

TE KOOP



Beneden Oosterdiep 170, Veendam

Vraagprijs € 490.000 K.K.



• Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 490.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1985
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	1.130 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	130 m²
Inhoud	465 m³
Oppervlakte externe bergruimte	57 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	23 m²

Indeling	
Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

• Kenmerken

Aantal balkons	2
----------------	---

Locatie	
Ligging	Aan drukke weg

Tuin	
Type	Zijtuin
Oriëntering	Noorden
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 3 - Staat	Goed onderhouden
Tuin 4 - Type	Achtertuin
Tuin 4 - Oriëntering	Oosten
Tuin 4 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 4 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik	
Energielabel	A

CV ketel	
Warmtebron	Gas

• Kenmerken

Bouwjaar	2010
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Hete luchtverwarming Houtkachel
Parkeergelegenheid	Vrijstaande houten garage
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

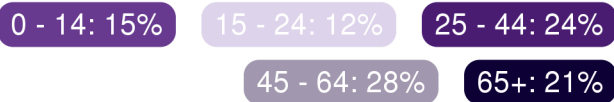
• Kenmerken

Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

• **Buurt**

Buurtinformatie - Veendam / Veendam-Oude Ae

Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



49%



51%



1,0 per huishouden

• **Omschrijving**

Ruimte, comfort en duurzaamheid op een unieke locatie!
Deze vrijstaande woning combineert royale leefruimte met moderne voorzieningen en ligt op een prachtig perceel met zonnige tuin op het zuidoosten. Dankzij de indeling, slaapkamer en badkamer op de begane grond én diverse recente vernieuwingen is dit een woning waar u jaren van kunt genieten.

De lichte woonkamer (30 m²) met schuifpui, open haard en parketvloer staat in open verbinding met de keuken (10,5 m²), die in 2017 is vernieuwd en voorzien van inbouwapparatuur, zoals een 5-pits inductie-kookplaat, 2x een combi-oven en een vaatwasser. Aansluitend vindt u een praktische bijkeuken (7 m²). Verder biedt de begane grond een slaapkamer (12,5 m²), moderne badkamer (6 m²) met dubbele wastafel en douche, en een net toilet.

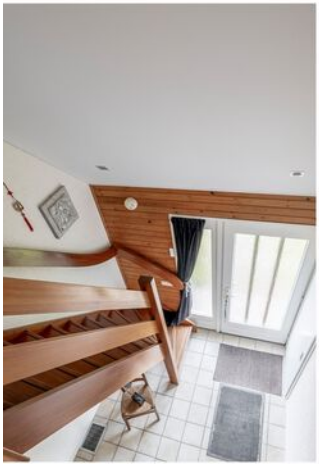
Op de verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers (beide 18 m²) met toegang tot gerenoveerde balkons (2018), een hobbykamer/werkkamer en een tweede toilet in de CV-/bergruimte.

Buiten is het genieten onder de recent geplaatste overkapping met inbouwspots, in de achtertuin of op het royale perceel met tuinhuis, schuur en vrijstaande houten garage. Dankzij 24 zonnepanelen en rolluiken (2025) is deze woning niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig.

Wilt u deze sfeervolle en goed gelegen woning bezichtigen? Maak dan een afspraak met ons kantoor, u bent van harte welkom!

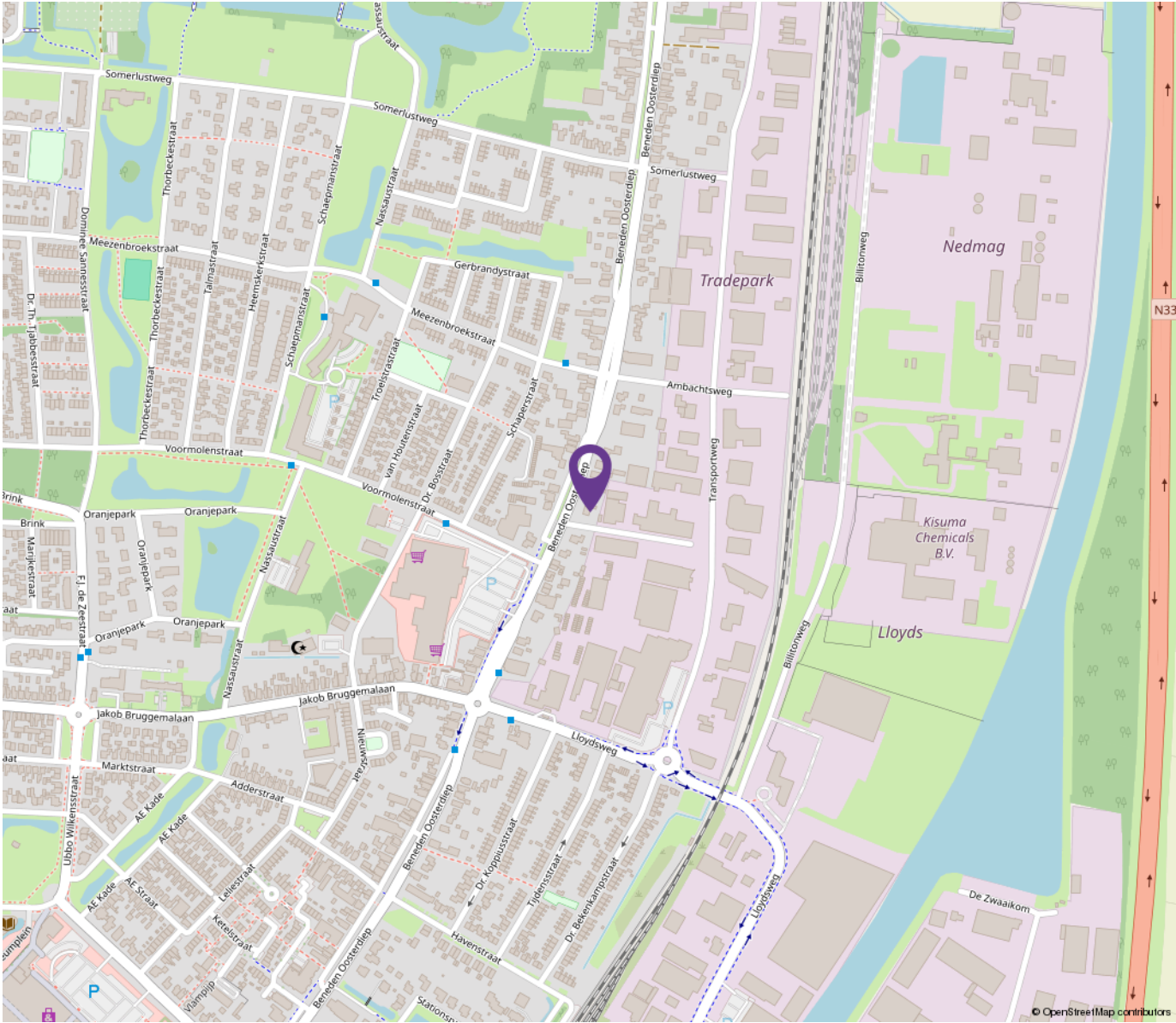
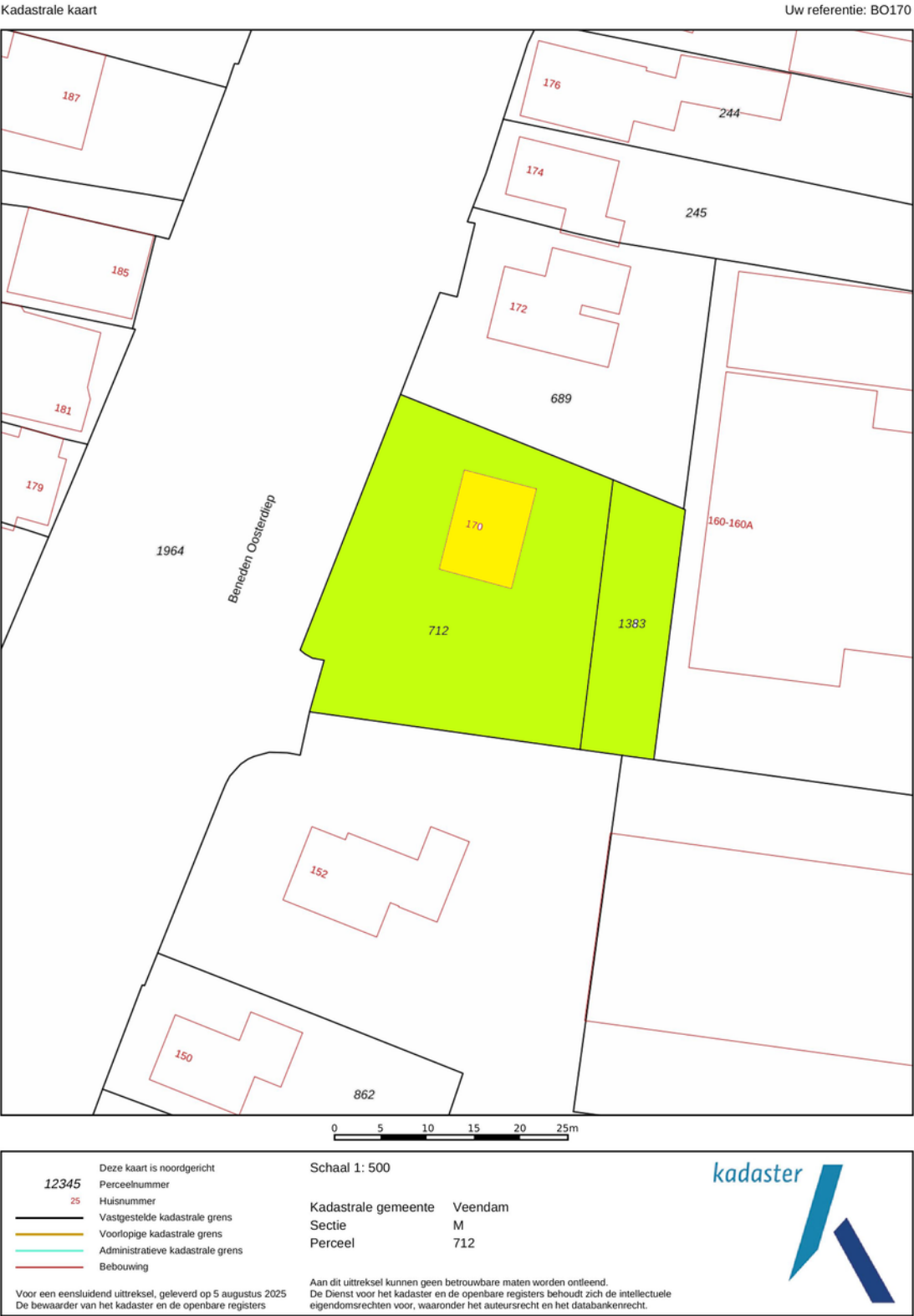




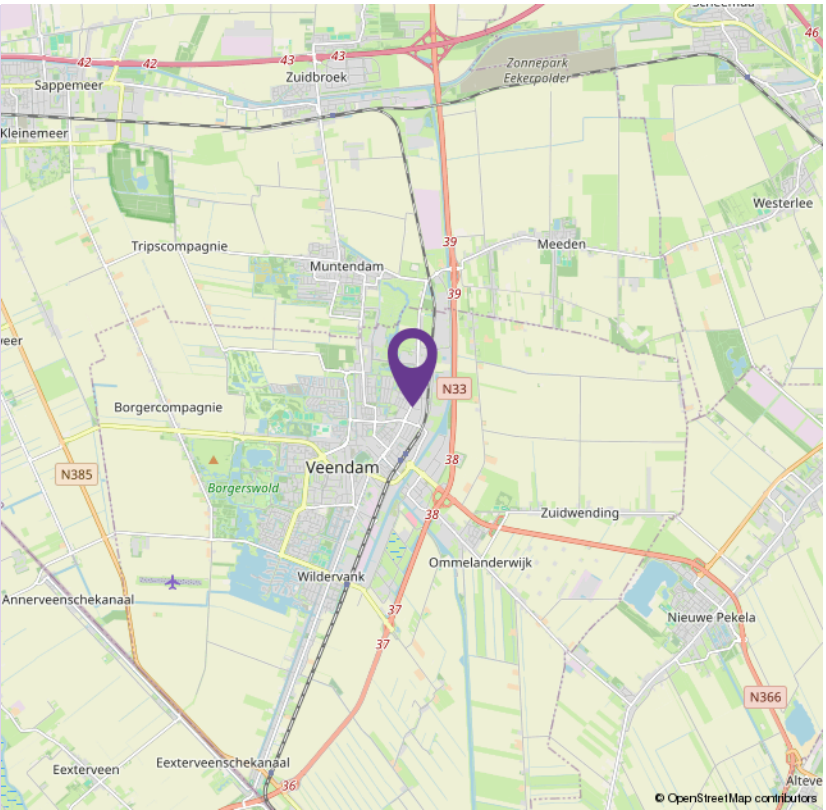


• Kadaster

Ontdek het perceel...
van Beneden Oosterdiep 170



“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”



• Plattegrond



• Plattegrond

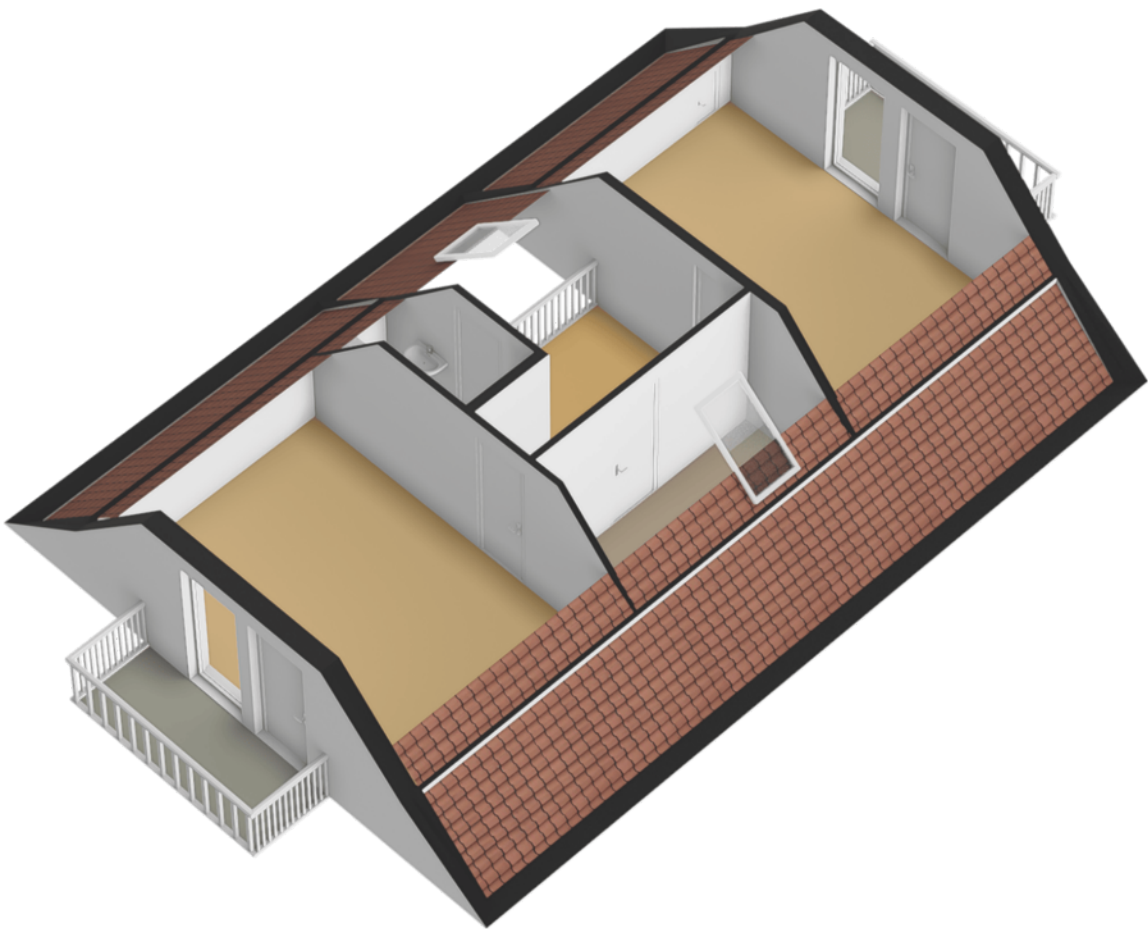


• Plattegrond

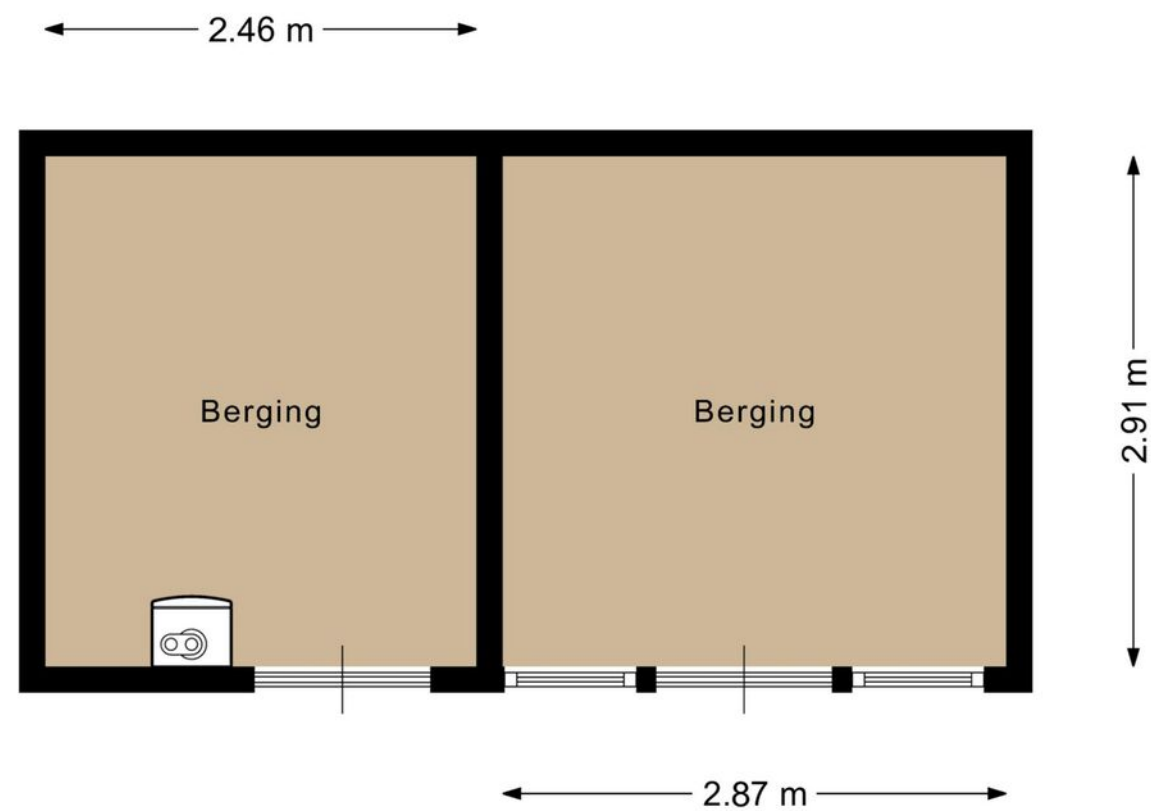


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

• Plattegrond

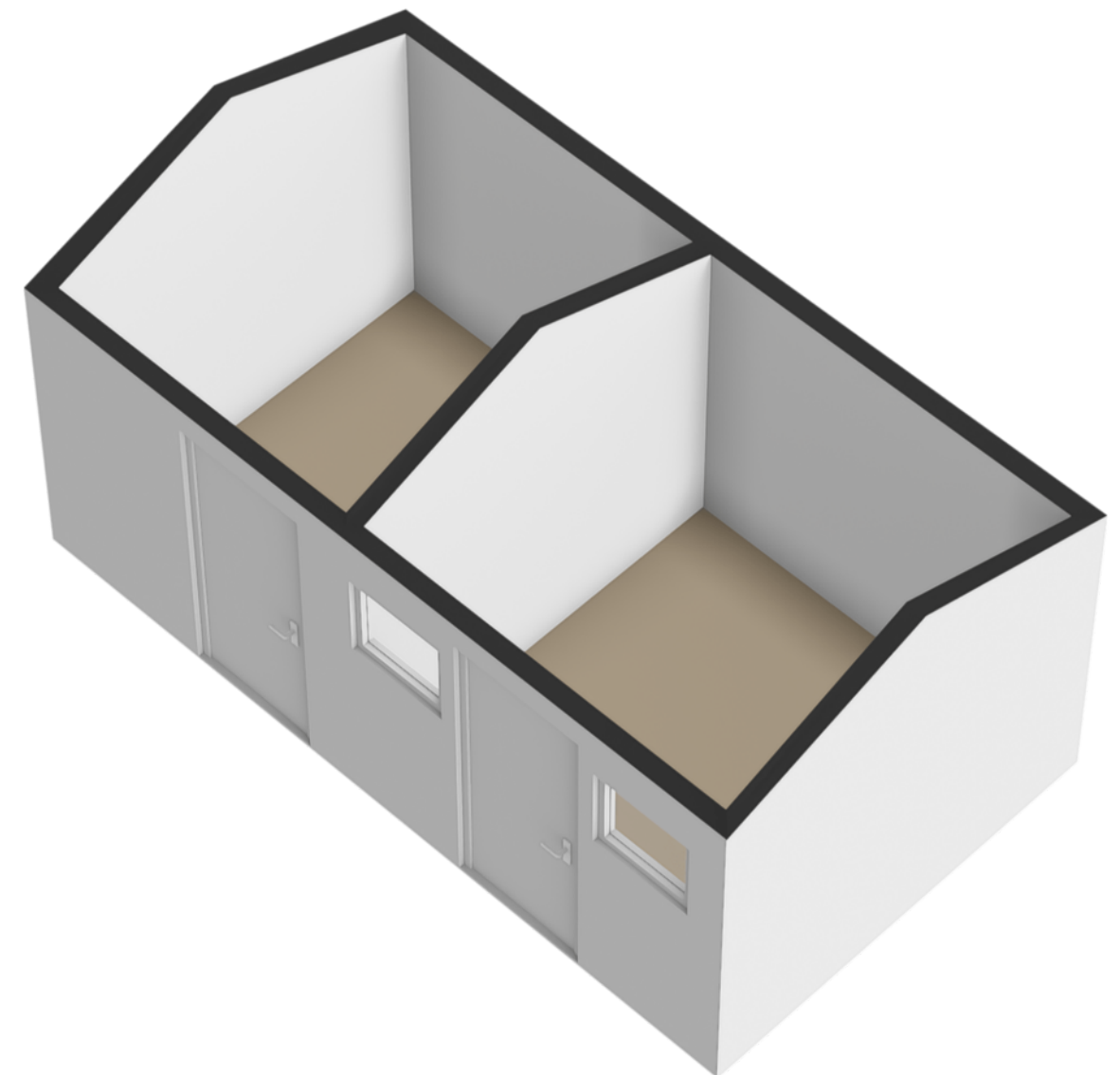


- Plattegrond

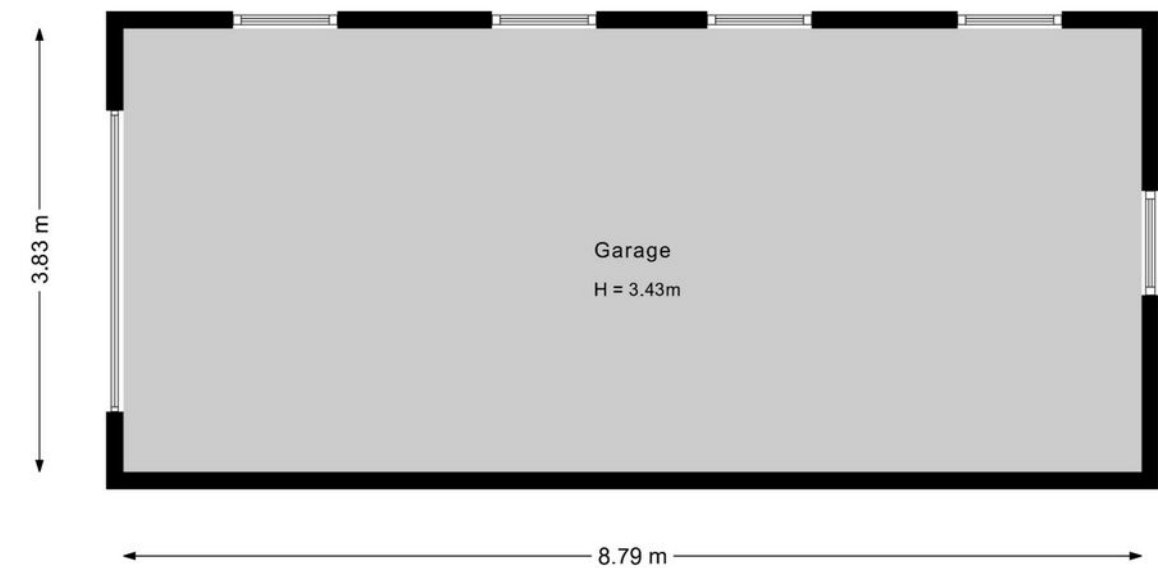


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

- Plattegrond

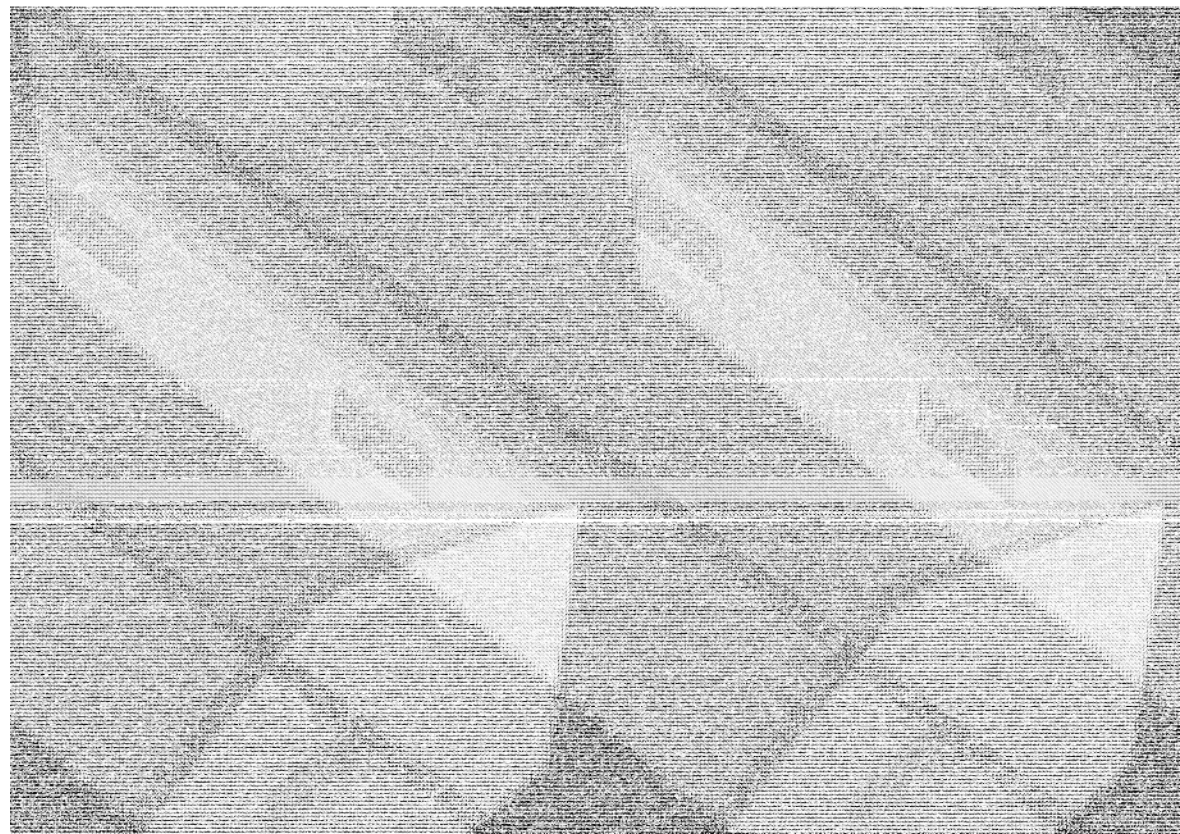
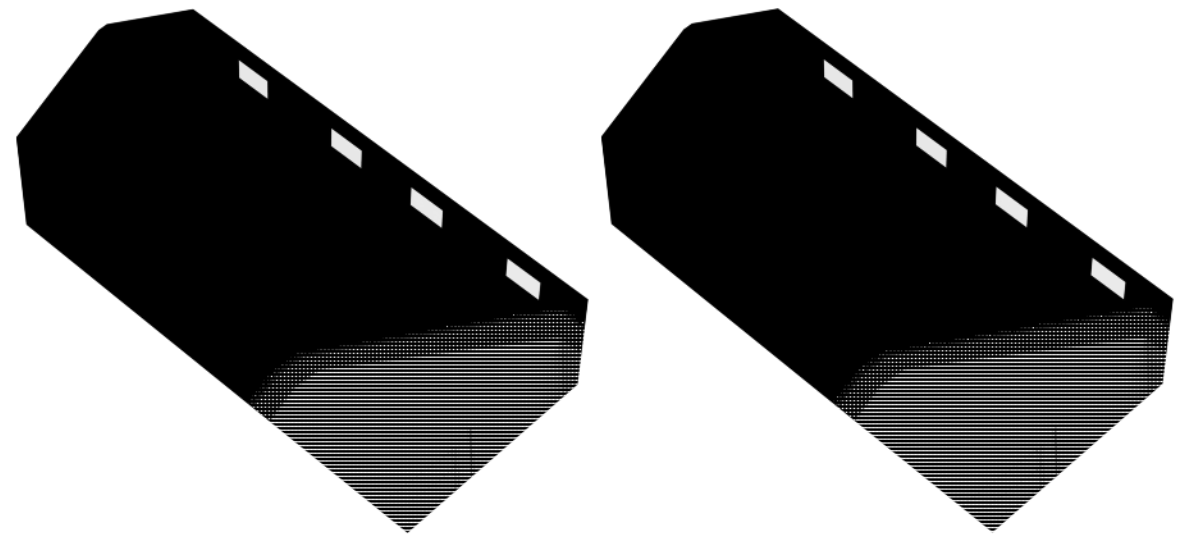


• Plattegrond

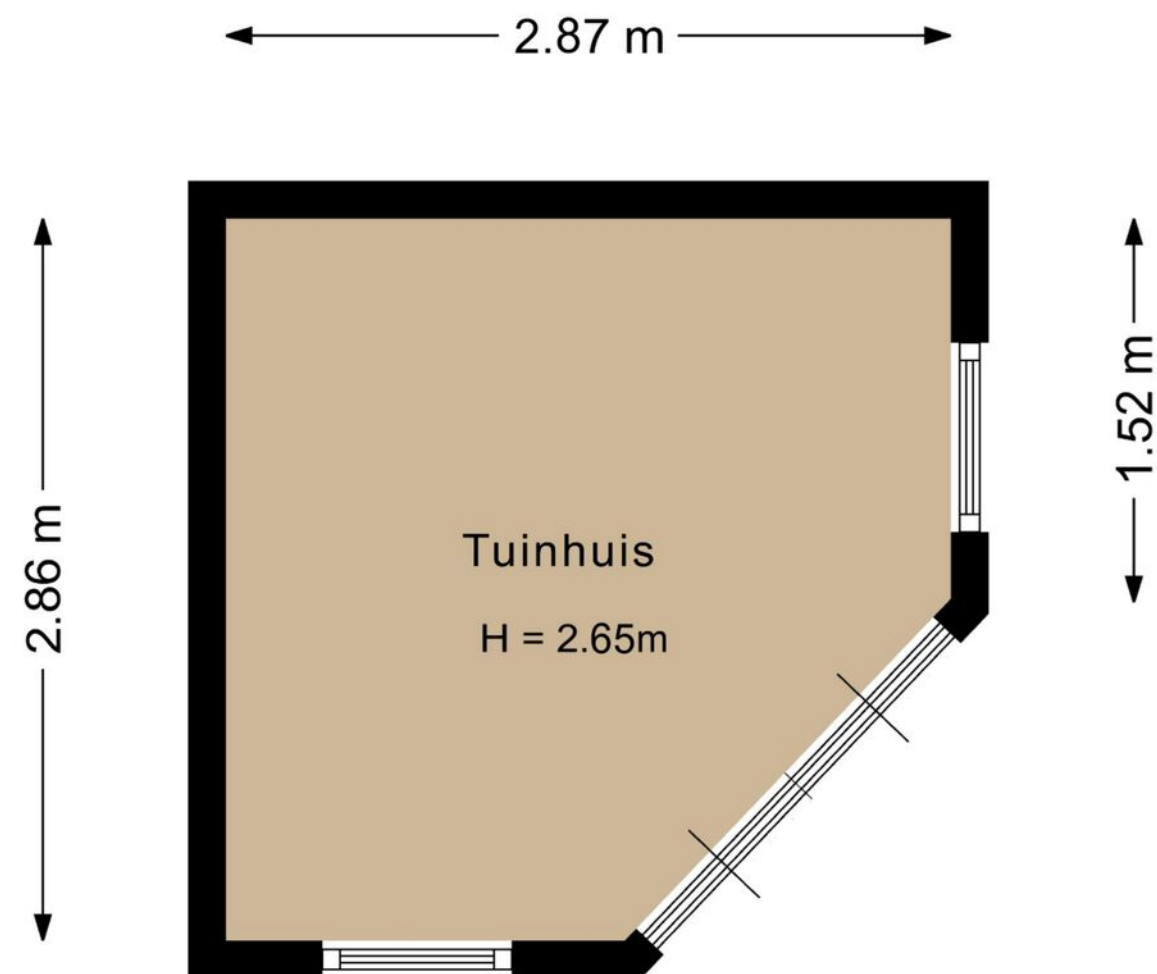


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

• Plattegrond



- Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

- Plattegrond



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 1985 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.

Aardbevingsschade rapport

Verkoper verklaart wel melding te hebben gedaan van mogelijke aardbeving-gerelateerde schade bij de daartoe bevoegde instantie. Verkoper zal het schaderapport (Nulmetingrapport) onverwijld overhandigen aan koper. Koper is bekend met de schade aan het verkocht die wel aardbeving gerelateerd is, zoals blijkt uit het Adviesrapport d.d. 22-10-2020 met nr. AS20561712 en het Nulmetingrapport d.d. 22-7-2025 met nr. FS-412277 Verkoper heeft de schade als bedoeld in het schaderapport deels hersteld. Verkoper heeft wel een schade-uitkering ontvangen, de aanvullende vaste vergoeding tot € 10.000,- (finale kwijting), dit bedrag zal niet worden overgedragen. Iedere aansprakelijkheid van verkoper jegens koper inzake de hiervoor bedoelde schade wordt uitgesloten. Verkoper verklaart voorts dat er geen aanvullende aanvragen of claims met betrekking tot aardbevingsschade zullen worden gedaan na ondertekening van deze koopovereenkomst. Verkoper doet afstand van het recht om tussen ondertekening en juridische levering alsnog (verdere) aardbevingsgerelateerde vergoedingen aan te vragen of te ontvangen met betrekking tot het verkochte.

SNN

Eigenaar heeft wel gebruik gemaakt van de SNN-subsidie
Waardevermeerdering € 4.000,-
Eigenaar heeft wel gebruik gemaakt van de SNN-subsidie
Verduurzaming € 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 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

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
info@ommelandmakelaardij.nl

•Vragenlijst gaswinning

Aardbevingsschade

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: JA – - DEELS

Zo ja, is de schade volledig gerepareerd door een bouwbedrijf/aannemer?
Antwoord: – - DEELS

Zo nee, is het schadebedrag uitgekeerd?
Antwoord: JA -

Heeft u zelf een gedeelte of het geheel van de schade gerepareerd?
Antwoord: - DEELS

Zijn de reparatienota’s beschikbaar?
Antwoord:- NEE

Is er nog iets bijzonders te melden over het bovengenoemde proces?
Antwoord: – NEE
Toelichting:

Is het schadebedrag overdraagbaar aan koper?
Antwoord: - NEE
Toelichting:

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

En/of

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

Zo ja, welke maatregelen heeft u genomen en wat is er uitgevoerd?
Antwoord: vloer isolatie spouwisolatie glas hr ++

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: – NEE

Zo ja, is er al een uitvoering gegeven aan de werkzaamheden?
Antwoord: – NEE

Zo nee, wanneer zal er een uitvoering worden gegeven aan de werkzaamheden?
Antwoord: niet

Versterkingsprogramma

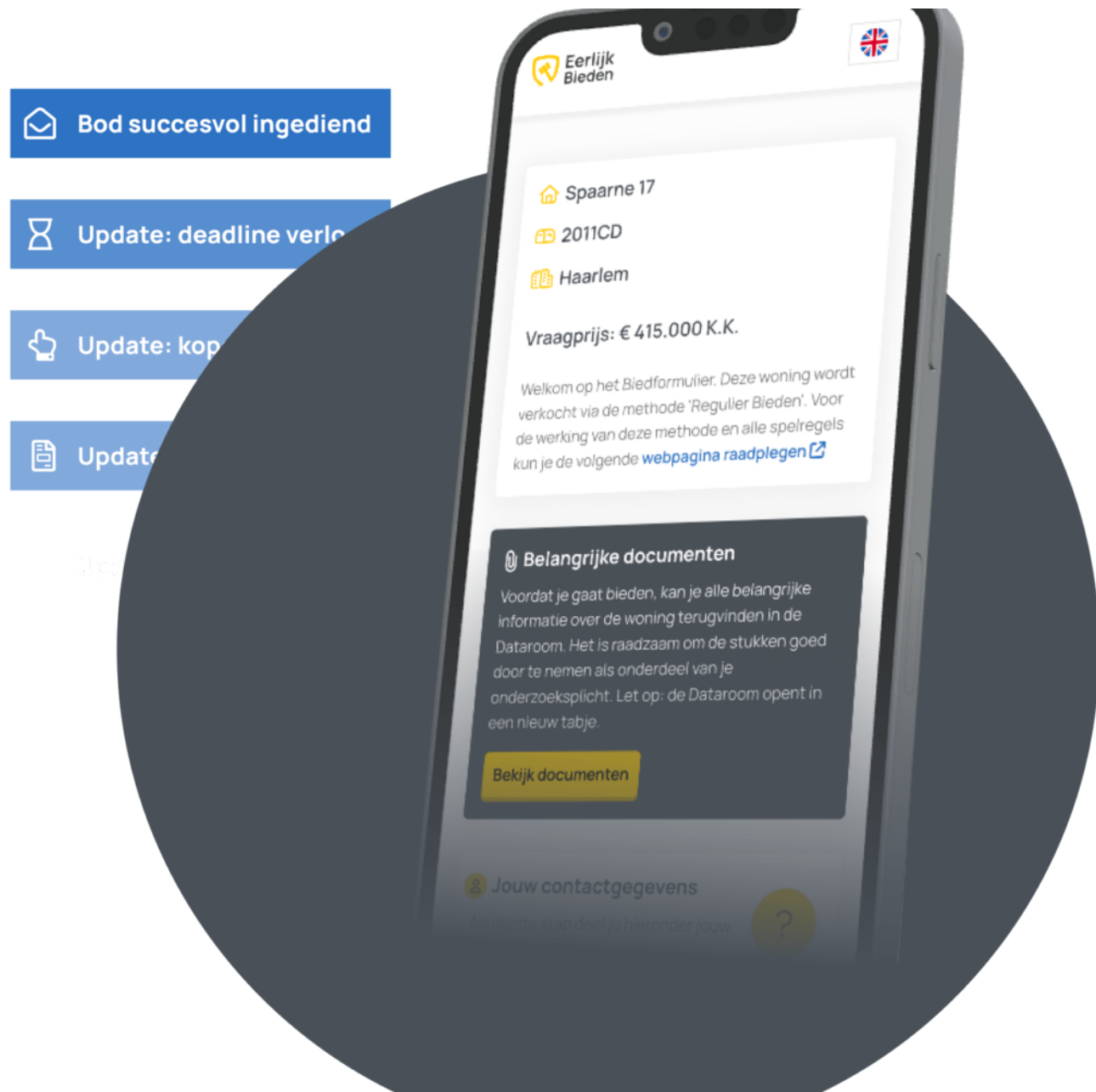
Heeft u al een aankondiging gehad dat er een inspectie in het kader van het versterkingsprogramma gaat plaatsvinden?
Antwoord:- NEE

Is er al een inspectie geweest?
Antwoord: JA -

Zo ja, op welke datum is de inspectie uitgevoerd?
Antwoord:21-07-2025

Heeft u al een rapport ontvangen n.a.v. de inspectie?
Antwoord: JA –

Zijn er bijzonderheden en/of opmerkingen te melden?
Antwoord:- NEE
Toelichting:



Hét keurmerk voor makelaars

Het is tijd voor een Eerlijk Biedproces

Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de consument een 100% eerlijk biedproces garandeert. Dankzij de inzet van slimme bidsoftware en audits dragen wij bij aan een eerlijk koopproces!

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.

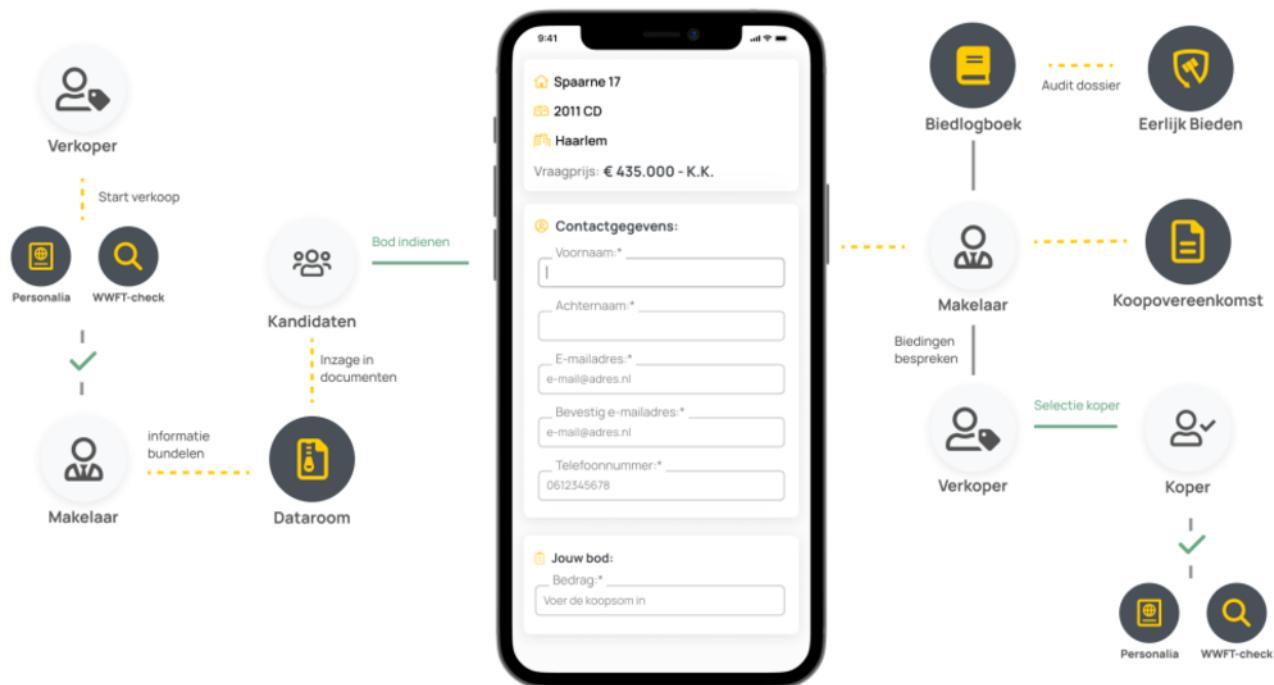
Kennis

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
info@ommelandmakelaardij.nl

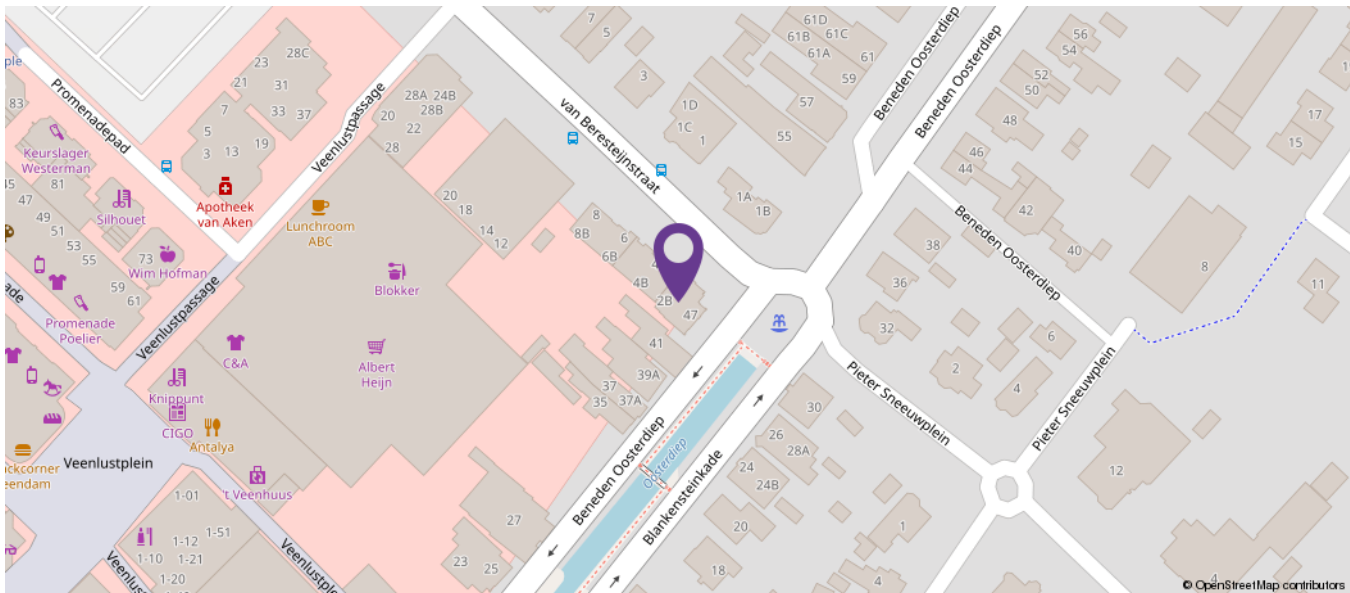




De gegevens van de koper(s)
Geef altijd jouw contactgegevens op en eventueel die van je partner.
Denk hierbij aan de namen, telefoonnummers en het e-mailadres.
Op deze manier kan de makelaar contact met je opnemen in het
geval van vragen.

Motivatie
Tenslotte wordt het recht van gunning steeds belangrijker voor verkopers. Het kan daarom in je voordeel werken om een bericht achter te laten aan de verkopers.

TEL. 0598-350700
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

