



Hunzeweg 86, 9473 TJ De Groeve

Vraagprijs € 545.000,-

Omschrijving

Op zoek naar een interessant project op een prachtige en pittoreske locatie vol potentie?

Deze woonboerderij is gelegen op een super mooie en vrije plek in het buitengebied, letterlijk op steenworp afstand van het Zuidlaardermeer!

Het geheel bevindt zich even ten noorden van het dorp De Groeve en op korte afstand van het dorp Zuidlaren. De natuurliefhebber kan hier gerust haar hart ophalen; de kavel grenst namelijk aan de natuurgebieden "Zuid-oevers" en "Wolfsbarge", die zich volop in de verdere ontwikkeling richting een hoogwaardig natuurgebied bevinden.

Op de ruime kavel, met een totale oppervlakte van circa 1,8 hectare, bevinden zich de oorspronkelijke boerderij inclusief aangebouwde schuur, een bosperceel en een drietal percelen grasland. Optioneel is er nog circa 2,3 hectare extra cultuurgrond bij te verwerven.

De oorspronkelijke boerderij stamt uit 1865 en heeft decennia dienst gedaan als landbouwbedrijf. Het is een plek waar de tijd stil heeft gestaan, hierdoor zijn ook een aantal authentieke details van het pand bewaard gebleven.

Er mag direct worden vermeld dat de boerderij inclusief de schuurruimte zich in een bouwkundig matige tot slechte staat bevinden, er zijn er geen interieurfoto's gemaakt. De algehele oorspronkelijke staat van de boerderij geeft zowel aan de binnenzijde als de buitenzijde aanleiding tot complete renovatie, nieuwbouw en/of herbouw. Locatie, perceel en ruimte maken dit zeker de moeite waard!

De boerderij is voorzien van een zij-entree waar je binnen komt in een eenvoudige keuken. Via de keuken zijn een tweetal woonkamers, een eenvoudige badkamer met toiletruimte, een slaapkamer en een aantal bergingen te bereiken. In de woonkamer bevindt zich een trapopgang naar de eerste verdieping, waar zich nog een tweetal slaapkamers bevinden.

De aangebouwde schuurruimte betreft in combinatie met het achterhuis een grote opslagruimte. Waar vroeger de koeien stonden en gemolken werden is nu een grote ruimte beschikbaar welke legio mogelijkheden biedt. De ruimte leent zich door oppervlakte en hoogte prima voor omvorming naar woonruimte, opbergschuur, atelier, etc. met uitzicht over uw eigen grond en het prachtige uitgestrekte landschap dat achter de boerderij is gelegen!

De boerderij inclusief ondergrond en erf, als ook het bosperceel, zijn voorzien van een woonbestemming met bouwvlakaanduiding. De percelen grasland zijn voorzien van een agrarische bestemming.

De omgeving van de boerderij is in één woord prachtig. Enerzijds spreekt de rustige en natuurlijke ligging nabij de natuur van het Zuidlaardermeer, het Hunzedal en het stroomgebied van de Drentsche Aa voor zich, anderzijds zijn naburige dorpen en stedelijke voorzieningen goed bereikbaar via onder andere de A28 en A7.

In de basis ligt De Groeve in het verzorgingsgebied van het sfeervolle dorp Zuidlaren, waar zich naast een ruim aanbod in lokale middenstand ook een groot aantal horecagelegenheden, sportvoorzieningen als ook culturele voorzieningen bevinden.

Rondom de boerderij ligt circa 1,4 hectare cultuurgrond. Momenteel is deze grond in gebruik als weidegrond/grasland. De aanwezigheid van deze gronden bij de boerderij maakt het geheel uitstekend geschikt voor het houden van paarden en/ of hobbymatige veehouderij. Hiernaast kan de grond eventueel ook gebruikt worden voor de creatie van een prachtige grote tuin, mogelijkheden te over!

We kunnen ons voorstellen dat dit alles uw interesse heeft gewekt. Wij nodigen u dan ook van harte uit voor een bezichtiging van dit mooie object met potentie!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 545.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 2.069 m ³
Perceel oppervlakte	: 18.129 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 109 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1865
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin, voortuin, tuin rondom
Hoofdtuin	: Achtertuin 1.924 m ²
Garage	: Vrijstaand steen
Energielabel	: G
Verwarming	: Gaskachels
Isolatie	: Geen isolatie
Voorzieningen	: Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
Warmwater	: Elektrische boiler eigendom

Locatie

Hunzeweg 86
9473 TJ DE GROEVE



Foto's



Foto's



Foto's



Buitenwonen
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: assen@buitenwonen.nl
www.buitenwonen.nl

Foto's



Foto's



Plattegrond

Kadastrale kaart

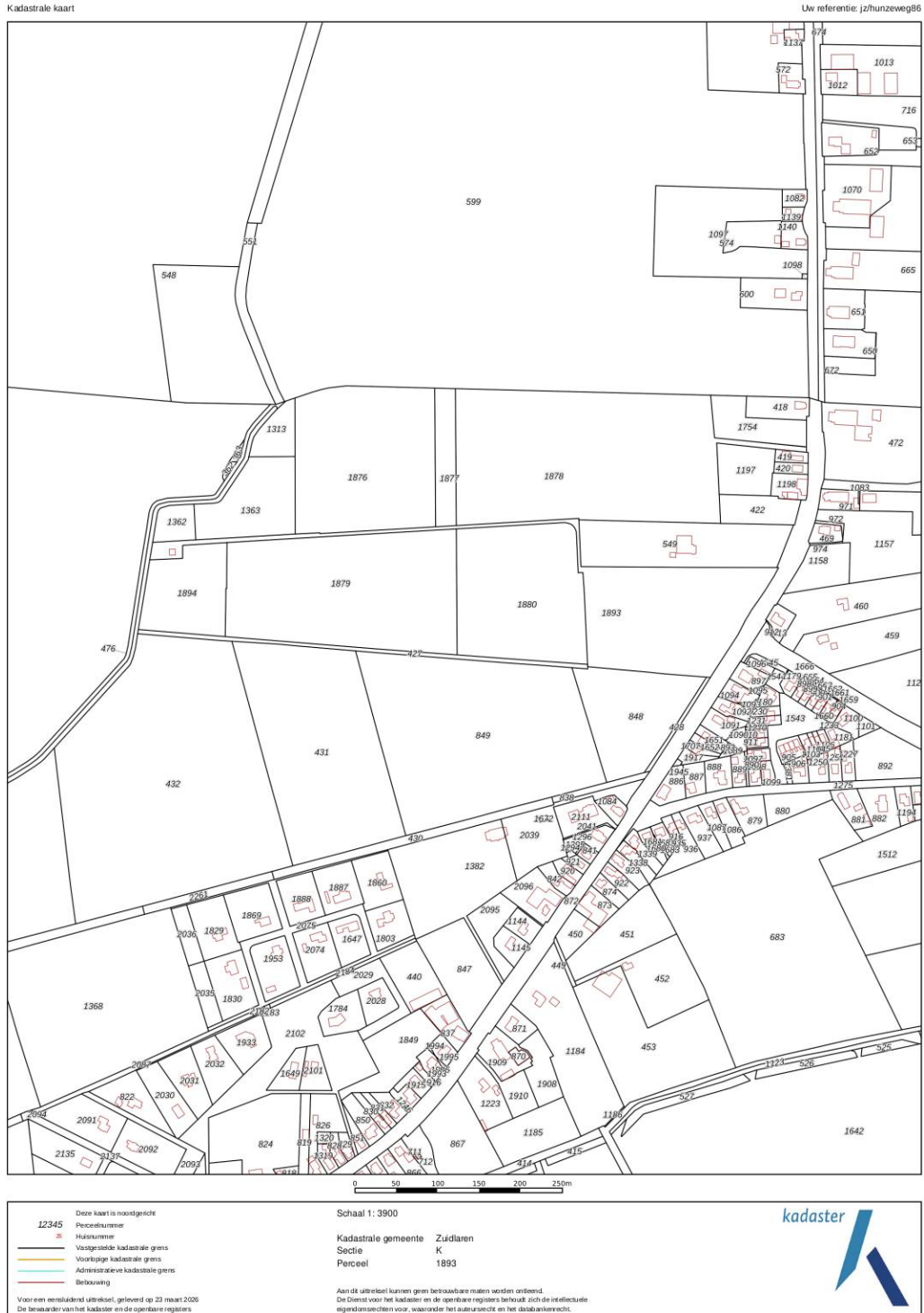
Uw referentie: jz/hunzeweg86



Buitenwonen
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: assen@buitenwonen.nl
www.buitenwonen.nl



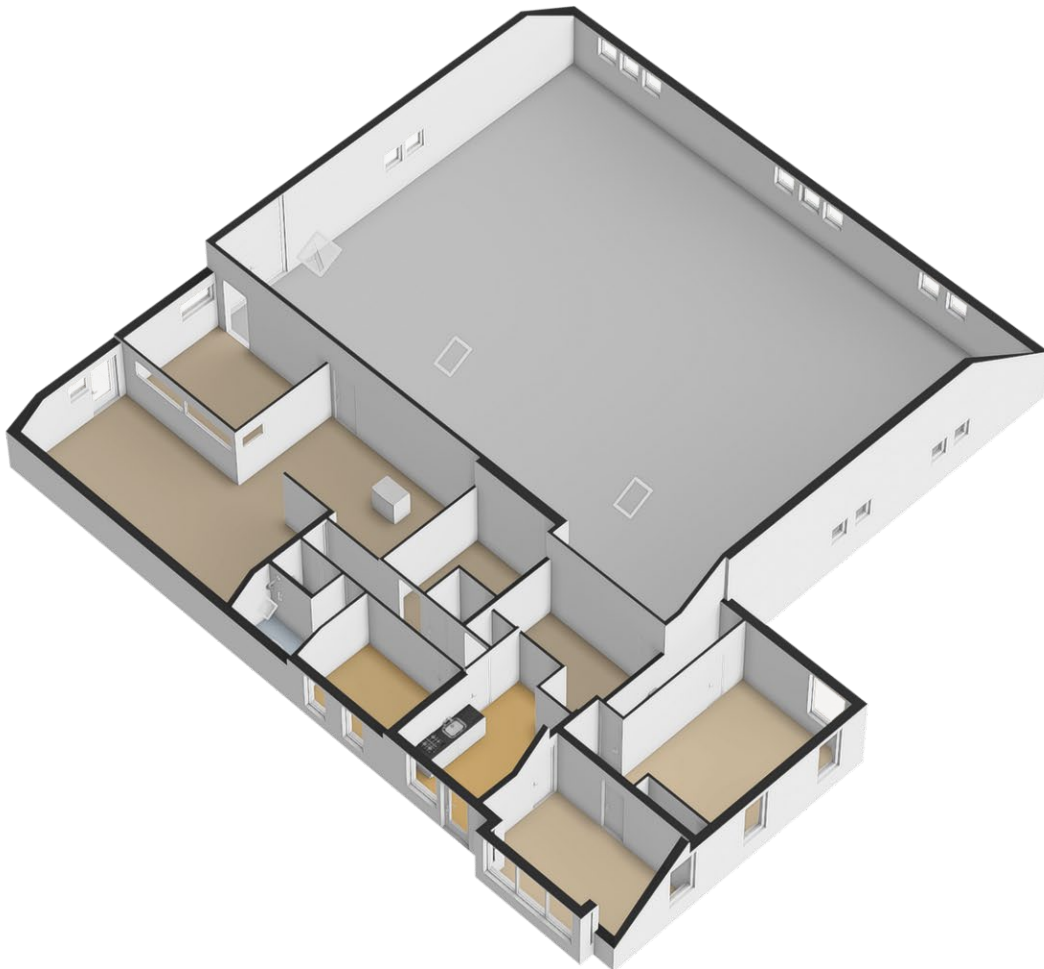
Plattegrond



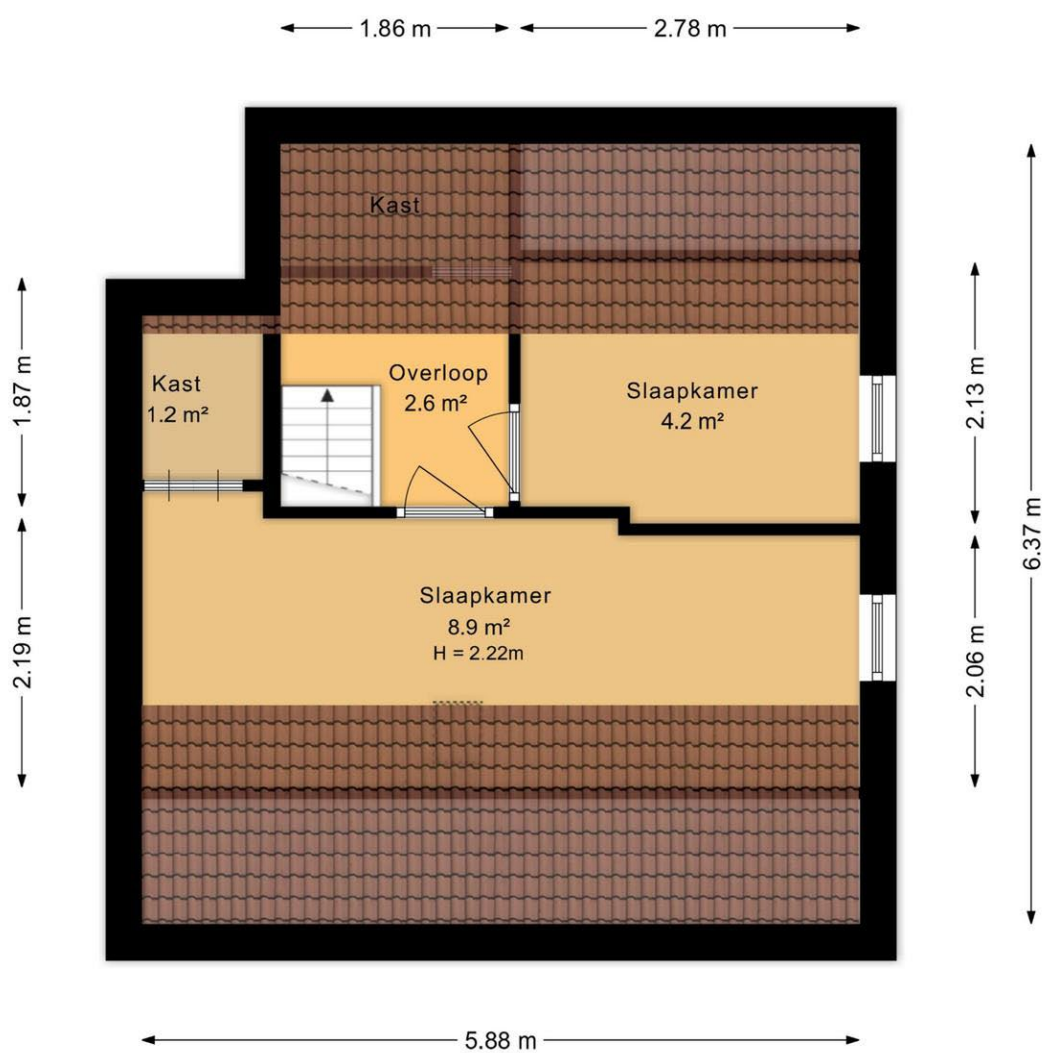
Buitenwonen
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: assen@buitenwonen.nl
www.buitenwonen.nl



Plattegrond



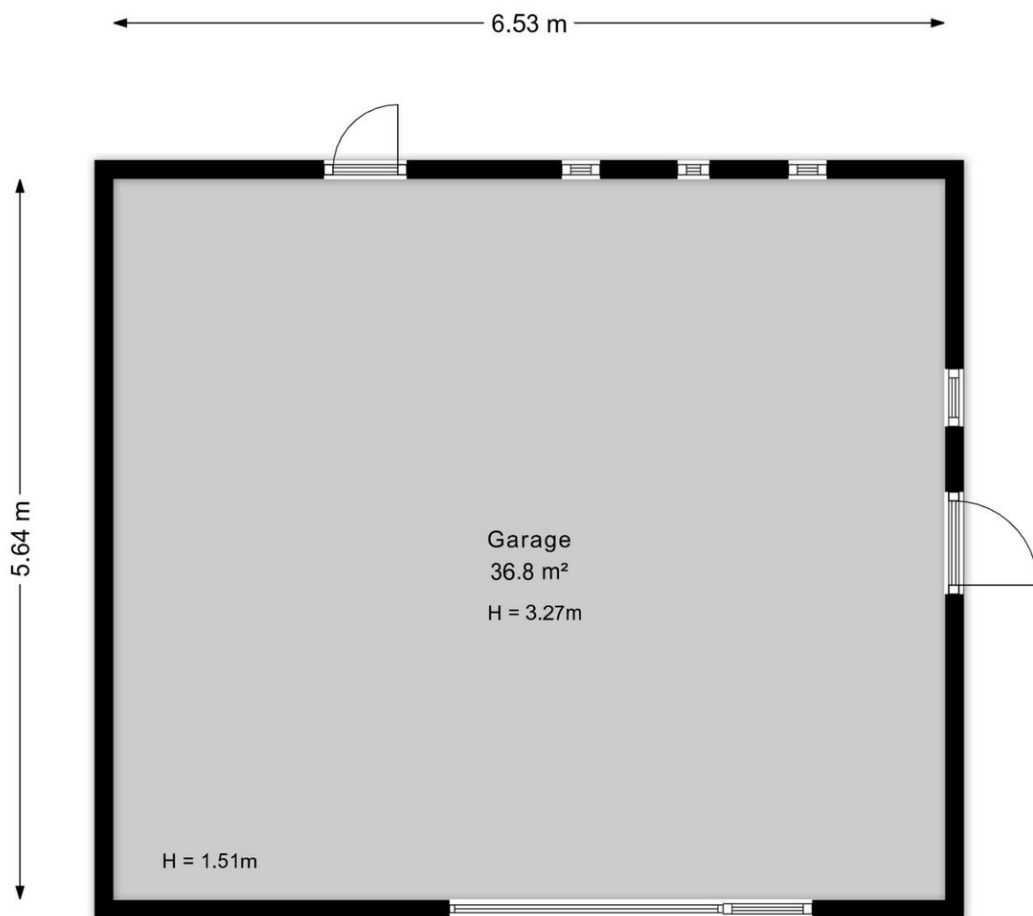
Plattegrond



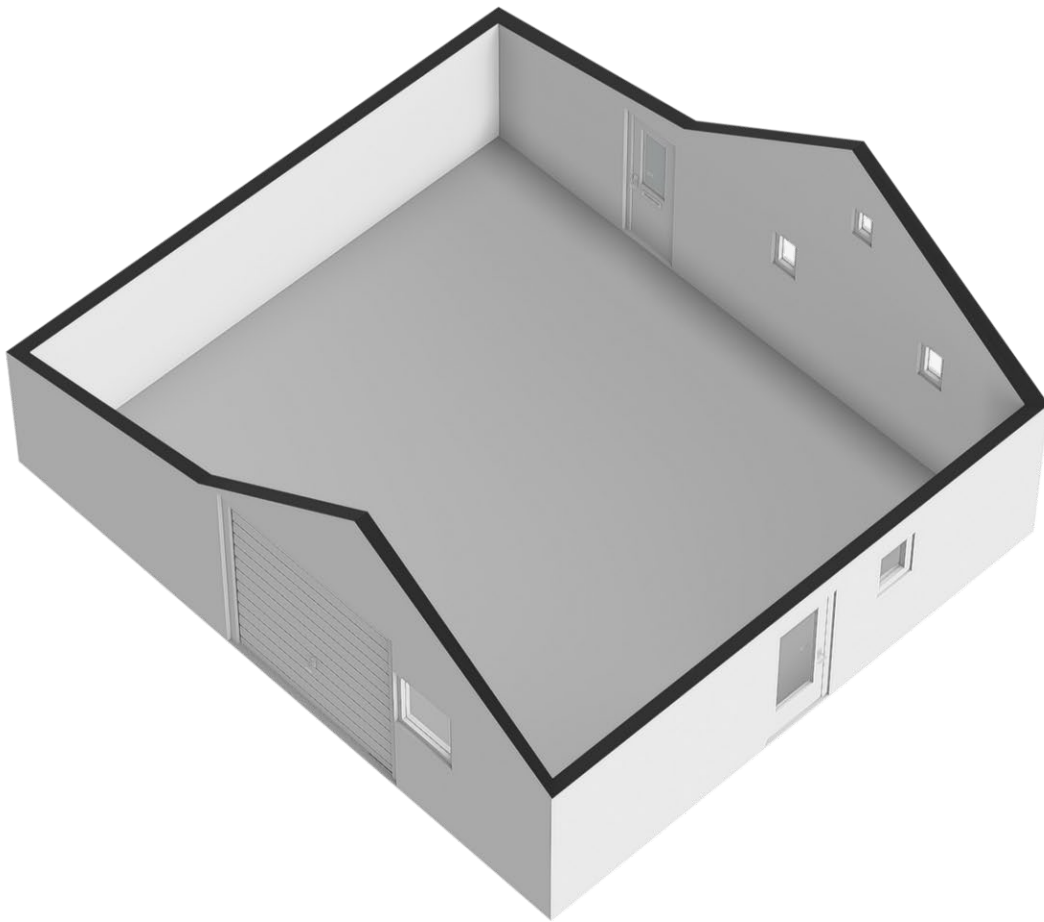
Plattegrond



Plattegrond



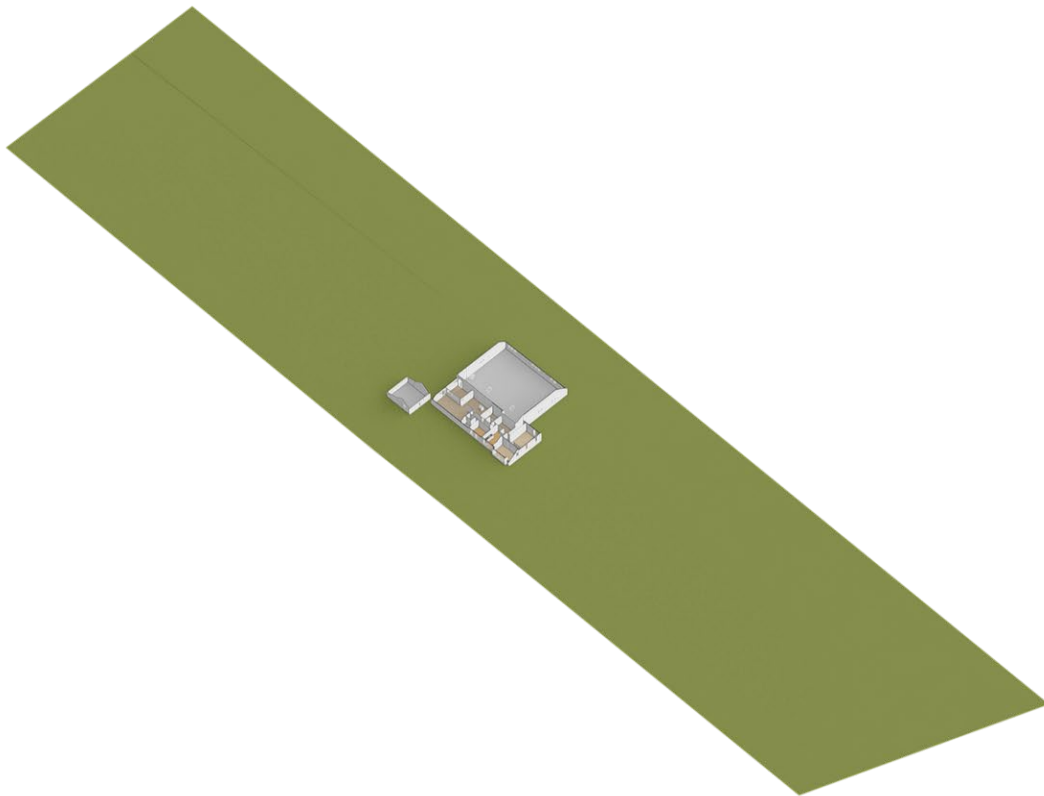
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Algemene informatie over het kopen van een woning

Extra informatie

De verstrekte informatie in deze brochure is met zorg door ons samengesteld, desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Bezichtiging

Voor het bezichtigen van deze woning maken wij graag een afspraak met u. Houd er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontlennen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere partijen afspraken voor bezichtigingen te maken.

Na de bezichtiging

Wanneer u meer informatie omtrent de woning wenst te ontvangen, een tweede bezichtiging wilt inplannen of een bod wilt uitbrengen, kunt u rechtstreeks contact opnemen met ons kantoor of met de makelaar.

De verkoper heeft zijn/haar woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie zeer op prijs. Ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt.

Wellicht kunnen wij u verder helpen om wel uw droomwoning te vinden. Graag informeren wij u (vrijblijvend) over onze uitgebreide zoek- en aankoopbegeleiding. Voor meer informatie en het inplannen van een vrijblijvende afspraak kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Informatieplicht

De verkoper van de woning heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om de bij hem/haar bekende informatie, die van belang is voor de verkoop, bij u als koper bekend te maken. Hiervoor zijn de uitgebreide vragenlijst en lijst van zaken met zorg voor u opgesteld en opgenomen in de brochure.

In het geval van serieuze belangstelling is het verstandig om deze lijsten goed door te lezen. Het wel of niet melden van bepaalde feiten of omstandigheden mag niet worden opgevat als een garantie dat deze aanwezig dan wel afwezig zijn.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Als kopende partij heeft u een wettelijke onderzoeksplicht naar alle zaken die voor u belangrijk zijn. U kunt zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die u zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers en openbaar toegankelijke informatie, zoals bestemmingsplannen via het Omgevingsloket.nl

Vanzelfsprekend kunnen wij u doorverwijzen naar de desbetreffende instanties en/of deskundigen. Van de meeste woningen zijn kadastrale gegevens, een bestemmingsplan en het eigendomsbewijs beschikbaar. Het kan verstandig zijn dat u zich laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar.

Onderhandeling

De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten die voor u van belang zijn voor de aankoop van de woning (onderzoekplicht). Het is verstandig, alvorens u een bod uitbrengt op

een woning, ook inzicht te hebben in uw financiële situatie.

Een bod uitbrengen doet u bij voorkeur via Move.nl of per mail.

Let op: u krijgt als koper niet standaard een ontbindende voorwaarde, dit dient u duidelijk aan te geven bij het uitbrengen van uw voorstel.

Om misverstanden te voorkomen: u bent pas in onderhandeling als wij namens de verkoper reageren op uw bod door een tegenvoorstel uit te brengen. U bent dus niet in onderhandeling als wij als verkopend makelaar aangegeven uw bod met de verkoper te zullen bespreken.

Koopovereenkomst

Als de verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de verkoopprijs, overdrachtsdatum, ontbindende voorwaarden, etc.), leggen wij de afspraken schriftelijk vast in een koopakte volgens het NVM-model.

Wwft

Omdat makelaars moeten voldoen aan de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (Wwft), vragen wij aan de koper om zich te legitimeren en een verklaring herkomst eigen middelen in te vullen.

Kosten koper

Tenzij anders vermeld is de koopsom kosten koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning voor rekening van de koper zijn. Dit betreft vaak de overdrachtsbelasting, notariskosten, advies- en bemiddelingskosten m.b.t. de aankoop, kosten bankgarantie, taxatie, etc.

Overdrachtsbelasting

Bij de aankoop van een onroerende zaak dan hebt u te maken met overdrachtsbelasting. Voor de meest actuele tarieven en regelingen verwijzen wij u door naar de website van de Belastingdienst:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/overdrachtsbelasting/>

Notariskeuze

Uitgangspunt is dat de keuze van de notaris ligt bij degene die de kosten van de overdracht betaalt. De keuze van de notaris moet uiterlijk bij het tekenen van de koopovereenkomst bekend zijn. Als er geen keuze is gemaakt, bepaalt de andere partij.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Ontbindende voorwaarden

De termijn die wordt opgenomen voor de overeengekomen ontbindende voorwaarden voor een voorbehoud van financiering is in de regel ongeveer 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.

De termijn die wordt opgenomen voor de overeengekomen ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring is in de regel 21 dagen na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.

Rechtsgeldigheid koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen **particuliere** verkoper en **particuliere** koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de **particuliere verkoper** en de **particuliere koper** de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Bedenkijd

Zodra beide partijen hebben ondertekend en de koper een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor iedere **particuliere** koper de wettelijke bedenkijd van 3 dagen in werking. Als de koper geen beroep doet op de bedenkijd, de financiën rond zijn en ook eventuele andere ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt, dan zal op de afgesproken overdrachtsdatum de aktepassering plaatsvinden bij de notaris.

Standaard clausules koopovereenkomst

In de koopovereenkomst zullen bijzondere bepalingen worden genomen (indien van toepassing) over bijvoorbeeld de ouderdom van de woning, bouwtechnische staat, etc. In de door ons opgestelde koopovereenkomsten kunnen de volgende clausules en bijlagen worden opgenomen (tenzij anders overeengekomen):

Asbestclausule

Gelet op het bouwjaar van de onroerende zaak is het niet uitgesloten dat asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Niet-zelfbewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat de gevolmachtigde(n)/verkoper(s), het verkochte niet zelf feitelijk hebben gebruikt. De eigenaar is niet in staat om zelf mededelingen te doen over het verkochte. De verkoper kan derhalve de koper niet (volledig) informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ... jaar oud is, wat 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 deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Toelichtingsclausule meetinstructie NEN2580

De woonoppervlakte en de inhoud van een woning worden bepaald aan de hand van een meetinstructie. 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. Verkoper en HutingSchoon kunnen op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor verschillen die op bovenstaande wijze zijn ontstaan.

Notaris

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzenden van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en mogelijke aankoopmakelaar. De verkoop- en aankoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen is afgesproken in de koopovereenkomst.