

# UITZONDERLIJK WONEN



VERVER  
JET WINTERS  
MAKELAARS

**Vaart N.Z. 66**  
**Assen**





Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

## EEN LUST VOOR HET OOG!

- Een fantastisch royaal gezinshuis.
- Een stijlvolle tuin grenzend aan het Hugespark.
- Allure, grandeur en comfort.
- Altijd mooi uitzicht op de Vaart.
- Alle geneugten van het geliefde stadscentrum van Assen "om de hoek".
- Binnen enkele minuten in de schouwburg, de bioscoop of op een gezellig terras.
- Ieder zijn eigen plekje maar met gezellige en charmante samenkom plekken in de living en de eetkamer.

Kortom:

Dit monumentale herenhuis heeft alles dat het wonen in zo'n huis een feest maakt!

De huidige eigenaren combineerden op prettige wijze wonen met werken. Door de logische indeling en de aparte ingang is dit uitstekend mogelijk. Als gezellig ruim gezinshuis zo vlak bij het centrum van Assen is dit huis ongeëvenaard. Scholen, winkels, uitvalswegen; alles in de directe omgeving!

Door de indeling zijn vele gebruiksmogelijkheden voor dit fraaie herenhuis geschikt; Prettig royaal wonen, wonen/werken, wonen met meerdere generaties, mantelzorg. Ook een au pair of verzorgende in huis is uitstekend mogelijk. De bovenste etage is ingericht als zelfstandig appartement!

Ideaal is de mogelijkheid om via de zij ingang te parkeren op eigen terrein. Via de zij inrit naast de woning kunt u ook de fijne tuin bereiken.

U en uw gasten kunnen eveneens uitstekend parkeren voor de deur aan de Vaart. Middels een "parkeer app" regelt u het parkeren en de bezoekersregeling.

De bereikbaarheid van het herenhuis via de A28 is zeer goed. U rijdt de Vaart af en u bent direct op de uitvalswegen richting Groningen (20 minuten) en Zwolle (50 minuten).

In 2005 en 2006 hebben de huidige eigenaren het herenhuis met zorg gerestaureerd. Diverse authentieke elementen zijn in ere hersteld. Er zijn moderne sanitaire voorzieningen en de (woon-)keuken is uitstekend uitgerust en kijkt mooi uit over de tuin. De lichte eetkamer die aan de voorzijde uitkijkt over de "verstopte" binnenplaats en over de Vaart is een heerlijke ruimte om in te vertoeven.

Het volledige pand is goed (na-)geïsoleerd en wordt verwarmd middels gescheiden CV installaties (2x CV combi 2005).



Indeling: Statige entree, voorportaal, stijlvolle centrale hal met marmeren vloer en fraaie kroonluchters. De living met visgraatparketvloer, haard en op de tuin uitkijkende serre is prachtig, niet alleen stijlvol maar ook intiem en charmant.

Vanuit de centrale hal bereikt u twee kelders en het toilet. Eén van de kelders is een prachtige wijnkelder. De woonkeuken is modern strak vormgegeven en een mooi passend contrast met de authentieke elementen in de naastgelegen eetkamer.

Nu zijn twee ruimtes aan voor- en zijzijde in gebruik als kantoor. Deze mooie voor- en achterkamer zijn met elkaar verbonden en kunnen ook dienst doen als bibliotheek, "chill" ruimte of tv kamer.

Op de eerste etage zijn drie royale slaapkamers (respectievelijk 24, 18 en 17 m<sup>2</sup>) gesitueerd. Allen hebben iets bijzonders; een grote walk in closet, prachtig uitzicht en rust. Er is een moderne badkamer voorzien van inloopdouche, inbouwkasten en dubbele wastafel aanwezig. Tevens is er ruimte voor wasmachine en droger.

Op de tweede etage zijn nu vier slaapvertrekken gesitueerd (respectievelijk 45, 13, 12 en 10 m<sup>2</sup>). Eveneens is hier een badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel aanwezig. De gehele bovenverdieping kan dienst doen als zelfstandig appartement voor uw gasten, au pair of inwonende. De grote kamer biedt een panoramisch uitzicht over de Vaart en de stad Assen.



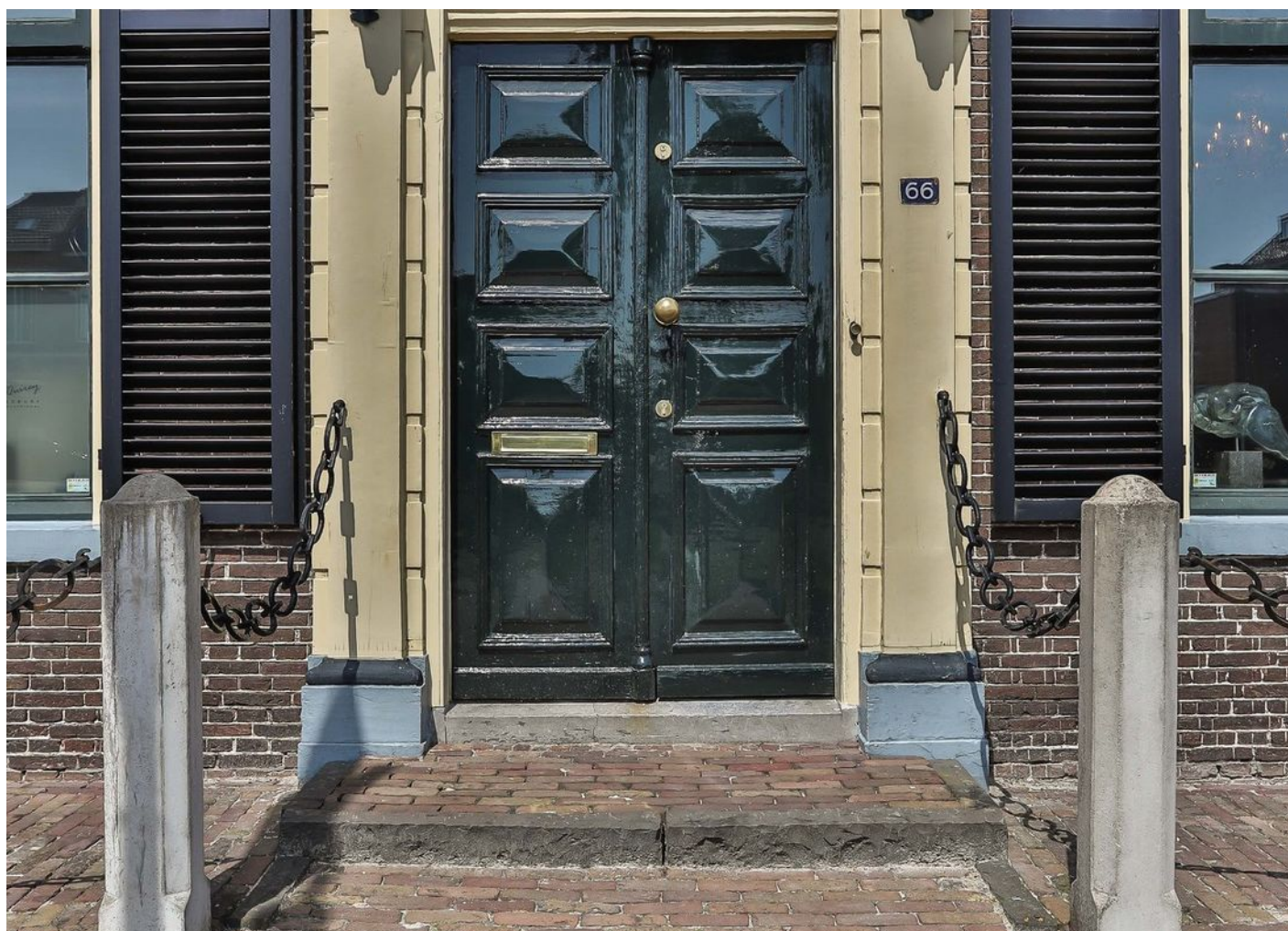


## KENMERKEN

Bouwjaar:	1850
Woonoppervlakte:	450 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	1091 m <sup>2</sup>
Inhoud:	1600 m <sup>3</sup>



Stijlvol voormalig koetshuis als vrijstaande berging in de tuin.







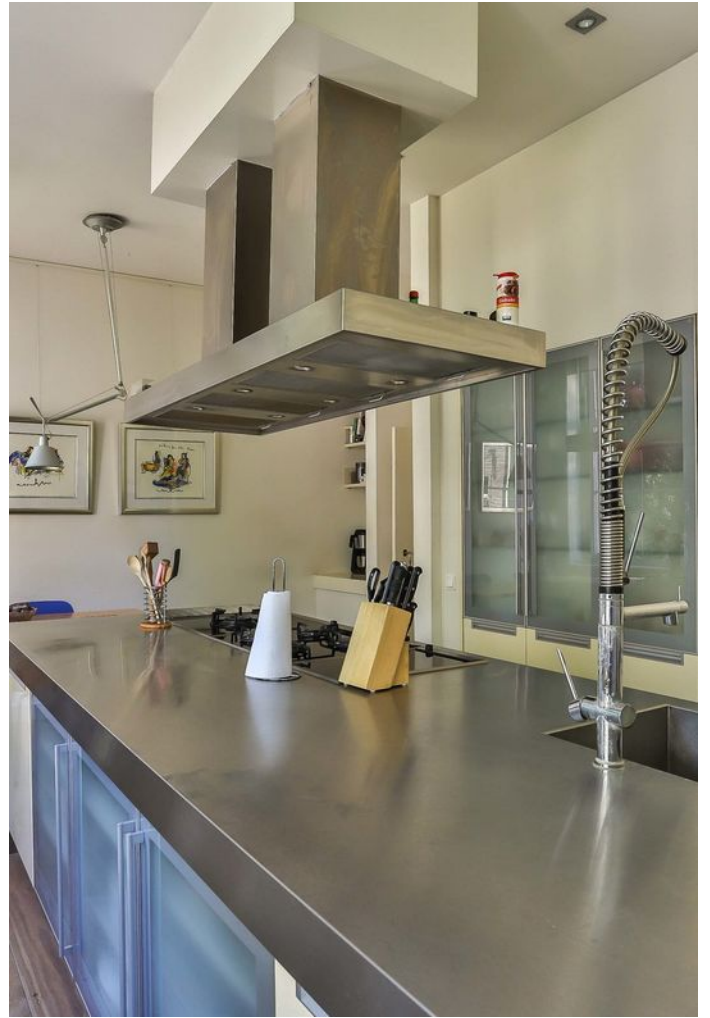




## EETKAMER

Lichte eetkamer aan de voorzijde.











# PLATTEGROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

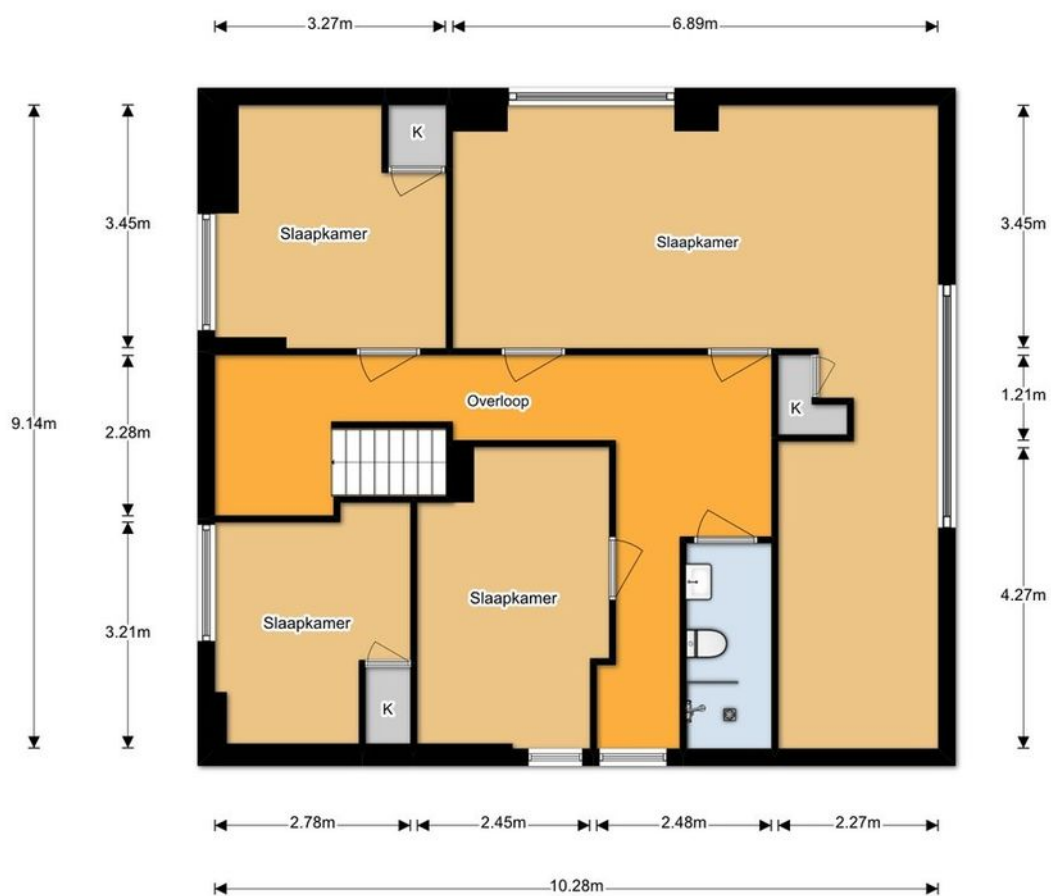


# PLATTEGROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

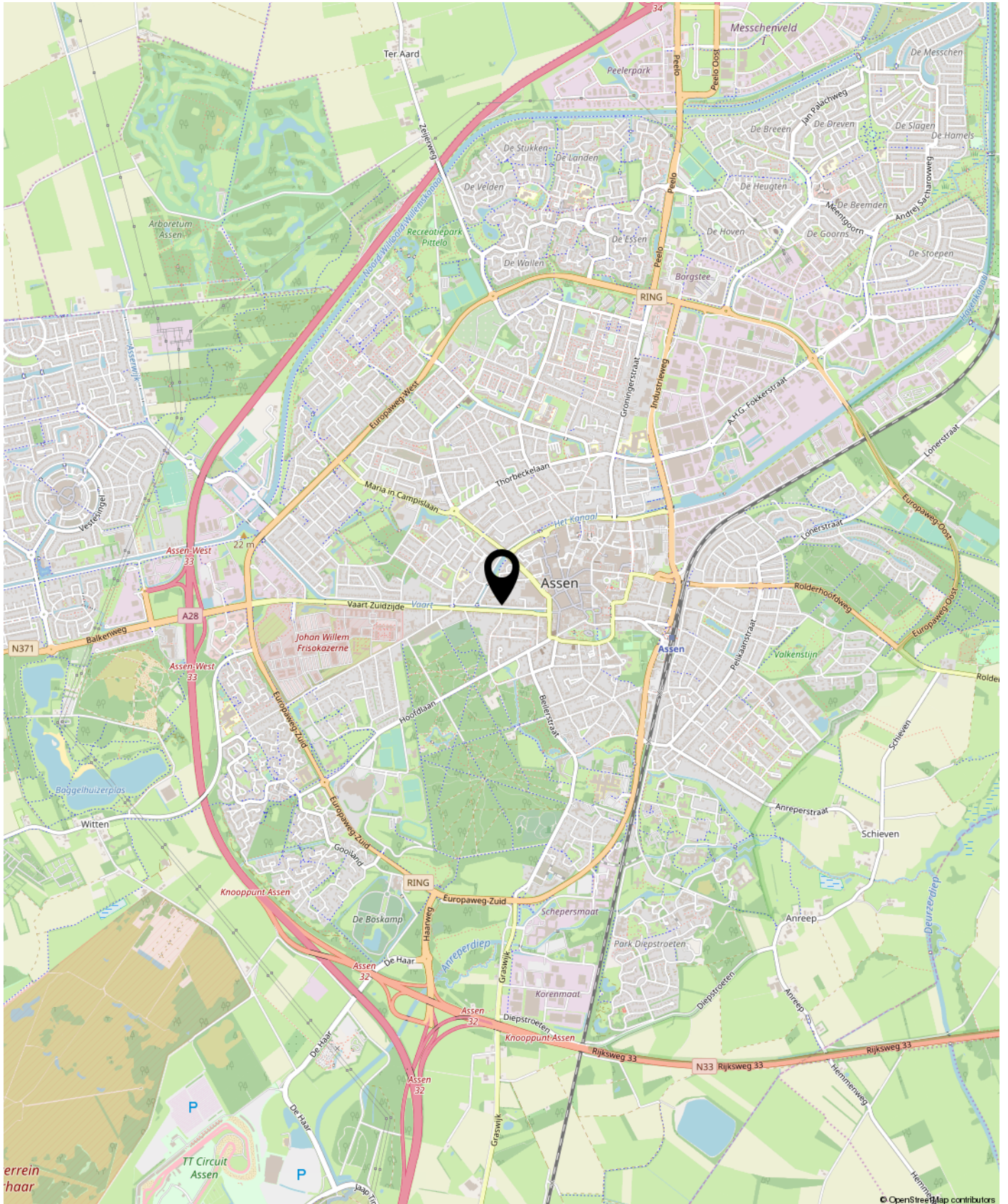
# PLATTEGROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

# LOCATIE

Vaart N.Z. 66  
9401 GP Assen



errein  
haar

# KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: ykd



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Assen Sectie S Perceel 1218</p>	
<p>Geleverd op 27 juni 2019</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>	



## ASSEN

Assen is volop in ontwikkeling. Vanwege de centrale locatie in het Noorden en het samenwerkingsverband 'regio Groningen-Assen' maakt de stad en gemeente een gestage groei door. Hiermee groeit ook de kwaliteit en verscheidenheid in woningaanbod.

Verschillende delen van Assen, met name rondom het centrum, zijn een beschermd stadsgezicht. De hoofdmoot van het winkelaanbod in Assen bevindt zich in de historische binnenstad.

Assen ligt in een esdorpenlandschap. Het is goed te bereiken vanwege de ligging aan de A28 tussen Groningen en Zwolle.

# HOE WERKT HET KOPEN VAN EEN HUIS?

Een huis kopen doet u niet elke dag. Wij gaan er dan ook van uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten die in het algemeen en in het bijzonder voor u van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe hoort het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, onderzoek naar erfdienstbaarheden en onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

## Bezichtiging

Wees ervan verzekerd dat alle, voor u van belang zijnde zaken ter sprake komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Belangrijk voor u is dat u aan een bezichtiging geen rechten kunt ontlenen. Dat wil zeggen dat wij vrij zijn om ook met ander kandidaten afspraken voor een bezichtiging te maken.

## Een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- De datum van aanvaarding en levering;
- Eventuele overname van roerende zaken;
- Eventuele ontbindende voorwaarden.

## Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van de oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken welke is opgenomen in de brochure en bij aankoop aan de koopakte zal worden gehecht. Deze lijst is onder het voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

## Ontbindende voorwaarden

Mocht u een ontbindende voorwaarde wensen voor de verkrijging van een financiering en/of Nationale Hypotheekgarantie, dan dient u dat expliciet te vermelden. Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien zij in de onderhandelingen zijn meegenomen.

## Onderzoeksplicht koper

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst bevindt. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van de feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uit gegaan dat, dóór of namens de koper zelf, is nagegaan of de zaak aan de door hem gestelde eisen voldoet.

## Meldingsplicht verkoper

In, aan of om de woning kunnen afwijkende afspraken of bijzonderheden van toepassing zijn die voor u van belang kunnen zijn bij het uitbrengen van een bod. Hierbij valt onder andere te denken aan huur-, lease- of onderhoudscontracten. De verkoper is wettelijk verplicht om u hiervan op de hoogte te stellen en doet dat middels de vragenlijst voor de verkoop. Deze is opgenomen in de brochure en zal bij aankoop aan de koopakte worden gehecht.

## Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door de verkopend makelaar van de woning, conform het meest recente model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

## Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van het laatste eigendomsbewijs ligt bij de makelaar ter inzage. Deze kopie zal bij de aankoop aan de koopakte worden gehecht. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

## Waarborgsom

Tot zekerheid in de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt doorgaans standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten op een bankrekening van de notaris of een bankgarantie af te geven aan de notaris. Deze waarborgsom cq. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en wordt bij de overdracht verrekend.

## Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

## Energielabel

Verkoper beschikt bij de verkoop niet standaard over een energielabel. Koper gaat hiermee akkoord tenzij in de onderhandeling anders is overeengekomen. Bij definitieve

verkoop is de verkoper verplicht aan de koper te laten zien, welk energielabel de woning heeft.

### 3 dagen bedenktijd

Na het tekenen van het koopcontract heeft u nog 3 dagen bedenktijd. De bedenktijd gaat in op de dag nadat u een afschrift van het door beide partijen getekende koopcontract heeft ontvangen. Tijdens de bedenktijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. U hoeft daarvoor geen reden op te geven. Ook hoeft u geen vergoeding te betalen aan de verkoper. De bedenktijd kan langer zijn als 2 of 3 dagen op een zaterdag, zondag of feestdag vallen. Eindigt de bedenktijd op een zaterdag, zondag of feestdag? Dan duurt de bedenktijd tot de eerstvolgende werkdag.

### Bedenktijd andere soorten woningen

Bij de koop van een vakantiehuis heeft u ook een schriftelijk koopcontract nodig. Ook hiervoor geldt de bedenktijd van 3 dagen. Maar de eisen gelden niet voor de koop van bijvoorbeeld onbebouwde grond, woonboten en woonwagens. De eisen gelden ook niet voor huurkoop en koop op een openbare veiling waarbij een notaris aanwezig is.

### Informatiebrochures

Deze documentatie is met grote zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij echter in grote mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

### Vrijblijvend

Een bezichtiging is vrijblijvend. Realiseert u zich echter wel dat een verkoper zijn huis aan u openstelt. Verkoper stelt het zeer op prijs dat u bij geen interesse hen hiervan op de hoogte stelt middels een telefoontje naar ons kantoor.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod (dus een tegenbod doet) of als de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat u met hem in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft uw bod te zullen overleggen met de verkopers.

### Gaan bezichtigingen door bij lopende biedingen?

Een bieding hoeft niet tot verkoop te leiden en de eerste bidder is niet altijd de beste. Het komt dus voor dat bezichtigingen gewoon doorgaan. Normaal gesproken meldt de verkopend makelaar dat hij "onder bod" is. Over de hoogte van dat bod zullen geen mededelingen worden gedaan. Het is mogelijk om als tweede een bieding te doen.

De makelaar kan u informeren over de te volgen procedure.

### Is de koop rond als ik de vraagprijs bied?

De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan besluiten of hij uw bod aanvaardt of dat hij zijn makelaar vraagt toch een tegenbod te doen. Het is zelfs toegestaan om tijdens een onderhandeling de vraagprijs te verhogen of het systeem van verkoop te veranderen.

### Wat is een optie?

Juridisch gezien heeft het begrip "optie" een andere betekenis dan die bij de verkoop van woningen. De betekenis van dit woord betekent in dit geval een toezegging van de verkopend makelaar aan de potentiële koper. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat de belangstellende tijd krijgt om na te denken over een aankoopbesluit. Tijdens die periode mogen er geen onderhandelingen worden opgestart met een derde. De verkoper beslist zelf of er een optie zal worden verleend.

### Ben ik de eerste?

Ook al bent u de eerste beller, de eerste die de woning bezichtigt of de eerste die een bod uitbrengt, de verkopend makelaar besluit samen met de verkoper over de te volgen verkoopprocedure. Het is verstandig om bij serieuze belangstelling de verkopend makelaar te vragen naar uw positie. Dit kan achteraf veel teleurstelling voorkomen.

### Wat is 'kosten koper'?

Onder "kosten koper" wordt verstaan de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2%), de kosten van de notaris en de kosten van de kadastrale inschrijving. De kosten van een eventuele aankopende makelaar vallen hier niet onder.

### Financiering al geregeld?

Bij een passende woning hoort een passende hypotheek. Het financieren van uw huis vraagt om maatwerk. Verver Jet Winters Makelaars heeft een netwerk van banken, hypotheekadviseurs en accountants met wie wij uitstekende contacten onderhouden. Afhankelijk van uw situatie kunnen we u doorverwijzen naar de voor u geschikte adviseur. Zo helpen we u op weg naar een deskundig, passend én onafhankelijk financieel advies.

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Onze privacyverklaring vindt u op onze website [www.ververjetwinters.nl](http://www.ververjetwinters.nl).



VERKOOP



AANKOOP



CONSULTANCY



TAXATIES

## LIEVER DE UITZONDERING DAN DE REGEL

Onze regio is rijk aan uitzonderlijk vastgoed. Wij vinden het een voorrecht om prachtige panden voor onze relaties te mogen verkopen en aankopen. Dat vraagt uiteraard om ervaring, gedegen marktkennis en een relevant netwerk.

Maar wat bij ons de boventoon voert is passie! Passie voor ons vak en passie voor uw huis. Wanneer we zien dat we uw - en onze - stoutse verwachtingen hebben overtroffen, zijn we echt tevreden.

Ons hechte team bestaat uit persoonlijke dienstverleners met oog voor detail. Onze makelaars zijn allemaal lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen (NVM). Een hecht en deskundig team. Een team dat met plezier samenwerkt: een uitzonderlijk team!



# UITZONDERLIJK WONEN



Welkom bij Verver Jet Winters Makelaars. Hét makelaarskantoor voor Groningen en Drenthe, gespecialiseerd in huizen in het hogere segment: van monumentale herenhuizen en villa's,

fraai verbouwde woonboerderijen en landgoederen, tot moderne landhuizen, karaktervolle stadswoningen en exclusieve appartementen.



VERVER  
JET WINTERS  
MAKELAARS

RIJKSSTRAATWEG 26A  
9752 AE HAREN  
TELEFOON: 050 - 534 05 15  
WWW.VERVERJETWINTERS.NL  
INFO@VERVERJETWINTERS.NL



QUALIS