

# TE KOOP



## Kerkpad Noord 17, Veendam

Vraagprijs € 449.500 K.K.



## • Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

### Bouw

Type object Woonhuis, herenhuis, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1920

Dakbedekking Bitumen  
Dakpannen

Type dak Samengesteld

Isolatievormen Dakisolatie  
Gedeeltelijk dubbel glas

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 1.735 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 375 m<sup>2</sup>

Inhoud 1.429 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 32 m<sup>2</sup>

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

### Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 8 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

## • Kenmerken

### Locatie

Ligging Open ligging

### Tuin

Type Voortuin

Oriëntering Oosten

Staat Prachtig aangelegd

Tuin 2 - Type Zijtuin

Tuin 2 - Oriëntering Noorden

Tuin 3 - Type Achtertuin

Tuin 3 - Hoofdtuin Ja

Tuin 3 - Oriëntering West

Tuin 3 - Staat Goed onderhouden

### CV ketel

Warmtebron Gas

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

### Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 4

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming  
Houtkachel

Heeft een alarm Ja

Glasvezelaansluiting aanwezig Ja

## • Kenmerken

Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

### Kadastrale gegevens

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

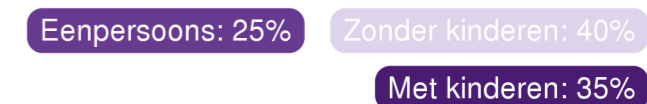
## • Buurt

Buurtinformatie - Veendam /  
Ommelanderswijk

### Leeftijd



### Huishoudens



### Koop / huur





## • Omschrijving

Op de scheiding van Ommelandervijk en Zuidwending staat de oude basisschool 'School met den Bijbel'. Vanaf 1920 hebben hier jarenlang kinderen hun schooltijd doorgebracht. De kinderen zijn al geruime tijd naar een ander schoolgebouw verhuisd en de huidige bewoners hebben deze school omgebouwd tot een prettige woon-/werklocatie.

De woning is aan de buitenzijde nog voorzien van vele oude details die je bij een school mag verwachten, daarnaast zijn de hoge raampartijen kenmerkend en nog steeds aanwezig. Aan de binnenzijde is dit pand toch zeker gewijzigd en het voormalige schoolplein aan de voorzijde is nu in gebruik als een sfeervolle 'Engelse tuin'.

De begane grond beschikt over een entree met een aangrenzende royale hal met fraaie trapopgang, de 'leslokalen' zijn omgebouwd tot een yogaruimte en een werkruimte (beide ca 55 m<sup>2</sup>), de voormalige sportzaal is omgebouwd tot een slaapkamer met woonkamer (samen 53 m<sup>2</sup>). Daarnaast zijn er nog andere invullingen geweest, waaronder het plaatsen van een hoekkeuken, een tuingerichte woonkamer met houtkachel en de badkamer.

Op de verdieping zijn naast de ruime overloop 2 slaapvertrekken (30 - 32 m<sup>2</sup>) te vinden, een werk-/hobbykamer (39 m<sup>2</sup>) en een badkamer met ligbad (gesitueerd in het voormalige hoofdmeesters-kantoor). De achtergelegen tuin is gericht op het Westen, is netjes aangelegd met terras, borders en beplanting en beschikt daarnaast over een schuur en een broeikas.

Wilt u een uniek pand, waar wonen (en werken) een eigen karakter heeft? Maak dan een afspraak met ons kantoor, u bent van harte welkom.







# • Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Kerkpad Noord 17

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkpad Noord 17

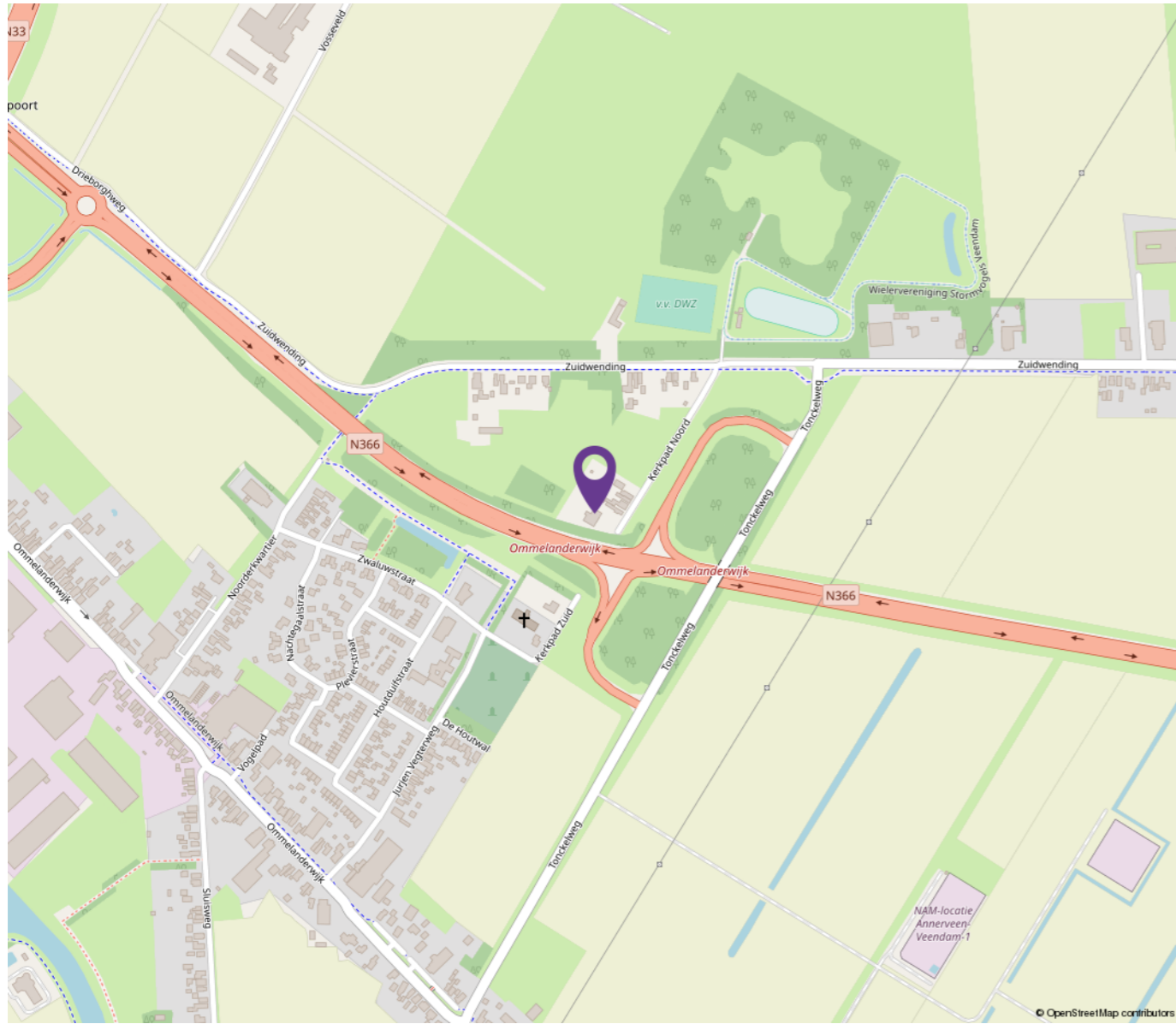


0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veendam	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 427	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 februari 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

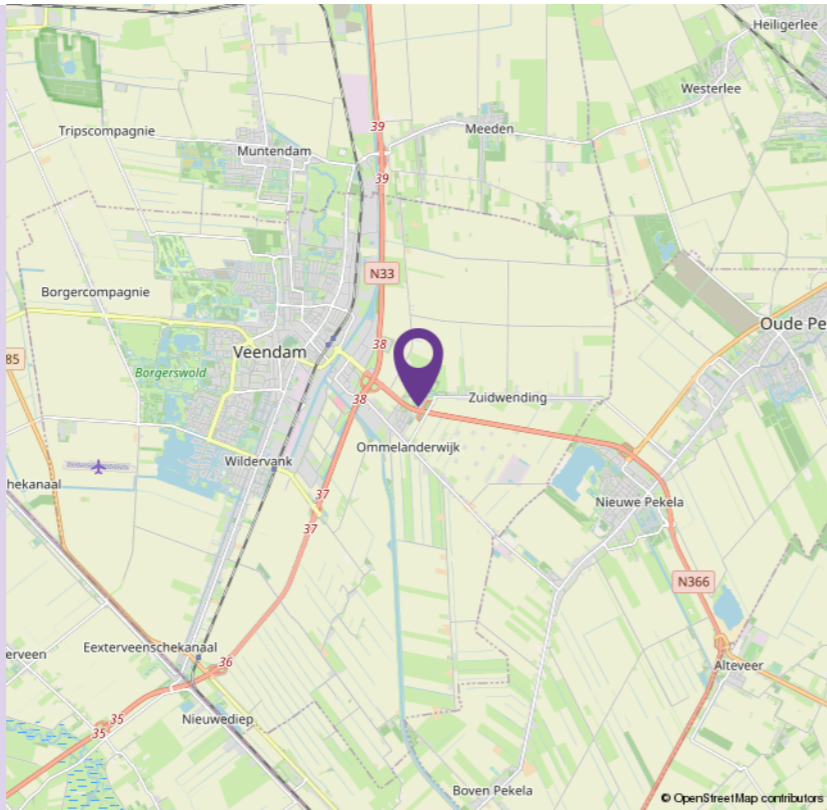
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



• Plattegrond

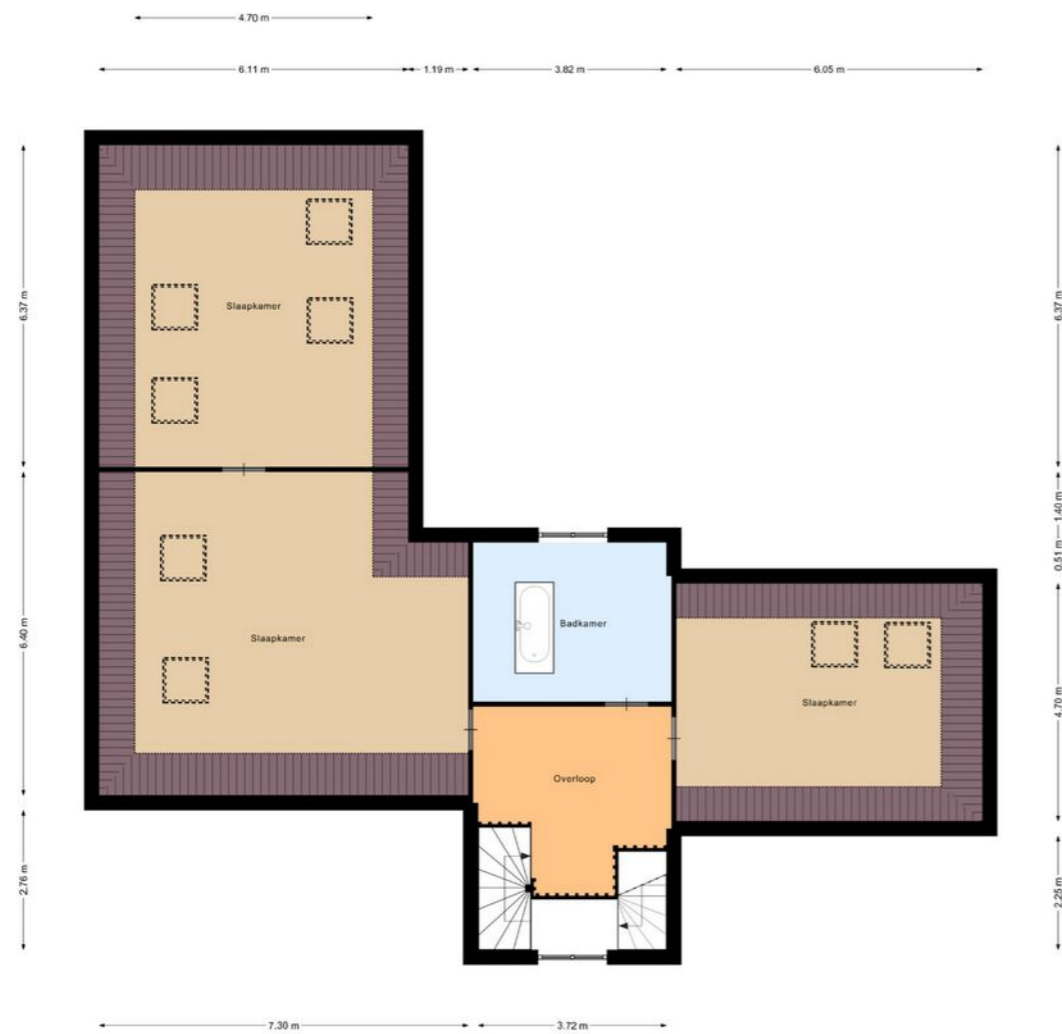


Begane Grond



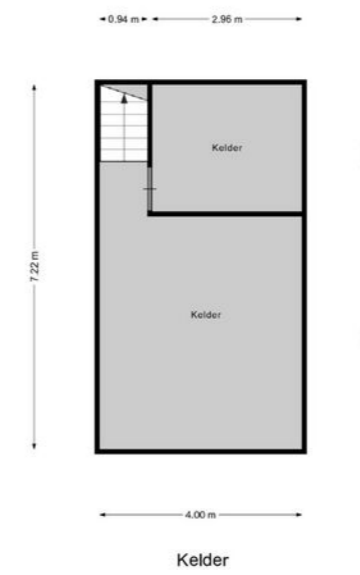
“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

• Plattegrond



1e Verdieping

• Plattegrond





## • 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

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: Er zijn nog enkele voegen die herstelt moeten worden

Is het schadebedrag overdraagbaar aan koper?

Antwoord: JA ~~NEE~~

Toelichting:

Heeft u gebruik gemaakt van de waardevermeerdering (max. €4000,-) subsidie voor energiebesparende maatregelen?

Antwoord: JA ~~NEE~~ (nog niet)

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:

### 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.

### Ouderdomsclausule

Koper verklaart zich ermee bekend dat het verkochte is gebouwd omstreeks 19... 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.

### 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.

### 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. 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. Koper zal de schade voor eigen rekening en risico laten herstellen. Iedere aansprakelijkheid van verkoper jegens koper inzake de hiervoor bedoelde schade, wordt uitgesloten.

### SNN

Eigenaar heeft geen gebruik gemaakt van de SNN-subsidie.

### 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

Er geldt 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

• Eerlijk Bieden

# 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

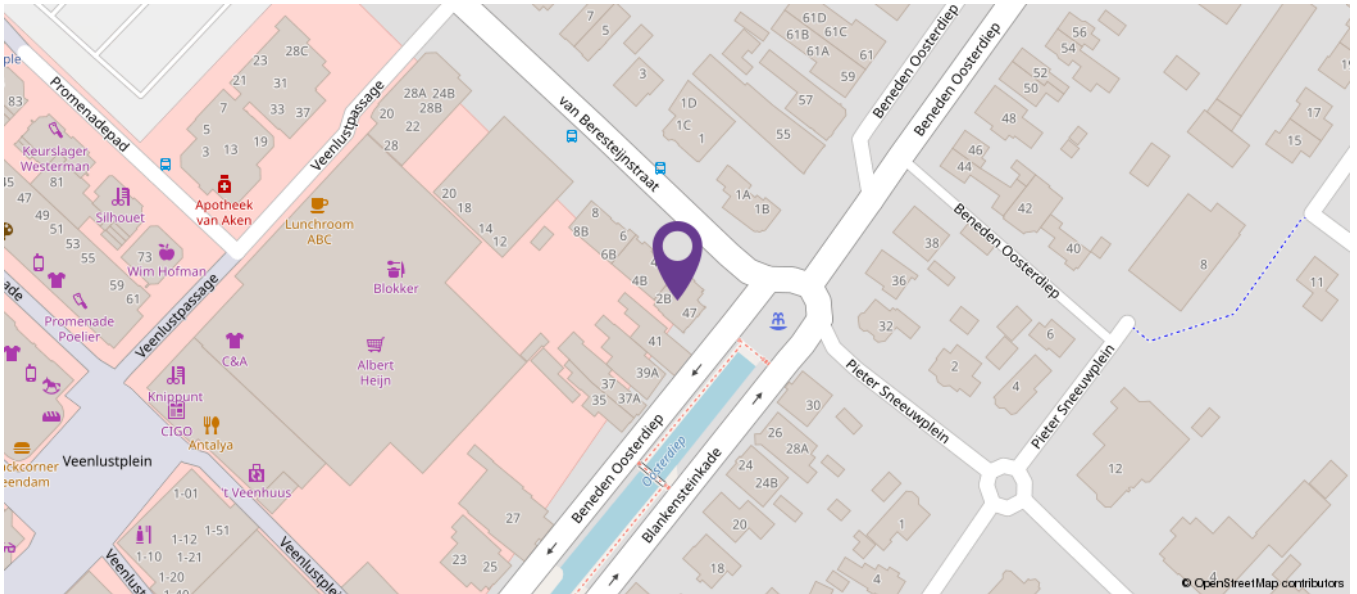
Al vanaf 1986 houdt Ommeland Makelaardij en Assurantiën ogen en oren wide open, dat zult u ook merken in de onderhandelingen. Wij weten waarom een huis tien meter verderop in prijs verschilt, wanneer de verkopende makelaar iets achterhoudt of wanneer de zon daadwerkelijk binnen schijnt. Kennis van de 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)

