



GROOTE BROEK  
Duiker 44



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1975
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4, waarvan 3 slaapkamers
Inhoud:	314 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	83 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	288 m <sup>2</sup>
Externe berguimte:	18 m <sup>2</sup>
Verwarming:	C.V. ketel (Intergas, 2014)
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas



# Omschrijving

Ben je op zoek naar een woning die je nog helemaal eigen kunt maken? Dit is je kans! Deze fijne hoekwoning, gelegen aan de Duiker, heeft 83 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak en is geschikt om gelijkvloers te wonen. Je beschikt hier over een lichte woonkamer, drie ruime slaapkamers, een grote garage en een diepe tuin met veel privacy. Je hebt alle vrijheid om het huis naar jouw eigen wensen in te richten, zodat het jouw ideale thuis wordt.

De woning heeft een uitstekende ligging met op loopafstand een supermarkt en een basisschool met kinderopvang en op fietsafstand winkelcentrum Het Streekhof, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en uitvalswegen in de nabije omgeving. Dus, waar wacht je nog op? Maak van dit huis jouw nieuwe thuis!

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de ruime voortuin, die deels groen en deels betegeld is, bereik je de voordeur van deze woning. Achter de voordeur bevindt zich de entreehal, die toegang biedt tot de meterkast, de trap naar de eerste verdieping, een toiletruimte met staand toilet en fonteintje, de badkamer en de woonkamer.

De badkamer is centraal gelegen op de begane grond en kenmerkt zich door de betegeling. Je treft hier een wastafel en inloopdouche aan. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van het huis en is voorzien van een mooie laminaatvloer. Aan de voorzijde heeft de woonkamer een zeer brede raampartij en aan de zijkant is nog een extra raam aanwezig. Hierdoor geniet je van een aangename lichtinval in de ruimte.

Via de woonkamer zijn de keuken en de eerste slaapkamer bereikbaar. De keukenruimte is voorzien van dezelfde laminaatvloer als in de woonkamer en heeft tegels op de wanden. De keuken bestaat uit twee keukenblokken en is te herkennen aan de lichte keukenkastjes. Je kunt de keuken volledig naar wens renoveren. Er is momenteel dan ook geen apparatuur aanwezig. Wel zijn de aansluitingen voor de wasmachine en de droger hier te vinden. De keukenruimte heeft een toegangsdeur naar de achtertuin.

De eerste slaapkamer van de woning bevindt zich aan de achterzijde op de begane grond. De slaapkamer is uitgerust met een laminaatvloer. Je hebt de mogelijkheid om deze kamer nog helemaal naar eigen smaak in te richten. Aan lichtinval is er geen gebrek, want de kamer is voorzien van een brede raampartij en een glazen deur.

Eerste verdieping:

De trap in de entreehal biedt toegang tot de overloop van de eerste verdieping. Via deze overloop zijn een kast en de tweede en derde slaapkamer bereikbaar. Van deze twee slaapkamers ligt er één aan de voorzijde en één aan de achterzijde.

Beide slaapkamers beschikken over een laminaatvloer en wanden en plafonds die in rustige tinten zijn afgewerkt. In de tweede en derde slaapkamer van het huis geniet je van een overvloed aan natuurlijk licht mede door dat beide slaapkamers over een dakkapel beschikken. Beide kamers zijn voorzien van een wastafel en hebben toegang tot een berging voor het opbergen van spullen.

Tuin:

Het huis heeft een diepe achtertuin, die overwegend betegeld is. Doordat er veel ruimte beschikbaar is, zijn er verschillende mogelijkheden. Zo kun je meubilair plaatsen om van het lekkere weer te genieten, maar heb je ook de mogelijkheid om speelgelegenheid voor kinderen te creëren. Dankzij de schuttingen is de achtertuin uitstekend beschermd. Genieten van het zonnetje doe je hier dan ook in alle rust.

Aan de achterzijde van de tuin vind je de grote garage. Deze garage biedt naast parkeergelegenheid ook ruimte om fietsen te stallen en spullen op te bergen. Via de garagedeur kom je uit op het achtergelegen parkeerterrein. De tuin is ook bereikbaar via een achterom.

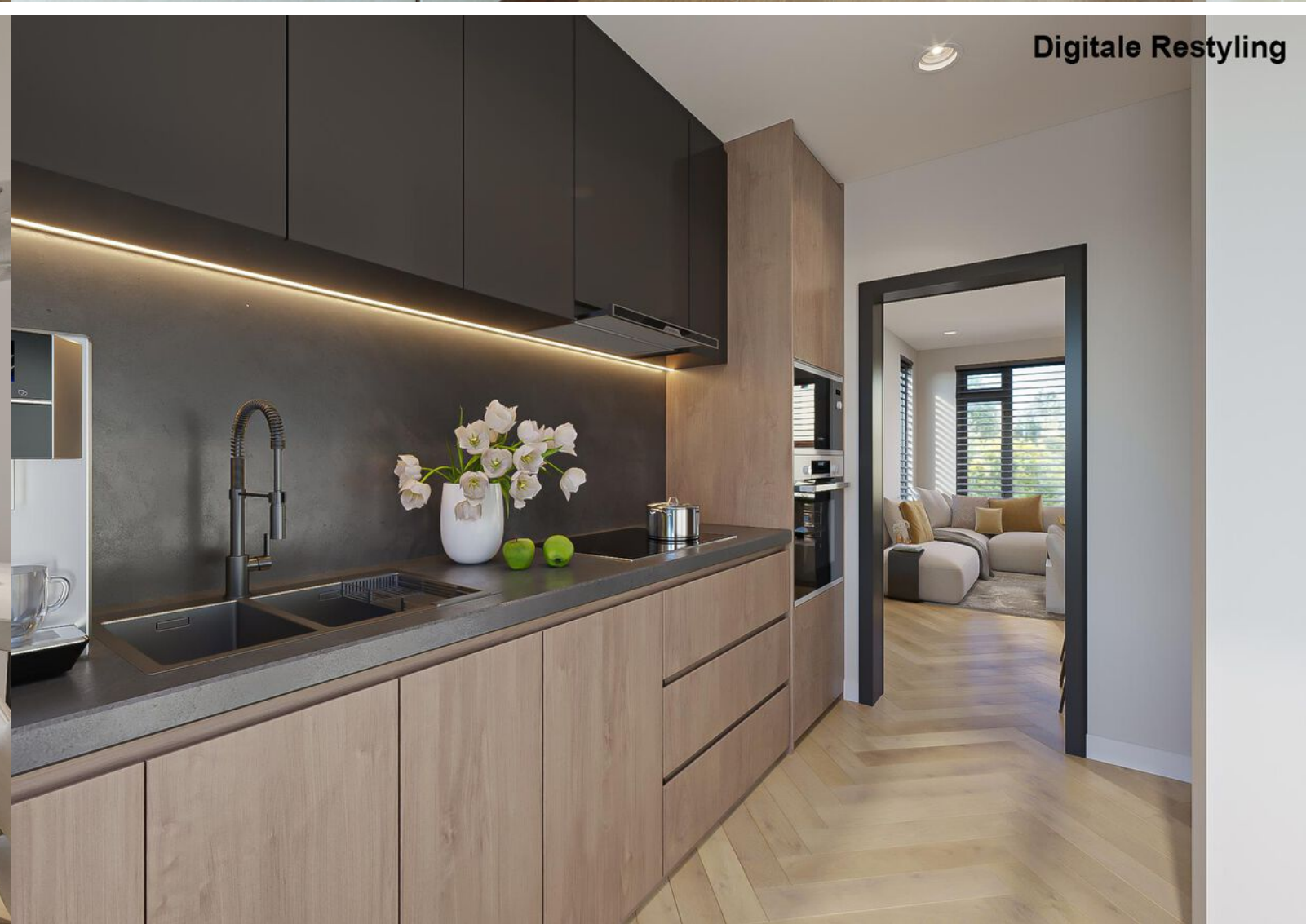
Parkeren:

Eigen garage en parkeergelegenheid rond het huis.

Kenmerken van de woning:

- Hoekwoning met grote tuin
- Drie ruime slaapkamers
- Renovatie nodig
- Gelijkvloers wonen is mogelijk
- Gelegen op een groot perceel
- Nabij scholen en winkels
- Winkelcentrum en treinstation dichtbij
- Uitvalswegen goed bereikbaar
- Volledige eigendom















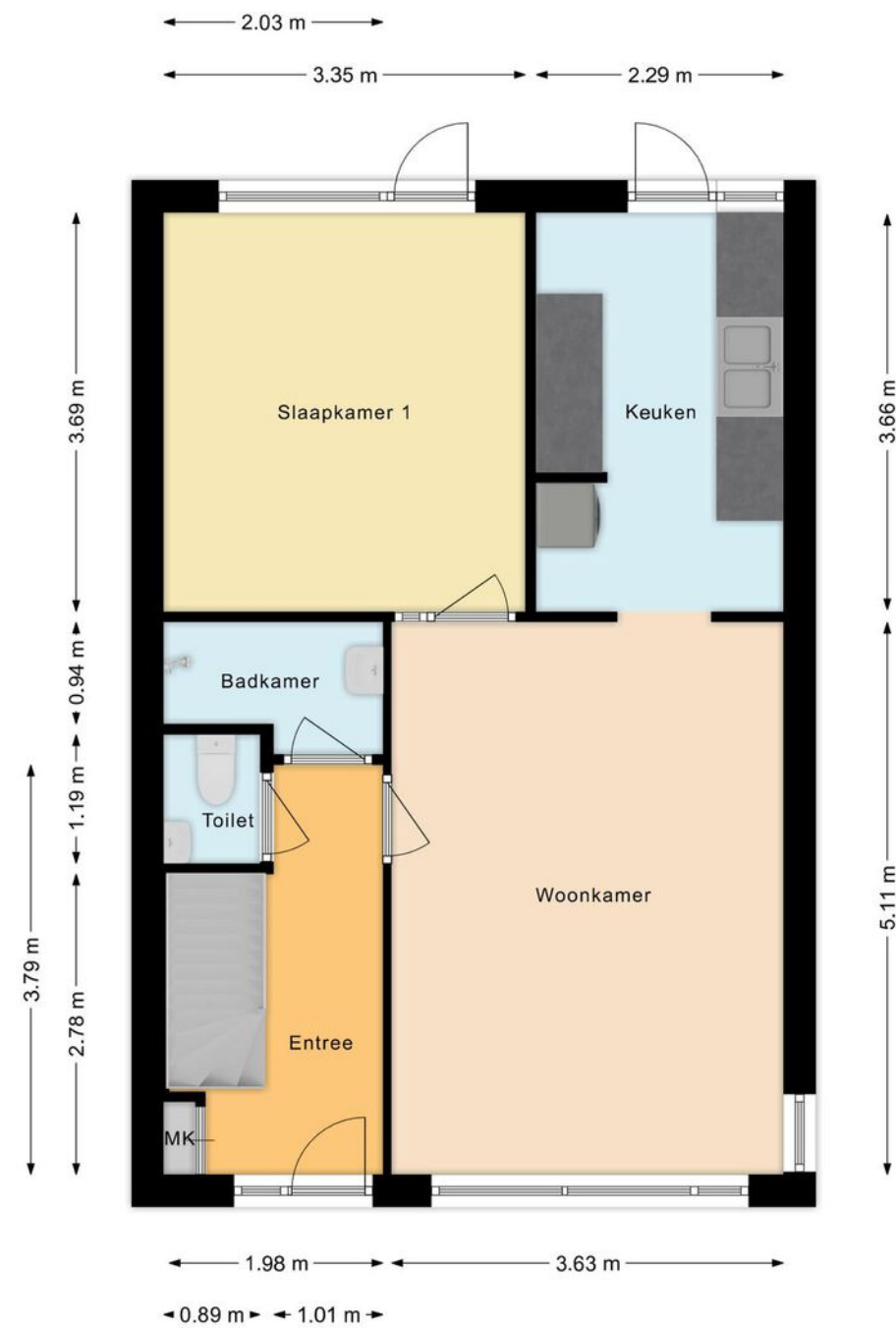








# Begane grond



# Eerste verdieping





# Kadastrale kaart

# Informatie

Alle door In Huis Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Ondanks dat wij zo zorgvuldig mogelijk alle informatie verwerken in onze presentatie kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Schriftelijkheidsvereiste: Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

Erfdienstbaarheden: Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage toegevoegd aan de koopovereenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Ontbindende voorwaarden: Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een financiering en een bouwkundige keuring) worden alleen vermeld in de koopovereenkomst als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.

Waarborgsom/bankgarantie: De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

Koopovereenkomst: Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst van de NVM, VBO, VastgoedPRO, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In aanvulling op de koopovereenkomst worden onder andere de volgende artikelen toegevoegd:

Ouderdomsclausule: Koper is ermee bekend dat het registergoed ruim 49 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van zaken van soortgelijke aard gesteld mogen worden aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de toenmalige oprichting. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst, garandeert Verkoper niet dat het registergoed vrij is van gebreken:

1. Die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en
2. Die direct dan wel indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom van het registergoed.

Asbestclausule: Koper is ermee bekend dat ten tijde van de bouw en/of renovatie van het registergoed het normaal was asbest(cement)houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is Verkoper niet bekend dat in het registergoed meer asbest(cement)houdende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw en/of renovatie van het registergoed. Koper is ermee bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in het registergoed.

Kadastrale kaart Uw referentie: Duiker 44



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Stede Broec	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1107	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 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.



# Interesse?



Het Voert 3 B  
1613 KL Grootebroek

0228-722612  
[info@inhuismakelaardij.nl](mailto:info@inhuismakelaardij.nl)  
[inhuismakelaardij.nl](http://inhuismakelaardij.nl)