



**WESTERLESEBOUWTEN 5**  
**WESTERLEE**

**€ 495.000 k.k.**

**[www.westerlesebouwten5.nl](http://www.westerlesebouwten5.nl)**

## Westerlesebouwten 5, Westerlee

Zoekt u een unieke plek in het Groninger landschap waar u rustig en ruim kunt wonen?

Wij nodigen u uit om dan te komen kijken bij dit fraaie landhuis gelegen aan de rand van Westerlee met uitzicht over het mooie Groninger landschap!

Aan de Westerlesebouwten gelegen, onder architectuur gebouwd, royaal en vrijstaand landhuis met tuin en bos op een perceel van 6.300 m<sup>2</sup>.

Op een landelijke locatie, aan drie zijden grenzend aan een sloot, gelegen als een eiland midden in tuinders- en landbouwgronden.

Om een uniek uitzicht te krijgen, is de woning verhoogd. Een weids uitzicht aan drie zijden van de woning over de landerijen en aan één zijde van de woning naar het eigen bos.

Op het perceel treft u diverse bijgebouwen: een houten schuur (ca. 42 m<sup>2</sup>), een fietsenschuur (ca. 9 m<sup>2</sup>, een kas en een stalling (Romneyloods, ca. 36 m<sup>2</sup>) voor bijvoorbeeld een caravan. Er is een tuinhuis (ca. 7.5 m<sup>2</sup>) met openslaande deuren en een aangrenzende overkapping aanwezig en een terras rondom voor het genieten van de zon en privacy.

Begane grond:

Overdekte entree, ruime hal, woonkamer met prachtige schouw en open keuken (ca. 46 m<sup>2</sup>), een serre (ca. 12.5 m<sup>2</sup>) grenzend aan de woonkamer en een bijkeuken (ca. 9 m<sup>2</sup>, voorzien van witgoed aansluitingen) welke grenst aan het keukengedeelte, een kamer (ca. 16.5 m<sup>2</sup>) welke te gebruiken is als werk- of slaapkamer, badkamer (ca. 6 m<sup>2</sup>, voorzien van ruime douchehoek, ligbad en wastafelmeubel) en een apart toilet (wandcloset) met fontein.

Tevens bevindt zich op de begane grond een ruime inpandige garage (ca. 32.5 m<sup>2</sup>) met zolder en kelder.

Verdieping:

Ruime overloop met een vaste kastenwand, 3 slaapkamers (resp ca. 15, 15 en 14 m<sup>2</sup>). De kamer op het zuiden is voorzien van een loggia. Op de verdieping is ook een badkamer (ca. 3.5 m<sup>2</sup>) aanwezig met een wastafelmeubel met dubbele wastafel en wandcloset.

Basement (woonkelder):

Via een centrale hal is er toegang middels een vaste trap tot een werk- of slaapkamer met vaste kastenwand (ca. 18 m<sup>2</sup>), een zeer royale hobbyruimte (ca. 55 m<sup>2</sup>, welke is opgenomen in het verwarmingssysteem) met aangrenzend een kantoorgedeelte, voorraadkelder, opbergkelder en keldergedeelte onder de garage met toegang middels een trap tot de garage.

Informatie:

Aan de zuidzijde van de woning is een verhoogd terras gelegen, welke men kan bereiken via de bijkeuken en achterdeur van de garage.

De ramen aan de zonzijde zijn voorzien van zonneschermen en de serre is voorzien van een dakzonnenscherm. De woning wordt verwarmd middels hete luchtverwarming (Brink, binnenwerk vernieuwd 2012-2014, eigendom) en heeft warm watervoorziening middels een elektrische boiler (Daalderop, eigendom, 2010).

Tevens is de woning voorzien van dubbele beglazing.

Kortom: zoekt u ruimte, unieke ligging, rust en een royaal huis, neem dan contact op om een bezichtiging te plannen!

Zie ook: <https://www.youtube.com/watch?v=ExnUGa-7i80>

Op [westerlesebouwten5.nl](http://westerlesebouwten5.nl) vindt u uitgebreide informatie over deze woning zoals bijvoorbeeld de kenmerken,



fullscreen foto's, buurtinformatie, streetview of de zonnegrens.

## Kenmerken

Vraagprijs € 495.000 k.k.

### Bouw

Soort woonhuis Landhuis, vrijstaande woning  
Soort bouw Bestaande bouw  
Soort dak Samengesteld dak bedekt met pannen

### Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten  
Woonoppervlakte 253 m<sup>2</sup>  
Gebouwgebonden buitenruimte 9 m<sup>2</sup>  
Externe Bergruimte 95 m<sup>2</sup>  
Overige in pandige ruimte 81 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte 6300 m<sup>2</sup>  
Inhoud 800 m<sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers 5 kamers (4 slaapkamers)  
Aantal Badkamers 2 badkamers en 1 apart toilet  
Badkamervoorzieningen 1 dubbele wastafel en 1 toilet  
Aantal woonlagen 2 woonlagen en een kelder  
Voorzieningen Buitenzonwering en dakraam

### Energie

Definitief energielabel  C  
Isolatie Dakisolatie, dubbel glas en muurisolatie  
Verwarming Hete lucht verwarming  
Warm water Elektrische boiler eigendom

### Kadastrale gegevens

Scheemda L 63  
Oppervlakte 6300 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie Volle eigendom

### Buitenruimte

Ligging Aan rustige weg, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen, open ligging en vrij uitzicht  
Tuin Tuin rondom

## Bergruimte

Schuur/berging  
Isolatie

Vrijstaande houten berging (3)  
Geen isolatie

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

## Garage

Soort garage  
Capaciteit  
Voorzieningen  
Isolatie

Inpandig  
1 auto  
Met vliering en voorzien van elektra  
Dakisolatie en muurisolatie

Westerlesebouwt 5  
Westerlee







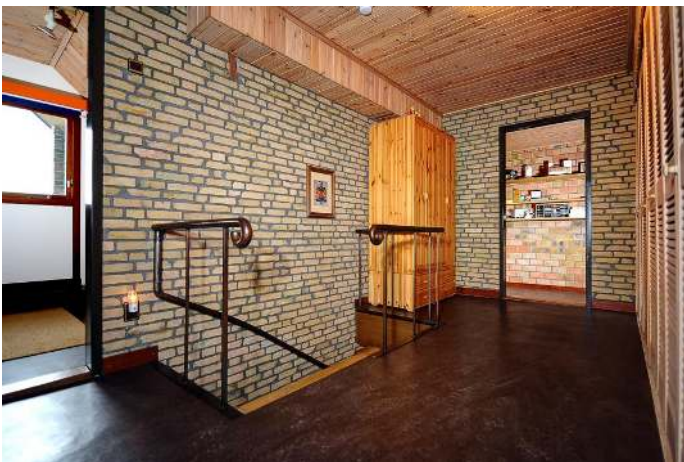














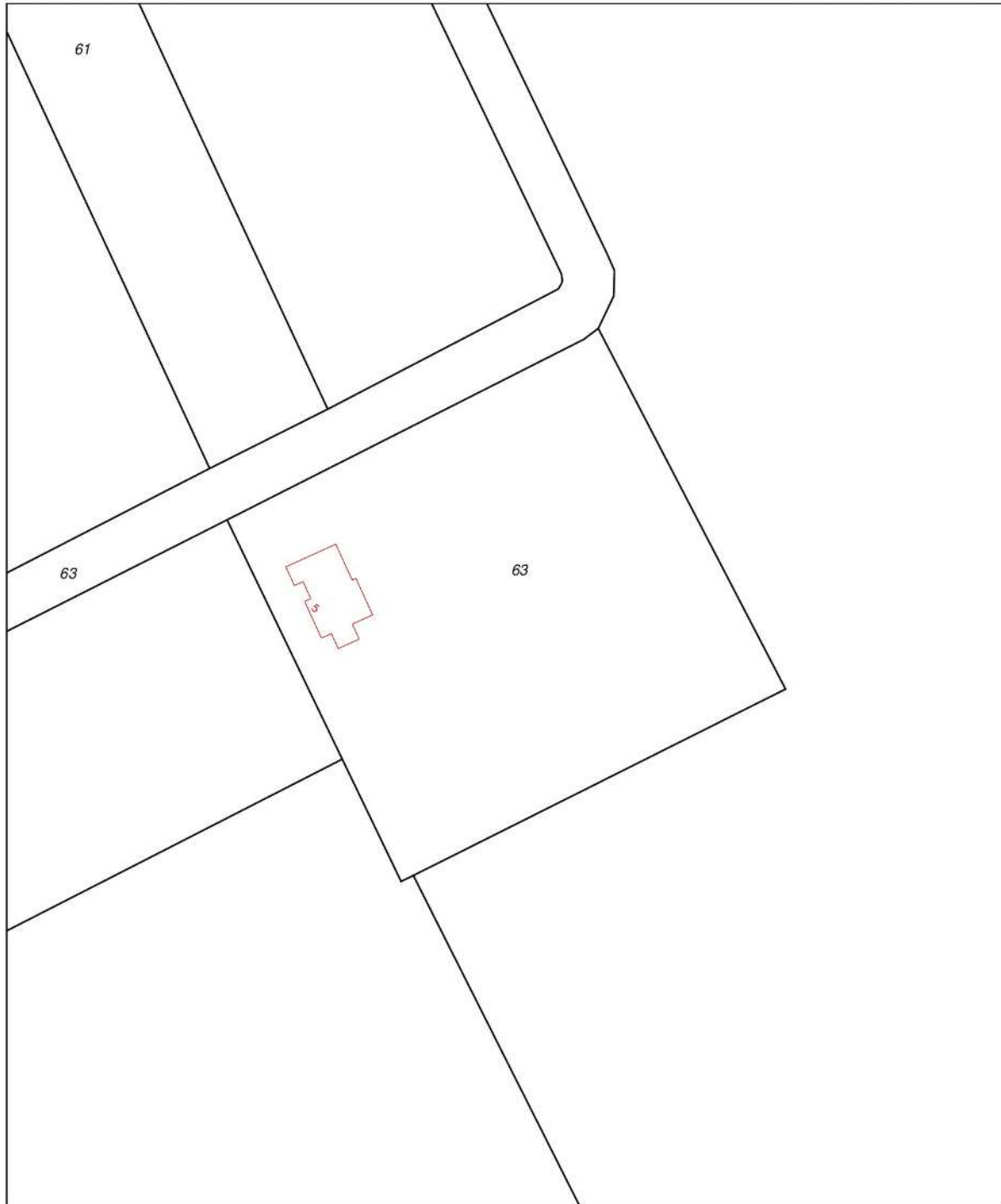




# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Westerlesebouwt 5



0 m 10 m 50 m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 7 september 2015 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente SCHEEMDA Sectie L Perceel 63</p> 
---	--



# Kadastraal bericht



BETREFT	Scheemda L 63		
UW REFERENTIE	Westerlesebouwt 5		
GELEVERD OP	19-03-2019 - 16:12	PRODUCTIEORDERNUMMER	S11027063880
VOLLEDIG GESIGNALEERD TM	19-03-2019 - 14:11	VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	19-03-2019 - 14:11
BLAD			

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Scheemda L 63](#)

Kadastrale objectidentificatie : 061070006370000

**Locatie** Westerlesebouwt 5

9678 RL Westerlee

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

**Kadastrale grootte** 6.300 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 262878 - 574311

**Omschrijving** Wonen

Erf - tuin

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

**Basisregistratie Kadaster**

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.

**Landelijke Voorziening**

### RECHTEN



# Energie label



Rijksoverheid

## Energie label woning

Westerlesebouwt 5

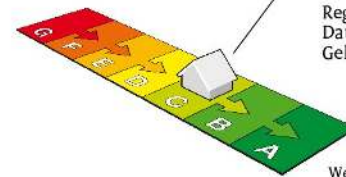
9678RL Westerlee

BAG-ID: 1895010000001411

Veel besparingsmogelijkheden

## Energie label C

Registratienummer 601991084  
Datum van registratie 05-10-2015  
Geldig tot 05-10-2025



Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning	
Bouwperiode	1983 t/m 1987	
Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaaperuimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, installatiejaar voor 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Nee	
8. Zonne-energie	Nee	
9. Ventilatie	Anders dan mechanische afzuiging	

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	Een HR107-combiketel voor de verwarming van uw woning en warmwater
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning
(Extra) isolatie van uw dak	Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning	HR++ glas in de slaaperuimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Marcel Smoorenburg  
Examnummer 00004255  
KvK nummer 62212249

Afgegeven conform de  
regeling energieprestatie gebouwen



Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie label voor woningen.nl](http://www.energie label voor woningen.nl) of [www.zoekuwenergie label.nl](http://www.zoekuwenergie label.nl).

### Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. Op [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl) kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.



## Belangrijke informatie voordat u tot een eventuele aankoop van een woning overgaat:

### Koopakte

Behoudens nadere afspraken wordt de koopakte opgemaakt door Viva Makelaars, conform de modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Bij het passeren van de akte van levering bij de notaris, komt het risico en de aansprakelijkheid van de woning op koper. Dit geldt voor tal van zaken als verontreiniging, asbest, (verborgen) gebreken, etc. Denk hierbij ook om de opstalverzekering (brandverzekering).

### Ontbindende voorwaarden

Indien een voorbehoud nodig is, betreffende het rondkomen van de financiering, het eventueel verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie, dan dient u dit ons nadrukkelijk mee te delen bij het uitbrengen van uw bieding. Ontbindende voorwaarden worden namelijk alleen in de koopakte opgenomen indien deze in de onderhandelingen zijn besproken. De termijn die gemiddeld standaard wordt opgenomen voor een ontbindende voorwaarde financiering is 6 weken na mondelinge overeenstemming.

Wij raden u aan een vrijblijvende afspraak te maken voor een deskundig hypotheekadvies door een erkend hypotheekadviseur. U kunt hiervoor eventueel contact opnemen met ons, zodat wij u kunnen doorverwijzen.

### Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Voorbeelden: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdiensbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts.

Nadrukkelijk wijzen wij u er op dat de aanwezigheid van een bouwtechnische keuring u niet ontslaat van de eigen onderzoeksplicht die u als koper heeft.

### De bouwtechnische keuring

Koper heeft de mogelijkheid om voorafgaande aan de aankoop van de woning deze bouwtechnisch te laten inspecteren. Deze bouwtechnische keuring geeft u een goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. In dit rapport wordt per onderdeel van de woning aangegeven in welke staat het verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op (korte) termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor zijn geraamd. Geef het verzoek tot bouwtechnische keuring aan bij het uitbrengen van uw bieding (dus voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst). U bent vrij in keuze wie u de bouwtechnische keuring laat uitvoeren, zodat het voor u te allen tijde een objectieve waarneming/opname is. De kosten voor deze bouwtechnische keuring zijn voor rekening van de koper, mits anders overeengekomen.

### Notaris

Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).

### Kosten koper

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

### Bedenktime

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen de partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.



## Belangrijke informatie voordat u tot een eventuele aankoop van een woning overgaat:

### Ouderdomsclausule

Indien een woning ouder is dan 10 jaar zal de zogenaamde 'ouderdomsclausule' in de koopakte worden opgenomen: 'Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning en eventuele bijgebouwen meer dan 10 jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, leidingen van elektra, water en gas, riolering en de aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in art. 6.3 van deze koopakte omschreven gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper van bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken. In andere situaties kan de ouderdomsclausule ook opgenomen worden, indien aangegeven.

### Bankgarantie

Indien u een woning via Viva Makelaars koopt en de eigendomsoverdracht zal later dan 4 weken na datum mondelinge overeenkomst plaatsvinden, dan verlangen onze verkopers een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom dient 7 kalenderdagen na het aflopen van termijn ontbindende voorwaarde financiering afgegeven te zijn bij de notaris, die de eigendomsoverdracht in behandeling heeft. Dit zal opgenomen worden in de koopakte.

Indien er geen ontbindende voorwaarde financiering van toepassing is, dan zal er een waarborgsom van 10% van de koopsom verlangd worden. Deze zal 7 kalenderdagen na volledige ondertekening van de koopovereenkomst bij de notaris gestort moeten zijn, ongeacht de termijn van de eigendomsoverdracht.

### Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel zit over het algemeen als bijlage in de informatiebrochure en wordt ook als bijlage in de koopakte opgenomen. Daarnaast kunnen er nog andere afspraken of bijzonderheden van toepassing zijn, die u moet weten voordat u een bieding uitbrengt. Voor zover dat zaken zijn die tot de mededelingsplicht van verkoper behoren, vragen wij elke verkoper ons die zaken kenbaar te maken op een speciaal inlichtingenformulier.

### Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van zaken (roerende en onroerende) die in de woning achterblijven, zaken die meegaan en zaken die door koper tegen vergoeding overgenomen kunnen worden. Voor zover in deze brochure een lijst van zaken is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

### Plattegronden

Aan eventueel bijgevoegde plattegronden / tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overeenkomen met de werkelijke situatie.

### Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. U mag verwachten dat de informatie welke door hen wordt verstrekt correct is. Er moet melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden, indien bekend.



## Belangrijke informatie voordat u tot een eventuele aankoop van een woning overgaat:

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Documentatie

De brochure over de woning is met zorg samengesteld. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De gegevens (opgegeven maten, oppervlakten, bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht en zijn indicatief. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overeenkomen met de werkelijke situatie. Door Viva Makelaars wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

De woning in deze brochure wordt aangeboden conform artikel 7:17 lid 6 Burgerlijk Wetboek. De opgegeven kenmerken zijn slechts als aanduiding bedoeld.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de 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.

### Waardebepaling eigen woning

Heeft u op dit moment een koopwoning en weet u de actuele marktwaarde hier niet van, dan geven wij u graag een vrijblijvend marktgericht advies. U kunt bij ons kantoor hiervoor een afspraak maken.

### Een huis kopen doet u niet elke dag ...

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het zo nodig inwinnen van informatie bij de gemeente en het zo nodig onderzoeken van uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich er van dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om ons tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Voor de goede orde wijzen wij u er op dat er niet eerder een koopovereenkomst tot stand is gekomen, dan nadat tussen koper en verkoper nadrukkelijke overeenstemming bereikt is over de prijs, de leverdatum en andere relevante zaken als bijvoorbeeld gestelde voorbehouden, roerende zaken e.d.

### Bezichtiging

Voor een bezichtiging van deze woning kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Een afspraak voor bezichtiging leidt tot geen enkele verplichting. Tevens kunt u hieraan geen rechten ontleen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten afspraken voor bezichtigingen te maken.

### Na de bezichtiging

Mocht u reeds een bezichtiging hebben gedaan en:

- u wilt nadere informatie en/of u wilt een bieding op het pand uitbrengen?

Neemt u dan contact op met ons kantoor (als u de aankoop zelf wilt verzorgen) of met uw eigen NVM makelaar (als u kiest voor een eigen makelaar die u bij de aankoop begeleidt).

- u heeft geen verdere belangstelling?

Dan stellen wij het op prijs, dat u ons dit binnen enkele dagen laat weten, zodat wij de eigenaar van de woning kunnen informeren.