

# TE KOOP



**Ommeland**  
Makelaardij en Assurantiën

## Jakob Bruggemalaan 40, Veendam

Vraagprijs € 235.000 K.K.



## • Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 235.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

### Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1909

Dakbedekking Bitumen  
Dakpannen

Type dak Samengesteld

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie  
Dubbel glas  
Muurisolatie  
Vloerisolatie

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 335 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 98 m<sup>2</sup>

Inhoud 287 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 36 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 3 (waarvan 2 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## • Kenmerken

### Locatie

Ligging Aan drukke weg  
Nabij openbaar vervoer

### Tuin

Type Voortuin

Oriëntering Zuiden

Staat Normaal

Tuin 2 - Type Achtertuin

Tuin 2 - Hoofdtuin Ja

Tuin 2 - Oriëntering Noorden

Tuin 2 - Staat Normaal

Tuin 3 - Type Zijtuin

Tuin 3 - Oriëntering West

Tuin 3 - Staat Normaal

### Energieverbruik

Energielabel G

### CV ketel

CV ketel Remeha Calenta

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2011

Combiketel Ja

Eigendom Lease

## • Kenmerken

### Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande houten garage
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft ventilatie	Ja

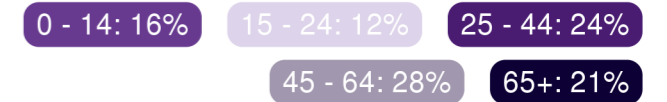
### Kadastrale gegevens

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

## • Buurt

Buurtinformatie - Veendam / Veendam-Oude Ae

### Leeftijd



### Huishoudens



### Koop / huur





## • Omschrijving

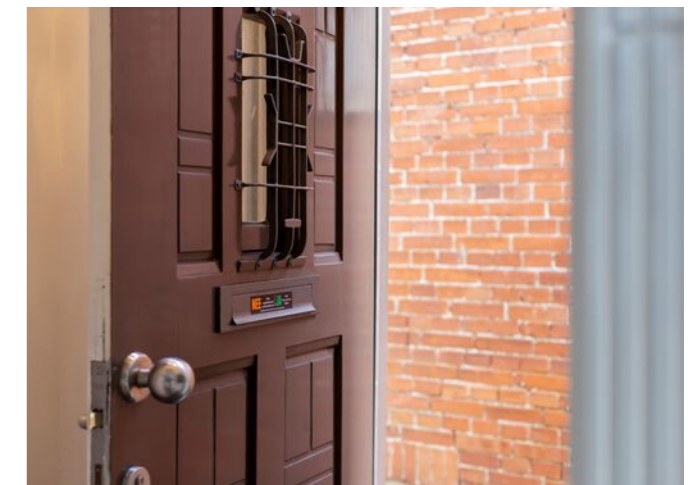
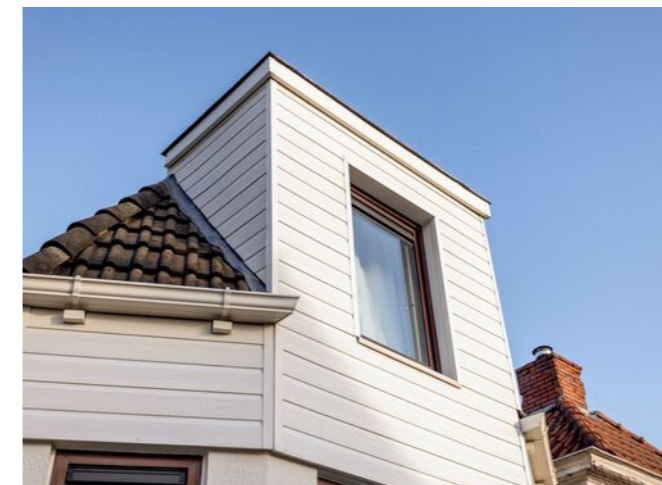
Sfeervolle en goed onderhouden vrijstaande woning, gelegen op een royaal perceel en nabij het winkelcentrum. Deze woning is grotendeels v.v. kunststof kozijnen, beschikt over een luxe badkamer en een nette inbouwkeuken. Daarnaast beschikt de woning over een mandelige oprit en een grote garage/schuur.

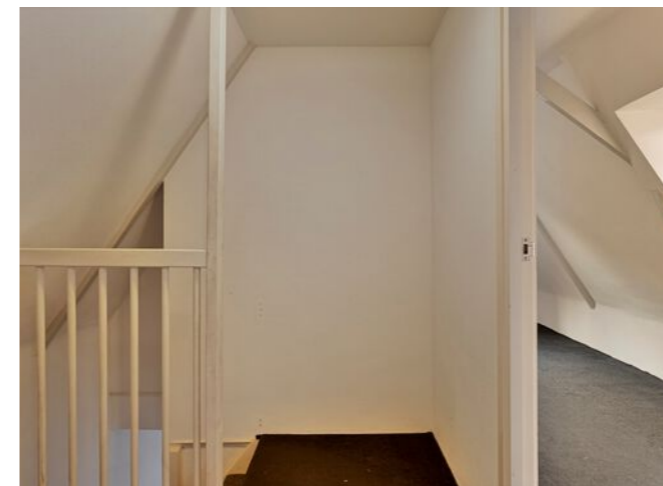
De woning is middels een zij-entree te betreden, aangrenzend is de sfeervolle woonkamer van 22 m<sup>2</sup> met laminaatvloer en erker, aansluitend is de inbouwkeuken gesitueerd en ook de luxe badkamer met o.a. een hoek-ligbad en inloopdouche zijn hier aanwezig. De bijkeuken beschikt over de aansluitingen voor het witgoed en de opstelling van de combi-ketel. De achter-entree biedt u nog meer bergruimte.

Op de verdieping is er een overloop met aansluitend een gang/tussenruimte met inbouwkasten. Daarnaast beschikt de verdieping over 2 slaapkamers van 8 en 9.5 m<sup>2</sup>.

Achter de woning is de tuin gelegen, deze is ruim en grotendeels bestraat, geheel omheind met schuttingen en beschikt zoals reeds genoemd over een royale vrijstaande garage/schuur van maar liefst 36 m<sup>2</sup>. De tuin is gesitueerd op het Noorden maar door de grootte is het een zonnige tuin.

Deze sfeervolle woning is goed onderhouden en gelegen op een prima locatie ! Wilt u de woning bezichtigen, neem dan contact op met de makelaars van Ommeland Makelaardij, u bent van harte welkom !







# • Kadaster


Ontdek het perceel...  
van Jakob Bruggemalaan 40

Kadastrale kaart

Uw referentie: J Bruggemalaan 40

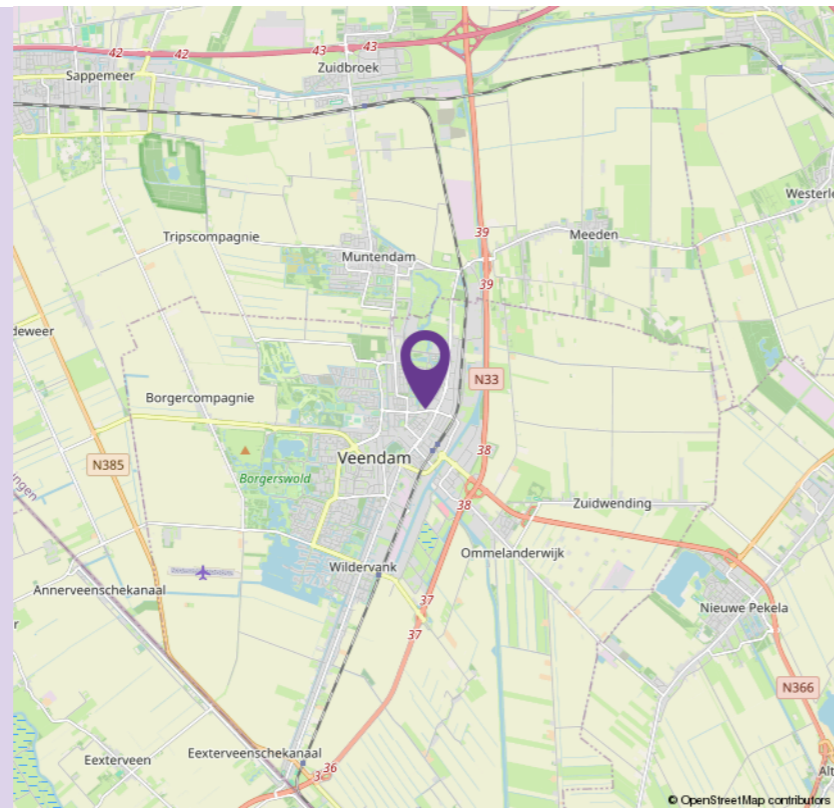
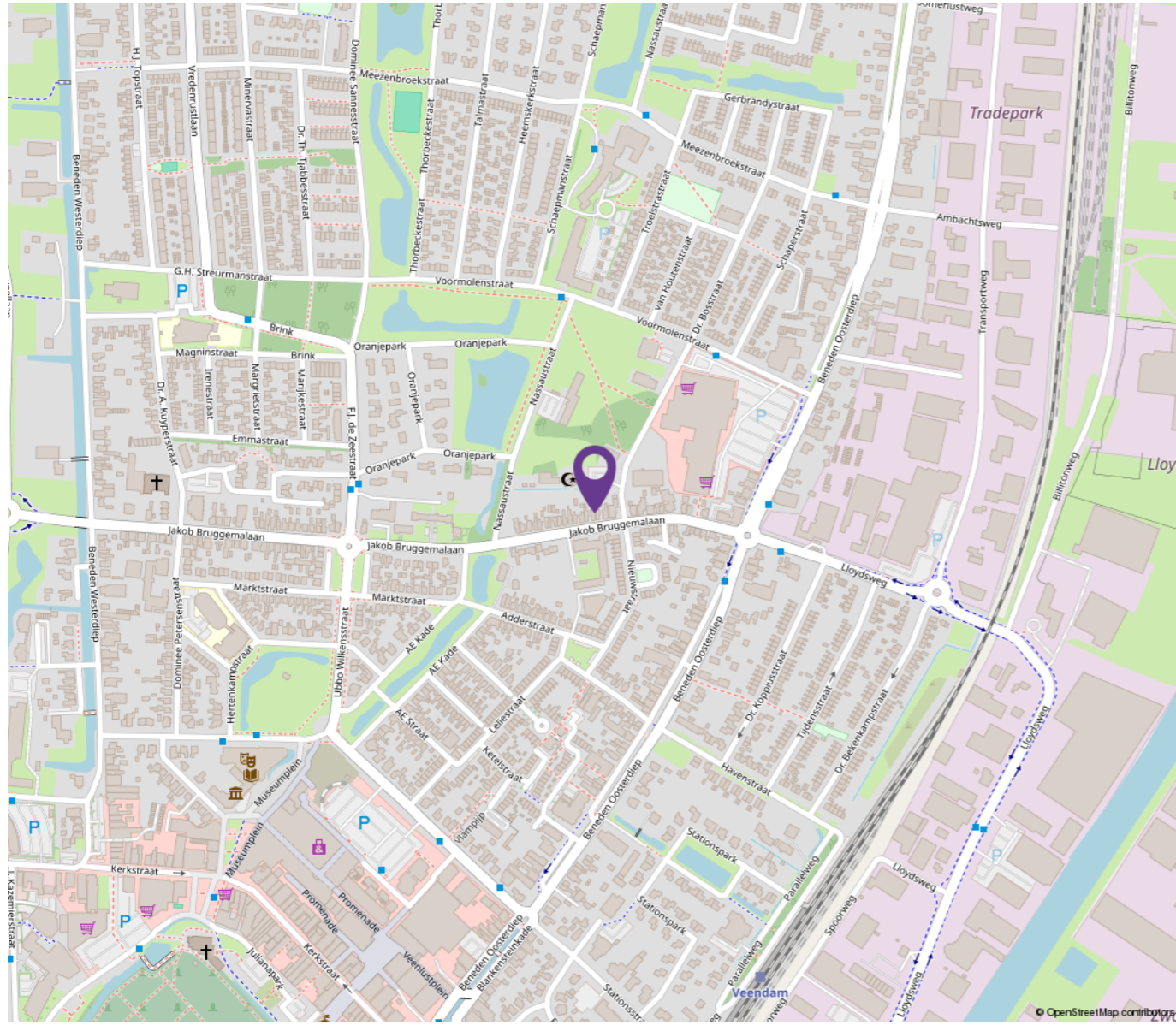


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veendam	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 28	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 oktober 2023  
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.



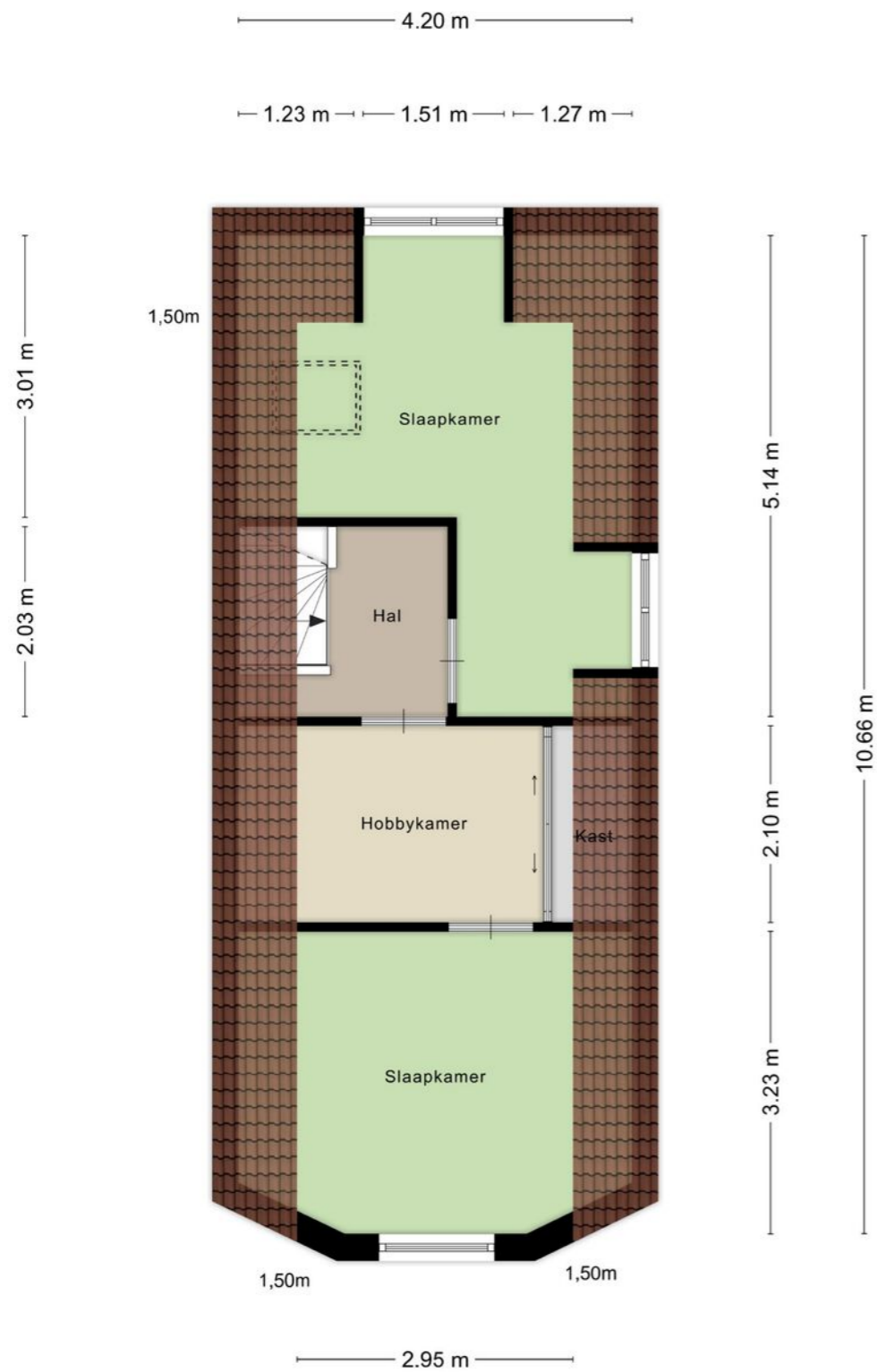
*“Woon jij binnenkort op deze locatie?”*

• Plattegrond



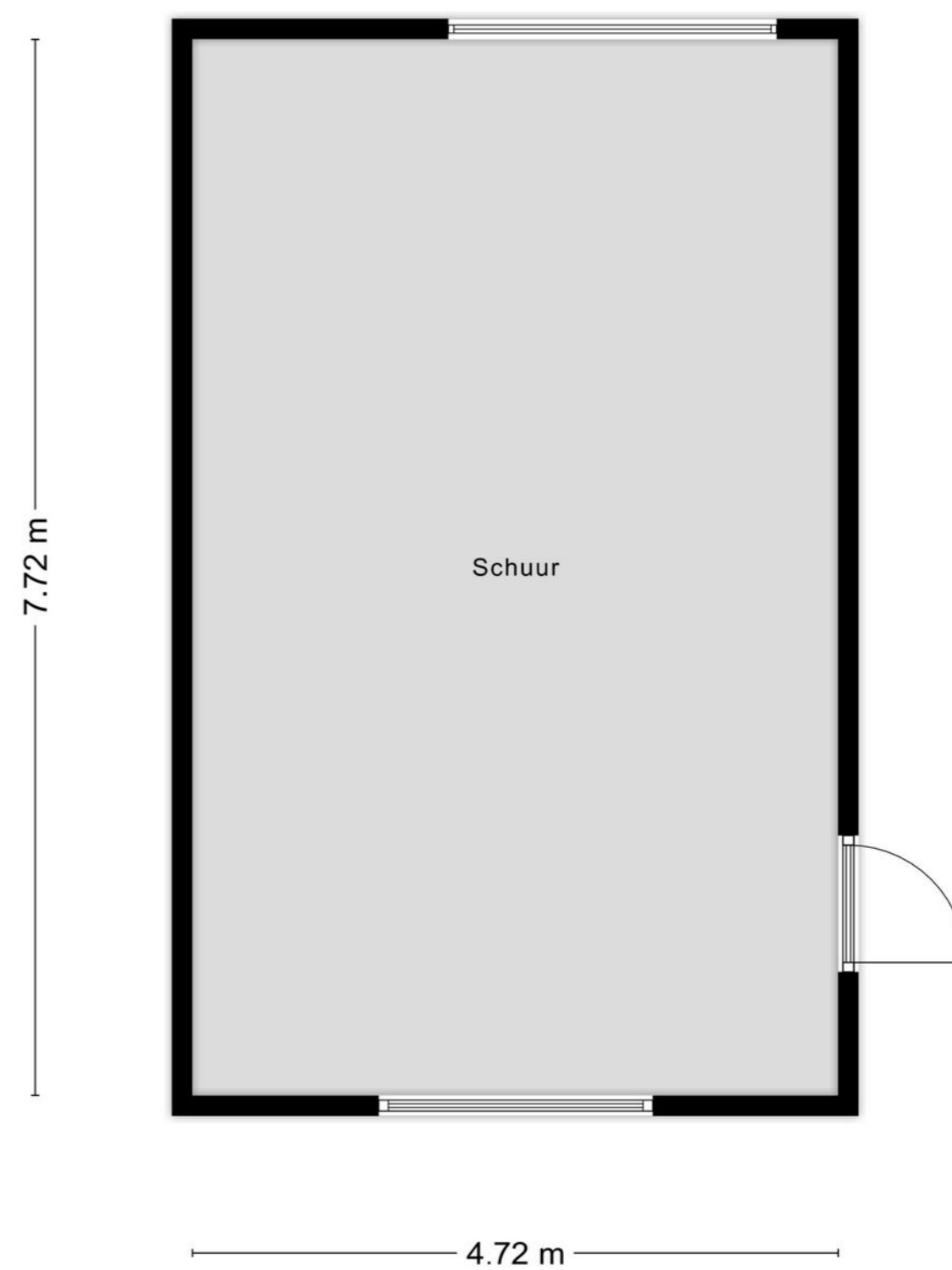
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

• Plattegrond



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

• 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 - ~~NEE~~

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

Antwoord: JA - ~~NEE~~

Is het bijbehorend rapport / zijn de bijbehorende rapporten aanwezig?

Antwoord: JA - ~~NEE~~

Is de schade gerepareerd?

Antwoord: ~~JA - NEE~~ - DEELS

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

Antwoord: JA - NEE - ~~DEELS~~ Deels zelf hersteld

Zo nee, is het schadebedrag uitgekeerd?

Antwoord: JA - ~~NEE~~

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

Antwoord: JA - ~~NEE~~ - DEELS

Zijn de reparatienota's beschikbaar?

Antwoord: JA - NEE

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

Antwoord: JA - NEE

Toelichting:

Is het schadebedrag overdraagbaar aan koper?

Antwoord: JA - NEE

Toelichting:

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

Antwoord: JA - ~~NEE~~

En/of

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

Antwoord: JA - NEE

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: JA - 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: Niet

### Versterkingsprogramma

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

Antwoord: JA - NEE

Is er al een inspectie geweest?

Antwoord: JA - NEE

Zo ja, op welke datum is de inspectie uitgevoerd?

Antwoord:

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

Antwoord: JA - NEE

Zijn er bijzonderheden en/of opmerkingen te melden?

Antwoord: JA - 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.

### Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. 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 en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

### Ouderdomsclausule

Koper verklaart zich ermee bekend dat het verkochte is gebouwd omstreeks 1901 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 aardbevingsschade, 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 aardbevingsschade.

Dit artikel wordt woordelijk overgenomen in de akte van levering.

### SNN

Eigenaar heeft reeds gebruik gemaakt van de SNN-subsidie € 4.000,- Eigenaar heeft geen gebruik gemaakt van de SNN-subsidie € 10.000,- deze subsidie kan door de koper zelfstandig worden aangevraagd.

### Waardecompensatieregeling NAM

De koper verplicht zich jegens de verkoper van wel dienst rechtverkrijgende(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 aardbevingrisico, dat gaswinning door de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. of haar rechtverkrijgenden 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 tevoren 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.

### Aardbevingsschade

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 verkochte die wel aardbeving gerelateerd is, zoals blijkt uit het schaderapport d.d. \_\_\_\_\_ met nr. \_\_\_\_ Verkoper heeft de schade als bedoeld in het schaderapport deels 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 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.

## • Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

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

## • Voorwaarden

### 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.

## • NVM online bieden

Bron: [www.NVM.nl/wonen/nvm-online-bieden/](http://www.NVM.nl/wonen/nvm-online-bieden/)

Sinds 2022 maakt Ommeland Makelaardij en Assurantiën gebruik van het NVM Online Bieden. NVM online bied koper de mogelijkheid om via een digitaal platform een woning te kopen. Bieders van het platform gebruiken allemaal het zelfde biedformulier. Dit geeft iedere beide gelijke kansen.

### Hoe werkt kopen via NVM Online Bieden?

Kopen via NVM Online Bieden is eenvoudig en laagdrempelig. Het kopen van een woning gaat gemakkelijk in 5 simpele stappen.

1. Inloggen
2. Voorwaarden bepalen
3. Hoogte bod vaststellen
4. Controleren van voorwaarden en bod
5. Bod uitbrengen

Via een tijdbalk kun je de begin- en eindtijd volgen van de biedronde. Er bestaan drie verschillende methoden waarop een huis gekocht kan worden via NVM Online Bieden. De methode van verkoop wordt bepaald door de verkoper en de makelaar. De drie methoden die beschikbaar zijn op NVM Online Bieden zijn:

1. Open Bieding
2. Inschrijving
3. NVM Biedsafe

### Open Bieding

Bij een open bieding zie je de bedragen die andere bieders geboden hebben. Hier kun je als bieder op in spelen door het bod van een ander te overbieden.

Je kunt zoveel biedingen uitbrengen als je wilt, hoewel je niet je eigen bod kunt overbieden. Wel kun je tijdens het proces de ontbindende voorwaarden wijzigen. Je kunt zelfs een autobod instellen.

Met een autobod verhoogt het NVM Online Bieden-systeem, op het moment dat jij wordt overboden, automatisch jouw bod zodat je de hoogste bieder blijft. Op deze manier hoef je niet steeds handmatig een nieuw bod uit te brengen, maar hoef je alleen jouw maximumbedrag in te stellen.

### Inschrijving

Een inschrijving werkt vrijwel hetzelfde als een open bieding, maar hier zie je niet de bedragen die door andere bieders zijn geboden en kun je maar één bod uitbrengen.

Een uitgebracht bod is alléén inzichtelijk voor jezelf en de verkopend makelaar van de betreffende woning. Andere aspirant-kopers zien dus niet wat jij geboden hebt.

Nadat je een bod hebt uitgebracht, kun je het bedrag, evenals de (ontbindende) voorwaarden, ten allen tijde wijzigen. Houd wel rekening met de looptijd van de biedronde en zorg ervoor dat je jouw bod, indien gewenst, op tijd wijzigt.

### NVM Biedsafe

De NVM Biedsafe werkt voor de bieder hetzelfde als de inschrijving. De bieder heeft de mogelijkheid tot het uitbrengen van één bod. Het verschil met de inschrijving is dat het uitgebrachte bod enkel inzichtelijk is voor de bieder. De makelaar en verkoper krijgen pas na afloop van de inschrijvingstermijn inzicht in de uitgebrachte biedingen.

Nadat je een bod hebt uitgebracht, kun je het bedrag, evenals de (ontbindende) voorwaarden, ten allen tijde wijzigen. Houd wel rekening met de looptijd van de biedronde en zorg ervoor dat je jouw bod, indien gewenst, op tijd wijzigt.

Voor alle biedmethoden geldt dat de verkoper, samen met zijn of haar NVM-verkoopmakelaar, bepaalt aan wie hij de woning verkoopt. Dit hoeft niet altijd degene te zijn met het hoogste bod, het kan ook de koper zijn met de meest gunstige voorwaarden voor de verkoper.

## • 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.

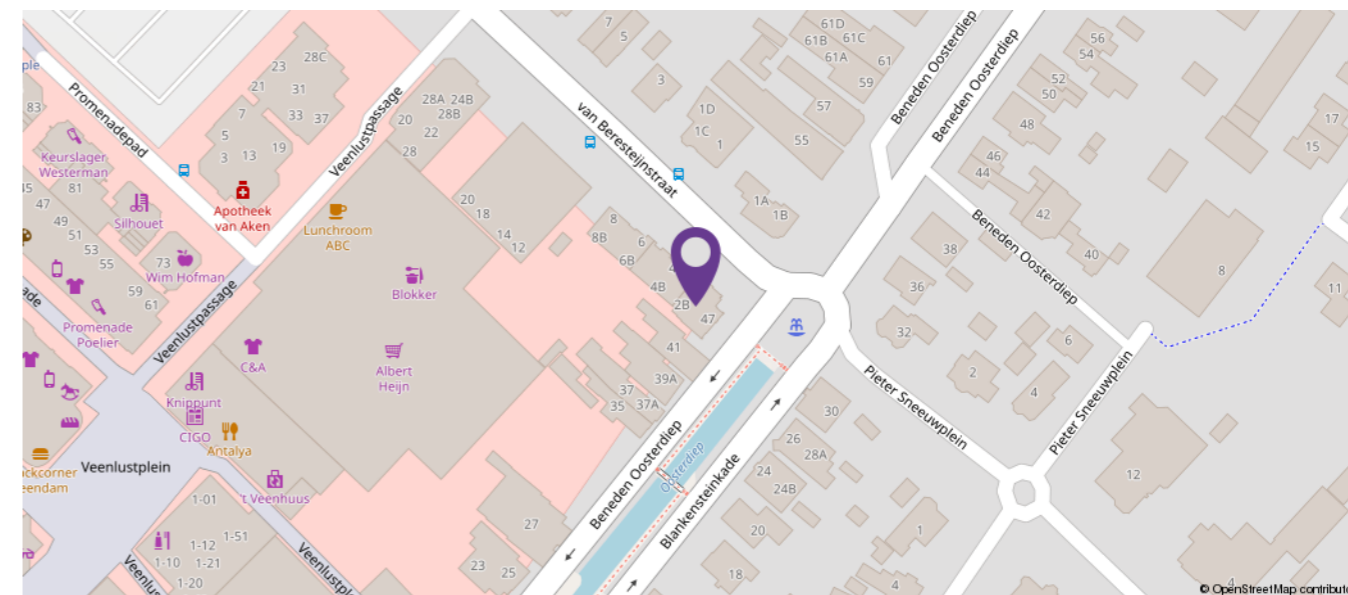
### Kennis

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](http://www.ommelandmakelaardij.nl)  
[info@ommelandmakelaardij.nl](mailto: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)

