

TE KOOP



Breede 13
Warffum

Alfred⁺
makelaars & adviseurs



KENMERKEN



Bouwjaar	1906
Woonoppervlakte	228 m ²
Perceeloppervlakte	961 m ²
Inhoud	846 m ³
Aantal Kamers	5
Aantal Slaapkamers	3
Soort Woning	Herenhuis
Aantal Woonlagen	2
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, voorzetramen
Energielabel	A+
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, houtkachel
Externe Bergruimte	18 m ²
Tuin Oppervlakte	525 m ²

OMSCHRIJVING

Sfeervolle voormalige herbouwde kosterij (1906) met royale tuin en energielabel A+

Aan de rand van het karakteristieke dorpje Breede, nabij Warffum, staat deze prachtige kosterij uit 1906. Een woning met ziel en karakter, waar historie en hedendaags comfort elkaar in harmonie ontmoeten.

Binnen treft u een uiterst sfeervol en goed onderhouden woonhuis dat door de jaren heen met zorg is verbouwd en gemoderniseerd. Het achterhuis, herbouwd in 1980, biedt op de begane grond een zeer riante woonkeuken met aangrenzend een een bijkeuken en een badkamer. De ruime woonkeuken vormt het hart van het huis, recent vernieuwd en voorzien van een luxe open keuken met kookeiland. Hier kookt en leeft u met uitzicht op de prachtige tuin, die via openslaande deuren naadloos in verbinding staat met de woonruimte. Op de verdieping bevindt zich momenteel één slaapkamer, maar daarnaast is er een royale extra ruimte die eenvoudig kan worden opgedeeld in meerdere slaapkamers. Bovendien vindt u op deze etage een tweede badkamer, wat zorgt voor extra comfort en flexibiliteit. Er is veel aandacht besteed aan duurzaamheid. De woning beschikt over een energielabel A+, wat garant staat voor een comfortabel, energiezuinig en toekomstgericht woonklimaat. De woning is gelegen op een royaal perceel van 961 m² eigen grond en wordt omringd door een fraaie, volwassen tuin vol sfeer en privacy. Hier geniet u in alle rust van het buitenleven.

Welkom in Breede, een idyllisch dorp met een rijke historie, gelegen in het weidse Groninger landschap. U woont hier landelijk en rustig, op loopafstand van de Middeleeuwse kerk van Breede, waar regelmatig culturele activiteiten plaatsvinden. In de directe omgeving vindt u bovendien de Breedenborg, het openluchtzwembad De Breede, en een tennisbaan. Het nabijgelegen Warffum biedt diverse voorzieningen zoals winkels, basisscholen, middelbaar onderwijs en een uitstekende treinverbinding naar Groningen. Zo combineert u het beste van twee werelden: landelijk wonen met de stad binnen

handbereik.

INDELING:

Begane grond:

Entree/ruime hal, toilet, kastruimte, ruime living met houtkachel en woonkeuken met toegang tot het zonnige terras en de tuin, bijkeuken, woon-, slaap- of werkkamer van ongeveer 27 m², slaapkamer van ca. 27 m², badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Verdieping:

Overloop met vide, slaapkamer (ca. 16 m²) met kastruimte, 2e badkamer met ligbad, toilet en douche, doorgang naar de slaapzolder (ca. 65 m²) boven het voorhuis. Op deze slaapzolder kunnen eventueel nog slaapkamers worden gerealiseerd!

BIJZONDERHEDEN:

Energielabel A+

Woonoppervlak: ca. 228 m²

Perceelgrootte: 961 m²

Bouwjaar: 1906

Royale en karakteristieke woning

Royale woonkeuken met deur naar terras

De woonkeuken en de slaapkamers beschikken over een houtkachel

Slaap-en badkamer op de begane grond

Warmtepomp verwarmd, deels voorzien van vloerverwarming

Uitgerust met 18 zonnepanelen

Gasloos

Unieke locatie







Na deze korte impressie volgt nu de uitgebreide fotopresentatie.

Alfred⁺
makelaars & adviseurs



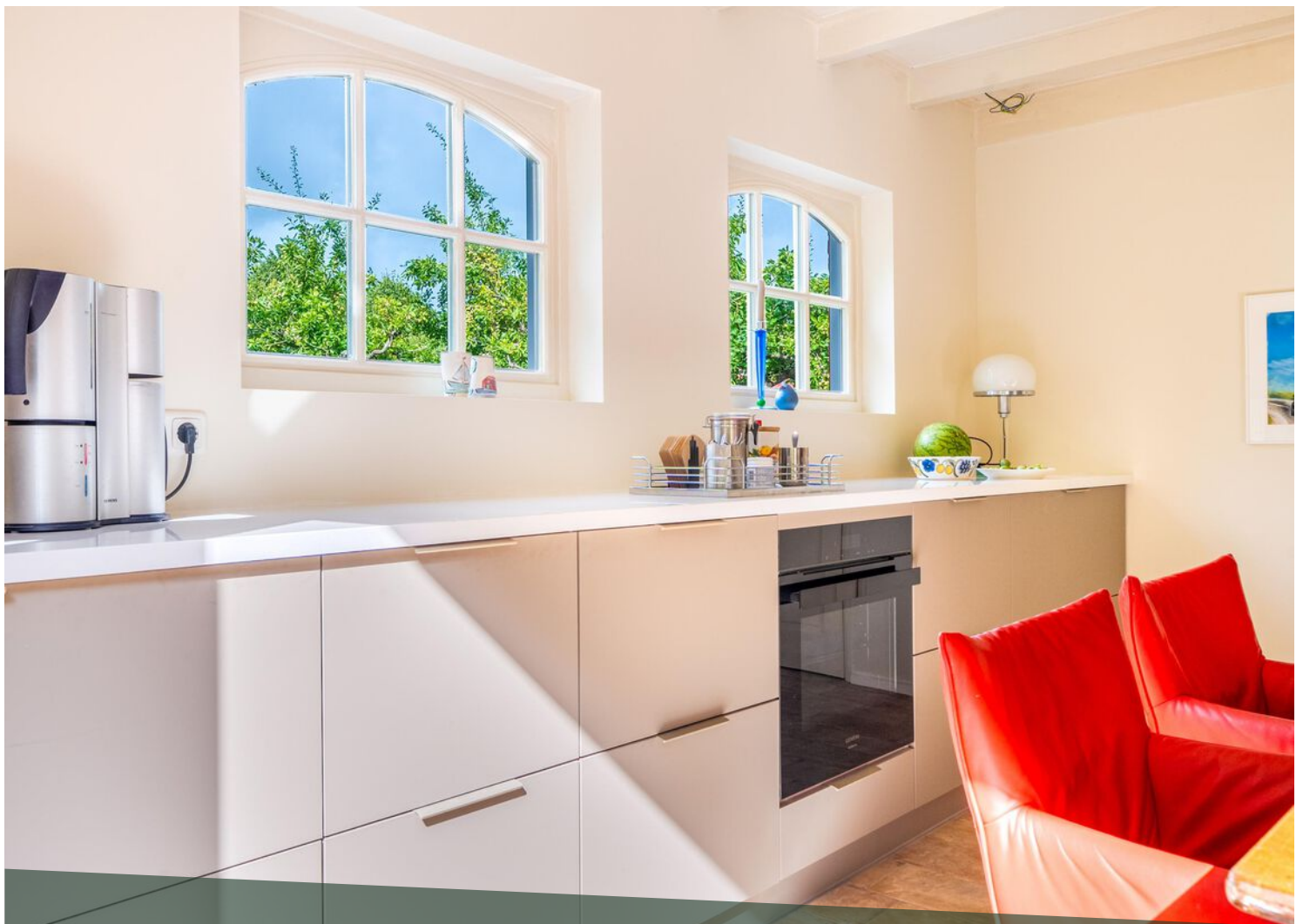








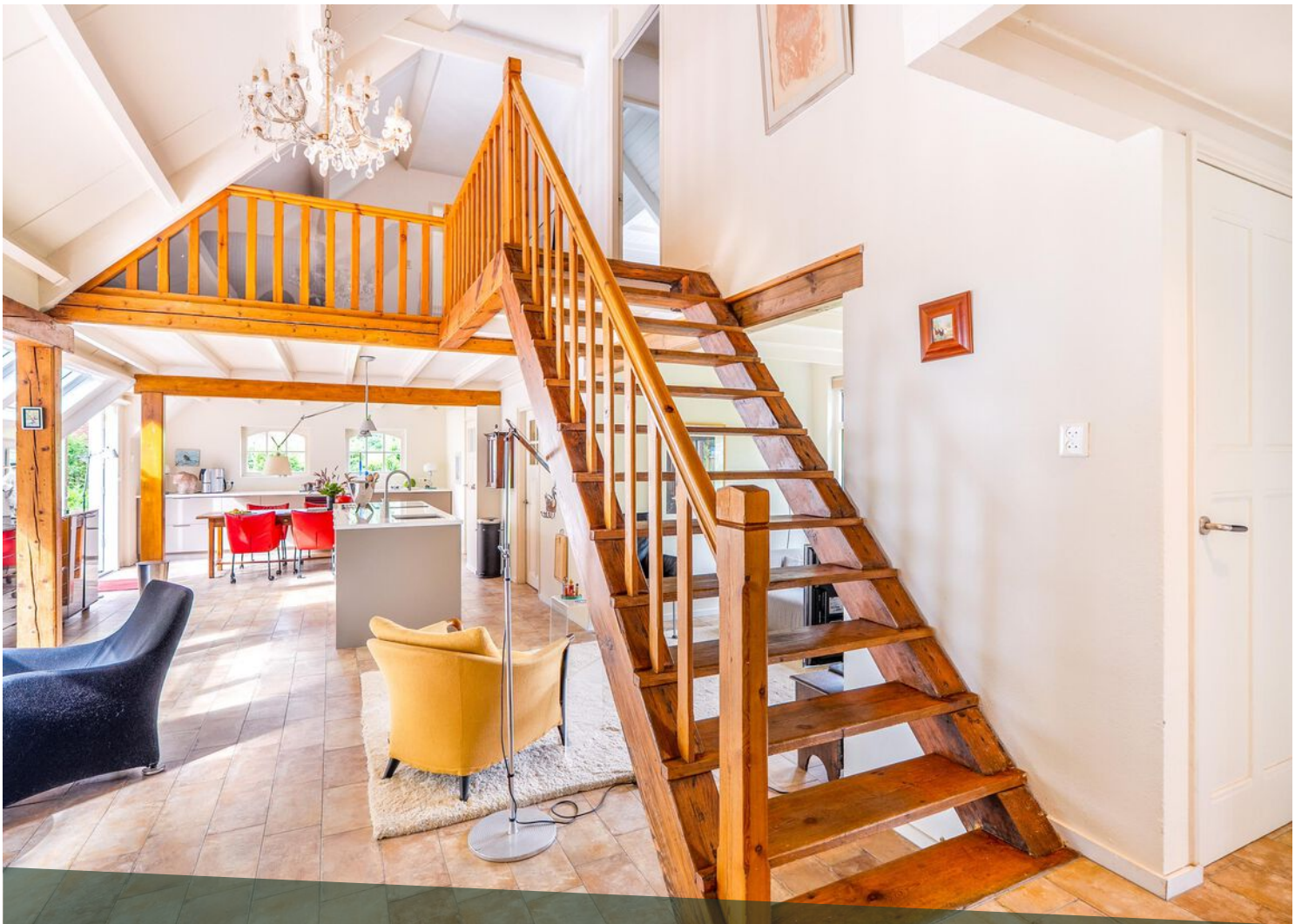










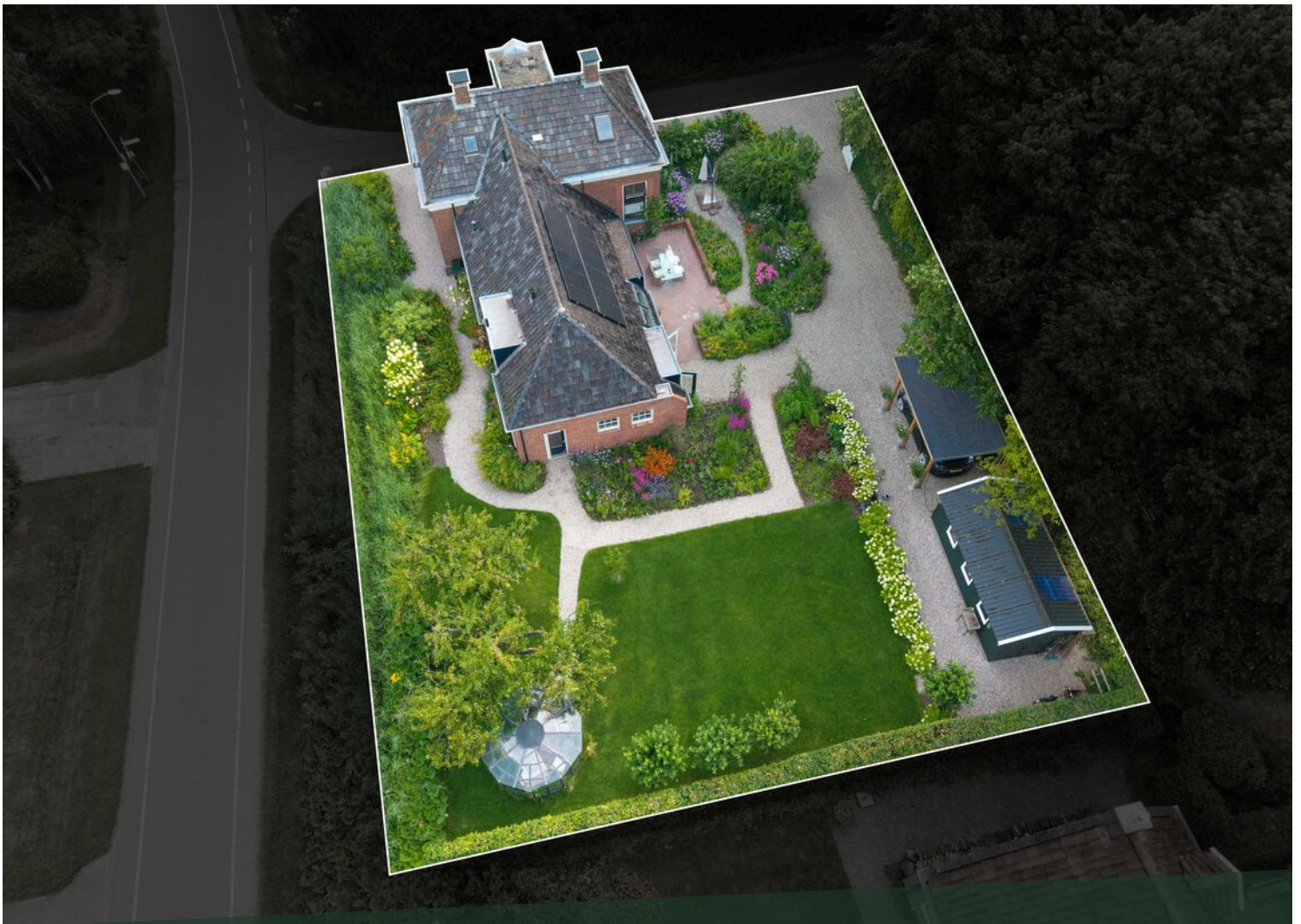






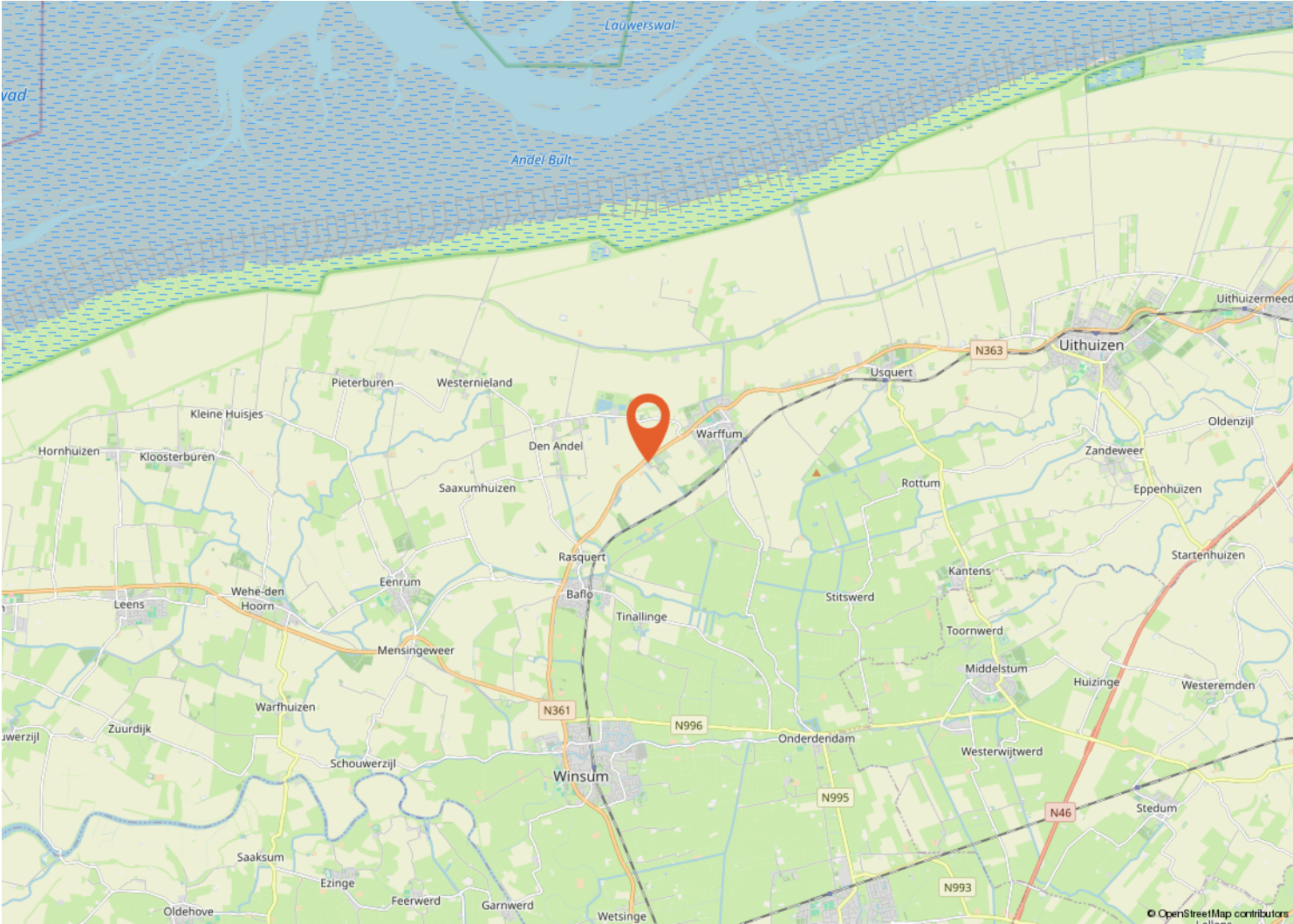
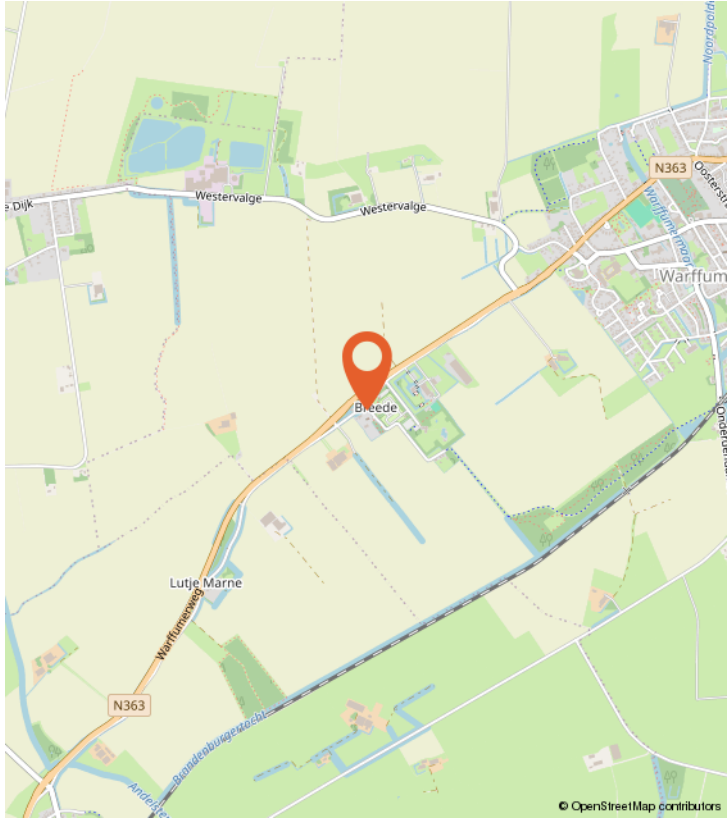
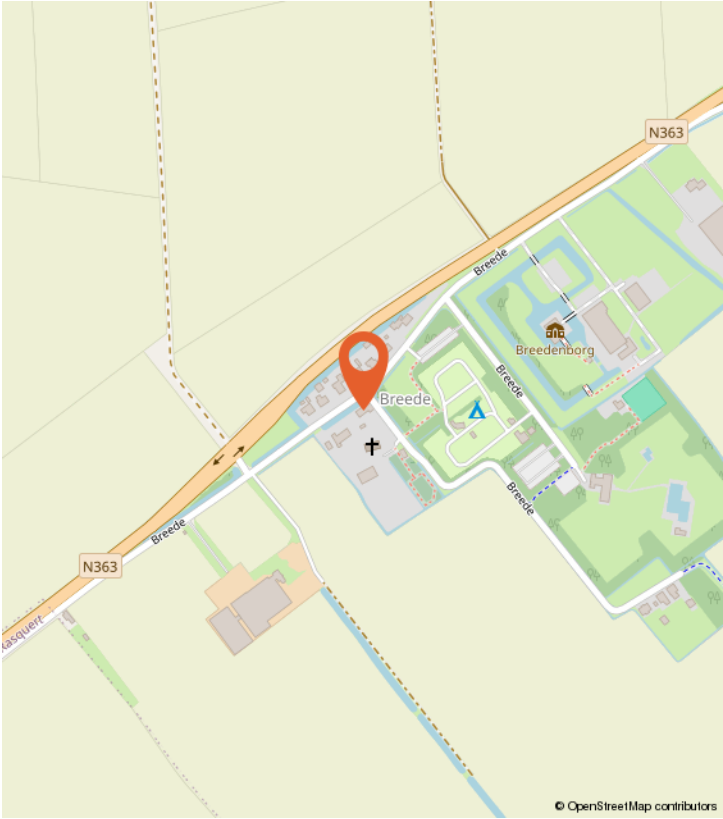








LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Het Hogeland / Warffum

LEEFTIJD



0 - 14: 12%

15 - 24: 9%

25 - 44: 19%

45 - 64: 30%

65+: 29%

KOOP / HUUR



Koop: 63%

Huur: 37%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 40%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 25%



50%



50%



1,1 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

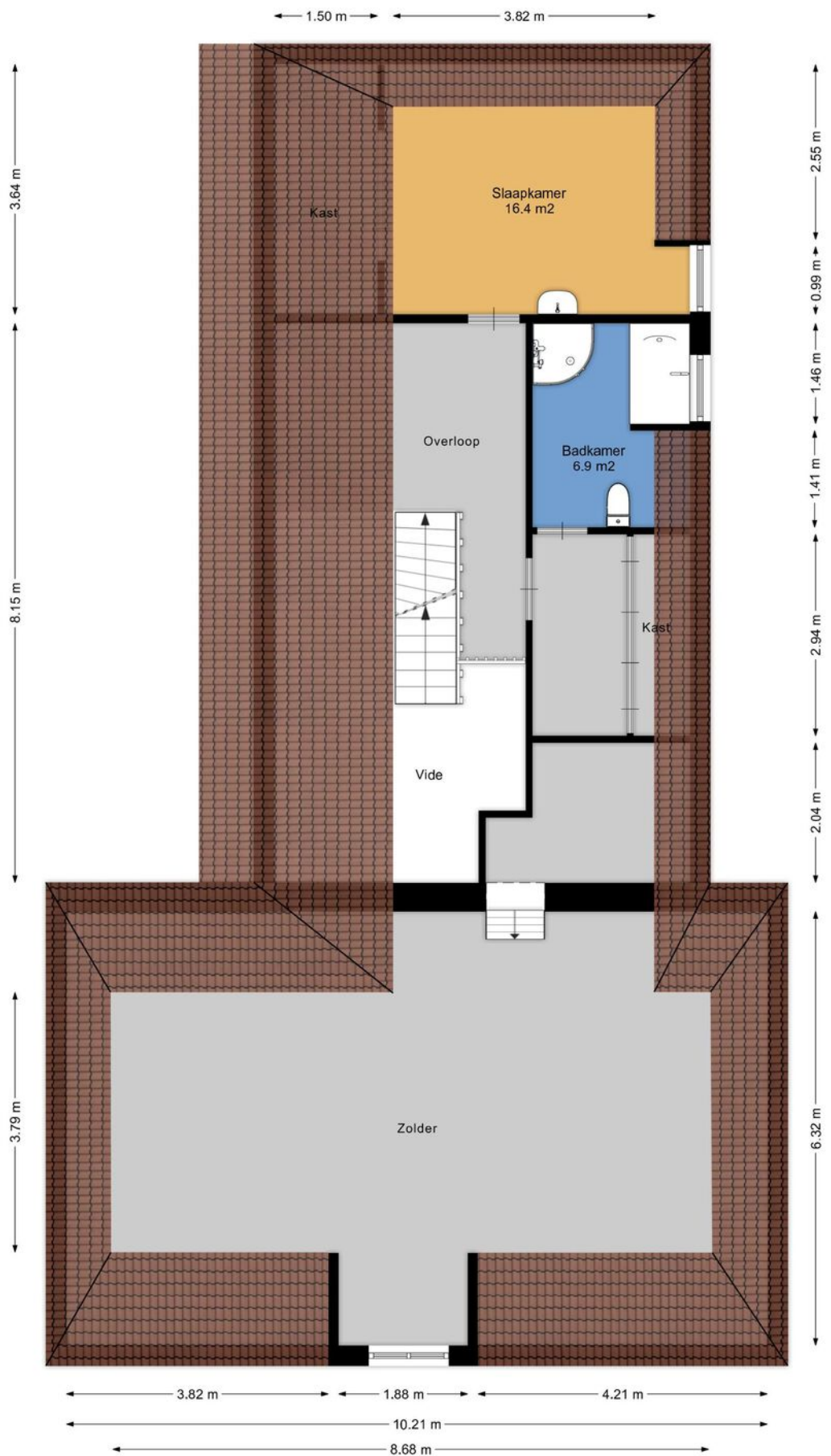
€ 237.000

PLATTEGROND



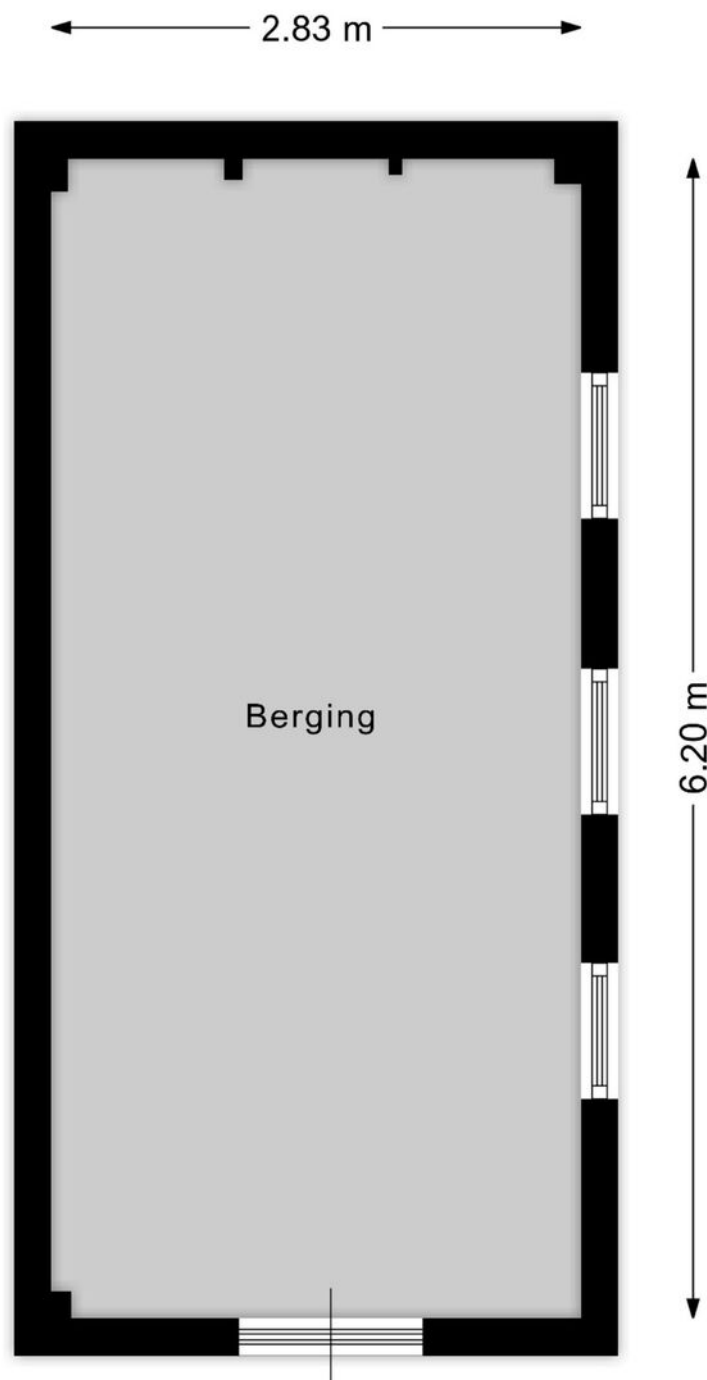
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Warffum

Sectie E

Perceel 34

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

VOORWAARDEN

Koopakte:

De koopakte wordt opgesteld conform het standaard NVM-model met bijbehorende artikelen. In afwijking daarvan worden de volgende clausules toegevoegd in de koopakte, indien van toepassing.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 6 weken na datum mondelinge overeenkomst plaatsvindt, een waarborgsom of bankgarantie. Deze is groot 10% van de koopsom, welke uiterlijk 8 weken na overeenstemming in handen van de notaris of diens bank- of girorekening wordt gestort.

Financiering:

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

Asbestclausule:

Indien een woning vóór 1993 is gebouwd, zullen wij de "asbestclausule" opnemen. Hierin staat het volgende: "In de onroerende zaak kunnen, gelet op het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien".

Ouderdomsclausule:

Bij huizen gebouwd vóór 1990 wordt door ons een ouderdomsclausule opgenomen. In een ouderdomsclausule wordt de koper er op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausule luidt als volgt: "Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks (bouwperiode), wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze 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.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meereenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Niet zelf bewoond:

In het geval de woning niet recent door verkoper is bewoond, zal daar een clausule voor worden toegepast en deze luidt als volgt: "Het is aan koper bekend dat verkoper het verkochte niet zelf heeft bewoond en daarom koper niet volledig kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had bewoond. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen".

ONS TEAM



Een huis kopen of verkopen dat doet u niet elke dag. Logisch dat de keuze van uw persoonlijke makelaar niet over één nacht ijs gaat. Voordat u met het koop- en/of verkooptraject begint, moet u vertrouwen hebben in de makelaar. Alfred+ makelaars & adviseurs heeft meer dan 60 jaar het vertrouwen van vele tevreden klanten mogen winnen, is lid van de NVM en heeft als enige makelaar voor de noordelijke regio het kwaliteit- én marketinglabel EWN toegekend gekregen. Het label geeft herkenning aan onze sterke marktpositie en benadering van de betere woningmarkt van Haren, Groningen en de kop van Drenthe. Dit komt door de krachtige prestaties, ons regionaal en landelijk dekkend netwerk én onze makelaars met vele jaren ervaring. Dit zijn de pijlers die uw succes op de woningmarkt mogelijk maken.

Alfred⁺
Goed wonen, goed leven.

Doe vrijblijvend een waardebeoordeling van uw woning

Scan onderstaande code en bekijk in enkele stappen de geschatte waarde van uw huis.



Alfred makelaars & adviseurs

Rijksstraatweg 233,

9752 CA Haren

050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl

Alfred⁺

makelaars & adviseurs



Alfred makelaars & adviseurs

Rijksstraatweg 233, 9752 CA Haren

050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl | www.alfredbakker.nl