

TE KOOP



Boslaan 45, Zuidbroek

Vraagprijs € 429.000 K.K.



• Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 429.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1993
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	577 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	158 m ²
Inhoud	549 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	28 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	10 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)

• Kenmerken

Aantal badkamers	1
------------------	---

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij school
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	Noorden
Tuin 3 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010

• Kenmerken

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 3

Aantal overdekte parkeerplaatsen 1

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Airconditioning
Centrale verwarming
Vloerverwarming (gedeeltelijk)

Heeft airco Ja

Heeft kabel-tv Ja

Glasvezelaansluiting aanwezig Ja

Tuin aanwezig Ja

Heeft een garage Ja

Heeft rolluiken Ja

Heeft een dakraam Ja

Heeft een schuifpui Ja

Heeft ventilatie Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond

• Buurt

Buurtinformatie - Midden-Groningen / Zuidbroek

Leeftijd



0 - 14: 13% 15 - 24: 12% 25 - 44: 19%
45 - 64: 34% 65+: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 29% Zonder kinderen: 37%
Met kinderen: 34%

Koop / huur



Koop: 70% Huur: 30%

 52%

 48%

 1,3 per huishouden



• Omschrijving

Deze gemoderniseerde, goed onderhouden vrijstaande woning met royale uitbouw en garage biedt veel woonruimte op de begane grond en op de verdieping door 4 ruime slaapkamers. De woning is gunstig gelegen en beschikt over een ruime en besloten tuin op het zuiden.

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd door een ruime hal met trapopgang en toiletruimte. De aangrenzende woonkamer van maar liefst 53 m² heeft een fraaie pvc-vloer en is voorzien van vloerverwarming, airconditioning en een schuifpui. De keuken heeft een open karakter en beschikt over veel luxe inbouwapparatuur.

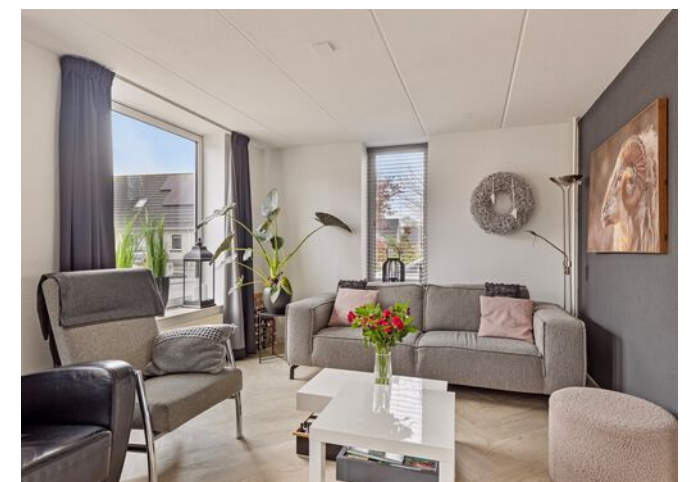
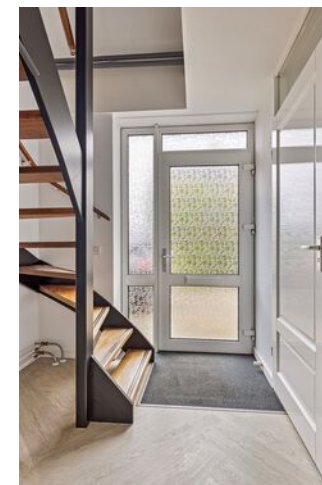
In 2002 is een aanbouw geplaatst en momenteel in gebruik als slaapkamer. Deze ruimte van 19 m² is netjes afgewerkt, maar kan eenvoudig worden omgebouwd tot een slaapkamer met badkamer of andere functionaliteit. De bijkeuken beschikt over witgoed aansluitingen en biedt toegang tot de ruime garage.

Op de verdieping bevindt zich een overloop met extra inbouwkasten, daarnaast springt de luxe badkamer met onder andere een ligbad in het oog. De 3 volwaardige slaapkamers zijn zeer ruimtelijk en voorzien van een nette laminaatvloer. Daarnaast beschikt de verdieping ook nog over een werkkamer/studie waardoor er geen gebrek is aan woonoppervlak. De beloofbare zolder is te bereiken via een vlizotrap en biedt extra opbergruimte.

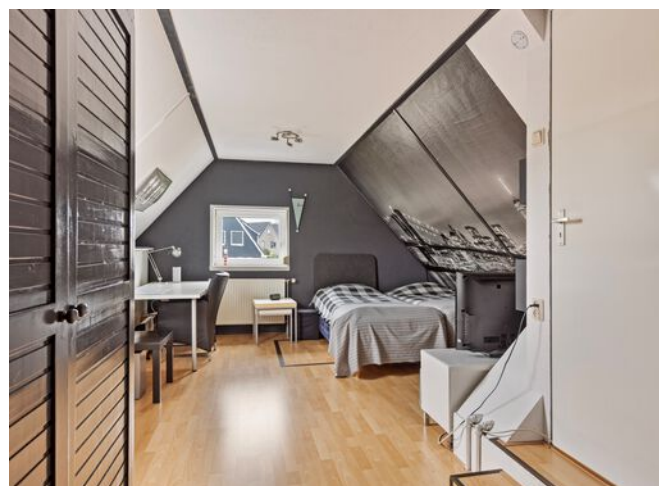
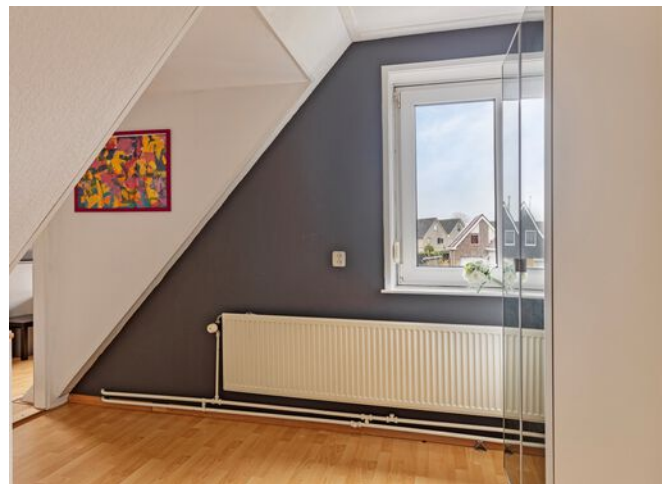
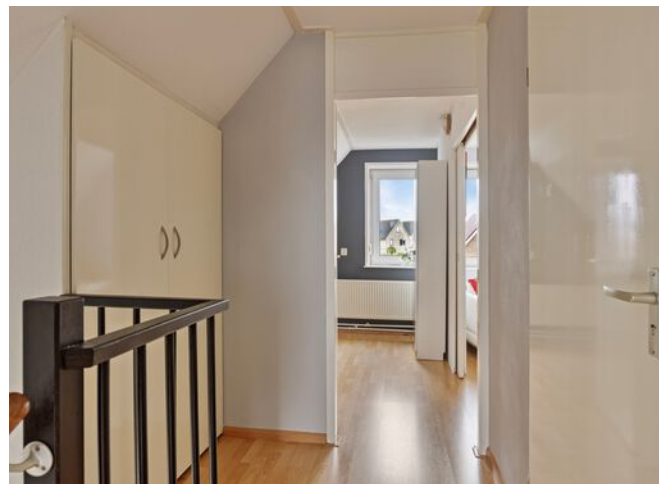
De tuin rondom de woning biedt veel privacy door de royale overkapping en schutting die is geplaatst aan de achterzijde. Aan de voorzijde zijn 2 opritten aanwezig, zodat parkeren op eigen terrein geen enkel probleem geeft. Er is een fraai terras aan de woning gecreëerd, met een onderhoudsvriendelijke tuin voorzien van gazon, borders, fruitbomen en struiken. Het hele seizoen kun je buiten genieten van deze tuin.

De ligging in de wijk is plezierig te noemen, aan de voorzijde een rustige straat met bestemmingsverkeer. De achterzijde is begrensd door een slootje. Op loopafstand vindt u een basisschool, supermarkt en het trein-/busstation. De wijk ligt nabij de oprit A7 - N33, wat dit een geweldige plek maakt om te wonen!

Wilt u deze keurige en sfeervolle woning komen bekijken? Maak dan een afspraak met de makelaars van Ommeland Makelaardij, u bent van harte welkom!



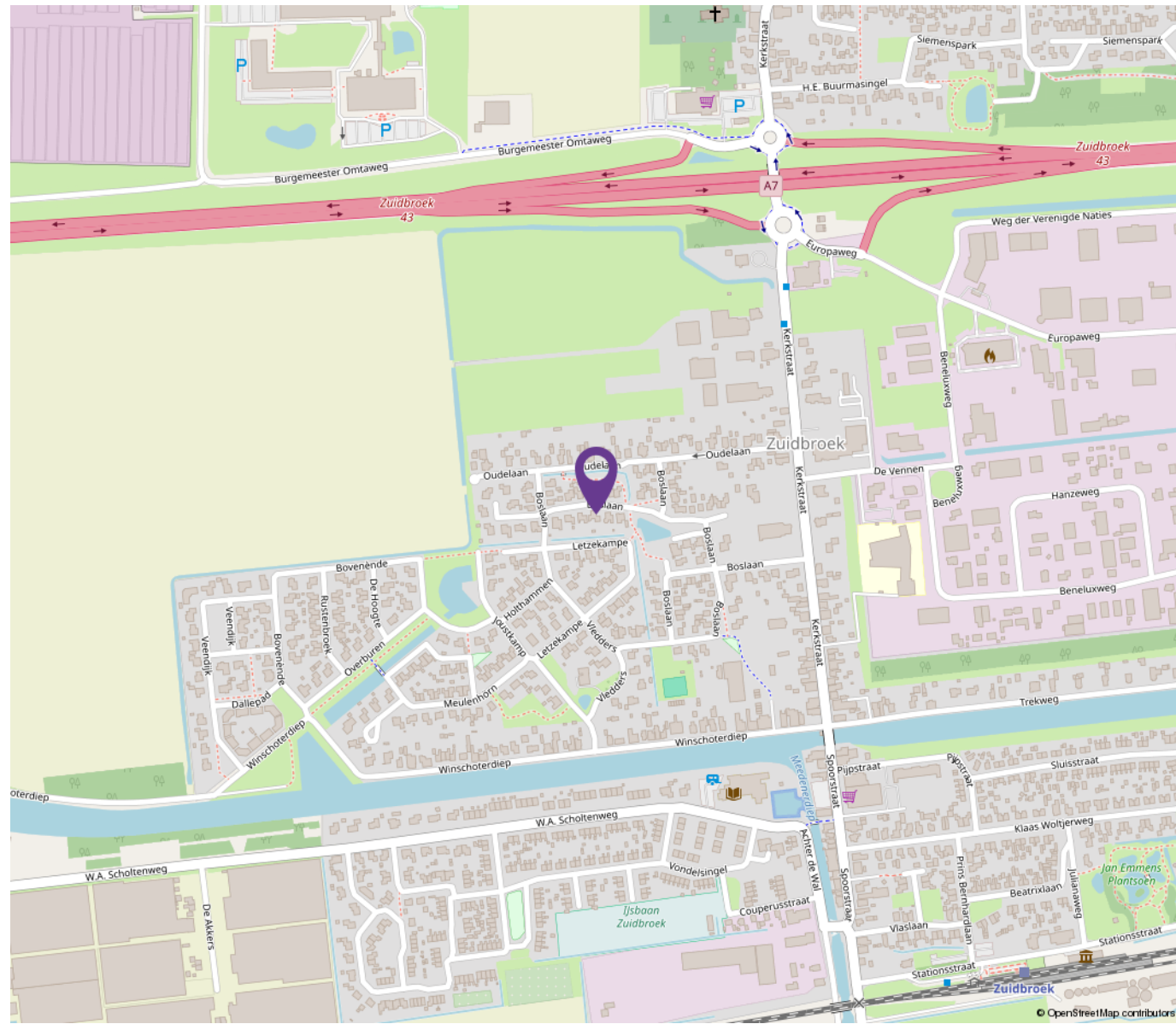




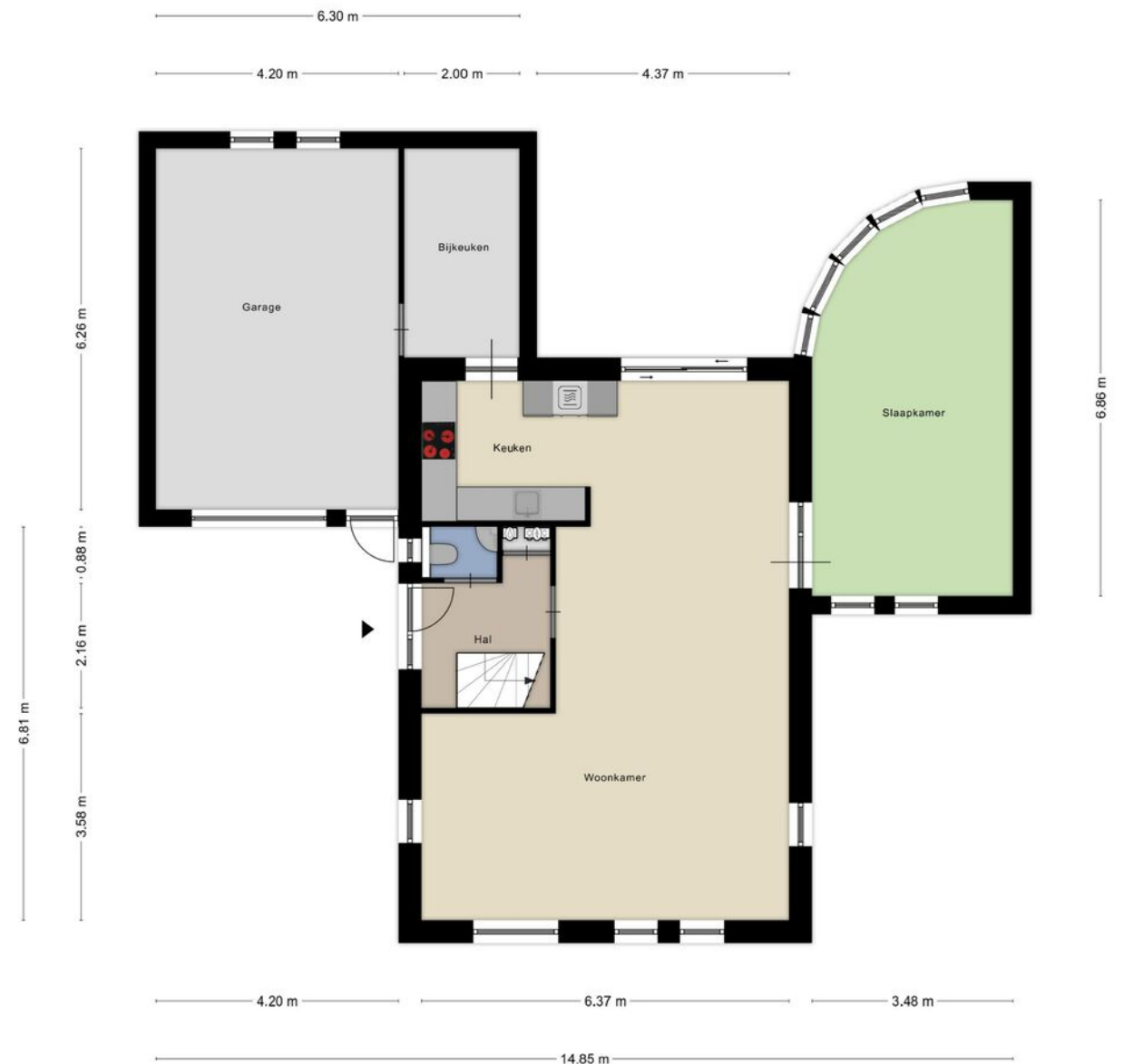
• Kadaster

Ontdek het perceel...
van Boslaan 45



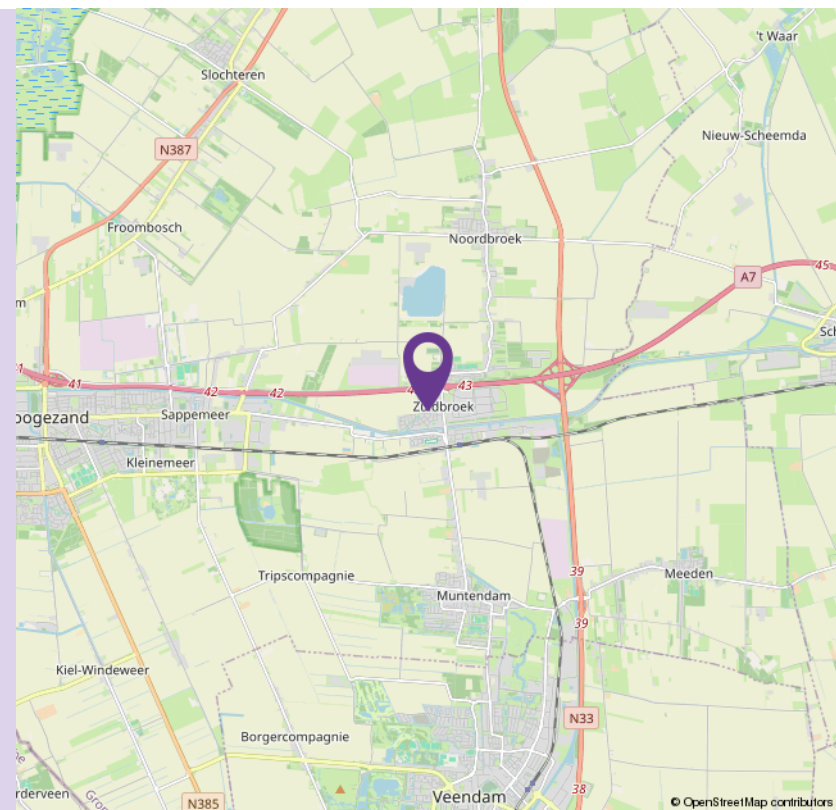


• Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



• Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

• Vragenlijst gaswinning

Aardbevingsschade

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

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

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

Is de schade gerepareerd?
Antwoord: JA - - DEELS

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

Zo nee, is het schadebedrag uitgekeerd?
Antwoord: - NEE

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

Zijn de reparatienota's beschikbaar? Antwoord: - NEE

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

Toelichting:
erloopt nog een nieuwe schademelding

Is het schadebedrag overdraagbaar aan koper? Antwoord: - NEE
Toelichting:

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

En/of

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

Antwoord: JA

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

Risicovolle gebouwonderdelen

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

Zo ja, is er inmiddels een plan van aanpak vastgesteld?
Antwoord: JA - NEE

Zo ja, is er al een uitvoering gegeven aan de werkzaamheden?
Antwoord: JA - NEE

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

Versterkingsprogramma

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

Is er al een inspectie geweest? Antwoord: - NEE

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

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

Zijn er bijzonderheden en/of opmerkingen te melden?
Antwoord:
NEE 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.

Staat van het verkochte

Koper heeft op het verkochte van binnen en van buiten kunnen bezichtigen en heeft voldoende informatie gehad om zich een beeld te kunnen vormen over de staat van het verkochte. Koper heeft tot op heden afgezien van nader onderzoek/ heeft een bouwkundige keuring uitgevoerd* en is zich bewust dat de gerealiseerde koopsom het resultaat is van de onderhandelingen tussen partijen, waarbij onder andere met het bovenstaande rekening is gehouden. De koper is ervan op de hoogte dat er gebreken aanwezig kunnen zijn en dat de koper hier geen aanspraak op kan maken.

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 aardbevings schade, 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 aardbevings schade. Dit artikel wordt woordelijk overgenomen in de akte van levering.

Waardecompensatieregeling NAM

De koper verplicht zich jegens de verkoper van wel dienst rechtverkriggende(n) mee te werken aan taxatie(s) na de eigendomsoverdracht, zulks ter vaststelling van mogelijke schade, die voortvloeit uit waardedalingen van de onroerende zaak, voor zover deze waardedaling verband houdt met het aardbevingsrisico, dat gaswinning door de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. of haar rechtverkriggenden in het leven roept. De koper verleent de taxateur daartoe toegang tot de onroerende zaak en verstrekt aan de taxateur desgewenst informatie over de onroerende zaak en/of het verkoopproces. De taxatie(s) wordt minimaal drie weken van te voren schriftelijk aangekondigd en vindt plaats uiterlijk drie jaar na het tijdstip van overdracht dan wel na de vestiging van een genots- of gebruiksrecht van de onroerende zaak of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht.

SNN

Eigenaar heeft wel gebruik gemaakt van de SNN-subsidie Waardevermeerdering € 4.000,- en tevens van de SNN-subsidie Verduurzaming € 10.000,-.

Aardbevings schade

Verkoper verklaart wel melding te hebben gedaan van mogelijke aardbeving-gerelateerde schade bij de daartoe bevoegde instantie. Verkoper zal het schaderapport onverwijld overhandigen aan koper. Koper is bekend met de schade aan het verkocht die wel aardbeving gerelateerd is, zoals blijkt uit het schaderapport d.d. 22-06-2023 met nr. S-905012 Verkoper heeft de schade als bedoeld in het schaderapport deels (zelf) hersteld. Verkoper heeft wel een schade-uitkering ontvangen, dit bedrag zal niet worden overgedragen. Iedere aansprakelijkheid van verkoper jegens koper inzake de hiervoor bedoelde schade wordt uitgesloten.

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 gebruiksoverlakte. 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.

• 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.

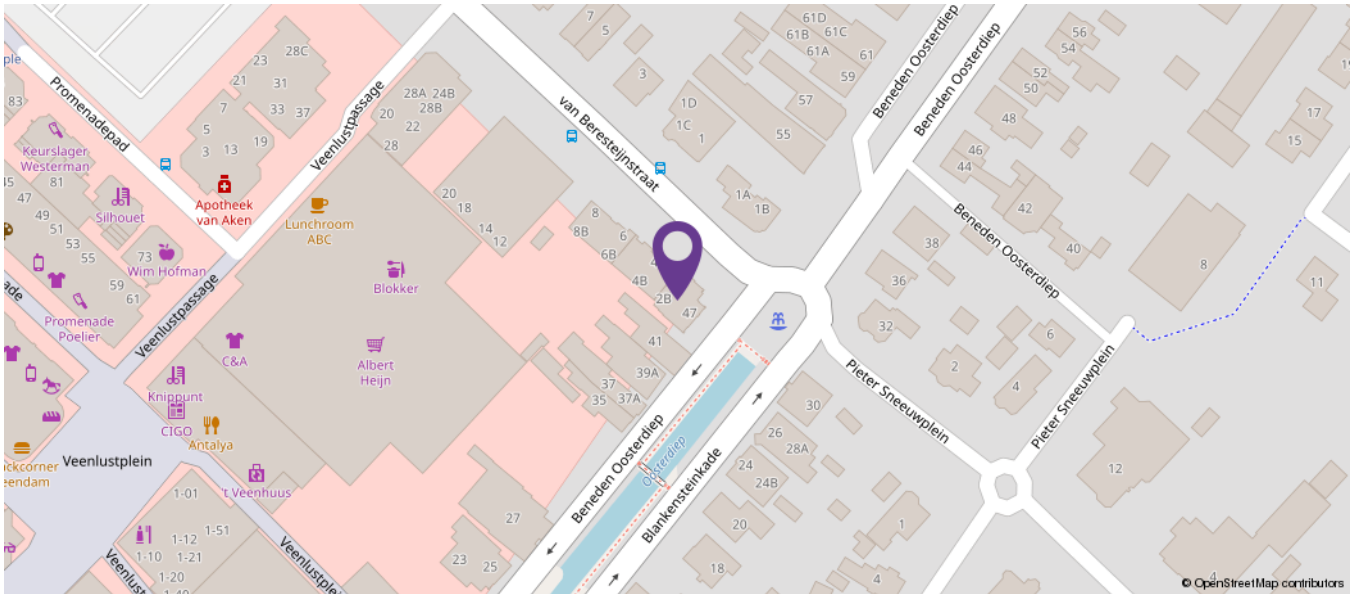
Kennis

Al vanaf 1986 houdt Ommeland Makelaardij en Assurantiën ogen en oren wijd 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
info@ommelandmakelaardij.nl

