



Klaas Luidensstraat 1, 9971 AN Ulrum

Richtprijs € 189.500,- k.k.

Omschrijving

Klaas Luidensstraat 1 Ulrum

Halfvrijstaand wonen met diepe zonnige tuin in Ulrum!

Fraai gelegen halfvrijstaand woonhuis met een diepe achtertuin op het westen, achterom en volop mogelijkheden. De woning beschikt over drie slaapkamers, een lichte doorzonwoonkamer en een praktische indeling. Het perceel heeft na kadastrale uitmeting een oppervlakte van ongeveer 250 m².

De woning is aan de buitenzijde in het verleden grotendeels gemoderniseerd. Ook het toilet en de badkamer zijn in het verleden vernieuwd.

Een aantrekkelijke woning voor wie op zoek is naar een betaalbare plek in een rustige omgeving, met de natuur van het Lauwersmeergebied dichtbij en Groningen op circa 30 autominuten.

Het huis kent een praktische indeling met volop mogelijkheden!

Via de entree komt u in de hal. Hier bevinden zich het half betegelde toilet, de meterkast en de trapopgang. Onder de trap bevindt zich een grote trapkast met veel praktische voorraadruimte.

De lichte doorzonwoonkamer (circa 17 m²) is voorzien van grote ramen en biedt uitzicht op zowel de straat als de diepe achtertuin. Dankzij de grote raampartijen is dit een prettige, lichte leefruimte.

Vanuit de hal bereikt u de keuken (circa 7,5 m²). Deze beschikt over een zijraam en een eenvoudig keukenblok met RVS-aanrechtblad, kasten en laden.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een eenvoudige halfsteens berging met wasmachineaansluiting. Vanuit deze berging is er een achterdeur naar de tuin.

Verdieping

Op de verdieping bevinden zich een overloop, drie (slaap)kamers (circa 10, 6,9 en 5,4 m²), een stookruimte met cv-ketel en de badkamer.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een raam, douche en wastafel.

Een extra pluspunt is de mogelijkheid om relatief eenvoudig een vliering te realiseren. Daarmee kan de woning worden voorzien van extra bergruimte.

Diepe achtertuin op het westen

De diepe achtertuin is een van de aantrekkelijke kenmerken van deze woning. Door de ligging op het westen kunt u hier optimaal genieten van de middag- en avondzon.

De tuin beschikt bovendien over een achterom, wat zorgt voor extra gemak en praktische toegankelijkheid.

Rustig wonen dichtbij natuur en Groningen

Ulrum ligt in het mooie open Groningse landschap van Het Hogeland, op slechts enkele minuten afstand van het Nationaal Park Lauwersmeer. Ook Schiermonnikoog ligt vanuit deze omgeving binnen handbereik.

In het dorp vindt u de nodige basisvoorzieningen, waaronder een horecagelegenheid en een basisschool. Voor

meerdere winkels, waaronder supermarkten en aanvullende voorzieningen kunt u terecht in de dichtbij gelegen omliggende dorpen, zoals Leens, Eenrum en Winsum.

Ook de stad Groningen is goed bereikbaar: met de auto bent u binnen circa 30 minuten in de stad.

Bijzonderheden

- Er is een ouderdomsclausule en een asbestclausule van toepassing;
- Het perceel dient nog door het Kadaster te worden uitgemeten;
- De kosten van de uitmeting komen volledig voor rekening van de koper;
- De koper dient er zelf te gaan wonen;
- Kamergewijze bewoning en /of verhuur van een deel of van het gehele pand is niet toegestaan.
- Er is een recht van overpad via een bestaand pad over het te verkopen perceel ten behoeve van een aangrenzend perceel om te komen en te gaan naar de openbare weg;
- Het huis zal bij meer belangstellenden per inschrijving verkocht gaan worden;
- De biedingsprocedure wordt tijdens een bezichtiging uitgelegd;
- Overdracht via een projectnotaris.

Aanvaarding in overleg.

Richtprijs € 189.500, - kosten koper

Kenmerken

Vraagprijs	: € 189.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 250 m ³
Perceel oppervlakte	: 250 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 63 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1951
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 110 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Grotendeels dubbelglas
C.V.-ketel	: AWB (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

Locatie

Klaas Luidensstraat 1
9971 AN ULRUM



Foto's



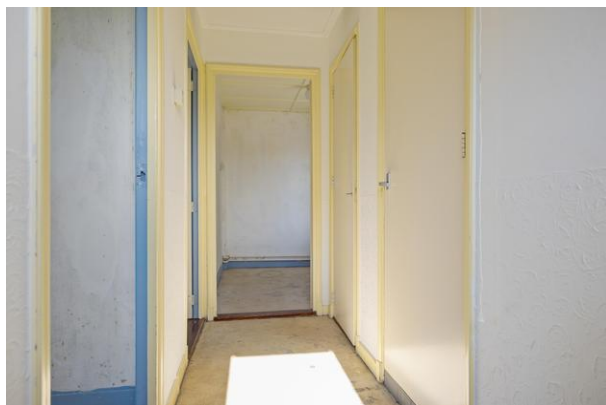
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Aanvullende informatie en voorwaarden

Koopakte Model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Koopovereenkomst De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte, model NVM, hebben getekend.

Onderzoeksplicht Hoewel er gestreefd wordt naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van gegevens (meestal door derden aangeleverd), moet men er vanuit gaan dat de brochure indicatief is. De gegevens zoals bedragen, jaartallen, maten en beschrijvingen, etc. zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheden met feiten die hij zelf had kunnen onderzoeken, waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. De informatie in deze brochure is gebaseerd op een visuele beoordeling van de bouwkundige staat en is gerelateerd aan de ouderdom van het pand. De brochure is geen bouwkundige keuring. Een koper wordt te allen tijde in staat gesteld een bouwkundige keuring uit te (laten) voeren.

Kosten koper De kosten, rechten en de overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

Notaris Ter keuze van de koper, tenzij tijdens de bezichtiging of in de aanbiedingstekst anders is gemeld. **Er is een projectnotaris van toepassing.**

Waarborgsom/Bankgarantie Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt de verkoper van koper een waarborgsom of bankgarantie, groot 10 % van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom dient binnen 14 dagen na overeenstemming in handen (of op de bankrekening) van de betreffende notaris te zijn. Indien er een voorbehoud financiering is gemaakt, dan bedraagt deze termijn 6 weken.

Bedenktime De koper (indien hij handelt als consument) heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie) de door koper en verkoper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

Consument Is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

Financieringsvoorbehoud Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde financiering voor een periode van 4 of 5 weken na mondelinge overeenstemming. Een ontbindende voorwaarde dient uitdrukkelijk van te voren te worden overeengekomen.

Oplevering In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en of leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit een akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend.

Asbest Bij woningen gebouwd voor 1993 is het niet altijd geheel duidelijk of er asbesthoudende materialen zijn toegepast in de woning. Indien van toepassing zal om deze reden in de koopakte van de woning de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is ermee bekend dat gezien het bouwjaar en de bouwaard van de woning er mogelijk asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor iedere aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest kan voortvloeien.

Makelaardij Hamming
Munsterweg 18
9951 JA, WINSUM
Tel: 0595-444430
E-mail: info@makelaardijhamming.nl
www.makelaardijhamming.nl



Ouderdomsclausule Bij oudere panden dient u er als koper rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. In deze koopakte zal hieromtrent een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen. Deze houdt in, dat de eisen die aan de kwaliteit en de technische staat gesteld mogen worden, in het licht van de leeftijd beoordeeld moeten worden. Kwaliteitsgebreken ten gevolge van de leeftijd van het gebouw en/of toebehoren worden geacht niet belemmerend te werken op het normale gebruik.

Loden leidingen De norm voor de toegestane hoeveelheid lood in het drinkwater in de EG Drinkwaterrichtlijn is aangescherpt. De Nederlandse wetgeving neemt deze aanschrijving over. VROM streeft ernaar om huiseigenaren binnenkort alle loden waterleidingen in Nederland te laten vervangen. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden waterleidingen in de woning.

Inschrijving Koper heeft het recht de koopakte voor eigen rekening door de notaris te laten inschrijven in het openbare register. Inschrijving beschermt de koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance van betaling of schuldsaneringsregeling (voor een periode van maximaal 6 maanden.) Indien de koper de koopakte wenst in te schrijven dan dient hij dit tijdens de onderhandelingen, voor het opmaken van de koopovereenkomst aan de verkopende makelaar door te geven of zelf te regelen met de betrokken notaris.

Identiteit partijen Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien een der partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de andere zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

Energie label C.

NEN2580 De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Het betreft een eenduidiger manier van meten. Verschillen in de meetuitkomsten zijn niet geheel uit te sluiten door bijvoorbeeld afrondingen, interpretatieverschillen en/of beperkingen bij het uitvoeren van de metingen.

Documentatie De informatie in deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks is het mogelijk dat er fouten en of vergissingen zijn gemaakt. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.