

Uitzonderlijk wonen



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

Engelberterweg 19
Groningen





Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

EEN BIJZONDERE WOONBOERDERIJ

waar het buitenleven alle ruimte krijgt

Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 4.803 m² biedt deze woning iets wat steeds schaarser wordt: ruimte om werkelijk vrij te wonen. Een groene omgeving, volop privacy, een zonnige tuin en een indrukwekkende hoeveelheid buitenruimte vormen het decor. Dit gemeentelijke monument stamt van origine uit ca. 1850, is herbouwd in 1912 en in 2024 is de boerderij compleet gerenoveerd en versterkt. Met energielabel A+ is bovendien gezorgd voor eigentijds wooncomfort en energiezuinigheid.

U rijdt de eigen oprit op. De hectiek van de dag blijft letterlijk achter u. Rondom de woning ziet u groen, voelt u de ruimte en ervaart u de privacy die bij vrijstaand wonen hoort. Geen directe inkijk, geen aaneengeschakelde bebouwing, maar een royaal eigen erf waar het buitenleven alle ruimte krijgt. De ligging is bijzonder aantrekkelijk voor wie het beste van twee werelden zoekt. Hier woont u groen en rustig, terwijl Groningen dichtbij is. De stad met haar voorzieningen, cultuur, horeca en dagelijkse faciliteiten blijft binnen handbereik, zonder dat u daarvoor het gevoel van buiten wonen hoeft op te geven.

Het perceel van 4.803 m² biedt een ongekennde hoeveelheid mogelijkheden. Voor een liefhebber van tuinieren is dit een prachtig gegeven. Voor wie graag buiten leeft, is er ruimte in overvloed. Voor kinderen biedt het terrein alle gelegenheid om te spelen en te ontdekken. En voor wie altijd al een moestuin, atelier, hobbyruimte of plek voor dieren heeft willen realiseren, biedt een dergelijk perceel mogelijkheden die in een reguliere woonwijk nauwelijks zijn voor te stellen.

Waar bij veel woningen opslagruimte een sluitpost is, krijgt u hier juist een enorme praktische meerwaarde. Fietsen, tuinmachines, gereedschap, auto's, hobbybenodigdheden of andere zaken waarvoor u thuis graag wat extra ruimte zou hebben: hier hoeft u niet voortdurend te zoeken naar een plek. De schuurruimte biedt bovendien perspectief voor wie meer wil. Een werkplaats, atelier, hobbyruimte of andere invulling behoort afhankelijk van de mogelijkheden en regelgeving tot de opties om te onderzoeken. Dat maakt het geheel interessant voor een breed scala aan bewoners.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woonboerderij (compleet gerenoveerd in 2024) met veel privacy en een landelijke uitstraling
- Energielabel A+ (voorzien van warmtepomp)
- Royaal perceel van maar liefst 4.803 m²
- Veel schuurruimte voor opslag, hobby's, werkplaats of andere gebruiksmogelijkheden
- Woonoppervlak kan eenvoudig worden uitgebreid, waardoor de woning kan meegroeien met uw wensen





EEN HUIS DAT MEE KAN GROEIEN

Het woonoppervlak kan bovendien eenvoudig worden uitgebreid. Daarmee krijgt deze woonboerderij iets bijzonders: niet alleen een aantrekkelijk woonprogramma voor vandaag, maar ook de mogelijkheid om de woning in de toekomst verder te laten aansluiten op uw wensen.

Op dit moment beschikt de boerderij over een woonprogramma volledig op de begane grond. U vindt hier een woonkeuken met aansluitend een royale bijkeuken, woonkamer, 3 slaapkamers, grote badkamer en separaat toilet.

Er zijn mogelijkheden om de bestaande plattegrond betrekkelijk eenvoudig verder uit te bouwen.





De complete renovatie in 2024 en het energielabel A+ vormen een belangrijke basis voor comfortabel wonen. Het maakt deze woning aantrekkelijk voor wie de charme van een woonboerderij zoekt, maar tegelijkertijd waarde hecht aan hedendaags comfort en energiezuinigheid.

Daarbij komt dat de woning met drie slaapkamers verschillende levensfasen kan faciliteren. Een slaapkamer kan vandaag bijvoorbeeld een werkkamer zijn en morgen een logeerkamer. Een ruimte kan worden aangepast aan veranderende behoeften. En dankzij de mogelijkheid om het woonoppervlak verder uit te breiden, hoeft uw woonwens niet op voorhand beperkt te worden door de huidige situatie.

Dat maakt deze woning interessant voor mensen die niet alleen zoeken naar een mooi huis, maar ook naar een plek waar ze langere tijd met plezier kunnen wonen.













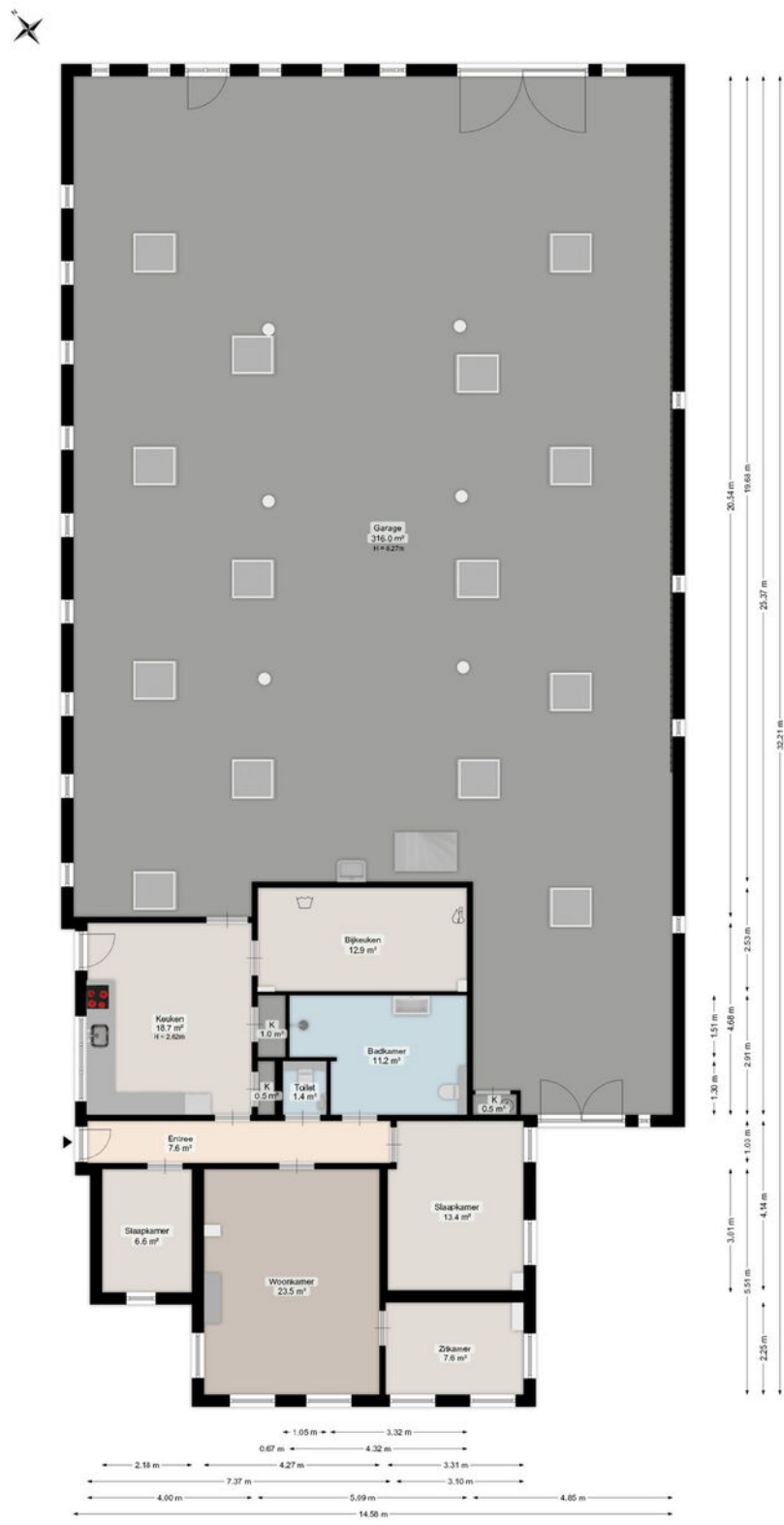






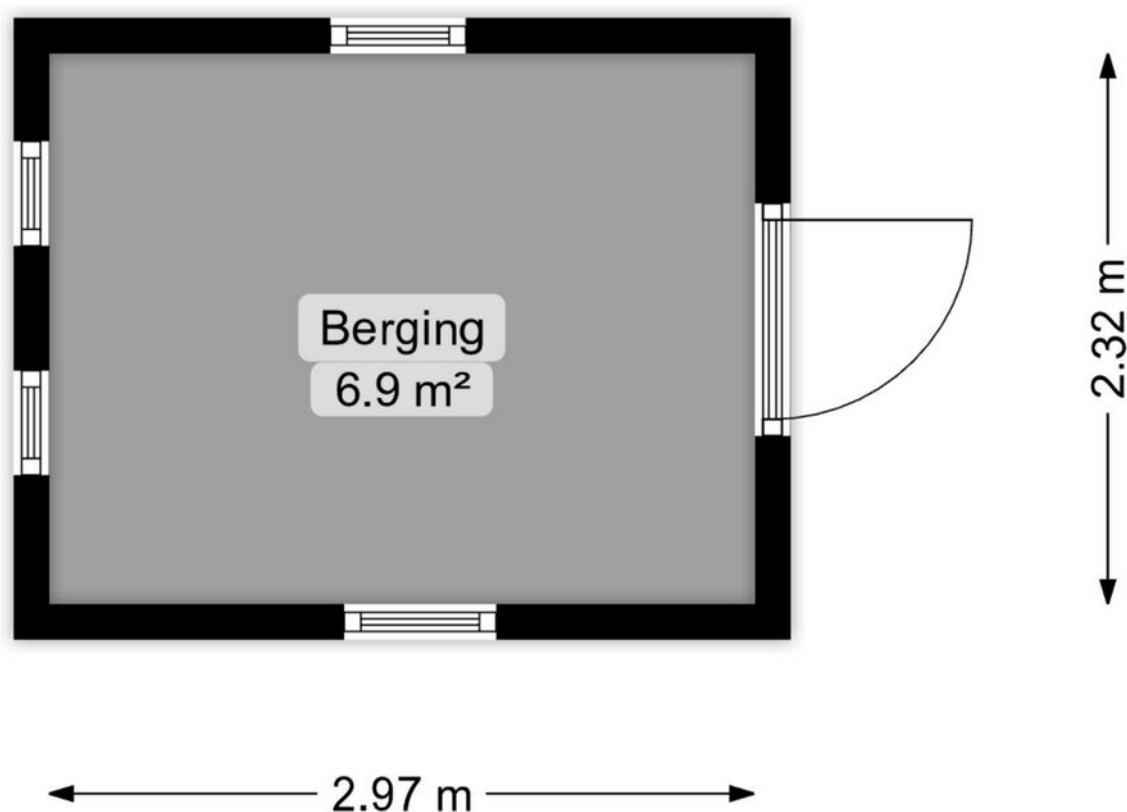


Plattegrond



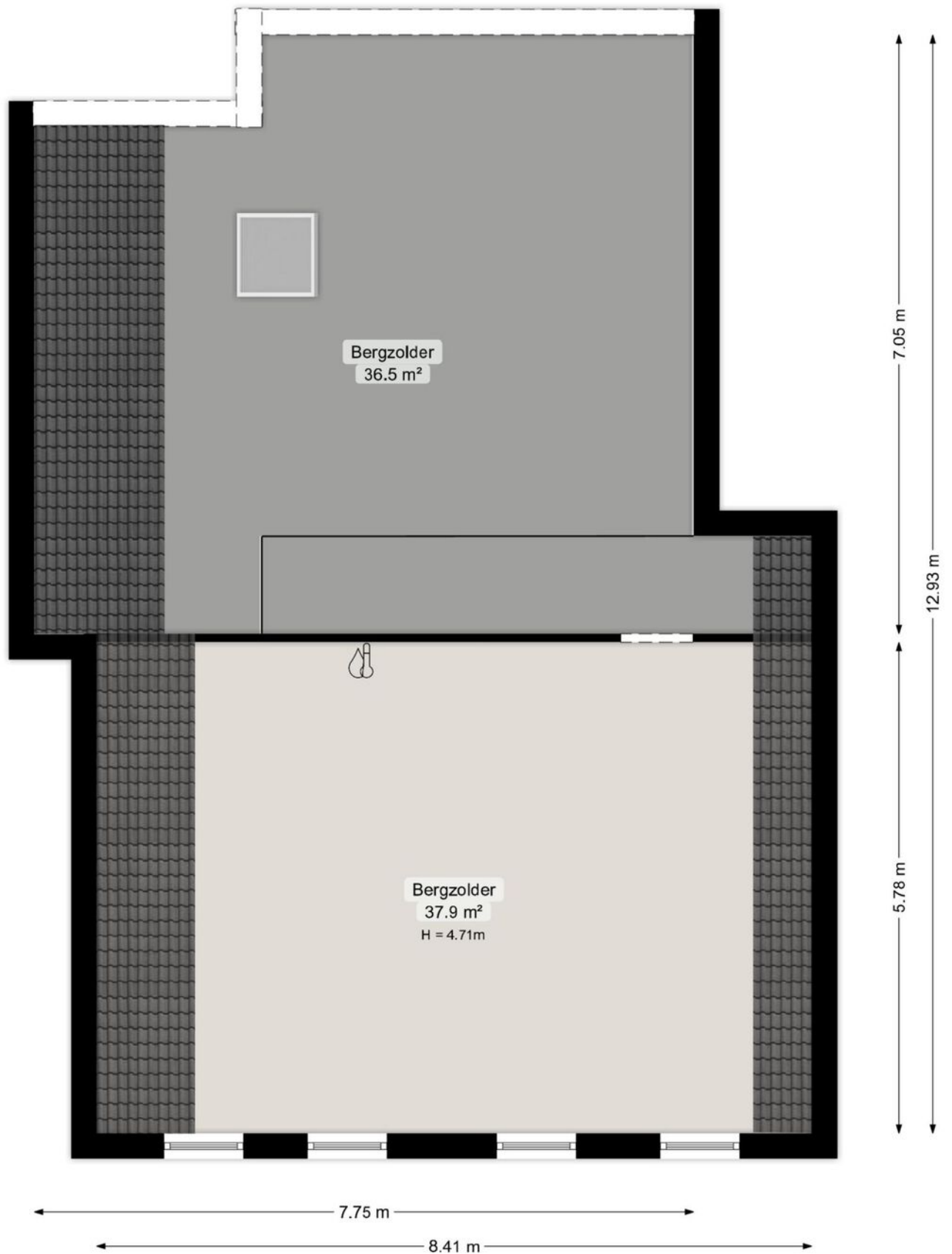
Deze plattegrond is opgesteld door MeethuisD.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



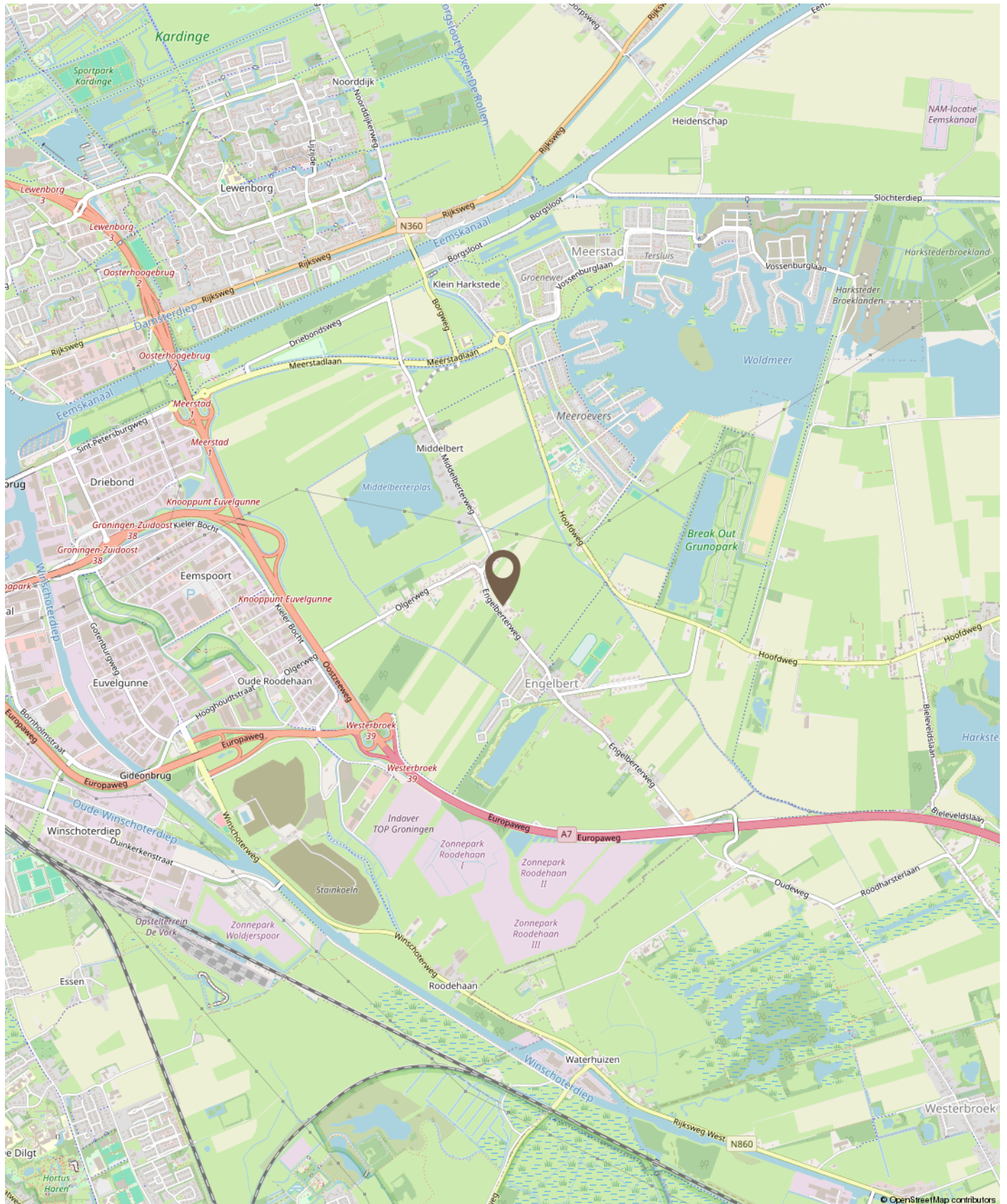
Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Locatie

Engelberterweg 19
9723 EH Groningen



Kadastrale kaart



ZUIDLAREN

Tussen Assen en Groningen, beide tien minuten rijden met de auto of bus, ligt Zuidlaren.

Het dorp van Berend Botje én het groenste dorp van Europa. Het is de plek waar de goede dingen samenkomen: wandelen, fietsen, watersporten (Zuidlaardermeer), stijl en gezelligheid. Zuidlaren heeft een levendig winkelcentrum. In het historische dorp is het sfeervol winkelen in verschillende winkels, van speciaalzaken tot high fashion.

De Zuidlaardermarkt brengt jaarlijks vele mensen op de been. Zuidlaren heeft in totaal maar liefst zeven brinken. Langs enkele van deze brinken loopt ook het Pieterpad.

Zuidlaren maakt deel uit van de gemeente Tynaarlo.

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.



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



**VERVER
JET WINTERS**
MAKELAARS

www.ververjetwinters.nl
info@ververjetwinters.nl
050 534 0515

Rijksstraatweg 26-A
9752 AE Haren



Nationaal
Monumenten
Portaal