



Informatiebrochure

Uiterdijkenweg 28 Luttelgeest

vastgoed
in't groen

In het kort

Adres

Uiterdijkenweg 28
Luttelgeest

Kadastrale gegevens

Volle eigendom
Sectie G , 1820

Metrage

Inhoud:	1067 m ³
Woonoppervlakte:	319 m ²
Overige in pandige ruimte:	507 m ²
Externe bergruimte:	115 m ²
Perceeloppervlakte:	9025 m ²

Bouwjaar: 1952

Bijzonderheden

- Uitermate geschikt als zorgboerderij/ gezinshuis, maar ook voor een Bed & Breakfast of voor werken/kantoor/praktijkrumte aan huis
- De woning is geheel geïsoleerd en voorzien van hedendaags comfort.
- Door de vele ramen in de woonkamer heeft u rondom prachtig zicht op de omringende tuin.
- Het geheel is zeer goed onderhouden en wordt keurig bewoond. De verbouwing is met hoogwaardig materialen uitgevoerd. Het resultaat is een fraai verbouwde woonboerderij met royale schuren op een prachtig ruim erf.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door VSO makelaars & taxateurs echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie en tekeningen in deze brochure enig recht worden ontleend.





vastgoed
in't groen

VSO makelaars presenteert:

Uiterdijkenweg 28 Luttelgeest

Schitterend verbouwde woonboerderij met aangebouwde schuur gelegen op een prachtig omsloten perceel van maar liefst 9.025 m².

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1952 en is in 2002 grondig verbouwd en gerenoveerd met een hoog afwerkingsniveau waarbij geen concessies zijn gedaan.

Het resultaat mag er dan ook zijn: een kwalitatief zeer goed verbouwde boerderij met veel mogelijkheden!

Het is thans in gebruik als zorgboerderij/gezinshuis.

Het dak van de woning en van de schokbetonschuur is geheel vernieuwd en grotendeels bedekt met nieuwe dakpannen. Alle kozijnen zijn vervangen en voorzien van dubbele beglazing. De gehele elektrische bedrading en de meterkast zijn vernieuwd, de riolering is vervangen en er is een IBA systeem aangelegd.

Het middelpunt van de woonboerderij is de keuken, deze is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een fraaie, ruime woonkeuken is ontstaan.

In de separaat gelegen schuur zijn naast de speelkamer/kantoor, een badkamer en 2 toiletruimtes, nog 6 extra (slaap)kamers gerealiseerd. Op het erf bevindt zich naast de schokbetonschuur nog een uit steen opgetrokken, pannengedekte kapschuur. Het gehele erf wordt omsloten door fraaie singelbeplanting.



Begane grond

Entree/hal/bijkeuken met opstellingen voor het witgoed en de 1e CV-ketel (Nefit Smartline HR 2002), geheel vernieuwde meterkast, toegangsdeur naar de sfeervolle woonkeuken met op maat gemaakte smaakvolle, landelijke keukenopstelling, voorzien van een granieten aanrecht met fraai afgewerkte dubbele gootsteen en voorzien van alle luxe inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat en afzuigkap in schouw, oven, combimagnetron, koelkast, diepvries en vaatwasser. Openslaande deuren naar de tuin, toegangsdeur naar de kelder. Vanuit de keuken komt u in de speelkamer/kantoor en in de lange gang met de 6 aangrenzende kamers, de geheel keramisch betegelde badkamer met douchehoek, ligbad, en dubbele wastafels, 2 toiletten (geheel betegeld, zwevend toilet en fonteintje). Aan de andere zijde van keuken komt u in de woonkamer met eikenhouten parketvloer, schuifpui naar de tuin en openhaard.







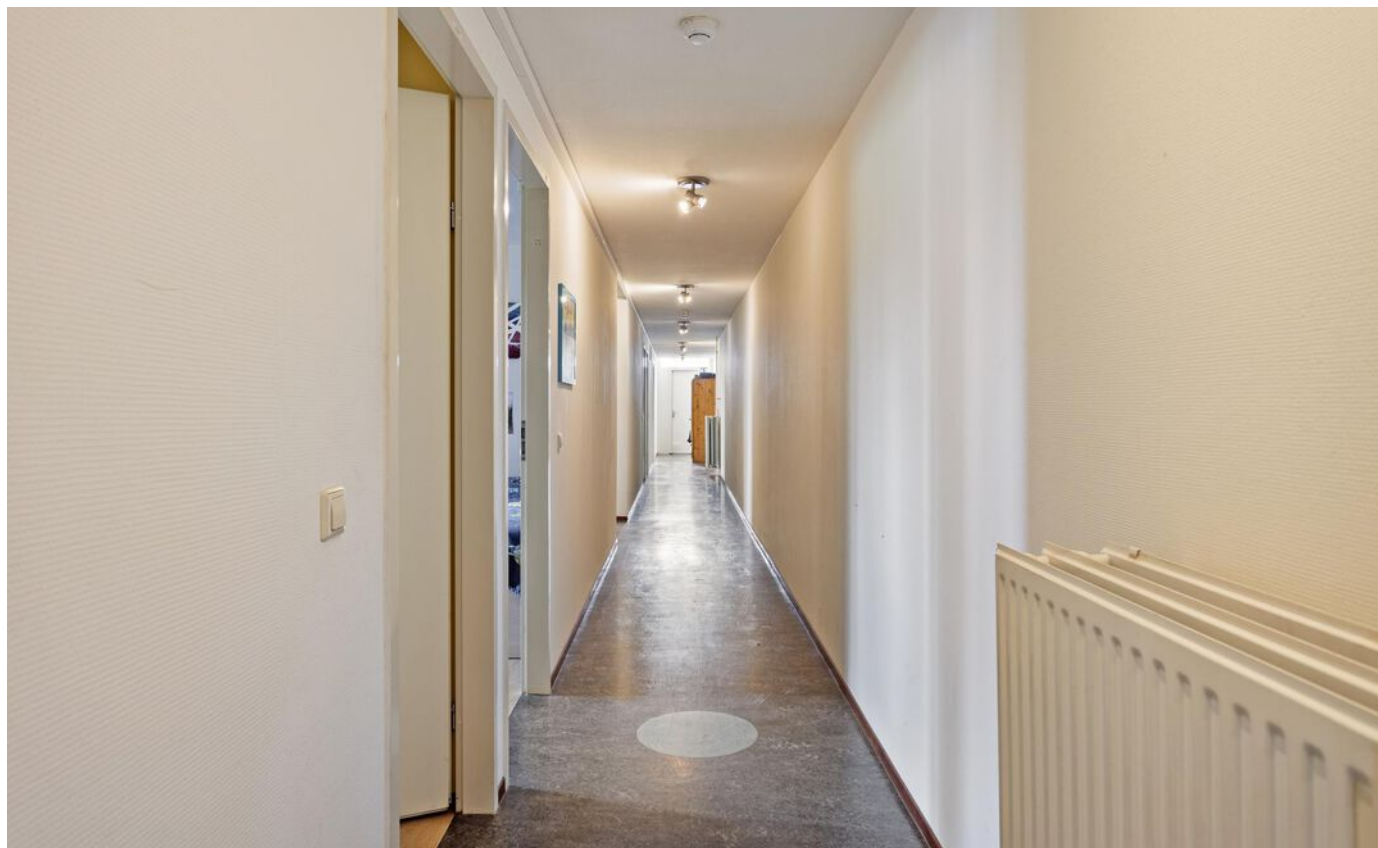




















Eerste verdieping

Overloop, 3 slaapkamers voorzien van vaste kasten, kleine slaapkamer in gebruik als inloopkast, badkamer met douche en vaste wastafel.

Zolder

Via een houten steektrap te bereiken bergzolder met een opstelplaats 2e CV ketel (Nefit HR combi 32V)







Schuren

Grote ruime aangebouwde schokbetonnen schuur, gebouwd in ca. 1952, opgetrokken uit betonplaten, voorzien van een betonnen vloer en de dakpannen zijn aan een zijde geheel vernieuwd en aan de andere zijde bedekt met de bestaande goede dakpannen. De schuur bestaat voor het niet verbouwde deel nog uit een nader in te delen open ruimte met achterliggend een werkplaats.

Kapschuur: uit steen opgetrokken en pannengedekt, bouwjaar 1952.
Afmeting ca. 150 m².







Tuin

Om de woning ligt een nette, speels aangelegde tuin met een siergazon en goed onderhouden borders en hagen. Via de openslaande deuren in de keuken en via de schuifpui in de woonkamer komt u op het tuingerichte terras. Hier kunt u eindeloos genieten van het prachtige uitzicht op uw tuin en erf. Ook de verharding (asfalt) op het erf is vernieuwd en biedt voldoende ruimte voor parkeergelegenheid. Er is door Waterschap Zuiderzeeland een rietveld aangelegd, een zogenaamd helofytenveld-systeem, t.b.v. de waterzuivering van het IBA systeem. Het gehele erf wordt omsloten door een goed onderhouden boomsingel.





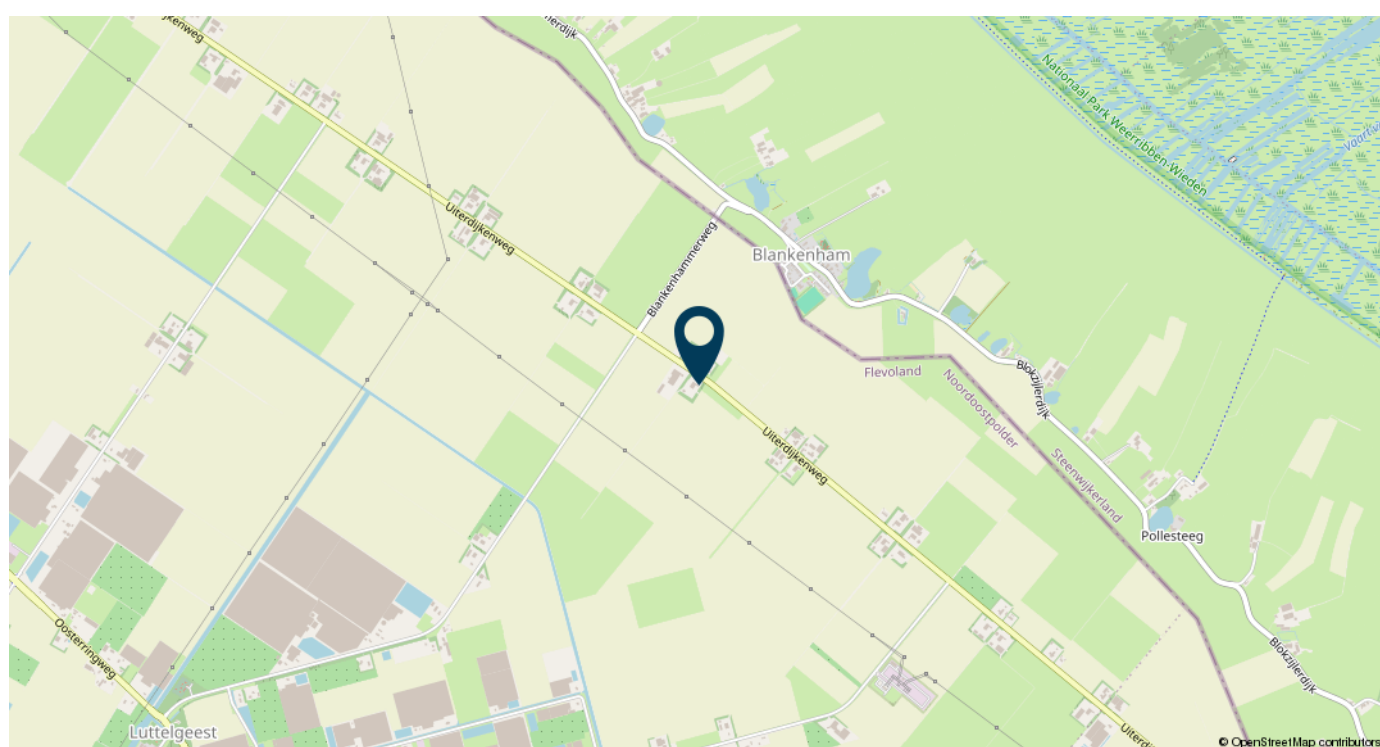
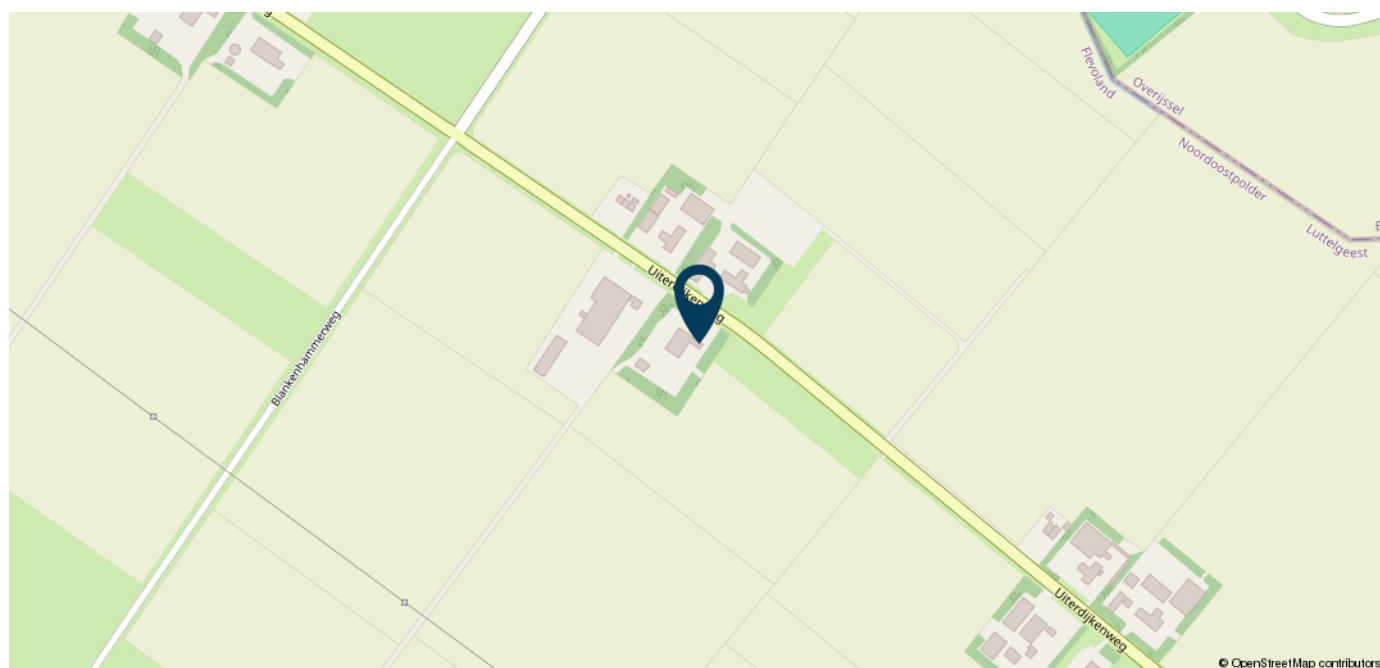




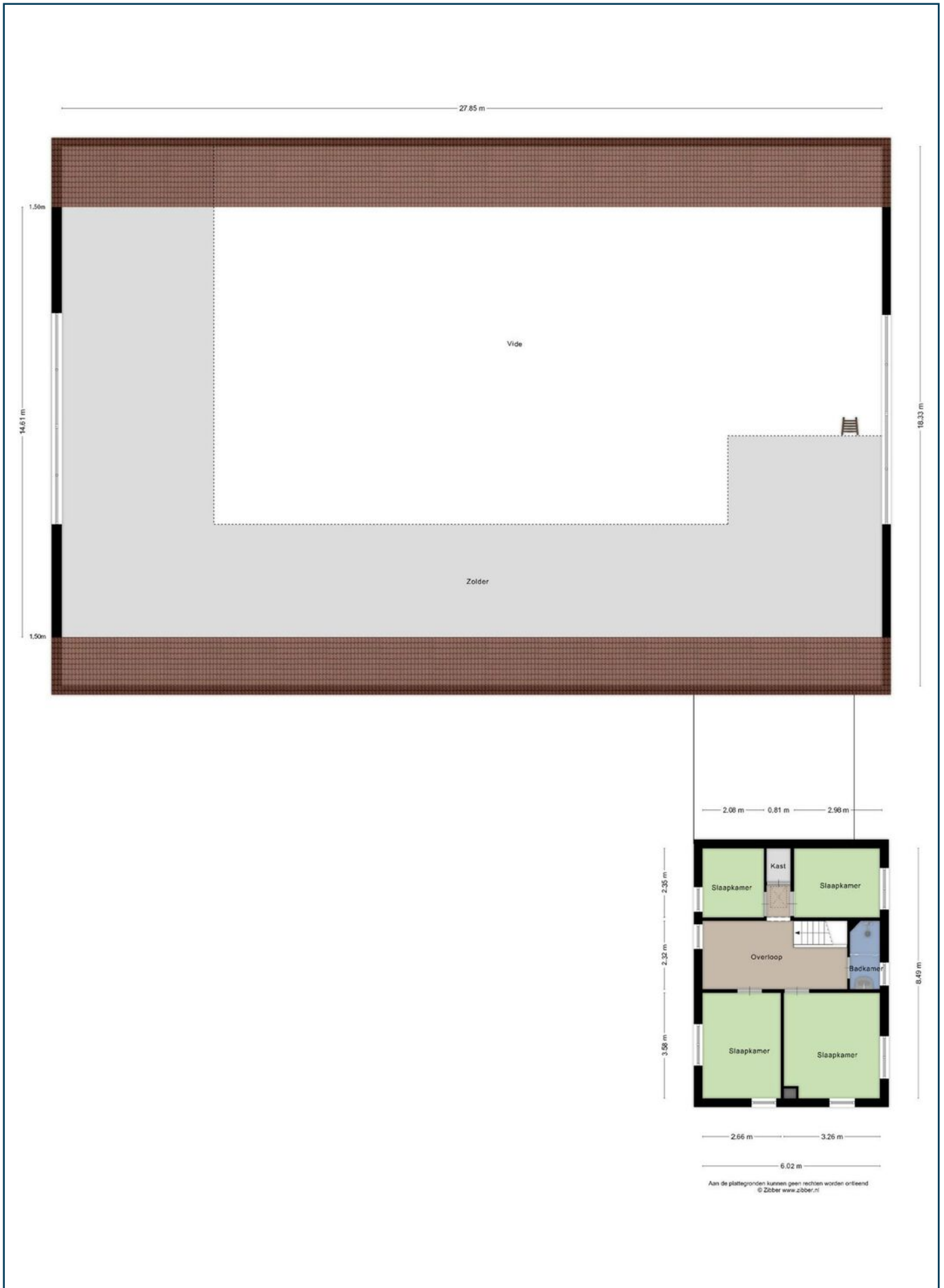


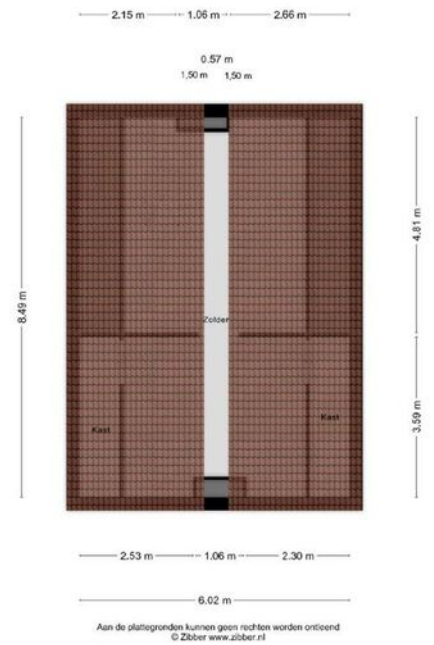
- Mooie ligging aan de rand van het Oude Land met in het achterland het prachtige natuurgebied “De Weerribben, het Giethoornse Meer en de Wieden.

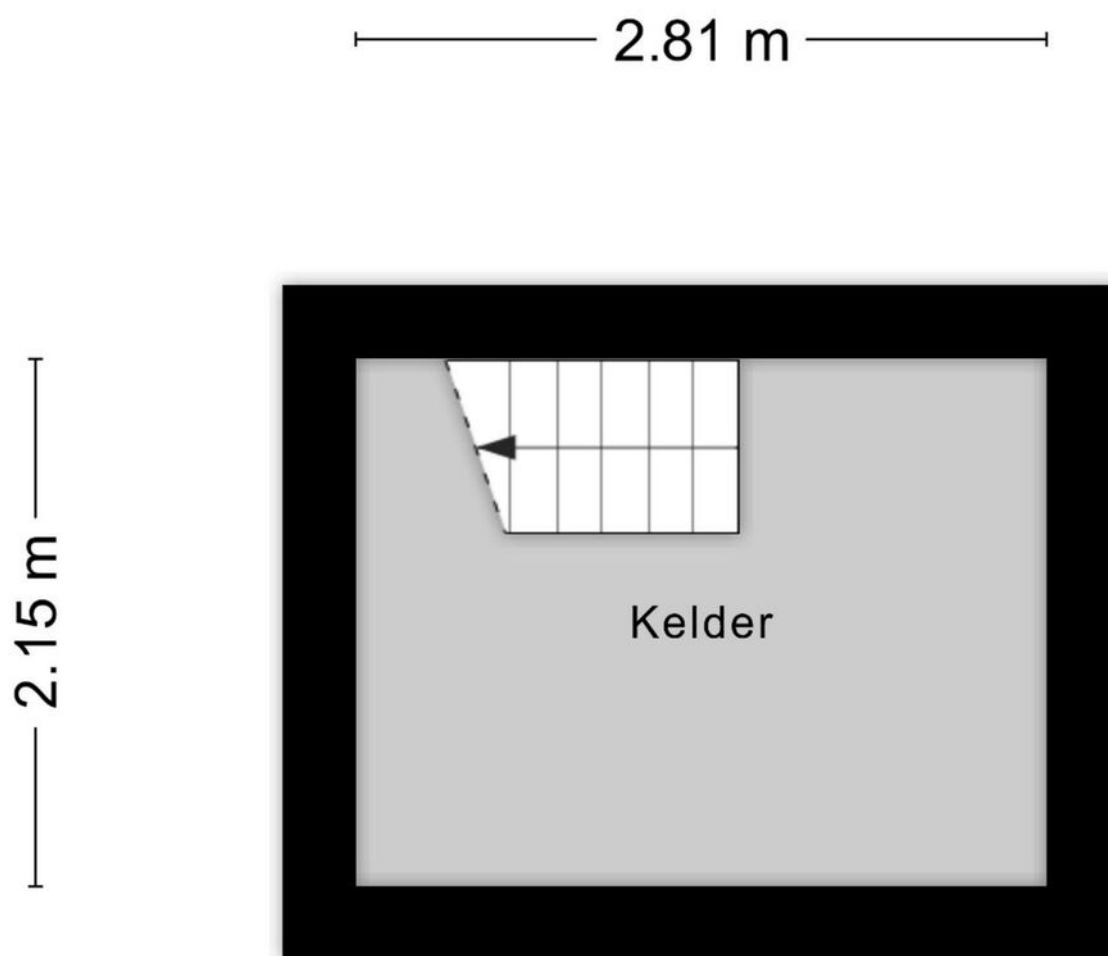
- Nabij het pittoreske, voormalige Zuiderzeestadje Blokzijl en het sfeervolle stadje Vollenhove gelegen (goede restaurants en leuke terrasjes).



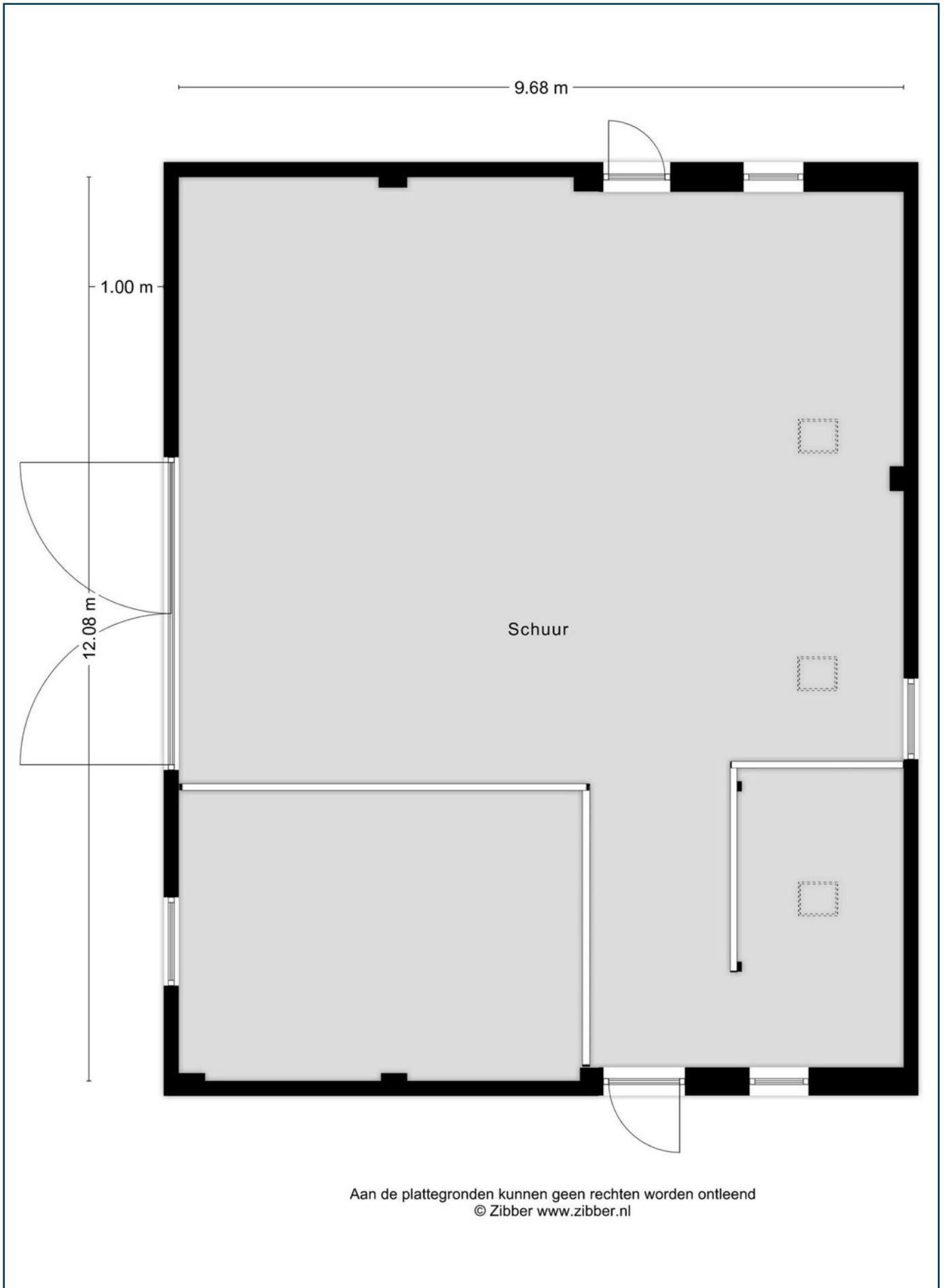








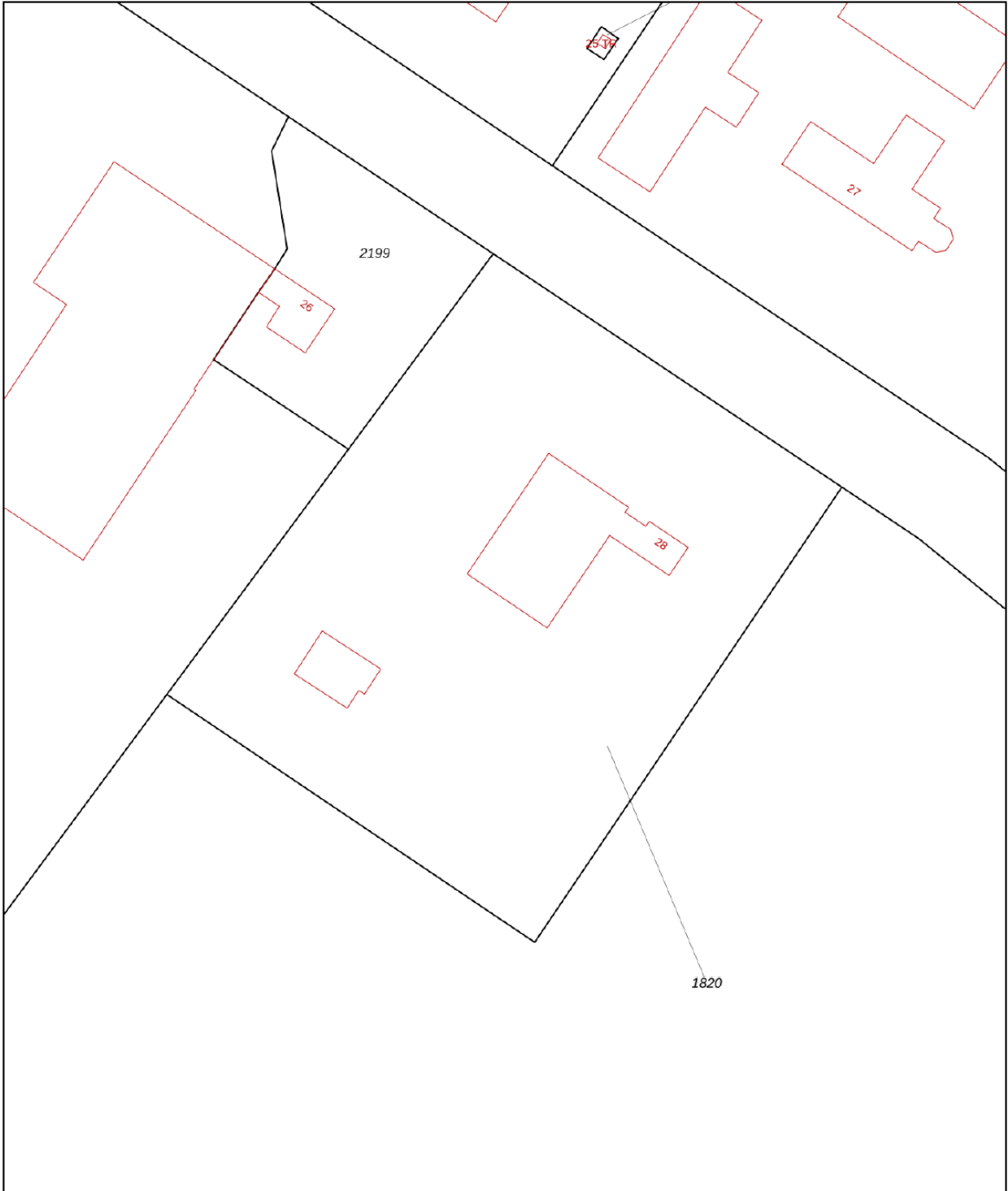
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl




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

Kadastrale kaart

Uw referentie: WTI



0 10 20 30 40 50m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Noordoostpolder</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1820</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>	
--	---	---

Lijst roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- deels	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
-(losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
-(sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?

De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als gevolg van de nieuwe wet koop onroerende zaken wordt er na 1 september 2003 vanuit gegaan dat de koopovereenkomst tussen verkoper en koper pas tot stand komt, als deze schriftelijk wordt aangegaan. Dit in tegenstelling tot voor 1 september 2003 waarin de koopakte een weergave was van wat de partijen reeds mondeling overeen waren gekomen. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Gedurende deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden.

Wanneer begint/eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Maakt het voor het begin van de bedenktijd uit of er ontbindende voorwaarden zijn -overeengekomen?

Nee, ontbindende voorwaarden staan helemaal los van de bedenktijd. Het maakt dus ook niet uit of zij ten behoeve van de koper of de verkoper zijn opgenomen.

Moet de ontbinding binnen de bedenktijd schriftelijk gebeuren?

Nee, als daarover niets is afgesproken is de ontbinding vormvrij en mag er dus ook mondeling worden ontbonden. Partijen mogen nadere eisen overeen komen, zoals schriftelijke ontbinding. Overigens doet een koper er met het oog op het bewijs verstandig aan om de overeenkomst altijd schriftelijk te ontbinden, ook als er geen nadere eisen zijn gesteld.

Duurt de wettelijke bedenktijd maximaal drie dagen?

Nee, de bedenktijd duurt minimaal drie dagen. Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van de Wet wordt de bedenktijd zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Akte getekend / Laatste dag bedenktijd(*)

Maandag / Donderdag

Dinsdag / Vrijdag

Woensdag / Maandag

Donderdag / Maandag

Vrijdag / Dinsdag

Zaterdag / Dinsdag

Zondag / Woensdag

(*) behoudens algemeen erkende feestdagen

Mag er ook een bedenktijd voor de verkoper worden opgenomen?

In principe wel. Het betreft echter geen wettelijke bedenktijd, dus moet het wel overeengekomen zijn.

Wat is een bankgarantie / waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper is het gebruikelijk om overeen te komen, dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet zal nakomen.

In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als de koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.



Wonen



Agrarisch



Bedrijven



Corine



Lydia



Mark



Anja



Willy



Peter



Eric Jan



Nicole



Peter



Jolein



Jan Willem



Herbert



Wij staan voor u klaar bij
aankoop, verkoop en taxaties.



Marco



Johan



Wina



Davine



Moniek



Thijs



Janny



Jeroen



Isabelle



Gerard



Herbert



VSO

vastgoed
in't groen