



Hoofdstraat 31, 9944 AB Nieuwolda

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

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

Omschrijving

Instapklaare, gemoderniseerde vrijstaande villa met luxe uitstraling en energielabel A+. Deze royale woning beschikt over maar liefst 5 slaapkamers en is daarmee ideaal voor grote gezinnen.

Aan de karakteristieke Hoofdstraat in het sfeervolle Nieuwolda staat deze royale vrijstaande villa met verrassend veel ruimte, totaal 5 slaapkamers en een diepe tuin met prachtig vrij uitzicht. De woning combineert de charme van een jaren-30-woning met het comfort van vandaag. Dankzij de twee slaapkamers en badkamer op de begane grond is dit huis ook ideaal voor levensloopbestendig wonen. Een heerlijk familiehuus met volop ruimte.

Begane grond: zijentree/hal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de kelder. Lichte woonkamer voorzien van een strakke moderne vloer, moderne open keuken voorzien van luxe inbouwapparatuur en een gezellige eethoek. Aansluitend is de praktische bijkeuken bereikbaar met witgoed aansluiting, toiletruimte en tussenhal. Op de begane grond bevinden zich 2 slaapkamers met direct toegang tot het terras en diepe tuin, een geheel vernieuwde badkamer (2025) voorzien van ligbad, inloopdouche en stijlvol meubel met waskom, separaat toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Eerste verdieping: ruime overloop, totaal 3 royale slaapkamers en een tweede badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet. Ideaal voor ontspanning na een lange dag.

Tweede verdieping: via vaste trap bereikbaar; ruime bergzolder met dakraam en volop opbergmogelijkheden of het creëren van 3 of 4 extra slaapkamers of een "mancave".

Derde verdieping: extra bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen.

Buitenruimte: de oprit biedt plaats aan meerdere auto's. De verzorgde achtertuin met gazon en ruime overkapping met schuurtje ligt op het zonnige zuiden en biedt volop privacy. Hier geniet je van rust, ruimte en een prachtig vrij uitzicht.

De gehele benedenverdieping is voorzien van een nieuwe, strakke vloer met vloerverwarming en een strakke wandafwerking.

Bijzonderheden:

- vrijstaande villa met moderne uitstraling;
- maar liefst 5 slaapkamers, ideaal voor grote gezinnen;
- 2 slaapkamers en badkamer op de begane grond;
- 16 stuks zonnepanelen;
- voorzien van elektrische boiler en warmtepomp;
- energielabel A+;
- recent vernieuwd: toilet en badkamer (2025);
- instapklaar, wonen zonder klussen;
- nabij het centrum en jachthaven van Nieuwolda.

Nieuwolda is een gemoedelijk dorp in de gemeente Oldambt, met basisschool, supermarkt en sportfaciliteiten in de directe omgeving. De ligging is centraal: binnen 10 minuten bent u in Scheemda of Winschoten, en via de A7 is ook Groningen goed bereikbaar.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 495.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.037 m ³
Perceel oppervlakte	: 653 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 282 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1958
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 312 m ²
Garage	: Garage mogelijk
Energielabel	: A+
Verwarming	: Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Hoofdstraat 31
9944 AB NIEUWOLDA



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



Foto's



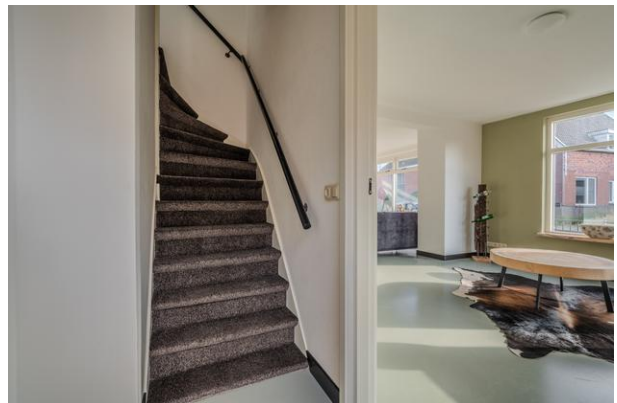
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

De beste plek voor jou

N Nieboer
makelaars

Nieboer Makelaars
info@nieboer.nl

NVM

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



Begane grond



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Eerste verdieping

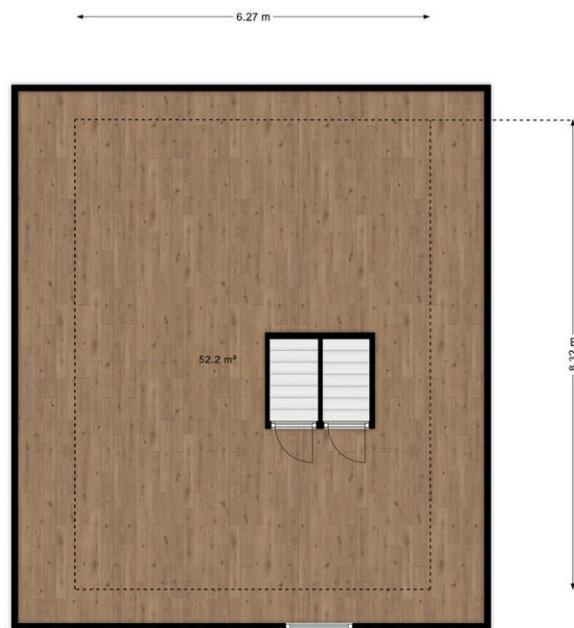
1e verdieping



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping

2e verdieping



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

6.32 m

Derde verdieping

3e verdieping



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tuinhuis

Tuinhuisje



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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



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.

Bedenkijd

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*

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



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.'

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. Schroemt 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 *Bedenktijd*). U bent te allen tijde vrij zich te laten bijstaan door een eigen aankoopmakelaar.

Nieboer Makelaars Winschoten

Venne 131 D

9671 ER, WINSCHOTEN

Tel: (0597) 41 75 50

E-mail: winschoten@nieboer.nl

www.nieboer.nl



Bezichtiging

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.