

Verkoopbrochure Broekstukken 31 - EELDE





Uitgebouwde en stijlvolle twee onder één kap woning met moderne afwerking, royale woonkeuken en fraai aangelegde tuin!

Op zoek naar een instapklare woning waar je de komende jaren volop van kunt genieten? Deze uitgebouwde twee onder één kapwoning combineert ruimte, comfort en een moderne afwerking. De woning is gebouwd in 1993 en is uitgebouwd op de begane grond en op de verdieping.

De woning is aan de achterzijde over een diepte van circa 2,40 meter uitgebouwd, waardoor op de begane grond een heerlijk ruime woonkeuken is ontstaan. Vanuit de woonkeuken geeft de schuifpui toegang tot de zonnige, op de zuidoost gelegen tuin. Daarnaast is er een separate loopdeur vanuit de bijkeuken naar het terras. De vele ramen aan zowel achter-, voor als zijkant zorgen voor veel daglicht in de woonkamer en keuken.

In de woonkamer zorgt de houtkachel voor extra sfeer en verwarming.

De keuken is v.v. een kookeiland en modern uitgevoerde opstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuiging, Quooker, combimagnetron(Siemens), en oven (Bosch), vaatwasser (Bosch) en een koelkast en vriezer.

Ook buiten is de woning helemaal bij de tijd. De tuin is fraai aangelegd en vormt een heerlijke plek om de gehele dag van de zon te genieten.



Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toegang tot het toilet en trapopgang naar de verdieping. Aan de tuinzijde bevindt zich de moderne, open woonkeuken in lichte kleurstelling. Aansluitend de praktische bijkeuken en de berging. Behalve in de bijkeuken en het toilet ligt er op de gehele begane grond een pvc-vloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers. Door de dakopbouw en dakkapel, waardoor ook op de verdieping extra daglicht binnenvalt, zijn er grote slaapkamers ontstaan, waarvan één met wastafel. Drie slaapkamers beschikken over een airco. De badkamer is compleet uitgevoerd en modern met een inloofdouche, wastafelmeubel, grote spiegel en tweede toilet. Ook op deze verdieping ligt een pvc-vloer.

Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat momenteel uit een ruime overloop met de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Dankzij een extra dakraam is hier een lichte, vijfde slaapkamer gerealiseerd.

Pluspunten op een rij

- wonen in een groene woonwijk met meerdere recent vernieuwde speeltuinen
- Comfortabele wonen v.v. energielabel A en inmiddels zonnepanelen en airco's
- Oprit met laadpaal
- Uitbouw van circa 2,40 meter op de begane grond
- Kunststof dakkapel op de verdieping en opbouw op de garage.
- Moderne en verzorgde afwerking
- Royale woonkeuken met kookeiland en schuifpui

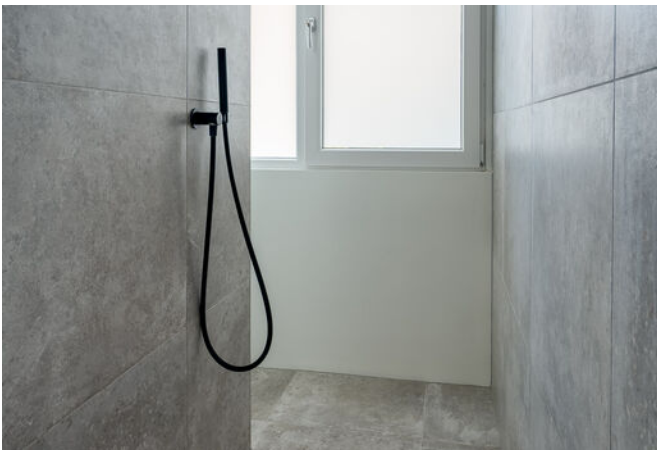


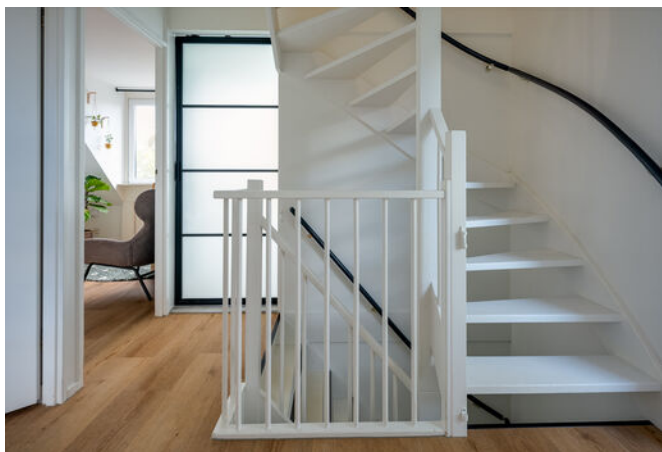














Mijn Makelaar Jan Zwartenkot, daar kom je mee thuis.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte vakkenkast garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisségordijnen beneden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Vrijstaande vriezer		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Houthok/speelhuis	X		
Zandbak			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

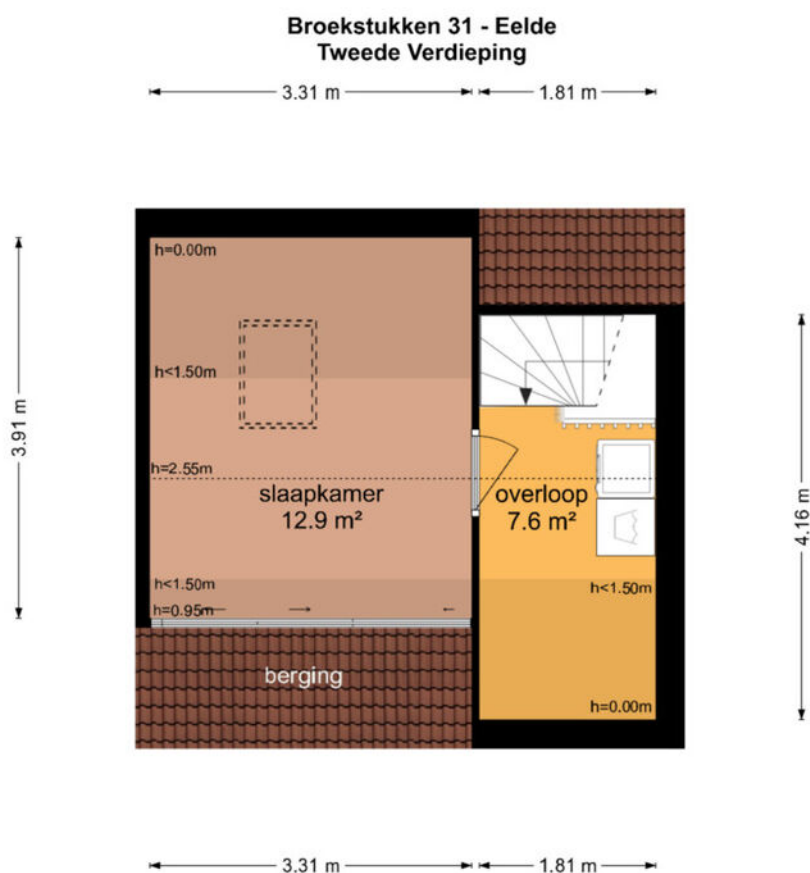


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

**Broekstukken 31 - Eelde
Eerste 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

Energie label woningen

Registratienummer
727610170

Datum registratie
20-02-2023

Geldig tot
14-02-2033

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie			
1	Gevels	+ ++	
2	Gevelpanelen	n.v.t.	
3	Daken	+ ++	
4	Vloeren	+ ++	
5	Ramen	+ ++	
6	Buitendeuren	+/- + ++	

Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7	Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
8	Warm water	Combiketel	nee ja
9	Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
11	Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
12	Zonnepanelen	Aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



☐ Laag ☒ Gemiddeld ☐ Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



☐ Laag ☒ Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



12,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

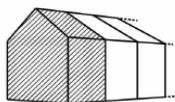
Adres

Broekstukken 31
9761KD Eelde
BAG-ID: 1730010000004408

Detailaanduiding

Woningtype
Hoekwoning

Bouwjaar 1993
Compactheid 1,91
Vloeroppervlakte 144 m²



Opnamedetails

Naam

Building Label

Examennummer

41569

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfsnummer

SKW.012311

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKW Certificatie BV

Soort opname

Basisopname



Kadastrale kaart

Uw referentie: OV.Broekst.31-Eelde



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Eelde
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3857
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 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.	
			

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 woningwoning. 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 vastgoeddeskundigen 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, danwel een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Nb bidders zonder voorbehoud dienen hier snel na de overeenkomst aan te voldoen.

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 financieringsvoorbehoud 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.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de evt. aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Aansprakelijkheid bij verkoop door Erven

Het kan voorkomen dat de eigenaar/verkoper niet de bewoner van het verkochte is geweest. Bijvoorbeeld bij overlijden van de eigenaar/bewoner zal de erfgenaam de verkoper zijn die het verkochte niet of nooit heeft bewoond. Uit dien hoofde is hij niet bekend met eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en eventuele verontreiniging. Verkoper staat daarom niet in voor de technische en bouwkundige staat van de opstallen, zowel in- als uitwendig, en van de in de opstallen aanwezige installaties. Een en ander wordt in een aanvullend artikel beschreven in de koopakte.

Vervolg info verkoop en brochure

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 funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit Funder-Maps, 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 funderingsrisico-indicator 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) funderings- onderzoek 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

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

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 33 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.



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.