

Zevenhuisterweg 8

Nieuw-Roden

Vraagprijs
€ 795.000
k.k.



Zevenhuisterweg8.nl

KENMERKEN

Woonoppervlakte	200 m²
Perceeloppervlakte	1870 m²
Inhoud	743 m³
Bouwjaar	1930

Vraagprijs

€ 795.000

k.k.



Zevenhuisterweg 8

Nieuw-Roden



Omschrijving

Altijd al landelijk willen wonen? Pak nu je kans en ontdek deze prachtige vrijstaande woning in Nieuw-Roden, compleet met een multifunctioneel bijgebouw.

Stap binnen in deze prachtige vrijstaande woning landelijk gelegen aan de Zevenhuisterweg 8. Deze woning biedt het beste van twee werelden: rustig en landelijk wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Buiten kunt u genieten in de royale tuin met uitzicht over de landerijen, waar u kunt ontspannen op het terras terwijl u luistert naar het rustgevende geluid van de natuur om u heen. Met voldoende ruimte voor kinderen om te spelen is dit de ideale plek om mooie herinneringen te creëren met vrienden en familie.

INDELING

Begane grond: Entree met toilet, living van 58 m² met sfeervolle haard, keuken voorzien van inbouwapparatuur, bijkeuken met vaste kast, moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en witgoed aansluitingen.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers van 13 m², 10 m² en 7 m².

Bijgebouw: Entree met meterkast en toilet, centrale ruimte met keukenblok, 2 kamers van 27 m² en 18 m², badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel, sauna.

BIJZONDERHEDEN

Ontdek de ruime achtertuin van deze prachtige woning, een plek waar ontspanning en natuur samenkomen.

Geniet van een heerlijke ontspanningssessie in de sauna en stap vervolgens in de hottub, perfect om de dagelijkse stress te verlichten onder de open hemel. Naast de hottub staat er in de tuin een praktische kweekkas, waar u uw eigen verse kruiden en groenten kunt kweken, direct bij de hand voor culinaire avonturen.

Vanuit de tuin heeft u een weids uitzicht over de omringende landerijen, waar regelmatig o.a. reeën, hazen en ooievaars te bewonderen zijn. Een rustgevend en inspirerend decor dat elke dag weer nieuwe verrassingen biedt. Ervaar de charme van het buitenleven in uw eigen achtertuin, een plek om te genieten van de mooie dingen van het leven. Welkom in uw eigen groene oase.

Gelegen in het pittoreske Nieuw-Roden, biedt deze woning de perfecte balans tussen rustig dorpsleven en het gemak van nabijgelegen voorzieningen. Winkels, scholen en recreatiemogelijkheden liggen allemaal binnen handbereik, waardoor dit de ideale plek is om te wonen voor gezinnen van alle leeftijden.

KENMERKEN

- Landelijk gelegen vrijstaande woning
- 3 Slaapkamers + 2 (slaap)kamers in het gastenverblijf
- Royal bijgebouw met sauna
- Woonoppervlakte woonhuis + bijgebouw samen 200m²
- Hottub in de royale achtertuin op het zuidoosten
- Bouwjaar 1930 en 2008
- 16 Zonnepanelen (400 Wp)
- Perceel van 1870 m²

Mis deze unieke kans niet om uw droom van landelijk wonen waar te maken in deze prachtige vrijstaande woning aan de Zevenhuisterweg 8. Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek zelf waarom dit jouw nieuwe thuis zou kunnen zijn.

Meer zien van deze landelijk gelegen woning? Bekijk dan de woningwebsite Zevenhuisterweg8.nl

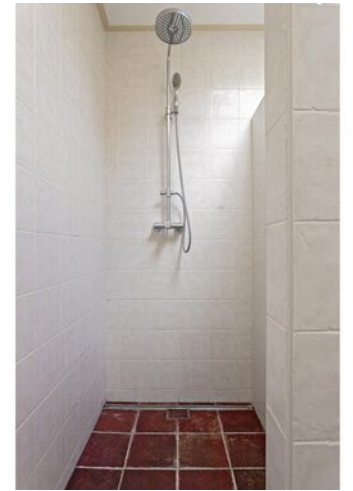


















Plattegrond



Plattegrond

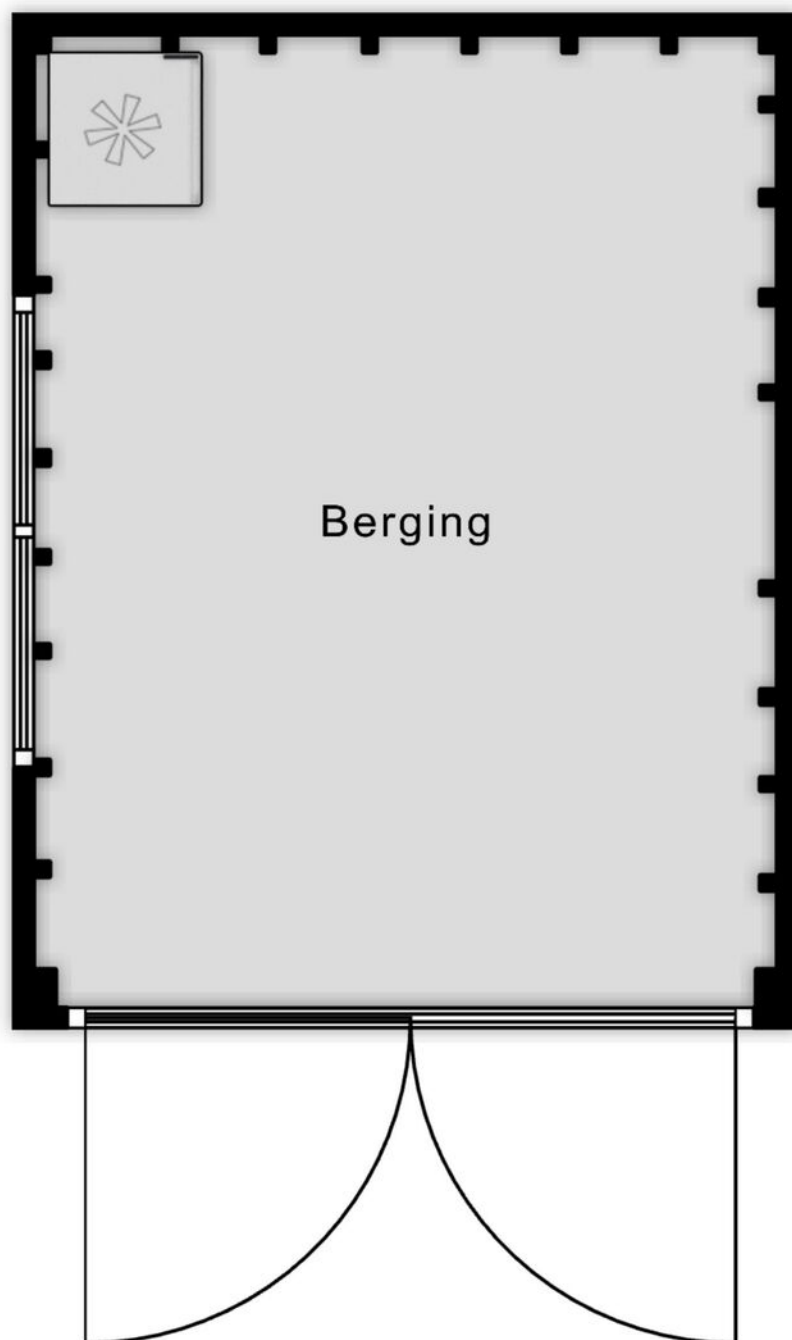


Plattegrond



Plattegrond

3.02 m



3.95 m

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zevenhuisterweg 8

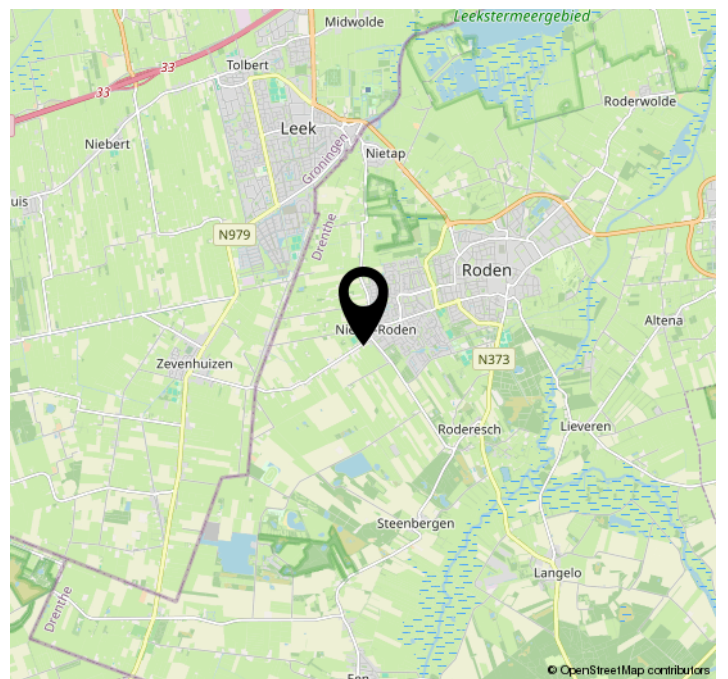
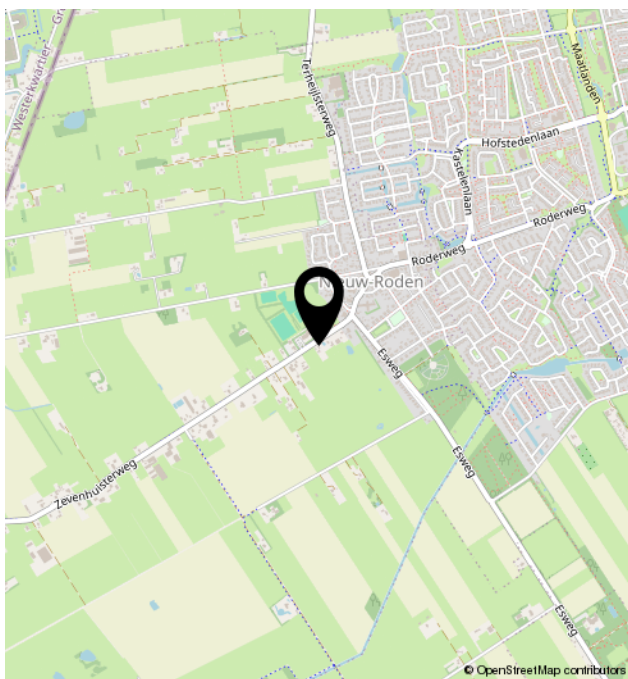
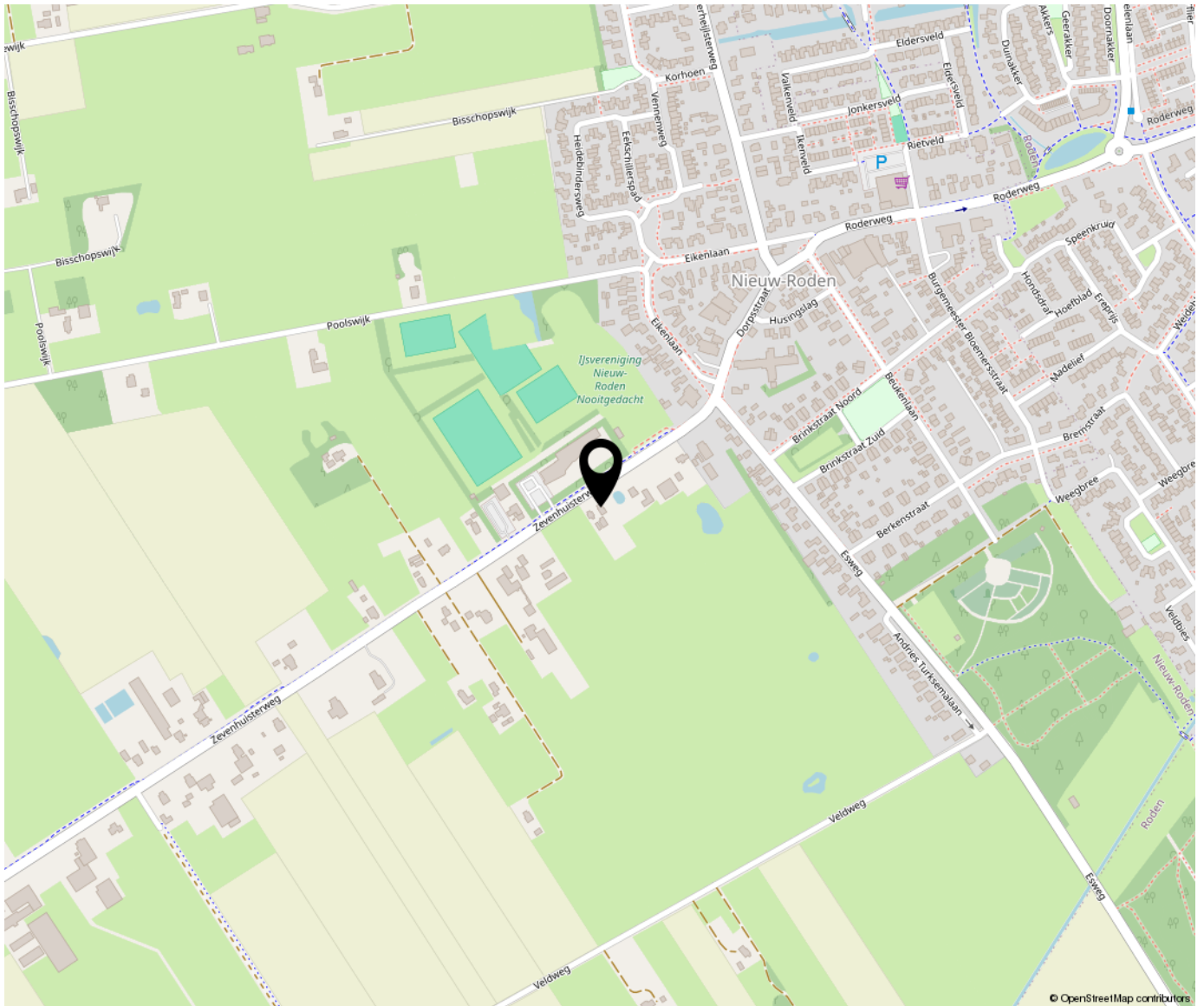


12345 Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Roden	
— Vastgestelde kadastrale grens	Sectie P	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 387	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een aersoludend ultrakeel, geleverd op 19 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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				
- (Losse) kasten, legplanken		X		
- stellingkasten atelier en verblijfsruimte gaan mee				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	NVT
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Pvc vloer keuken en bijkeuken	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				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
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenaccessoires, te weten				
- Inductie kookplaat	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren	X			
Hottub	X			
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toilettrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- 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
wifi ontvangers	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- Isolatievoorziening	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
een aantal planten/stekken gaan mee				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			
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

Overzicht

Belangrijkste vaste lasten

Verbruik gas	2300 m³	per jaar
Verbruik elektriciteit	4700 kWh	per jaar
Waterschapslasten	€ 687	per jaar
Onroerende zaak belasting	€ 527	per jaar
Rioolheffing	€ 288	per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 257	per jaar

Datum: 2024

Hoge elektra verbruik komt door keramiekoven in het bijgebouw.

Zevenhuisterweg 8

Nieuw-Roden

Veel gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij u bod met de verkoper zal bespreken.



Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij u bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-Makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd.



Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen.

Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

Verkoop informatie

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.

Notaris

De koper mag de notaris kiezen tenzij anders vermeld.

Bankgarantie/waarborgsom

Koper is verplicht om na het tot stand komen van de overeenkomst een bankgarantie op te stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom. Deze dient binnen 6 weken, na de mondelinge overeenkomst, bij de notaris te zijn. Voor een bankgarantie berekent de bank een vergoeding.

Bedenktime

De koper, een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep, heeft gedurende 3 dagen het recht de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Voorbehouden

Een voorbehoud, bijvoorbeeld tot verkrijging van financiering, wordt verstrekt indien gewenst, voor een periode van zes weken na de mondelinge overeenkomst.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal bij deze woningen dan ook een

clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.



Ouderdomsclausule

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 koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW 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.

Meldingsplicht

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet een melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoeksplicht

Een 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. Bijvoorbeeld 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 etc.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomsakte is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van zaken

Bij de aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Mocht u tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal als bijlage bij de akte worden gevoegd.

Vragenlijst

De vragenlijst is naar eer en geweten ingevuld door de verkoper. Voor de juistheid van de verstrekte informatie kan door Martin Brink van Dijken Makelaardij en verkoper echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendoms-overdracht 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

Vorbehouden

Deze brochure is door Martin Brink van Dijken Makelaardij met de meeste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc., zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid. De aanbieding van dit object is vrijblijvend en dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Uw huidige woning verkopen?

Uiteraard wilt u uw woning verkopen met het allerbeste resultaat. Hiervoor bent u bij Martin Brink van Dijken Makelaardij in Roden aan het juiste adres. U krijgt tijdens een vrijblijvend gesprek met onze makelaar een duidelijk

beeld van de verkoopmogelijkheden van uw woning. Kiest u voor Martin Brink van Dijken Makelaardij dan kiest u voor een succesvolle verkoop van uw woning! Neem tijdens kantoortijden contact op via het nummer 050-5017181. Buiten kantoortijden is Martin bereikbaar via 06-20595353.

Uiteraard kunt u de afspraak ook per mail of via onze website aanvragen, wij nemen dan zo spoedig mogelijk contact op om de afspraak in te plannen.

Kijk voor meer informatie op: www.uwnvmmakelaar.nl

Unieke website van uw woning

Een eigen website biedt een uitgelezen kans om uw woning online optimaal te presenteren. Deze website is zeer geschikt voor de promotie en communicatie van uw woning op bijvoorbeeld Social Media.



Goed voorbereid op pad?

Heeft u het huis van uw dromen gevonden? Dan wilt u natuurlijk weten of het financieel haalbaar is. Bij HypotheekService kunt u terecht voor goed advies over uw hypotheekmogelijkheden.

Kijk voor meer informatie op: www.hypotheekservice.nl



