



Nieuwstraat 21, 9784 PE Noordwolde

Richtprijs € 249.500,- k.k.

Omschrijving

Nieuwstraat 21 in Noordwolde

Op een fraaie locatie in het pittoreske dorp Noordwolde, op een steenworp afstand van de stad Groningen, staat deze halfvrijstaande woning met een diepe, besloten achtertuin op het zuiden, een garage en een houten tuinschuur. Het royale perceel heeft een oppervlakte van circa 396 m². Aan de zijkant en achterzijde van het perceel geniet u van een prachtig vrij uitzicht over de omliggende landerijen, waardoor u hier optimaal kunt genieten van rust, ruimte en het Groningse landschap.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo is het huis goed geïsoleerd, voorzien van 6 eigen zonnepanelen en een moderne Intergas hybride warmtepomp uit 2025. Daarnaast beschikt de woning over een in de afgelopen jaren vernieuwde keuken en badkamer, een lichte woonkamer en op de verdieping een overloop met twee slaapkamers.

Wonen in Noordwolde

Noordwolde is een sfeervol en karakteristiek wierdedorp in de gemeente Het Hogeland, gelegen aan het Boterdiep en vrijwel grenzend aan de bebouwing van de stad Groningen. Het dorp staat bekend om zijn landelijke karakter, monumentale panden en fraaie vergezichten over het open Groningse landschap. Hier woont u rustig en groen, terwijl alle voorzieningen verrassend dichtbij zijn.

Voor dagelijkse boodschappen, scholen en sportvoorzieningen kunt u terecht in het nabijgelegen Bedum of Zuidwolde. Bovendien bevindt de bruisende binnenstad van Groningen zich op slechts ongeveer 20 minuten fietsen, waardoor u profiteert van de ideale combinatie van landelijk wonen en stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Indeling:

Begane grond

Entree, kleine hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de kelder. De lichte woonkamer van circa 25 m² beschikt over veel raampartijen, een laminaatvloer en een sfeervolle sierschouw.

De keuken (circa 4 m²) is voorzien van een vrijwel nieuw keukenblok met kasten, laden en een afzuigkap.

Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken met de Intergas hybride warmtepomp (2025), wasmachineaansluiting en een achterdeur naar de diepe achtertuin. Aansluitend bevinden zich de nette, geheel betegelde badkamer met douchehoek, wastafel en raam, evenals een separaat toilet met een raampje.

Verdieping

Overloop met knieschot en praktische bergruimte. Verder zijn er twee slaapkamers van circa 6,7 m² en 6,2 m². De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakraam.

Tuin en bijgebouwen

De zonnige achtertuin op het zuiden biedt veel privacy en grenst aan de achterzijde aan de landerijen. Hier kunt u in alle rust genieten van het vrije uitzicht.

In de tuin bevinden zich een houten schuur en een ruime betonnen schuur/garage. De houten schuur meet circa 4,75 x 2,20 meter. De betonnen schuur/garage is circa 6,85 x 4,10 meter groot en is voorzien van een RVS garagedeur, een loopdeur en elektra.

Bijzonderheden

- Het huis is de afgelopen jaren gemoderniseerd;
- Energielabel A, mede door een hybride warmtepomp en 6 eigen zonnepanelen.
- Er is een ouderdomsclausule en een asbestclausule van toepassing;
- De aangrenzende sloot is mogelijk een schouwsloot;
- De kelder is vochtig;
- Verhuur en/ of kamergewijze bewoning is nu en in de toekomst niet toegestaan;
- Degene die het pand koopt dient er zelf te gaan wonen;
- De overdracht dient plaats te vinden via een projectnotaris;
- Het huis zal per inschrijving verkocht gaan worden.
- De biedingsprocedure zal uitsluitend tijdens een bezichtiging worden uitgelegd.

Aanvaarding in overleg.

Richtprijs: € 249.500,- kosten koper

Kenmerken

Richtprijs	: € 249.500,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 225 m ³
Perceel oppervlakte	: 396 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 56 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1915
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin 270 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 28 m ² (685 bij 410 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	Zonnepanelen

Locatie

Nieuwstraat 21
9784 PE NOORDWOLDE



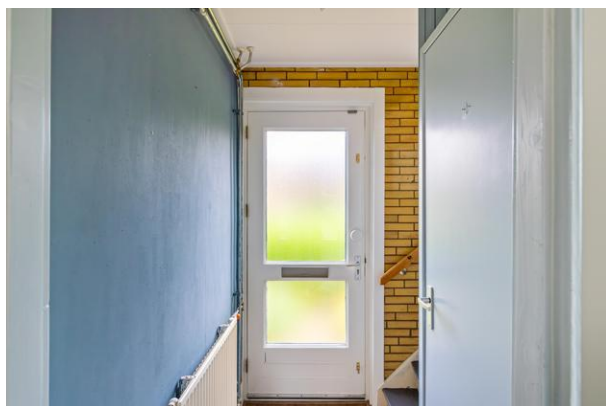
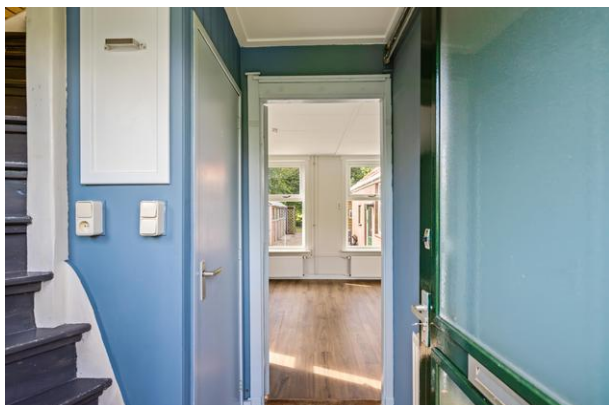
Foto's



Foto's



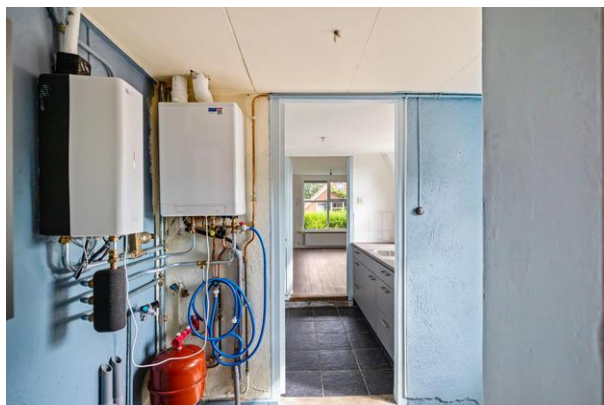
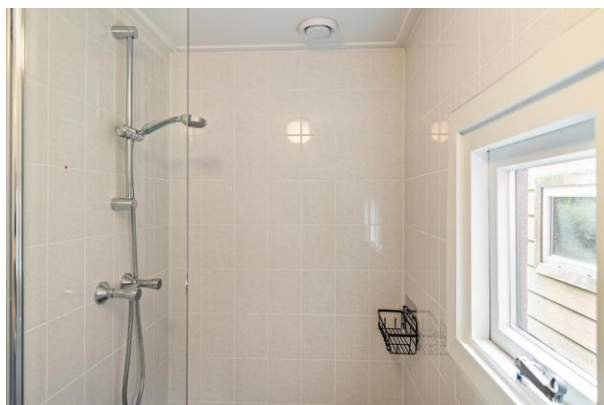
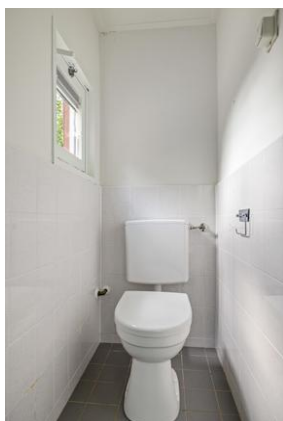
Foto's



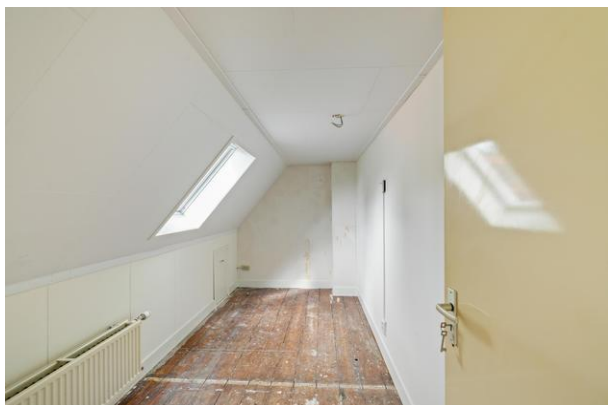
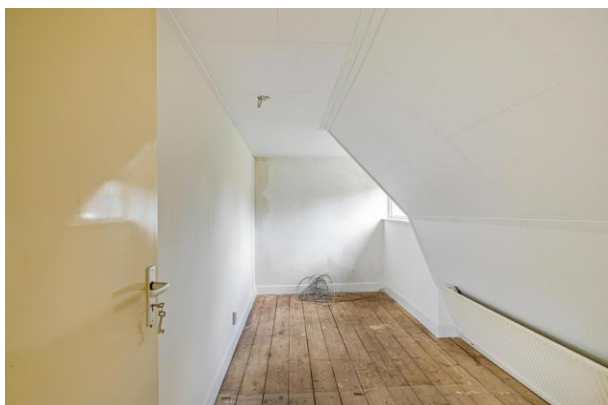
Foto's



Foto's



Foto's



Aanvullende informatie en voorwaarden

Koopakte Model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Koopovereenkomst De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte, model NVM, hebben getekend.

Onderzoeksplicht Hoewel er gestreefd wordt naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van gegevens (meestal door derden aangeleverd), moet men er vanuit gaan dat de brochure indicatief is. De gegevens zoals bedragen, jaartallen, maten en beschrijvingen, etc. zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheden met feiten die hij zelf had kunnen onderzoeken, waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. De informatie in deze brochure is gebaseerd op een visuele beoordeling van de bouwkundige staat en is gerelateerd aan de ouderdom van het pand. De brochure is geen bouwkundige keuring. Een koper wordt te allen tijde in staat gesteld een bouwkundige keuring uit te (laten) voeren.

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

Notaris Ter keuze van de koper, tenzij tijdens de bezichtiging of in de aanbiedingstekst anders is gemeld. **Er is een projectnotaris van toepassing.**

Waarborgsom/Bankgarantie Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt de verkoper van koper een waarborgsom of bankgarantie, groot 10 % van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom dient binnen 14 dagen na overeenstemming in handen (of op de bankrekening) van de betreffende notaris te zijn. Indien er een voorbehoud financiering is gemaakt, dan bedraagt deze termijn 6 weken.

Bedenktime De koper (indien hij handelt als consument) heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie) de door koper en verkoper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

Consument Is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

Financieringsvoorbehoud Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde financiering voor een periode van 4 of 5 weken na mondelinge overeenstemming. Een ontbindende voorwaarde dient uitdrukkelijk van te voren te worden overeengekomen.

Oplevering In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en of leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

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

Asbest Bij woningen gebouwd voor 1993 is het niet altijd geheel duidelijk of er asbesthoudende materialen zijn toegepast in de woning. Indien van toepassing zal om deze reden in de koopakte van de woning de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is ermee bekend dat gezien het bouwjaar en de bouwaard van de woning er mogelijk 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 de verkoper voor iedere aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest kan voortvloeien.

Makelaardij Hamming
Munsterweg 18
9951 JA, WINSUM
Tel: 0595-444430
E-mail: info@makelaardijhamming.nl
www.makelaardijhamming.nl



Ouderdomsclausule Bij oudere panden dient u er als koper rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. In deze koopakte zal hieromtrent een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen. Deze houdt in, dat de eisen die aan de kwaliteit en de technische staat gesteld mogen worden, in het licht van de leeftijd beoordeeld moeten worden. Kwaliteitsgebreken ten gevolge van de leeftijd van het gebouw en/of toebehoren worden geacht niet belemmerend te werken op het normale gebruik.

Loden leidingen De norm voor de toegestane hoeveelheid lood in het drinkwater in de EG Drinkwaterrichtlijn is aangescherpt. De Nederlandse wetgeving neemt deze aanschrijving over. VROM streeft ernaar om huiseigenaren binnenkort alle loden waterleidingen in Nederland te laten vervangen. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden waterleidingen in de woning.

Inschrijving Koper heeft het recht de koopakte voor eigen rekening door de notaris te laten inschrijven in het openbare register. Inschrijving beschermt de koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance van betaling of schuldsaneringsregeling (voor een periode van maximaal 6 maanden.) Indien de koper de koopakte wenst in te schrijven dan dient hij dit tijdens de onderhandelingen, voor het opmaken van de koopovereenkomst aan de verkopende makelaar door te geven of zelf te regelen met de betrokken notaris.

Identiteit partijen Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien een der partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de andere zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

Energie label A

NEN2580 De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Het betreft een eenduidiger manier van meten. Verschillen in de meetuitkomsten zijn niet geheel uit te sluiten door bijvoorbeeld afrondingen, interpretatieverschillen en/of beperkingen bij het uitvoeren van de metingen.

Documentatie De informatie in deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks is het mogelijk dat er fouten en of vergissingen zijn gemaakt. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.