

UITZONDERLIJK WONEN



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

**Meerkoetlaan 1
Paterswolde**





Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

EXCLUSIEVE VILLA AAN VAARWATER, MET DIRECTE VERBINDING NAAR HET PATERSWOLDSEMEER!

Aan een rustige, groene laan in het geliefde Paterswolde ligt deze uitzonderlijke villa waar karakter, ruimte en moderne architectuur op harmonieuze wijze samenkomen. Het oorspronkelijke jaren '30 huis is onder architectuur vergroot en getransformeerd tot een fijn familiehuis met een unieke uitstraling: warm en sfeervol, maar tegelijkertijd licht, eigentijds en luxueus.

De villa biedt een indrukwekkende combinatie van authentieke details en moderne woonkwaliteit. Denk aan hoge plafonds, fraaie zichtlijnen, royale raampartijen en zorgvuldig gekozen materialen die perfect aansluiten bij het karakter van het huis. De architectonische uitbreiding zorgt voor een zee aan leefruimte en een optimale verbinding tussen binnen en buiten.

Een absoluut uniek aspect van dit huis is de ligging aan de Leijenloop, een riviertje dat in directe verbinding staat met het Paterswoldsemeer. Vanuit uw eigen tuin met aanlegsteiger stapt u zo in de sloep voor een ontspannen vaartocht naar het meer — een zeldzame luxe die een permanent vakantiegevoel geeft.

De fraai aangelegde tuin rondom biedt volop privacy, diverse terrassen en altijd een plek in de zon of schaduw. Het geheel ademt rust, comfort en exclusiviteit, terwijl de stad Groningen, scholen, sportvoorzieningen en natuurgebieden zich op korte afstand bevinden.

Kortom een huis voor liefhebbers van architectuur, ruimte en buitenleven — een unieke kans op een van de mooiste locaties van Paterswolde onder de rook van de stad Groningen.

Indeling begane grond:

Entree – hal met fraaie granitovloer, garderobekast, toilet en trapopgang naar de verdieping. De living is een fijne "kamer en suite" met op de voorzijde een voor de bouwperiode kenmerkende erker.

Vanuit de achterkamer loopt u vloeiend door naar de fraaie woonkeuken met houtkachel en fraaie harmonicadeuren naar het deels overdekte terras. Door de architect is hier goed nagedacht over de lichtinval waarbij zowel de keuken als de eetkamer op een ingetogen wijze van natuurlijk daglicht worden voorzien. De keuken is uiterst modern, voorzien van alle inbouwapparatuur en beschikt over een gezellige bar met zichtlijnen naar zowel de tuin en het bos aan de achterzijde als naar de weilanden richting Schelfhorst aan de voorzijde.

Bij de keuken is ook de achter entree – hal met aansluitend een ruime bijkeuken met witgoed aansluitingen en toegang tot de ondergelegen wijn – provisiekelder.





Bijzonderheden:

- Zeer unieke villa op absolute toplocatie;
- Voorzien van ingebouwde airco op de slaapkamers;
- Met veel aandacht voor detail vergroot en gemoderniseerd;
- Directe verbinding met het Paterswoldsemeer;
- Gunstig gelegen nabij Groningen – Paterswolde – Haren;
- Veel voorzieningen in de directe omgeving en ook de ziekenhuizen in Groningen en het bruisende stadscentrum zijn eenvoudig te bereiken.





KENMERKEN

Bouwjaar:	1939
Woonoppervlakte:	242 m ²
Perceeloppervlakte:	1430 m ²
Inhoud:	955 m ³

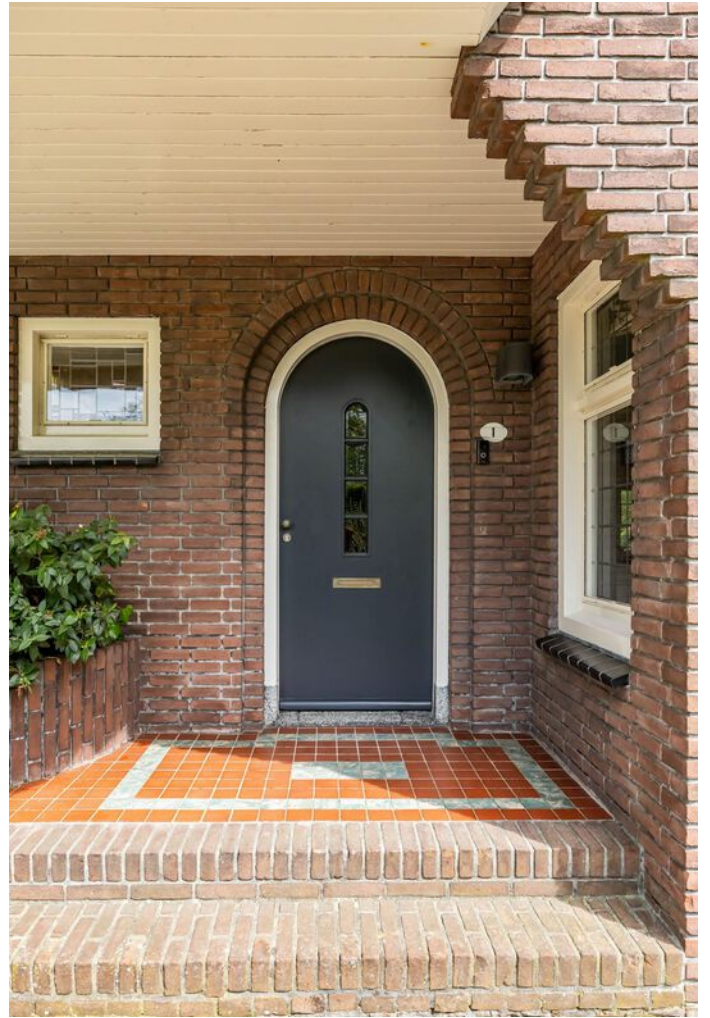














Buitenom:

De villa is gelegen op een perceel van bijna 1500 m² en beschikt over meerdere terrassen direct bij het huis. Een vrijstaand tuinhuis met berging is op de achterzijde van de tuin gesitueerd, een plek waar het heerlijk vertoeven is tot in de late uurtjes.



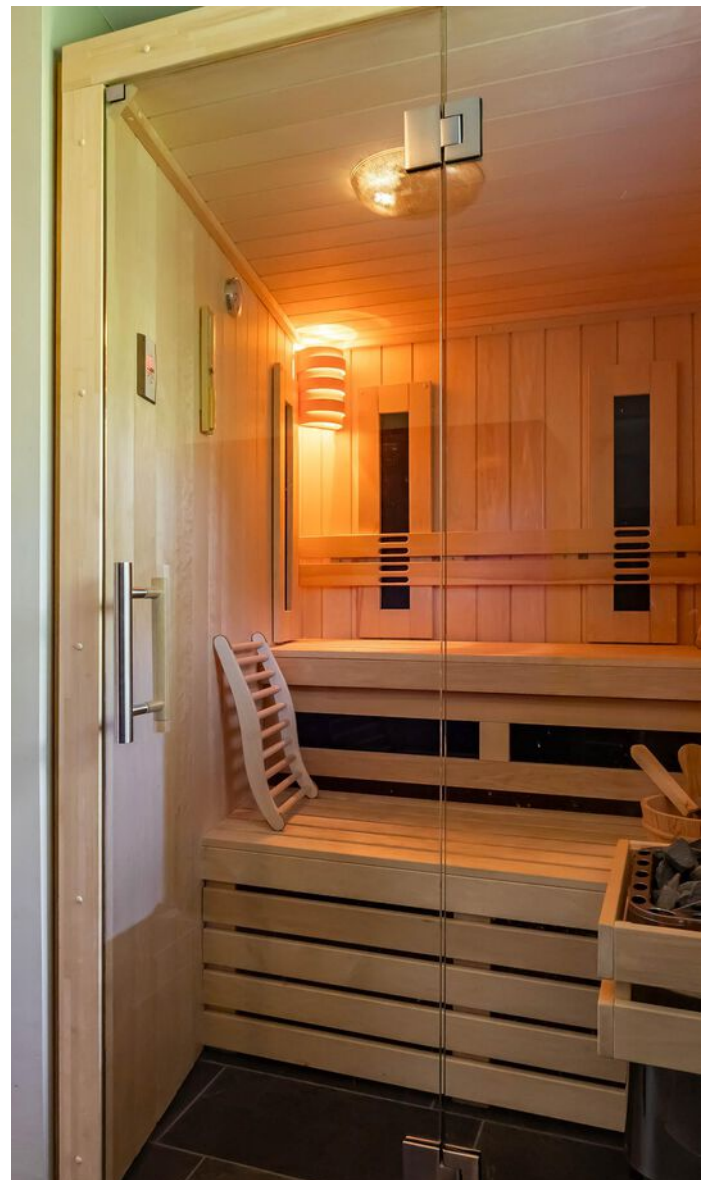


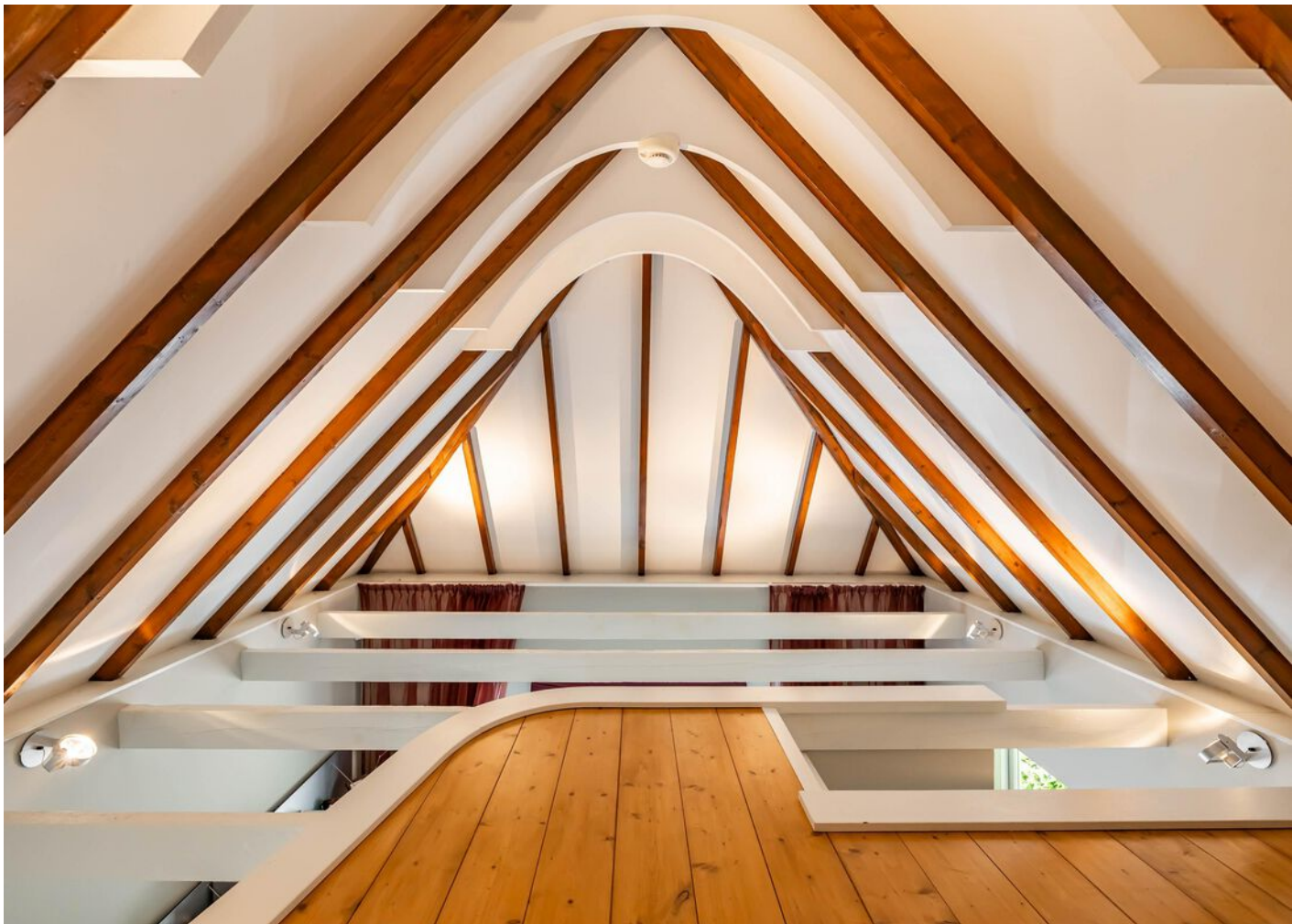






Aansluitend aan de woonkeuken is een slaapkamer – gastenverblijf met eigen wellness badkamer die is voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel en sauna! Daarnaast is een separaat toilet. De kap van deze ruimte is geheel opengewerkt en op de verdieping is een knusse slaapplek ontstaan.

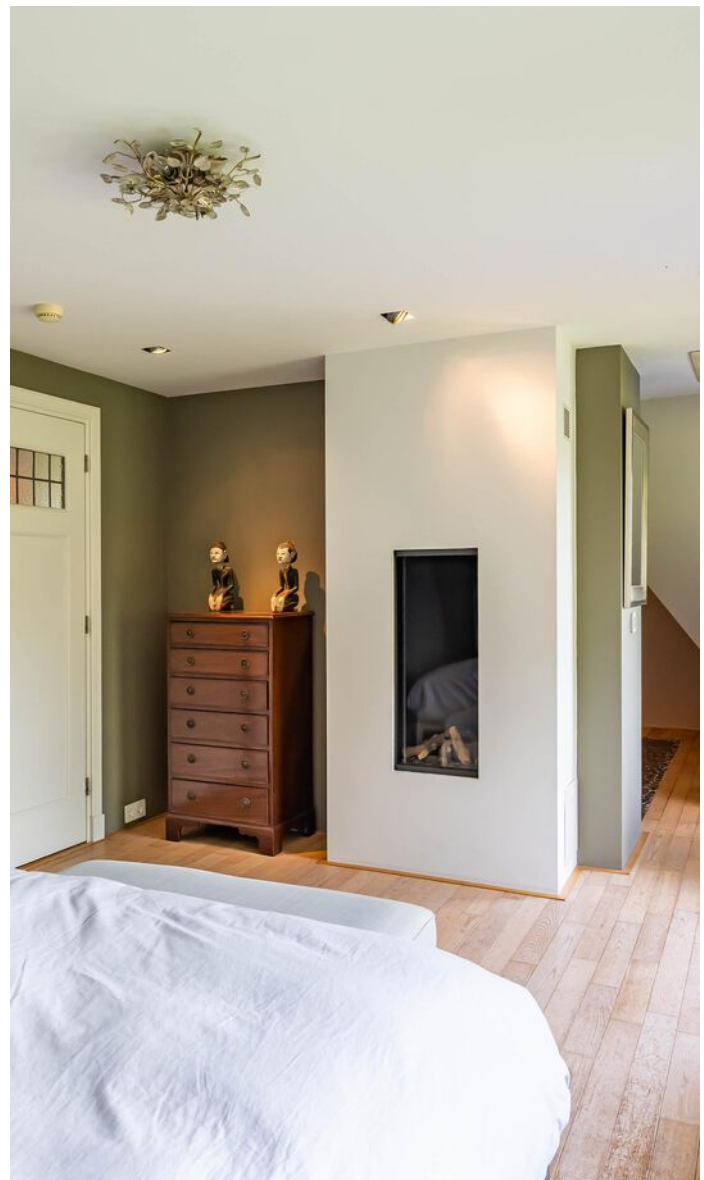


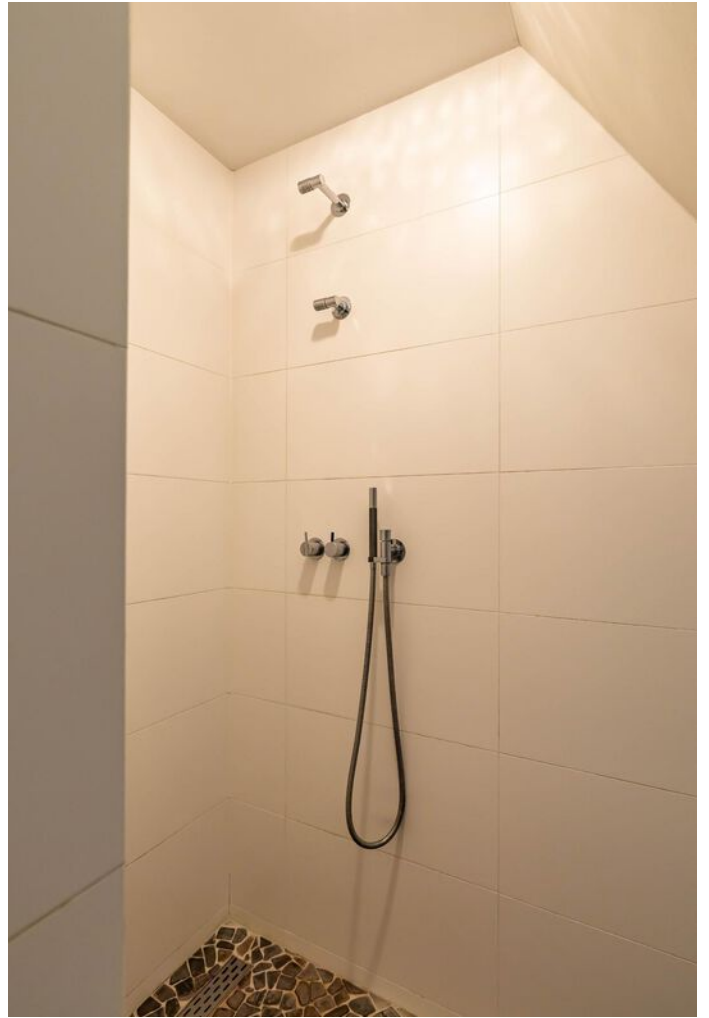




Eerste verdieping

De overloop is heerlijk ruim en licht! De masterbedroom is op de achterzijde van de villa gesitueerd en beschikt over een inloopkast, sfeervolle haard en een eigen badkamer met unieke wastafels en inloopdouche. Op de overloop is een separaat toilet en nog extra kastruimte onder de trap naar de tweede verdieping.







De tweede slaapkamer is op de voorzijde gesitueerd en biedt een geweldig zicht over de weilanden richting "de Onlanden". Tevens is nog een (gasten/ kinder-)badkamer aanwezig met inloopdouche, ligbad en wastafel.

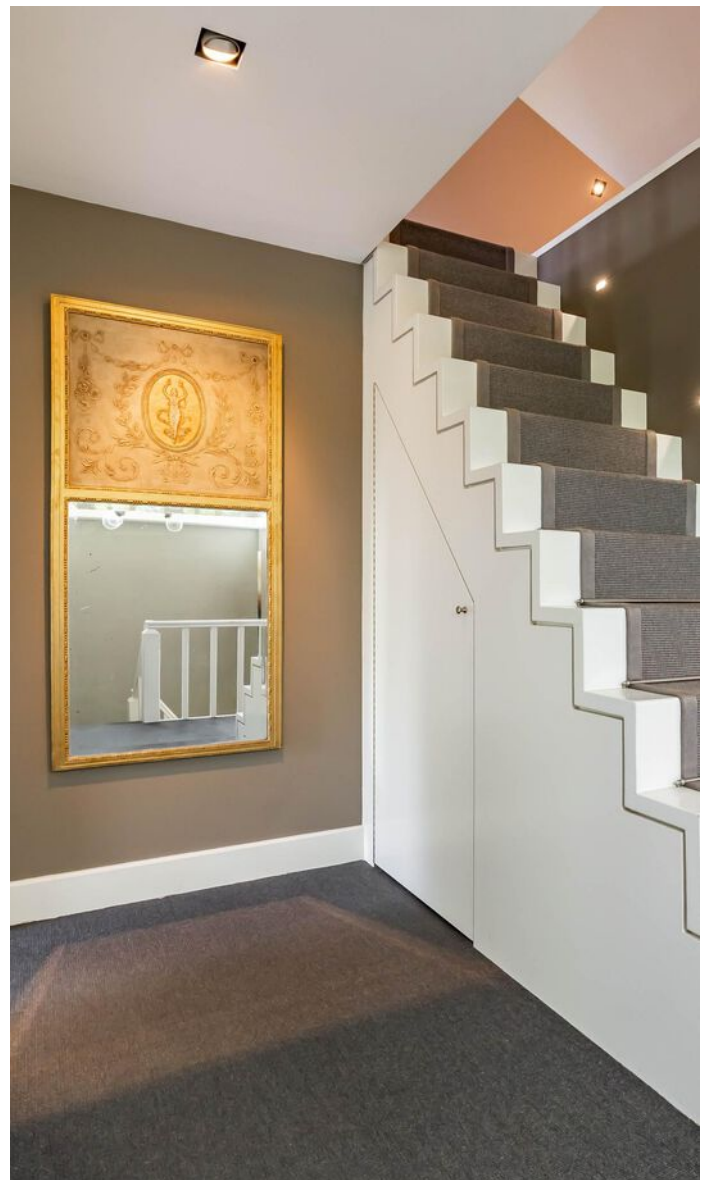






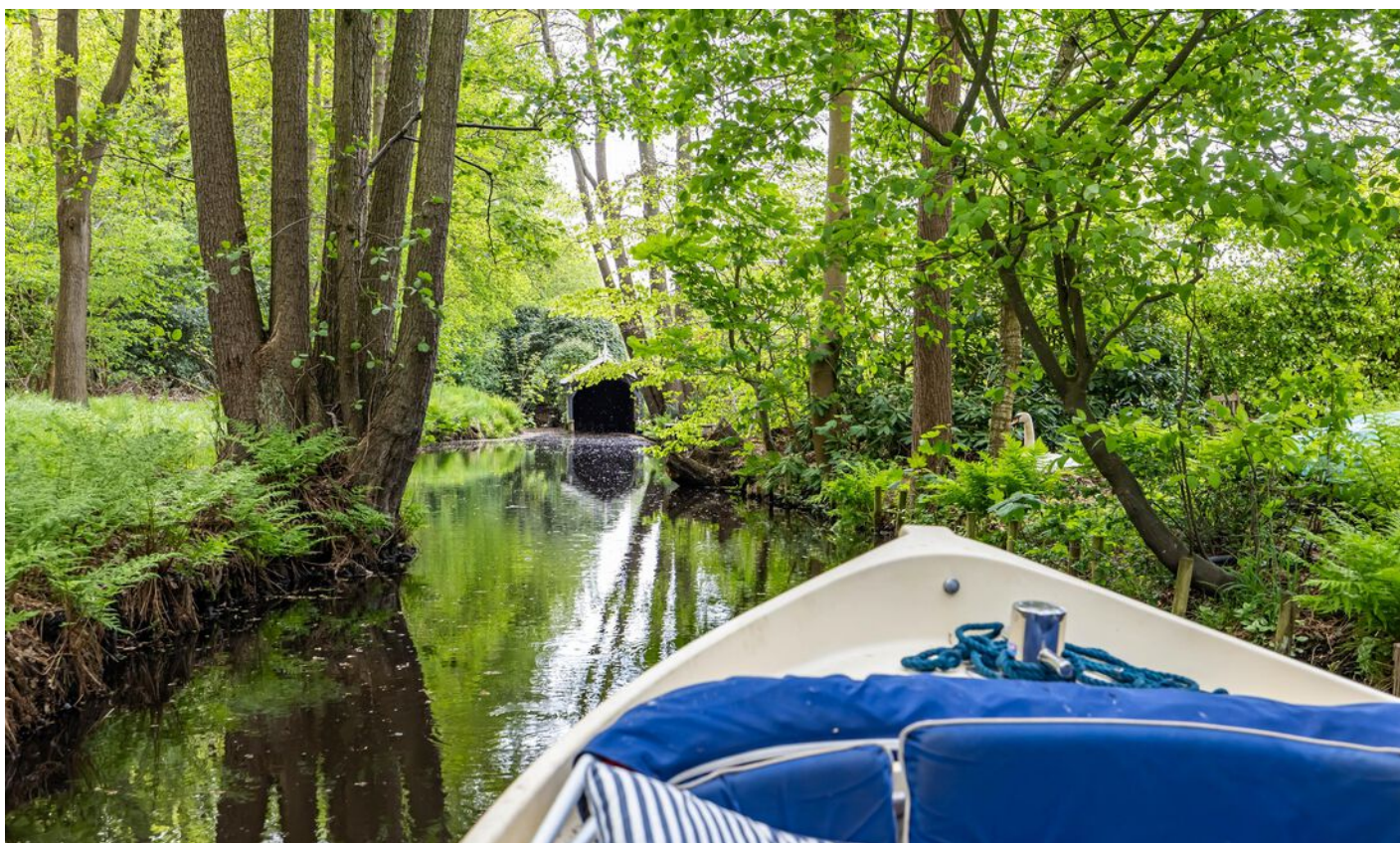
Tweede verdieping

Middels een vaste trap is deze markante verdieping te bereiken met wederom een nok hoog plafond. Deze verdieping biedt ruimte aan een slaapkamer van circa 18 m².





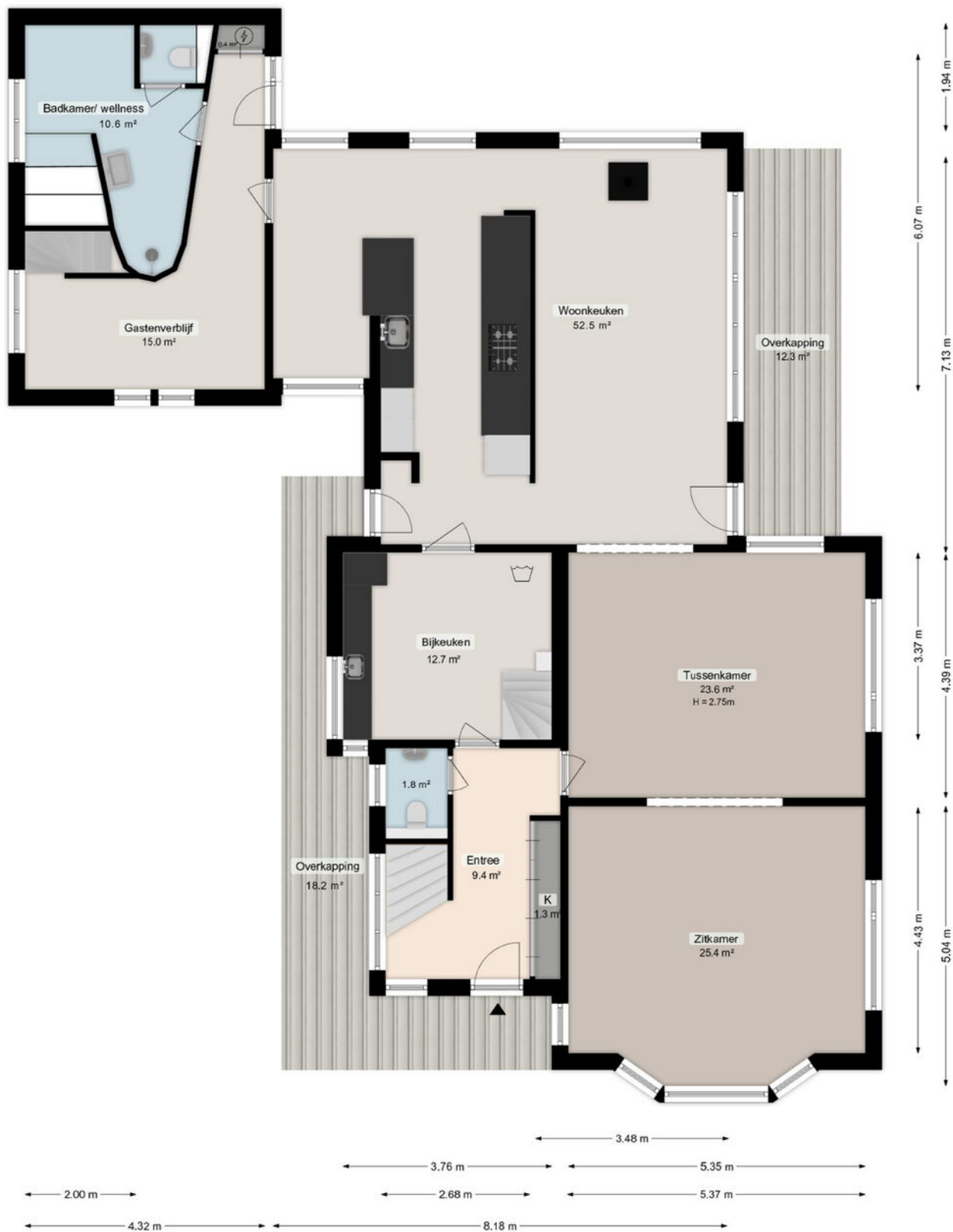




Het botenhuis biedt royaal ruimte aan een sloep en middels het riviertje staat het perceel in directe verbinding met het Paterswoldsemeer. Naast het huis is een groot bosperceel wat onderdeel is van Landgoed "De Braak" en in eigendom is bij Natuurmonumenten.

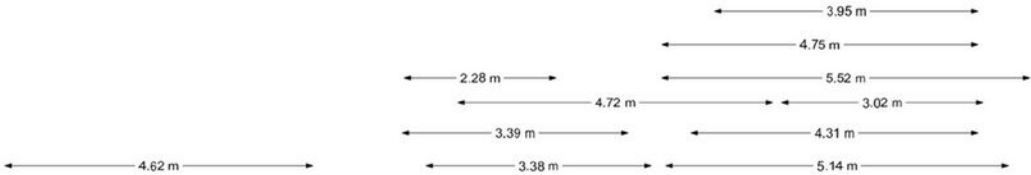
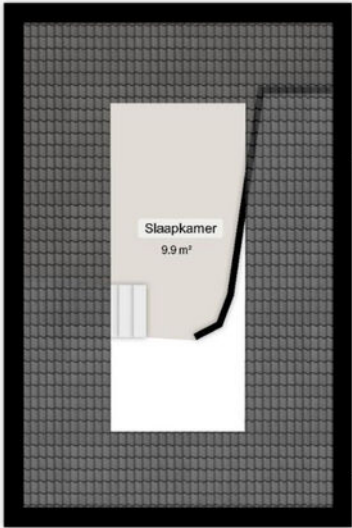


PLATTEGROND



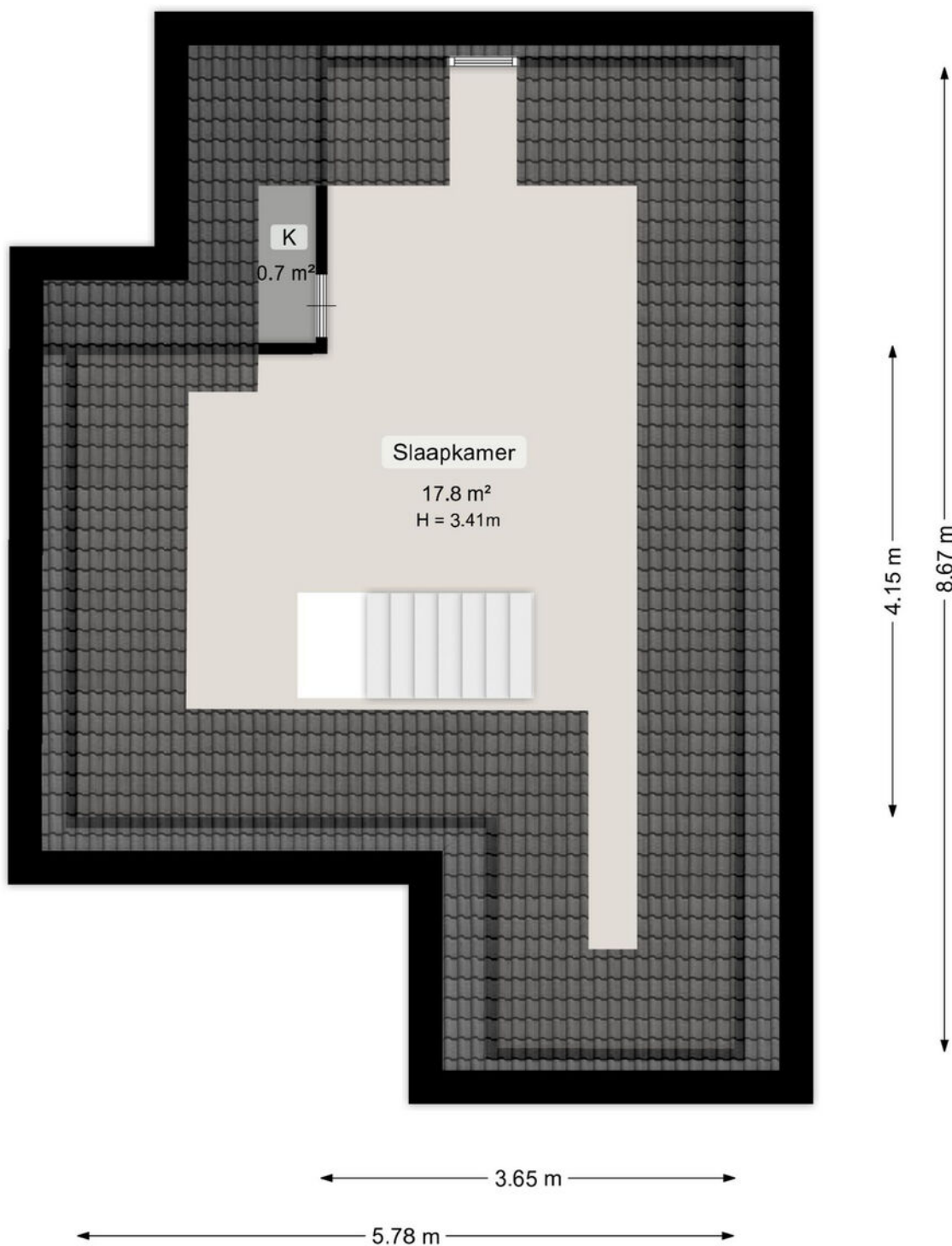
Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi®.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

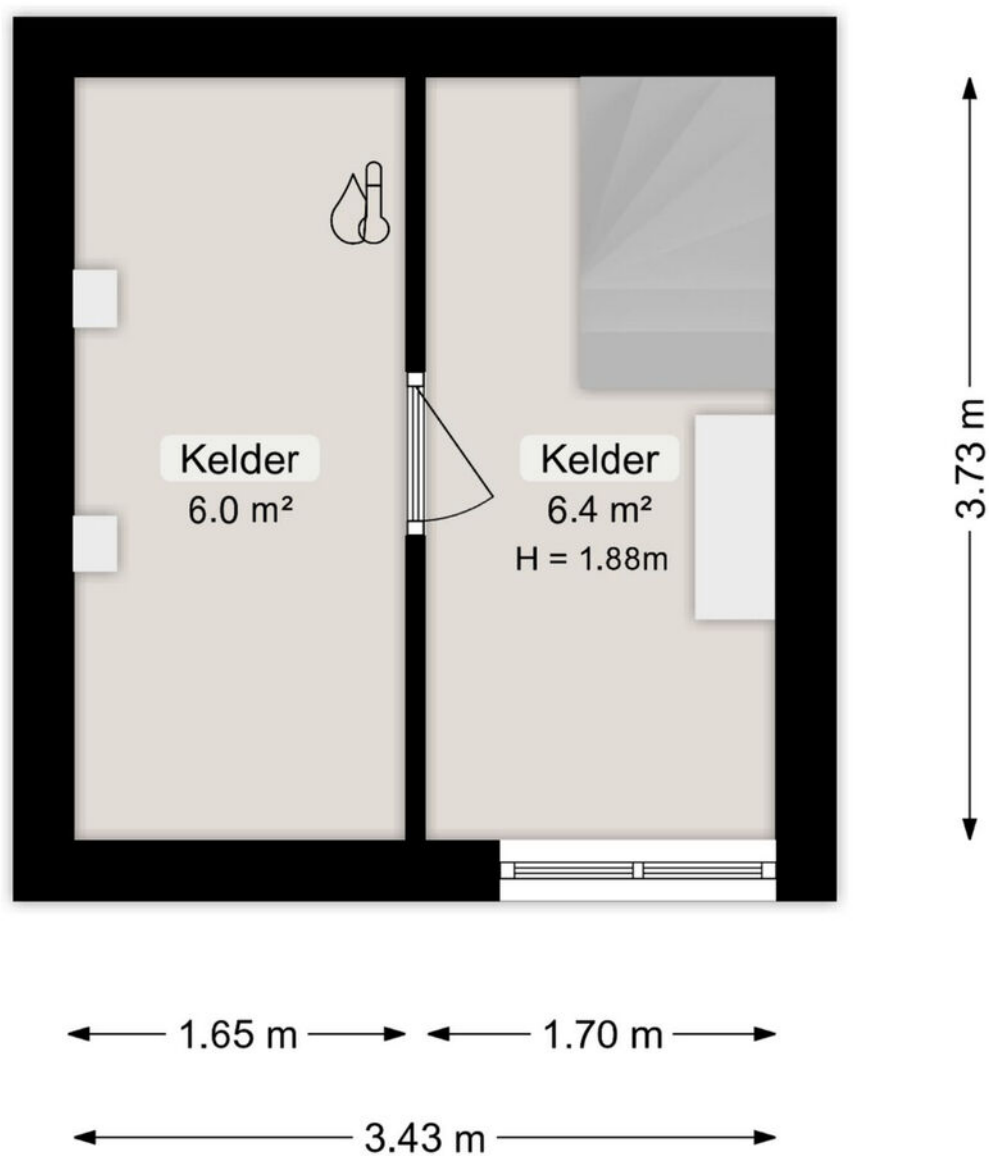
PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.

Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

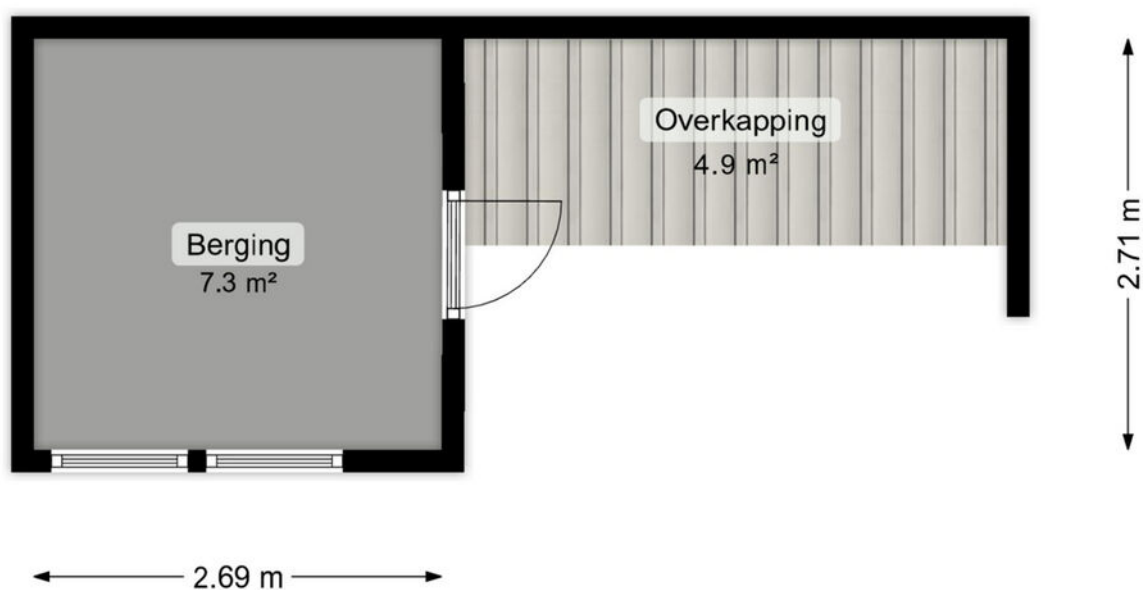
PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.

Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

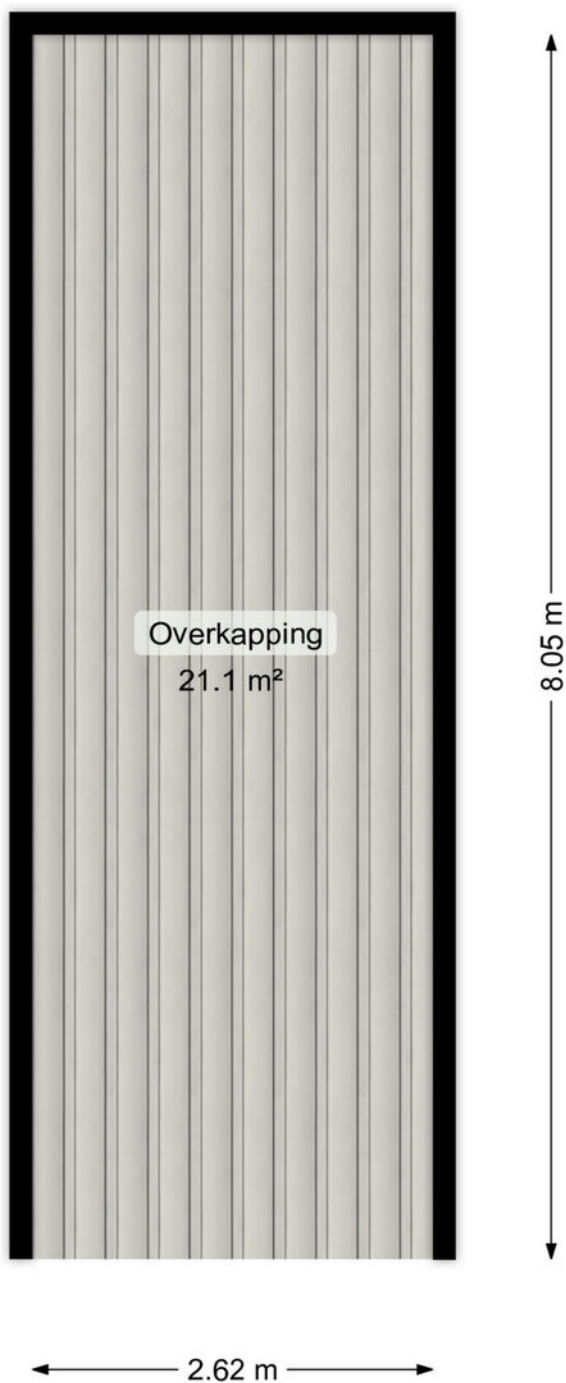
PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.

Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

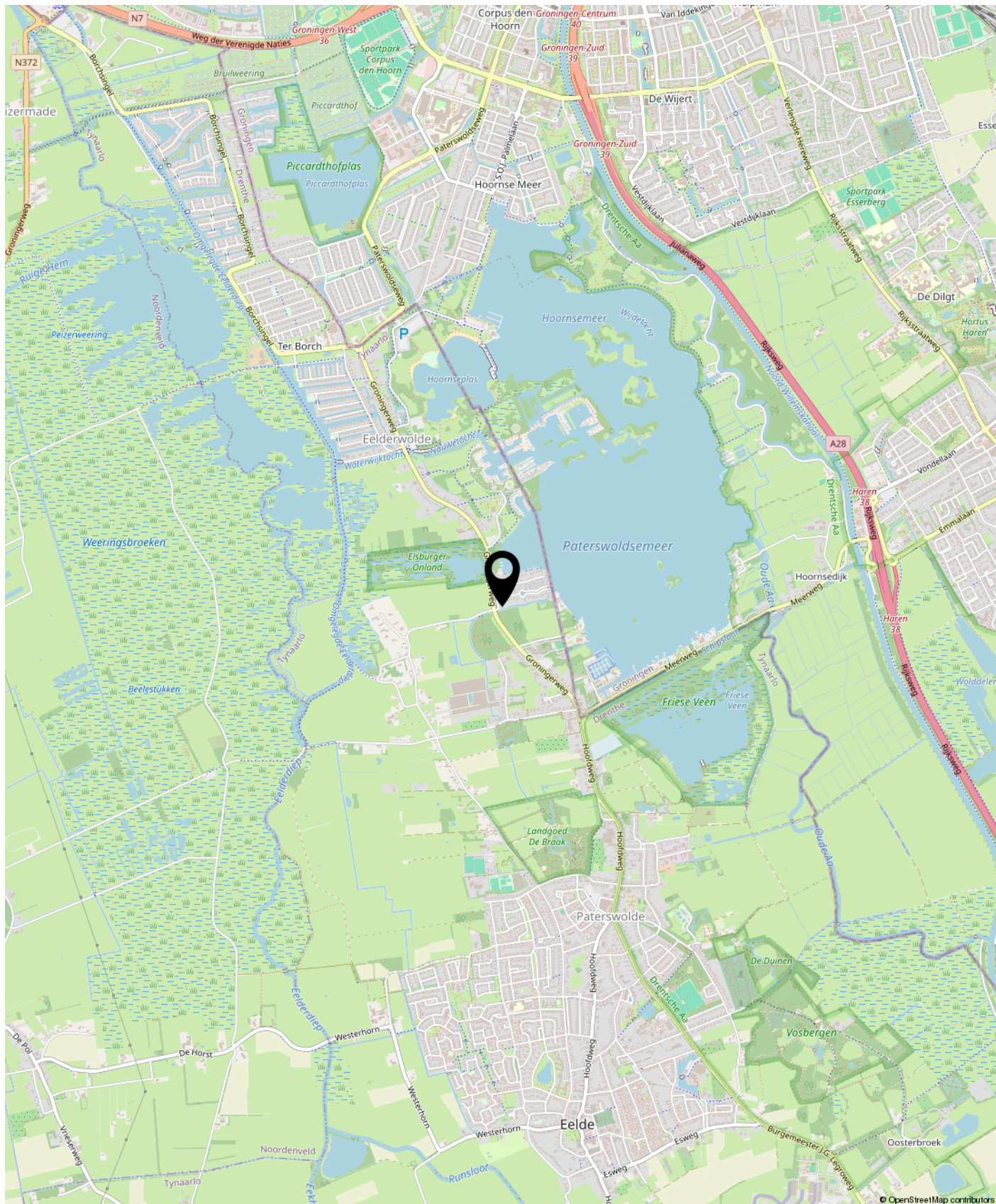


Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.

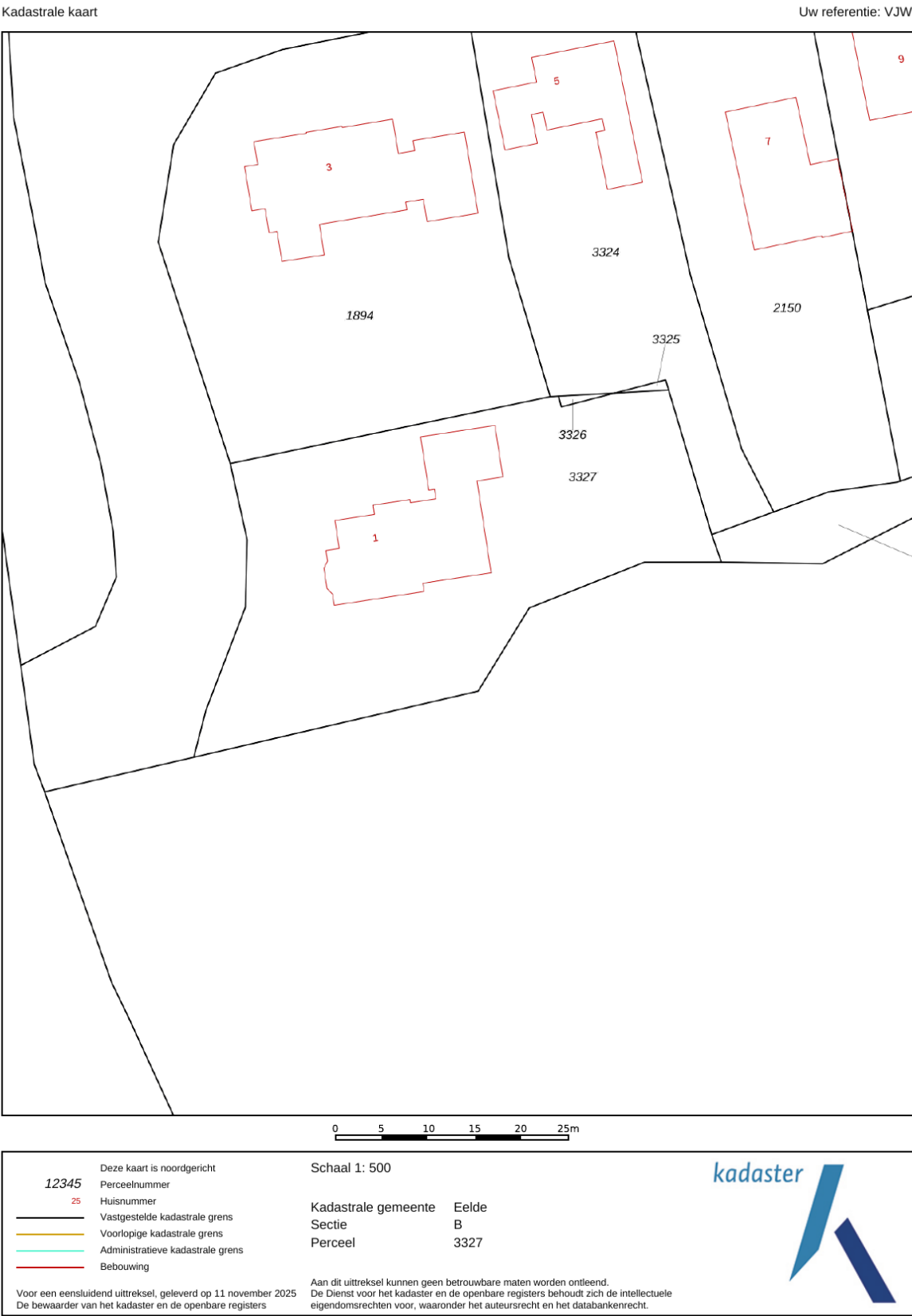
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE

Meerkoetlaan 1
9765 TC Paterswolde



KADASTRALE KAART



HOE WERKT HET KOPEN VAN EEN HUIS?

Een huis kopen doet u niet elke dag. Wij gaan er dan ook van uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten die in het algemeen en in het bijzonder voor u van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe hoort het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, onderzoek naar erfdienstbaarheden en onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bezichtiging

Wees ervan verzekerd dat alle, voor u van belang zijnde zaken ter sprake komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Belangrijk voor u is dat u aan een bezichtiging geen rechten kunt ontlenen. Dat wil zeggen dat wij vrij zijn om ook met ander kandidaten afspraken voor een bezichtiging te maken.

Een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

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

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van de oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken welke is opgenomen in de brochure en bij aankoop aan de koopakte zal worden gehecht. Deze lijst is onder het voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ontbindende voorwaarden

Mocht u een ontbindende voorwaarde wensen voor de verkrijging van een financiering en/of Nationale Hypotheekgarantie, dan dient u dat expliciet te vermelden. Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien zij in de onderhandelingen zijn meegenomen.

Onderzoeksplicht koper

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst bevindt. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van de feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uit gegaan dat, dóór of namens de koper zelf, is nagegaan of de zaak aan de door hem gestelde eisen voldoet.

Meldingsplicht verkoper

In, aan of om de woning kunnen afwijkende afspraken of bijzonderheden van toepassing zijn die voor u van belang kunnen zijn bij het uitbrengen van een bod. Hierbij valt onder andere te denken aan huur-, lease- of onderhoudscontracten. De verkoper is wettelijk verplicht om u hiervan op de hoogte te stellen en doet dat middels de vragenlijst voor de verkoop. Deze is opgenomen in de brochure en zal bij aankoop aan de koopakte worden gehecht.

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door de verkopend makelaar van de woning, conform het meest recente model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van het laatste eigendomsbewijs ligt bij de makelaar ter inzage. Deze kopie zal bij de aankoop aan de koopakte worden gehecht. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Waarborgsom

Tot zekerheid in de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt doorgaans standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten op een bankrekening van de notaris of een bankgarantie af te geven aan de notaris. Deze waarborgsom cq. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en wordt bij de overdracht verrekend.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

Energielabel

Verkoper beschikt bij de verkoop standaard over een energielabel behoudens als het een Monument betreft, daarbij is het energielabel niet verplicht.

verkoop is de verkoper verplicht aan de koper te laten zien, welk energielabel de woning heeft.

3 dagen bedenktijd

Na het tekenen van het koopcontract heeft u nog 3 dagen bedenktijd. De bedenktijd gaat in op de dag nadat u een afschrift van het door beide partijen getekende koopcontract heeft ontvangen. Tijdens de bedenktijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. U hoeft daarvoor geen reden op te geven. Ook hoeft u geen vergoeding te betalen aan de verkoper. De bedenktijd kan langer zijn als 2 of 3 dagen op een zaterdag, zondag of feestdag vallen. Eindigt de bedenktijd op een zaterdag, zondag of feestdag? Dan duurt de bedenktijd tot de eerstvolgende werkdag.

Bedenktijd andere soorten woningen

Bij de koop van een vakantiehuis heeft u ook een schriftelijk koopcontract nodig. Ook hiervoor geldt de bedenktijd van 3 dagen. Maar de eisen gelden niet voor de koop van bijvoorbeeld onbebouwde grond, woonboten en woonwagens. De eisen gelden ook niet voor huurkoop en koop op een openbare veiling waarbij een notaris aanwezig is.

Informatiebrochures

Deze documentatie is met grote zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij echter in grote mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Vrijblijvend

Een bezichtiging is vrijblijvend. Realiseert u zich echter wel dat een verkoper zijn huis aan u openstelt. Verkoper stelt het zeer op prijs dat u bij geen interesse hen hiervan op de hoogte stelt middels een telefoontje naar ons kantoor.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod (dus een tegenbod doet) of als de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat u met hem in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft uw bod te zullen overleggen met de verkopers.

Gaan bezichtigingen door bij lopende biedingen?

Een bieding hoeft niet tot verkoop te leiden en de eerste bidder is niet altijd de beste. Het komt dus voor dat bezichtigingen gewoon doorgaan. Normaal gesproken meldt de verkopend makelaar dat hij "onder bod" is. Over de hoogte van dat bod zullen geen mededelingen worden gedaan. Het is mogelijk om als tweede een bieding te doen.

De makelaar kan u informeren over de te volgen procedure.

Is de koop rond als ik de vraagprijs bied?

De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan besluiten of hij uw bod aanvaardt of dat hij zijn makelaar vraagt toch een tegenbod te doen. Het is zelfs toegestaan om tijdens een onderhandeling de vraagprijs te verhogen of het systeem van verkoop te veranderen.

Wat is een optie?

Juridisch gezien heeft het begrip "optie" een andere betekenis dan die bij de verkoop van woningen. De betekenis van dit woord betekent in dit geval een toezegging van de verkopend makelaar aan de potentiële koper. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat de belangstellende tijd krijgt om na te denken over een aankoopbesluit. Tijdens die periode mogen er geen onderhandelingen worden opgestart met een derde. De verkoper beslist zelf of er een optie zal worden verleend.

Ben ik de eerste?

Ook al bent u de eerste beller, de eerste die de woning bezichtigt of de eerste die een bod uitbrengt, de verkopend makelaar besluit samen met de verkoper over de te volgen verkoopprocedure. Het is verstandig om bij serieuze belangstelling de verkopend makelaar te vragen naar uw positie. Dit kan achteraf veel teleurstelling voorkomen.

Wat is 'kosten koper'?

Onder "kosten koper" wordt verstaan de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2%), de kosten van de notaris en de kosten van de kadastrale inschrijving. De kosten van een eventuele aankopende makelaar vallen hier niet onder.

Financiering al geregeld?

Bij een passende woning hoort een passende hypotheek. Het financieren van uw huis vraagt om maatwerk. Verver Jet Winters Makelaars heeft een netwerk van banken, hypotheekadviseurs en accountants met wie wij uitstekende contacten onderhouden. Afhankelijk van uw situatie kunnen we u doorverwijzen naar de voor u geschikte adviseur. Zo helpen we u op weg naar een deskundig, passend én onafhankelijk financieel advies.

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Onze privacyverklaring vindt u op onze website www.ververjetwinters.nl.



VERKOOP



AANKOOP



CONSULTANCY



TAXATIES

LIEVER DE UITZONDERING DAN DE REGEL

Onze regio is rijk aan uitzonderlijk vastgoed. Wij vinden het een voorrecht om prachtige panden voor onze relaties te mogen verkopen en aankopen. Dat vraagt uiteraard om ervaring, gedegen marktkennis en een relevant netwerk.

Maar wat bij ons de boventoon voert is passie! Passie voor ons vak en passie voor uw huis. Wanneer we zien dat we uw - en onze - stoutse verwachtingen hebben overtroffen, zijn we echt tevreden.

Ons hechte team bestaat uit persoonlijke dienstverleners met oog voor detail. Onze makelaars zijn allemaal lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen (NVM). Een hecht en deskundig team. Een team dat met plezier samenwerkt: een uitzonderlijk team!

UITZONDERLIJK WONEN



Welkom bij Verver Jet Winters Makelaars. Hét makelaarskantoor voor Groningen en Drenthe, gespecialiseerd in huizen in het hogere segment: van monumentale herenhuizen en villa's,

fraai verbouwde woonboerderijen en landgoederen, tot moderne landhuizen, karaktervolle stadswoningen en exclusieve appartementen.



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

RIJKSSTRAATWEG 26A
9752 AE HAREN
TELEFOON: 050 - 534 05 15
WWW.VERVERJETWINTERS.NL
INFO@VERVERJETWINTERS.NL

