

TE KOOP

 **Ommeland**
Makelaardij en Assurantiën



De Reede 80, Veendam

Vraagprijs € 269.500 K.K.



• Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 269.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1976
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	231 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	110 m²
Inhoud	310 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	5 m²
Oppervlakte externe bergruimte	8 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8 m²

Indeling	
Aantal bouwlagen	2

• Kenmerken

Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie	
Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging In woonwijk

Tuin	
Type	Voortuin
Oriëntering	West
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik	
Energielabel	B

CV ketel	
CV ketel	HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2013
Combiketel	Ja

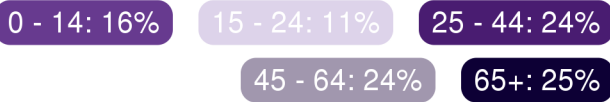
• Kenmerken

Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

• Buurt

Buurtinformatie - Veendam / Veendam-Sorghvliet

Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



49%



51%



1,3 per huishouden



• Omschrijving

Gelegen aan een rustige woonstraat in Veendam staat De Reede 80. Een geschakelde twee onder een kapwoning met een royaal woonoppervlak van circa 135 m², een aangebouwde garage en een zonnige tuin op het westen. De woning combineert ruimte, licht en een functionele indeling op een kavel van 233 m² eigen grond.

Begane grond

U betreedt de woning via de entree met toegang tot de toiletruimte met fonteintje, de meterkast en de trapopgang. Vanuit de hal bereikt u de ruime L-vormige woonkamer van 40 m². Grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor veel daglicht. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De vloer is afgewerkt met een lichte laminaatvloer en de wanden zijn eveneens in lichte tinten afgewerkt, wat zorgt voor een rustige basis. De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en is praktisch opgesteld. De keuken beschikt over inbouwapparatuur waaronder een dubbele spoelbak, een inductiekookplaat en een afzuigkap. Aansluitend bevindt zich de serre van circa 13 m². Deze ruimte vormt een waardevolle verlenging van het woongedeelte en biedt via de schuifpui toegang tot de tuin.

Vanuit de keuken is ook de bijkeuken bereikbaar van 9 m². Deze ruimte is geschikt voor witgoedopstellingen en extra opslag. Aansluitend bevindt zich in de voormalige garage de berging van 8 m², deze is voorzien van een loopdeur naar buiten. Deze ruimte leent zich ook goed voor hobby of werk aan huis.

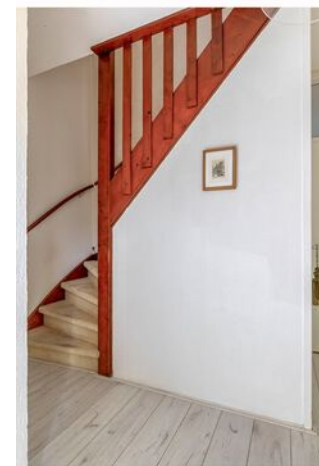
Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop met toegang tot drie slaapkamers. De slaapkamers hebben oppervlakten van 15 m², 10 m² en 9 m². Eén slaapkamer beschikt over een vaste kastenwand. Een andere slaapkamer biedt directe toegang tot het royale dakterras van circa 12 m². Dit terras ligt beschut en biedt veel privacy. De badkamer is functioneel ingericht en beschikt over een douchecabine, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Op deze verdieping bevindt zich de cv ruimte met een Intergas HR combiketel uit 2013.

De voortuin is gelegen op het westen en biedt veel privacy door de

indeling van deze tuin, daarnaast zijn er meerdere zitplekken gecreeerd. Aan de achterzijde beschikt de woning over eigen parkeergelegenheid en een onderhoudsvriendelijke tuin op het oosten. Het dakterras op de eerste verdieping vormt een extra buitenruimte met een gunstige zonligging.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk nabij voorzieningen. Op korte afstand bevinden zich supermarkten, basisscholen en het recreatiegebied Borgerswold. Veendam staat bekend om zijn groene karakter, uitgebreide voorzieningen en goede bereikbaarheid. Het centrum met winkels, horeca en cultuur ligt op korte fietsafstand. Daarnaast is het trein-/busstation op ca 5 minuten fietsen gelegen en de oprit N33 - A7 zijn eveneens goed te bereiken.

Wilt u wonen in een ruime en praktisch ingedeelde woning met veel buitenruimte en een rustige ligging. Ommeland Makelaardij en Assurantiën nodigt u graag uit voor een persoonlijke bezichtiging van De Reede 80 in Veendam.



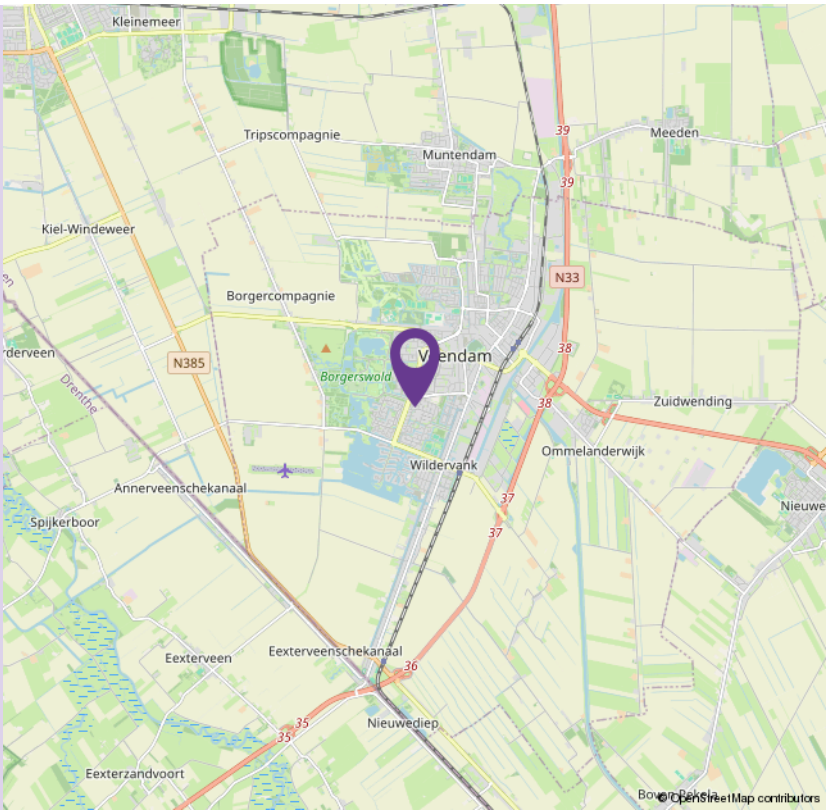
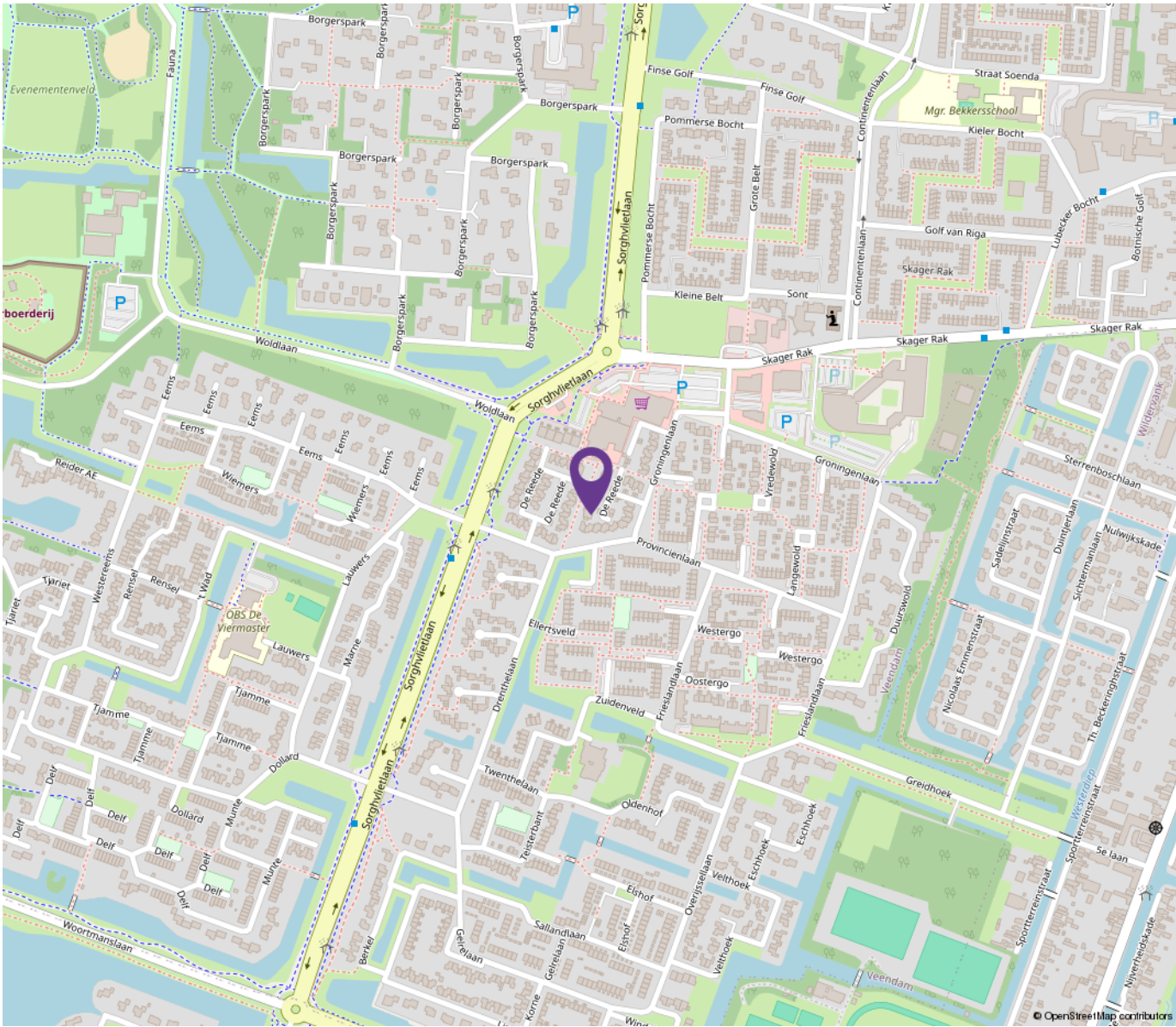




• Kadaster

Ontdek het perceel...
van De Reede 80





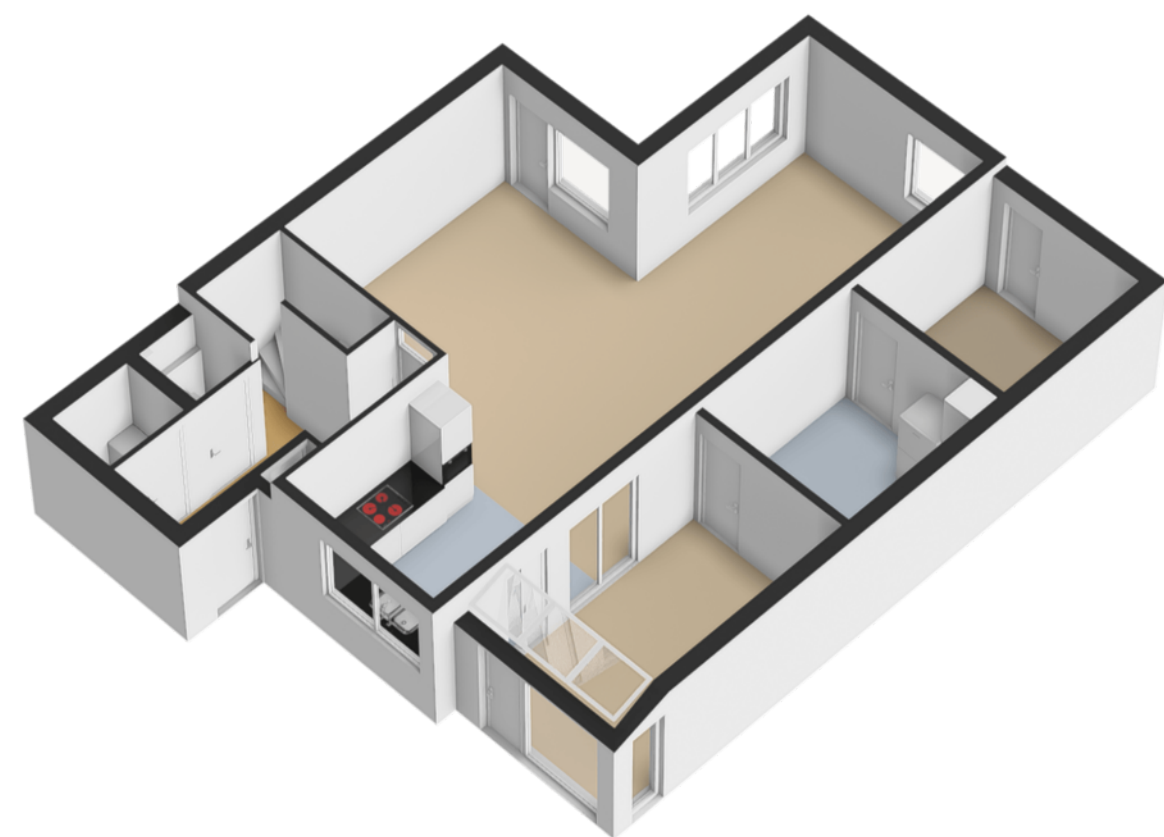
“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”

• Plattegrond

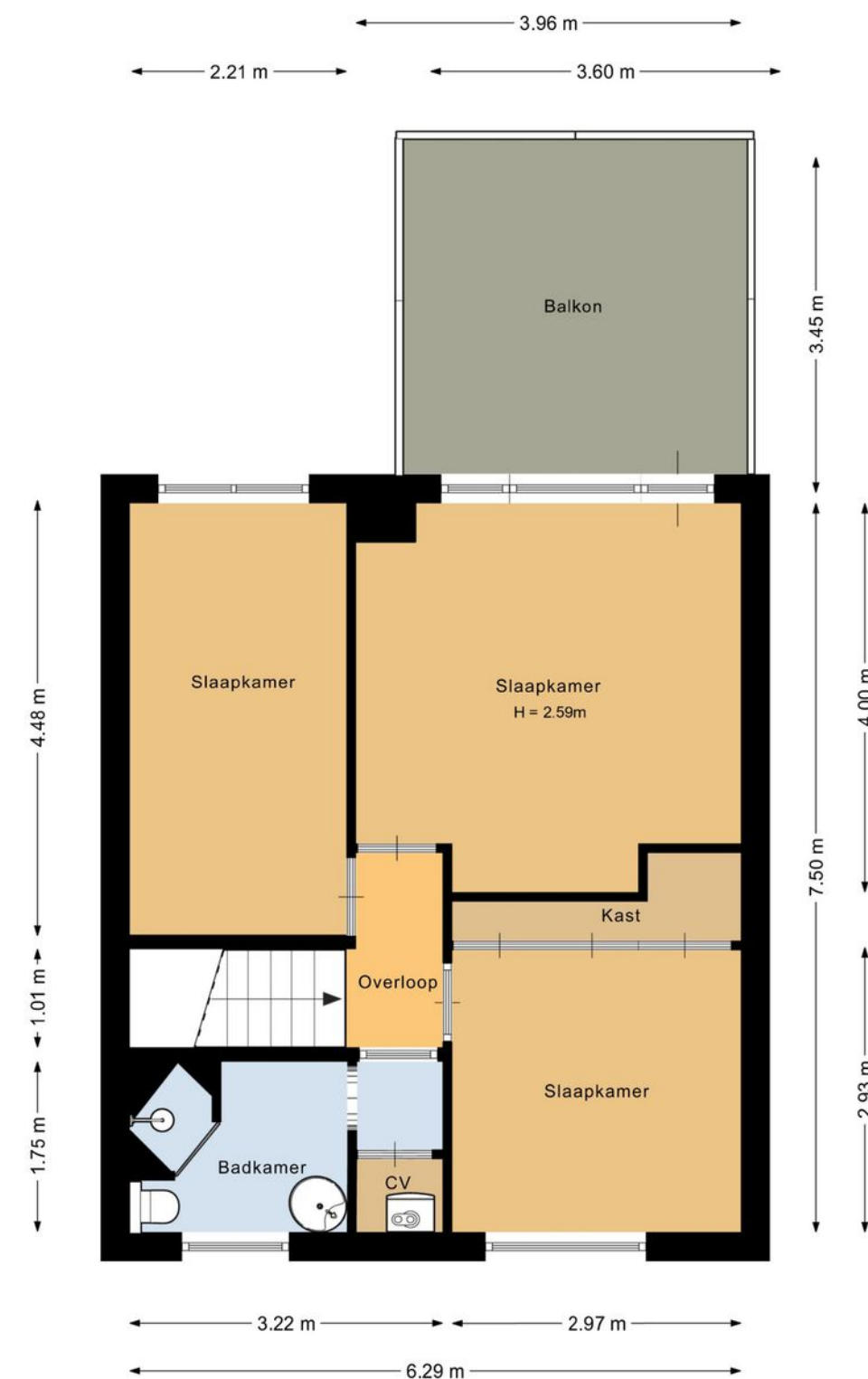


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

• Plattegrond

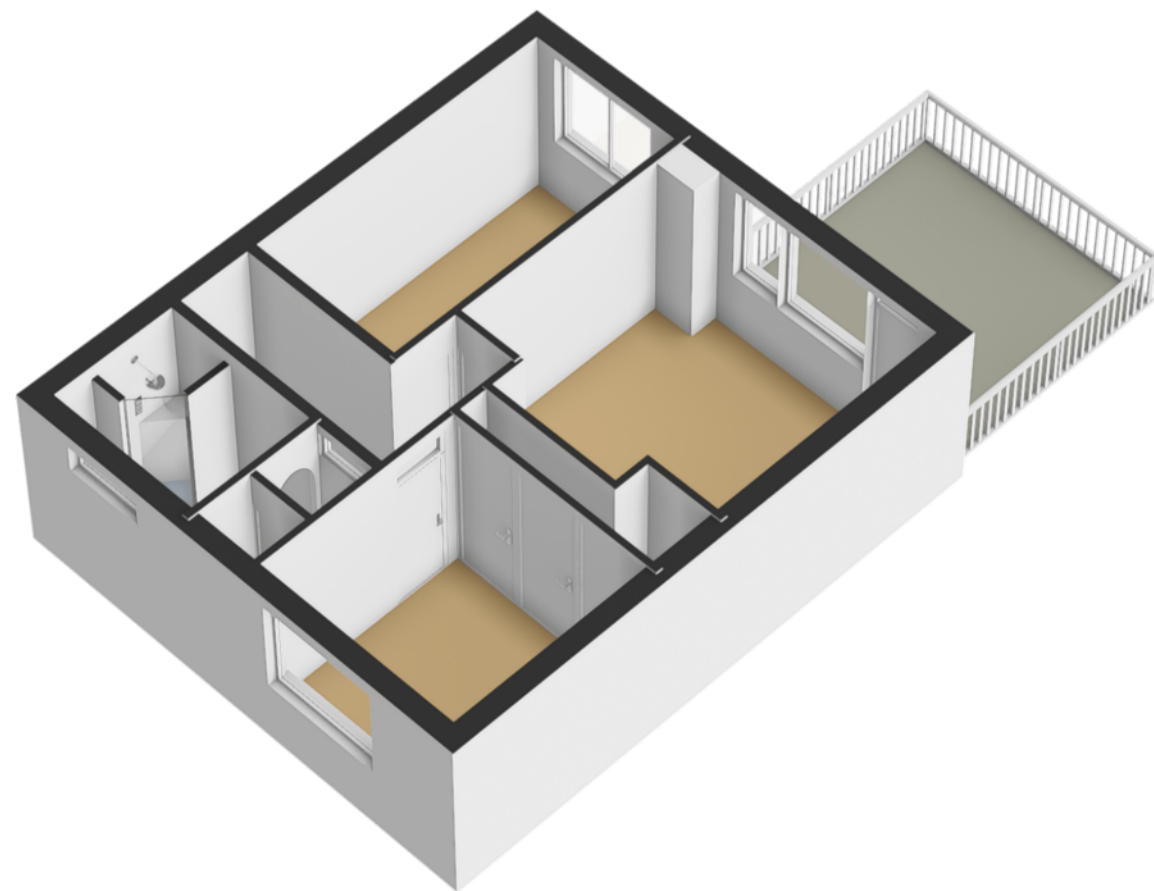


• Plattegrond

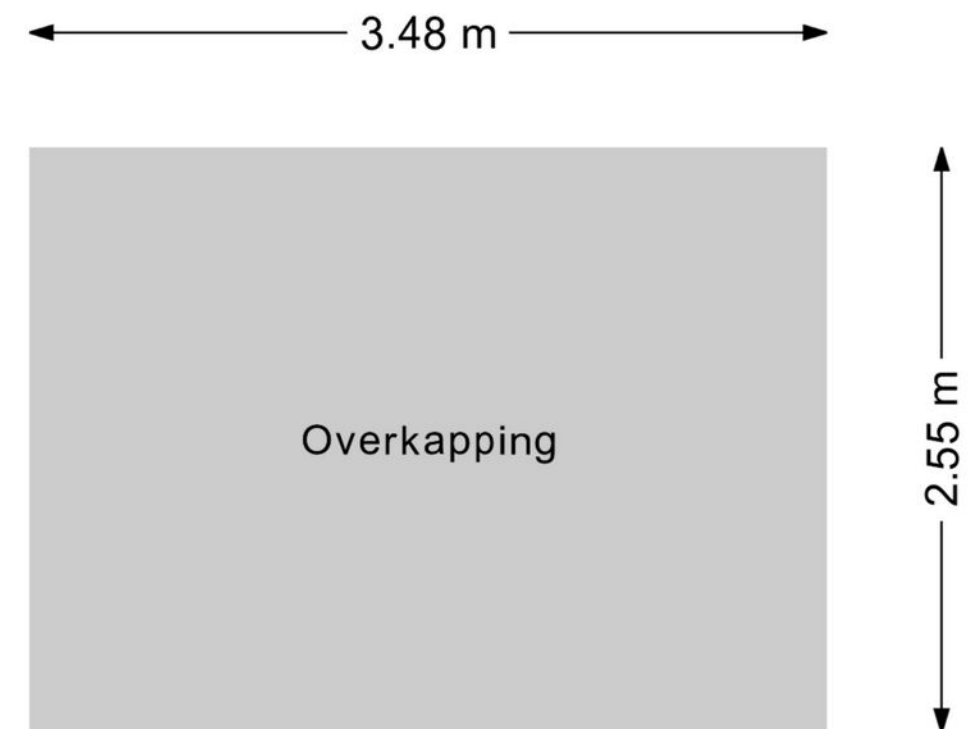


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

- Plattegrond



- Plattegrond



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

Vragenlijst gaswinning

Vragenlijst schade door gaswinning

Omcirkel/markeer wat van toepassing is.

Aardbevingsschade

Heeft u in het verleden bevingsschade gemeld bij NAM of
CVW of Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen?

Antwoord: JA - NEE

Is er na die melding een inspecteur geweest om de schade op
te meten?

Antwoord: JA - NEE

Is het bijbehorend rapport / zijn de bijbehorende rapporten
aanwezig?

Antwoord: JA - NEE

by ING

Is de schade gerepareerd?

Antwoord: JA - NEE

Zo ja, is de schade volledig gerepareerd door een
bouwbedrijf/maatschappij?

Antwoord: JA - NEE - DEELS

Zo nee, is het schadebedrag omgekeerd?

Antwoord: JA - NEE

Heeft u zelf een gedeelte of het geheel van de schade
gerepareerd?

Antwoord: JA - NEE - DEELS

Zijn de reparatienota's beschikbaar?

Antwoord: JA - NEE

Is er nog iets bijzonders te melden over het bovengenoemde
proces?

Antwoord: JA - NEE

Toelichting:

Is het schadebedrag overdraagbaar aan koper?

Antwoord: JA - NEE

Toelichting:

SNN Subsidie / Energiebesparende maatregelen

Heeft u gebruik gemaakt van de waardevermeerdering (max.
€4000,-) subsidie voor energiebesparende maatregelen?

Antwoord: JA - NEE

Zo ja, welke maatregelen heeft u genomen en wat is er

inbesloten?

Antwoord:

zonnepanelen

Risicovolle gebouwonderdelen

Zijn er na inspectie van uw woning risicovolle
gebouwonderdelen waargenomen (bijvoorbeeld schoorstenen,
balkons en/of ornamenten)?

Antwoord: JA - NEE

Zo ja, is er inmiddels een plan van aanpak vastgesteld?

Antwoord: JA - NEE

Zo ja, is er al een uitvoering gegeven aan de werkzaamheden?

Antwoord: JA - NEE

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

Antwoord:

Versterkingsprogramma

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

Antwoord: JA - NEE

Is er al een inspectie geweest?

Antwoord: JA - NEE

Zo ja, op welke datum is de inspectie uitgevoerd?

Antwoord:

Heeft u al een rapport ontvangen n.a.v. de inspectie?

Antwoord: JA - NEE

Zijn er bijzonderheden en/of opmerkingen te melden?

Antwoord: JA - NEE

Toelichting:

• Extra informatie

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.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart zich ermee bekend dat het verkochte is gebouwd omstreeks 1901 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.

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,-.

Aardbevingsschade

Verkoper verklaart wel melding te hebben gedaan van mogelijke aardbeving-gerelateerde schade bij de daartoe bevoegde instantie. Verkoper zal het schaderapport onverwijld overhandigen aan koper. Koper is bekend met de schade aan het verkocht die wel aardbeving gerelateerd is, zoals blijkt uit het schaderapport. Verkoper heeft de schade als bedoeld in het schaderapport niet hersteld. Verkoper heeft wel een schade-uitkering ontvangen, dit bedrag zal niet worden overgedragen. Iedere aansprakelijkheid van verkoper jegens koper inzake de hiervoor bedoelde schade wordt uitgesloten.

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.

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

 Bod succesvol ingediend

 Update: deadline verloopt

 Update: koper

 Update: documenten

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

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.

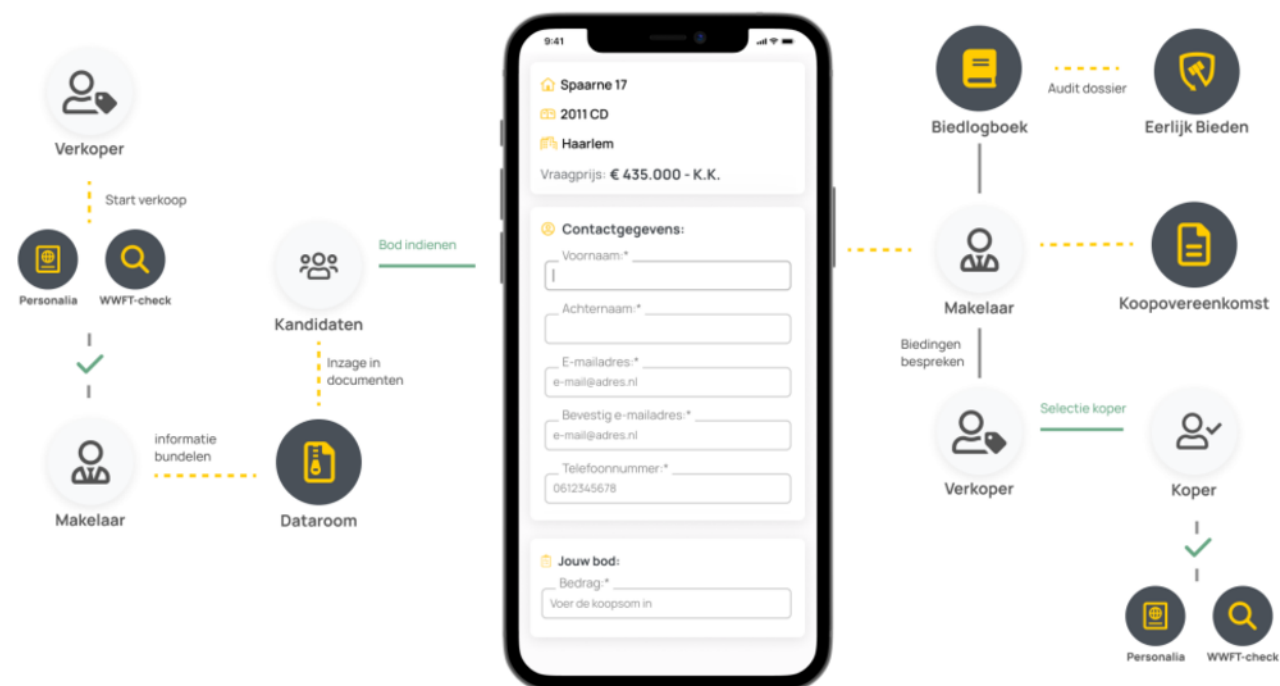
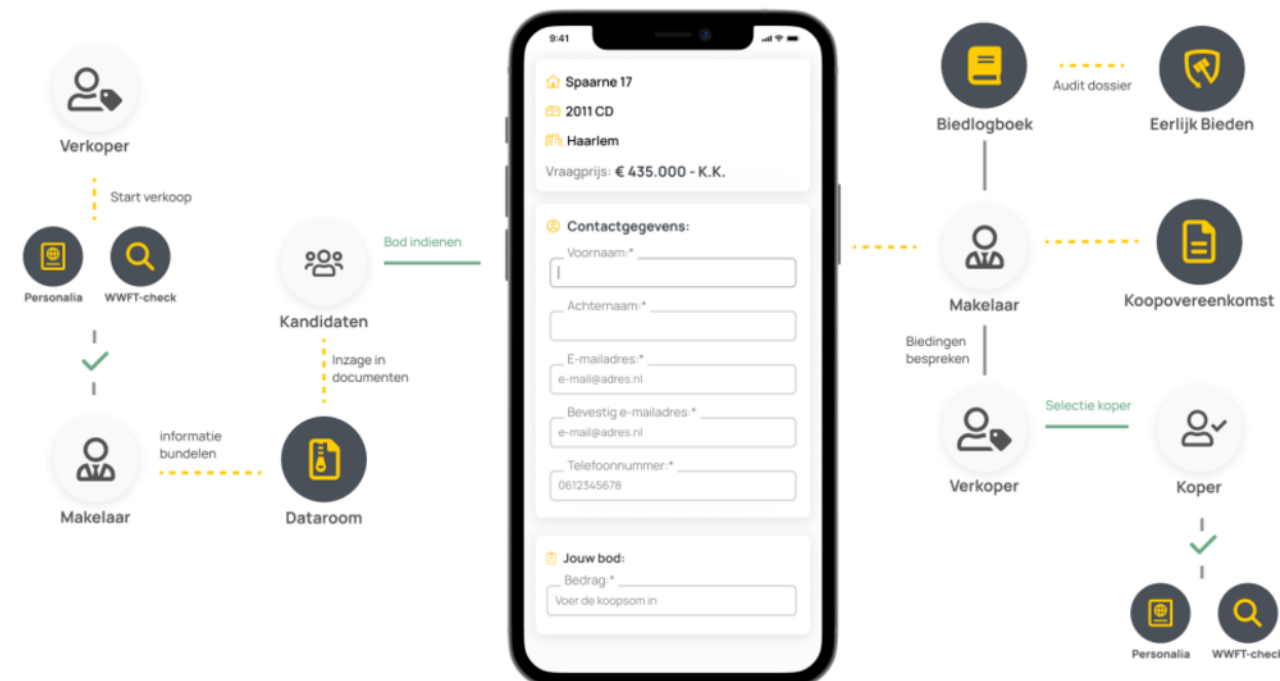
Kennis

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



• Hoe werkt het bieden op een huis?

Verkoopmethode

In principe geeft de makelaar altijd vooraf in bijvoorbeeld de verkooptekst, of tijdens bezichtigingen, aan welke verkoopmethode er wordt gehanteerd. In de meeste gevallen is er tegenwoordig sprake van een verkoop via een gesloten inschrijving of een Open Veiling. Dit wil zeggen dat je voor een bepaalde deadline jouw bod kenbaar kan maken aan de makelaar.

Als er geen deadline gehanteerd wordt, dan kunnen we spreken van regulier bieden. Bij deze methode kunnen kandidaten zonder tijdslimiet een bod uitbrengen, waarna deze direct wordt gedeeld met de verkoper en makelaar.

Onderzoeken van de stukken

Als onderdeel van jouw onderzoeksplicht, moet je voorafgaand aan het bod altijd goed de documentatie van de woning bestuderen. De makelaar geeft deze vrij via de website of in een online Dataroom. Let goed op onderdelen zoals mogelijke erfpacht, punten die naar bovenkomen uit de vragenlijsten van de verkoper en welke spullen erachter blijven in de woning.

De woning bekijken

Wellicht heb je de foto's al goed bekeken en alle stukken doorgenomen, maar tijdens een bezichtiging zie je wellicht toch nog dingen die jouw bod kunnen beïnvloeden.

Bepalen van jouw bod

Vervolgens is het goed om te weten wat je wilt gaan bieden. De hoogte van de koopsom is van veel verschillende punten afhankelijk. Heb je een eigen huis dan is het goed om een waardebeoordeling daarvoor op te vragen als uitgangspunt van jouw bod. Heb je nog geen koopwoning dan begint het bij de hoogte van een hypotheek, of eventueel een NHG-hypotheek.

Dien jouw bod in

Door de invoering van het Biedlogboek dien je tegenwoordig jouw bod digitaal kenbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld via het online biedformulier van Eerlijk Bieden.

Wat moet er staan in jouw bod?

Je hebt goed je huiswerk gedaan van tevoren en wilt gaan bieden op een woning. Het is van belang dat jij alle punten benoemd die van belang kunnen zijn voor een verkoper om jouw bod in overweging te nemen. Hieronder is een voorbeeld van de punten die je in jouw bod kan meenemen.

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.

De koopsom

De koopsom is eigenlijk niets anders dan het bedrag dat jij bereid bent te betalen voor de woning. Let hierbij op of er 'kosten koper' of 'vrij op naam' wordt gehanteerd.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn er om jou als kandidaat-koper te beschermen. Als je gebruik wilt maken van ontbindende voorwaarden moet je deze bij het uitbrengen van je bieding al vooraf benoemen. De meest voorkomende voorbehouden zijn een 'financieel voorbehoud', 'bouwtechnische keuring' en of 'verkoop eigen woning'.

Het is verstandig om de voorwaarden goed te specificeren. Neem je bijvoorbeeld een financieel voorbehoud op, benoem dan voor welk bedrag en hoe lang je dit voorbehoud wilt opnemen. Hierdoor kan de verkoper uiteindelijk beter alle kandidaten vergelijken.

Wanneer je de ontbindende voorwaarden niet (goed) opgeeft en het wordt niet opgenomen in de koopovereenkomst, riskeer je mogelijk een boete van 10% van de koopsom wanneer de koop ontbonden moet worden. Laat je daarom vooraf altijd goed informeren door een aankoopmakelaar of een financieel adviseur.

Voorkeur van de oplevering

Voor de verkoper is het van belang om te weten wanneer jij zou willen intrekken in de woning. In de meeste gevallen zijn de wensen van de verkopers al doorgegeven door de makelaar. Het is goed om ook jouw voorkeuren op te geven en deze zoveel mogelijk overeen te laten komen. Je kunt je voorstellen dat verkopers misschien niet een jaar willen wachten op de overdracht waardoor ze bij de aankoop van een andere woning dubbele kosten moeten maken.

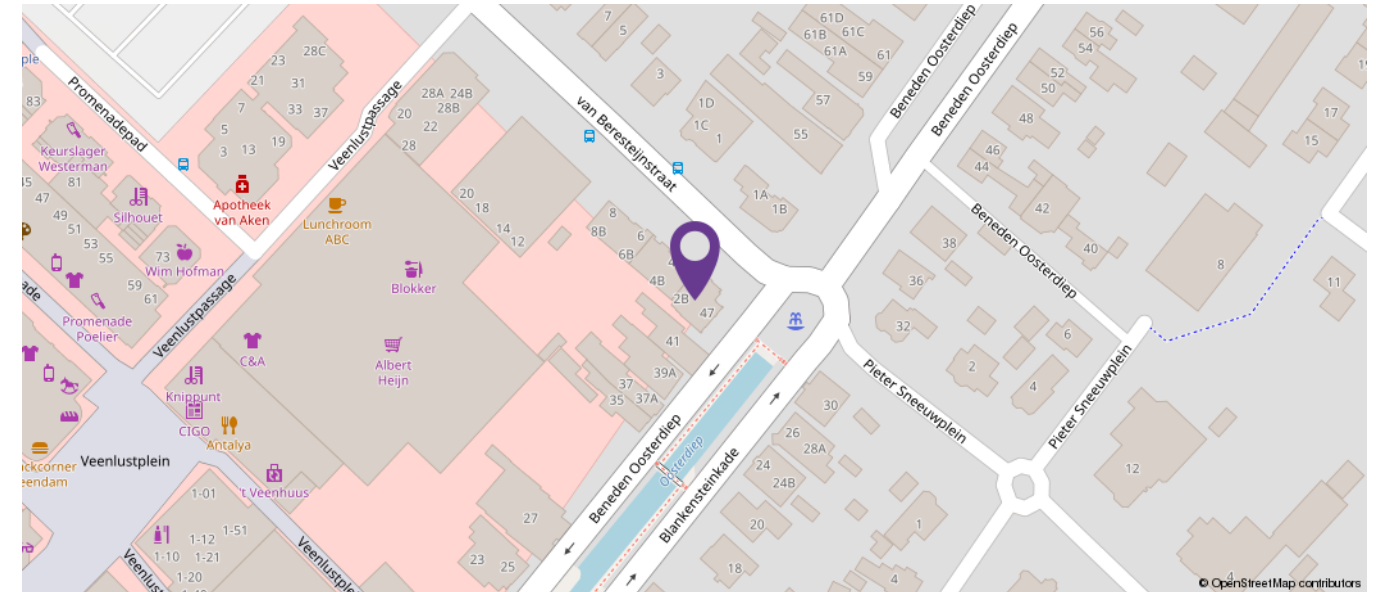
Motivatie

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.

• Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

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

