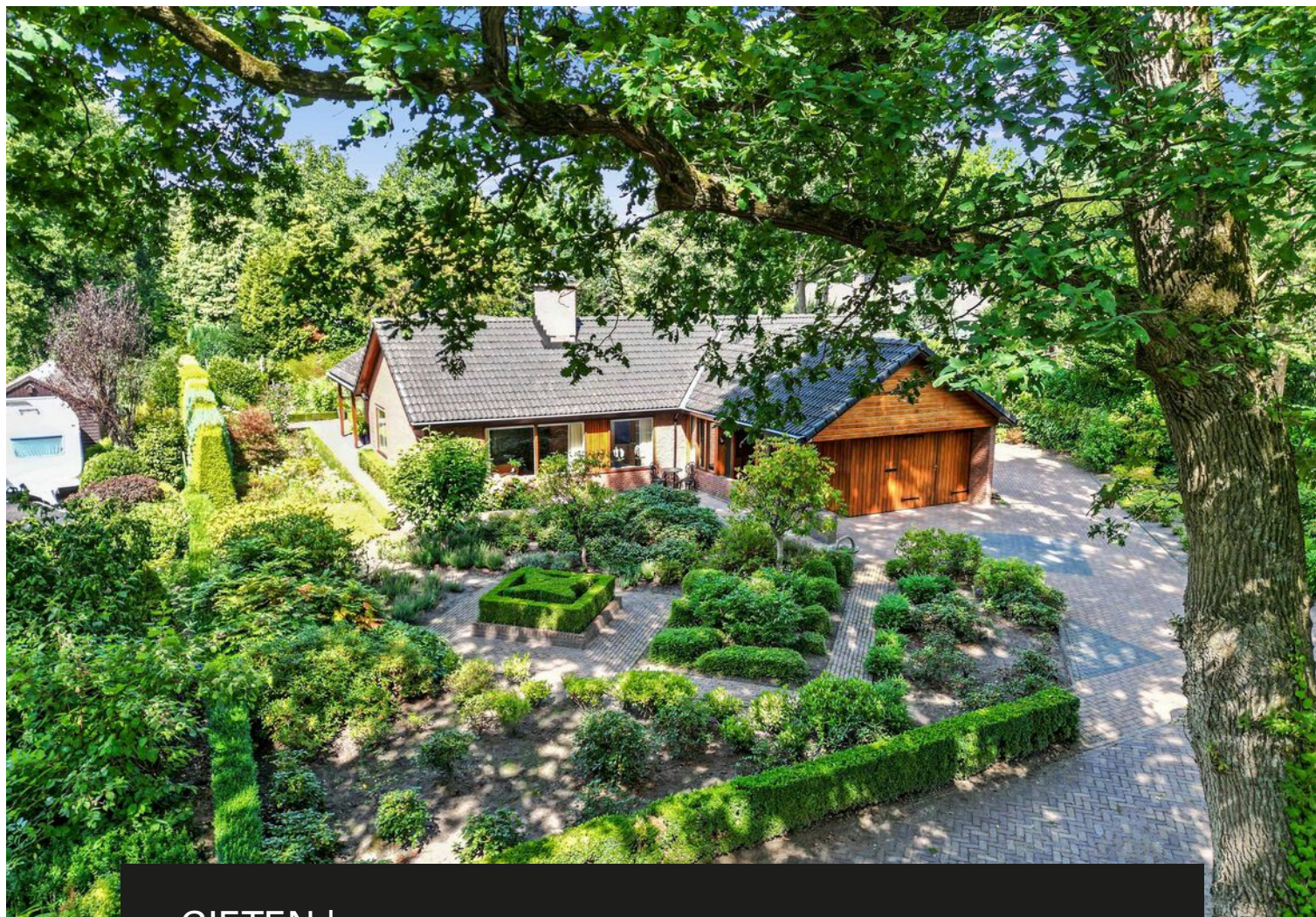


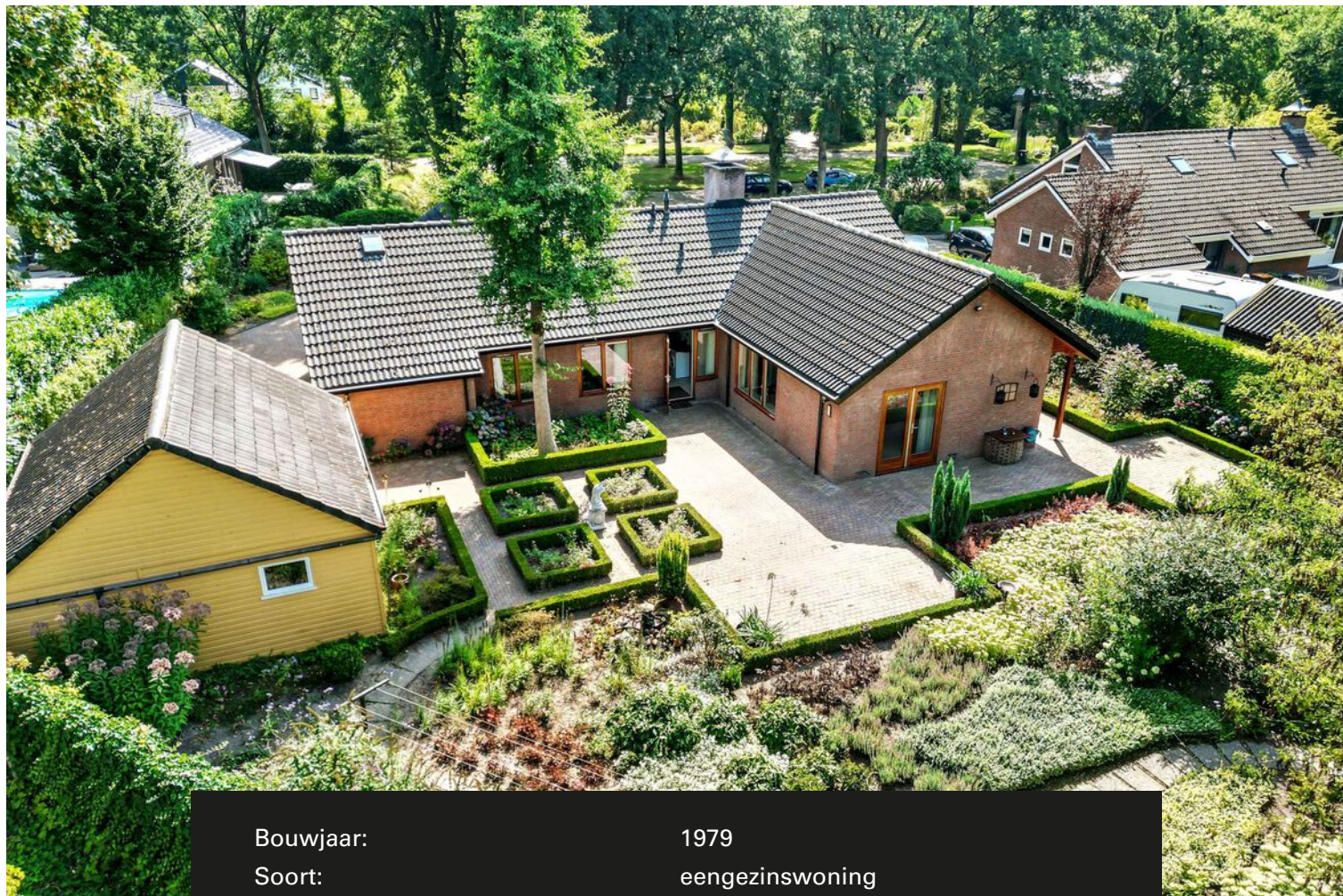
Mooi wonen



GIETEN | het Poeltje 6

vraagprijs € 625.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1979
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	860 m ³
Woonoppervlakte:	210 m ²
Perceeloppervlakte:	1211 m ²
Overige inpandige ruimte:	25 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	9 m ²
Externe bergruimte:	29 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dak, muur, vloer, dubbel glas
Energielabel:	C

Omschrijving

Een zeer mooi vrij gelegen solide gebouwd woonhuis met ruime aanbouw, slaapkamer(s) en badkamer op de begane grond en een schitterend aangelegde tuin, op een riante kavel van maar liefst 1.211 m2, die volop privacy biedt.

De woning is gelegen in een groene omgeving, in een ruim opgezet gedeelte van het gezellige esdorp Gieten (gemeente Aa en Hunze), gelegen op de Hondsrug. Het dorp telt ruim 5.000 inwoners en alle voorzieningen, zoals een uitgebreid winkelbestand, basis- en voortgezet onderwijs, allerhande sportverenigingen en gezellige horeca zijn hier volop aanwezig.

Door de ligging nabij de N33 en N34 is de bereikbaarheid zeer goed, maar ook qua natuur; uitgestrekte bosgebieden en landerijen zijn op korte afstand bereikbaar.

Wat meteen opvalt als je de woning ziet, is dat dit geen alledaags woonhuis is. De fraaie woning is in 1979 met solide materialen gebouwd, zo is het buiten houtwerk van red ceder.

De kozijnen zijn grotendeels voorzien van HR++ glas. Zowel het dak, de muren en de vloeren zijn voorzien van isolatie. Inmiddels zijn de dakpannen vernieuwd en is er in 2002 een riante aanbouw achter de woning gebouwd, geheel passend bij de stijl van de woning.

De verwarming wordt geregeld via CV (nieuwe ketel van 2022) en radiatoren, in de aanbouw door middel van vloerverwarming. Verder is er een glasvezel aansluiting.

Het gehele woonprogramma bevindt zich op de begane grond.

Indeling:

Tochtportaal met entree, toegang tot hal met garderobe en meterkast.

Aan de zuid westzijde is de woonkamer gesitueerd, voorzien van open haard, met een compacte keuken, ca. 2 jaar geleden gerenoveerd door het aanbrengen van nieuwe deuren en nieuwe apparatuur; er is een gaskookplaat aanwezig, een afzuigkap, een koelkast, een vaatwasser en een combi-magnetron.

Via dubbele glazen "en suite" deuren is de ruime aanbouw te bereiken, zowel vanuit de woonkamer als de keuken. De aanbouw bevat thans een ruime eethoek en kantooropstelling, maar is ook zeer geschikt om hier een hedendaagse woonkeuken te realiseren. In deze ruimte bevinden zich twee tuindeuren.

Er is een bijkeuken aanwezig met ruimte voor het witgoed.

Vanuit de hal treft u een gang, met een toiletruimte, een badkamer, voorzien van ligbad, douche en wastafel, alsmede 3 slaapkamers (oorspronkelijk 4), waarvan één met kastenwand.

Via het tochtportaal is de aangebouwde garage bereikbaar. Na de nodige aanpassingen is dit gedeelte ook heel goed bij de woning te betrekken, voor bijvoorbeeld kantoor aan huis, bed and breakfast, maar ook om bijvoorbeeld als extra woonruimte bij de eigen woning te betrekken.

In de bijkeuken met achter entree verkrijgt men via een vaste trap met luik toegang tot de zolderverdieping. Het luik kan ook verwijderd worden, zodat er een open opgang is. Hier bevindt zich de CV-ketel, veel bergruimte en een (hobby)kamertje.

Er is tevens een vrijstaande houten garage met dakpannen aanwezig. Naast de garage is ruimte voor houtopslag.

De rondom gelegen tuin is zeer fraai aangelegd, met meerdere hagen, borders en zitjes om optimaal en in alle rust te genieten. De tuin is duidelijk aangelegd door een ervaren tuinliefhebber!

Enthousiast geworden?

Maak een afspraak voor een bezichtiging van dit ruime woonhuis en laat u verrassen. Maar wacht niet te lang; dit soort huizen op een dergelijke locatie komen niet dagelijks op de markt!

































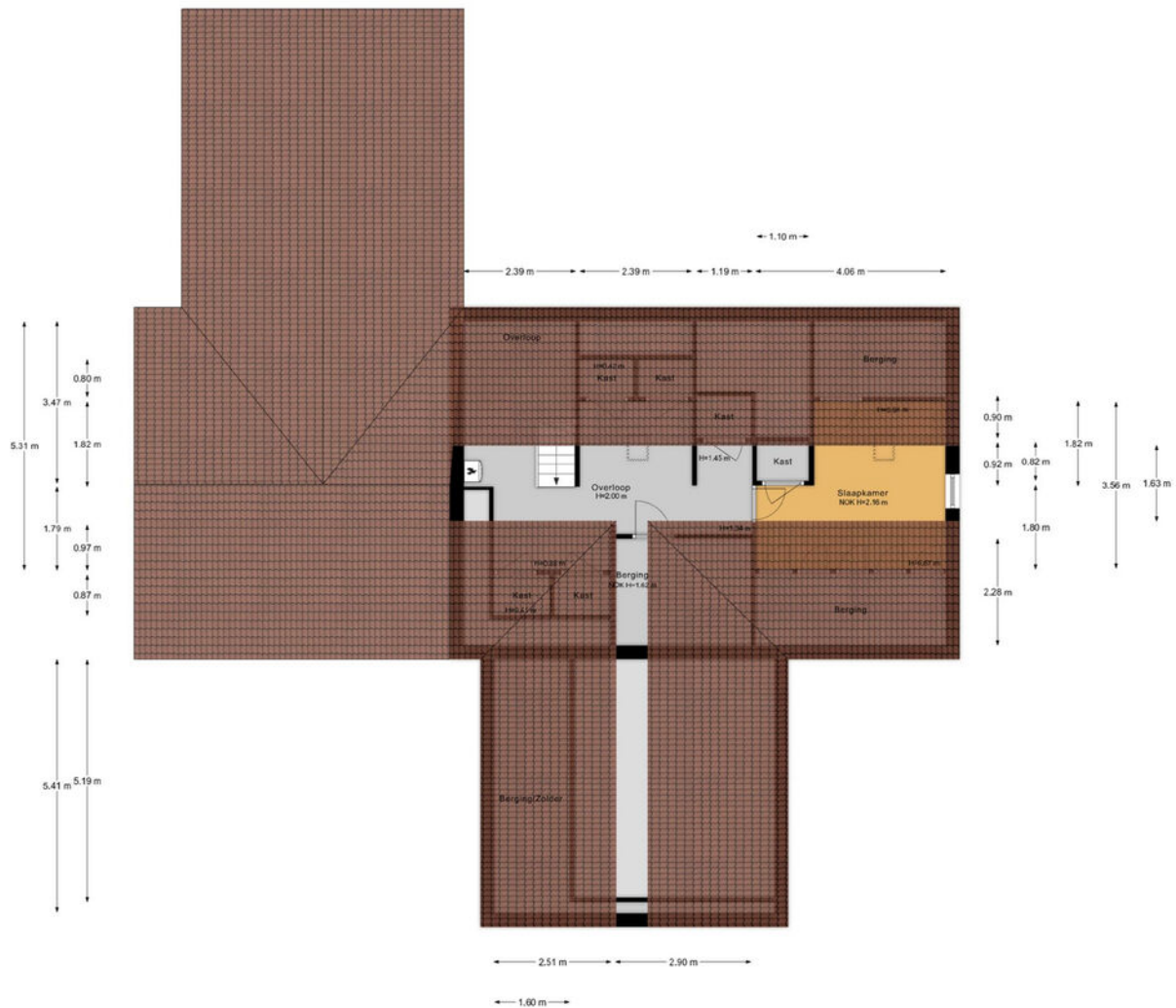


Plattegrond beg. grond



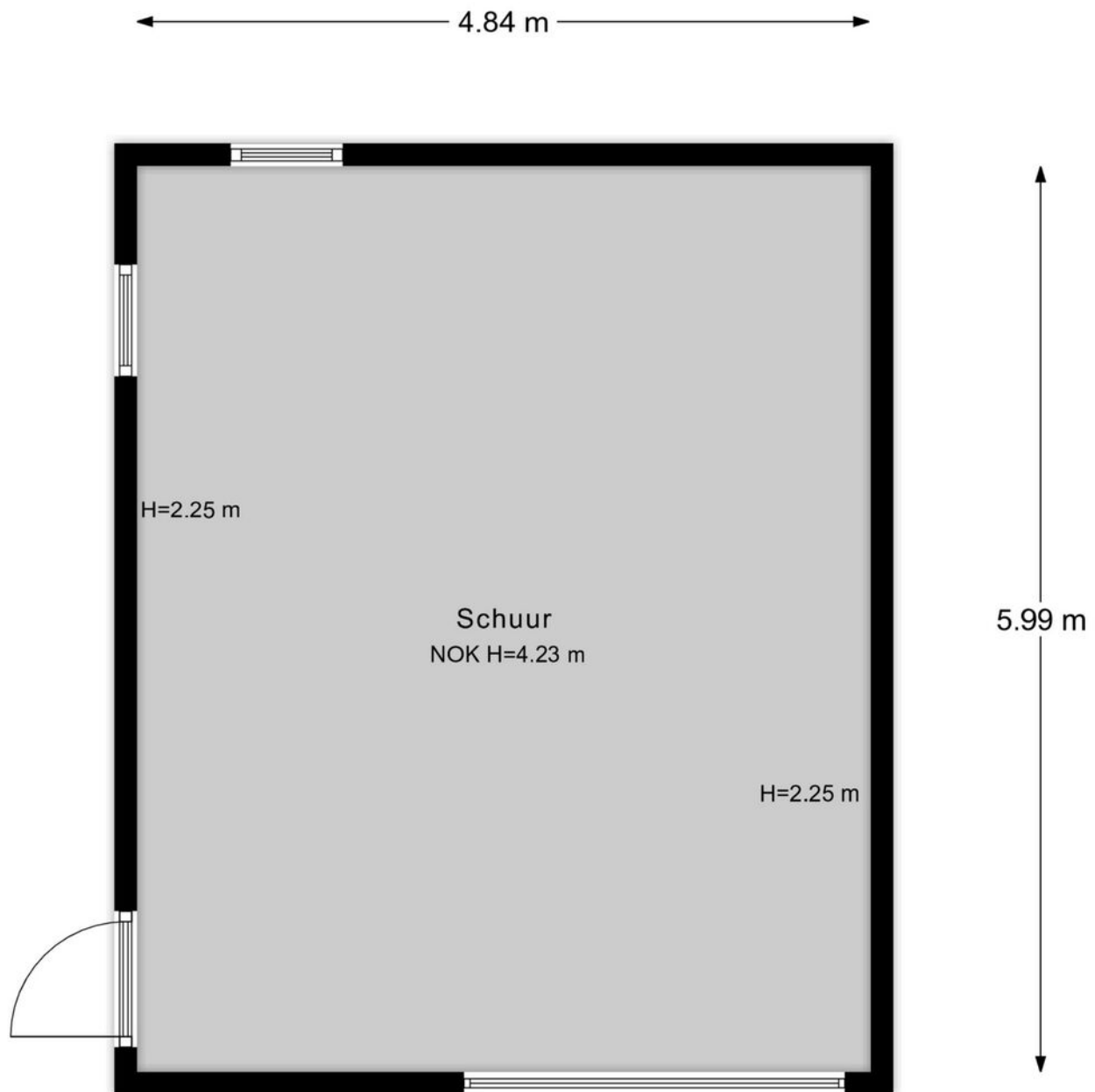
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.grand.nl

Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond garage

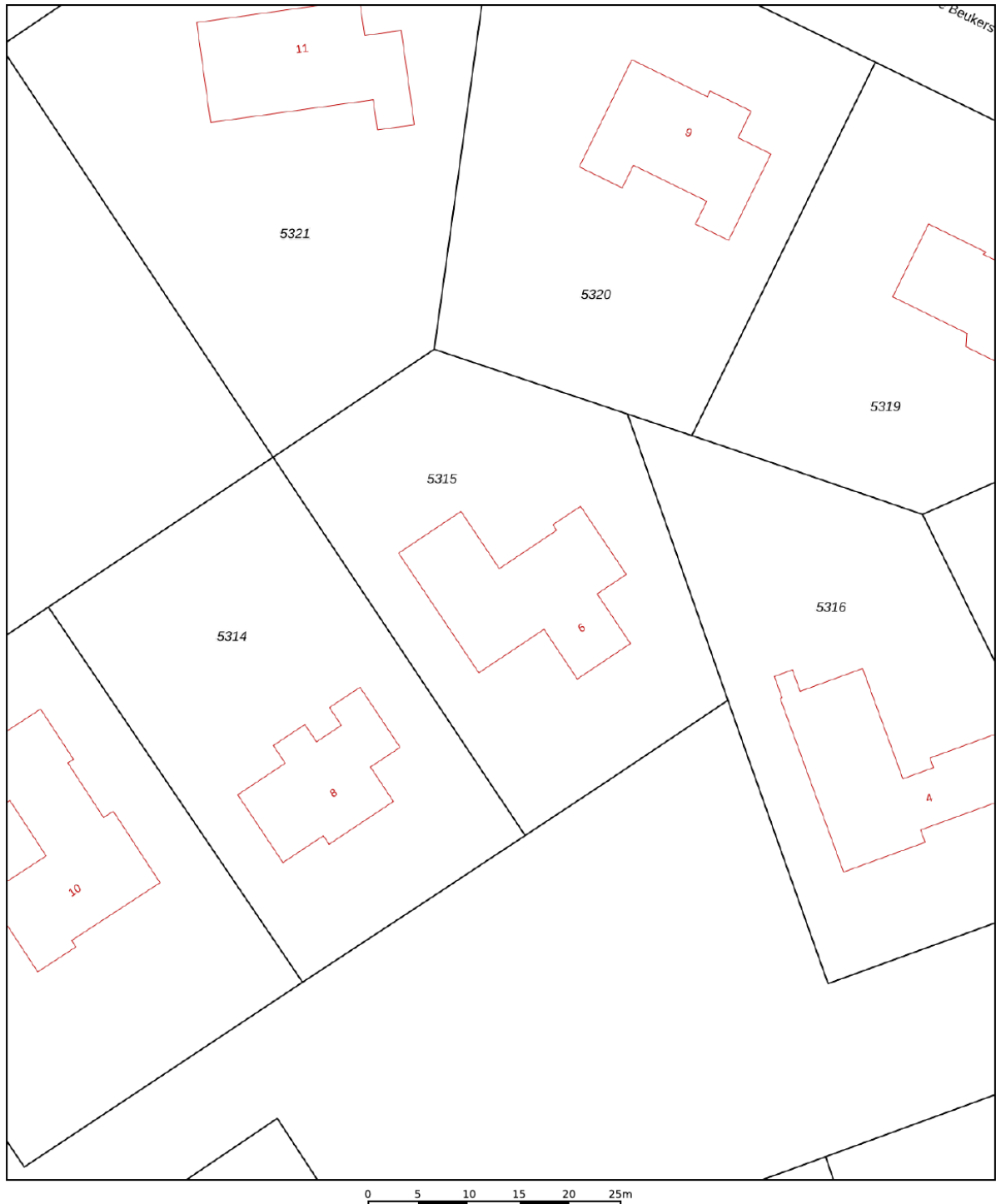


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

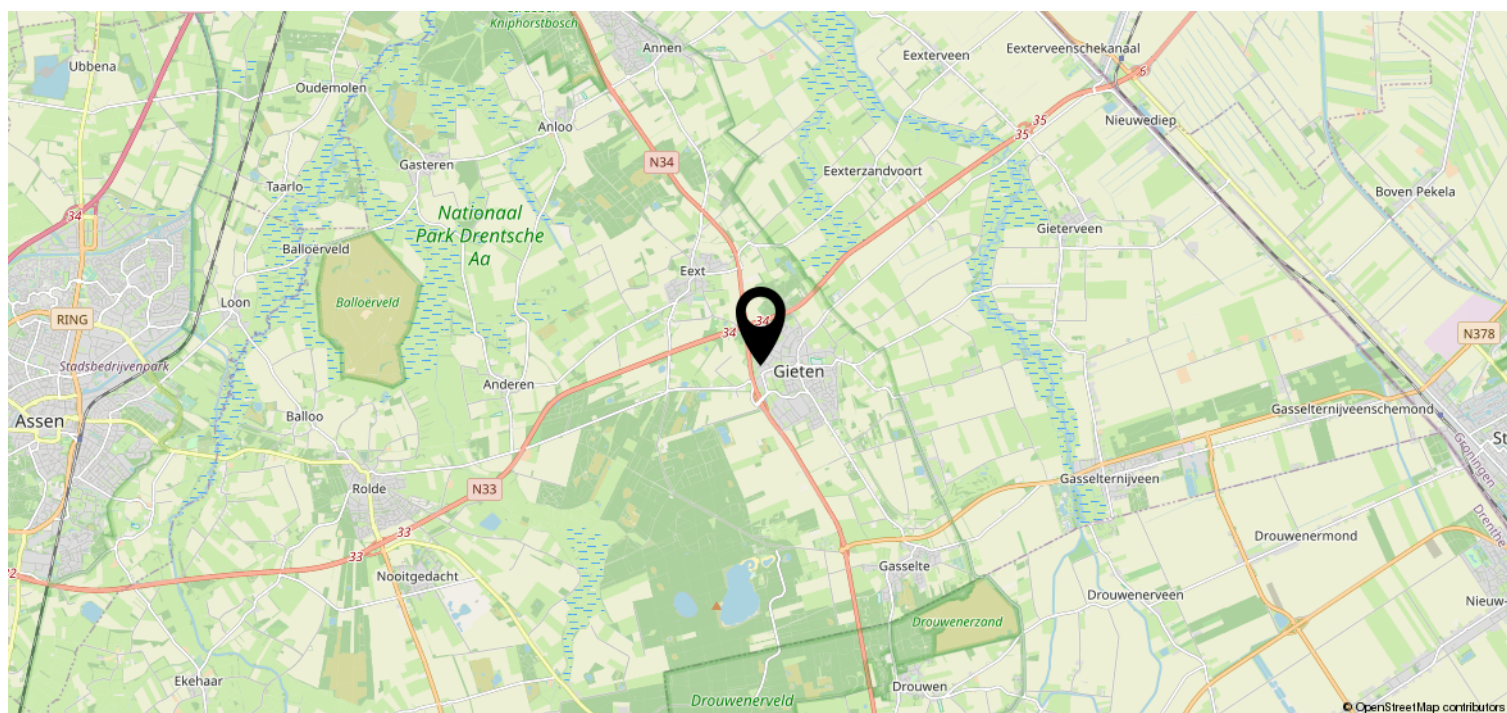
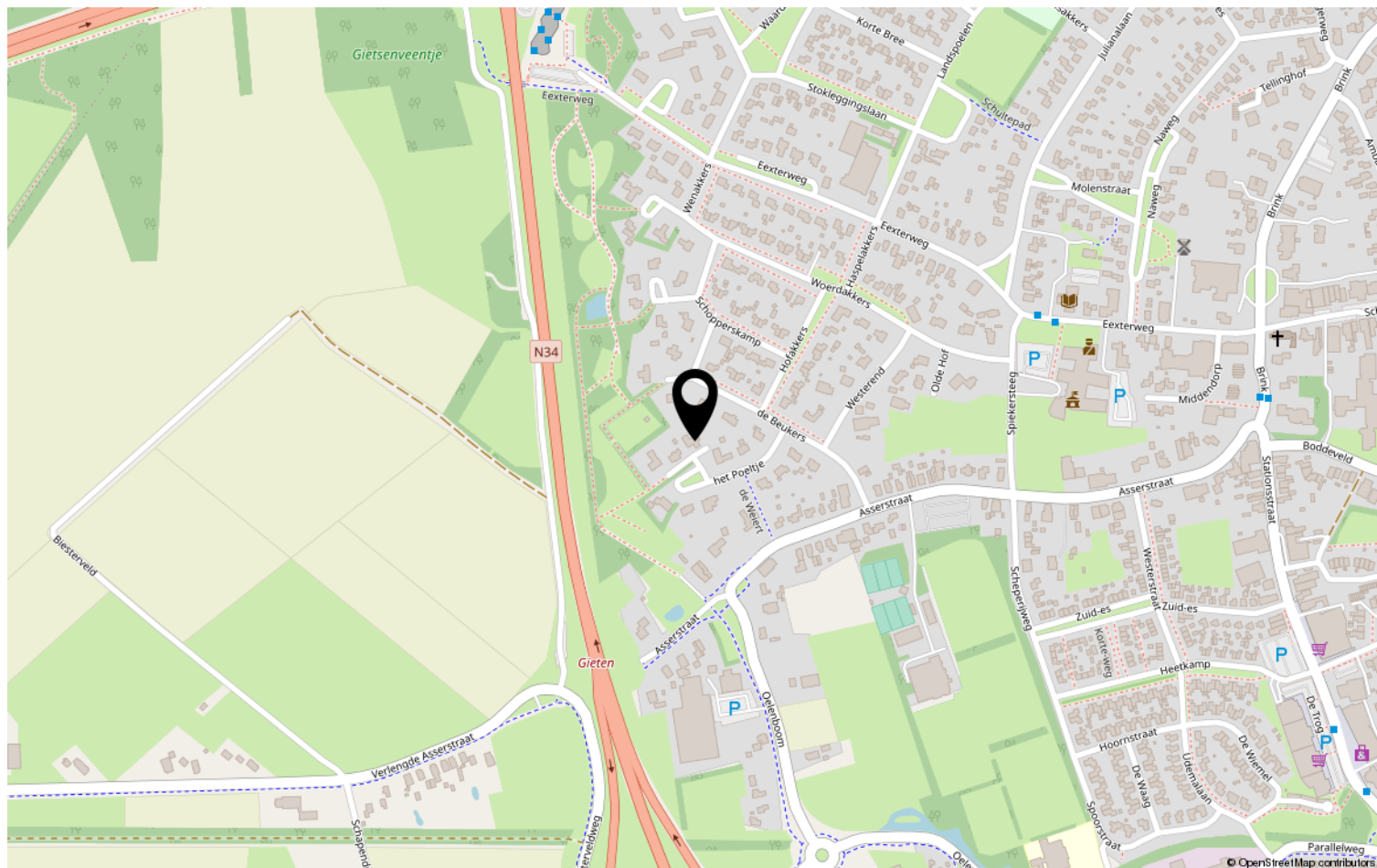
Kadastrale kaart

Uw referentie: YK Het Poeltje 6

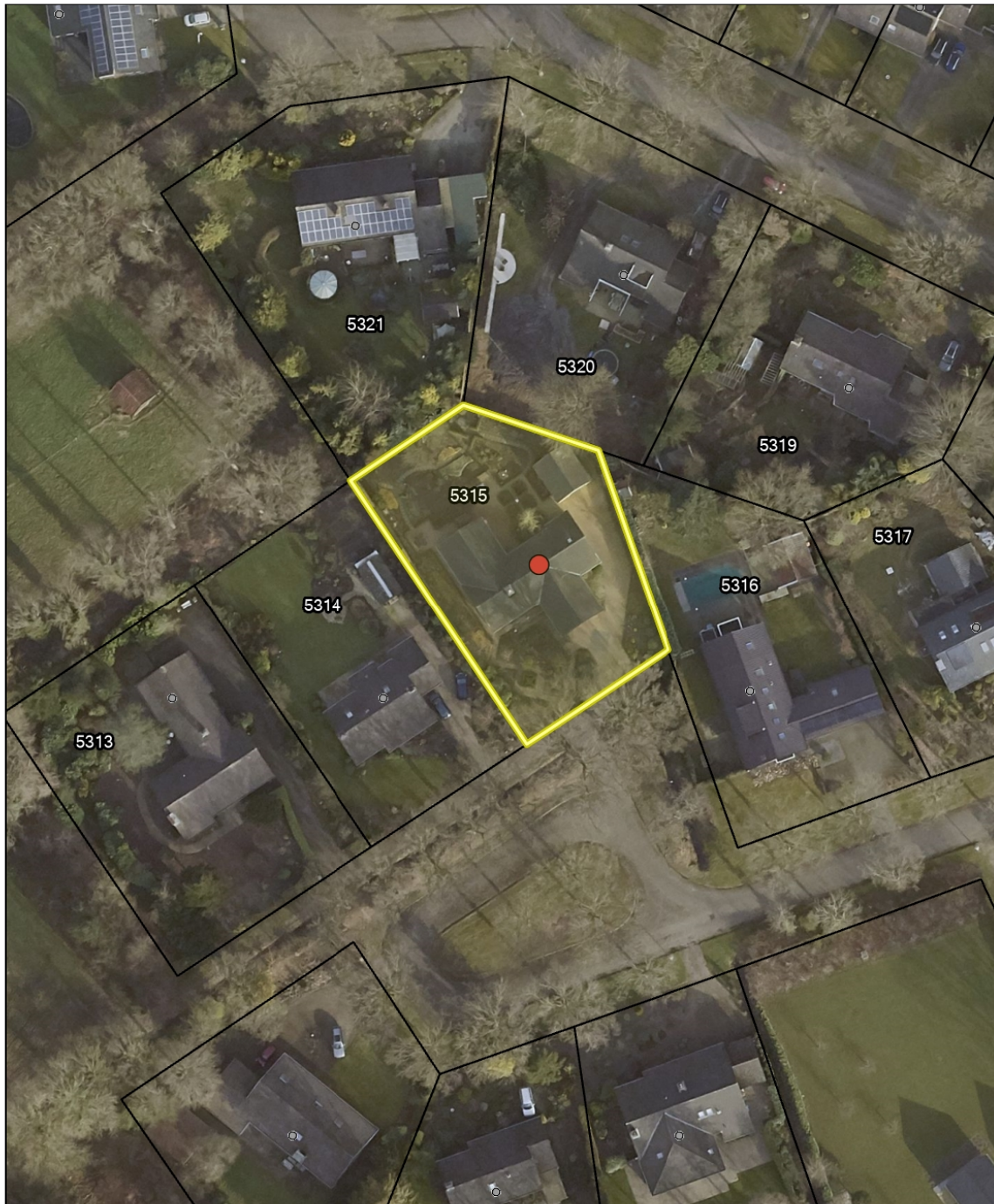


Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500						
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente						
25	Huisnummer	Sectie						
		Perceel						
	Vastgestelde kadastrale grens	Gieten						
	Voorlopige kadastrale grens	E						
	Administratieve kadastrale grens	5315						
	Bebouwing							
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2022								
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.								

Locatie op de kaart



Luchtfoto



Titel

Auteur:
Datum: 16-08-2022
Schaal: 1:750

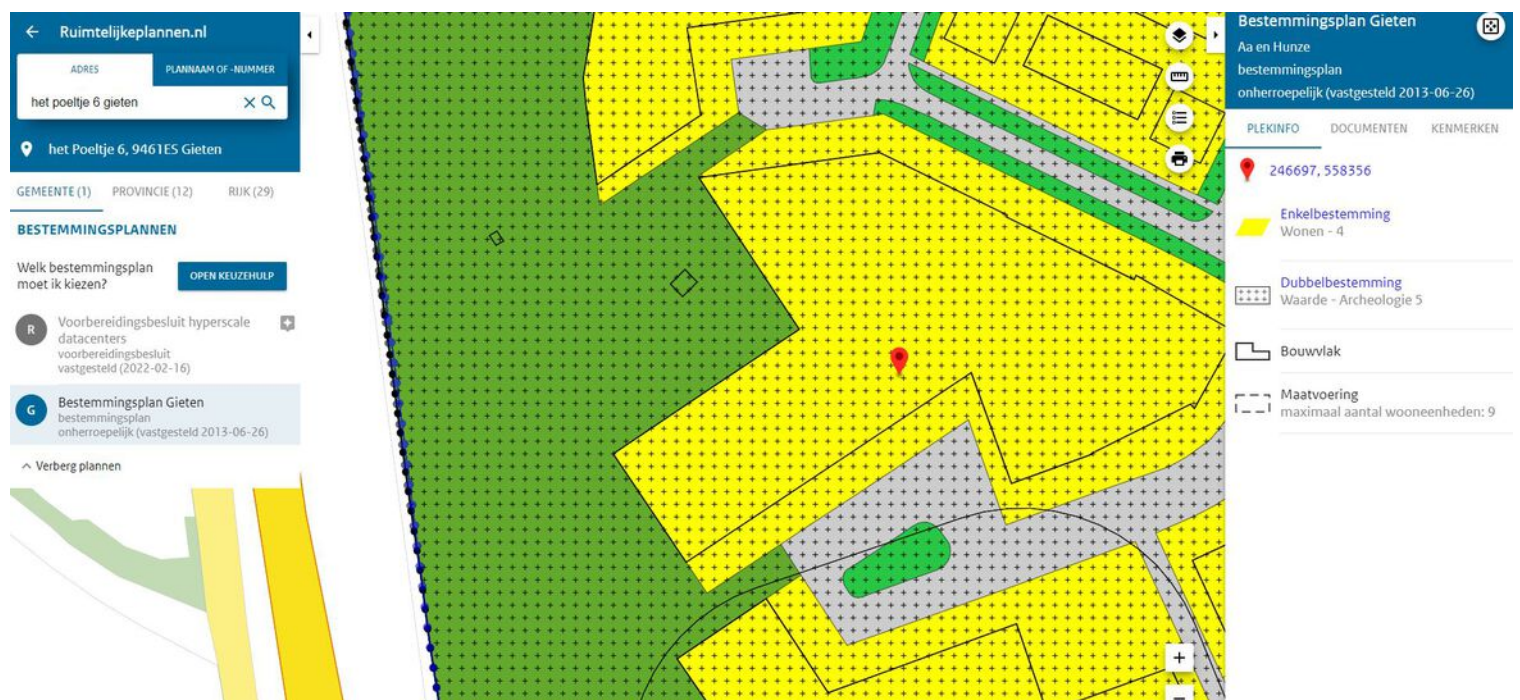


Geoweb versie 5.6
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Ruimtelijke plannen



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
740478837

Datum registratie
02-09-2022

Geldig tot
01-09-2032

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie				Installaties			Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1	Gevels		+/- + ++	7	Verwarming		HR-107 ketel		nee	ja
2	Gevelpanelen		n.v.t.	8	Warm water		Combiketel		nee	ja
3	Daken		+/- + ++	9	Zonneboiler		Niet aanwezig		nee	ja
4	Vloeren		- +/- + ++	10	Ventilatie		Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters		nee	ja
5	Ramen		+ ++	11	Koeling		Niet aanwezig		nee	n.t.b.
6	Buitendeuren		+/- + ++	12	Zonnepanelen		Niet aanwezig		nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

het Poeltje 6
9461ES Gieten
BAG-ID: 1680010000003429

Detailaanduiding

Bouwjaar 1977
Compactheid 2,35
Vloeroppervlakte 210 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

E-label Nederland

Examennummer

60946

Certificaathouder

E-Label Nederland B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB.012197

KvK-nummer

65361040

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Heeft u interesse?

Wij wijzen u erop, dat indien een koopovereenkomst tot stand komt, als zekerheid een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10 % van de koopsom gesteld dient te worden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Tevens stellen wij het op prijs indien u ons na een bezichtiging laat weten of u verder wel of niet meer geïnteresseerd bent in voormeld object.

Yvonne Kamies Makelaardij treedt voor dit object op als verkopende makelaar. De verkoper is dus degene wiens belangen wij behartigen en voor wie wij een zo goed mogelijk verkoopresultaat willen realiseren. Wanneer u wilt dat uw belangen ook zo goed mogelijk behartigd worden, doet u er goed aan uw eigen NVM-makelaar in de arm te nemen.

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirantkoper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.



Brink 28
7991 CH Dwingeloo

0521-700225 | info@yvonnekamiesmakelaardij.nl
www.yvonnekamiesmakelaardij.nl