



Assurantiën & Makelaardij
VAN HOOGEN-RODEN
Assurantiën & Makelaardij Van Hoogen sinds 1901



Vivaldihof 9 te Eelde



Julianaplein 10-14, 9301 LA Roden * Postbus 108, 9300 AC Roden
Telefoon (050) 5019030 * info@vanhoogen-roden.nl
ING-bank NL 05 INGB 0000 877586 BIC: INGBNL2A
KvK Meppel 04024740 * BTW nr. NL808727126 B01 * AFM vergunningsnummer.: 12003604

Verzekeringen * Hypotheken * Aan- en verhuur onroerend goed * Aan- en verkoop onroerend goed * Taxaties

WWW.VANHOOGEN-RODEN.NL

Geachte belangstellende,

Allereerst danken wij u, mede namens de eigenaren van de woning aan de **Vivaldihof 9 te Eelde** voor de door u getoonde interesse in het betreffende perceel.

Als verkopend makelaar o.g. voor deze woning zijn wij graag bereid u alles over dit pand te vertellen.

Uiteraard kan het zo zijn dat er bepaalde vragen nog niet door deze brochure beantwoord worden. Met vragen over de woning, maar ook wanneer u meer wilt weten over de financiële mogelijkheden voor de aankoop van deze woning, bent u van harte welkom.

Ook kunnen wij een vrijblijvende waarde indicatie van uw woning verzorgen.

Bel ons gerust voor nadere uitleg of informatie. Ons kantoor is geopend op maandag t/m vrijdag van 08.45 – 17.15 uur. Ook buiten kantoor tijden kunt u ons bereiken door gebruik te maken van het mobiele nummer.

Graag tot ziens!

Hoogachtend,



Arjan Van Hoogen Register Makelaar/ Register Taxateur RT
Beëdigd makelaar en taxateur o.g.

(06-53772206)



Object	Vivaldihof 9, 9761 JV Eelde
Omschrijving en Ligging	<p>Gelegen in een rustig hofje in een verkeersarme straat, wordt te koop aangeboden een prachtig uitgebouwde helft van een dubbel woonhuis, compleet met een aangebouwde garage. Deze woning is aan de achterzijde vergroot met een ruime woonkeuken, die is voorzien van een kookeiland en openslaande deuren die toegang bieden tot de veranda. De veranda leidt naar een grote, besloten achtertuin die op het noorden is georiënteerd, waardoor u volop kunt genieten van de zon.</p> <p>De woning bevindt zich op een bijzonder royale kavel van maar liefst 560 m², wat zorgt voor veel privacy en ruimte. De woning zelf is in uitstekende staat en zorgvuldig onderhouden, wat het geheel een verzorgde uitstraling geeft. Kortom, een ideale woning voor wie op zoek is naar zowel comfort als rust, met veel buitenruimte in een prettige, rustige omgeving</p>
Kadastraal bekend	<p>Gemeente: Eelde Sectie: E Perceelnummer: 3427 Groot: 560 m² Soort eigendom: Volle eigendom</p>
Indeling	<p>Begane grond: Entree/Hal, toilet, trapopgang, woonkamer en aan de achterzijde de uitgebouwde woonkeuken met kookeiland.</p> <p>1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer met een inloop douche, wastafelmeubel en wandcloset.</p> <p>2e Verdieping: Via een vaste trap te bereiken verdieping met een zolderkamer c.q slaapkamer.</p> <p>Bijgebouwen: -Een aangebouwde garage; -Een vrijstaande houten berging.</p> <p>Tuin: Achter en naast de woning ligt een siertuin met terras en veranda gelegen op het noorden.</p>
Woonkamer	Uitgebouwde woonkamer met pvc vloer.
Keuken	Woonkeuken voorzien van kookeiland en inbouwapparatuur.
Badkamer	Badkamer voorzien van wandcloset, vaste wastafelmeubel en inloopdouche.
Verwarming	<p>Cv-ketel middels radiatoren. Bouwjaar cv-combi ketel: ca. 2024</p>



Duurzaamheidskenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • Nagenoeg volledig geïsoleerd, grotendeels dubbelglas HR. • 13 zonnepanelen.(2021)
Energielabel	B
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> • Uitgebouwde woonkamer met woonkeuken; • Keurig sanitair; toilet van circa 2021 en badkamer ca 2023 • Woonkeuken voorzien van openslaande deuren naar veranda; • Keurige keukeninrichting met kookeiland en inbouwapparatuur; • Nagenoeg volledig geïsoleerd; (bouwjaar 1985) • Verwarming door middel van centrale verwarming; HR ketel van Nefit 2024 • De woning is voorzien van energielabel B; • 9 Zonnepanelen (2021); • Ruim perceel van 560 m²
Perceeloppervlakte	Circa 560 m ²
Inhoud object	Circa 441 m ³
Woonoppervlakte	Circa 112 m ²
Bouwjaar	Circa 1985
Vraagprijs	€ 459.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Informatie	<p>Assurantiën & Makelaardij Van Hoogen. Julianaplein 10-14 9301 LA Roden</p> <p>☎ 050-5019030 ✉ info@vanhoogen-roden.nl</p> <p>www.vanhoogen-roden.nl</p> <p>Arjan van Hoogen: ☎ 06-53772206 ✉ arjan@vanhoogen-roden.nl</p> <p>Peter Boeters: ☎ 06-28264560 ✉ peter@vanhoogen-roden.nl</p>






















































Kadastrale kaart

Uw referentie: vivaldihof



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Eelde</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3427</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>	
---	--	---



Documentatie

Alle gegevens in deze brochure zijn uitsluitend bestemd voor belanghebbende. Hoewel wij deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid hebben samengesteld zijn fouten en vergissingen mogelijk en is eigen onderzoek raadzaam. Aan deze gegevens kunnen geen garanties/rechten worden ontleend m.b.t. het object.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een bankgarantie te overleggen, dan wel een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

Notaris

Koper is gerechtigd ter zake het transport een notaris aan te wijzen. Echter ter zake van de notariskeuze van koper behoudt verkoper zich voor dat die notaris kantoor dient te houden binnen een straal van 25 kilometer vanaf het adres van de verkochte woning.

Meetinstructie

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 van meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van de koopakte 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 voor rekening en risico van koper.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt.

