

TE KOOP

Bosrank 55

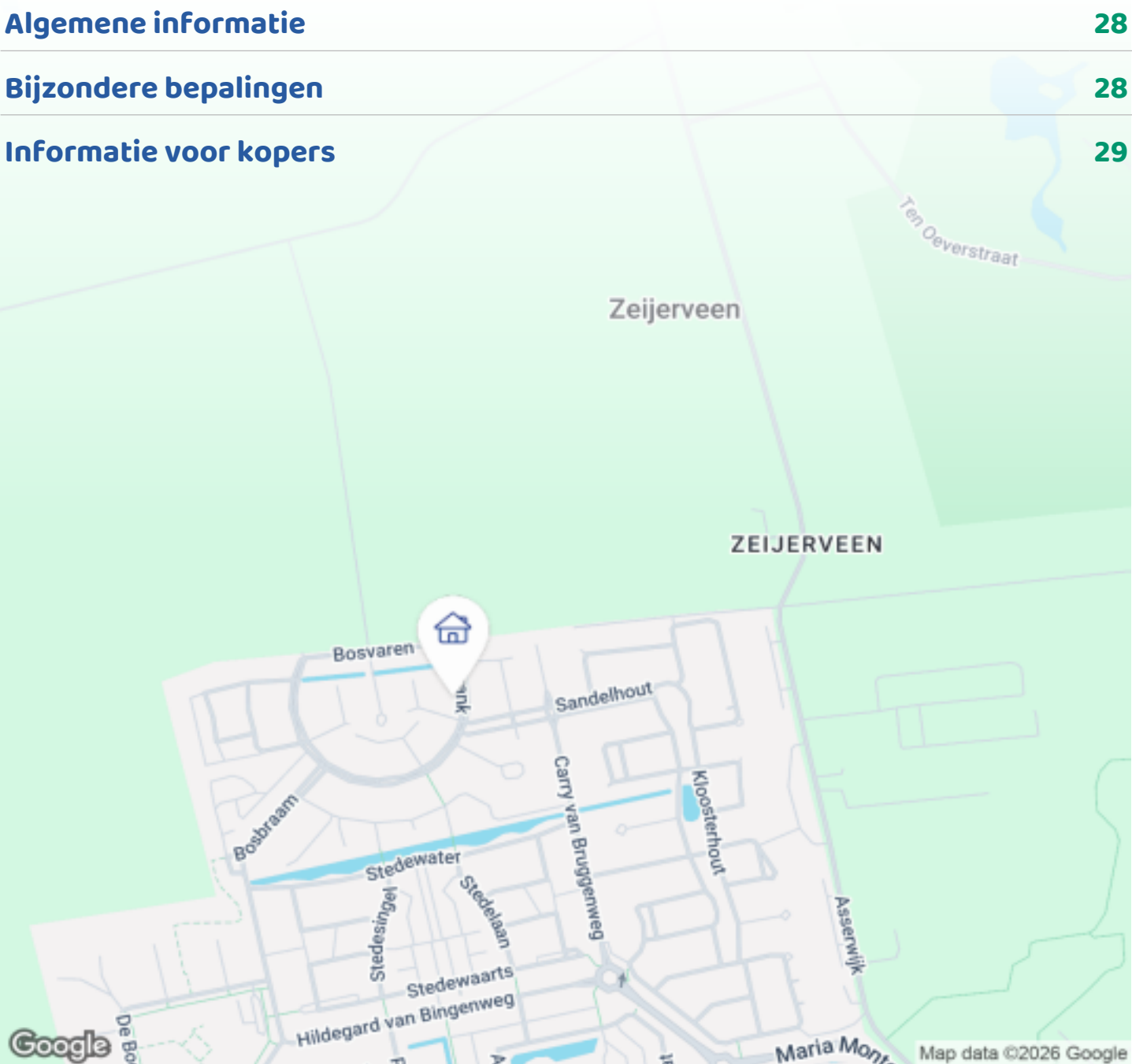
Assen



Vraagprijs
€ 599.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	19
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Bosrank 55, Assen

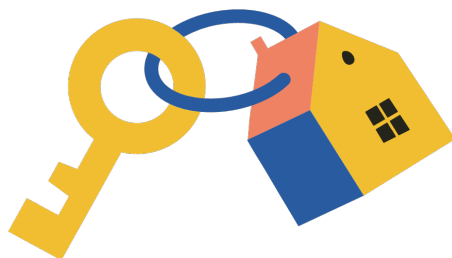
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruime gezinswoning met vijf slaapkamers in Kloosterveen

Aan een rustige straat aan de rand van Kloosterveen is deze royale twee-onder-een-kapwoning uit 2009 gelegen. Met 190 m² woonoppervlakte, vijf volwaardige slaapkamers en een extra leefruimte op de begane grond is dit een huis waarin u als gezin echt alle kanten op kunt. De woning is voorzien van vloerverwarming, heeft energielabel A en beschikt over een onderhoudsvriendelijke achtertuin op het westen met achterom. Op de eigen oprit staan twee auto's zonder moeite naast elkaar. Kortom: een woning waarin ruimte, comfort en een prettige ligging samenkomen.

Wie met een gezin groter wil gaan wonen, zoekt zelden alleen een extra slaapkamer. Het gaat om ruimte in het dagelijks leven: een plek waar de kinderen kunnen spelen zonder dat de hele woonkamer vol ligt, een kamer om thuis te werken, en een huis waarin u over



Woningbrochure: Bosrank 55, Assen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

een paar jaar niet opnieuw ruimte tekortkomt.

Highlights

- 190 m² woonoppervlakte en vijf volwaardige slaapkamers
- Extra leefruimte op de begane grond, nu in gebruik als tv-hoek
- Moderne leefkeuken met ruime kastenwand en inbouwapparatuur
- Complete badkamer met ligbad, inloopdouche en twee wastafels
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en energielabel A
- Achtertuin op het westen met achterom en twee opvallende palmen
- Ruime oprit voor twee auto's op eigen terrein
- Rustige straat zonder doorgaand verkeer, met scholen, speeltuinen, sportclubs en winkelcentrum Kloosterveste dichtbij

Ligging

De woning ligt in een rustige straat in Kloosterveen, een wijk die aanvoelt als een dorp binnen de stad: ruim opgezet, groen en met veilige straten om in te spelen, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik liggen. Voor de dagelijkse boodschappen gaat u naar winkelcentrum Kloosterveste. In de wijk zijn meerdere basisscholen, kinderopvanglocaties en speeltuinen te vinden, en ook de hockeyclub en de voetbalclub zijn gemakkelijk bereikbaar. Voor een gezin betekent dat vooral minder tijd kwijt zijn aan de dagelijkse ritjes naar school, sport en winkels. Op loopafstand ligt bovendien het Arboretum Assen, een groot groen gebied met meer dan honderd soorten bomen uit verschillende werelddelen. Zo bent u vanuit de wijk in enkele minuten in de natuur.

Begane grond

Entree via de oprit. In de hal vindt u de meterkast, een apart toilet met fonteintje en de toegang tot de woonkamer. De keuken is gelegen aan de voorzijde, uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser en een vijf pits gasfornuis met afzuigkap. Aan de overzijde is een ruime kastenwand geplaatst met

onder meer een oven, combimagnetron en koffiemachine. Er is ruim voldoende plaats om met meerdere mensen tegelijk in de keuken bezig te zijn zonder elkaar in de weg te lopen, prettig op de ochtenden waarop het ontbijt wordt gemaakt en iedereen ongeveer tegelijk de deur uit moet.

De woonkamer is tuingericht, licht en voorzien van openslaande deuren naar de achtertuin. De aangebouwde ruimte is slim opgesplitst: het voorste deel is in gebruik als berging, het achterste deel vormt een volwaardig verlengstuk van de woonkamer. Nu ingericht als gezellige tv-hoek, maar net zo geschikt als speelruimte of werkplek. Daardoor hoeft niet alles op een plek te gebeuren: de kinderen kunnen spelen terwijl u in dezelfde ruimte toch uw eigen plek houdt. De gehele begane grond, met uitzondering van de berging, is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping

Via de overloop bereikt u een ruime hal met toegang tot drie slaapkamers van circa 9, 11 en 15 m². Opvallend is de grote raampartij aan de zijkant van de woning, die zorgt voor veel natuurlijk licht op de overloop. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een inloopdouche met glazen wanden, een toilet en twee wastafels die tegenover elkaar zijn geplaatst. Die dubbele wastafel is in een gezin bijzonder praktisch: twee mensen kunnen zich tegelijk klaarmaken zonder op elkaar te wachten.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers van circa 10 en 14 m². Beide kamers beschikken over een gevelraam en dakramen en zijn daardoor prettig licht. Met vijf slaapkamers hoeft u niet te kiezen tussen een extra kinderkamer of een goede thuiswerkplek, en wanneer de kinderen ouder worden is er ruimte genoeg om ieder een eigen kamer te geven. De ruime overloop biedt plaats aan de wasmachine, de droger en de warmte-installatie, en achter de gordijnen is praktische bergruimte gerealiseerd.

Tuin & Berging

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De voortuin bestaat uit twee stroken gazon met daarin drie bolboompjes en geeft de woning een verzorgde entree. De ruime oprit biedt plaats aan twee auto's, zodat u niet afhankelijk bent van een vrije plek in de straat. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van bestrating en gazon en ligt op het westen, waardoor u in de middag en de avond volop van de zon geniet. Er is ruimte voor zowel een zithoek als speelruimte. Eyecatchers zijn de twee grote palmen die de tuin een uniek karakter geven. Via een gezamenlijk pad naast de woning is de tuin ook achterom bereikbaar. Het bergingsgedeelte van de aanbouw biedt plaats aan fietsen, tuingereedschap en alles wat u liever niet in huis bewaart.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2009, twee-onder-een-kapwoning
- Woonoppervlakte: 190 m², 5 slaapkamers
- Energie label: A
- Nieuwe hybride cv-ketel (2026)
- Vloerverwarming op de gehele begane grond, met uitzondering van de berging
- Extra leefruimte in de aanbouw, nu tv-hoek, ook geschikt als speelkamer of kantoor
- Keuken met vaatwasser, vijf pits gasfornuis, oven, combimagnetron en koffiemachine
- Badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en twee wastafels
- Achtertuin op het westen, onderhoudsvriendelijk en achterom bereikbaar
- Parkeren: twee auto's op eigen oprit
- Winkelcentrum Kloosterveste, scholen en sportclubs op korte afstand
- Arboretum Assen op loopafstand

Deze woning is van binnen verrassend ruim. Enthousiast geworden? Plan eenvoudig een bezichtiging en kom de woning zelf bekijken.



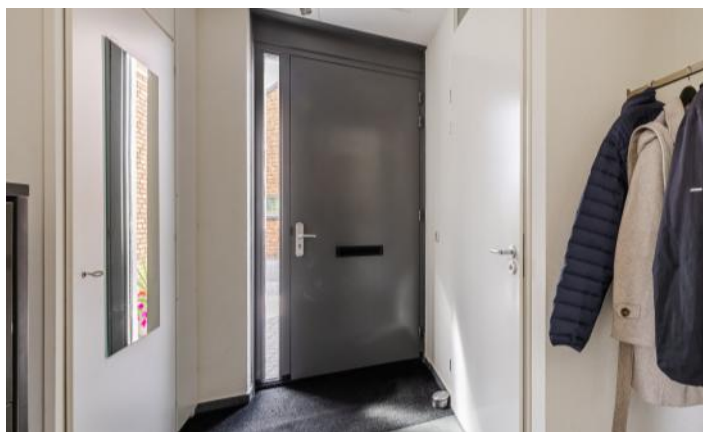
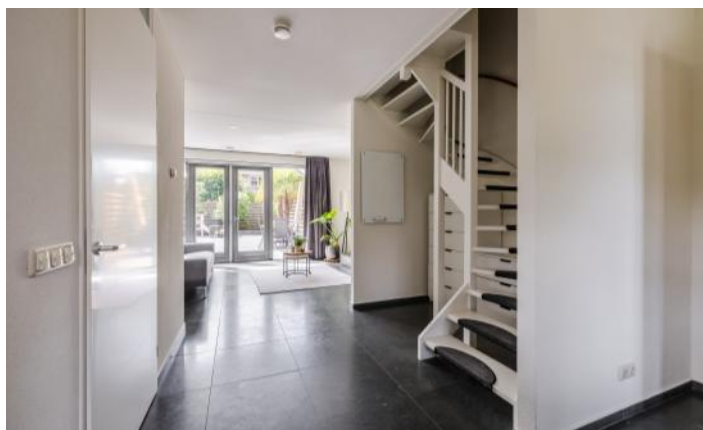




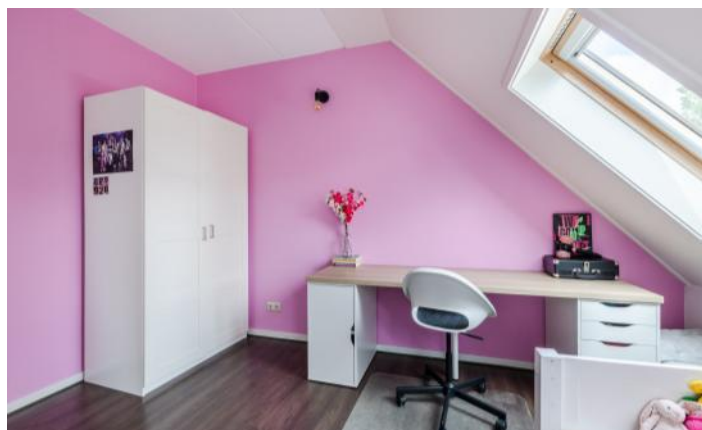






















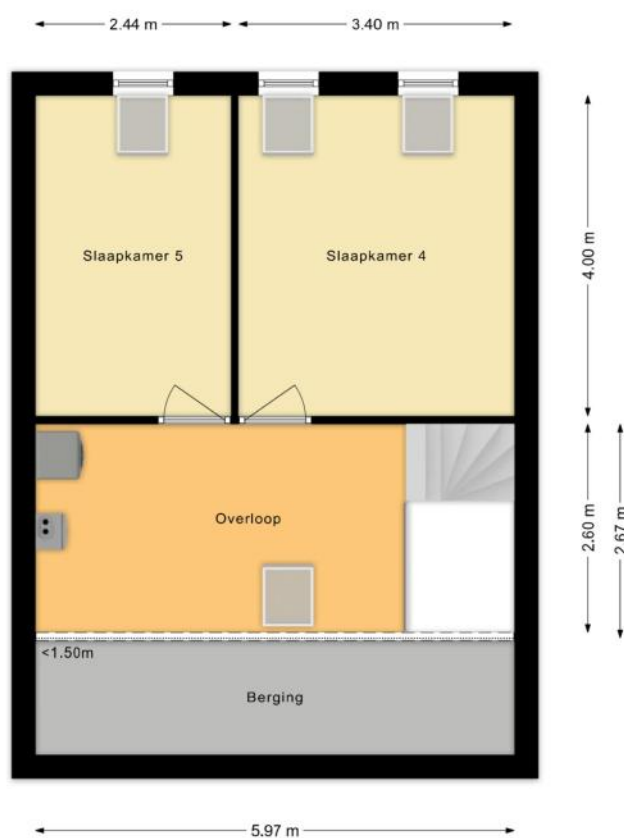
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2009
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	324 m ²
Inhoud	696 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	190 m ²
---------------------------	--------------------

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

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2026
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	96 m ² (12m diep en 8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Assen Q 6717

Oppervlakte	324 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Gebruikelijke bij meerdere woningen onder 1 kap

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Oplaadpunt elektrische auto			●
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

TV meubel blijft achter



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



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Assen
Sectie Q
Perceel 6717

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 weloverwogen 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.

Energie label

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.