

Ruime woning Groot perceel



ALDEBOARN | Jancko Douwamastrjitte 35 a vraagprijs € 295.000 k.k.



VAN LELYVELD
MAKELAARDIJ

info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

Vind de woonbeleving die past bij uw woonwensen

Voor u ligt de brochure over het woonhuis welke uw interesse heeft gewekt.

In deze brochure treft u informatie aan over de woning compleet met foto's, kadastrale kaart, de lijst van zaken (indien van toepassing) en enige informatie aangaande het kopen van een woning.

Voor de juiste indruk is een bezichtiging van groot belang. Een woning moet je beleven om het warme thuis gevoel te ervaren. Tijdens een bezichtiging laten we u zien wat de mogelijkheden zijn en welke woonbeleving de woning biedt.

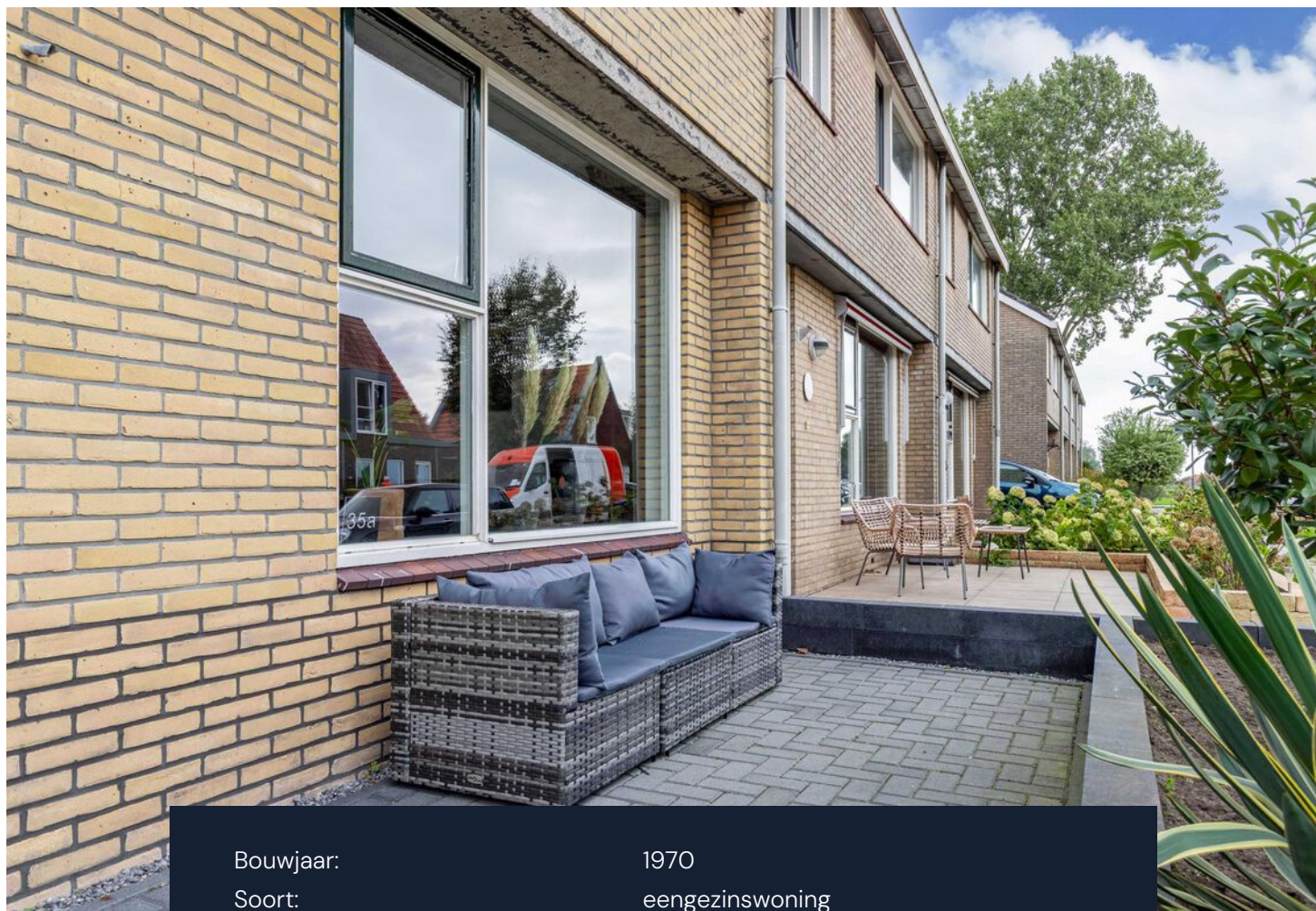
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

Bij een 2e bezichtiging is het verstandig om deze te plannen op een ander tijdstip op de dag.

Met belangstelling zien wij uit naar uw reactie. We vinden het dan ook prettig als u, ook wanneer het blijkt dat het niet uw droomwoning is, ons hiervan, liefst telefonisch, op de hoogte brengt.



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	421 m ³
Woonoppervlakte:	107 m ²
Perceeloppervlakte:	247 m ²
Overige inpandige ruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, Nefit HR combi, bouwjaar 2017
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Zonnepanelen:	12 panelen, 390Wp
Energie label:	C, geldig tot 30-09-2036

Omschrijving

HOEKWONING – RIAANT PERCEEL – 12 ZONNEPANELEN – NABIJ HAVENTJE – RUIME ZOLDER met stahoogte

Op een mooie hoeklocatie, op ca. 100 meter van het haventje van Aldeboarn, staat deze nette hoekwoning met aangebouwde bijkeuken. De woning is keurig onderhouden en heeft door de hoekligging een mooi perceel met een riante tuin. Aan de voorzijde is parkeerruimte voor ruim twee auto's op het eigen erf. De woning beschikt over 12 zonnepanelen (eigendom). Op de verdieping tellen we 3 slaapkamers allen van mooi formaat, een badkamer en met een vaste trap is de ruime zolderverdieping bereikbaar. De zolderverdieping met stahoogte is ingericht met een thuiswerkplek en onder het schot is extra bergruimte.

INDELING

BEGANE GROND

Aan de voorzijde is de entree met aansluitend de ruime hal. De hal is ingericht met de meterkast, trapopgang, het toilet met fonteintje en biedt toegang tot de living. De royale doorzonwoonkamer geniet aan de voor- en achterzijde van grote raampartijen, waarlangs veel daglicht binnenvalt. Aan de achterzijde is de eethoek opgesteld met aansluitend de half open keuken. De keuken is ingericht met een riant keukenblok in hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten; een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser (ter overname), koelkast en vriezer. De keuken is verrijkt met een groot raam in de zijgevel. Al werkend aan het aanrecht is er zicht op de riante zijtuin. Aansluitend is de aangebouwde bijkeuken bereikbaar. Een praktische extra ruimte met de opstelplaats voor het witgoed en de CV ketel. Tevens biedt het ruimte voor het stallen van fietsen en overige spullen. Vanuit de bijkeuken is de tuin toegankelijk. De begane grond biedt mogelijkheden om eigen woonwensen te verwezenlijken. Een mooie kans zou kunnen zijn om de woonkamer tuingericht te maken door het plaatsen van bij voorbeeld openslaande tuindeuren in de achtergevel.





Ook kunt u denken aan het verplaatsen van het keukenblok, waardoor er vanuit de living ook een mogelijkheid wordt gemaakt om de zijtuin meer te betrekken bij het wonen.

1e VERDIEPING

Centraal is de overloop met aangrenzend 3 slaapkamers en de badkamer. Door de hoge gootlijnen genieten alle kamers op deze verdieping van rechten wanden, veel efficiënte woonruimte dus. De ouderslaapkamer is royaal bemeten en is aan de voorzijde gelegen. Daarnaast zijn er nog 2 slaapkamers, beide ook van mooi formaat en geschikt als kinder-, werk- en/of logeerkamer. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafelmeubel en een tweede toilet. De badkamer wordt verwarmd middels een radiator. De CV lussen in de vloer geven de vloer een aangename temperatuur. Het raamkozijn in de badkamer voorziet deze ruimte van veel daglicht en kan er daarlangs ook natuurlijk worden geventileerd.

2e VERDIEPING

Met een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Deze ruimte is praktisch ingericht met een hobby-/werkkamer. Onder het knieschot is extra bergruimte gecreëerd. Langs het dakvenster valt het daglicht binnen. Tevens is hier de omvormer voor de zonnepanelen. Een fijne extra ruimte met verschillende gebruiksmogelijkheden.

TUIN

Door de hoekligging beschikt de woning over een royaal perceel, 247m² groot. Aan de voorzijde is de tuin ingericht met een degelijke border gevuld met mooie planten en is er voldoende parkeergelegenheid voor ruim 2 auto's. De tuin is gedeeltelijk bestraat en biedt volop ruimte voor verschillende zitgelegenheden. Aan de achterzijde is een beschutte tuin met een zonneterras en een achterom, een fijne plek om heerlijk van het buitenleven te genieten. De riante zijtuin biedt nog volop mogelijkheden en omheind met een houten schutting. Wellicht een mooie kans om ook deze tuin meer te betrekken bij het wonen. De tuin is deels bestraat en deels ingericht met speelgazon. Een ideale plek voor speeltoestellen en bijvoorbeeld een trampoline.



ALGEMEEN

- Bouwjaar 1970
- Nieuw energielabel C
- 12 Zonnepanelen (eigen)
- Prachtige ruime starterswoning
- Mooi hoekperceel met ruime tuin
- Voldoende parkeerplaatsen op eigen erf
- 3 Slaapkamers en badkamer op de verdieping
- Omsloten zonnige achtertuin met een achterom
- Woning met mogelijkheden voor eigen woonwensen

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk.

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.















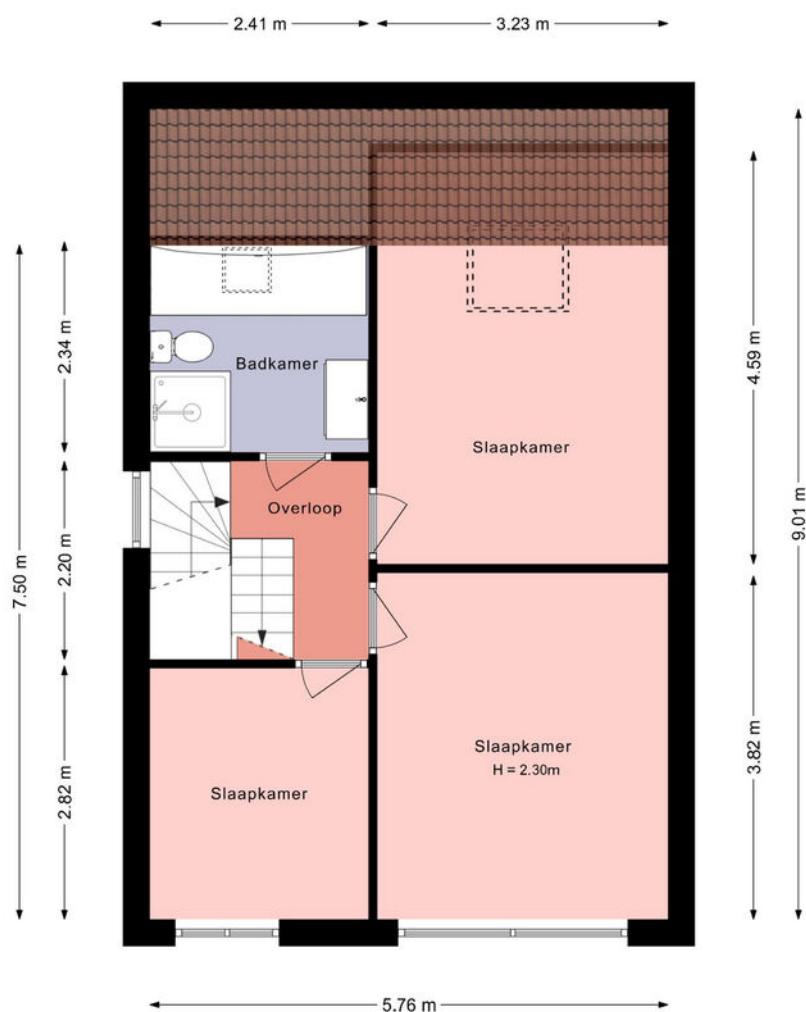
Plattegrond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

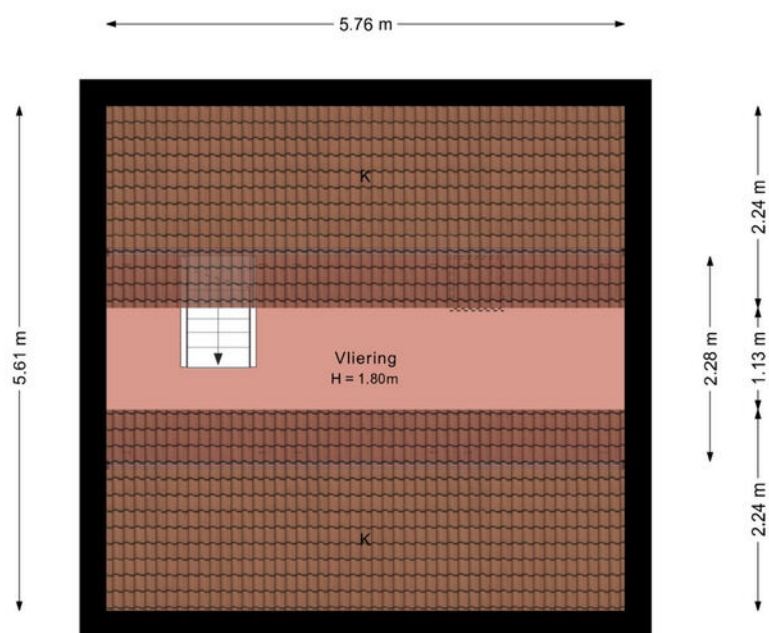
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Vliering



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Wasmachine			X
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

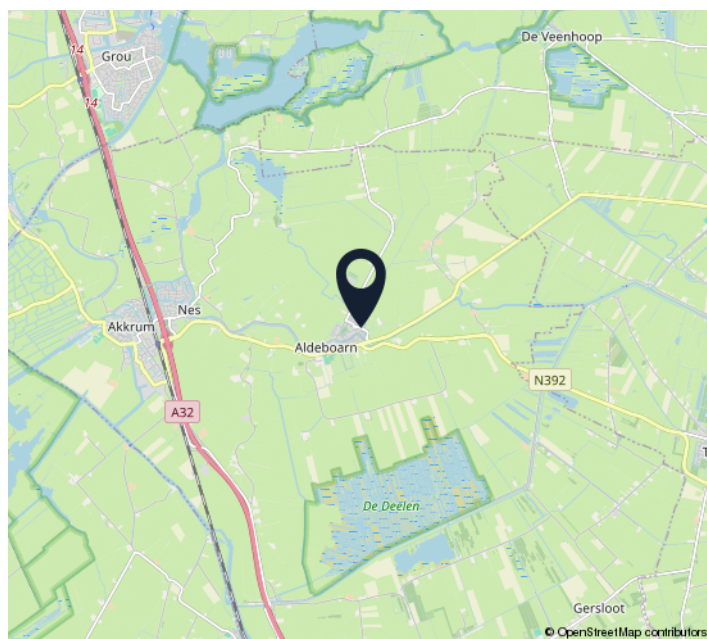
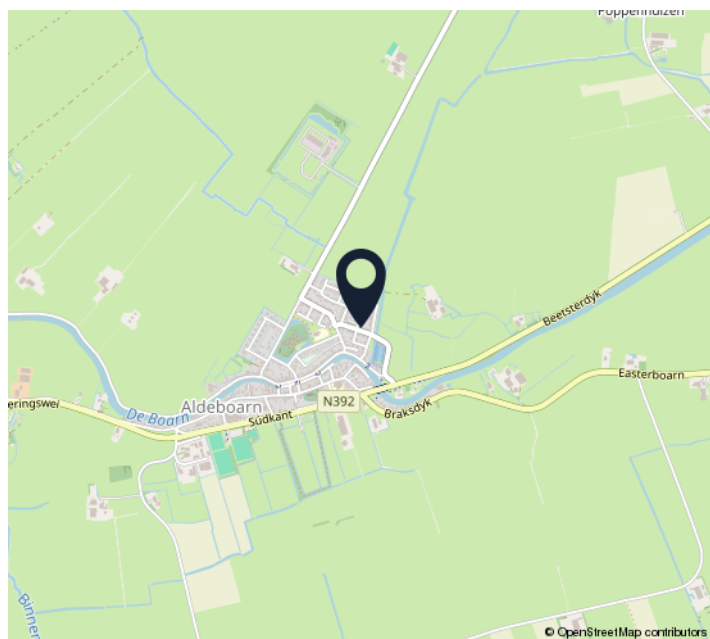
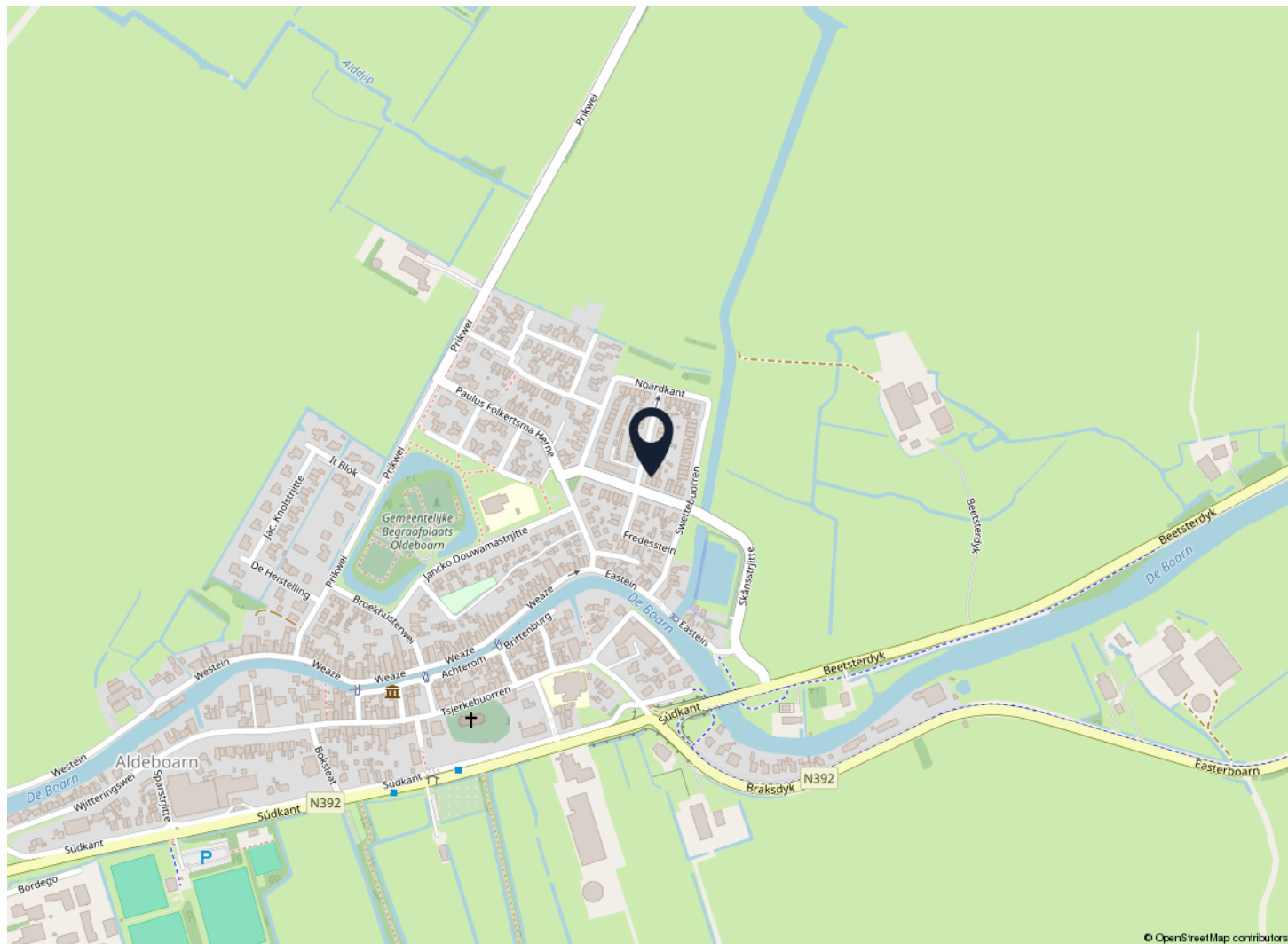


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oldeboorn	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1830	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 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.

Locatie op de kaart



Extra verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van 4 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/bankgarantie

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper een waarborgsom of bankgarantie, ten bedrage van 10% van de koopsom, dient te storten op de derdenrekening van de betrokken notaris. Deze waarborg/bankgarantie vormt een onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 2 weken, na verval van de ontbindende voorwaarde, inzake financiering, bij de notaris gesteld te zijn.

Mededelingsplicht verkoper

De verkoper heeft een mededelingsplicht. 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 waarvan verkoper op de hoogte is, maar welke niet direct zichtbaar zijn.

Onderzoek plicht

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelfonderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Voor bestaande woningen geldt dat de bouw-kwaliteiten niet kunnen worden vergeleken met de bouwkwaliteiten van een nieuwbouwwoning. Hiervoor neemt Van Lelyveld Makelaardij een ouderdomsclausule op in de koopakte.

Asbest

Voor woningen, gebouwd tot bouwjaar 1993, waren asbesthoudende bouwmaterialen toegestaan. In woningen tot deze leeftijd kunnen dan ook asbesthoudende stoffen voorkomen, wel of niet direct met het oog waarneembaar. Van Lelyveld Makelaardij neemt in de koopakte de asbest-clausule op, die de verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid inzake het voorkomen van asbesthoudende materialen. Voor het verwijderen van asbest, dienen op grond van milieuwetten, speciale maatregelen getroffen te worden.

Extra verkoopinformatie

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden deze als bijlage behorend bij de koopovereenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een definitief energielabel overhandigen, tenzij dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Meetinstructie

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle, door Van Lelyveld Makelaardij 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'.

Drie dagen bedenktijd voor de koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van de kopie van de koopovereenkomst, wordt aangemerkt als terhandstelling daarvan aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Heeft u interesse?

EEN EIGEN HUIS.....

is daar waar we het gevoel van thuis zijn beleven.

Thuis is waar we herinneringen maken, geschiedenis schrijven én de toekomst vormgeven.

Van Lelyveld Makelaardij gedreven door passie!



Terp 50
8731 BA Wommels

0515-521041
info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

