

# TE KOOP



## Waezenburglaan 94, Leek

Vraagprijs € 550.000 k.k.

[www.waezenburglaan94.nl](http://www.waezenburglaan94.nl)

Smit & Douma Makelaars  
Nieuweweg 1a, 9301 GP Roden

TEL. 050 501 8341  
[info@smitendouma.nl](mailto:info@smitendouma.nl)  
[www.smitendouma.nl](http://www.smitendouma.nl)



**Smit & Douma**  
Makelaars



## • Kenmerken

Woningtype

**vrijstaande woning**

Gebruiksoppervlakte wonen

**201 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**532 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**858 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1976**

## • Omschrijving

Ben je op zoek naar een ruime vrijstaande woning met volop mogelijkheden? Dan is deze royale woning met maar liefst 201 m<sup>2</sup> woonoppervlakte precies wat je zoekt. Met 7 slaapkamers, een lichte woonkamer van circa 55 m<sup>2</sup> met erker, een ruime dichte keuken en een zonnige tuin op het zuiden heb je hier alle ruimte voor jouw woonwensen. Daarnaast beschikt de woning over een garage met zolder, 14 zonnepanelen en energielabel C – een fijne combinatie van ruimte en comfort.

De woning ligt op een gunstige locatie in Leek. Voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer zijn dichtbij, waardoor je alles binnen handbereik hebt. Ook de bereikbaarheid is goed dankzij de nabijgelegen uitvalswegen. Zo woon je hier rustig, maar toch centraal.

**C**



### Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toilet en een karakteristieke spiltrap naar de verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de ruime woonkamer van circa 55 m<sup>2</sup>. Dankzij de erker aan de achterzijde geniet je hier van veel lichtinval en een prettig uitzicht op de tuin. Er is voldoende ruimte voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. Aansluitend vind je de dichte keuken van circa 21 m<sup>2</sup>. Deze is ruim opgezet en voorzien van een net keukenblok met onder andere een 4-pits gaskookplaat, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Via de keuken kom je in de bijkeuken met witgoed aansluitingen en extra opbergruimte. Vanuit hier heb je toegang tot de aangebouwde garage van circa 25 m<sup>2</sup>. Boven de garage bevindt zich nog een zolder, ideaal als extra opslagruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je op de overloop die toegang geeft tot vier slaapkamers van circa 7, 10, 13 en 20 m<sup>2</sup>. De grootste slaapkamer beschikt over een praktische inloopkast. De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een douche, een dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens verrassend veel ruimte. Via de overloop bereik je drie extra slaapkamers van circa 7, 8 en 10 m<sup>2</sup>. Ideaal voor een groot gezin, logeerkamers of een combinatie van wonen en werken aan huis.

Daarnaast is er een techniekruimte met de CV-opstelling en extra bergruimte.

Extern

De tuin ligt op het zuiden, waardoor je hier volop kunt genieten van de zon. Er is voldoende ruimte om meerdere zitplekken te creëren en de tuin naar eigen wens in te richten. Daarnaast is er een houten schuur aanwezig voor extra opslag.

### Belangrijkste kenmerken

- Vrijstaande woning met ca. 201 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Maar liefst 7 slaapkamers
- Ruime woonkamer van ca. 55 m<sup>2</sup> met erker
- Dichte keuken van ca. 21 m<sup>2</sup>
- Tuin op het zuiden
- Garage met zolder
- Energielabel C en voorzien van 14 zonnepanelen
- Gunstige ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen
- Er is geen lijst van zaken of vragenlijst beschikbaar
- De niet zelf bewoningsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

### Interesse?

Zie jij jezelf hier al wonen? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte en mogelijkheden van deze woning!



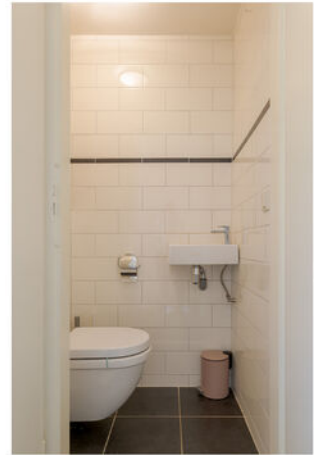


















# • Plattegrond

Ontdek de...  
**Begane grond**



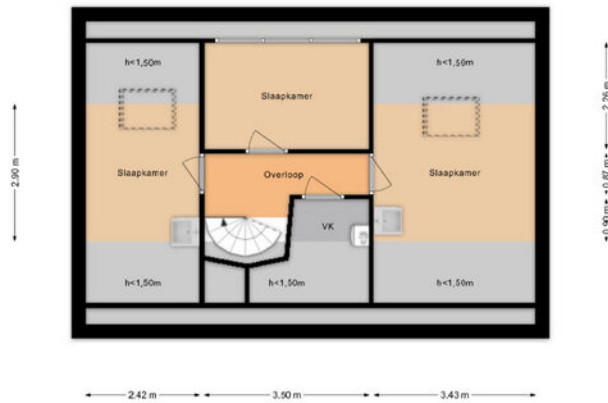
# • Plattegrond

Ontdek de...  
**Eerste verdieping**



# • Plattegrond

Ontdek de...  
**Tweede verdieping**



# • Kadaster

Ontdek het perceel...  
van **Waezenburglaan 94**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

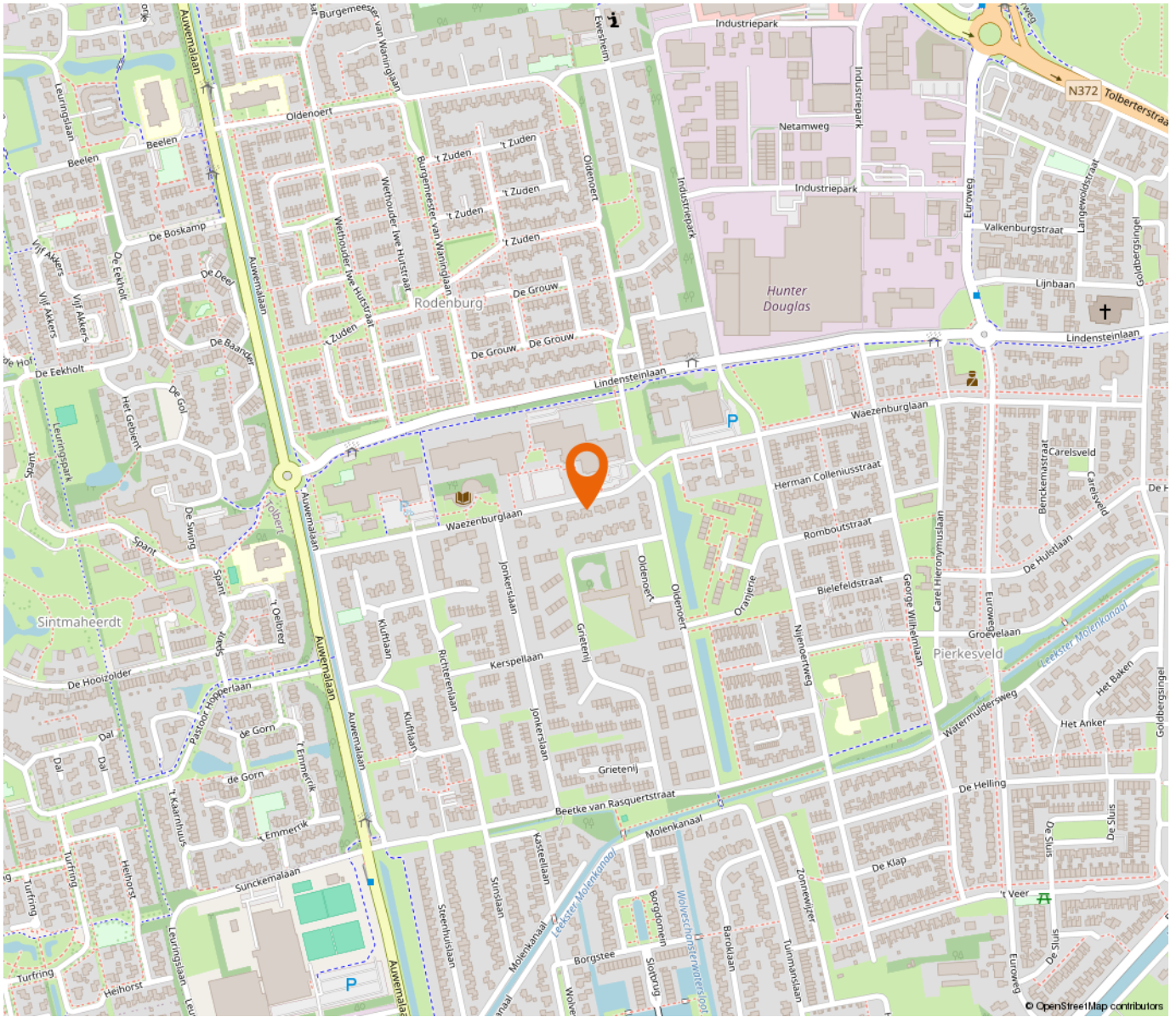


0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Leek	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3302	
	Bebouwing		

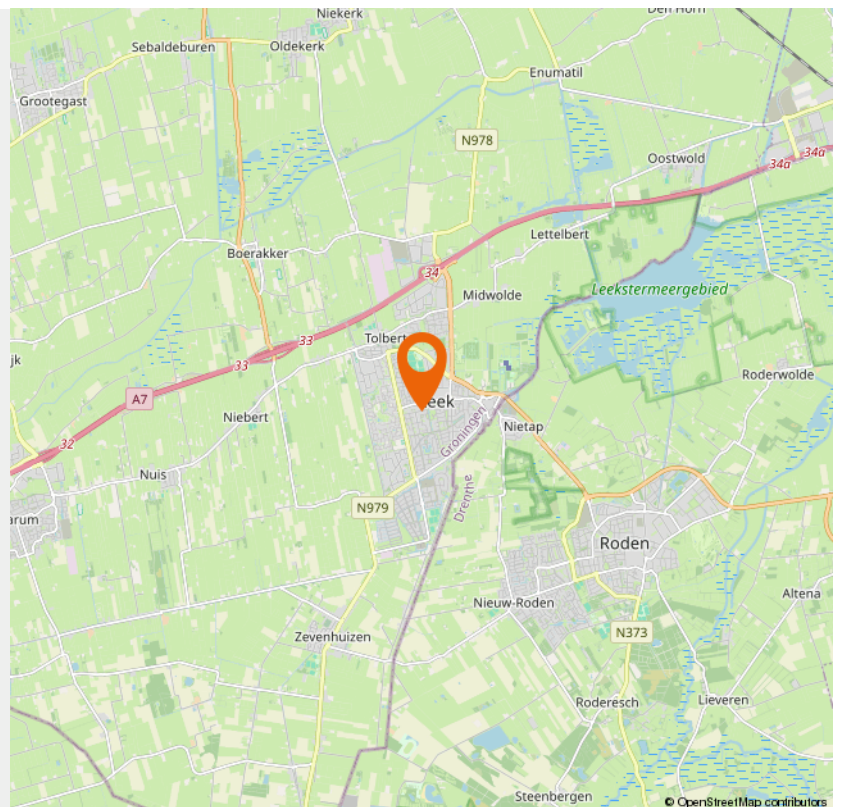
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



## “Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De woning ligt op een gunstige locatie in Leek. Voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer zijn dichtbij, waardoor je alles binnen handbereik hebt. Ook de bereikbaarheid is goed dankzij de nabijgelegen uitvalswegen. Zo woon je hier rustig, maar toch centraal.



## • Belangrijke informatie

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

### Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure betreft slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

### Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 4 tot 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

### Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

### Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

### Vragenlijst

De vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak is in deze brochure aanwezig.

### Bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

## • NVM Makelaar

### Een NVM-makelaar behartigt alleen úw belang

De meeste mensen weten niet dat een makelaar alleen voor de koper óf verkoper van hetzelfde huis mag optreden. De NVM ziet daar gelukkig streng op toe. Toch raden wij u aan ook zelf goed op te letten als u een huis gaat kopen of verkopen.

### Aankoopmakelaar of verkoopmakelaar?

Een NVM-makelaar werkt bij de transactie van een huis nooit voor twee partijen tegelijk. Dat zou namelijk niet correct zijn. Vergelijkt u het maar eens met twee mensen die een juridisch geschil hebben. Dan neemt elke partij een eigen advocaat in de arm. Met een makelaar is het eigenlijk net zo. Als hij al voor de verkoper werkt, kan hij u onmogelijk eerlijk adviseren over de aankoop van uw huis. En andersom geldt dat natuurlijk ook. Afhankelijk of u een makelaar nodig heeft voor het kopen of verkopen van een huis, spreken we van een aankoopmakelaar of verkoopmakelaar.

Natuurlijk kan een NVM-makelaar de ene keer aankoopmakelaar zijn en de andere keer verkoopmakelaar. Want zowel van aankoop als verkoop heeft hij veel verstand. Maar hij zal dit dus nooit doen bij één en hetzelfde huis.

### Waar moet u op letten?

- een NVM-aankoopmakelaar behartigt alleen de belangen van de koper
- een NVM-verkoopmakelaar werkt alleen voor de verkoper
- een NVM-makelaar werkt dus nooit voor beide partijen tegelijk

## • Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 050 501 8341  
info@smitendouma.nl  
www.smitendouma.nl

## • Alles wat u moet weten over de aankoopmakelaar

# De 10 meest gestelde vragen op een rijtje

### 1. Wat bespaar ik als ik een huis koop met behulp van een eigen aankoopmakelaar?

Door deskundigheid, ervaring en marktkennis bespaart een aankoopmakelaar voor u duizenden euro's, tijd en problemen. De kosten van een eigen makelaar verdient u terug in:

- een lagere koopprijs dan uzelf zou kunnen realiseren;
- inzicht in de waarde van de woning;
- essentiële informatie over de woning, zoals: erfdiensbaarheden, vereniging van eigenaars, bouwkundige staat (moet er wel of niet bouwkundig worden gekeurd, onder welke voorwaarden en met welke omschrijving), bestemmingsplan e.d.;
- het op het juiste moment in de onderhandelingen naar voren brengen van de voorwaarden van de koop, overname roerende zaken, transportdatum etc.;
- tijdswinst door deskundige afwikkeling van alle zaken.

### 2. Bezichtigen kan ik zelf, maar kan ik een makelaar inschakelen die voor mij onderhandelt?

In overleg met uw aankoopmakelaar zal dit zeker tot de mogelijkheden behoren. Op het moment dat u uw droomhuis heeft gevonden, zal uw makelaar de woning gaan opnemen en u informeren en adviseren over de belangrijke aspecten. Vanaf dat moment kan uw makelaar het aankooptraject oppakken en begeleiden.

### 3. Wanneer moet ik mijn aankoopmakelaar betalen?

Het inschakelen van een aankoopmakelaar is meestal op basis van no cure no pay. Als er uiteindelijk geen koopovereenkomst wordt gesloten, rekent u er in principe niets af. Overleg als u een aankoopmakelaar inschakelt over het tijdstip van betaling. De meeste makelaars zullen met u afrekenen op de datum dat u eigenaar van de woning wordt. Werkelijk gemaakte kosten (bijvoorbeeld van een bouwkundige keuring) worden uiteraard wel in rekening gebracht.

### 4. Kan ik de kosten van mijn aankoopmakelaar meefinancieren?

Ja, dat is mogelijk. (Deze kosten zijn echter niet aftrekbaar). De hoogte van het te verstrekken hypotheekbedrag dient uiteraard wel toereikend te zijn.

### 5. Kan mijn aankoopmakelaar taxeren voor de financiering van mijn woning?

Nee, de taxatie voor de financiering dient te geschieden door een makelaar/taxateur die onafhankelijk is, dus een makelaar die niet betrokken is geweest bij de aan- of verkoop van de woning. U kunt natuurlijk wel uw aankoopmakelaar vragen om een taxatie te regelen.

### 6. Kan ik mijn aankoopmakelaar inschakelen voor de aankoop van een huis dat niet te koop staat bij een NVM-makelaar?

Ja, dat kan. Bij iedere woning die te koop wordt aangeboden, kan een aankoopmakelaar voor u bemiddelen.

### 7. Kan ik een eerste bezichtiging alleen doen?

Natuurlijk kan dat. De eerste indruk is belangrijk. Als het huis u bevalt, belt u met een NVM- aankoopmakelaar om een afspraak te maken voor een tweede bezichtiging. Uw aankoopmakelaar bezichtigt het pand dan met u en met de verkopend makelaar. Vervolgens bespreekt uw aankoopmakelaar alles met betrekking tot het pand met u en bepaalt u gezamenlijk het te volgen traject.

### 8. Als er een verkoopmakelaar is, heb ik dan toch een aankoopmakelaar nodig?

De makelaar die de woning in de verkoop heeft, behartigt de belangen van de verkoper. Hij of zij mag u dus niet helpen bij het te volgen onderhandelings-traject. U doet er goed aan om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. Uw aankoopmakelaar is een deskundige, heeft kennis van de plaatselijke markt en het belangrijkste: hij behartigt úw belangen. Ondanks de informatieplicht van de verkopende partij, heeft de koper ook een onderzoeksplicht. Uw aankoopmakelaar kan u daar nader over informeren.

### 9. Kan de aankoopmakelaar ook de hypotheek regelen?

Uw aankoopmakelaar is (meestal) geen hypotheekadviseur, maar kan -indien u dat wenst- wel een afspraak voor u maken bij een hypotheekadviseur.

### 10. Wat doet de aankoopmakelaar nog meer?

Op de dag van de overdracht (transport bij de notaris) zal uw aankoopmakelaar regelen dat u samen met hem of haar uw nieuwe huis kunt inspecteren. Is deze inspectie niet in orde dan zal uw aankoopmakelaar actie ondernemen voordat de akte wordt getekend bij de notaris. Meestal worden tijdens deze inspectie ook de meterstanden voor gas, licht en water opgenomen. Zijn er problemen nadat u de sleutel van uw nieuwe huis heeft ontvangen, dan kunt u altijd terecht bij uw aankoopmakelaar. Indien nodig zal hij of zij contact opnemen met de verkoper (via de verkopend makelaar) en de problemen voor u trachten op te lossen.

Meer weten? Neem gerust eens contact op met één van de plaatselijke NVM-makelaars. Zij helpen u graag verder.

> **Bekijk deze  
woning online!**

**waezenburglaan94.nl**

 **Smit & Douma**  
Makelaars

Waezenburglaan 94, Leek



*Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!*



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**  
We helpen je graag verder.

---

Smit & Douma Makelaars  
Nieuweweg 1a, 9301 GP Roden

TEL. 050 501 8341  
info@smitendouma.nl  
www.smitendouma.nl



**Smit & Douma**  
Makelaars



**Rudy Douma**  
Mobiel / Whatsapp:  
06 – 55 74 66 76

*Nieuweweg 1a,  
9301 GP Roden*

*TEL. 050 – 501 83 41  
info@smitendouma.nl  
www.smitendouma.nl*

## **No-nonsense - Duurzaam - Flexibel**

Dat is Smit & Douma Makelaars, de makelaar die bekend staat om haar no-nonsense aanpak en nuchtere mentaliteit. Ons kantoor is gevestigd in Roden en onze expertise strekt zich uit over Groningen, Roden, Leek, Tolbert, Peize, Norg en de omliggende dorpen. Wij zijn een regionale speler met een stevige reputatie in het noorden. Onze uitgebreide kennis van de lokale markt stelt ons in staat om jou optimaal te adviseren. Of het nu gaat om het kopen, verkopen of taxeren van woningen, wij helpen je graag!

Bij Smit & Douma Makelaars hechten we veel waarde aan duurzaamheid en het milieu. We zijn dan ook trots op onze groene aanpak en streven altijd naar de meest duurzame oplossingen. Zo dragen wij ons steentje bij aan een betere toekomst voor ons allemaal. Daarnaast begrijpen wij dat jouw agenda druk kan zijn en dat het niet altijd mogelijk is om binnen kantooruren een afspraak te maken. Wij bieden je daarom de flexibiliteit om ook buiten kantooruren afspraken te maken, zodat je zonder problemen gebruik kunt maken van onze diensten.

Als je op zoek bent naar een betrouwbare en nuchtere makelaar met kennis van de lokale markt en een groene aanpak, dan ben je bij ons aan het juiste adres. Neem vandaag nog contact met ons op en ontdek hoe wij je kunnen helpen bij een taxatie, het vinden van jouw droomhuis of het succesvol verkopen van jouw huis.

• **Notities**

Belangrijke zaken...  
**op een rijtje**

A series of horizontal dashed lines for writing notes.