

TE KOOP

Hanebijtershoek 23

Gieten



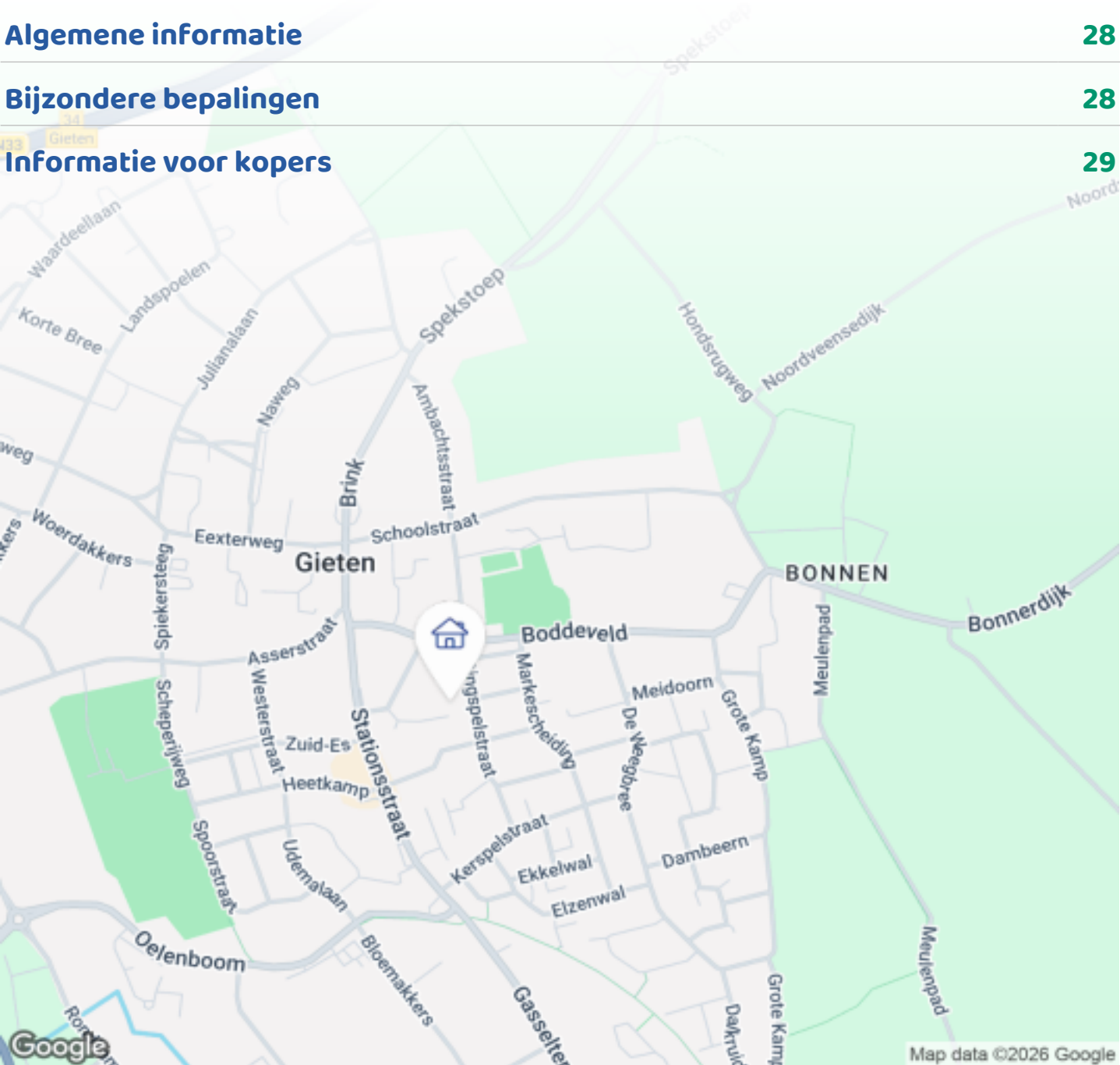
Vraagprijs

€ 372.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	17
Kenmerken	22
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Hanebijtershoek 23, Gieten

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Hanebijtershoek 23, 9461 GS Gieten

Buitenkans: rustig gelegen hoekwoning met ruime tuin, berging, garagebox en houten schuur.

Aan de Hanebijtershoek 23 in Gieten woont u ruim, rustig en toch midden in het dorp. Deze hoekwoning uit 1999 staat op een royaal perceel van in totaal 364 m² eigen grond, heeft energielabel A, een vrije ligging aan de achterzijde en een afzonderlijke stenen garagebox.

De woning ligt aan het einde van een rustige, doodlopende straat in het centrum van Gieten. Met drie slaapkamers, een zolder met extra mogelijkheden en volop gebruiksruimte is de woning zeer geschikt voor verschillende woonwensen en gezinssituaties. Daarnaast biedt de indeling mogelijkheden om de woning relatief eenvoudig levensloopbestendig te maken.



Woningbrochure: Hanebijtershoek 23, Gieten

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De hoekligging, het ruime perceel en de vrije ligging aan de achterzijde zorgen voor veel privacy en een prettig gevoel van ruimte. Rondom de woning ligt een royale tuin met volop mogelijkheden voor meerdere terrassen, speelruimte, tuinieren of gewoon heerlijk buiten zitten.

De tuingerichte woonkamer heeft openslaande deuren naar het terras en de tuin. Aan de achterzijde grenst de woning aan een ruim gemeentelijk grasveld met enkele speeltoestellen, waardoor de ligging extra vrij en groen aanvoelt.

Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik: supermarkten, huisartsen- en tandartspraktijken bevinden zich op loopafstand.

Het dorp heeft een gunstige ligging ten opzichte van diverse uitvalswegen richting Groningen, Zuidlaren, Assen, Veendam, Emmen en Stadskanaal.

Aan de rand van Gieten ligt een P+R en OV-hub met rechtstreekse busverbindingen naar Groningen (25 minuten), Zuidlaren (10 minuten), Assen (20 minuten), Emmen (30 minuten), Stadskanaal (20 minuten) en Veendam (30 minuten). Daarmee zijn omliggende steden en dorpen uitstekend bereikbaar.

Indeling van de woning

Begane grond: lichte leefruimte met openslaande terrasdeuren naar tuin

Entree met hal, meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de tuingerichte woonkamer met trapkast en open keuken. De woonkamer en keuken vormen samen een lichte leefruimte van circa 40 m².

Links van de voordeur bevindt zich een bergingsruimte met een eigen toegangsdeur vanaf buiten. Deze praktische ruimte is voorzien van watertoevoer en elektriciteit en biedt volop mogelijkheden als berging, bijkeuken of wasruimte. Met een kleine verbouwing kan hier eventueel ook een extra doucheruimte worden gerealiseerd. Door het plaatsen van een tussendeur kan de ruimte eenvoudig bij de woning worden betrokken.

Eerste verdieping: drie ruime slaapkamers en badkamer

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers van circa 10 m², 11 m² en 12 m². Twee slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel. De ruime badkamer (9 m²) is voorzien van een douche, toilet, wastafel en wasmachine-aansluiting.

Tweede verdieping: extra mogelijkheden op zolder
Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping met bergruimte en opstelplaats voor installaties. Deze verdieping biedt mogelijkheden voor extra opslag, werkruimte of een vierde slaapkamer.

Stenen garagebox en houten schuur: volop praktische bergruimte

De stenen garage ligt schuin tegenover de woning, op een afzonderlijk kadastraal perceel. De garage is voorzien van een betonnen vloer en elektriciteit en biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, motor, fietsen of tuingereedschap. Ook als extra opslagruimte komt deze garage goed van pas. De houten schuur naast het huis is ook voorzien van elektriciteit en is te gebruiken als opslag voor bijvoorbeeld tuingereedschap.

Op korte termijn beschikbaar en naar eigen smaak te moderniseren

De woning is leeg en op korte termijn beschikbaar. Keuken, badkamer en installaties dateren grotendeels uit het bouwjaar. Dit biedt u de mogelijkheid om de woning naar eigen smaak te moderniseren. Ter inspiratie zijn enkele AI-visualisaties toegevoegd. Deze laten mogelijke inrichtingsopties zien en geven niet de huidige inrichting van de woning weer.

Wonen in Gieten: rustig, groen en alles dichtbij
Gieten ligt op de Hondsrug, midden in een groene en afwisselende omgeving. In het centrum vindt u een uitgebreid winkelaanbod, met onder andere supermarkten, een slager, bakker, drogisterij en diverse andere winkels. Ook op het gebied van sport, onderwijs en recreatie heeft het dorp veel te bieden. Zo zijn er meerdere sportverenigingen, basisscholen, een middelbare school en een openluchtzwembad.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De omgeving is veelzijdig: bossen, heidevelden, zandverstuivingen en open landerijen wisselen elkaar af. Op korte afstand liggen mooie natuurgebieden, zoals het Drouwenerzand, Boswachterij Gieten-Borger, de Breevenen, de Gasterse Duinen en het Balloërveld. In en rond het dorp vindt u veel wandel-, fiets-, mountainbike en ruiterroutes. Ook golfbaan De Semslanden ligt vlakbij, net als verschillende recreatie- en zwemplassen zoals 't Nije Hemelriek en het Gasselterveld bij Gasselte.

Kortom: in Gieten woont u rustig en groen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik én goede verbindingen met omliggende steden en dorpen.

Bijzonderheden

- Ruime hoekwoning uit 1999;
- Gelegen aan het einde van een rustige, doodlopende straat;
- Ligging in het centrum van Gieten, met dagelijkse voorzieningen op loopafstand;
- Energielabel A;
- Royaal perceel van in totaal circa 364 m² eigen grond;
- Vrije ligging aan de achterzijde grenzend aan een ruim gemeentelijk grasveld met enkele speeltoestellen;
- Tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar terras en tuin;
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping;
- Mogelijkheid voor een vierde slaapkamer, werkruimte of extra bergruimte op zolder;
- Praktische bergingsruimte naast de entree, met eigen toegang vanaf buiten, watertoevoer en elektriciteit;
- Mogelijkheid om de bergingsruimte bij de woning te betrekken of geschikt te maken als bijkeuken, wasruimte of extra doucheruimte;
- Stenen garagebox op afzonderlijk kadastraal perceel, voorzien van betonnen vloer en elektriciteit;
- Houten schuur naast de woning, eveneens voorzien van elektriciteit;
- Keuken, badkamer en installaties dateren grotendeels uit het bouwjaar van de woning;
- De woning is leeg en op korte termijn beschikbaar;
- AI-visualisaties zijn toegevoegd ter inspiratie en tonen niet de huidige inrichting van de woning.



FOTO'S







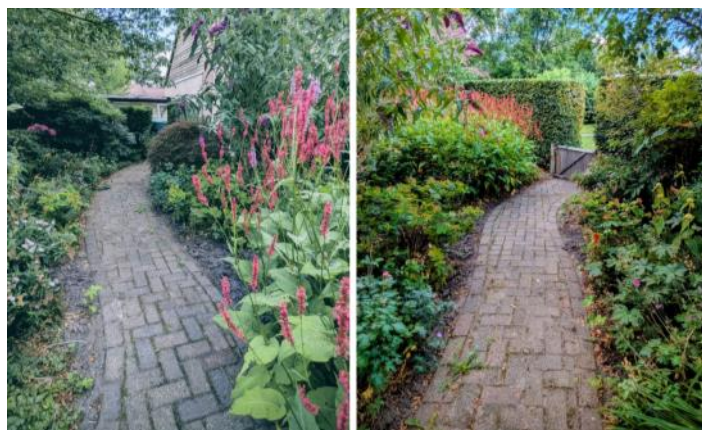


Ter illustratie een AI-impressie

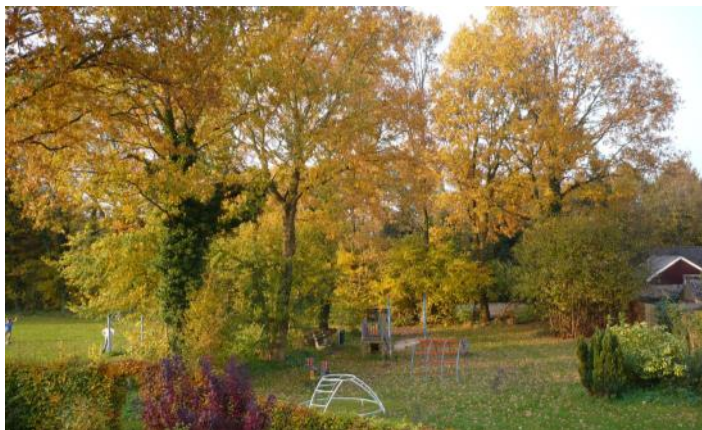


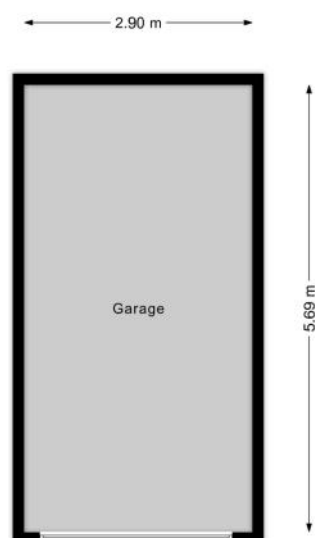
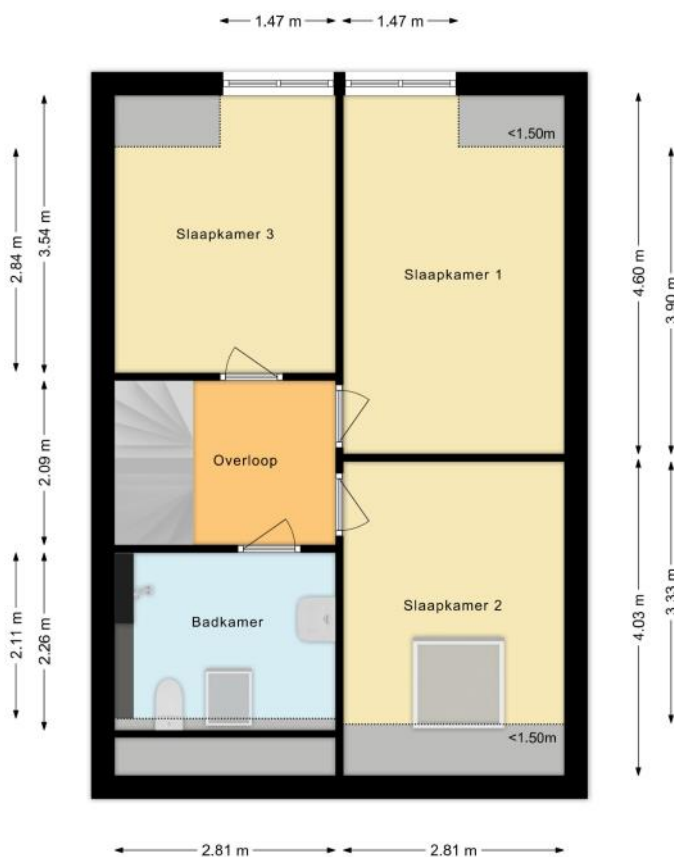
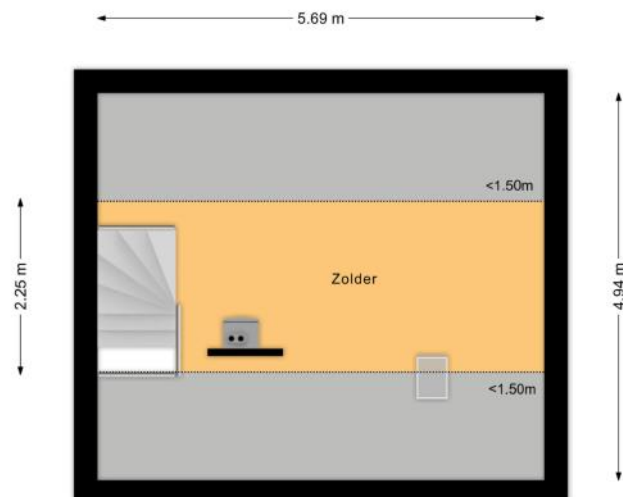
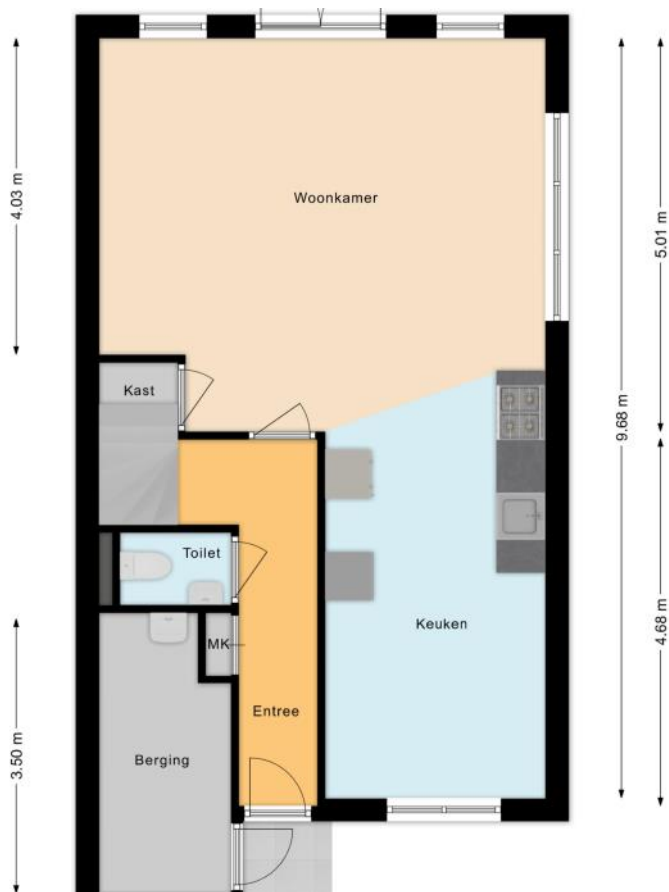




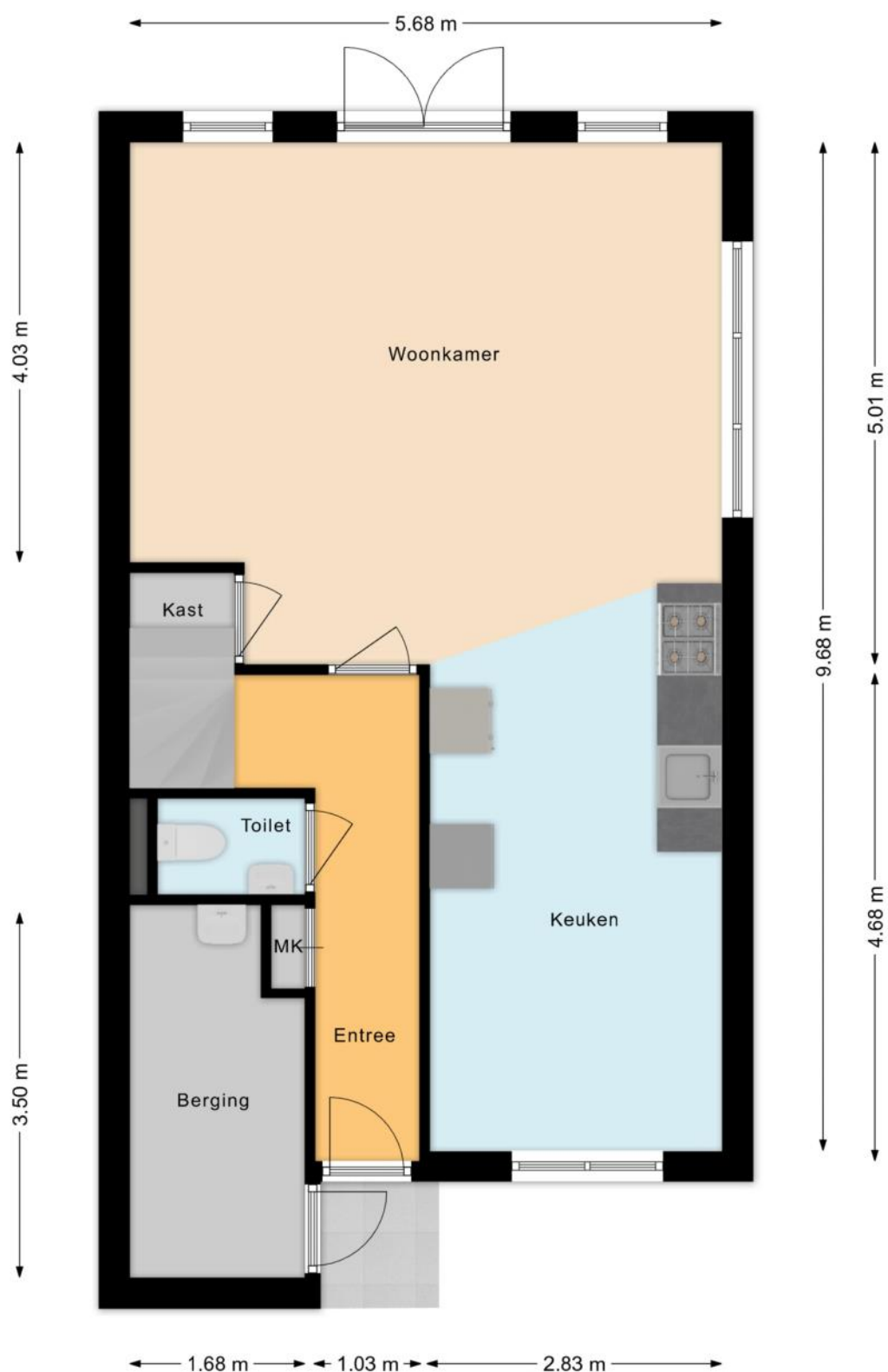




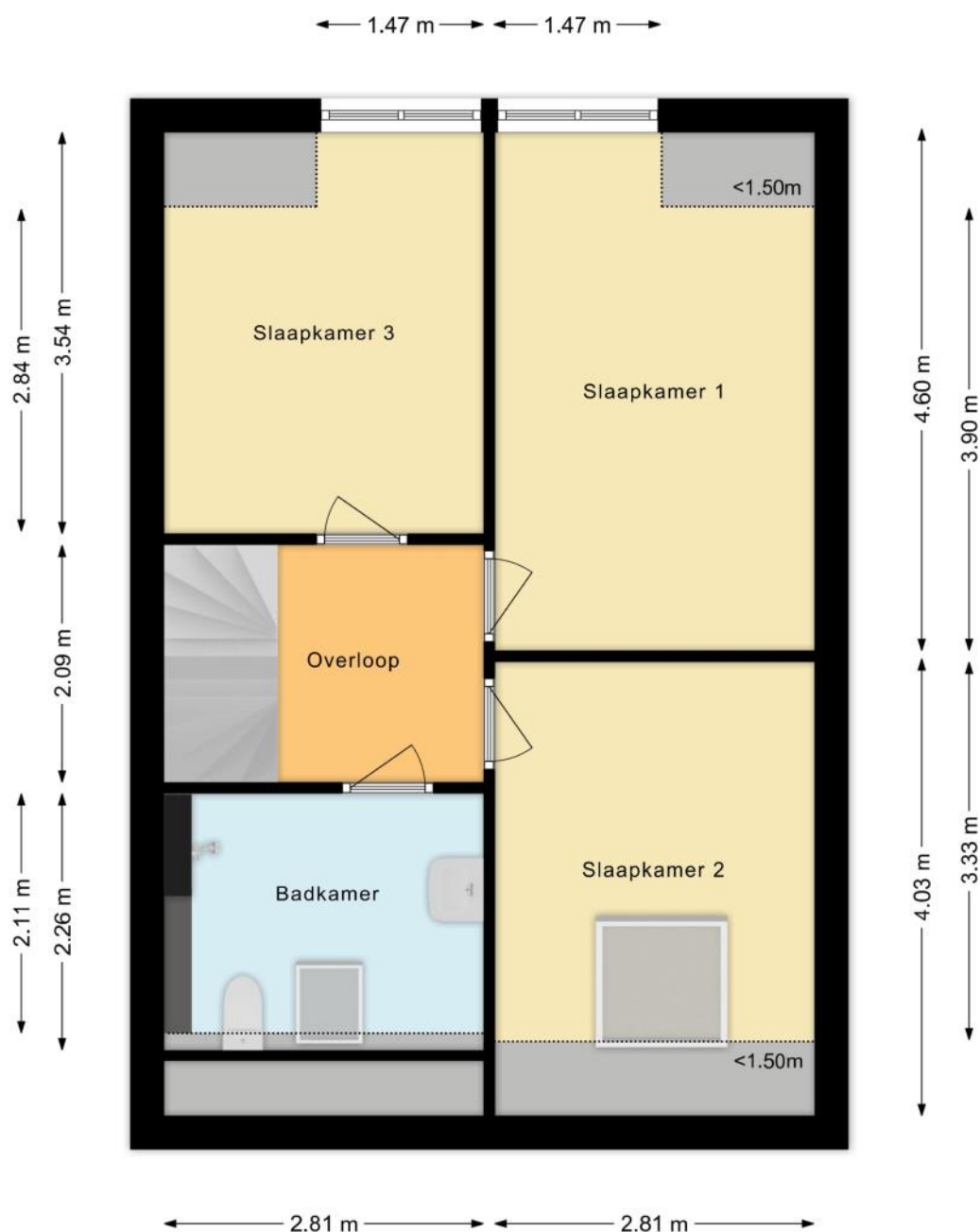




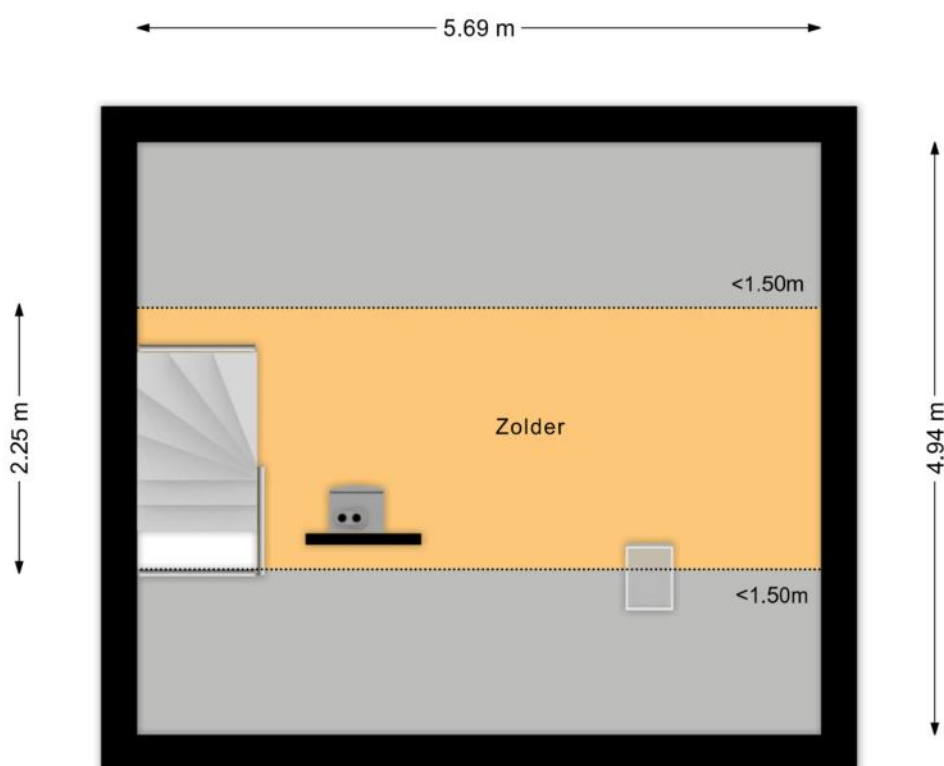
PLATTEGRONDEN



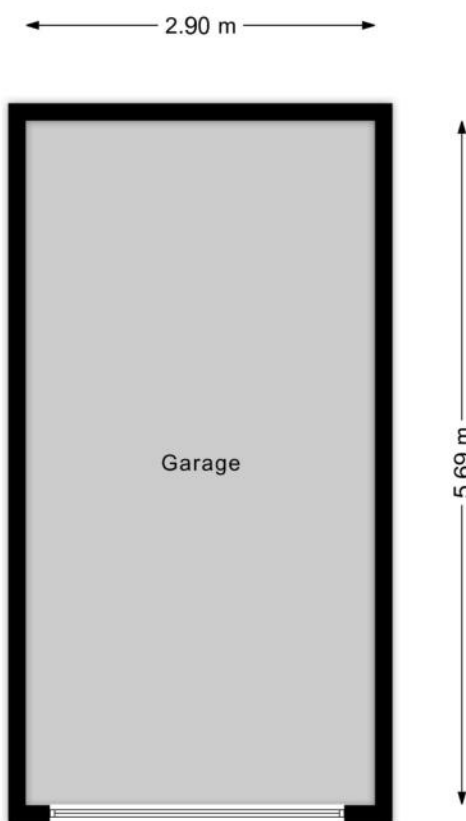
PLATTEGRONDEN



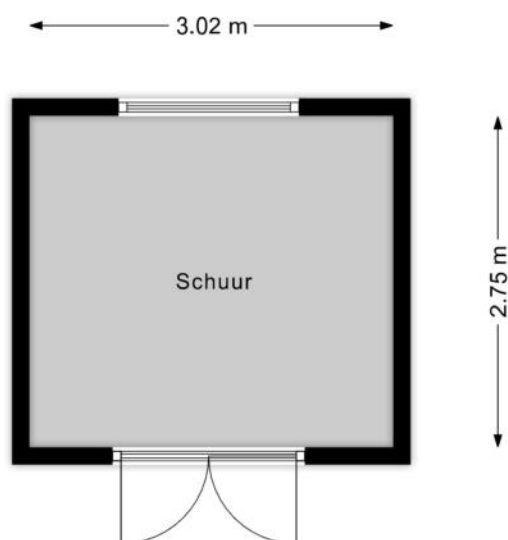
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1999
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	364 m ²
Inhoud	407 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	95 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Externe bergruimte	25 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2012
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	180 m ² (18m diep en 10m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Garagebox
-------	-----------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Gieten E 6216

Oppervlakte	304 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Gieten E 6219

Oppervlakte	32 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Gieten E 6270

Oppervlakte	28 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Gebruikelijke bij meerdere woningen onder 1 kap

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Gieter

Sectie: E

Perceel: 6216

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



ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. 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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

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

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland 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'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.