



## **Zevenhuisterweg 35, 9311 VA Nieuw-Roden**

**Vraagprijs € 625.000,- k.k.**

## Omschrijving

### Zevenhuisterweg 35, 9311 VA Nieuw-Roden

Prachtig gelegen boerderij op perceel van maar liefst 35.155 m<sup>2</sup>! Een fantastische kans voor degenen die op zoek zijn naar rust, ruimte en het buitenleven.

Op een unieke locatie in het buitengebied van Nieuw-Roden staat deze fraaie boerderij met een ruime in pandige schuur, tuin, weiland en geweldig vrij uitzicht over de landerijen. En dat alles op relatief korte afstand van alle voorzieningen!

Of je nu een paardenliefhebber bent of graag (klein)vee houdt; dit perceel biedt de perfecte ruimte voor al jouw hobby's. De ruime schuur van in totaal bijna 150 m<sup>2</sup> biedt uiteraard voldoende opslagruimte en kan dienen als werkplaats of hobbyruimte maar is tevens een prachtige ruimte om te transformeren naar bijvoorbeeld een unieke living! De aangebouwde schuur/garage van ca. 65 m<sup>2</sup> is dan nog niet eens meegeteld!

#### Indeling

Begane grond: entree/hal met rechts eerste woonkamer (ca. 15 m<sup>2</sup>) met toegang tot opkamer/slaapkamer, links tweede woonkamer (ca. 13 m<sup>2</sup>), gesloten keuken voorzien van eenvoudige keukenopstelling, tussenhal met toiletruimte en badkamer voorzien van douche en wastafel, toegang tot de 3 schuurruimtes (totaal groot 213 m<sup>2</sup>) met voldoende verbouwmogelijkheden.

Verdieping: overloop, twee slaapkamers (ca 12 m<sup>2</sup> en 13 m<sup>2</sup>), achterzijde zolderruimte;

#### Bijgebouwen:

- in pandige en aangebouwde schuurruimte totaal ca. 213 m<sup>2</sup>;
- externe eenvoudige schuur ca. 38 m<sup>2</sup>.

#### Bijzonderheden:

- woonoppervlakte ca. 96 m<sup>2</sup> mogelijkheden voldoende om nog verder uit te breiden;
- perceeloppervlakte 35.155 m<sup>2</sup> en biedt daarmee de mogelijkheid voor het houden van paarden of (klein)vee;
- verwarming middels gaskachels, warm water via geiser;
- landelijk wonen, op relatief korte afstand van alle voorzieningen;
- Het bouwwerk is als karakteristiek bestemd met een aanduiding, karakteristieke bebouwing dient behouden te blijven;
- het pand wordt verkocht met de clausule "as is, where is", er is derhalve geen lijst van zaken en vragenlijst aanwezig;
- de bestemming van deze boerderij is Agrarisch- agrarisch bedrijf. Er zijn meerdere mogelijkheden de bestemming te wijzigen, eventuele wijziging en kosten zijn voor rekening van koper.

Vraagprijs: € 625.000 k.k.

Aanvaarding: in overleg.

Tip: bekijk ook de video van deze woning!

Interesse in deze woning? Neem geheel vrijblijvend contact op met Bruining en De Reus Makelaars om deze woning te bezichtigen!

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 625.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 1.325 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 35.155 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 96 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Woonboerderij
<b>Bouwjaar</b>	: 1930
<b>Ligging</b>	: Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin 29.230 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Energielabel</b>	: G
<b>Verwarming</b>	: Gaskachels
<b>Isolatie</b>	: Dubbel glas
<b>Voorzieningen</b>	Natuurlijke ventilatie

## Locatie

Zevenhuisterweg 35  
9311 VA NIEUW-RODEN

























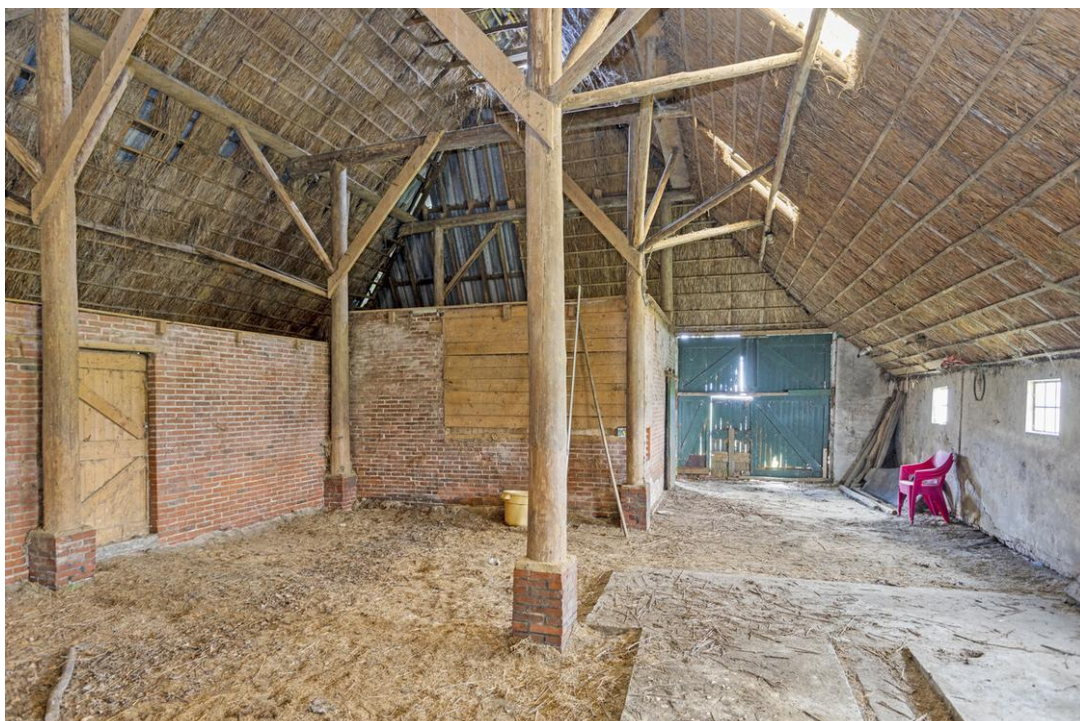






















Vliegensvlug  
je huis  
verkocht!



**VERKOCHT**

**TE KOOP**

Je krijgt meer voor elkaar  
met een NVM-makelaar



nvm.nl

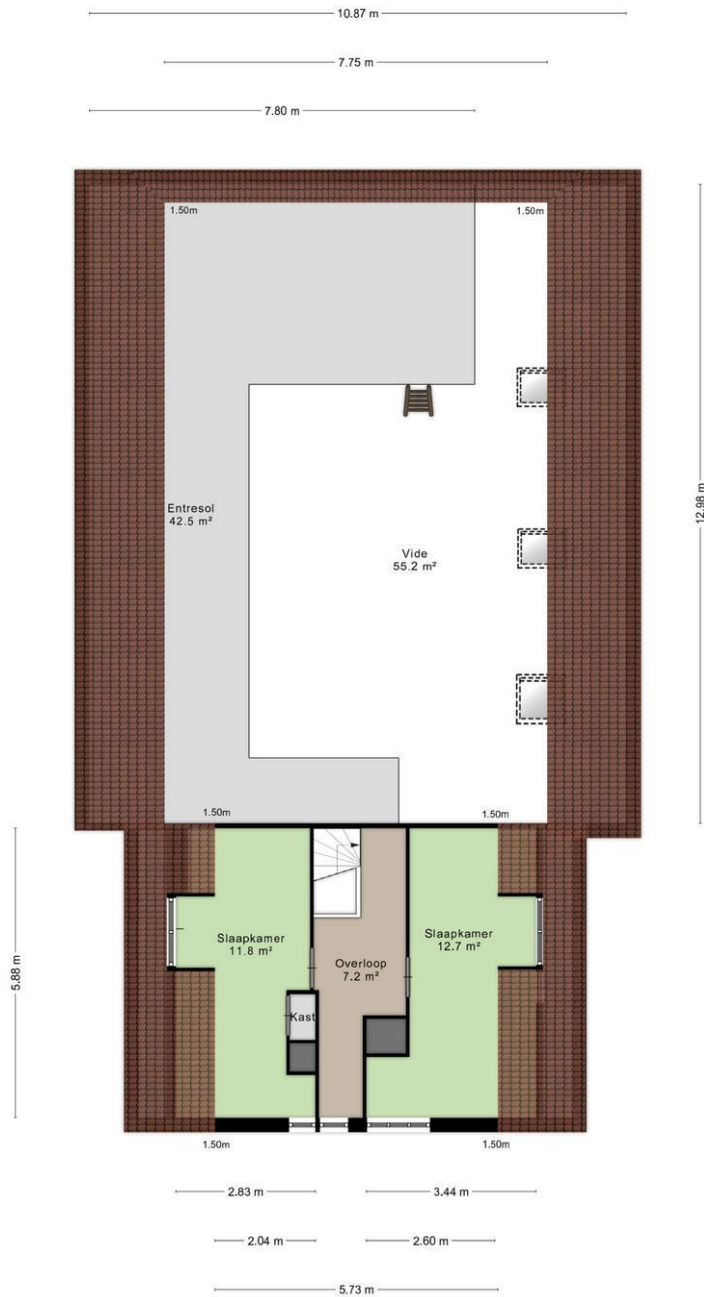
## Plattegrond



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

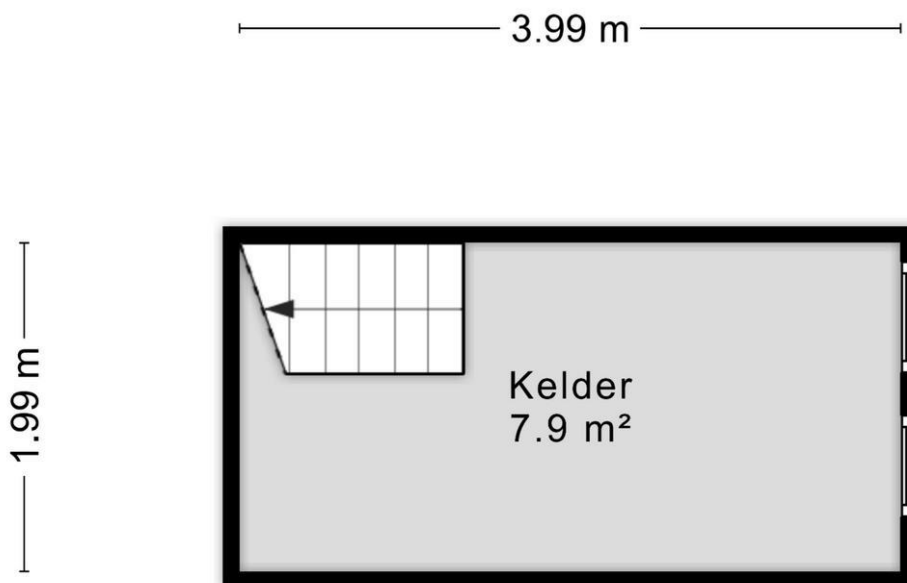


## Plattegrond



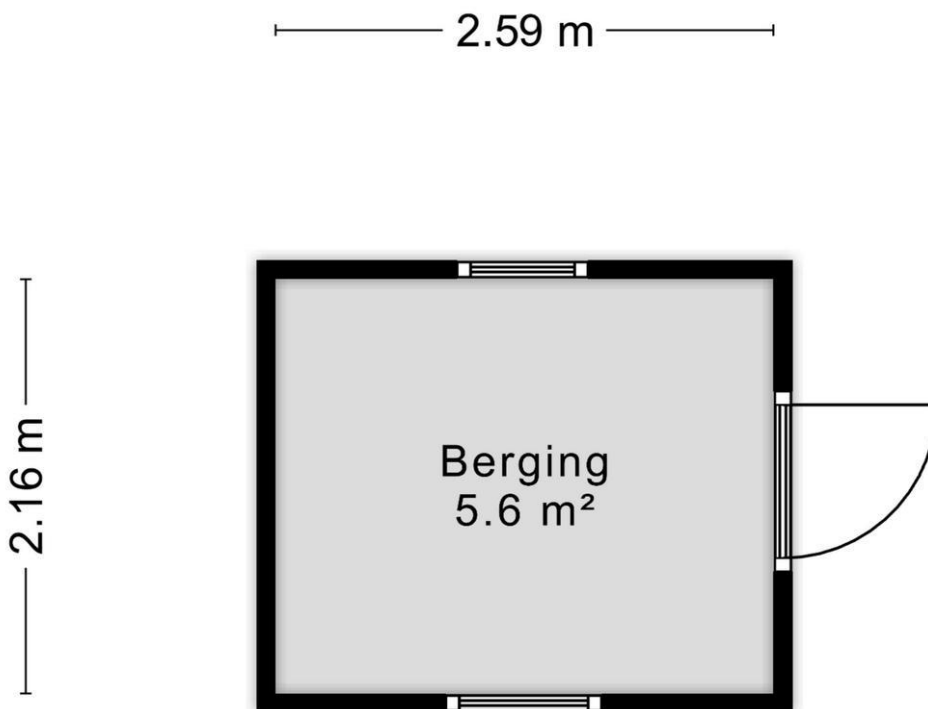
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond



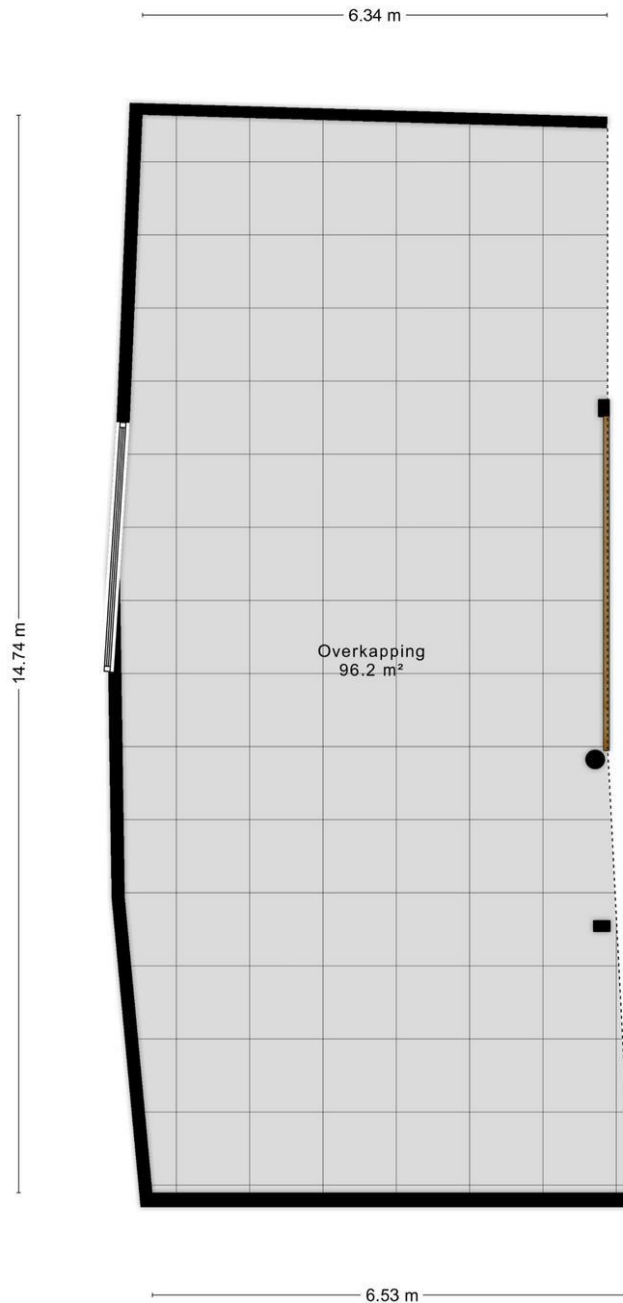
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



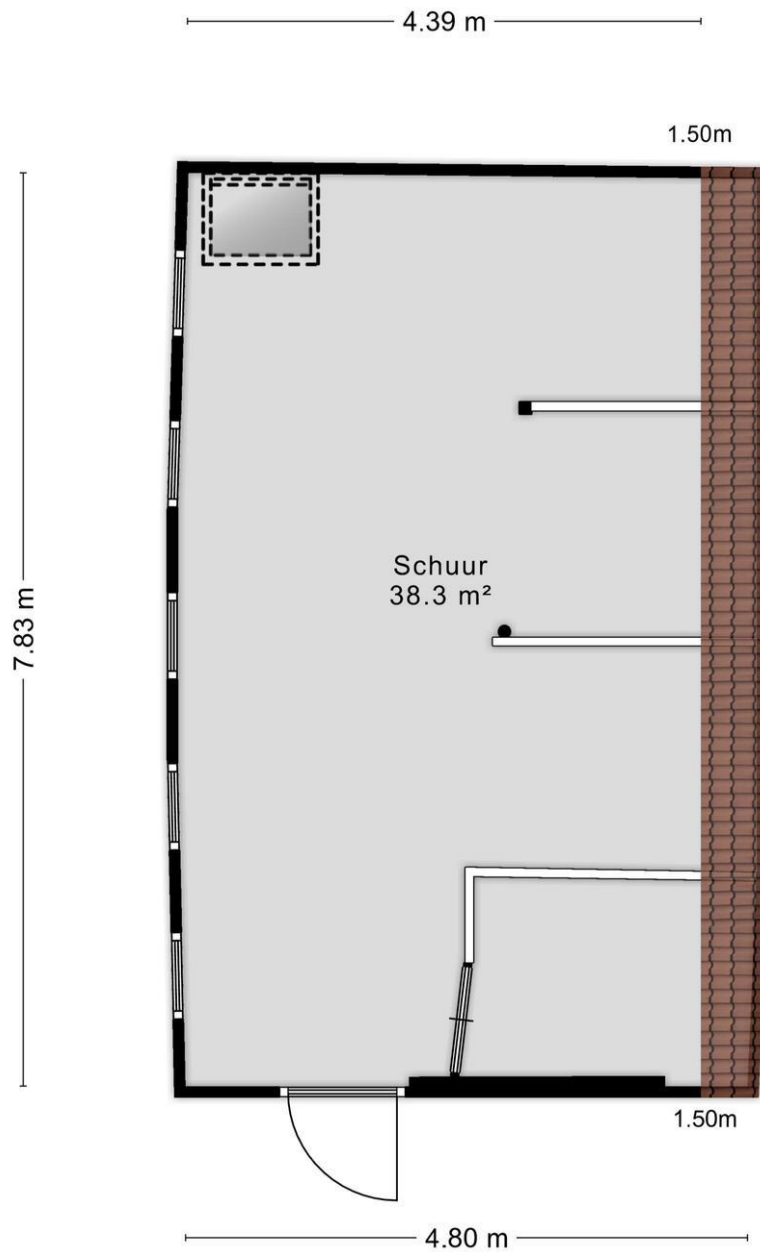
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



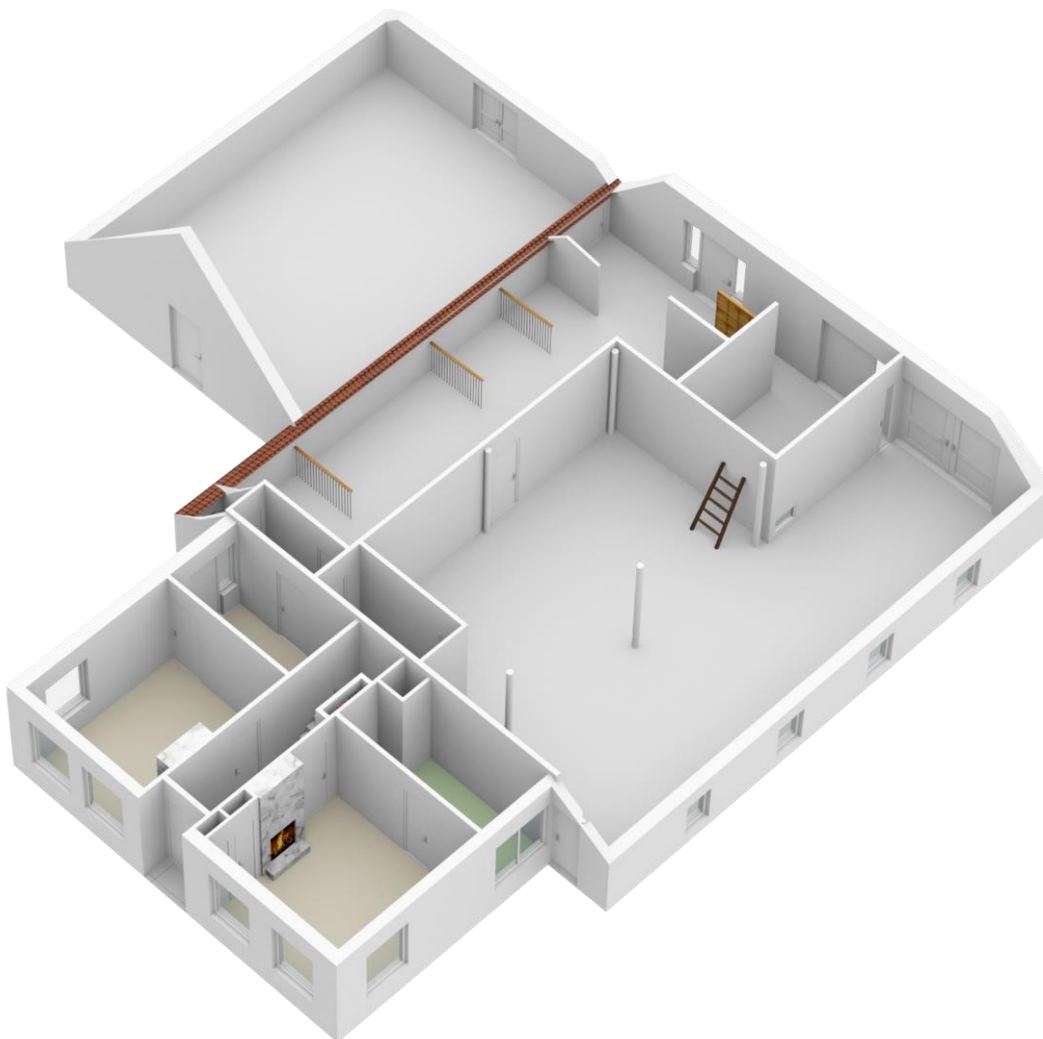
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond

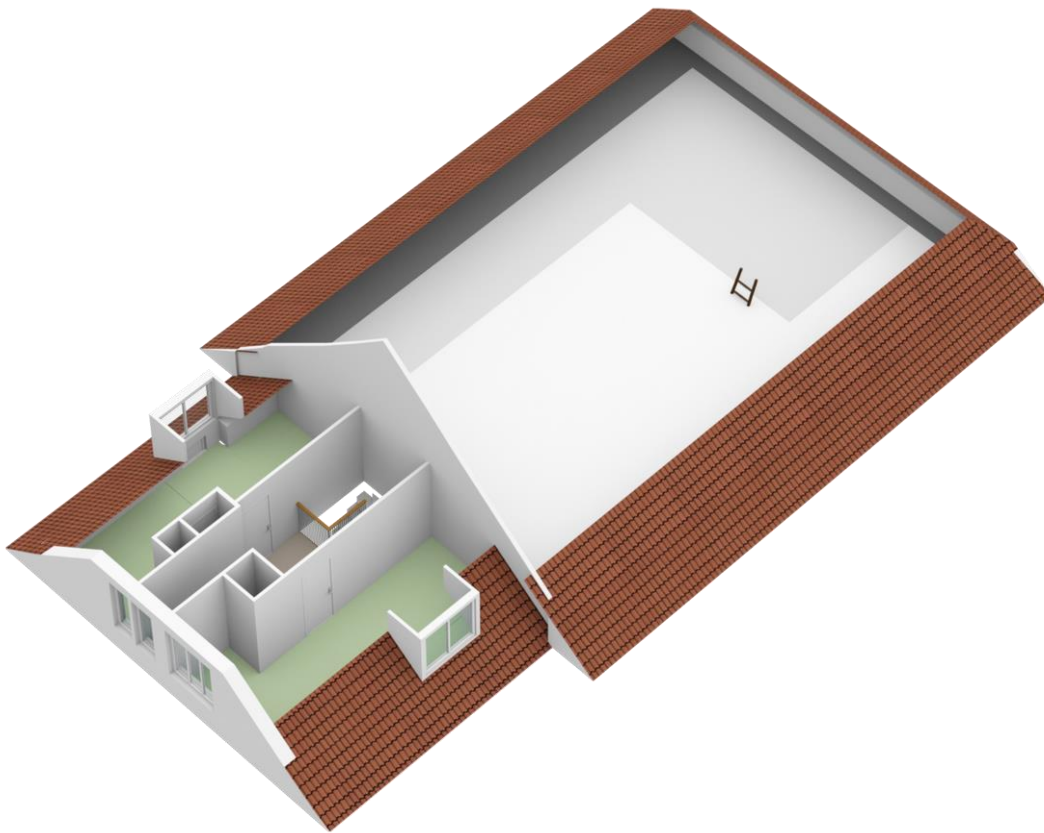


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

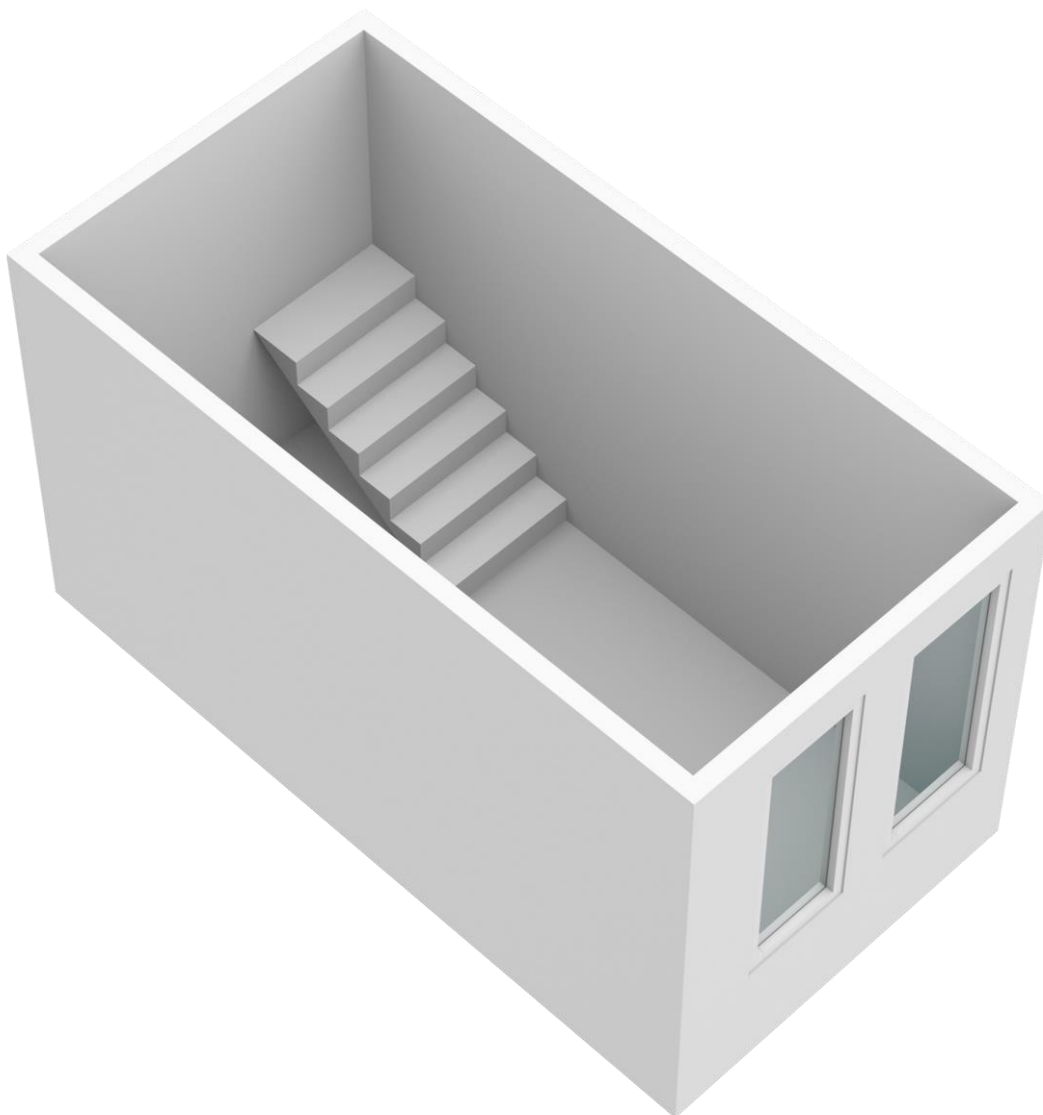
## Plattegrond



## Plattegrond

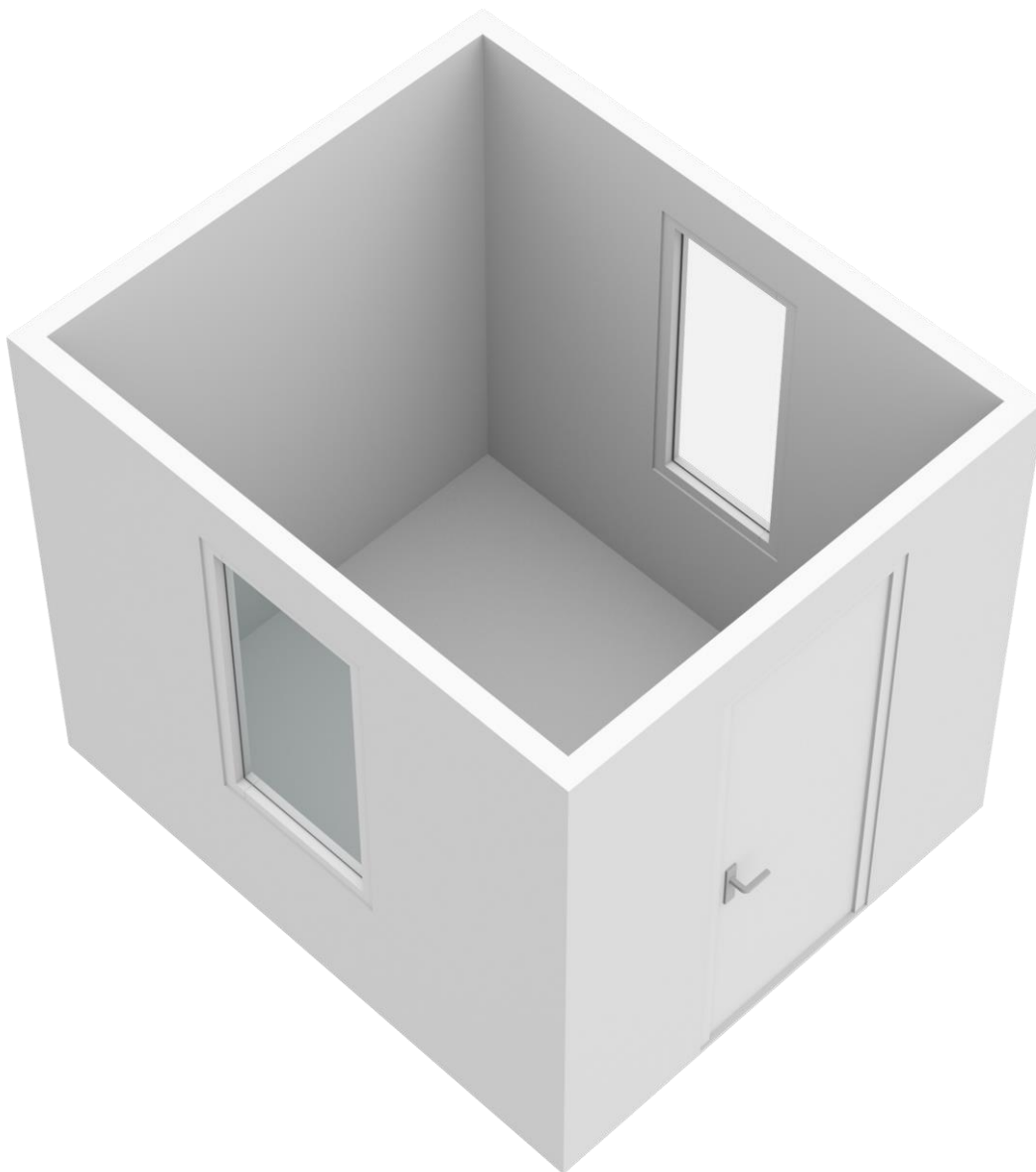


## Plattegrond

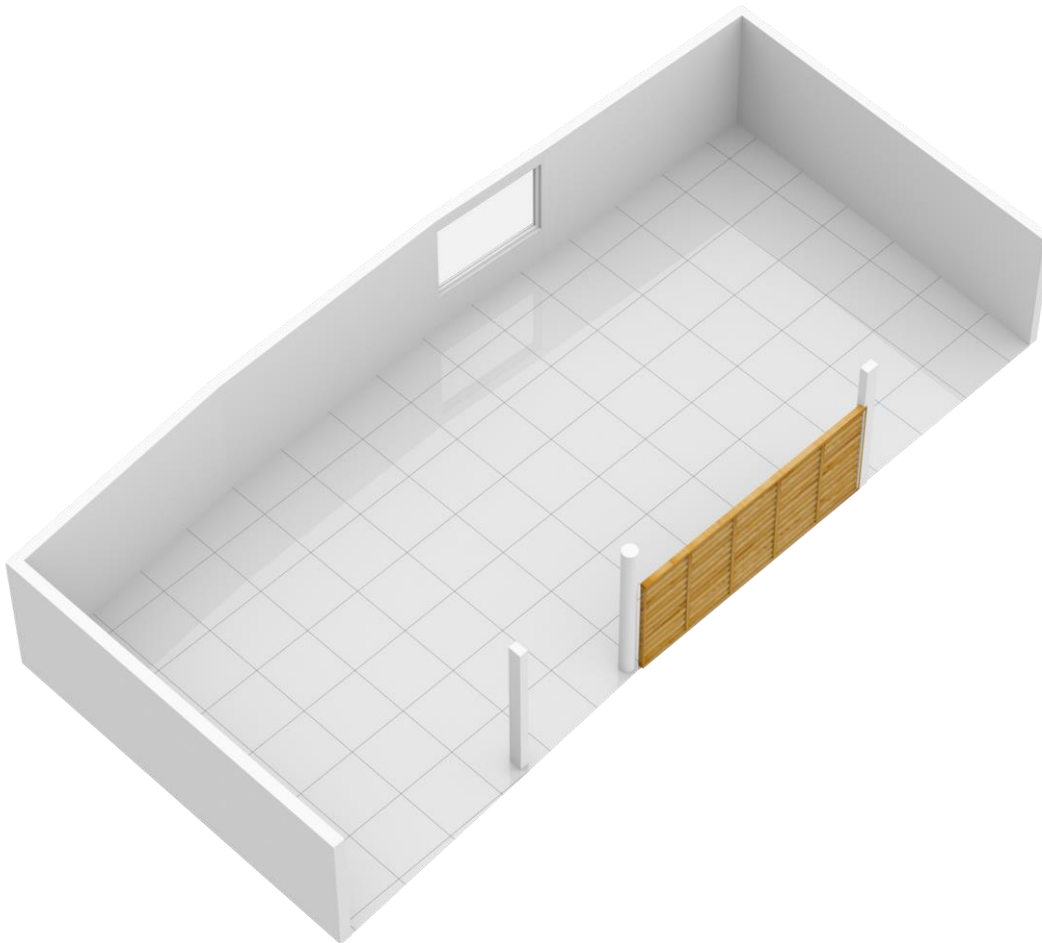




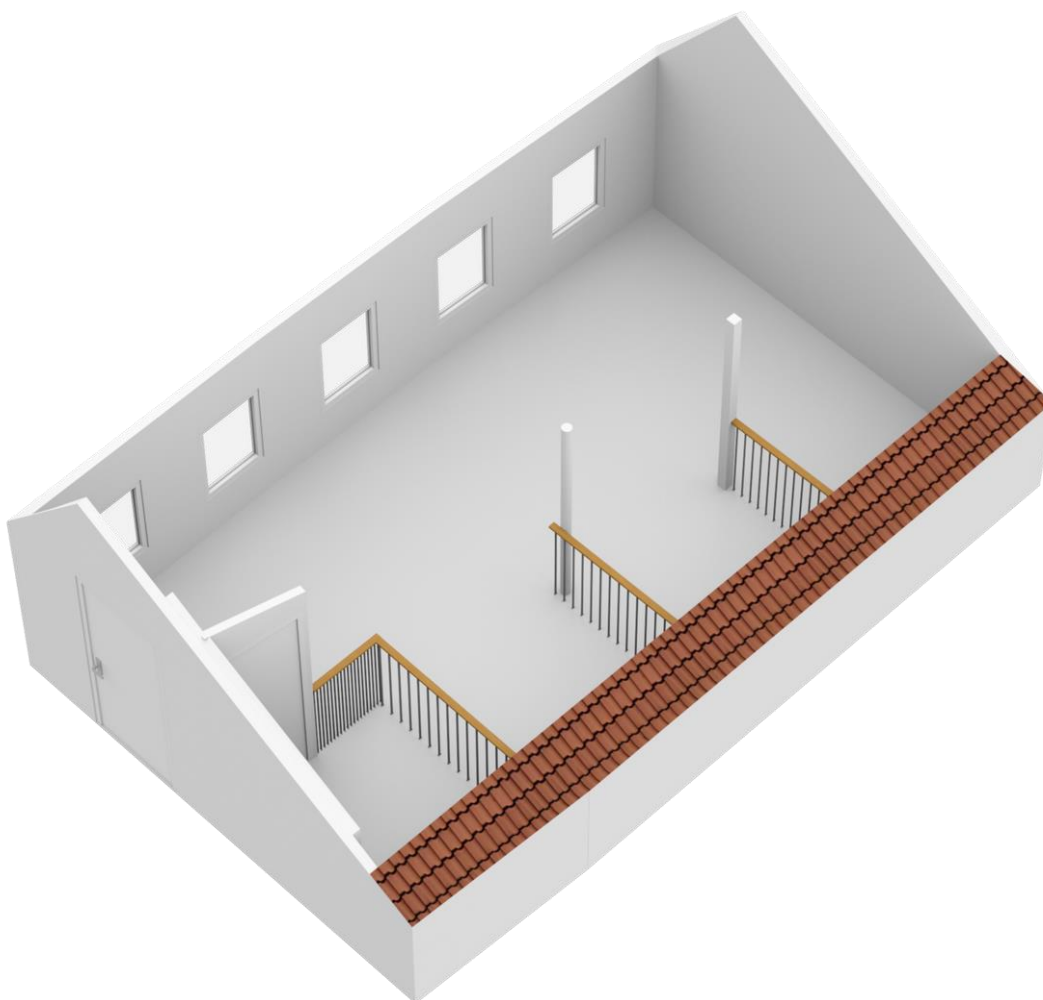
## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond



# Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bruining en De Reus



0 20 40 60 80 100m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 april 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2500</p> <p>Kadastrale gemeente Roden Sectie P Perceel 343</p> <p>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.</p>	
---	---	--

# Voorwaarden

**Koopakte:** Conform NVM-model

**Kosten koper:** De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

**Notaris:** Naar keuze kopende partij, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

**Waarborgsom/ bankgarantie:** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 8 weken na datum overeenkomst plaats vindt, een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke binnen 2 weken na definitieve overeenstemming\* in handen van de notaris of diens bank- of girorekening wordt gestort.

*\*Definitieve overeenstemming houdt in dat de bedenktijd en de termijnen van eventuele voorbehouden zijn verstreken.*

**Bedenkijd:** Koper (indien consument\*) heeft gedurende 3 dagen, na de ter hand stelling van een kopie van de door koper en verkoper getekende koopakte, het recht de koopovereenkomst te ontbinden

*\*Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep en koopt voor eigen gebruik.*

**Financiering:** Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

**Oplevering:** In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende- leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Baten en lasten:** Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

**Inschrijving:** Partijen hebben het recht, gezamenlijk of afzonderlijk, de koopakte door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement surseance of schuldsanering.

**Identiteit partijen:** Koper en verkoper stemmen ermee in dat, indien een der partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

**Plattegronden:** Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/ tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Deze informatie is u geheel vrijblijvend verstrekt. Wij hebben bij het samenstellen van deze verkoopinformatie de nodige zorgvuldigheid betracht. Toch is het mogelijk dat zich in deze brochure onjuistheden of onvolkomenheden bevinden. Wij zijn hiervoor niet aansprakelijk. Eventuele oppervlakten, maten en afstanden zijn door mij zo nauwkeurig mogelijk opgemeten. Niettemin zijn de genoemde maten en oppervlakten indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

**Asbestclausule:** Asbest is een prima product vanwege de goede eigenschappen die het bezit voor de bouw. Er kleven echter ook nadelen aan asbest, die naar verluidt gezondheidsrisico's met zich mee kunnen brengen. Deze



manifesteren zich met name bij de verwijdering daarvan. Sinds juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen dan ook verboden. Tot die tijd kunnen er echter asbesthoudende materialen zijn gebruikt in de bouw, of zijn verwerkt in materialen welke zijn gebruikt in de bouw. Verkopers zijn niet altijd bekend met de aanwezigheid van asbest, omdat het erg moeilijk is om te herkennen in welke materialen asbest is gebruikt, welk soort asbest is gebruikt en in welke mate. Bij dergelijke panden neemt Bruining en De Reus Makelaars standaard een clausule op in de

koopovereenkomst waarbij koper verklaart bekend te zijn met de (mogelijke) aanwezigheid van asbesthoudende materialen alsmede een uitsluiting van aansprakelijkheid van de verkoper voor eventuele (gezondheids)risico's daaromtrent en voor een eventuele verplichting tot verwijdering en de kosten die dat met zich mee brengt. Met andere woorden, u neemt als koper alle risico's volledig over.

Meestal zal deze clausule er als volgt uitzien:

***In de onroerende zaak kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen of materialen aanwezig zijn. Gebruik van asbesthoudende stoffen was toen nog toegestaan. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien, nu en in de toekomst.***

**Ouderdomsclausule:** Bij huizen ouder dan circa 30 jaar wordt door ons een ouderdomsclausule opgenomen. In een ouderdomsclausule wordt de koper er op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze kan luiden als volgt:

“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 koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. **Lijst van roerende zaken:**

Het is voor u als koper natuurlijk van groot belang om te weten wat u precies koopt. Niet alle zaken in een onroerend goed worden door de verkoper achterlaten. Er kunnen zaken zijn die worden meegenomen. Er wordt door Bruining en De Reus Makelaars voorafgaande aan de verkoop een lijst opgesteld met zaken die de verkoper meeneemt, die achterblijven of die tegen een bepaalde prijs kunnen worden overgenomen. Het is voor u belangrijk om hiernaar te vragen voorafgaande aan een eventuele onderhandeling. Er kunnen namelijk tussentijds ook wijzigingen optreden in deze lijst. Wanneer u een bieding doet, gaat Bruining en De Reus Makelaars uit van de lijst zoals deze u is overhandigd, tenzij expliciet door u anders is aangegeven.

