

Vraagprijs
€ 485.000 k.k.



DE WAM 12, ZUIDLAREN



MooiWonen
MAKELAARS

MooiWonen Makelaars

Zuidlaarderweg 106

9468 AJ Annen

085-0660294

info@agriplazamooiwon.nl

www.agriplazamooiwon.nl



Woonoppervlakte : 126 m²

Perceeloppervlakte : 303 m²

Inhoud : 458 m³

Bouwjaar : 1987

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Nette uitgebouwde en levensloopbestendige 2-onder-1-kapwoning gelegen op een rustige locatie in Zuidlaren.

Ben je op zoek naar een ruime, goed onderhouden woning waar je zowel nu als in de toekomst comfortabel kunt wonen? Dan is deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning aan De Wam 12 in de wijk Zuid-Es precies wat je zoekt. Gelegen aan een rustige straat in een kindvriendelijke woonwijk en jarenlang met veel zorg bewoond door de eerste eigenaren, straalt deze woning kwaliteit, degelijkheid en wooncomfort uit.

Dankzij de uitbouw en de aanwezigheid van een slaapkamer én badkamer op de begane grond is de woning volledig levensloopbestendig. Ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen, maar ook perfect voor eventueel gezinnen die extra ruimte waarderen.

De woonkamer is heerlijk licht en voorzien van vloerverwarming. Aan de voorzijde zijn de ramen in 2022 vervangen door isolerend triple glas, wat bijdraagt aan een aangenaam woonklimaat en een lager energieverbruik. De keuken is netjes onderhouden en praktisch ingericht, waardoor je er direct gebruik van kunt maken of deze geheel naar eigen smaak kunt moderniseren. De keuken beschikt over een schuifpui welke in contact staat met de achtertuin. Via de keuken bereik je eveneens de bijkeuken die toegang biedt tot de slaap- en badkamer.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een tweede badkamer. De badkamer is functioneel, maar gedateerd. Je hebt hier de mogelijkheid om deze geheel naar eigen wens te vernieuwen. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, die momenteel dienstdoet als bergzolder, maar zich uitstekend leent voor het realiseren van een extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

De verzorgde achtertuin biedt veel privacy en grenst aan een fraaie bossingel, waardoor je een heerlijk vrij gevoel ervaart. Achter in de tuin staat een nette, geïsoleerde schuur met een keukenblokje en een praktische vliering. Deze multifunctionele ruimte is ideaal als hobbyruimte, werkplaats of voor opslag.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk waar basisscholen en speeltuinen op korte loopafstand zijn gelegen. Zuidlaren is een levendig dorp met circa 11.000 inwoners en een breed aanbod aan voorzieningen. In het centrum vindt u diverse winkels, horecagelegenheden en een rijk verenigingsleven. Grotere steden zoals Assen en Groningen zijn dankzij de gunstige ligging aan de N34 uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Daarnaast ligt Zuidlaren in een groene, natuurlijke omgeving met volop wandel- en fietsroutes in de nabije omgeving.

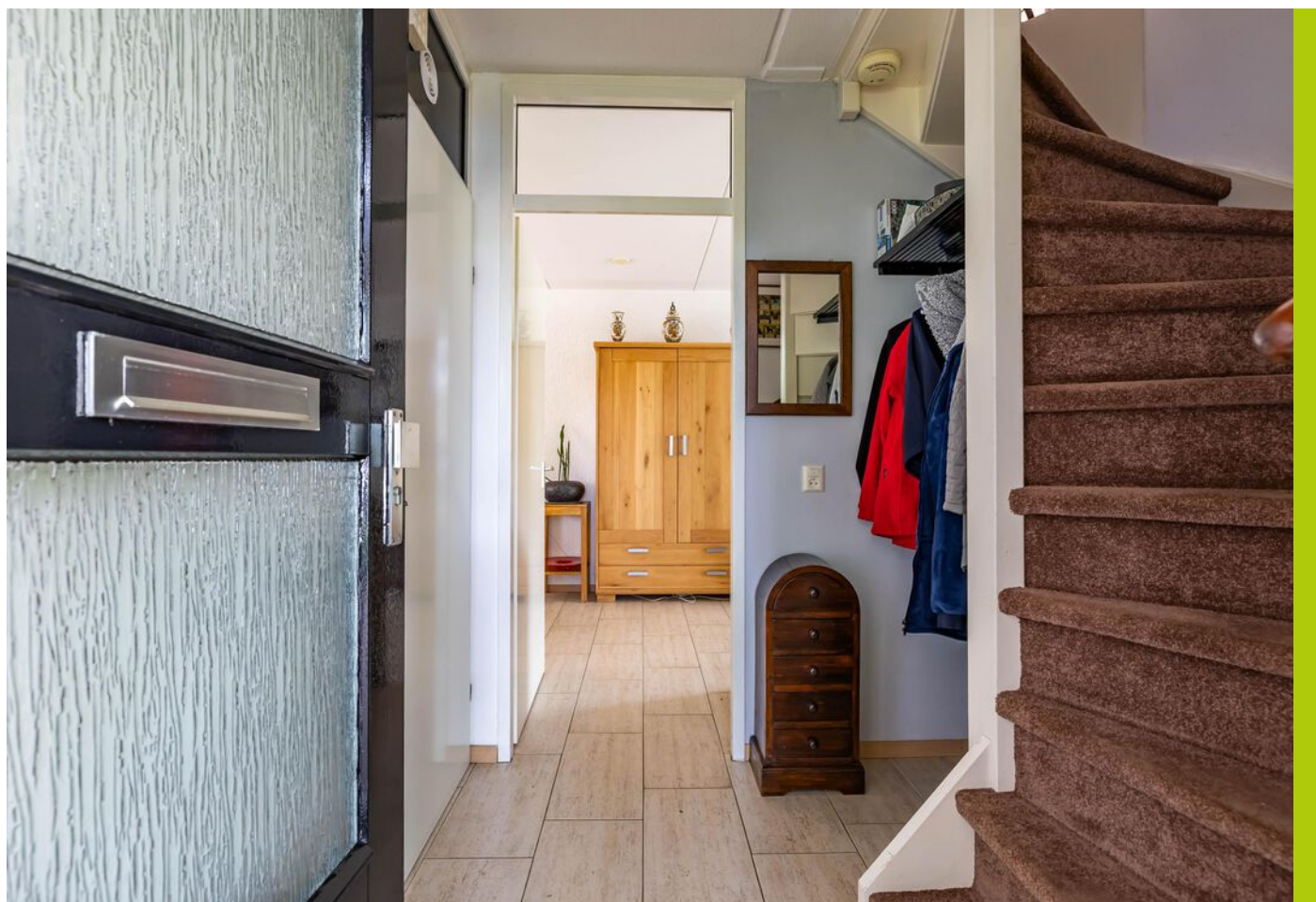
Bijzonderheden:

- Levensloopbestendig met een slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Energielabel C, voorzien van onder andere 8 zonnepanelen en een HR-cv-ketel uit 2020;
- Subsidies met betrekking tot aardbevingsschade zijn reeds geclaimd;
- Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met scholen en speeltuinen op loopafstand;
- Niet-zelfbewoningclausule en ouderdomsclausule van toepassing;
- Aanvaarding in overleg (kan eventueel snel).

Een degelijk onderhouden woning met verrassend veel ruimte, een levensloopbestendige indeling en volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren. Een heerlijke plek om jarenlang met plezier thuis te komen.



de Wam 12, Zuidlaren









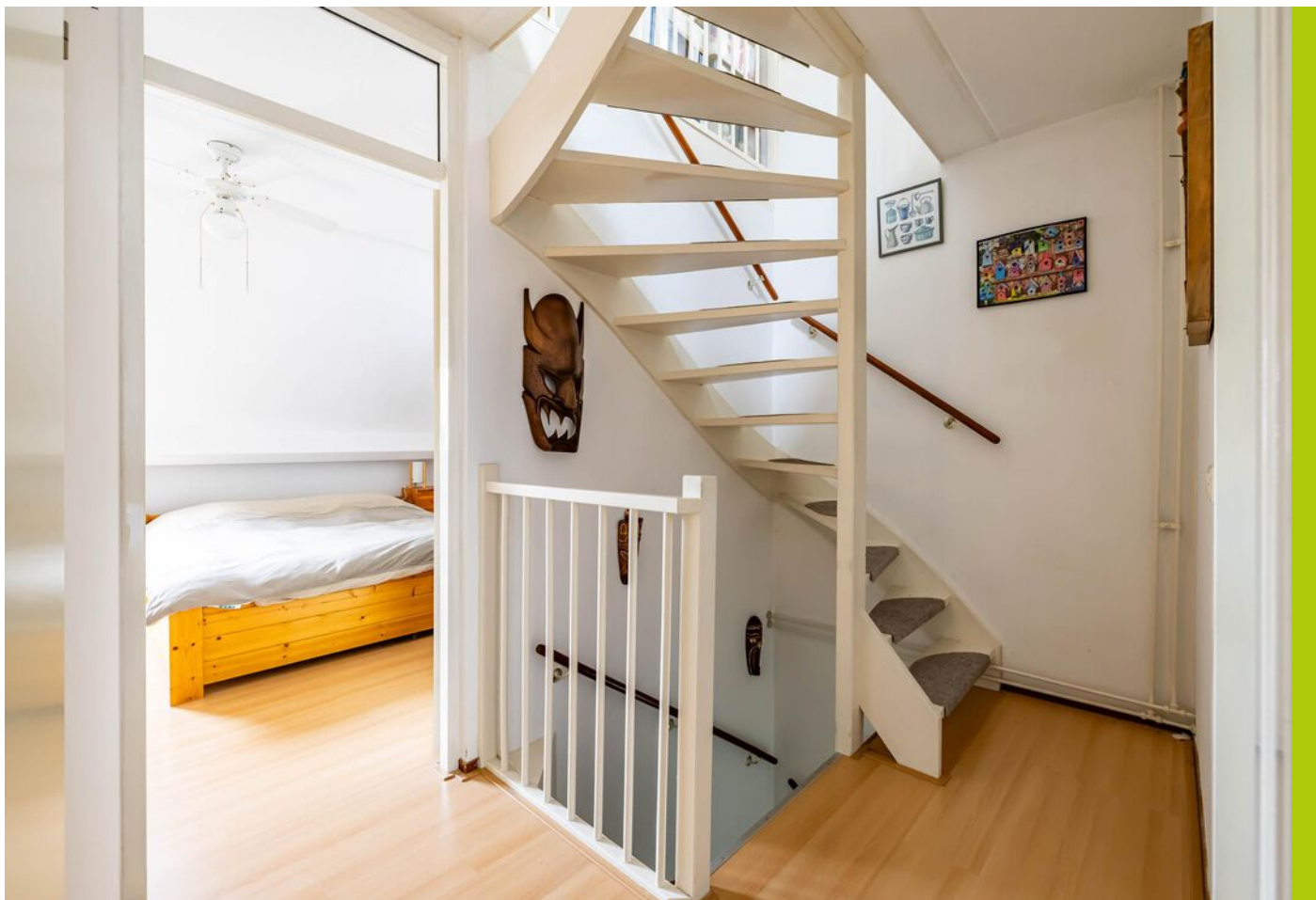


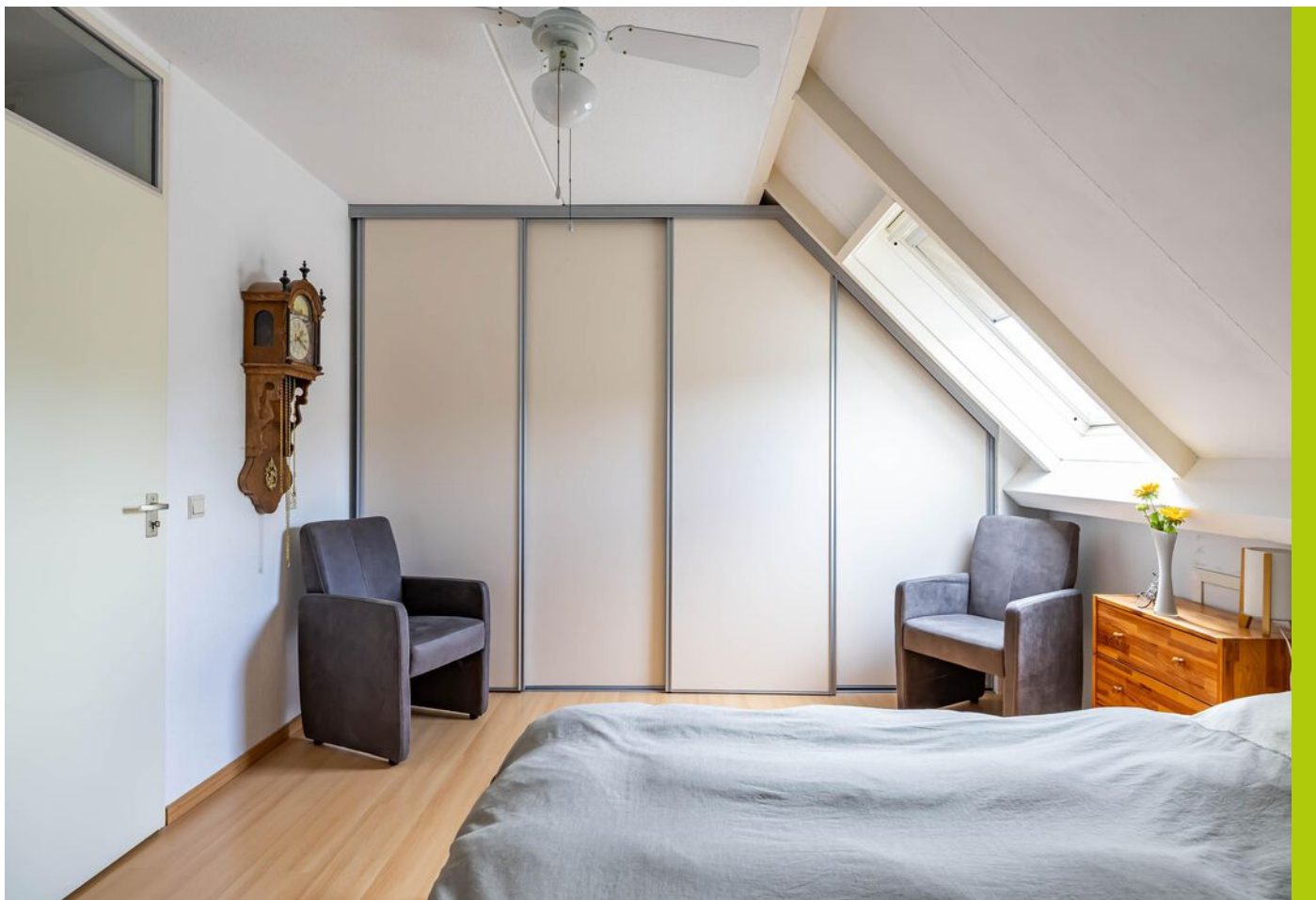






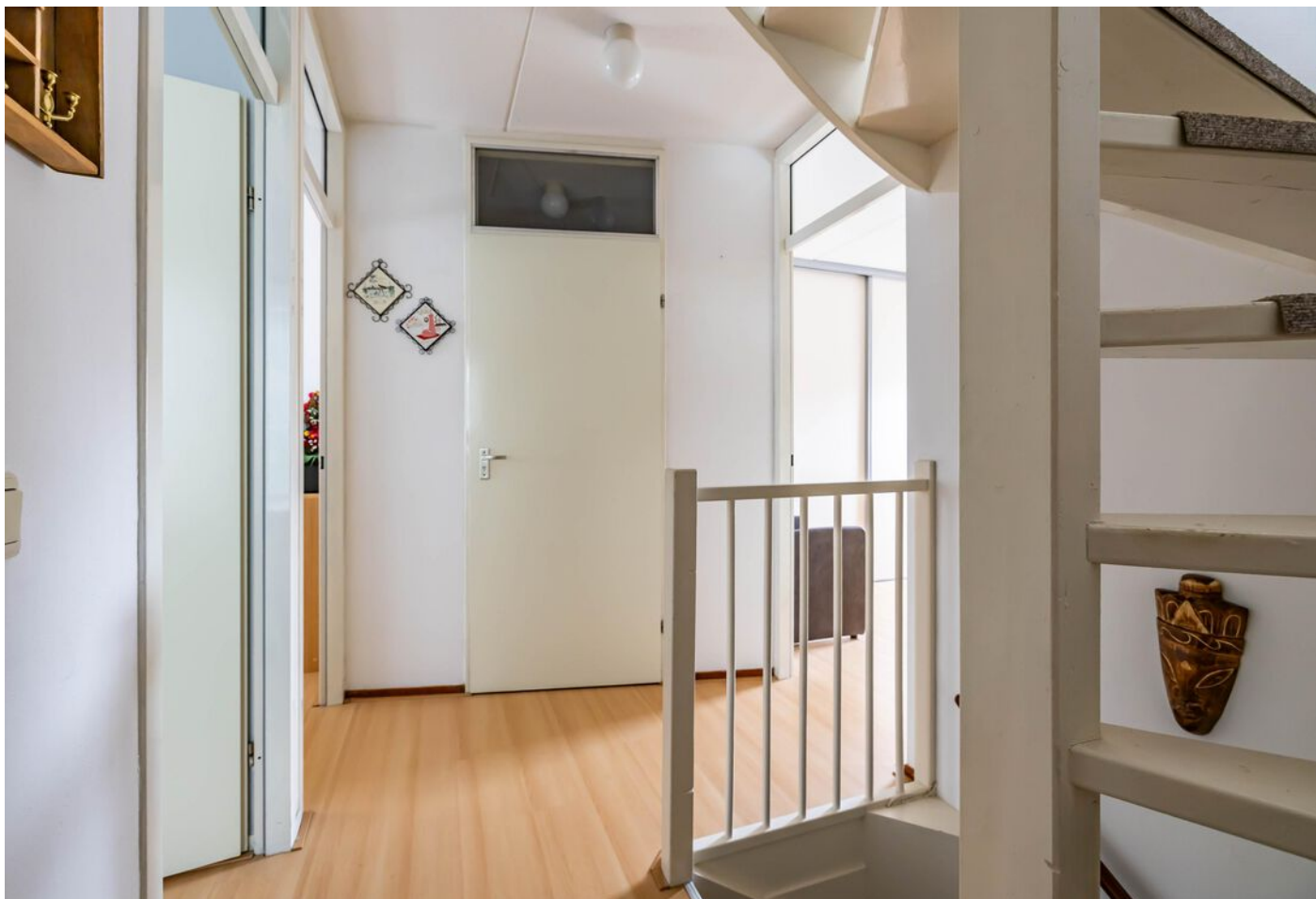








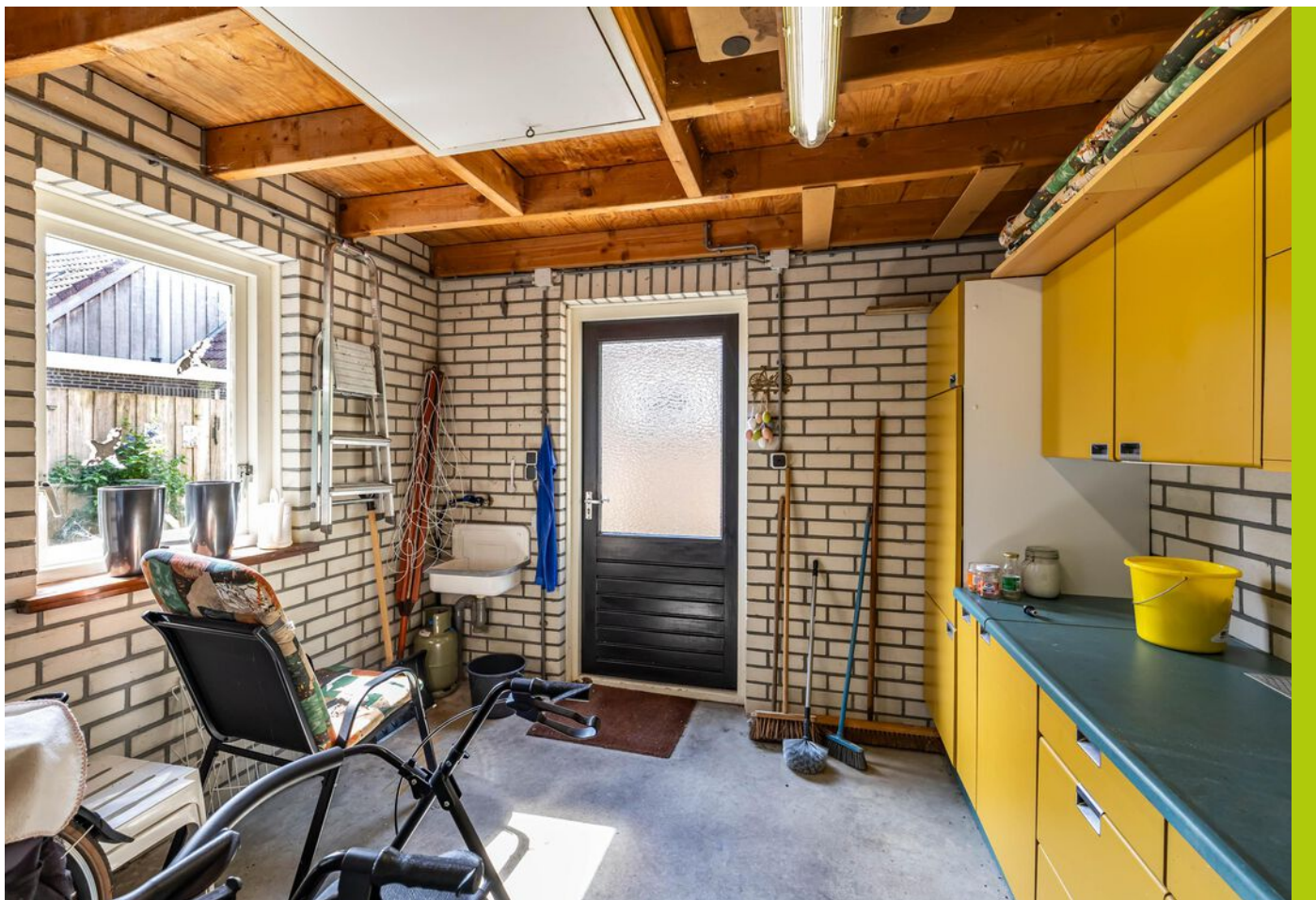




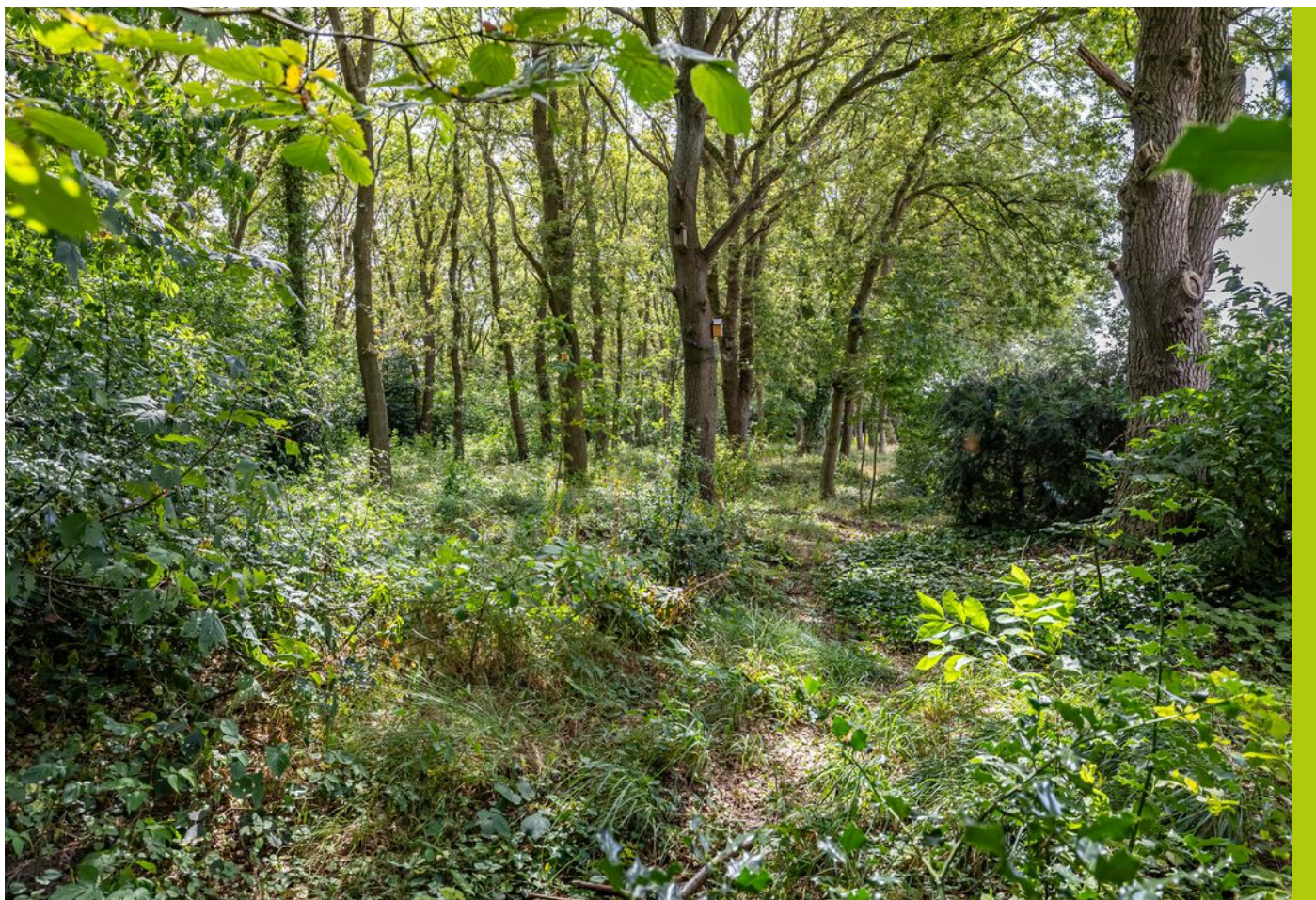




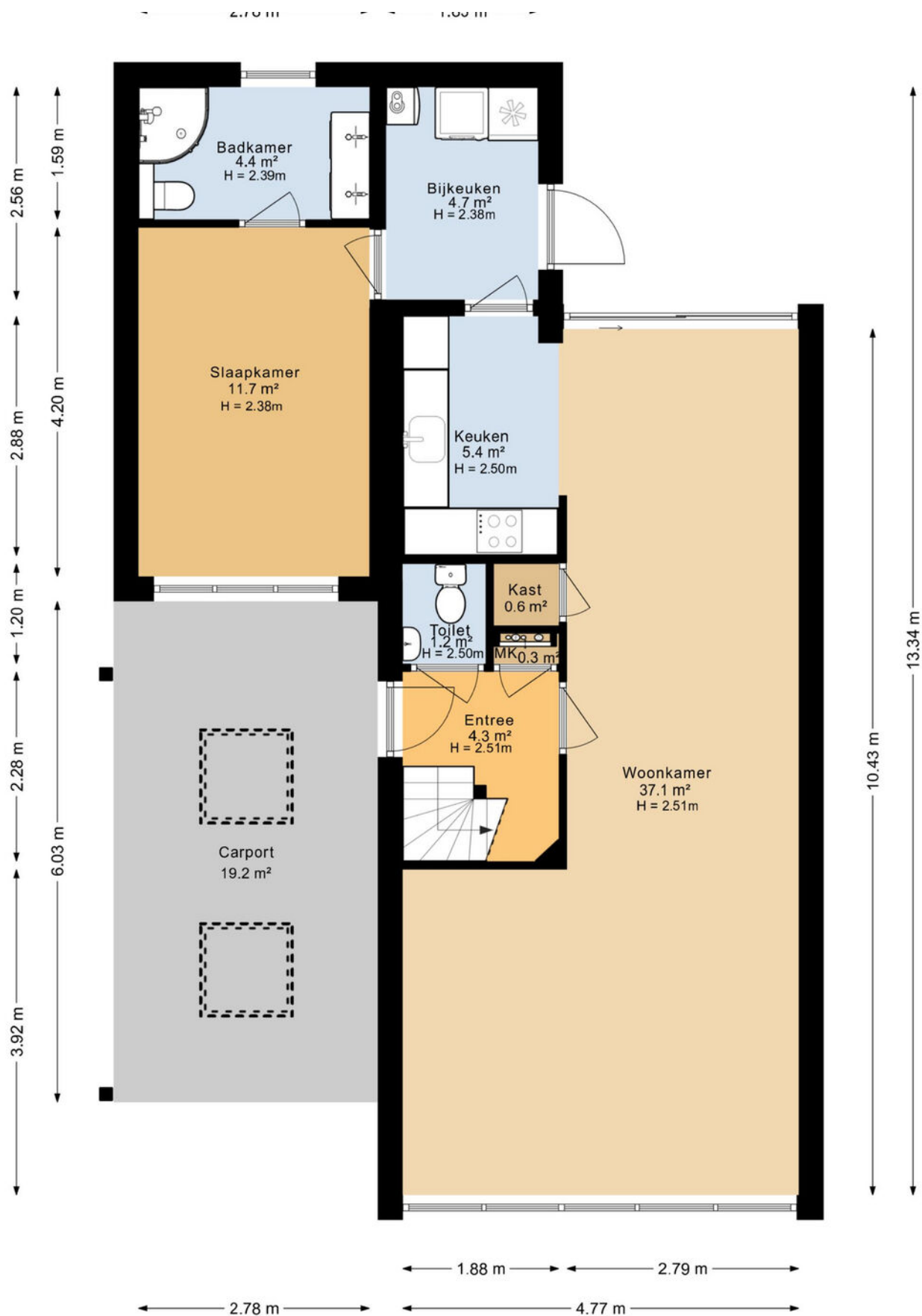




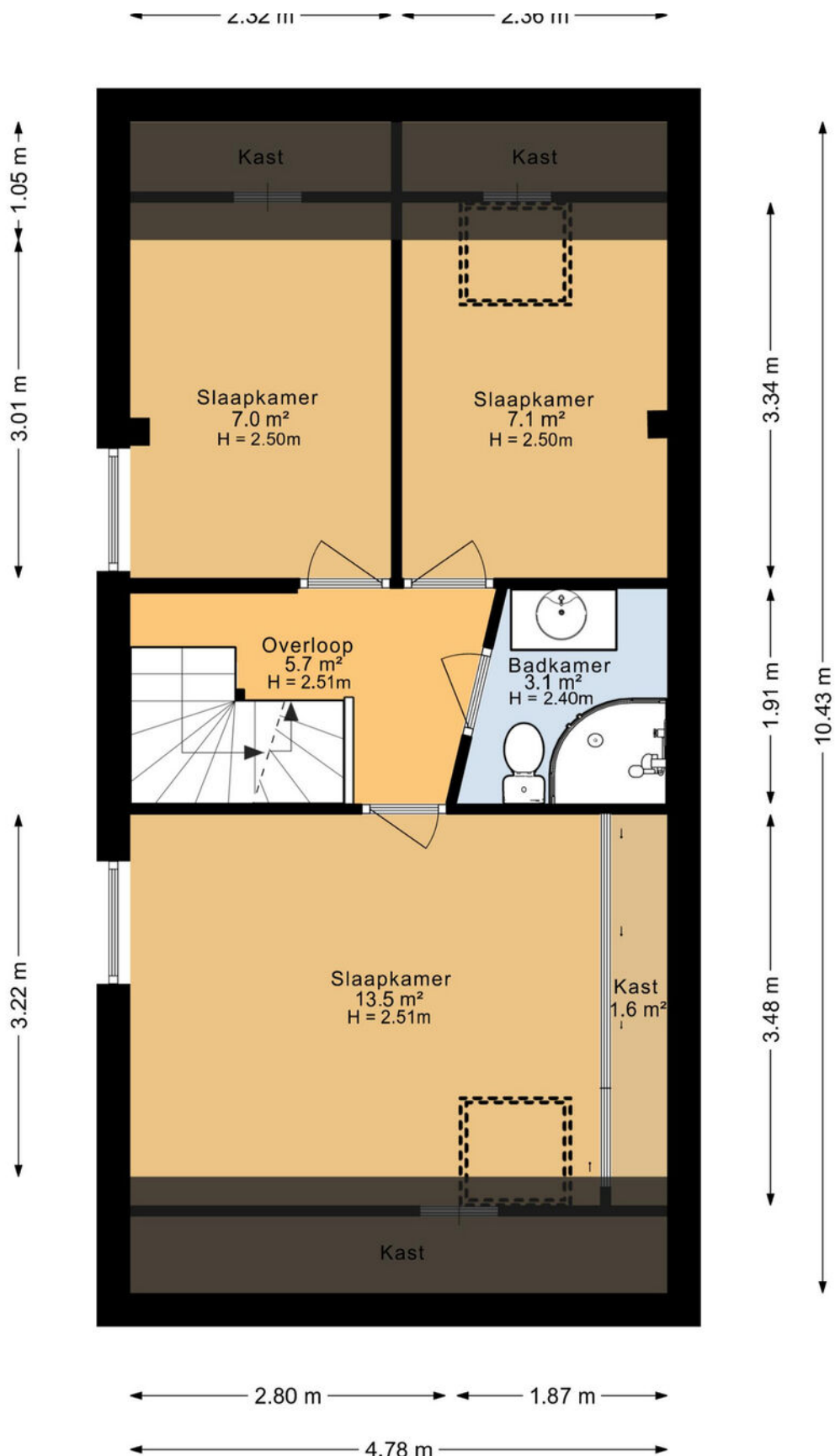




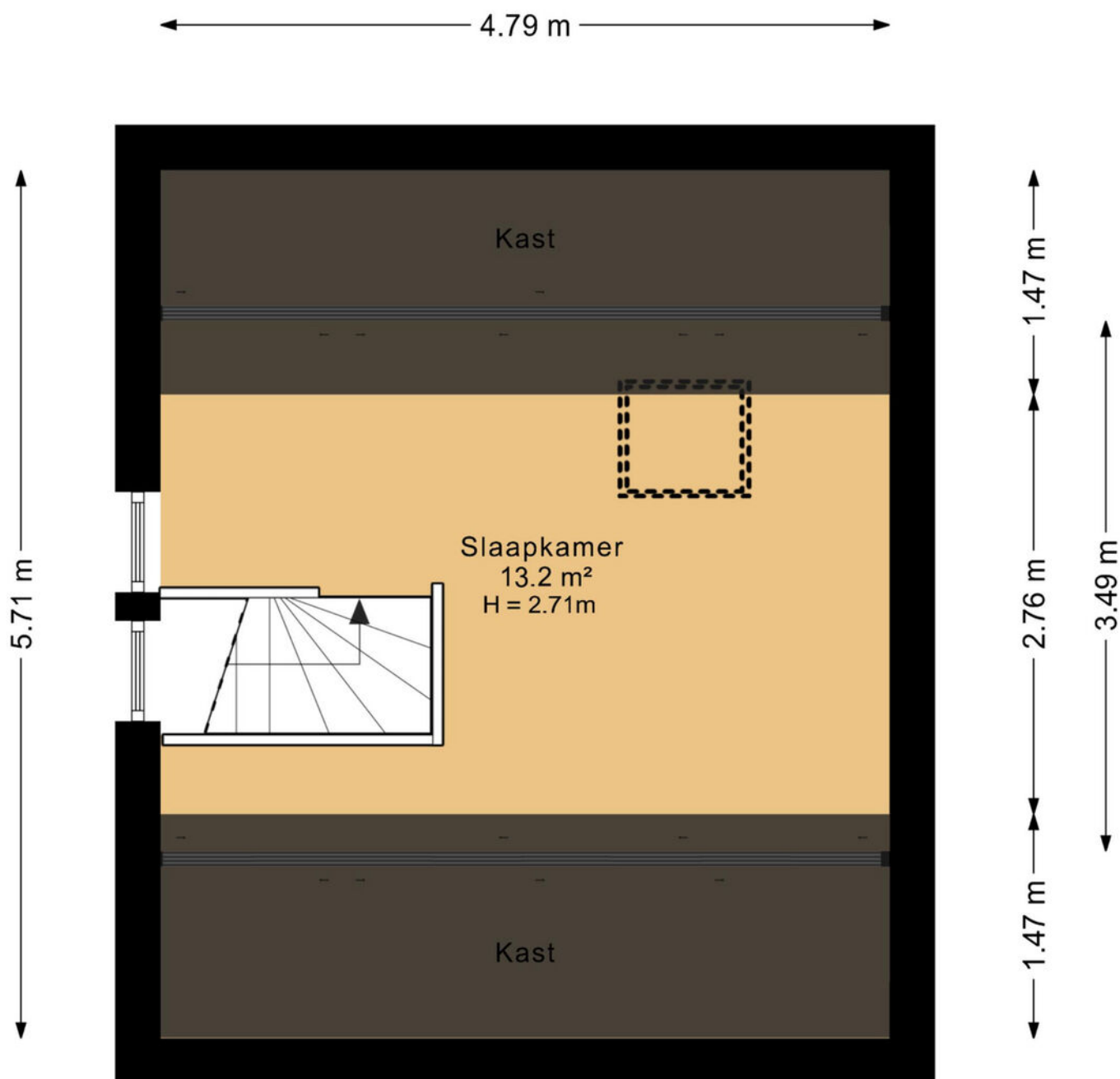
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

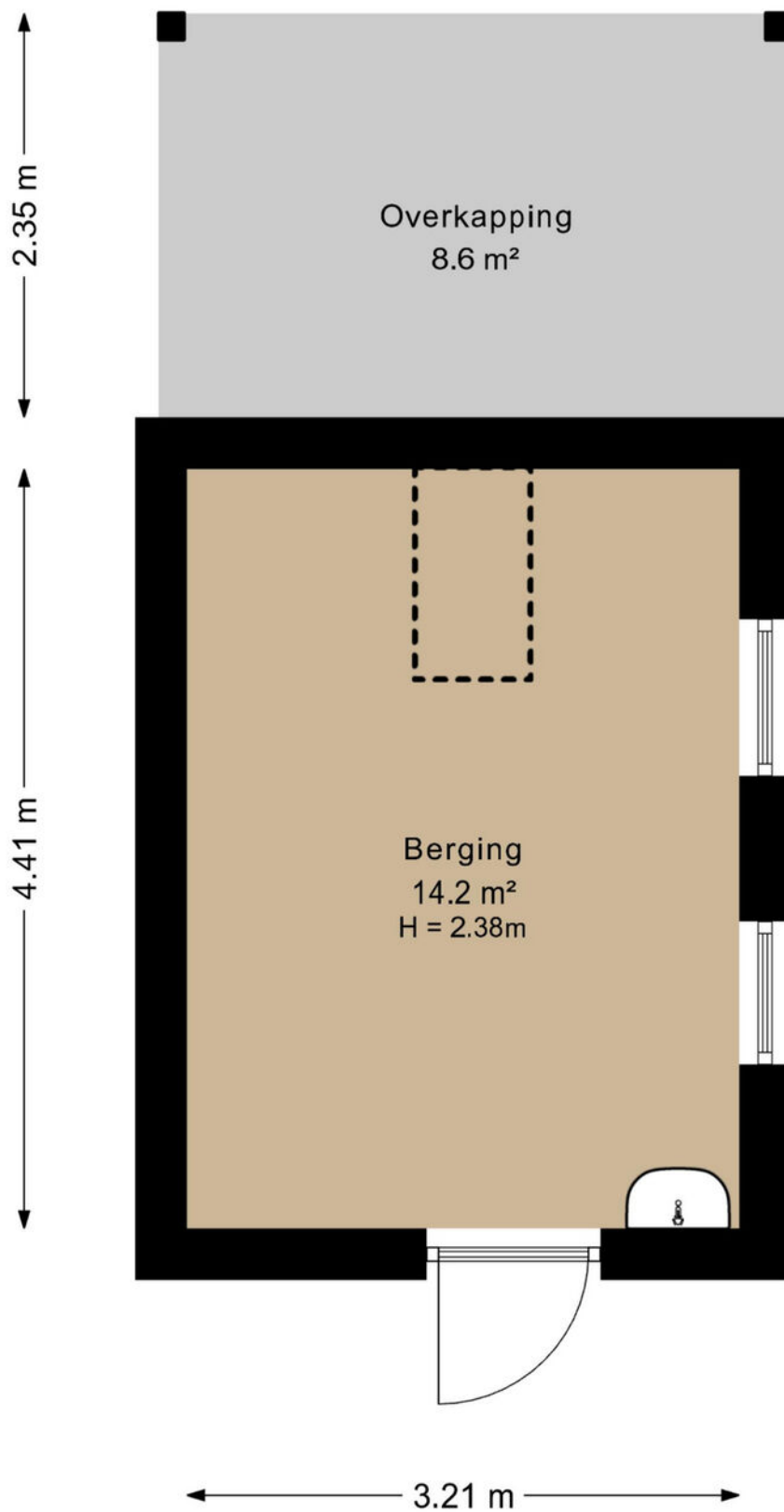


TWEEDE VERDIEPING



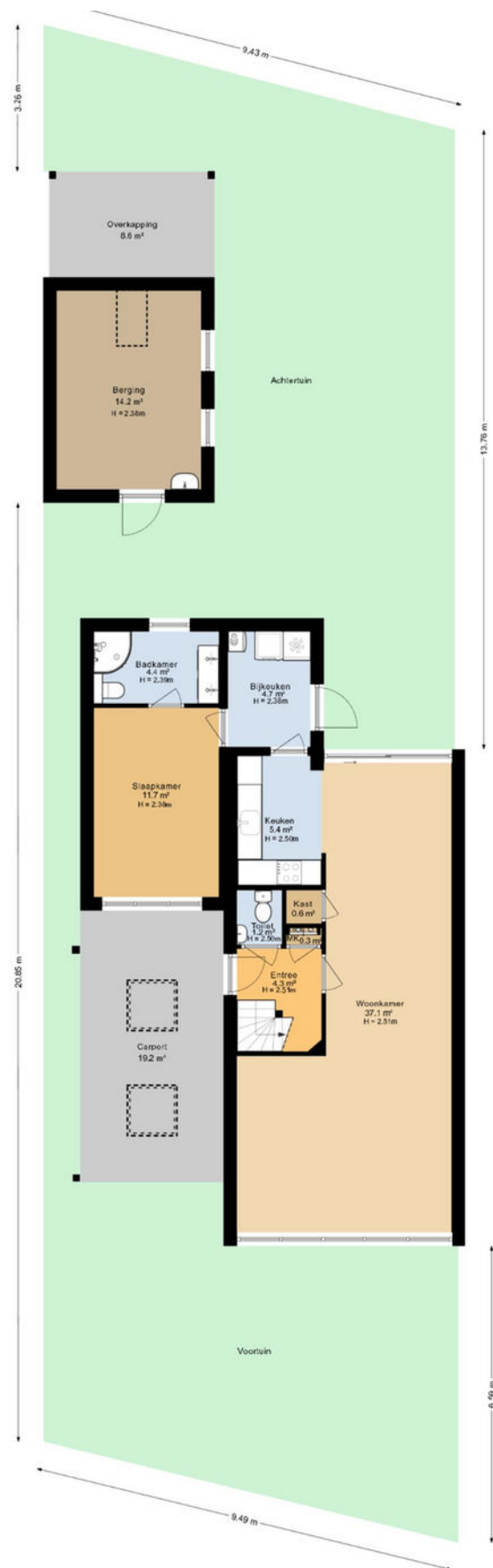
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

BERGING

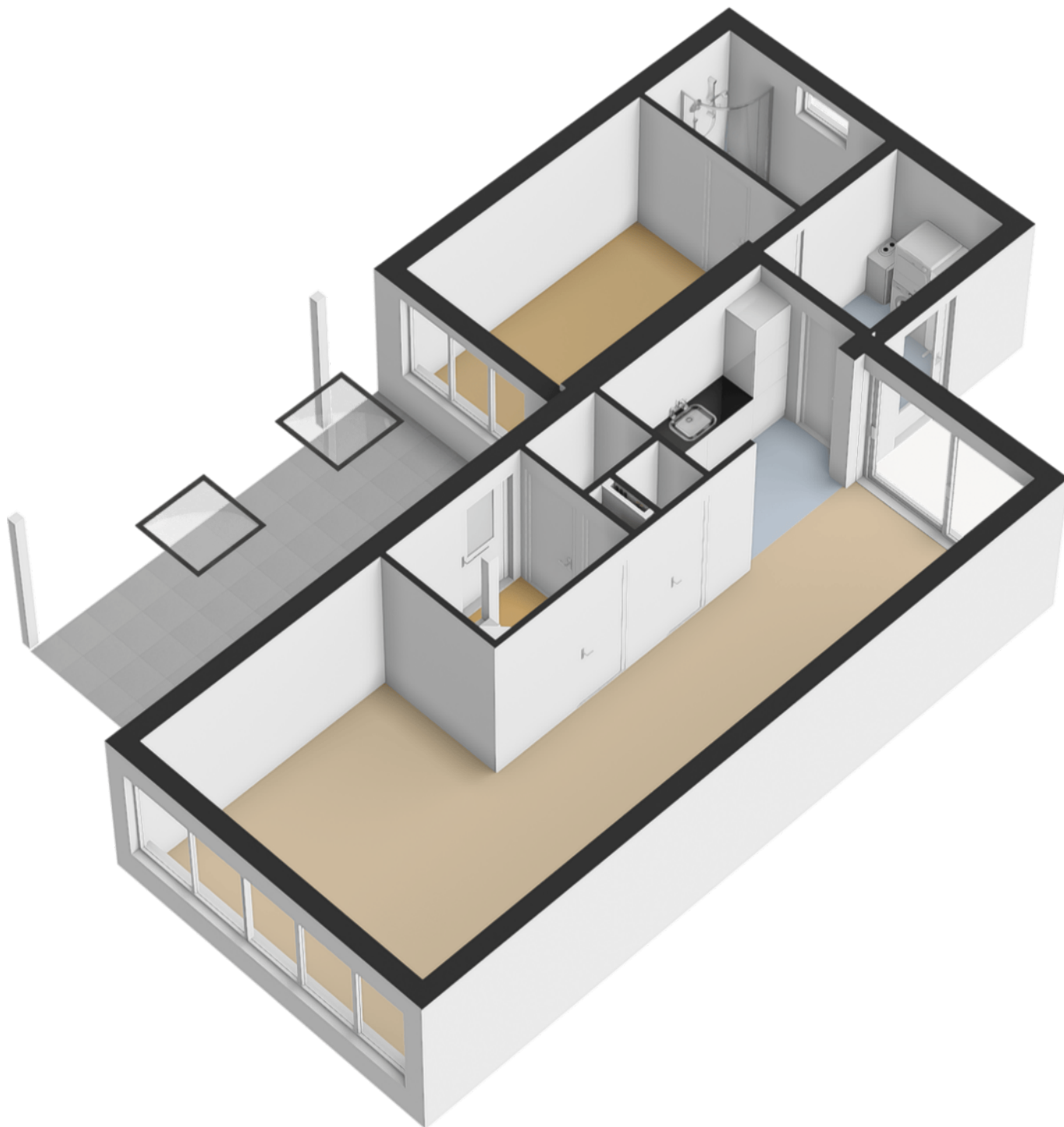


De afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de bestaande constructie.

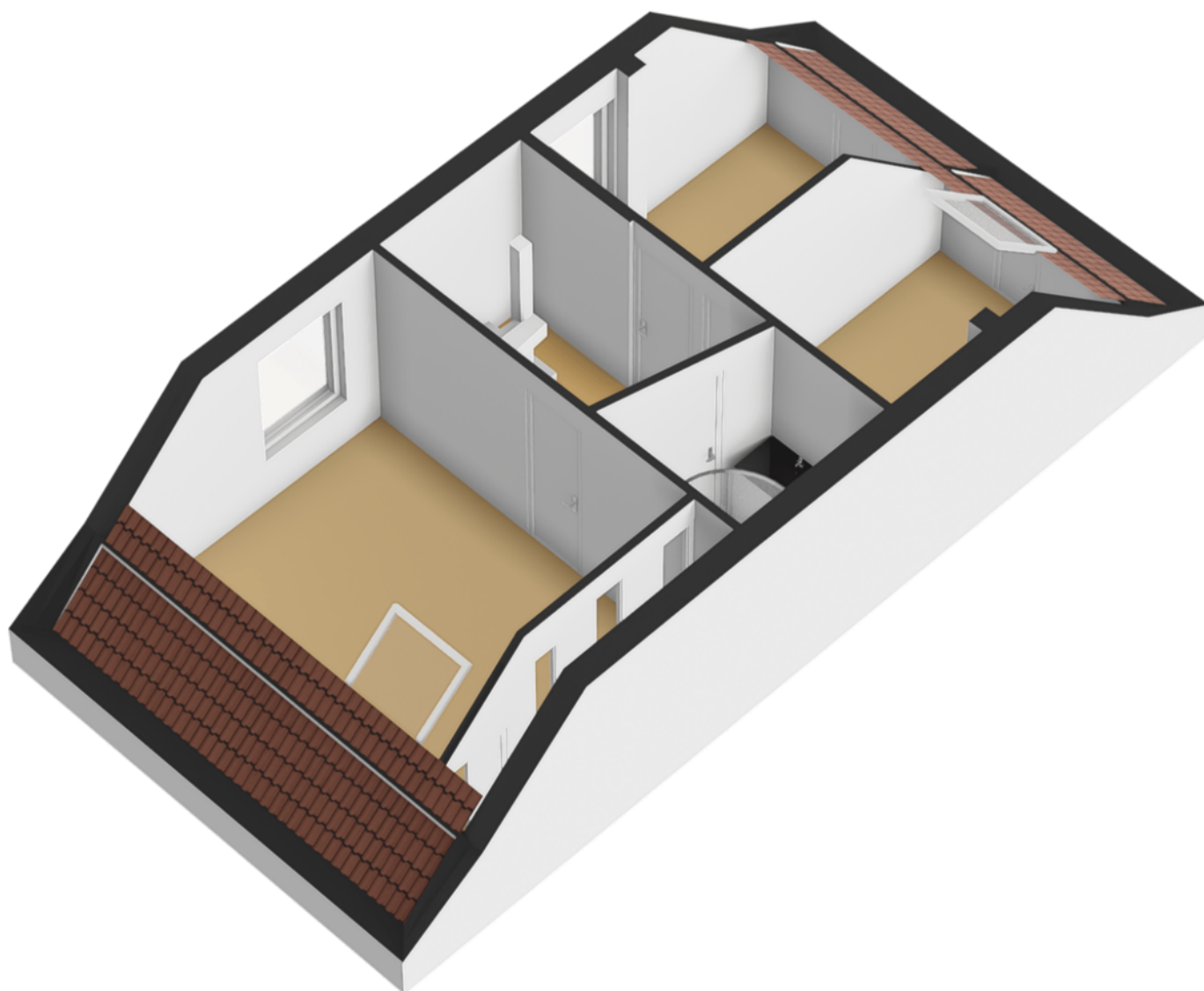
PERCEEL + BEGANE GROND



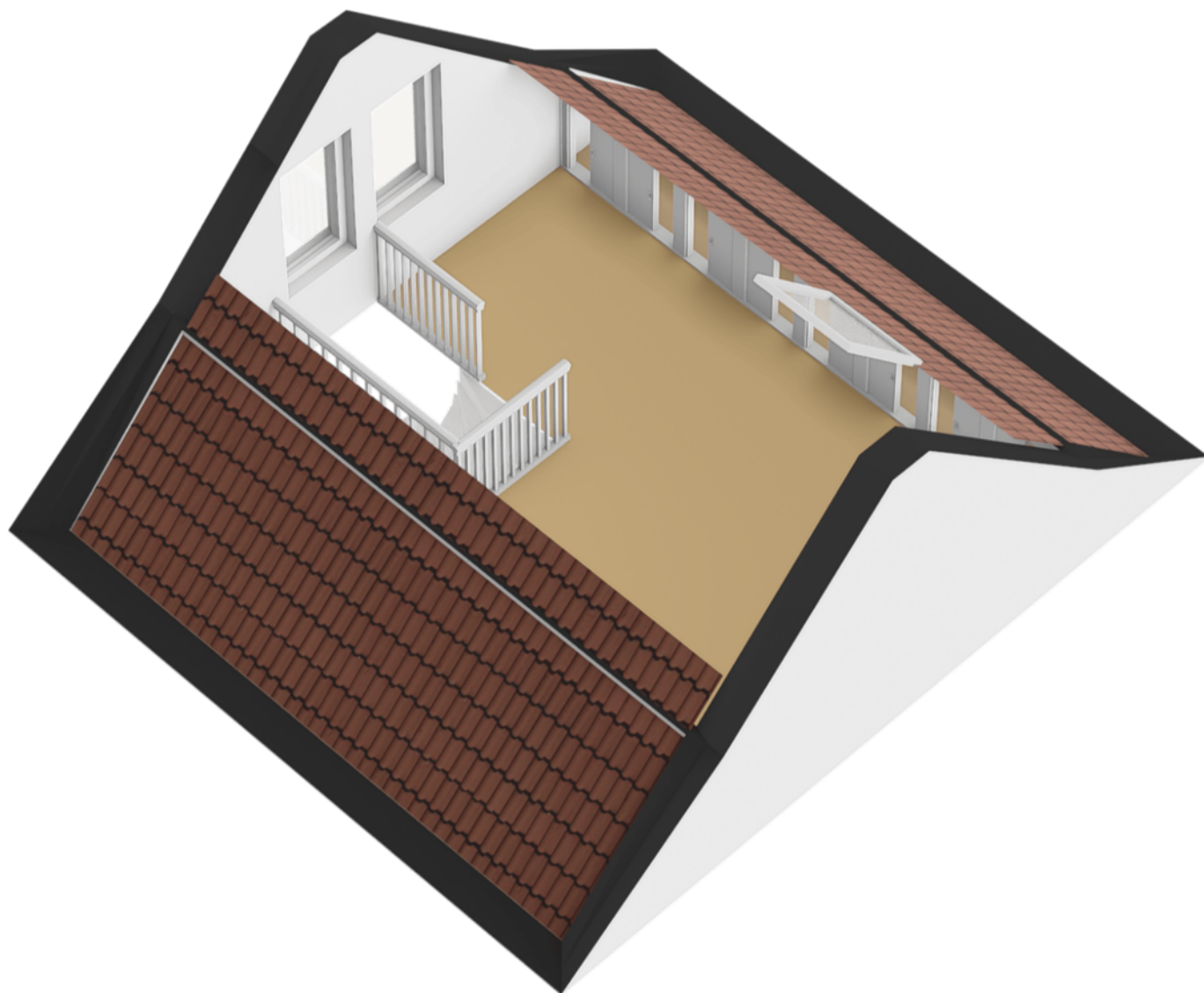
BEGANE GROND



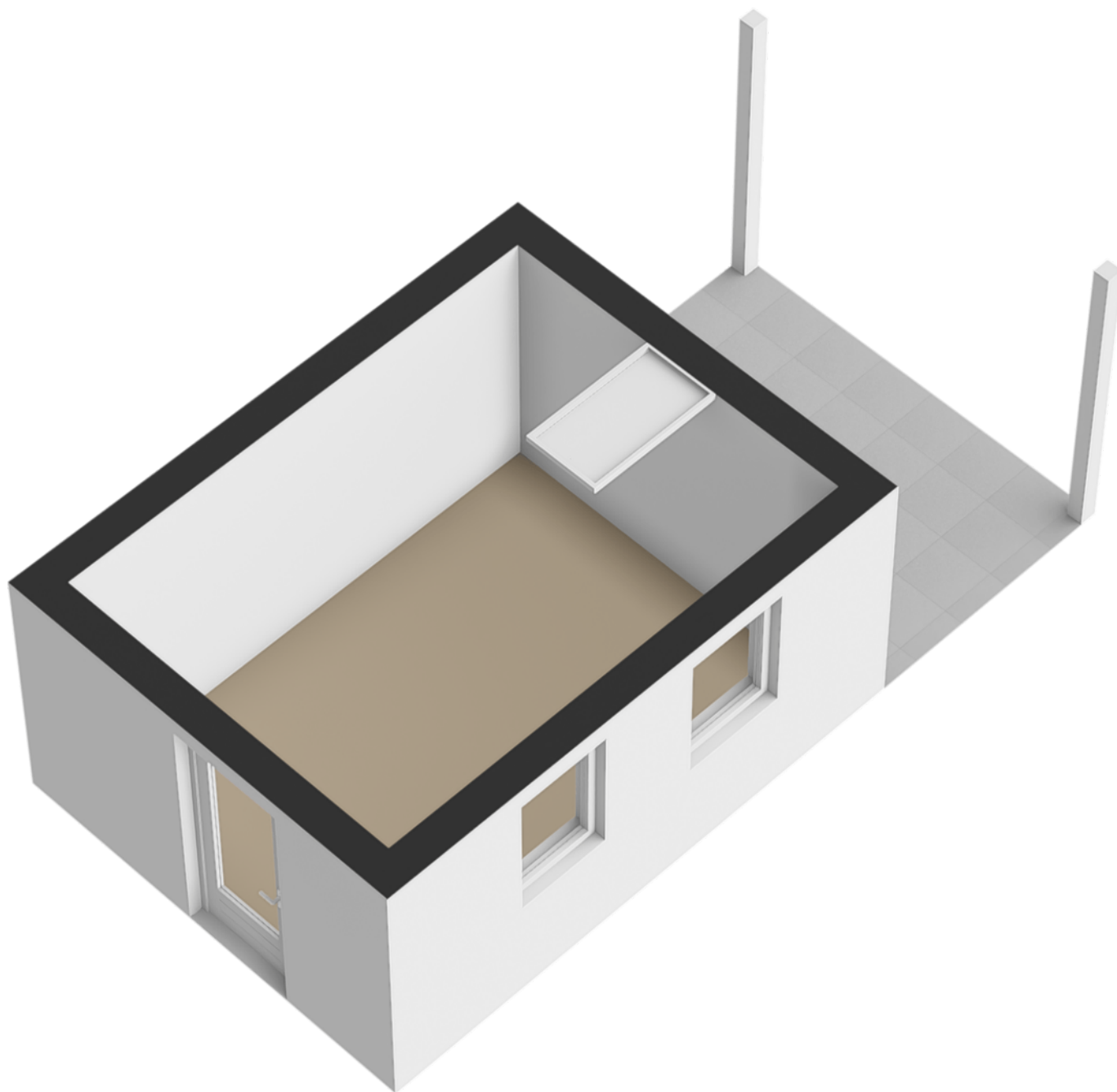
EERSTE VERDIEPING



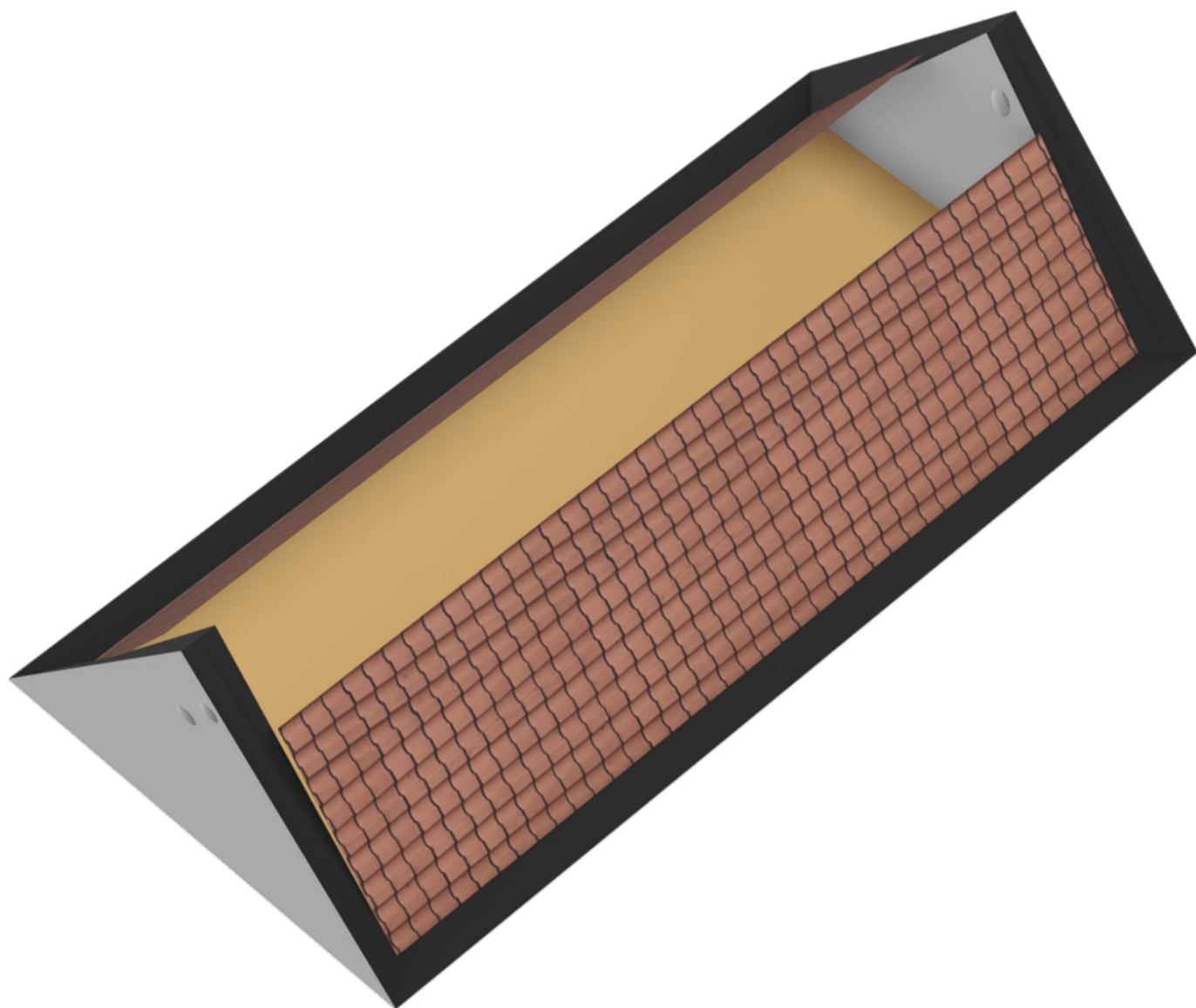
TWEEDE VERDIEPING



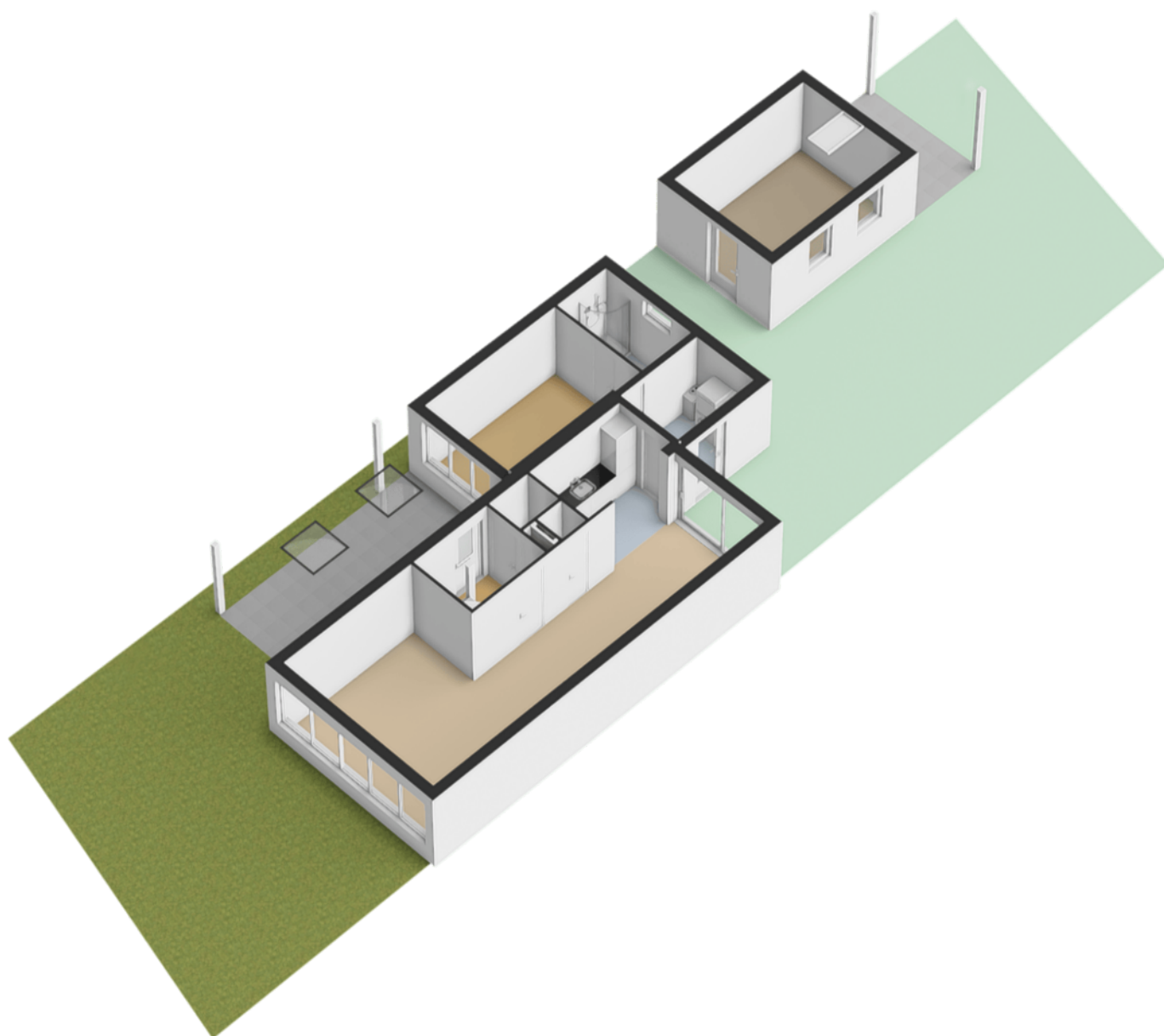
BERGING



BERGING VLIERING



BEGANE GROND + PERCEEL



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: dnDEWAM



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zuidlaren

Sectie M

Perceel 978

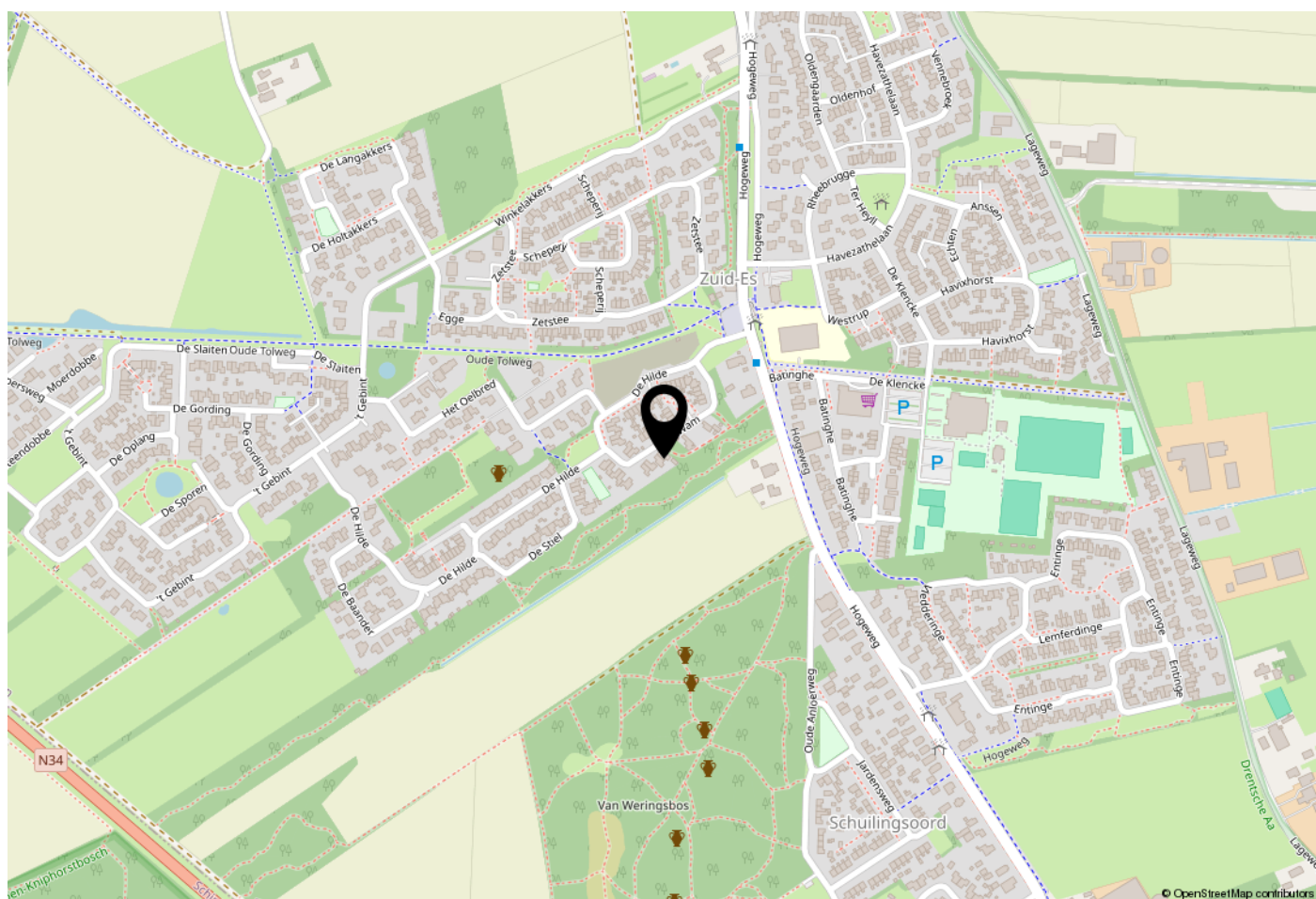
kadaster



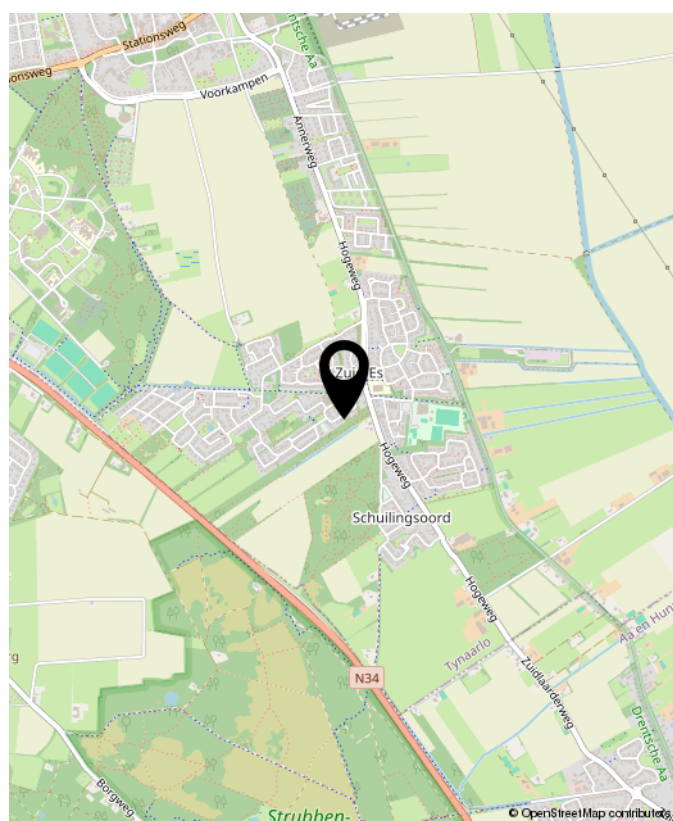
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



WOONT U HIER BINNENKORT?



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
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		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- Screen	X		
- Rolgordijnen dakramen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Waterkoker	X		

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X
- fontein	X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X
- wastafelmeubel	X
- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X
(Voordeur)bel	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Screens	X
Zonnepanelen	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
Beplanting	X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8 Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



**INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

MooiWonen Makelaars
Zuidlaarderweg 106
9468 AJ Annen
085-0660294
info@agriplazamooiwonon.nl
www.agriplazamooiwonon.nl

