



KOPSTUKKEN 6

9584 TG MUSSEL



## MARTIN VAN DER HOEK

NVM Makelaars/Vestigingsmanager

---

rolde@lamberink.nl

0592-301177

---

VAN KLEIN TOT GROOT,  
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.  
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,  
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET  
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

---

MAKELAAR



# INHOUDSOPGAVE

|                   |    |
|-------------------|----|
| De woning         | 04 |
| Kenmerken         | 05 |
| Bijzonderheden    | 06 |
| Omgeving          | 07 |
| Beganegrond       | 08 |
| Eerste verdieping | 13 |
| Buiten            | 17 |
| Plattegronden     | 22 |
| Lijst van zaken   | 28 |
| Extra informatie  | 31 |
| Aantekeningen     | 35 |

# OVER DEZE WONING

Dierenliefhebbers en paardenenthousiastelingen opgelet! Ervaar de idyllische charme van het buitenleven en de vrijheid die een solide, traditioneel gebouwd landhuis in Mussel te bieden heeft. Met een royale loods en voorzieningen voor het houden en verzorgen van paarden, combineert deze unieke plek landelijk schoon met modern comfort. Vanuit vrijwel elke kamer geniet u van een prachtig weids uitzicht over het Groningse landschap. Het landhuis bevindt zich nabij het schilderachtige Kopstukken, een langgerekt lintdorp op de grens van de historische en bosrijke streek Westerwolde in de nabijheid van Mussel in het uiterste oosten van de gemeente Stadskanaal in de provincie Groningen. Het dorp ontstond in de negentiende eeuw toen het veengebied in ontginning gebracht werd wat veel nieuwe bewoners aantrok. Het dorp heeft ca. 150 inwoners.





## KENMERKEN

|                    |                     |                     |        |
|--------------------|---------------------|---------------------|--------|
| SOORT WONING:      | LANDHUIS            | AANTAL KAMERS:      | 6      |
| BOUWJAAR:          | 2007                | AANTAL SLAAPKAMERS: | 5      |
| WOONOPPERVLAKTE:   | 254 M <sup>2</sup>  | AANTAL WOONLAGEN:   | 3      |
| PERCEELOPPERVLAKE: | 9900 M <sup>2</sup> | TUINLIGGING         | RANDOM |
| INHOUD:            | 1189 M <sup>3</sup> | ENERGIELABEL:       | A      |

# BIJZONDERHEDEN

- Perceel 9.900 m<sup>2</sup> de verkoop is inclusief grond met rijbak en weide, tevens is er de mogelijkheid om ruim 6,4 hectare grond bij te kopen of huren.
- Slaap- en badkamer op de begane grond.
- Vijf slaapkamers
- Aangebouwde stenen garage
- Royale loods te gebruiken voor diverse doeleinden
- Houten tuinhuis
- Paardenstallen
- Virtueel al te bezichtigen! Deze woning heeft een unieke eigen website met onder andere een virtuele tour. Druk op 'Download Brochure' en kom alles te weten van de woning en de omgeving!





## OMGEVING

Mussel biedt het beste van twee werelden: rust en ruimte in de natuur én alle voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vindt u een natuurbad, uitgestrekte ruitervelden en het gerenommeerde hippisch centrum Exloo. De perfecte uitvalsbasis voor iedere paardenliefhebber. In Mussel is basisonderwijs, voetbalvereniging, buurtsupermarkt, boerderijwinkel en een horecagelegenheid is op ca. 3 km gelegen met prima voorzieningen voor dagelijkse behoeften. Voor nog meer voorzieningen is Stads kanaal op ca. 8 km gelegen waar u naast een uitgebreid winkelcentrum een ziekenhuis, theater en bioscoop kunt vinden. Verder zijn hier scholen voor zowel basis- als voortgezet onderwijs te volgen.

# BEGANE GROND

Entree via de hal met toilet en toegang tot de royale woonkamer. De lichte woonkamer beschikt over een sfeervolle haard en een prachtige glazen erker met openslaande deuren naar de tuin. Aangrenzend bevindt zich de moderne keuken, uitgerust met een kookeiland met inductiekookplaat, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot een ruime slaapkamer met badkamer en suite, voorzien van douche en wastafel. De keuken en slaapkamer hebben beiden openslaande deuren naar het overdekt terras. Tevens toegang tot de bijkeuken met aansluitingen voor witgoed en een extra berging/voorraadkast. Vanuit de bijkeuken is er een interne toegang tot de garage.







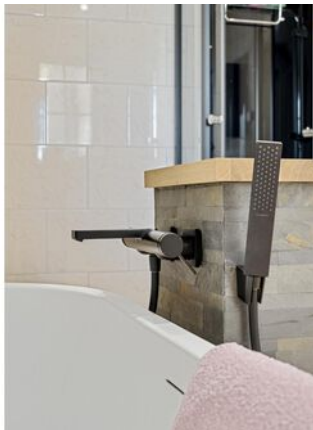






## EERSTE VERDIEPING

Ruime overloop met berging en een separaat toilet. De badkamer is ingericht met een ligbad, dubbele wastafel en een inloopdouche. Vier royale slaapkamers, waarvan één met toegang tot een balkon. Zolder: Ruime bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap.





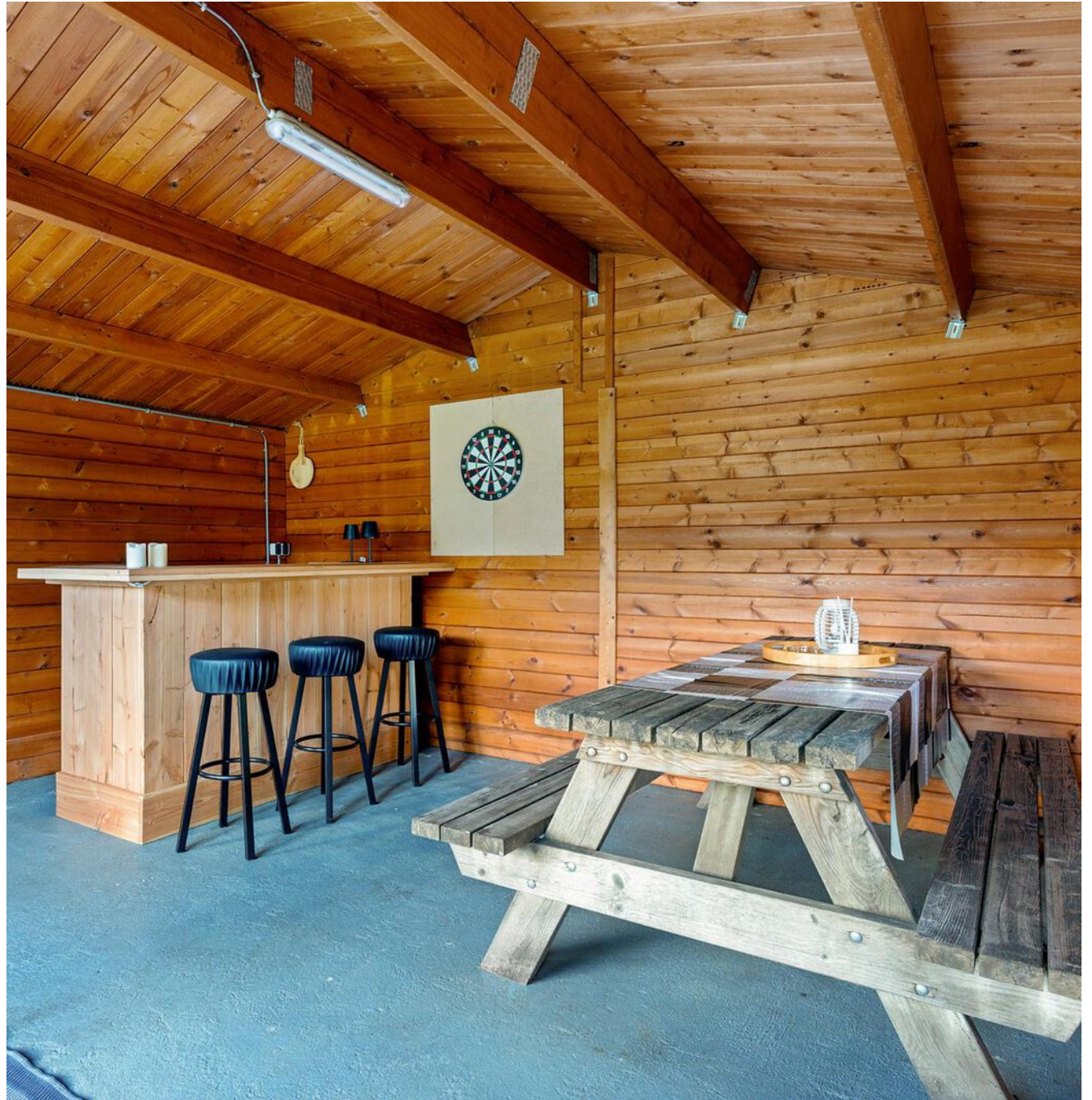


# BUITEN

De woning beschikt over een aangebouwde garage, toegankelijk via een aparte buiteningang. Op het royale perceel staat een imposante loods die geschikt is voor uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. Daarnaast bevinden zich een sfeervol houten tuinhuis en paardenstallen op het terrein.











# PLATTEGRONDEN

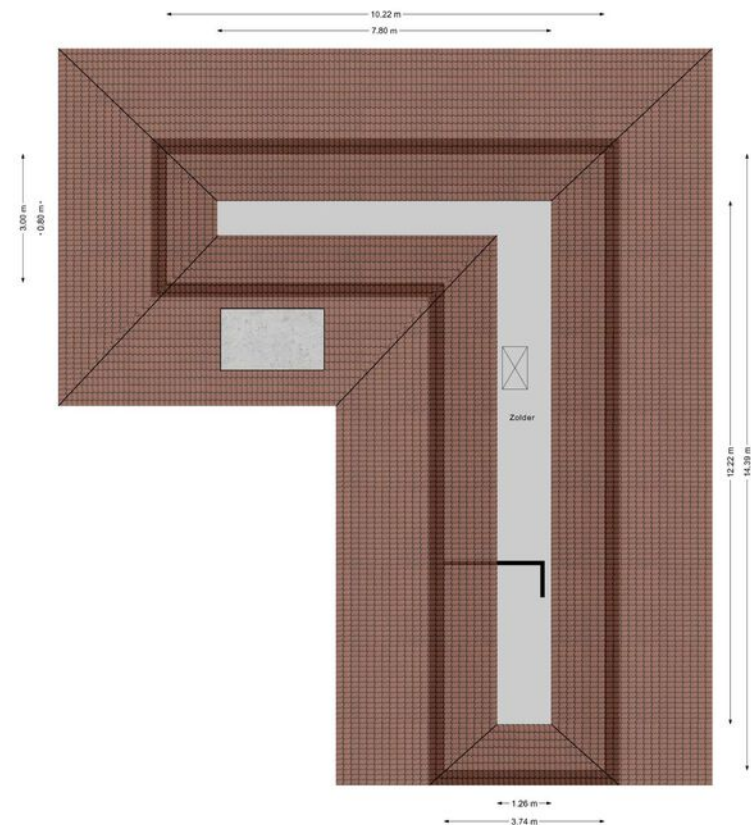


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proband.nl

# PLATTEGRONDEN

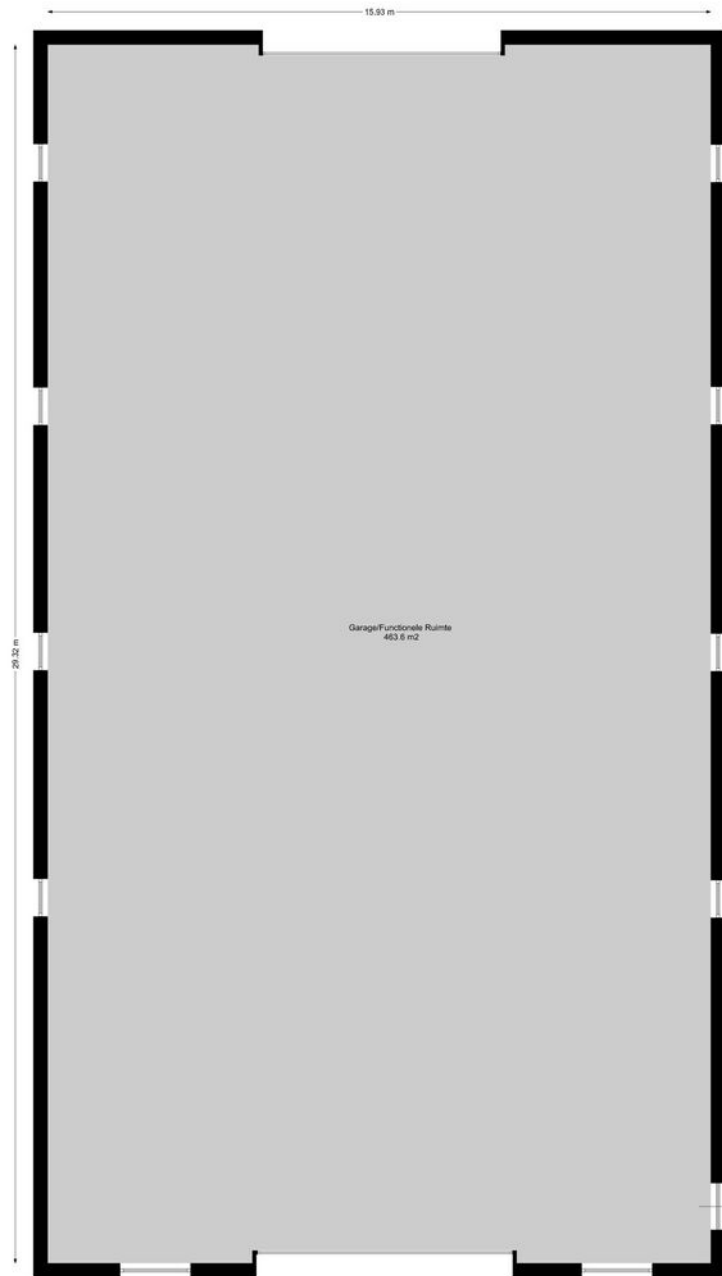


# PLATTEGRONDEN



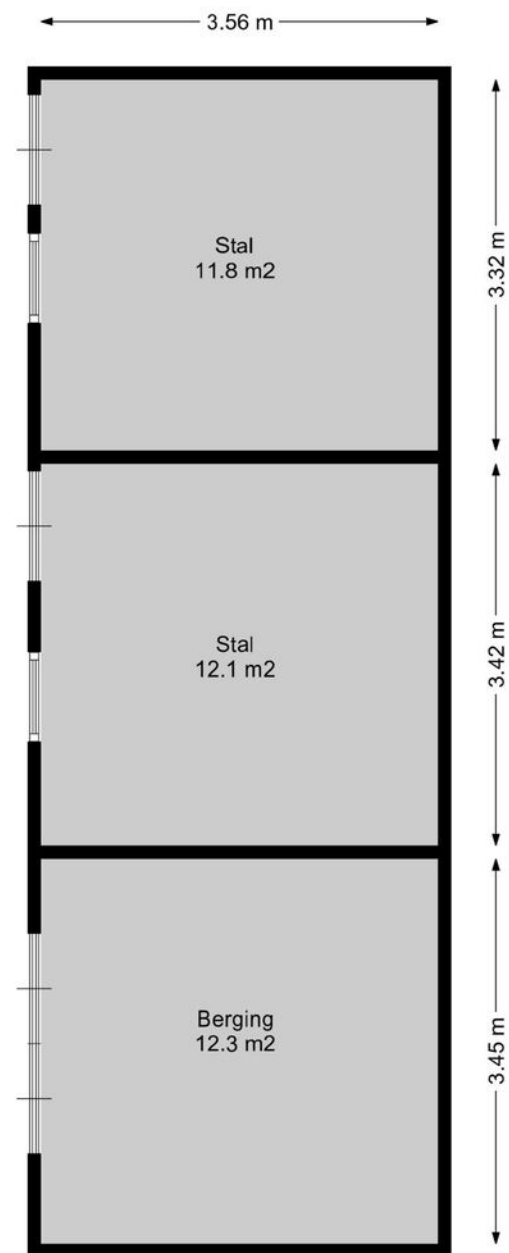
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGRONDEN



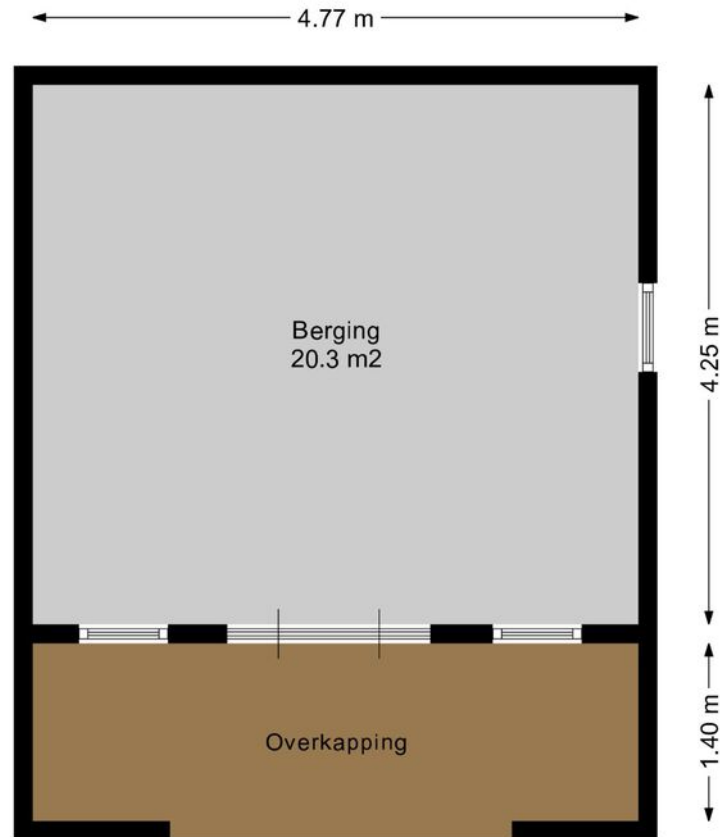
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | TER<br>OVERNAME |                                     | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | TER<br>OVERNAME |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 | - plavuizen                         | X                |             |                 |
| Houtkachel                               | X                |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| Designradiator(en)                       | X                |             |                 | Overig, te weten                    |                  |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 | - spiegelwanden                     | X                |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 | - schilderij ophangstelsel          | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X                |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     | X                |             |                 | <b>Woning - Keuken</b>              |                  |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | Keukenblok (met bovenkasten)        | X                |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 | Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |                  |             |                 |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 | - kookplaat                         | X                |             |                 |
| - gordijnen                              | X                |             |                 | - afzuigkap                         | X                |             |                 |
| - overgordijnen                          | X                |             |                 | - combi-oven/combimagnetron         | X                |             |                 |
| - vitrages                               | X                |             |                 | - koelkast                          |                  |             | X               |
| - rolgordijnen                           | X                |             |                 | - vriezer                           |                  |             | X               |
| - (losse) horren/rolhorren               | X                |             |                 | - vaatwasser                        | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 | <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |                  |             |                 |
| - vloerbedekking                         | X                |             |                 | Toilet met de volgende toebehoren   |                  |             |                 |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                         | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | TER<br>OVERNAME |                                                 | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT<br>MEE | TER<br>OVERNAME |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - toilet                                                                | X                |             |                 | Alarminstallatie                                | X                |             |                 |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |             |                 | (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                                 | X                |             |                 | Rookmelders                                     | X                |             |                 |
| - fontein                                                               | X                |             |                 | (Klok)thermostaat                               | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 | Telefoonaansluiting/internetaansluiting         |                  |             | X               |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 | Veiligheidsschakelaar wasautomaat               |                  |             | X               |
| - ligbad                                                                | X                |             |                 | Waterslot wasautomaat                           |                  |             | X               |
| - douche (cabine/scherf)                                                | X                |             |                 | Warmwatervoorziening, te weten                  |                  |             |                 |
| - wastafel                                                              | X                |             |                 | - CV-installatie                                | X                |             |                 |
| - wastafelmeubel                                                        | X                |             |                 |                                                 |                  |             |                 |
| - toilet                                                                | X                |             |                 | <b>Tuin - Inrichting</b>                        |                  |             |                 |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |             |                 | Tuinaanleg/bestrating                           | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                                 | X                |             |                 | Beplanting                                      | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |                                                 |                  |             |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 | <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>          |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                              | X                |             |                 | Buitenverlichting                               | X                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |             |                 | Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder      | X                |             |                 |

# LIJST VAN ZAKEN

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

TER  
OVERNAME

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

TER  
OVERNAME

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X

# EXTRA INFORMATIE

## ■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## ■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## ■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## ■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## ■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## ■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## ■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## ■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## ■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

## ■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## ■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

## ■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

## ■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

## ■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

# ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



## TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



## AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



## VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.



# PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

LAMBERINK MAKELAARS

HOOFDSTRAAT 150

7811 EW EMMEN

☎ 0591-653355

✉ EMMEN@LAMBERINK.NL

[LAMBERINK.NL/EXCLUSIEF](https://www.lamberink.nl/exclusief)

