

**TE KOOP**

# Musselweg 50

Mussel



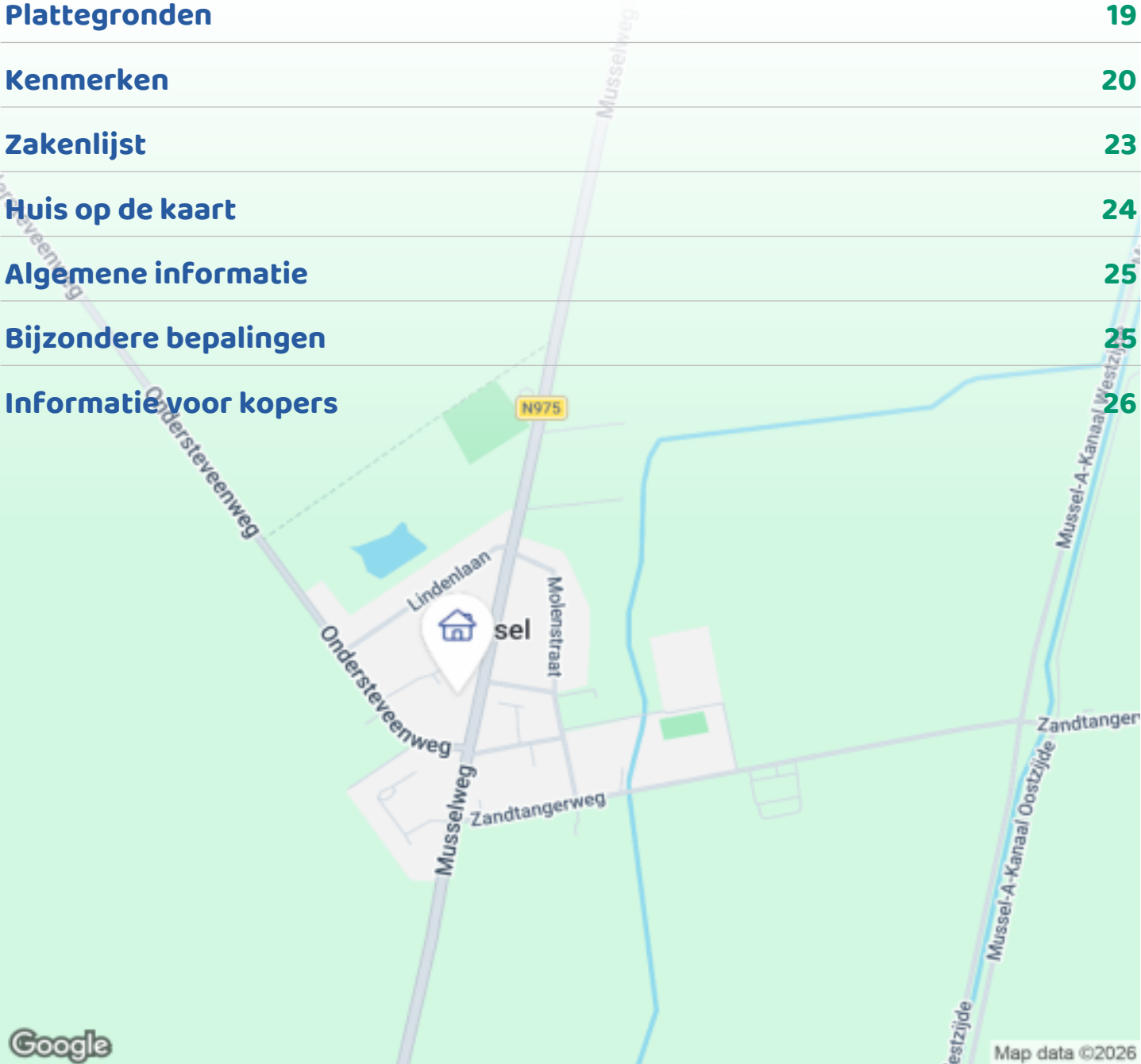
Vraagprijs

**€ 549.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegronden              | 15 |
| Plattegronden              | 16 |
| Plattegronden              | 17 |
| Plattegronden              | 18 |
| Plattegronden              | 19 |
| Kenmerken                  | 20 |
| Zakenlijst                 | 23 |
| Huis op de kaart           | 24 |
| Algemene informatie        | 25 |
| Bijzondere bepalingen      | 25 |
| Informatie voor kopers     | 26 |



Woningbrochure: Musselweg 50, Mussel



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



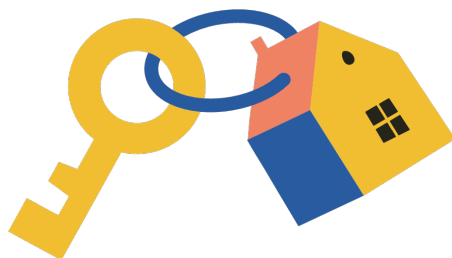
Uniek woonobject met twee zelfstandige woningen op één royaal perceel.

Bent u op zoek naar een woning met extra mogelijkheden? Dan biedt deze bijzondere woonlocatie een unieke kans. Op één royaal perceel bevinden zich twee volwaardige woningen, ieder met een eigen karakter, voorzieningen en privacy.

Deze bijzondere combinatie maakt het object uitermate geschikt voor:

- \* mantelzorg;
- \* inwonende kinderen of ouders;
- \* wonen en werken aan huis;
- \* een combinatie van privé en zakelijk gebruik.

Bent u daarnaast op zoek naar een woning met uitzonderlijk veel ruimte? Dan is deze royale vrijstaande woning absoluut een bezichtiging waard. Met in totaal 10 slaapkamers, diverse leefruimtes en



**Woningbrochure: Musselweg 50, Mussel**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

een praktische indeling biedt deze woning ongekend veel ruimte en flexibiliteit.

Een bijzonder pluspunt is de aanbouw op de begane grond, voorzien van meerdere slaapkamers en een badkamer. Hierdoor is gelijkvloers wonen mogelijk en biedt de woning uitstekende mogelijkheden voor mantelzorg, een gastenverblijf of een zelfstandige woonruimte voor familieleden.

De woning beschikt over een verrassend ruime en multifunctionele indeling, waardoor de verschillende vertrekken geheel naar eigen wens kunnen worden ingericht. Dankzij de opzet met twee zelfstandige woongedeelten is samen wonen mogelijk met behoud van ieders privacy. Het grote aantal kamers maakt het bovendien eenvoudig om wonen, werken, zorg en ontspanning te combineren onder één dak.

## Fijne woonomgeving

De woning is gelegen in een rustige, veilige en gemoedelijke woonomgeving in Mussel. Het dagelijkse gemak bevindt zich letterlijk om de hoek. Op korte loopafstand vindt u een minisupermarkt voor de dagelijkse boodschappen, een gezellig café voor een kop koffie of een drankje en een gastouderopvang in de directe omgeving. Hierdoor zijn diverse voorzieningen binnen handbereik zonder dat u daarvoor de auto hoeft te pakken.

Daarnaast bevindt de woning zich op een goed bereikbare locatie met goede verbindingen naar omliggende dorpen en voorzieningen.

## Kenmerken:

- Vrijstaande woning
- Twee zelfstandige woningen op één royaal perceel
- Maar liefst 10 slaapkamers
- Royale en multifunctionele indeling
- Gelijkvloerse voorzieningen aanwezig
- Aanbouw met slaapkamers en badkamer op de begane grond
- Ideaal voor mantelzorg of inwonende ouders en kinderen

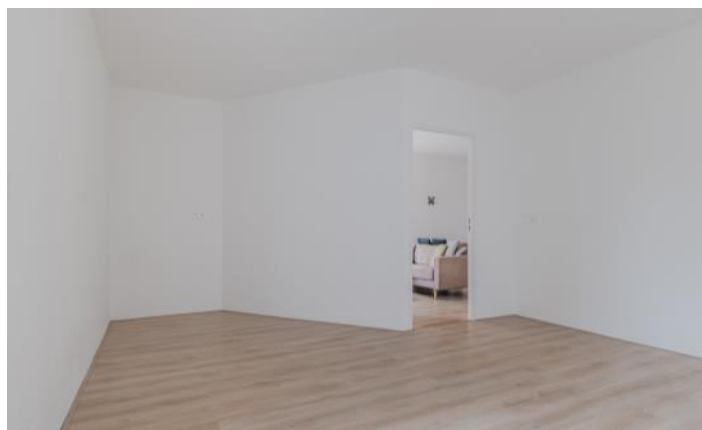
- Mogelijkheden voor wonen en werken aan huis
- Geschikt voor een combinatie van privé en zakelijk gebruik
- Elektrische verwarming
- Energielabel C
- Rustige, veilige en prettige woonomgeving
- Minisupermarkt, café en gastouderopvang op korte loopafstand

Een uniek woonobject met uitzonderlijk veel ruimte en mogelijkheden, waar wonen, werken, zorg en samenleven op een natuurlijke wijze samenkomen. Een object als dit komt zelden beschikbaar.



































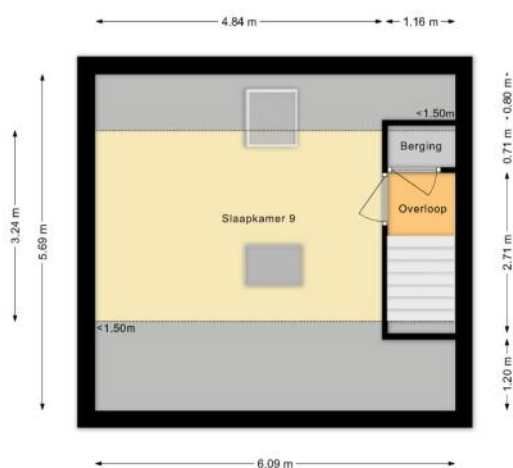
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN

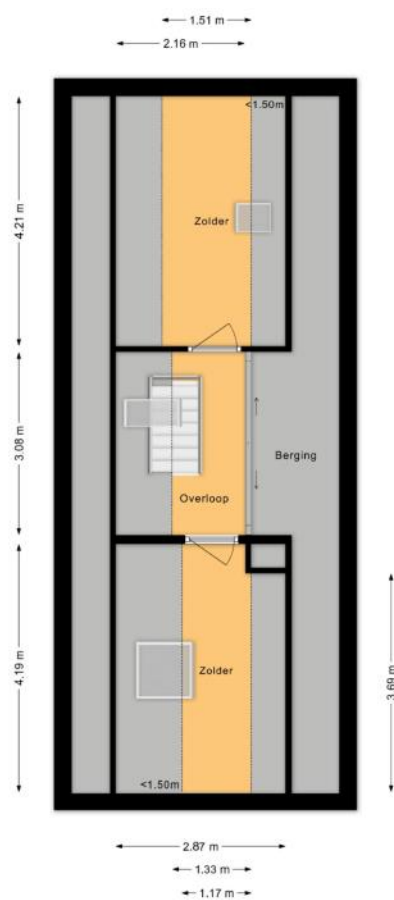


# PLATTEGRONDEN

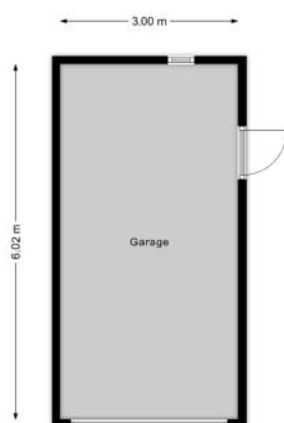




# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Vrijstaande woning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                      |
| Bouwjaar       | 1978                                |
| Soort dak      | Zadeldak                            |
| Materiaal dak  | Pannen                              |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 675 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 971 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 260 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 4 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte          | 26 m <sup>2</sup>  |

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 11 kamers (waarvan 9 slaapkamers)         |
| Aantal badkamers      | 2 badkamers en 1 apart toilet             |
| Badkamervoorzieningen | Toilet, 2 douches, 2 wastafels            |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                               |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam |

## Energie

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Energie label | C                           |
| Isolatie      | Dubbel glas, HR-glas        |
| Verwarming    | Elektrische verwarming      |
| Warm water    | Elektrische boiler eigendom |

## Buitenruimte/omgeving

|              |                                            |
|--------------|--------------------------------------------|
| Ligging      | In woonwijk                                |
| Tuin         | Achtertuint, Voortuin                      |
| Achtertuint  | 224 m <sup>2</sup> (16m diep en 14m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het westen                      |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Schuur/berging | Aangebouwd hout |
|----------------|-----------------|

## Garage

|       |                 |
|-------|-----------------|
| Soort | Vrijstaand hout |
|-------|-----------------|

## Parkeergelegenheid

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Op eigen terrein |
|--------------------------|------------------|

## Kadastrale gegevens

### Onstwedde O 2375

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 675 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

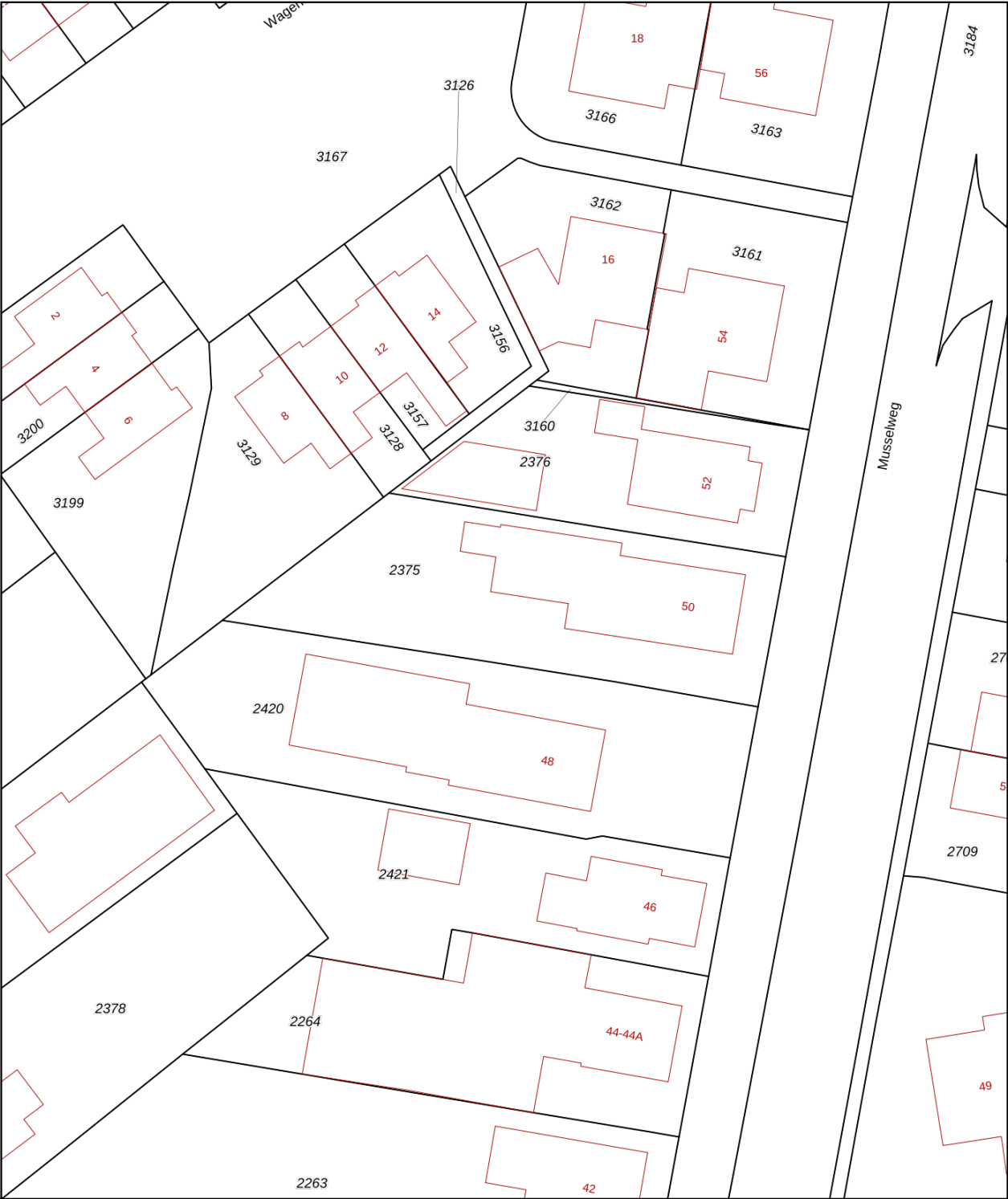
# ZAKENLIJST

|                                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Rookmelder                             | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.)       | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                           | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer                    | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                       | ●                |             |                 |
| Laminaat                               | ●                |             |                 |
| Boiler                                 | ●                |             |                 |
| Kachels                                | ●                |             |                 |
| Kookplaat                              | ●                |             |                 |
| Koelkast                               | ●                |             |                 |
| Oven                                   | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                       |                  | ●           |                 |
| Afzuigkap                              | ●                |             |                 |
| Vrieskast                              | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur               | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                      | ●                |             |                 |
| Losse kasten                           |                  |             | ●               |
| Keukenblok (met bovenkasten)           | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie                   | ●                |             |                 |
| Brievenbus                             | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                          | ●                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten: geiser | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                 | ●                |             |                 |

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Onstwedde

O

2375

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 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.

kadaster



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.