

# Verkoopbrochure Schans Portugal 18 - EEN





Wil je vrij, verrassend ruim en rustig wonen met uitzicht op een groene hof en met volop ruimte voor het hele gezin én een hoge mate van verduurzaming? Dan is deze ruime vrijstaande woning (152 m<sup>2</sup> wonen + ruim 80 m<sup>2</sup> kelder/semi-woonruimte) zeker het bekijken waard. Vanuit de woning kijk je vrij uit over een groene hof met bomen en speeltoestellen. Tegelijkertijd zijn dagedag voorzieningen dichtbij in Norg (5 km). Dit is een heerlijk gezinshuis in een kindvriendelijke omgeving met veel leefruimte, een praktische indeling en volop mogelijkheden. Een fijne toevoeging is de unieke ruime kelder met daglicht. Ook op het gebied van verduurzaming is deze woning bijzonder interessant. De woning heeft energielabel A++ en is volledig gasloos. Het energiesysteem (11.140 WP) beschikt over 29 zonnepanelen, 2 zonnecollectoren met boiler, een extra boiler, een warmtepomp en sinds 2026 over twee thuisaccu's. Daarmee wordt optimaal gebruik gemaakt van de zelf opgewekte energie en ben je minder afhankelijk van stijgende energielasten. Dit is duidelijk

merkbaar in de woonlasten.

Wonen in het sfeervolle en groene dorp Een In Een komt het beste van twee werelden samen: de rust en ruimte van het Drentse landschap én alle voorzieningen binnen handbereik. Dit gemeentelijke en kindvriendelijke dorp in de gemeente Noordenveld biedt een fijne leefomgeving met een eigen basisschool binnen de multifunctionele accommodatie De Schans, volop groen en een betrokken dorpsgemeenschap. Vanuit huis wandel of fiets je zo de natuur in, langs bossen, landerijen en prachtige natuurgebieden. Voor dagelijkse boodschappen, horeca en sportvoorzieningen liggen Norg (5 km), Haulerwijk (5 km) en Roden (10 km) dichtbij. Dankzij de centrale ligging ben je binnen 30 minuten in Groningen, Assen of Drachten. Hierdoor zijn winkels, theaters, bioscopen en andere stedelijke voorzieningen gemakkelijk bereikbaar. Kortom, Een is een heerlijke plek voor wie vrij, groen en ontspannen wil wonen, met alles wat je nodig hebt dichtbij.



#### Indeling

##### Begane grond:

Via de ruime entree kom je de woning binnen. Hier bevinden zich het toilet met fontein, de trapopgang, de toegang tot de woonkamer en de bijkeuken. De ruime woonkamer is licht, heeft een sfeervolle draaibare houtkachel en kijkt aan de voorzijde uit over het groene hof. Openslaande deuren verbinden de woonkamer met de tuin en het overdekte terras (24 m<sup>2</sup>) met vaste verlichting: een fijne, beschutte plek om buiten te zitten en te genieten van de rust, de ondergaande zon en het zicht op de tuin. Aansluitend aan de kamer bevindt zich de woonkeuken met diverse inbouwapparatuur en fraai zicht op de tuin. Vanuit de keuken is er toegang tot de ruime bijkeuken, met aansluitingen voor de wasmachine en droger. De bijkeuken heeft een directe verbinding met de tuin en de garage. De inpandige ruime garage (ca. 30 m<sup>2</sup>) biedt volop praktische ruimte en is voorzien van een elektrisch bedienbare kanteldeur. Vanuit de garage bereik je zowel de tuin als de grote kelder.

De gehele begane grondvloer inclusief de garage is voorzien van vloerverwarming.

##### Kelder:

De kelder is maar liefst ruim 80 m<sup>2</sup> groot en te gebruiken als semi-woonruimte en is voorzien van daglicht. Dankzij de vaste trap en meerdere koekoeksramen is dit veel meer dan alleen een bergruimte: een ideale plek voor een hobbyruimte, klusruimte, fitnessruimte, speelruimte, werkkamer of thuisbioscoop. De kelder heeft het hele jaar door een prettig klimaat van ca. 20 graden, is droog en heeft bovendien ooit een waterkerende behandeling gehad die zich nog steeds bewijst.

##### Eerste verdieping:

De ruime overloop/vide geeft toegang tot verschillende vertrekken. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet.



Aan de achterzijde ligt een extra tussenkamer met toegang tot het inpandige balkon. Deze ruimte is ideaal als werk-, studie- of hobbyruimte. Vanuit hier zijn nog twee slaapkamers bereikbaar, waarvan één met een vaste kast. De tussenkamer, de overloop en de twee slaapkamers aan de voorzijde geven toegang tot drie praktische bergzolders.

#### Tweede verdieping:

Drie bergzolders (met losse trap te bereiken).

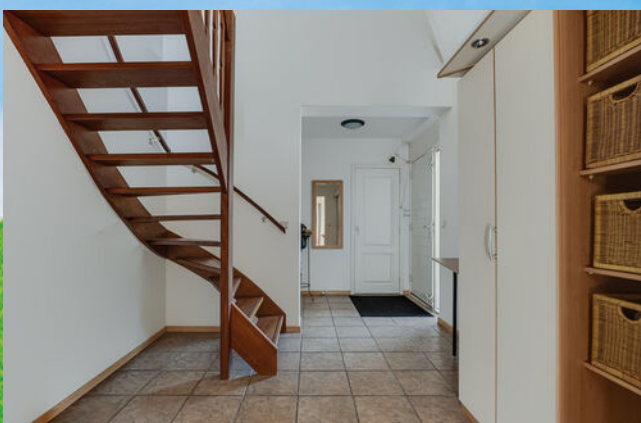
#### Buiten

Op eigen terrein is een ruime oprit aanwezig met plaats voor meerdere auto's en evt. stalling van een caravan/camper naast de garage. Rondom de woning is volop ruimte om buiten te genieten, met zowel zon als beschutte plekken en het terras met overkapping. Aanwezigheid van grondwaterput met vijf tappunten o.a. om de tuin te kunnen sproeien. Achter het huis is geen directe bebouwing waardoor je veel vrijheid ervaart.

Kortom: een vrijstaande woning met een verrassende hoeveelheid leefruimte, een unieke grote kelder met daglicht, een fijne plek voor het gezin én een zeer hoog niveau van verduurzaming. Vrij wonen met een groene hof als uitzicht en toch de dagelijkse voorzieningen binnen bereik.

#### Overige informatie

- \* Energielabel A+++ en met twee thuisbatterijen
- \* Perceel 677 m<sup>2</sup>
- \* Vloerverwarming gehele begane grond (ook de garage), geeft ook warmte in de kelder
- \* Aanvaarding in overleg

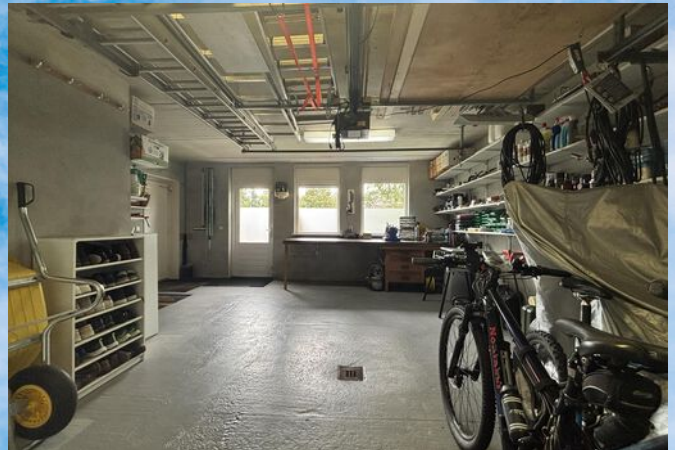


Mijn Makelaar Jan Zwartenkot, daar kom je mee thuis.

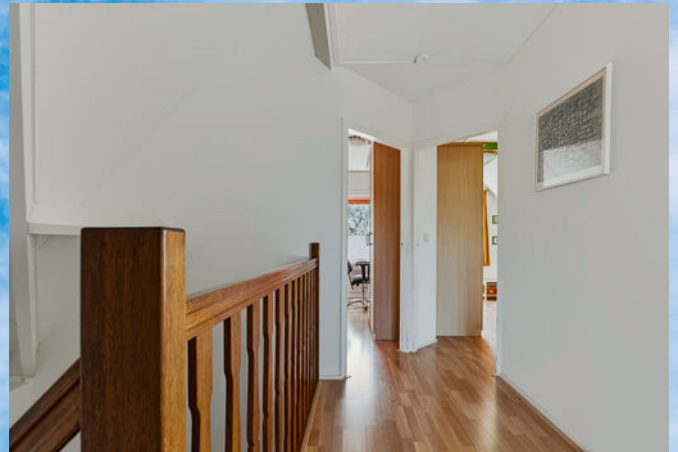
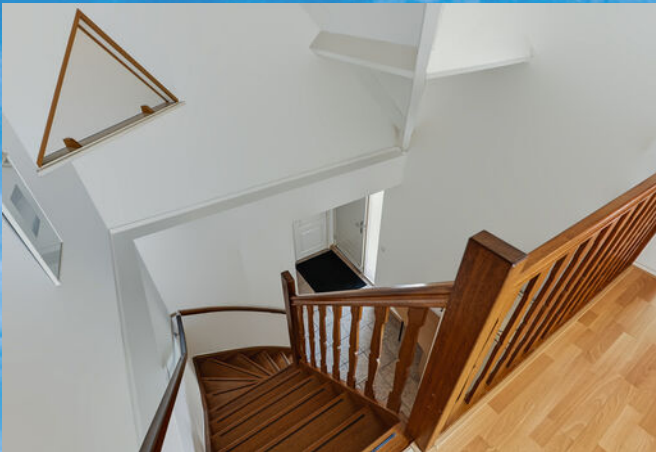














Mijn Makelaar Jan Zwartenkot, daar kom je mee thuis.







**Mijn Makelaar Jan Zwartenkot, daar kom je mee thuis.**





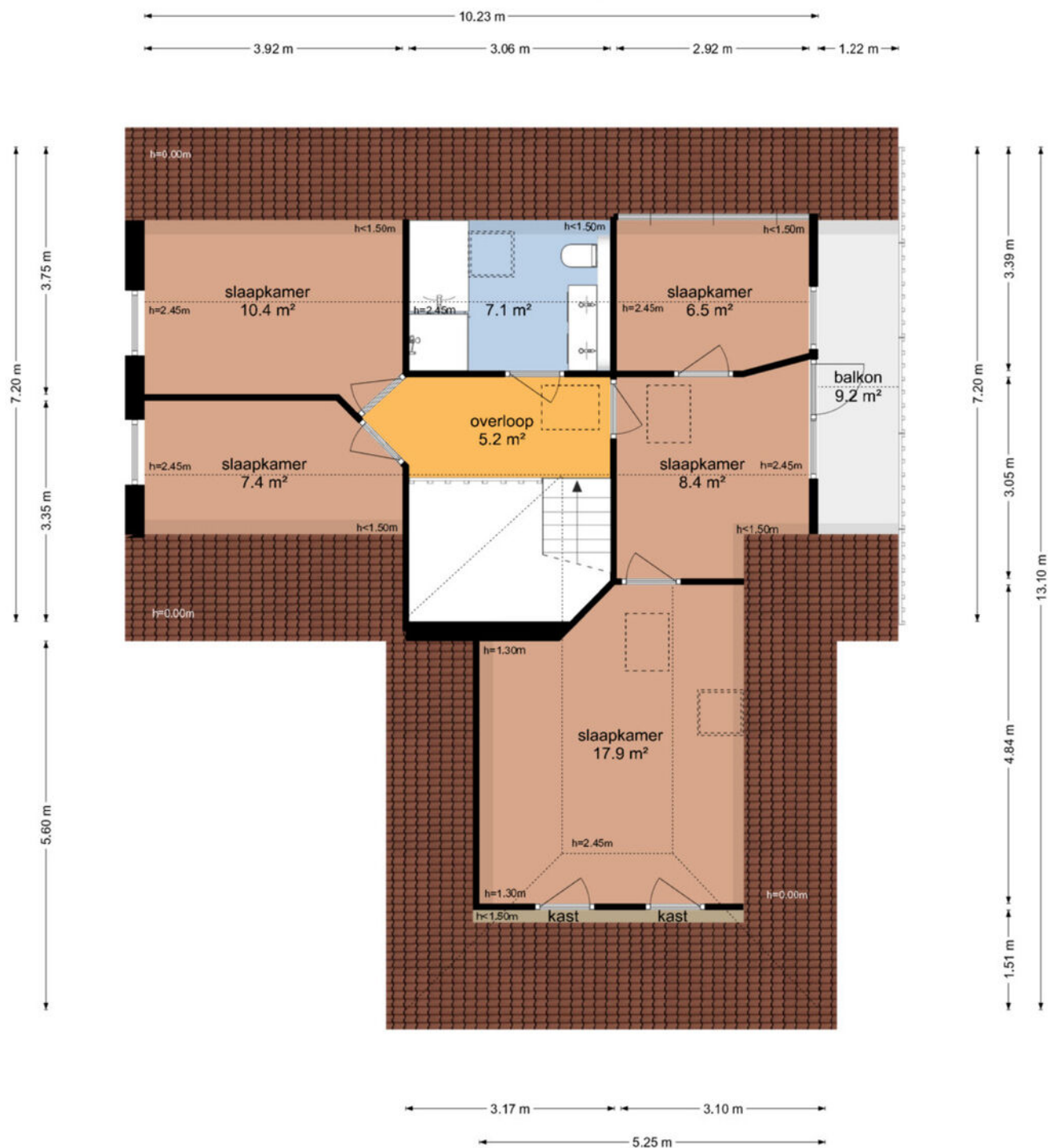


**Mijn Makelaar Jan Zwartenkot, daar kom je mee thuis.**



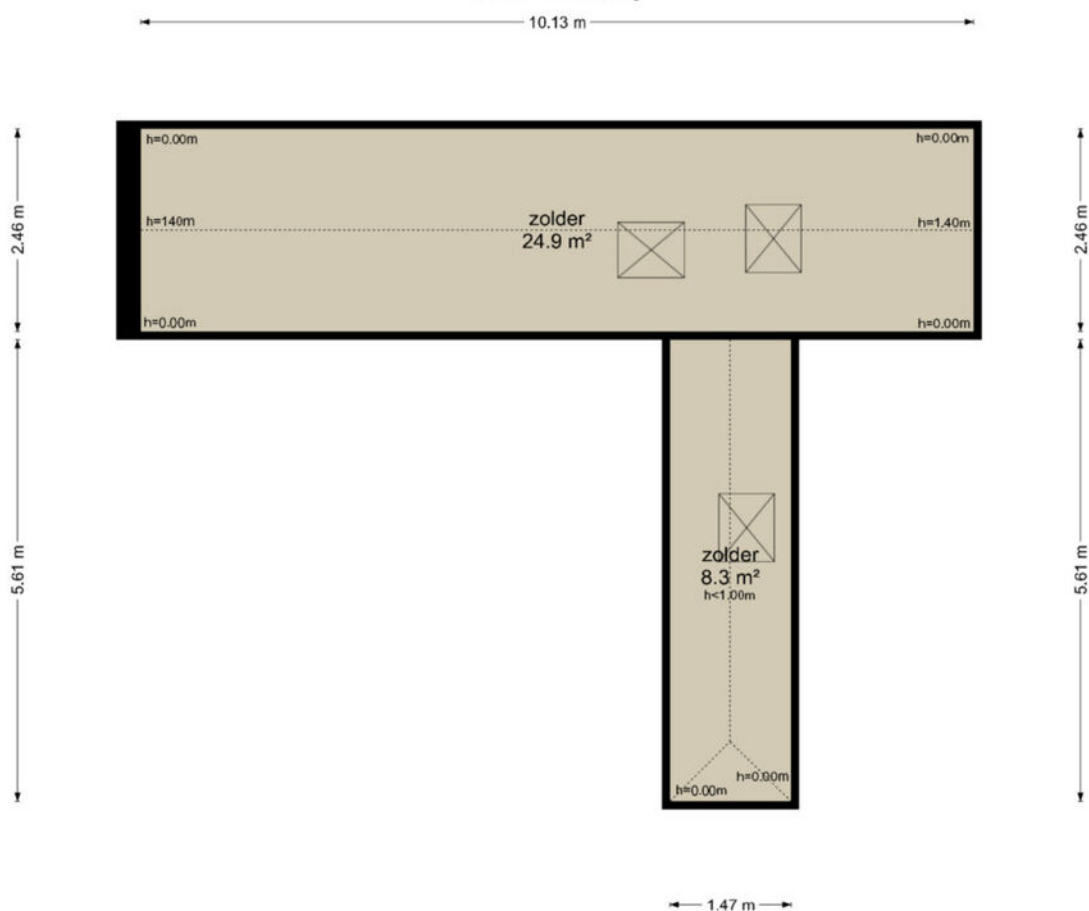


### Schans Portugal 18 - Een Eerste Verdieping

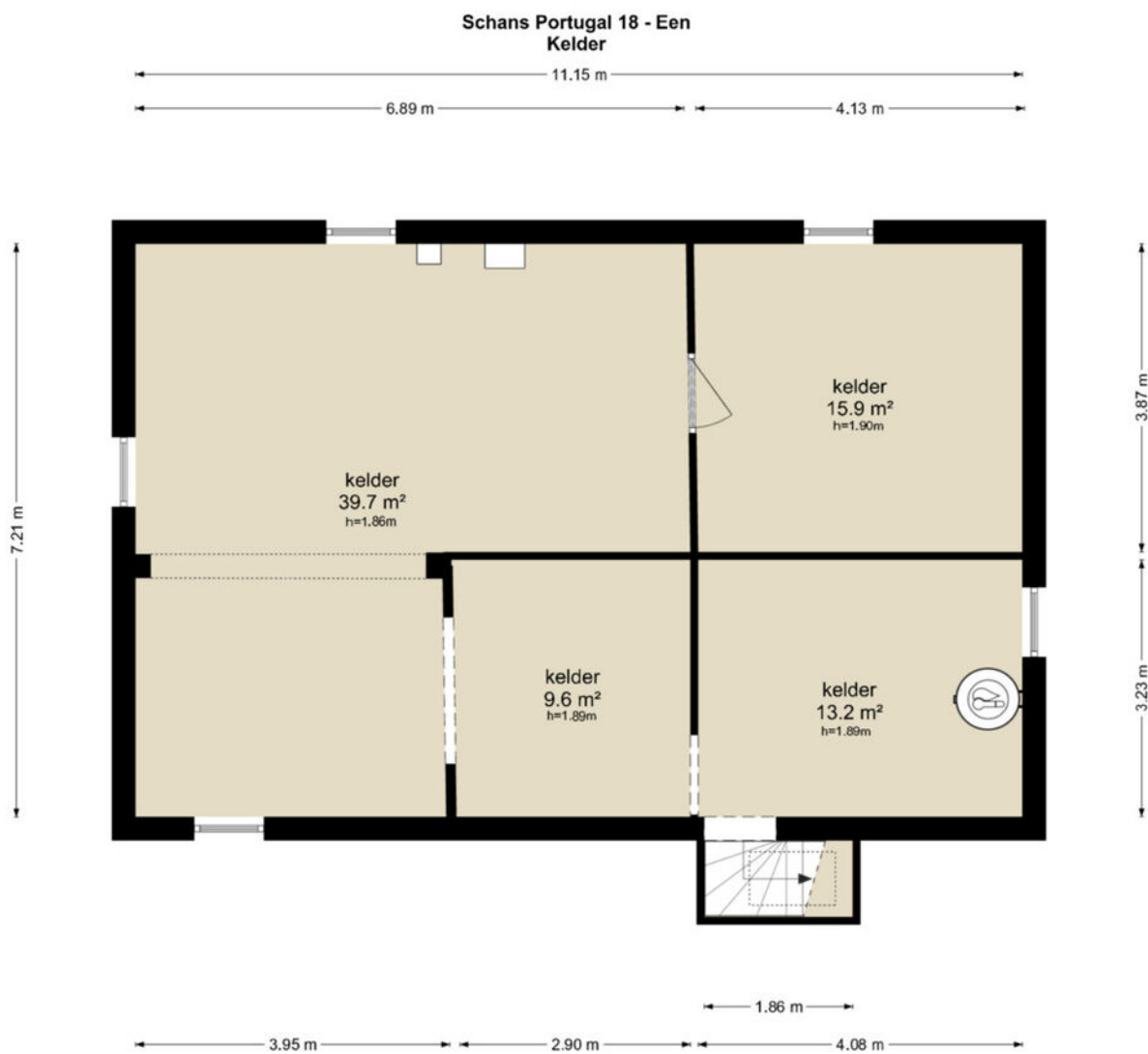


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

**Schans Portugal 18 - Een  
Tweede Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

## De verkopers vertellen

Een huis om in te leven en van te genieten

Ons huis is voor ons altijd veel meer geweest dan alleen een plek om te wonen en dat al 30 jaar lang. Het is een heerlijk ruim en comfortabel huis, waar we jarenlang met ons gezin van twee volwassenen en twee opgroeiende kinderen hebben gewoond en waar we met veel plezier vrienden en familie hebben ontvangen. Dat gevoel van ruimte begint al bij de mooie hal met vide en loopt door in de ruime woonkamer en leefkeuken. Vooral de keuken is een fijne plek waar we heel wat gezellige avonden met vrienden hebben doorgebracht, samen uitgebreid hebben gegeten en mooie herinneringen hebben gemaakt. Ook de ruime bijkeuken biedt volop mogelijkheden. De garage hebben we door de jaren heen intensief gebruikt. In de woonkamer hebben we in de wintermaanden uiteraard zeer genoten van de draaibare efficiënt te stoken houtkachel.

Op papier lijken de vierkante meters door de NVM-meetinstructie uit 2010 misschien wat bescheidener dan je zou verwachten. Wie het huis binnenstapt, ervaart echter hoeveel ruimte en mogelijkheden het werkelijk biedt.

Ook de ligging ervaren we als heel prettig. Zowel aan de voor- als aan de achterkant voelt het vrij, waardoor je volop kunt genieten van de ruimte om het huis. De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's. Bovendien heeft onze caravan hier jarenlang een fijne winterstalling gehad.

We hebben de afgelopen jaren heel veel geïnvesteerd in het verduurzamen van het huis met de warmtepomp, de zonnepanelen, zonneboiler en sinds kort de accu's. Daar hebben we dagelijks veel plezier van gehad en nog steeds: de energiekosten waren daardoor 0 tot laag en het binnenklimaat is aangenaam, het hele jaar door. Een echte aanvulling is de ruime overkapping, die het huis voor ons helemaal afmaakt. Het is een heerlijke plek om buiten te zitten, overdag én 's avonds. Zelfs tijdens een zomers regenbuitje kun je hier lekker blijven zitten. Met het zicht op de tuin is het een plek waar we graag genieten van het buitenleven.

En dan is er nog de kelder met verwarming, die we verrassend veelzijdig hebben gebruikt. Natuurlijk voor de opslag van levensmiddelen, maar ook als plek om te sporten, hobbyruimte en kantoor. We hebben er heel wat potjes tafeltennis gespeeld, aan fitness gedaan en genoten van de sauna. Deze droge kelder heeft voor ons altijd als een fijne semi-woonruimte gediend.

De ruime garage met vloerverwarming is ook jarenlang van nut geweest voor en het parkeren van al het rijdend materieel en van alles wat handig is.

Al met al is dit een huis dat ons veel heeft gebracht: ruimte om te leven, plekken om samen te komen, comfort en volop mogelijkheden. We hopen dat de volgende bewoners hier net zo fijn zullen wonen en er net zoveel mooie herinneringen zullen maken als wij.

Ps. Nog even een technisch en praktisch deel. We hadden het al even aangestipt wat betreft de meetnorm. Het aantal woonbare m<sup>2</sup> staat in het meetrapport op 152 m<sup>2</sup>. De kelder van ruim 80 m<sup>2</sup> valt volgens de huidige regels niet meer binnen de norm voor woonruimte. De hoogte van ca. 1,9 m is hierin bepalend. Het heeft ons in ieder geval niet in de woonruimte beperkt. Met de kelder erbij levert het huis ons een totaal woonoppervlak van 232 m<sup>2</sup> op dat een zeer ruim gevoel en prettig woongenot oplevert. Het totaal te gebruiken bruto oppervlak binnenshuis is 385 m<sup>2</sup>. Er blijft naast woonruimte en de kelder dus nog 153 m<sup>2</sup> over als (op)bergruimte.

## Info verkoop en brochure

### Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper

De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem/haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

### Ouderdomsclausule

Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. Wanneer een koper weet dat een woning reeds enige jaren oud is, ook al heeft deze door de tijd heen renovaties ondergaan, is het verstandig om de woning voor aankoop bouwkundig te laten keuren.

### Koopovereenkomst

De koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoed-deskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een bankgarantie te overleggen, dan wel een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris.

### Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden kunnen op allerlei onderwerpen betrekking hebben en kunnen zowel ten behoeve van een koper als ten behoeve van een verkoper worden opgenomen. De ontbindende voorwaarde moet worden besproken voordat de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Met andere woorden: zodra een bod wordt uitgebracht, moet de koper respectievelijk de verkoper aangeven of zij ontbindende voorwaarden wensen op te nemen. Wanneer geen expliciet voorbehoud voor financiering is opgenomen in de koopakte mag er niet zonder meer van worden uitgegaan dat uit de gewoonte of de redelijkheid en de billijkheid zo'n financierings-

voorbehoud impliciet voortvloeit. De termijn voor een ontbindende voorwaarde is doorgaans 6 weken na de dag dat mondeling overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden. Bij overeenstemming van een koopsom boven de vraagprijs wordt in het voorbehoud financiering uitgegaan van maximaal de vraagprijs.

### Rechtsgeldige koopovereenkomst

pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Fundering

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisicoindicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisicofunderingsrisico en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisicoindicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten. Het funderingsrisico volgens deze bronnen is gesteld op : A - C.

### De makelaar als poortwachter

Makelaars hebben op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) een poortwachtersrol. Daarom zijn wij verplicht om cliëntenonderzoek te doen voordat wij betrokken zijn bij een aan- of verkoop.

### Vragenlijst en lijst zaken

De door de verkoper ingevulde vragenlijst en lijst zaken inzake deze woning staat in het move account die u bij de bezichtigingsaanvraag heeft ontvangen.



# Mijn Makelaar Jan Zwartenkot

## Documentatie:

Alle gegevens in deze brochure zijn uitsluitend bestemd voor belanghebbenden. Hoewel wij deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid hebben samengesteld zijn fouten en vergissingen mogelijk. Wij wijzen u dan ook op uw eigen onderzoeksplicht. Verder kunnen aan deze gegevens geen garanties/rechten worden ontleend m.b.t. het object.

## Rol verkopende makelaar:

Het is goed om te weten dat de makelaar die deze woning aanbiedt, de belangen van de verkoper behartigt en niet die van de koper. Indien u het kopen van deze of een andere woning overweegt, is het verstandig u te laten begeleiden door uw eigen NVM-aankoopmakelaar.



**Mijn Makelaar Jan Zwartenkot**

Hoofdweg 148  
9765 CD Paterswolde

050 309 1175  
06 46 23 83 77  
janzwartenkot@mijnmakelaar.nl  
mijnmakelaarjanzwartenkot.nl

*De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te geven van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/*

*of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, noch Mijn Makelaar aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.*



# Mijn Makelaar, daar kom je mee thuis.