



Vraagprijs  
€ 439.000

**83**

**HOOIWEG**

**EELDE**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**WOONOPPERVLAKTE:**  
164 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
635 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
0 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
6

**SLAAPKAMERS:**  
5



**BOUWFORM**  
**TYPE WONING**

Bestaande bouw  
geschakelde 2-onder-1-  
kapwoning

**ENERGIELABEL**  
**BOUWJAAR**  
**WARM WATER**

C  
1978  
c.v.-ketel

**LIGGING:**

aan rustige weg, in  
woonwijk, vrij uitzicht  
108 m<sup>2</sup>

**TUIN:**

**BERGING:**

**VERWARMING:**

**ISOLATIE**

c.v.-ketel  
vloerisolatie, dubbel glas

# OMSCHRIJVING

Sfeervol wonen aan de rand van de natuur! Deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde stenen garage biedt alles wat u zoekt: volop leefruimte, een prachtige vrije ligging én een schitterend uitzicht over een groene bosstrook. Gelegen aan een rustige ventweg geniet u hier dagelijks van rust, privacy en natuur, terwijl alle voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik zijn.

De woning combineert comfortabel wonen met een ideale ligging. Vanuit de royale woonkamer kijkt u uit op het groen en dankzij de openslaande deuren loopt u zo de zonnige achtertuin in. Hier kunt u in alle rust ontspannen en genieten van het buitenleven. De ruime indeling met maar liefst vijf slaapkamers maakt deze woning uitermate geschikt voor gezinnen.

De woonomgeving van Eelde staat bekend om haar groene karakter en uitstekende bereikbaarheid. Op korte afstand bevinden zich prachtige natuur- en recreatiegebieden zoals De Onlanden, De Braak, buitenzwembad Lemferdinge en De Vosbergen waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen, zwemmen en recreëren. Ook watersportliefhebbers komen volop aan hun trekken bij het nabijgelegen Paterswoldsemeer. Bovendien zijn zowel Groningen als Assen snel bereikbaar via diverse uitvalswegen. Het Dorp Eelde heeft alle voorzieningen, scholen, winkels en openbaar vervoer.



# OMSCHRIJVING

## Begane grond:

Entree/hal, toilet, royale en lichte woonkamer van ca. 41 m<sup>2</sup> voorzien van een open haard en openslaande deuren naar de tuin, semi-open keuken voorzien van een inbouwkeuken, bijkeuken met toegang tot de aangebouwde stenen garage van ca. 18 m<sup>2</sup>.

## 1e verdieping:

Overloop, drie ruime slaapkamers van ca. 11, 12 en 17 m<sup>2</sup>, complete badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafel en tweede toilet. vanuit de badkamer toegang tot een ruim balkon. Vaste trap naar de tweede verdieping.

## 2e verdieping:

Overloop, berging en stookruimte, twee slaapkamers van ca. 6 en 17 m<sup>2</sup>. De grote

slaapkamer beschikt over een dakkapel en biedt via een praktische kastenwand toegang tot een ruime zolderberging.

## Bijzonderheden:

Vrij uitzicht over een groene bosstrook.

Gelegen aan een rustige ventweg.

Aangebouwde stenen garage.

Maar liefst vijf slaapkamers.

Voorzien van isolerende beglazing en vloerisolatie.

Verwarming en warm water via Cv-combiketel.

Voorzien van 5 zonnepanelen.

Energielabel C.

Woonoppervlakte ca. 164 m<sup>2</sup>.

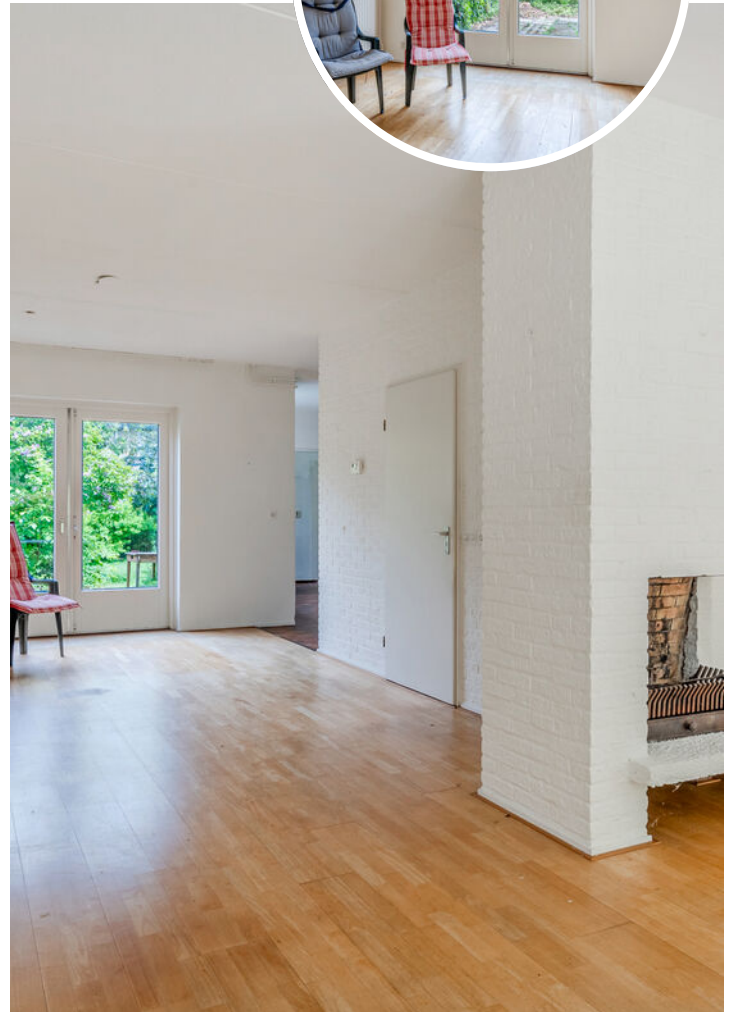
Inhoud ca. 635 m<sup>3</sup>.

Aanvaarding: in overleg.











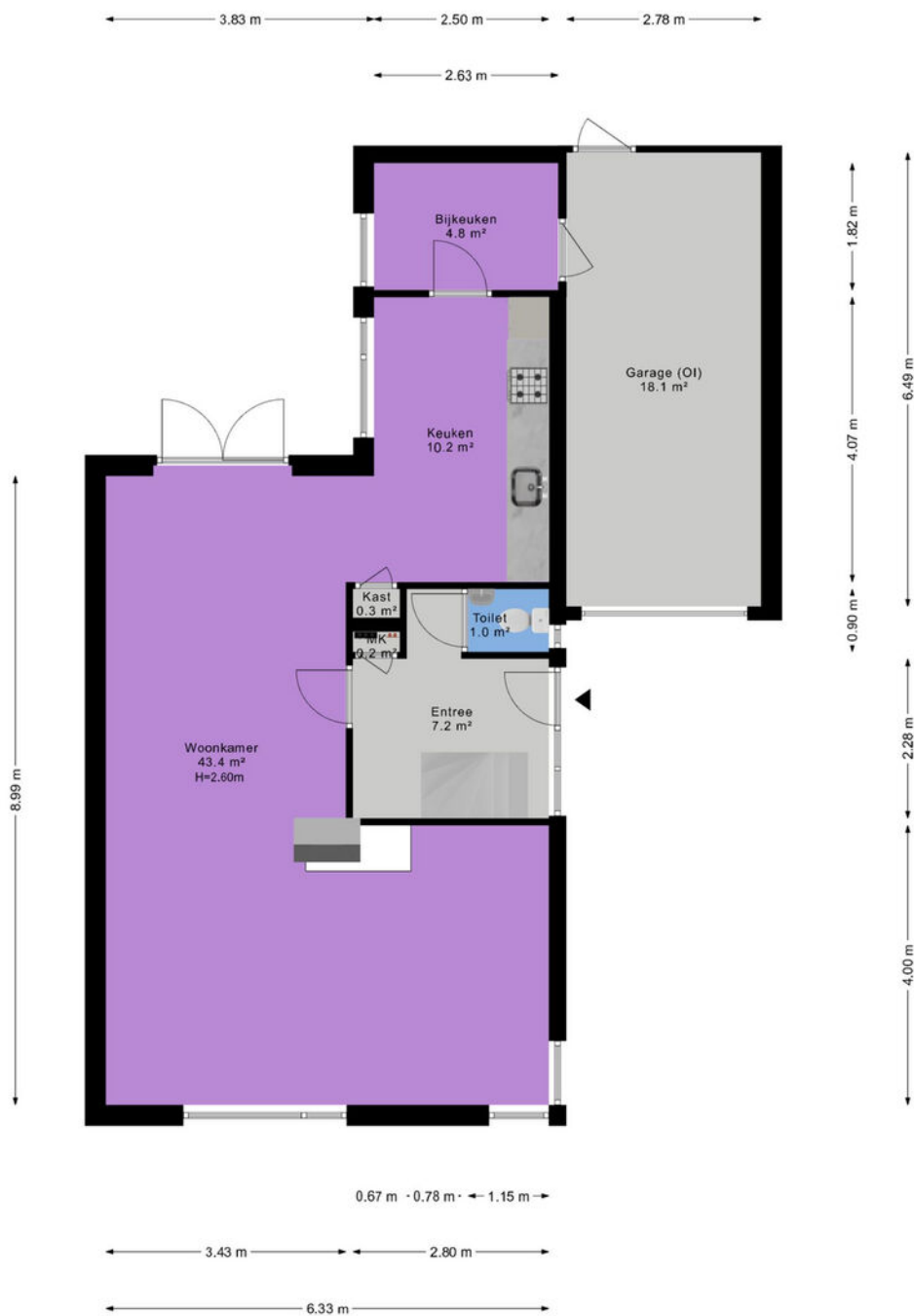








# PLATTEGROND



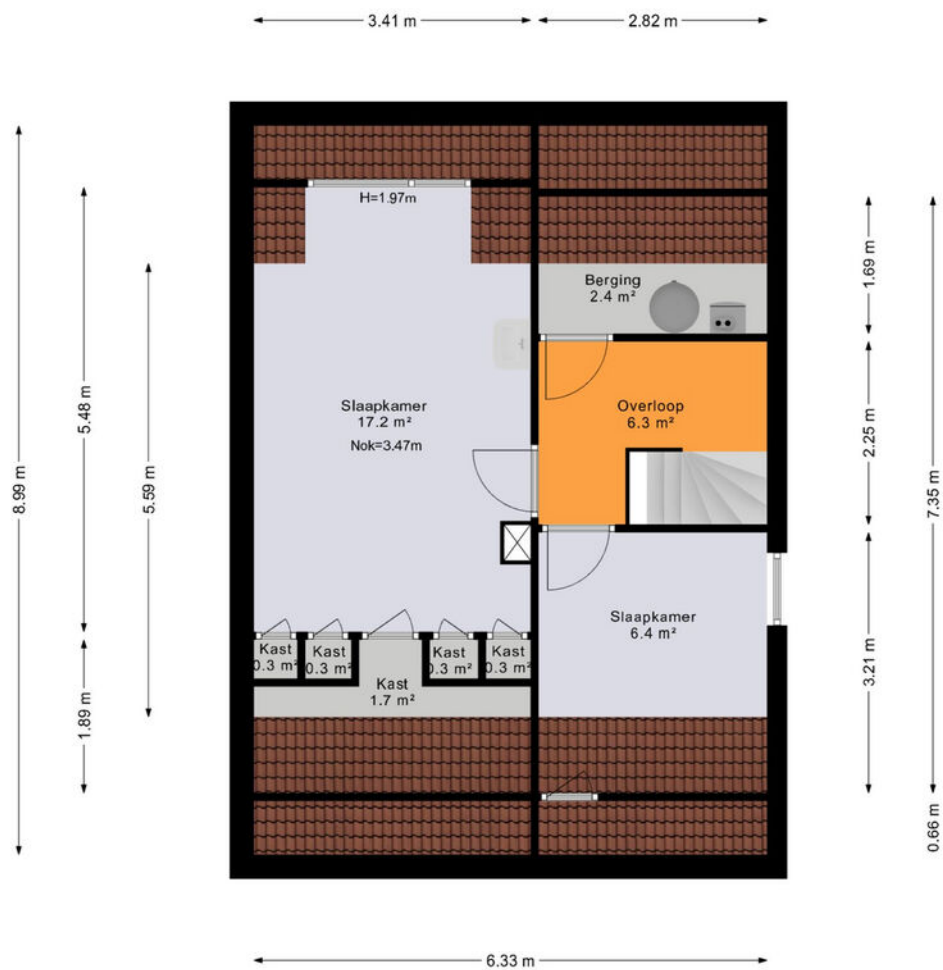
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© <https://demakelaarontzorg.nl>

# PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© <https://demakelaarontzorg.nl>

# PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© <https://demakelaarontzorg.nl>




# KADASTRALE KAART

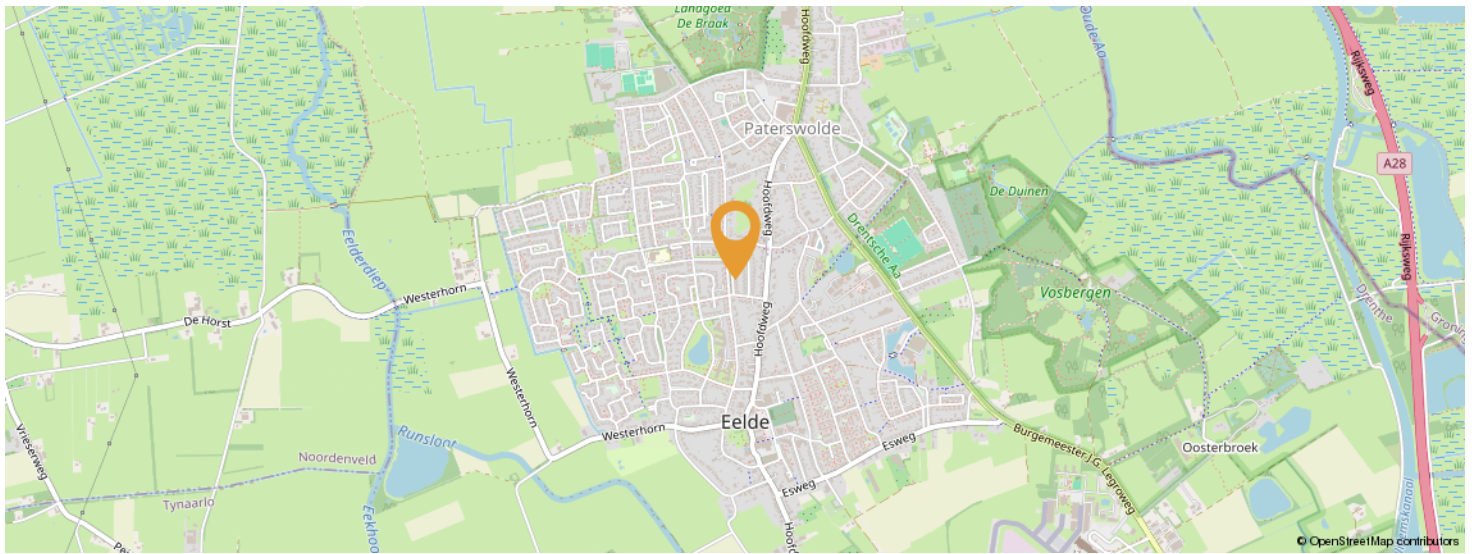
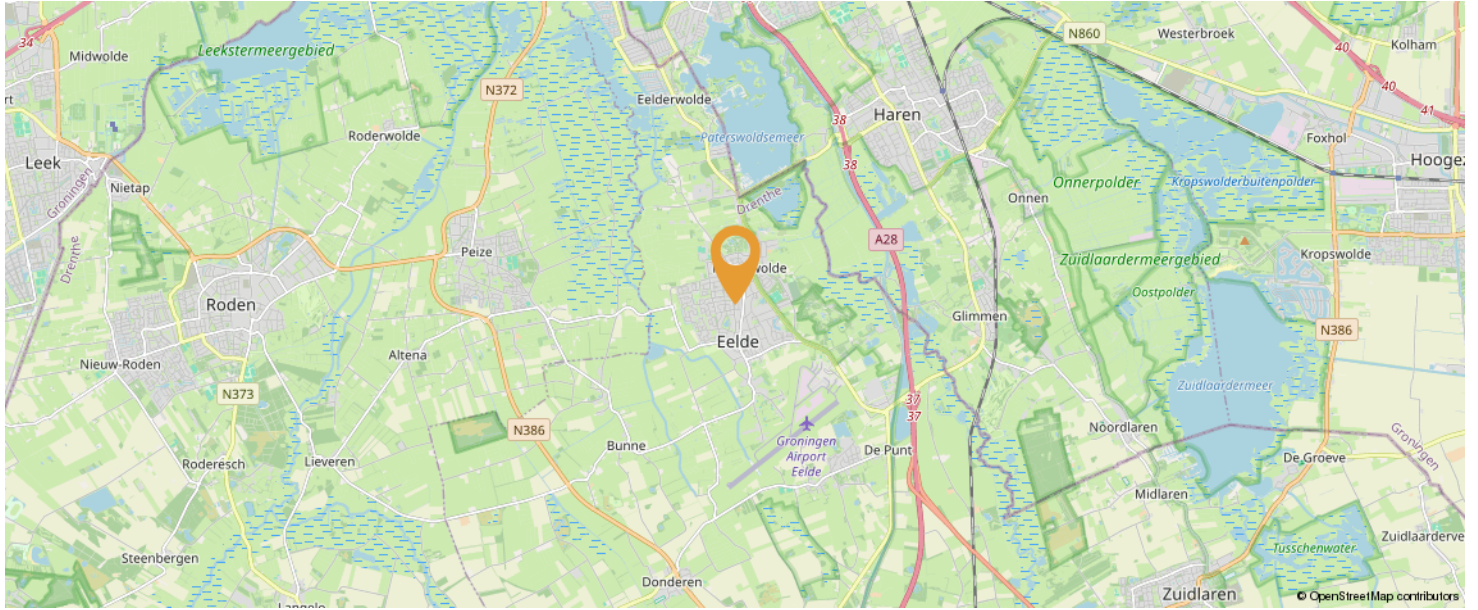
Kadastrale kaart

Uw referentie: Hooiweg83

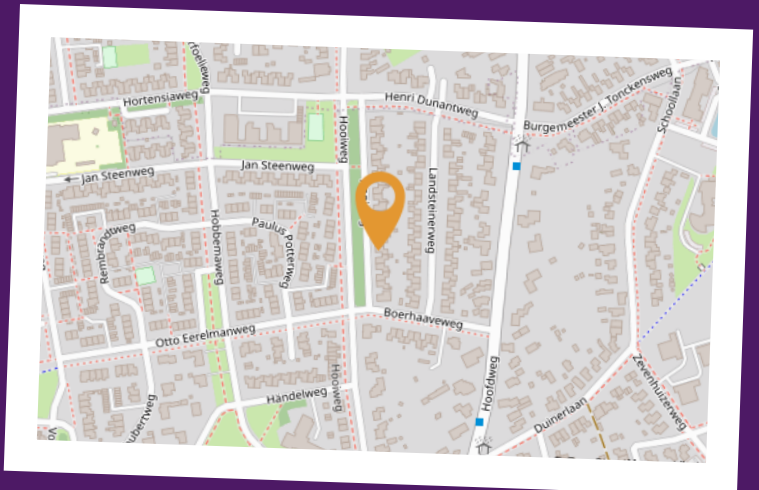


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Eelde Sectie D Perceel 4065</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# OVER ONS



Makelaardij Veldhuis staat voor een persoonlijk, actief en betrouwbaar aanpak en bovendien haalt u met ons bijna 30 jaar ervaring in huis. U schakelt Makelaardij Veldhuis in bij aankoop, verkoop en/of een taxatie van uw woning, wij zijn doeltreffend en succesvol in onze dienstverlening, dit tegen zeer scherpe tarieven. Het gehele noorden van Nederland is ons werkgebied, zo zijn wij onder andere actief als makelaar in Groningen, Eelde, Haren, Glimmen, Bedum, Ten Boer en de vele andere aantrekkelijke woonplaatsen die

De regio is wat uw huis waard is? Daarvoor komen wij graag vrijblijvend een keertje langs om kennis te maken en uw woning op waarde te schatten!

050-8518865  
info@makelaardijveldhuis.nl  
www.makelaardijveldhuis.nl

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse Kast voor slaapkamer , hoorde bij het huis	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		



# EXTRA INFORMATIE

## **Brochure:**

Alle gegevens in deze brochure zijn uitsluitend bestemd voor belanghebbende. Hoewel wij deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid hebben samengesteld zijn fouten en vergissingen mogelijk en is eigen onderzoek raadzaam. Aan deze gegevens kunnen geen garanties/rechten worden ontleend met betrekking tot het object.

## **Kosten Koper:**

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

## **Zekerheidstelling (waarborgsom/bankgarantie)**

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. Deze waarborgsom/bankgarantie wordt van koper verlangd in het kader van het boetebeding. De koper dient de waarborgsom/bankgarantie na de mondelinge overeenstemming bij de desbetreffende notaris te deponeren op de daarvoor bestemde derdenrekening.

## **Ontbindende voorwaarden:**

De termijn die wordt opgenomen voor een ontbindende voorwaarde financiering (op verzoek eventueel met Nationale Hypotheek Garantie) is ca. 5 weken na de mondelinge overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen echter uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

## **Onderzoeksplicht:**

De verkoper van de woning heeft een meldingsplicht over hem of haar bekende grote gebreken en/of bijzonderheden. Dit ontslaat een (kandidaat) koper niet van zijn onderzoeksplicht. Het staat koper dan ook vrij om voor aankoop een verzoek te doen tot nader (specialistisch) onderzoek naar de bouwkundige kwaliteit van de woning. Ook bij de Gemeente of het Kadaster kunt u terecht voor allerlei informatie als mogelijkheden tot (ver)bouw, bestemmingsplan, zakelijke rechten of plichten, erfdienstbaarheden, gemeentelijke voorwaarden etc.

## **Ouderdomsclausule:**

Indien van toepassing zal de zgn. "ouderdomsclausule" in de koopakte worden opgenomen: "Koper verklaart zich ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ...jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 (van de koopakte) omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken".

## **Asbestclausule:**

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 01 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen en clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van de asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

## **Lodenleidingen:**

De norm voor de toegestane hoeveelheid lood in drinkwater in de EG drinkwaterrichtlijn is aangescherpt. De Nederlandse wetgeving neemt deze aanscherping over. VROM streeft er naar om voor 2005 alle loden waterleidingen in Nederland te laten vervangen. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in de woning.

**Baten en lasten:**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf datum de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

**Inschrijving:**

Koper heeft het recht de koopakte op zijn kosten door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt koper onder meer tegen latere vervreemding of verzwaring, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsanering.

**Koopakte:**

Conform NVM-model.

**Bedenktijd:**

Koper (indien consument) heeft gedurende drie dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopovereenkomst het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Een consument is een natuurlijk persoon die handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep.

**Notaris:**

Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).

**Oplevering:**

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend) heersende/leidende erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**Vrijblijvende aanbieding**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend

Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

**Tot slot:**

Mocht u toch niet in deze woning geïnteresseerd zijn, laat het ons weten. Wij en onze opdrachtgever stellen uw reactie zeer op prijs, en mogelijk kunnen wij u informeren over andere woningen welke te koop zijn. Ook voor aankoopbegeleiding kunt u bij ons terecht. U kunt vrijblijvend een afspraak maken bij ons op kantoor. Ons telefoonnummer: 050-8518865





# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**Makelaardij Veldhuis**

Paterswoldseweg 166

9727 BM Groningen

050-8518865

[info@makelaardijveldhuis.nl](mailto:info@makelaardijveldhuis.nl)

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

