



**Kloostergang 56 te Winschoten**

## Omschrijving



**Vraagprijs:**  
**€ 515.000 k.k.**

Op een prachtige plek in de Kloostervallei met vrij uitzicht op een groenstrook en waterpartij ligt deze sfeervolle vrijstaande en energiezuinige woning. Deze goed onderhouden woning biedt veel sfeer door de gekozen bouwstijl. Vanuit de woonkamer heeft u een prachtig vrij uitzicht over de groenzone voor de woning. De tuindeuren zorgen voor een mooie verbintenis tussen binnen en buiten en kunt u vanonder de overkapping heerlijk genieten van de ochtendzon en in de middag en de avond kunt u bij de blokhut heerlijk genieten van de zon. De tuin is zeer beschut en geeft u totaal geen gevoel dat u in de Kloostervallei woont. De slaapkamer en de eenvoudige mogelijkheid tot het realiseren van een badkamer (bijkeuken/garage) zorgen voor de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen. Op de eerste etage treft u een ruime slaapkamer(20 m<sup>2</sup>) voorzien van vaste kasten en de 3e en 4e slaapkamer waarbij 1 is vergroot door de ruimte boven de garage. Deze ruimte zorgt iedere avond voor het knusse gevoel van een tent. De ruime inrit geeft de mogelijkheid voor het parkeren van meerdere auto's en zelfs de stalling van een camper of caravan. De woning is volledig geïsoleerd wat zorgt voor een laag energieverbruik, zeker in combinatie met de 12 zonnepanelen (400 wp). Kortom een sfeervolle woning op een prachtige plek met een beschutte zonnige tuin.

### **Begane grond:**

entree/gang met trapopgang - toilet – slaapkamer(11,4m<sup>2</sup>) - royale woonkamer(42,4m<sup>2</sup>) met schuifpui naar terras - open keuken(11,8m<sup>2</sup>) met inbouwkeuken voorzien van 6-pits gasfornuis, afzuigschouw, koelkast en vaatwasser - bijkeuken(8,9m<sup>2</sup>) met achterom en witgoed aansluiting

### **1e verdieping:**

overloop – slaapkamer(20,4m<sup>2</sup>) – slaapkamer(7,1m<sup>2</sup>) – slaapkamer(16m<sup>2</sup>) - moderne badkamer voorzien van ligbad, douchehoek, wastafelmeubel en 2e toilet

Verwarming: Nefit Ecomline HR

Warm water: via combiketel

Elektriciteit: 7 groepenkast + laadpunt elektrische auto

Beglazing: dubbele beglazing

**Overige info:**

De Kloostervallei is een groene en kindvriendelijke wijk. Op vijf minuten fietsen bevinden zich een supermarkt, scholen en kinderopvang en op tien minuten fietsen bent u in het gezellige centrum van Winschoten. Via de nabijgelegen A7 bent u in een half uur in Groningen.

Grondoppervlak: 6.66 are

Akte passering: bij plaatselijk notariaat

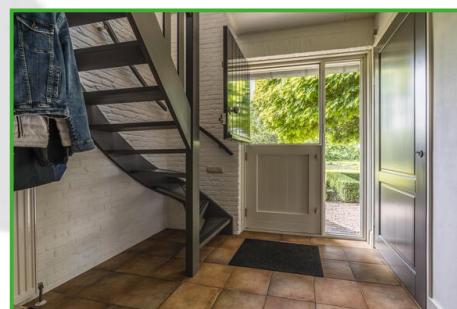
Aanvaarding: in overleg

# Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.

# Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.

# Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.

# Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.

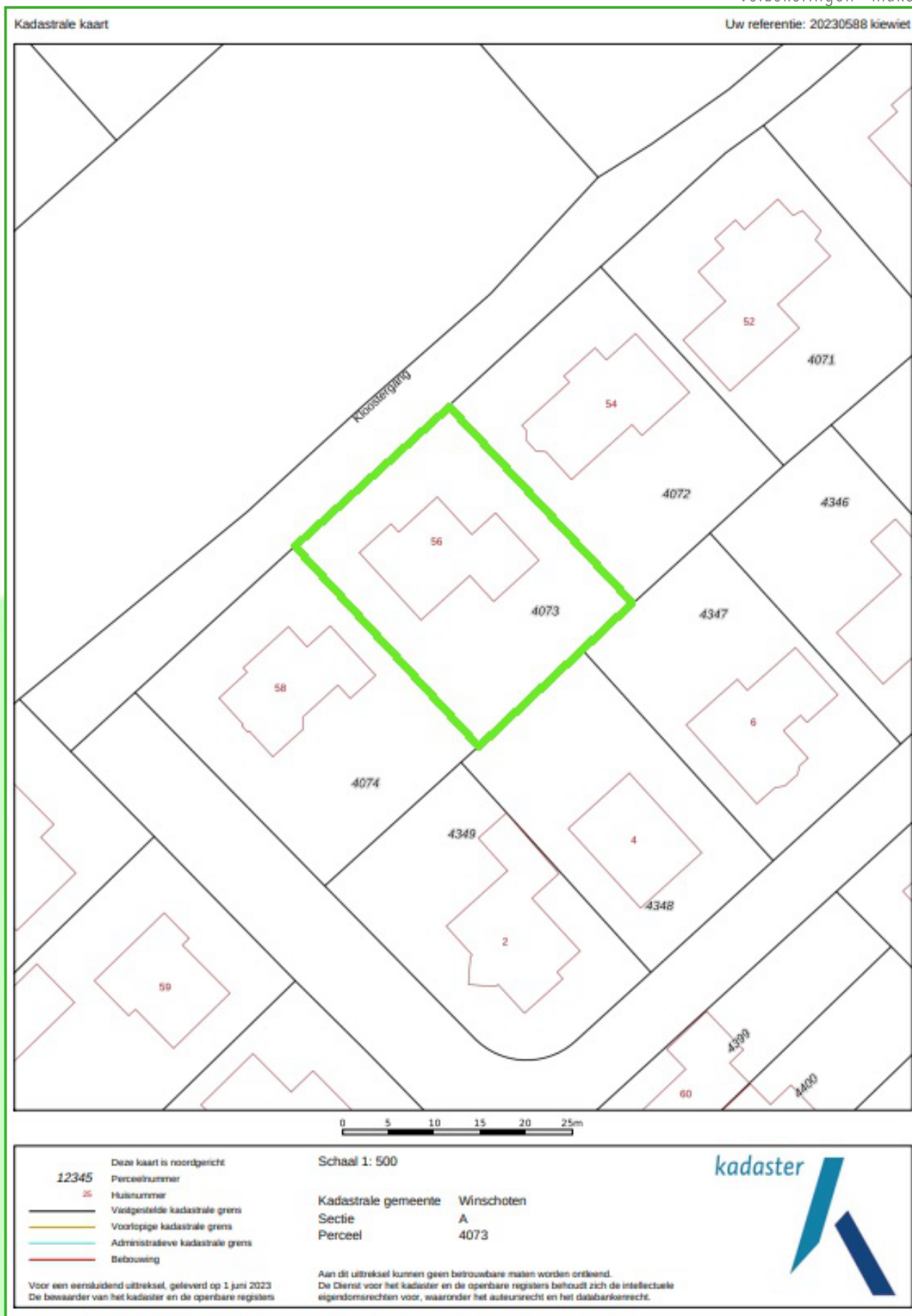
## Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.



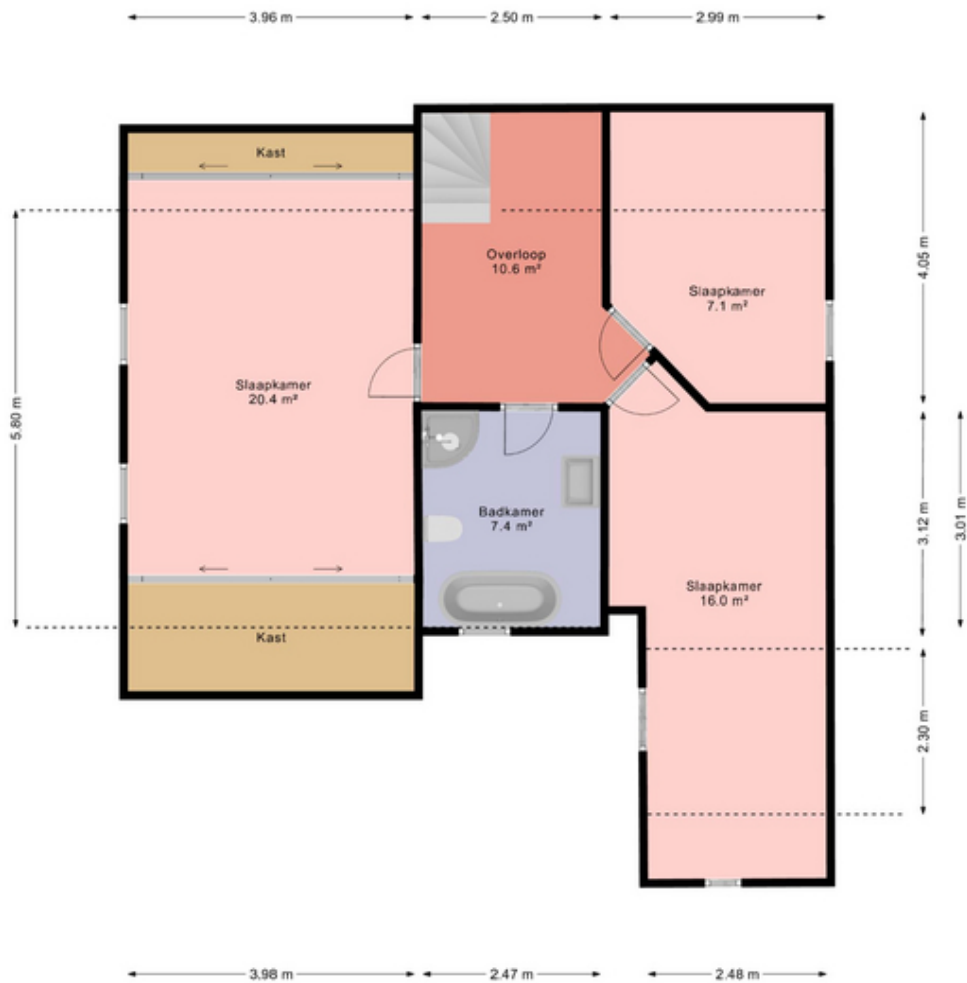
# Kadastrale kaart



# Plattegrond



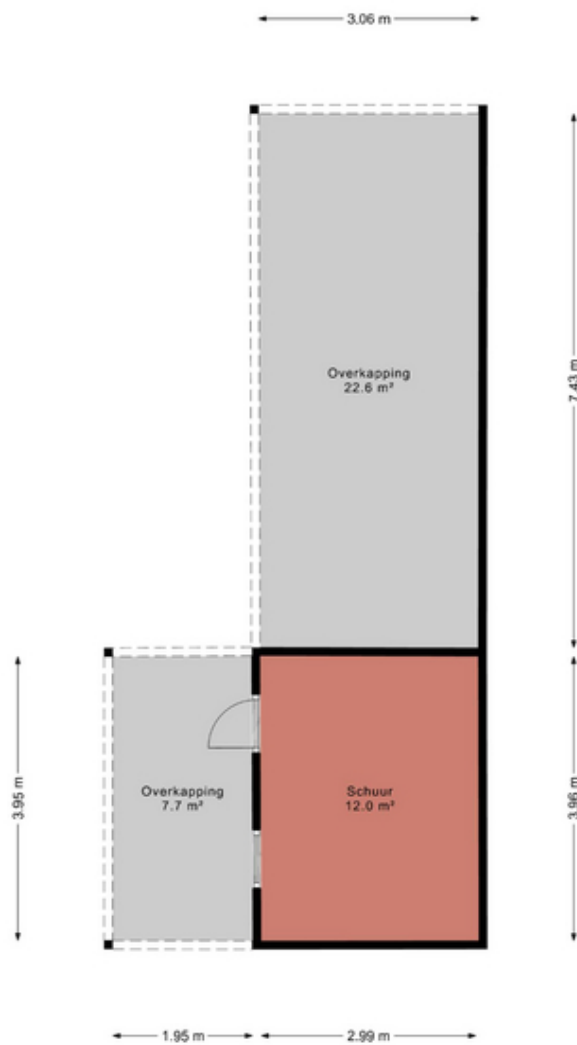
## 1e verdieping



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## Schuur



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Voorwaarden

---

- |                                     |                                     |  |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>1. Bezichtiging en onderzoek</b> | <b>5. Waarborgsom/ bankgarantie</b> | <b>9. Inschrijving</b>                   |
| <b>2. Koopakte</b>                  | <b>6. Bedenktijd</b>                | <b>10. Identiteit partijen</b>           |
| <b>3. Kosten koper</b>              | <b>7. Financiering</b>              | <b>11. Maatvoering</b>                   |
| <b>4. Notaris</b>                   | <b>8. Ouderdomsclausule</b>         | <b>12. Algemene leveringsvoorwaarden</b> |
- 

### 1. Bezichtiging en onderzoek

Om een goed inzicht van het verkochte te krijgen stellen wij het minimaal aantal bezichtigingen op twee. Daarnaast adviseren wij u en krijgt u van ons de mogelijkheid om een deskundige in te schakelen voor een bouwtechnisch onderzoek. Dat u als koper deze mogelijkheid heeft gehad, wordt vervolgens vastgelegd in de koopakte.

### 2. Koopakte

De koopakte zal worden opgemaakt door de desbetreffende notaris. Deze koopakte zal worden aangevuld met de bijgevoegde vragenlijst en zakenlijst waar zowel koper alsmede verkoper voor zal tekenen.

### 3. Kosten koper

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

### 4. Notaris

Bij plaatselijk notariaat.

### 5. Waarborgsom/ bankgarantie

Bij het afsluiten van de koopovereenkomst vragen wij de koper van de woning om een waarborgsom of bankgarantie. De waarborgsom of bankgarantie dient 10% van de verkoopprijs te bedragen. Maximaal 2 weken na afloop van de ontbindende voorwaarde voor financiering dient de som in het bezit te zijn van de desbetreffende notaris.

### 6. Bedenktijd

Koper heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

## 7. Financiering

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen, geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

## 8. Ouderdomsclausule

De volgende clausule zal bij oudere woningen in de koopakte worden opgenomen:

*Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het registergoed oud is hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper kan verkoper nimmer aansprakelijk stellen voor onbekende onzichtbare gebreken. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektrische installatie, gas- en waterinstallatie, de riolering de eventuele aanwezigheid van houtworm en/of andere ongedierte, de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en eventuele aanwezigheid van zwam en dergelijke. Vorenbedoelde (bouwkundige) kwaliteitsgebreken worden door koper uitdrukkelijk aanvaard, ook indien en voorzover deze een inbreuk zouden vormen op het gebruik door koper van het verkochte als woonhuis, zoals dat is vermeld bij de omschrijving van het verkochte in de akte. Koper kan derhalve aan deze (eventuele) gebreken ten opzicht van verkoper geen rechten ontlenen, terwijl koper verkoper ontslaat van elke aansprakelijkheid terzake. Ten aanzien van de feitelijke staat van het verkochte verklaart koper uitdrukkelijk door verkoper in de gelegenheid te zijn gesteld het verkochte (bouwtechnisch) te (laten) onderzoeken. Koper verklaart, al dan niet uit eigen kennis, (dan wel op grond van een onderzoek door derde(n), welk onderzoek koper niet aan verkoper heeft gemeld) met de bouwkundige staat van het verkochte bekend te zijn en verkoper daarom dienaangaande voor aanspraken te vrijwaren.*

## 9. Inschrijving

Koper heeft het recht de koopakte op zijn kosten door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsanering.

## 10. Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

## 11. Maatvoering, plattegronden en foto's.

Aan alle maatvoering zoals m2 en m3 alsmede eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen en foto's kunnen geen rechten worden ontleend. Verkoper en/of ons kantoor kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor fouten met betrekking tot het in dit artikel genoemde.

## 12. Algemene leveringsvoorwaarden

Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.