



Elensterweg 24, 9971 BB Ulrum

Richtprijs € 495.000,- k.k.

Omschrijving

Elensterweg 24 in Ulrum

Vrijstaand wonen op een unieke locatie met fraai uitzicht, verrassend veel leefruimte en een schitterende tuin vol privacy.

Soms komt er een woning op de markt die alles in zich heeft: ruimte, comfort, rust én een prachtige ligging. Deze uitstekend onderhouden, in de jaren '90 uitgebouwde vrijstaande woning aan de Elensterweg 24 in Ulrum is daar een perfect voorbeeld van.

Met maar liefst circa 230 m² woonoppervlakte, een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een royale woonkamer en ook nog een riante tuinkamer, een inpandige garage en een prachtig aangelegde tuin op ruim 2.295 m² eigen grond biedt deze woning een uitzonderlijk wooncomfort.

Hier geniet u iedere dag van het uitzicht over de landerijen aan de voorzijde, terwijl de diepe, besloten achtertuin juist volop rust en privacy biedt. Dankzij de royale opzet en de levensloopbestendige indeling is dit een woning waar u jarenlang met veel plezier kunt wonen.

Wonen in Ulrum

Ulrum is een sfeervol en karakteristiek Gronings dorp, omringd door weidse natuur en prachtige vergezichten. Het Nationaal Park Lauwersmeer ligt op slechts enkele minuten afstand en ook de veerhaven naar Schiermonnikoog bevindt zich dichtbij. In het dorp zijn diverse basisvoorzieningen aanwezig, waaronder een basisschool. Voor winkels en overige voorzieningen kunt u terecht in de nabijgelegen dorpen Leens, Eenrum en Winsum. Daarnaast staat deze regio van Het Hogeland bekend om haar rijke culturele leven, met tal van activiteiten op het gebied van kunst, muziek en evenementen. Groningen is bovendien binnen circa 25 autominuten uitstekend bereikbaar en via Winsum is er een goede treinverbinding.

Indeling

Begane grond

De royale entree vormt direct een stijlvolle binnenkomst. De fraaie leistenen vloer, ruime hal en verzorgde afwerking geven meteen de kwaliteit van de woning weer. Vanuit de hal bereikt u het toilet, de slaapkamer op de begane grond en de woonkamer.

De ruime slaapkamer van circa 16 m² beschikt over een grote vaste hang- en leg kledingkast en een complete badkamer met douche, dubbel wastafelmeubel, bidet en tweede toilet. Ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen of een comfortabele logeerkamer wenst.

De royale L-vormige woonkamer van circa 45 m² is een heerlijke leefruimte met grote raampartijen die zorgen voor een prachtige lichtinval en een schitterend uitzicht over de voortuin en de omliggende landerijen. De warme houten vloer en de sfeervolle gashaard maken dit een plek waar u zich direct thuis voelt.

Aansluitend bevindt zich de serre, waar u vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven. Dankzij de schuifdeuren ontstaat een prachtige verbinding tussen binnen en buiten.

De moderne keuken is praktisch ingericht en voorzien van veel werk- en bergruimte, een granieten werkblad en diverse kwalitatieve inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, Quooker, vaatwasser en koelkast. De praktische provisie/inloopkast zorgt voor veel extra opbergruimte.

De royale uitbouw aan de achterzijde van begin jaren '90 maakt deze woning werkelijk bijzonder!

Vanuit de achterhal bereikt u de indrukwekkende tuinkamer van circa 42 m². Door de hoge plafonds, de grote raampartijen en het schitterende uitzicht over de tuin voelt deze ruimte bijzonder licht en ruim aan. Dit is zonder twijfel één van de mooiste plekken van het huis, waar u in alle seizoenen kunt genieten van de rust en het groen. Ook hier zorgt een sfeervolle gashaard voor extra warmte en gezelligheid.

De aangrenzende inloopkast met maatwerk kasten biedt volop bergruimte.

De ruime bijkeuken beschikt over een wasmachineaansluiting, spoelbak en de cv-installatie.

De inpandige garage is voorzien van een geïsoleerde elektrische overheaddeur, diverse vaste kasten en de omvormer van de 14 zonnepanelen (400 Wp per stuk).

Verdieping

De ruime overloop met vide geeft toegang tot drie slaapkamers en de tweede badkamer.

De royale slaapkamer aan de voorzijde beschikt over maatwerkkasten, toegang tot een berging en een balkon.

Aan de tuinzijde bevinden zich nog twee slaapkamers met een prachtig uitzicht over de achtertuin. Achter de knieschotten is verrassend veel bergruimte aanwezig.

De tweede badkamer is voorzien van een douche, wastafel en derde toilet.

Buitenleven

Ook buiten is deze woning een waar plaatje. De tuin is een ontwerp van tuinarchitect Klaas Noordhuis. De fraai aangelegde voortuin met gras en borders met vooral vaste planten en struiken vormt een prachtig visitekaartje en de royale oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De diepe achtertuin is een oase van rust en privacy. Met meerdere terrassen, een grote vijver, volwassen bomen, kleurrijke borders en fraaie beplanting is dit een tuin waar elk seizoen zijn eigen charme heeft. Achter in de tuin staat een sfeervolle tuinberging met royale veranda. Hier kunt u al vroeg in het voorjaar genieten van de eerste zonnestralen en tot in de late uurtjes heerlijk buiten zitten.

Deze woning biedt een unieke combinatie van ruimte, comfort, privacy en een schitterende ligging. Een ideale plek voor iedereen die royaal wil wonen in een rustige, groene omgeving!

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 230 m², bruto inhoud circa 1072 m³;
- Fraai tuinhuis met veranda in de schitterend onder architectuur van Klaas Noordhuis aangelegde achtertuin met veel privacy;
- Gelegen op twee kadastrale percelen van circa 1.020 en 1.275 m² eigen grond;
- Riante woonkamer (circa 45 m²) en tuinkamer (circa 42 m²) aanwezig net als een slaapkamer (circa 16 m²) met badkamer beneden en 3 slaapkamers en een 2e badkamer op de verdieping;
- Veel opbergruimte;
- Prachtige tuin met veel privacy met aan de voorzijde een schitterend uitzicht;
- Energielabel D, geldig tot 23-06-2036;
- Er zijn 14 zonnepanelen aanwezig (vermogen per paneel 400 Wp);
- Verwarming: hetelucht verwarming, warm water via cv-ketel, koeling/ verwarming airco in woonkamer;
- Een aantal ramen met dubbele beglazing in de woning zijn lek;
- De afstandbediening van de elektrische garagedeur ontbreekt maar is mogelijk door de koper nog te bestellen;
- Er is een ouderdomsclausule ("as is, where is") en een asbestclausule van toepassing;
- De woning wordt verkocht via inschrijving; de voorwaarden worden tijdens een bezichtiging toegelicht;
- Overdracht vindt plaats via een projectnotaris.

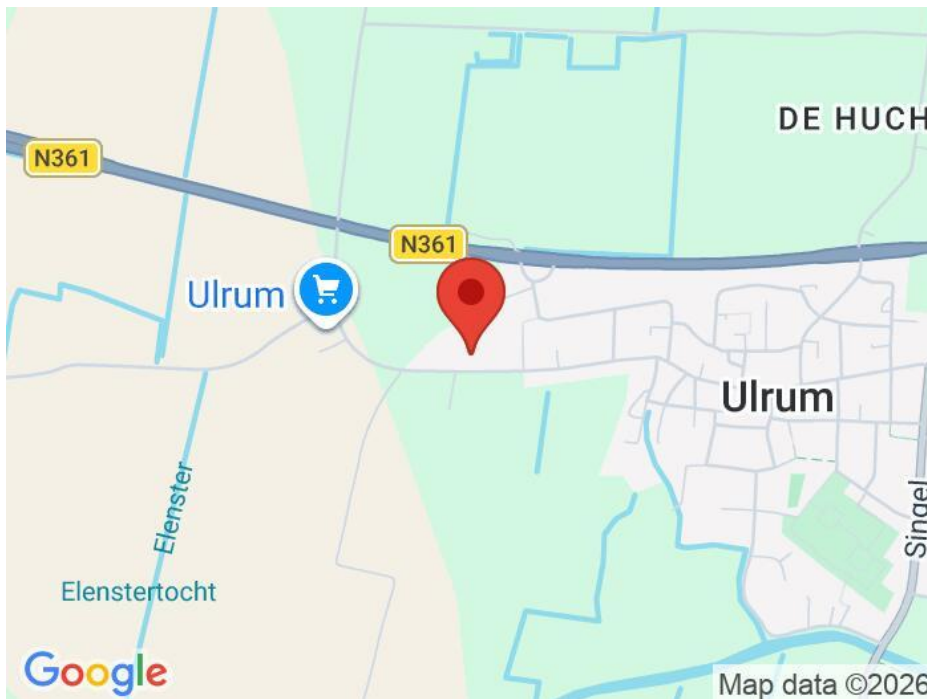
Richtprijs € 495.000, - kosten koper

Kenmerken

Richtprijs	: € 495.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.072 m ³
Perceel oppervlakte	: 2.295 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 231 m ²
Soort woning	: Landhuis
Bouwjaar	: 1970
Ligging	: Aan rustige weg, landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	: Achtertuin 1.152 m ²
Garage	: Inpandig 14 m ² (420 bij 338 cm)
Energielabel	: D
Verwarming	: Hete lucht verwarming, Gashaard, Airco
Isolatie	: Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	: TV kabel, Airconditioning, Schuifpui, Zonnepanelen

Locatie

Elensterweg 24
9971 BB ULRUM



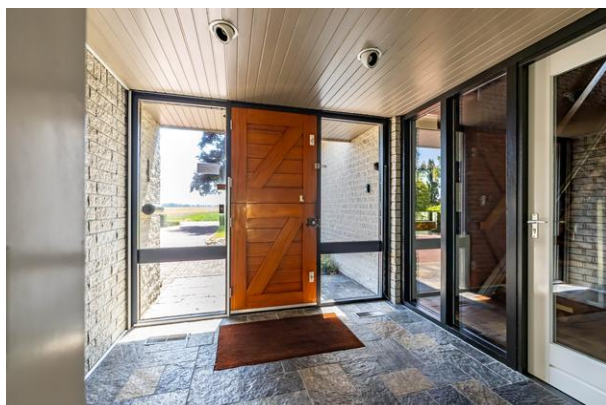
Foto's



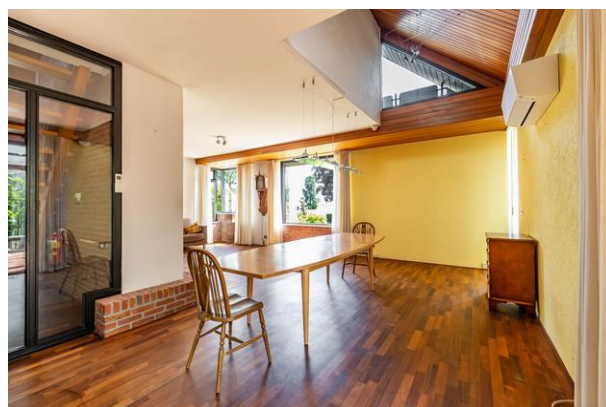
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



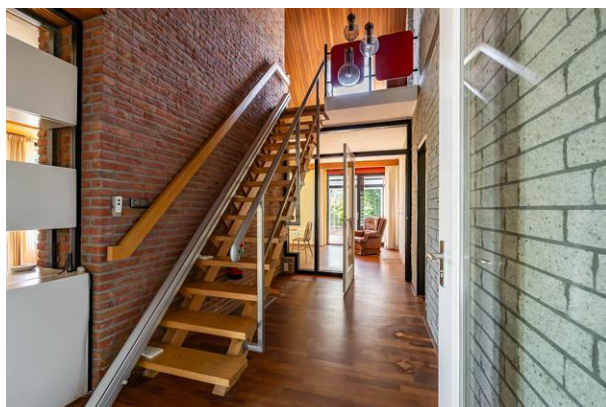
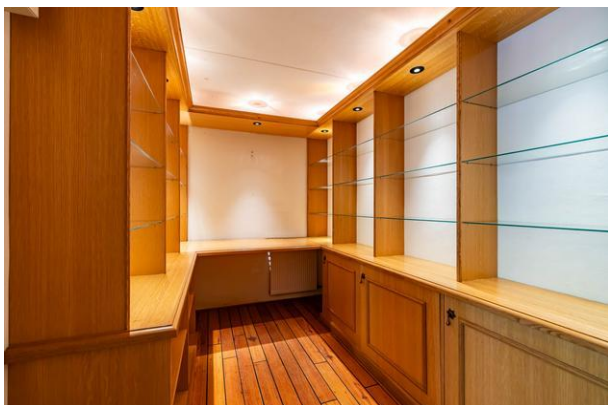
Foto's



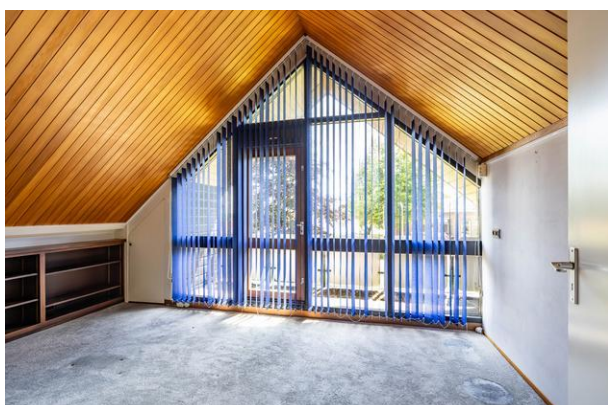
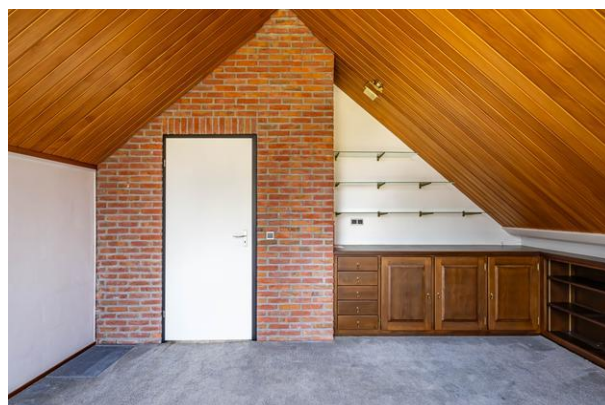
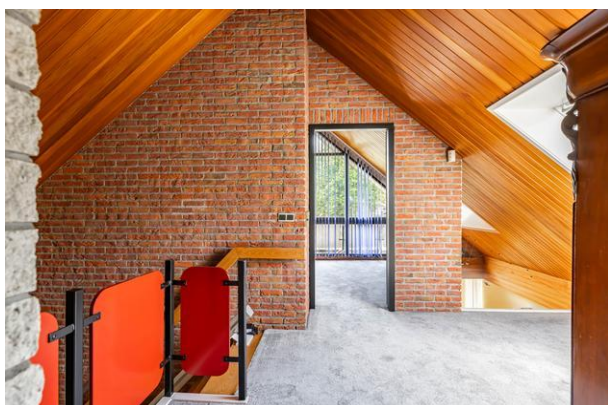
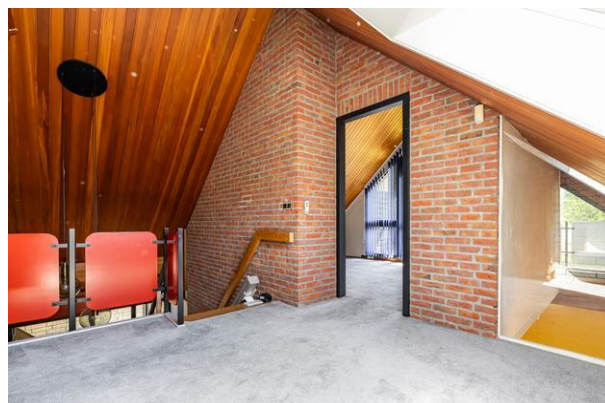
Foto's



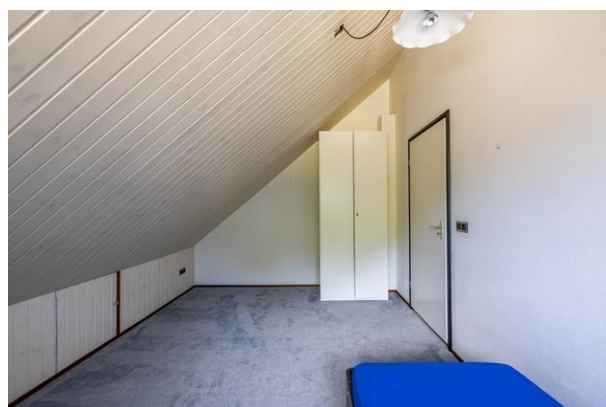
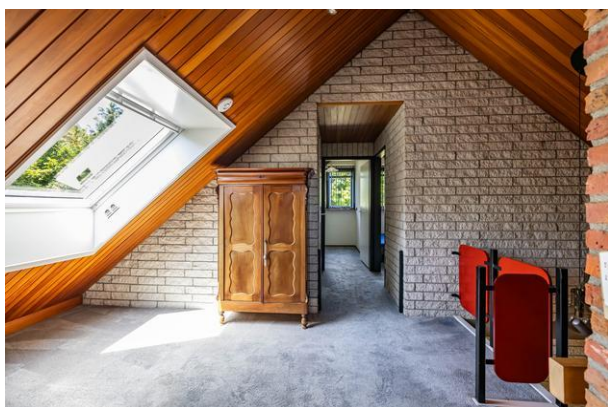
Foto's



Foto's



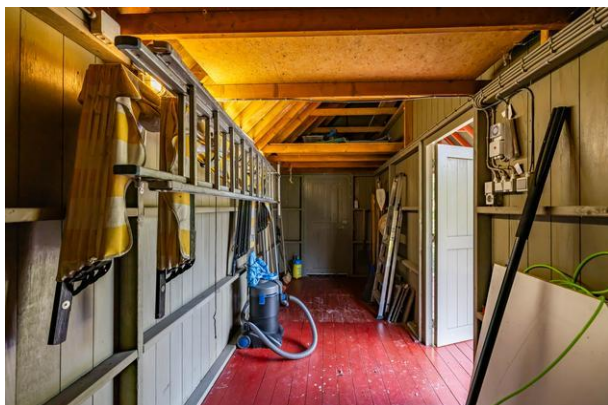
Foto's



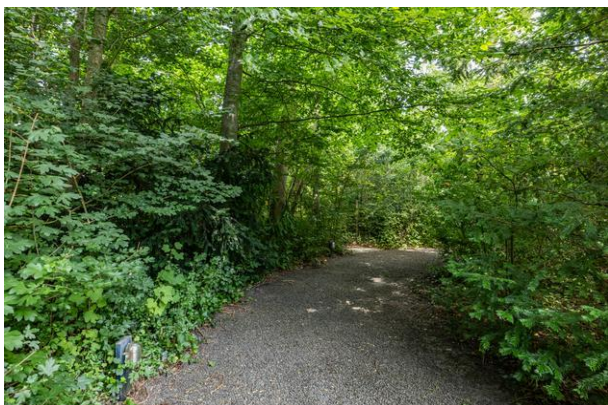
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
- design hanglamp in woonkamer	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- katten verblijf	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

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. **Er is een 'as is, where is' clause van toepassing.**

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 D

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.