



## Heuvelstraat 25

9673 BA Winschoten

---

woonoppervlakte 101 m<sup>2</sup>

---

perceeloppervlakte 169 m<sup>2</sup>

---

4 slaapkamers

---

te koop

---

**Vraagprijs: € 210.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Heuvelstraat 25

9673 BA Winschoten

€ 210.000 k.k.

## Basisinformatie

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| soort object:    | woonhuis           |
| type object:     | tussenwoning       |
| bouwtype:        | bestaande bouw     |
| woonoppervlakte: | 101 m <sup>2</sup> |
| perceelopp.:     | 169 m <sup>2</sup> |
| bouwjaar:        | 1973               |
| beschikbaar:     | in overleg         |

## Kadastrale informatie

gemeente Winschoten, sectie C, nummer 3267,  
perceelopp. 169 m<sup>2</sup>, type geheel

## Energie

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| isolatie:          | gedeeltelijk dubbel glas |
| verwarming:        | C.V.-ketel               |
| warm water:        | C.V.-ketel               |
| CV-Ketel:          | Nefit                    |
| bouwjaar CV-Ketel: | 2016                     |
| energielabel:      | D                        |

## Gebouw

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| verdiepingen: | 3                  |
| slaapkamers:  | 4                  |
| inhoud:       | 442 m <sup>3</sup> |

## Schuur / berging

|       |                  |
|-------|------------------|
| type: | aangebouwd steen |
|-------|------------------|

## Overig

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| tuin:             | achtertuin        |
| tuin oppervlakte: | 78 m <sup>2</sup> |
| ligging:          | noord-westen      |
| achterom:         | ja                |

# Kaart



# Omschrijving

Tussenwoning | 4 slaapkamers | Ideaal voor starters

Ben je op zoek naar een tussenwoning met vier slaapkamers op een fijne locatie? Dan is de Heuvelstraat 25 in Winschoten misschien wel jouw nieuwe thuis! Deze tussenwoning uit 1973 biedt volop leefruimte, met vier slaapkamers, een woonkamer, dichte keuken en een praktische bijkeuken.

Indeling van de woning:

Begane grond

Via de hal kom je binnen en heb je toegang tot het toilet, de vaste trap naar de eerste verdieping en de woonkamer, keuken en toegang tot de praktische bijkeuken.

De woonkamer is ruim en licht en kan in directe verbinding met de keuken worden gebracht. Door deze aanpassing wordt een indeling gecreëerd die zorgt voor een open en gezellige sfeer. Vanuit de keuken heb je toegang tot de bijkeuken, een extra ruimte met veel mogelijkheden, zoals opslag of een wasruimte en verleent toegang tot de op het noord-westen gelegen achtertuin.

Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers (respectievelijk ca. 12, 12, 7 en 6 m<sup>2</sup>), ideaal voor een gezin. De (gedateerde)badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping

De zolder is bereikbaar via een vaste trap. Het is een praktische ruimte die eenvoudig in te richten is als vijfde slaapkamer, thuiswerkplek of als (extra) opslagruimte.

Buitenruimte

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin ligt op het noord-westen. De tuin is eenvoudig aangelegd en kan nog volledig naar eigen inzicht worden aangepast.

Locatie & Omgeving:

De woning ligt in de rustige, groene en kindvriendelijke buurt "Winschoten-Zuid" op korte afstand van het centrum en station Winschoten. De locatie is perfect voor gezinnen die op zoek zijn naar een veilige en gezellige buurt.

Bijzonderheden:

- Voormalig huurwoning Acantus
- Verhuurverbod
- Zelfbewoningsplicht- en anti-speculatiebeding
- Projectnotaris Kruize Rolfers
- Inspanningsverplichting koper energielabel C

Benieuwd naar deze woning? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek of dit jouw nieuwe thuis wordt!

# Foto's



# Foto's



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heuvelstraat 25



0 5 10 15 20 25m

12345  
25

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Winschoten

Sectie C

Perceel 3267

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2025  
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 databankenrecht.

# Algemene informatie

## Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**Stichting Acantus** heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **Stichting Acantus** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **Stichting Acantus** op telefoonnummer **085 - 401 10 20** of per mail **d.lunenburg@acantus.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch (**085 - 401 10 20**) of per mail (**info@corpowonen.nl**) aan CORPOwonen worden doorgegeven.

## Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

## Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

# Bijzondere bepalingen

## Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

## Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

## Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Koper kan ervoor kiezen een bouwkundige inspectie te laten uitvoeren om dit risico te verkleinen.

## Antispeculatiebeding

Wanneer de koper binnen drie jaar na ondertekening van de akte van levering de onroerende zaak verkoopt, verhuurt of op andere wijze in gebruik geeft aan anderen, kan de verkoper een boete ter hoogte van € 50.000,- opleggen.

## Zelfbewoningsplicht / verhuurverbod

De koper is verplicht de woning minimaal drie jaar zelf te bewonen. Gedurende deze periode mag de woning niet verhuurd of op andere wijze in gebruik gegeven worden aan anderen. Dit geldt niet voor eerstegraads bloed- en aanverwanten. Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd.

## Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

## Inspanningsverplichting energielabel koper

Koper is verplicht om de energiebesparende maatregelen van het gekochte aan te passen op een dusdanige wijze dat het energielabel minimaal uitkomt op letter C. Deze aanpassing(en) dienen binnen 24 maanden, rekenend vanaf datum notarieel transport, gerealiseerd te zijn (verlening van 12 maanden is slechts in overleg met verkoper: Stichting Acantus mogelijk).

Indien koper de aanpassing(en) niet binnen de gestelde termijn heeft gerealiseerd, is er een direct opeisbare boete ter hoogte van € 10.000,- aangevuld met € 500,- per aansluitende maand (tot een maximaal bedrag van € 22.000,-) dat koper in gebreke blijft.

## Overdracht vorderingen (stille cessie)

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.

## Aardbeving gerelateerde schade

De verkoper heeft verklaard geen melding te hebben gedaan van mogelijke aardbeving gerelateerde schade en dit gedurende de looptijd van de onderhavige overeenkomst met koper ook niet zal gaan doen. Partijen zijn aanvullend overeengekomen dat rechten en plichten ten aanzien van eventueel aanwezige aardbeving gerelateerde schade - welke nog niet door verkoper is gemeld - met ingang van de voornoemde datum van de juridische levering op koper worden overgedragen. De verkoper verklaart voorts ook geen aanspraak te hebben gedaan op de subsidiemogelijkheid via het SNN, waardoor deze mogelijkheid - bij eventuele voortzetting van de betreffende subsidieregeling - voor koper blijft bestaan.