



**TWIJZELERHEIDE, DE REIDEN 9**

**VRAAGPRIJS € 345.000,= K.K.**



**Telefoon: 0511—469 048**  
**Website: [www.linkmakelaars.nl](http://www.linkmakelaars.nl)**



Op goede en kindvriendelijke woonstand, in één van de mooiste straten van het dorp, bevindt zich deze goed onderhouden half vrijstaande woning met onder andere ruime stenen garage met kap (ca. 7 x 4.5 m.).

De onderhoudsarme en zonnige achtertuin is voorzien van groot terras en een sfeervolle recent gerealiseerde overkapping. De lange oprit biedt ruim voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Het geheel is gelegen op een ruime kavel van 294 m<sup>2</sup> eigen grond.

Door uitstekende isolatiepassingen en de aanwezigheid van een houtkachel zijn de energiekosten zeer laag, de huidige eigenaren verbruikten het afgelopen jaar nog geen 250 m<sup>3</sup> gas!

Verwarming geschiedt door middel van een HR CV combiketel en verder is de woning geheel voorzien van isolatieglas, muur-, dak- en vloerisolatie. De woonkamer is voorzien van een rookkanaal waardoor men ook een houtkachel kan plaatsen.

Het buitenschilderwerk van de woning is uitgevoerd in 2023. De topgevels zijn voorzien van de duurzame onderhoudsarme gevelbekleding Werzalit.

De vrijstaande stenen garage met grote zolder meet ca. 32 m<sup>2</sup> en is ideaal voor de hobbyist.

Op loopafstand bevinden zich basisscholen, diverse winkels en openbaar vervoer (trein- en busverbinding). Op fietsafstand bevindt zich o.a. het uitgebreide winkelcentrum van De Westereen en vele sportfaciliteiten zoals voetbal, tennis, fitness etc..











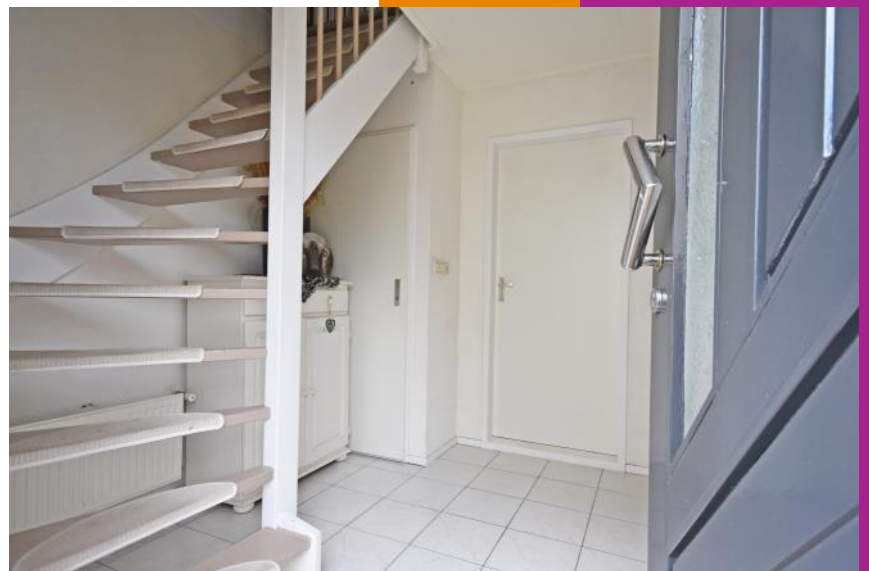






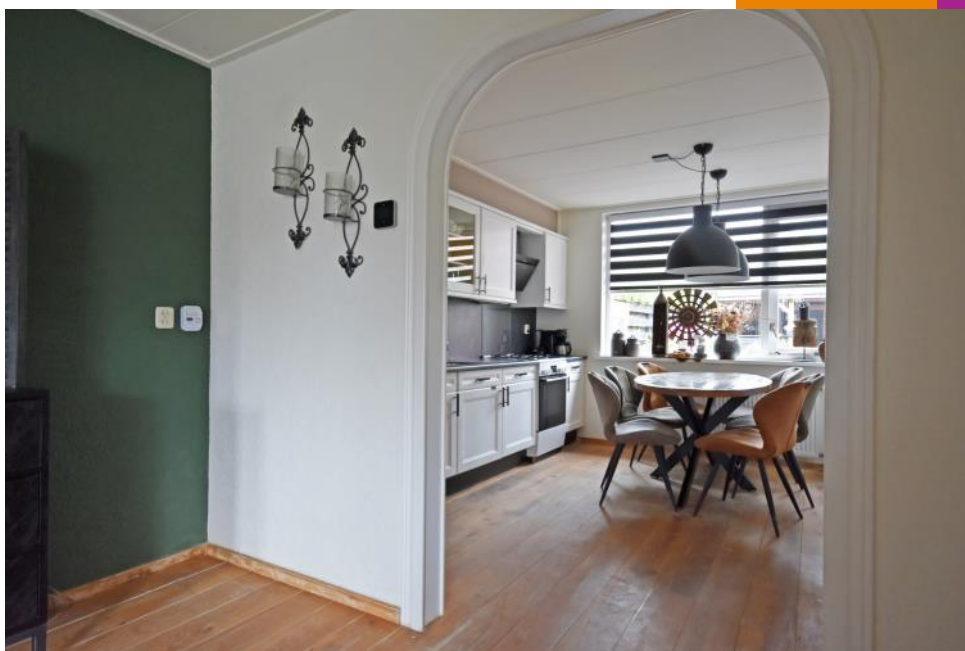
Begane grond: zij-entree, ruime hal met plavuizenvloer, toilet met fonteintje, zonnige L- vormige woonkamer met massief houten vloerden en rookkanaal (geschikt voor houtkachel), half open eet/ woonkeuken met massief houten vloerdelen en nette lichte opstelling v.v. diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met plavuizenvloer, witgoed-aansluiting, c.v.-opstelling, vaste kast/bergruimte en achter-entree.



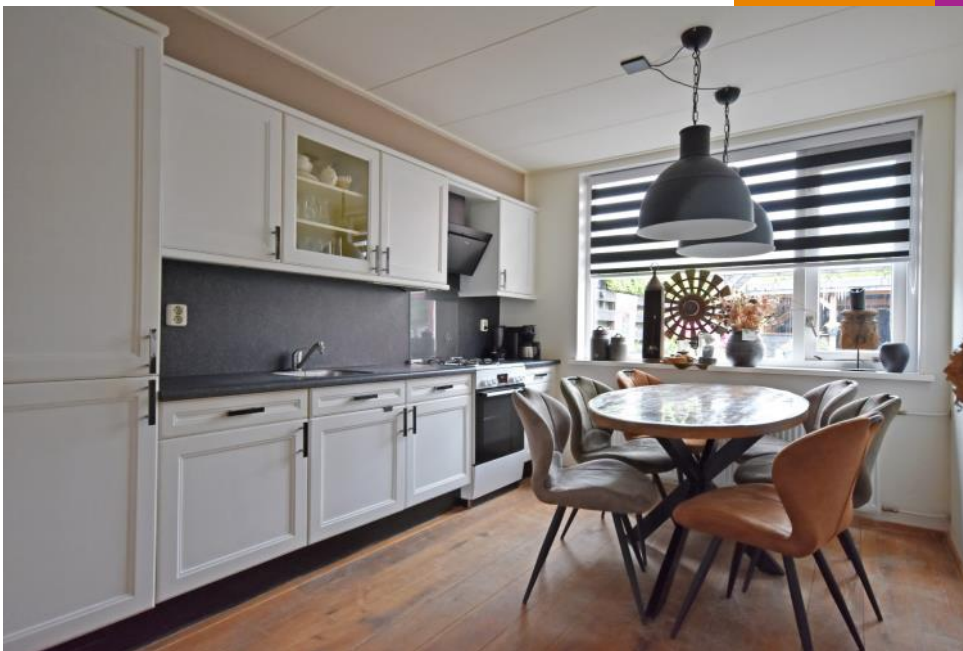
















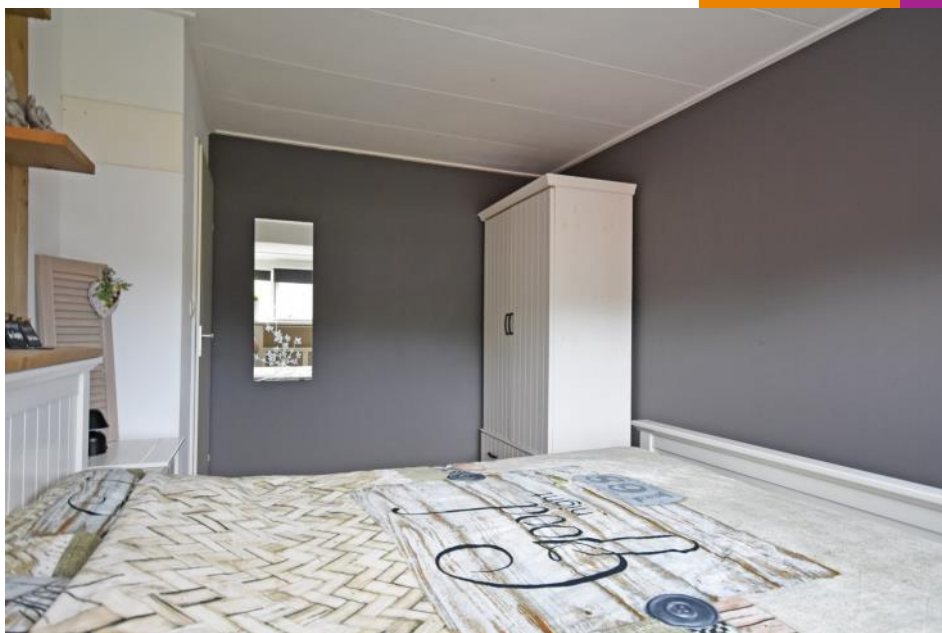
1e verdieping: overloop met laminaatvloer, 3 ruime slaapkamers met laminaatvloer waarvan 2 met dakkapel, gemoderniseerde ruime badkamer met ligbad, inloopdouche, vrijdragend toilet en badkamermeubel.



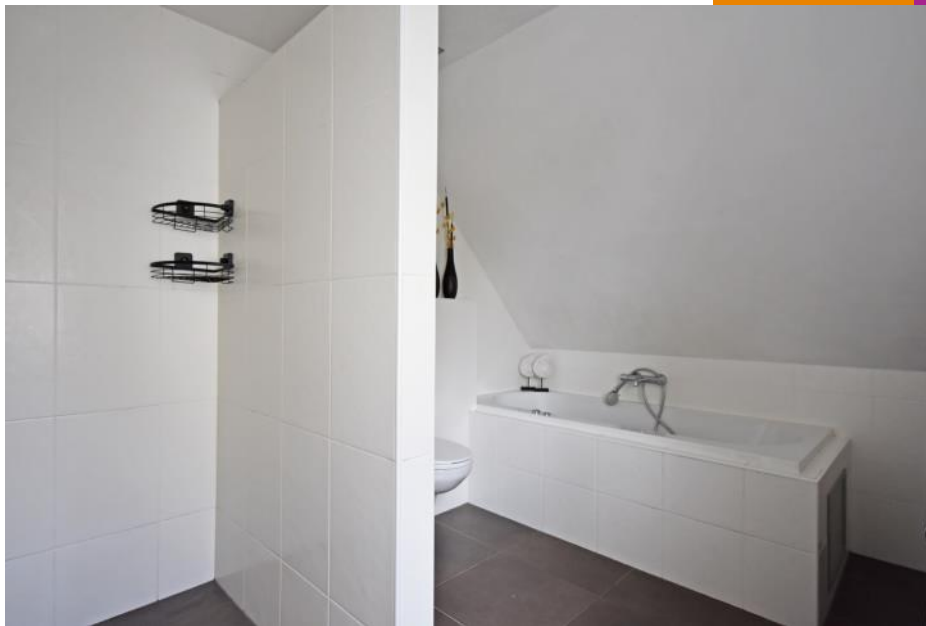










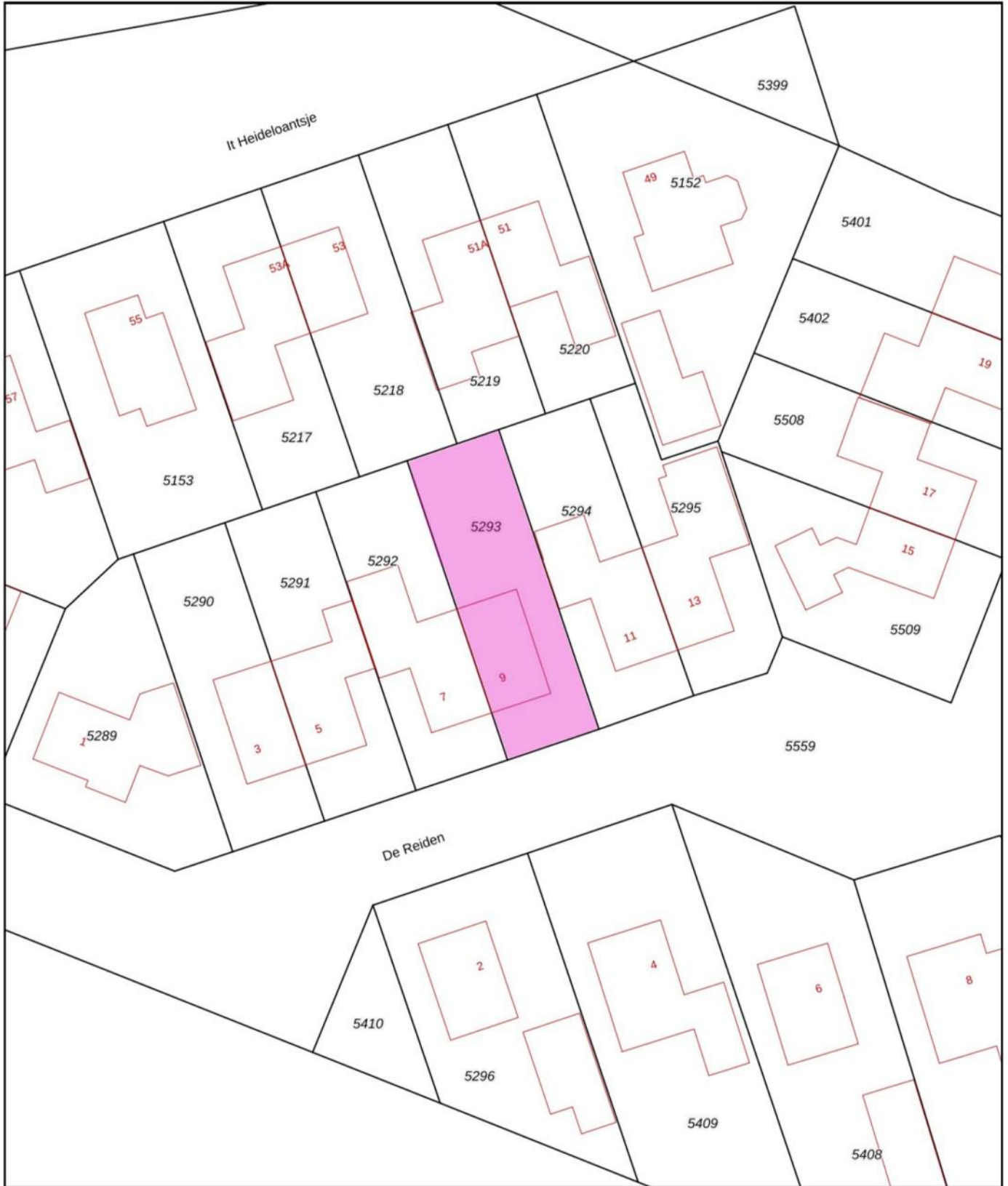


2e verdieping: vaste trap naar overloop met laminaatvloer en bergruimte, 4e slaapkamer met laminaatvloer en bergruimte.










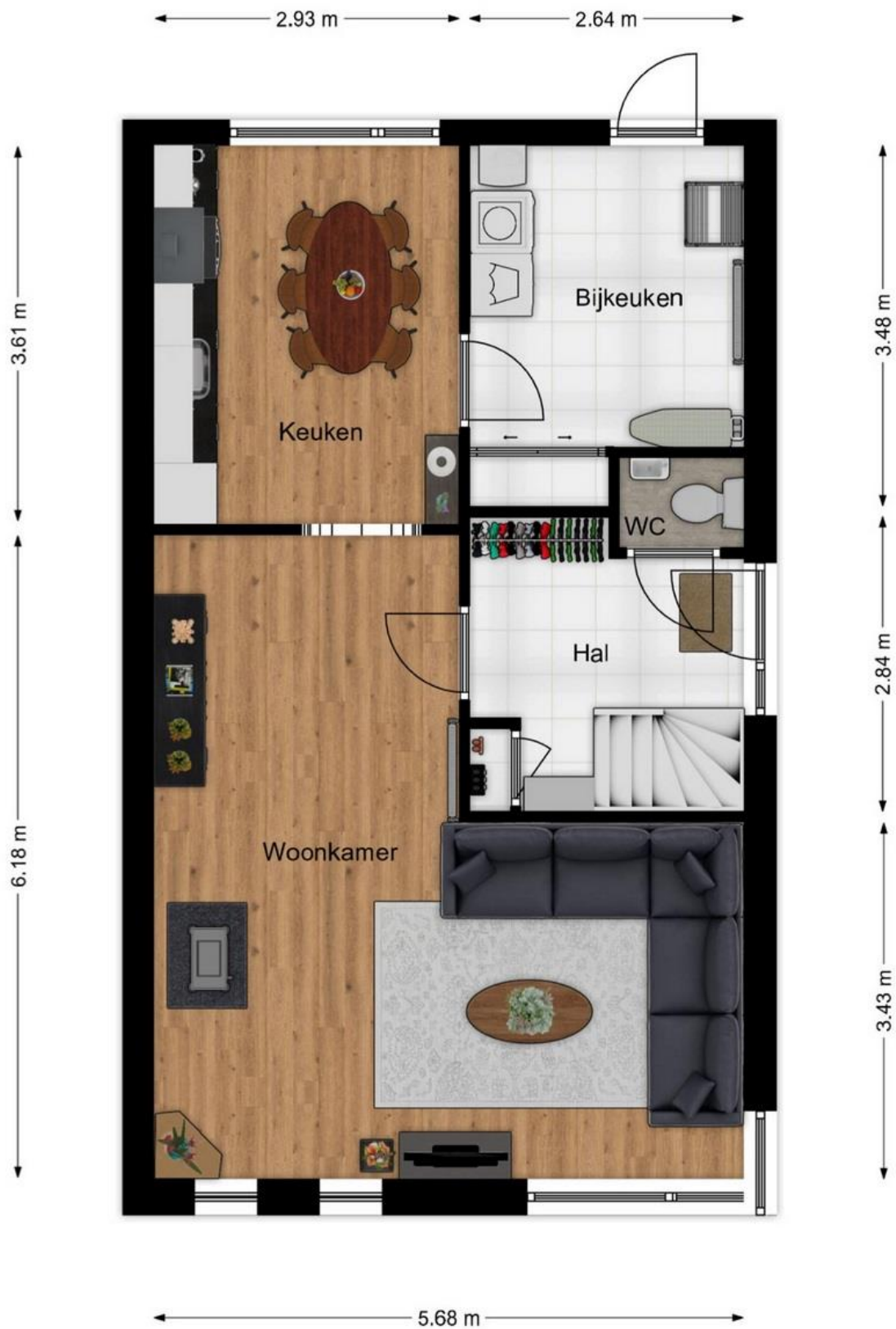
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
—	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Kooten
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	5293
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





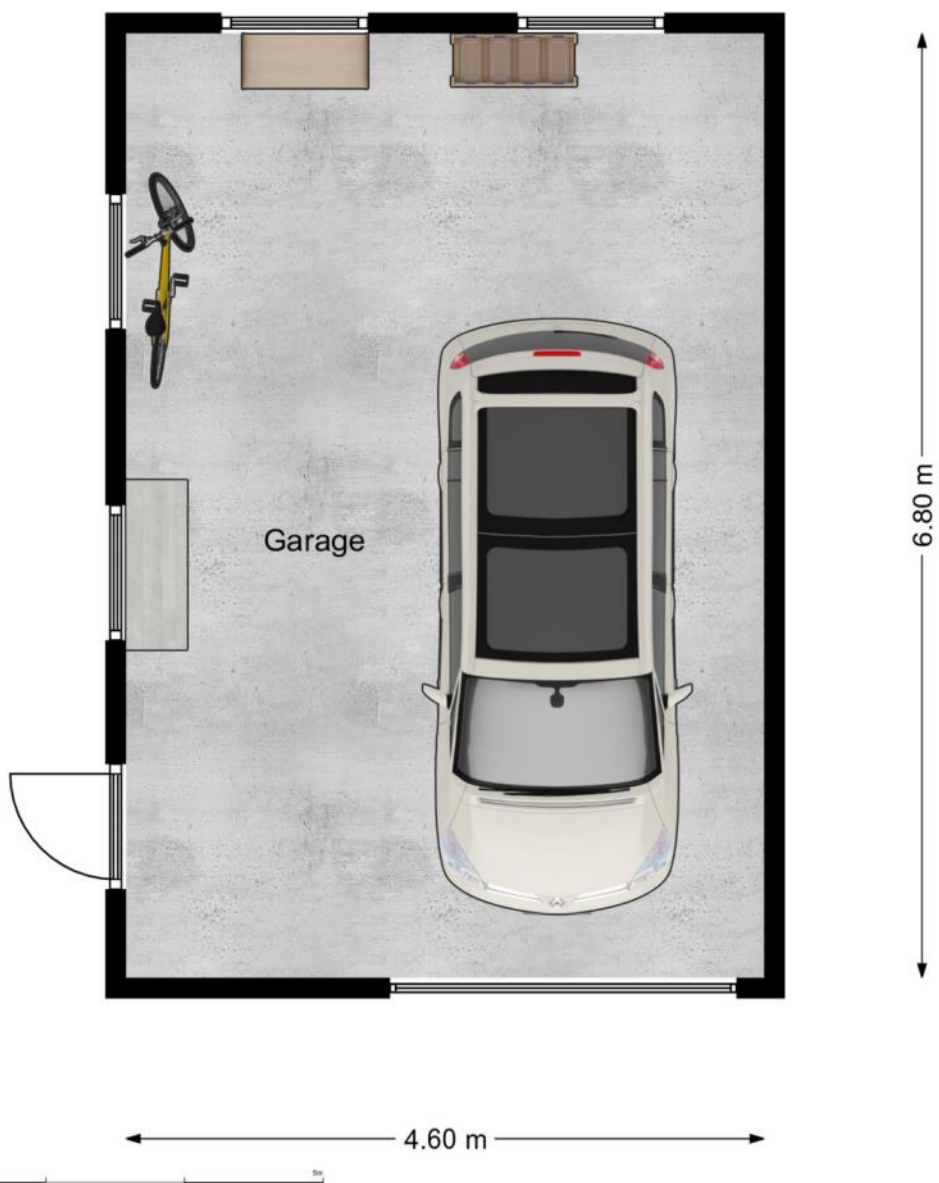






2.58m 3.10 m







### **Aanvullende informatie :**

- Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van de ons, door o.a. de verkoper aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen en maten zijn indicatief bedoeld.
- Er kunnen geen rechten aan deze informatie worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht 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 de verkoper welke informatie van doorslaggevend belang is.
- 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 is gekomen. 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 koopakte de volgende clausule worden opgenomen.  
*Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.*
- **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, hierbij wordt gebruik gemaakt van de modelkoopakte van de NVM.
- **Bedenktime:** na overhandiging van een kopie van de door beide partijen ondertekende koopakte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.
- **Notaris:** naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).
- **Voorbehouden:** indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopakte een termijn van vijf weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen
- **Bankgarantie:** tot enige zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal een bankgarantie in de koopovereenkomst worden opgenomen. De koper zal binnen 5 weken na ondertekening van de koopakte een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 4.1 van de koopakte. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.
- **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.
- Ten tijde van de eigendomsoverdracht bij de notaris zal er van het verkochte een energielabel aanwezig zijn.
- De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn van toepassing op onze werkwijze.