



Poelweg 17 te Grijpskerk

Vraagprijs: € 595.000,- k.k.

Deze onder architectuur hoogwaardig verbouwde en volledig gerenoveerde vrijstaande woning met vrijstaande garage, een royale tuin, diverse (overdekte) terrassen en vrij uitzicht over het Groninger land en water is een unieke kans voor wie op zoek is naar comfort en lage energielasten. De woning is bijna energieneutraal en uitstekend onderhouden. Alles is recentelijk vernieuwd, met oog voor energiezuinigheid en modern comfort. In 2023-2024 is de woning voorzien van een compleet nieuwe keuken, nieuwe airconditioning, een lucht-waterwarmtepomp, vloerverwarming en extra zonnepanelen (36 totaal! geplaatst in 2020-2023). De op maat gemaakte shutters van Normandy Wood, prachtig geïntegreerd in het kozijn, werkelijke luxe en geweldige details. Er is zelfs nog een extra uitbouw gedaan bij de keuken in 2022-2023 en is er een laadpaal geplaatst.

Wil je alles weten over deze woning, de verbouwing, het luxe afwerkingsniveau en deze prachtige locatie? Kom dan snel kijken bij de Poelweg 17 in Grijpskerk! Onze flexibele makelaars nemen graag de tijd om alles met je door te nemen en kunnen je volledig inzicht geven in alles wat met de woning te maken heeft, inclusief een overzicht van uitgevoerde werkzaamheden!

Indeling

Begane grond:

Via de achterzijde (want iedereen komt hier achterom) kom je binnen in de ruime bijkeuken, met de warmtepompinstallatie in een kleine ruimte erachter. Vanuit de bijkeuken bereik je de hal. De leefkeuken, uitgerust met een grote, nieuwe U-vormige keuken, biedt veel ruimte en is voorzien van een prachtige grote schuifpui. Hier is ook voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een 12-persoons tafel. De woonkamer, gelegen aan de voorzijde, kan afgesloten worden en is tevens te gebruiken als extra slaapkamer. Via de centrale hal aan de achterzijde bereik je ook de luxe badkamer, die is uitgerust met een inloopdouche, dubbele wastafel met groot wastafelmeubel en een heerlijk ontspannen ligbad. De grote tweepersoonsslaapkamer op de begane grond is maar liefst ca. 19m² groot en beschikt over een grote schuifpui. De wasruimte is praktisch ingericht en biedt extra gemak. De officiële entree bevindt zich aan de rechterzijde van de woning, waar ook de meterkast is gesitueerd en het toilet, dat recent is vernieuwd en is voorzien van een wandcloset en fontein. Hier bevindt zich tevens de trapopgang.

1e etage:

De overloop biedt toegang tot een royale en handige overloopkast. Op deze etage bevinden zich drie grote slaapkamers, waarvan de voormalige ouderslaapkamer ca. 11m² groot is.

Buiten:

De prachtig aangelegde tuin biedt een vrij uitzicht en is werkelijk een plek om heerlijk te genieten. De garageruimte/berging is luxe uitgevoerd en biedt veel ruimte, ca. 43m². Daarnaast is er een strategisch geplaatste overkapping met een totale oppervlakte van ca. 22m². Ook aan de woning is er een grote overkapping/veranda aanwezig, waar je tot in de late uurtjes heerlijk kunt genieten.

Deze woning is meer dan instapklaar; alles is al voor je gedaan, inclusief de complete badkamer en het toilet. En het beste van alles? De meeste voorzieningen zijn nog onder garantie, wat betekent dat je zorgeloos kunt genieten van deze prachtige woning.

Waarom zou je dan verhuizen na zoveel te hebben geïnvesteerd? De huidige bewoners hebben besloten hun droom na te jagen en willen een woonboerderij met land om hun passie voor dieren te verwezenlijken. Dit is dus jouw kans om in deze bijzondere woning te wonen, want zo'n kans komt maar zelden voorbij.

De woning heeft een royaal woonoppervlak van circa 164m², met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Op de eerste etage vind je nog eens drie slaapkamers, waaronder een ruime tweepersoonsslaapkamer. De fraaie aanbouw met geïntegreerde veranda weerspiegelt de aandacht voor detail en architectonische schoonheid. Gelegen midden tussen de landerijen, net buiten Grijpskerk, staat deze woning op een ruim perceel van 1.332m². Inclusief de bijgebouwen heeft het geheel een totale oppervlakte van maar liefst circa 289m². Hier kun je heerlijk vertoeven in alle rust en ruimte.

De omgeving biedt een prachtig uitzicht op de sluis van Gaarkeuken en het Van Starckenborghkanaal. Grijpskerk is een gemoedelijk dorp met alle voorzieningen die je dagelijks nodig hebt, zoals scholen, winkels, een supermarkt en een treinstation met verbindingen naar Groningen en Leeuwarden. Sportliefhebbers kunnen terecht in Sportpark "De Enk" en in het openluchtzwembad "De Griffioen". Daarnaast ligt het dorp op slechts 15 minuten rijden van het prachtige natuurgebied het Lauwersmeer en op zeer korte afstand van de stad Groningen.

Verkoper aan het woord

Deze plek heeft ons al ruim 5 jaar veel plezier geboden. Zittend in de veranda, kijkend naar onze spelende kinderen met een prachtig uitzicht over de landerijen. Waar wij in de avonden de zon zien ondergaan en de sterren verschijnen, wauw! In deze heerlijke tuin hebben wij al vele avonden met familie en vrienden doorgebracht. Maar ook vele tentjes zijn hier opgezet om slaapfeestjes te houden. Onze boot voor het huis in het water. De kinderen die veilig naar het dorp kunnen fietsen en niet de weg over hoeven te steken, de pubers stappen op de trein naar school. De voetbalclub en winkels op fietsafstand, de ideale plek om toch buiten te wonen en toch dichtbij alle faciliteiten van het dorp. En dan ons fijne huis helemaal verbouwd, nog maar net klaar. Wij waren duidelijk niet van plan om weg te gaan! Echter kregen wij een kans die wij niet konden laten schieten, maar waardoor wij wel onze nieuwe burens kunnen kiezen.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Landhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1915

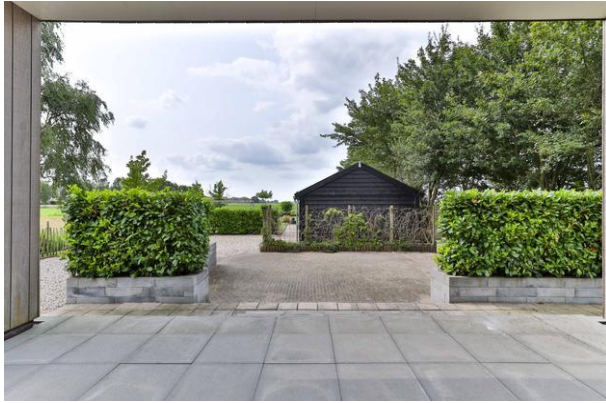
Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	606 m ³
Perceel oppervlakte	1.332 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	164 m ²
Woonkamer	23 m ²

Details	
Ligging	Vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, toegankelijk voor ouderen
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Domotica, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Vrijstaand steen 43 m ² (884 bij 488 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

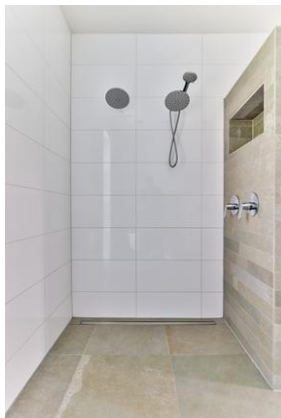
Energie	
Energielabel	A+++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming, Warmtepomp
Warmwater	Centrale voorziening

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Verzorgd

























De Flexibele
Makelaar

funda

WaldNet

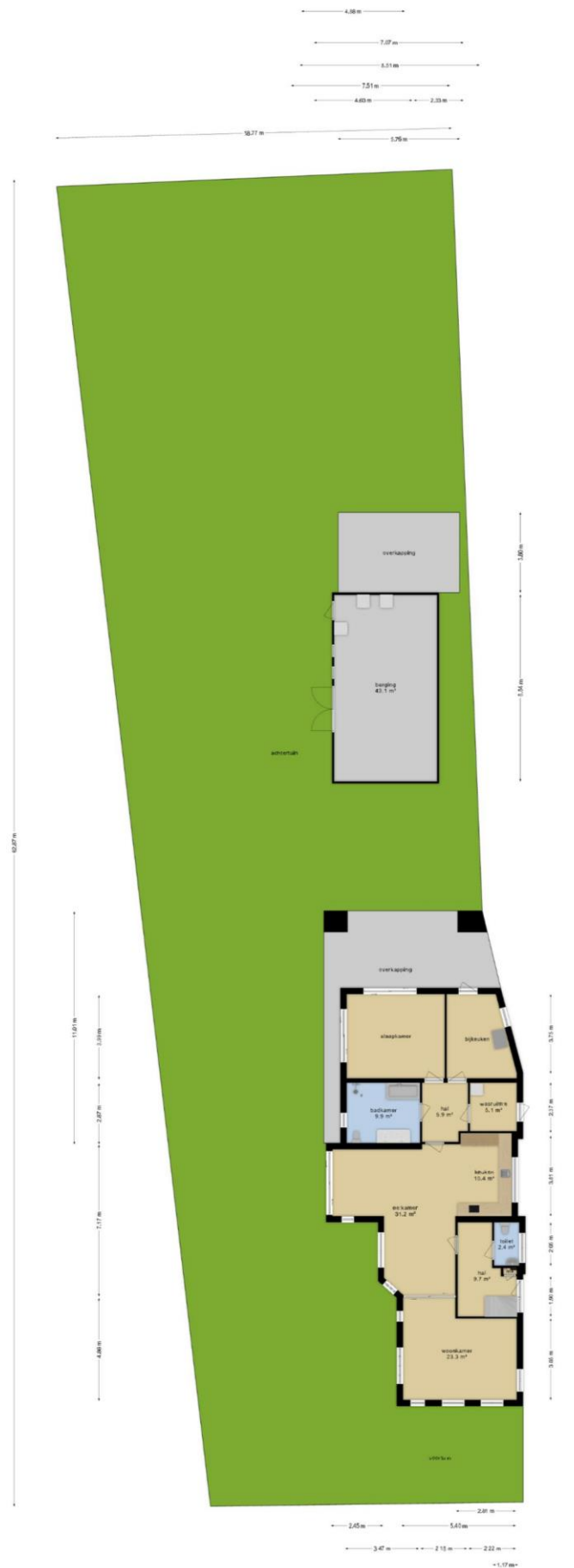
Nwwi



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



Surhuisterveen
Jan Binnelaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

Postadres Jan Binnelaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl



De Flexibele
Makelaar

funda

WaldNet

Nwwi



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis

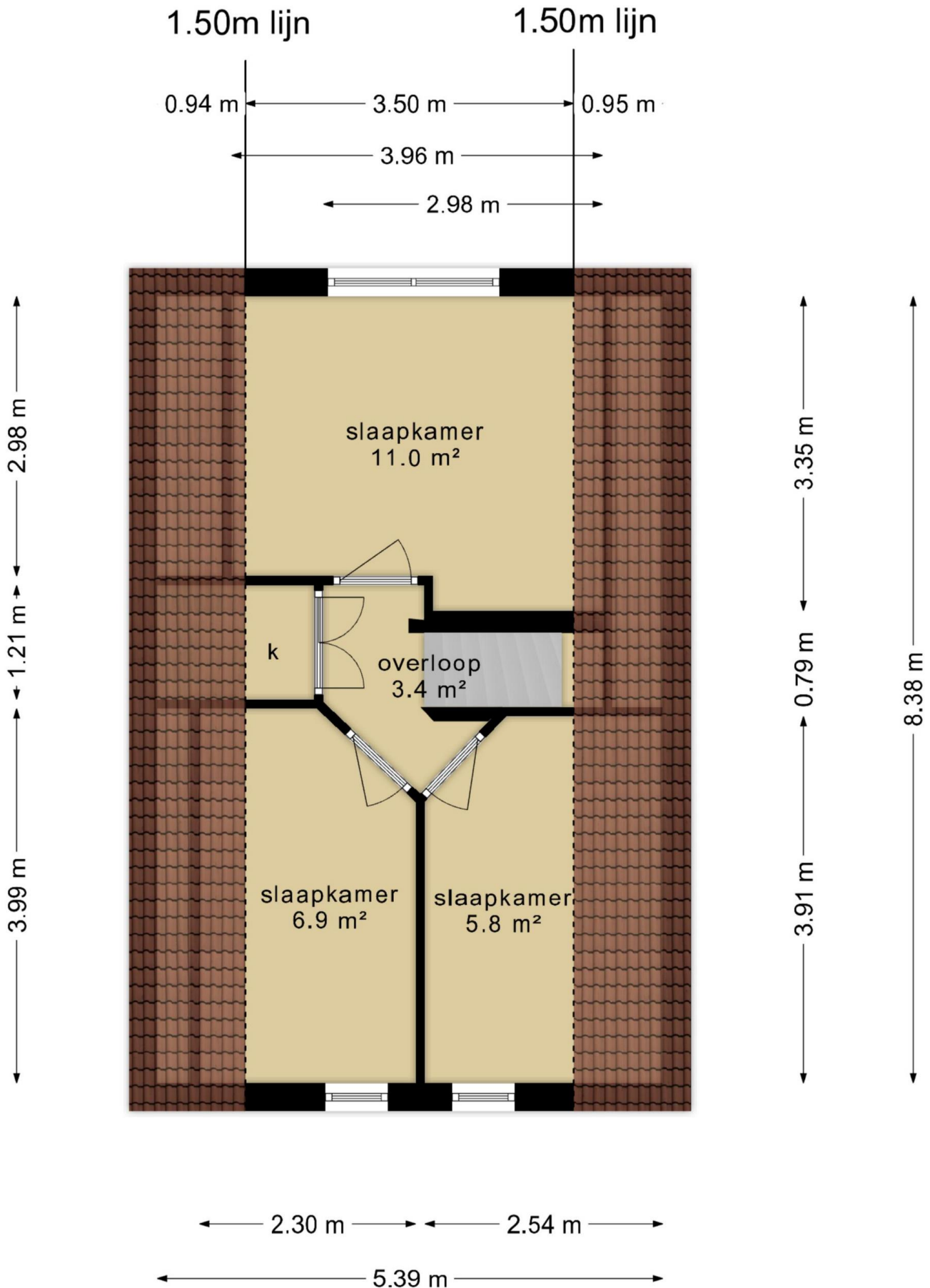


Surhuisterveen
Jan Binnelaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

Postadres Jan Binnelaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl





De Flexibele
Makelaar

funda

WaldNet

Nwwi

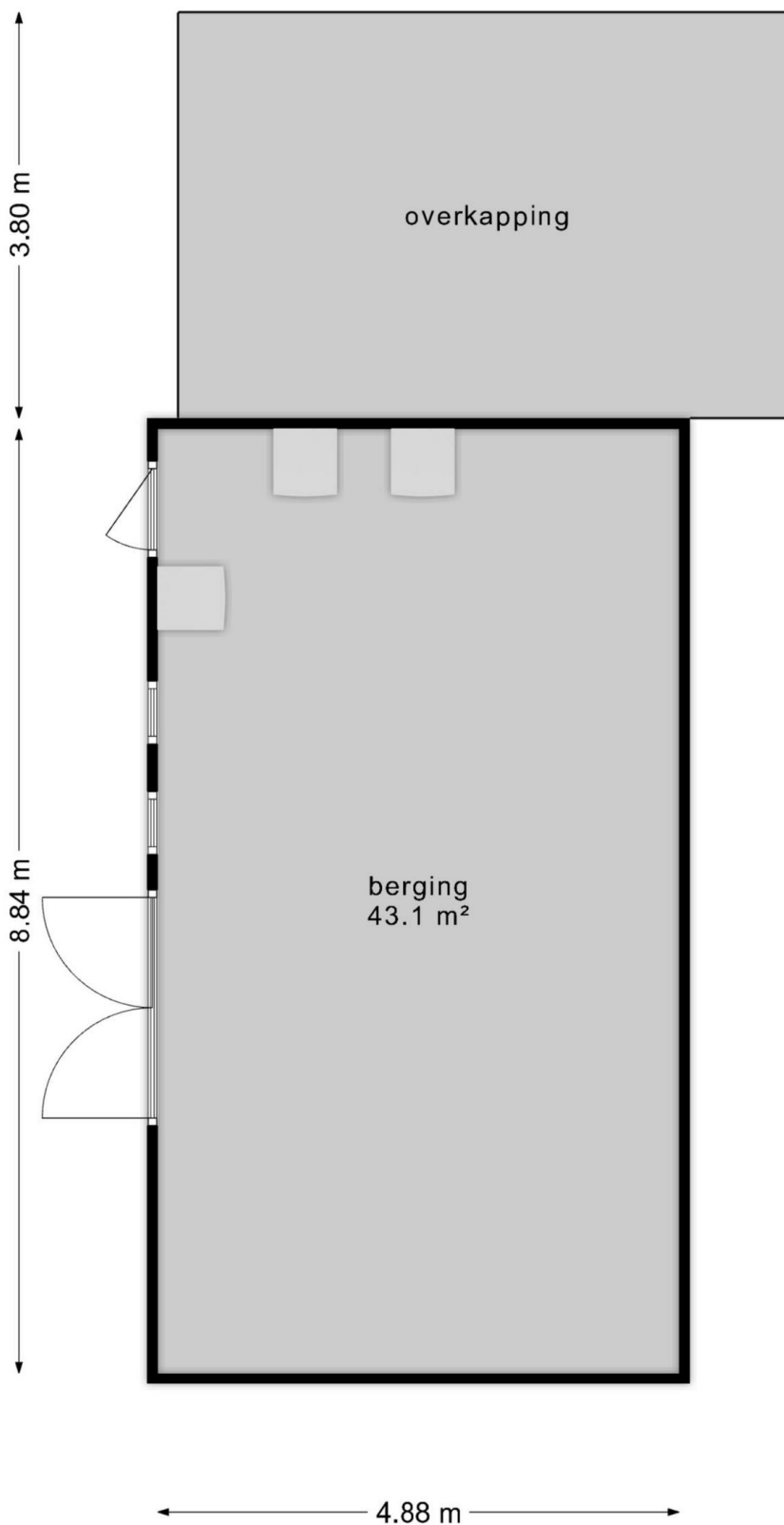


vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis

5.76 m



Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen

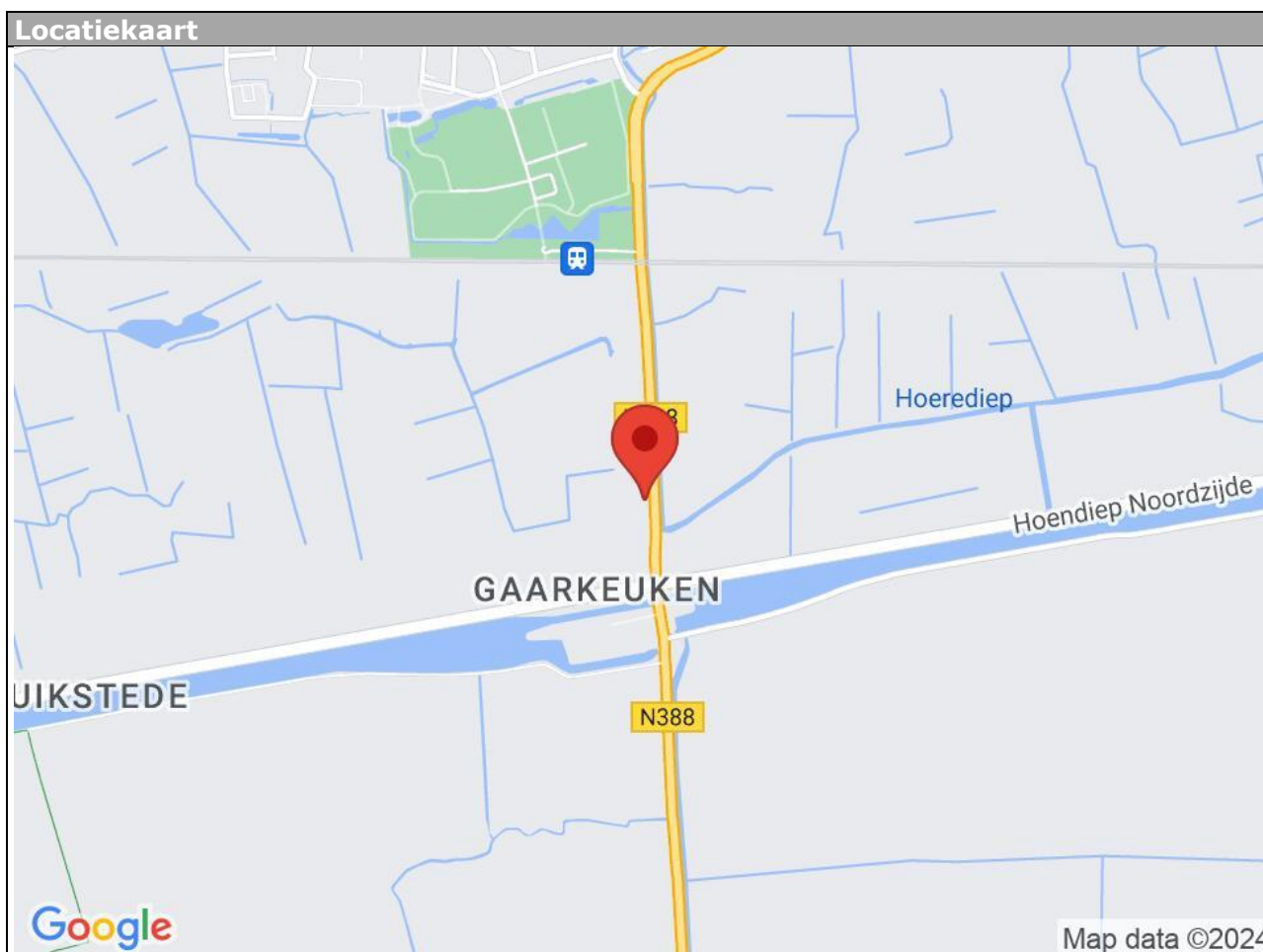
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

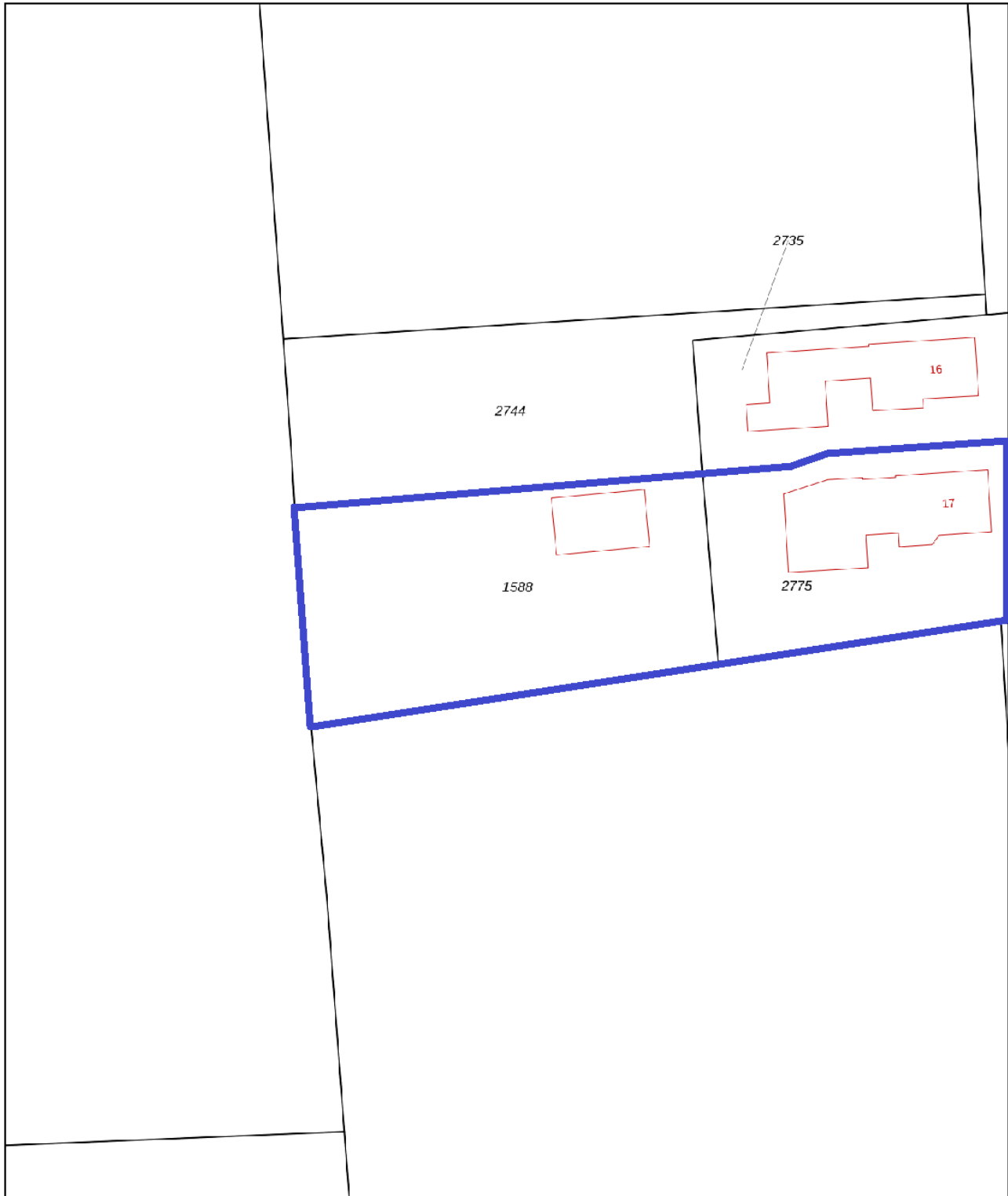
Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Poelweg 17
Postcode / plaats	9843 TC Grijpskerk
Provincie	Groningen





0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>		
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Grijpskerk Sectie E Perceel 1588</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>		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Beste potentiële eigenaar van **de Poelweg 17 te Grijskerk**,

Om u alvast een indicatie te geven van de maandlasten hebben wij voor u een globale hypotheekberekening gemaakt, met als uitgangspunt het volledig financieren van de vraagprijs € 595.000,00.

De maandlast komt dan uit op ca. **netto € 1.710** (bruto € 2.489). Dit bedrag is inclusief rente en aflossing (aflossen helft koopsom in 30 jaar, rente 10 jaar vast).

Uw mogelijkheden bespreken wij graag met u in een persoonlijk adviesgesprek. De uiteindelijke maandlast is afhankelijk van uw wensen en uw persoonlijke situatie. Dit eerste gesprek is geheel **gratis en vrijblijvend**.

Wij adviseren en bemiddelen voor nagenoeg alle partijen. Wij vergelijken op prijs en voorwaarden zodat u de best passende hypotheek krijgt. Wij zijn u graag van dienst. U bent van harte welkom op ons kantoor aan de Jan Binneslaan 2 a te Surhuisterveen. Desgewenst komen wij natuurlijk ook bij u thuis.

Succes met de eventuele aankoop en wellicht tot ziens!



Wiebe Wiersma (**hypotheekadviseur**)

06-13024155 | info@wiersmadvies.nl | wiersmadvies.nl

Rentevast voor 10 jaar vanaf 3,60% (datum 20-08-2024, NHG)

Rentevast voor 20 jaar vanaf 3,80% (datum 20-08-2024, NHG)

WiersmAdvies adviseert en bemiddelt o.a. voor onderstaande geldverstrekkers:



a.s.r.
de nederlandse
verzekering
maatschappij
voor alle
verzekeringen



tulp hypotheeken



Aanvullende informatie:

Brochure: de brochure is met zorg samengesteld op basis van de door ons, en o.a. de verkoper, aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen, maten etc. zijn indicatief bedoeld.

Er kunnen geen rechten aan deze informatie worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren kopers voorafgaande aan het nemen van een definitieve aankoopbeslissing zelf onderzoek te doen en duidelijk te zijn richting verkoper welke informatie van doorslaggevend belang is.

Onderzoeksplicht: de onroerende zaak dient bij eigendomsoverdracht de eigenschappen te bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere verborgen gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u uiteraard de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te doen.

Asbestclausule: indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopovereenkomst een soortgelijke clausule worden opgenomen: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Ouderdomsclausule: indien de woning meer dan 10 jaar oud is, zal standaard in de koopovereenkomst een soortgelijke clausule worden opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 10 jaar is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico koper.

Bij de vaststelling van de koopsom is met voorgaande rekening gehouden zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Koper heeft zich genoegzaam op de hoogte gesteld en/of kunnen stellen van de bouwkundige staat van het object en heeft een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Koopovereenkomst: als de koper en verkoper het eens worden dan is er in beginsel een overeenkomst, voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd in de model koopovereenkomst betreffende de onroerende zaak, welke zijn vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Notaris: naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).

In de koopovereenkomst zal wel een volgende (soortgelijke) clause opgenomen worden:

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. Het totaal aan kosten, verbonden aan de gehele of, indien van toepassing, gedeeltelijke doorhaling ten laste van verkoper en/of derden op het verkocht rustende hypothecaire inschrijvingen, kunnen slechts tot €225,00, inclusief btw, in geval van zowel een geheel als gedeeltelijk royement, voor rekening van verkoper komen. Het vorenstaande geldt per hypothecaire inschrijving. Indien de notaris hogere kosten rekent, komt het meerdere voor rekening van koper.
2. Indien de notaris andere kosten (administratiekosten, dossierkosten, betalingsverkeer, onderzoekskosten zoals BRP, VIS, CIR en CCBP etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.
3. Indien koper kiest voor een notariskantoor dat ligt op een afstand van meer dan 25 kilometer van het adres van het verkochte pand, behoudt verkoper zich het recht voor om bij volmacht op te treden. De kosten die alsdan door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor deze volmachtverlening zullen voor rekening van koper komen; één en ander behoudens de kosten verbonden aan de legalisatie van de handtekening van verkoper onder de volmacht, deze zullen voor rekening van verkoper komen.

Voorbehouden: indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopovereenkomst een termijn van zes weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen.

Oplevering: de woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Voorwaarden NVM: De Flexibele Makelaar is lid van de NVM. De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn dan ook van toepassing op onze werkwijze. U kunt deze voorwaarden bij ons opvragen.

Waarborgsom/bankgarantie: tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal deze binnen 5 werkdagen na ondertekening, of in het geval van ontbindende voorwaarden, binnen een termijn van 5 werkdagen na het verlopen van de eventuele voorbehouden/ontbindende voorwaarden, een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 5.1 van de koopovereenkomst. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.

Hypotheek

Als er één voorziening is die precies op uw situatie afgestemd moet zijn, dan is het wel uw hypotheek. Met een hypotheek gaat u namelijk een langdurige financiële verplichting aan. Het is dus belangrijk dat u een hypotheek afsluit die goed past bij uw specifieke wensen en mogelijkheden. Zowel nu als in de toekomst.

Vrijblijvend adviesgesprek

Het zoeken naar een huis en de gepaste financiering begint altijd met de vraag hoeveel u kunt lenen. Verder zijn vragen als hoe u de lening wilt aflossen en hoe flexibel uw hypotheek moet zijn van groot belang.

Tijdens een adviesgesprek maakt de hypotheekadviseur aan de hand van zulke vragen een grondige analyse van uw persoonlijke wensen en mogelijkheden. Vervolgens selecteren de hypotheekspecialisten een hypotheek die helemaal bij u past. Omdat wij samenwerken met onafhankelijke hypotheekadviseurs heeft u keuze uit een groot aantal aanbieders, waardoor maatwerk geleverd kan worden.

Let wel, De Flexibele Makelaar doet zelf niet aan hypotheeken, De Flexibele Makelaar houdt zich alleen bezig met makelaarswerkzaamheden.

Wel hebben zowel u als De Flexibele Makelaar en de verkoper een gezamenlijk doel; het zo goed mogelijk slagen van de hypotheek, zodat de verkoop doorgaat.

De Flexibele Makelaar is daarom ook gebrand om u zo goed mogelijk te informeren en u van een juiste hypotheekadviseur te voorzien.

Professionele begeleiding

Als u een huis koopt bij De Flexibele Makelaar staat u er wat betreft de hypotheek en verzekeringen niet alleen voor. Tijdens het gehele traject bieden wij u professionele begeleiding. Wij selecteren met u de juiste hypotheek, wij verzorgen de administratieve rompslomp, bewaken het tijdsplan naar de geldverstrekker en notaris.

Lineaire hypotheek

Bij de lineaire hypotheek lost u elke maand een gelijk bedrag af: het hypotheekbedrag gedeeld door het aantal jaren van de looptijd. Stel; de hypotheek bedraagt € 120.000,- en de looptijd is 30 jaar. In dat geval is de aflossing € 4000,- op jaarbasis. De rente wordt berekend over het nog niet afgeloste deel van de hypotheek. Daardoor daalt de te betalen rente jaarlijks. Uw bruto maandlast wordt dus elk jaar lager; uiteraard geldt dat ook voor uw fiscale voordeel. De lineaire hypotheek is geschikt voor u als u de hypotheek snel wilt aflossen.

Annuïteitenhypotheek

Gedurende de gehele rentevaste periode betaalt u elke maand hetzelfde bedrag aan rente en aflossing (de annuïteit). Aanvankelijk bestaat dit bedrag uit een groot deel rente en slechts een klein deel aflossing. Maar gaande weg wordt het aflossingsdeel groter en het rentedeel kleiner. Uiteindelijk betaalt u nauwelijks nog rente en lost u steeds sneller af. Hierdoor geniet u in de beginjaren een hoge belastingaftrek. Later wordt deze aftrekpost steeds kleiner.

De annuïteitenhypotheek is geschikt voor u als u in het begin van de hypotheek lage netto maandlasten wilt.

Andere vormen

Tot 2013 was het mogelijk andere hypotheekvormen af te sluiten dan een annuïteitenhypotheek of een lineaire hypotheek waarbij renteaftrek mogelijk was. De meeste hypotheekvormen zijn echter niet meer af te sluiten. Alleen als u onder het overgangsrecht valt, kunt u de hypotheek (fiscaal) voortzetten.

Zo voldoet u aan het overgangsrecht als uw lopende hypotheek al op 31 december 2012 bestond. In dat geval kunt u onder voorwaarden uw hypotheek laten aanpassen of meenemen naar een nieuwe woning. Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met De Flexibele Makelaar.



De Flexibele Makelaar

funda

WaldNet

NWWI



vastgoedcert
gecertificeerd

KijkMijnHuis



NR. 1 VAN NEDERLAND!

Onafhankelijk Nationaal Makelaars Onderzoek Makelmail & Vastgoedactueel
Beste makelaarswebsite (3.518 onderzochte websites)

ACTIE

GRATIS

WEGENS SUCCES VERLENGD!

PROEF VERKOPEN



DIT IS INCLUSIEF VELE EXTRA'S:

- ✓ GEEN OPSTARTKOSTEN
- ✓ GEEN TUSSENTIJDSE REKENINGEN
- ✓ GEEN ABONNEMENTSKOSTEN
- ✓ LUXEPAKKET OP FUNDA
- ✓ PROFESSIONELE WONING FOTOGRAFIE
- ✓ 360° FOTOGRAFIE
- ✓ PROFESSIONELE WONINGVIDEO
- ✓ PLAATSIING IN MEERDERE KRANTEN
- ✓ EN VEEL MEER...

**GEEN VERKOOP,
GEEN KOSTEN**
(NO CURE, NO PAY)

www.flexibele-makelaar.nl

Bezoek ons kantoor in Surhuisterveen, Jan Binneslaan 2a
of onze vestiging in Grootegast, Hoofdstraat 116

Neem nu contact op voor
een gratis waardebeoordeling
(Friesland) 0512 - 369 122
(Groningen) 0594 - 237 037



De Flexibele
Makelaar