



**Lamberink**  
DYNAMIS Makelaars

[www.hunzeweg22-24.nl](http://www.hunzeweg22-24.nl)



Hunzeweg 22

9473 TE De Groeve

TE KOOP € 749.500 k.k.



funda in business





## Kenmerken

<b>Soort</b>	woonboerderij	<b>Bouwjaar</b>	1929
<b>Type</b>	vrijstaande woning	<b>Tuin</b>	tuin rondom
<b>Kamers</b>	9	<b>Garage</b>	aangebouwd steen, carport
<b>Woonoppervlakte</b>	431 m <sup>2</sup>	<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Perceeloppervlakte</b>	3885 m <sup>2</sup>	<b>Energie label</b>	D
<b>Inhoud</b>	3215 m <sup>3</sup>	<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

# Omschrijving

IN PRIJS VERLAAGD én vanaf nu wordt de woonboerderij, verhuurappartement, zomerhuis én weiland inclusief aangeboden.

De woonboerderij heeft maar liefst 33 zonnepanelen, o.a. 6 slaapkamers en drie schuren. Het naastgelegen appartement wordt verhuurd en behoort tot de verkoop van dit object.

Op nog geen 3 km fietsen vanaf de brink Zuidlaren, biedt de boerderij uitstekende mogelijkheden voor thuiswerkers, zelfstandig ondernemers of grote gezinnen.

Afwijkende grootte van het kadastraal perceel bij verkoop staat hieronder vermeld.

Begane grond: Via de imposante hal komt u in het voorhuis met kamer en suite met hoge plafonds (nu in gebruik als 2 kantoren) met gaskachel en schouw, kelder, trapopgang naar de eerste verdieping en semi-open keuken.

Zeer royale tuingerichte living met schuifdeuren naar terras, houtkachel en voorzien van vloerverwarming. Grote hal richting bijkeuken, badkamer en separaat toilet.

Onder de sfeervolle overkapping kunt u heerlijk genieten van een drankje met uitzicht over de landerijen.

Eerste verdieping: Met de overloop als middelpunt, voorzien van een heerlijke sauna, treft u maar liefst 6 slaapkamers aan en 2 badkamers.

De ouderslaapkamer is ruim en heeft uitzicht over de landerijen en richting het Zuidlaardermeer. Drie schuren van ca 400 m<sup>2</sup> naast de woning, waarvan de ronde schuur uitermate geschikt zou kunnen worden gemaakt voor een activiteit zoals een high tea of vanwege de vele fietsers die erlangs komen, een brunch oid.

Tevens lopen er reeds ver gevorderde plannen met de gemeente voor het aanpassen van de schuren tot woonunits, alsook twee inpandige studio's in het voorhuis van de woning.

## BIJZONDERHEDEN WOONHUIS EN PERCEELOPPERVLAKTE:

- Perceeloppervlakte 3885 m<sup>2</sup>

- Glasvezel is aanwezig (ideaal voor thuiswerken)
- Het verhuurde appartement maakt vanaf nu ook deel uit van de verkoop, evenals het zomerhuis en weiland. De

huurder woont er al geruime tijd naar volle tevredenheid.

- Zeer energiezuinig door allerlei isolatiemaatregelen, label D is ontstaan omdat enkele ruimtes nog niet optimaal geïsoleerd zijn.
- 33 zonnepanelen en isolatie tussen vloeren en wanden en het warm water wordt ged. elektrisch geleverd.

- 6 slaapkamers

- De woning is gebouwd in 1929, in de afgelopen jaren geïsoleerd en inpandig verbouwd

- Voorzien van centrale verwarming d.m.v. radiatoren, HR combiketels, houtkachel en vloerverwarming

Het zomerhuis is voorzien van een woonkamer met open keuken, slaapkamer, doucheruimte en berging/witgoed aansluiting.

## BIJZONDERHEDEN WOONOMGEVING:

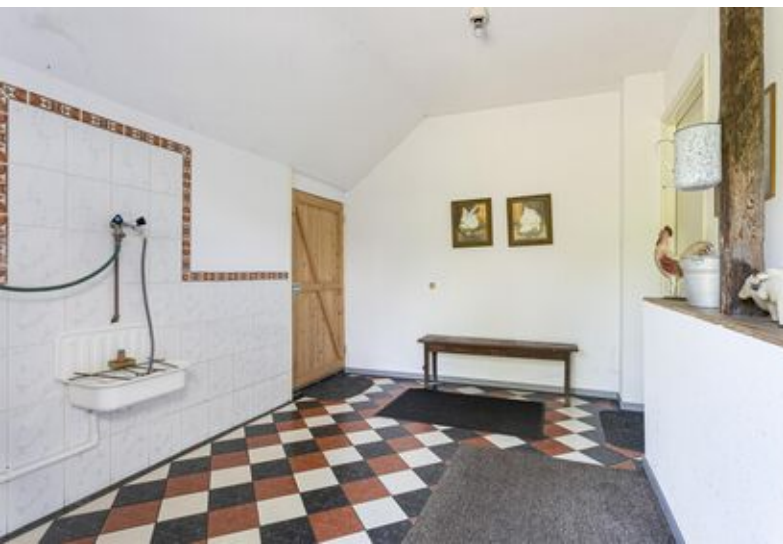
- De woning ligt aan een doorgaande weg.
- De Groeve is een gezellig dorp met een rijk verenigingsleven, sport en sociaal-culturele dorpsactiviteiten
- Binnen 15 minuten bent u op de ringweg naar Groningen.
- Allerlei watersporten worden uitgeoefend op het Zuidlaardermeer en het Tusschenwater is erg in trek bij vogelliefhebbers. Dit gebied omvat een oppervlakte van ca. 225 hectare.
- Met de herinrichting van dit gebied is ook het laatste deel van het Hunzedal een mooi natuurlijk moerasgebied geworden.

Wij nodigen u graag uit voor een rondleiding.























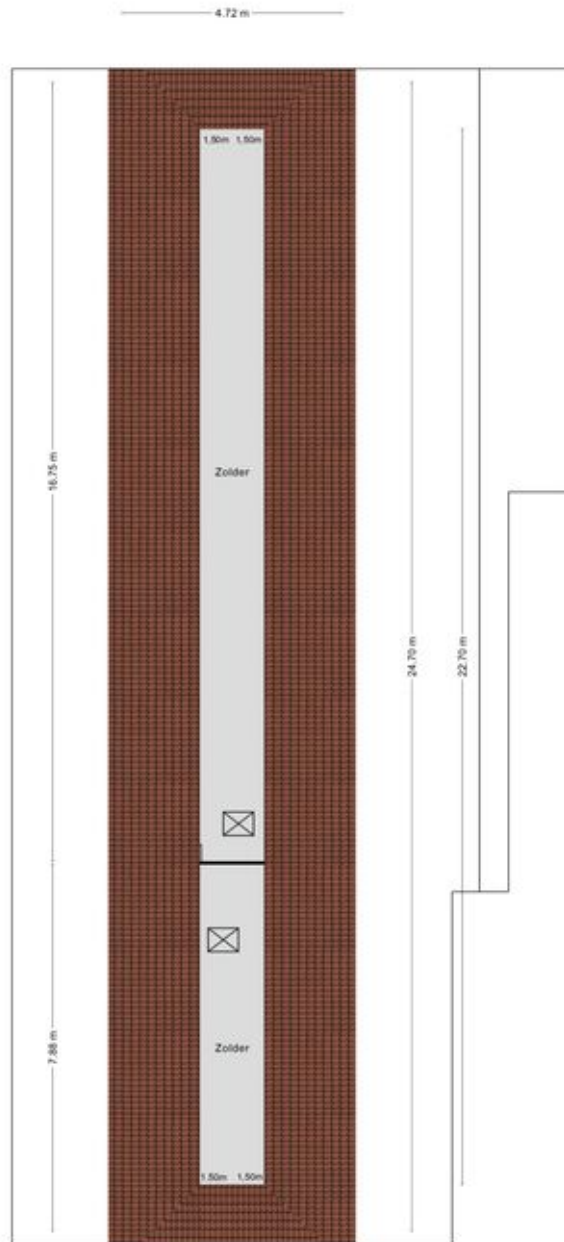
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden

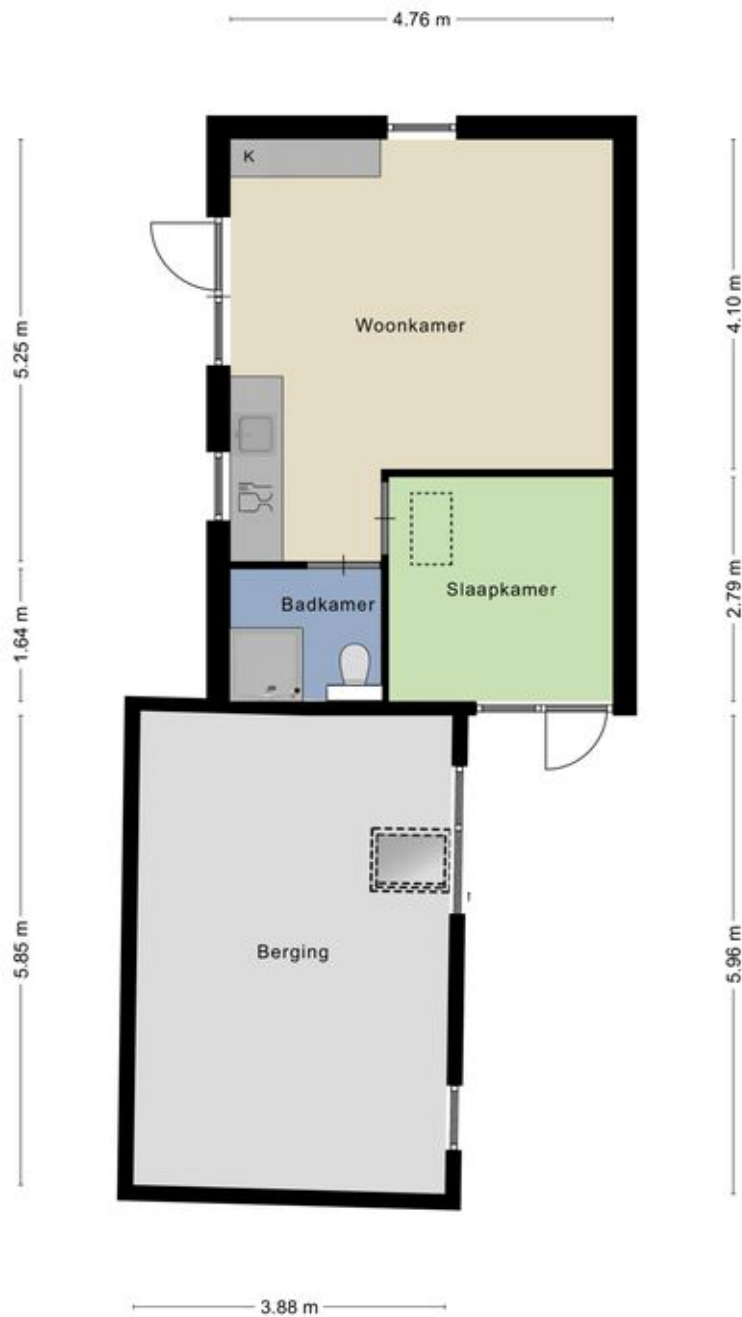


3.90 m  
1.38 m

Hunzeweg 22, De Groeve  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zolter wmk 2009 nl



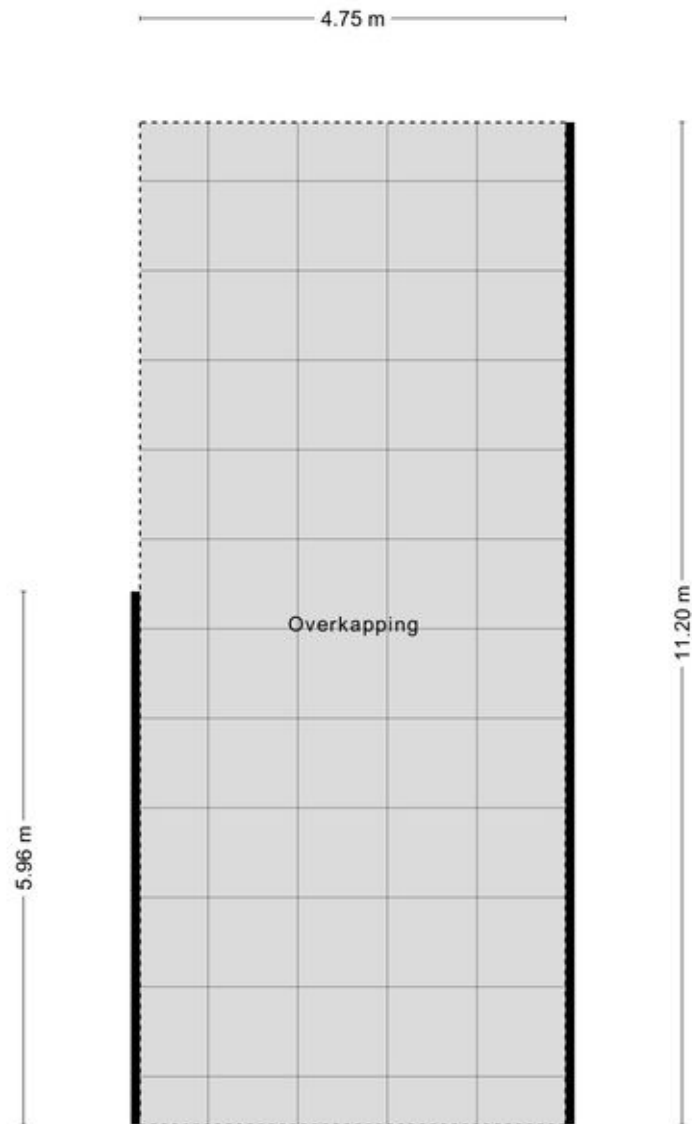
# Plattegronden



Hunzeweg 22, De Groeve

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

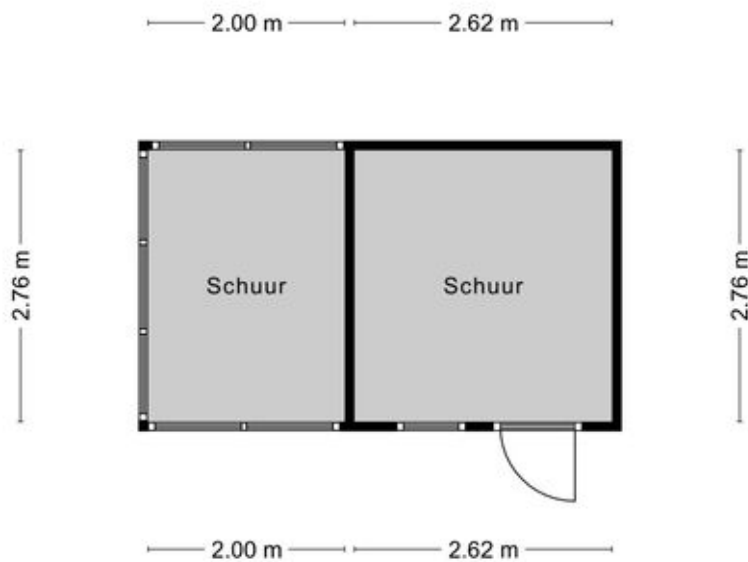
# Plattegronden



## Hunzeweg 22, De Groeve

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

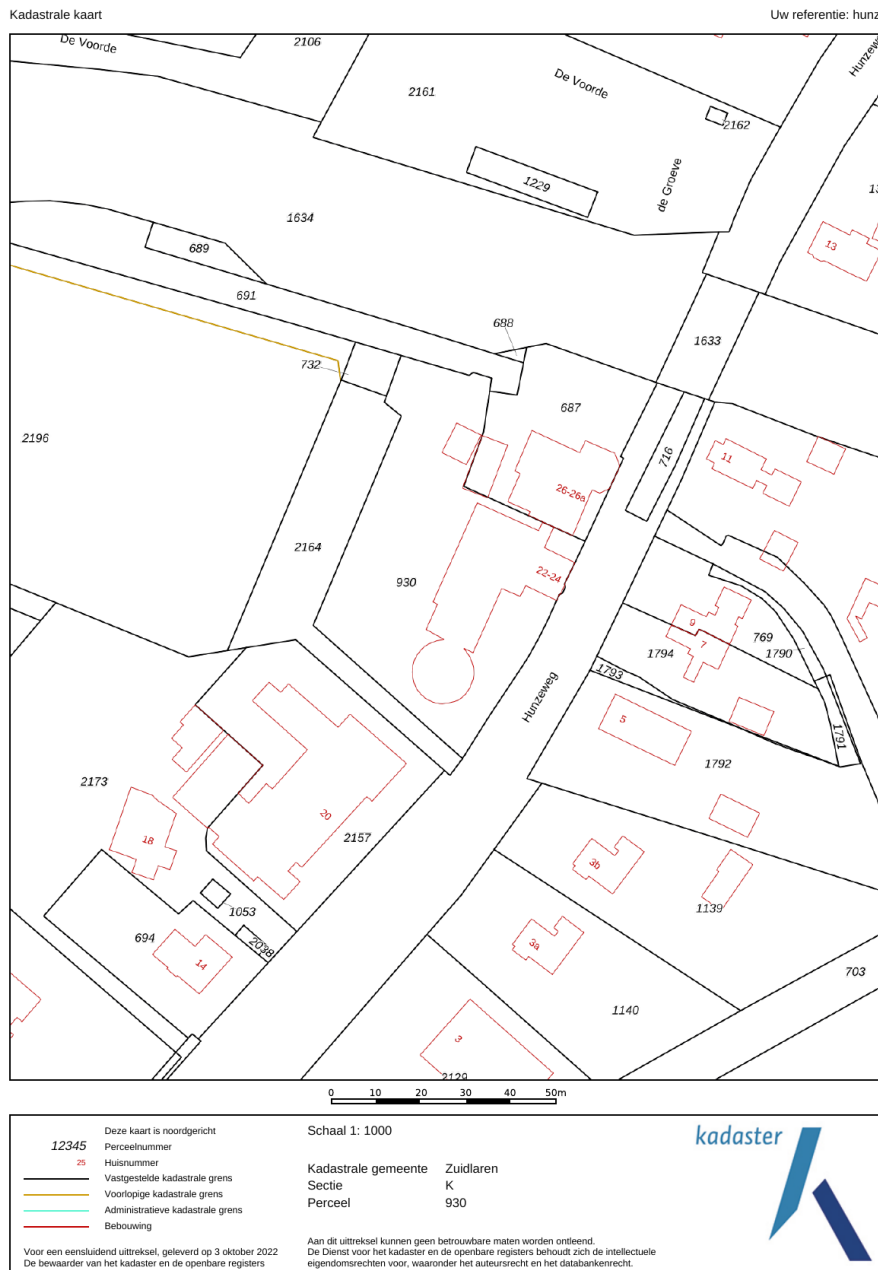
# Plattegronden



## Hunzeweg 22, De Groeve

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

# Kadastrale kaart



## Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan is te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of ter inzage bij de gemeente.

## Adres:

Hunzeweg 22

## Gemeente:

Zuidlaren, Zuidlaren

## Soort:

woonboerderij

## Postcode / Plaats:

9473 TE De Groeve

## Sectie / Perceel:

K, K / 930, 2164

# Veel gestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. 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.

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

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

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

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

## 5. Mag een makelaar van de NVM 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.

## 6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Wat is een optie?

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## 8. 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.

## 9. 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 je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: financieringsvoorbehoud, geen huisvestingsvergunning, negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie, NVM No-Risk clause.

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 de verkoper en de 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 (zie vraag 10). 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.

## 10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt 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. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## 11. Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt, wordt er altijd in de koopakte een bepaling opgenomen waarbij de koper verplicht is om binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Dat doet de koper op de bankrekening van de notaris of door een bankgarantie af te geven aan de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom.

## 12. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

### 13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

a) Overdrachtsbelasting.

b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

### 14. 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.



De Millystraat 4 | 9471 AH Zuidlaren  
zuidlaren@lamberink.nl  
lamberink.nl | 050-4023710



**Lamberink**  
Makelaars



**DYNAMIS**