



Vraagprijs  
€ 300.000 k.k.

**44**

**HOENDIEP ZZ**

**OOSTWOLD**



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
G

**BOUWJAAR:**  
1920

**WOONOPPERVLAKTE:**  
136 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
535 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE:**  
545 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Aan vaarwater gelegen vrijstaand woonhuis

Voormalige brugwachterswoning | ruim perceel van 545 m<sup>2</sup> | gunstige ligging

Op fietsafstand van de stad Groningen staat dit eenvoudige vrijstaande woonhuis met berging/schuur en een zonnige tuin. Het geheel is gelegen op een ruim perceel, aan vaarwater, in het buitengebied van Oostwold.

Het dorp biedt diverse faciliteiten, zoals een kinderopvang, basisschool en diverse sportvoorzieningen. De stad Groningen ligt op fietsafstand en de oprit van de A7 is binnen 5 minuten te bereiken. Dorps wonen, maar toch op relatief korte afstand van alle stadse voorzieningen!

## Indeling

begane grond: entree/hal, meterkast, toiletruimte, woonkamer met open keuken (samen 57 m<sup>2</sup>) voorzien van eenvoudige keukenopstelling, berging, slaapkamer met vernieuwde, en-suite badkamer, voorzien van ligbad, wastafelmeubel en inloopdouche.

1e verdieping: overloop, eenvoudige badkamer voorzien van douche, ligbad en vaste wastafel, 2 slaapkamers (ca. 10 m<sup>2</sup> en 5 m<sup>2</sup>).

## Bijgebouwen:

- vrijstaande berging/schuur.

## Bijzonderheden:

- woonoppervlakte ca. 136 m<sup>2</sup>;
- perceeloppervlakte ca. 545 m<sup>2</sup>;
- verwarming middels centrale verwarming;
- de woning behoeft op diverse punten modernisering;
- er is een deel van de tuin van een derde in gebruik, hiervan is de eigenaar niet te achterhalen, meer dan 20 jaar in gebruik;
- verkoper heeft de woning niet zelf gebruikt/

bewoond vandaar dat er in de koopakte een niet-zelfbewonersclausule zal worden opgenomen en de woning wordt verkocht: met de clausule "as is, where is" en er is geen lijst van zaken en vragenlijst beschikbaar.

Aanvaarding: in overleg (kan snel)

Tip: bekijk ook de video van deze woning!

Interesse in deze woning? Neem geheel vrijblijvend contact op met Bruining en De Reus Makelaars om deze woning te bezichtigen!





'Op een  
prachtige  
locatie  
gelegen!'





























































































Je krijgt méér  
voor elkaar met  
een NVM-makelaar!



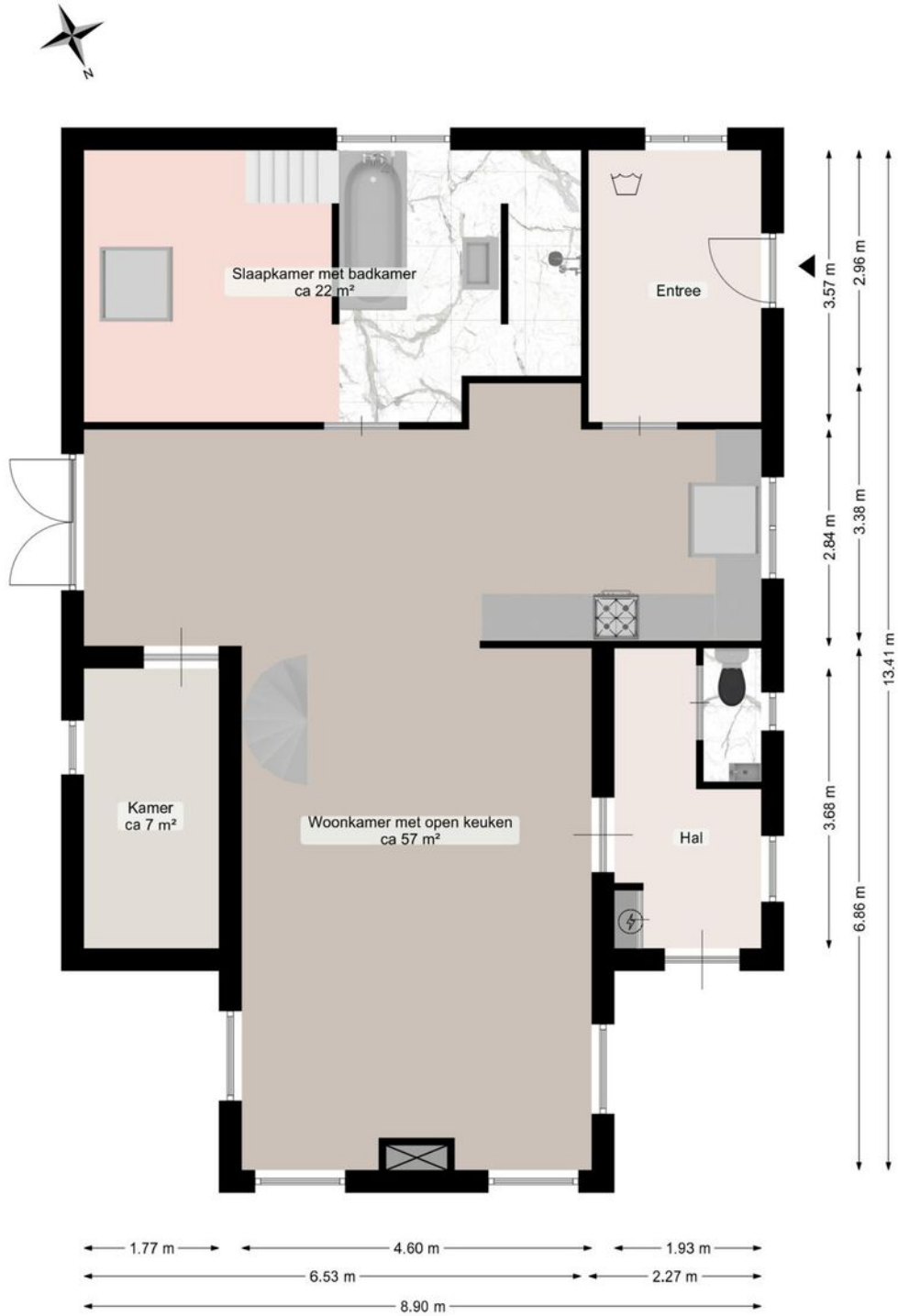
Ga naar [nvm.nl](https://nvm.nl) voor meer informatie





# PLATTEGROND

## Begane grond

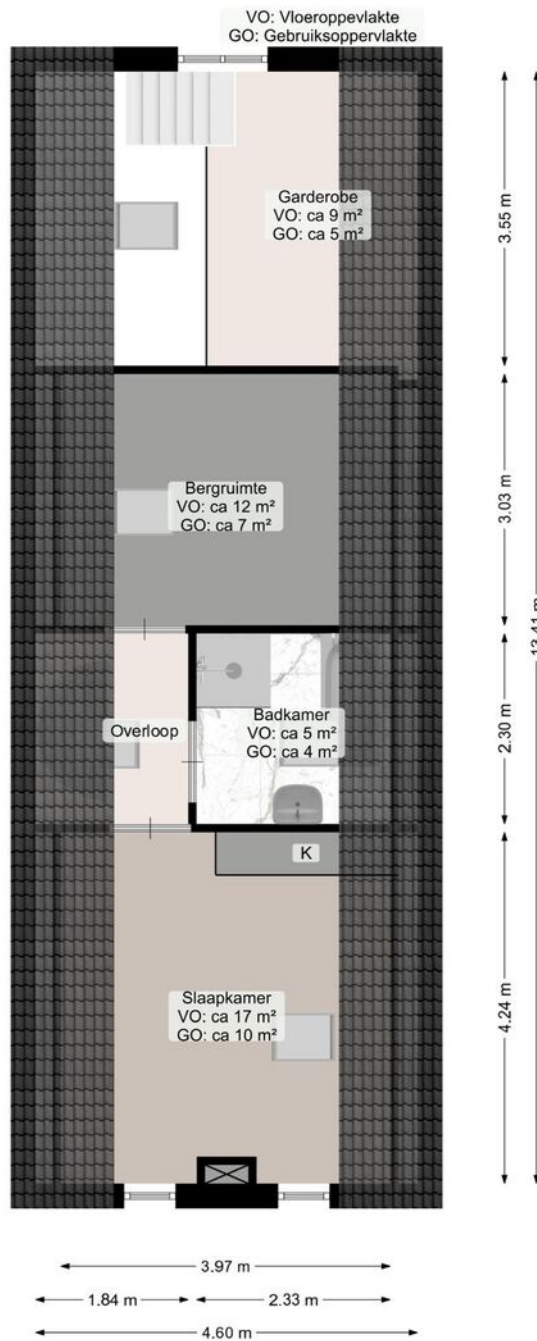


Deze plattegrond is opgesteld door Aedif©.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND

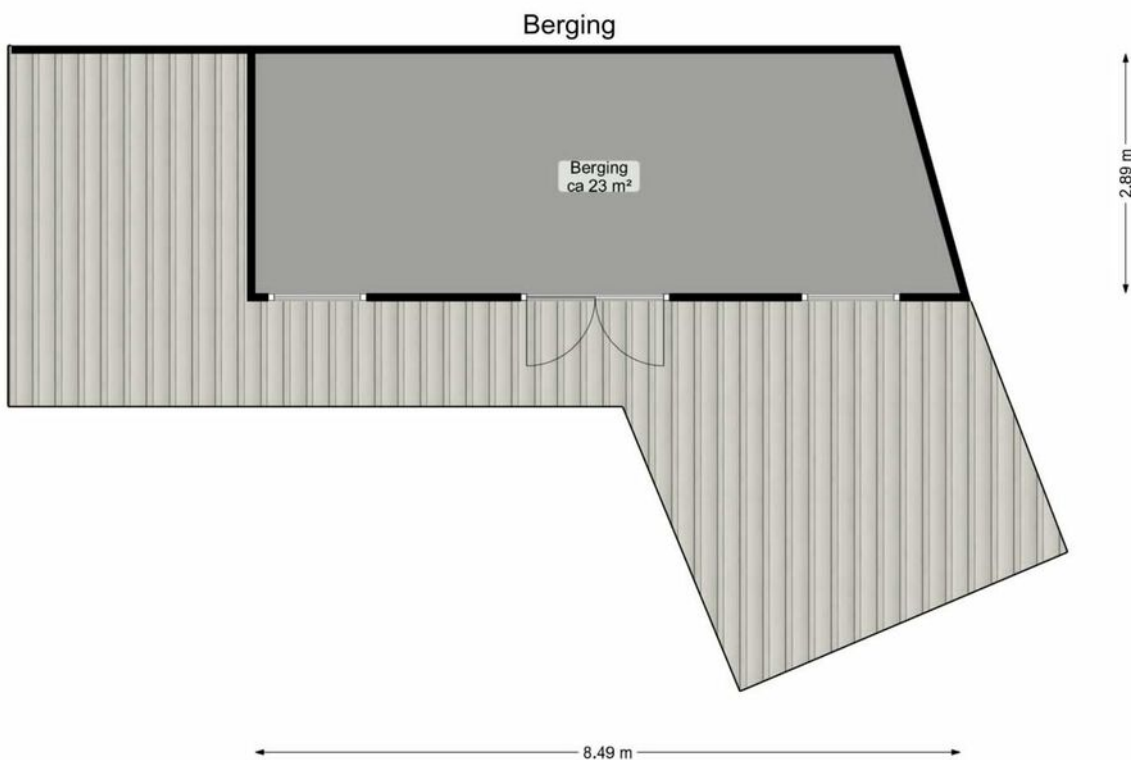
## Eerste verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door Aediffi®.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND



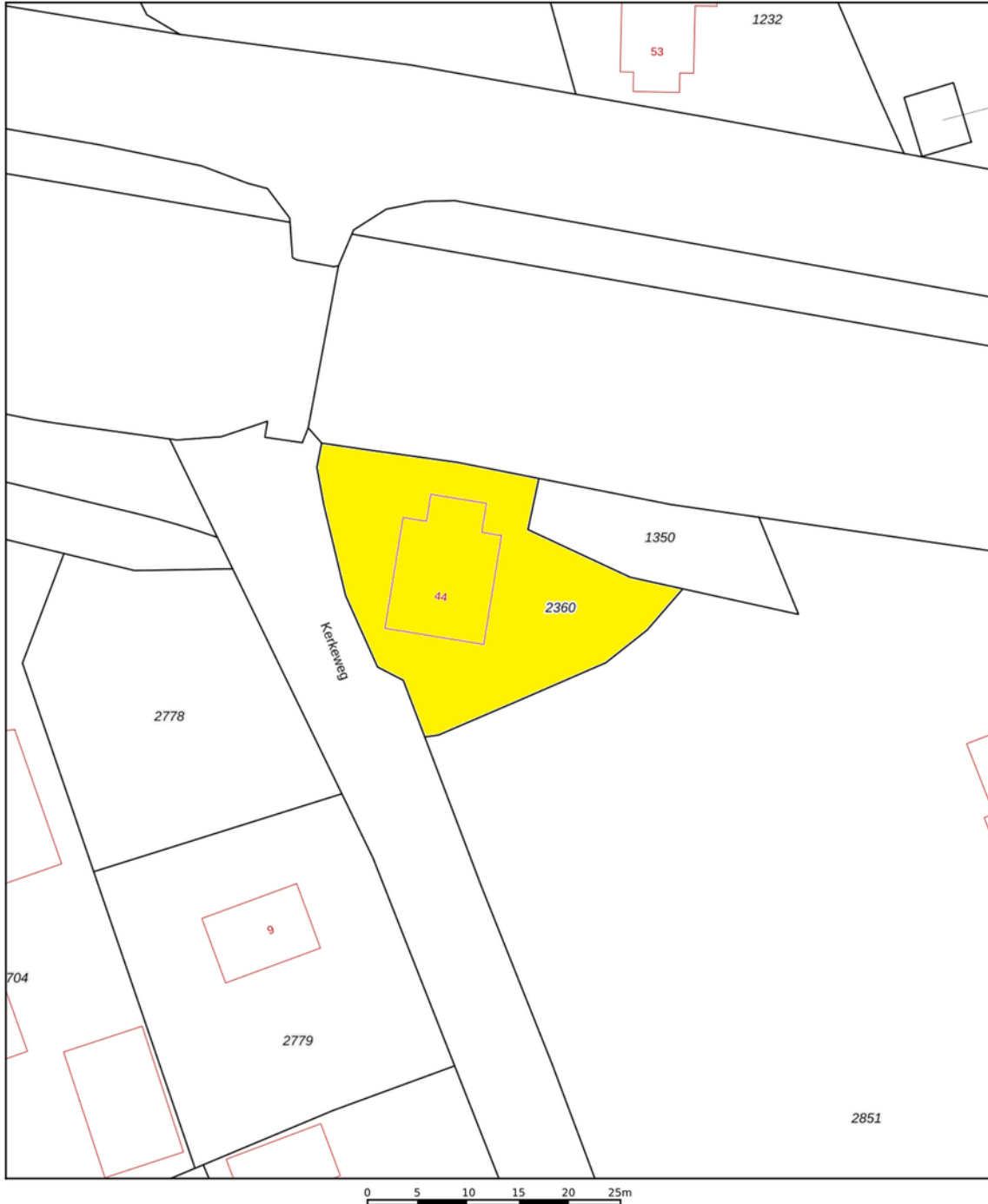
Deze plattegrond is opgesteld door Aedif®.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.




# PLATTEGROND

Kadastrale kaart

Uw referentie: Br & De Reus



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leek Sectie B Perceel 2360</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---------------------	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juli 2024  
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.





# WONEN IN Oostwold

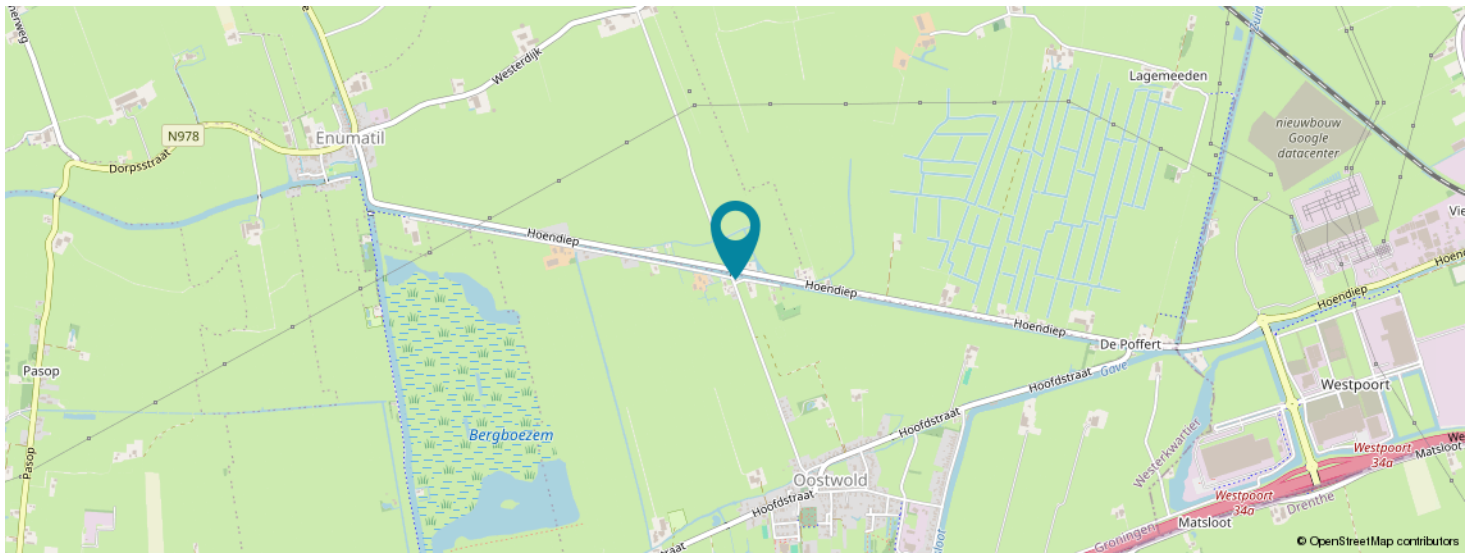
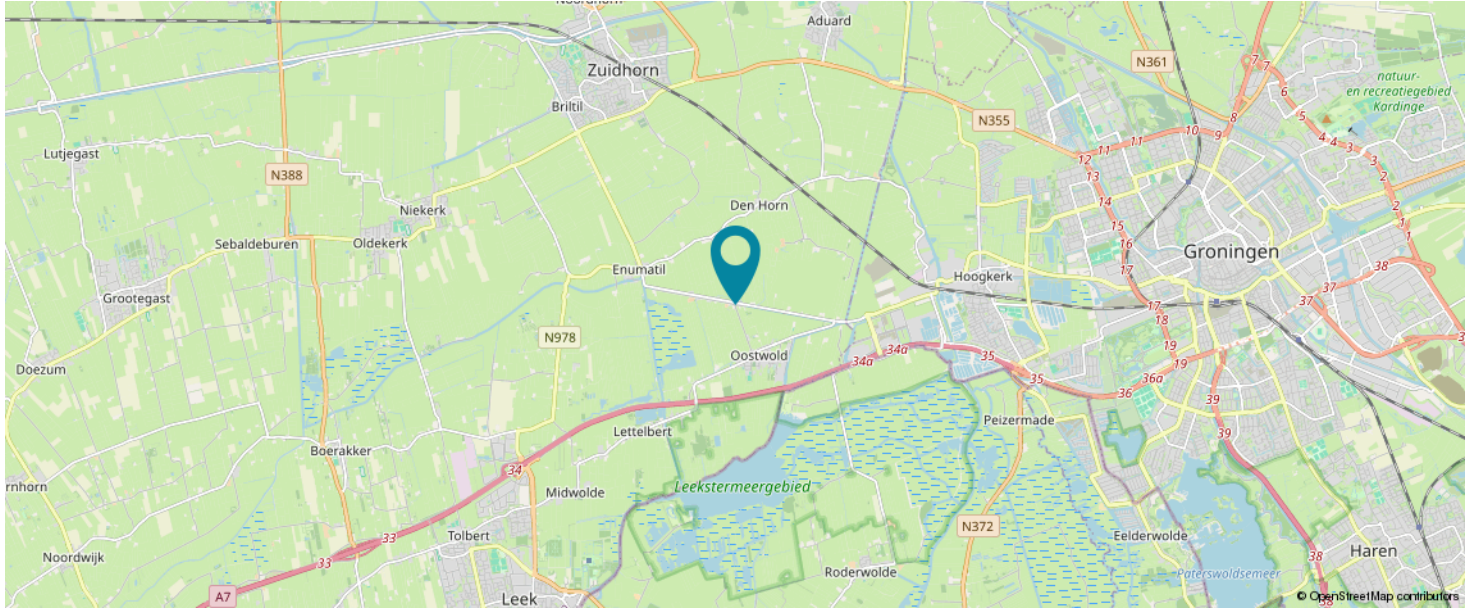
Oostwold is een klein, sfeervol dorp gelegen in de gemeente Westerkwartier in de provincie Groningen, Nederland. Met een inwoneraantal van ongeveer 700 mensen biedt Oostwold een rustige en gemoedelijke leefomgeving. Het dorp heeft een rijke geschiedenis, die teruggaat tot de middeleeuwen, wat zichtbaar is in de historische boerderijen en de charmante dorpskerk.

Bovendien ligt de bruisende stad Groningen op slechts een korte afstand van Oostwold, waardoor de dorpsbewoners kunnen genieten van de rust van het platteland terwijl ze toch gemakkelijk toegang hebben tot de stedelijke voorzieningen, cultuur en activiteiten die Groningen te bieden heeft.

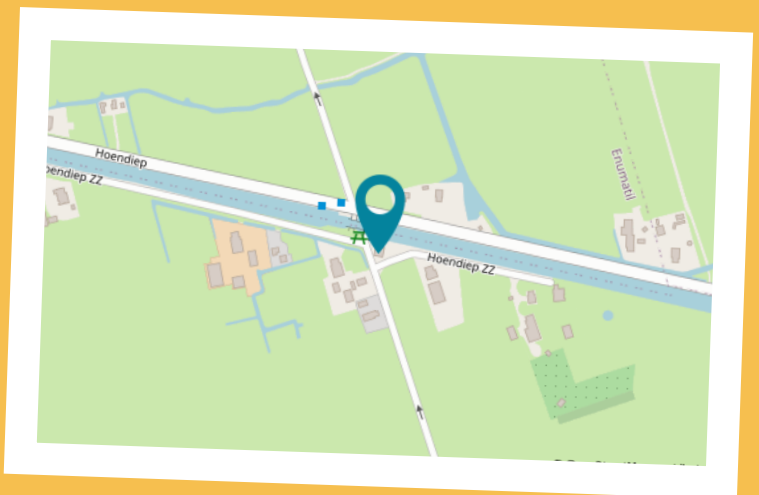




# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**





# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[www.bruiningdereus.nl](http://www.bruiningdereus.nl)

**BRUINING  
EN DE REUS**  
MAKELAARS LEEK

Hoendiep ZZ 44, Oostwold





# VOORWAARDEN

## **Koopakte:**

Conform NVM-model

## **Kosten koper:**

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

## **Notaris:**

Naar keuze kopende partij, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

## **Waarborgsom/ bankgarantie:**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 8 weken na datum overeenkomst plaats vindt, een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke binnen 2 weken na definitieve overeenstemming\* in handen van de notaris of diens bank- of girorekening wordt gestort.

\*Definitieve overeenstemming houdt in dat de bedenktijd en de termijnen van eventuele voorbehouden zijn verstreken.

## **Bedenktijd:**

Koper (indien consument\*) heeft gedurende 3 dagen, na de ter hand stelling van een kopie van de door koper en verkoper getekende koopakte, het recht de koopovereenkomst te ontbinden

\*Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep en koopt voor eigen gebruik.

## **Financiering:**

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

## **Oplevering:**

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet

bekend) heersende- leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## **Baten en lasten:**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## **Inschrijving:**

Partijen hebben het recht, gezamenlijk of afzonderlijk, de koopakte door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement surseance of schuldsanering.

## **Identiteit partijen:**

Koper en verkoper stemmen ermee in dat, indien een der partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

## **Plattegronden:**

Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/ tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Deze informatie is u geheel vrijblijvend verstrekt. Wij hebben bij het samenstellen van deze verkoopinformatie de nodige zorgvuldigheid betracht. Toch is het mogelijk dat zich in deze brochure onjuistheden of onvolkomenheden bevinden. Wij zijn hiervoor niet aansprakelijk. Eventuele oppervlakten, maten en afstanden zijn door mij zo nauwkeurig mogelijk opgemeten.



Niettemin zijn de genoemde maten en oppervlakten indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

#### **Asbestclausule:**

Asbest is een prima product vanwege de goede eigenschappen die het bezit voor de bouw. Er kleven echter ook nadelen aan asbest, die naar verluidt gezondheidsrisico's met zich mee kunnen brengen. Deze manifesteren zich met name bij de verwijdering daarvan. Sinds juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen dan ook verboden. Tot die tijd kunnen er echter asbesthoudende materialen zijn gebruikt in de bouw, of zijn verwerkt in materialen welke zijn gebruikt in de bouw. Verkopers zijn niet altijd bekend met de aanwezigheid van asbest, omdat het erg moeilijk is om te herkennen in welke materialen asbest is gebruikt, welk soort asbest is gebruikt en in welke mate. Bij dergelijke panden neemt Riant Makelaars standaard een clausule op in de koopovereenkomst waarbij koper verklaart bekend te zijn met de (mogelijke) aanwezigheid van asbesthoudende materialen alsmede een uitsluiting van aansprakelijkheid van de verkoper voor eventuele (gezondheids)risico's daaromtrent en voor een eventuele verplichting tot verwijdering en de kosten die dat met zich mee brengt. Met andere woorden, u neemt als koper alle risico's volledig over. Meestal zal deze clausule er als volgt uitzien: II de onroerende zaak kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen of materialen aanwezig zijn. Gebruik van asbesthoudende stoffen was toen nog toegestaan. 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, nu en in de toekomst.

#### **Ouderdomsclausule:**

Bij huizen ouder dan circa 30 jaar wordt door ons een ouderdomsclausule opgenomen. In een ouderdomsclausule wordt de koper er op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze kan luiden als volgt:

“Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (...) 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.

#### **Lijst van roerende zaken:**

Het is voor u als koper natuurlijk van groot belang om te weten wat u precies koopt. Niet alle zaken in een onroerend goed worden door de verkoper achterlaten. Er kunnen zaken zijn die worden meegenomen. Er wordt door Riant Makelaars voorafgaande aan de verkoop een lijst opgesteld met zaken die de verkoper meeneemt, die achterblijven of die tegen een bepaalde prijs kunnen worden overgenomen. Het is voor u belangrijk om hiernaar te vragen voorafgaande aan een eventuele onderhandeling. Er kunnen namelijk tussentijds ook wijzigingen optreden in deze lijst. Wanneer u een bieding doet, gaat Riant Makelaars uit van de lijst zoals deze u is overhandigd, tenzij expliciet door u anders is aangegeven.



# OVER ONS



## DIT ZIJN WIJ

We kunnen niet wachten om je te helpen bij de aankoop of verkoop van een woning. Dat doen we namelijk al ruim twintig jaar met enorm veel plezier. Wij zijn Gabriël Mers, Wouter de Vries en Henk Wieland, Riant Makelaars. We hebben allen afzonderlijk jarenlang veel ervaring mogen opdoen in ons prachtige vak.

En niet zonder succes: in 2022, 2021, 2019 en 2018 zijn wij uitgeroepen tot beste makelaarskantoor van Groningen en in 2017 zelfs van heel Nederland. **Daar zijn we enorm trots op!**

0594 55 43 55  
leek@bruiningdereus.nl  
www.riantmakelaars.nl



# INTERESSE IN DEZE WONING?



## **Bruining en De Reus**

Boveneind 20

9351 AP Leek

0594 55 43 55

[leek@bruiningdereus.nl](mailto:leek@bruiningdereus.nl)

[www.riantmakelaars.nl](http://www.riantmakelaars.nl)



## **Riant Makelaars Groningen**

Hereweg 29

9725 AA Groningen

050 850 33 56

[groningen@riantmakelaars.nl](mailto: groningen@riantmakelaars.nl)



## **Riant Makelaars Bedum**

Molenweg 22

9781 GM Bedum

050 301 3775

[bedum@riantmakelaars.nl](mailto: bedum@riantmakelaars.nl)