



Vraagprijs
€ 400.000 k.k.

28

THOMAS A. VERDENIUSSTRAAT

TOLBERT

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

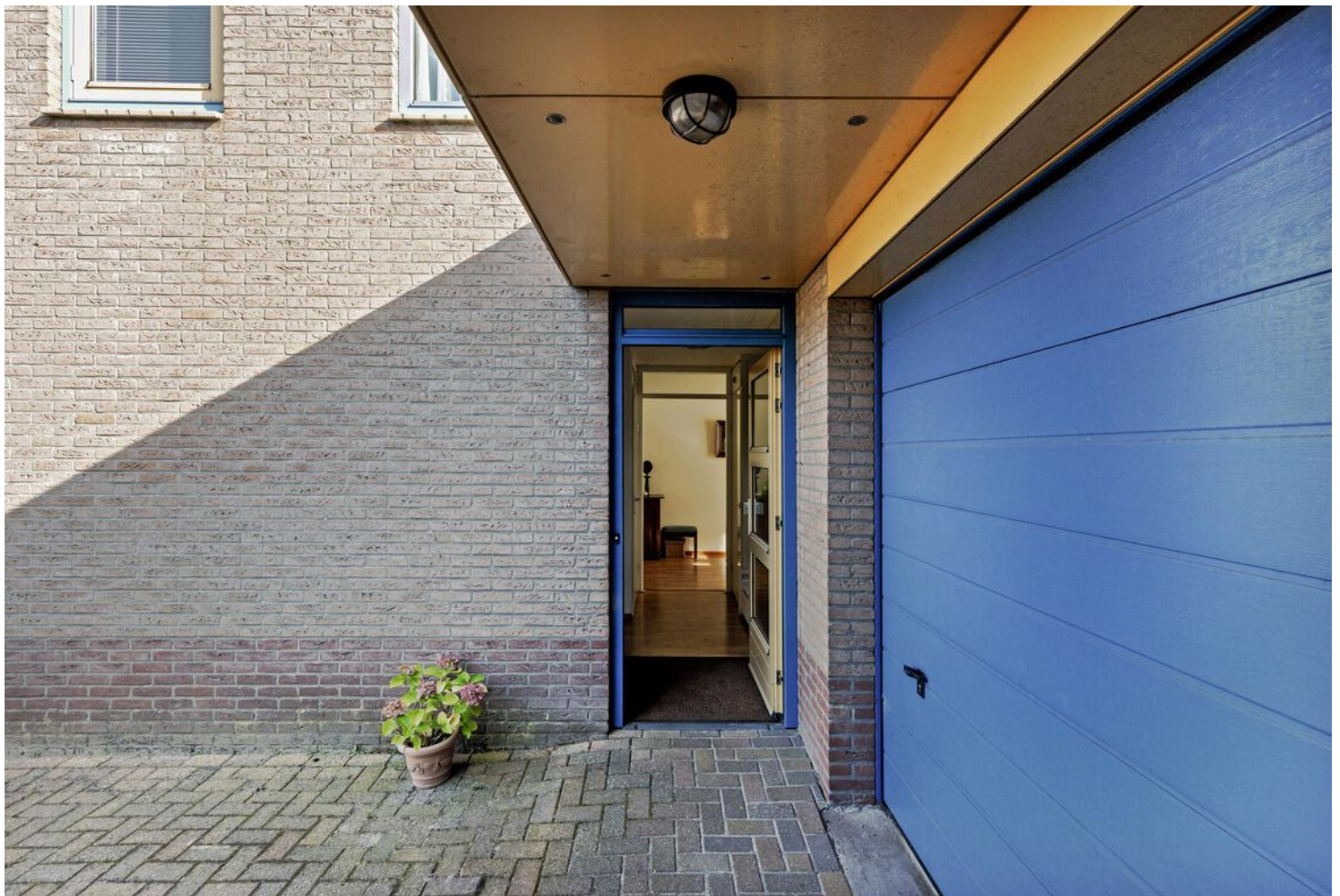
ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1999

WOONOPPERVLAKTE:
146 m²

INHOUD:
599 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
535 m²



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een comfortabel en sfeervol huis in een rustige buurt met ruime tuin op het zuiden? Dan is deze prachtige 2-onder-1-kapwoning aan de Thomas A. Verdeniusstraat 28 in Tolbert de perfecte kans voor jou! Deze verrassend ruime woning (bj. '99) beschikt naast een woonkamer + keuken van 50 m² over 4 slaapkamers en een aangebouwde - en van binnenuit bereikbare - garage en staat op een lekker ruime kavel van 535 m². En ondanks dat er geen zonnepanelen aanwezig zijn heeft deze woning al wel een A-label!

Indeling:

Begane grond: Hal/entree met meterkast, toilet en bergruimte onder de trap; U-vormige living met straatgerichte woonkamer en tuingerichte eethoek/keuken met schuifpui naar de tuin nette hoekopstelling met inbouwapparatuur; bijkeuken met witgoedaansluitingen, deur naar de tuin en binnendoor naar de garage met roldeur naar de oprit en loopdeur naar de tuin.

Eerste verdieping: Overloop met daglicht; 3 slaapkamers (resp. ca. 10, 11& en 17 m²) en badkamer met wastafel, toilet, douche en ligbad.

Tweede verdieping: Overloop met cv-bergkast; 4e slaapkamer van 18 m² die als gevolg van de afmeting ook de mogelijkheid geeft om een extra kamer te creëren.

De achtertuin met achterom is ideaal gelegen op het zuiden en biedt veel privacy. Er is een houten tuinberging aanwezig en er is voldoende ruimte voor het creëren van een speelplek voor kinderen.

Rustige ligging en nabij voorzieningen

De woning is gelegen in een rustige straat van het gezellige Tolbert. Voorzieningen voor de eerst levensbehoefte zijn aanwezig en daarnaast is het centrum van Leek met zijn uitgebreide winkelaanbod binnen enkele minuten per fiets of auto bereikbaar. De nabijgelegen bossen, het

Landgoed Nienoord en het Leekstermeer bieden in alle seizoenen volop mogelijkheden voor ontspanning. Voor kinderen zijn er in de directe omgeving diverse speelplaatsen, kinderopvang en basisscholen aanwezig.

Goed om te weten:

- Volledig geïsoleerd, Energielabel A;
- Woonoppervlak 146 m², kavelgrootte 599 m²;
- Cv-ketel (Intergas, 2018) i.c.m. warmte terugwin installatie;
- Tuin op het zuiden met achterom;
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Geen claims bekend v.w.b. mijnbouwschades en subsidies;
- De 'niet zelf bewonings-clausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst;
- Aktepassering dient plaats te vinden via Huizinga De Vries Notarissen.

Wilt u deze ruime gezinswoning met eigen ogen zien? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging! Dit is een kans die u niet wilt missen.



**Sfeervol huis
in een rustige
buurt!**







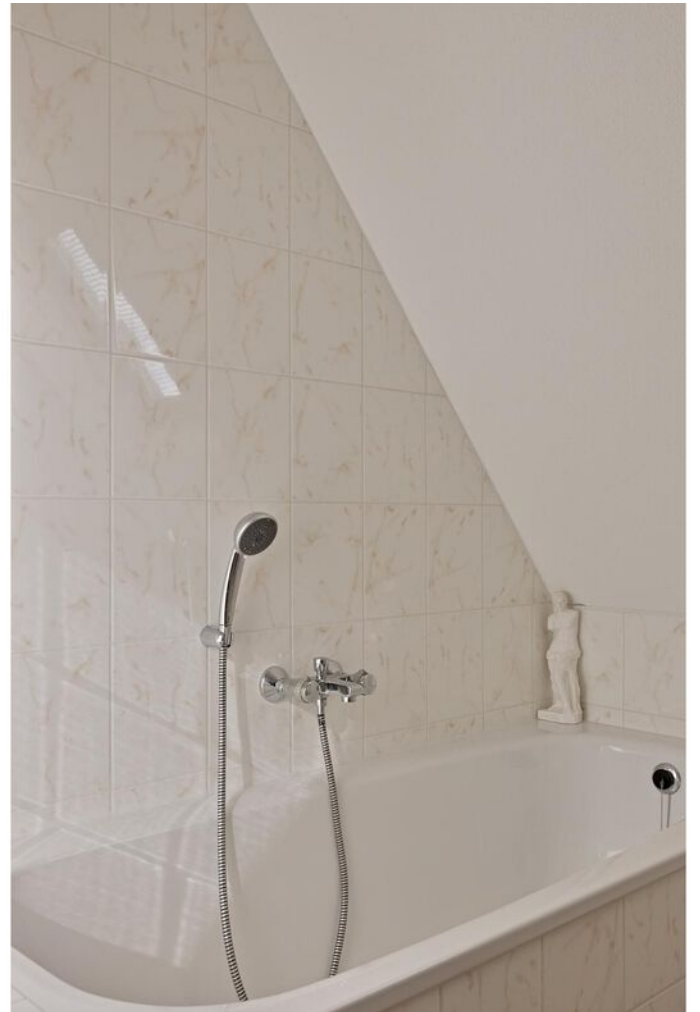






















Hét antwoord op al je woonvragen!

Vraag het je NVM-makelaar.



Zeker weten.



PLATTEGROND

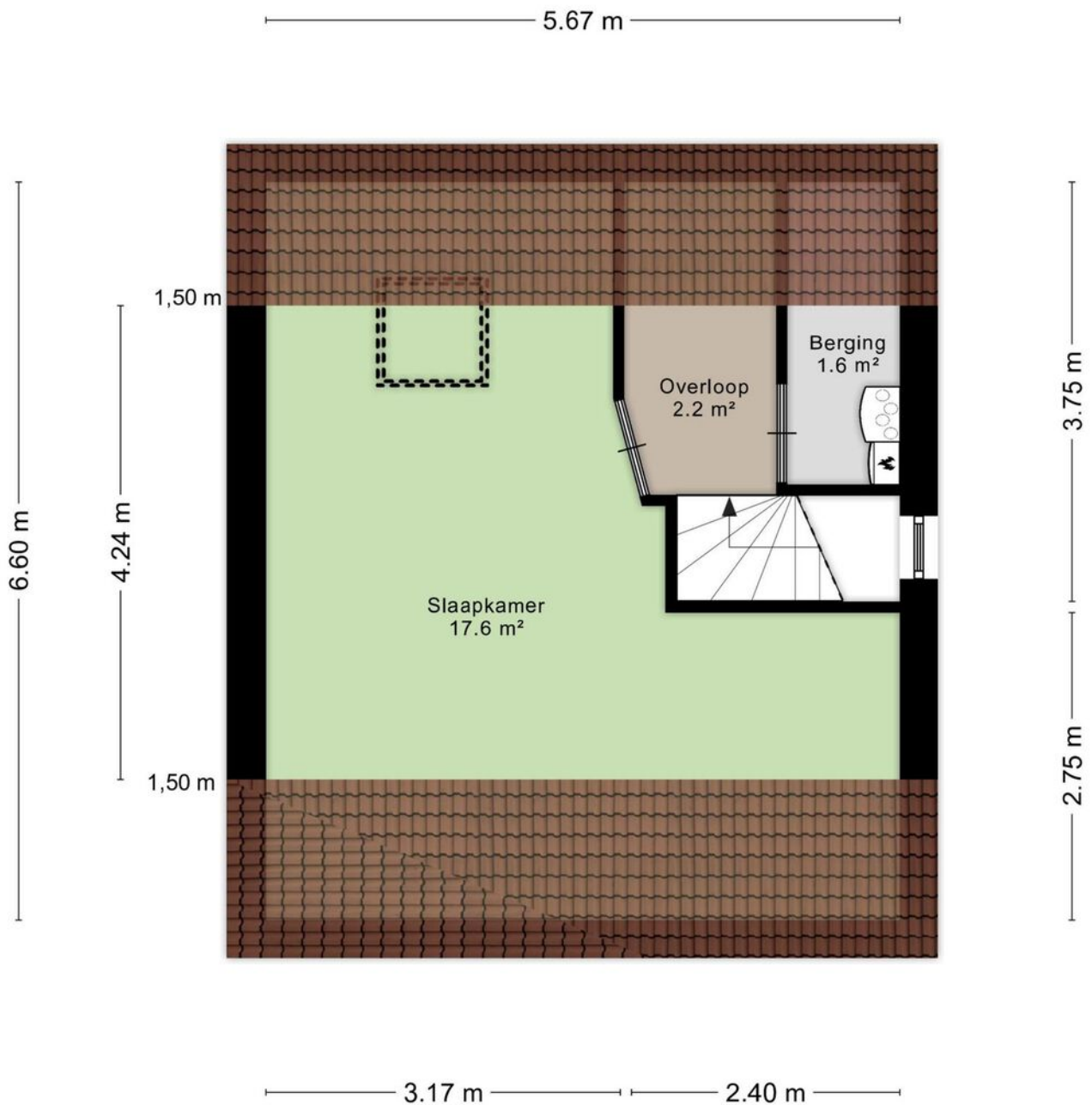


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

Kadastrale kaart

Uw referentie: Br & De Reus

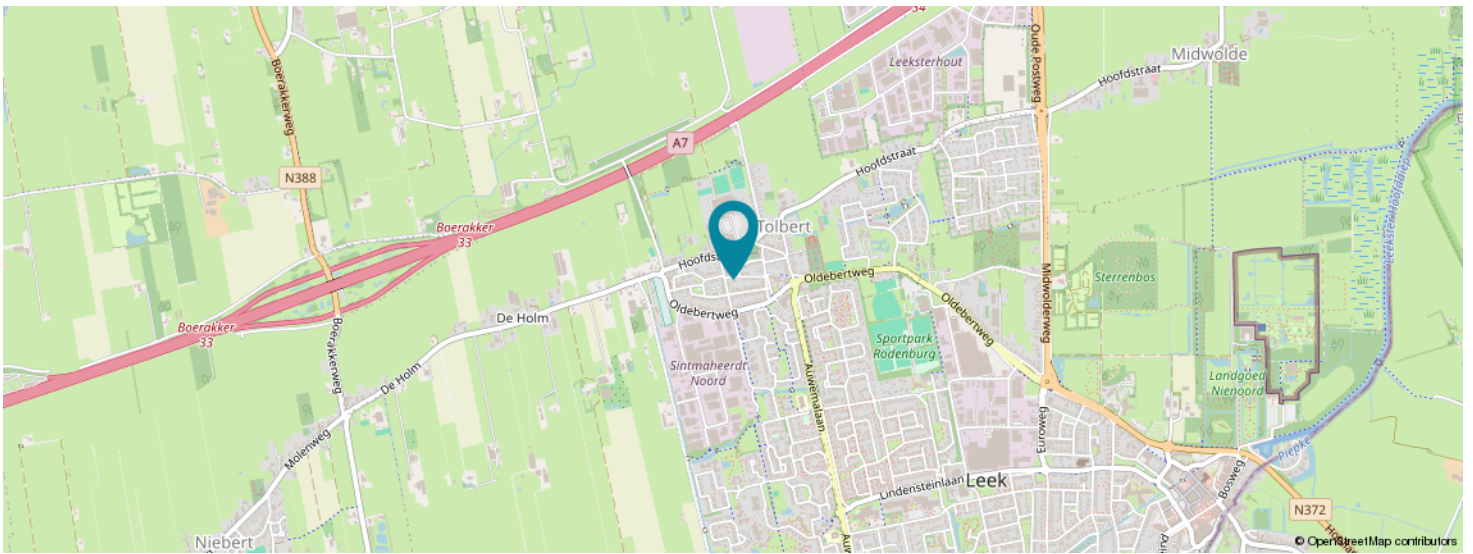
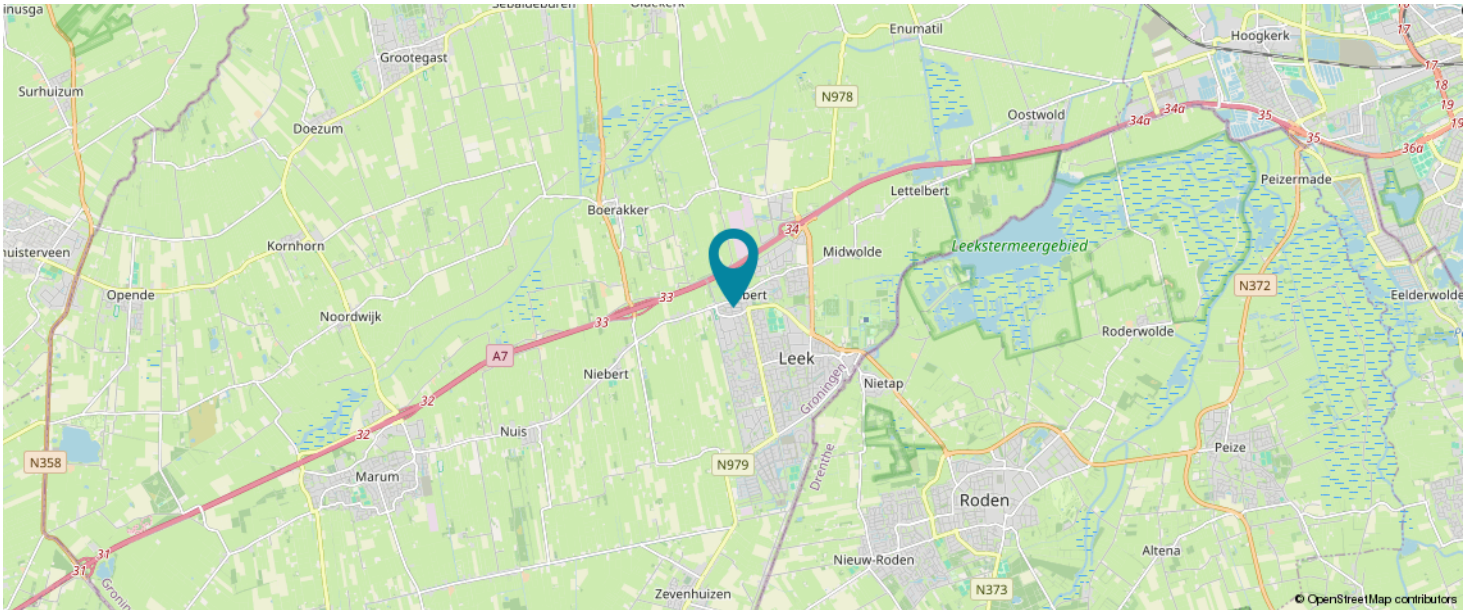


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Leek	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6205	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

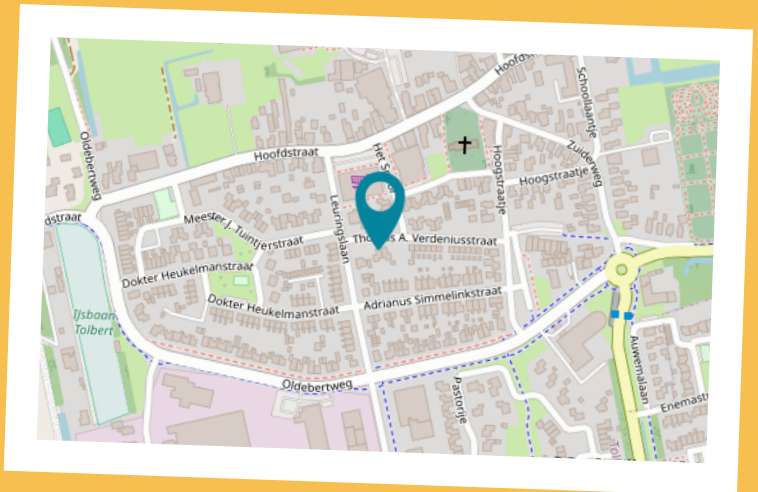
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



LIJST VAN ZAKEN

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

TER OVERNAME

VRAGENLIJST

VRAAG

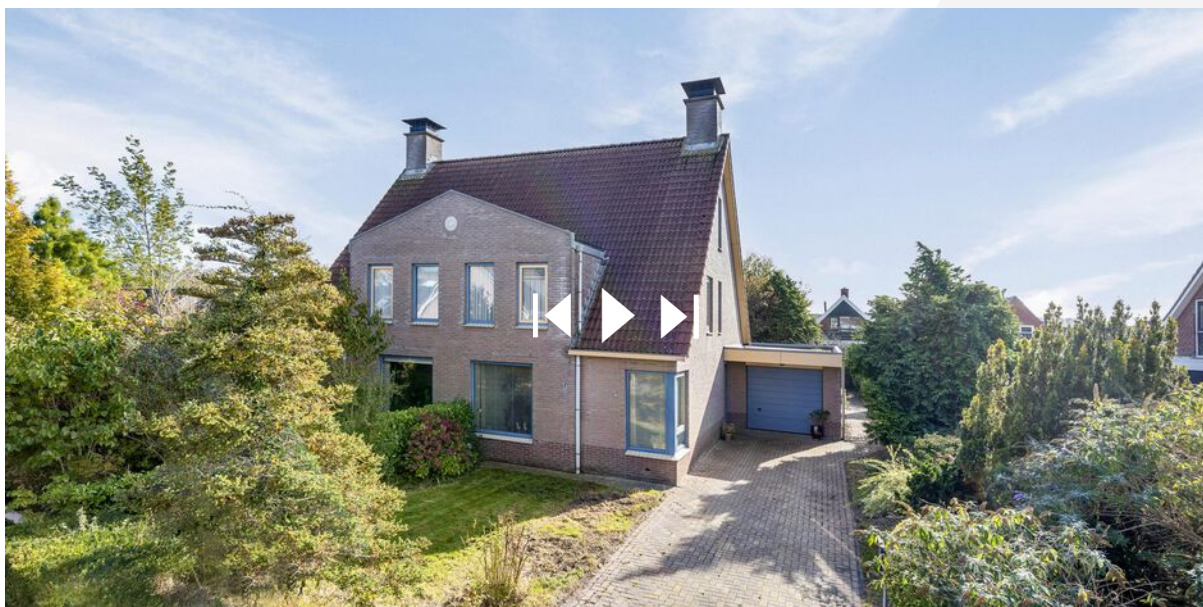
ANTWOORD

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

www.bruiningdereus.nl

**BRUINING
EN DE REUS**
MAKELAARS LEEK

Thomas A. Verdeniusstraat 28, Tolbert



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: In 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

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)