



**Hoofdweg 1 te Wedde**

## Omschrijving



**Vraagprijs:**  
**€ 375.000 k.k.**

De Burcht van Wedde en een natuurgebied grenzend aan je achtertuin! Deze woning beschikt over een hele bijzondere, unieke locatie. Aan de rand van het dorp staat deze ruime vrijstaande woning op een perceel van 990m<sup>2</sup>. Het perceel beschikt over een ruime schuur met hobbyruimtes en veel parkeermogelijkheden. Wanneer je de tuin zou herindelen kan je deze feilloos laten aansluiten op het vrije gevoel wat het natuurgebied ook biedt. De woning beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond wat zorgt voor gelijkvloers wonen. Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers. Kortom een ruime vrijstaande woning op een prachtige plek die je naar je eigen stijl kunt moderniseren.

Begane grond: entree/hal met trapopgang – keuken(14,8m<sup>2</sup>) voorzien van inbouwkeuken met kookplaat, afzuigkap en vaatwasser - woonkamer(31,2m<sup>2</sup>) – toilet met fontein - bijkeuken(5,6m<sup>2</sup>) met witgoedaansluiting - badkamer(2,5m<sup>2</sup>) voorzien van wastafel en douche – hal met achterom – toilet met fontein - slaapkamer(19,4m<sup>2</sup>) – serre(15,6m<sup>2</sup>)

1e verdieping: overloop - slaapkamer(10,5m<sup>2</sup>) - slaapkamer(12,1m<sup>2</sup>) met bergruimte - slaapkamer(15,2m<sup>2</sup>) met inbouwkasten

Verwarming: Nefit

Warm water: via combiketel

Elektriciteit: 5 groepenkast

Beglazing: dubbele beglazing

Grondoppervlak: 9.90 are

Akte passering: bij plaatselijk notariaat

Aanvaarding: in overleg

# Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.

# Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.

# Fotopresentatie



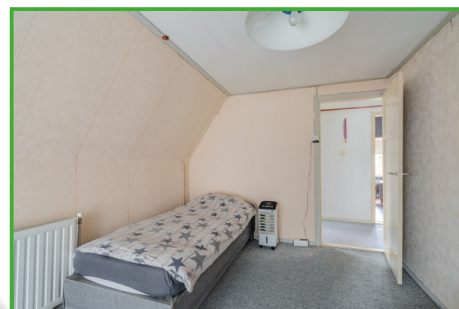
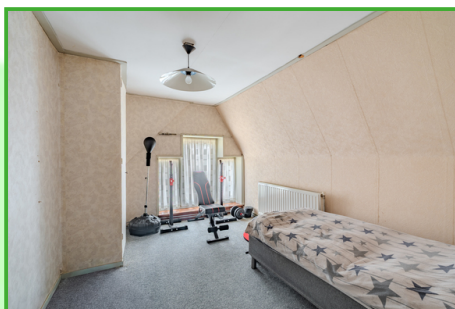
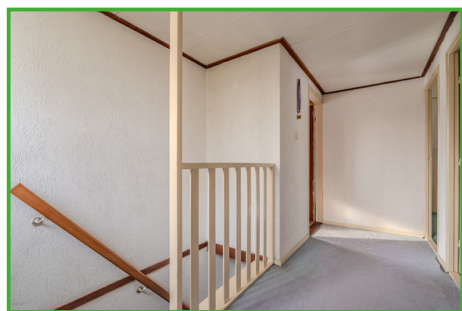
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.

# Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.

# Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.

# Kadastrale kaart



# Plattegrond

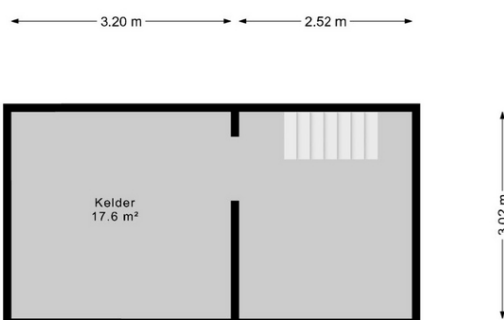
## Begane grond



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Kelder



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

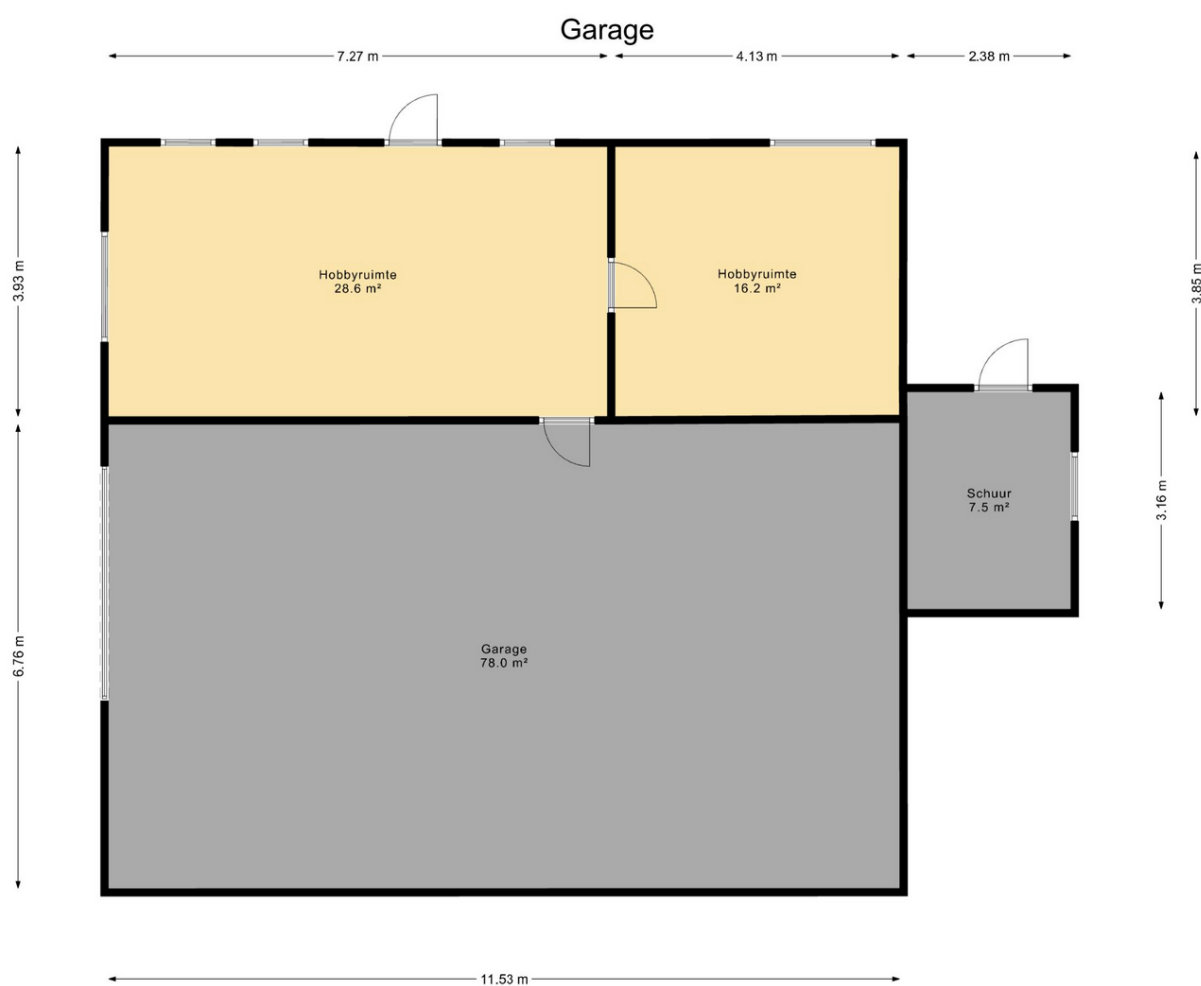
# Plattegrond

## 1e verdieping



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Meetrapport

## Gebruiksoppervlakte & Inhoud

Object: Hoofdweg 1 Wedde  
Opdrachtgever: Oosterveld Makelaardij  
Datum: 2 september 2024

Foto | Nijkamp

|               |                             |    |       |
|---------------|-----------------------------|----|-------|
| Totaal woning | Gebruiksoppervlakte wonen   | m2 | 148,4 |
|               | Overige inpandige ruimte    | m2 | 17,6  |
|               | Gebouwgebonden buitenruimte | m2 | 15,7  |
|               | Externe bergruimte          | m2 | 192,1 |
|               | Totaal Bruto inhoud woning  | m3 | 610,8 |

|              |                                                            |  |       |
|--------------|------------------------------------------------------------|--|-------|
| Begane Grond | Gebruiksoppervlakte wonen                                  |  | 96,6  |
|              | Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)                 |  | 114,2 |
|              | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)              |  | 0,0   |
|              | Overige inpandige ruimte                                   |  | 17,6  |
|              | Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping) |  | 15,7  |
|              | Externe bergruimte                                         |  | 192,1 |

|               |                                                            |  |      |
|---------------|------------------------------------------------------------|--|------|
| 1e verdieping | Gebruiksoppervlakte wonen                                  |  | 51,8 |
|               | Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)                 |  | 51,8 |
|               | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)              |  | 0,0  |
|               | Overige inpandige ruimte en Vide                           |  | 0,0  |
|               | Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping) |  | 0,0  |
|               | Externe bergruimte                                         |  | 0,0  |

|               |                                                            |  |     |
|---------------|------------------------------------------------------------|--|-----|
| 2e verdieping | Totaal Gebruiksoppervlakte (incl. Binnenmuren)             |  | 0,0 |
|               | Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)                 |  | 0,0 |
|               | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)              |  | 0,0 |
|               | Overige inpandige ruimte                                   |  | 0,0 |
|               | Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping) |  | 0,0 |
|               | Externe bergruimte                                         |  | 0,0 |

### Disclaimer

Het inmeten op locatie gebeurt met grote zorgvuldigheid en op basis van de meetinstructie NEN-2580. Dit is een Nederlandse richtlijn welke voorschrijft hoe oppervlakten en inhoud van gebouwen bepaald dienen te worden. Hoewel de berekeningen met zorg worden uitgevoerd, kunnen hieraan geen rechten aan worden ontleend.

# Energielabel

Type woning

Koopwoning ▼

Postcode (verplicht)

9698 AA

Huisnummer (verplicht)

1

Toevoeging ▼

Check energielabel

## Het energielabel van je woning

E

De woning **9698 AA, 1** heeft een energielabel **E**

Dit label is geldig tot **2034-08-22**.

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig je woning is.

Hoe minder fossiele energie (meestal aardgas) de woning gebruikt, hoe beter het energielabel. A++++ is het beste label, G het slechtste. Goede isolatie geeft een beter energielabel, meer hernieuwbare energie ook (bijvoorbeeld zonnepanelen, een zonneboiler of een warmtepomp). Wil je weten hoe je jouw woning kunt verbeteren? Doe de check op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl).

## Voorwaarden

---

- |                              |                              |                                   |
|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Bezichtiging en onderzoek | 5. Waarborgsom/ bankgarantie | 9. Inschrijving                   |
| 2. Koopakte                  | 6. Bedenktijd                | 10. Identiteit partijen           |
| 3. Kosten koper              | 7. Financiering              | 11. Maatvoering                   |
| 4. Notaris                   | 8. Ouderdomsclausule         | 12. Algemene leveringsvoorwaarden |
- 

### 1. Bezichtiging en onderzoek

Om een goed inzicht van het verkochte te krijgen stellen wij het minimaal aantal bezichtigingen op twee. Daarnaast adviseren wij u en krijgt u van ons de mogelijkheid om een deskundige in te schakelen voor een bouwtechnisch onderzoek. Dat u als koper deze mogelijkheid heeft gehad, wordt vervolgens vastgelegd in de koopakte.

### 2. Koopakte

De koopakte zal worden opgemaakt door de desbetreffende notaris. Deze koopakte zal worden aangevuld met de bijgevoegde vragenlijst en zakenlijst waar zowel koper alsmede verkoper voor zal tekenen.

### 3. Kosten koper

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

### 4. Notaris

Bij plaatselijk notariaat.

### 5. Waarborgsom/ bankgarantie

Bij het afsluiten van de koopovereenkomst vragen wij de koper van de woning om een waarborgsom of bankgarantie. De waarborgsom of bankgarantie dient 10% van de verkoopprijs te bedragen. Maximaal 2 weken na afloop van de ontbindende voorwaarde voor financiering dient de som in het bezit te zijn van de desbetreffende notaris.

### 6. Bedenktijd

Koper heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

## 7. Financiering

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen, geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

## 8. Ouderdomsclausule

De volgende clausule zal bij oudere woningen in de koopakte worden opgenomen:

*Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het registergoed oud is hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper kan verkoper nimmer aansprakelijk stellen voor onbekende onzichtbare gebreken. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektrische installatie, gas- en waterinstallatie, de riolering de eventuele aanwezigheid van houtworm en/of andere ongedierte, de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en eventuele aanwezigheid van zwam en dergelijke. Vorenbedoelde (bouwkundige) kwaliteitsgebreken worden door koper uitdrukkelijk aanvaard, ook indien en voorzover deze een inbreuk zouden vormen op het gebruik door koper van het verkochte als woonhuis, zoals dat is vermeld bij de omschrijving van het verkochte in de akte. Koper kan derhalve aan deze (eventuele) gebreken ten opzicht van verkoper geen rechten ontlenen, terwijl koper verkoper ontslaat van elke aansprakelijkheid terzake. Ten aanzien van de feitelijke staat van het verkochte verklaart koper uitdrukkelijk door verkoper in de gelegenheid te zijn gesteld het verkochte (bouwtechnisch) te (laten) onderzoeken. Koper verklaart, al dan niet uit eigen kennis, (dan wel op grond van een onderzoek door derde(n), welk onderzoek koper niet aan verkoper heeft gemeld) met de bouwkundige staat van het verkochte bekend te zijn en verkoper daarom dienaangaande voor aanspraken te vrijwaren.*

## 9. Inschrijving

Koper heeft het recht de koopakte op zijn kosten door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsanering.

## 10. Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

## 11. Maatvoering, plattegronden en foto's.

Aan alle maatvoering zoals m2 en m3 alsmede eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen en foto's kunnen geen rechten worden ontleend. Verkoper en/of ons kantoor kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor fouten met betrekking tot het in dit artikel genoemde.

## 12. Algemene leveringsvoorwaarden

Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.