

TE KOOP

 *Ommeland*
Makelaardij en Assurantiën



Zwaluwstraat 14, Veendam

Vraagprijs € 325.000 K.K.



• Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1998

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Schilddak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Muurisolatie
Spouwmuren
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 551 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 126 m²

Inhoud 534 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 41 m²

Oppervlakte externe bergruimte 9 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

• Kenmerken

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
In woonwijk

Tuin

Type Voortuin

Oriëntering Noord-oost

Staat Normaal

Tuin 2 - Type Zijtuin

Tuin 2 - Oriëntering West

Tuin 2 - Staat Normaal

Tuin 3 - Type Achtertuin

Tuin 3 - Hoofdtuin Ja

Tuin 3 - Oriëntering Zuiden

Tuin 3 - Heeft een achterom Ja

Tuin 3 - Staat Normaal

Energieverbruik

Energielabel A

CV ketel

CV ketel Atag

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2013

• Kenmerken

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 3

Aantal overdekte parkeerplaatsen 1

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming

Parkeergelegenheid Aangebouwde stenen garage

Heeft kabel-tv Ja

Tuin aanwezig Ja

Heeft een garage Ja

Beschikt over een internetverbinding Ja

Heeft schuur/berging Ja

Heeft een dakraam Ja

Heeft ventilatie Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond

• Buurt

Buurtinformatie - Veendam / Ommelanderswijk

Leeftijd



0 - 14: 10% 15 - 24: 14% 25 - 44: 19%
45 - 64: 37% 65+: 19%

Huishoudens



Eenpersoons: 25% Zonder kinderen: 40%
Met kinderen: 35%

Koop / huur



Koop: 85% Huur: 15%

 52%

 48%

 1,4 per huishouden



• Omschrijving

Op een prachtige Hoeklocatie gelegen levensloopbestendige vrijstaande Stolpwooning (bj 1998) met slaapkamer en badkamer op de begane grond! Deze fraaie woning heeft met de bouw al een upgrade gekregen, zo is de woning in zijn geheel verbreed waardoor er meer woonoppervlak is ontstaan. Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd en beschikt over een energielabel A met maar liefst 10 zonnepanelen.

De begane grond beschikt over een ruime centrale hal, middels deze hal zijn de meeste vertrekken met elkaar verbonden, en ook de vaste trap naar de verdieping is hier geplaatst. De aangrenzende zonnige woonkamer is tuingericht en beschikt over een tuindeur, ook de open keuken biedt u veel genot door de opstelling en de inbouwapparatuur. Voor het witgoed treft u een geheel betegelde bijkeuken aan. Beneden zijn ook nog een ruime slaapkamer en een complete badkamer te vinden met o.a. een 2e toilet, douche en wastafel.

Op de verdieping zijn, naast de overloop, 2 royale slaapkamers te vinden, deze zijn beide voorzien van dakramen en bieden veel lichtinval. Ook is de CV-berging op deze verdieping aanwezig. Via een van de slaapkamers is via de vlizo-trap de 2e verdieping te bereiken waar de zolderberging gesitueerd is.

Op het perceel, van maar liefst 551 m², is tevens de garage aanwezig, deze is vergroot, beschikt over een lichtkoepel en een sectionaaldeur (elektrisch), voor de garage is de ruime oprit van maar liefst 10 meter lang gesitueerd. Het tuinhuis biedt u nog meer bergruimte. De voortuin en zijtuin zijn ingericht als siertuin met gras en borders, de achtertuin is gericht op het Zuiden en biedt u een ruim terras en veel privacy.

De woning is gelegen in Ommelanderswijk (Gronings: De Wieke) en is een dorp in de gemeente Veendam. Vanaf deze locatie is de N33 nabij vanwaar u met gemak naar Groningen, Winschoten of Assen kunt reizen. Ook is Veendam op fietsafstand bereikbaar, waar u vele voorzieningen vindt zoals scholen, een divers winkelaanbod, het van Beresteijntheater, en recreatiegebied Borgerswold.

Heeft u altijd al een gelijkvloerse woning op een prettige woonlocatie gewild, dan is dit uw kans! Neem contact met ons op voor een bezichtiging, de makelaars van Ommeland Makelaardij laten de woning graag aan u zien.





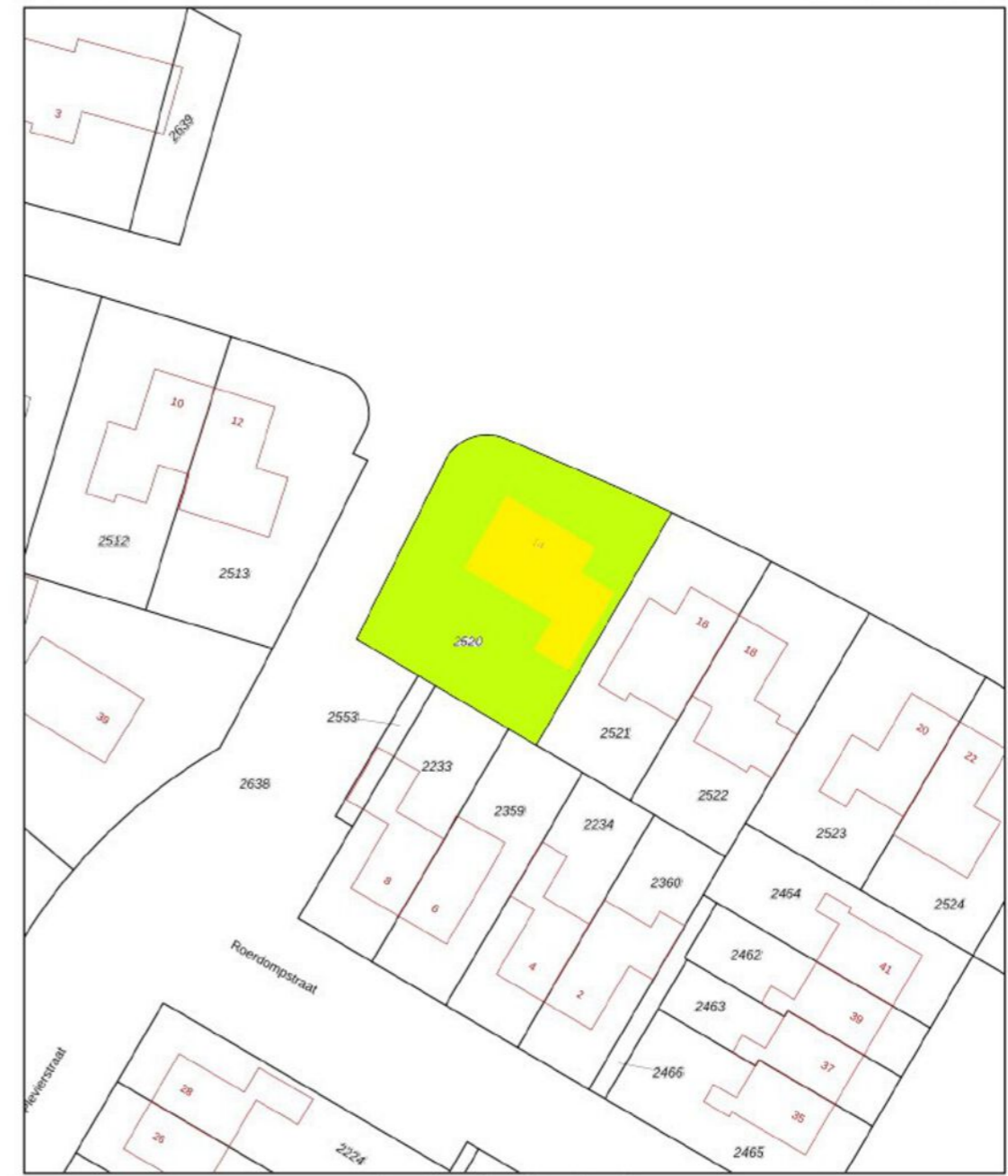


• Kadaster

Ontdek het perceel...
van Zwaluwstraat 14

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zwaluwstraat 14

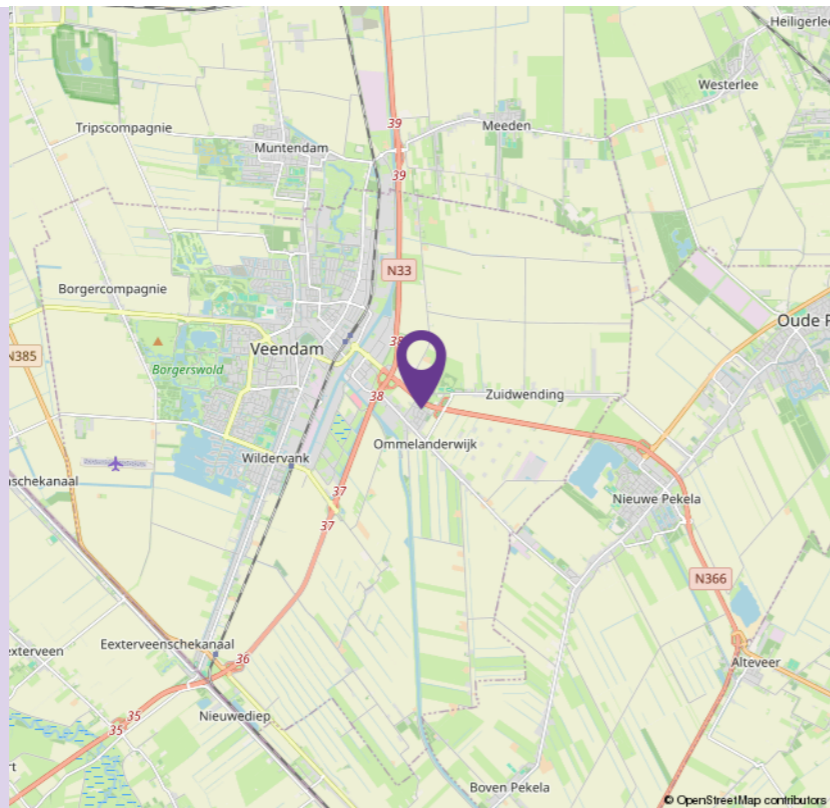
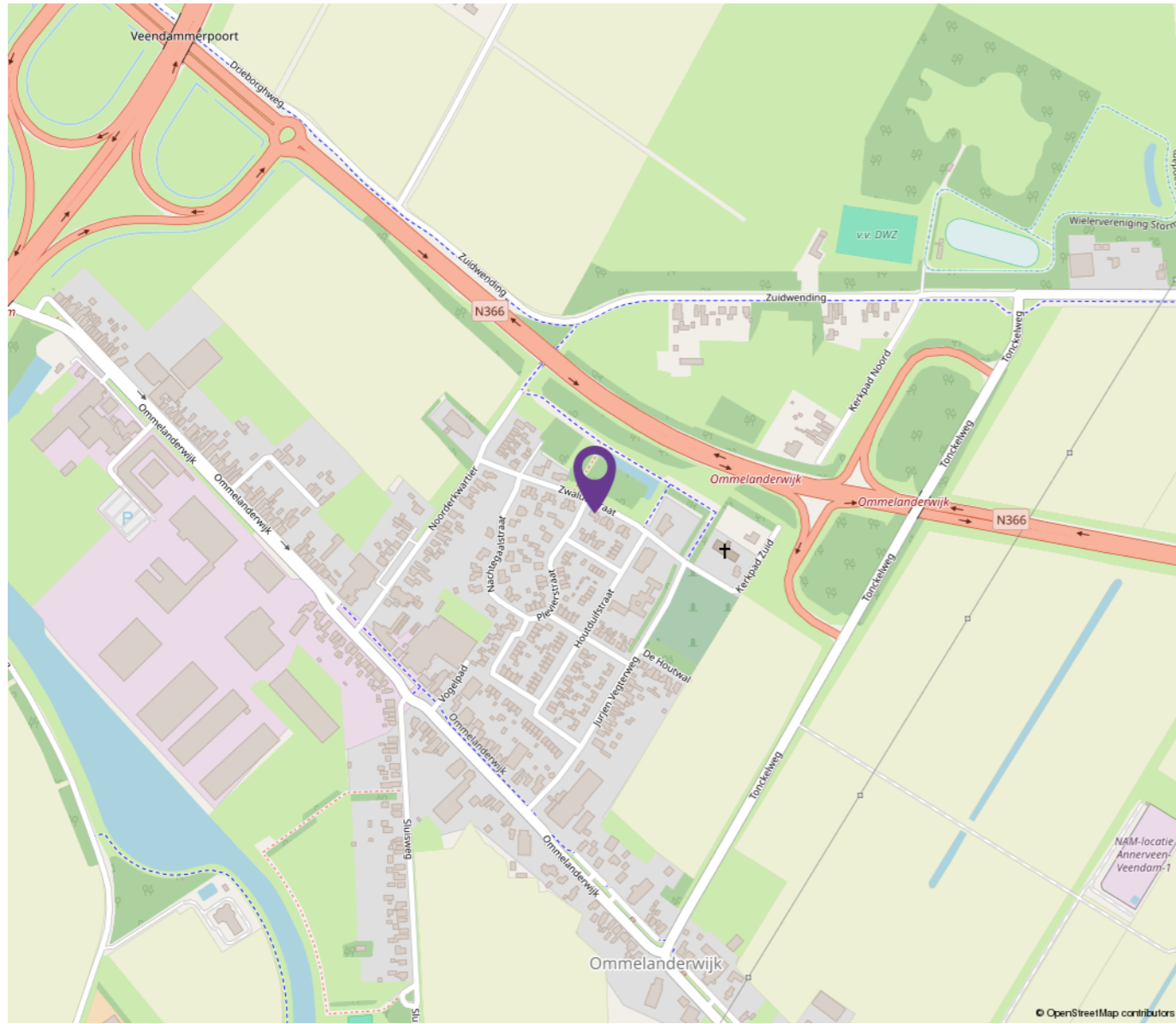


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Veendam
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	G
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2520
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 2024
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 databankrecht.





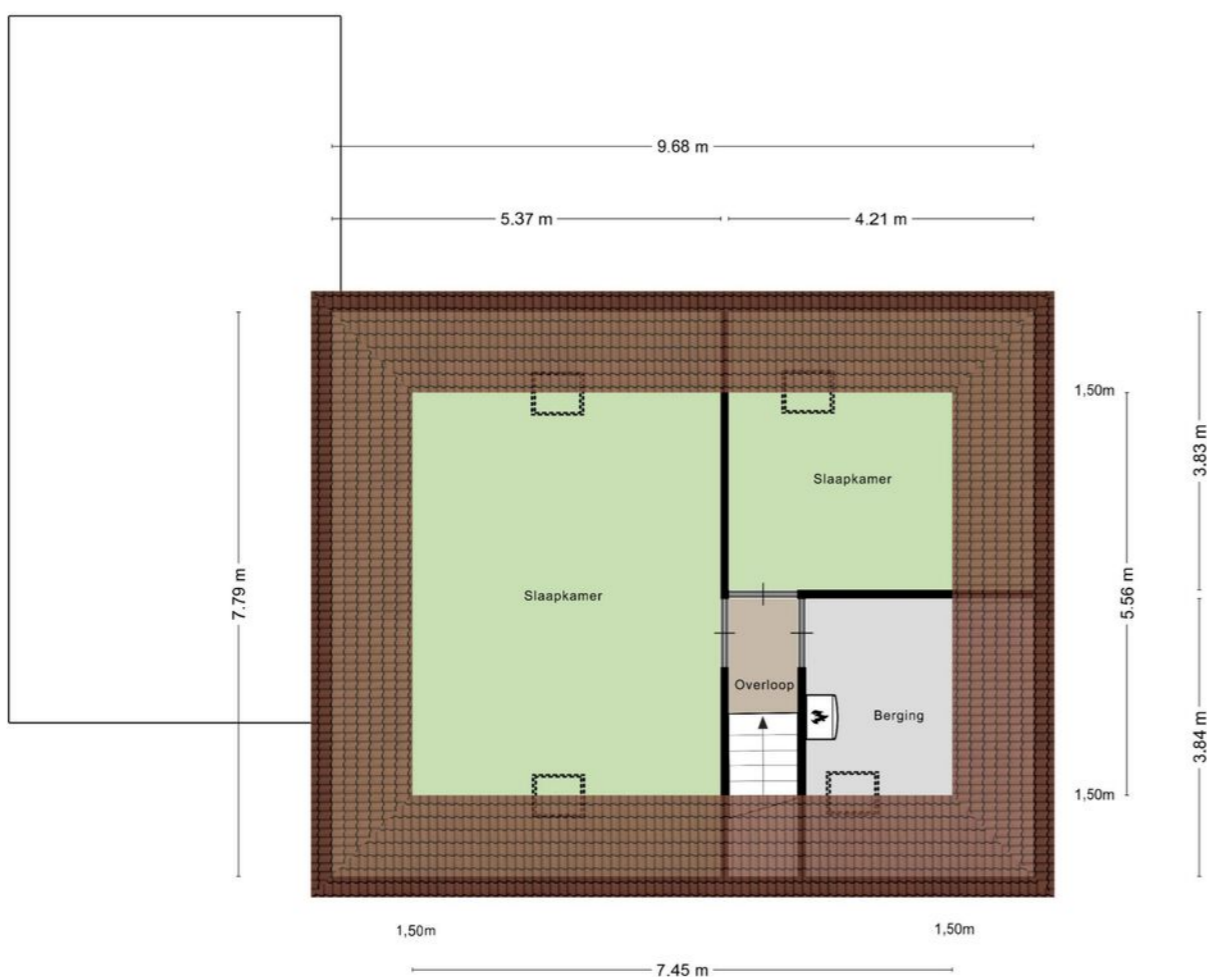
“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

• **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

• 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:

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:

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.

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.

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.

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 geen gebruik gemaakt van de SNN-subsidie.

Aardbevingsschade

Verkoper verklaart geen melding te hebben gedaan van mogelijke aardbeving-gerelateerde schade bij de daartoe bevoegde instantie.

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 gebruiksovervlakte. 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

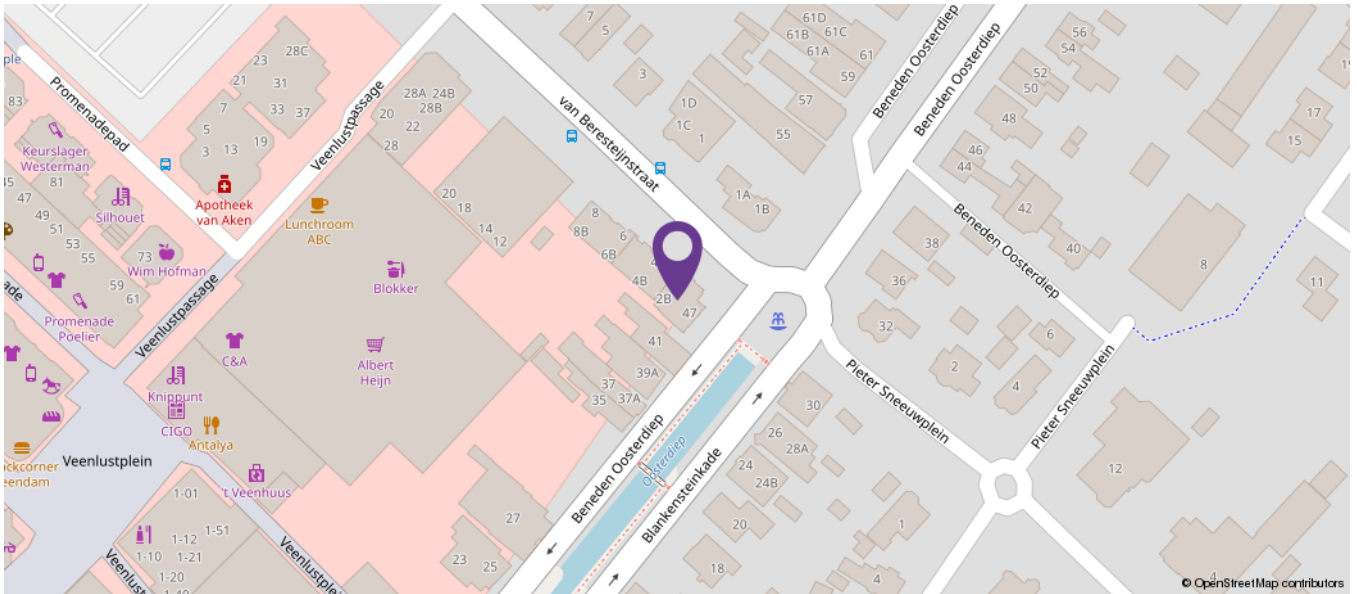
Al vanaf 1986 houdt Ommeland Makelaardij en Assurantiën ogen en oren wijd open, dat zult u ook merken in de onderhandelingen. Wij weten waarom een huis tien meter verderop in prijs verschilt, wanneer de verkopende makelaar iets achterhoudt of wanneer de zon daadwerkelijk binnen schijnt. Kennis van de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

