

Cederlaan 42

Exloo



Hoogervorst

Makelaardij

www.hoogervorstmakelaardij.nl
info@hoogervorstmakelaardij.nl

Info brief bij verkoopprocedure van Cederlaan 42 Exloo

Geachte geïnteresseerde,

Middels deze brochure willen wij u zo zorgvuldig mogelijk informatie verschaffen met betrekking tot de gegevens van het pand.

Omschrijving van het pand, kadastrale gegevens, foto's, vaste lasten en indien voorhanden plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave.

De gegevens (bedragen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Alle informatie door verkoper en Hoogervorst Makelaardij aan u verstrekt middels deze brochure, kunnen uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen een verkoopovereenkomst te sluiten.

Uitdrukkelijk wordt dan ook door de verkoper gesteld dat de verkoop niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt door beide partijen.

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels. De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure met betrekking tot bovengenoemd pand, noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. Tekeningen e.d. geven vaak een standaardsituatie van de woning weer, het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten e.d. niet meer overeenkomen met de werkelijke situatie. Door Hoogervorst Makelaardij wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard. Op alle werkzaamheden van Hoogervorst Makelaardij zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Haarlem, van toepassing. In deze voorwaarden is onder meer de aansprakelijkheid van Hoogervorst Makelaardij beperkt tot het bedrag waarop de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraken geeft.

Voor nadere inlichtingen:

Hoogervorst Makelaardij

M.P. Hoogervorst

Cederlaan 42 Exloo

De vrijstaande woning aan de Cederlaan 42 in Exloo heeft een mooie tuin rondom de woning en door de groenzone aan de voorzijde vrij zicht de straat in vanuit de woonkamer. Het extra zijraam in de woonkamer en open doorgang naar de eetkamer met schuifpui geeft de ruimte veel daglicht. De keuken en eetkamer zijn tuingericht. De eettafel is nu geplaatst voor de schuifpui met toegang tot het beschutte terras van de tuin. Dus zowel 's zomers als 's winters is er naast de keuken een goede plek om gezellig samen te eten. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van inbouwapparatuur. In het verlengde is de bijkeuken met toegang naar tuin en naar de inpandige garage. De garage is ruim genoeg voor het stallen van een auto en een 2^e auto kan droog onder de carport worden geparkeerd.

Uniek is de aanbouw met royale slaapkamer en zeer ruime badkamer met ruime inloepdouche, 2^e toilet, wastafelmeubel, radiator en raam voor daglichtvoorziening. Door deze aanbouw is de woning levensloopbestendig, maar kan bijvoorbeeld ook worden gebruikt als praktijkruimte aan huis.

Op de 1^e etage zijn 3 goed formaat slaapkamers, waarbij de hoofdslaapkamer een eigen balkon heeft. Hier bevindt zich ook de 2^e badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel en toilet.

Boven de garage en bijkeuken is een zolder die via de overloop op de 1^e etage bereikbaar is. Hier bevinden zich de technische installaties en is een zee aan (berg)ruimte.

De 2^e etage is in gebruik als hobbyruimte, door de grootte van de zolder kunnen hier eenvoudig 2 slaapkamers worden gerealiseerd. Rondom de woning is professioneel aangelegde tuin, welke keurig is onderhouden en waarbij er met de beplanting rekening is gehouden met aantrekken van vlinders en vogels gezien de bosrijke omgeving. Er zijn meerdere plekken waar je in de tuin kan genieten van de zon of schaduw en er is staat een grote solide blokhut in de tuin voor al het tuingereedschap en tuinmeubelen.

Cederlaan 42 is kindvriendelijk gelegen in een groene woonwijk met groot speelterrein. De school, huisartsenpraktijk, bushalte, sport en recreatie zijn lopend te bereiken. Vlakbij zijn de bossen met mooie wandel-/fietsroutes. Het nabijgelegen Borger en Odoorn zijn eenvoudig te bereiken met de fiets of auto en de uitvalswegen richting Emmen en Groningen zijn snel aan te rijden.

Indeling

Begane grond

Overkapt onder de carport kom je via de voordeur in de hal met de garderobe, trap naar boven, toilet met fontein en deur naar woonkamer. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning met een leuke doorkijk in de straat via de groenzone. In de woonkamer zijn grote raampartijen geplaatst en is er nog een extra zijraam aan de andere kant, zodat er veel daglicht in de ruimte komt. Dit is dan ook een heerlijke plek om samen te zijn. In het verlengde van de woonkamer is nu de

eetkamer met een schuifpui die toegang geeft tot de tuin. Ook dit is een lichte en toegankelijke ruimte. Naast het eetgedeelte is de moderne keuken geplaatst in een hoekopstelling en uitgevoerd in een neutrale kleurstelling met granieten aanrechtblad. De keuken is voorzien van een gaskookplaat met afzuigschouw, koelkast met vriesvak, combioven, vaatwasser en een kokend waterkraan.

Aangrenzende is de bijkeuken en hier is de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is de tuin via een loopdeur bereikbaar en eveneens de inpandige garage.

De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en is ruim genoeg voor het stallen van een auto.

Tussen de woonkamer en het eetgedeelte is een glazen deur naar de aanbouw. De aanbouw heeft 2 ruimtes en een verbindende hal met groot raam voor direct daglicht. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime badkamer, uitgevoerd in wit met grijsinten. Bij de indeling is er rekening mee gehouden dat de badkamer rolstoelvriendelijk is met een grote douche met deur, vrijdragend toilet en wastafelmeubel.

Tegenover de badkamer is een zeer royale slaapkamer met ramen aan beide kanten van de kamer zodat er zicht is op de tuin.

Door deze aanbouw is de woning nu levensloopbestendig, maar dit kan ook ideaal zijn voor een kangoeroeconstructie met inwonende ouders of een gehandicapt kind. Met enkele aanpassingen kan de aanbouw ook worden gewijzigd in een praktijkruimte of kantoor aan huis.

1e etage

Rondom de trappartij is de overloop die alle ruimtes met elkaar verbindt. Aan de voorzijde zijn 2 slaapkamers. De hoofdslaapkamer heeft een balkon met doorkijk richting het bos en een grote nis die ideaal gebruikt kan worden voor het plaatsen van een inbouwkast. Daarnaast is de garderobe- en naaikamer met aan een wand volledig kasten. De 3^e slaapkamer is aan de achterzijde en wordt nu als werkkamer gebruikt en daarnaast is de 2e badkamer. Deze badkamer is voorzien van een douchecabine, vrijdragend toilet en wastafelmeubel. Het geheel is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en ook deze badkamer is voorzien van een raam voor ventilatie en daglicht. Naast de badkamer is deur naar de royale zolder met dakraam boven de garage en bijkeuken. Hier bevinden zich de technische installaties, de cv-ketel Intergas Kompakt HRE (november 2023) en de omvormer voor de zonnepanelen. Voor verdere verduurzaming is er ruimte om hier een boiler vat in combinatie met een hybride warmtepomp en/of zonneboiler te plaatsen.

2e etage

De zolder is nu een grote ruimte met een raam aan de voor- en achterzijde. Het is nu in gebruik als hobbyruimte. Gezien het totale oppervlakte van de zolder is het mogelijk om hier 2 slaapkamers te realiseren en zelfs een extra badkamer. Door het plaatsen van dakramen of een dakkapel worden de slaapkamers nog groter en erg lichte kamers.

Tuin

Rondom de woning is de tuin fraai aangelegd, met aan de voorzijde lage beplanting. Het is mogelijk om geheel rondom de woning te lopen en de auto kan onder de carport worden geparkeerd. Aan de achterzijde zijn meerdere terrassen waarvan 1 beschut als een soort patio beschut tussen de bijkeuken en slaapkamer. Bij de beplanting is er rekening mee gehouden dat van het voorjaar tot het najaar de tuin er groen of juist bloemrijk bestaat. Het gazon is afgewisseld met beplanting die vlinders en vogels aantrekken in de tuin. Tuinmeubelen en tuingereedschap kan in de solide houten berging worden gestald.

Bijzonderheden:

- levensloopbestendige vrijstaande woning
- kangoeroeconstructie mogelijk
- parkeren voor 2 auto's op eigen terrein
- 4 slaapkamers en 2 badkamers
- heel veel privacy in de achtertuin op het zuidwesten
- bergzolder en zolder die ingedeeld kan worden
- Intergas HRE cv-ketel vervangen 10-2023
- 10 zonnepanelen 3800kWh geplaatst 2022
- gehele buitenzijde geschilderd voorjaar 2024
- gelegen groene kindvriendelijke woonwijk
- school, sport, horeca, bos en OV op loopafstand
- oplevering in overleg

Vraagprijs € 600.000 K.K.

Algemene informatie

Bouwjaar	1995
Woonoppervlakte	177,6m ²
Overige inpandige ruimte	15,5m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	15,2m ²
Externe bergruimte	10,2m ²
Perceeloppervlakte	604m ²
Inhoud woning	716m ³
Onderhoud binnen	goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Keuken	hoekkeuken met inbouwapparatuur
Badkamer I	wastafelmeubel, inloopdouche en toilet
Badkamer II	douche, toilet en wastafelmeubel
Eigen grond/erfpacht	eigen grond
Ligging achtertuin	zuidwest (royale tuin rondom)
Garage	inpandig voor 1 auto
Parkeren	eigen terrein en op openbaar terrein
Aanvaarding	in overleg

Kadastrale omschrijving

Gemeente Borger-Odoorn, sectie I 1368

Erfdienstbaarheden

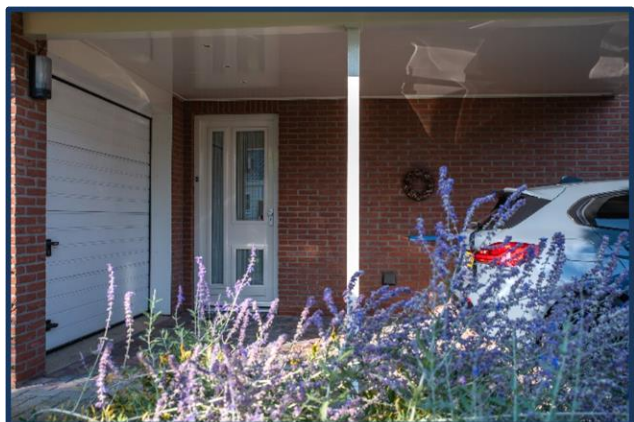
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

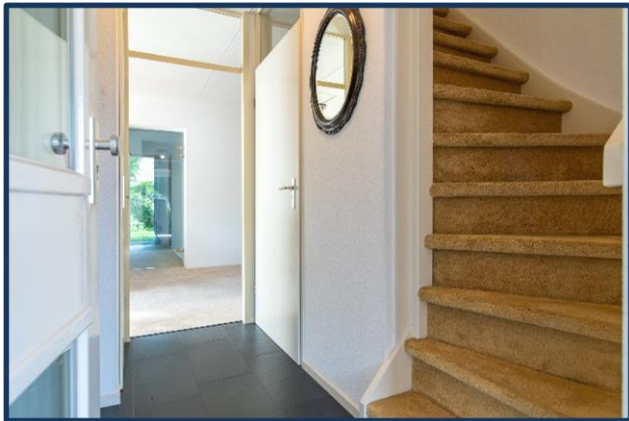
Technische gegevens

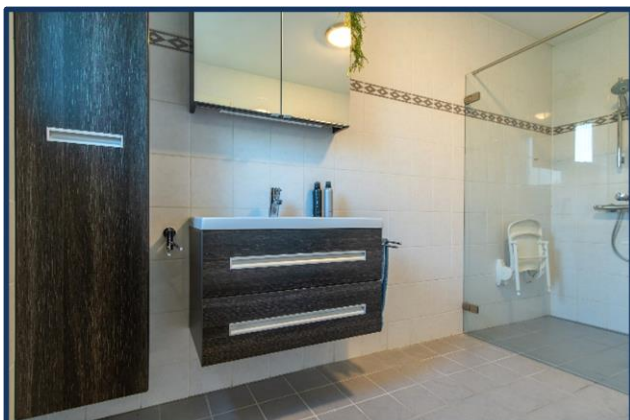
Verwarming	Intergas HRE combiketel (oktober 2023)
Warmwater	via Intergas HRE combiketel
Elektra	8 groepen, 2 aardlekschakelaars
Isolatie	volledig geïsoleerd vanuit de bouw en garage na geïsoleerd
Vloeren	betonnen vloeren
Kozijnen	houten kozijnen met dubbel glas en HR++ beglazing
Dak	hellend dak gedekt met dakpannen plat dak met EPDM gedekt
Zonnepanelen	10 zonnepanelen van 370 Wp per paneel (2022)
Energielabel	C

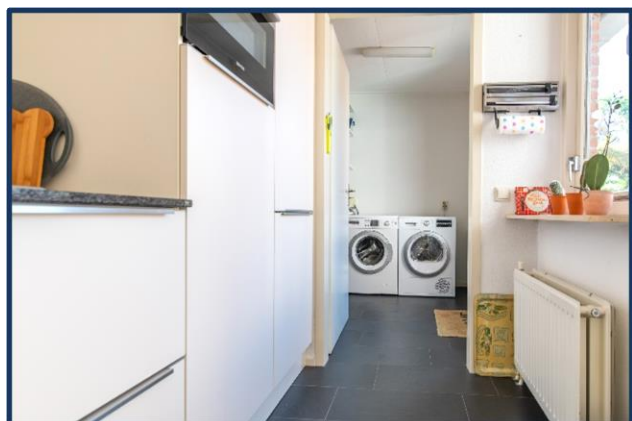
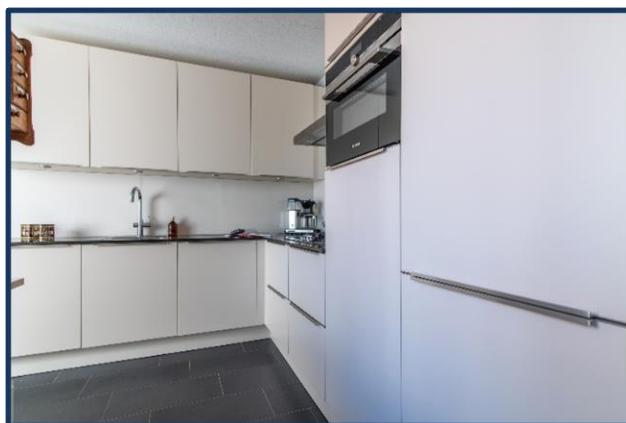
De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

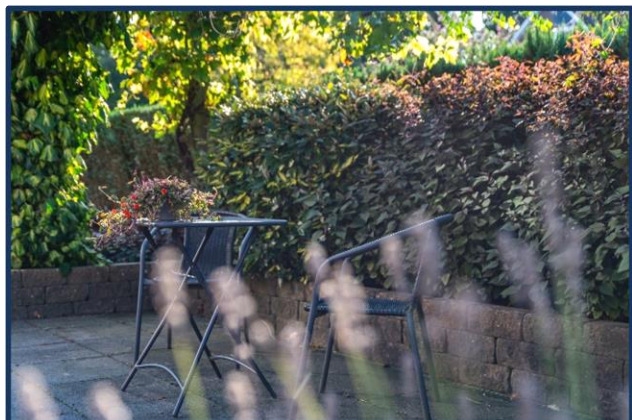
Foto impressie





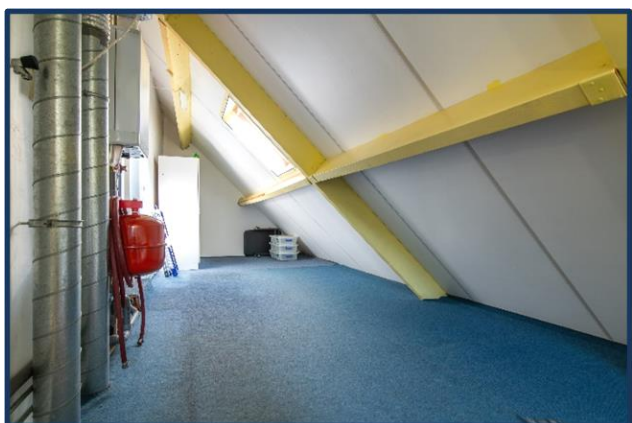
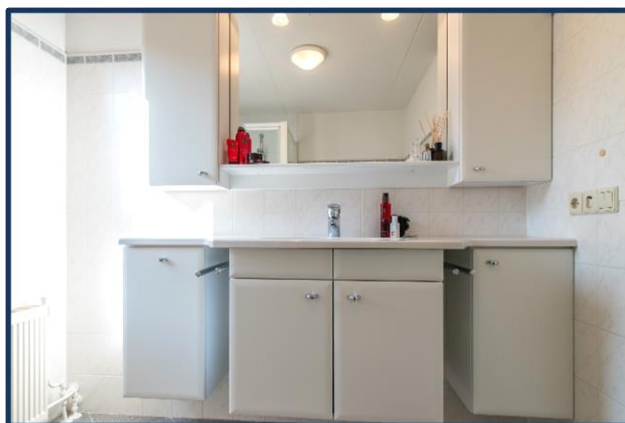
















Lijst van zaken

Betreffende het object: Cederlaan 42 Exloo

Omschrijving van de zaken, die wel of niet in de koop zijn begrepen.

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname	N.v.t.
tuinaanleg, (sier)bestrating	X	O	O	O
beplanting / erfafscheiding	X	O	O	O
tuinoverkapping	O	O	O	X
plantenkas	O	O	O	X
tuin accessoires	O	O	O	X
tuinverlichting	X	O	O	O
buitenverlichting	X	O	O	O
vlaggenmast	O	O	O	X
voet droogmolen	O	O	O	X
(schotel)antenne	O	O	O	X
losse brievenbus	X	O	O	O
bel en trafo	X	O	O	O
veiligheidssloten	X	O	O	O
alarmcentrale	O	O	O	X
(huis) telefoontoestellen	O	O	O	X
alle sleutels	X	O	O	O
cv-ketel met toebehoren	X	O	O	O
(klok) thermostaat	X	O	O	O
boiler	X	O	O	O
gashaard	O	O	O	X
houtkachel	O	O	O	X
airco installatie	O	O	O	X
alle isolatievoorzieningen	O	O	O	X
rolluiken / zonwering buiten	X	O	O	O
luxaflex	X	O	O	O
lamellen	X	O	O	O
rolgordijnen	X	O	O	O
gordijnrails	X	O	O	O
gordijnen	X	O	O	O
vitrage	X	O	O	O
losse horren / rolhorren	X	O	O	O
shutters	O	O	O	X
tapijt	X	O	O	O
linoleum / zeil	O	O	O	X
laminaat	O	O	O	X
houten vloer	O	O	O	X
parket	O	O	O	X
kurk	O	O	O	X

Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor bovenstaande noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
keukenblok met bovenkasten	X	O	O	O
inbouwapparatuur t.w.				
vaatwasser	X	O	O	O
kookplaat	X	O	O	O
koelkast	X	O	O	O
losse vriezer	O	O	X	O
combi oven met magnetronfunctie	X	O	O	O
magnetron	O	O	O	X
afzuigkap	X	O	O	O
koffiezetapparaat	O	O	O	X
heet waterkraan	X	O	O	O
<hr/>				
inbouwverlichting	X	O	O	O
losse opbouwverlichting	O	O	X	O
losse kasten kastenkamer & zolder boven garage	X	O	O	O
boeken / legplanken	O	O	O	X
schuifkast	O	O	O	X
spiegelwanden	O	O	O	X
wasmachinekraan	X	O	O	O
toiletten met accessoires	X	O	O	O
badkameraccessoires	X	O	O	O
douchescherm	X	O	O	O
wastafel met accessoires	X	O	O	O
wastafel verlichting	X	O	O	O
<hr/>				
sauna	O	O	O	X
zonnepanelen met omvormer	X	O	O	O
zonnecollector	O	O	O	X
laadpunt elektrische auto	O	O	O	X
<hr/>				
door derden beschikbaar gestelde zaken, die bij het object behoren:				
milieubox	O	O	O	X
vuilcontainers	X	O	O	O
geen eigendom van de verkoper zijn de zaken die geleased, in huurkoop of in bruikleen zijn:.	O	O	O	X

Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor bovenstaande noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

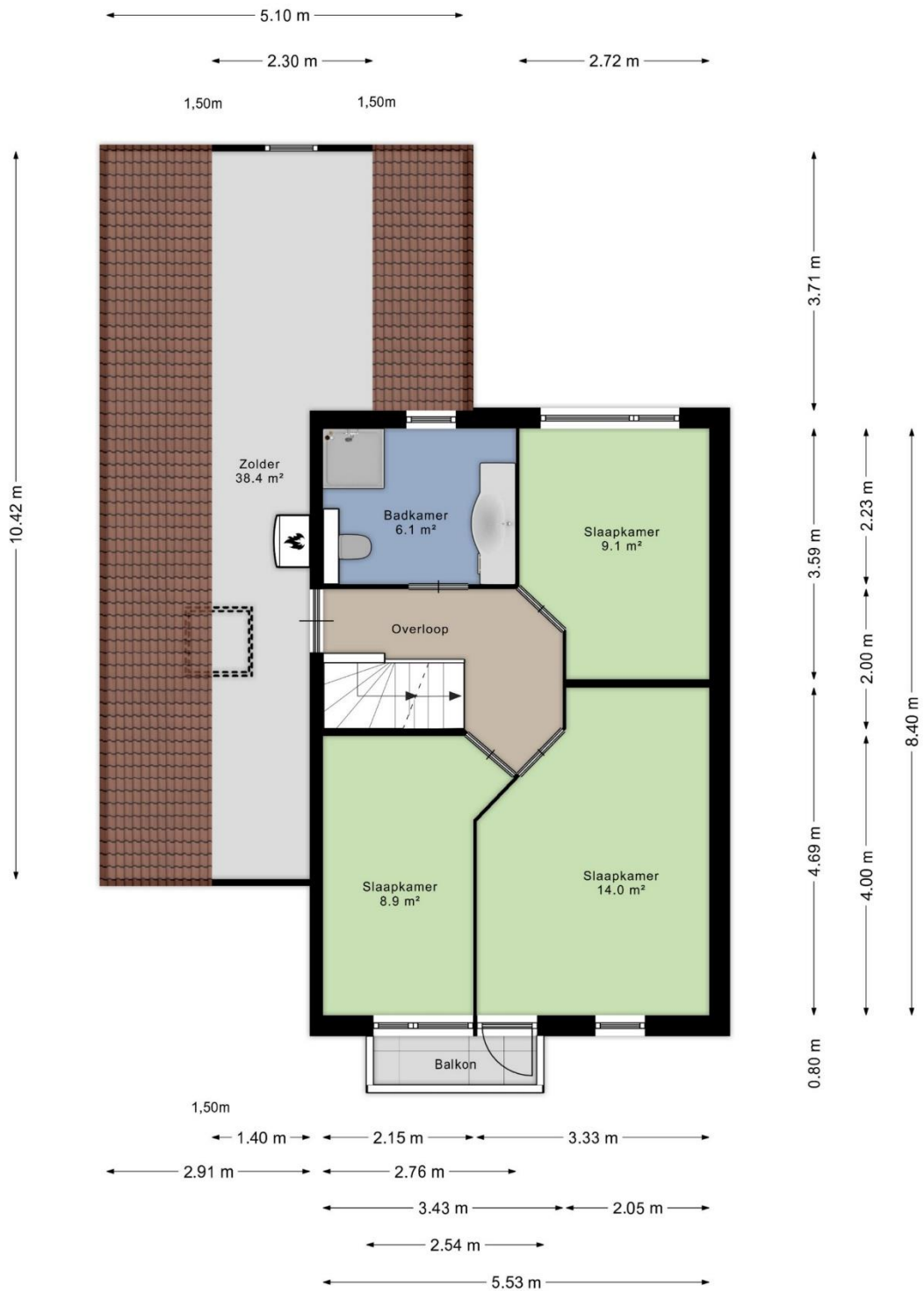
Plattegrond Cederlaan 42 Exloo

Begane grond



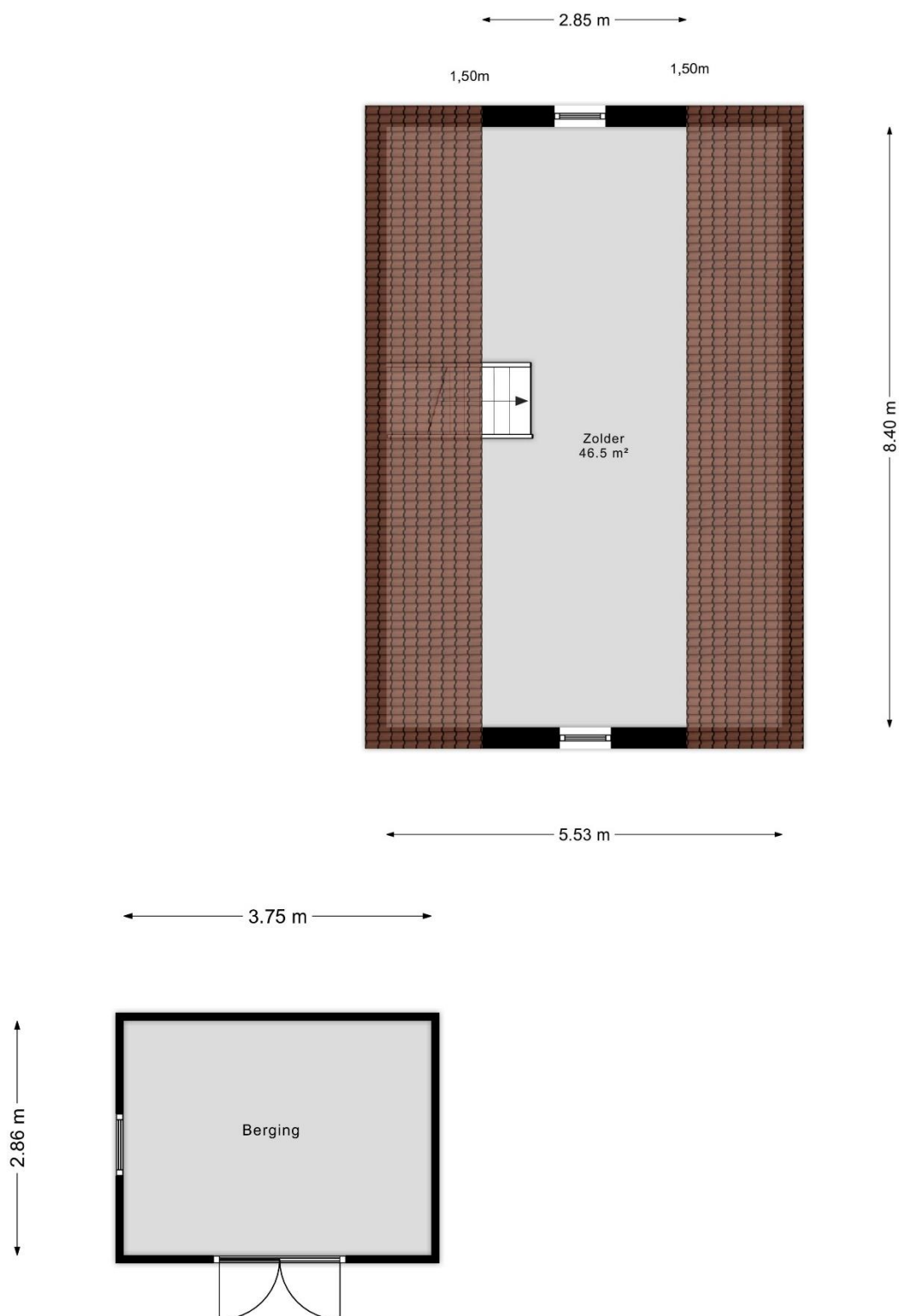
Plattegrond Cederlaan 42 Exloo

1^e etage



Plattegrond Cederlaan 42 Exloo

2^e etage & berging



Plattegrond Cederlaan 42 Exloo

Begane grond optie



Plattegrond Cederlaan 42 Exloo

2^e etage optie



Plattegrond Cederlaan 42 Exloo

Perceel



Wat komt er kijken bij de verkoop van een woning?

De koper heeft een onderzoeksplicht;
De verkoper heeft een informatieplicht;
Verdiep u allereerst in uw financiële mogelijkheden;
Denk aan wanneer de woning opgeleverd zal worden;
Overleg over wat er achter blijft in de woning

Wat mag u aan service verwachten?

Dat bij een bezichtiging voldoende gelegenheid is om de woning goed in u op te nemen;
U, ook buiten kantoor tijden en in het weekend kunt afspreken;
U, gerust mag afspreken voor een tweede bezichtiging en alles kunt vragen over de woning wat voor u! belangrijk is;
Dat u een goede en informatieve brochure ontvangt

Wat moet u weten over de hypotheek nodig voor uw aankoop?

Dat de bijkomende kosten niet in het hypotheekbedrag meegefinancierd kunnen worden;
Dat in de voorlopige koopovereenkomst, ontbindende voorwaarden worden genoemd betreffende het verkrijgen van financiering;
Dat er in deze koopovereenkomst over een waarborgsom gesproken zal worden, deze kan ook door de hypotheekgever als bankgarantie afgegeven worden

Kent u uw hypotheekmogelijkheden?

Voor een onafhankelijk hypotheekadvies kunnen wij u doorverwijzen naar onze onafhankelijke hypotheekadviseur. Hij kan u geheel vrijblijvend adviseren en werkt samen met een veertig tal hypotheekverstekkers. Hierdoor kan hij u helpen om de juiste keuze te maken, passend bij uw huidige en toekomstige situatie. Het rentepercentage is heel belangrijk, maar niet altijd bepalend.

Wat is courtage?

Courtage is de vergoeding die de makelaar van zijn opdrachtgever ontvangt over zijn bemiddeling en gedane werkzaamheden;
Dit is een percentage over de koopsom, gemiddeld 1,85%;
Bij Hoogervorst Makelaardij echter scherpe tarieven

Hulp nodig bij het vinden van een woning?

Heeft u al eens aan een aankoopmakelaar gedacht, welke uw belangen behartigt? Informeer naar de mogelijkheden en onze scherpe tarieven!