

# Nette woning & zonnige tuin



EASTEREIN | Dobbelân 6

vraagprijs € 279.000 k.k.



**VAN LELYVELD**  
MAKELAARDIJ

[info@vanlelyveldmakelaardij.nl](mailto:info@vanlelyveldmakelaardij.nl)  
[www.vanlelyveldmakelaardij.nl](http://www.vanlelyveldmakelaardij.nl)

# Vind de woonbeleving die past bij uw woonwensen

Voor u ligt de brochure over het woonhuis welke uw interesse heeft gewekt.

In deze brochure treft u informatie aan over de woning compleet met foto's, kadastrale kaart, de lijst van zaken (indien van toepassing) en enige informatie aangaande het kopen van een woning.

Voor de juiste indruk is een bezichtiging van groot belang. Een woning moet je beleven om het warme thuis gevoel te ervaren. Tijdens een bezichtiging laten we u zien wat de mogelijkheden zijn en welke woonbeleving de woning biedt.

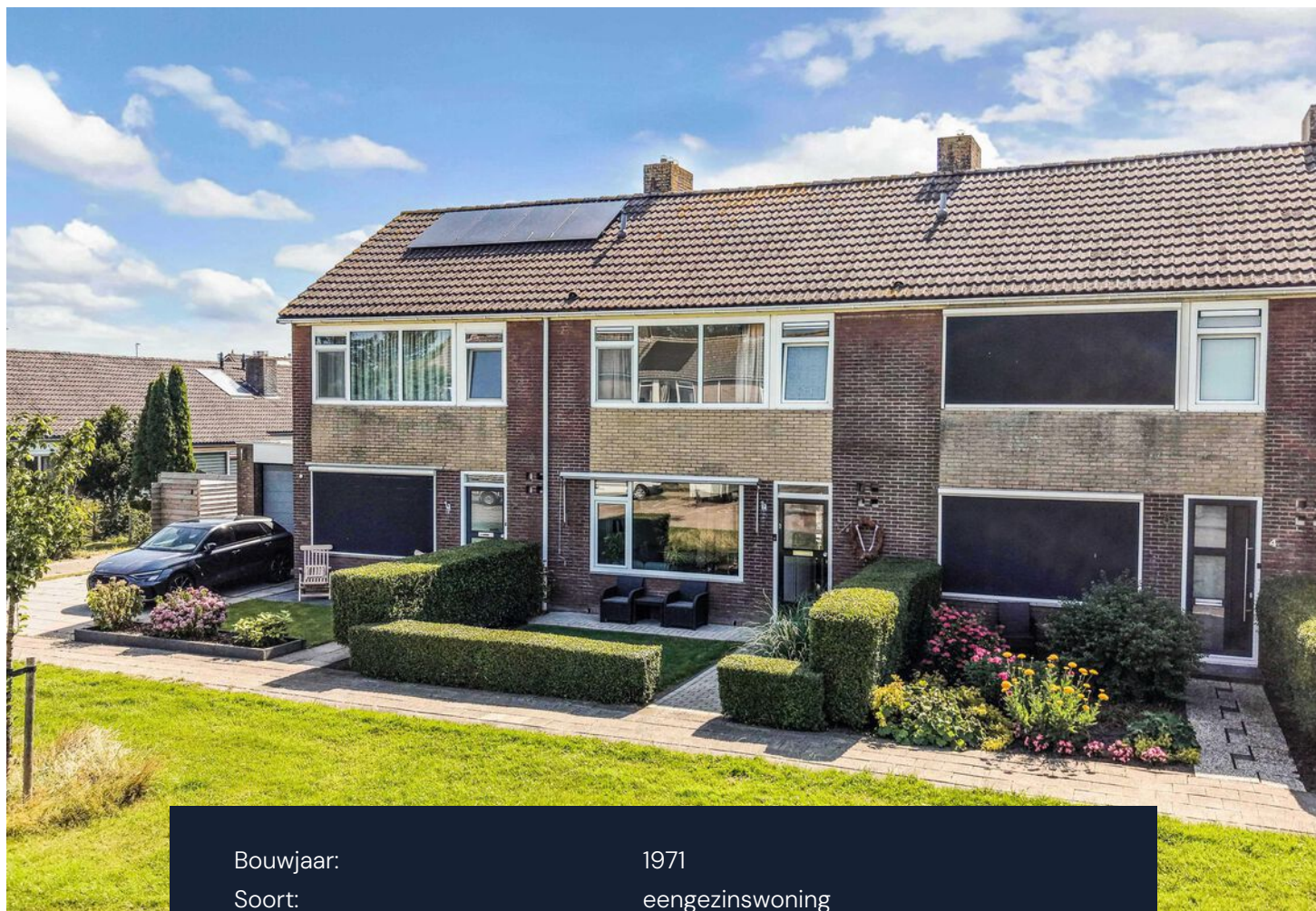
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

Bij een 2e bezichtiging is het verstandig om deze te plannen op een ander tijdstip op de dag.

Met belangstelling zien wij uit naar uw reactie. We vinden het dan ook prettig als u, ook wanneer het blijkt dat het niet uw droomwoning is, ons hiervan, liefst telefonisch, op de hoogte brengt.



# Kenmerken & specificaties



|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Bouwjaar:                      | 1971               |
| Soort:                         | eengezinswoning    |
| Inhoud:                        | 400 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte:               | 113 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte:            | 143 m <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 11 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte:            | 8 m <sup>2</sup>   |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel         |
| Isolatie:                      | Dubbel glas        |

# Omschrijving

GEZINSWONING – RUSTIGE WOONSTAND – 4 SLAAPKAMERS – ZONNIGE ACHTERTUIN – IN-STAP-KLAAR

Op een rustige woonstand staat deze goed onderhouden gezinswoning met aangebouwde bijkeuken en een houten bergschuur. De achtertuin is met een achterom bereikbaar en gelegen op het zonnige zuidoosten. Op de verdiepingen, met betonvloeren, tellen we in totaal 4 slaapkamers en een moderne badkamer. Aan de voorzijde is centraal een openbaar grasveld in de straat, een prachtige speelplek voor de kinderen. De straat is autoluw met voornamelijk bestemmingsverkeer. In de straat zijn voldoende openbare parkeergelegenheden. Op korte loopafstand zijn de sportvelden, de sporthal en tennisbaan gelegen.

## INDELING

### BEGANE GROND

Entree/hal met meterkast, modern toilet met wandcloset, bergkast, trapopgang en toegang naar de woonkamer met aansluitend de keuken om de hoek. De woonkamer geniet van grote raampartijen, waarlangs veel daglicht binnenvalt. Vanuit de zithoek aan de voorzijde is er vrij zicht op het openbare grasveld en de rustige straat. Aan de achterzijde is de eethoek opgesteld met een tuindeur die toegang biedt naar de veranda aan de achterzijde, een waardevol verlengde van het wonen. Binnen en buiten lopen hierdoor optimaal in elkaar over. De open keuken is ingericht met een keukenblok in langsopstelling en voorzien van een vaatwasmachine, fornuis met oven en een inductie kookplaat, afzuigkap en een koelkast. Vanuit de keuken is de aangebouwde bijkeuken bereikbaar met aldaar de opstelplaats voor het witgoed, bergruimte en tuindeur. De betonvloer in de woonkamer is bedekt met gelamineerde houten parket, een pvc klikvloer in de keuken.





### **1e VERDIEPING**

Centraal is de overloop met toegang naar 3 slaapkamers en de moderne badkamer. Alle slaapkamers zijn van mooi formaat, waarvan de twee grootste slaapkamers royaal zijn en ruimte bieden voor een tweepersoonsbed. De badkamer is geheel gemoderniseerd en ingericht een ruime douchehoek met mooi tegelwerk en een ruim wastafelmeubel met een grote spiegel. Aangenaam wordt de badkamer verwarmd middels een designradiator. Heel plezierig is het draai-/kiepraam in de badkamer, waarlangs het daglicht binnenvalt en er daarlangs ook natuurlijk geventileerd kan worden.

### **2e VERDIEPING**

Met een vaste trap is deze verdieping bereikbaar, alwaar de 4e slaapkamer is gesitueerd met 2 vaste kasten en een groot dakvenster. Vanaf de overloop zijn de bergruimten, links en rechts, achter de knieschotten te bereiken, tevens is hier de CV opstelplaats.

### **TUIN**

Aan de voorzijde is de tuin ingericht als siertuin met borders en bestrating. De achtertuin is met een achterom bereikbaar en is sfeervol ingericht met een veranda tegen de achtergevel, sierbestrating met grote grijze tegels en 2 vaste plantenbakken geïntegreerd. Tegen de bijkeuken staat een houten bergschuur welke is voorzien van elektra, ideaal voor o.m. elektrische fietsen en tuingereedschappen. In deze beschutte en zonnige achtertuin kunt u al snel van het buitenleven genieten. Vanuit de tuinen, alsook van binnenuit, kijkt u voornamelijk tussen de omliggende woningen door op veel groen en lucht, dat geeft u een ruimtelijke beleving.

### **ALGEMEEN**

- Bouwjaar 1972
- Ruime tussenwoning
- Zonnige achtertuin met veranda
- Overwegend kunststof kozijnen
- Betonvloeren, ook op de verdiepingen
- 4 Ruime slaapkamers op de verdiepingen
- Moderne badkamer, recent gemoderniseerd
- Achtertuin (ZO) met achterom bereikbaar
- Aan de voorzijde een openbaar grasveld
- Deze woning is IN-STAP-KLAAR

Kortom, een mooie gezinswoning in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving!

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk.

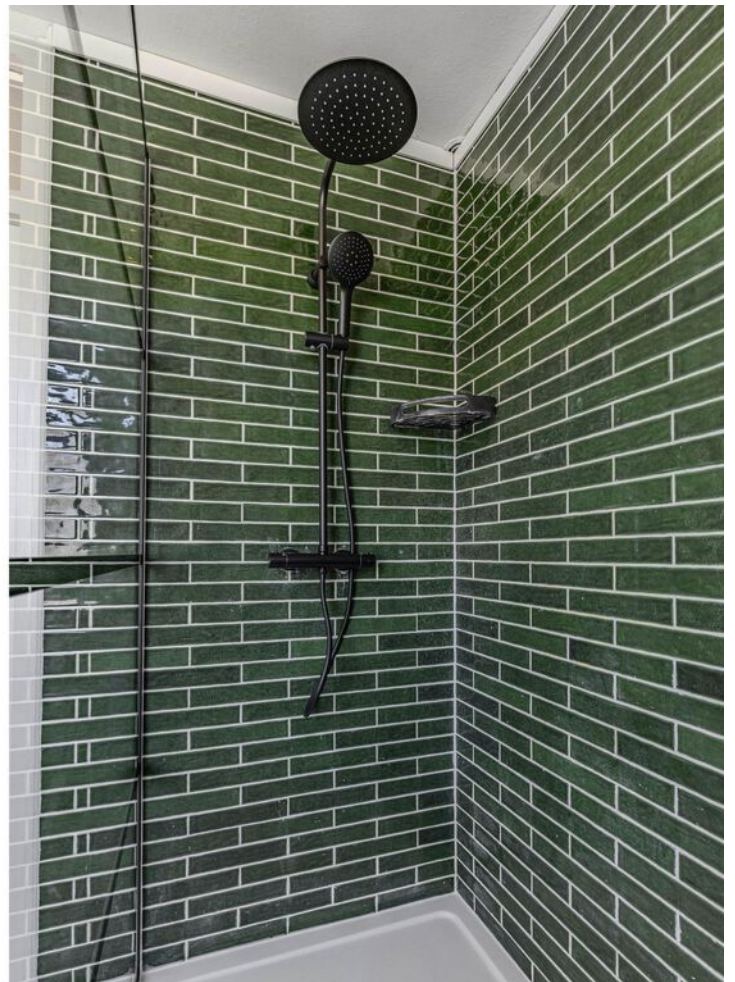








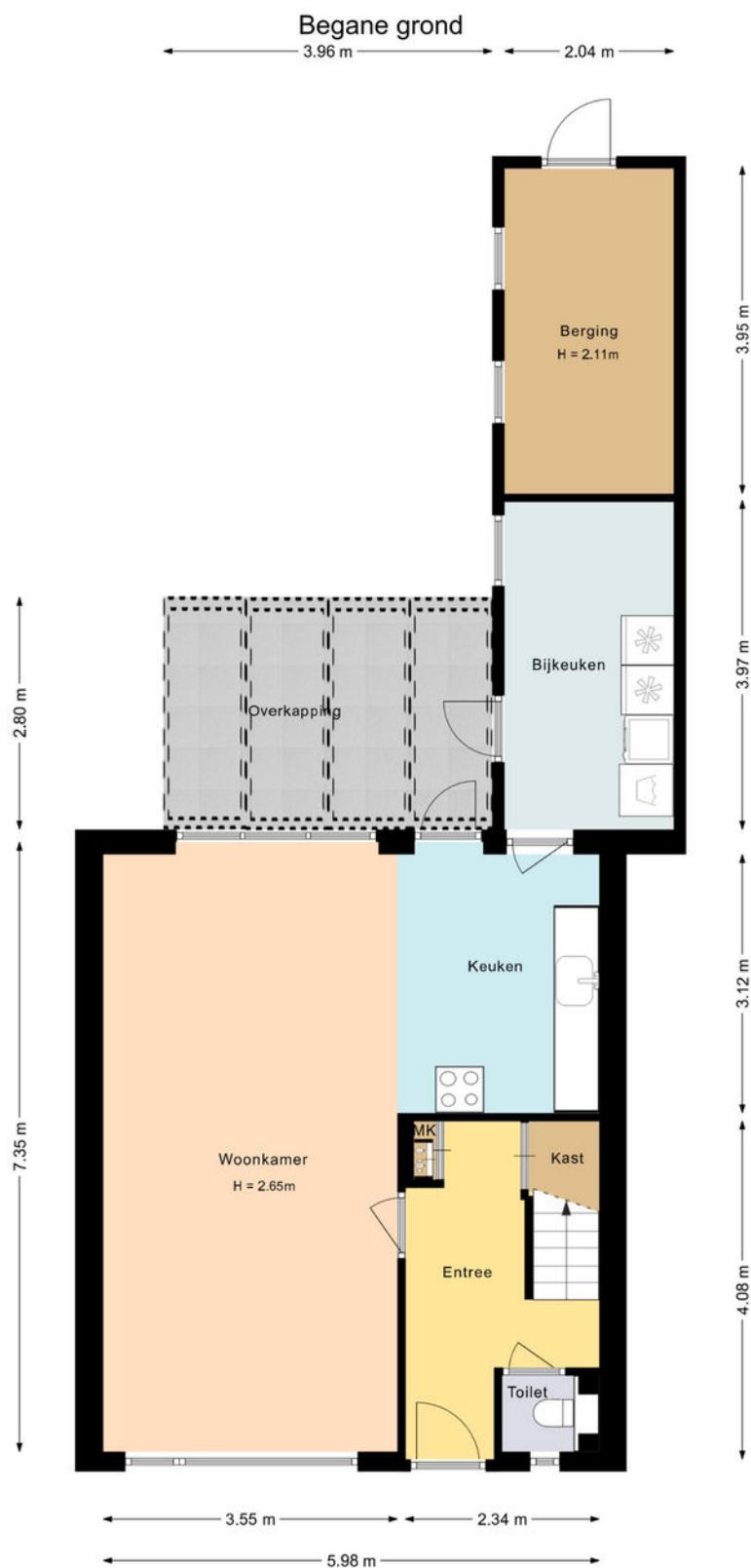








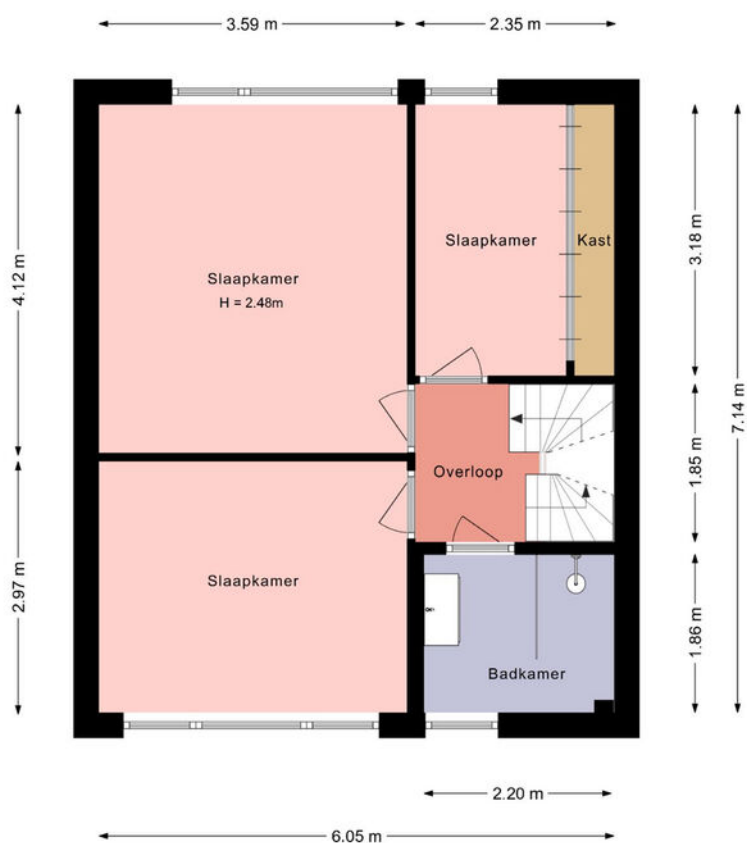
# Plattegrond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

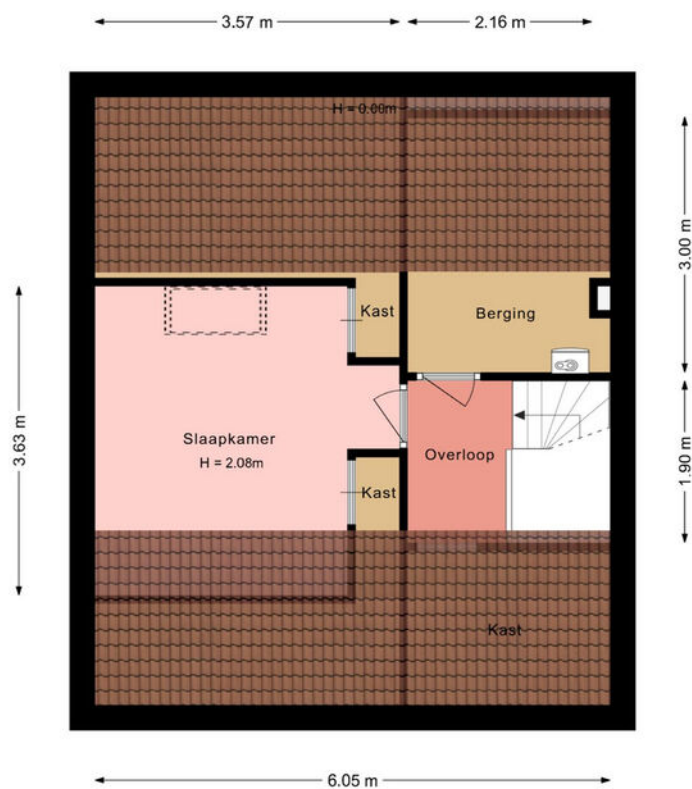
## Eerste verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## Tweede verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning – Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               |          | X            |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| - Gordijnen beneden                      | X             |          |              |
| - Gordijnen boven                        |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - badkamerspiegel                        | X             |          |              |
| <b>Woning – Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              |               |          | X            |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   |               |          | X            |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning – Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| <b>Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin – Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin – Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
| <b>Tuin – Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |
| <b>Tuin – Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - (sier)hek                                                        | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                              | X             |          |              |

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

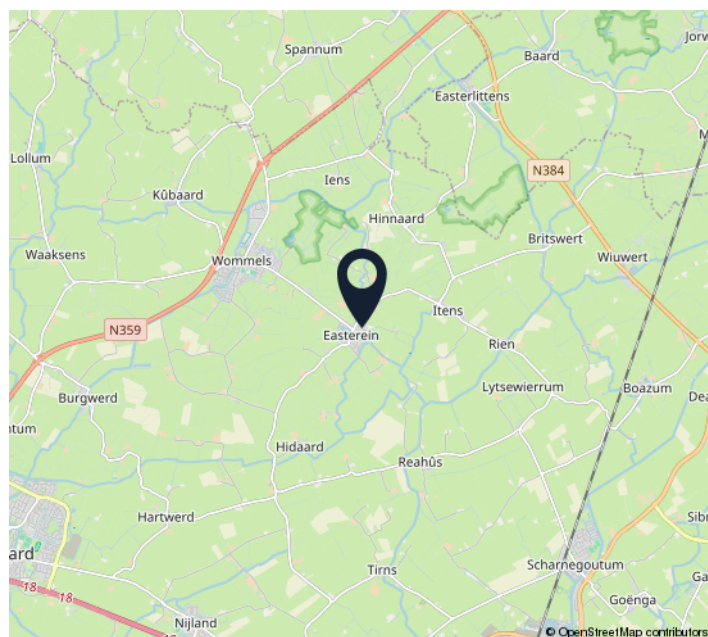
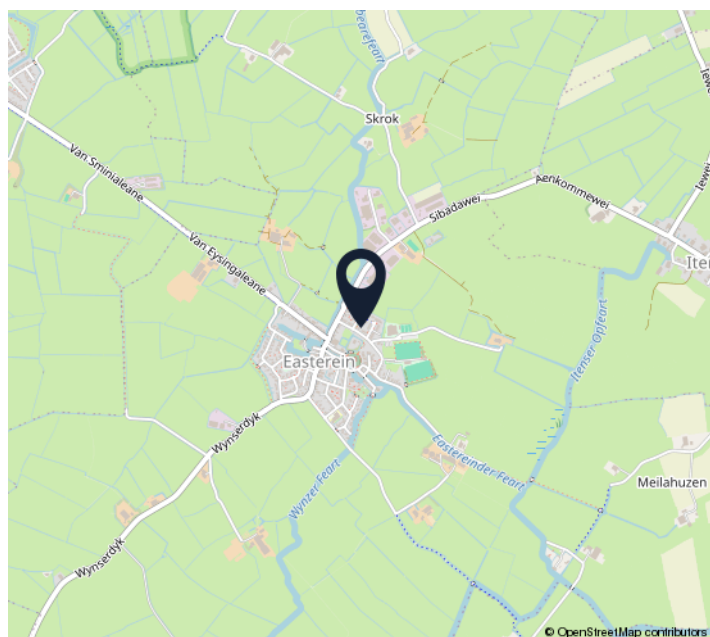
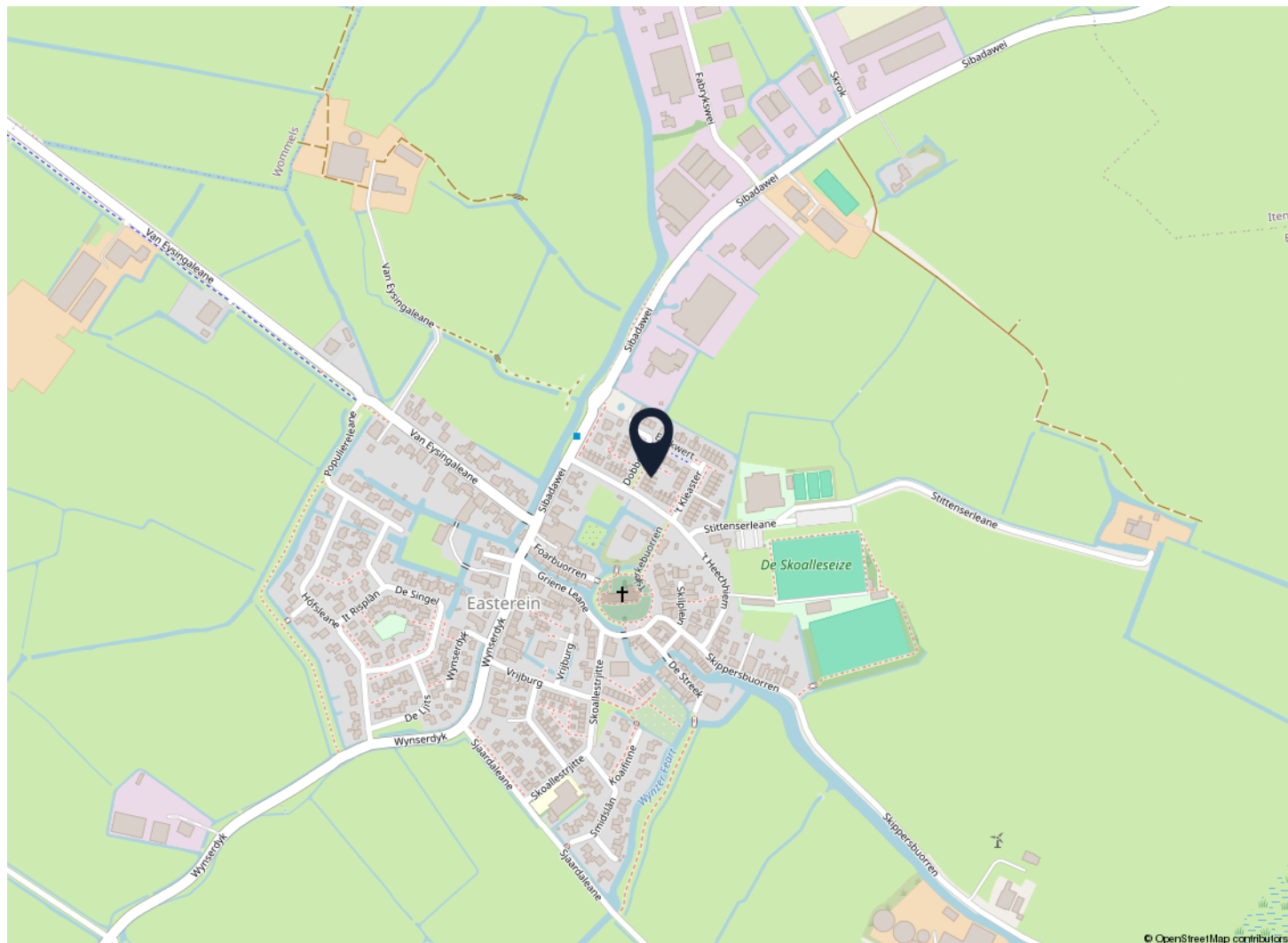


|       |                                  |                               |                                                                                       |
|-------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                 |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Oosterend |                                                                                       |
|       | Huisnummer                       | Sectie D                      |                                                                                       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1961                  |                                                                                       |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                               |                                                                                       |
|       | Administratieve kadastrale grens |                               |                                                                                       |
|       | Bebouwing                        |                               |                                                                                       |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 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.

# Locatie op de kaart



# Wonen in Easterein

Easterein is een aantrekkelijk en levendig dorp en heeft ruim 960 inwoners. Het middelpunt van Easterein wordt gevormd door de prachtige Martinikerk. Deze kerk is gelegen op een terp en is omsloten door water en een kerkbuurt met kleine straten en steegjes.

Daarnaast beschikt het dorp over voorzieningen als een basisschool, cafe/restaurant met een partycentrum Bergsma Easterein, sportcomplex, huisarts en diverse bedrijven. Op slechts 2 km afstand ligt Wommels met aldaar vele voorzieningen en openbaar vervoer.

Het pittoreske dorp ligt centraal in "de Greidhoeke" met haar prachtige natuur, wandel-, fiets en vaarroutes.

Mooi wonen in Easterein!



# Extra verkoopinformatie

## **Koopakte**

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

## **Ontbindende voorwaarde financiering**

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van 4 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## **Waarborgsom/bankgarantie**

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper een waarborgsom of bankgarantie, ten bedrage van 10% van de koopsom, dient te storten op de derdenrekening van de betrokken notaris. Deze waarborg/bankgarantie vormt een onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 2 weken, na verval van de ontbindende voorwaarde, inzake financiering, bij de notaris gesteld te zijn.

## **Mededelingsplicht verkoper**

De verkoper heeft een mededelingsplicht. 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 waarvan verkoper op de hoogte is, maar welke niet direct zichtbaar zijn.

## **Onderzoek plicht**

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelfonderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Voor bestaande woningen geldt dat de bouw-kwaliteiten niet kunnen worden vergeleken met de bouwqualiteiten van een nieuwbouwwoning. Hiervoor neemt Van Lelyveld Makelaardij een ouderdomsclausule op in de koopakte.

## **Asbest**

Voor woningen, gebouwd tot bouwjaar 1993, waren asbesthoudende bouwmaterialen toegestaan. In woningen tot deze leeftijd kunnen dan ook asbesthoudende stoffen voorkomen, wel of niet direct met het oog waarneembaar. Van Lelyveld Makelaardij neemt in de koopakte de asbest-clausule op, die de verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid inzake het voorkomen van asbesthoudende materialen. Voor het verwijderen van asbest, dienen op grond van milieuwetten, speciale maatregelen getroffen te worden.

# Extra verkoopinformatie

## **Erfdienstbaarheden**

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

## **Voorbehoud**

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## **Energielabel**

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een definitief energielabel overhandigen, tenzij 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).

## **Meetinstructie**

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

## **Schriftelijkheidsvereiste**

Alle, door Van Lelyveld Makelaardij 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'.

## **Drie dagen bedenktijd voor de koper**

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van de kopie van de koopovereenkomst, wordt aangemerkt als terhandstelling daarvan aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

# Heeft u interesse?

## **EEN EIGEN HUIS.....**

is daar waar we het gevoel van thuis zijn beleven.

**Thuis is waar we herinneringen maken, geschiedenis schrijven én de toekomst vormgeven.**

**Van Lelyveld Makelaardij gedreven door passie!**



Terp 50  
8731 BA Wommels

0515-521041  
[info@vanlelyveldmakelaardij.nl](mailto:info@vanlelyveldmakelaardij.nl)  
[www.vanlelyveldmakelaardij.nl](http://www.vanlelyveldmakelaardij.nl)

