

TE KOOP

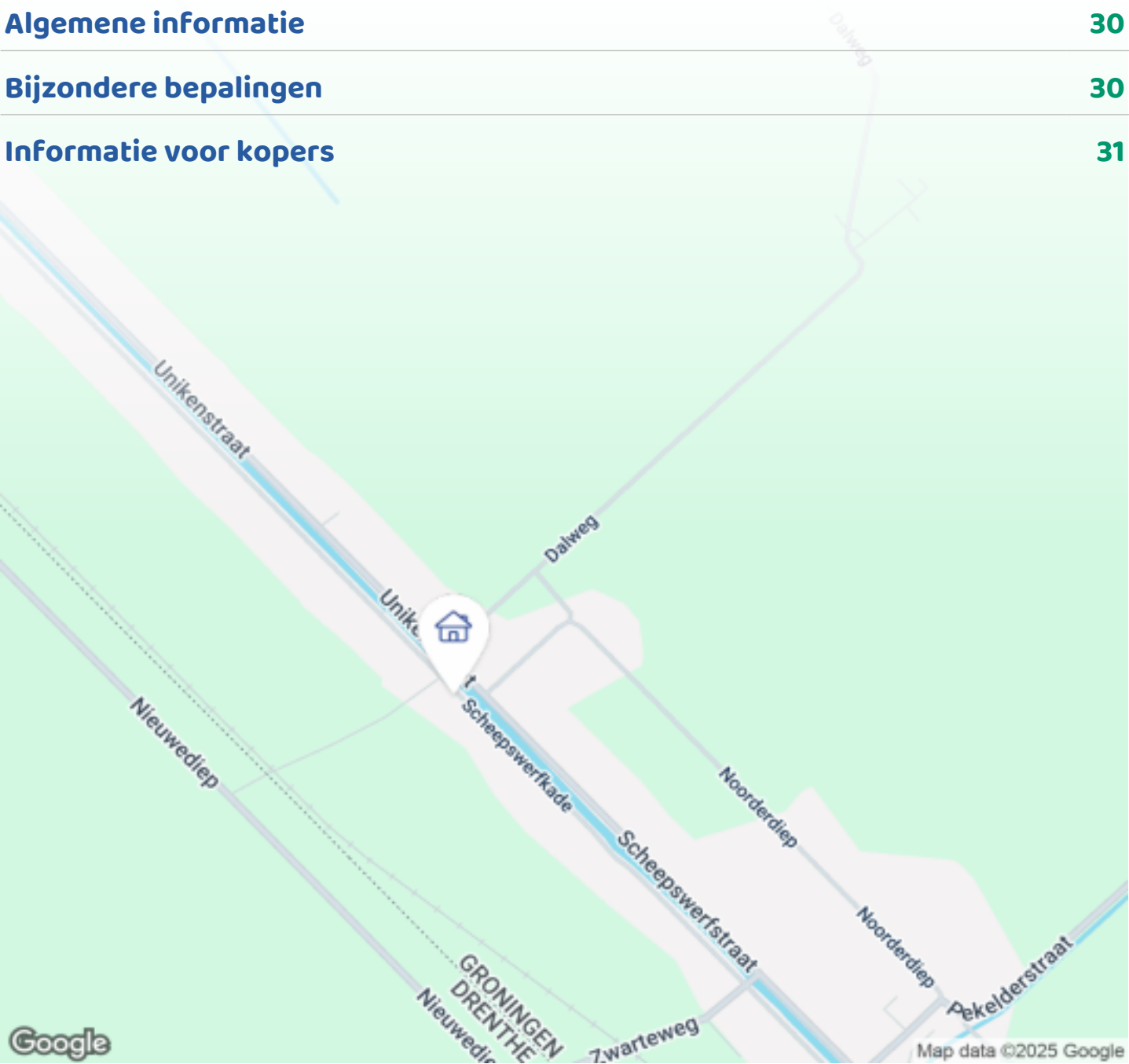
Scheepswerfkade 1

Stadskanaal



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	20
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Scheepswerfkade 1, Stadskanaal

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



OMSCHRIJVING

Perfect onderhouden luxe vrijstaande woning met vrij uitzicht over landerijen en doorgaand vaar/viswater. Gelegen op slechts 5 km van het centrum van Stadskanaal. Busverbindingen naar o.a. Centrum Stadskanaal, Assen en Groningen op ca 4 minuten loopafstand.

De zeer ruime - traditioneel gebouwde - woning met een gebruiksoppervlakte van maar liefst 221 m² en een inhoud van 773 m³ is gelegen op een groot perceel van 1005 m² op de grens van de provincies Groningen/Drenthe. De met zorg aangelegde en onderhouden tuin is Zuid-West gesitueerd zodat je op elk moment van de dag kunt kiezen uit een plekje in de zon of schaduw.

Op deze plek kan je volop genieten van de vrijheid die deze locatie je biedt. Als eerste gegadigde op een verkaveling voor 7 vrijstaande nieuwbouw woningen



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

heeft de huidige eigenaar de mogelijkheid benut het hoekperceel te verwerven hetgeen een optimaal uitzicht en bebouwingsmogelijkheden opleverde.

Een amusant schouwspel is elk voorjaar en zomer de vele (internationale) pleziervaartuigen die aan de woning voorbij trekken en vanuit de woonkamer te volgen zijn. Overigens behoort het aanleggen van een eigen steiger voor de woning tot de mogelijkheden.

VERDERE DETAILS

De gehele benedenverdieping, hal boven en badkamer zijn voorzien van plavuizen met vloerverwarming. De 3 zeer ruime slaapkamers boven hebben radiatoren plus in de badkamer een extra toegevoegde designradiator.

In de wanden van de woonkamer is ingebouwde audiobedrading met meerdere aansluitpunten en in het kantoor boven en in het atelier zijn ingebouwde internetaansluitingen. TV/radio aansluitingen op 2 plaatsen in de woonkamer en op 1 plaats in de keuken. Glasvezelkabel is getrokken en moet nog worden aangesloten.

Alle ramen en deuren van de woning zijn van onderhoudsvrij kunststof, zijn draai/kiepbaar, afsluitbaar en voorzien van HR++ dubbele beglazing. De woning heeft het energielabel A

De afstand naar het Refaja ziekenhuis, Stadskanaal centrum met vele supermarkten, scholen, bouwmarkten, doktersposten enz is resp. 4 en 5 km.

In de achtertuin is een berging van ca 25m², een ruim prieel en een carport aan de zijkant van de woning.

INDELING BENEDEN

De gehele woning straalt ruimte en licht uit.

Bij binnenkomst is er een ruime hal met betegelde "luie" trap naar de eerste verdieping, meterkast, garderobekast, wandcloset en fontein met warm en koud water, toegang tot de woonkamer en toegang tot

het atelier.

De woonkamer - met 2 openslaande terrasdeuren - is een zgn doorzon kamer van waaruit er uitzicht is op zowel het vaarwater aan de voorkant als op de achtertuin. De in de woonkamer aanwezige en goed functionerende houtkachel met buitenbeluchting en warmtevasthoudende ommanteling heeft een traditioneel gemetselde schoorsteen.

Er is een semi openkeuken van waaruit toegang is tot de bijkeuken. Van hieruit is er weer toegang tot het atelier en een achterdeur naar het buitenterras. De keuken is uiteraard voorzien van alle gemakken zoals, koel-vries combinatie, combi oven-magnetron, vaatwasser e.d.

INDELING BOVEN

Ook hier valt de ruime indeling direct op.

De centrale boven hal geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers van ca 26 m², 22,5 m² en 22 m². Hiervan is de kamer van 26m² nu in gebruik als kantoor.

Een fraai betegelde badkamer met whirlpool, doucheruimte met glazen schuifdeuren, hangend wandcloset, wastafel en groot dakraam.

Vanuit de centrale boven hal is er middels een vlizo trap toegang tot de met laminaat beklede grote zolder. Hier bevinden zich ook de CV unit en 158 ltr warmwater boiler. De (2e) kleinere zolder is toegankelijk middels vlizotrap vanuit de kantoorruimte. Ook deze is over de gehele ruimte beloopbaar en in gebruik als opslagruimte voor niet dagelijks benodigde spullen. Hier bevindt zich ook de centrale afzuigunit.

TOT SLOT

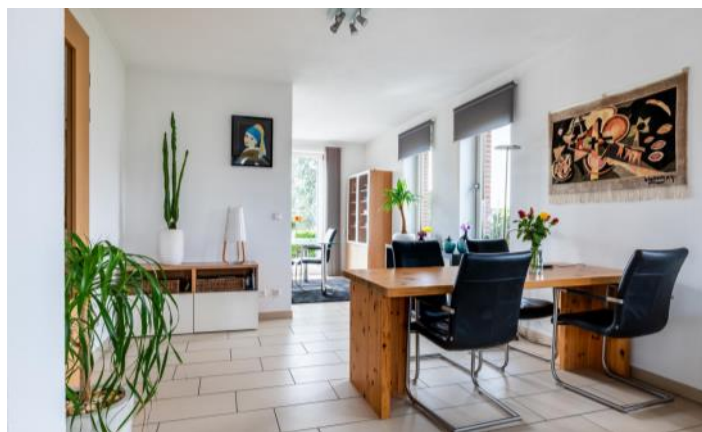
Aan de rustige kant - de zgn landzijde - van het kanaal met directe toegankelijkheid tot o.a. winkelcentra, Drentse bossen, het fraaie Westerwold, diverse zwemplassen en nog veel meer, is het goed toeven.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Hier is werk en ontspanning vanuit een ruime luxe woning waarin je dagelijks met veel plezier woont heel goed te combineren.







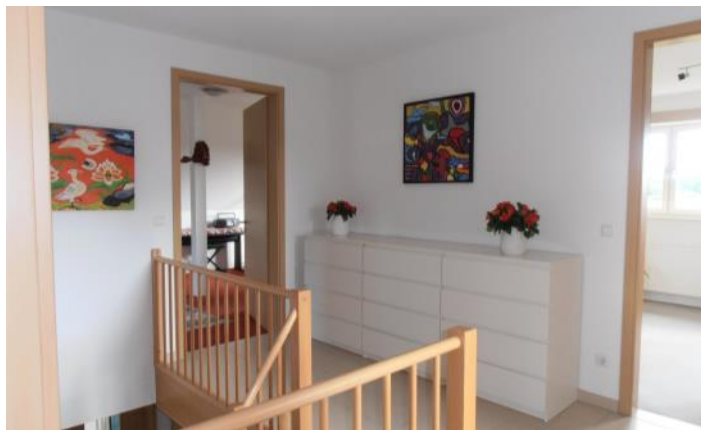


FOTO'S























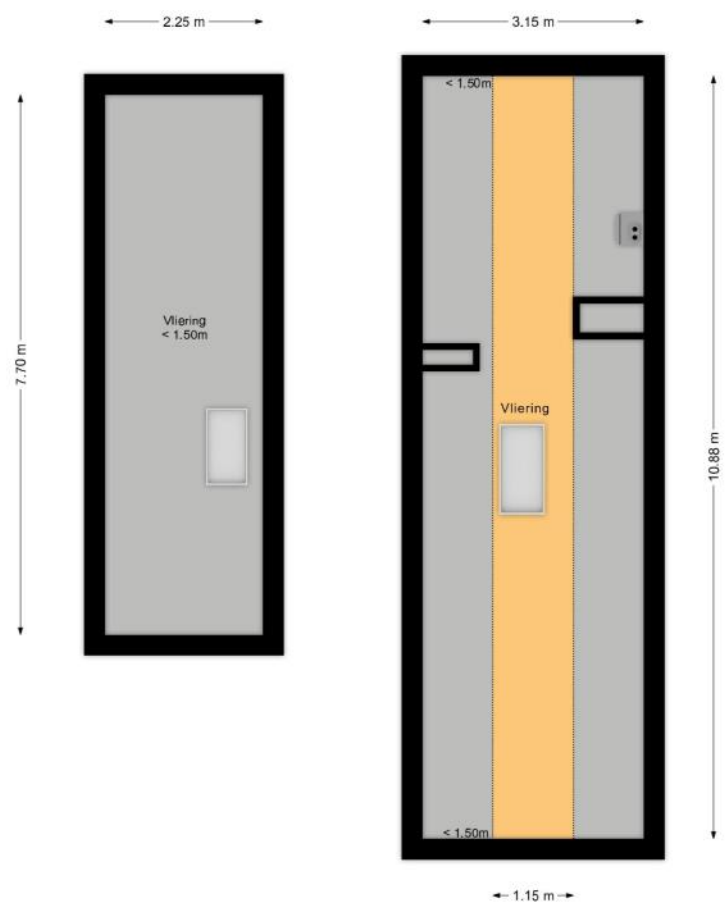
PLATTEGROND



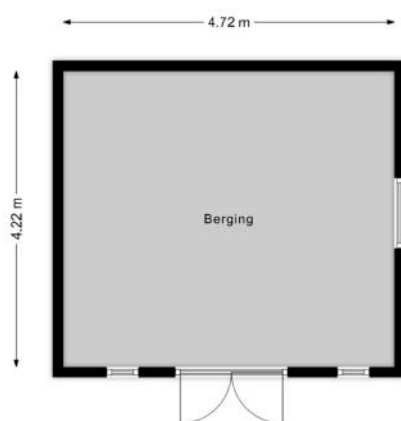
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1005 m ²
Inhoud	773 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	200 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Externe bergruimte	20 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel, vloerverwarming, whirlpool
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel, Gasboiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2007
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Aan vaarwater
Tuin	Tuin rondom
Totale oppervlakte	850 m²

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Garage

Soort	Carport
-------	---------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Wildervank D 3039

Oppervlakte	1005 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus		●	
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Nvt

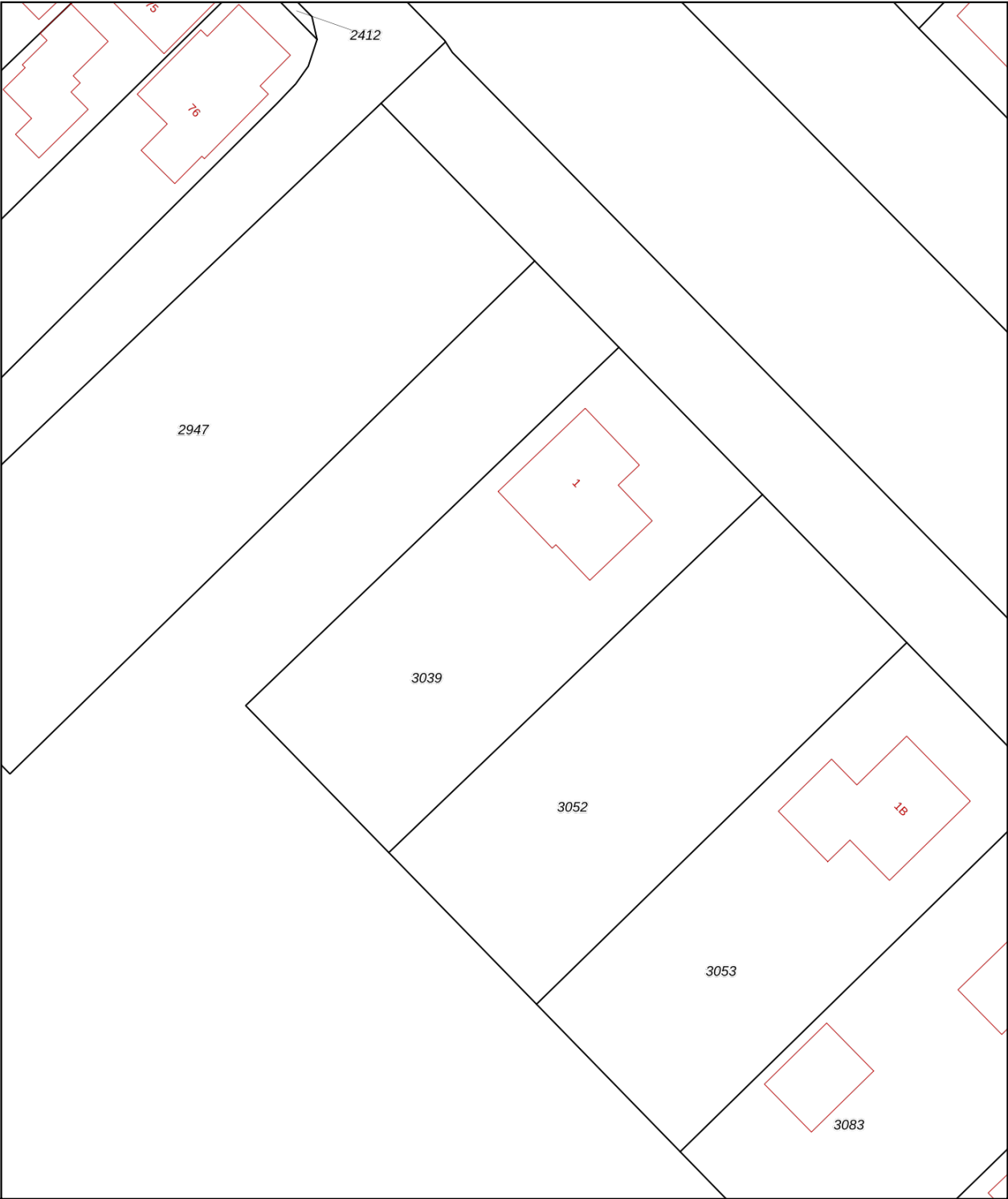


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MYP



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wildervank

Sectie D

Perceel 3039

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.