

# TE KOOP



## Mussel-A-Kanaal Wz 3, Mussel

Vraagprijs € 495.000 K.K.



## • Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

### Bouw

Type object Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1915

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Schilddak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dubbel glas  
Spouwmuren

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 4.900 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 174 m<sup>2</sup>

Inhoud 1.479 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 251 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 81 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 6 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

## • Kenmerken

### Locatie

Ligging Aan rustige weg  
Afgelegen  
Buiten bebouwde kom  
In bosrijke omgeving

### Tuin

Type Voortuin

Oriëntering Oosten

Staat Normaal

Tuin 2 - Type Zijtuin

Tuin 2 - Oriëntering Zuiden

Tuin 2 - Staat Normaal

Tuin 3 - Type Achtertuin

Tuin 3 - Oriëntering West

Tuin 3 - Staat Normaal

Tuin 4 - Type Zijtuin

Tuin 4 - Oriëntering Noorden

Tuin 4 - Staat Normaal

### Energieverbruik

Energielabel E

### CV ketel

CV ketel Netfit

Warmtebron Gas

## • Kenmerken

Bouwjaar	2005
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

### Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	4
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Carport
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

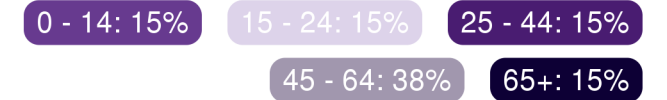
### Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

## • Buurt

Buurtinformatie - Stadskanaal / Mussel Buitengebied

### Leeftijd



### Huishoudens



### Koop / huur







## • Omschrijving

Landelijk gelegen woonboerderij op zeer royaal perceel van maar liefst 4900 vierkante meter. Met een adembenemend uitzicht over de omliggende landerijen langs het Mussel-A-Kanaal, grenst het aan het betoverende landschap van Westerwolde, bekend om zijn schilderachtige beekdalen en ongerepte natuurgebied 'de Beetse'. Voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar in de nabijgelegen plaats Stadskanaal, terwijl ook de steden Emmen, Assen en Groningen binnen handbereik liggen dankzij de nabijheid van de N366. In de schuur zijn nog de originele houten gebinten aanwezig !

Deze woonboerderij beschikt over een unieke indeling. Zo kan er een groot gezin heerlijk wonen, maar is er ook de mogelijkheid om direct de woonboerderij te gebruiken als mantelzorgwoning of kangoeroewoning. Maar ook de beschikking over de stal, de wasplaats, de paardenbak en het grasland biedt de paardenliefhebber weer een optimale woning.

### Indeling:

De woning is te betreden via hal waar de meterkast en toiletruimte zijn gesitueerd. Aangrenzend is de eerste woonkamer die zorgt voor een natuurlijk lichtinval door de aanwezigheid van de vele ramen. Via een boog komt u aan in de eetkeuken, deze is voorzien van inductieplaat, afzuigkap en vaatwasser. Via de schuifdeuren komt u aan de andere zijde van de boerderij met een eigen woonkamer, aangrenzend een royale slaapkamer en een 2e woonkeuken met een luxe inbouwkeuken, deze is in 2022 geplaatst en is een ware "eyecatcher". De woning beschikt daarnaast nog over drie comfortabele en royale slaapkamers en twee badkamers.

In de inpandige schuur zijn een royale werkplaats, de wasruimte/ bijkeuken en de cv-ruimte gesitueerd, daarnaast is er voldoende ruimte over voor de daadwerkelijke schuur. Ook is in de schuur met openslaande deuren een trap naar de zolderberging gemaakt. Deze ruimte is niet ingedeeld maar deze zee van ruimte is uitermate geschikt om in te richten met slaapkamers of als royale hobbyruimte te gebruiken.

Buiten is het tevens genieten, rondom vrij zicht over de landerijen en grenzend aan de Mussel Aa. Het perceel van maar liefst 4900 m<sup>2</sup> biedt tevens plaats aan een carport (geschikt voor 3 auto's), een schuur en overkapping. Maar zeker in het oog springend is de stal, met 2 paardenboxen (en ruimte voor een derde), de rijbak en de paddock, een genot voor elke paardenliefhebber !

Heeft u altijd al de wens gehad om landelijk te wonen, met vrij zicht maar ook betaalbaar, dan is dit u kans om u droom uit te laten komen !

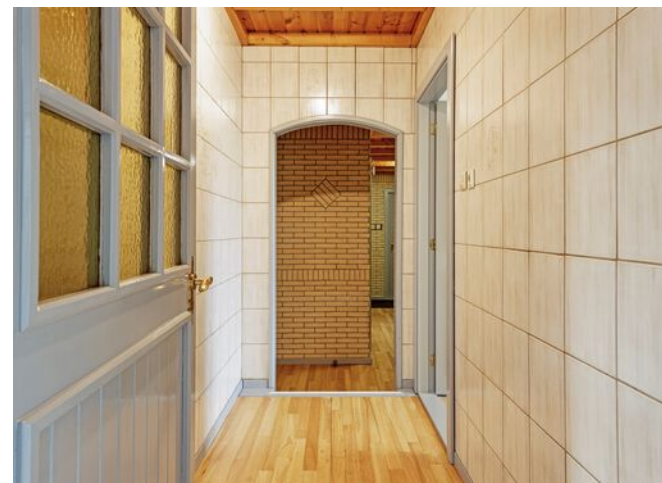
Maak nu een afspraak voor een bezichtiging bij Ommeland Makelaardij en ontdek de kracht van deze woonboerderij. U bent van harte welkom!









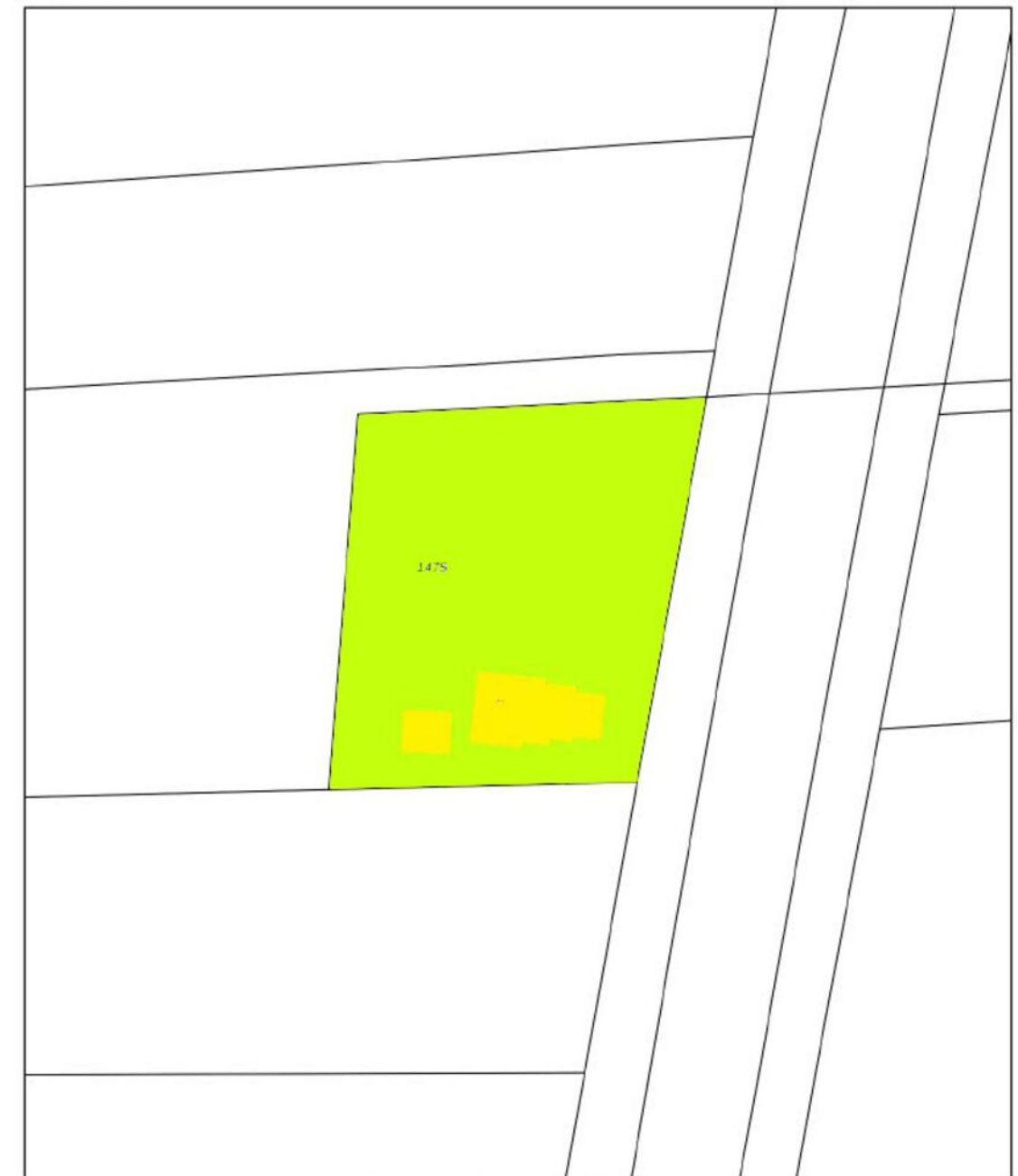


# • Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Mussel-A-Kanaal Wz 3

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mussel-A-Kanaal Wz 3



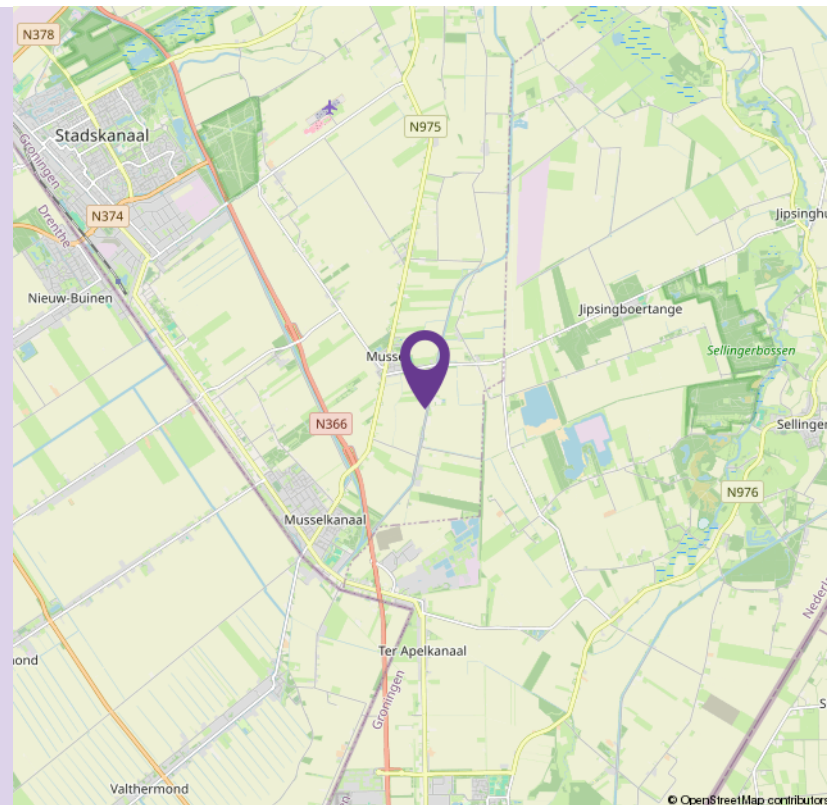
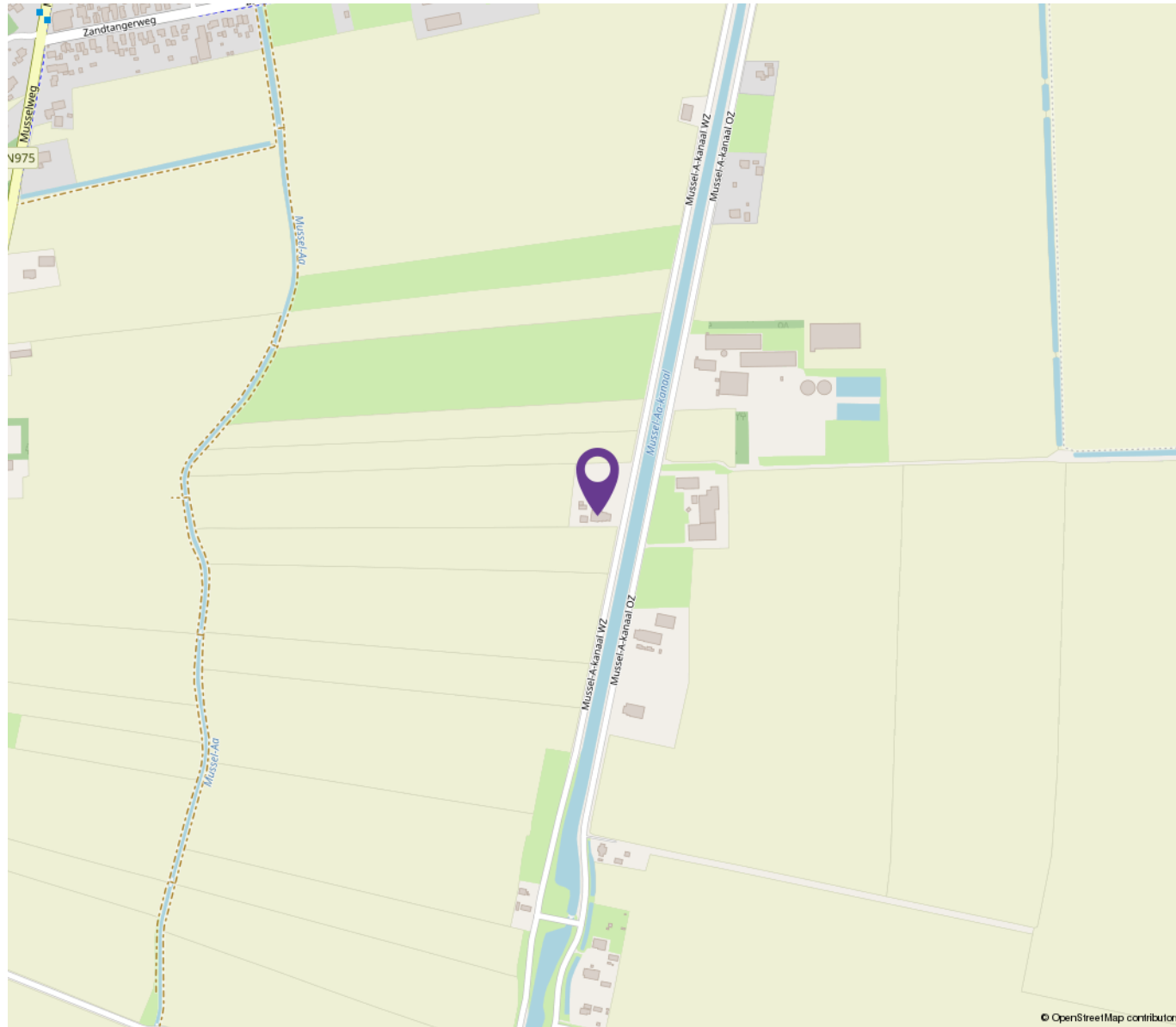
0 10 20 30 40 50m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Onstwedde</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 1475</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2024  
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 databankrecht.





**“Woon jij binnenkort op deze locatie?”**

## •Vragenlijst gaswinning

### Aardbevingssschade

Heeft u in het verleden bevingsschade gemeld bij NAM of CVW of Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen?  
Antwoord: Nvt

Is er na die melding een inspecteur geweest om de schade op te nemen?  
Antwoord: Nvt

Is het bijbehorend rapport / zijn de bijbehorende rapporten aanwezig?  
Antwoord: Nvt

Is de schade gerepareerd?  
Antwoord: Nvt

Zo ja, is de schade volledig gerepareerd door een bouwbedrijf/aannemer?  
Antwoord: Nvt

Zo nee, is het schadebedrag uitgekeerd?  
Antwoord: Nvt

Heeft u zelf een gedeelte of het geheel van de schade gerepareerd?  
Antwoord: Nvt

Zijn de reparatienota's beschikbaar?  
Antwoord: Nvt

Is er nog iets bijzonders te melden over het bovengenoemde proces?  
Antwoord: Nvt  
Toelichting:

Is het schadebedrag overdraagbaar aan koper?  
Antwoord: Nvt  
Toelichting:

Heeft u gebruik gemaakt van de waardevermeerdering (max. €4.000,-) subsidie voor energiebesparende maatregelen?  
Antwoord: Nvt

En/of

Heeft u gebruik gemaakt van de waardevermeerdering (max. €10.000,-) subsidie voor energiebesparende maatregelen?  
Antwoord: Nvt

Zo ja, welke maatregelen heeft u genomen en wat is er uitgevoerd?  
Antwoord: Nvt

### Risicovolle gebouwonderdelen

Zijn er na inspectie van uw woning risicovolle gebouwonderdelen waargenomen (bijvoorbeeld schoorstenen, balkons en/of ornamenten)?  
Antwoord: Nvt

Zo ja, is er inmiddels een plan van aanpak vastgesteld?  
Antwoord: Nvt

Zo ja, is er al een uitvoering gegeven aan de werkzaamheden?  
Antwoord: Nvt

Zo nee, wanneer zal er een uitvoering worden gegeven aan de werkzaamheden?  
Antwoord: Nvt

### Versterkingsprogramma

Heeft u al een aankondiging gehad dat er een inspectie in het kader van het versterkingsprogramma gaat plaatsvinden?  
Antwoord: Nvt

Is er al een inspectie geweest?  
Antwoord: Nvt

Zo ja, op welke datum is de inspectie uitgevoerd?  
Antwoord: Nvt

Heeft u al een rapport ontvangen n.a.v. de inspectie?  
Antwoord: Nvt

Zijn er bijzonderheden en/of opmerkingen te melden?  
Antwoord: Nvt  
Toelichting:

## • Voorwaarden

### Waarborgsom, bankgarantie

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 periode, normaliter 6-8 weken, een waarborgsom te storten op de bankrekening van de notaris of een bankgarantie te geven aan de notaris. De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom.

### Ouderdomsclausule

Koper verklaart zich ermee bekend dat het verkochte is gebouwd omstreeks 1915 en is bekend met de dienovereenkomstige staat van het pand. De koper aanvaardt alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van het onroerend goed, in het bijzonder wat betreft de leidingen lozingen, daken, gevels, vloeren, funderingen, eventuele installaties en eventuele aantastingen van het houtwerk in welke vorm dan ook, ook voor zover die een belemmering zouden kunnen zijn voor het normaal gebruik van het verkochte. De koper is ervan op de hoogte dat er gebreken aanwezig kunnen zijn en dat de koper hier geen aanspraak op kan maken. De gerealiseerde koopsom is het resultaat van de onderhandelingen tussen partijen, waarbij onder andere met het bovenstaande rekening is gehouden.

### NAM

In aanvulling op artikel 7.4 draagt verkoper zijn (eventuele) schadevergoedingsvordering, die verkoper heeft jegens de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. (hierna te noemen: NAM) in verband met de aardbevingschade, over aan koper. Verkoper en koper bestempelen de leveringsakte als 'authentieke' akte in de zin van artikel 3:94 lid 3 Burgerlijk Wetboek, zodat de overdracht van de schadevergoedingsvordering jegens de NAM op koper wordt voltooid ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering.

Koper heeft niet meer het recht om verkoper op grond van artikel 6.3. aansprakelijk te stellen met betrekking tot gebreken die het gevolg zijn van de aardbevingschade.

Dit artikel wordt woordelijk overgenomen in de akte van levering.

### SNN

Eigenaar heeft geen gebruik gemaakt van de SNN-subsidie.

### Aardbevingschade

Verkoper verklaart geen melding te hebben gedaan van mogelijke aardbeving-gerelateerde schade bij de daartoe bevoegde instantie. Verkoper zal zich vanaf datum van tekenen van deze koopovereenkomst onthouden van het doen van aanvullende schademeldingen.

### NEN

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 in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkopende partij of Ommeland Makelaardij en Assurantiën kunnen op geen enkele wijze, nu of in de toekomst aansprakelijk worden gesteld mocht blijken dat de vermelde maten en oppervlakten op funda en/of op onze website en/of in de brochure niet conform deze NEN-normering zijn.

### Rookmelders

Vanaf 1 juli 2022 geldt er een verplichting tot het hebben van rookmelders. Een bestaande woonfunctie heeft op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan de NEN. Het eventueel ontbreken van de (juiste) rookmelders komt voor rekening en risico van koper.

### Asbest

De koper is ervan op de hoogte dat er asbesthoudende materialen aanwezig kunnen zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## • Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0598-350700  
ommelandmakelaardij.nl  
info@ommelandmakelaardij.nl

# ONS TEAM

## Ommeland Makelaardij en Assurantiën



### Persoonlijk

Ommeland Makelaardij en Assurantiën valt op door een energieke, persoonlijke aanpak. Persoonlijk, want we luisteren goed naar wat u als klant graag wilt. Het verkopen van een huis is een hele stap, het is daarom fijn te weten dat u op de persoonlijke aandacht en deskundigheid van Ommeland Makelaardij en Assurantiën kunt rekenen. In ons team wordt jarenlange (verkoop)ervaring gecombineerd met jong enthousiasme.

Wij verzorgen onze diensten vanuit een goed bereikbaar kantoor in de binnenstad van Veendam. Ons team bestaat uit 2 ervaren, jonge enthousiaste makelaars en 4 binnendienst medewerkers. Dit team staat als een huis en loopt een extra metertje voor u als klant.

### Kennis

Al vanaf 1986 houdt Ommeland Makelaardij en Assurantiën ogen en oren breed open, dat zult u ook merken in de onderhandelingen. Wij weten waarom een huis tien meter verderop in prijs verschilt, wanneer de verkopende makelaar iets achterhoudt of wanneer de zon daadwerkelijk binnen schijnt. Kennis van de huizenmarkt is cruciaal als makelaar en dat hebben wij. Onze makelaars zijn uitstekend geschoold doordat ze regelmatig educaties volgen over woning gerelateerde aspecten.

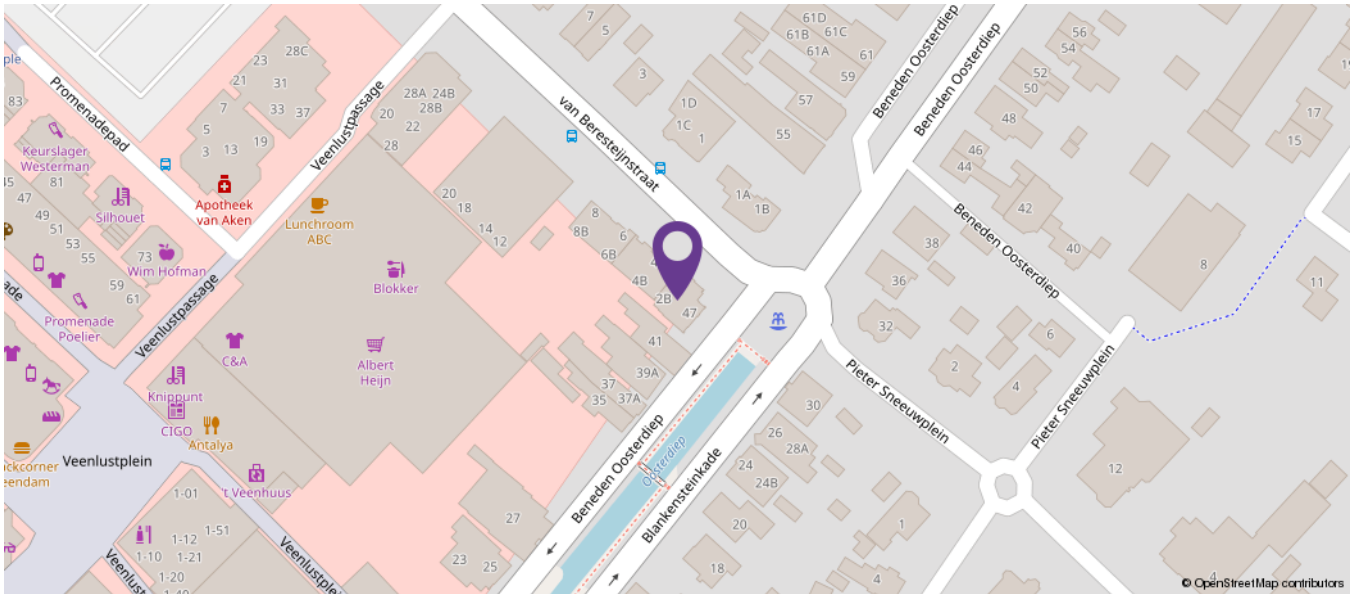
Wij zijn tevens gecertificeerd makelaar/taxateur.

Ommeland Makelaardij en Assurantiën  
Van Beresteijnstraat 2  
9641 AB Veendam

0598 - 35 07 00  
www.ommelandmakelaardij.nl  
info@ommelandmakelaardij.nl







**Ommeland**  
**Makelaardij en Assurantiën**

Van Beresteijnstraat 2  
9641 AB Veendam

0598 - 35 07 00  
[www.ommelandmakelaardij.nl](http://www.ommelandmakelaardij.nl)  
[info@ommelandmakelaardij.nl](mailto:info@ommelandmakelaardij.nl)

