

TE KOOP



Eems 22, Veendam

Vraagprijs € 395.000 K.K.



• Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1978
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	973 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	124 m ²
Inhoud	423 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	24 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	6,3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

• Kenmerken

Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	Oosten
Tuin 4 - Type	Voortuin
Tuin 4 - Oriëntering	Noorden
Tuin 4 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

• Kenmerken

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Hete luchtverwarming Open haard
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een balkon	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja

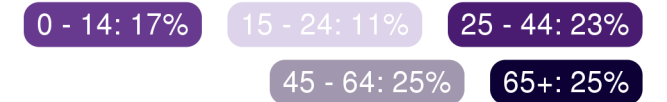
Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

• Buurt

Buurtinformatie - Veendam / Veendam-Sorghvliet

Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur





• Omschrijving

Goed onderhouden en vrijstaande woning met maar liefst 4 slaapkamers en een aangebouwde garage gelegen op een royaal perceel. Deze woning is gelegen in een groene en rustige omgeving met veel bomen en op steenworp afstand van het 'Borgerswold'. Maar ook de voorzieningen zijn nabij gelegen zo zijn onder andere op loopafstand de (basis)school, meerdere sportgelegenheden en de supermarkt te bereiken. Deze woning een echte must-have voor elke woningliefhebber. De woning is v.v. maar liefst 12 zonnepanelen, eigen oprit met garage, terras en volledig dubbelglas.

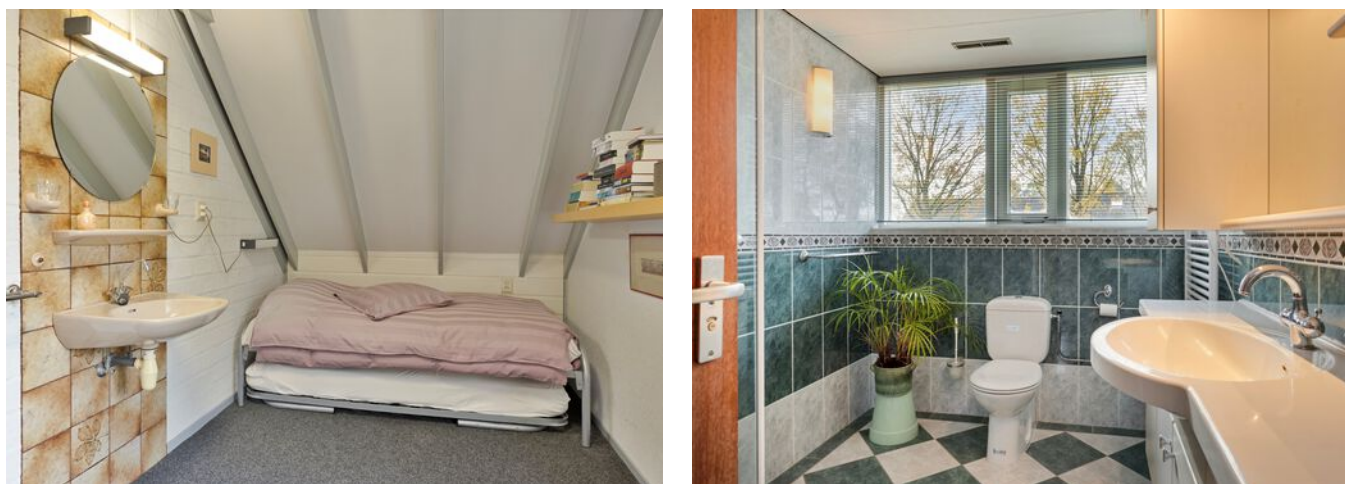
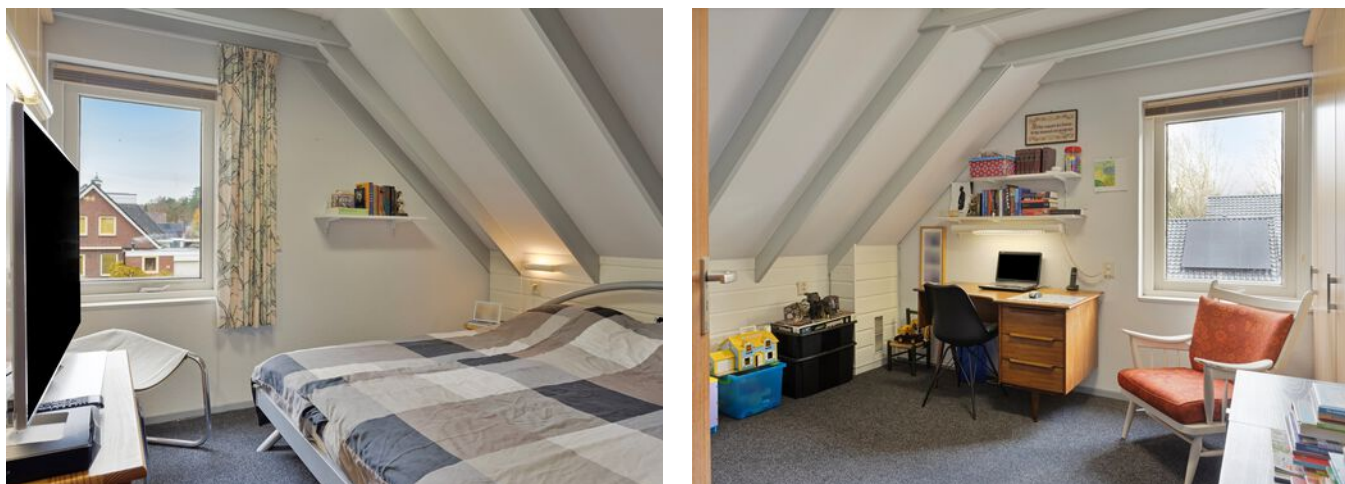
De woning is te betreden middels een hal, waar ook de trapopgang geplaatst is en de toiletruimte te bereiken is. Aangrenzend is de ruime woonkamer van maar liefst 44 m² gesitueerd, deze zonnige ruimte is echt een genot om in te verblijven en beschikt over een schuifpui naar het zonneterras (gelegen op het Zuiden). Daarnaast bevindt zich de open keuken v.v. inbouwapparatuur met o.a. een inductiekookplaat, afzuigkap en een oven. Ook de bijkeuken mag niet ontbreken en deze beschikt over de aansluitingen van het witgoed en de opstelling van de hete-lucht verwarming. De inpandige berging is ook via de bijkeuken te bereiken, een ideale voorraadruimte.

Op de verdieping zijn naast de overloop, 4 prima slaapkamers gesitueerd, alle vertrekken zijn v.v. inbouwkasten. Ook bevindt zich hier een nette badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel. Daarnaast is ook de bergzolder te bereiken via de overloop. De tuin is rondom gelegen en biedt u hierdoor veel privacy maar ook vrij zicht over de straat, de tuin is grotendeels v.v. gras, borders, zonneterras maar ook voldoende struiken en heesters om het groene karakter te behouden.

Wilt u ook gewoon lekker wonen in een goed onderhouden en sfeervolle woning ! Maak dan een afspraak met ons kantoor voor een bezichtiging.



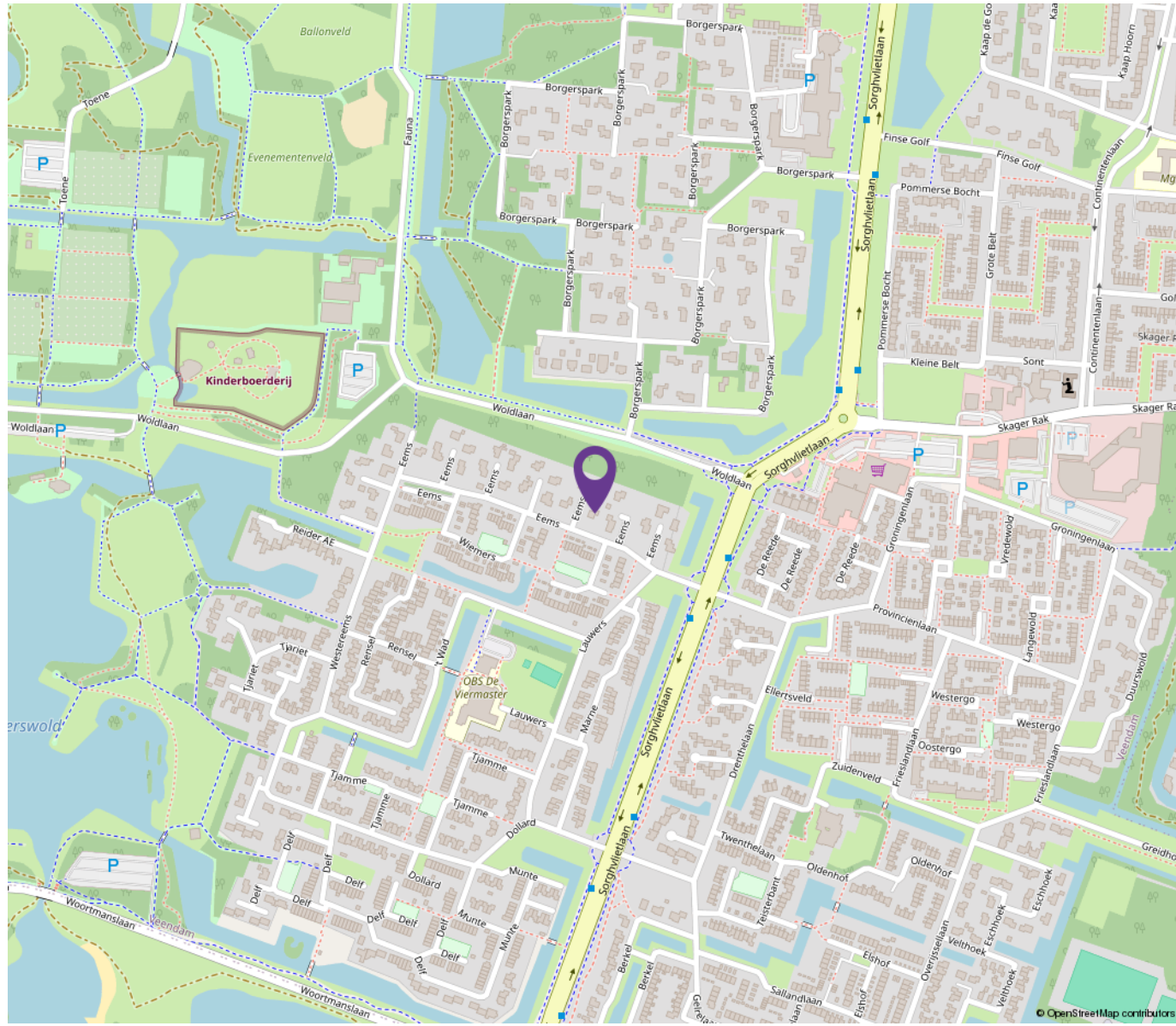




• Kadaster

Ontdek het perceel...
van Eems 22



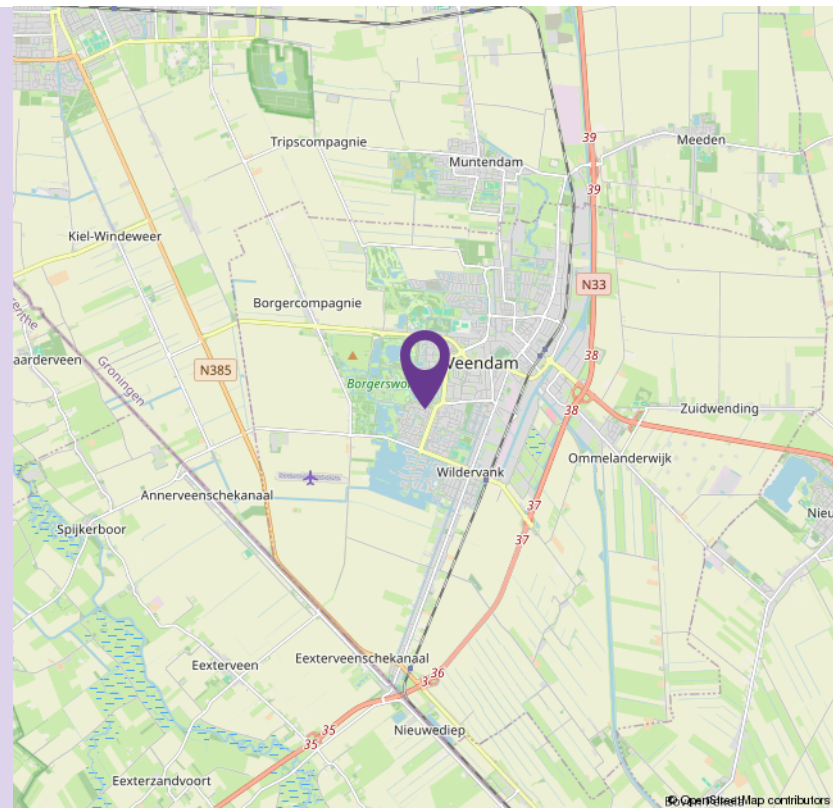


• Plattegrond

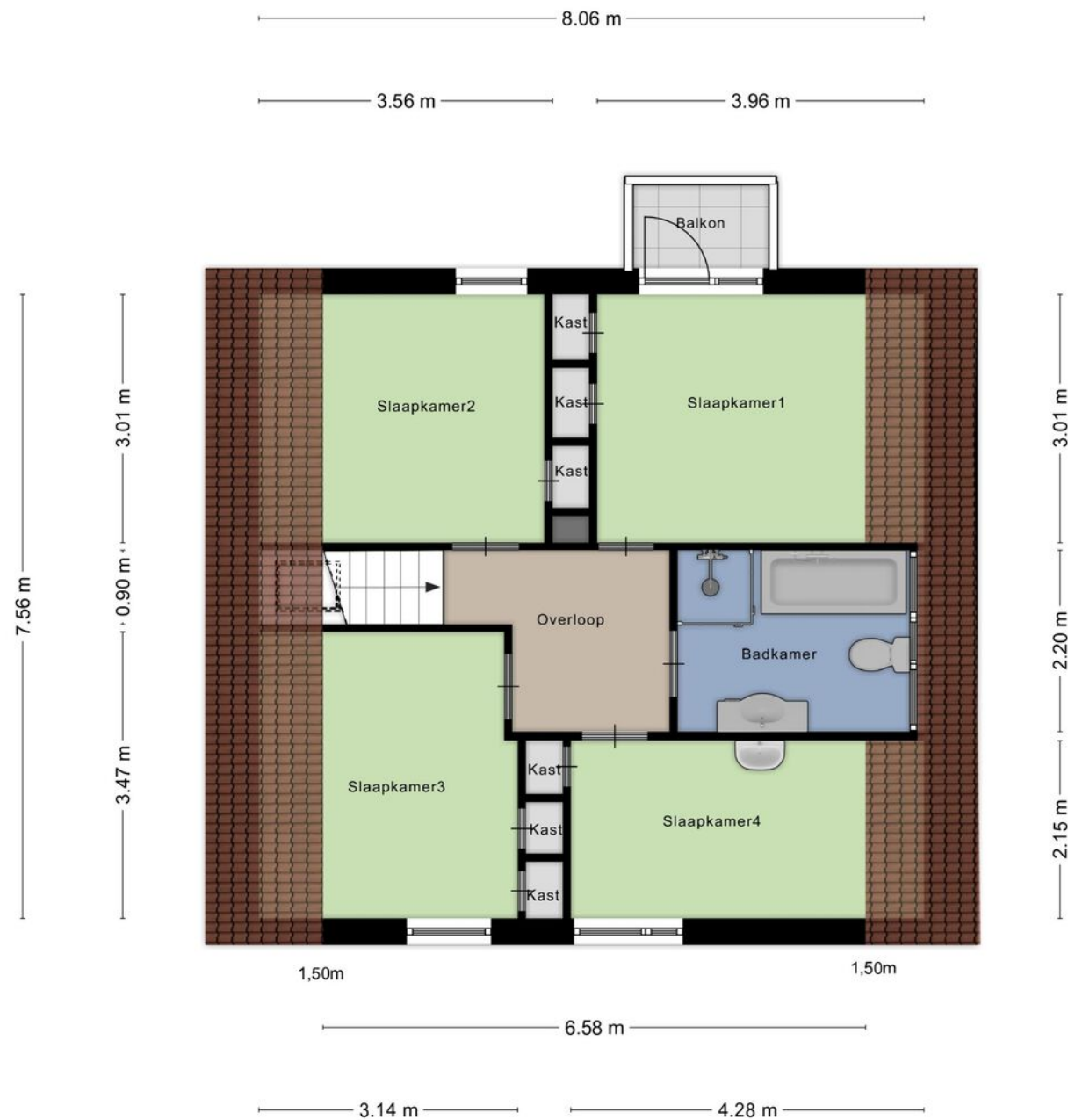


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



• Plattegrond



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

• Vragenlijst gaswinning

Aardbevingssschade

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: n.v.t.

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

Antwoord: n.v.t.

Zo nee, is het schadebedrag uitgekeerd?

Antwoord: n.v.t.

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

Antwoord: n.v.t.

Zijn de reparatienota's beschikbaar?

Antwoord: n.v.t.

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

Antwoord: JA

Toelichting: Geen bevingsschade geconstateerd!

Is het schadebedrag overdraagbaar aan koper? Antwoord: n.v.t.

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: 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: Nee

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

Antwoord: n.v.t.

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

Antwoord: n.v.t.

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: n.v.t.

Is er al een inspectie geweest?

Antwoord: n.v.t.

Zo ja, op welke datum is de inspectie uitgevoerd?

Antwoord: n.v.t.

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

Antwoord: n.v.t.

Zijn er bijzonderheden en/of opmerkingen te melden?

Antwoord: n.v.t.

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 1978 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 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 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 aardbevingsrisico, 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 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 subsidie

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

Aardbevings schade

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. ____ met nr. ____ Verkoper zal de schade als bedoeld in het schade-rapport niet herstellen. Verkoper heeft wel een schade-uitkering ontvangen vaste vergoeding van € 5.000,-, dit bedrag zal niet overgedragen. Koper zal de schade voor eigen rekening en risico laten herstellen. Iedere aansprakelijkheid van verkoper jegens koper inzake de hiervoor bedoelde schade na behoorlijke uitvoering van de herstelwerkzaamheden, 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 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.

• Voorwaarden

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

• Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

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

• NVM online bieden

Bron: 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 alsieder 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 bidder 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 bidder hetzelfde als de inschrijving. De bidder heeft de mogelijkheid tot het uitbrengen van één bod. Het verschil met de inschrijving is dat het uitgebrachte bod enkel inzichtelijk is voor de bidder. 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.

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.

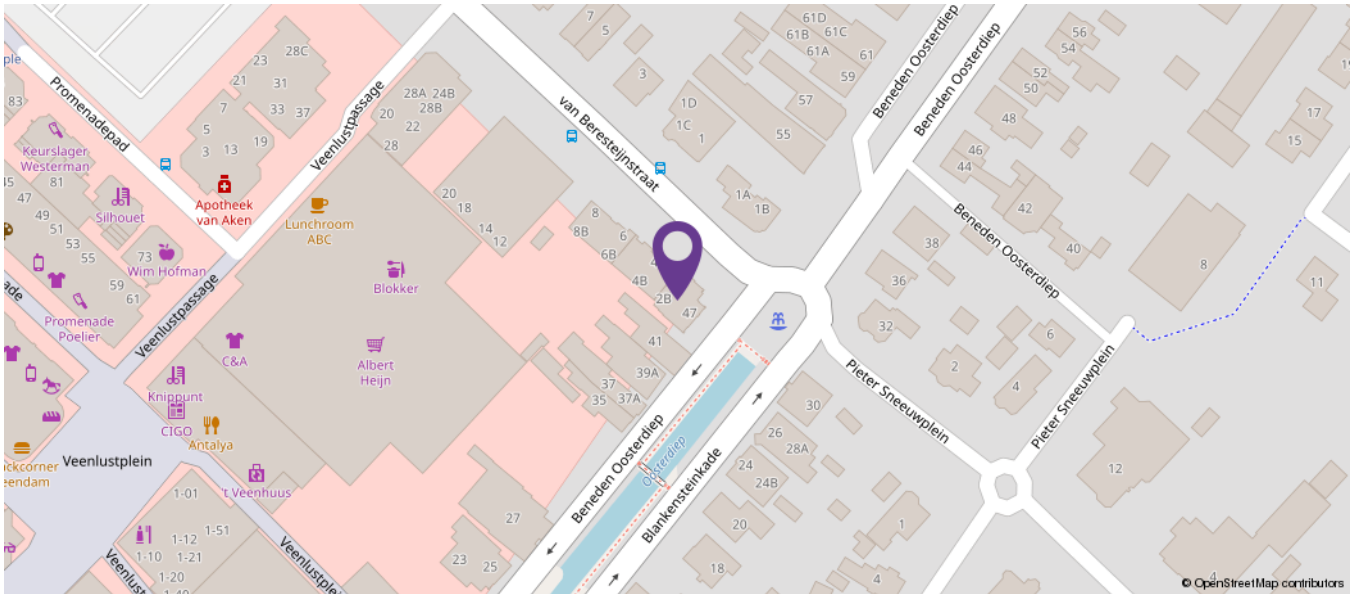
Kennis

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

