

# Eigentijds wonen



NOORDHORN | Langestraat 72

Vraagprijs € 525.000 K.K.



**HAVINGA**  
makelaardij

0594500476 | [info@havingamakelaardij.nl](mailto:info@havingamakelaardij.nl)  
[havingamakelaardij.nl](http://havingamakelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	Oorspronkelijk bouwjaar 1975
Soort:	Vrijstaand woonhuis
Kamers:	6
Inhoud:	602,50m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	146,30m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	587m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	26,40m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	1,10 m <sup>2</sup>
Verwarming:	cvketel, vloerverwarming, warmtepomp
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 525.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	587 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	146,3 m <sup>2</sup>
Inhoud	602 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	26,4 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1,1 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

## CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja

# Kenmerken & specificaties

## **Uitrusting**

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmtepomp
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



# Omschrijving

Op zoek naar een ruime gezinswoning óf levensloopbestendig wonen? Deze volledig gemoderniseerde vrijstaande woning met energielabel A, vier slaapkamers en een vijfde slaapkamer met badkamer op de begane grond heeft het allemaal!

Op een rustige locatie in het dorp Noordhorn staat deze verrassend ruime, vrijstaande woning uit 1975. De woning is in de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en verduurzaamd en beschikt over een woonoppervlakte van circa 146 m<sup>2</sup>. Met een praktische indeling en volop ruimte is dit huis ideaal voor zowel gezinnen als voor wie toekomstbestendig wil wonen.

De woning is keurig onderhouden en behoorlijk vernieuwd. Zo is er vloerverwarming aanwezig, is de elektrische installatie volledig gemoderniseerd, zijn er kunststof kozijnen geplaatst, is het pannendak vervangen en is de woning voorzien van een hybride warmtepomp en 12 zonnepanelen. Dit alles zorgt voor een comfortabel en energiezuinig geheel met energielabel A.

Indeling:

Begane grond

Entree met een open hal en toegang tot de lichte, ruime woonkamer. Dankzij de grote raampartijen is er een prettige lichtinval en via de openslaande deuren sta je zo in de zonnige achtertuin. De moderne, open keuken sluit hier naadloos op aan en is voorzien van diverse inbouwapparatuur én een Quooker.

Op de begane grond bevinden zich tevens een extra (slaap)kamer en een badkamer, wat de woning uitermate geschikt maakt voor gelijkvloers wonen, maar kan ook perfect gebruikt worden als werk- of speelkamer. De bijkeuken biedt extra praktische ruimte en geeft toegang tot zowel de ruime garage, de achtertuin alsook de zolder. De zolder biedt voldoende bergruimte en is te bereiken met een vlizo-trap. Boven de garage is een extra verwarmde ruimte aanwezig, ook ideaal als werk-, hobby- of extra slaapkamer.

Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie mooie ruime slaapkamers. Daarnaast is er een tweede moderne badkamer aanwezig, voorzien van onder andere een ligbad.

Buiten

De woning staat op een ruim perceel met een verzorgde tuin die veel privacy biedt. Dankzij de gunstige ligging kun je hier volop genieten van de zon. Onder de overkapping is het heerlijk vertoeven, een fijne plek voor lange zomeravonden of juist beschut buiten verblijven. Extra bijzonder is de aanwezigheid van wellnessvoorzieningen zoals een spa en sauna (ter overname).

Ligging

Gelegen in het rustige en gemoedelijke Noordhorn, met veel ruimte en een prettige woonomgeving. Voor winkels, scholen en sportvoorzieningen kun je terecht in het nabijgelegen Zuidhorn. De stad Groningen is uitstekend bereikbaar: met de trein (vanaf Zuidhorn) ben je er in circa 9 minuten en met de auto in ongeveer een kwartier. Zo woon je rustig, met alle voorzieningen en de stad dichtbij.

Bijzonderheden op een rij:

- \* Vrijstaande, volledig gemoderniseerde woning
- \* Woonoppervlakte circa 146 m<sup>2</sup>
- \* Een slaapkamer en badkamer op de begane grond
- \* Twee moderne badkamers aanwezig (2015 en 2023)
- \* Moderne keuken (2022)
- \* Kunststof kozijnen en vernieuwde elektrische installaties
- \* Hybride warmtepomp en 12 zonnepanelen
- \* Energielabel A
- \* Ruime tuin op het zuiden met veel privacy én een overkapping
- \* Nieuwe keramische dakpannen (2023)
- \* Twee opritten
- \* Wellnessvoorzieningen ter overname

Meer informatie over de woning kunt u vinden in de dataroom van EerlijkBieden. Vraag de makelaar voor een toegangslink.































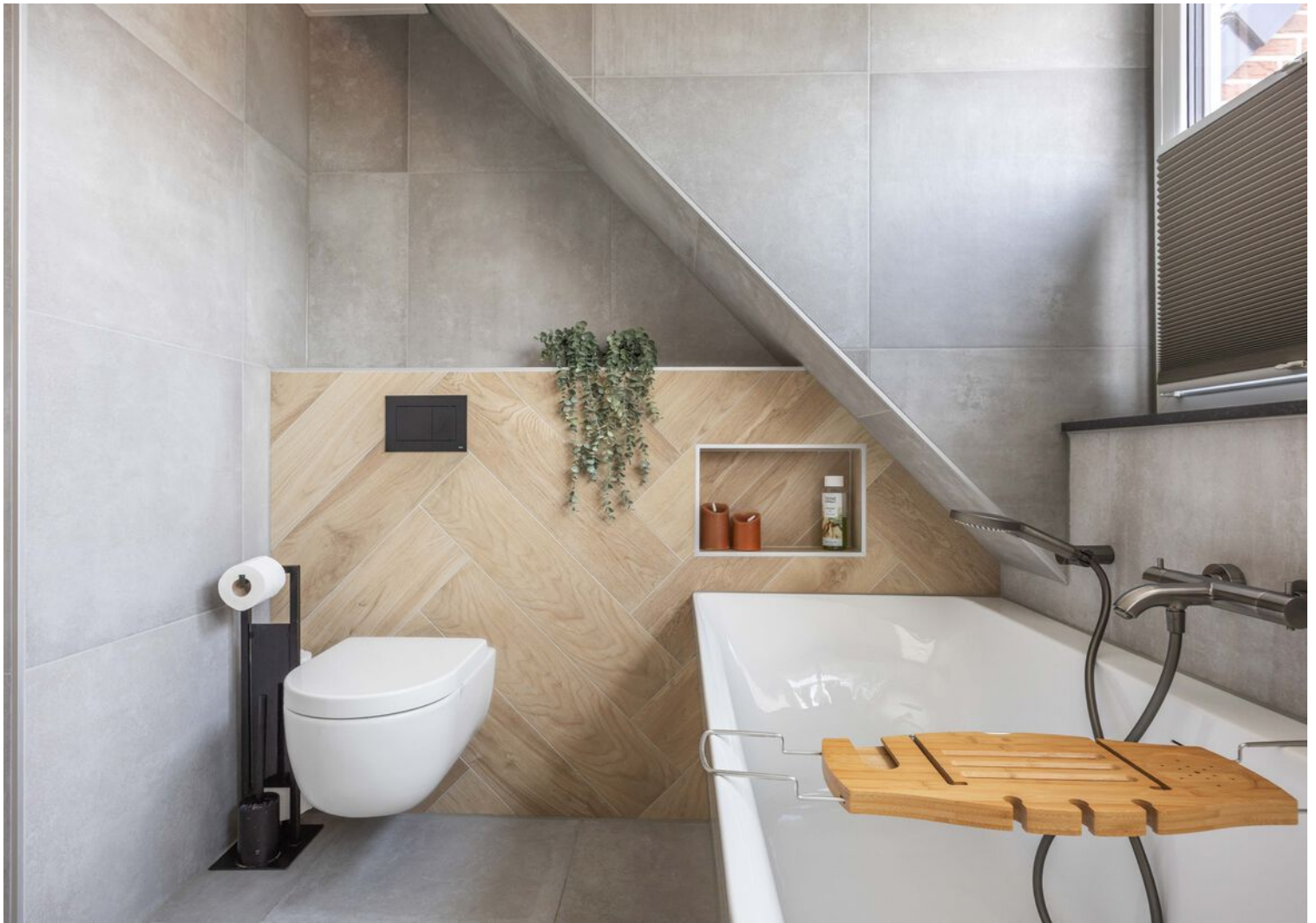












































# Plattegrond

Langestraat 72  
Noordhorn  
Begane grond



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

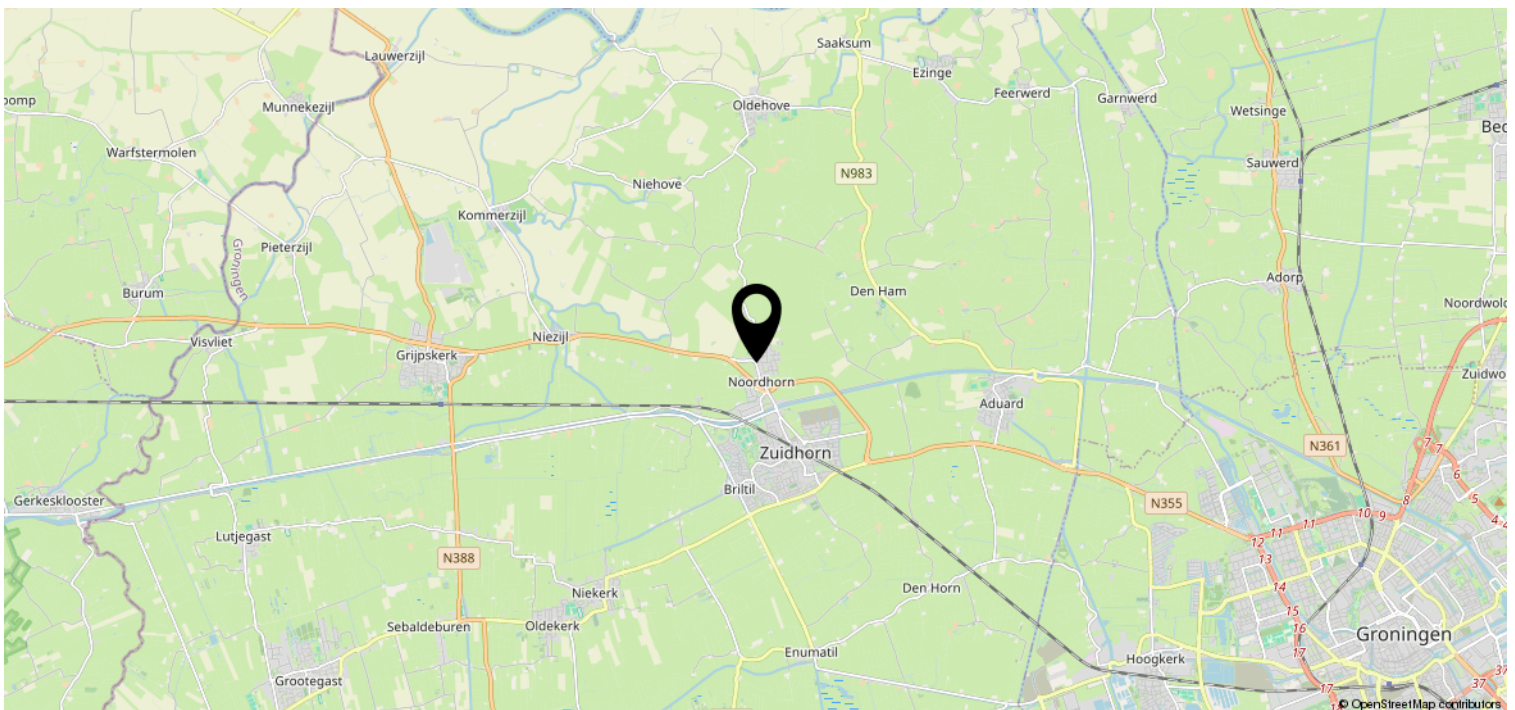
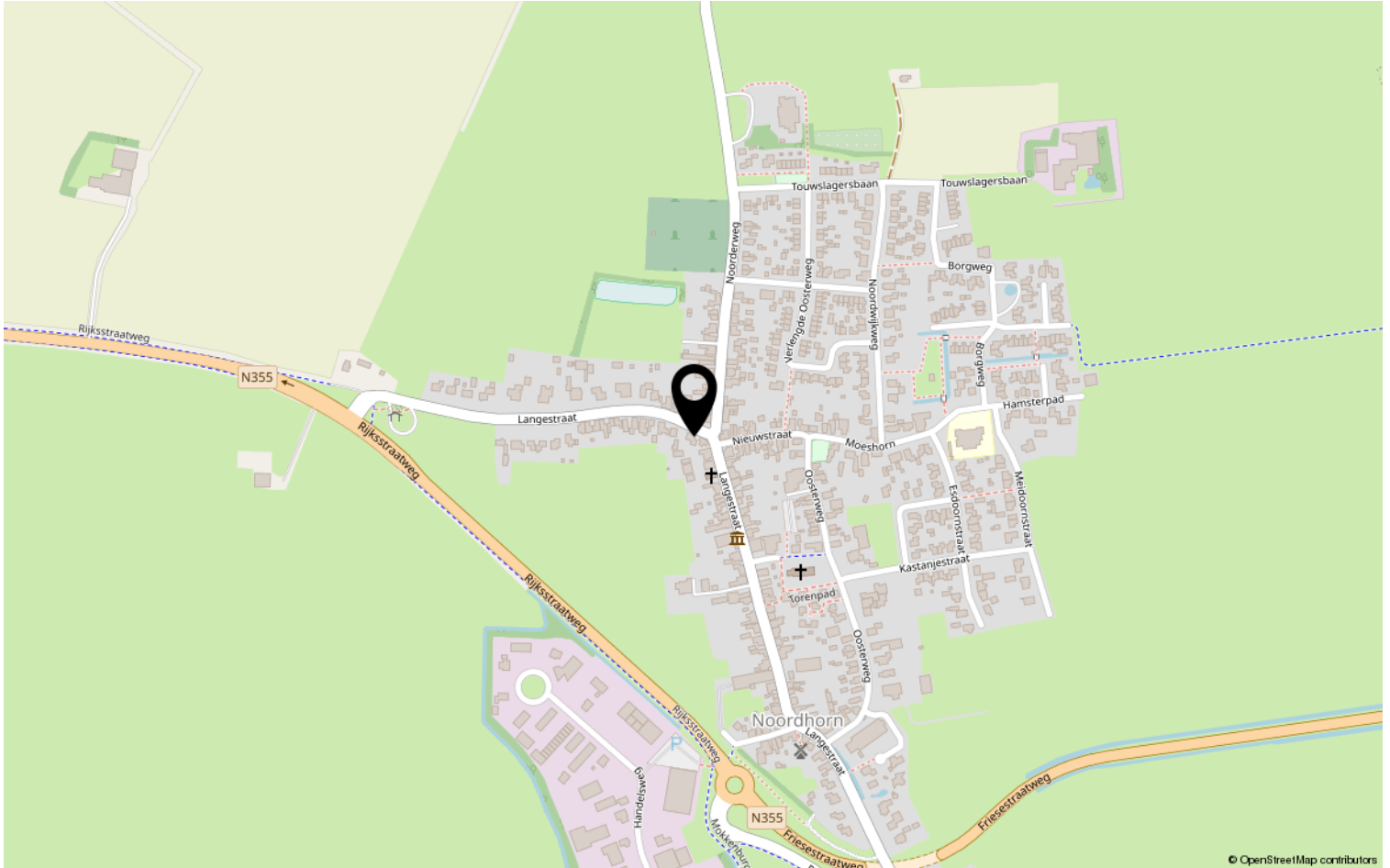
Langestraat 72  
Noordhorn  
Eerste verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse?



Hoendiep Westzijde 38  
9805 TC Brittil

0594500476 | [info@havingamakelaardij.nl](mailto:info@havingamakelaardij.nl)  
[havingamakelaardij.nl](http://havingamakelaardij.nl)

## VEELGESTELDE VRAGEN

Het kopen van een woning is geen alledaagse gebeurtenis. Het is dan ook begrijpelijk dat u tijdens dit proces met verschillende vragen komt te zitten. Een VBO-makelaar kan u helpen met het beantwoorden van deze vragen.

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij wanneer deze reageert op uw bod met een tegenbod of expliciet aangeeft dat er onderhandelingen plaatsvinden. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat is toegestaan. Een onderhandeling hoeft namelijk niet altijd tot een verkoop te leiden. De verkoper wil vaak ook weten of er meer interesse is. Bovendien kan er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. De VBO-makelaar moet dit wel duidelijk communiceren naar alle betrokken partijen. Vaak zal de verkopende VBO-makelaar geïnteresseerden informeren dat er al een bod is of dat er onderhandelingen plaatsvinden, maar hij zal geen informatie geven over de hoogte van de biedingen om overbieden te voorkomen.

### **3. Mag een VBO-makelaar tijdens de onderhandeling het verkoopproces wijzigen?**

Ja, dat is mogelijk. Als er veel belangstellenden zijn die de vraagprijs bieden of benaderen, kan het lastig zijn om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper, op advies van zijn makelaar, besluiten om de biedingsprocedure te veranderen naar bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders gelijke kansen om een bod uit te brengen. De makelaar moet echter eerst eventuele eerdere toezeggingen of afspraken respecteren voordat de procedure wordt aangepast.

### **4. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die een bezichtiging aanvraagt of een bod uitbrengt?**

Nee, dat is niet verplicht. De verkoper en de verkopende makelaar bepalen samen met wie ze in onderhandeling gaan. Het is verstandig om als koper voorafgaand aan de bezichtiging te vragen naar de verkoopprocedure om teleurstellingen te voorkomen.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

De koop komt tot stand wanneer verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken. De verkopende VBO-makelaar legt deze afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, is de koop definitief. Ontbindende voorwaarden zijn hierbij belangrijk. Als u deze in de koopovereenkomst wilt opnemen, moet u dit tijdens de onderhandelingen aangeven. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde; koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn een financieringsvoorbehoud, een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie en de No-Risk clause. De koop komt pas tot stand wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, zoals vereist door de Wet Koop onroerende zaken. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is niet voldoende. Zodra de overeenkomst is ondertekend en de koper een afschrift heeft ontvangen, begint de wettelijke bedenktijd (zie vraag 6). Binnen deze periode kan de koper besluiten om de koop te annuleren. Na deze periode is de koop definitief, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## **6. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd betekent dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. Deze bedenktijd begint zodra u een kopie van de getekende koopovereenkomst ontvangt. De bedenktijd kan langer zijn dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. De VBO-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## **7. Wat houdt de onderzoeksplicht voor de koper precies in?**

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. U wordt geacht de staat van de woning te onderzoeken. Gebreken die u tijdens de bezichtiging had kunnen ontdekken, zijn voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebreken worden aangemerkt. De verkoper is verplicht om de koper te informeren over belangrijke zaken (meldingsplicht), zoals ernstige of onverwachte gebreken, bijvoorbeeld een lekkage. U kunt deze gebreken meenemen in de onderhandelingen.

## **8. Notariskeuze**

Als koper heeft u het recht om een notaris te kiezen voor de overdracht van de woning. Deze notaris zal ook de hypotheekdelen van de verkoper(s) 'doorhalen'. Voor het doorhalen van de hypotheekdelen worden kosten in rekening gebracht, die voor rekening van de verkoper zijn. De tarieven voor het doorhalen van een hypotheekdeel kunnen per notariskantoor verschillen.

## **9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper en zal deze adviseren tijdens het verkoopproces. Hij kan en mag uw belangen niet tegelijkertijd behartigen. Als u begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, is het verstandig om zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

## GOED OM TE WETEN

### Bezichtiging

Zorg ervoor dat alle zaken die voor u belangrijk zijn tijdens de bezichtiging aan bod komen. Aarzel niet om ons vragen te stellen over de woning en de procedure. Houd er rekening mee dat een bezichtiging geen rechten met zich meebrengt; wij kunnen ook afspraken maken met andere geïnteresseerden.

### Een bod uitbrengen

Bij het doen van een bod is het niet alleen het bedrag dat telt. U moet ook duidelijk zijn over zaken zoals:

- De datum van aanvaarding en levering
- De eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

### Lijst van (on)roerende zaken

De staat van de oplevering wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken, die in de brochure is opgenomen en aan de koopakte wordt gehecht. Deze lijst kan tussentijds worden aangepast.

### Ontbindende voorwaarden

Als u een ontbindende voorwaarde wilt voor het verkrijgen van een financiering of Nationale Hypotheekgarantie, moet u dit expliciet aangeven. Deze voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen als ze tijdens de onderhandelingen zijn besproken.

### Koopakte

De koopovereenkomst wordt opgesteld door de verkopend makelaar.

### Erfdienstbaarheden

De rechten en plichten die in het kadaster zijn vastgelegd, zijn van toepassing. Een kopie van het laatste eigendomsbewijs is beschikbaar bij de makelaar en wordt aan de koopakte gehecht.

### Waarborgsom

Om de verplichtingen van de koper te waarborgen, wordt in de koopakte een clausule opgenomen die de koper verplicht om binnen een afgesproken termijn een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten op de rekening van de notaris of een bankgarantie te verstrekken.

### Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst voor woningen en appartementen ouder dan 20, 40 of 60 jaar, wordt een 'ouderdomsclausule' opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: De koper is zich ervan bewust dat de onroerende zaak meer dan 20, 40 of 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen aan de bouwkwiteit lager zijn dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW is het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik, evenals eventuele andere tekortkomingen, voor rekening en risico van de koper.

### Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel gebruikt in de bouw. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen verboden. Woningen die voor deze datum zijn gebouwd, kunnen nog asbest bevatten. In de koopakte wordt een clausule opgenomen waarin de koper bevestigt op de hoogte te zijn van de mogelijke aanwezigheid van asbest.

## GOED OM TE WETEN

### **Energielabel**

Bij de verkoop van een woning is de verkoper verplicht om een energielabel te tonen, tenzij het om een monument gaat, waarbij dit niet verplicht is.

### **Biedingsprocedure**

Als uitgangspunt wordt het standaard VBO-systeem, gehanteerd. Dit houdt in dat biedingen van geïnteresseerden in volgorde van binnenkomst worden behandeld. Mocht het echter zo zijn dat er meerdere biedingen op het pand worden gedaan, dan behoudt de verkoper zich het recht voor om een ander systeem te hanteren, bijvoorbeeld door over te gaan op een inschrijvingsprocedure.

### **Onderhandelingen**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper op uw bod reageert of als de makelaar aangeeft dat u in onderhandeling bent. Het is mogelijk dat bezichtigingen doorgaan, zelfs als er al biedingen zijn.

### **Kosten koper**

De "kosten koper" zijn de kosten die de overheid in rekening brengt bij de overdracht van een woning, zoals overdrachtsbelasting (2%), notariskosten en kadastrale inschrijvingskosten. Kosten voor een aankopende makelaar vallen hier niet onder.

### **Opschortende voorwaarde**

Bij de mondelinge koopovereenkomst geldt de opschortende voorwaarde dat de koopovereenkomst pas definitief is wanneer: de koopakte door beide partijen is ondertekend, de bijbehorende ontvangstbevestiging door de koper(s) is ondertekend, en de getekende koopakte met ontvangstbevestiging weer bij Havinga Makelaardij is teruggekomen.

### **Reactie na een bezichtiging**

Onze opdrachtgevers waarderen het altijd zeer om een reactie van u te ontvangen na een bezichtiging.



**HAVINGA**  
makelaardij

Hebt u nog vragen?  
Wilt u weten wat de verkoopprocedure is?  
Zou u graag een bod willen doen?  
Zou u nog een tweede keer willen kijken met eventueel een  
aankoopmakelaar?

Bel of app dan met de makelaar:

**Esther Heemstra**

**06-51 76 22 82**

of email: **esther@havingamakelaardij.nl**

**UW MAKELAAR VOOR WONEN EN WERKEN**  
*Alle expertise onder één dak.*

**Havinga Makelaardij**

Hoendiep wz 38  
9805 TC Brittil

Tel 0594-500476  
info@havingamakelaardij.nl  
www.havingamakelaardij.nl

Deze brochure is met veel zorg samengesteld.  
Wij kunnen niet instaan voor de juistheid van of volledigheid van deze gegevens.