



TWIJZELERHEIDE, GEALEWEI 1A

VRAAGPRIJS € 409.500,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048

Website: www.linkmakelaars.nl



Veel ruimte in én om het huis, een zonnige tuin en maar liefst circa 75 m² aan garage- en schuurruimte!

Op een fraaie hoekkavel van 554 m² eigen grond staat deze degelijk gebouwde en goed onderhouden woning met aangebouwde serre, royale stenen garage en vrijstaande houten schuur/garage. Een woning die niet alleen veel wooncomfort biedt, maar vooral ook bijzonder interessant is voor de hobbyist, klusser of liefhebber die behoefte heeft aan volop stallings- en werkruimte.

De woning beschikt over een ruime oprit met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De aangebouwde stenen garage van circa 53 m² vormt samen met de aangrenzende houten schuur/garage van circa 22 m² een totaal van maar liefst circa 75 m² aan garage- en schuurruimte. De houten schuur/garage biedt bovendien mogelijkheden voor bijvoorbeeld het stallen van een caravan of camper.

Ook buiten is het goed toeven. De beschutte tuin is gunstig gelegen op het zuidoosten en biedt volop ruimte om van de zon en privacy te genieten. De sfeervolle overkapping maakt het mogelijk om ook op minder zonnige dagen heerlijk buiten te zitten. De in 1998 aangebouwde serre vormt daarbij een mooie verbinding tussen binnen en buiten en zorgt voor extra leefruimte en veel lichtinval.

De woning is in de loop der jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn de dakpannen vernieuwd en verglaasd en is gekozen voor onderhoudsarme kunststof gevelplanken en topgevelbekleding. Daarnaast is de woning deels voorzien van HR++ beglazing en is er vloer- en muurisolatie aanwezig. Verwarming en warm water worden verzorgd door een energiezuinige HRE-combiketel uit 2023. De woonkamer en keuken beschikken over comfortabele vloerverwarming, terwijl de sfeervolle houtkachel in de woonkamer tijdens de wintermaanden voor extra warmte en gezelligheid zorgt. Met de aanwezigheid van maar liefst 16 zonnepanelen is bovendien voorzien in een mooie eigen energieopwekking. De woning beschikt over energielabel B.

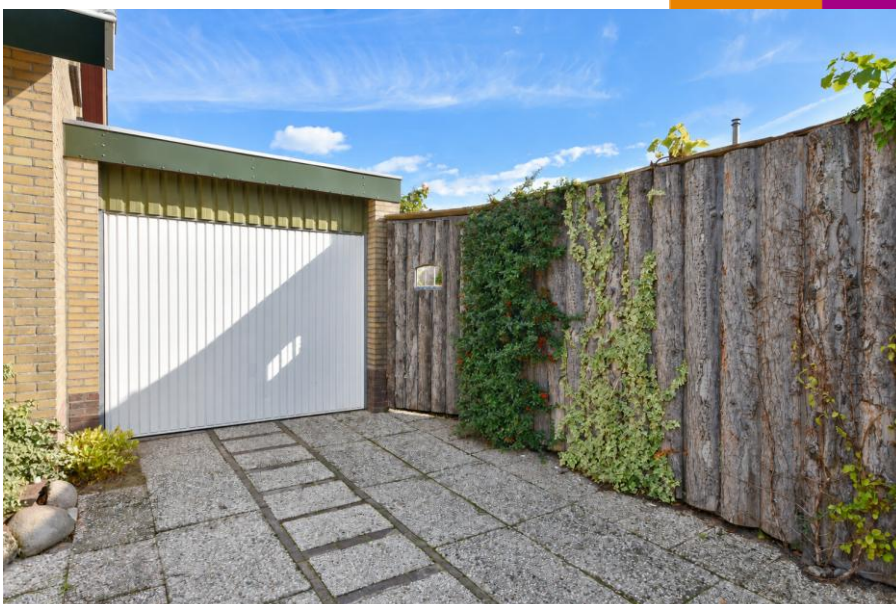


De ligging is praktisch: diverse dorpsvoorzieningen, waaronder basisscholen, sportfaciliteiten, winkels en openbaar vervoer, bevinden zich op korte afstand. Ook het treinstation en het uitgebreide winkelcentrum van De Westereen zijn gemakkelijk per fiets bereikbaar.

Kortom: een degelijk gebouwde woning op een mooie hoekkavel, met een zonnige en beschutte tuin én uitzonderlijk veel garage-, hobby- en stallingsruimte. Een ideale combinatie voor wie comfortabel wil wonen en graag volop ruimte bij huis heeft.













Begane grond: voorentree, ruime hal met leistenen vloer en vide, modern vrijdragend toilet met fonteintje, slaapkamer met vaste kasten, zonnige woonkamer met karakteristiek balkenplafond, sfeervolle haardpartij en toegang tot de aangebouwde serre/erker. Ruime eetkeuken met degelijke eiken keukenopstelling voorzien van granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur. Bijkeuken/hal met achterentree, separate witgoedruimte en toegang tot de kelder. Vanuit de woning is de royale aangebouwde stenen garage van circa 53 m² bereikbaar. Daarnaast beschikt het geheel over een aangebouwde schuur van circa 22 m².

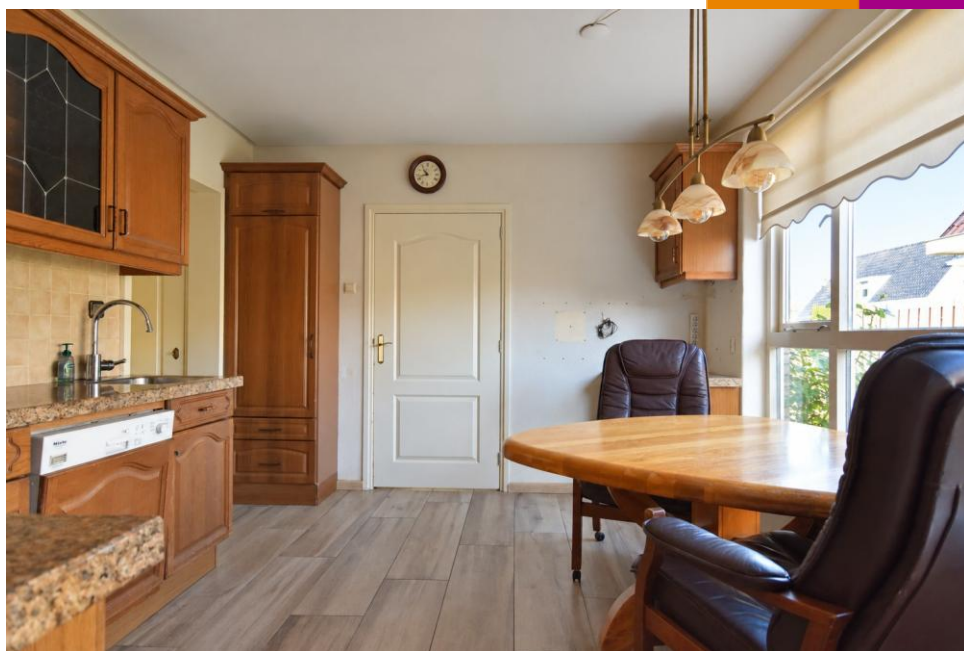




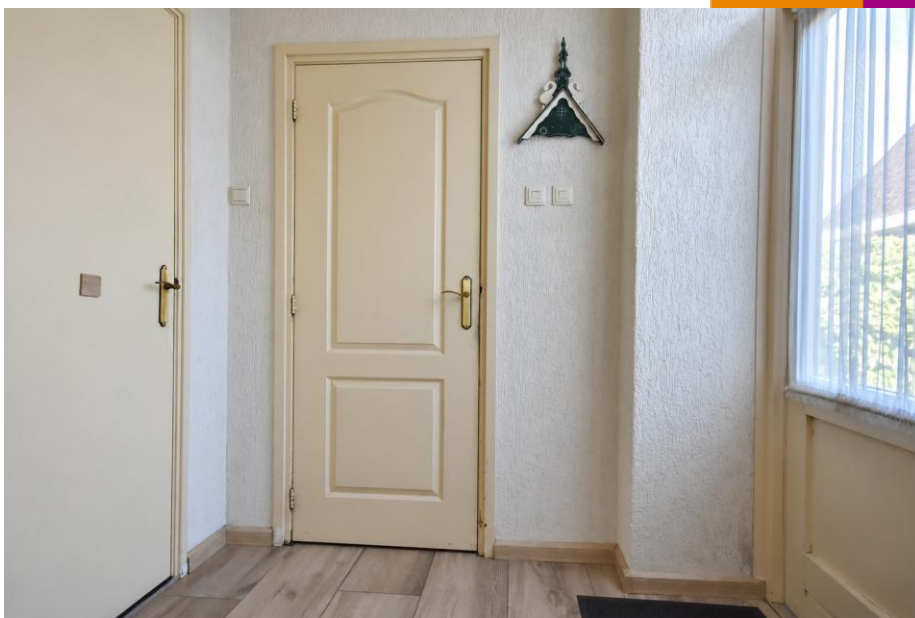




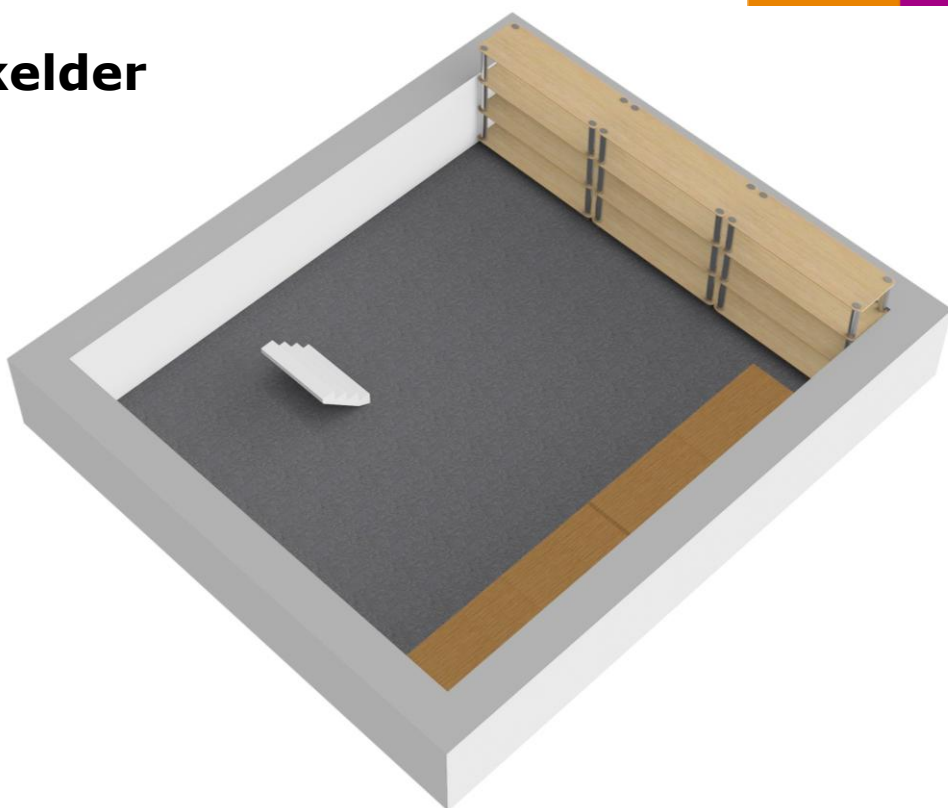








kelder

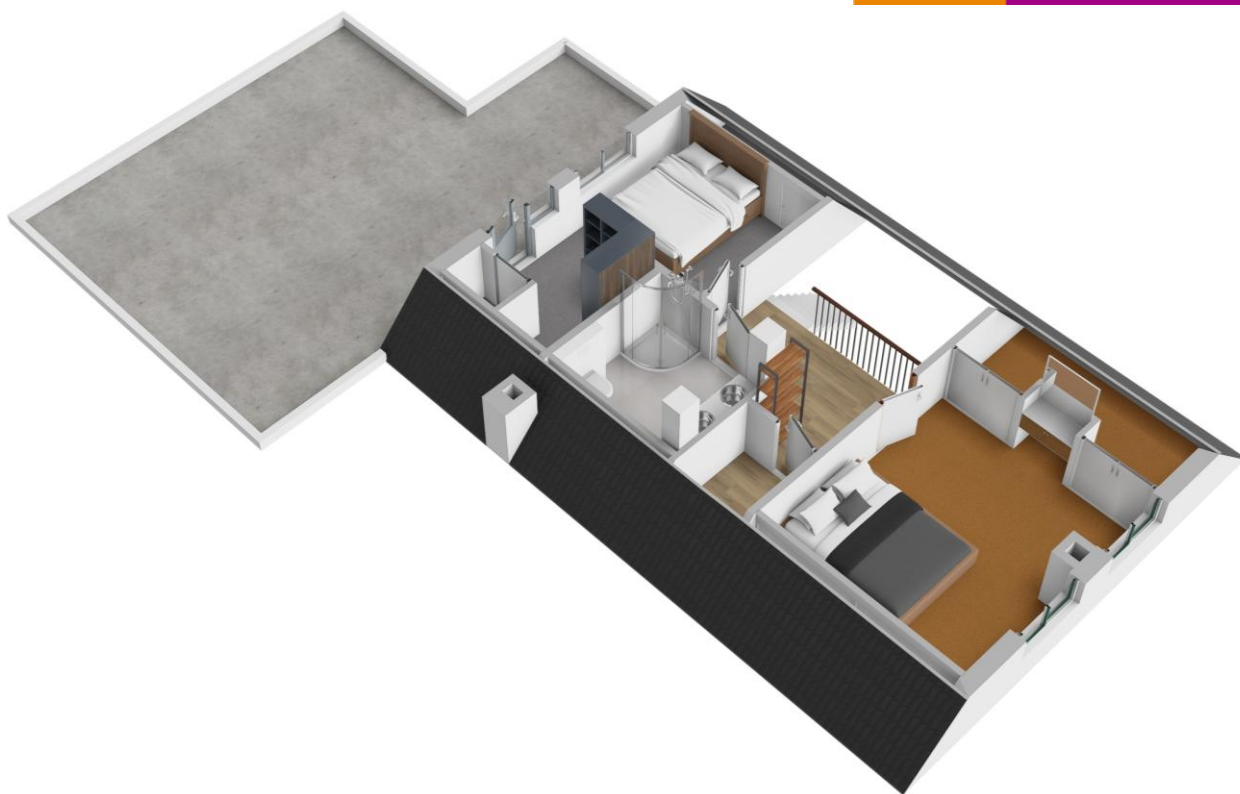


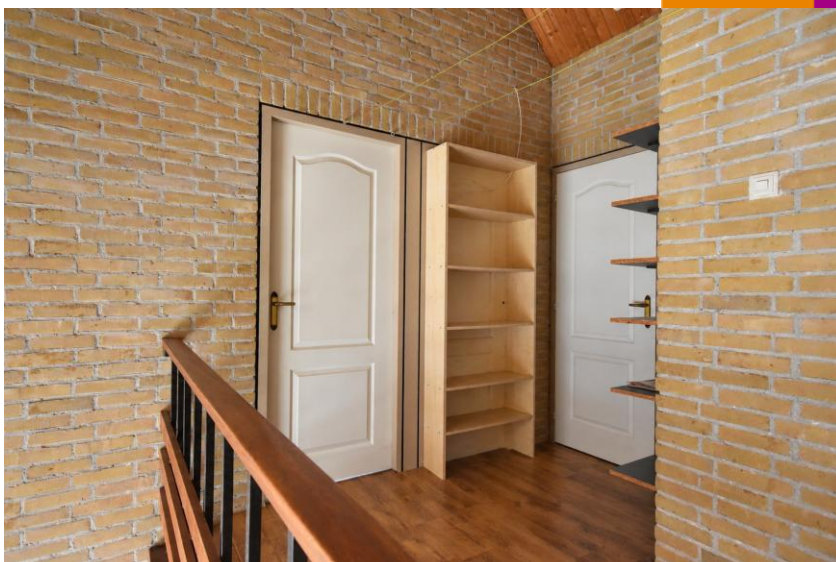
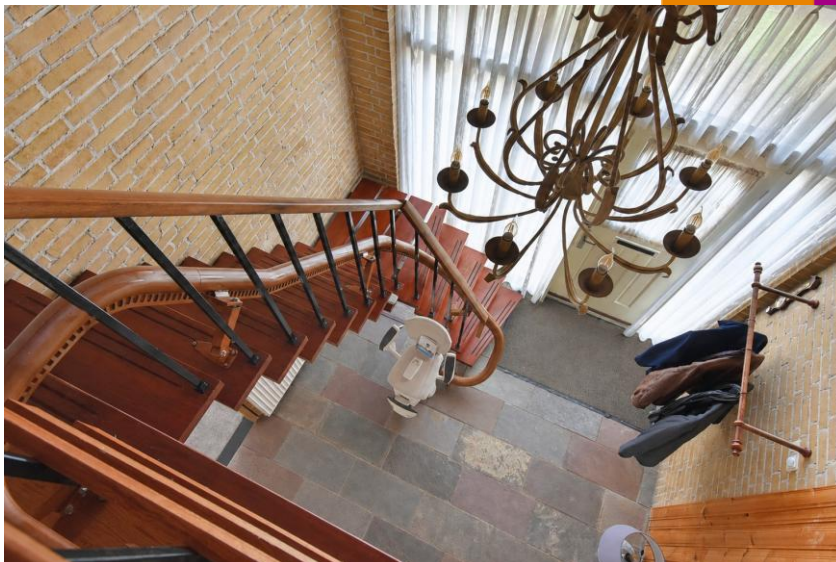




1e verdieping: overloop met vide en berg-/c.v.-ruimte, royale slaapkamer (voorheen twee slaapkamers) met vaste kasten en bergruimte, tweede slaapkamer eveneens met vaste kast en bergruimte. Badkamer met kunststof dakkapel, douche, badkamermeubel met dubbele wastafel en vrijdragend toilet.

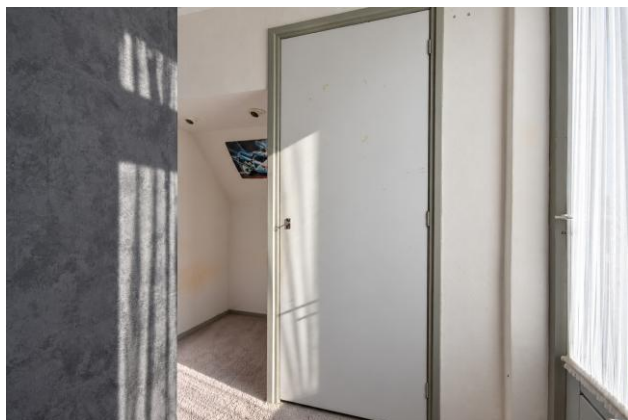
2e verdieping: twee separate bergzolders.

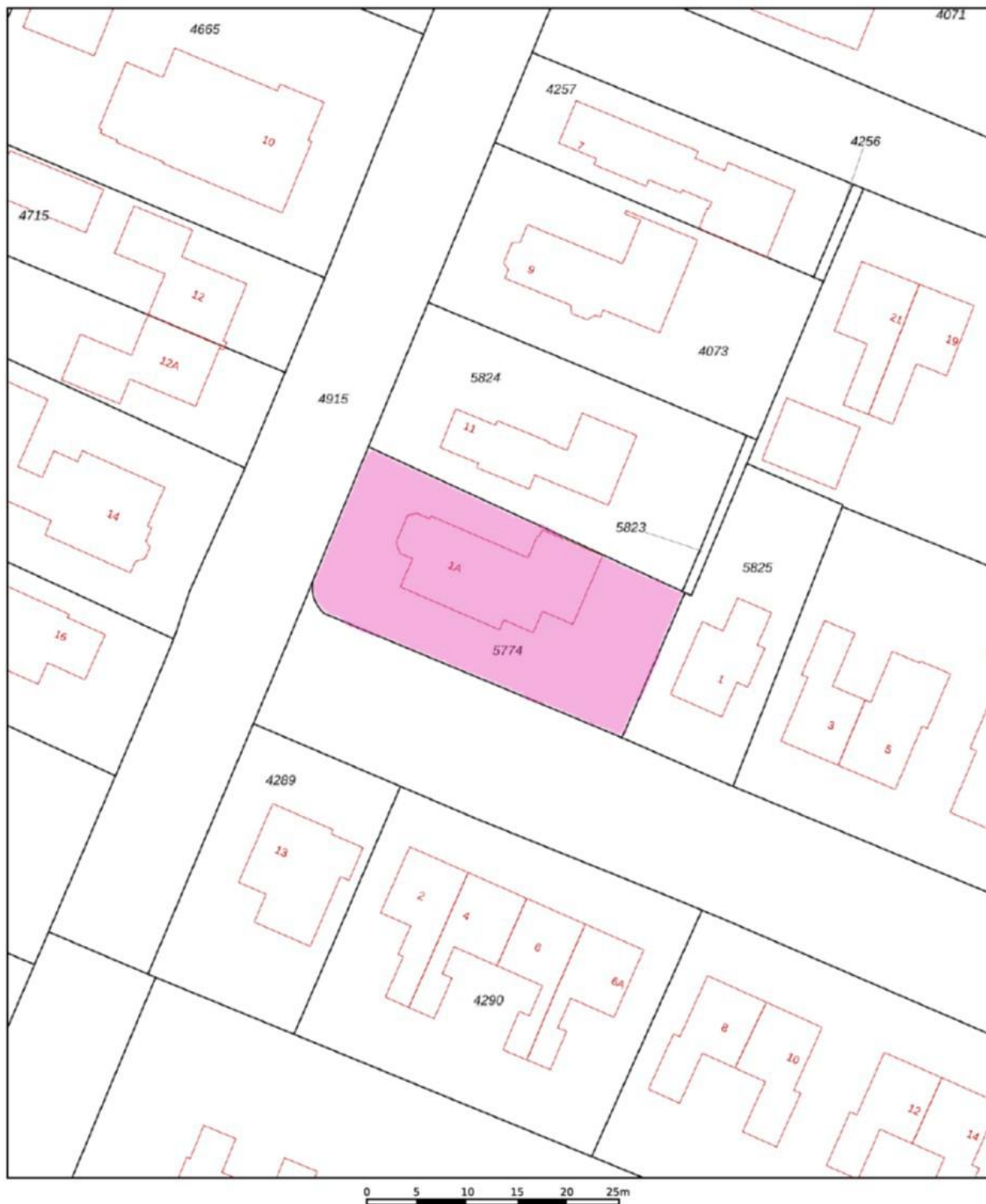












12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Kooten
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5774
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			







3.70 m 3.15 m 3.10 m

1.94 m 4.20 m 1.03 m



1.32 m 2.60 m 2.25 m 6.40 m

3.90 m 2.30 m

4.50 m

Aanvullende informatie:

- Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van de ons, door o.a. de verkoper aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen en maten zijn indicatief bedoeld.
- **Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper:** De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem/haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- **Ouderdomsclausule:** Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. Als koper heeft u uiteraard de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te doen.
- *In de koopovereenkomst wordt een **niet zelf bewoningsclausule** opgenomen.*
- **Asbestclausule:** Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clausule worden opgenomen.
Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- **Koopovereenkomst:** als de koper en verkoper het eens worden dan is er in beginsel een overeenkomst, voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd, hierbij wordt gebruik gemaakt van de modelkoopakte van de NVM.
- **Bedenktijd:** na overhandiging van een kopie van de door beide partijen ondertekende koopakte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.
- **Notaris:** naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).
- **Voorbehouden:** indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopakte een termijn van vijf weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen
- **Bankgarantie:** tot enige zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal een bankgarantie in de koopovereenkomst worden opgenomen. De koper zal binnen 5 weken na ondertekening van de koopakte een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 4.1 van de koopakte. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.
- **Oplevering:** de woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- Ten tijde van de eigendomsoverdracht bij de notaris zal er van het verkochte een energielabel aanwezig zijn.
- De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn van toepassing op onze werkwijze.