



Nieuwedijk 9, 9464 TD Eexterzandvoort

Vraagprijs € 770.000,- k.k.

Buitenwonen Noord
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390322
E-mail: assen@buitenwonen.nl
www.buitenwonen.nl

Omschrijving

Buitenwonen optima forma!

Idyllisch en uniek gelegen: droomplek voor paardenliefhebbers en mensen die van het echte buitenwonen houden!

Op een adembenemende locatie, verscholen in het glooiende landschap aan de voet van de Hondsrug en in het Hunzedal, vindt u aan een doodlopende weg deze prachtige intieme woonboerderij met een royale bijwoning of B&B verblijf, extra gastenverblijf of kantoor en paardenstallen! Alles op een een royaal perceel van bijna 6.680 m² en grenzend aan een perceel bos.

Deze charmante, rietgedekte woonboerderij uit circa 1885 combineert authentieke details met modern comfort door verschillende modernisering en verbeteringen van de gebouwen. Op het erf bevinden zich tevens twee zelfstandige gastenverblijven, die het geheel bijzonder geschikt maken voor mantelzorg, het bieden van een eigen woonruimte aan een opgroeiend kind, of het realiseren van een B&B. Het geheel wordt compleet gemaakt met een sauna met prachtig uitzicht op de omliggende natuur.

De woning kenmerkt zich door veel licht, een heerlijke ruime en lichte woonkamer- en aangrenzende serre, sfeervolle en gezellige woonkamer en daarnaast een slaap- en badkamer met ligbad en aparte douche op de begane grond. Op de verdieping is een extra slaap/werkkamer gerealiseerd. De aanpalende "bij" woning is zelfstandig en beschikt eveneens over een compleet woonprogramma op de begane grond!

Het perceel is verder uitgerust met meerdere zeer ruime en paardvriendelijke stalruimtes, een inloopstal, een gedraineerde rijbak en een gedraineerde longeerkraal. Ideaal voor het houden van paarden, maar ook uitermate geschikt als hobbyschuur.

Door de ligging in het Hunzedal en aan de voet van de Hondsrug loopt of fietst u letterlijk het natuurgebied in terwijl de voorzieningen van het uitgebreide dorp Gieten en de steden als Assen en Groningen op korte afstand en snel per auto te bereiken zijn.

SAMENVATTEND:

- Meerdere ruime paardenstallen, waarvan één aan de rijbak grenst en fungeert als inloopstal met grote dubbele deuren.
- Grote hooizolder, perfect voor opslag van hooi en stro.
- Mestplaats van ca. 40 m², praktisch en toegankelijk.
- Gedraineerde rijbak en longeerkraal, altijd voorzien van een goede bodem, ongeacht het weer.
- Laatste boerderij aan een doodlopende weg welke overgaat in zandpaden en bossen, ideaal voor heerlijke ritten in de natuur.
- Naast de kavel eigen grond van 6.680 m² pachten verkopers nog een extra perceel aangrenzend weiland van ca. 7.887 m² wat ingezaaid is met Pavo paardengras, geschikt voor weidegang en het halen van hooi. Eventuele voortzetting van het gebruik van dit perceel kan in overleg met de eigenaar (WMD).
- Naast de paardenfaciliteiten biedt het terrein een sfeervolle buitenomgeving met een fraai aangelegde tuin, diverse terrassen en een boomterras met uitzicht op de paarden en de natuur. Een stalen opbergschuur, diverse schuurtjes en een prachtig fietsenhok zijn aanwezig voor opslag en gebruiksgemak.

COMFORTABEL WONEN MET ALLE RUIMTE

De klassieke woonboerderij combineert historische charme met modern wooncomfort en is levensloopbestendig ingericht. De woning beschikt over een royale stijlvolle slaapkamer en badkamer op de begane grond en een moderne keuken met openslaande deuren die uitzicht bieden op het paardenverblijf en de omliggende natuur. De grote woonkamer met hoog plafond en sfeervolle houtkachel maakt dat u zich hier direct thuis voelt.

Daarnaast zijn er twee gastenverblijven, ideaal voor gasten, een mantelzorgsituatie of als ruimte voor een Bed & Breakfast. Het grootste gastenverblijf is volledig ingericht met een woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met ligbad en aparte douche. Het tweede verblijf heeft een gezellige kamer met houtkachel en extra bergruimte.

OMGEVING: een ruiterparadijs

De ligging van deze woonboerderij aan het Hunzedal in Drenthe maakt het een droomplek voor iedereen die van het buitenleven houdt. U heeft directe toegang tot bos, natuurgebied en o.a. een netwerk van ruiterpaden door het prachtige herstelde Hunze-landschap. De zandpaden, bossen en open natuurgebieden nodigen uit voor eindeloze wandelingen, fietstochten of buitenritten met uw paard.

Eexterzandvoort zelf is een charmant dorp met een rustige en landelijke sfeer. Voor dagelijkse voorzieningen ligt het nabijgelegen Gieten op korte fietsafstand, met onder meer supermarkten, basisscholen en diverse andere faciliteiten. Ook de dorpen Annen en Veendam zijn eenvoudig bereikbaar. De nabijheid van de N33 zorgt voor een uitstekende verbinding.

INDELING VAN DE BOERDERIJ EN BIJGEBOUWEN:

INDELING:

Begane grond:

- Ruime entree die overgaat in een hal met toegang tot een slaapkamer met walk-in closet en een badkamer en suite met douche, bad, witgoedaansluitingen en dubbele wastafel.
- Tevens krijgt u via de hal toegang tot:
 - Een lichte woonkamer met hoog plafond, voorzien van een sfeervolle houtkachel. Openslaande deuren bieden een prachtig uitzicht op de natuurlijke omgeving.
 - Moderne woonkeuken met hoogwaardige inbouwapparatuur, provisiekast en CV-kast. Openslaande deuren bieden een prachtig uitzicht op de natuurlijke omgeving.
 - Vanuit de woonkamer leidt een vaste trap naar de bovenverdieping.

Eerste verdieping:

- Vide met vaste trapopgang.
- Overloop met toegang tot een slaapkamer of bergzolder.

GASTENVERBLIJF 1 (ca. 60 m²):

- Woonkamer met keuken, slaapkamer met inbouwkasten, badkamer met wastafel, toilet, douchecabine en ligbad en hal.
- Vlizotrap naar zolder (bergruimte)

GASTENVERBLIJF 2:

Begane grond:

- Entree met toegang tot een gezellige kamer voorzien van houtkachel.
- Aansluiting voor water, riolering en internet.
- Voorzien van een berging.
- Overkapping voor bijvoorbeeld plaatsing kleine tractor.

STALRUIMTE EN AANHORIGHEDEN:

- Extra grote paardenboxen, waarvan de box grenzend aan de paardenbak tevens inloopstal is met twee grote deuren.
- Grote hooizolder.
- Paardenbak en longeerkraal, beiden volledig gedraineerd. Directe toegang naar de achtergelegen weilanden.
- Mestplaats ca. 40 m²

BUITENRUIMTE:

- Fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen en hoogteverschillen voor ontspanning en rust waaronder een boomterras met prachtig uitzicht. Het is de perfecte plek voor een barbecue, kinderspelletjes of om simpelweg te genieten van de rust met een kopje thee tussen het volwassen groen.
- Alle jaargetijden is de tuin een waar paradijs aan huis.
- Stalen opbergschuur en twee schuurtjes voor (tuin)gereedschap.
- Afgezette honden speelweide met schuilplek onder het boomterras.
- Er is een constructie aanwezig voor een zwembad 24 m² in de voortuin.
- Buitensauna met bergruimte voor de zitmaaier.
- Groot fietsenhok.

BIJZONDERHEDEN VOOR DE PAARDENLIEFHEBBERS:

- Direct zicht op uw paarden vanuit de woning.
- Stalruimtes en rijbak volledig afgewerkt en in goede staat.
- Uitbreiding met extra weidegrond is te bespreken.
- Perfecte ligging met directe toegang tot natuur, ruitersporen en bossen.
- Ideaal voor paardenliefhebbers, B&B, mantelzorgers, kind aan huis of kantoorruimte.
- De gastenverblijven zijn bij de ingevulde kenmerken woonoppervlak, meegenomen als woonruimte.

Wilt u deze unieke plek met eigen ogen zien en ervaren hoe het is om uw paarden aan huis te hebben in een prachtige, rustige omgeving? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging met onze makelaar. U bent van harte welkom om zelf de charme en mogelijkheden van deze locatie te ontdekken!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 770.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 458 m ³
Perceel oppervlakte	: 6.680 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 115 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1885
Ligging	: Vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	: Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

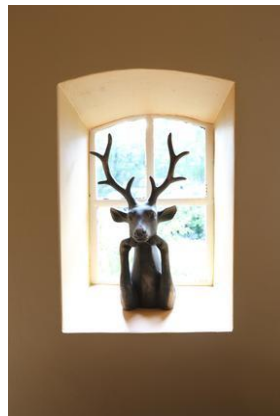
Nieuwedijk 9
9464 TD EEXTERZANDVOORT



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



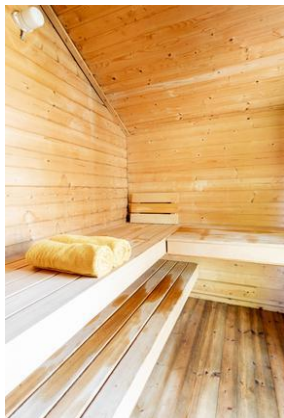
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

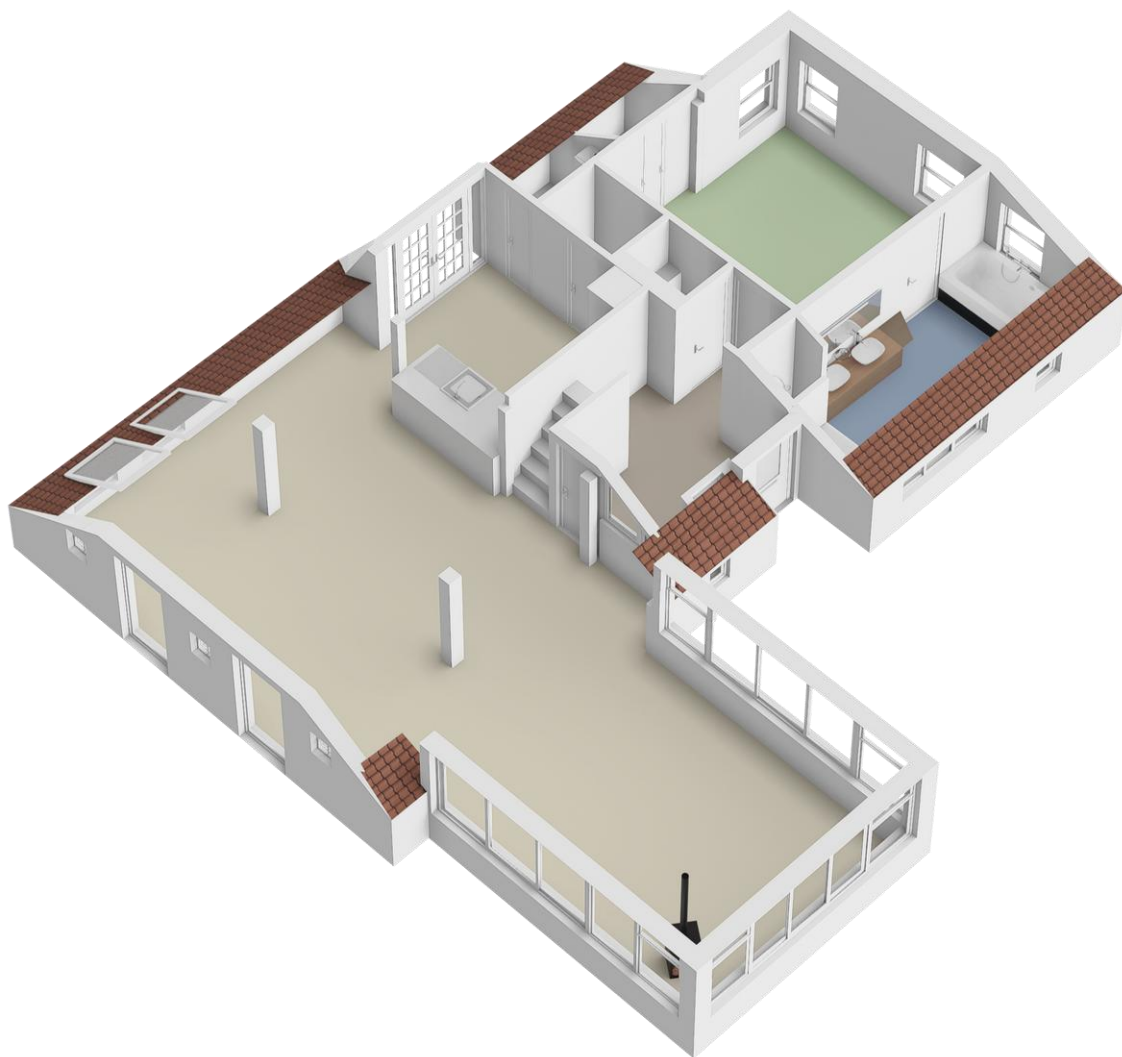


Plattegrond

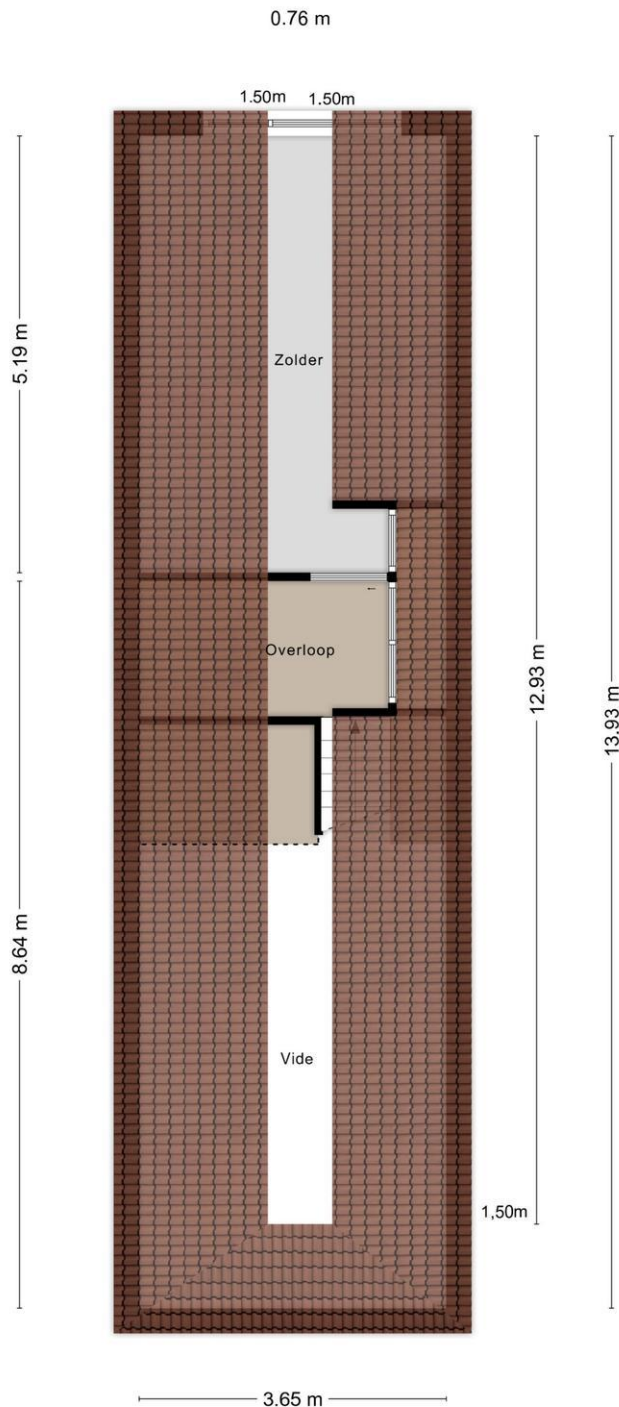


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

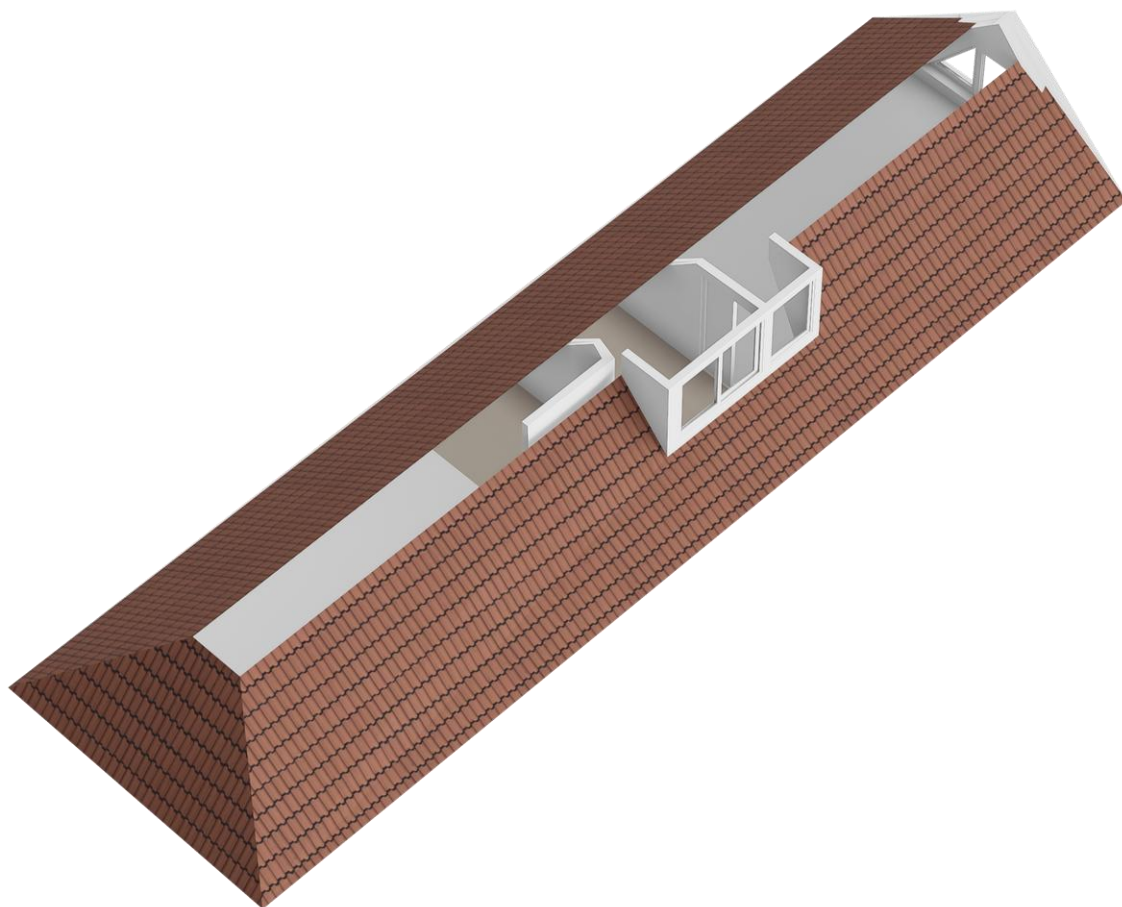


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

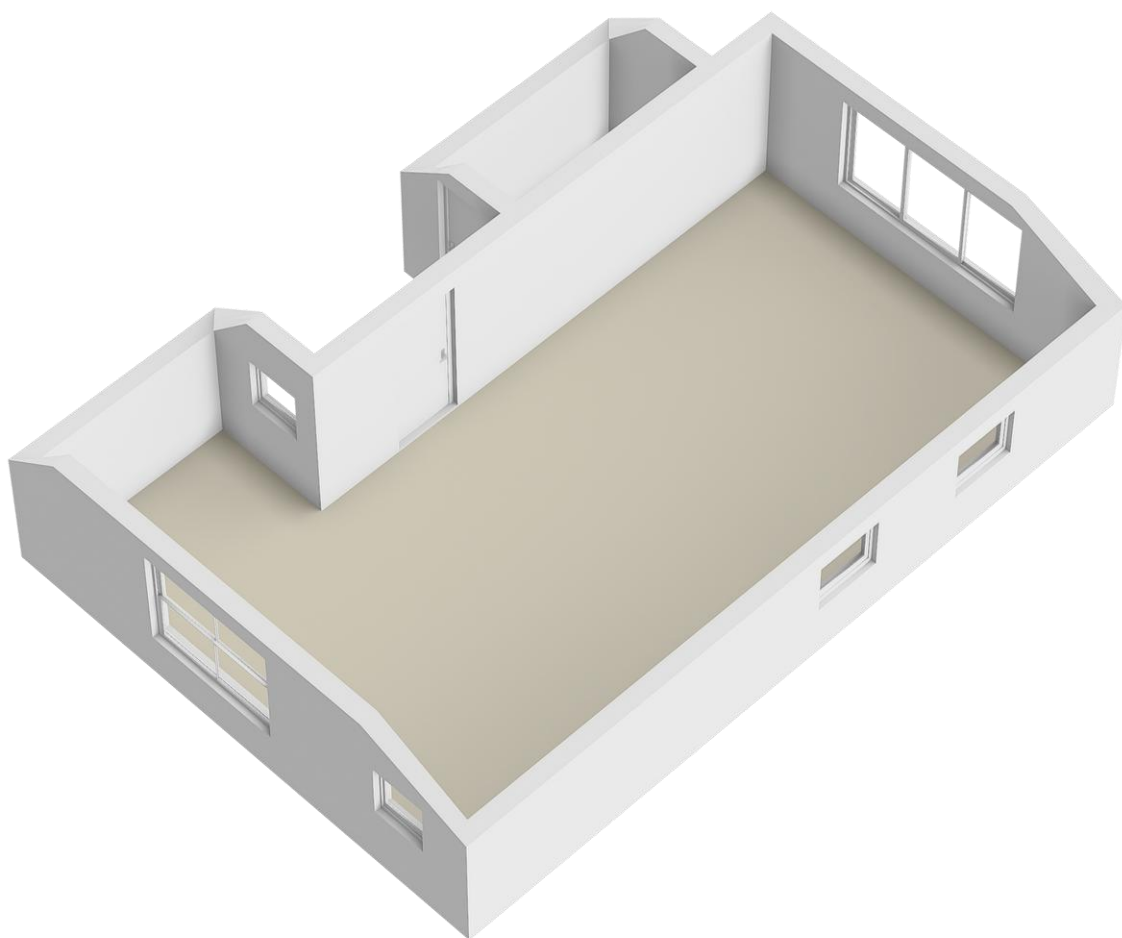


Plattegrond

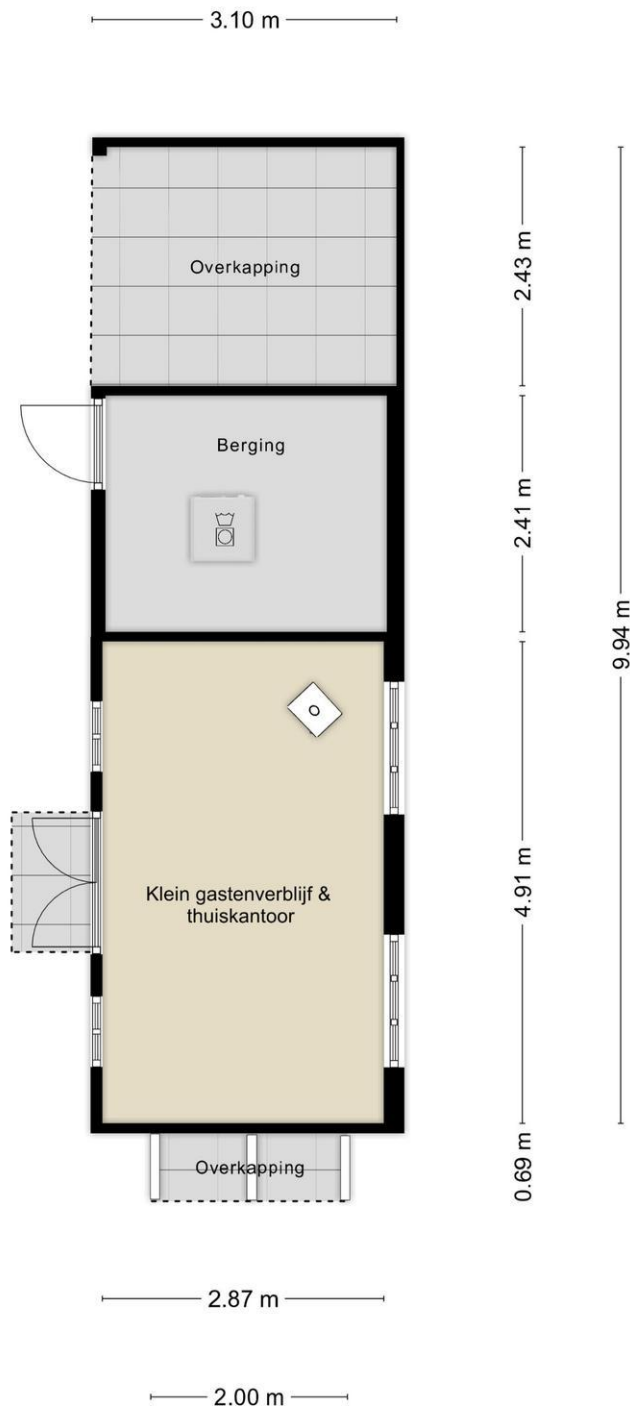


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

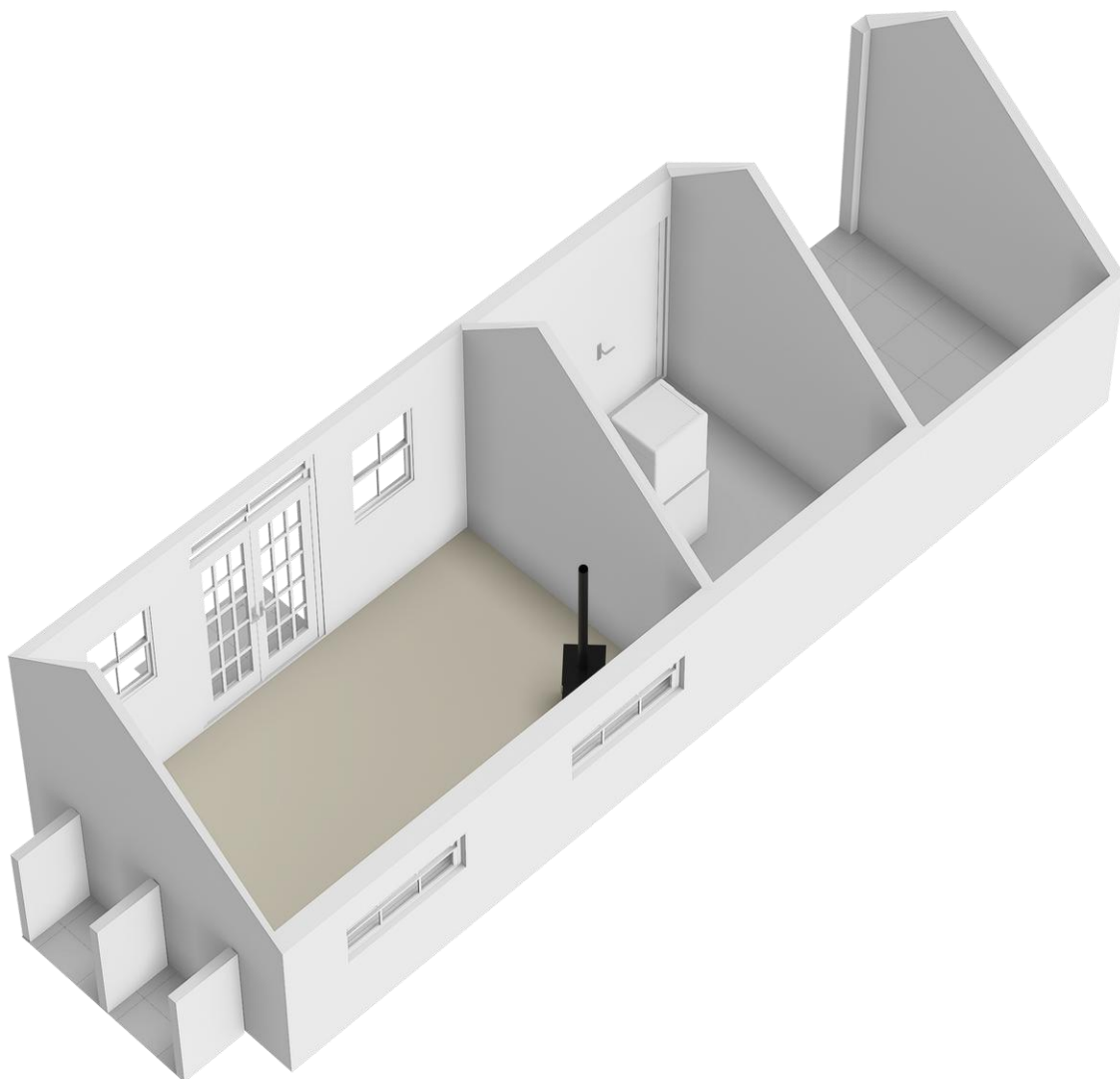


Plattegrond

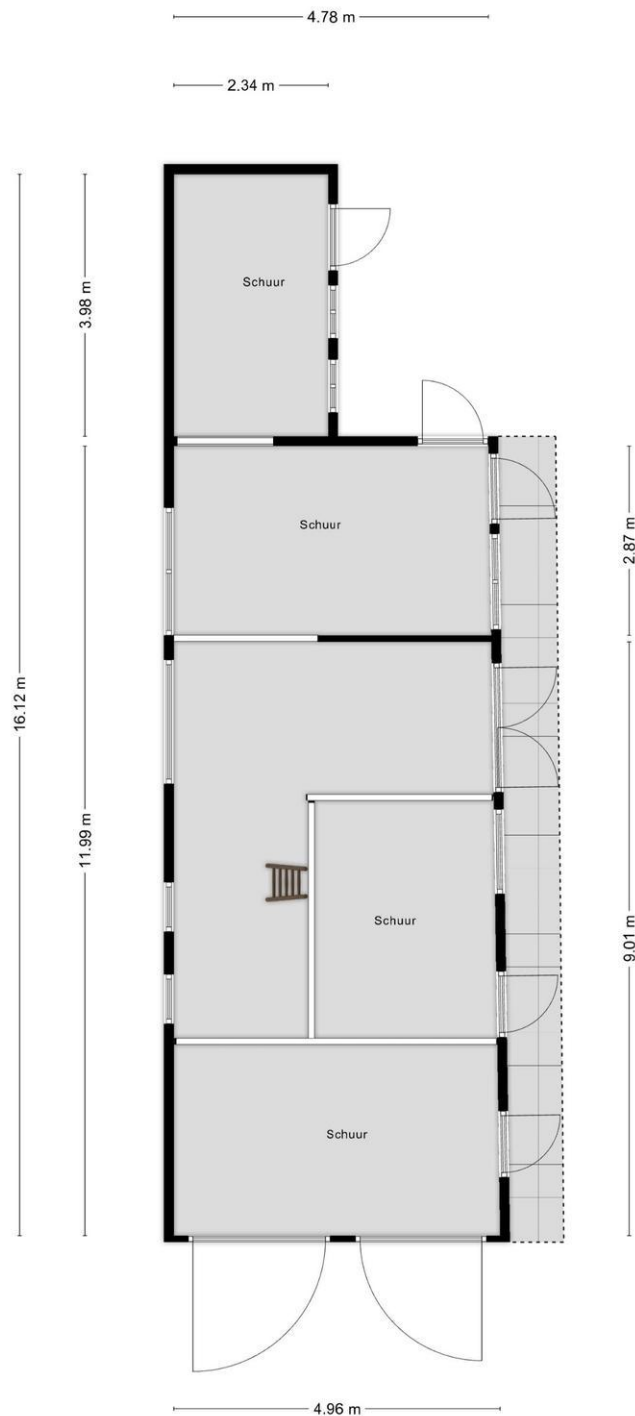


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

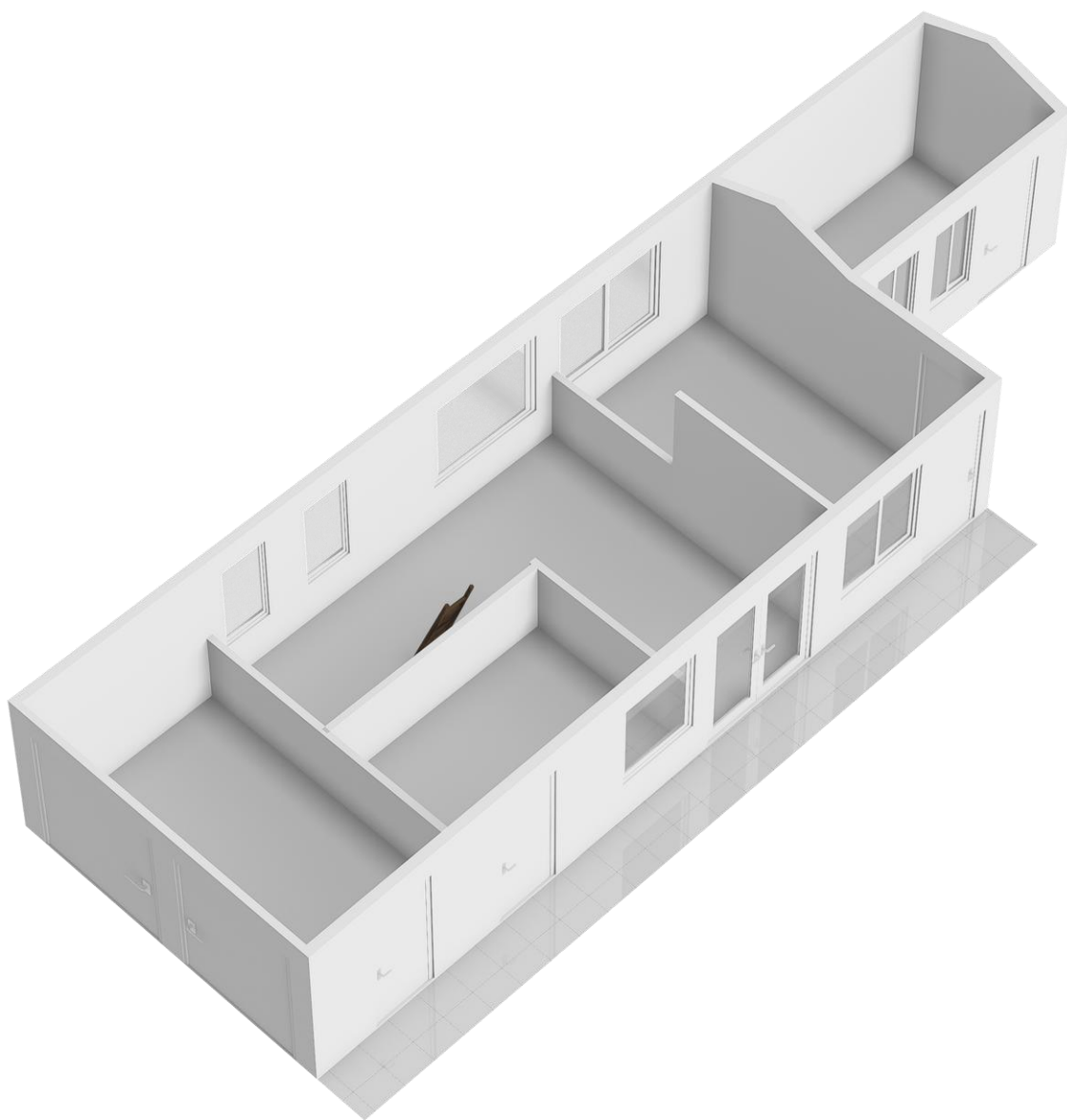


Plattegrond

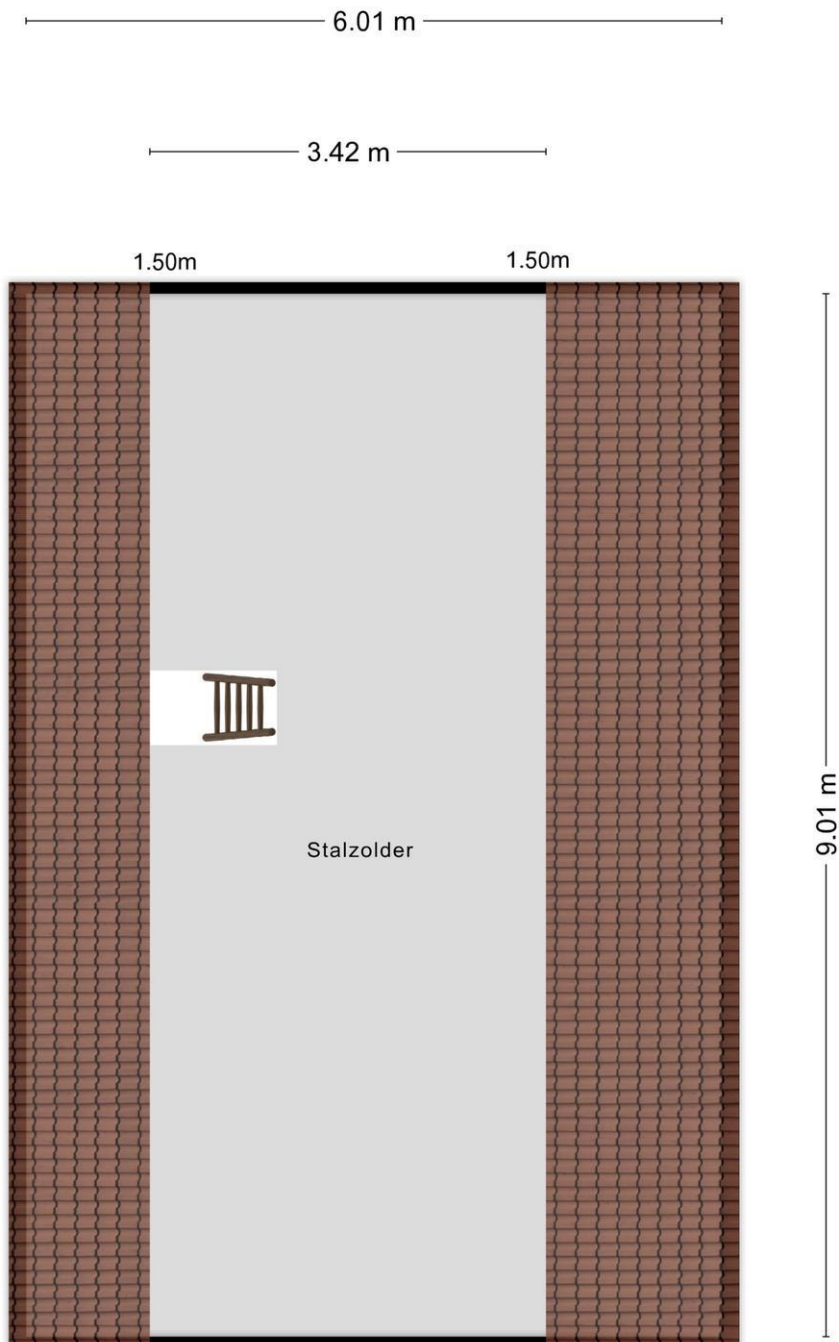


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

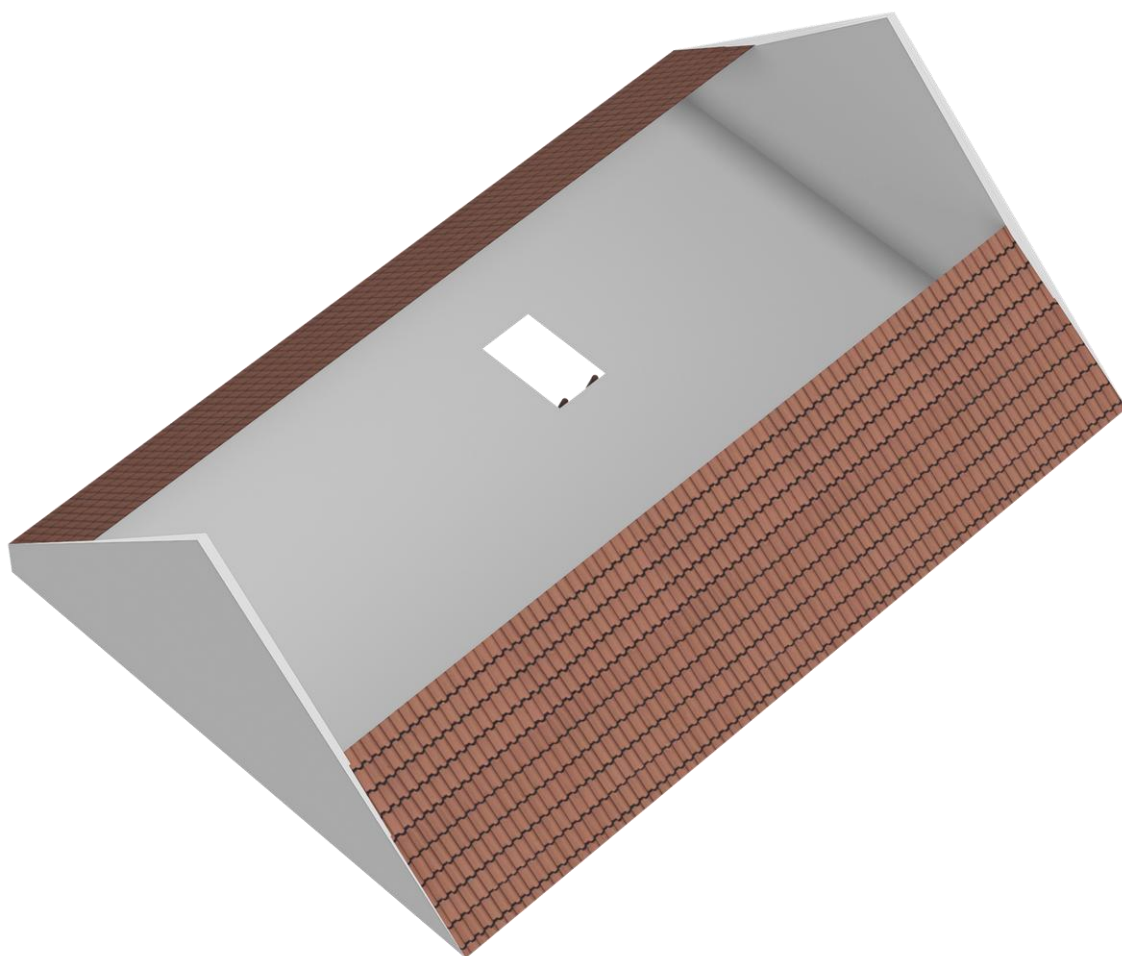


Plattegrond

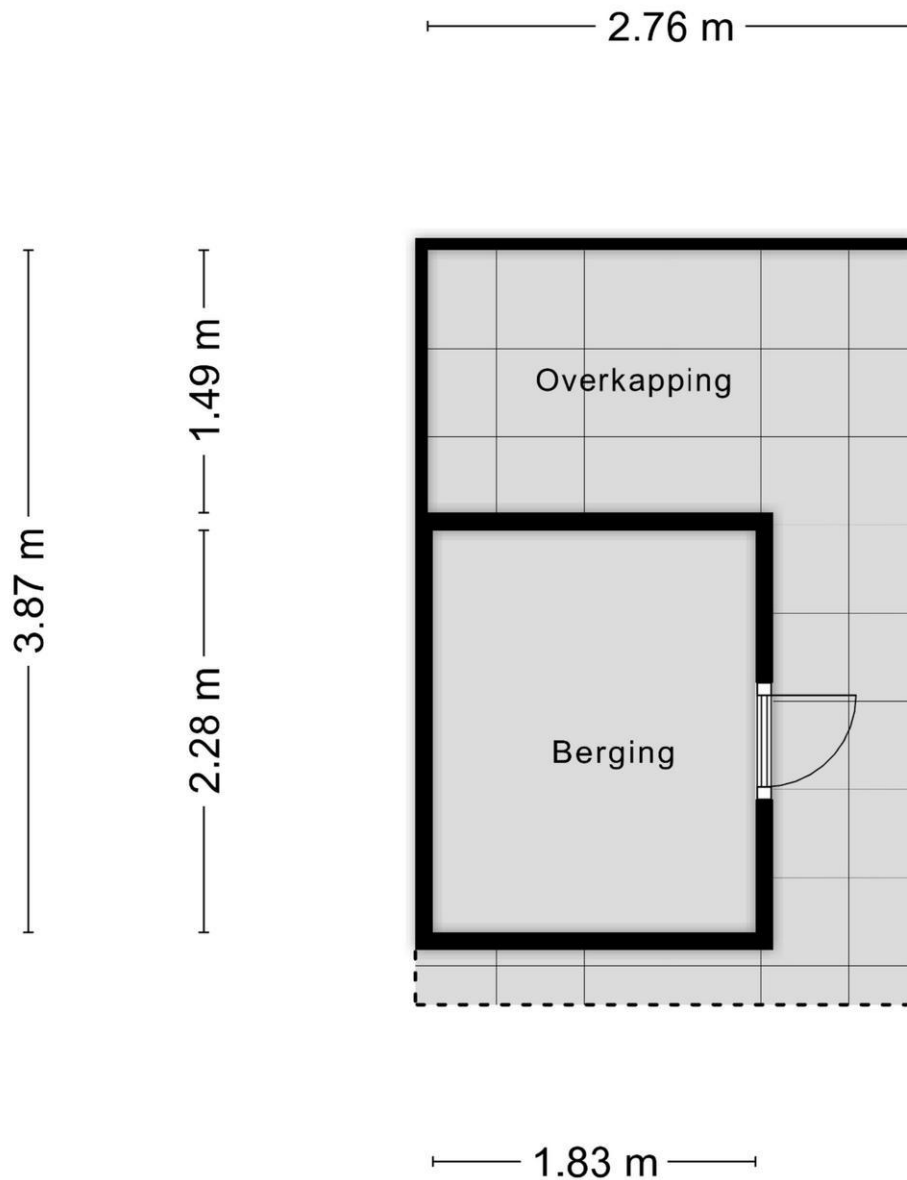


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

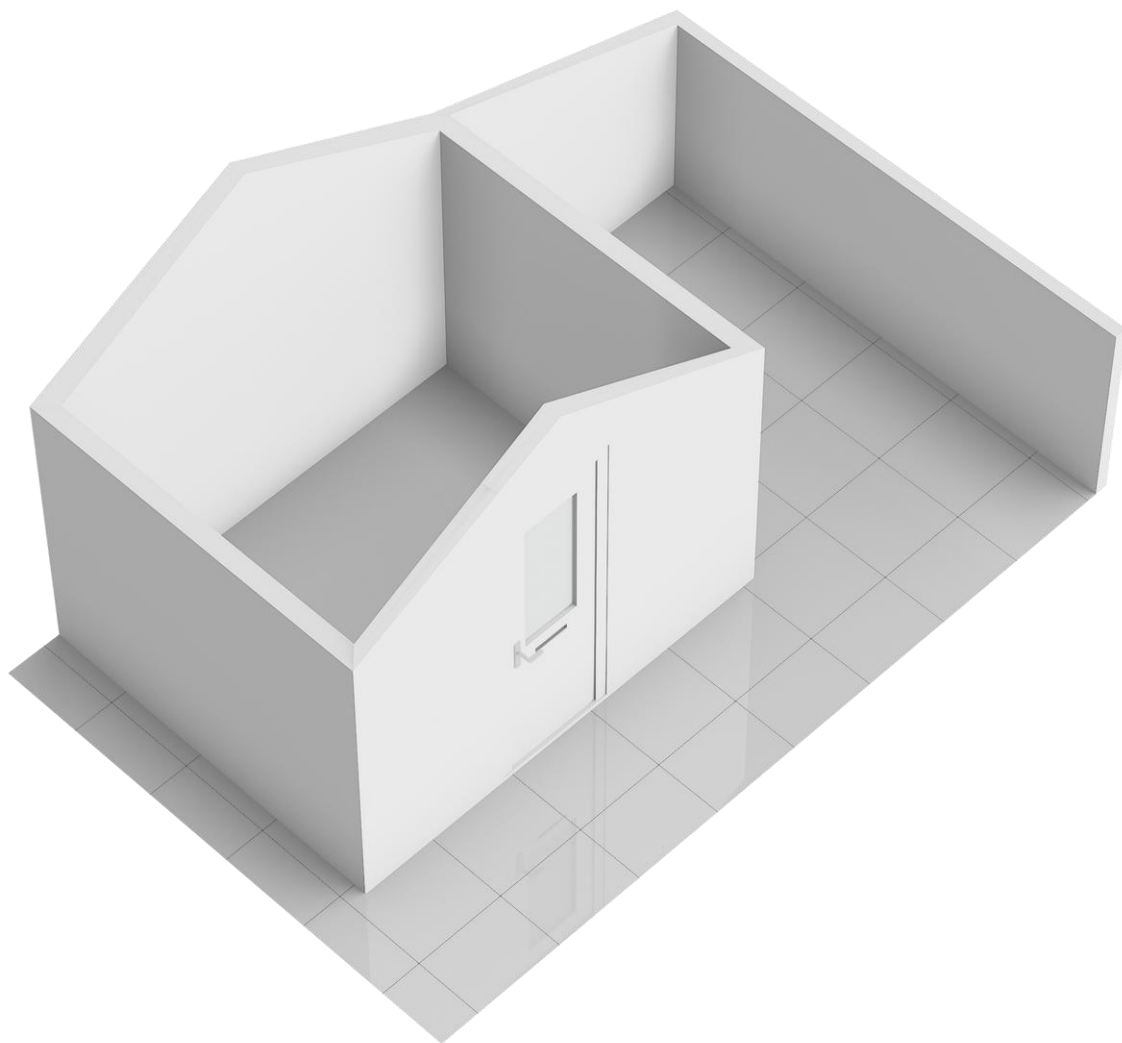


Plattegrond

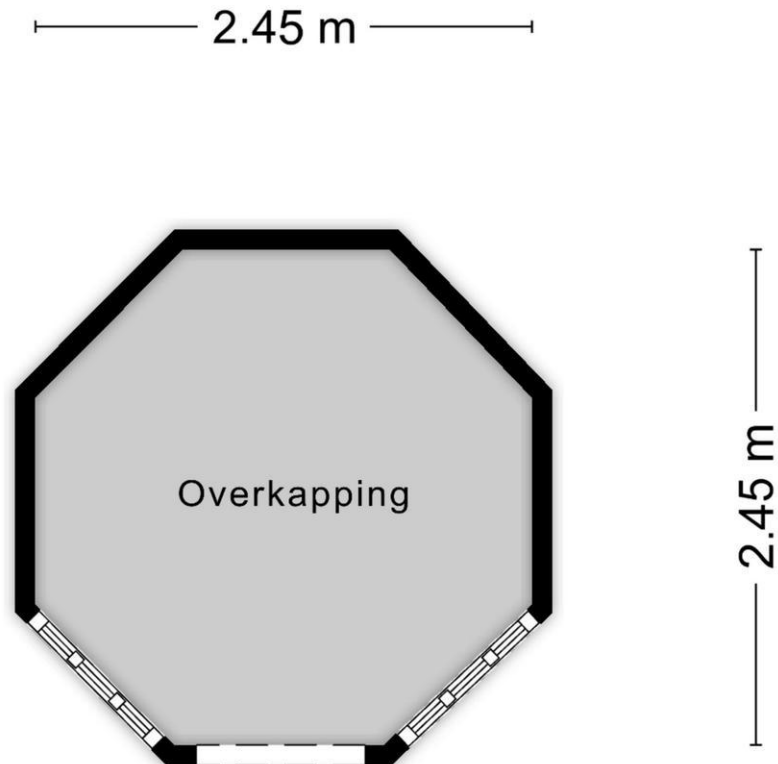


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

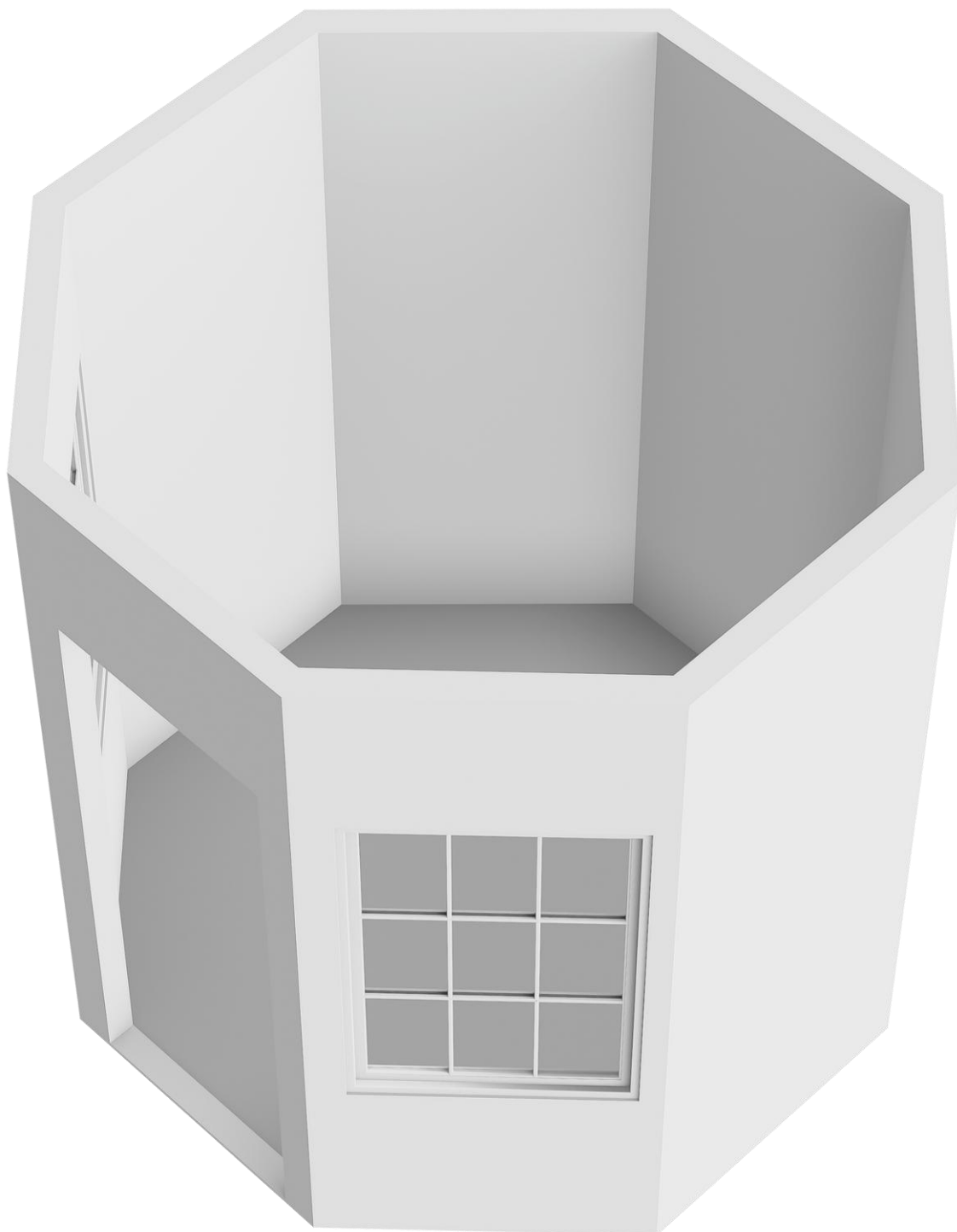


Plattegrond



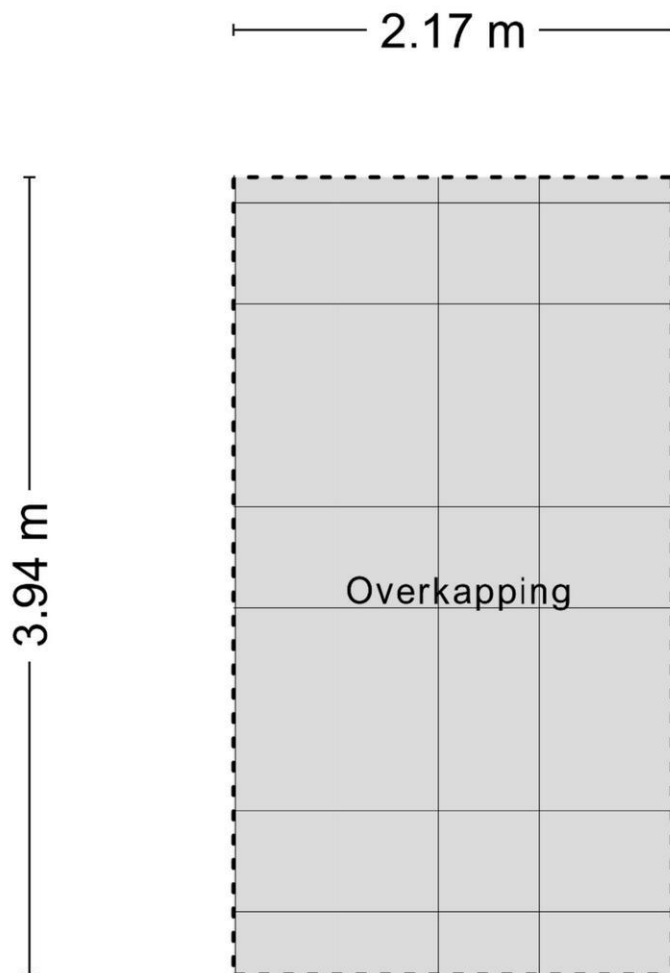
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Buitenwonen Noord
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390322
E-mail: assen@buitenwonen.nl
www.buitenwonen.nl

Plattegrond

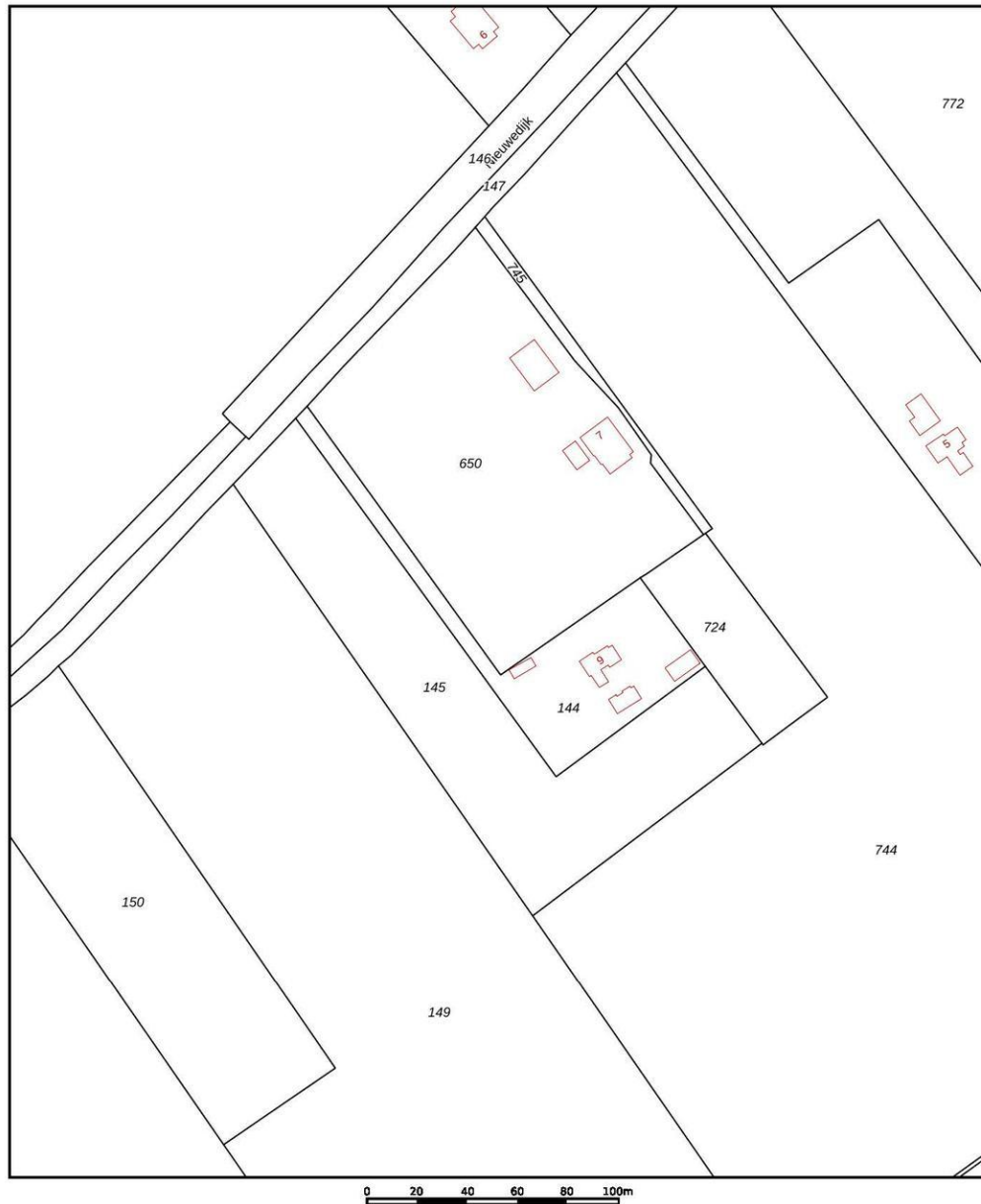


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: JG Nieuwedijk 9



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Anloo Sectie V Perceel 144	 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2025 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.			

Buitenwonen Noord
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390322
E-mail: assen@buitenwonen.nl
www.buitenwonen.nl

Lijst van zaken

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overge- nomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Bureau woonkamer	☐	☐	☒	☐
- Overige inventaris	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie in bijgebouw	☐	☒	☐	☐
Parkeerplaats				
-	☐	☐	☐	☒
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/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

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 overge- nomen	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	☐	☐	☐	☒
Metalen schuur (Biohort)	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Stenen BBQ	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
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:				
-				

Algemene informatie over het kopen van een woning

Extra informatie

De verstrekte informatie in deze brochure is met zorg samengesteld, desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Bezichtiging

Voor het bezichtigen van deze woning maken wij graag een afspraak met u. Houd er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontlelen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere partijen afspraken voor bezichtigingen te maken.

Na de bezichtiging

Wanneer u meer informatie omtrent de woning wenst te ontvangen, een tweede bezichtiging wilt inplannen of een bod wilt uitbrengen, kunt u rechtstreeks contact opnemen met ons kantoor of met de makelaar. De verkoper heeft zijn/haar woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie zeer op prijs. Ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Wellicht kunnen wij u verder helpen om wel uw droomwoning te vinden. Graag informeren wij u (vrijblijvend) over onze uitgebreide zoek- en aankoopbegeleiding. Voor meer informatie en het inplannen van een vrijblijvende afspraak kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Informatieplicht

De verkoper van de woning heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om de bij hem/haar bekende informatie, die van belang is voor de verkoop, bij u als koper bekend te maken. Hiervoor zijn de uitgebreide vragenlijst en lijst van zaken met zorg voor u opgesteld en opgenomen in de brochure. In het geval van serieuze belangstelling is het verstandig om deze lijsten goed door te lezen. Het wel of niet melden van bepaalde feiten of omstandigheden mag niet worden opgevat als een garantie dat deze aanwezig dan wel afwezig zijn.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Als kopende partij heeft u een wettelijke onderzoeksplicht naar alle zaken die voor u belangrijk zijn. U kunt zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die u zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers en openbaar toegankelijke informatie, zoals bestemmingsplannen via het Omgevingsloket.nl. Vanzelfsprekend kunnen wij u doorverwijzen naar de desbetreffende instanties en/of deskundigen. Van de meeste woningen zijn kadastrale gegevens, een bestemmingsplan en het eigendomsbewijs beschikbaar. Het kan verstandig zijn dat u zich laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar.

Onderhandeling

De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten die voor u van belang zijn voor de aankoop van de woning (onderzoeksplicht). Het is verstandig, alvorens u een bod uitbrengt op een woning, ook inzicht te hebben in uw financiële situatie. Een bod uitbrengen kunt u bij voorkeur per mail of via Move.nl doen. Let op: u krijgt als koper niet standaard een ontbindende voorwaarde, dit dient u duidelijk aan te geven bij het uitbrengen van uw voorstel. Om misverstanden te voorkomen: u bent pas in onderhandeling als wij namens de verkoper reageren op uw bod door een tegenvoorstel uit te brengen. U bent dus niet in onderhandeling als wij als verkopend makelaar aangegeven uw bod met de verkoper te zullen bespreken.

Koopovereenkomst

Als de verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de verkoopprijs, overdrachtsdatum, ontbindende voorwaarden, etc.), zullen wij de afspraken schriftelijk vastleggen in een koopakte volgens het NVM-model.

WWFT

Omdat makelaars moeten voldoen aan de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (WWFT), vragen wij aan de koper om zich te legitimeren en een verklaring herkomst eigen middelen in te vullen.

Kosten koper

Tenzij anders vermeld is de koopsom kosten koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning voor rekening van de koper zijn. Dit betreft vaak de overdrachtsbelasting, notariskosten, advies- en bemiddelingskosten m.b.t. de aankoop, kosten bankgarantie, taxatie, etc.

Overdrachtsbelasting

Bij de aankoop van een onroerende zaak heeft u te maken met overdrachtsbelasting. Voor de meest actuele tarieven en regelingen verwijzen wij u door naar de website van de Belastingdienst: Alles over overdrachtsbelasting (belastingdienst.nl)

Notariskeuze

Uitgangspunt is dat de keuze van de notaris ligt bij degene die de kosten van de overdracht betaalt. De keuze van de notaris moet uiterlijk bij het tekenen van de koopovereenkomst bekend zijn. Als er geen keuze is gemaakt, bepaalt de andere partij.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Ontbindende voorwaarden:

Financiering

De termijn die wordt opgenomen voor de overeengekomen ontbindende voorwaarden voor een voorbehoud van financiering is in de regel ongeveer zes weken na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.

Bouwtechnische keuring

De termijn die wordt opgenomen voor de overeengekomen ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring is in de regel 21 dagen na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.

Funderingsrisico-indicator

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Rechtsgeldigheid koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere verkoper en particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Bedenktijd

Zodra beide partijen hebben ondertekend en de koper een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor iedere particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Als de koper geen beroep doet op de bedenktijd, de financiën rond zijn en ook eventuele andere ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt, dan zal op de afgesproken overdrachtsdatum de aktepassering plaatsvinden bij de notaris.

Standaard clausules koopovereenkomst

In de koopovereenkomst zullen bijzondere bepalingen worden opgenomen (indien van toepassing) over bijvoorbeeld de ouderdom van de woning, bouwtechnische staat, etc. In de door ons opgestelde koopovereenkomst kunnen de volgende clausules en bijlagen worden opgenomen (tenzij anders overeengekomen):

Asbestclausule

Gelet op het bouwjaar van de onroerende zaak is het niet uitgesloten dat 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 verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Niet-zelfbewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat de gevolmachtigde(n)/verkoper(s), het verkochte niet zelf feitelijk hebben gebruikt. De eigenaar is niet in staat om zelf mededelingen te doen over het verkochte. De verkoper kan derhalve de koper niet (volledig) informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 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 deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Toelichtingsclausule meetinstructie NEN2580

De woonoppervlakte en de inhoud van een woning worden bepaald aan de hand van een meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en HuitingSchoon kunnen op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor verschillen die op bovenstaande wijze zijn ontstaan.

Notaris

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzenden van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en mogelijke aankoopmakelaar. De verkoop- en aankoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte

Buitenwonen Noord
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390322
E-mail: assen@buitenwonen.nl
www.buitenwonen.nl

van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen is afgesproken in de koopovereenkomst.