Uitzonderlijk wonen

VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

Kruisstraat 22
Baflo

Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

RIANT & MODERN WOONHUIS!

Gelegen aan het water van het Rasquerdemaar

De ligging is bijzonder aan het einde van de straat, vlakbij het dorpscentrum met de supermarkt om de hoek maar tegelijkertijd ook aan de rand van het dorp.

Het huis ligt op een groot L-vormig perceel van 1.685m². Het is volledig nieuw gebouwd in 2016 en biedt 249m² woonoppervlak met twee grote kamers plus een badkamer op de begane grond. De grote tuin is fraai aangelegd en heeft veel te bieden: diverse terrassen om te zitten, een tuinkamer, een jacuzzi, een vuurplaats, fruitboomgaard en fijne schuur met veranda achter in de tuin om in te klussen.
Indeling:
grote/ lange oprit aan de rechterzijde van het huis maar ook aan de linker voorzijde een plek voor twee auto's. De entree is aan de linkerzijde van het huis. Via een prachtige oude deur (voordeur van het oorspronkelijke huis dat hier stond) komen we binnen in een heerlijk grote en ruimtelijke (ivm de vide) hal. Hier vinden we het toilet, een ruime garderobe-nis en onder de trapopgang de deur naar de kelder. Aan de voorzijde van het huis een riante werkkamer (of slaapkamer) van circa 20m².

Aan de achterzijde van het huis de tuingerichte living met open keuken, totaal circa 60m². De keuken beschikt over een groot kookeiland met barretje en een apparatenwand. De keuken is o.a. uitgerust met een 5pits inductiekookplaat, een nieuwe quooker (met heet, kokend, koud, extra koud en bruisend water), afzuiging, combi oven/magnetron met warmhoudlade, tweede combi oven groot formaat, vaatwasser, koelkast en vriezer. Het woongedeelte voelt heel ruimtelijk aan door de videruimte. In het woongedeelte is voor de hoge ramen aan de achterzijde tripleglas toegepast, we vinden hier verder een houtkachel een tuindeur en bij de eettafel openslaande deuren naar het terras.

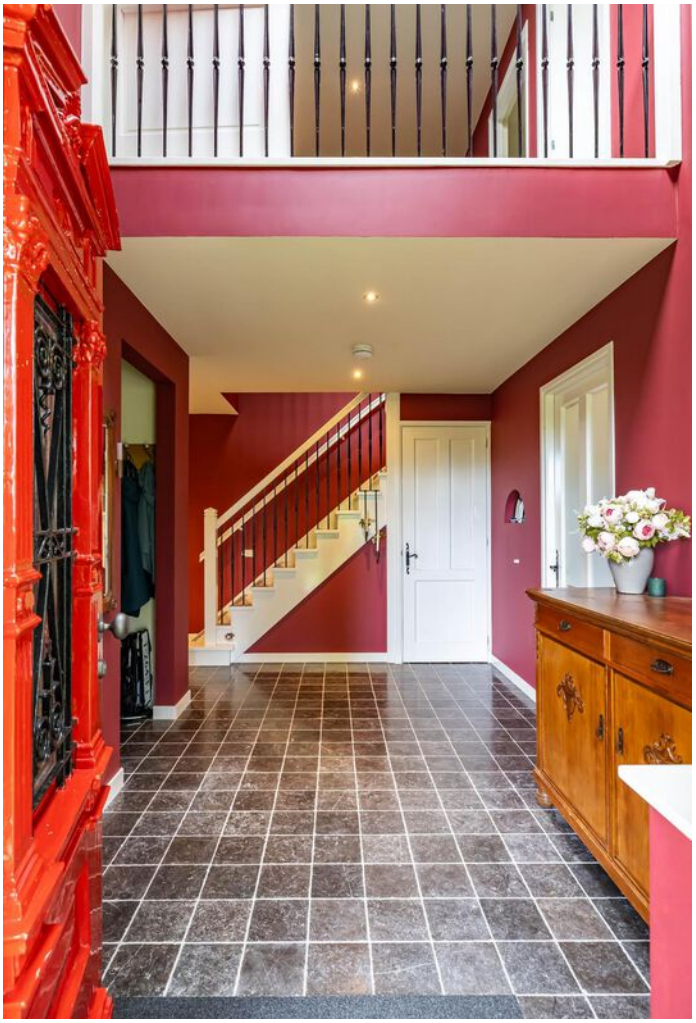
Vanuit de living weer terug richting de hal via 2 hoge stalen taatsdeuren. Links een slaapkamer (ruim 21m²) met openslaande deuren naar het terras en een eigen ruime badkamer. De badkamer is voorzien van een groot ligbad, wastafelmeubel, douche met regendouche, handdoekradiator en tweede toilet. Rechts vanuit de living in de hal de bijkeuken met zijentree, meterkast met waterontharder, spoelbak, koel-, vrieskast, kastruimte en verhoogd plaats voor de wasmachine en droger.

Eerste verdieping: ruime en lichte overloop met vide naar de hal beneden. Twee slaapkamers aan de voorzijde van het huis, een derde slaapkamer onder de schuine kap en een tweede badkamer met inloopdouche met regendouche, derde toilet, wastafelmeubel en handdoekradiator. Een technische ruimte met de cv-ketel (ATAG 2016), mechanische ventilatie, omvormer voor de zonnepanelen en de zonneboiler. Via een hoge stralen staatsdeur op de overloop komen we in een entresol. Een multifunctionele ruimte (29m²), nu in gebruik als verlenging/aanvulling op de woonkamer/living beneden en door de vide ook in contact met de living.

Tweede verdieping: via vlizotrap te bereiken de zolderruimte te gebruiken voor opslag en hier staat ook de thuisbatterij opstelling van 32 kwh.

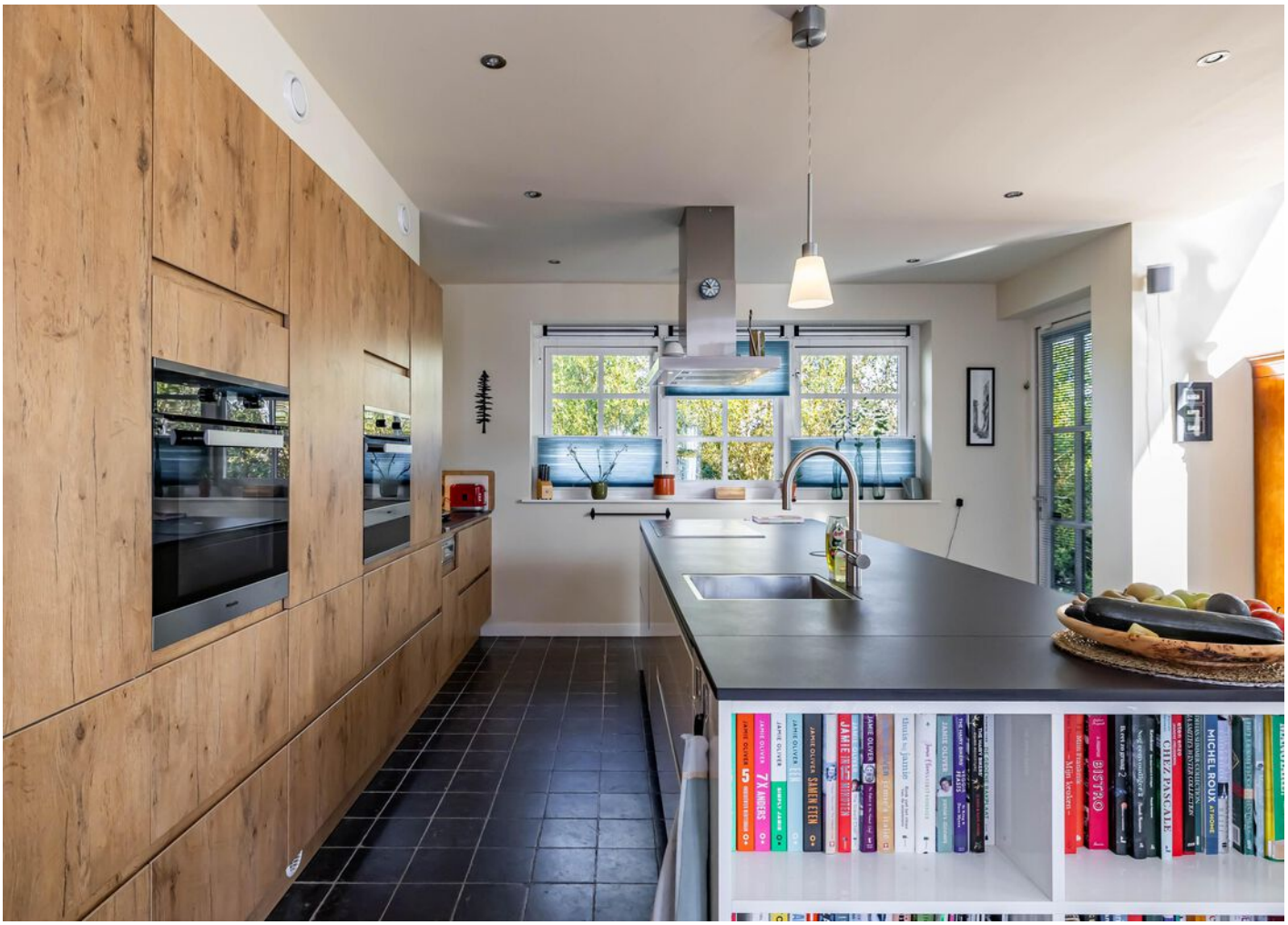
'de verkoper vertelt':

Er heeft altijd een molen gestaan aan de rand van Baflo. De molenaar had twee zoons en slechts de oudste kon de molen overnemen. De jongste zoon starte een Timmerbedrijf op de plek van onze woning. In 2015 troffen we een woning met royale deel aan dat was gebouwd in 1906. Halfsteens muren, water in de kelder en al ruim twee jaar niet meer bewoond. Een grote verwilderde tuin en boomgaard hoorden erbij. Renoveren was bouwkundig en financiëel helaas niet haalbaar. En dus is de oude woning gesloopt en door ons vervangen. In de tuin zijn een schuur en tuinhuis gebouwd en de verwilderde aanblik is omgevormd tot een plaats waar van kan worden genoten op vele manieren. Het huis heeft een wat bijzonder ontwerp, zowel modern als klassiek. Dat is omdat we in het straatbeeld wilden aansluiten bij de geschiedenis. Aan de achterzijde heeft architect Guus Schaap zich uitgeleefd met veel glas en aannemer Dick van der Laan van de Bouwderij heeft er in alle opzichten een mooi huis van gemaakt. We houden van een beetje bijzonder en dat is zichtbaar in verschillende details. Daarbij hebben we een heel prettige woonomgeving gehad, goed contact met onze buren die ons warm hebben ontvangen en opgenomen in hun midden. Voor ons is een volgend hoofdstuk in het leven gekomen. En toch ook met enige weemoed nemen we afscheid van de plek, het huis, de tuin en de mensen waar en met wie we met zo veel plezier hebben gewoond. We wensen de volgende eigenaren even veel geluk en plezier toe in dit mooie huis in het levendige Baflo.

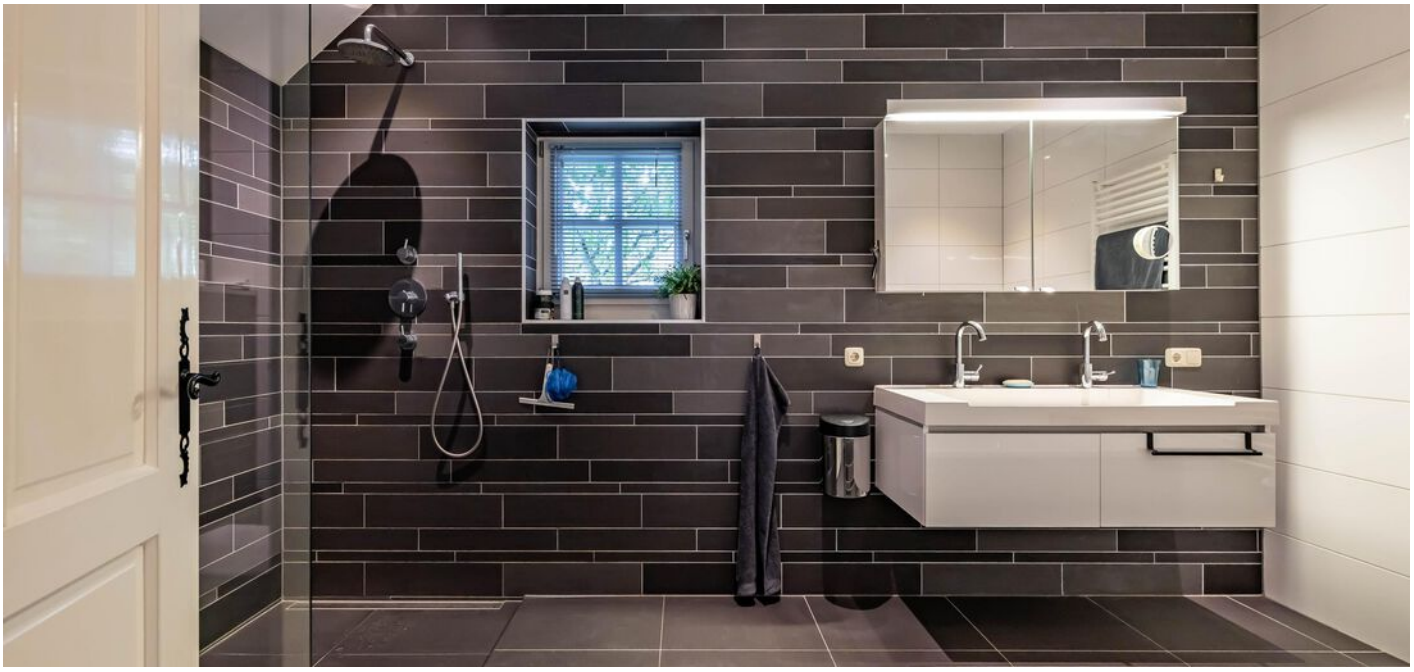


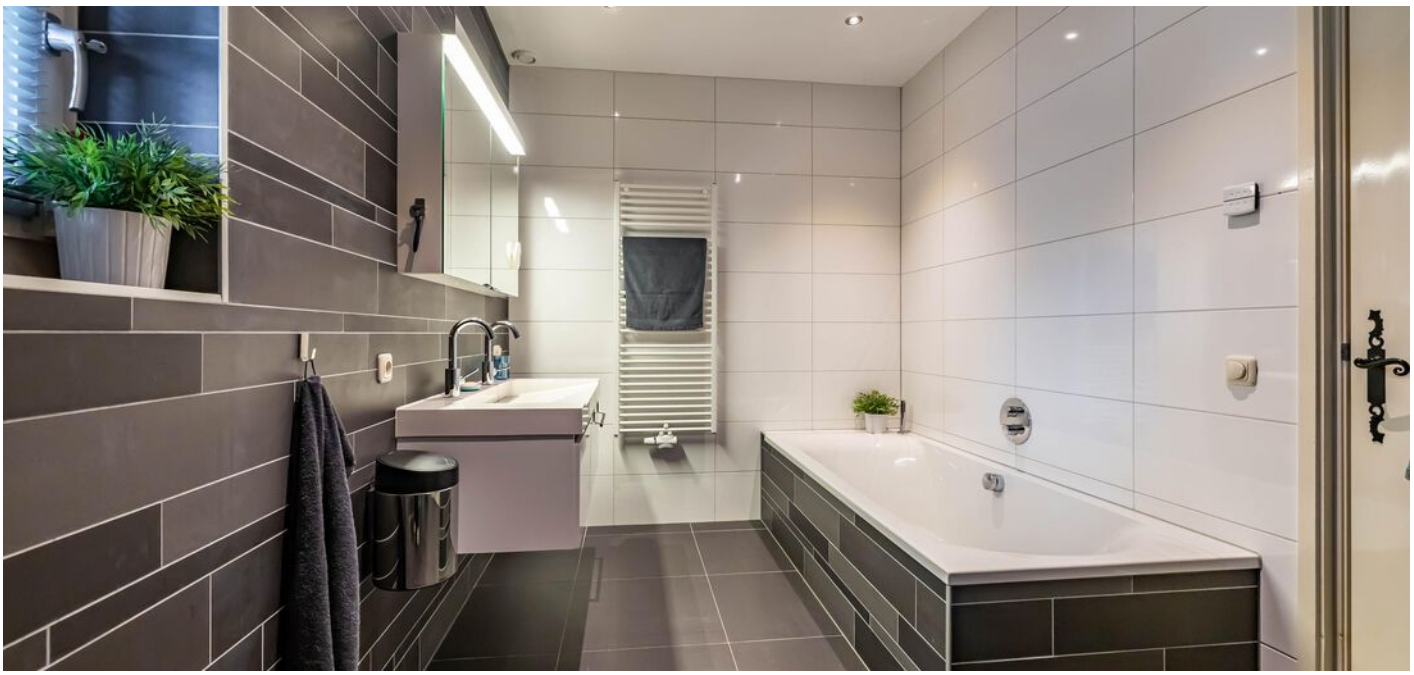
Kenmerken

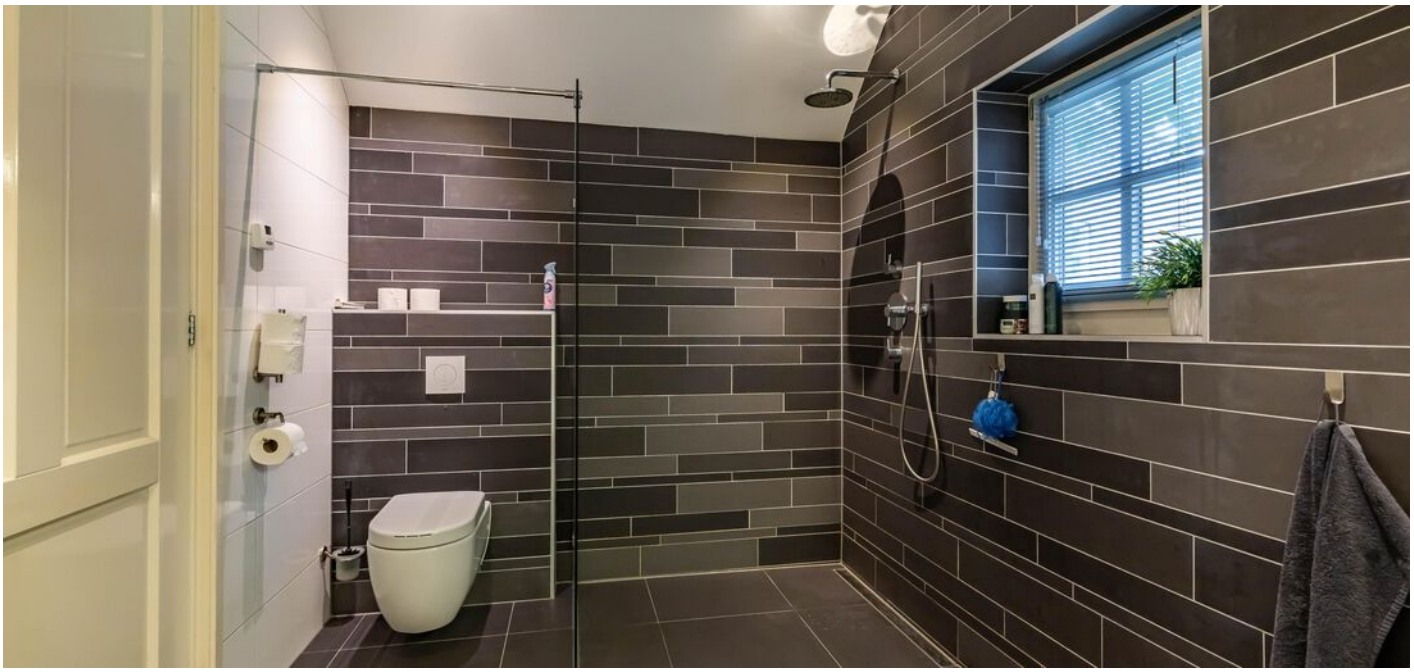
Bouwjaar	2016
Woonoppervlakte	249 m²
Perceeloppervlakte	1685 m²
Inhoud	1106 m³
Energielabel	A+

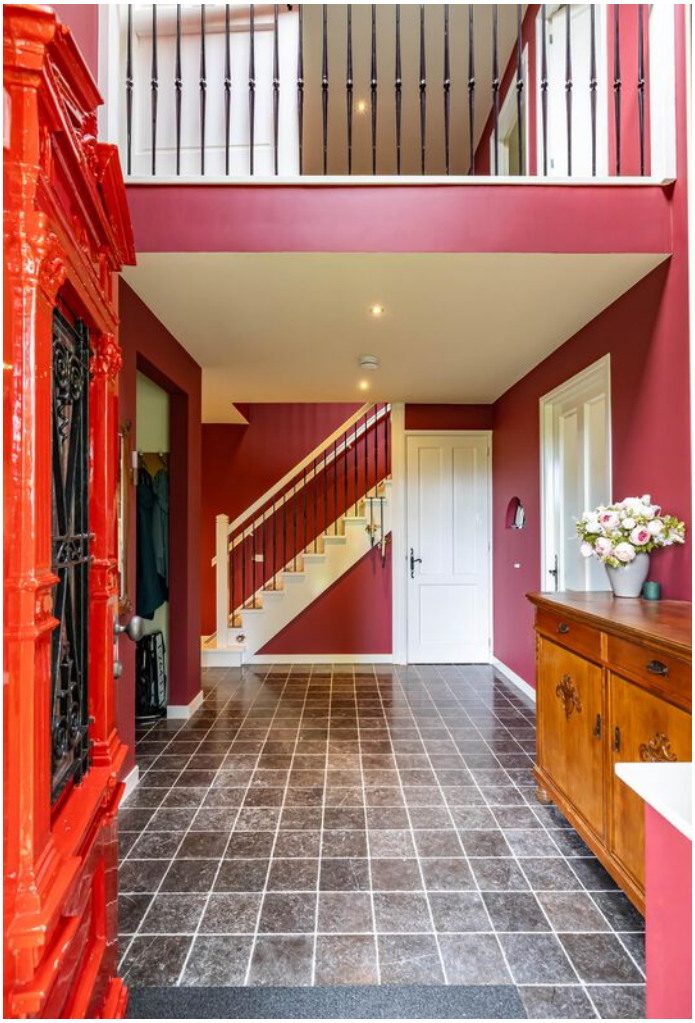

MICHEL ROUX
CHEZ PASCALLE
BISTRO
JAMIE OLIVER
SAMEN ETEN
7 X ANDERS

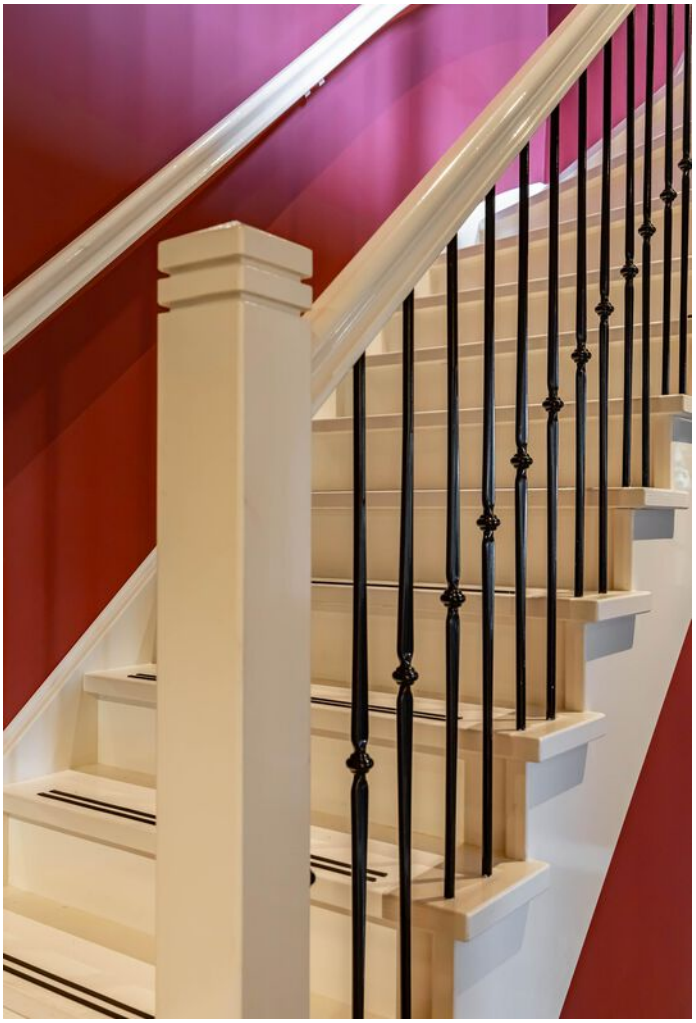
MADE IN SPAIN
HUIZINGEN
LEEK
0594-645266

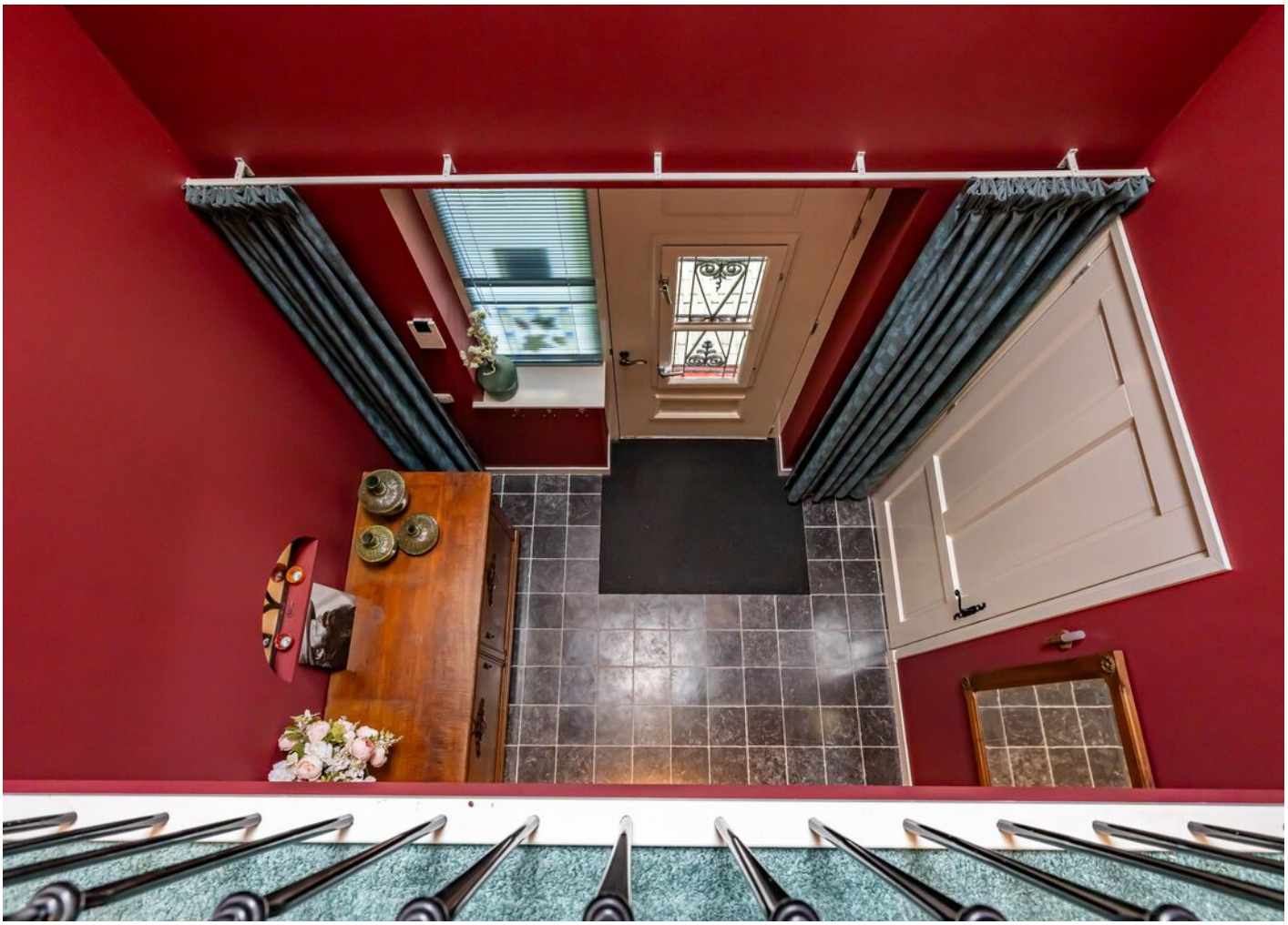


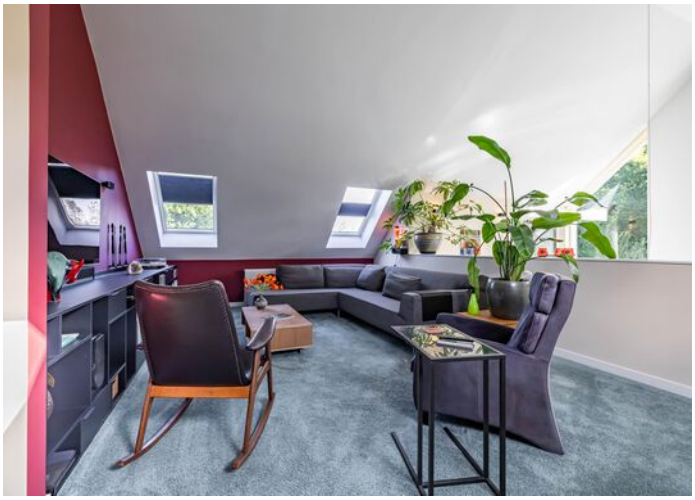












MEDEE

MEDEE

FENTON
178.412
Active
FENTON
178.412
Passive
ELEKTRAMAT

Multi RS Solar
MPPT 450/100
MHB

Buitenruimte:

Diverse terrassen en plekjes om te zitten in de groene tuin, ook aan de waterkant van het Rasquerdermaar. Tuinhuis met vlonderterras en 3x2 openslaande deuren en houtkachel. Afgeschermde/beschutte plek met hottub/jacuzzi. Vuurplaats met houtstek/opslag. Boomgaard met kersen, pruimen, peren, vijgen en druiven. Achterin de tuin een robuuste houten schuur op een betonplaat met schuifdeur, werkbank en veranda.

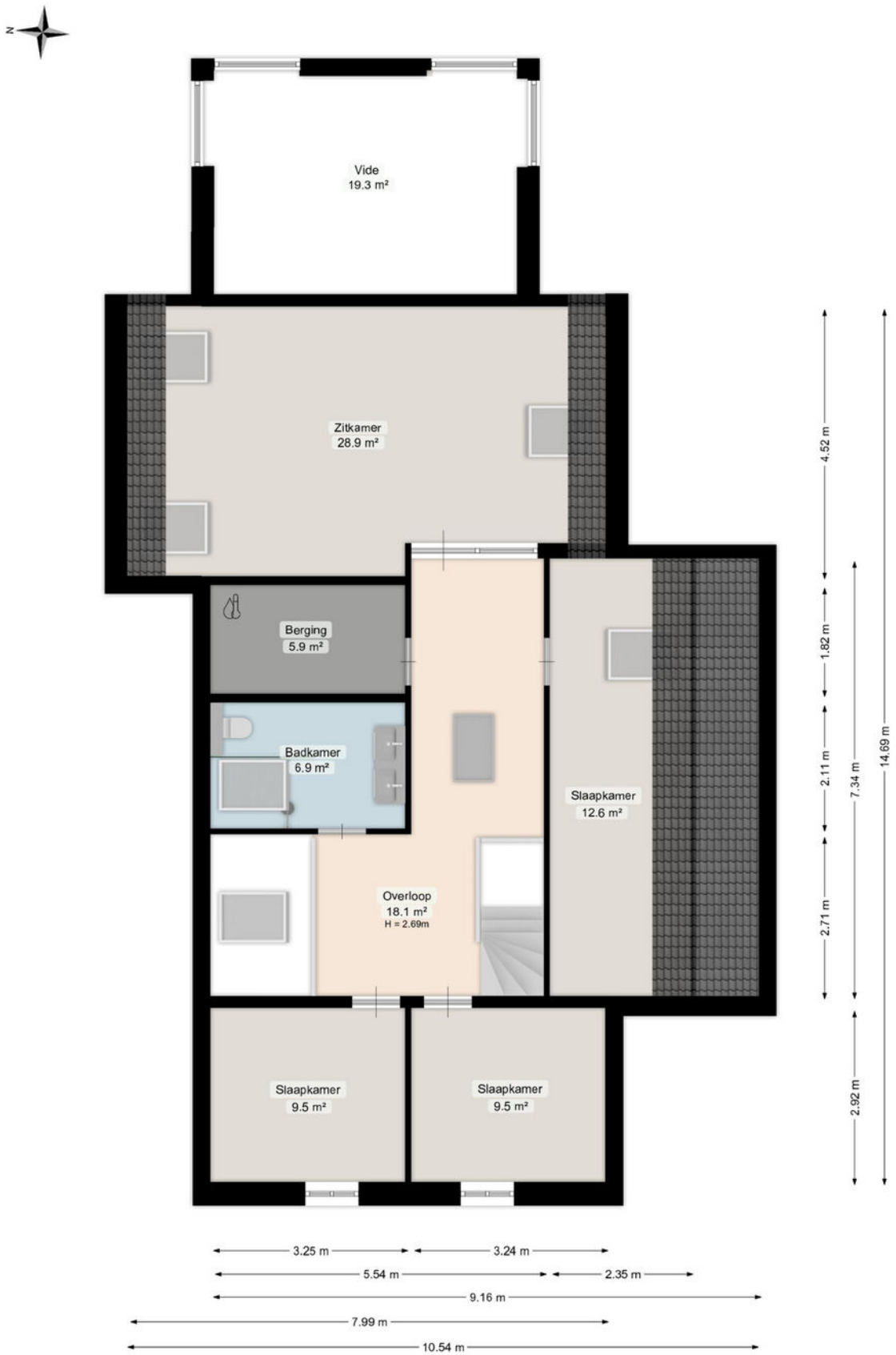
Plattegrond

Begane grond

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

Plattegrond

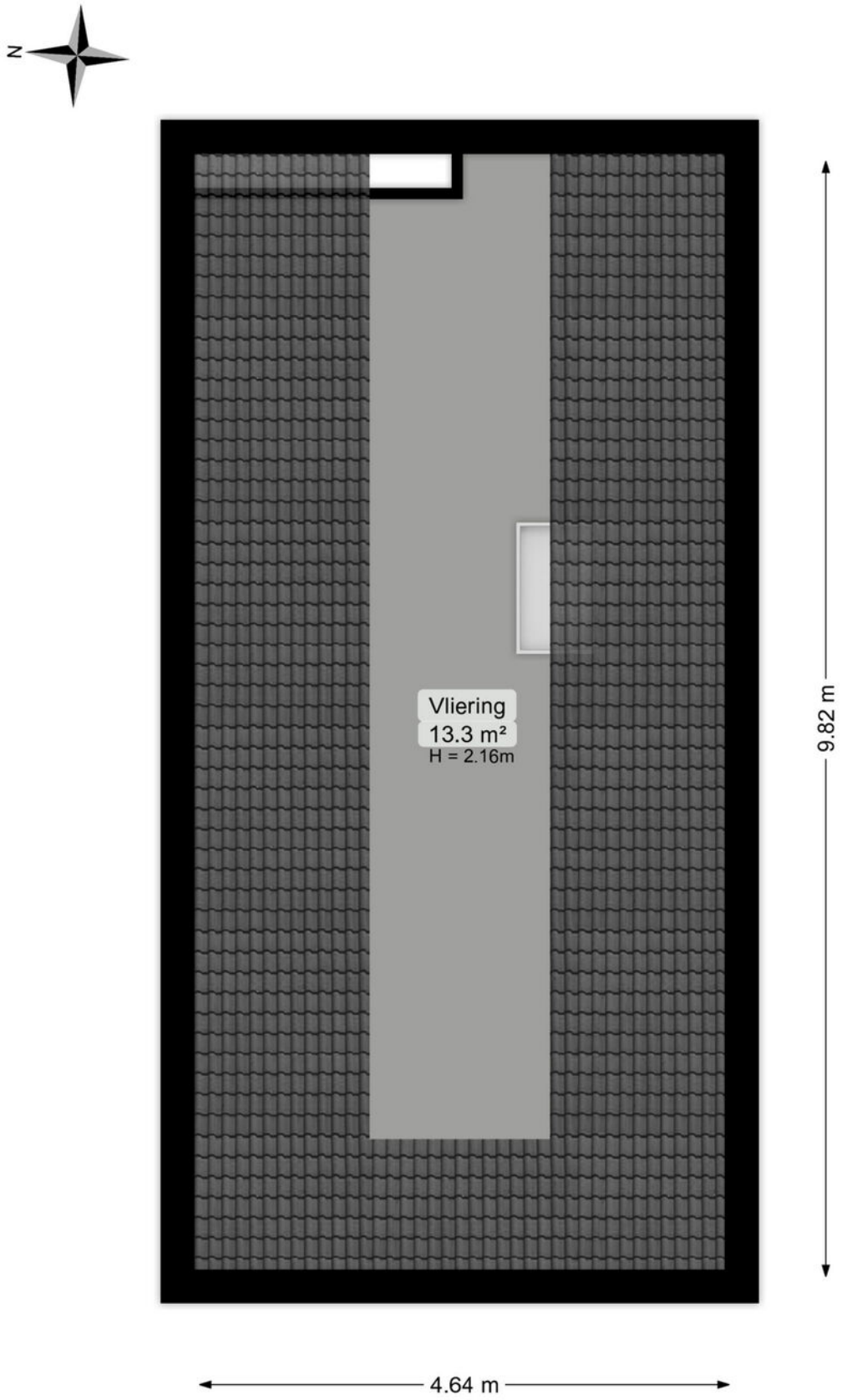
Eerste verdieping



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

Plattegrond

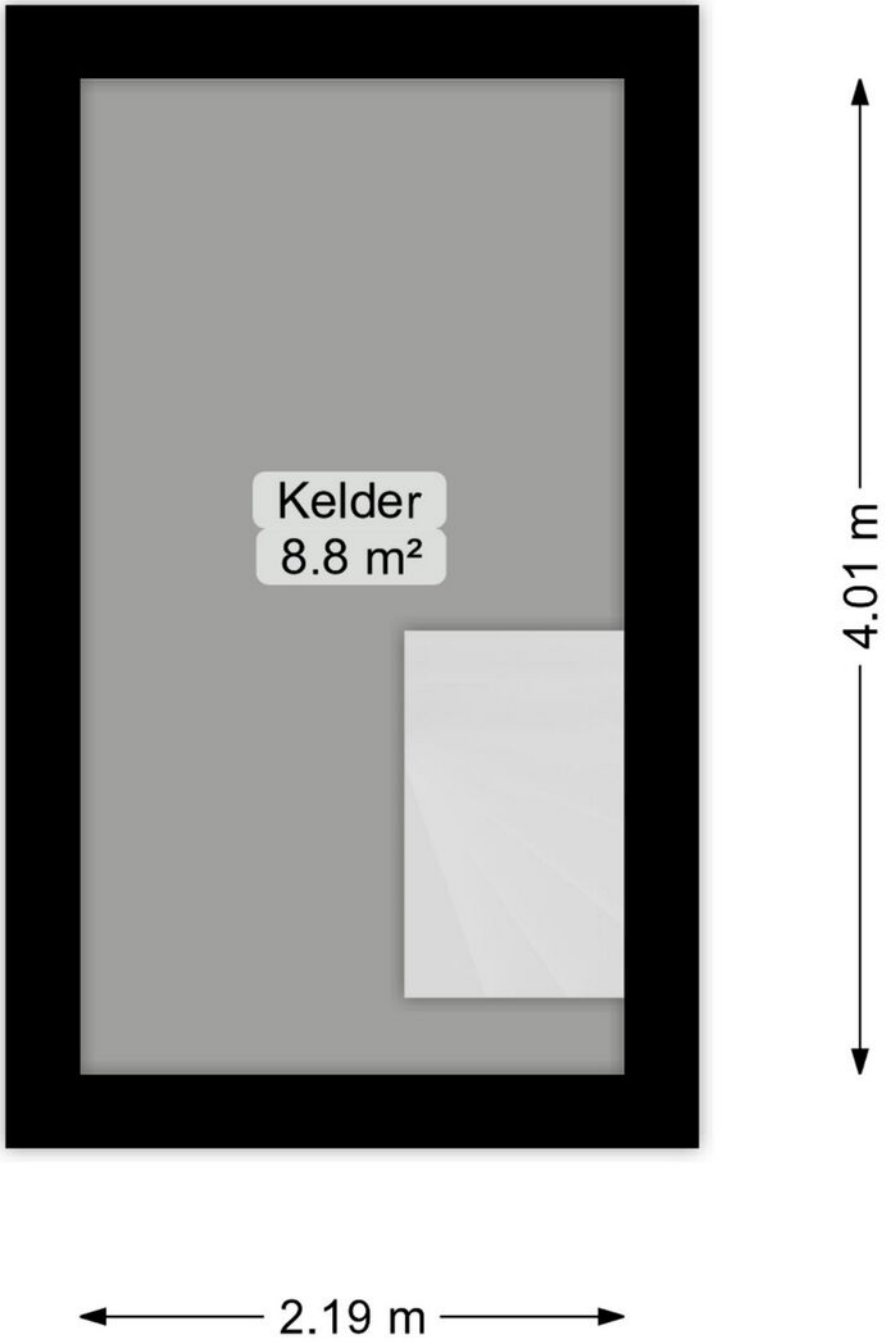
Vliering



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

Plattegrond

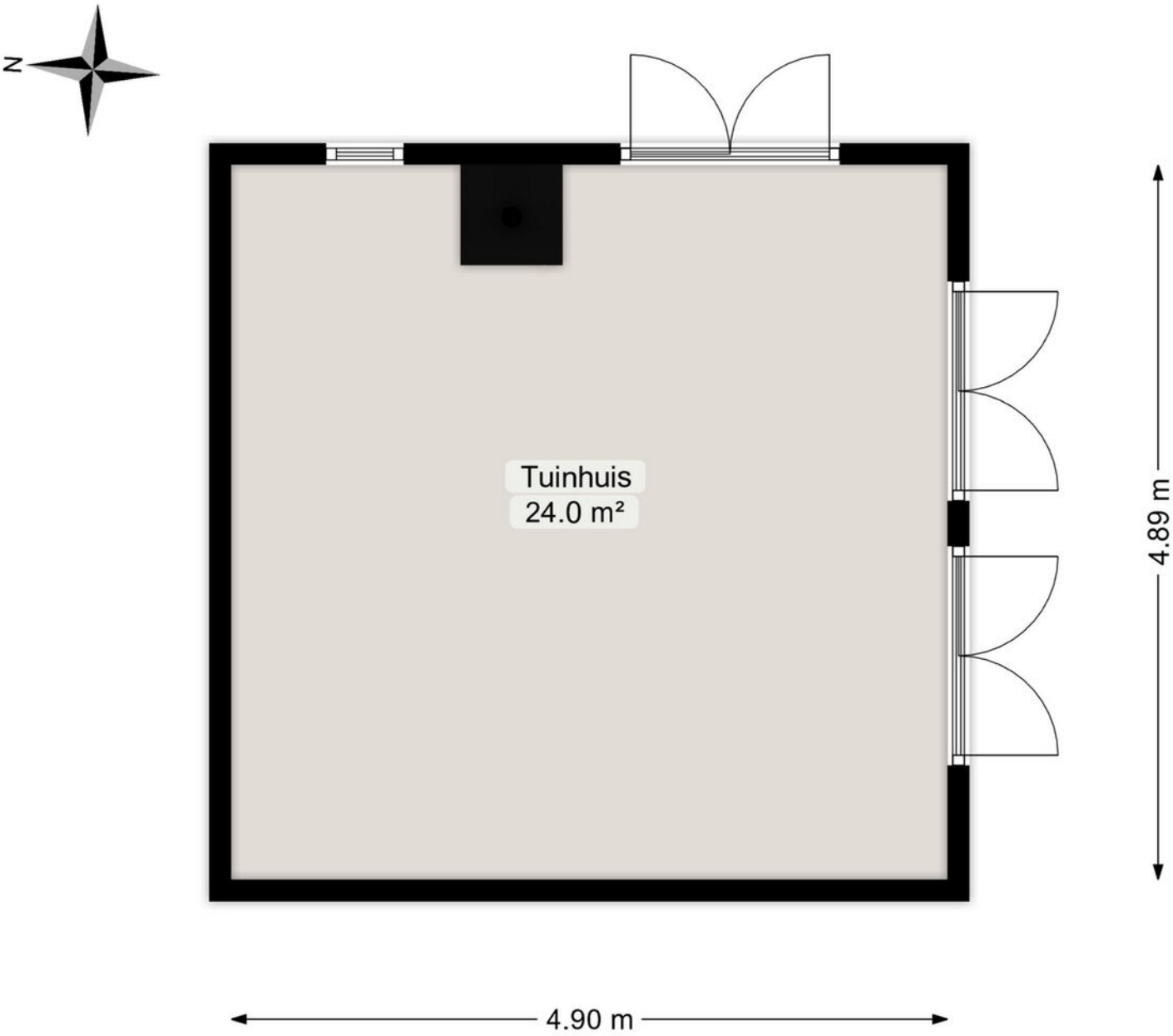
Kelder



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

Plattegrond

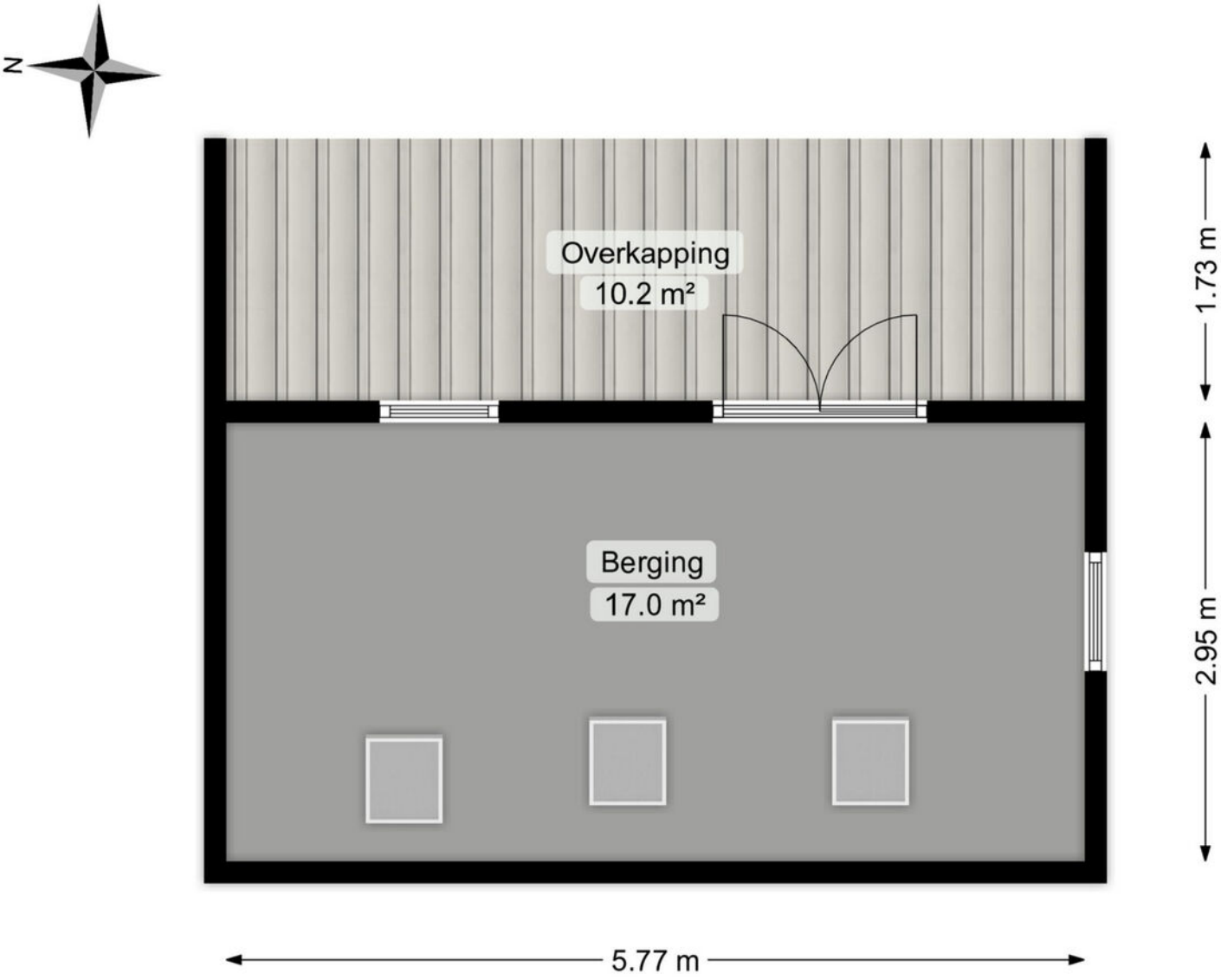
Tuinhuis



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

Plattegrond

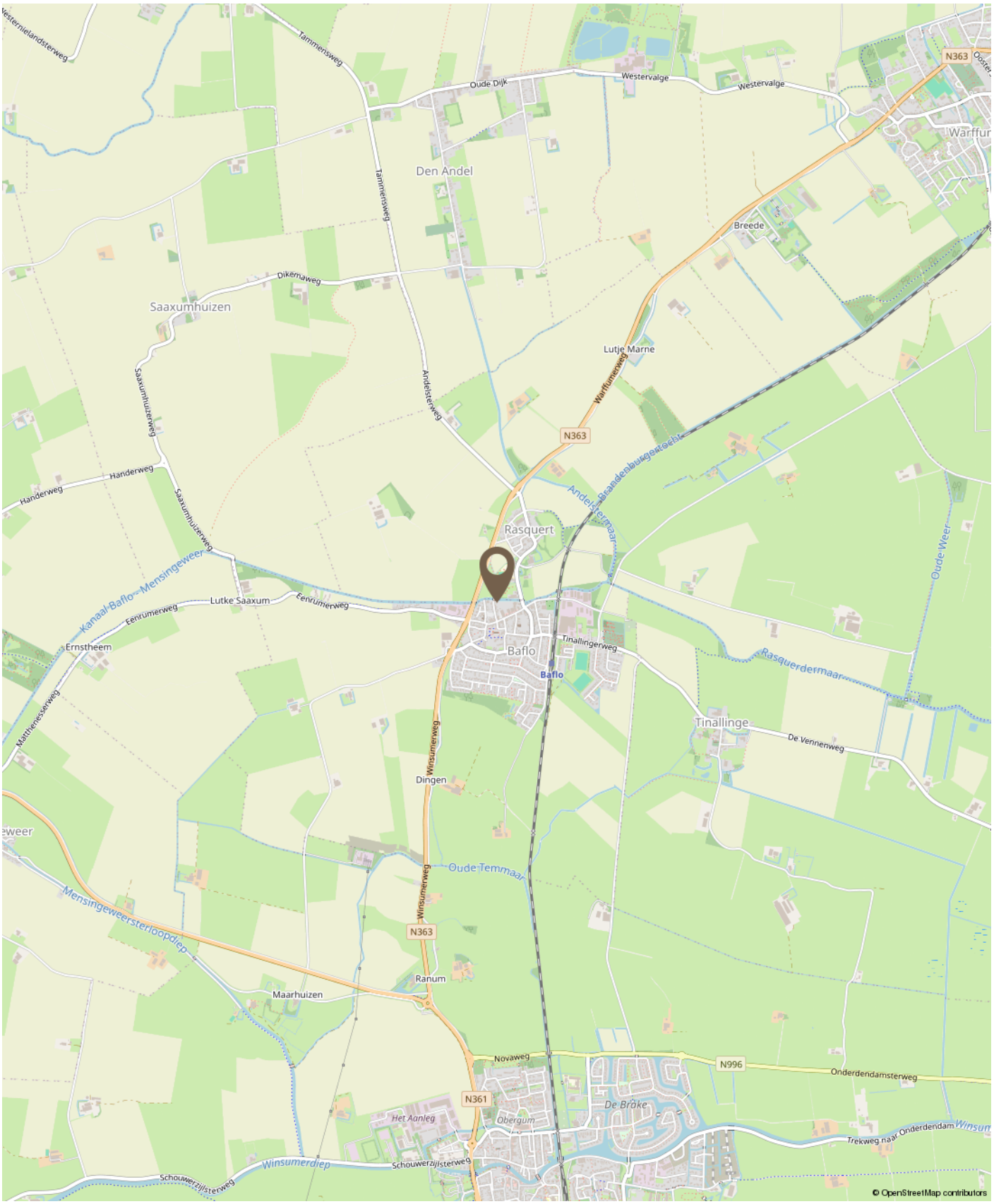
Berging



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

Locatie

Kruisstraat 22
9953 PL Baflo



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vjw

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Baflo
Sectie	E
Perceel	535

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 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.

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.

Energielabel
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 bieder 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 privacyaverklaring 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

NVM QUALIS Nationaal Monumenten Portaal