

**Bruintjes en Keurentjes**

makelaars & hypotheekadviseurs

**Leermens  
Wierdeweg 8**

**Vraagprijs: € 315.000 kosten koper**



## Omschrijving

### Leermens - Wierdeweg 8

Fraai gelegen karakteristiek monumentaal vrijstaand woonhuis met aangebouwde schuurruimte, zeer geschikt voor atelier of andere vrijetijdsbesteding. Het geheel is gelegen in het hart van het rustige wierdedorp Leermens dat op slechts 5 kilometer ligt ten opzichte van Appingedam en op ca. 20 autominuten vanaf Groningen.

Deze voormalige dorpsmederij stamt oorspronkelijk uit 1775 en is in de loop der jaren geheel gerestaureerd en nu een Rijksmonument.

#### Indeling

Woningentree, hal, woonkamer van ca. 33 m<sup>2</sup> met schouw en balkenplafond, provisiekast, bergkamer van ca. 6 m<sup>2</sup>, gang met vaste kasten, toiletruimte en badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel, woonkeuken van ca. 21 m<sup>2</sup> met hoekkeuken compleet met diverse inbouwapparatuur, logeerkamer van ca. 6 m<sup>2</sup> en slaap- of werkkamer van ca. 14 m<sup>2</sup>.

Verdieping: royale overloop met bergruimte en mogelijkheden voor een 2e toilet, vervolgens drie slaapkamers van ca. 10, 13 en 17 m<sup>2</sup>.

Aangebouwde schuurruimte van ca. 40 m<sup>2</sup> met zolderberging, tussenruimte met wasmachine-aansluiting en plaats voor droger. Schuur/werkplaats van ca. 50 m<sup>2</sup> met "oude" vuurplaats.

Aan de voorzijde wordt een perceel grond van ca. 70 m<sup>2</sup> van de gemeente Loppersum gehuurd.

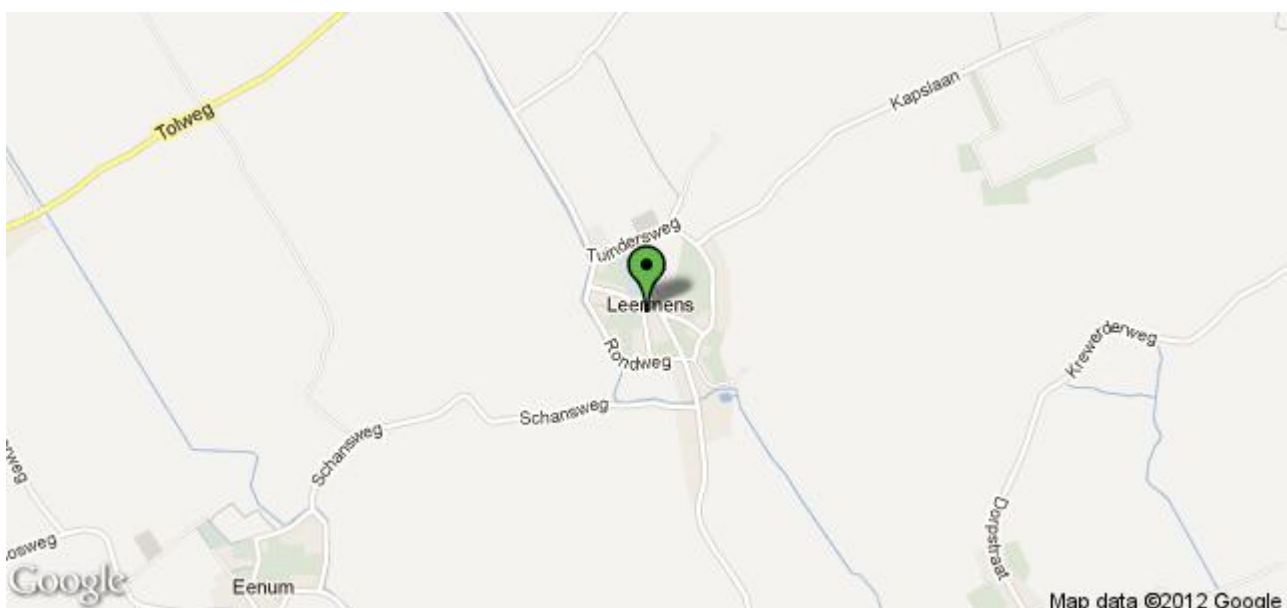
**Vraagprijs: € 315.000 kosten koper**

## Kenmerken

<b>Vraagprijs:</b>	€ 315.000 kosten koper
<b>Status:</b>	Beschikbaar
<b>Aanmelding:</b>	In verkoop genomen
<b>Soort:</b>	Herenhuis
<b>Type:</b>	Vrijstaande woning
<b>Kamers:</b>	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
<b>Inhoud:</b>	650 m3
<b>Perceel oppervlakte:</b>	548 m2
<b>Woonoppervlak:</b>	150 m2
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	1775
<b>Garage:</b>	Aangebouwd steen
<b>Tuin:</b>	Zijtuin
<b>Verwarming:</b>	C.v.-ketel
<b>Isolatie:</b>	Dakisolatie, dubbel glas

## Locatie

Wierdeweg 8  
9912 PD Leermens

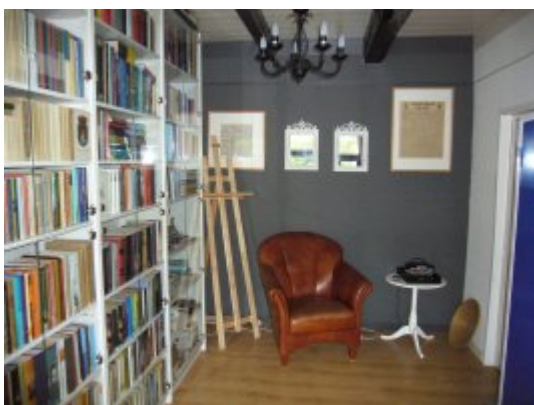


## Foto's



# Bruintjes en Keurentjes

makelaars & hypotheekadviseurs



Makelaardij Bruintjes en Keurentjes  
Geert Reindersstraat 20, 9951 CC Winsum Gn

T. 0595-447044  
F. 0595-447045

E. [info@bruintjesenkeurentjes.nl](mailto:info@bruintjesenkeurentjes.nl)  
W. [www.bruintjesenkeurentjes.nl](http://www.bruintjesenkeurentjes.nl)

# Bruintjes en Keurentjes

makelaars & hypotheekadviseurs



Makelaardij Bruintjes en Keurentjes  
Geert Reindersstraat 20, 9951 CC Winsum Gn

T. 0595-447044  
F. 0595-447045

E. [info@bruintjesenkeurentjes.nl](mailto:info@bruintjesenkeurentjes.nl)  
W. [www.bruintjesenkeurentjes.nl](http://www.bruintjesenkeurentjes.nl)

# Bruintjes en Keurentjes

makelaars & hypotheekadviseurs



Makelaardij Bruintjes en Keurentjes  
Geert Reindersstraat 20, 9951 CC Winsum Gn

T. 0595-447044  
F. 0595-447045

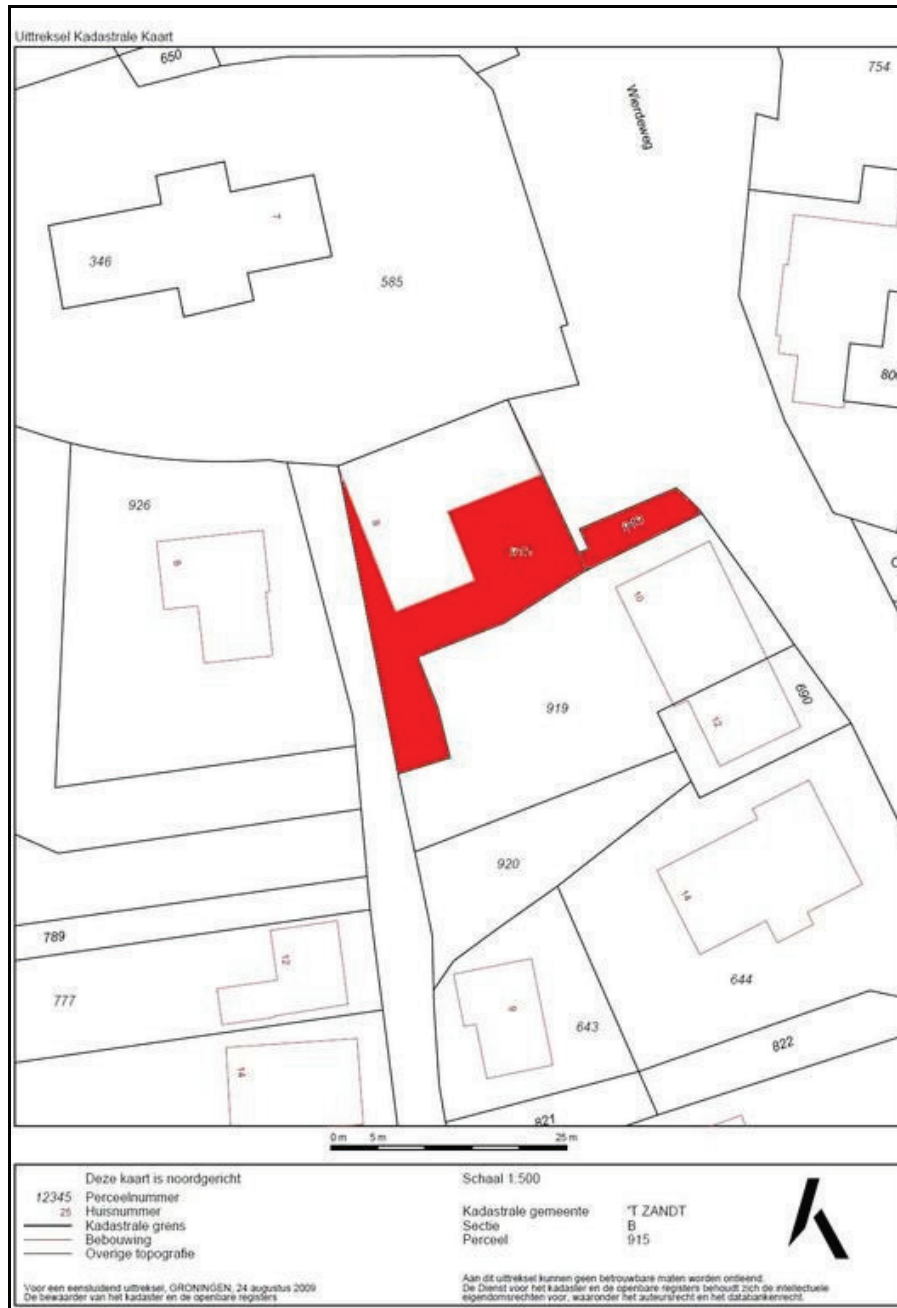
E. [info@bruintjesenkeurentjes.nl](mailto:info@bruintjesenkeurentjes.nl)  
W. [www.bruintjesenkeurentjes.nl](http://www.bruintjesenkeurentjes.nl)

## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Wierdeweg 8
Postcode / plaats	9912 PD Leermens
Gemeente	't Zandt
Sectie perceel	B 915 en 913
Oppervlakte	548 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



## Kadastrale kaart





Straat: **Wierdeweg 8** Aankruisen wat van toepassing is.Postcode + plaats: **9912 PD Leermens****Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak**

In het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld dat aan de koper alle lasten en beperkingen van het huis bekend moeten worden gemaakt. Is dat niet gebeurd, en blijkt na de koop dat bijvoorbeeld de buurman een recht van overpad heeft zonder dat de koper dit uit de plaatselijke situatie had kunnen opmaken **dan kan de verkoper hiervoor aansprakelijk worden gesteld**. Dat geldt ook als er aan het huis een beperking kleeft waardoor de koper niet datgene met het huis kan doen wat hij of zij van plan was, bijvoorbeeld er een bedrijfje in vestigen. **Daarom is het van belang dat verkoper en koper elkaar goed informeren over alle lusten en lasten die aan het huis verbonden zijn en over de gebreken die het huis heeft, zonder dat de koper deze hoefde te verwachten.**

Door de bijgaande vragenlijsten in te vullen vermindert u de kans om aansprakelijk gesteld te worden.

- |   | <b>Ja</b>                           | <b>Nee</b>                          |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>1. Andere overeenkomsten</b>   |                                     |                                     |
| Zijn er nadat u het huis in eigendom heeft verkregen nog andere, eventueel aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand? | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>2. Erfpacht, opstal, vruchtgebruik, beklemming</b>   |                                     |                                     |
| Rusten er voor zover u weet rechten op het pand, zoals erfpacht, opstalrecht of vruchtgebruik?  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>3. Kadastrale grenzen</b>  |                                     |                                     |
| Wijken de huidige terreinafscheidings volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?   |                                     |                                     |
| <b>70 m2 voortuin in gebruik van gemeente.</b>  |                                     |                                     |

- 4. Verhuur** **Ja** **Nee**
- Is het huis of de grond geheel/gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven?
- 5. Procedures**
- Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een anderen instantie (bijvoorbeeld onteigening)?
- 6. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht**
- Is u bekend of er een aanvraag loopt voor, of een besluit is genomen tot een aanwijzing van uw pand?
- Zo ja, betreft het dan een aanwijzing:
- a. als een beschermd monument
- b. tot een beschermd stads- of dorpsgezicht
- c. als gemeentelijk monument
- d. als "beeldbepalend pand"
- 7. Voorkeursrecht** **Ja** **Nee**
- Is het pand belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeente en/of bepalingen ingevolge de Leegstandswet?
- Is er sprake van ruilverkaveling?
- Is er sprake van onteigening?
- 8. Onderhoudscontracten, garanties**
- Zijn u onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee verkocht worden? (Zoals CV-ketel, kookplaat of aanleg nieuwe elektrische bedrading.)
- Zijn daarvan contracten of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?
- (Bijvoorbeeld. G.I.W. garantie, CV ketelonderhoudsabonnement, garantie over keukenapparatuur, boiler.)
- Nadere bijzonderheden: .....

## 9. Aanschrijvingen

Zijn er door overheid of nutsbedrijven verbeteringen/herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Zo ja, .....

## 10. Terug te vorderen subsidies

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij de verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? (Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie. Deze gelden vooral bij monumenten.)

## 11. Onbewoonbaarverklaring

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

## 12. Verbouwingen

Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente? (Bijvoorbeeld bouwvergunning huis/schuur.)



## 13. Omzetbelasting

Ja Nee

Is er bij de verkoop sprake van omzetbelastingheffing?

(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerend goed is, of een woonhuis met praktijkgedeelte, of omdat u het pand ingrijpend verbouwd heeft.)

## 14. Gebruik

Hoe gebruikt u het nu? Als **woonhuis**.

(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)

Is het gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?

Heeft u (over)last van buren en/of omwonenden?

Informatie met betrekking tot de buren (O.a. bedrijf/wonen, gezinssamenstelling.)

.....  
.....

## 15. Gebreken, bezwaren

Zijn er aan uw huis gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor de koper bij het nemen van een koopbeslissing?

(Denk aan verzakkingen, lekkages.)

Zo ja, welke is/zijn dat:

.....  
.....

Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installatie?

(Denk daarbij aan de leidingen voor gas, water en elektriciteit, geiser, centrale verwarming, mechanische ventilatie, apparatuur zoals deurbel, deurtelefoon/intercom, ventilator, zonnescerm, thermostaat.)



## 15. Vervolg gebreken, bezwaren

Ja Nee

Functioneren alle installaties op de juiste wijze:

C.V. installatie ( <i>bouwjaar</i> 2006)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Open haard	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geiser/warmwatervoorziening	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Riolering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenapparatuur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bijzonderheden: .....

## 16. Vloeren

Hoe zou u de kwaliteit van de vloer op de begane grond omschrijven?

**Goed.**

Is het altijd droog onder de begane grondvloer?

Bijzonderheden:

.....

## 17. Grens met burens

Is er een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens, of andersom?

## 18. Verontreiniging

Is het u bekend of de bodem verontreinigd is of dat daar een sterke kans toe bestaat?

Is er een olietank in de grond aanwezig of uit de grond verwijderd?



<b>Vervolg verontreiniging</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
Is de gevel ooit gereinigd?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zo ja, volgens welke methode? .....		
Zijn er zover bekend asbesthoudende stoffen aanwezig?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Is het pand aangetast door houtaantastende schimmels (zwam) en/of houtaantastende insecten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 19. Huur/lease contracten

- Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased?
- C.V. ketel
- Geiser
- Andere zaken: .....

## 20. Riolering

Is uw huis aangesloten op het gemeenteriool?

## 21. Septictank

Is er een septictank in het perceel aanwezig?    
Is deze buiten gebruik?

## 22. Belasting

- De WOZ waarde van de woning bedraagt € 295.000,--
- Onroerend zaakbelasting €.....

Belastingjaar: 2009

## 23. Energienota

Welke voorschotten betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven voor gas en elektra?

€ 185,--

Jaar 2009

- Huur CV-ketel en/of geiser €.....
- Cai/kabel €.....
- Onderhoud apparaten € .....





Nederlandse Vereniging van Makelaars  
in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

## Lijst van zaken

betreffende het perceel:

**Wierdeweg 8**  
**9912 PD LEERMENS**

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
Tuinaanleg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuisje	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Deurbel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Horren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parketvloer/laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Centrale Verwarming (CV)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kachel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenblok	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenapparatuur				
• Oven, kookstel, vaatwasser, koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Losse kasten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Makelaardij Bruintjes en Keurentjes  
Geert Reindersstraat 20  
9951 CC Winsum Gn  
Tel: 0595-447044  
Fax: 0595-447045

E-mail: [info@bruintjesenkeurentjes.nl](mailto:info@bruintjesenkeurentjes.nl)  
Kijk ook op [www.bruintjesenkeurentjes.nl](http://www.bruintjesenkeurentjes.nl)

# Bruintjes en Keurentjes

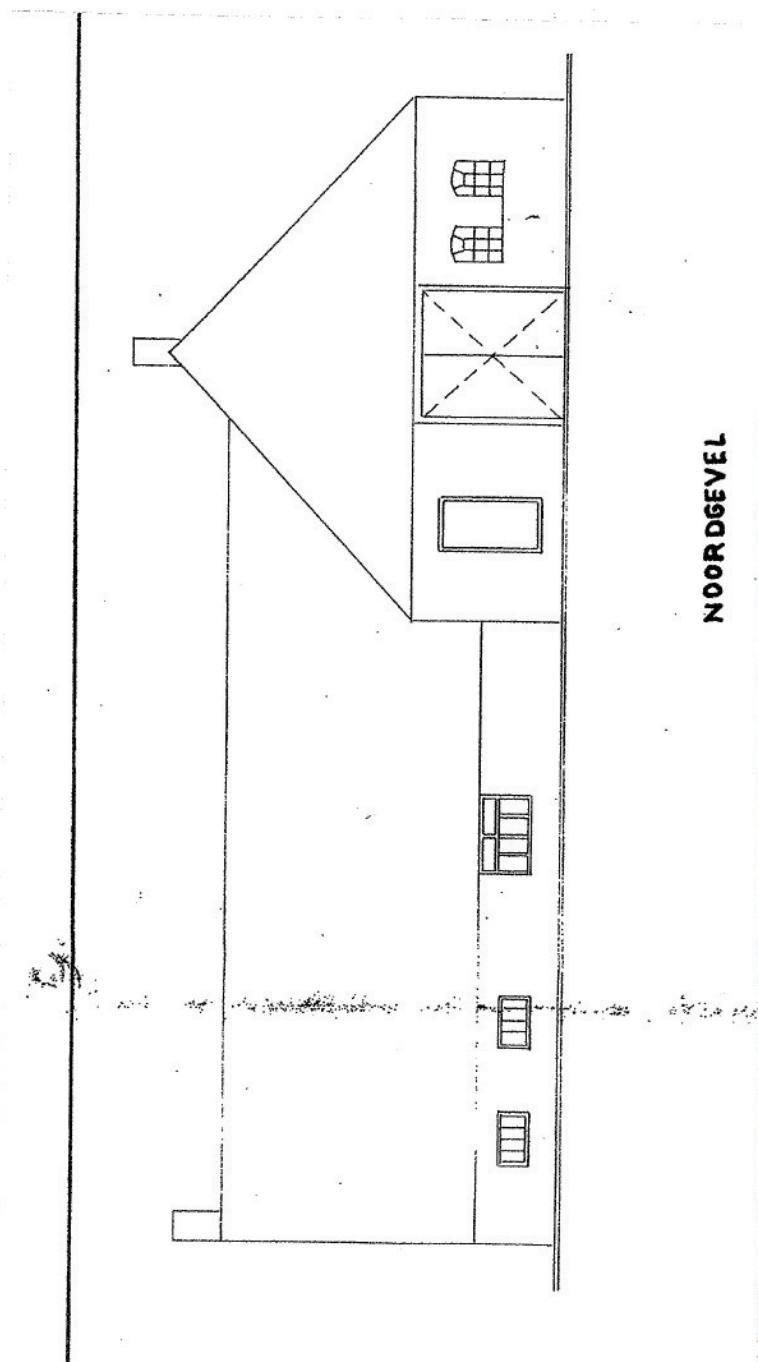
makelaars & hypotheekadviseurs

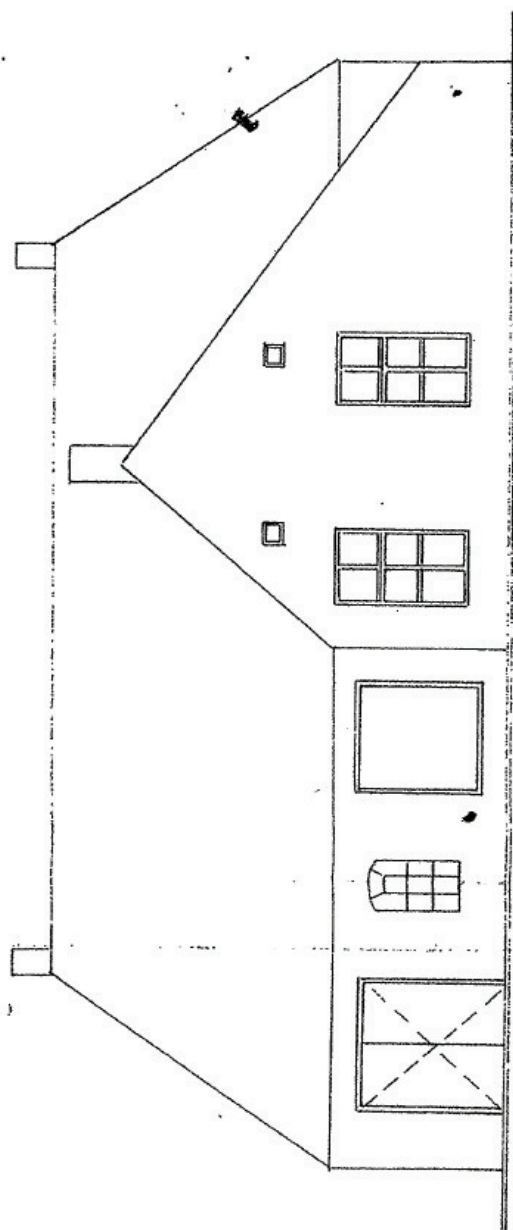
Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
Wastafels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Badkameraccessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Losse ijzeren kasten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bijzondere opmerkingen:				



**Makelaardij Bruintjes en Keurentjes**  
Geert Reindersstraat 20  
9951 CC Winsum Gn  
Tel: 0595-447044  
Fax: 0595-447045  
E-mail: [info@bruintjesenkeurentjes.nl](mailto:info@bruintjesenkeurentjes.nl)  
Kijk ook op [www.bruintjesenkeurentjes.nl](http://www.bruintjesenkeurentjes.nl)

## Plattegrond



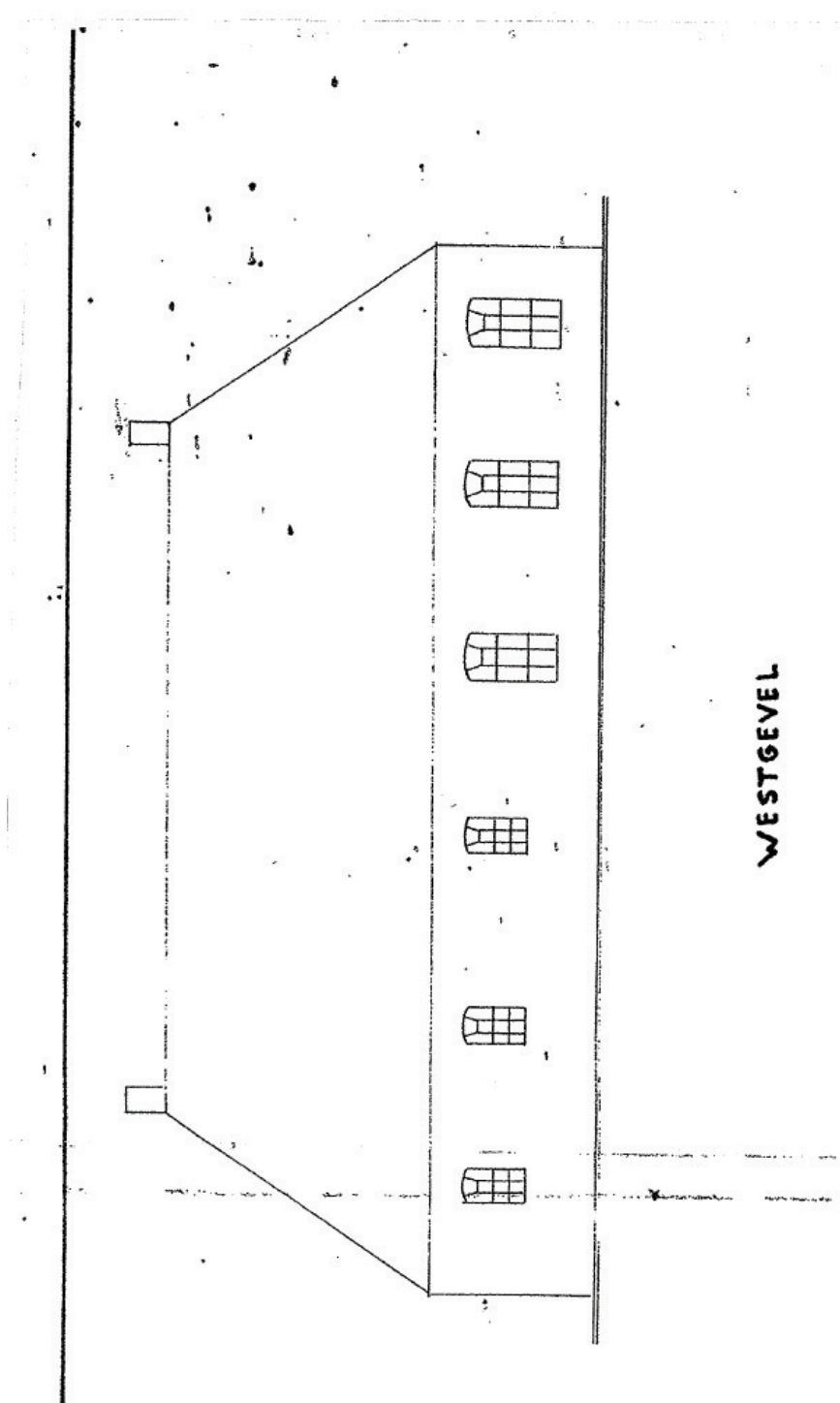


**OOSTGEVEL**



**Bruintjes en Keurentjes**

makelaars & hypotheekadviseurs



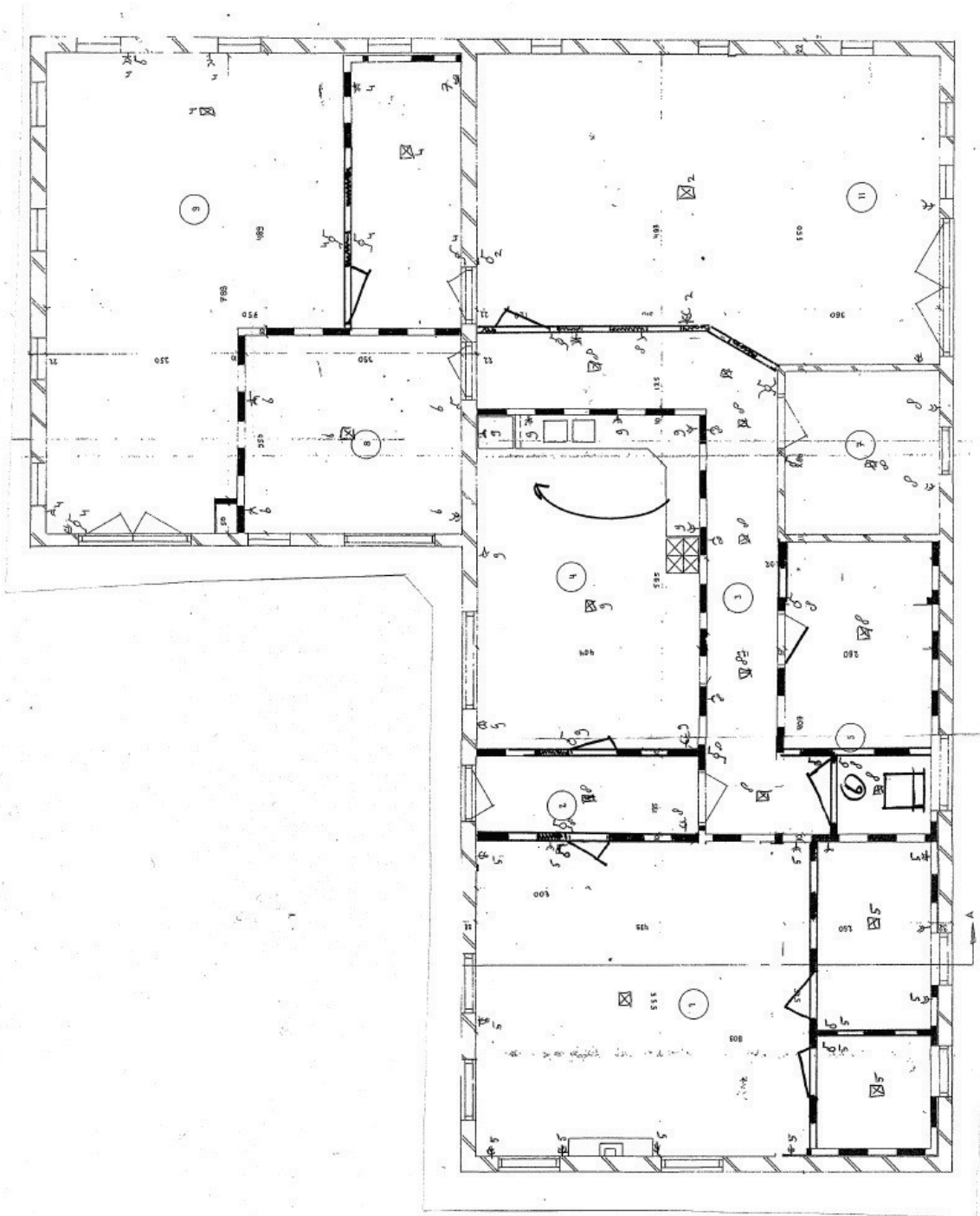
WESTGEVEL



Makelaardij Bruintjes en Keurentjes  
Geert Reindersstraat 20  
9951 CC Winsum Gn  
Tel: 0595-447044  
Fax: 0595-447045  
E-mail: [info@bruintjesenkeurentjes.nl](mailto:info@bruintjesenkeurentjes.nl)  
Kijk ook op [www.bruintjesenkeurentjes.nl](http://www.bruintjesenkeurentjes.nl)

# Bruintjes en Keurentjes

makelaars & hypotheekadviseurs



Makelaardij Bruintjes en Keurentjes  
Geert Reindersstraat 20  
9951 CC Winsum Gn  
Tel: 0595-447044  
Fax: 0595-447045

E-mail: [info@bruintjesenkeurentjes.nl](mailto:info@bruintjesenkeurentjes.nl)  
Kijk ook op [www.bruintjesenkeurentjes.nl](http://www.bruintjesenkeurentjes.nl)

## Aanvullende informatie

### Documentatie

Wij hebben deze documentatie met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks is het mogelijk dat er fouten en vergissingen in deze brochure voorkomen en is eigen onderzoek raadzaam. Tekeningen kunnen afwijken van de werkelijke situatie (maten, inrichtingen, schaal aanduidingen).

### Koopakte

Behoudens afwijkende afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de koopakte conform het NVM-model.

### Waarborgsom / Bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichting van de koper wordt bij elke verkoop door ons een bankgarantie of waarborgsom verlangd, welke bij de notaris in depot wordt gestort. De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% en dient binnen 2 weken na onvoorwaardelijk worden van de koop bij de notaris binnen te zijn. In het geval u een waarborgsom heeft gestort, wordt deze bij de notaris met de koopsom verrekend.

### Financiering

Indien een ontbindende voorwaarde voor de financiering is overeengekomen tijdens de onderhandelingen, geldt de ontbindende voorwaarde voor een periode van maximaal 4 weken. De exacte vastgestelde einddatum moet nadrukkelijk overeengekomen zijn tijdens de onderhandelingen en zal worden opgenomen in de koopakte.

### Bedenktijd

De koper\* heeft gedurende 3 dagen de tijd om de koopovereenkomst te ontbinden (waarvan minimaal 2 reguliere werkdagen en de laatste dag niet in het weekend of op een feestdag mag vallen). De bedenktijd gaat in zodra de koper een kopie van de door verkoper en koper getekende koopakte heeft ontvangen.

\*) Koper is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een bedrijf of beroep.

### Onderzoeksplicht

De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Mits de verkoper hiermee akkoord gaat stellen wij u desgewenst in de gelegenheid een nader onderzoek naar de bouwkundige staat van de woning uit te (laten) voeren. Voor informatie over de mogelijkheden tot verbouw, bestemmingsplan, gemeentelijke voorwaarden etc. kunt bij de gemeente of het kadaster terecht.

### Asbest

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die gebouwd zijn voor deze datum *kunnen* asbesthoudende materialen bevatten. Enkele bekende ruimten waar vaak asbest werd gebruikt zijn o.a. meterkast, schoorsteen/luchtkanaal, plafonds garage/zolder, dakbeschot en rondom de cv-ketel.

### Reactie na bezichtiging

De verkoop van een woning is voor onze opdrachtgevers een spannende periode. Onze opdrachtgevers stellen het zeer op prijs om een reactie van uw kant te vernemen na een bezichtiging. Hiervoor kunt u ons bellen (0596-571880) of mailen (info@bruintjesenkeurentjes.nl)

