



**Molenweg 45
9365 PB NIEBERT**

Kijk hier naar de virtuele tour:
<https://youtu.be/J5ELhcFZMfc>



Omschrijving

RUIM, DUURZAAM EN LEVENSLOOPBESTENDIG WONEN MET EEN PRACHTIGE TUIN EN VRIJ UITZICHT

Ruimte, rust, comfort én een tuin waar je bijna niet op uitgekeken raakt. Deze bijzondere woning in Niebert combineert maar liefst circa 200 m² woonoppervlakte met een perceel van 1.335 m², energielabel A en een heerlijke ligging aan de rand van het groen. De woning is modern en praktisch ingericht, beschikt over een slaap-/werkkamer en badkamer op de begane grond en biedt aan de achterzijde een prachtig vrij uitzicht.

En dan hebben we het nog niet eens over de tuin gehad. Met zijn ligging op het zuiden, volwassen groen, fruit- en notenbomen, een vijver, verschillende terrassen en volop ruimte is dit een plek waar kinderen kunnen spelen en je zelf heerlijk buiten kunt leven.

GRONDIG VERBOUWD EN GEMODERNISEERD

Na de aankoop in 2009 is de woning aan de binnenzijde zeer grondig verbouwd. Hierbij is gebruikgemaakt van houtskeletbouw en zijn onder andere de isolatie, indeling en afwerking aangepakt. Ook is de woning aan de achterzijde enigszins uitgebreid.

Het resultaat is een comfortabele en verrassend ruime woning die klaar is voor verschillende levensfasen. Zo is er vloerverwarming op beide verdiepingen, zijn er gietvloeren, drie airco's die zowel kunnen koelen als verwarmen en beschikt de woning over energielabel A. Maar liefst 40 zonnepanelen leveren circa 9.500 kWh per jaar.

Ook de afgelopen jaren is er volop geïnvesteerd. Zo is de cv-ketel in 2023 vernieuwd, is in 2024 een nieuwe schuur geplaatst en in 2025 het terras achter de woning opnieuw aangelegd. In 2026 is een aanbouw gerealiseerd en is er een vijver aan de tuin toegevoegd.

BEGANE GROND

Via de voordeur kom je binnen in de hal. Vanuit hier zijn onder andere de badkamer met douche, het toilet, de bijkeuken, de kelder met stahoogte en de extra werk-/slaapkamer bereikbaar.

Juist die extra kamer maakt de woning bijzonder praktisch. Gebruik hem als thuishkantoor, hobbykamer of slaapkamer en je hebt de mogelijkheid om vrijwel volledig gelijkvloers te wonen. De begane grond is bovendien zoveel mogelijk drempelarm uitgevoerd, wat het dagelijks gebruik extra comfortabel maakt.



Via dubbele openslaande deuren bereik je de royale L-vormige woonkamer met open keuken. De keuken vormt een echte centrale plek in huis en is voorzien van een groot kookeiland met zespits gasfornuis en maar liefst elf ruime lades. In de kastenwand zijn onder andere de koelkast, vaatwasser en oven geïntegreerd. Aan de achterzijde komt misschien wel het mooiste onderdeel van de woonkamer: het uitzicht. Dankzij de grote, hoge ramen en dubbele deuren kijk je heerlijk weg over de tuin en het achterliggende groen. Binnen en buiten lopen hier bijna vanzelf in elkaar over.

BOVENVERDIEPING

Ook boven is er volop ruimte. De lichte overloop krijgt veel daglicht via twee dakramen. Aan de voorzijde bevinden zich twee comfortabele slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en strekt zich uit over vrijwel de gehele breedte van de woning. Hier is een complete badkameropstelling geïntegreerd met een bad, douche, twee wastafels en toilet. Daarnaast is er een walk-in kledingkast.

Door de hoge ramen en dubbele deuren geniet je ook vanuit deze slaapkamer van het vrije uitzicht. De deuren geven bovendien toegang tot het brede dakterras: een heerlijke plek om rustig buiten te zitten en van de omgeving te genieten.

EEN TUIN OM ECHT IN TE LEVEN

Met een perceel van maar liefst 1.335 m² is buitenruimte hier bepaald geen bijzaak. De grote achtertuin ligt op het zuiden en biedt volop mogelijkheden om te ontspannen, tuinieren, spelen of gezellig met familie en vrienden buiten te zitten. Onder de volwassen plataan vind je op warme dagen natuurlijke schaduw. Verder staan er diverse fruit- en notenbomen, waaronder pruim, appel, kers, peer en walnoot. Ook zijn er rode, zwarte en witte bessen, kruisbes, framboos en doornloze braam. De vijver en het vele groen maken het landelijke plaatje compleet. Achter de woning bevindt zich daarnaast een aanbouw met een open stalling, bijvoorbeeld voor fietsen, een ruime schuur en een grote geïsoleerde kamer/serre met keukenblok en toilet. Ook is er nog een extra open schuur aanwezig. Ideaal voor hobby's, opslag of om een fijne extra verblijfsruimte te creëren. Achter de tuin ligt een sloot met daarachter een weiland van Het Groninger Landschap. Hierdoor geniet je aan de achterzijde van de woning van een heerlijk weids en groen uitzicht.

LANDELIJK WONEN EN TOCH SNEL OP WEG

Niebert ligt in het karakteristieke coulissenlandschap van het Westerkwartier en vormt samen met het naastgelegen Nuis een actieve dorpsgemeenschap. Hier woon je rustig en groen, met mooie wandel- en fietsroutes vrijwel voor de deur. Voor gezinnen is er een basisschool in Nuis en in Niebert vind je onder andere café-restaurant In de Klaver. De omgeving kent bovendien een actief verenigingsleven en



verschillende bijzondere plekken, zoals de historische molen en het Iwema Steenhuis met streekmuseum 't Steenhuus.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je onder andere terecht in Tolbert, op circa 3 kilometer afstand. In Leek en Marum, beide op ongeveer 5 kilometer, vind je een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen.

Ook de bereikbaarheid is prettig. De aansluiting op de A7 richting Groningen en Drachten/Joure ligt op korte afstand en de stad Groningen is met de auto in circa 15 minuten bereikbaar.

KORTOM

Een woning die op meerdere fronten iets extra's biedt. Circa 200 m² woonoppervlakte, 1.335 m² eigen grond, energielabel A, veel verduurzaming, de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen én een fantastische tuin op het zuiden met vrij uitzicht.

Hier woon je landelijk en rustig, zonder afgelegen te zitten. Een heerlijk familiehuus voor wie ruimte zoekt, graag buiten leeft en een woning wil die ook op de langere termijn bij verschillende levensfasen kan blijven passen.

GOED OM TE WETEN

- Energielabel A
- Woning van binnen volledig verbouwd en gemoderniseerd in 2009
- Vloerverwarming op beide verdiepingen
- Muur- en dakisolatie aangebracht tijdens de verbouwing in 2009
- Gietvloeren
- Drie airco's voor zowel koelen als verwarmen
- 40 zonnepanelen: 24 uit 2018 en 16 uit 2023
- Opbrengst zonnepanelen circa 9.500 kWh per jaar
- ATAG cv-ketel uit 2023
- Kunststof dakgoten woning vernieuwd in 2023
- Nieuwe schuur geplaatst in 2024
- Terras achter de woning opnieuw aangelegd in 2025
- Buiten- en binnenschilderwerk begane grond professioneel uitgevoerd in 2025
- Aanbouw gerealiseerd in 2026
- Vijver aangelegd in 2026
- Mechanische ventilatie
- Meterkast met 10 groepen en 3 fasen
- Dakterras over vrijwel de gehele breedte van de woning



OVER DEZE VERKOOP

Nieuwsgierig geworden? Plan dan een bezichtiging in! Een bezichtiging kan worden aangevraagd via Funda of de website van de verkopende makelaar.

Kun je niet wachten en wil je nu al meer weten van dit mooie huis? Bekijk dan even op Youtube de woningvideo die we hebben opgenomen.

Disclaimer

De getoonde vrijblijvende informatie is door ons (met zorg) samengesteld op basis van gegevens van de verkoper (en/of derden). Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie voor woningen is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Aan de gegevens die op websites of in de brochure staan vermeld kunnen geen rechten worden ontleend. Aanbiedingen kunnen worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.



Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	738 m ³
Perceeloppervlakte	1.335 m ²
Woonoppervlakte	199 m ²
Bouwjaar	1910
Ligging	Vrij uitzicht, Open ligging, In bosrijke omgeving
Hoofdtuin	Achtertuint
Afmeting hoofdtuin	5.500 x 1.700 cm
Garage	Parkeerplaats
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel d.d. 2023
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Kadastrale gegevens

Molenweg 45
9365 PB NIEBERT

Gemeente	Marum
Sectie	A
Perceelnummer	3676
Grootte	1.335 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom











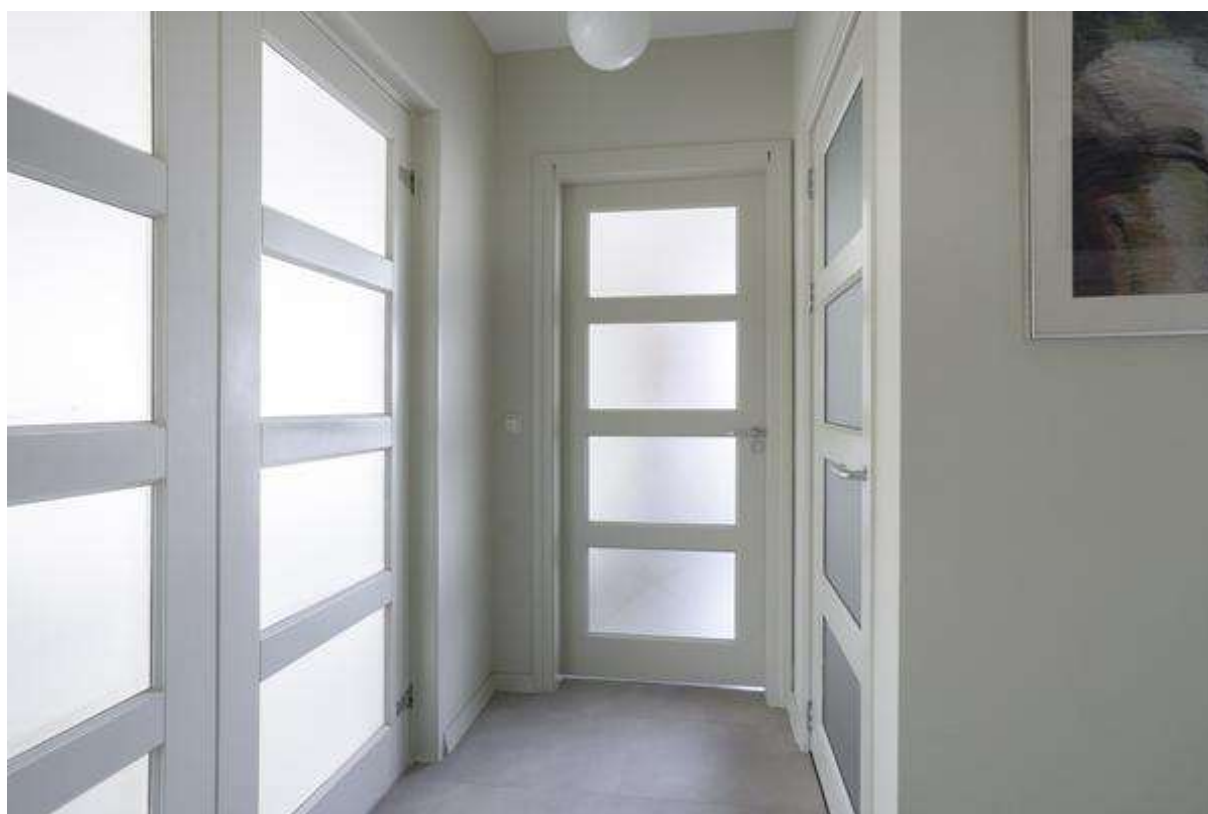
















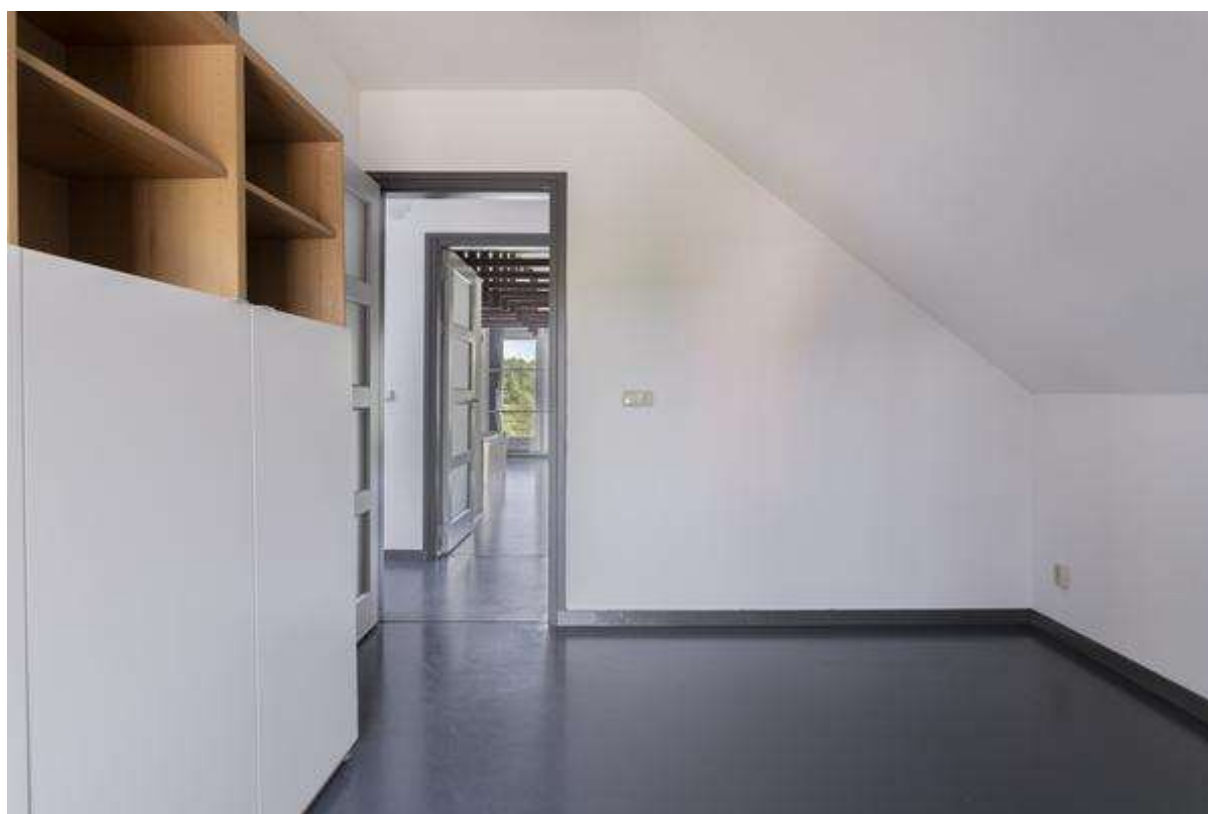


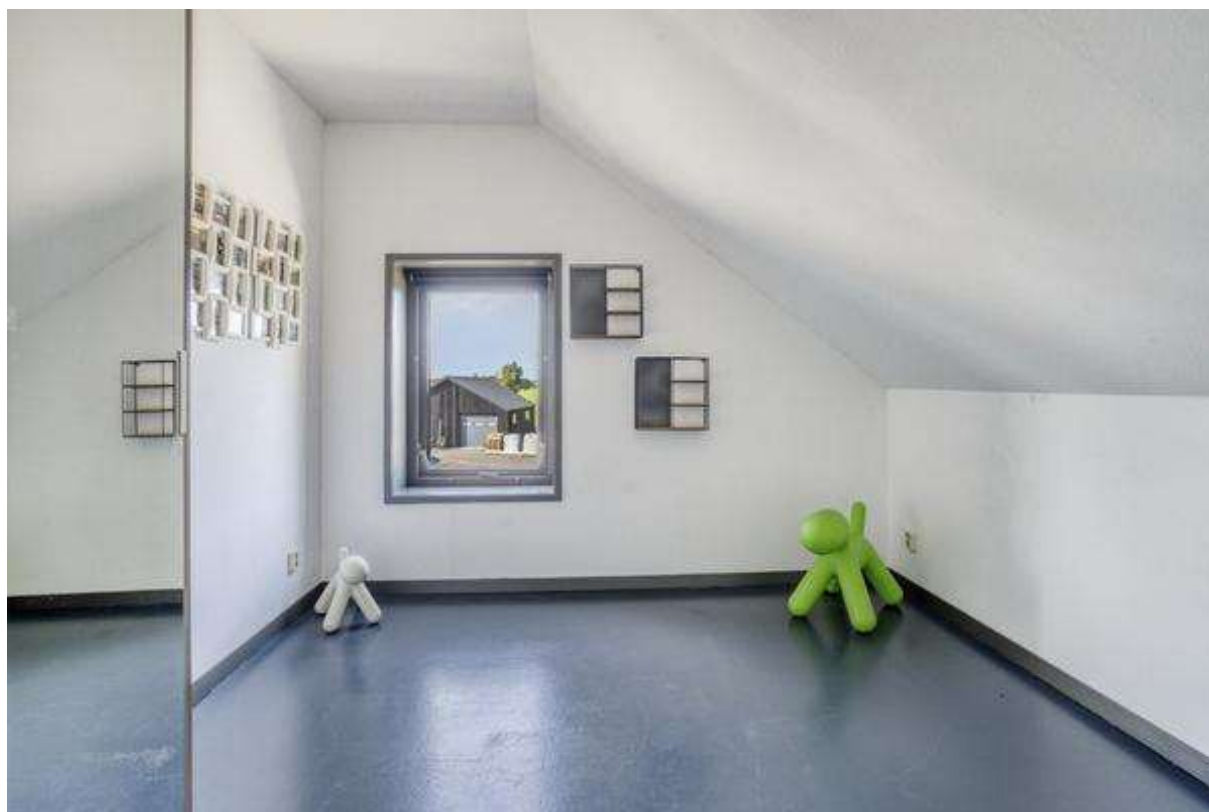












































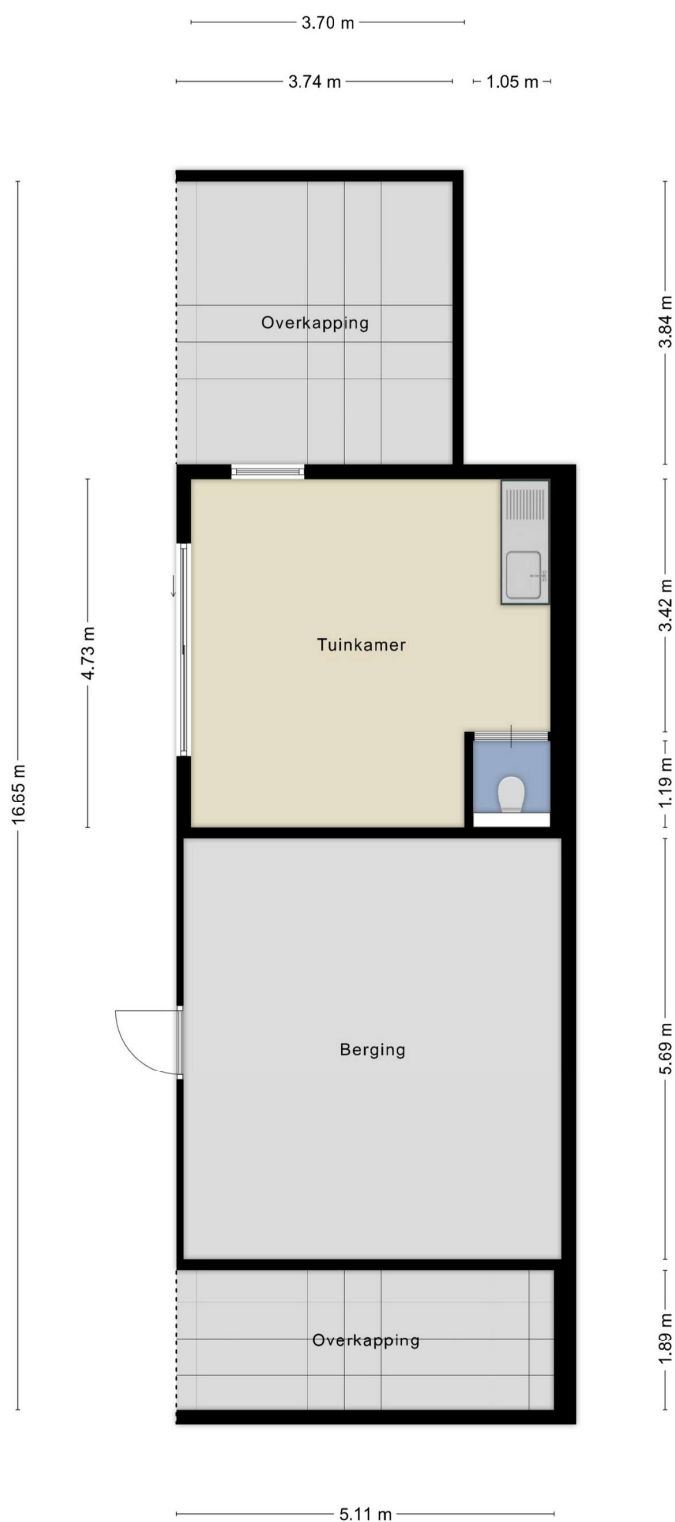
Plattegronden



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



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



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



Belangrijke informatie

Woning bezichtigen:

Via [Digimakelaars.nl](https://www.digimakelaars.nl) maak je zelf de afspraak voor een bezichtiging. Je gaat naar de woning en klikt naast de hoofdfoto op de knop "bezichtiging". Daarna vul je de gegevens in en klik op "Verstuur".

Onze verkopers hebben ervoor gekozen de potentiële kopers zelf rond te leiden. De verkoper neemt zelf contact met je op voor het maken van een afspraak. De verkoper kan op jouw verzoek de vragenlijst NVM tonen, waarin alle relevante zaken met betrekking tot deze woning staan opgenomen.

Bij het kopen van een woning heb je zelf ook een onderzoeksplicht. Wij raden kopers daarom aan een eigen (NVM-)makelaar in de arm te nemen.

Biedingen:

Via [Move.nl](https://www.move.nl) kun je zelf een bod uitbrengen op deze woning. Vraag na je bezichtiging een [move.nl](https://www.move.nl) bezichtigersaccount aan! Dan kun je het biedingsformulier invullen. Geef behalve de prijs ook de voorwaarden op. Wij zorgen ervoor dat het bod wordt voorgelegd aan de verkopers. Je ontvangt van ons bericht op jouw bieding in het algemeen binnen 2 werkdagen.

De koop wordt gesloten:

Wij zorgen voor de bevestiging van alle afspraken en voor de benodigde gegevens zodat het concept van de koopovereenkomst kan worden opgesteld. Pas na ondertekening zijn partijen gebonden. Zodra je een kopie ontvangt van de door alle partijen getekende akte gaat de **wettelijke bedenktijd** van 3 dagen in, waarin je nog van de koop af kunt door dit binnen deze termijn aan ons of aan de notaris mede te delen.

Je eigen woning met succes verkopen via Digimakelaars.nl:

Digimakelaars.nl is lid van de NVM. Onze organisatie staat borg voor kwaliteit en service. Onze verkoopformule geeft jou als verkoper het heft in handen, waarbij de juridische en financiële kant door ons kantoor wordt bewaakt. Wij taxeren en presenteren de woning, jij verzorgt de bezichtigingen en samen verkopen we tegen de beste prijs. Jouw woning komt uitgebreid op [Funda.nl](https://www.funda.nl) en [Digimakelaars.nl](https://www.digimakelaars.nl).

Je verkoopt je huis samen met Digimakelaars.nl al vanaf 2.675,- incl. BTW, gratis startpakket, uitgebreide Funda plaatsing met statistieken, digitale brochure, te koop-bord en onderhandelingen ([klik hier](#)).

Op een woning van € 350.000,- bespaar je op de goedkoopste (vaak niet-NVM) standaardmakelaar al meer dan € 3.000,-!

Voorbehoud voor onjuiste gegevens:

Alle gegevens in deze brochure zijn, alhoewel zorgvuldig samengesteld, indicatief. Verkopers kunnen tussentijds wijzigingen aan de woning hebben aangebracht die niet bij ons bekend zijn. Wij wijzen iedere aansprakelijkheid voor onjuist vermelde gegevens af.



digimakelaars
de makelaar van Nederland

Je huis
zelf verkopen
zonder
makelaar

