



Delfzicht 104, 9934 JE Delfzijl

Koopsom € 275.000,- v.o.n.

Nieboer Makelaars Winschoten
Venne 131 D
9671 ER, WINSCHOTEN
Tel: (0597) 41 75 50
E-mail: winschoten@nieboer.nl
www.nieboer.nl

Omschrijving

UNIEKE KANS / HOEKWONING / TUIN OP HET ZUIDEN / BOUWJAAR 2025 / AARDBEVINGSBESTENDIG(ER) / A+++

Fraaie hoekwoning met een tuin op het zuiden en houten berging. Deze nieuwe en recent opgeleverde woning is aardbevingsbestendig en all-electric gebouwd en heeft een inwendige maat van ca. 5,10 x 8,92 meter. Daarnaast zijn er o.a. een fijne tuingerichte woonkamer met open keuken op de begane grond, 3 ruime slaapkamers en een moderne badkamer op de 1e verdieping en een ruime zolderverdieping met mogelijkheden voor meer (slaap)kamers. De achtertuin met fraaie tuinmuur en houten berging is op het zuiden gesitueerd en aan de voorzijde is er een pergola. De woning is nog niet bewoond geweest en/of in gebruik genomen.

De woning beschikt o.a. over:

- tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin;
- een open keuken met diverse inbouwapparatuur;
- modern toilet met fonteintje (Villeroy & Boch) incl. betegeling;
- badkamer met douche, wastafel en 2e toilet (Villeroy & Boch en Grohe) incl. betegeling;
- vaste trap naar de 2e verdieping;
- ruime zolderverdieping met zijraam, dakraam, wasmachineaansluiting en warmtepomp;
- kunststof kozijnen, ramen en deuren;
- vloerverwarming als hoofdverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- lucht-waterwarmtepomp;
- mechanische ventilatie voor een gezond binnenklimaat;
- zonnepanelen;
- energielabel A+++;
- houten berging in de achtertuin;
- een achtertuin op het zuiden.

VAN BEKENDE PLEK... ... NAAR FIJNE WOONWIJK!

Deze nieuwe woning is gebouwd op de plek van het oude ziekenhuis in Delfzijl: Park Delfzicht.

Park Delfzicht is een fijne buurt waar iedereen zich thuis voelt. Of je nu jong of oud bent, alleen of met een gezin. De woningen zijn verdeeld over zes hofjes. Aan de voorzijde kijk je uit op een wandelpad en groen. Voor de woning komt een pergola met planten voor extra privacy. Vanuit je voortuin kun je zo het park in lopen. Dit park is mooi ingericht met bomen, struiken, water en speeltoestellen. Er is weinig autoverkeer. Hierdoor is er volop ruimte om te spelen, te wandelen en elkaar te ontmoeten. Een heerlijke plek om te wonen dus! Er is een vijver in de wijk waarin regenwater wordt opgevangen. Oude bomen zijn behouden en nieuwe bloemen en planten trekken insecten, vogels, vleermuizen en egels aan. Zo krijgt natuur alle ruimte en voelen mens en dier zich thuis.

Delfzijl is een belangrijke havenstad die hoort bij de gemeente Eemsdelta. Dankzij de strategische ligging is alles goed bereikbaar. Met de auto rijd je direct de N33 op richting Eemshaven en Assen en de N360 richting Groningen. Ook als je liever met de trein of de bus reist, woon je hier goed. Er zijn namelijk uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer. Park Delfzicht ligt op een ideale locatie aan de Jachtlaan in Delfzijl. Hier kun je comfortabel wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Tegelijkertijd wordt jouw nieuwe buurt omringd door het groene stadsbos Tuikwerderrak. Ook het Damsterdiep loopt er vlak langs. Met de auto voeg je in een paar minuten in op belangrijke uitvalswegen. Op de fiets ben je zo in het centrum van Delfzijl, Appingedam en op de Campus Eemsdelta.

Op loop- en fietsafstand van jouw nieuwe woonplek vind je alles wat je nodig hebt. Een basisschool, een supermarkt, de huisarts en andere medische voorzieningen. In zwembad Dubbelslag kun je je prima een middag vermaken. Er zijn een korfbalvereniging, een voetbal- en een hockeyclub. Het strand is dichtbij en het MuzeeAquarium is een bezoekje waard. Voor een gezellige avond uit kun je terecht bij Theater & Congrescentrum De Molenberg.

N.B.: Deze online presentatie en eventuele bijlagen zijn samengesteld aan de hand van de ons bekende gegevens en

Nieboer Makelaars Winschoten

Venne 131 D

9671 ER, WINSCHOTEN

Tel: (0597) 41 75 50

E-mail: winschoten@nieboer.nl

www.nieboer.nl

afbeeldingen. In combinatie met de artist impressions geven zij een indruk van de toekomstige situatie. Zij pretenderen niet een exacte weergave te zijn van het uiteindelijke product. Rechten kunnen dan ook niet aan deze presentatie of bijlagen ontleend worden. Eventueel genoemde en/of getoonde afmetingen zijn indicatief, almede de bijgevoegde tekeningen, maatvoeringen en tekst zijn indicatief en kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Kenmerken

Koopsom	: € 275.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 420 m ³
Perceel oppervlakte	: 118 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 115 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2025
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 57 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A+++
Verwarming	: Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren

Locatie

Delfzicht 104
9934 JE DELFZIJL



Nieboer Makelaars Winschoten
Venne 131 D
9671 ER, WINSCHOTEN
Tel: (0597) 41 75 50
E-mail: winschoten@nieboer.nl
www.nieboer.nl

Foto's



Foto's



Nieboer tips en adviezen

Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken wordt de koopovereenkomst opgesteld door Nieboer Makelaars, conform de modelakte, opgesteld door de NVM, onze makelaarsberoepsorganisatie. Deze is uitgebreid en gedetailleerd van opzet en voorzien van alle benodigde bijlagen. Bij het passeren van de akte van levering bij de notaris, komt het risico en de aansprakelijkheid van de woning bij de koper te liggen. Dit geldt voor tal van zaken als verontreiniging, asbest, (verborgen) gebreken etc. Denk hierbij ook om de opstalverzekering (brandverzekering) met een correcte verzekerde (herbouw)waarde.

Ontbindende voorwaarden

Indien een voorbehoud (in casu: ontbindende voorwaarde) benodigd is, betreffende het verkrijgen van een financiering (hypotheek), eventueel met het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG), dan dient u dit ons nadrukkelijk mee te delen bij het uitbrengen van uw bieding. Ontbindende voorwaarden worden namelijk alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze in de onderhandelingen zijn besproken. De termijn die wordt opgenomen voor een ontbindende voorwaarde financiering (met of zonder NHG) is 5 weken na mondelinge overeenstemming. Wij raden u aan een vrijblijvende afspraak te maken voor een deskundig hypotheekadvies door een Erkend hypotheekadviseur. U kunt hiervoor contact met ons opnemen.

Bouwtechnische keuring

U heeft de mogelijkheid om (voor eigen rekening) voorafgaande aan de aankoop van de woning deze bouwtechnisch te laten inspecteren. Deze bouwtechnische keuring (veelal met een schriftelijke rapportage en begeleidende foto's) geeft u een (extra) goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. In dit rapport wordt per onderdeel van de woning aangegeven in welke staat het verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op (korte) termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor zijn geraamd. U krijgt hiermee al in een vroeg stadium een objectieve analyse van de bouwkundige en technische staat van de woning. Geef het verzoek tot bouwtechnische keuring aan bij het uitbrengen van uw bieding (dus voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst). U bent vrij in keuze wie u de bouwtechnische keuring laat uitvoeren, zodat het voor u te allen tijde een objectieve waarneming/opname is. De verkoper heeft op zijn beurt diverse zaken verklaart in de vragenlijst, welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie die u heeft ontvangen.

Onderzoekplicht

Nadrukkelijk wijzen wij u op het feit dat u ook, zonder het laten uitvoeren van een bouwtechnische keuring, een eigen onderzoekplicht heeft als koper.

Notaris

Deze is naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld), mits de "kosten verkoper" niet buitensporig hoog in rekening worden gebracht door het desbetreffende notariaat.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen de partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Ouderdomsclausule

Indien van toepassing zal de zogenaamde 'ouderdomsclausule' (geheel of gedeeltelijk) in de koopovereenkomst worden opgenomen: *'Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks ..., wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.'*

Nieboer Makelaars Winschoten

Venne 131 D

9671 ER, WINSCHOTEN

Tel: (0597) 41 75 50

E-mail: winschoten@nieboer.nl

www.nieboer.nl



Bankgarantie

Indien u een woning koopt, dan verlangen onze verkopers een bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom dient binnen 7 kalenderdagen na het onherroepelijk geworden zijn van de koopovereenkomst afgegeven dan wel gestort te zijn bij de notaris, die de eigendomsoverdracht in behandeling heeft. Dit artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel wordt als bijlage in de koopovereenkomst opgenomen (en krijgt u op verzoek eerder overhandigd). Tijdens de bezichtiging worden deze erfdienstbaarheden u reeds medegedeeld. Daarnaast kunnen er nog andere afspraken of bijzonderheden van toepassing zijn, die u moet weten voordat u een bieding uitbrengt. Voor zover dat zaken zijn die tot de mededelingsplicht van verkopers behoren, vragen wij elke verkoper ons die zaken kenbaar te maken op de vragenlijst welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij de aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (roerende en onroerende) zaken die in / bij de woning achterblijven, zaken die meegaan en zaken die door koper tegen vergoeding overgenomen kunnen worden. Voor zover in deze brochure een lijst van zaken is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Plattegronden

Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Documentatie

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Prijs-/ druk- en zetfouten zijn te allen tijde voorbehouden.

Waardebepaling van uw eigen woning

Als u op dit moment een koopwoning heeft, brengen wij graag onze expertise ten uitvoer met een voor u kosteloos, vrijblijvend en marktgericht advies in de actuele marktwaarde van uw huidige woning. U kunt bij ons kantoor hiervoor een afspraak maken.

Een huis kopen? Voor u geen dagelijkse werk.

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het zo nodig inwinnen van informatie bij de gemeente (bestemmingsplan, milieutechnische aspecten etc.) en het zo nodig onderzoeken van uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich er van dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om ons tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Voor de goede orde wijzen wij u er op dat er niet eerder een koopovereenkomst tot stand is gekomen, dan nadat tussen koper en verkoper nadrukkelijk overeenstemming is bereikt is over de prijs, de leverdatum en andere relevante zaken als bijvoorbeeld gestelde ontbindende voorwaarden, roerende zaken e.d. welke verwoord zijn in een door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst (zie ook passage *Bedenktime*). U bent te allen tijde vrij zich te laten bijstaan door een eigen aankoopmakelaar.

Bezichtiging

Nieboer Makelaars Winschoten
Venne 131 D
9671 ER, WINSCHOTEN
Tel: (0597) 41 75 50
E-mail: winschoten@nieboer.nl
www.nieboer.nl



Voor een overtuigende vervolgbesichtiging van een woning kunt u een afspraak met ons maken. Een afspraak tot bezichtiging leidt tot geen enkele verplichting. Ook niet als u de "eerste kijker" bent. Tevens kunt u hieraan geen rechten ontleen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten een afspraak tot bezichtiging te maken.

Na afloop van de bezichtiging

-U wilt nadere informatie, nogmaals bezichtigen of u wilt een bieding op de woning uitbrengen?

Neemt u dan contact op met ons kantoor (als u de aankoop zelf wilt verzorgen) of met uw eigen aankoopmakelaar die u verder bij de aankoop begeleidt).

-U heeft geen verdere belangstelling?

Dan stellen wij het bijzonder op prijs, dat u ons dit binnen enkele dagen laat weten, zodat wij de eigenaar/verkoper van de woning kunnen informeren. Wellicht kunnen wij u met een andere woning (in de toekomst) van dienst zijn.