

# *Uitzonderlijk wonen*



Stad

Dorp

Monumentenhuys

Buiten wonen

Schiermonnikoog



VERVER  
JET WINTERS  
MAKELAARS

Mandelandenweg 8  
Eelde





Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

# INDRUKWEKKENDE WOONBOERDERIJ!

Indrukwekkende woonboerderij op een schitterende locatie, waar rust, ruimte en vrijheid nog vanzelfsprekend zijn. En toch verrassend centraal, met voorzieningen in het dorp Eelde-Paterswolde onder handbereik en dichtbij de stad Groningen. Daarbij maakt de mogelijkheid tot het combineren van wonen en werken aan huis of dubbele bewoning, het houden van paarden of andere dieren en de omliggende natuur dit tot een uitzonderlijk object. Eventueel is ook het realiseren van een gasten-/mantelzorgverblijf en/of een multifunctioneel bijgebouw mogelijk.

Wie wil dat nu niet, vanuit de ruime woonkamer uitkijken over eigen land op de achterzijde van de boerderij van 8765 m<sup>2</sup> met de mogelijkheid om nog ruim 2,5 hectare extra aan te kopen op de zijkant van de boerderij. Met zicht op reeën, hazen, eekhoorns en uilen en vele andere vogels. Of creëer een boomgaard, bos of natuurvijver.

De karaktervolle boerderij biedt veel leefruimte en ademt sfeer en combineert landelijke charme met comfortabel wonen. De boerderij beschikt over royale vertrekken, fraaie zichtlijnen en een prachtig uitzicht over de omliggende landerijen. Achter de boerderij liggen meerdere fraaie terrassen en ervaart u optimale privacy. De boerderij wordt omringd door een prachtige tuin met prachtige (deels monumentale) bomen en fraaie borders. Kortom: iedere dag genieten van het buitenleven op zijn best.

Voor paardenliefhebbers is er een ruime stal met vier boxen en een zadelruimte. En directe toegang tot het omliggende buitengebied.

Alleen al de begane grond meet meer dan 200 m<sup>2</sup> en omvat naast de woonvertrekken drie slaapkamers en een ruim voorhuis dat uitstekend kan worden gebruikt als een praktijk – kantoorruimte aan huis, aangezien deze ruimte via de voordeur afzonderlijk van het overige woongedeelte te bereiken is en een afzonderlijk toilet heeft.

De achterhal/entree is ruim en voorzien van een goede garderoberuimte, een extra toilet en veel kast-/provisieruimte. Ook bevindt zich hier nog een aparte bijkeuken met de witgoedaansluitingen.





Indeling begane grond:

Entree met vestibule met toilet en aansluitend een hal. Aan de voorzijde van de woonboerderij is een ruime zit-/werkkamer (35 m<sup>2</sup>) met open haard. De vestibule geeft toegang tot een ruim toilet. Vanuit de hal is ook een inloopkast met ondergelegen kelder te bereiken.

Achter de eerste hal bevindt zich een zeer ruime centrale hal van bijna 43 m<sup>2</sup>, die voor velerlei doeleinden gebruikt kan worden en ook twee ruime werkplekken kent. In deze hal bevindt zich de trap naar de bovenverdieping. Door een ingenieuze vormgeving van de vide valt het licht van de bovengelegen dakramen rechtstreeks in de hal, waardoor deze zeer licht aandoet.

Vanuit de grote centrale hal zijn 3 ruime slaapkamers te bereiken. De master bedroom is voorzien van een airco en beschikt over een inloopkast. Ook één van de twee andere slaapkamers is voorzien van een airco. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad, toilet en dubbele wastafel met meubel. De badkamer is bereikbaar zowel vanuit de master bedroom als vanuit de gang die de centrale hal verbindt met de aan de achterzijde gelegen woonkamer met open keuken.

Deze woonkamer met open keuken meet maar liefst 60 m<sup>2</sup> en is buitengewoon sfeervol met de houten plafondbalken. Er zijn een tweetal openslaande deuren naar het aansluitende terras en uiteraard bieden deze ook een geweldig uitzicht over de achtergelegen landerijen. De keuken is van alle gemak en comfort voorzien en beschikt over een ruim eiland.



#### Verdieping:

De overloop boven de centrale hal is ruim en licht met aansluitend boven het voorhuis een grote slaapkamer met inbouwkast en wastafel met meubel. In de voorgelegen hal is een berging met cv – ruimte. Wat de bovenverdieping extra bijzonder maakt is de grote multifunctionele ruimte van bijna 95 m<sup>2</sup> boven het achterhuis! Deze ruimte kan voor vele doeleinden worden gebruikt waaronder het toevoegen van extra slaapkamers indien gewenst.

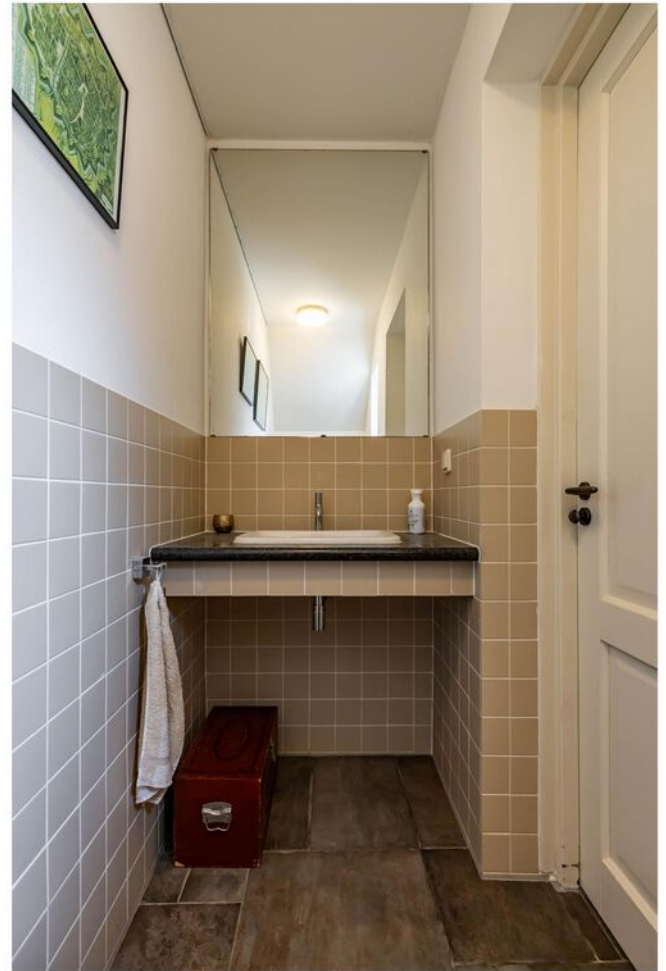
#### Paardenstal:

Op een goede plek op het perceel is de paardenstal gesitueerd, met een ruim plein ervoor dat direct aansluit op het weiland. De stal biedt ruimte aan 4 boxen waarbij ook de mogelijkheid aanwezig is om boxen bij elkaar te voegen als merrie - veulen box! De stal is voorzien van water, elektra, tracing en hooizolder. Aansluitend aan de stal bevindt zich een kapschuur voor o.a. stro/hooi en de paardentrailer/tractor. De stal is via een afzonderlijke oprit te bereiken.

#### Verdere bijgebouwen:

Naast de boerderij is een ruime Drentse Schuur gelegen van 32 m<sup>2</sup>, voorzien van een betonnen vloer, ideaal voor het tuingereedschap, fietsen of als fijne klusruimte. Tevens is er nog een "stookhut", een kippenverblijf en een carport die geschikt is voor twee auto's! Deze carport is via de andere oprijlaan bereikbaar, waaraan ook nog twee parkeerhavens zijn gelegen. Voor de lange zomeravonden is er nog een gezellige overkapping/buitenverblijf van 24 m<sup>2</sup>, waar het tot in de late uurtjes heerlijk vertoeven is.





#### Bijzonderheden:

- Fraaie landelijke ligging net buiten het dorp;
- Woonoppervlak woonboerderij ruim 412 m<sup>2</sup>;
- Veel wooncomfort;
- Levensloopbestendig;
- Geschikt voor combinatie van wonen en werken;
- Diverse bijgebouwen
- Dubbele inrit/oprijlaan;
- Energielabel C;
- 15 zonnepanelen;
- Mogelijkheid om ruim 2,5 hectare extra bij te kopen indien gewenst!





## Kenmerken

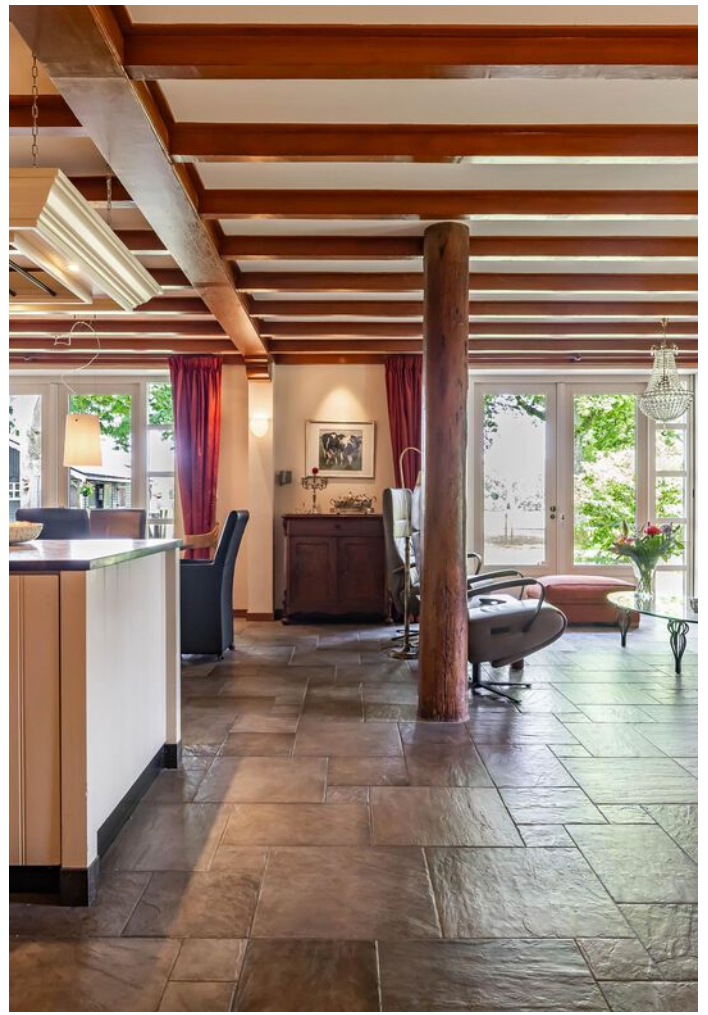
|                                                                                                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  Bouwjaar           | 1920                |
|  Woonoppervlakte    | 412 m <sup>2</sup>  |
|  Perceeloppervlakte | 8765 m <sup>2</sup> |
|  Inhoud             | 1457 m <sup>3</sup> |
|  Energielabel       | C                   |



# OMGEVING

De landelijk gelegen Mandelandenweg ligt net buiten het dorp Eelde-Paterswolde, vlak bij het natuurgebied de Onlanden en de Golferij. Eelde-Paterswolde is een levendig dorp met vele voorzieningen. De winkels, scholen, bibliotheek, musea en sportvoorzieningen, waaronder een openlucht zwembad, liggen op fietsafstand. Via de Onlanden is er een uitstekende fietsverbinding met de stad Groningen. Op ca. 15 autominuten van Groningen, Assen en de dorpen Haren en Roden.

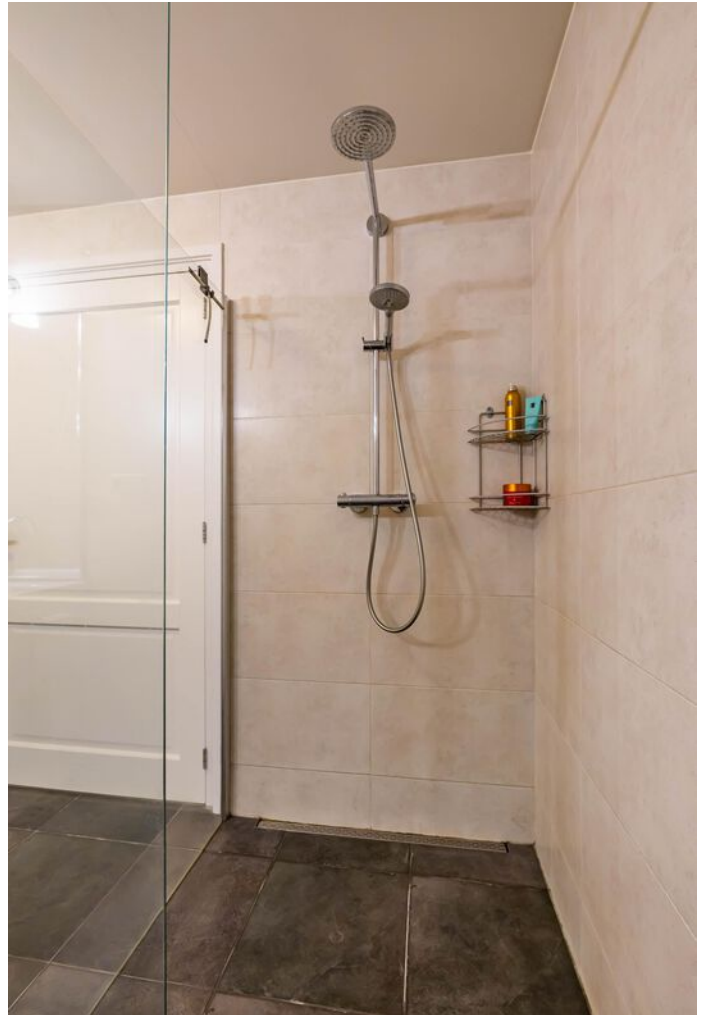






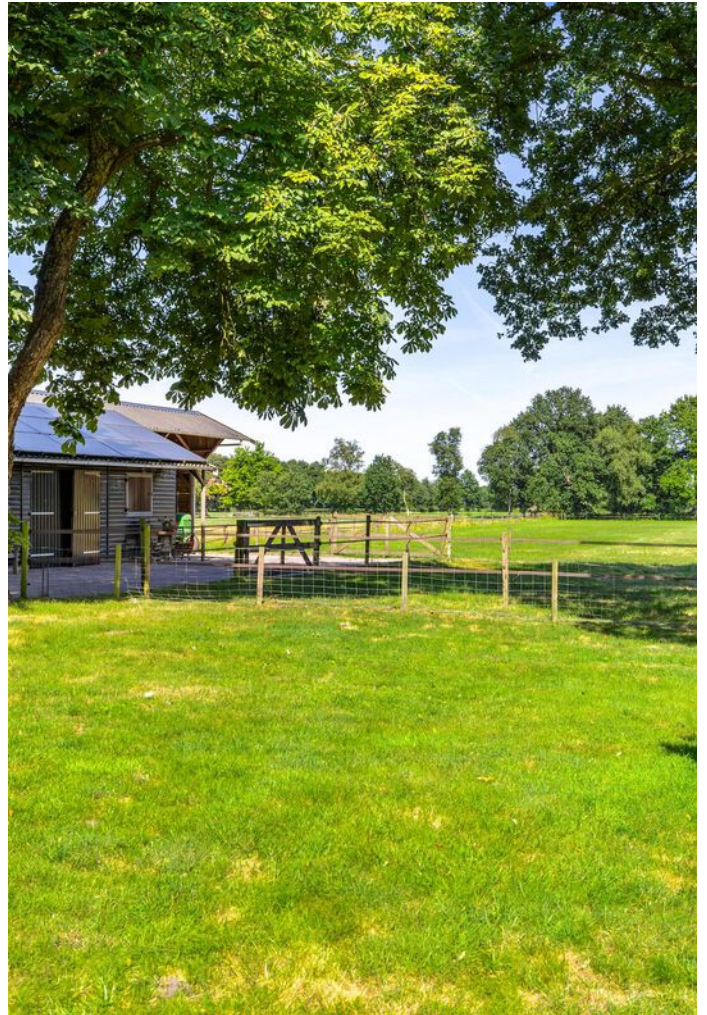
















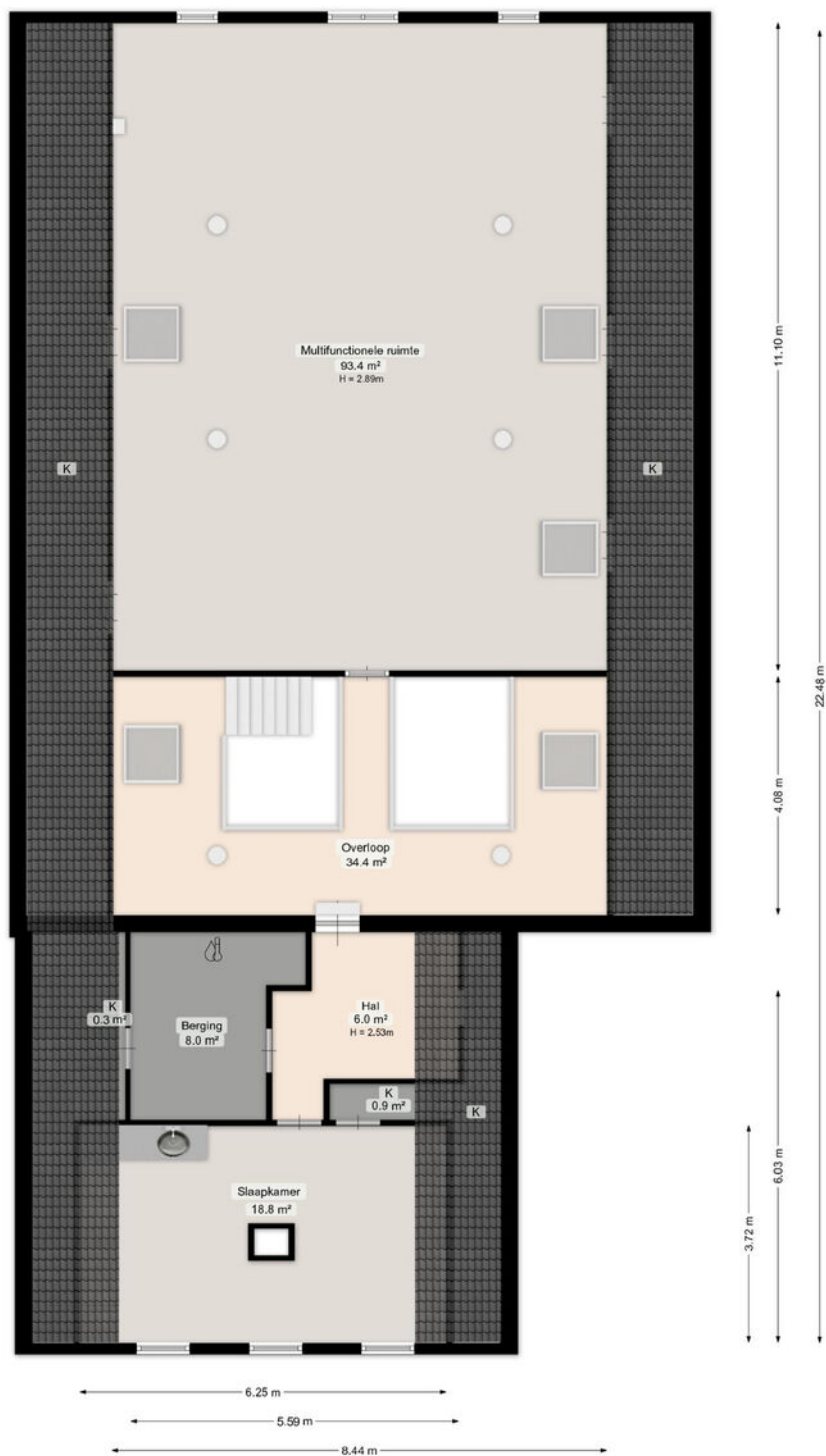
# Plattegrond

## Begane grond



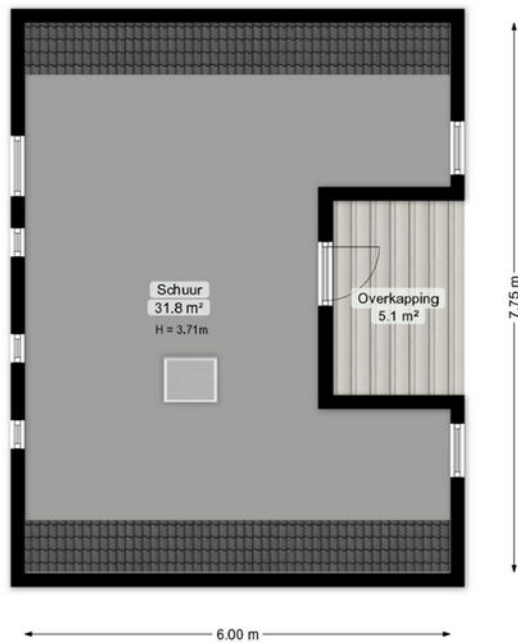
# Plattegrond

## 1e Verdieping



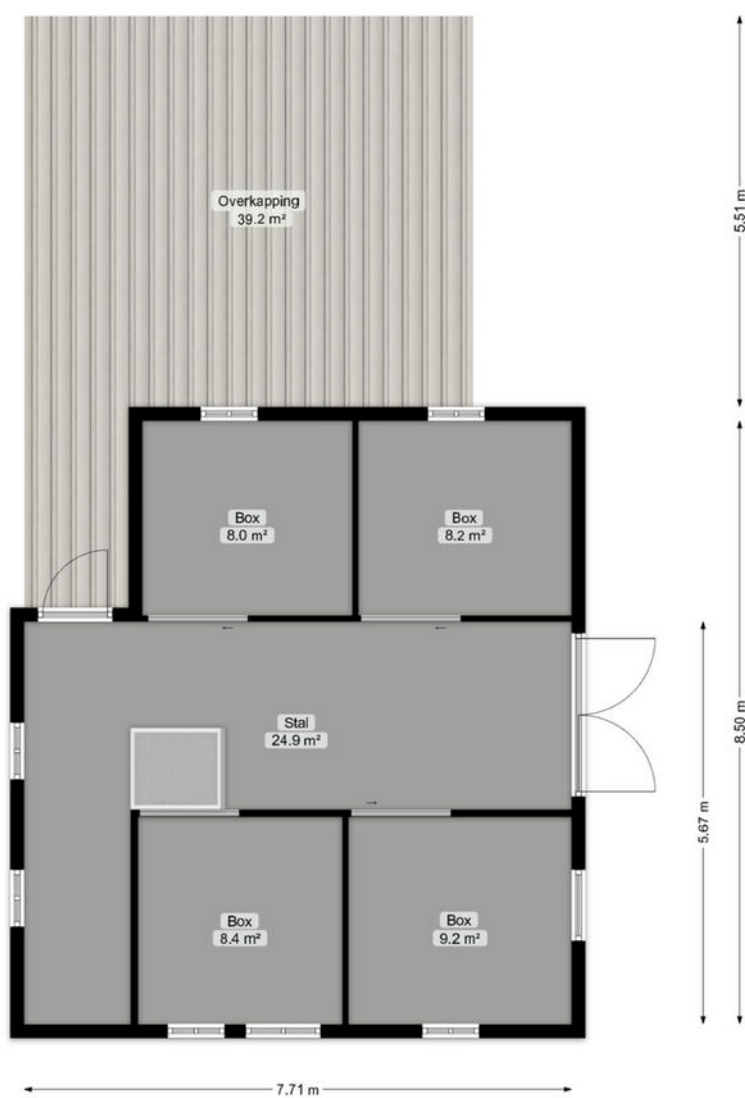
Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis®.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis®.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

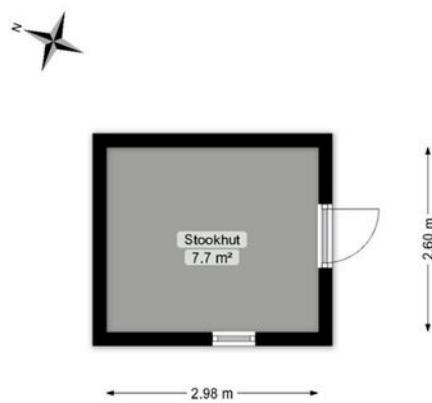
# Plattegrond



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis®.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

---

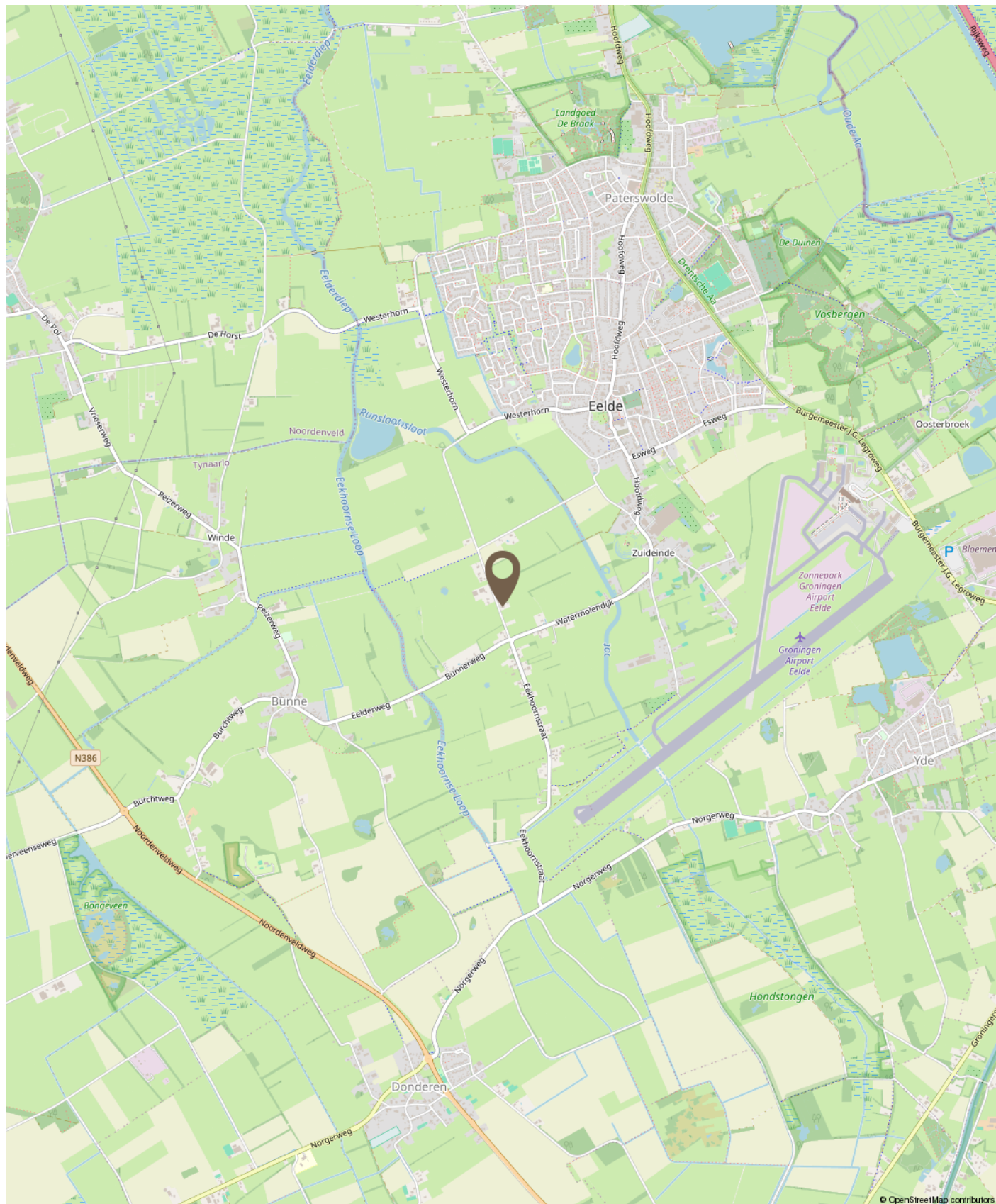
# Plattegrond



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis®.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Locatie

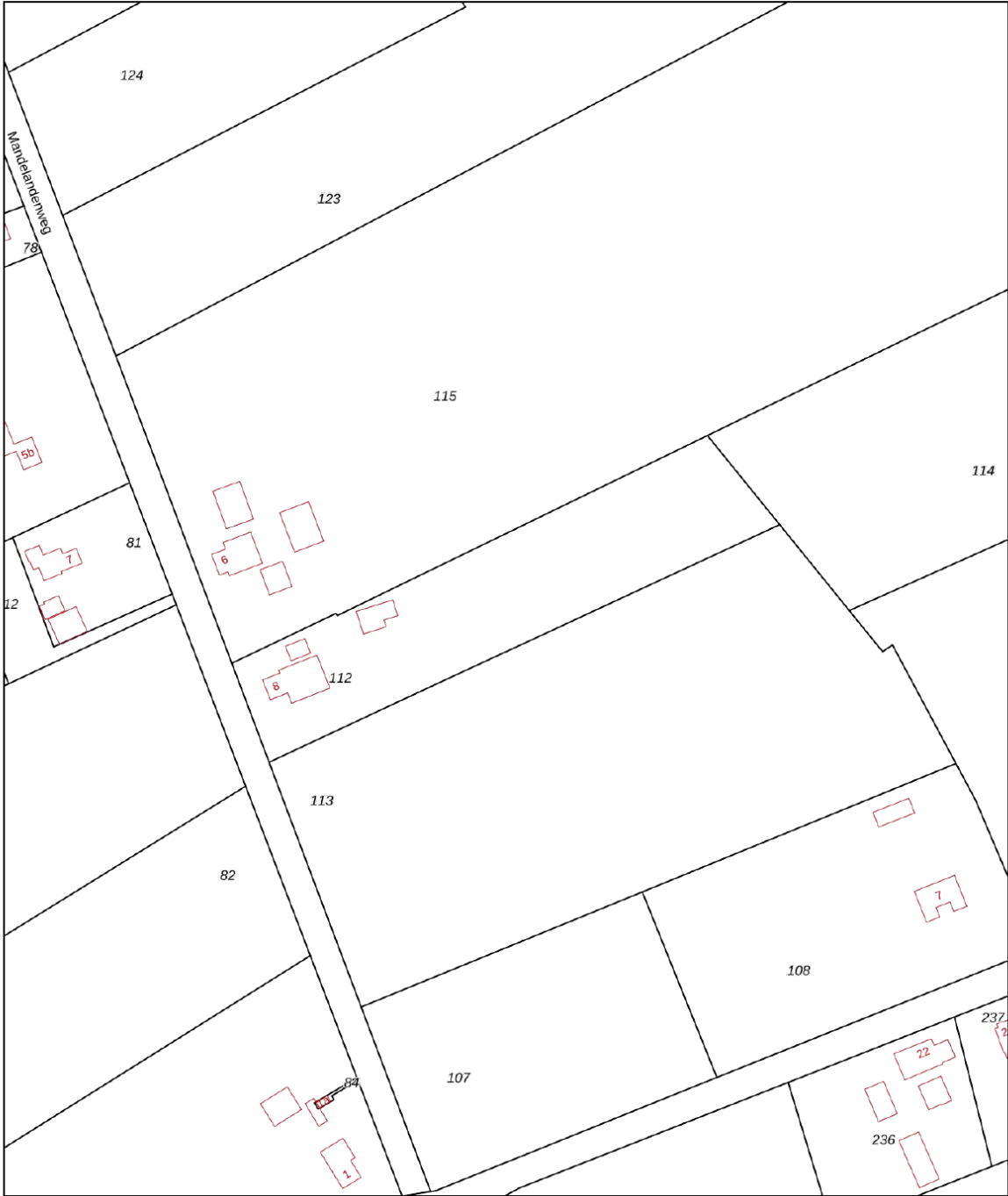
Mandelandenweg 8  
9761 VL Eelde



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vjw



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Eelde

Sectie G

Perceel 112

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.

kadaster



## EELDE

TekHet groene Drentse esdorp Eelde maakt deel uit van de gemeente Tynaarlo en is gelegen tussen Assen en de bruisende stad Groningen, beide tien minuten rijden met de auto of bus.

De naamsbekendheid heeft Eelde te danken aan het nabijgelegen vliegveld Groningen Airport Eelde, de grote bloemenveiling en het jaarlijkse bloemencorso.

De vele voorzieningen waaronder sportverenigingen, een gevarieerd winkelaanbod, supermarkten, meerdere (basis)scholen, een bibliotheek en openlunchzwembad maken het dorp extra aantrekkelijk. st

# Hoe werkt het kopen van een huis?

Een huis kopen doet u niet elke dag. Wij gaan er dan ook van uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten die in het algemeen en in het bijzonder voor u van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe hoort het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, onderzoek naar erfdienstbaarheden en onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

## Bezichtiging

Wees ervan verzekerd dat alle, voor u van belang zijnde zaken ter sprake komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Belangrijk voor u is dat u aan een bezichtiging geen rechten kunt ontlenen. Dat wil zeggen dat wij vrij zijn om ook met ander kandidaten afspraken voor een bezichtiging te maken.

## Een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- De datum van aanvaarding en levering;
- Eventuele overname van roerende zaken;
- Eventuele ontbindende voorwaarden.

## Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van de oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken welke is opgenomen in de brochure en bij aankoop aan de koopakte zal worden gehecht. Deze lijst is onder het voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

## Ontbindende voorwaarden

Mocht u een ontbindende voorwaarde wensen voor de verkrijging van een financiering en/of Nationale Hypotheekgarantie, dan dient u dat expliciet te vermelden. Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien zij in de onderhandelingen zijn meegenomen.

## Onderzoeksplicht koper

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst bevindt. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van de feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uit gegaan dat, dóór of namens de koper zelf, is nagegaan of de zaak aan de door hem gestelde eisen voldoet.

## Meldingsplicht verkoper

In, aan of om de woning kunnen afwijkende afspraken of bijzonderheden van toepassing zijn die voor u van belang kunnen zijn bij het uitbrengen van een bod. Hierbij valt onder andere te denken aan huur-, lease- of onderhoudscontracten. De verkoper is wettelijk verplicht om u hiervan op de hoogte te stellen en doet dat middels de vragenlijst voor de verkoop. Deze is opgenomen in de brochure en zal bij aankoop aan de koopakte worden gehecht.

## Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door de verkopend makelaar van de woning, conform het meest recente model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

## Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van het laatste eigendomsbewijs ligt bij de makelaar ter inzage. Deze kopie zal bij de aankoop aan de koopakte worden gehecht. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

## Waarborgsom

Tot zekerheid in de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt doorgaans standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten op een bankrekening van de notaris of een bankgarantie af te geven aan de notaris. Deze waarborgsom cq. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en wordt bij de overdracht verrekend.

## Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

## Energie label

Verkoper beschikt bij de verkoop standaard over een energielabel behoudens als het een Monument betreft, daarbij is het energielabel niet verplicht.

verkoop is de verkoper verplicht aan de koper te laten zien, welk energielabel de woning heeft.

### **3 dagen bedenktijd**

Na het tekenen van het koopcontract heeft u nog 3 dagen bedenktijd. De bedenktijd gaat in op de dag nadat u een afschrift van het door beide partijen getekende koopcontract heeft ontvangen. Tijdens de bedenktijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. U hoeft daarvoor geen reden op te geven. Ook hoeft u geen vergoeding te betalen aan de verkoper. De bedenktijd kan langer zijn als 2 of 3 dagen op een zaterdag, zondag of feestdag vallen. Eindigt de bedenktijd op een zaterdag, zondag of feestdag? Dan duurt de bedenktijd tot de eerstvolgende werkdag.

### **Bedenktijd andere soorten woningen**

Bij de koop van een vakantiehuis heeft u ook een schriftelijk koopcontract nodig. Ook hiervoor geldt de bedenktijd van 3 dagen. Maar de eisen gelden niet voor de koop van bijvoorbeeld onbebouwde grond, woonboten en woonwagens. De eisen gelden ook niet voor huurkoop en koop op een openbare veiling waarbij een notaris aanwezig is.

### **Informatiebrochures**

Deze documentatie is met grote zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij echter in grote mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

### **Vrijblijvend**

Een bezichtiging is vrijblijvend. Realiseert u zich echter wel dat een verkoper zijn huis aan u openstelt. Verkoper stelt het zeer op prijs dat u bij geen interesse hen hiervan op de hoogte stelt middels een telefoontje naar ons kantoor.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod (dus een tegenbod doet) of als de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat u met hem in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft uw bod te zullen overleggen met de verkopers.

### **Gaan bezichtigingen door bij lopende biedingen?**

Een bieding hoeft niet tot verkoop te leiden en de eerste bidder is niet altijd de beste. Het komt dus voor dat bezichtigingen gewoon doorgaan. Normaal gesproken meldt de verkopend makelaar dat hij "onder bod" is. Over de hoogte van dat bod zullen geen mededelingen worden gedaan. Het is mogelijk om als tweede een bieding te doen.

De makelaar kan u informeren over de te volgen procedure.

### **Is de koop rond als ik de vraagprijs bied?**

De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan besluiten of hij uw bod aanvaardt of dat hij zijn makelaar vraagt toch een tegenbod te doen. Het is zelfs toegestaan om tijdens een onderhandeling de vraagprijs te verhogen of het systeem van verkoop te veranderen.

### **Wat is een optie?**

Juridisch gezien heeft het begrip "optie" een andere betekenis dan die bij de verkoop van woningen. De betekenis van dit woord betekent in dit geval een toezegging van de verkopend makelaar aan de potentiële koper. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat de belangstellende tijd krijgt om na te denken over een aankoopbesluit. Tijdens die periode mogen er geen onderhandelingen worden opgestart met een derde. De verkoper beslist zelf of er een optie zal worden verleend.

### **Ben ik de eerste?**

Ook al bent u de eerste beller, de eerste die de woning bezichtigt of de eerste die een bod uitbrengt, de verkopend makelaar besluit samen met de verkoper over de te volgen verkoopprocedure. Het is verstandig om bij serieuze belangstelling de verkopend makelaar te vragen naar uw positie. Dit kan achteraf veel teleurstelling voorkomen.

### **Wat is 'kosten koper'?**

Onder "kosten koper" wordt verstaan de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2%), de kosten van de notaris en de kosten van de kadastrale inschrijving. De kosten van een eventuele aankopende makelaar vallen hier niet onder.

### **Financiering al geregeld?**

Bij een passende woning hoort een passende hypotheek. Het financieren van uw huis vraagt om maatwerk. Verver Jet Winters Makelaars heeft een netwerk van banken, hypotheekadviseurs en accountants met wie wij uitstekende contacten onderhouden. Afhankelijk van uw situatie kunnen we u doorverwijzen naar de voor u geschikte adviseur. Zo helpen we u op weg naar een deskundig, passend én onafhankelijk financieel advies.

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Onze privacyverklaring vindt u op onze website [www.ververjetwinters.nl](http://www.ververjetwinters.nl).



## *Makelaar in* uitzonderlijk wonen

Al meer dan 75 jaar begeleidt Verver Jet Winter Makelaars de aan- en verkoop en taxatie van exclusieve huizen in Groningen, Drenthe, Haren en op Schiermonnikoog. Als aangesloten Qualis-makelaar maken wij deel uit van een select landelijk netwerk, waardoor uw huis optimaal onder de aandacht komt bij de juiste doelgroep.

Van stadsvilla en monument tot landgoed of luxe woonboerderij: wij zijn gespecialiseerd in huizen met karakter, kwaliteit en identiteit. Dankzij diepgaande regionale marktkennis en een persoonlijke, zorgvuldige en discrete aanpak begrijpen wij de unieke waarde van uitzonderlijk wonen.

**Verver Jet Winters Makelaars**