

TE KOOP

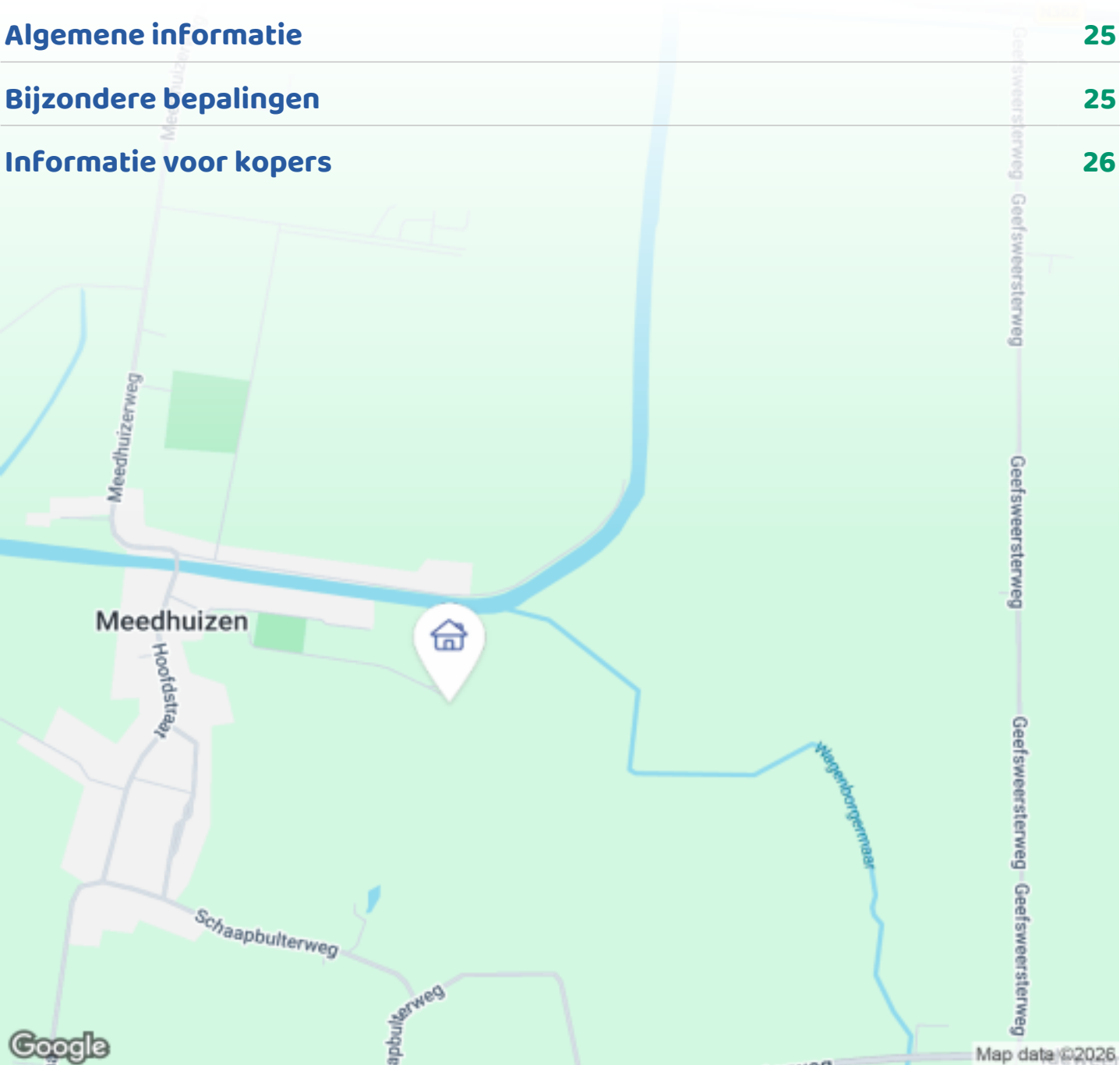
Kerklaan 3



Vraagprijs
€ 545.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Kerklaan 3, Meedhuizen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



De ideale kans op uw droomhuis aan een doodlopende weg, op een prachtige kavel in een landelijke omgeving met weids uitzicht! en.....met energielabel A++.

ENERGIEZUINIG EN DUURZAAM

Deze vrijstaande woning is niet alleen mooi gelegen, maar ook volledig klaar voor de toekomst. Het huis is gasloos, voorzien van een warmtepomp, dak-, muur- en vloerisolatie, 12 zonnepanelen (2022), een houtkachel en vloerverwarming. Hierdoor woon je comfortabel in elk seizoen. Je profiteert van lage energielasten, een aangenaam binnenklimaat en een woning die aansluit bij de duurzame toekomst. Hier woon je groen én in luxe, zonder zorgen over stijgende energieprijzen.

BUITENLEVEN MET EIGEN OOGST

De tuin is niet alleen ruim en groen, maar ook



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bijzonder levendig. Verspreid over het erf staan diverse fruit en notenbomen die jaarlijks zorgen voor een rijke oogst. Hier pluk je in het seizoen letterlijk de vruchten van je eigen grond. Het versterkt het gevoel van zelfvoorzienend en landelijk wonen en maakt het buitenleven hier extra tastbaar en waardevol. Er is een boomgaard met fruit- en enkele notenbomen aanwezig en er zijn verschillende fruitstruiken geplant.

DE WONING

Via het erf aan de voorkant loopt u over het tuinpad richting de voordeur die toegang geeft toe een compacte hal. Aan de rechterkant zit een ruime badkamer met een vrijdragend toilet, een ligbad met douche en een dubbele wastafel. Rechtdoor vanuit de hal komt u direct uit bij de moderne keuken met een landelijke uitstraling. Aan de rechterkant zit een slaapkamer wat deze woning levensloopbestendig maakt. Vanuit de keuken komt u in de ruime woonkamer met ramen aan weersijden en een grote schuifpui die toegang geeft tot de grote tuin en het weidse uitzicht. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de kelder en de bijkeuken waar zich de wasmachine aansluiting bevindt. Vanuit de bijkeuken bereikt u een kleine hal met daaraan grenzend een toilet en een berging. Bij de voordeur gaat u via de trap naar boven en vindt u daar de laatste 2 ruime slaapkamers en een badkamer met een sanibroyeur toilet, douche en een wastafel.

EXTRA INFORMATIE

Het dorp Meedhuizen is centraal gelegen ten opzichte van de N33, A7 en overige uitvalswegen richting o.a. Groningen, Winschoten en Eemshaven. De vele dagelijkse voorzieningen zijn op enkele kilometers afstand aanwezig in Appingedam, Delfzijl, Wagenborgen en Siddeburen met goede fietsverbindingen, openbaar vervoer en (basis)scholen. Daarbij heeft het dorp zelf een rijk verenigingsleven met o.a. een gezellige herberg, dorpswinkel, een activiteitencommissie en een eigen

voetbalvereniging

Een plek waar wonen voelt als thuiskomen: omringd door het open landschap, met de rust van het buitenleven en toch alle voorzieningen en bereikbaarheid binnen handbereik.

Algemeen:

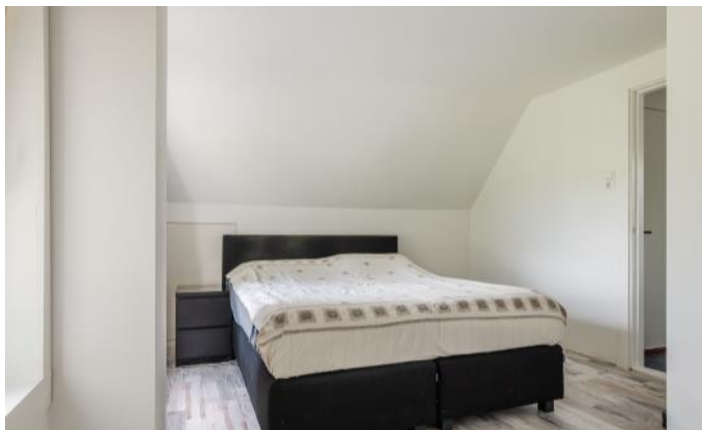
- Bouwjaar 1956
- Woonoppervlakte circa 117 m²
- Perceeloppervlakte 2.705 m²
- Energielabel A++
- Gelegen aan een doodlopende weg
- Warmtepompinstallatie (2022)
- Vloerverwarming op de gehele begane grond (2022)
- Airconditioning in de woonkamer en keuken (2022)
- Grote keuken (2022) met inbouwapparatuur o.a. vaatwasser, oven, spoelbak, inductiekookplaat en afzuigkap
- Badkamer (2024) begane grond: vrijdragend toilet, infrarood paneel, dubbele wastafelmeubel en ligbad met douche
- Dak-, muur- en vloerisolatie
- Grotendeels HR++ isolerende beglazing (2022) en gedeeltelijk elektrisch bedienbare rolluiken
- 12 zonnepanelen met 4440 Wp uit 2022 aanwezig
- Waterontkalker (2022)
- Slaapkamers voorzien van elektrische verwarming
- Dak schuur vernieuwd in 2022
- Krachtstroom
- De houtkachel (2022)
- Mijnbouwschade: 3 rapporten aanwezig. (Bijna de gehele woning is vanaf 2022 aan de binnenkant geheel opnieuw gestuukt)
- levensloopbestendig
- IBA (septic tank) aanwezig, word onderhouden door de gemeente
- Aanvaarding in overleg





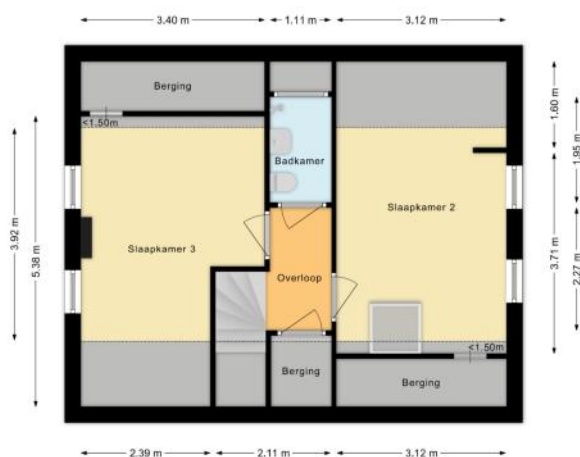


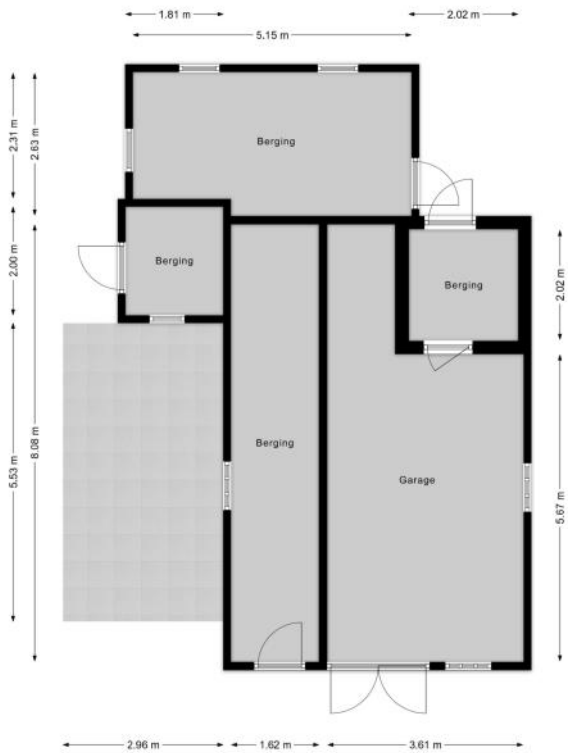
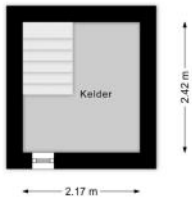








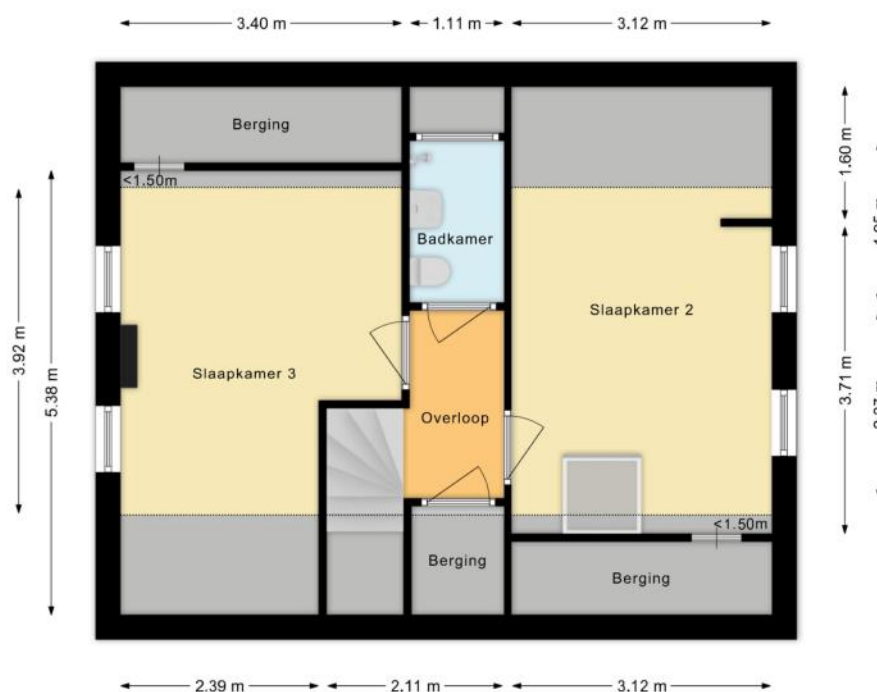




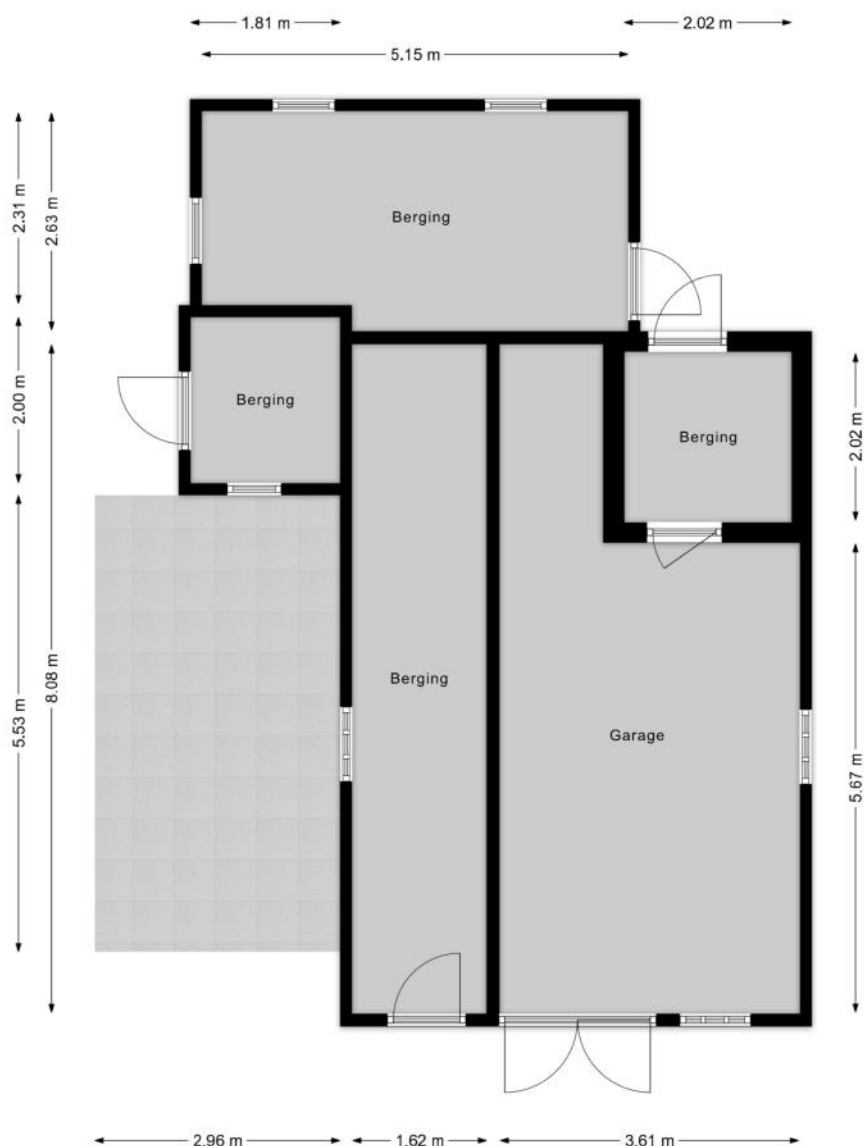
PLATTEGRONDEN



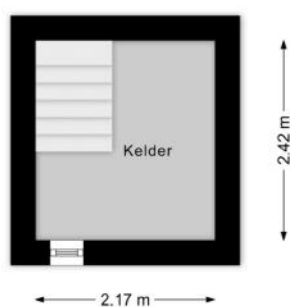
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1956
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	2705 m ²
Inhoud	481 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	117 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
Externe bergruimte	59 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, 2 douches, dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	2 woonlagen, een kelder en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Houtkachel
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan bosrand, Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom
Totale oppervlakte	2600 m ²

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
----------------	------------------

Garage

Soort	Vrijstaand steen, Carport
Voorzieningen	Elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Delfzijl P 67

Oppervlakte	2205 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Delfzijl P 73

Oppervlakte	500 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Toiletaccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

Overige zaken

Trampoline - gaat mee

Zitmaaier - gaat mee

Een aantal fruitbomen en struiken gaan mee tenzij anders afgesproken met de koper.

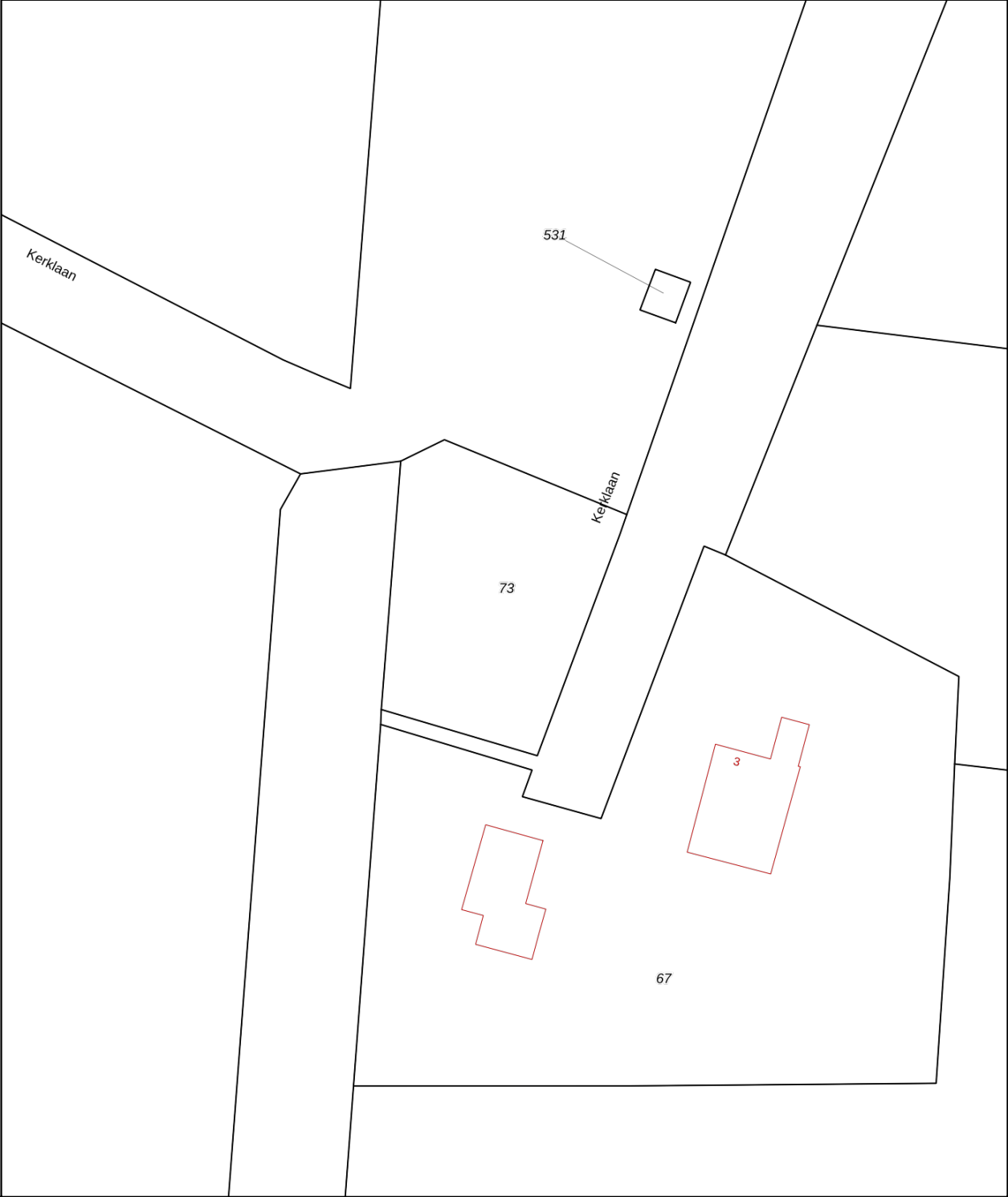


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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

Sectie

Perceel

Delfzijl

P

73

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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.