

TE KOOP

Gasselterstraat 7 33

Drouwen



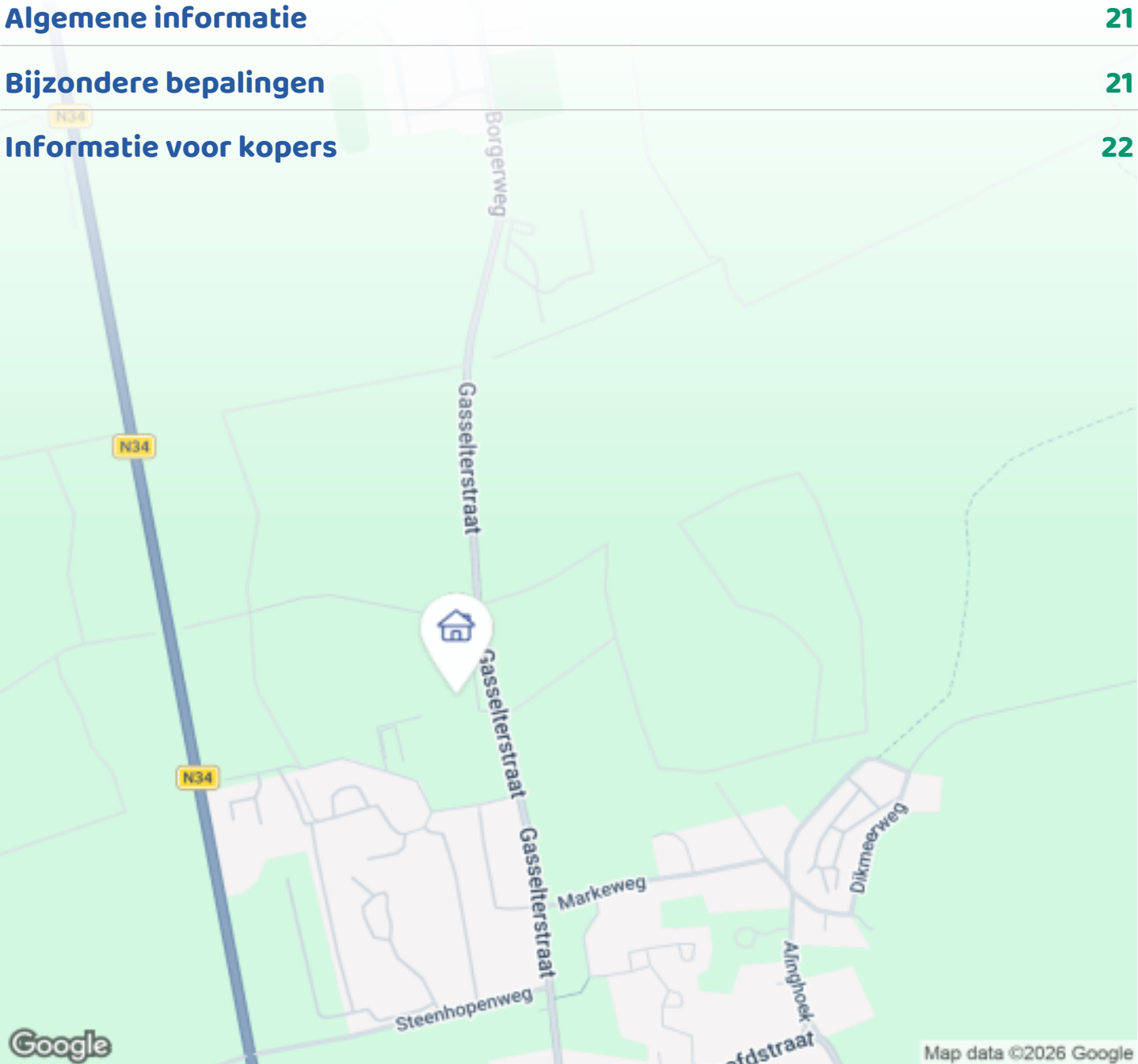
Vraagprijs

€ 185.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



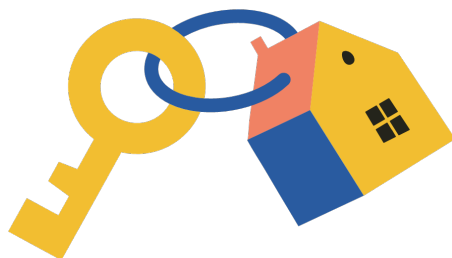
Woningbrochure: Gasselterstraat 7 33, Drouwen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Bijzonder fraai gelegen en recent uitgebouwde vrijstaande recreatiewoning met 445m² eigen grond op enkele minuten loopafstand van de ingang van het attractiepark en de boswandelpad naar de zandverstuivingen van Drouwenerzand. Deze moderne woning is gelegen in een rustig en bosrijk deel van Vakantiepark Drouwenerzand met veel privacy en een vrij gevoel rondom de woning.

De woning beschikt over 3 slaapkamers, waarvan 2 op de begane grond en een woonkeuken voorzien van composiet aanrechtblad, vaatwasser, koel/vriescombinatie, elektrische kookplaat, oven en afzuigkap. De badkamer en het separate toilet zijn in 2024 gemoderniseerd. De 3e slaapkamer is gelegen op de verdieping en bereikbaar middels een vaste houten trap. Dit betreft een sfeervolle loft met vide, grote inbouwkast, 2 dakramen en een prettige lounge-ruimte met zicht op de woonkamer. De royale woonkeuken en woonkamer zijn voorzien van veel ramen en licht en bieden voldoende ruimte voor 6 personen.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning beschikt bovendien over een bijkeuken met wasmachine aansluiting en bergruimte, dubbel glas, een pannendak en een royale vrijstaande schuur voorzien van elektra en volop bergruimte. Beide verdiepingen in de woning beschikken over dezelfde recente laminaatvloer. De tuin is rondom de woning gelegen en biedt verschillende zithoeken.

- geleden op 445m2 eigen grond
- uitgebouwd, nok verhoogd en gerenoveerd in 2022 en 2024
- goede verhuurmogelijkheden via het vakantiepark vanwege de aantrekkelijke en centrale ligging in het vakantiepark
- kindvriendelijk en interessant voor verschillende doelgroepen
- lage parkkosten en veel vrijheid om in overleg wel/niet/wanneer te verhuren
- wordt deels gemeubileerd opgeleverd
- verwarming middels CV ketel Remeha Avanta 2018
- moderne meterkast met glasvezelaansluiting
- geheel voorzien van hardhouten kozijnen, betonnen begane grondvloer en dubbel glas
- schilderwerk buitenom 2023
- parkeren op eigen grond van toepassing
- Energie label C

Kostenindicatie:

- de jaarlijkse parkbijdrage voor 2024/2025 bedraagt circa €1.507,27. Bij verhuur via het park vanaf 6 weken per jaar geldt een korting op de jaarlijkse parkbijdrage van circa € 544,69.
- overige vaste kosten circa €905,66, voor o.a. aansprakelijkheidsverzekering, water, zuiveringslasten, vuilafvoer, lidmaatschap coöperatie en slagboomplaatje t.b.v. auto
- bij verhuur zijn er aanvullende kosten voor o.a. inventaris, onderhoudscontroles, Recron en Videma bijdrage, in totaal circa €450,-. Bij verhuur is een seizoenkaart van het attractiepark van toepassing (bij 4-persoons verhuur circa € 675,-)
- meer informatie beschikbaar via vakantiepark Drouwenerzand

Vakantiepark Drouwenerzand ligt in Drenthe op de Hondsrug tussen Borger en Gasselte, direct grenzend aan natuurgebied Drouwenerzand (onderdeel van Het Drentse Landschap) en wordt gekenmerkt door bosheide- en stuifzandgebied met veel wandel- en fietspaden.

In de omgeving kan worden gerecreëerd met uitstapjes naar bijvoorbeeld het Hunebedcentrum in Borger, het Boomkroonpad, recreatieplas Gasselterveld en 't Nije Hemelrijk. De steden Groningen, Assen en Emmen zijn binnen een half uur per auto te bereiken. Het park beschikt over diverse faciliteiten waaronder fietsverhuur, wasserette, speeltuin, sportveld, animatieprogramma (tijdens vakantieperiodes) en attractiepark Drouwenerzand.













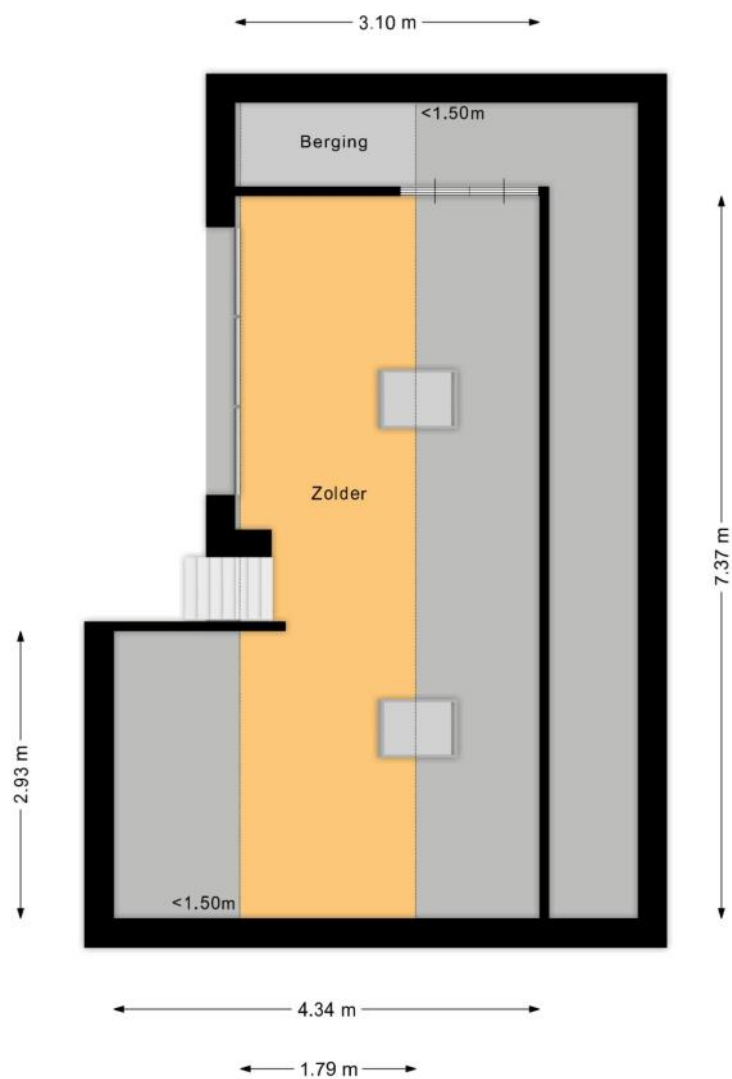




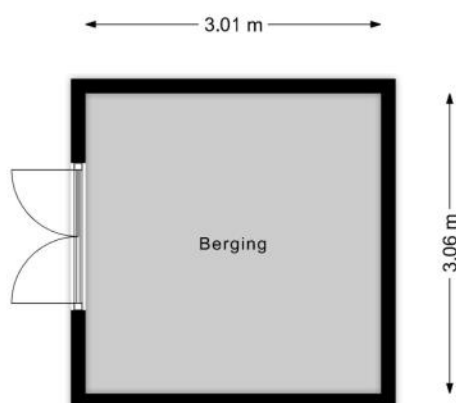
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1980
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen
Recreatiewoning	Ja
Permanente bewoning	Permanente bewoning is niet toegestaan

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	445 m ²
Inhoud	297 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	62 m ²
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Externe bergruimte	9 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam

Energie

Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan bosrand, Aan rustige weg, Beschutte ligging, In bosrijke omgeving
Tuin	Tuin rondom
Totale oppervlakte	375 m ²

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Borger K 1755

Oppervlakte	55 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Borger K 2069

Oppervlakte	390 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> Voor de koop aan in gesprek met park voor uitleg parkregels

Geen eigen verhuur toegestaan en geen permanente bewoning

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

- woning wordt deels gemeubileerd opgeleverd, exclusief tafels, tv, inhoud tuinberging en persoonlijke items.
- wasmachine/drogercombinatie ter overname (2024).
- meubilair slaapkamer begane grond ter overname (2024).



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Borger

K

1755

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.