TE KOOP

Zonnedauwstraat 6

2e Exloërmond

Vraagprijs

€ 325.000

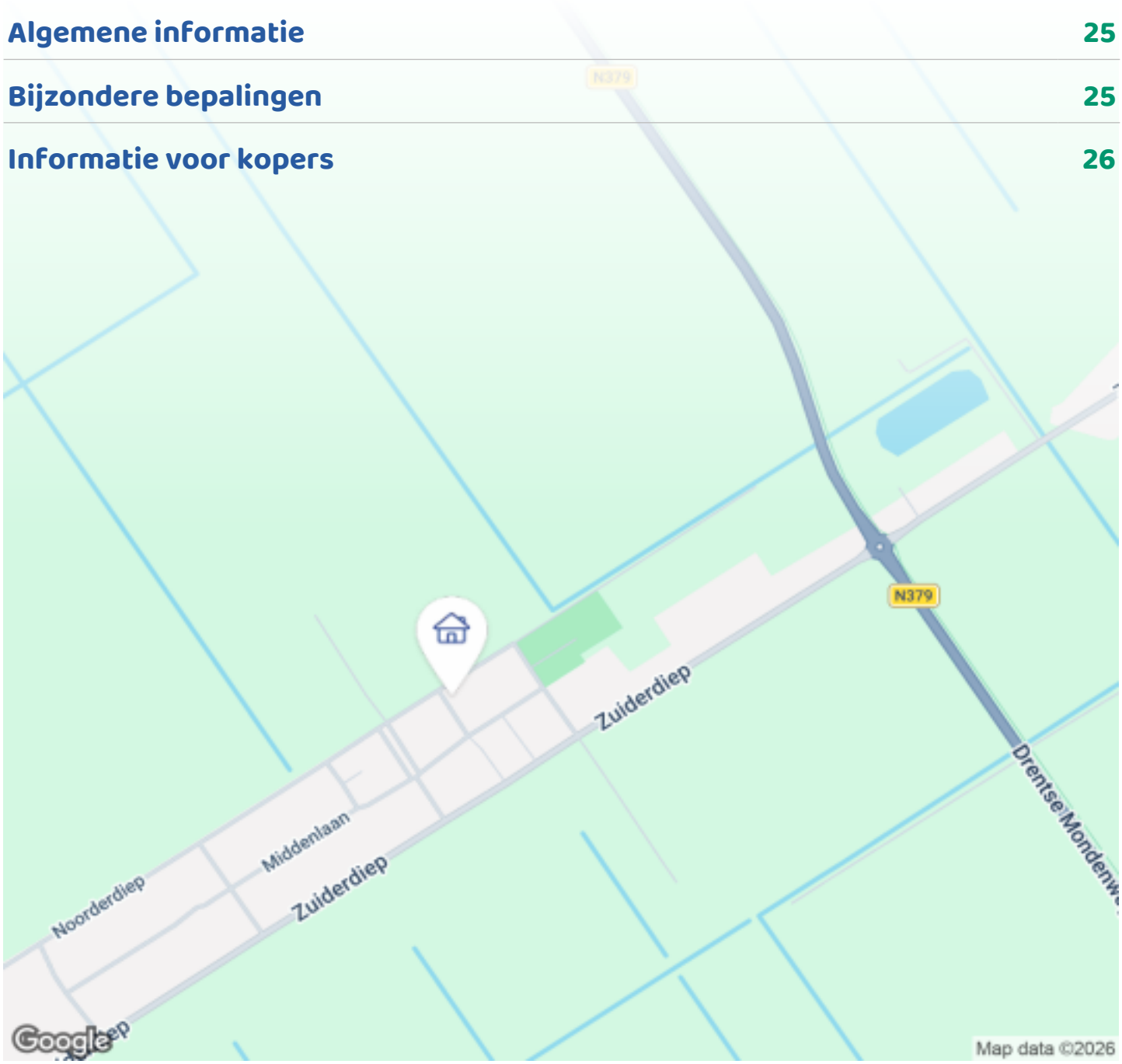
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

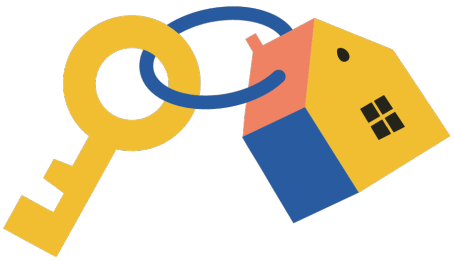
Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	16
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Gelegen op een perceel van 214m² eigen grond staat deze ruime 2 onder 1 kapwoning met aangebouwde stenen bijkeuken/berging en garage. Achter de woning bevindt zich een sfeervol ingerichte tuin met schitterende terrasoverkapping waar het al snel goed toeven is. De woning beschikt over 4 ruime slaapkamers en is goed onderhouden.

Indeling:
Begane grond: entree/hal met trapopgang en toilet (wandcloset met fontein), tuingerichte woonkamer met open keuken (ca. 32.5m²) voorzien van keuken in hoekopstelling, bijkeuken/berging (ca. 4m²) met achterentree en binnendoor naar de aangebouwde garage (ca. 17 .4m²).
1e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers (resp. ca. 14.2m²), 8.8m² en 6.3m²), nette badkamer (ca. 5.8m²) v.v. hoekbad, wastafelmeubel, douchecabine en wandcloset).
2e verdieping: middels vaste trap bereikbare zolder met aldaar een 4e slaapkamer (ca. 8m²) v.v. dakkapel



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

met kunststof kozijn.

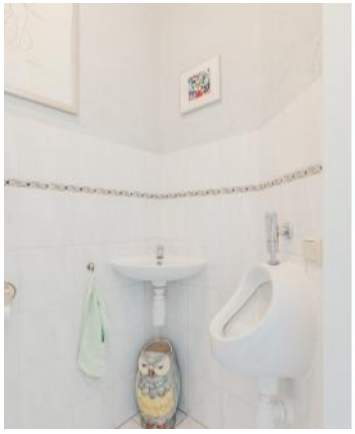
Goed om te weten:
- De woning is gebouwd in 2004; de garage en bijkeuken in 2005, dakkapel is geplaatst in 2016;
- Voorzien van dak- gevel- en vloerisolatie;
- Houten kozijnen rondom (m.u.v. dakkapel, dit is kunststof) v.v. isolerende beglazing;
- Verwarmd middels CV, Nefit bj. ca. 2004;
- De keuken is v.v. de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat en afzuiging;
- De overkapping is groot ca. 14m² en beschikt over een buitenkeuken;
- Notaris keuze is notariaat Veldkamp en Prins te Borger. Bij voorgenoemde notariaat zal de overdracht plaatsvinden.

Omgevingsinformatie:
De woning ligt in het zogenaamde Mondengebied welke zich kenmerkt door landelijke vergezichten, daarnaast ligt het bekende Hondsruglandschap met bos en heide op nog geen 8 km van de woning. Tweede Exloërmond heeft prima voorzieningen voor dagelijkse benodigdheden, o.a. een supermarkt, tennisbanen, voetbalveld, sporthal en 2 basisscholen.

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S



FOTO'S

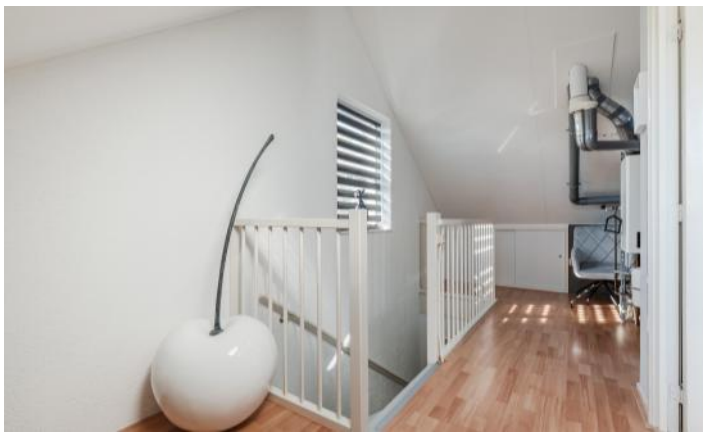
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

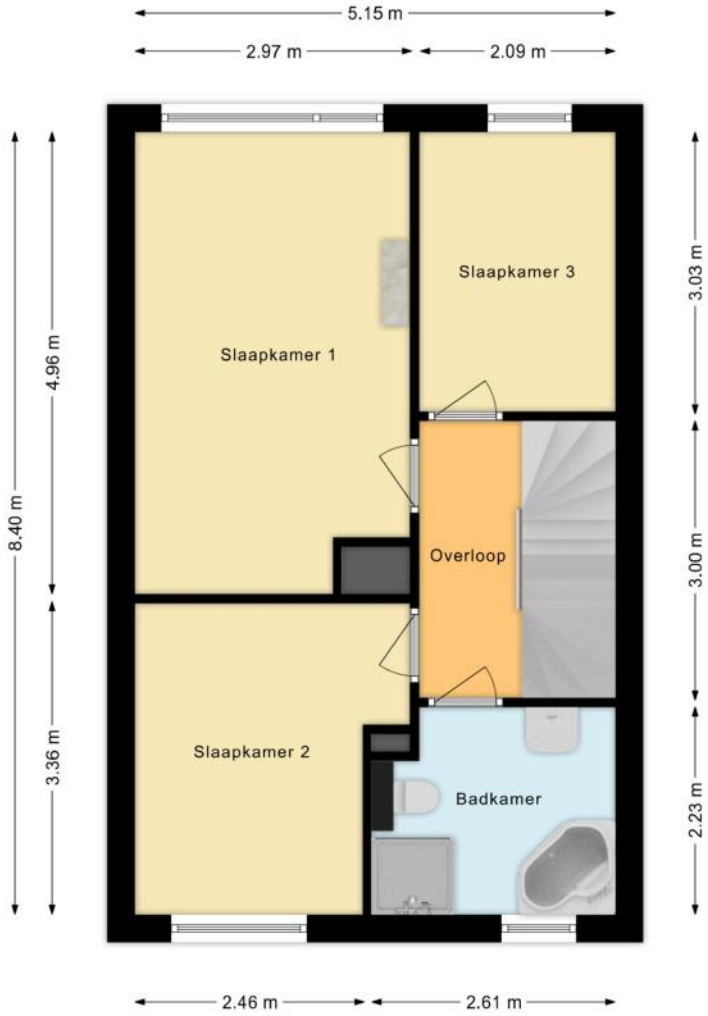


FOTO'S

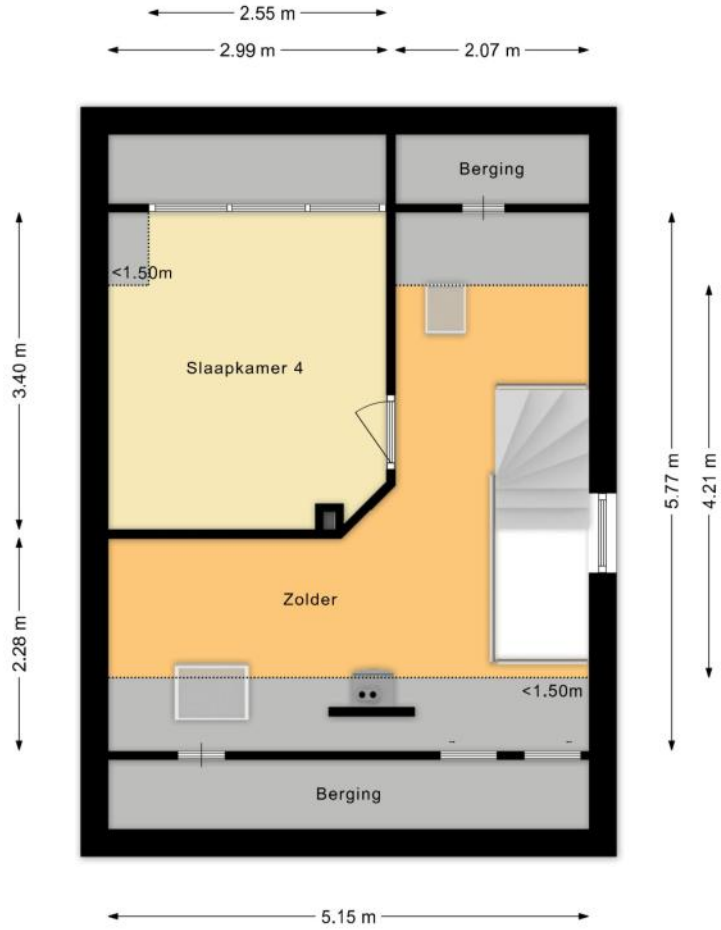
FOTO'S

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2006**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**214 m²**
Inhoud	**485 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**115 m²**
Overige inpandige ruimte	**17 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**21 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Nefit**
Bouwjaar cv-ketel	**2006**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**62 m² (6,5m diep en 9,5m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noordoosten**

KENMERKEN

Garage

Soort	**Aangebouwd steen**
Voorzieningen	**Elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Odoorn N 2481

Oppervlakte	**214 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig			●
Vitrages overig			●
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Odoorn
Sectie	N
Perceel	2481

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

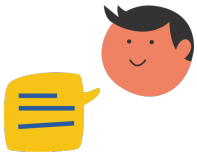
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. 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.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

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

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

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

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland 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'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.