

# Noorderkroon 41

Roden

Vraagprijs

€ 497.500

k.k.



[NOORDERKROON41.NL](http://NOORDERKROON41.NL)

## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **122 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **537 m<sup>2</sup>**

Inhoud **453 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **1976**

Vraagprijs

**€ 497.500**

**k.k.**



# Noorderkroon 41

Roden



# Omschrijving

Stap binnen in jouw eigen oase van rust en comfort met deze gemoderniseerde vrijstaande bungalow op het woonservice complex 'De Noorderkroon'. Met 2 ruime slaapkamers, een royale living van maar liefst 68 m<sup>2</sup> en een moderne keuken, biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor een ontspannen levensstijl. Bovendien beschikt de woning over vloerverwarming, waardoor je het hele jaar door kunt genieten van een aangename temperatuur en extra comfort. De ruime achtertuin op het noordwesten beschikt over een tuinhuis, een ruim beschut terras met zonnenscherm en een achterom.

## INDELING

Entree met meterkast en toilet, living van 68 m<sup>2</sup> met moderne halfopen keuken voorzien van inbouwapparatuur, een slaapkamer van 20 m<sup>2</sup> en een slaapkamer van 10 m<sup>2</sup>, een moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en 2e toilet, een bijkeuken met witgoedaansluitingen.

## BIJZONDERHEDEN

Gelegen aan de zuidzijde van het gezellige brinkdorp Roden, bekend om zijn diverse winkelaanbod en gezellige horecagelegenheden met terrassen. Bovendien ligt op slechts enkele minuten wandelen het prachtige Mensingebos, waar u kunt genieten van de rust en schoonheid van de natuur. Met maandelijkse servicekosten van slechts €35,- geniet u van onderhoud aan groenvoorzieningen, gladheidsbestrijding en toegang tot voorzieningen zoals de grote en kleine zaal en de kapsalon.

## KENMERKEN

- Vrijstaande bungalow
- Uitstekend onderhouden
- Bouwjaar 1976
- 2 Slaapkamers
- Living van 68 m<sup>2</sup>
- Moderne keuken
- Woonoppervlakte 122 m<sup>2</sup>
- Energielabel C
- Vloerverwarming
- Airco in de woonkamer
- Oprit met carport
- Perceel van 691 m<sup>2</sup>
- In rustige en groene omgeving naast het mooie Mensingebos
- Verkeersarme locatie

Mis deze kans niet om deze gemoderniseerde bungalow aan de Noorderkroon 41 te bezichtigen. 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 woning? Bekijk dan de woningwebsite [Noorderkroon41.nl](http://Noorderkroon41.nl)











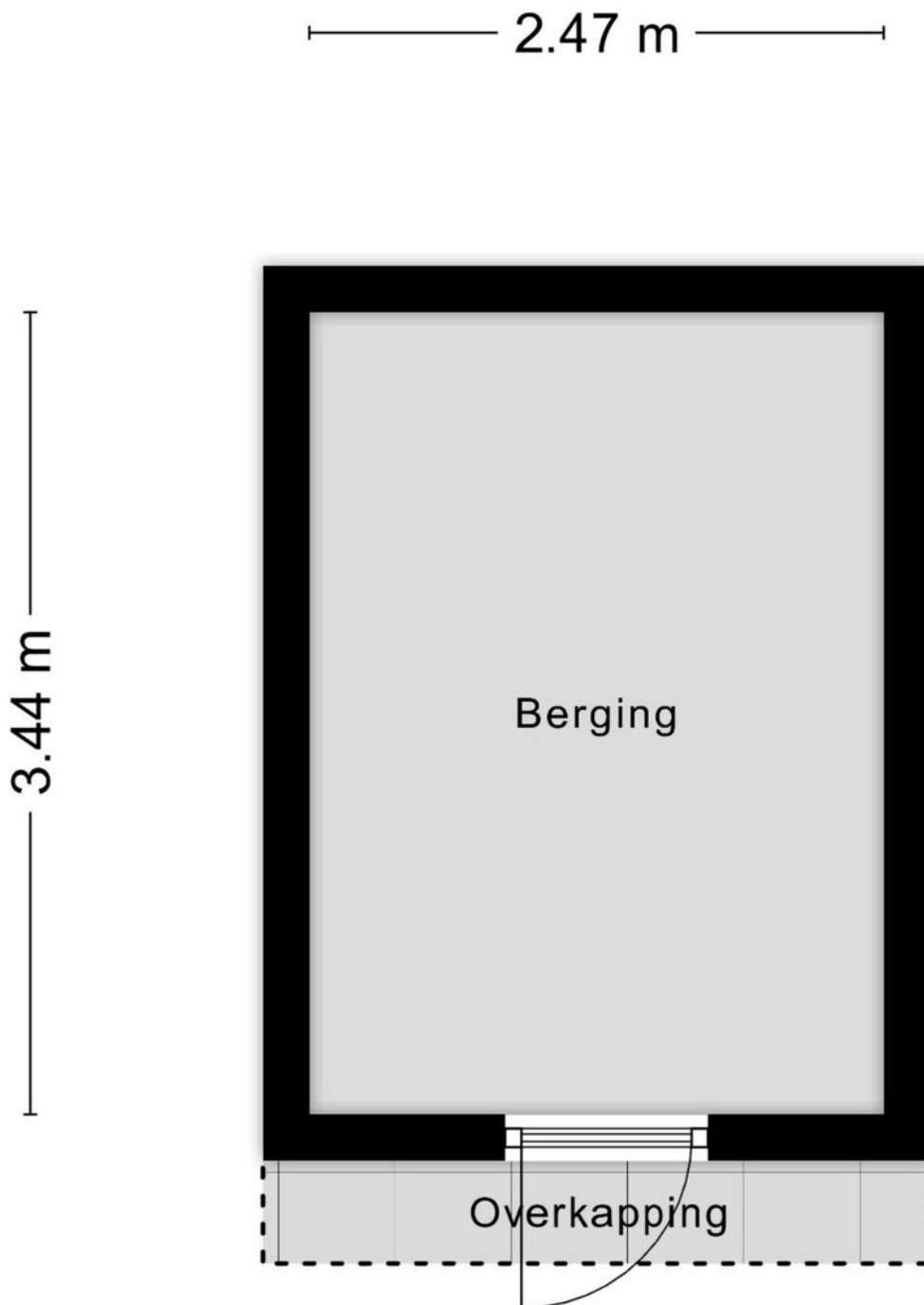




# Plattegrond



# Plattegrond

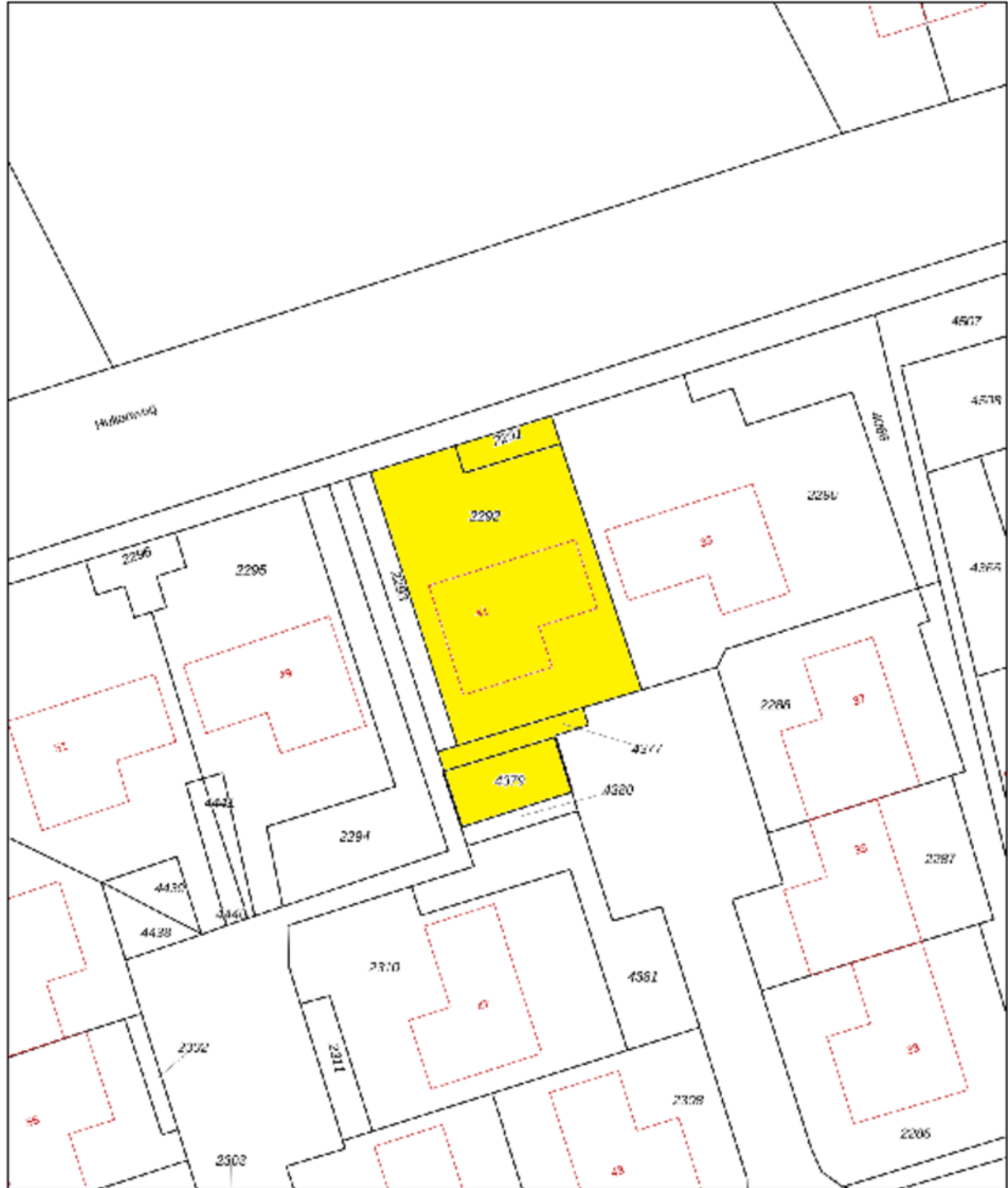


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

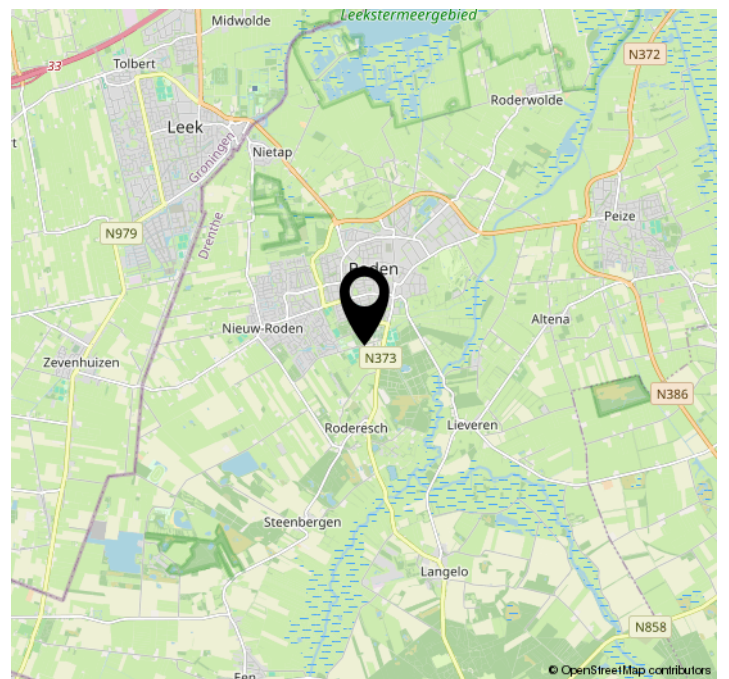
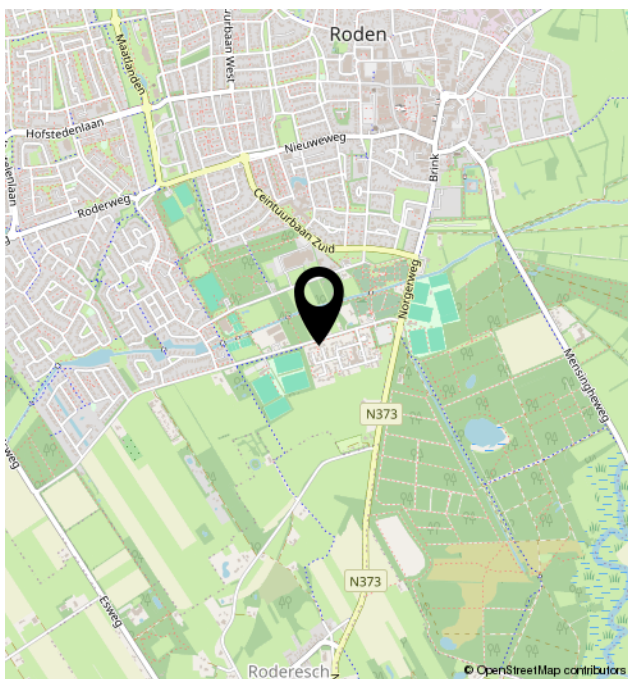
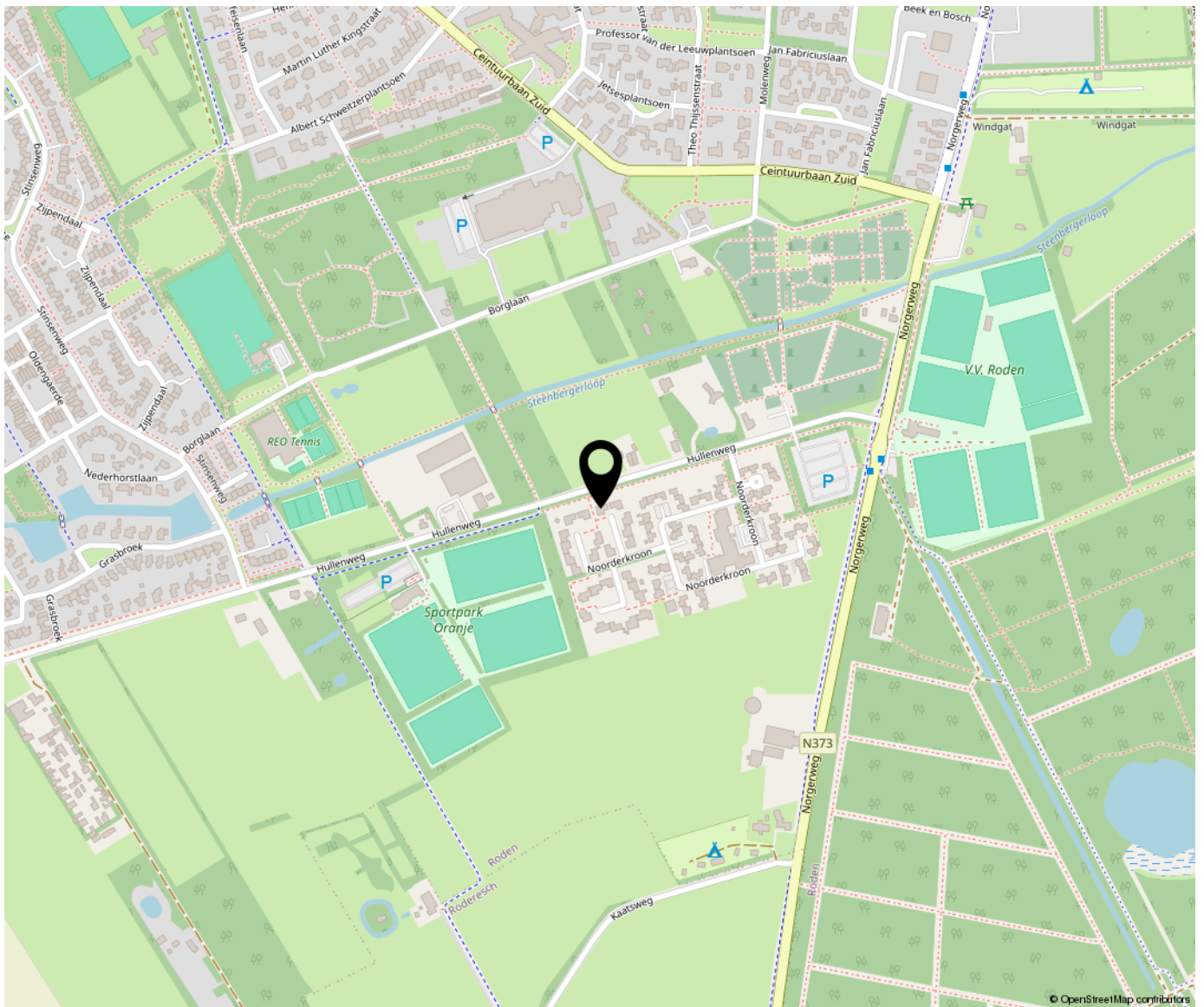
Kadastrale kaart

Uw referentie: Zavenhuisterweg 8



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eeroeluderd ultrakleef, geleverd op 10 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Roden</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2292</p> <p><small>Aan dit ultrakleef kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>	
--	--	---

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(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
-				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				
- vloerbedekking				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
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				
- Keukenaccessoires				X
-				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			
-				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			
- toiletrolhouder				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
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
Airconditioning met toebehoren	X			
Screens/Rolluiken	X			
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
<hr/>				
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- Isolatievoorziening				X
-				X
<hr/>				
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<hr/>				
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<hr/>				
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
<hr/>				
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<hr/>				
<b>Overig - Contracten</b>				

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

---

CV: Nee

---

Boiler: Nee

---

Zonnepanelen: Nee

# Overzicht

## Belangrijkste vaste lasten

Verbruik gas	<b>2947 m<sup>3</sup></b>	per jaar
Verbruik elektriciteit	<b>3086 kWh</b>	per jaar
Waterschapslasten	<b>€ 358</b>	per jaar
Onroerende zaak belasting	<b>€ 337</b>	per jaar
Rioolheffing	<b>€ 268</b>	per jaar
Afvalstoffenheffing	<b>€ 240</b>	per jaar

Datum: 2024

# Noorderkroon 41

Roden

# Wonen in Roden



Roden is een sfeervol dorp gelegen in het prachtige landschap van de provincie Drenthe. Wonen in Roden biedt een mix van rust en levendigheid, waardoor het een aantrekkelijke plek is voor veel mensen. Roden heeft een levendige gemeenschap met een scala aan voorzieningen. Het centrum van het dorp heeft gezellige winkels, boetiekjes en restaurants. Elke vrijdag is er levendige markt, waar je verse producten en ambachtelijke lekkernijen kunt kopen.

Voor gezinnen is Roden een geweldige plek om te wonen. Het dorp heeft verschillende basis- en middelbare scholen, waardoor kinderen een goede educatieve basis krijgen. Bovendien zijn er veel sportclubs en recreatieve activiteiten om aan deel te nemen, waardoor kinderen volop kunnen genieten van hun vrije tijd.

Wat betreft de woongelegenheid biedt Roden een gevarieerd aanbod aan woningen, variërend van gezinswoningen tot ruime villa's. Of je nu op zoek bent naar een rustige plek om te wonen of juist dicht bij voorzieningen wilt zijn, er is voor elk wat wils.





## 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 m<sup>2</sup> 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](http://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](http://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](http://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](http://www.hypotheekservice.nl)



