



Ten Broeke
makelaars & taxateurs



Vilsterseweg 6 a

€ 495.000,- k.k. | VILSTEREN

WAAROM U HIER WILT WONEN

- ✓ Deze woonomgeving kenmerkt zich door de prachtige natuur, mooie landgoederen, rust en ruimte.
- ✓ Ruim perceel van maar liefst 1.079 m²!
- ✓ Aangebouwde stenen garage met kanteldeur en separate loopdeur.
- ✓ Aangebouwde stenen berging met opstelling van de CV-ketel.
- ✓ Vrijstaande houten schuur met een afmeting van maar liefst 5,95 x 6,87 meter en een aangebouwde opslagruimte (afmeting 4,25 x 2,44 meter).

Bouwjaar 1963
Energie label G

Welkom bij de Vilsterseweg 6a in het idyllische Vilsteren! Gelegen op een royale kavel, biedt deze vrijstaande woning je alle ruimte die je nodig hebt om te leven en te genieten.

De fraai aangelegde en zorgvuldig onderhouden tuin omringt de woning met kleurrijke bloemen en een groen gazon. De knusse overkapping is een fijne plek om te genieten van de frisse buitenlucht en een kopje koffie. Deze woning geeft je de kans om de hectiek van het dagelijkse leven te ontvluchten en jezelf onder te dompelen in een oase van rust.

De oorspronkelijke woning is in de loop der jaren uitgebouwd. De uitbouw verrijkt de woning met extra woonruimte op zowel de begane grond als de verdieping. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond geniet je van het gemak van gelijkvloers wonen.

Nagenoeg alle woningen in Vilsteren staan op erfpachtgrond van het Landgoed Vilsteren. Het landgoed is een groot en afwisselend landgoed met heide, rivieroever, bossen en een hoge stellingmolen.





Vilsteren ligt in het landgoed en is een actieve woon- en leefgemeenschap, een unicum in Nederland!

Omdat er sprake is van erfpachtgrond, betekent dit dat je wel het bezit van de woning hebt, maar niet van de ondergrond. Hiervoor zijn afspraken vastgelegd in het erfpachtcontract.

De (onder)grond wordt in erfpacht uitgegeven. De canon bedraagt € 3.053,57 per jaar en is in de meeste

gevallen fiscaal aftrekbaar. De canon moet betaald worden aan Landgoed Vilsteren.

Het verkrijgen van een hypothecaire lening op een woning met erfpacht werkt is anders dan met een woning op eigen grond. Wij adviseren je te laten inlichten over de financiële mogelijkheden.

Gunning is onder voorbehoud van toestemming van de erfverpachter.



INDELING:

Begane grond:

Entree; hal met meterkast en trapopgang naar de verdieping; toegang tot de woonkamer met zithoek en ruime eethoek met veel lichtinval, aan de voorzijde is de woonkamer voorzien van een schuifpui; royale woonkeuken met toegang tot provisiekelder en keukeninrichting voorzien van diverse inbouwapparatuur; aansluitend de bijkeuken met achteringang en toegang tot het toilet en de moderne badkamer met douche en wastafel; slaapkamer met wastafel en vaste kastenwand.



Eerste verdieping:

Overloop, drie slaapkamers, waarvan twee slaapkamers met vaste kasten, de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een balkon; badkamer ingericht met ligbad, wastafel, douchecabine en toilet; toegang tot ruime inloopkast en achtergelegen bergzolder.

Tweede verdieping:

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap.

Of je nu droomt van een rustige woonomgeving, een plek om je creativiteit de vrije loop te laten, of gewoon een comfortabel thuis met het gemak van gelijkvloers wonen, deze vrijstaande woning vervult al deze wensen en meer.

Aarzel niet en maak van dit huis jouw thuis!

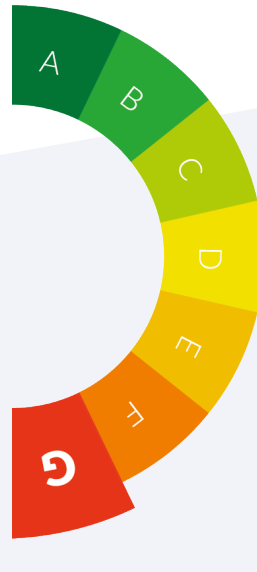


KENMERKEN VAN DEZE WONING

- Soort woning : Eengezinswoning
- Bouwjaar : 1963
- Bouwjaar aanbouw : 1982
- Woonoppervlakte : 173 m²
- Perceeloppervlakte : 1079 m²
- Inhoud : 809 m³
- Totaal aantal slaapkamers : 4

Oriëntatie voortuin





Isolatie

- Spouwmuren : Ja
- Vloerisolatie : Gedeeltelijk
- Muurisolatie : Gedeeltelijk
- Dubbel glas : Gedeeltelijk
- Kapisolatie : Gedeeltelijk

Energie

- Gasaansluiting : Ja
- Zonnepanelen : Nee
- CV ketel bouwjaar : 2002

Energie label

Deze woning heeft energielabel G.

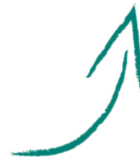
Overige zaken

-



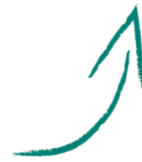


*Gezellige zithoek met
schoorsteenkanaal*



*Doorkijk van zithoek naar
eethoek*





Ruime eethoek met veel lichtinval, aan de voorzijde is de woonkamer voorzien van een schuifpui.

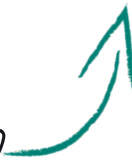
*Doorkijk van eethoek naar
keuken*





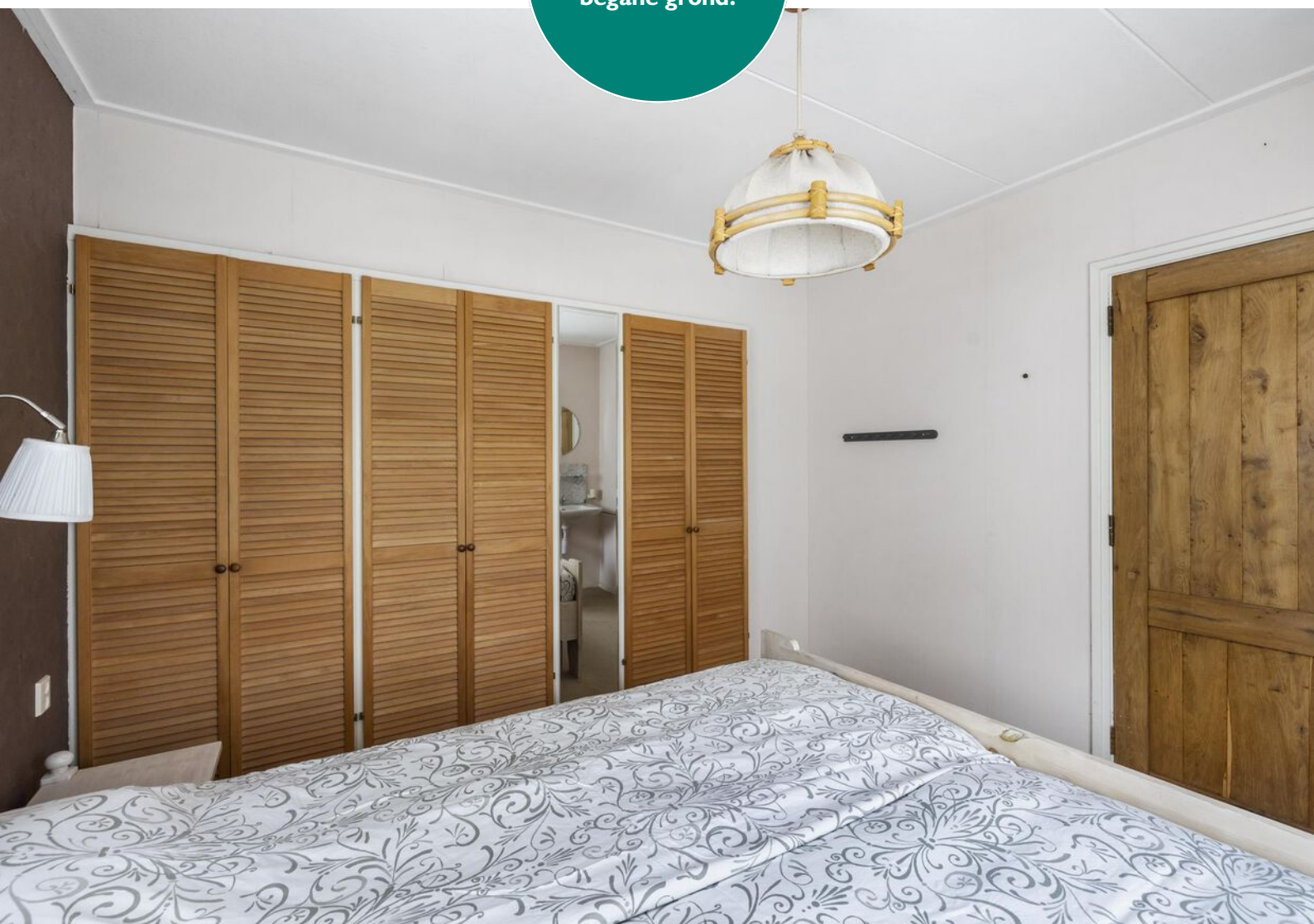


*Bijkeuken met achteringang en
toegang tot het toilet en de
moderne badkamer.*





Slaapkamer op de
begane grond.



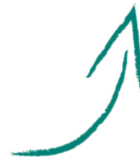


*Ruime en moderne badkamer
met douche en wastafel op de
begane grond.*





*Ruime slaapkamer aan de
voorzijde met wastafel en
vaste kast.*







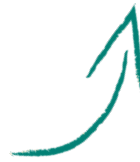


Via de overloop op de eerste verdieping toegang tot ruime bergzolder.





Aangebouwde stenen garage
met kanteldeur en separate
loopdeur.







*De oprit biedt ruimte
voor meerdere auto's.*





Heeft u vragen?

Bel ons: 0572-371408

Mail ons: info@tenbroeke.nl



Gerben ten Broeke

Beëdigd makelaar/taxateur RMT



Linda Smeenk

Beëdigd makelaar/taxateur RMT





LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Mechanische ventilatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN

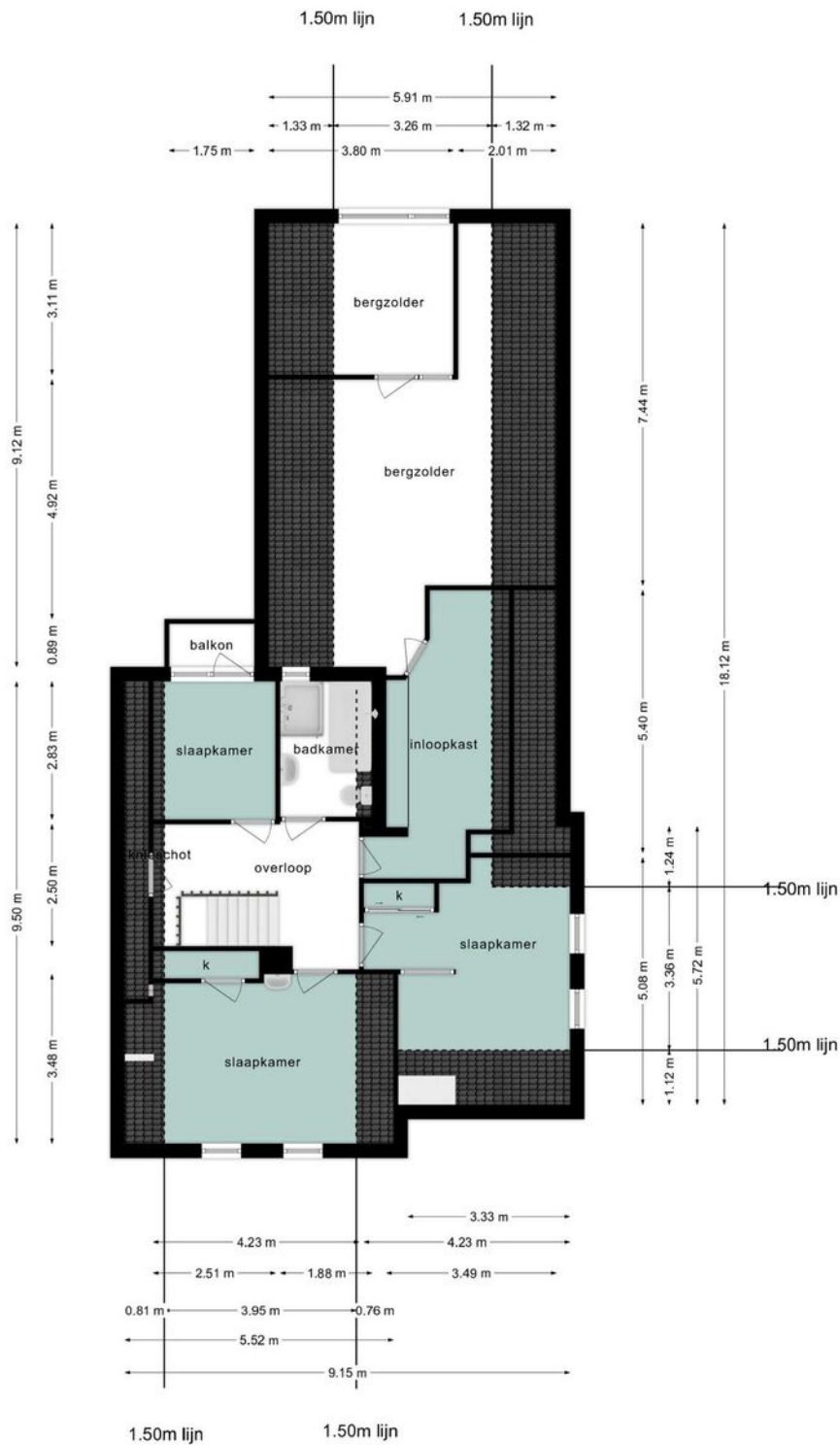
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	×		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	×		
Schuur: losse werkbank en houtkachel		×	
Schuur: inventaris		×	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Beregeningsinstallatie (pomp en drukvat)			×

Begane grond PLATTEGROND



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

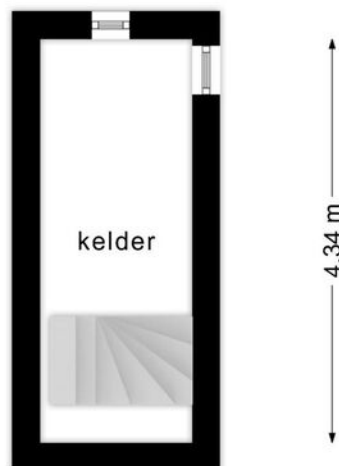
Ie Verdieping PLATTEGROND



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

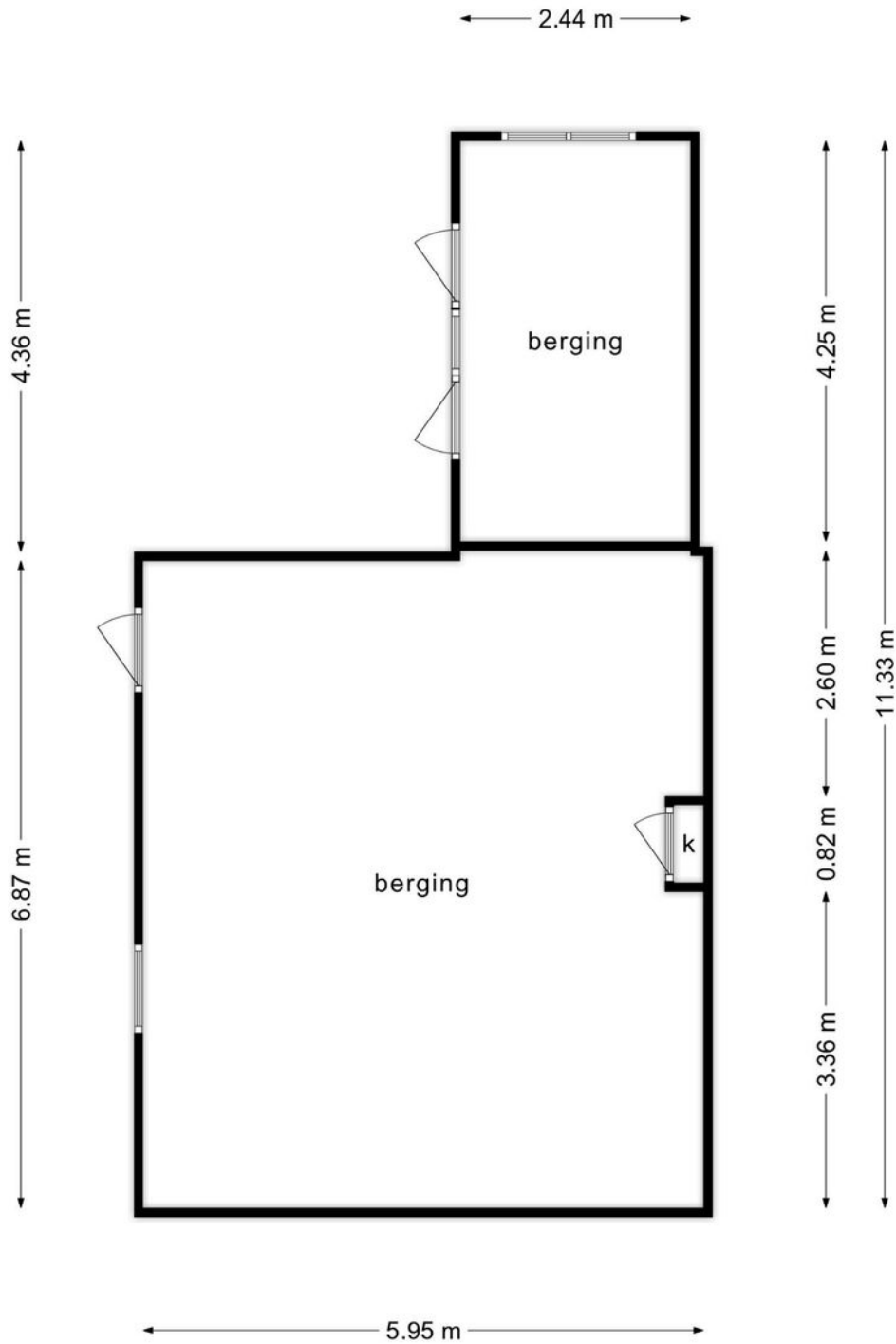
Kelder PLATTEGROND

← 1.63 m →



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

Berging PLATTEGROND



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



WIJ GAAN VOOR EEN **TOP** **RESULTAAT**

Het contact verliep heel erg goed. Goede en duidelijke communicatie. Na ieder bezoek volgde heel snel een terugkoppeling. Kortom we zijn zeer tevreden en kunnen deze makelaar van harte aanbevelen.

Fundareview geplaatst op: 17-11-2020

Gemoedelijk, vriendelijk en deskundig! Goede contacten, uitstekend adviserend en meedenkend!

Fundareview geplaatst op: 01-11-2020

Van het begin tot het eind was het overleg, het meedenken en het regelen van alles perfect geregeld. Tot hier alvast bedankt voor de prettige samenwerking. Zeer zeker aan te bevelen.

Fundareview geplaatst op: 01-07-2020

WOW!

GEWELDIGE WONING!

De beste **hypotheek**

0572-371408 | info@tenbroeke.nl

Een uitgebreide **bezichtiging**

0572-371408 | makelaardij@tenbroeke.nl



Neem contact op!



Ten Broeke
makelaars & taxateurs



Gemiddelde
beoordeling:

9.3

HYPOTHEKEN

- ✓ Groot aanbod in geldverstrekkers
- ✓ Geen onverwachte, bijkomende kosten
- ✓ Onze adviseurs kijken verder dan uw hypotheek

VERZEKEREN

- ✓ Snelle schadeafwikkeling
- ✓ Altijd uitleg in begrijpelijke taal
- ✓ Uitstekend bereikbaar voor hulp bij schade



We zijn *onafhankelijk* en werken samen met *fijne partijen*



ALGEMENE INFORMATIE

WIJ HELPEN U GRAAG VERDER

Het kopen van een huis brengt veel vragen met zich mee. Dat is niet verwonderlijk want een huis koopt u niet iedere dag. Bovendien zijn er nogal wat aspecten waarvan u op de hoogte moet zijn zodat u weet waar uw rechten en plichten liggen. Wij proberen kort enkele zaken aan u te verduidelijken. Mocht u desondanks toch nog vragen hebben neemt u dan gerust contact met ons op.

Mede namens de verkoper(s) willen wij u bedanken voor de belangstelling die u getoond heeft voor deze woning. Wij horen graag wat u van deze woning vindt! Mocht u besluiten om verder te zoeken dan stellen wij het in elk geval op prijs als u uw reactie op de brochure wilt geven.

Toelichtingsclausule NEN2580

De in deze brochure genoemde maten zijn berekend op basis van de meetinstructie NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bezichtiging

Graag nodigen wij u uit om de woning te bezichtigen. Als u de woning heeft bezichtigd, verzoeken wij u vriendelijk binnen 5 dagen een reactie te geven op de woning. De verkoper heeft immers moeite gedaan om zijn huis zo goed mogelijk te presenteren en een bericht van u wordt dan zeer op prijs gesteld!

Onderhandelingen/biedingen

Bij het doen van een bieding zijn naast de prijs ook de voorwaarden waaronder de koop tot stand komt van belang. Hierbij moet u denken aan de oplevertermijn, mee te verkopen goederen en de ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financieringsvoorbehoud).

Uw bod wordt aan de verkopers overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel volgen. De verkoper kan het bod afwijzen of direct accepteren en is niet verplicht u een tegenvoorstel te doen. U bent pas in onderhandeling als verkoper middels een tegenvoorstel reageert. Het staat partijen vrij om op elk moment de onderhandeling af te breken.

De verkoper kan meerdere biedingen ontvangen en is gerechtigd om met een van hen tot overeenstemming te komen. Het is daarom raadzaam om een zo goed mogelijke bieding te doen voor wat betreft prijs en voorwaarden.

Na de koop

Na de mondelinge overeenkomst worden de afspraken schriftelijk vastgelegd in de koopovereenkomst/koopakte. Hierin staat onder andere de koopprijs en koopcondities. Tenzij in deze brochure anders is vermeld, wordt een woning verkocht onder de conditie kosten koper. Dit betekent dat de aanvullende kosten voor rekening van de koper komen. Het betreft de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten voor inschrijving bij het kadaster.

Verder zijn de volgende zaken belangrijk:

Bankgarantie/waarborgsom

Een koper dient 10% van de koopsom als zekerheidstelling voor de verkoper te storten bij de notaris. Ook kan de financier van de koper een bankgarantie voor het hetzelfde bedrag afgeven.

Bedenktijd

De koper heeft de mogelijkheid om de koopakte te ontbinden binnen 3 dagen nadat hij/zij een kopie van de door alle partijen getekende koopakte heeft ontvangen.

Financieringsvoorbehoud/ontbinding

In de koopovereenkomst zijn de voorbehouden vastgelegd. Daarna volgt er normaal gesproken een periode van 3 weken om aan de genoemde zaken in het voorbehoud te voldoen (bijvoorbeeld financiering). Indien dat niet is gelukt dan is er de mogelijkheid om de koopovereenkomst te ontbinden.

Financiering

Zodra u de woning heeft gekocht kunt u offertes gaan aanvragen bij verschillende geldverstrekkers teneinde financiering zo spoedig mogelijk te realiseren. Voor uw financiering kunt u natuurlijk bij ons kantoor terecht. Onze Erkend Hypotheek -adviseurs zijn onafhankelijk, doen zaken met alle grote geldverstrekkers en bieden unieke arrangementen aan met gunstige voorwaarden en lage rentes.

Overdracht/transport

Voor de overdracht van uw nieuwe woning is het gebruikelijk dat de partijen eerst nog bij de woning gaan kijken of alles in orde is. Bij deze voor oplevering worden ook de meterstanden genoteerd. Na deze inspectie gaan partijen naar de notaris waar het ondertekenen van de leveringsakte en de sleuteloverdracht plaatsvindt. Ook de financiële afwikkeling tussen partijen wordt door de notaris verzorgd.

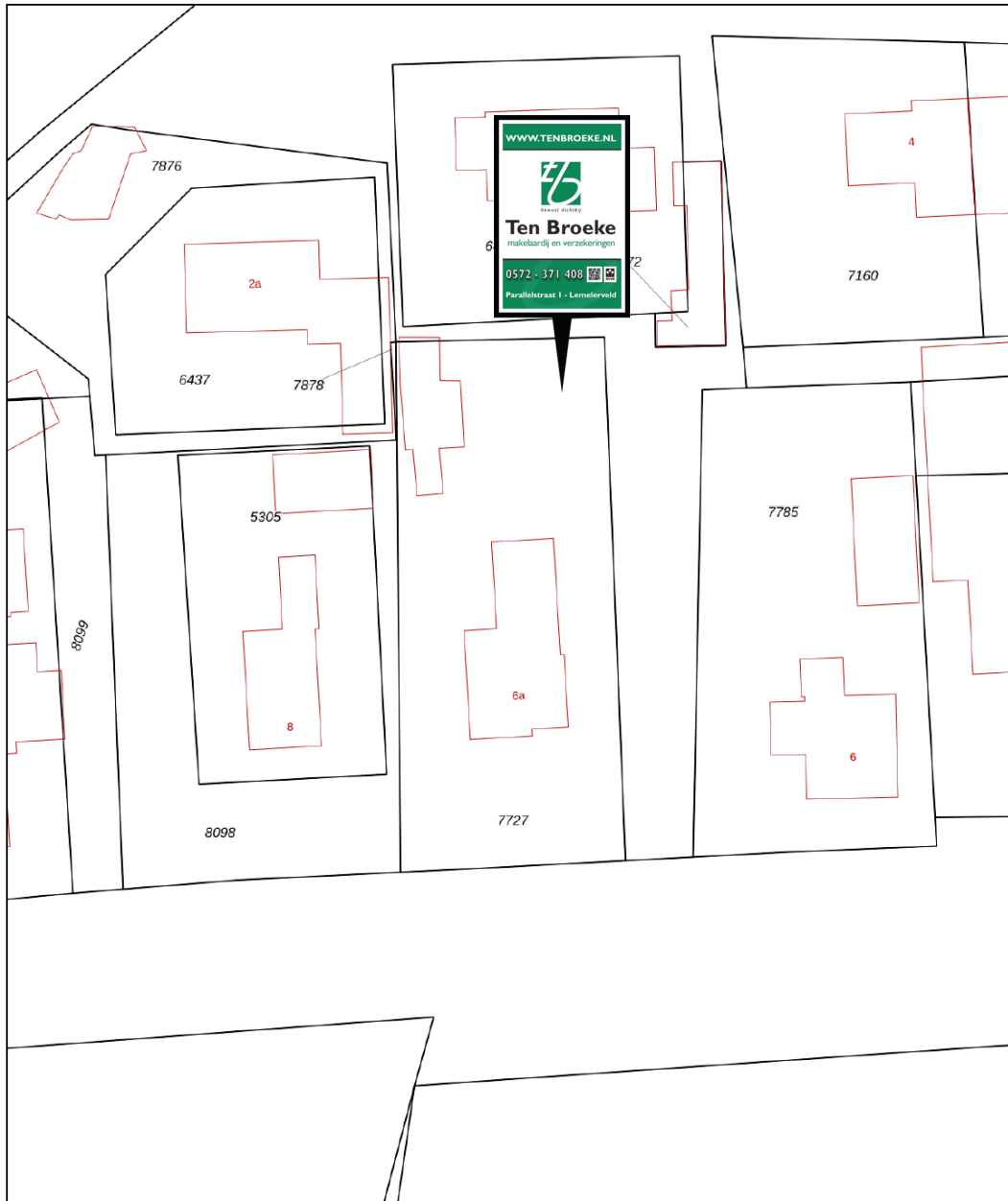
Verzekeringen

De koop van een woning luidt een nieuwe periode in. Dat is een uitgelezen moment om uw totale pakket aan verzekeringen goed te laten bekijken. Wij willen dit graag voor u regelen! Bel of mail voor een afspraak !


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vilsterseweg 6a



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ambt-Ommen Sectie H Perceel 7727</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>	
---	---	---



Ten Broeke
makelaars & taxateurs



BEZOEK ONS,
WIJ ADVISEREN U GRAAG

Ten Broeke makelaardij B.V.

Parallelstraat 1
8152 BD Lemelerveld

Tel: 0572-371408
info@tenbroeke.nl



WWW.TENBROEKE.NL

