

# Lheebroek 12

Dwingeloo

# Welkom thuis

## Welkom thuis in het landelijk wonen

Een woning kopen of verkopen begint bij het goede gevoel... Pas daarna komen de zakelijke overwegingen aan bod. Het gaat immers om een plek waar je je thuis voelt, waar herinneringen worden gemaakt en waar een nieuw hoofdstuk begint. Juist daarom kiest Yvonne Kamies Makelaardij Markant Landelijk Wonen voor een persoonlijke aanpak, met een luisterend oor en oprechte aandacht voor mens én woning.

Vanuit Dwingeloo is Yvonne Kamies gespecialiseerd in de verkoop, aankoop en taxatie van karaktervolle woningen en monumenten in Drenthe. Van sfeervolle woonboerderijen en vrijstaande woningen tot landelijke huizen en bijzondere objecten: iedere woning heeft een eigen verhaal en verdient een aanpak die daarbij past en dat geldt evenzeer voor doorsnee woningen.

Met meer dan 30 jaar ervaring in het landelijk wonen segment, een passie voor woningen in de breedste zin van het woord, uitstekende kennis van de regionale woningmarkt en de regelgeving die bij landelijk wonen komt kijken, begeleidt Yvonne haar opdrachtgevers van begin tot eind. Deskundig, eerlijk en betrokken. Geen 9-tot-5-mentaliteit, maar korte lijnen, persoonlijk contact, kwaliteit én altijd een stap extra wanneer dat nodig is.

Of je nu jouw droomplek zoekt, je woning wilt verkopen, een gevalideerde taxatie nodig hebt of gewoon eens wilt sparren over jouw woonplannen: je kunt rekenen op deskundig advies en begeleiding op maat.

**Yvonne Kamies Makelaardij Markant Landelijk Wonen** staat voor betrokkenheid, betrouwbaarheid en een correcte afhandeling. Omdat een huis niet zomaar een woning is, maar een plek om thuis te komen.



**Yvonne Kamies**

NVM Register Makelaar / Taxateur

06 30 07 16 43

[info@yvonnekamiesmakelaardij.nl](mailto:info@yvonnekamiesmakelaardij.nl)

[yvonnekamiesmakelaardij.nl](http://yvonnekamiesmakelaardij.nl)

**Met Hart voor Klant én Pand**



# Introductie

**Welkom op Lheebroek 12, te Dwingeloo!**

**Een zeer verrassend, gemoderniseerde riet gedekte woonboerderij (energielabel A), gelegen op een fantastische locatie met naar alle kanten weidse uitzichten over de landerijen, gelegen op 1.214 m²!**

**'s Avonds de zon onder zien gaan achter de landerijen? Het kan hier gewoon vanuit de woonkamer en uiteraard ook vanuit de mooi ingerichte tuin.**



# Kenmerken van de woning

**Lheebroek 12, te Dwingeloo**

## Algemeen

|                |                                                 |
|----------------|-------------------------------------------------|
| Soort woonhuis | <b>Woonboerderij</b>                            |
| Bouwjaar       | <b>1970</b>                                     |
| Energie label  | <b>A</b>                                        |
| Isolatie       | <b>muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas</b> |
| Verwarming     | <b>c.v.-ketel</b>                               |
| Vraagprijs     | <b>€ 899.000,- k.k.</b>                         |
| Aanvaarding    | <b>In overleg</b>                               |

## Indeling

|                    |                                                      |
|--------------------|------------------------------------------------------|
| Aantal kamers      | <b>4</b>                                             |
| Aantal slaapkamers | <b>3</b>                                             |
| Aantal badkamers   | <b>2</b>                                             |
| Aantal woonlagen   | <b>2</b>                                             |
| Voorzieningen      | <b>Mechanische ventilatie, glasvezel, rookkanaal</b> |

## Oppervlakten en inhoud

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| Wonen                    | <b>172 m<sup>2</sup></b>  |
| Overige inpandige ruimte | <b>-</b>                  |
| Externe bergruimte       | <b>32 m<sup>2</sup></b>   |
| Inhoud                   | <b>634 m<sup>3</sup></b>  |
| Perceel                  | <b>1214 m<sup>2</sup></b> |



# Omschrijving van de woning

Een zeer verrassend, gemoderniseerde riet gedekte woonboerderij (energielabel A), gelegen op een fantastische locatie met naar alle kanten weidse uitzichten over de landerijen, gelegen op 1.214 m²! 's Avonds de zon onder zien gaan achter de landerijen? Het kan hier gewoon vanuit de woonkamer en uiteraard ook vanuit de mooi ingerichte tuin.

De ligging is ideaal: via een voetpad en rustig weggetje bent u in minder dan een km. in het prachtige Nationaal Park het Dwingelderveld, de sfeervolle Brink van Dwingeloo ligt op nog geen 5 km. en op ruim 6 km. ligt Beilen met een regiofunctie en treinstation. Uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Met de auto bent u in ca. 45 minuten in Zwolle, Heerenveen en Groningen.

De comfortabele woning is gebouwd in 1970, maar is de laatste 10 jaar met smaak geheel verbouwd, alles door professionele bedrijven. Aan de buitenzijde zijn er luiken aangebracht. Er is vloer- en muurisolatie, deels dakisolatie en grotendeels HR++ beglazing.

De verwarming wordt geregeld middels Cv. Zowel in de keuken, bijkeuken en hal is er vloerverwarming. Er is een glasvezelaansluiting, een waterontharder en een laadpaal voor de auto. Ook is een mantelbuis aangelegd voor een 2e laadpaal naast het hek.

Indeling:

Via de geheel vernieuwde moderne entree krijgt u toegang tot de woning. In de hal is de trap naar de verdieping, de meterkast en toegang tot een zeer ruime sfeervolle woonkamer (ca. 59 m²), in ca. 2000 voorzien van een riet gedekte uitbouw, waardoor men nu aan alle zijden verrassende uitzichten heeft op de tuin, maar ook op de zeer fraaie omgeving.

Zo kijkt men vanuit de voorkamer met het eetgedeelte over de landerijen richting het Dwingelderveld. Aan de zijkant en ook in de uitbouw waar het zitgedeelte is, heeft men een geweldig uitzicht over uitgestrekte landerijen en op afstand zelfs naar de radio- en televisietoren in Hoogersmilde, op meer dan 6,5 km. afstand!

Er is een eikenhouten vloer en een tigchelkachel om ook bij koudere dagen het lekker behaaglijk te hebben. De tuindeuren geven direct toegang tot de tuin en ook om binnen zoveel mogelijk van het buitenleven te kunnen genieten.

Er is een goed geoutilleerde Siematic keuken, voorzien van een inductiekookplaat (ca. 3 jaar oud), een afzuigkap, een koelkast (ca. 2 jaar oud), een diepvries, een vaatwasser, een combi magnetron/oven en een combi-stoomoven.

Aansluitend aan de open keuken is er een hal met achter entree met de Cv-ketel en een bijkeuken met een vaste kastenwand.

Aan de voorzijde van de woning is een kantoor, eventueel ook te gebruiken als slaapkamer. Er is een badkamer (2018) met toilet, wastafelmeubel en douche.

Op de 1e verdieping is een overloop met vaste kast, grote bergruimte boven de aanbouw, twee ruime slaapkamers, waarvan één met vaste kasten, en een vernieuwde badkamer; met douche, toilet, wastafelmeubel, infraroodplaat en vloerverwarming.

Verder is aanwezig een houten garage/berging verbouwd in 2020, voorzien van dakisolatie. Het gehele dak is gedekt met maar liefst 42 zonnepanelen! Aansluitend is een overkapping om ook overdekt van de tuin te kunnen genieten, eventueel met heater. De winddoeken zorgen voor filtering van het zonlicht met een aangename temperatuur en uiteraard dat de overkapping bladvrij blijft. Boven de garage en overkapping is een vliering.

En dan de tuin.....

De fraaie tuin omzoomd door beukenhagen is door een tuinarchitect ontworpen. Er zijn borders met mooie beplanting, meerdere zitjes, een ruim gazon en verschillende bomen.

In één oogopslag is te zien dat veel aandacht is besteed aan de inrichting van de tuin. Er is volop privacy, maar de tuin staat ook in open verbinding met het omliggende landschap. Verder is er tuinverlichting, drainage en een sproeisysteem. Gemak dient immers de mens.

Samenvatting:

Bent u op zoek naar een woning waar het goed thuiskomen is? Hier volgen de pluspunten nog even voor u op een rijtje:

- Vanuit elk vertrek magnifieke uitzichten over het Drentse platteland
- U hoeft niet te verbouwen; de ruimten zijn goed
- Sfeervolle woning
- Hedendaagse uitstraling
- Zeer comfortabel
- Energielabel A
- Slaap- en badkamer op de begane grond
- Korte afstand van Nationaal Park het Dwingelderveld
- Ca. 5 km. van de gezelligste brink van heel Drenthe

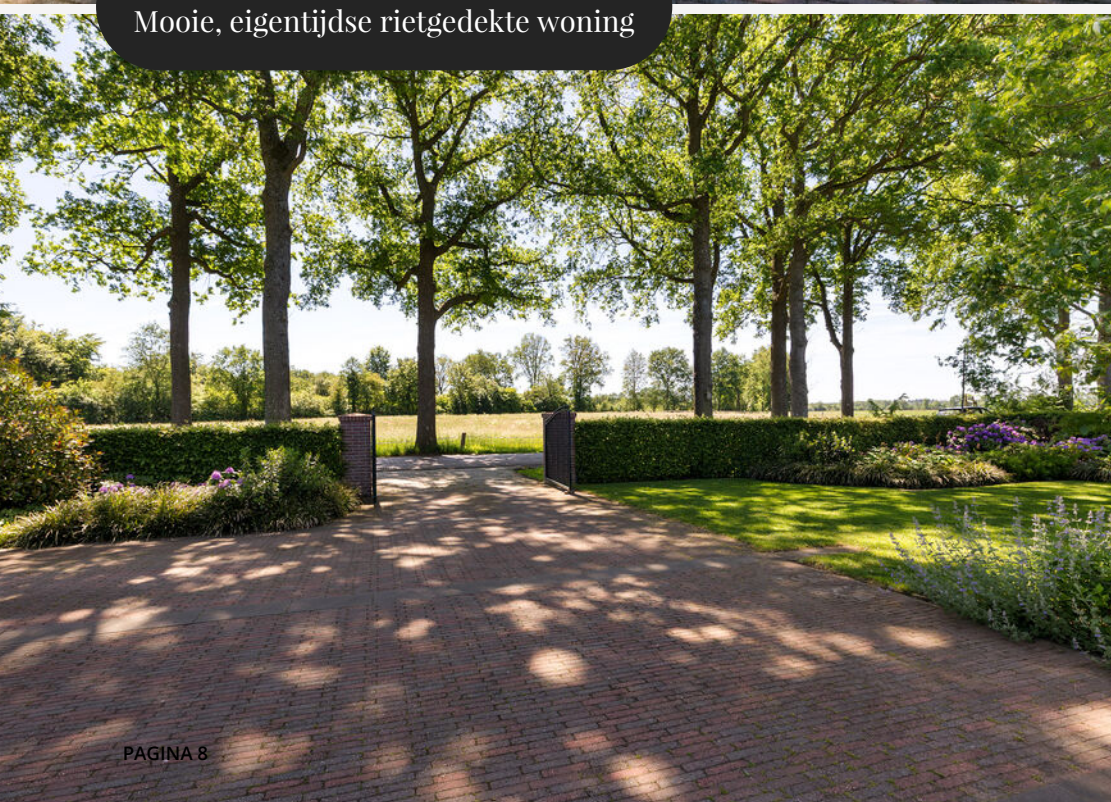
- In de nabijheid van meerdere uitvalswegen
- Mooi aangelegde tuin, om volop in alle privacy van de rust te genieten
- Kortom: de Wow-factor!

Enthousiast geworden? - Hoe kan het ook anders - maak gerust een afspraak om uw mogelijke droomwoning te bezichtigen!

Bestemming: Wonen – Voormalige boerderijpanden.



Mooie, eigentijdse rietgedekte woning



**Moderne entree met zicht op de voortuin.**



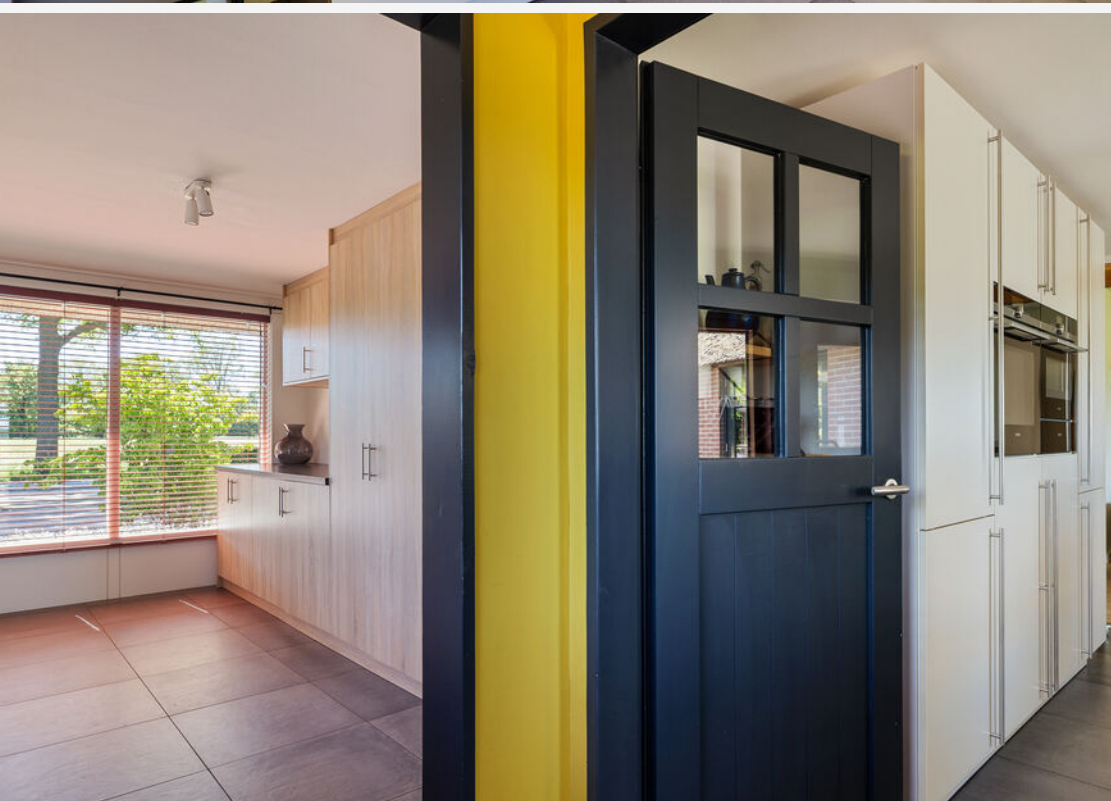
**Sfeervolle aanbouw met woonkamer en zicht op de tuin en eindeloze landerijen! Echt een plek om tot rust te komen!**

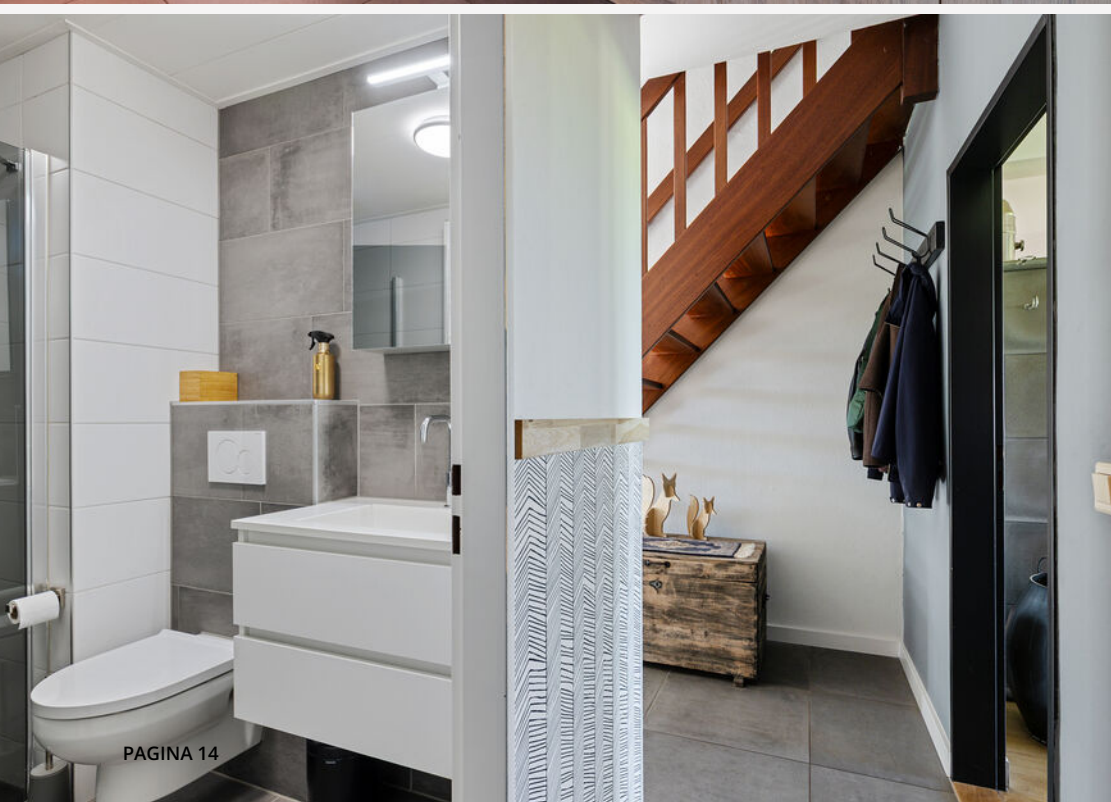


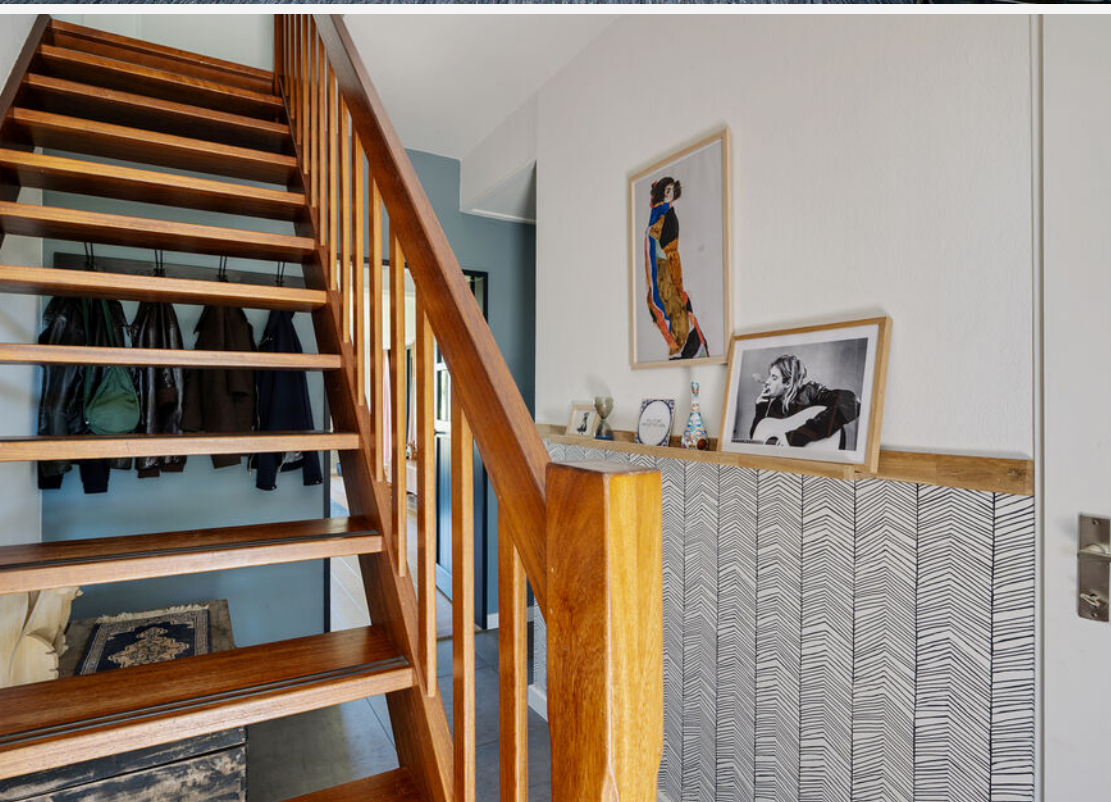










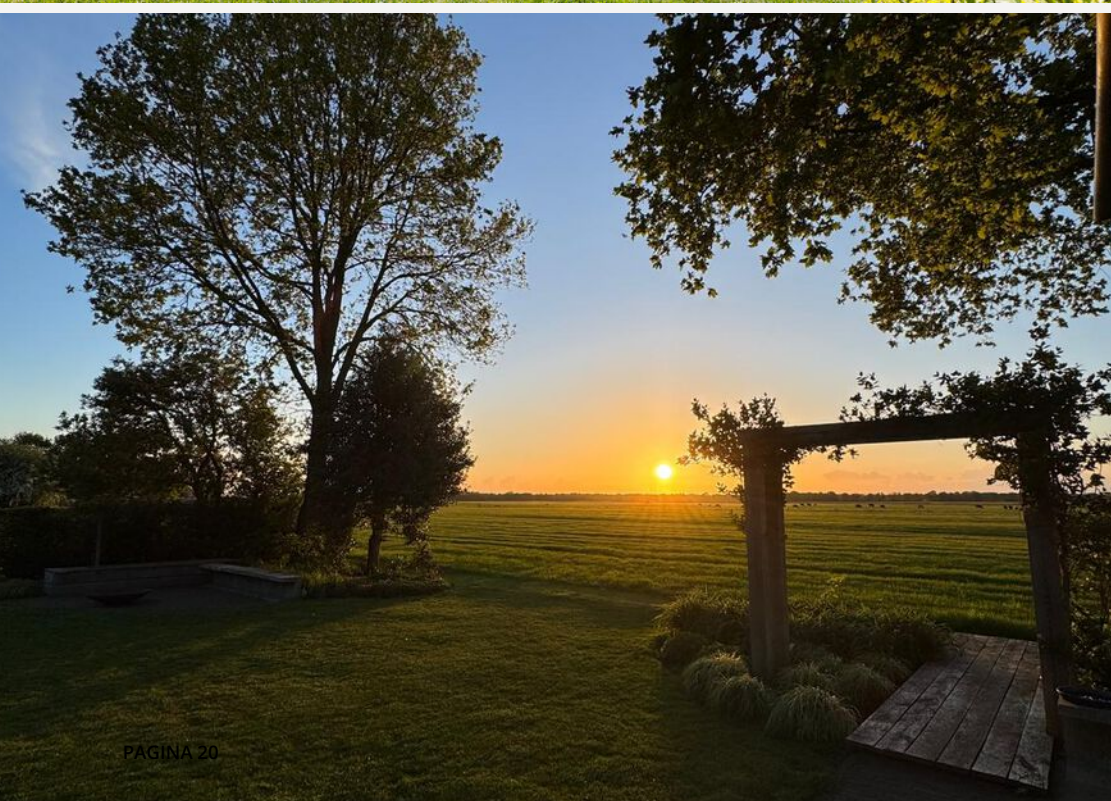












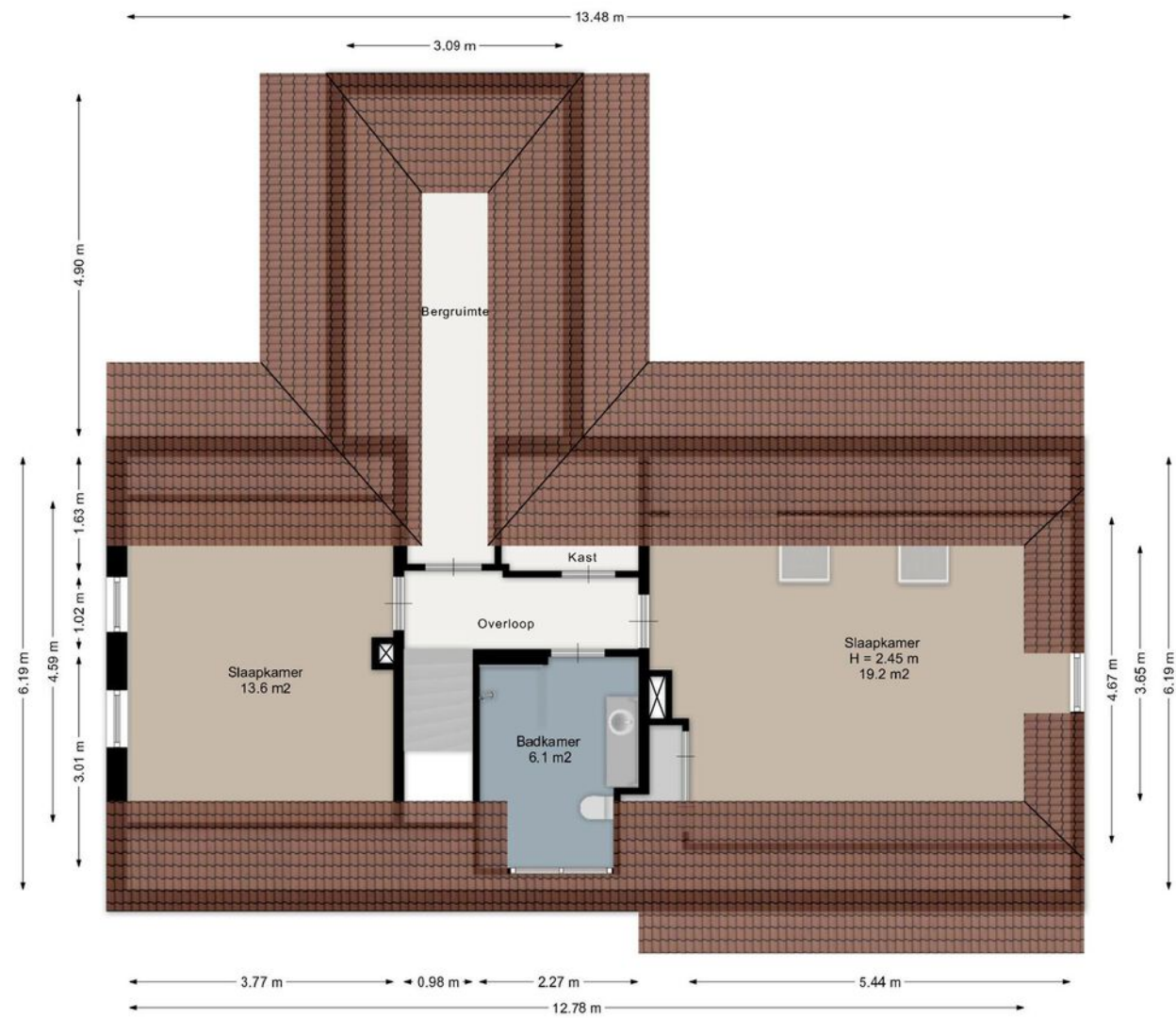


# Plattegrond begane grond



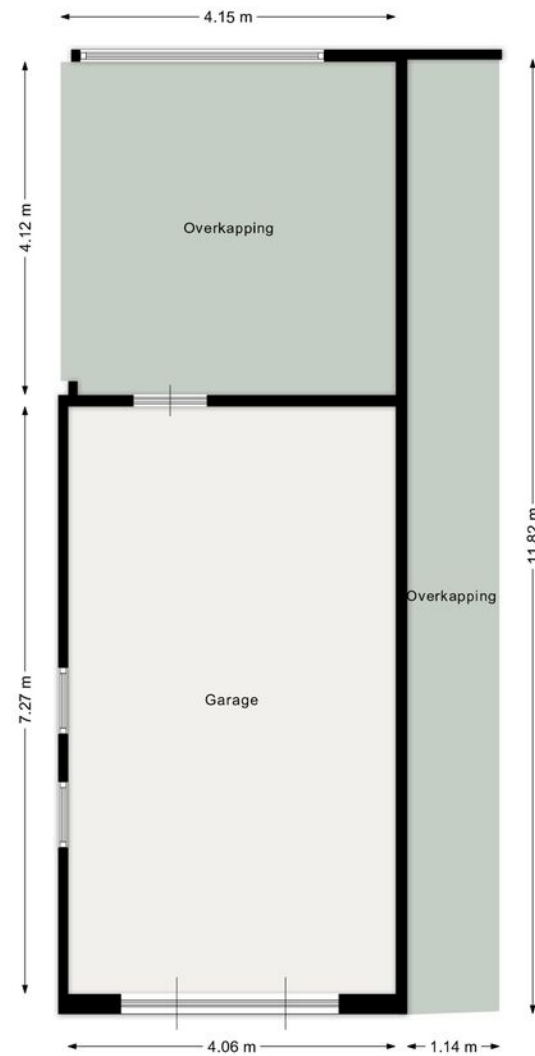
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond 1e verdieping



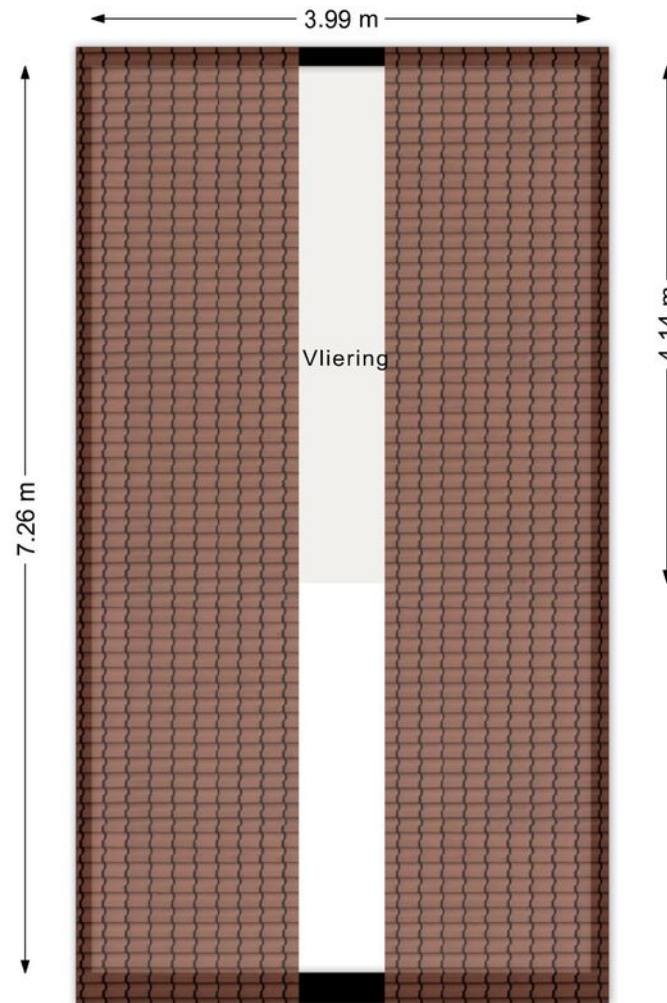
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.nmland.nl

# Plattegrond garage etc.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

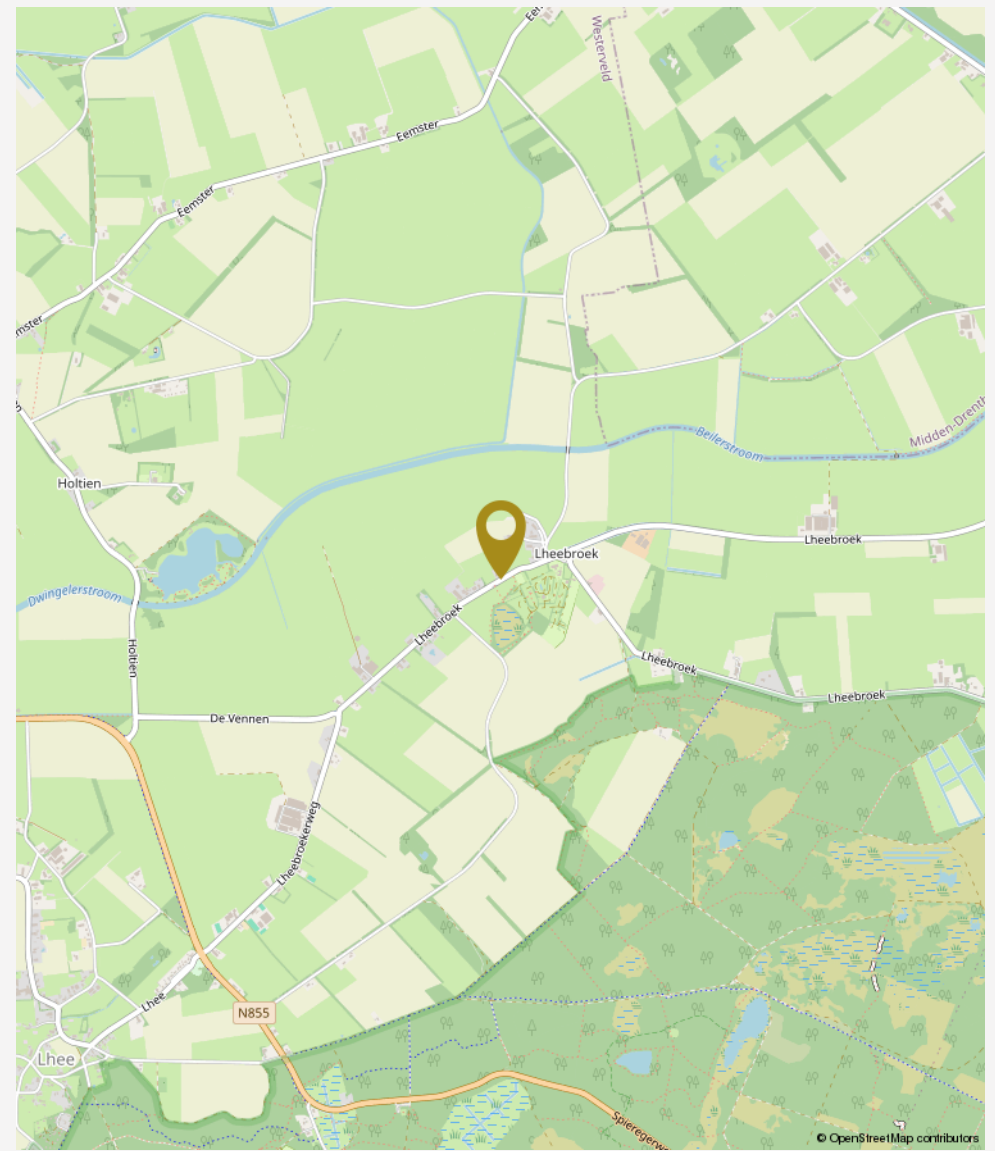
# Vliering boven garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Kadastrale kaart





# Lijst van zaken

|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |                                | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|--------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |     | - rolgordijnen                 | ✓                |             |                 |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |                  |             |                 | ✓   | - lamellen                     |                  |             |                 | ✓   |
| Allesbrander                             |                  |             |                 | ✓   | - jaloezieën                   | ✓                |             |                 |     |
| Houtkachel                               | ✓                |             |                 |     | - (losse) horren/rolhorren     | ✓                |             |                 |     |
| (Gas)kachels                             |                  |             |                 | ✓   | - Duette (in de dag geplaatst) | ✓                |             |                 |     |
| Designradiator(en)                       |                  |             |                 | ✓   | -                              |                  |             |                 | ✓   |
| Radiatorafwerking                        |                  |             |                 | ✓   |                                |                  |             |                 |     |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |     | Vloerdecoratie, te weten       |                  |             |                 |     |
| - inbouwspots/dimmers                    | ✓                |             |                 |     | - vloerbedekking               | ✓                |             |                 |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |                  | ✓           |                 |     | - parketvloer                  | ✓                |             |                 |     |
| - losse (hang)lampen                     |                  | ✓           |                 |     | - houten vloer(delen)          |                  |             |                 | ✓   |
| -                                        |                  |             |                 | ✓   | - laminaat                     |                  |             |                 | ✓   |
| -                                        |                  |             |                 | ✓   | - plavuizen                    | ✓                |             |                 |     |
|                                          |                  |             |                 |     | -                              |                  |             |                 | ✓   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |             |                 |     | -                              |                  |             |                 | ✓   |
| - inbouwkasten en legplanken             | ✓                |             |                 |     |                                |                  |             |                 |     |
| - gekleurde kastenwand in de woonkamer   |                  |             | ✓               |     | Overig, te weten               |                  |             |                 |     |
|                                          |                  |             |                 |     | - spiegelwanden                |                  |             |                 | ✓   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |     | - schilderij ophangstelsel     |                  |             |                 | ✓   |
| - gordijnrails                           | ✓                |             |                 |     | -                              |                  |             |                 | ✓   |
| - gordijnen                              | ✓                |             |                 |     | -                              |                  |             |                 | ✓   |
| - overgordijnen                          |                  |             |                 | ✓   | -                              |                  |             |                 | ✓   |
| - vitrages                               |                  |             |                 | ✓   | -                              |                  |             |                 | ✓   |

# Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Keuken</b>              |                  |             |                 |     | -                                   |                  |             |                 | ✓   |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | ✓                |             |                 |     | -                                   |                  |             |                 | ✓   |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |                  |             |                 |     | -                                   |                  |             |                 | ✓   |
| - kookplaat                         | ✓                |             |                 |     | -                                   |                  |             |                 | ✓   |
| - (gas)fornuis                      |                  |             |                 | ✓   |                                     |                  |             |                 |     |
| - afzuigkap                         | ✓                |             |                 |     |                                     |                  |             |                 |     |
| - magnetron                         |                  |             |                 | ✓   |                                     |                  |             |                 |     |
| - oven                              | ✓                |             |                 |     |                                     |                  |             |                 |     |
| - combi-oven/combimagnetron         | ✓                |             |                 |     |                                     |                  |             |                 |     |
| - koelkast                          | ✓                |             |                 |     |                                     |                  |             |                 |     |
| - vriezer                           | ✓                |             |                 |     |                                     |                  |             |                 |     |
| - koel-vriescombinatie              |                  |             |                 | ✓   |                                     |                  |             |                 |     |
| - vaatwasser                        | ✓                |             |                 |     |                                     |                  |             |                 |     |
| - Quooker                           |                  |             |                 | ✓   |                                     |                  |             |                 |     |
| - koffiezetapparaat                 |                  |             |                 | ✓   |                                     |                  |             |                 |     |
| - warmhoudlade                      | ✓                |             |                 |     | -                                   |                  |             |                 | ✓   |
| -                                   |                  |             |                 | ✓   | -                                   |                  |             |                 | ✓   |
| Keukenaccessoires, te weten         |                  |             |                 |     |                                     |                  |             |                 |     |
| -                                   |                  |             |                 | ✓   |                                     |                  |             |                 |     |
| -                                   |                  |             |                 | ✓   |                                     |                  |             |                 |     |
| -                                   |                  |             |                 | ✓   |                                     |                  |             |                 |     |
|                                     |                  |             |                 |     | <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |                  |             |                 |     |
|                                     |                  |             |                 |     | Sauna met toebehoren                |                  |             |                 | ✓   |
|                                     |                  |             |                 |     |                                     |                  |             |                 | ✓   |
|                                     |                  |             |                 |     |                                     |                  |             |                 | ✓   |
|                                     |                  |             |                 |     | Toilet met de volgende toebehoren   |                  |             |                 |     |
|                                     |                  |             |                 |     | - toilet                            | ✓                |             |                 |     |
|                                     |                  |             |                 |     | - toiletrolhouder                   | ✓                |             |                 |     |
|                                     |                  |             |                 |     | - toiletborstel(houder)             |                  |             |                 | ✓   |
|                                     |                  |             |                 |     | - fontein                           | ✓                |             |                 |     |
|                                     |                  |             |                 |     | -                                   |                  |             |                 | ✓   |
|                                     |                  |             |                 |     | -                                   |                  |             |                 | ✓   |
|                                     |                  |             |                 |     | Badkamer met de volgende toebehoren |                  |             |                 |     |
|                                     |                  |             |                 |     | - ligbad                            |                  |             |                 | ✓   |
|                                     |                  |             |                 |     | - jacuzzi/whirlpool                 |                  |             | ✓               |     |
|                                     |                  |             |                 |     | - douche (cabine/scherm)            | ✓                |             |                 |     |
|                                     |                  |             |                 |     | - stoomdouche (cabine)              |                  |             |                 | ✓   |

# Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |                                                                      | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|----------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - wastafel                                                              | ✓                |             |                 |     | Zonwering buiten                                                     |                  |             |                 | ✓   |
| - wastafelmeubel                                                        | ✓                |             |                 |     | Telefoonaansluiting/internetaansluiting                              | ✓                |             |                 |     |
| - planchet                                                              |                  |             |                 | ✓   | Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                    |                  |             |                 | ✓   |
| - toiletkast                                                            | ✓                |             |                 |     | Waterslot wasautomaat                                                |                  |             |                 | ✓   |
| - toilet                                                                | ✓                |             |                 |     | Zonnepanelen                                                         | ✓                |             |                 |     |
| - toiletrolhouder                                                       | ✓                |             |                 |     | Oplaadpunt elektrische auto                                          | ✓                |             |                 |     |
| - toiletborstel(houder)                                                 | ✓                |             |                 |     |                                                                      |                  |             |                 | ✓   |
| -                                                                       |                  |             |                 | ✓   |                                                                      |                  |             |                 | ✓   |
| -                                                                       |                  |             |                 | ✓   |                                                                      |                  |             |                 | ✓   |
|                                                                         |                  |             |                 |     |                                                                      |                  |             |                 | ✓   |
|                                                                         |                  |             |                 |     |                                                                      |                  |             |                 | ✓   |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |     |                                                                      |                  |             |                 | ✓   |
| Schotel/antenne                                                         |                  |             |                 | ✓   | Warmwatervoorziening, te weten                                       |                  |             |                 |     |
| Brievenbus                                                              | ✓                |             |                 |     | - CV-installatie                                                     | ✓                |             |                 |     |
| Kluis                                                                   |                  |             |                 | ✓   | - boiler                                                             |                  |             |                 | ✓   |
| (Voordeur)bel                                                           | ✓                |             |                 |     | - geiser                                                             |                  |             |                 | ✓   |
| Alarminstallatie                                                        |                  |             |                 | ✓   | -                                                                    |                  |             |                 | ✓   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         |                  |             |                 | ✓   | -                                                                    |                  |             |                 | ✓   |
| Rookmelders                                                             | ✓                |             |                 |     | -                                                                    |                  |             |                 | ✓   |
| (Klok)thermostaat                                                       | ✓                |             |                 |     |                                                                      |                  |             |                 |     |
| Airconditioning                                                         |                  |             |                 | ✓   | Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie<br>etc.), te weten |                  |             |                 |     |
| Screens                                                                 |                  |             |                 | ✓   | -                                                                    |                  |             |                 | ✓   |
| Rolluiken                                                               |                  |             |                 | ✓   | -                                                                    |                  |             |                 | ✓   |

# Lijst van zaken

|                                            | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |                            | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|--------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|----------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
|                                            |                  |             |                 |     | -                          |                  |             |                 | ✓   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                   |                  |             |                 |     |                            |                  |             |                 |     |
| Tuinaanleg/bestrating                      | ✓                |             |                 |     |                            |                  |             |                 |     |
| Beplanting                                 | ✓                |             |                 |     | <b>Overig - Contracten</b> |                  |             |                 |     |
| robotmaaier                                | ✓                |             |                 |     | CV: Nee                    |                  |             |                 |     |
|                                            |                  |             |                 |     | Boiler: Nee                |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |                  |             |                 |     | Zonnepanelen: Nee          |                  |             |                 |     |
| Buitenverlichting                          | ✓                |             |                 |     |                            |                  |             |                 |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ✓                |             |                 |     |                            |                  |             |                 |     |
| Eigen bron en beregeningssysteem           | ✓                |             |                 |     |                            |                  |             |                 |     |
|                                            |                  |             |                 |     |                            |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |                  |             |                 |     |                            |                  |             |                 |     |
| Tuinhuis/buitenberging                     | ✓                |             |                 |     |                            |                  |             |                 |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |                  | ✓           |                 |     |                            |                  |             |                 |     |
| (Broei)kas                                 |                  |             |                 | ✓   |                            |                  |             |                 |     |
| screens bij de overkapping                 | ✓                |             |                 |     |                            |                  |             |                 |     |
| heaters 2 stuks                            | ✓                |             |                 |     |                            |                  |             |                 |     |
|                                            |                  |             |                 |     |                            |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |                  |             |                 |     |                            |                  |             |                 |     |
| Overige tuin, te weten                     |                  |             |                 |     |                            |                  |             |                 |     |
| - (sier)hek                                | ✓                |             |                 |     |                            |                  |             |                 |     |
| - vlaggenmast(houder)                      |                  |             |                 | ✓   |                            |                  |             |                 |     |
| -                                          |                  |             |                 | ✓   |                            |                  |             |                 |     |

# Wonen in Dwingeloo

Dwingeloos is een prachtig oud dorp dat in de twaalfde eeuw na Christus is ontstaan. Het dorp heeft een prachtige groene brink en werd in 2012 uitgeroepen tot groenste dorp van Europa. Dwingeloo heeft een beschermd dorpsgezicht.

Dwingeloo is lang een eigen gemeente geweest maar sinds de gemeentelijke herindeling van 1998 behoort Dwingeloo tot de gemeente Westerveld. De uit de vijftiende eeuw stammende Sint-Nicolaaskerk is te vinden aan de Brink. De grote en kleine Brink vormen het hart van het dorp; met allerlei gezellige restaurants, terrassen en winkeltjes. Verder zijn er onder andere (sport)verenigingen, veel initiatieven op kunstgebied, twee supermarkten, basisonderwijs en een huisartsenpost.



Niet ver bij Dwingeloo vandaan ligt het Nationaal Park Dwingelderveld. Dit prachtige natuurgebied bestaat hoofdzakelijk uit heide en vennen. Een heerlijk gebied om te wandelen!

# Aankoopbegeleiding

Samen op weg naar uw droomwoning

Heeft u uw oog laten vallen op een woning die wordt aangeboden door een andere makelaar? Dan sta ik u graag terzijde als uw aankoopmakelaar.

Een woning kopen is een grote stap. Met mijn kennis van het landelijk wonen segment, de lokale woningmarkt en jarenlange ervaring help ik u graag en begeleid ik u tijdens het volledige aankoopproces. Zo voorkomt u verrassingen en kunt u met vertrouwen de juiste beslissing nemen.

Indien u in het zoekerssysteem wilt staan om vrijblijvend aanbod te ontvangen volgens uw selectiecriteria, laat het gerust weten. Zodra een woning in de verkoop komt volgens uw selectiecriteria ontvangt u automatisch bericht hierover.

Vervolgens beoordelen wij samen de mogelijkheden, geef ik u eerlijk en deskundig advies en voer ik de onderhandelingen namens u. Altijd scherp, professioneel en met als doel de beste aankoopvoorwaarden voor u te realiseren.

Met Yvonne Kamies Makelaardij staat u er niet alleen voor. Samen zorgen we ervoor dat u met een goed gevoel de sleutel van uw nieuwe woning in ontvangst kunt nemen.

## Neem gerust contact op!

Entingheweg 13 (op afspraak)

7991 CB Dwingeloo

0521-700225

06-30071 643



## Yvonne Kamies

NVM Register Makelaar / Taxateur

06 30 07 16 43

[info@yvonnekamiesmakelaardij.nl](mailto:info@yvonnekamiesmakelaardij.nl)

[yvonnekamiesmakelaardij.nl](http://yvonnekamiesmakelaardij.nl)

Met Hart voor Klant én Pand

# Extra informatie

## Aansprakelijkheid

Bovenstaande informatie geeft slechts een globale omschrijving van een object. Een deel van de gegevens is aangeleverd door derden. Wij verwerken deze informatie met grote zorg, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid ervan. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## Mededelingsplicht

De verkoper heeft een mededelingsplicht. Om een goede invulling te geven aan de mededelingsplicht van de verkoper is er door verkoper een NVM vragenlijst ingevuld. De informatielijst beoogt niets anders dan vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van de verkoper. Daarnaast geven wij als makelaar de informatie die wij weten.

Versus de mededelingsplicht van de verkoper staat de onderzoeksplicht van de koper. Dat betekent dat er van een koper en eventuele aankoopmakelaar wordt verwacht dat hij/zij gedegen onderzoek heeft gedaan naar de woning en alles wat daar bij komt kijken. Het is dus van belang om tijdens de bezichtiging kritisch te kijken en zo nodig een bouwkundige of een aannemer in te schakelen.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens de Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland en Vereniging Eigen Huis. Hierin kunnen eventuele nadere bepalingen worden opgenomen, zoals bijvoorbeeld een ouderdomsclausule, een asbestclausule, toelichting meetinstructie etc. Voor koopovereenkomsten voor woningen geldt het schriftelijkheidsvereiste. Indien u een bieding uitbrengt kunt u daar eventuele ontbindende voorwaarden aan verbinden, zoals bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud, of een voorbehoud voor een bouwtechnische keuring etc.

## Waarborgsom/bankgarantie

Indien een koopovereenkomst tot stand komt dient door koper als zekerheid een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10 % van de koopsom bij de notaris gesteld te worden.

## Overdrachtsbelasting

Het is koper bekend dat er diverse tarieven zijn voor de overdrachtsbelasting. Koper is zelf verantwoordelijk voor een juiste belastingafdracht.

Voor een eigen woning als hoofdverblijf geldt op dit moment voor een koper van een woning met aanhorigheden 2% overdrachtsbelasting (m.u.v. de startersvrijstelling), voor een woning die niet als hoofdverblijf gebruikt wordt 8% overdrachtsbelasting en overig vastgoed 10,4% overdrachtsbelasting. Let op: deze tarieven kunnen wijzigen.

# Extra informatie

## **Bedenktijd**

Bent u een natuurlijke persoon die niet handelt vanuit een beroep of bedrijf, dan heeft u bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd duurt drie dagen en gaat in om 0.00 uur op de dag ná de dag waarop u de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) hebt ontvangen. Valt het einde van de bedenktijd op een zaterdag, zondag of officiële feestdag, dan wordt deze automatisch verlengd tot de eerstvolgende werkdag. De bedenktijd wordt bovendien zo nodig verlengd zodat er altijd minimaal twee werkdagen in voorkomen. Wilt u binnen de bedenktijd ontbinden, dan moet uw ontbindingsverklaring de verkoper of diens makelaar vóór afloop van de bedenktijd hebben bereikt.

## **Buitengebied**

In het buitengebied spelen extra zaken waar u als koper rekening mee dient te houden, zoals bijvoorbeeld het jachtrecht, schouwsloten, agrariërs die hun bedrijf uitoefenen en hun grond bewerken, dieren zoals muizen, reeën, dassen etc. die een bezoek kunnen brengen aan uw eigendom.

## **Verkoopmakelaar**

Yvonne Kamies Makelaardij treedt voor dit object op als verkopende makelaar. De verkoper is dus degene wiens belangen wij behartigen en voor wie wij een zo goed mogelijk verkoopresultaat willen realiseren. Wanneer u wilt dat uw belangen ook zo goed mogelijk behartigd worden, doet u er goed aan uw eigen NVM-aankoopmakelaar in de arm te nemen. Aanvaarden voor de juistheid ervan. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

# Aantekeningen

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

## Heeft u interesse?

Neem gerust contact op!

### Yvonne Kamies Makelaardij

Entingheweg 13 (op afspraak)

7991 CB Dwingeloo

0521-700225

06-30071 643

[www.yvonnekamiesmakelaardij.nl](http://www.yvonnekamiesmakelaardij.nl)

[info@yvonnekamiesmakelaardij.nl](mailto:info@yvonnekamiesmakelaardij.nl)



Met Hart voor Klant én Pand