

# Vrijstaand met vergezichten



POPPENWIER | Harstawei 1 F

vraagprijs € 498.000 k.k.



**VAN LELYVELD**  
**MAKELAARDIJ**

[info@vanlelyveldmakelaardij.nl](mailto:info@vanlelyveldmakelaardij.nl)  
[www.vanlelyveldmakelaardij.nl](http://www.vanlelyveldmakelaardij.nl)

# Vind de woonbeleving die past bij uw woonwensen

Voor u ligt de brochure over het woonhuis welke uw interesse heeft gewekt.

In deze brochure treft u informatie aan over de woning compleet met foto's, kadastrale kaart, de lijst van zaken (indien van toepassing) en enige informatie aangaande het kopen van een woning.

Voor de juiste indruk is een bezichtiging van groot belang. Een woning moet je beleven om het warme thuis gevoel te ervaren. Tijdens een bezichtiging laten we u zien wat de mogelijkheden zijn en welke woonbeleving de woning biedt.

Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

Bij een 2e bezichtiging is het verstandig om deze te plannen op een ander tijdstip op de dag.

Met belangstelling zien wij uit naar uw reactie. We vinden het dan ook prettig als u, ook wanneer het blijkt dat het niet uw droomwoning is, ons hiervan, liefst telefonisch, op de hoogte brengt.



# Kenmerken & specificaties



|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Bouwjaar:                      | 2007  |
| Soort:                         | eengezinswoning                                 |
| Inhoud:                        | 602 m <sup>3</sup>                              |
| Woonoppervlakte:               | 133 m <sup>2</sup>                              |
| Perceeloppervlakte:            | 510 m <sup>2</sup>                              |
| Overige inpandige ruimte:      | 29 m <sup>2</sup>                               |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 20 m <sup>2</sup>                               |
| Externe bergruimte:            | 8 m <sup>2</sup>                                |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel, pelletkachel elektrische verwarming |
| Isolatie:                      | volledig geïsoleerd                             |

# Omschrijving

## LANDELIJKE VERGEZICHTEN - VRIJSTAAND - BIJKEUKEN - GARAGE - LEVENSLLOOP MOGELIJKHEDEN

Aan de rand van het dorp staat deze vrijstaande woning met een aangebouwde en geïsoleerde bijkeuken en garage. Vanuit de woonkamer geniet u van prachtige landelijke vergezichten. Aangenaam wordt de woning verwarmd met de pelletkachel. Aan de achterzijde is de tuingerichte eethoek. Grenzend aan de woning is een overdekt terras, een waardevol verlengde van het wonen. Onder deze overkapping kunt u al snel genieten van het buitenleven. De woning staat heel gunstig op het perceel, waardoor de tuin mooi omliggend om de woning is en er meerdere zitgelegenheden zijn. Aan de voorzijde is er vrij zicht op het sportveld van Poppenwier. Naast de garage is nog extra parkeerruimte voor bijvoorbeeld een aanhangwagen. Op de verdieping geniet deze woning van een royale overloop, 3 ruime slaapkamers en een complete badkamer. Met een vaste trap is de bergzolder toegankelijk. De woning biedt mogelijkheden om de geïsoleerde garage om te bouwen tot een werkkamer of een slaapkamer met badkamer en-suite. Daarmee behoort levensloopwonen tot de mogelijkheden.

### INDELING

#### BEGANE GROND

Via het bruggetje (eigendom van de gemeente) is het pad bereikbaar dat voor de woningen langsloopt. Daarlangs is de weg naar de voordeur die aan de zijkant van de woning is gesitueerd. Aansluitend aan de entree is de hal die is ingericht met de garderobe, het toilet, open trapopgang, de meterkast en biedt het toegang naar de living. Aan de voorzijde is de woonkamer gesitueerd. De woonkamer geniet van vele raampartijen met vrij zicht op het voorliggende sportveld en vrije landelijke vergezichten. Aangenaam wordt de woning verwarmd, naast de radiatoren, met de palletkachel. Aan de achterzijde is de tuingerichte eethoek met openslaande tuindeuren naar het aangrenzende terras.





Het terras is overdekt en daarmee een waardevol verlengde van het wonen. De half open keuken is ingericht met een royaal keukenblok met aan de overkant een kastenwand met inbouwapparatuur. Heel plezierig is het raamkozijn ter plaatse van het aanrechtblad. Zo is er veel daglicht inval en is er, al werkend aan het aanrecht, zicht op de achtertuin. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten een heetwaterkraan, combimagnetron, koffiemachine (2018), vaatwasmachine (2018) en een wasemkap met daaronder een fornuis met een inductiekookplaat en 3 ovens (2021). De koel-/vriescombinatie is vrijstaand en mooi passend tussen de keuken kastenwand. De vloer in de woonkamer, eetkamer en de hal zijn bedekt met laminaat en in de keuken met plavuizen. Grenzend aan de keuken is de aangebouwde bijkeuken met een loopdeur naar de zijtuin aan de voorzijde en een loopdeur naar de aangebouwde garage. De verwarmde bijkeuken is ingericht met de CV- en de witgoedopstelplaats. Daarnaast is er achter het gordijn bergruimte. De bijkeuken is eveneens voorzien van plavuizen. Vanuit de bijkeuken is de aangebouwde en geheel geïsoleerde garage bereikbaar. De ruim bemeten garage heeft een loopdeur naar de achtertuin en een elektrisch bedienbare sectionaldeur. Desgewenst biedt het de mogelijkheid om de garage te verbouwen tot een slaapkamer met badkamer en-suite of een werkkamer.

### **1e VERDIEPING**

Centraal is de ruime overloop die toegang biedt tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De overloop biedt ruimte voor het creëren van een thuiswerkplek of het plaatsen van kasten of een sauna. Het dakvenster voorziet de overloop van daglicht. Aan de voorzijde is de riante ouderslaapkamer die de gehele breedte van de woning beslaat. Desgewenst is het mogelijk om deze slaapkamer op te delen, waardoor er nog een slaapkamer ontstaat. Aan de achterzijde zijn 2 ruime slaapkamers. De badkamer is ingericht met een luxe douchehoek, ligbad met jetstream, 2e toilet en een wastafelmeubel. De glazen douchedeuren kunnen beide naar binnen gedraaid worden, waardoor er nog meer ruimte is bij het ligbad. Via het dakvenster valt het daglicht binnen en is er daarlangs ook natuurlijk te ventileren. De badkamer wordt aangenaam verwarmd middels een elektrische vloerverwarming. De dakvensters zijn voorzien van een systeem met een gordijn en hor ineen. Alle slaapkamers, behoudens het kantoor, zijn voorzien van horren.

### **ZOLDER**

Met een vaste trap op de overloop is de bergzolder bereikbaar. Deze zolder, met dakvenster, is over de gehele lengte van de woning en heeft stahoogte. De zolder biedt veel bergruimte en tegen de voorgevel is de opstelplaats van de ventilatie-unit.





### **TUIN**

De tuin is rondom de woning gelegen en is ingericht met diverse terrassen. Via de brug aan de achterzijde (eigendom van de gemeente), is de garage en de achtertuin bereikbaar. De tuin aan deze zijde is zodanig ingericht dat er veel parkeerruimte is voor ondermeer een camper. In de tuin staat nog een houten bergschuur, ideaal voor het tuingereedschap en de tuinstoelen. Grenzend aan de woning is een ruim overdekt terras met vrije zichtlijnen over de landerijen. Naast de woning aan de voorzijde is een beschut terras met vrij zicht op het voorliggende sportveld én de landerijen. In de zijtuin staat diverse fruitbomen, te weten; 2 pruimenbomen, 1 kersenboom, 1 perenboom en een nectarineboom. Plukt u dit jaar de vruchten?

Kortom, volop genieten van het buitenleven.

### **ALGEMEEN**

- Bouwjaar 2007
- Vrijstaand woonhuis
- Tuin rondom de woning
- Vrije en landelijke vergezichten
- Living met vele mooie raampartijen
- Zonnepanelen (eigen), 11 stuks, 270 Wp
- 3 Slaapkamers, mogelijkheid voor een 4e slaapkamer
- Badkamer compleet ingericht en v.v. vloerverwarming
- Aangebouwde geïsoleerde en ruime bijkeuken en garage
- Garage is om te bouwen tot een slaapkamer met badkamer

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.





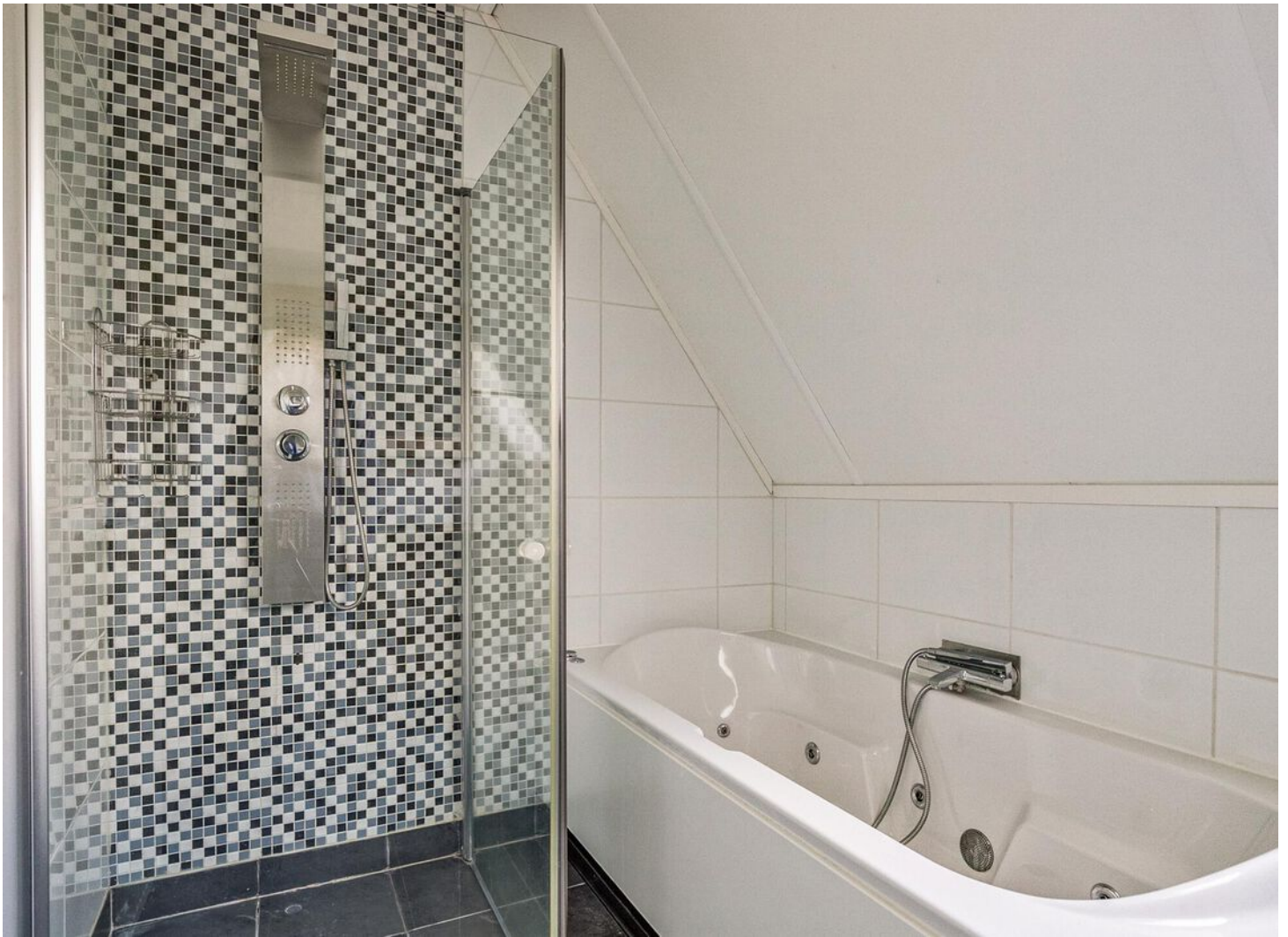














# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

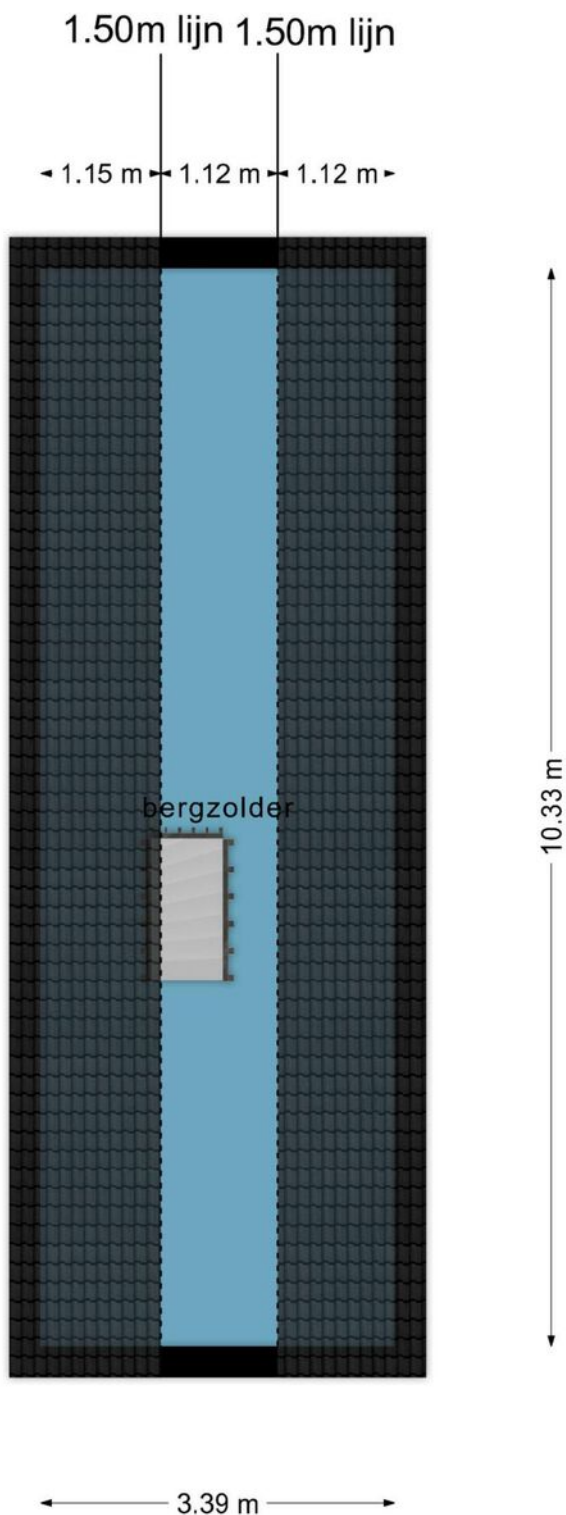


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



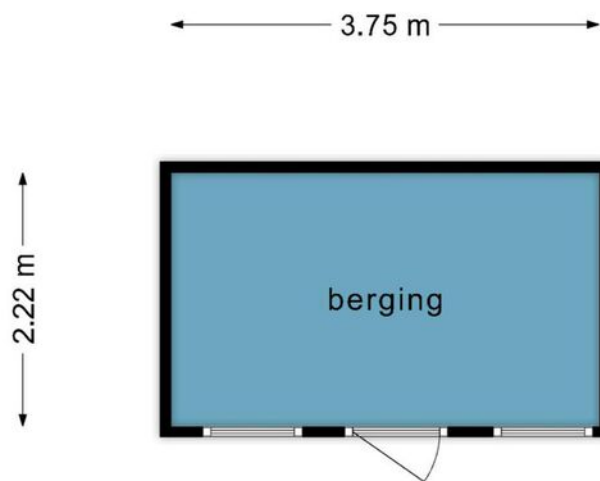


# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Kasten en legplank                     |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - overgordijnen                          |               | X        |              |
| - vitrages                               |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           |               | X        |              |
| - jaloezieën                             |               | X        |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               | X             |          |              |
| - Pelletkachel                           | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Quooker                                | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Sauna met toebehoren                     |               | X        |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - jacuzzi/whirlpool  | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - planchet   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - Badkamerkast   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Schotel/antenne  | X             |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Screens  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                              |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging   | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                |               | X        |              |



# Lijst van zaken

|                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Overig</b>   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)  | X             |          |              |
|                        |               |          |              |

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

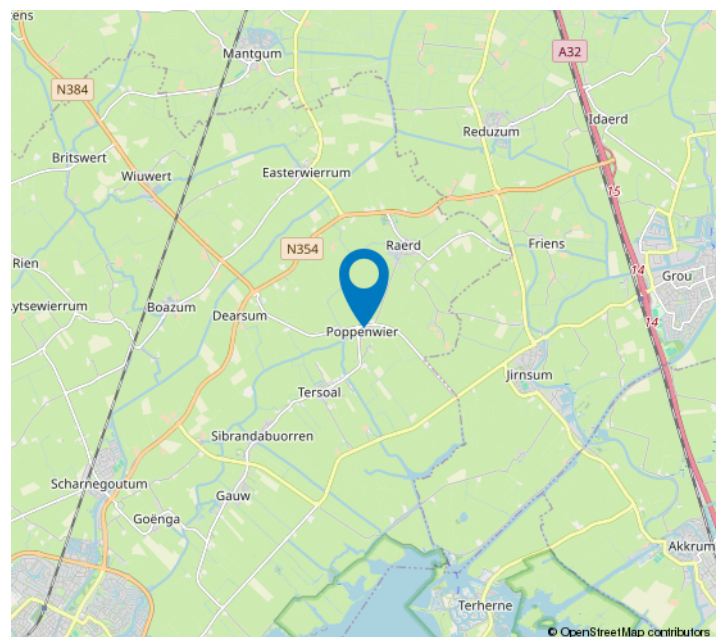
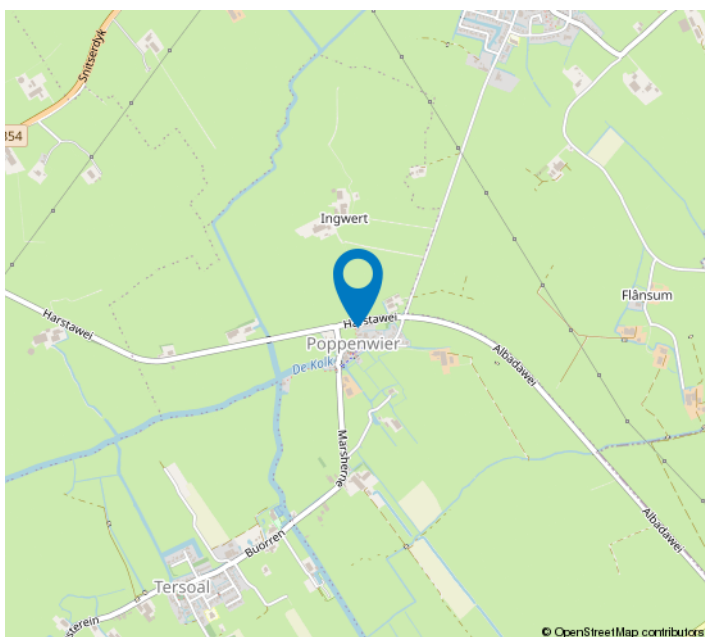
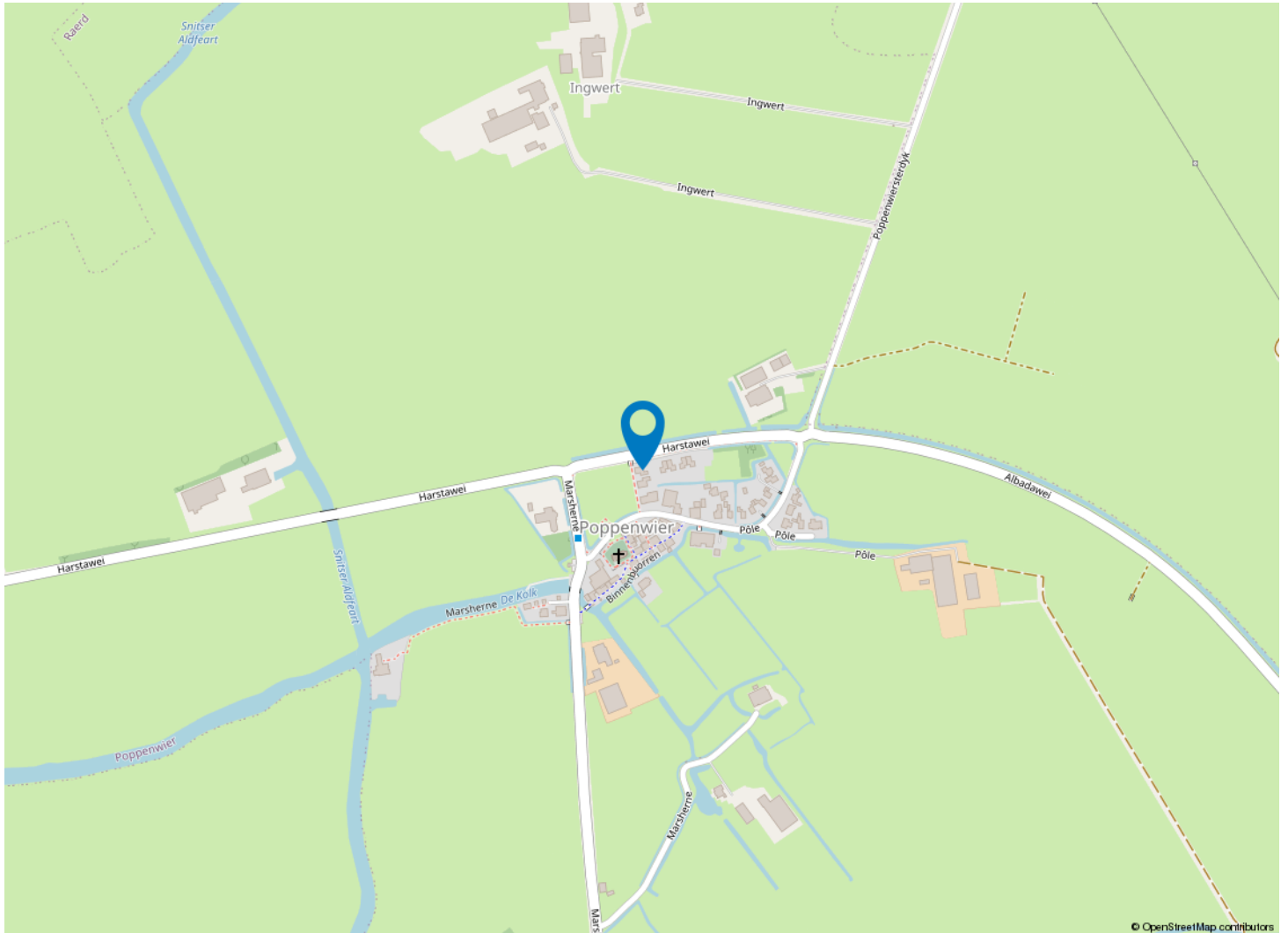


|       |                                  |                             |   |
|-------|----------------------------------|-----------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500               |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Rauwerd |   |
|       | Huisnummer                       | Sectie H                    |   |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1563                |   |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                             |   |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                             |   |
| —     | Bebouwing                        |                             |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie op de kaart



# Extra verkoopinformatie

## **Koopakte**

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

## **Ontbindende voorwaarde financiering**

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van 4 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## **Waarborgsom/bankgarantie**

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper een waarborgsom of bankgarantie, ten bedrage van 10% van de koopsom, dient te storten op de derdenrekening van de betrokken notaris. Deze waarborg/bankgarantie vormt een onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 2 weken, na verval van de ontbindende voorwaarde, inzake financiering, bij de notaris gesteld te zijn.

## **Mededelingsplicht verkoper**

De verkoper heeft een mededelingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden waarvan verkoper op de hoogte is, maar welke niet direct zichtbaar zijn.

## **Onderzoek plicht**

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelfonderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Voor bestaande woningen geldt dat de bouw-kwaliteiten niet kunnen worden vergeleken met de bouwqualiteiten van een nieuwbouwwoning. Hiervoor neemt Van Lelyveld Makelaardij een ouderdomsclausule op in de koopakte.

## **Asbest**

Voor woningen, gebouwd tot bouwjaar 1993, waren asbesthoudende bouwmaterialen toegestaan. In woningen tot deze leeftijd kunnen dan ook asbesthoudende stoffen voorkomen, wel of niet direct met het oog waarneembaar. Van Lelyveld Makelaardij neemt in de koopakte de asbest-clausule op, die de verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid inzake het voorkomen van asbesthoudende materialen. Voor het verwijderen van asbest, dienen op grond van milieuwetten, speciale maatregelen getroffen te worden.





# Extra verkoopinformatie

## **Erfdienstbaarheden**

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden deze als bijlage behorend bij de koopovereenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## **Voorbehoud**

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## **Energielabel**

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een definitief energielabel overhandigen, tenzij 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).

## **Meetinstructie**

De Meetinstructie sluit verschillen inmeetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

## **Schriftelijkheidsvereiste**

Alle, door Van Lelyveld Makelaardij en verkoper, verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg, dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Drie dagen bedenktijd voor de koper**

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van de kopie van de koopovereenkomst, wordt aangemerkt als terhandstelling daarvan aan de koper.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.



# Heeft u interesse?

**EEN EIGEN HUIS.....**

is daar waar we het gevoel van thuis zijn beleven.

**Thuis is waar we herinneringen maken, geschiedenis schrijven én de toekomst vormgeven.**

**Van Lelyveld Makelaardij gedreven door passie!**



**VAN LELYVELD**  
**MAKELAARDIJ**

Terp 50  
8731 BA Wommels

0515-521041  
info@vanlelyveldmakelaardij.nl  
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

