

# TE KOOP



## Langeleegte 180, Veendam

Vraagprijs € 247.500 K.K.



## • Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 247.500,- k.k.

Aanvaarding In overleg

### Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1935

Dakbedekking Bitumen  
Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Spouwmuren

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 456 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 103 m<sup>2</sup>

Inhoud 375 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 36 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 24 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 2 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

## • Kenmerken

### Locatie

Ligging Aan water  
In bosrijke omgeving  
Nabij school

### Tuin

Type Voortuin

Oriëntering Zuiden

Staat Normaal

Tuin 2 - Type Zijtuin

Tuin 2 - Oriëntering Zuiden

Tuin 2 - Staat Normaal

Tuin 3 - Type Achtertuin

Tuin 3 - Hoofdtuin Ja

Tuin 3 - Oriëntering Noorden

Tuin 3 - Staat Normaal

### Energieverbruik

Energielabel C

### CV ketel

CV ketel Ingergas HR

Warmtebron Gas

Combiketel Ja

Eigendom Huur

## • Kenmerken

### Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Mogelijkheid voor open haard
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

### Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

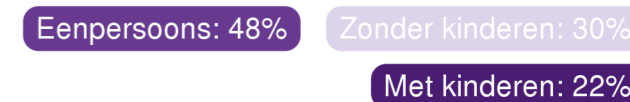
## • Buurt

Buurtinformatie - Veendam / Veendam-Centrum

### Leeftijd



### Huishoudens



### Koop / huur







## • Omschrijving

Deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met garage aan de Langeleege 180 in Veendam biedt een unieke combinatie van comfort, sfeer en rust. Met een eigen oprit, een vrij uitzicht over de bosrijke omgeving aan de voorzijde en vrij uitzicht over de landerijen aan de achterzijde. is deze woning ideaal gelegen. Het perceel van maar liefst 460 m<sup>2</sup> biedt ruimte voor allerlei mogelijkheden, terwijl de diepe tuin van 47 meter diep een oase van groen en privacy vormt. Met daarnaast op loopafstand de sportvelden, het recreatiegebied 'Borgerswold' en enkele minuten van winkels, supermarkt en scholen een fijne plek om te wonen.

De woning is te betreden middels de woonkeuken, deze vormt ook het hart van de woning en verbindt de vertrekken op de begane grond. Daarnaast is de keuken v.v. inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, een oven en een 4 pits gaskookplaat met afzuigkap. De woonkamer is opgedeeld in een eetkamer (grenzend aan de keuken) en woonkamer (gelegen aan de voorzijde), beide zijn v.v. houten vloeren. De woonkamer is v.v. een fraai uitzicht en door de erker beschikt deze over veel lichtinval. De trapopgang naar de 1e verdieping is gesloten en bevindt zich tussen woonkamer en eetkamer.

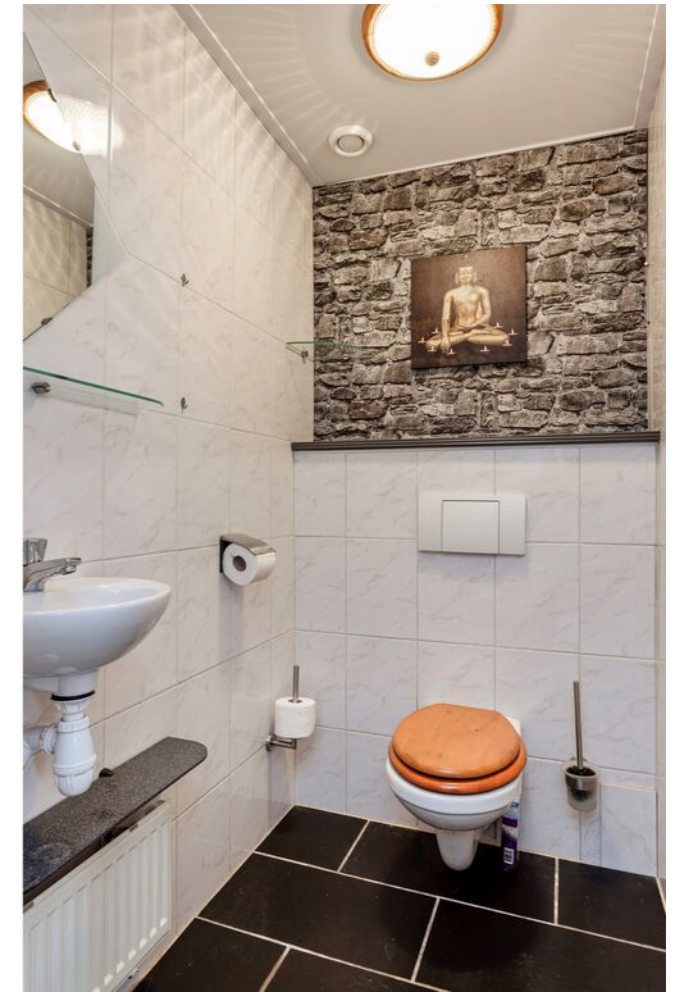
Daarnaast beschikt de woning over een grote aanbouw, deze grenst aan de keuken en ook hier is een ruime hal gelegen met inbouwkasten en ook de opstelling van de combiketel. De badkamer is v.v. een royale inloopdouche, een wastafelmeubel en de aansluitingen voor het witgoed, daarnaast is een aparte toiletruimte gesitueerd zijn.

Op de 1e verdieping is er een overloop met laminaatvloer en trap naar de zolderverdieping aanwezig. Daarnaast bevinden zich er 2 prima slaapkamers van en met een natter ruimte met toilet en wastafel. Ideaal is de geplaatste kunststof dakkapel over de gehele lengte van de woning. De bergzolder is dus middels een trap te bereiken, deze ruimte is nog niet ingedeeld maar door de ruime stahoogte kan er een extra slaapkamer gecreëerd worden.

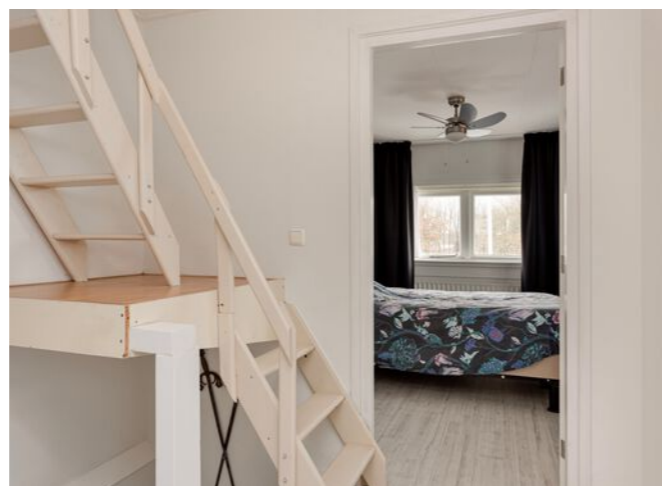
Achter de woning strekt zich een royale tuin uit, met een grasveld, bomen en struiken die zorgen voor een natuurlijke omgeving en er is nog de beschikking over een extra schuur (hout) aan de achterzijde van het perceel. De garage, met een elektrische sectionaaldeur, biedt niet alleen ruimte voor uw auto maar ook extra opslagmogelijkheden.

De ligging aan de Langeleege biedt niet alleen een fijne woonomgeving maar ook de mogelijkheid om te genieten van het vrije uitzicht over de bosrijke omgeving. Kortom, deze twee-onder-een-kapwoning is een unieke kans voor wie op zoek is naar comfort, privacy en de schoonheid van de natuur.

Maak een afspraak met Ommeland Makelaardij voor een bezichtiging en ontdek de charme van Langeleege 180. U bent van harte welkom!











## • Kadaster


Ontdek het perceel...  
van Langelegte 180

Kadastrale kaart

Uw referentie: Langelegte 180



0 5 10 15 20 25m

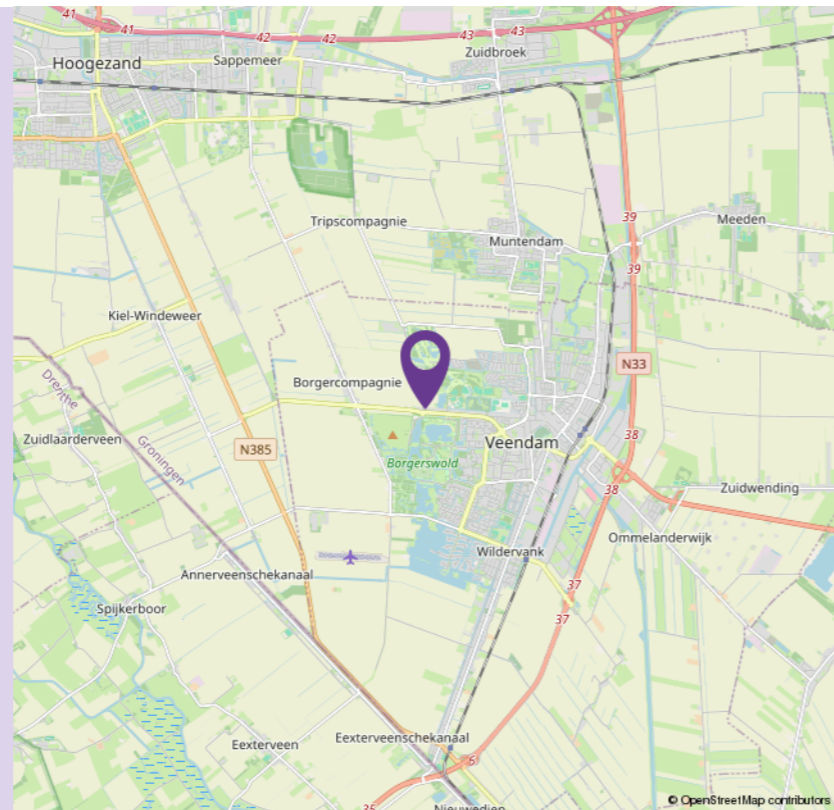
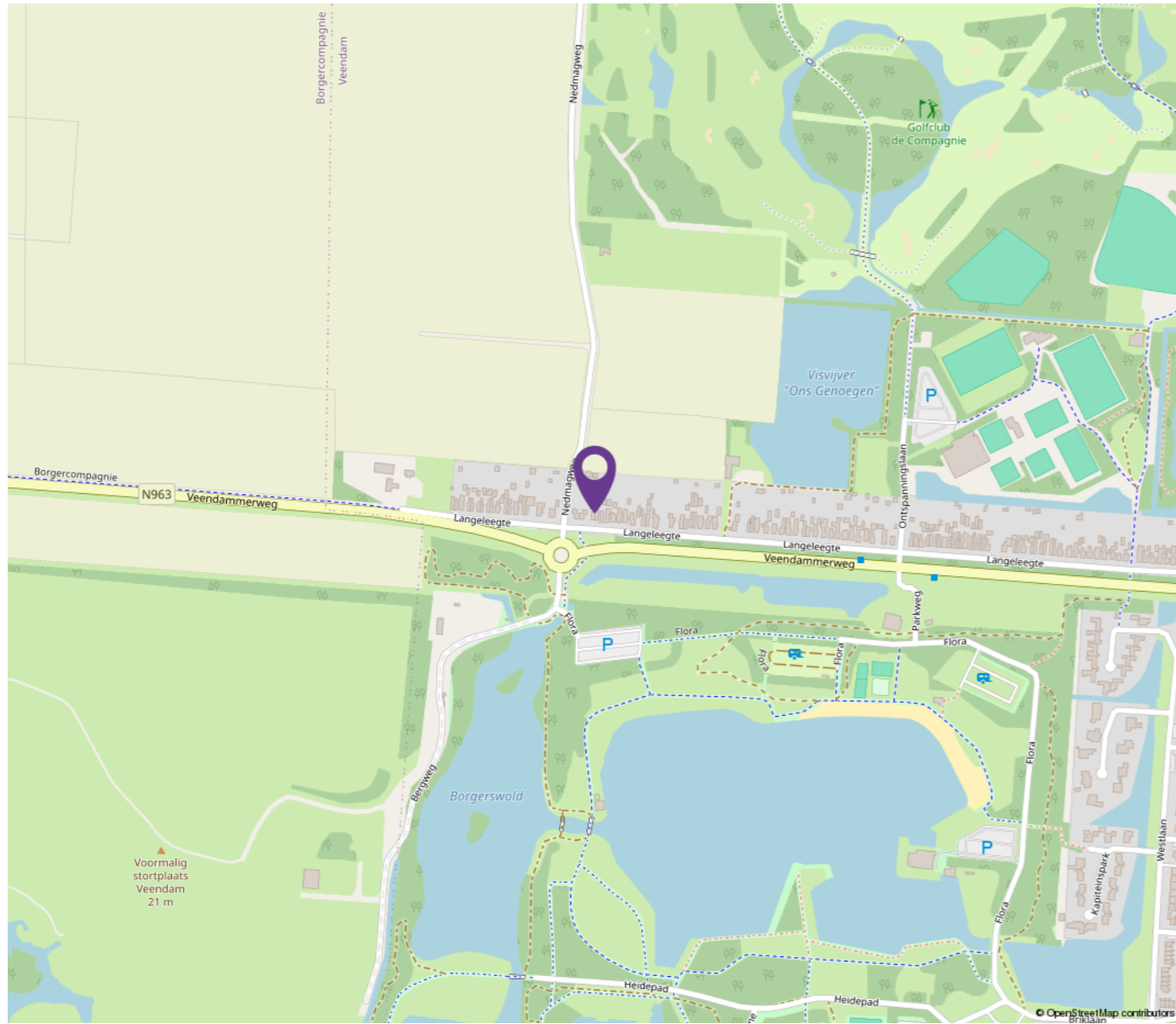
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veendam	
	Huisnummer	Sectie O	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 278	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 december 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.



# • Plattegrond

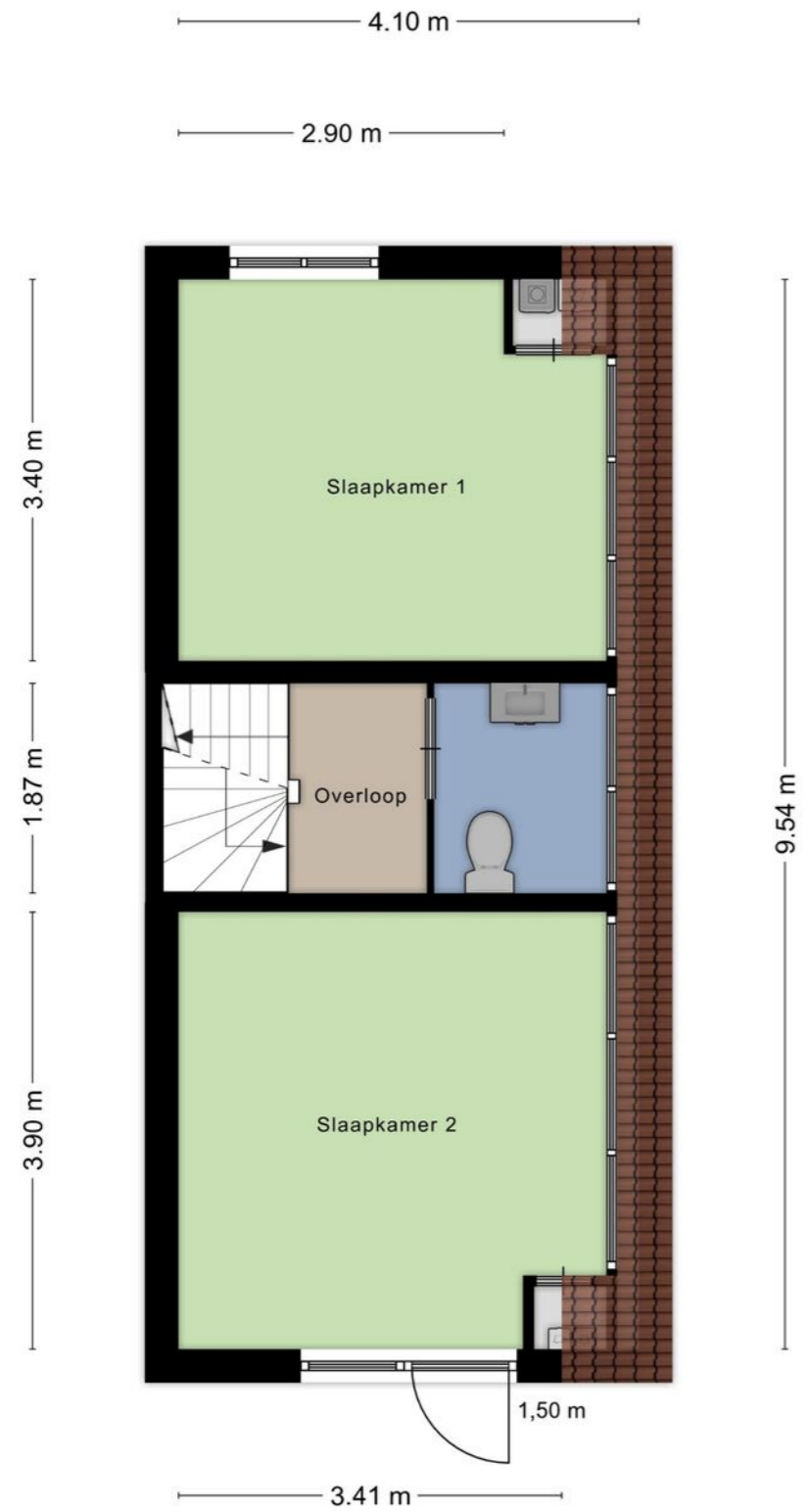


*“Woon jij binnenkort op deze locatie?”*



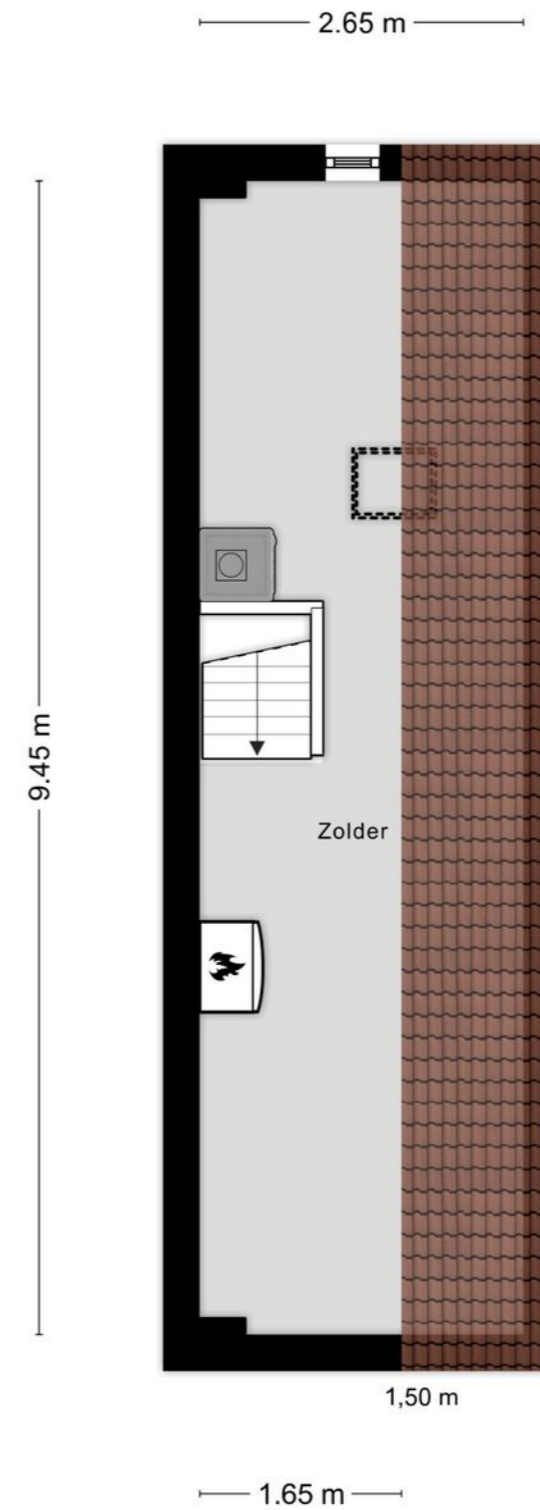
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

• Plattegrond



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

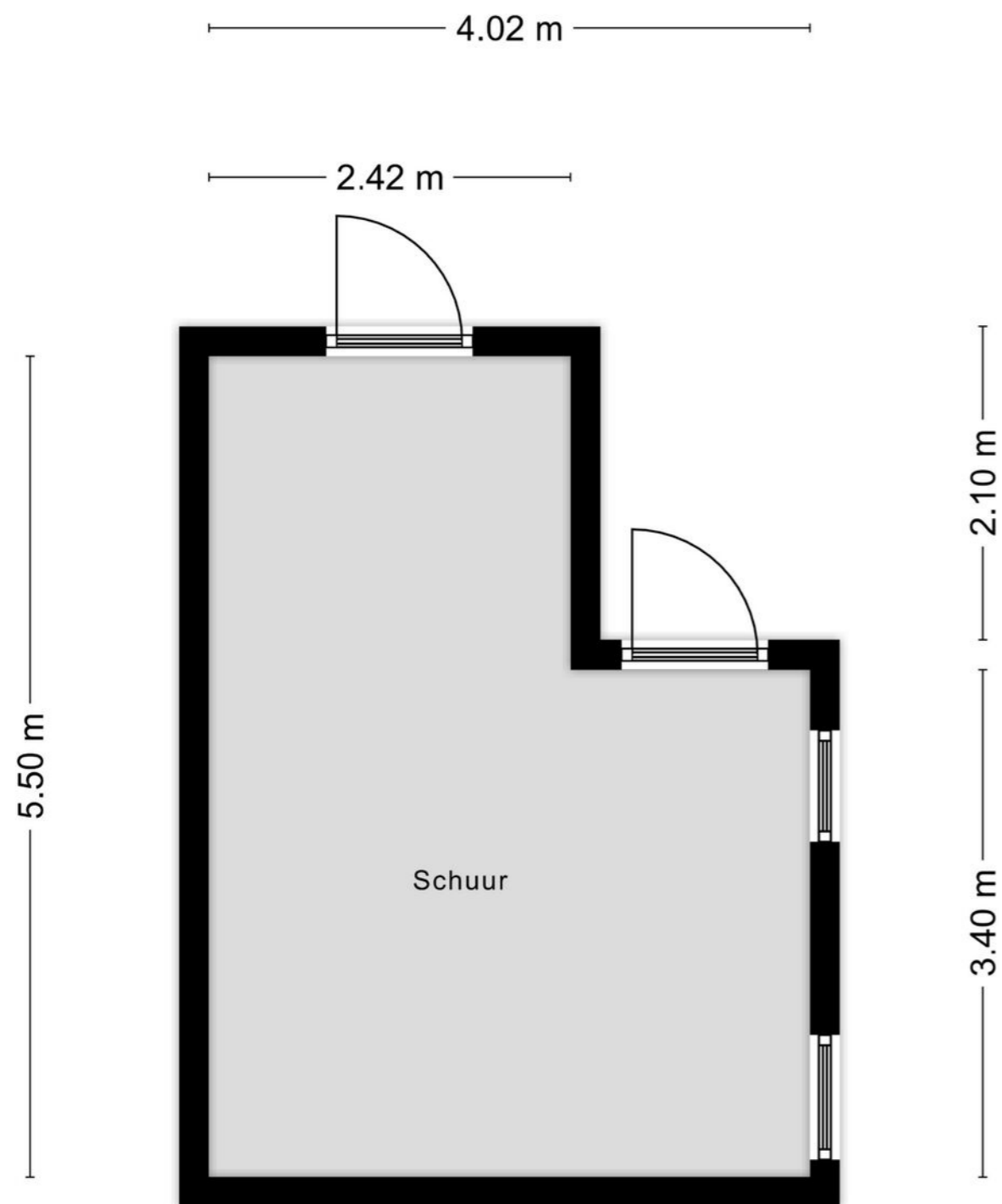
• Plattegrond



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



## • Plattegrond



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

## • 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 1932 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, 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.

### Waardecompensatieregeling NAM

De koper verplicht zich jegens de verkoper van wel dienst rechtverkrigende(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 rechtverkrigenden 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.

### Aardbevingsschade

Verkoper verklaart wel een 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. 25-11-2020 met nr. AS20573553. Het is op dit moment onbekend of verkoper de schade als bedoeld in het schaderapport heeft hersteld. Verkoper heeft wel een schade-uitkering ontvangen, dit bedrag zal niet overgedragen. Koper zal de schade voor eigen rekening en risico laten herstellen. Iedere aansprakelijkheid van verkoper jegens koper wordt uitgesloten.

### SNN

Eigenaar heeft geen gebruik gemaakt van de SNN-subsidie € 4.000,- en € 10.000,-

### 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 gebruiksooppervlakte. 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](mailto:ommelandmakelaardij.nl)  
[info@ommelandmakelaardij.nl](mailto: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.

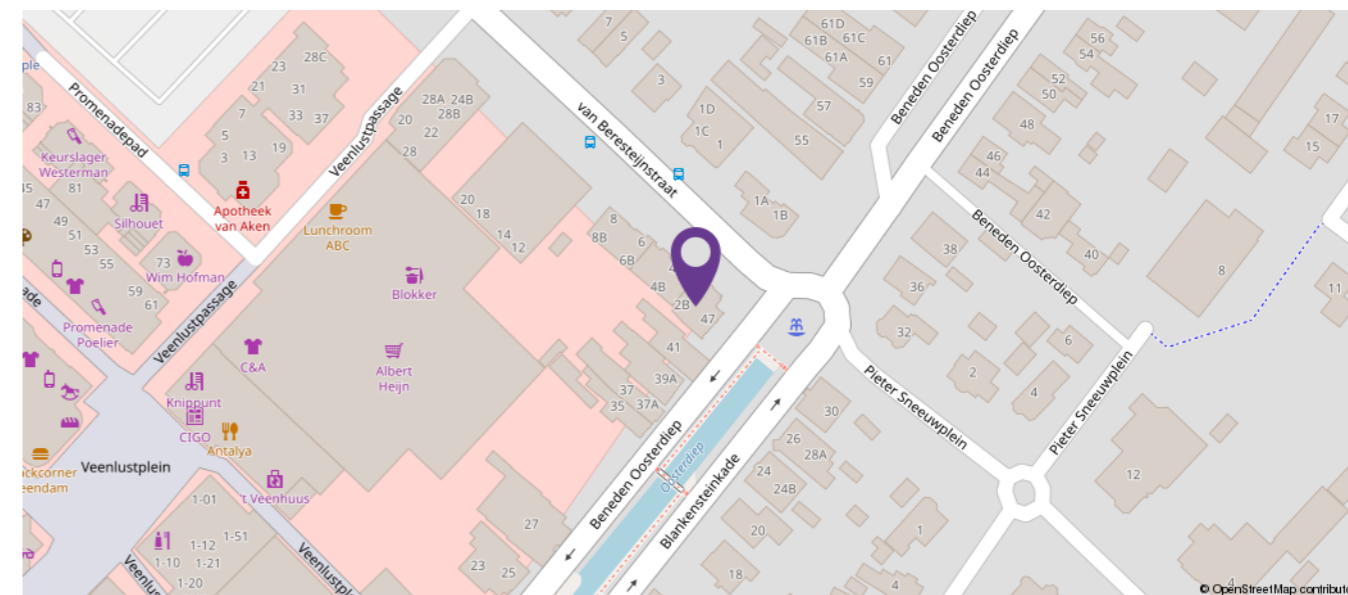
### Kennis

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)

