



DE HOEK 16

9466 PD GASTEREN



MARIEKE HENKELMAN

RM | Vestigingsmanager | NVM Makelaar

M.henkelman@lamberink.nl

06 12 50 74 20

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

Marieke Henkelman



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Kenmerken	05
Meer informatie	06
Bijzonderheden	07
Begane grond	08
Verdieping	16
Tuin	20
Plattegronden	28
Lijst van zaken	33
Extra informatie	38
Onze dienstverlening	40
Aantekeningen	42

OVER DEZE WONING

Prachtig verbouwde WOONBOERDERIJ met GARAGE en energielabel A (!) gelegen in het geliefde brinkdorp Gasteren.

Ontdek de perfecte harmonie tussen authentieke elementen en hedendaags woongenot in deze schitterend verbouwde woonboerderij met oorspronkelijk bouwjaar van 1664. Gelegen in het idyllische brinkdorp Gasteren, biedt dit pareltje een unieke woonervaring.

Door de aanwezigheid van twee (slaap)kamers en ruime badkamer op de begane grond betreft het een levensloopbestendig woonhuis. De overige badkamer en twee slaapkamers zijn te vinden op de eerste verdieping. Vanuit de royale woonkamer kijkt u uit over de fraai aangelegde achtertuin. Tijdens de verbouwing zijn vele karakteristieke elementen zoals de oude gebinten behouden gebleven. Deze woonboerderij kan gerust een nieuwe en moderne woning genoemd worden in een karakteristiek oud jasje.





KENMERKEN

SOORT WONING:	WOONBOERDERIJ	AANTAL KAMERS:	6
BOUWJAAR:	1664	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
WOONOPPERVLAKTE:	196 M ²	AANTAL WOONLAGEN:	2
PERCEELOPPERVLAKTE:	865 M ²	ENERGIELABEL:	A
INHOUD:	728 M ³		

MEER INFORMATIE

Deze gezellige woonboerderij is uitgerust met acht zonnepanelen en heeft een rieten dak dat al 20 jaar met zorg wordt onderhouden. Bij de verbouwing hebben de huidige bewoners hulp gehad van een architect en dat is ook echt te zien. De fraaie lichtstraat en de loopbrug in de woonkeuken maken het een modern en architectonisch geheel. De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing en vloer-, muur en dakisolatie. Het heeft niet voor niets een energielabel A!

Gasteren is een fraai brinkdorp met een goede busvoorziening (o.a. Assen CS / Groningen) en ligt in het hart van het beschermde stroomdallandschap de Drentsche Aa. De omgeving is prachtig met de Balloërheide en de Gasterse Duinen om de hoek waar u kunt genieten van de rust en de schoonheid van Drenthe; te fiets, te voet of te paard. Diverse voorzieningen zijn te vinden in de nabijgelegen dorpen Annen en Zuidlaren, maar ook zijn de steden Assen en Groningen goed bereikbaar in respectievelijk 15 en 20 autominuten.





BIJZONDERHEDEN

- Prachtig verbouwde woonboerderij met oorspronkelijk bouwjaar 1664
- Energielabel A
- 4 (Slaap)kamers waarvan twee op de begane grond
- 2 Badkamers waarvan één op de begane grond
- Levensloopbestendig
- Karakteristieke elementen zoals de originele gebinten nog aanwezig
- Luxe woonkeuken van alle gemakken voorzien
- 8 Zonnepanelen
- Goed onderhouden
- 15 Autominuten afstand gelegen van het centrum van Assen

BEGANE GROND

Entree/ontvangsthal met garderobe, meterkast, doorgang naar de woonkeuken en toegang tot de bijkeuken met witgoedaansluiting, cv-installatie en buitendeur.

De ruime woonkeuken is voorzien van een robuuste gevulde betonvloer met vloerverwarming, een fraaie lichtstraat en een schuifpui naar de tuin. De luxe keuken is voorzien van een kook- en spoeliland met een 5-pits gasstel, afzuigkap, magnetron, oven, losstaande koelkast en vaatwasser.

Vanuit de woonkeuken is de gezellige woonkamer bereikbaar. De woonkamer is voorzien van een schitterend houten vloer, open haard en biedt veel ruimte. Van de oude bedstede deuren hebben de huidige eigenaren een fraaie vaste kast in de woonkamer gemaakt. Een plaatje om te zien.

Op de begane grond is er ook een mooie werk-/slaapkamer aanwezig welke een glazen wand heeft, waardoor er ook zicht is op de woonkamer. Naast de werk/slaapkamer is er nog een grote slaapkamer aan de voorzijde van de woning en een ruime badkamer aanwezig. De badkamer is voorzien van een dubbel



SLAPEN EN BADEN
BENEDEN















VERDIEPING

De trap vanuit de woonkeuken geeft toegang tot de loopbrug met fraaie lichtstraat. Op deze verdieping zijn twee ruime slaapkamers, een walk in closet en de badkamer aanwezig. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste kastenwand met daarachter nog veel bergruimte. De badkamer beschikt over een douche, toilet en fontein.



LICHT EN RUIME







DE TUIN

De fraai aangelegde tuin biedt veel privacy. Er is altijd een plekje in de zon te vinden.

Er is een grote garage aanwezig met betonvloer en dient perfect als een mooie hobbyruimte. Op dit moment is de garage opgedeeld in een grote berging en een afgetimmerde gym. Tevens is er een vaste trap aanwezig naar de ruime zolder op de garage.

Aan de zijkant van de garage is een grote veranda gemaakt, waar het altijd heerlijk en beschut zitten is. Er is hier ook elektra aanwezig.

In de tuin staat tevens nog het oude stookhok welke ook helemaal opgeknapt is en nu in gebruik is als berging.

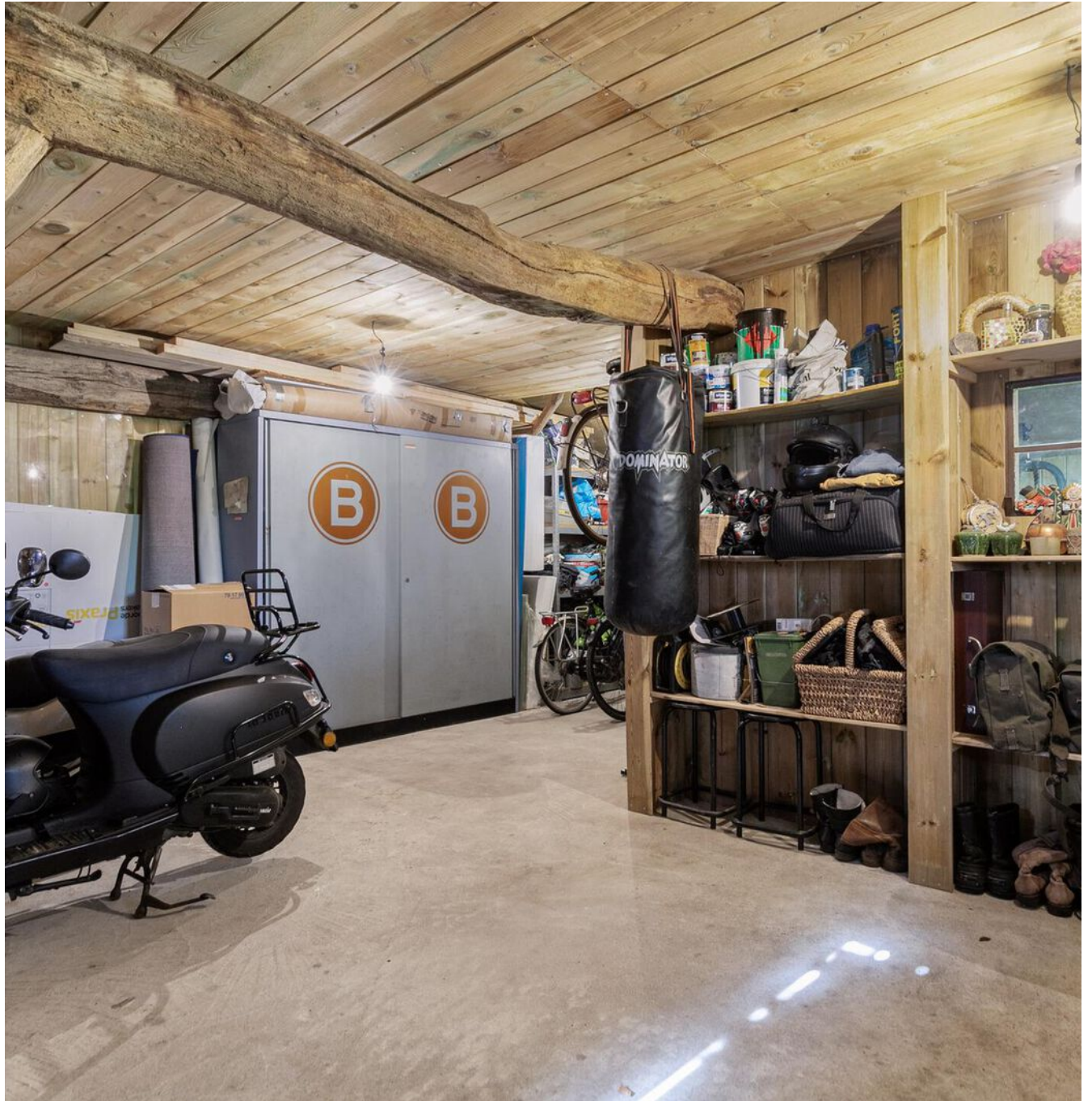














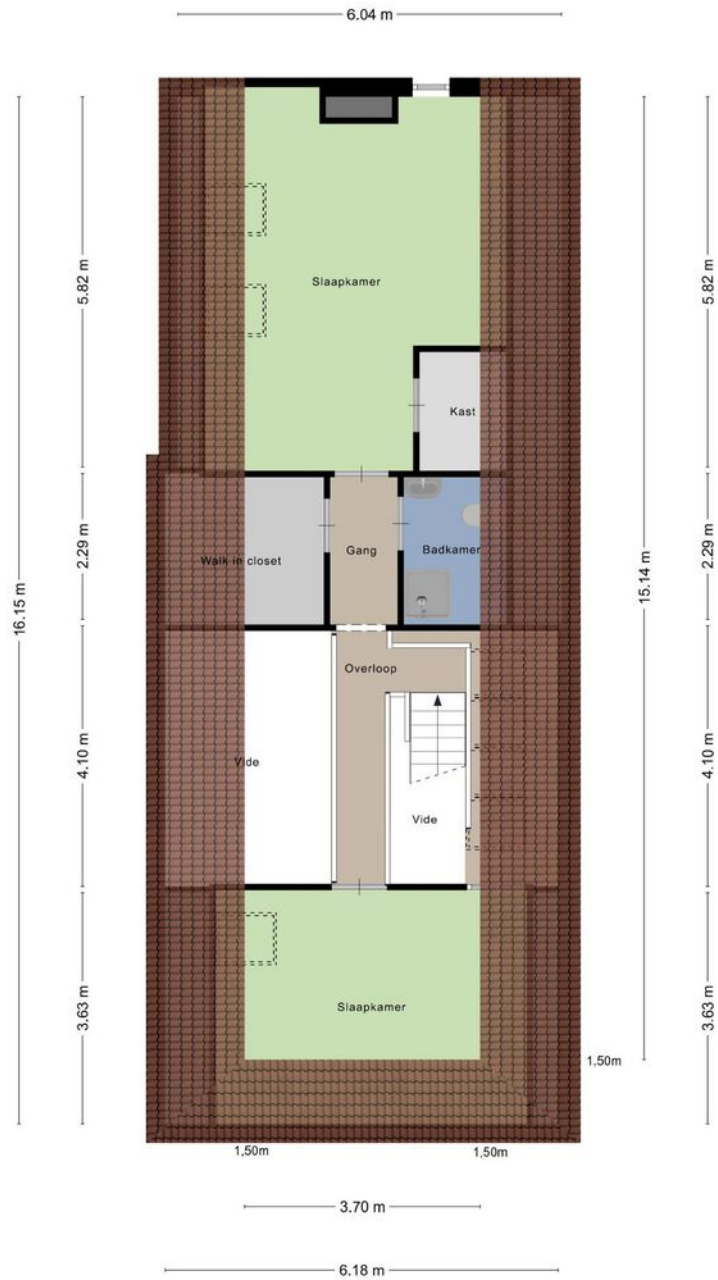


PLATTEGRONDEN



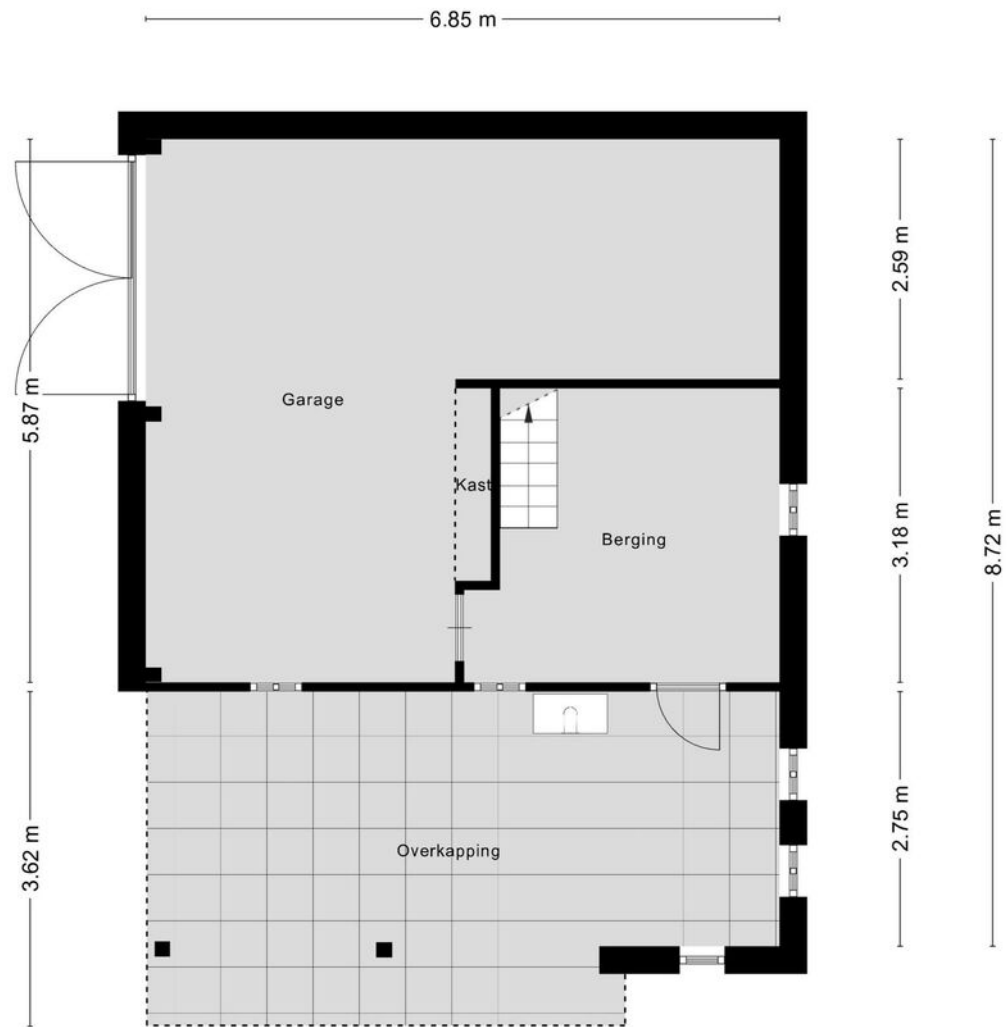
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



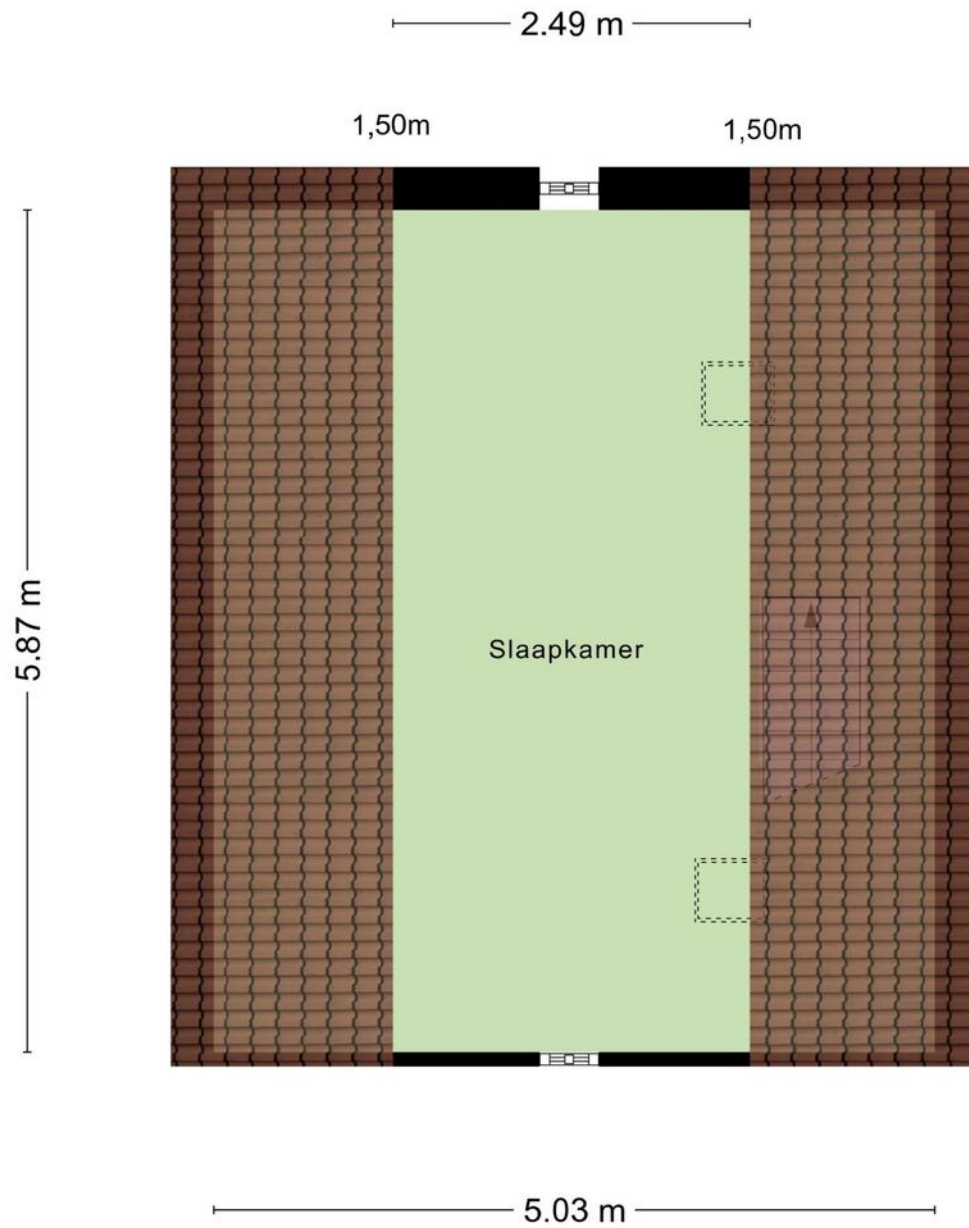
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



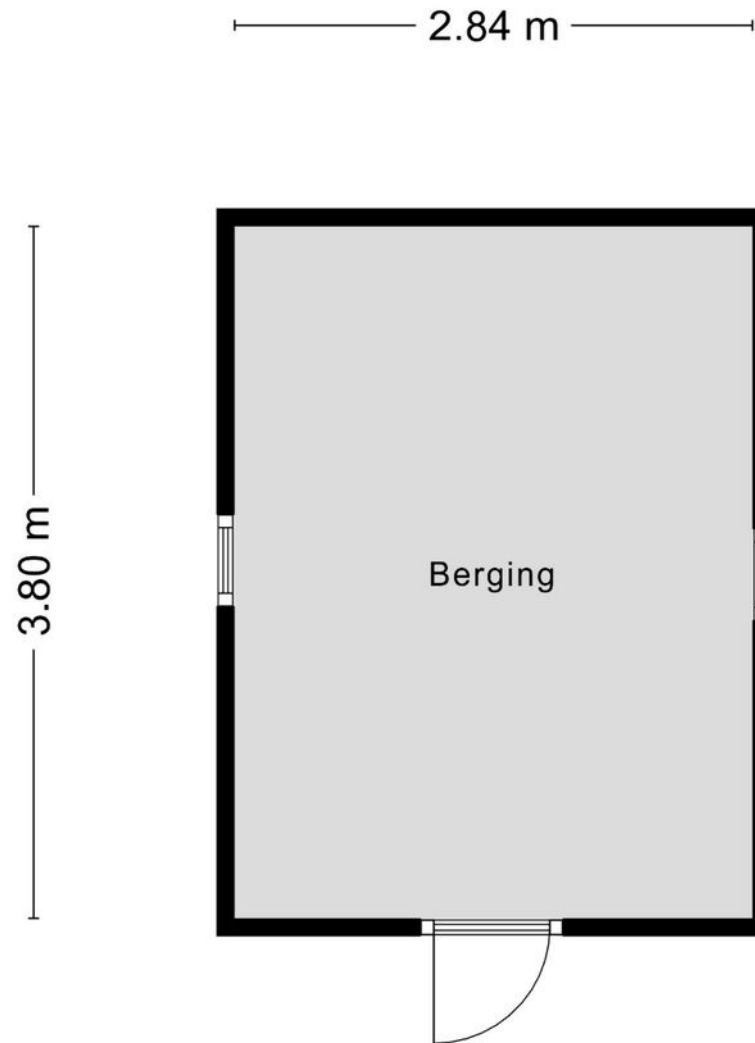
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X		- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen			X	
Houtkachel				X	- overgordijnen				X
(Gas)kachels				X	- vitrages				X
Designradiator(en)				X	- rolgordijnen	X			
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën				X
- inbouwspots/dimmers				X	- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X		-				X
- losse (hang)lampen			X		-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking				X
- Alle losse kasten gaan mee.		X			- parketvloer				X
-				X	- houten vloer(delen)	X			
					- laminaat				X
					- plavuizen				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
					- koelkast			X	
Overig, te weten					- vriezer				X
- spiegelwanden	X				- koel-vriescombinatie		X		
- schilderij ophangstelsel	X				- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat		X		
-				X	-				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron	X				-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)				X
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet			X	
				X	- toiletkast			X	
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder			X	
- toilet	X				- toiletborstel(houder)			X	
- toiletrolhouder			X		-				X
- toiletborstel(houder)			X		-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
-				X	Schotel/antenne			X	
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad			X		Kluis				X
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie				X	Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X	- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler				X
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	-				X
Screens			X		-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten				X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X		Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat				X	-				X
Zonnepanelen	X								
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Bepanting	X			
				X	Roos (zijkant woning) + losse potten en bakken + losse klinkers (achter in de tuin)		X		
				X					

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties					- Alle toebehoren in veranda (op maat gemaakte banken, tafel en houtkachel)			X	
Buitenverlichting			X						
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X	Overig - Contracten				
				X	CV: Nee				
					Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X							
(Broei)kas				X					
Houtopslag	X								
Brandhout			X						
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)	X								
- Gietijzeren tuinvaas		X							

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

LAMBERINK MAKELAARS

GROLLOËRSTRAAT 14

9451 KB ROLDE

☎ 0592-301177

✉ ROLDE@LAMBERINK.NL

[LAMBERINK.NL/EXCLUSIEF](https://www.lamberink.nl/exclusief)

