TE KOOP

Adriaan Clantstraat 6

Stedum



Vraagprijs

€ 599.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	21
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

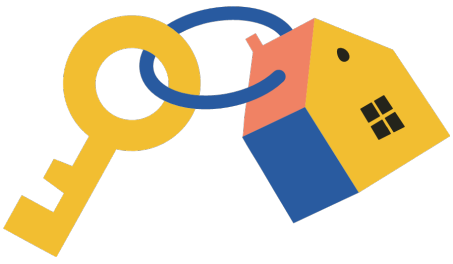


Van dorpssupermarkt tot duurzaam droomhuis:
riant en karaktervol wonen in Stedum!

Wat een bijzonder en veelzijdig pand! Centraal en toch heerlijk rustig gelegen in het karakteristieke Stedum staat deze unieke vrijstaande woning. Waar vroeger de dagelijkse boodschappen werden gedaan, vindt u nu een prachtig, sfeervol en hoogwaardig afgewerkt woonhuis met energielabel A++.
Met maar liefst 370 m² aan woonoppervlakte, uitstekende duurzame voorzieningen en een hoog niveau van comfort biedt dit pand mogelijkheden te over.

Sfeer, ruimte en multifunctioneel indelen

De voormalige dorpssupermarkt is de afgelopen jaren getransformeerd tot een waar droomhuis. Bij binnenkomst via de royale hal voelt u direct de ruimte. De lichte woonkamer en de moderne keuken vormen samen een indrukwekkend geheel van ruim 70 m².



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De keuken is een echte eyecatcher, dankzij het hoogwaardige rode Smeg Portofino inductiefornuis (90 cm) met een royale oven van maar liefst 115 liter én een bijpassende Smeg vaatwasser.

Vanuit de hal is een tweede, multifunctionele leefruimte van 51 m² bereikbaar met openslaande tuindeuren. Ideaal te gebruiken als royale eetkamer, speelruimte of tweede zithoek.

Gelijkvloers wonen is hier perfect mogelijk. Op de begane grond heeft u de beschikking over een eigen kantoorruimte (17 m²) én een luxe badkamer uitgerust met een jacuzzi, inloopdouche en dubbele wastafel.

Het woongenot beneden wordt compleet gemaakt door aangename vloerverwarming en slimme zipscreens (2023) op zonne-energie.

Luchtige verdieping met tweede leefruimte

De vide op de eerste etage versterkt het open en ruimtelijke gevoel. Hier treft u vier royale slaapkamers aan (10m², 11m², 15m² en 16m²), die dankzij de aanwezige airconditioning ook op warme zomerdagen heerlijk koel blijven. Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede badkamer en een extra woongedeelte met een compacte keuken. Dit maakt de verdieping uiterst geschikt voor een inwonend kind, gastenverblijf of mantelzorgsituatie (dubbele bewoning mogelijk mits gemeentelijke toestemming).

Garage, techniek en duurzaamheid

Aan bergruimte is op dit perceel geen gebrek. De inpandige garage van circa 34 m² heeft een handige vliering en een vernieuwde, elektrische kanteldeur (2022).
De achterliggende multifunctionele ruimte van circa 50 m² beschikt over een voormalige koelcel (nu ideaal als opslag), een eigen toiletruimte en biedt plaats aan de technische installaties.

De woning is helemaal klaar voor de toekomst. Een warmtepomp, waterontharder, vernieuwde meterkast met krachtstroom en 32 zonnepanelen (12 kWp) zorgen voor een zeer lage energierekening. Bovendien is er een slim duurzaamheidssysteem geïnstalleerd: met opgevangen regenwater (3.000 liter opslag) worden de toiletten doorgespoeld. Door de gehele woning zijn ethernetaansluitingen aanwezig, wat thuiswerken uitermate comfortabel maakt.

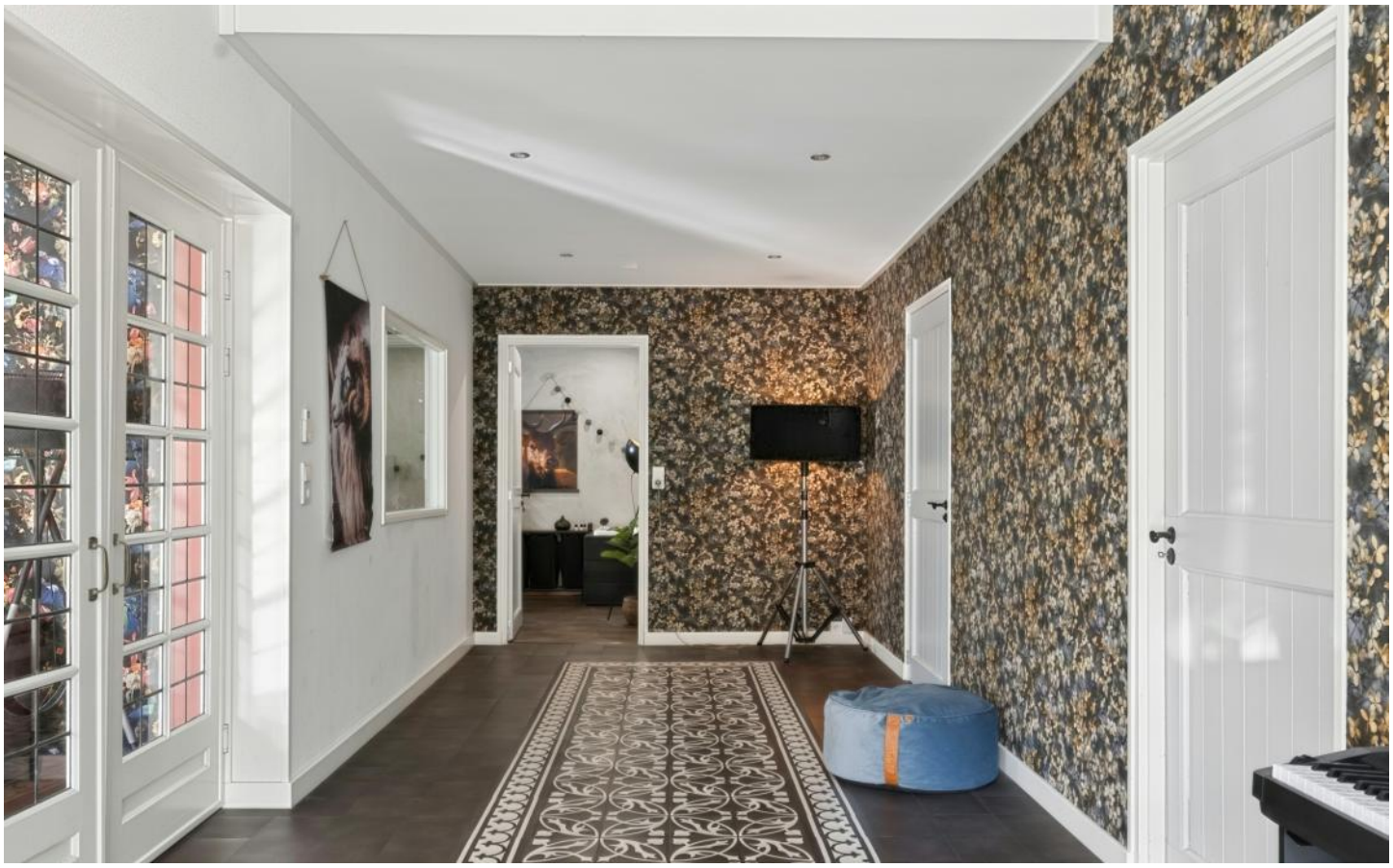
Genieten in de tuin

Ook buiten is het heerlijk vertoeven. In de achtertuin staat een royale Douglas houten overkapping van 7,5 bij 3 meter, waar u het hele jaar door droog en beschut van de buitenlucht kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met een groen bordes, gras en een handige tuinpoort (2024) met directe toegang tot de straat. Voor tuinverlichting of zwaar apparatuur zijn er al drie afzonderlijke elektriciteitsgroepen op eigen fasen in de tuin aangelegd.

Kortom: Een instapklaar, energiezuinig en verrassend ruim huis vol charme en mogelijkheden in het hart van Stedum. Laat u verrassen door de ruimte en maak snel een afspraak voor een bezichtiging!



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S

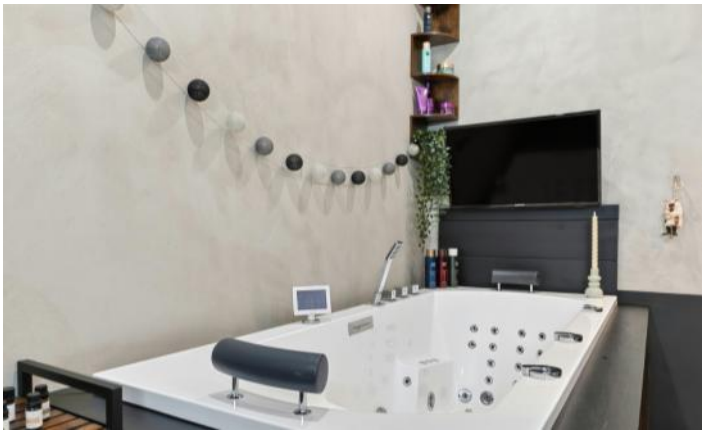












FOTO'S







FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S



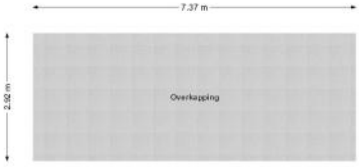
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Vrijstaande woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1920**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen, Metaal**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**532 m²**
Inhoud	**1482 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**303 m²**
Overige inpandige ruimte	**87 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	**7 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**2 badkamers en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, 2 douches, dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels, whirlpool**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Rolluiken, Airconditioning, Dakraam, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**A++**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp**
Warm water	**Elektrische boiler eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In centrum**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Inpandig**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Garage

Soort	**Aangebouwd steen**
Voorzieningen	**Elektra, Vliering, Elektrische deur**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Stedum B 1946

Oppervlakte	**532 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder		●	
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto		●	
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
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	Stedum
Sectie	B
Perceel	1946

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 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.

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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

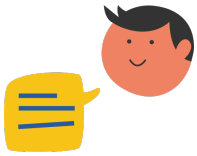
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.