



Vraagprijs
€ 850.000 k.k.

34

DE HASPEL-BOVEN

ZEVENHUIZEN



KENMERKEN

SOORT WONING:
woonboerderij

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1927

WOONOPPERVLAKTE:
360 m²

INHOUD:
1900 m³

PERCELOPPERVLAKE:
6313 m²



OMSCHRIJVING

Imposante en sfeervolle woonboerderij met Energielabel A! Een stijlvolle combinatie van historische charme en modern comfort!

Welkom in deze droomboerderij genaamd "Ardonixhoeve" die luxe en moderniteit combineert met een authentieke sfeer. Dit pand (bouwjaar 1927) heeft grote verbouwingen ondergaan in 1989 en 2018. Het resultaat? Maar liefst 360 m² woonoppervlakte, 6 slaapkamers, 2 badkamers, een inpandige schuur van meer dan 80 m², een eigen kroeg, een vrijstaande stenen schuur van circa 45 m² met 3 paardenboxen en een omheind perceel van 6.313 m² eigen grond. Hier vindt u zowel binnen als buiten volop ruimte!

Dankzij o.a. dak-, muur- en vloerisolatie, HR+(+) beglazing en 50 zonnepanelen heeft deze uitstekend onderhouden boerderij het energielabel A, wat garant staat voor lage energiekosten.

Indeling en ruimtes:

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd door een indrukwekkende hal van 26 m² en ruim 5 meter hoogte. De woonkamer aan de voorzijde is -als gevolg van een hoog plafond en veel lichtinval via hoge ramen aan drie zijdes- een statige ruimte van circa 37 m², afgewerkt met een stijlvolle natuurstenen vloer met vloerverwarming. Vanuit de woonkamer is er riant vrij uitzicht over de landerijen en kan er met enige regelmaat een haas, ree of vos worden gespot.

De woonkeuken is een echte blikvanger: bijna 40 m² aan ruimte en door middel van openslaande tuindeuren verbonden met het terras. De keuken met kookeiland en kastenwand is voorzien van een natuurstenen werkblad, handgemaakte massief eiken kasten en beschikt over moderne apparatuur waaronder een kokend waterkraan en inductiekookplaat met veldafzuiging.

Op de begane grond bevinden zich daarnaast nog een slaapkamer van 30 m² met een eigen

inloopkast en toegang tot de royale en moderne badkamer welke van alle gemakken is voorzien alsmede een fijne studeerkamer van 17,5 m² met over de gehele lengte een boekenkast tot aan het plafond. Daarnaast zijn er nog 2 diepe vaste kasten.

De bijkeuken, die de woonkeuken verbindt met de voormalige deel, biedt volop extra ruimte en praktische voorzieningen en geeft ook toegang tot de tuin.

De voormalige deel van de boerderij, met een oppervlakte van meer dan 80 m² en een roldeur, biedt talloze mogelijkheden voor opslag, stalling, uitbreiding, etc. Hier vindt u ook een gezellige bar van 33 m² en extra voorzieningen zoals een toilet en wasmachine-aansluiting.

Op de bovenverdieping zorgen vier royale slaapkamers (19, 19, 20 en 40 m²) voor voldoende slaap- en leefruimte. De tweede badkamer is modern en compleet uitgerust. De zolder, met een afmeting van circa 11,40 bij 2,60 meter, is bereikbaar via een vlizotrap en biedt nog meer bergruimte.

Buiten:

De kavel van 6.313 m² is volledig omheind en biedt veel privacy met diverse terrassen, een groot grasveld, een rijbak en omheind weiland. De vrijstaande stenen schuur nu in gebruik als paardenstal, kan eenvoudig worden omgebouwd tot garage. Tevens geeft het bestemmingsplan de ruimte om de schuur vergunningsvrij te vergroten tot-, danwel te vervangen door- een schuur van 150 m². Ook het plaatsen van een mantelzorgwoning op het perceel behoort tot de mogelijkheden.

Locatie:

De boerderij is gelegen nabij het 3-provinciën punt Groningen-Friesland-Drenthe, op slechts 2 kilometer van natuurgebied Bakkeveen. Rondom de woning kun je prachtig wandelen en fietsen.



'Imposante en
sfeervolle
woning!'



























































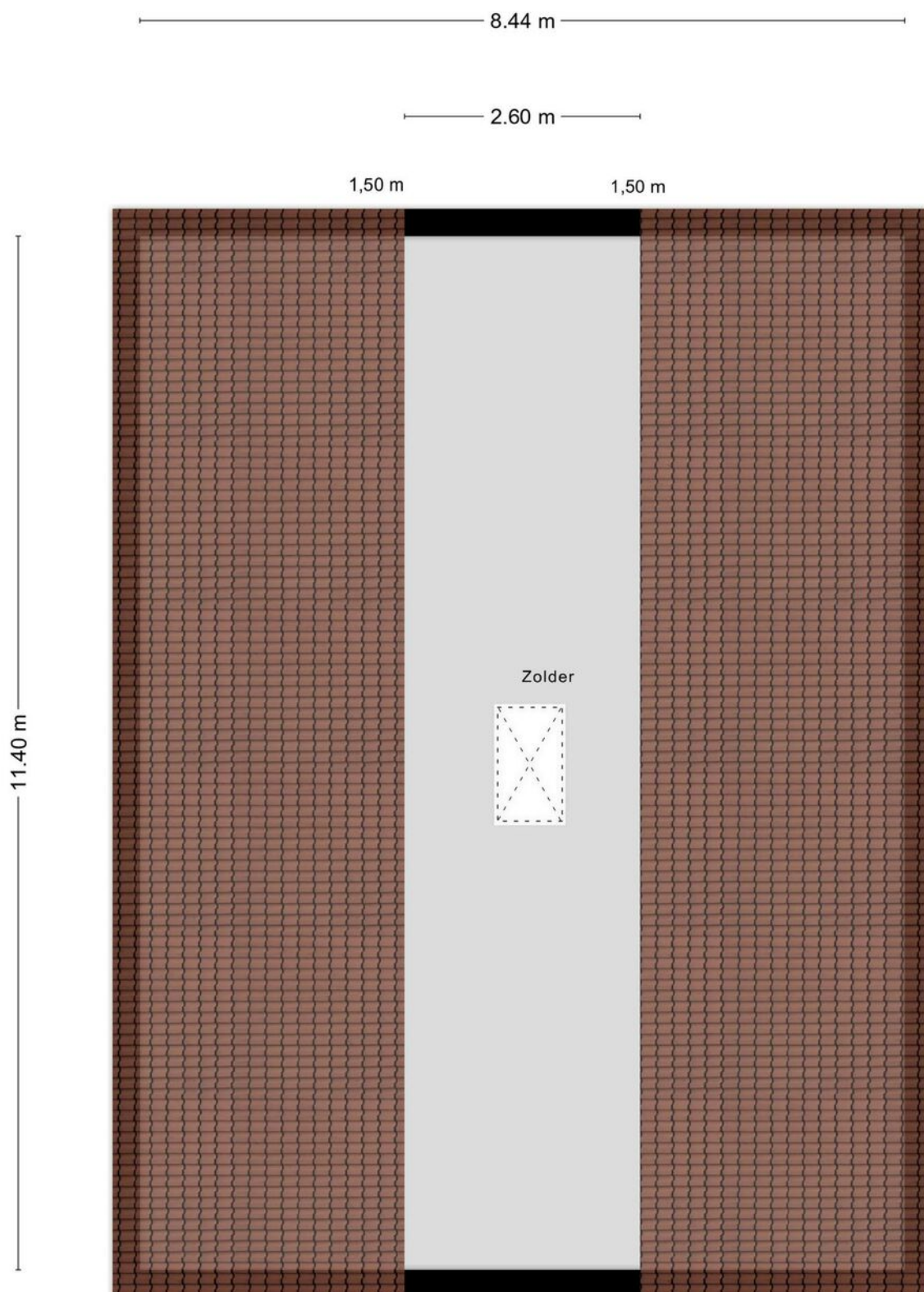
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

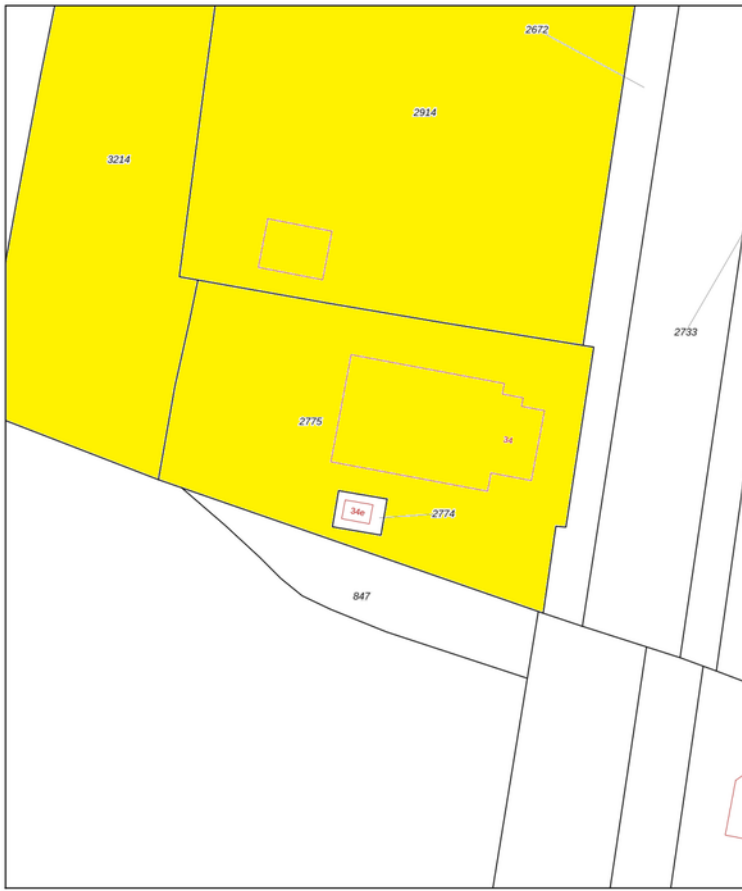


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Haspel Boven 34



12345 Ditte kaart is noordgericht.
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voortloppige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

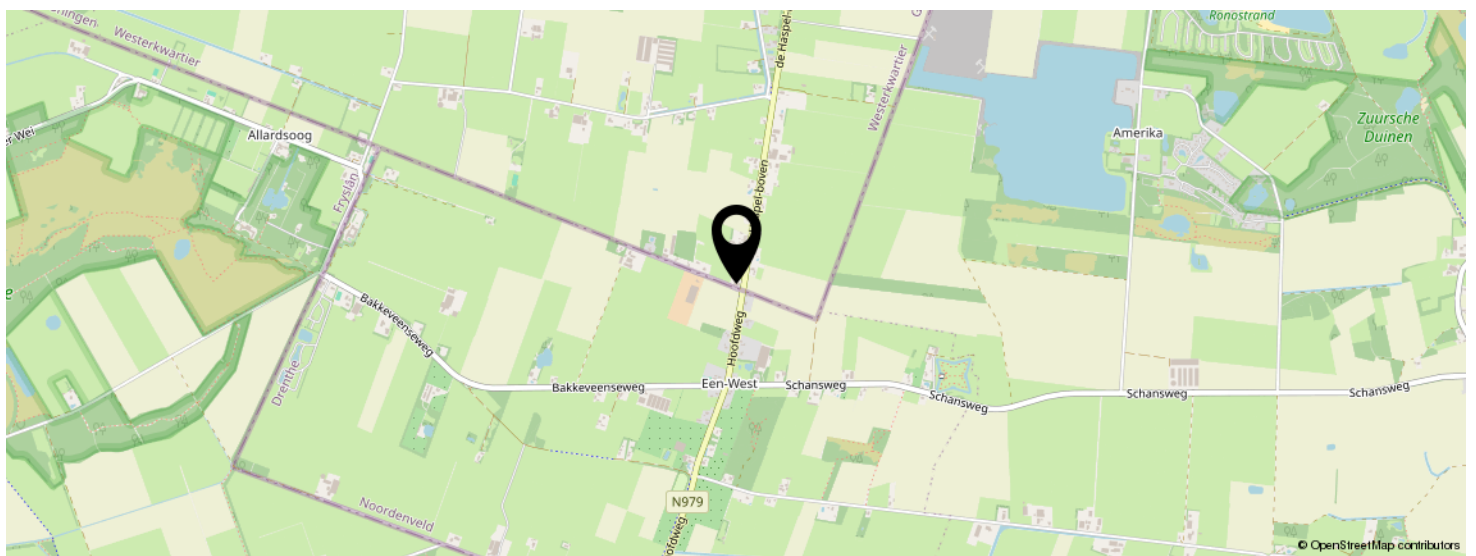
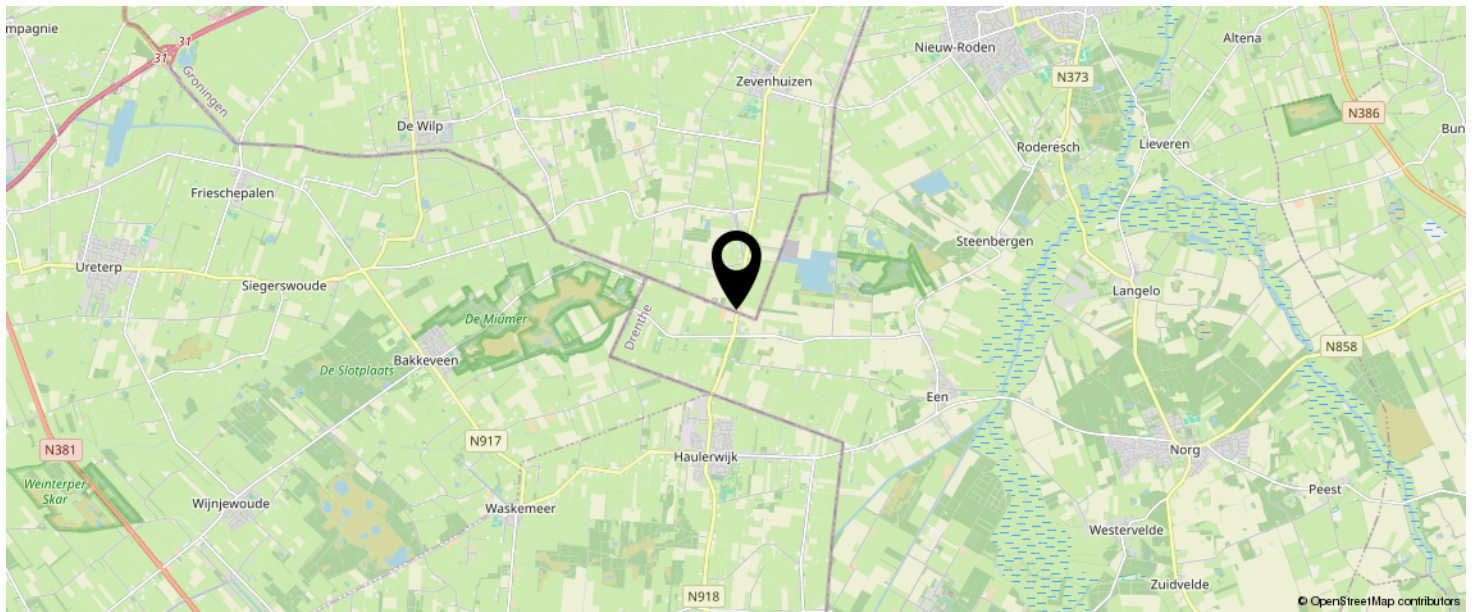
Kadastrale gemeente Leek
Sectie F
Perceel 2775

kadaster

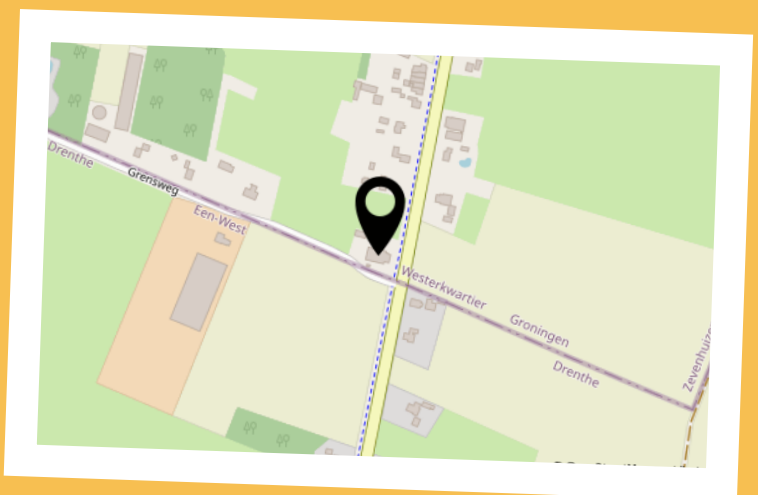
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een eemskludend uittreksel, geltevend op 4 juni 2024.
De bevaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Boekenkast studeerkamer	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- PVC vloer(delen)	X			
- Linoleum	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Bar	X			
- Werkbanken		X		
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- Kraan met kokend waterfuncti	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren		X		
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
- 2e wasmachine-aansluiting	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Krachtstroomaansluiting	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Vloerverwarming	X			
- Waterontharder	X			
- Grondwater				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Appelboom			X	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Stallen			X	
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Grondwaterpomp		X		
- Jacuzzi		X		
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

www.bruiningdereus.nl

BRUINING
EN DE REUS
VERMOEDEN 1991

de Haspel-boven 34, Zevenhuizen



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 hypotheek, 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 Bruining en De Reus 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 Bruining en De Reus 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 Bruining en De Reus makelaars uit van de lijst zoals deze u is overhandigd, tenzij expliciet door u anders is aangegeven.

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Bruining en De Reus Makelaars

Boveneind 20

9351 AP, Leek

0594-554355

leek@bruiningdereus.nl

www.bruiningdereus.nl

**BRUINING
EN DE REUS**
MAKELAARS LEEK