



Wichers Van der Schaaf
makelaars & taxateurs

BOERSTERWEG 67 SINT ANNEN





Peter Kremer
NVM makelaar/taxateur
vennoot

Trudy Hovenga
medewerkster binnendienst

Hans Wichers
NVM makelaar/taxateur
vennoot

Eric van der Schaaf
NVM makelaar/taxateur
vennoot











































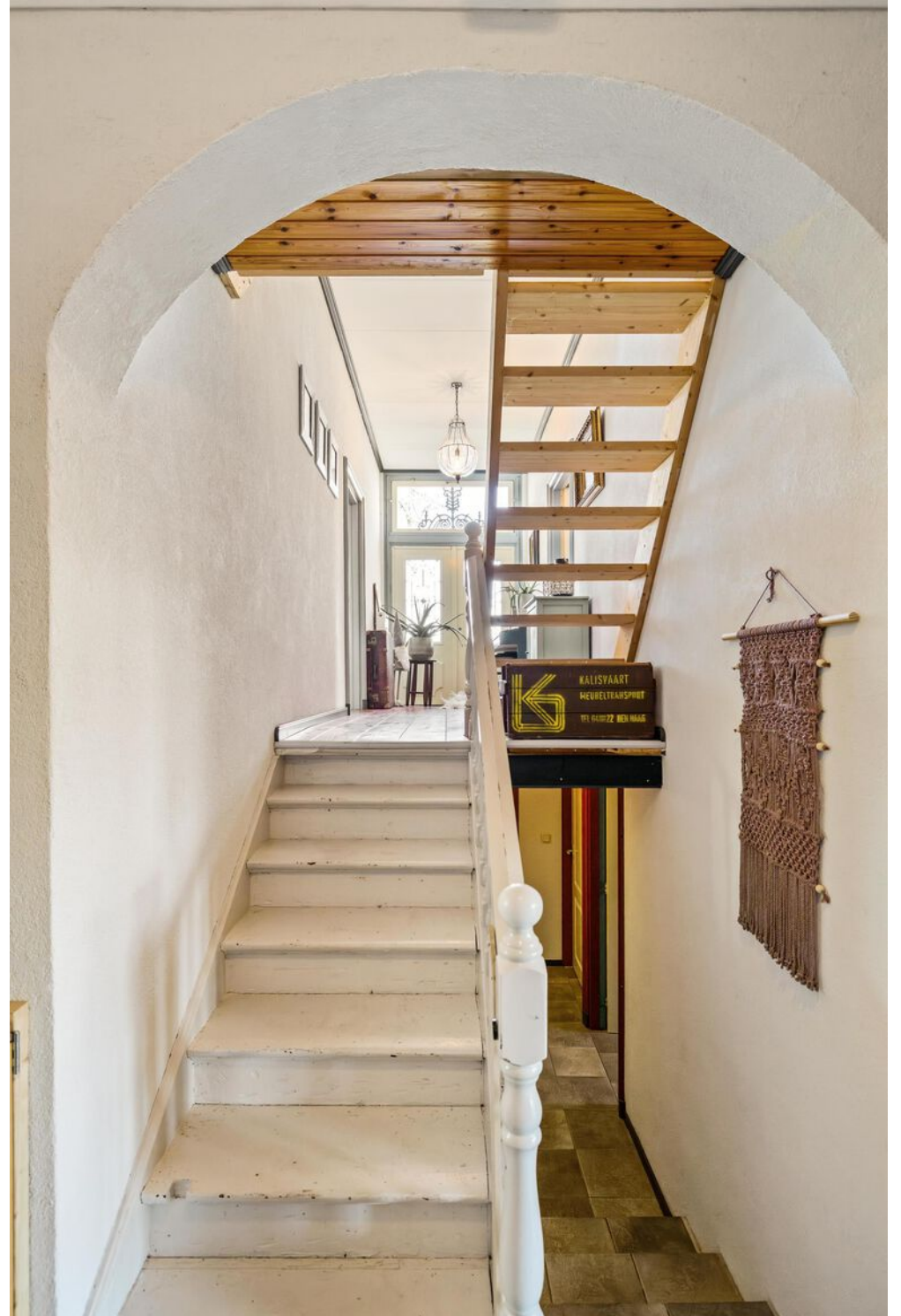












































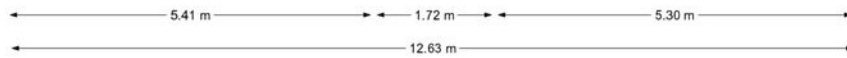
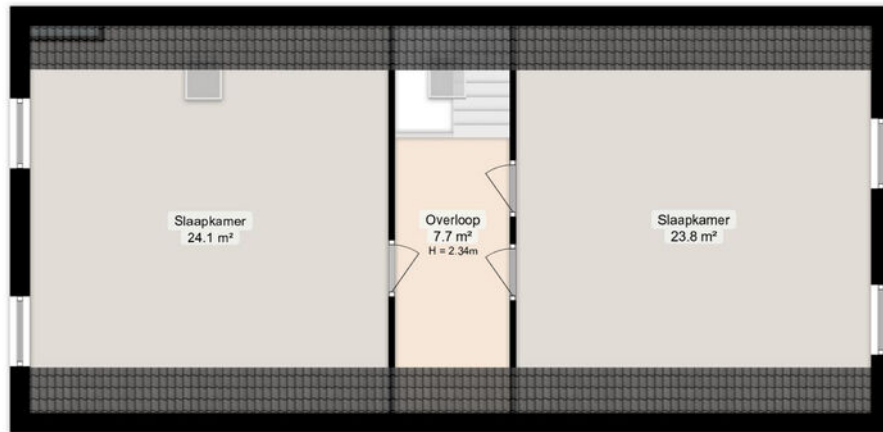












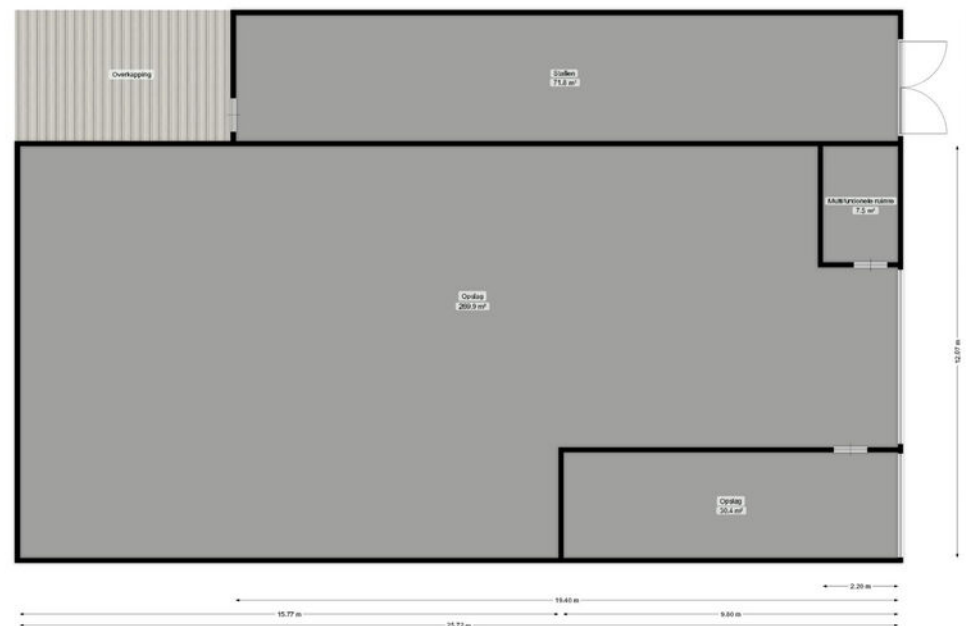
Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis®.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis®.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis.nl.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis.nl.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

OMSCHRIJVING

Een authentieke, zeer statige en degelijke Groninger dwarskap woonboerderij.

Gelegen op een uitstekende, zeer landelijke locatie aan de doorgaande weg tussen Sint Annen en Ten Boer, op 10 autominuten van de stad Groningen. De boerderij is gebouwd in 1856 en staat op een perceel van 7.650m² met een royale speelweide, dierenweides, groot gazon met fruitbomen en terrassen op het zuidoosten.

Het geheel bestaat uit de boerderij met goed verbouwd woongedeelte en aangebouwde, rietgedekte schuur, twee loodsen en een degelijk verhard terrein. Daarnaast is er een tiny house en een windmolen.

Boerderij: Volgens de beschrijving van de Gemeente "een eenlaags onderkelderd dwars geplaatst voorhuis met zolderverdieping en afgewolfd zadeldak met eindschoorstenen, bedrijfs gedeelte met afgewolfde kap met uilenborden en rietdekking."

Het woongedeelte is traditioneel gebouwd van gemetselde muren en gedekt met pannen op een beschoten kap. Deels is het woongedeelte in de schuur gebouwd. De boerderij is in de loop van de jaren volledig verbouwd en gerenoveerd. Het object is voorzien van isolatieglas en de verwarming vindt plaats via een CV-installatie met vloerverwarming, mogelijkheid voor een houtkachel en radiatoren.

Indeling:

Souterrain

Van oorsprong is het gehele voorhuis onderkelderd. Een gedeelte van de kelder is nog als zodanig aanwezig, en een groot deel is bij het woongedeelte getrokken. Zo zijn hier 2 kamers (beide ca. 14m²) die zowel als slaapkamers en/of hobby-/studeerkamer gebruikt kunnen worden. De kamers zijn voorzien van plavuizenvloeren met vloerverwarming. Verder is er dus de kelder met daarin een waterontharder en veel bergruimte.

Woongedeelte

Zijentree met dwarsgang, zonnige woonkamer (ca. 29m²) voorzien van tegelvloer met vloerverwarming, houtkachel en deur naar terras (ca. 45m²).

Aan de gang bevinden zich tevens het toilet, een douche en CV-ruimte.

Woonkeuken (ca. 30m²) met U-vormige inrichting en inbouwapparatuur, alsmede grote inloopkast. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, alsmede de badkamer en tweede toilet en is er toegang tot de schuur.

Verder zijn er 3 slaapkamers (ca. 25, 14 en 15m²). In de grote slaapkamer zijn nog oude elementen aanwezig, zoals de oude schouw, originele vensterbanken en bedstee kasten.

De eerste verdieping heeft een overloop met daaraan twee ruime slaapkamers (beide ca. 24m²).

OMSCHRIJVING

Aangebouwde schuur

De rietgedekte, aangebouwde graanschuur (ca. 20 x 30 meter) is opgetrokken met houten gebinten en een sporenkap (versterkt). De schuur is voorzien van een betonvloer en is in gebruik voor stalling en opslag. In de schuur is een houten tuinhuis aanwezig dat thans dienst doet als kantoor met kantine. De achterzijde is voorzien van een grote, elektrische roldeur.

Loodsen

Er is een houten loods aanwezig van ca. 8 x 15 meter. Deze loods schuur is voorzien van deels beton en deels klinkers als verharding. In deze loods bevinden zich het slaaphuisje (ca. 80m²), met eigen keuken en toilet, en een dierenverblijf.

De tweede loods heeft een afmeting van ca. 25 x 12 meter opgetrokken met stalen spanten op een betonnen voet, bekleed met damwandprofielplaten en gedekt met golfplaten. De loods heeft zowel grote schuifdeuren als een aparte elektrische roldeur. Aan de zijkant is de schuur nog verder uitgebouwd met een afdak.

Erfverharding:

Rondom de gebouwen ligt een zeer ruime erfverharding (waaronder deels gewapend beton), waardoor de gebouwen goed ontsloten zijn.

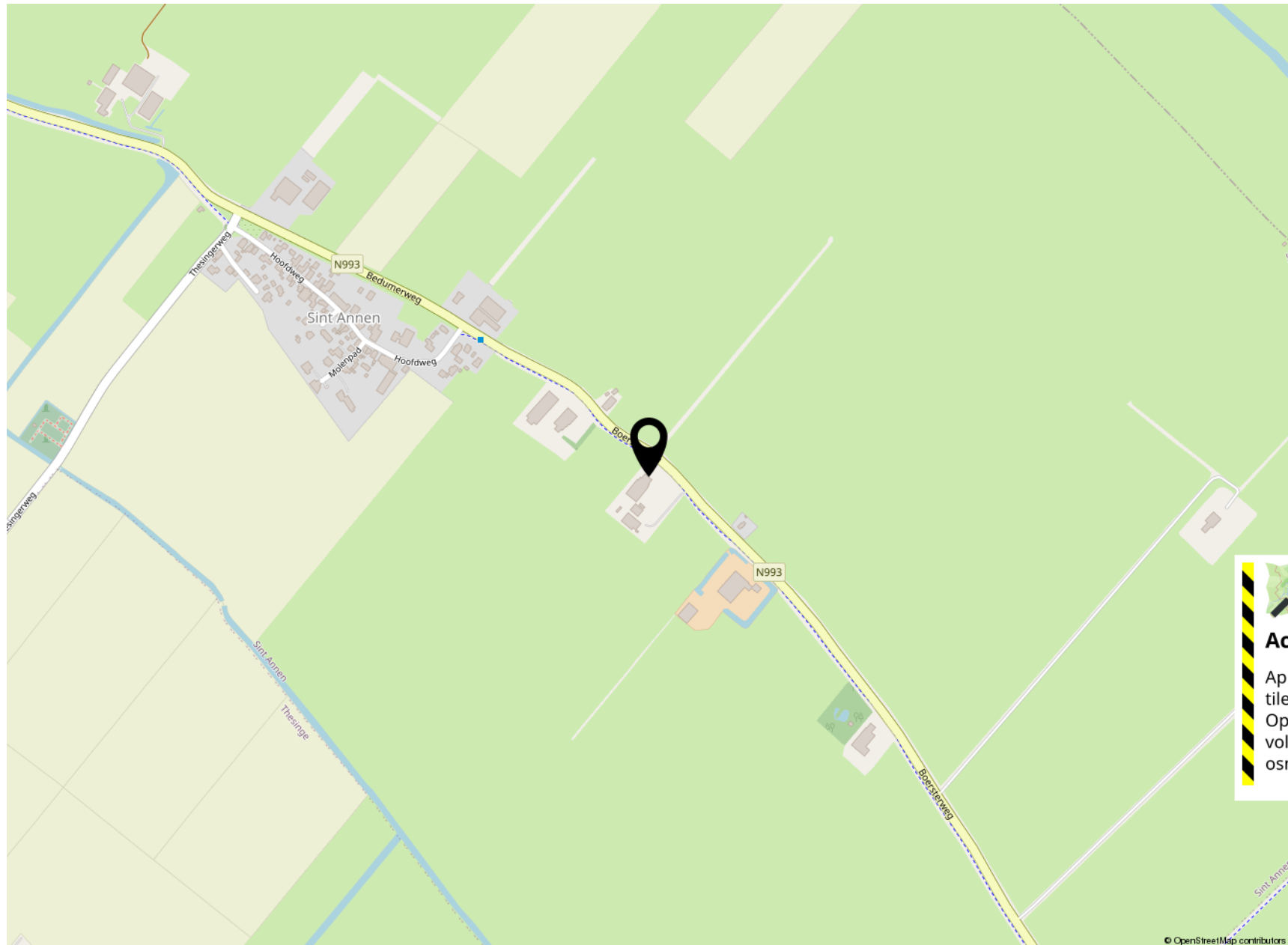
- Bestemming Wonen-2 met mogelijkheden voor bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, maar ook verschillende bedrijfsactiviteiten bij woon-werkcombinaties;
- 3 Camperplaatsen vergund;
- Beeldbepalend object;
- 21 Zonnepanelen;
- Windmolen (ca. 50.000 kWh) en laadpaal ter overname;
- Scope 10 ligt ter goedkeuring bij verzekeraar.

Bijzonderheden:

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 995.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Kadastrale gegevens	
Gemeente	ten Boer
Sectie	K
Nummer	2011
Grootte	7650 m ²
Tuin	tuin rondom
Bouwjaar	1856
Woonoppervlak	400 m ²
Inhoud	3097 m ³
Technische gegevens	
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel, elektrische boiler
Isolatie	eigendom dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

LOCATIE



Aanvullende informatie en verkoopvoorwaarden

Met de meeste zorg hebben wij deze brochure samengesteld uit informatie die deels door derden is aangeleverd. Deze informatie geeft slechts een globale beschrijving van een object. Ondanks onze zorg kunnen we ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Deze brochure biedt u de mogelijkheid om te bepalen of de woning aan uw wensen voldoet. Het biedt u verder ook de gelegenheid om te bepalen met betrekking tot welke aspecten van de woning of de aankoop daarvan u nog nadere informatie wilt verkrijgen. Bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwkundige staat.

De informatie in deze brochure is gebaseerd op een visuele beoordeling van de bouwkundige staat en is gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot uw onderzoeksplicht als (potentiële) koper. Uiteraard wordt u te allen tijde in staat gesteld een bouwkundige keuring uit te (laten) voeren.

Indien u alle aspecten heeft beoordeeld die voor u van doorslaggevend belang zijn als (potentiële) koper kunt u met de verkoper in onderhandeling treden voor uw aankoop.

Indien de onderhandelingen zijn afgerond en u heeft overeenstemming bereikt met de verkoper dan wordt deze overeenstemming vastgelegd in een koopakte volgens het NVM-model.

Uit een koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

Als koper kunt u een notaris kiezen voor de afwikkeling van de door partijen getekend koopakte (tenzij anders aangegeven). Indien u als koper een notaris kiest buiten een straal van 20 km van het verkochte object komen de extra kosten die de koper moet maken (opmaken en legaliseren volmacht, reiskosten verkoper en/of diens makelaar te rekenen vanaf 20 km van het verkochte, extra kosten boven het adviestarief KNB voor het doorhalen van de hypotheek etc.) ten laste van en voor rekening van de koper. Deze verrekening zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

De verkoper verlangt van de koper een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom indien het notarieel transport meer dan vier weken na het ondertekenen van de NVM-koopakte plaatsvindt.

U kunt in de koopakte ontbindende voorwaarden opnemen. Bijvoorbeeld voor de financiering. De termijn van de ontbindende voorwaarde gaat in op het moment dat u met de verkoper overeenstemming heeft bereikt.

Na het tot stand komen van de overeenkomst (koopakte door beide partijen ondertekend en bedenktijd verlopen) wordt de koopakte ter registratie aangeboden bij het Kadaster. Het laten inschrijven van de overeenkomst in de openbare registers (vaak 'het Kadaster' genoemd) heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De hiermee gepaard gaande kosten zijn voor rekening van de koper.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij deze woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.


Ouderdomsclausule




Het is koper bekend dat, indien de onroerende zaak in de vorige eeuw gebouwd is, dit 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 NVM koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één 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.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

LIJST VAN ZAKEN




	BLIJFT ACHTER
	GAAT MEE
	TER OVERNAME

















Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser		X	
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel			X
- toiletkast			X
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Alle isolatievoorzieningen blijven achter	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		

LIJST VAN ZAKEN

-  BLIJFT ACHTER
-  GAAT MEE
-  TER OVERNAME

			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
			

U gaat verhuizen?

Laat u adviseren door ons!



Wij helpen
je graag met
een passend
financieel
advies.

U droomt ervan om te verhuizen. Vrienden en familie helpen u om uw nieuwe woning op te knappen en u te verhuizen naar uw nieuwe droomwoning. Belangrijk om te weten is dat er veel geregeld moet worden; denk daarbij ook aan de financiële aspecten.

Hiervoor gaat u naar een specialist: uw Huis & Hypotheek-adviseur luistert naar uw wensen en adviseert u. Dient u de voorwaarden van uw oude hypotheek 'mee te verhuizen' of juist niet? Wat kunt u doen met eventuele overwaarde? U bent op zoek naar een nieuwe passende hypotheek en uw adviseur helpt u bij het vinden van een financiering die perfect aansluit bij uw situatie. U wilt verhuizen?

Ga naar huis-hypotheek.nl/groningen voor meer informatie of loop gewoon eens bij ons binnen. Samen bekijken wij hoe uw woonwens werkelijkheid wordt!



HUIS & HYPOTHEEK

Grondzijk 4 | 9731DG Groningen | T. 050 72 715 10
E. schonewille-terharkel@huis-hypotheek.nl
www.huis-hypotheek.nl/groningen