



Voorstraat 6, 9696 XH Oudeschans

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

**Oosterveld Makelaardij
Havenstraat 10
9591 AK, ONSTWEDDE
Tel: 0599-650654
E-mail: info@oosterveld-makelaardij.nl
www.oosterveld-makelaardij.nl**

Omschrijving

In het pittoreske vestingdorp Oudeschans, staat op een ruime kavel van 2.450m² deze vrijstaande (vanaf het jaar 2021 geheel verbouwde) woonboerderij met aan de voorzijde een inpandige B&B met eigen entree en terras. Het woongedeelte aan de achterkant, kijkt uit op een fraai aangelegde tuin met een zeer ruim terras. Op het perceel staat achter de woning een ruime naar wens te renoveren schuur-/garage, ook weer grenzend aan een groot terras en een houten tuinhuisje.

Indeling:

Voorzijde (B&B): hal met entree en meterkast; moderne badkamer met douchecabine, toilet en badmeubel met wastafel; woonkamer-/living met een eigen keukenblok en trapopgang naar een slaapvertrek op de 1e verdieping.

Achterzijde: bijkeuken met zij-entree, witgoed aansluitingen, vaste kast en doorgang naar de B&B; woonkamer met een dubbele schuifpui naar de tuin, houtkachel (Bullerjan) en half-open keuken (in totaal ca. 79m²) v.v. een moderne inbouwkeuken met diverse apparatuur; slaapkamer met een inbouwkast (ca. 15m²); badkamer met douchehoek, toilet en badmeubel met dubbele wastafel.

Verdieping/vide: werk-/slaap-/hobbyruimte (ca. 17m²).

De woning is vanaf 2021 tot 2023 van binnen en buiten gestript en daarna grondig verbouwd waarbij o.a. de gevels opnieuw zijn ingevoegd, het dak is vernieuwd en geïsoleerd, alle dakgoten en alle kozijnen met isolerende beglazing (HR++) zijn vernieuwd en de gehele binnenruimte is gemoderniseerd, waardoor een uniek geheel is ontstaan.

Verwarming middels CV i.c.m. vloerverwarming (Intergas HR combiketel, bouwjaar 2021).

- beschikking over glasvezelkabel, waarmee razendsnel internet en TV!
- Uitstekend geïsoleerd, energielabel B.
- De B&B is bedrijfsklaar: het heeft een bijbehorende vergunning en eigen website. Een aanrader om te bekijken.

Omgeving: Oudeschans, eerder Bellingwolderschans en aanvankelijk Bellingwolderzijl genoemd, is het kleinste Oost-Groningse vestingdorp in de gemeente Westerwolde met circa 177 inwoners en ligt op korte afstand van Bellingwolde (met alle voorzieningen voor de dagelijkse behoeften) in het overgangsbied tussen de streken Westerwolde en Oldambt in de provincie Groningen. Oudeschans heeft een beschermd dorpsgezicht. Het dorp heeft eveneens een gunstige ligging ten opzichte van de A7 waarmee een snelle autoverbinding naar de stad Groningen en Duitsland.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 450.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	650 m ³
Perceel oppervlakte	2.450 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	170 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1932
Ligging	Aan rustige weg
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Vrijstaand hout 55 m ²
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	TV kabel

Locatie

Voorstraat 6
9696 XH OUDESCHANS



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Voorstraat 6
Postcode / Plaats	9696 XH Oudeschans
Gemeente	Bellingwolde
Sectie / Perceel	K / 764
Oppervlakte	2.450 m ²
Soort	Volle eigendom

Aanvullende informatie

Heeft u interesse in deze woning en u wilt de woning graag bezichtigen, dan kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen voor het maken van een afspraak. Wij zijn van maandag t/m vrijdag van 09:00 uur tot 17:00 uur telefonisch te bereiken op **0599-650654**. Houdt u er wel rekening mee dat een afspraak voor een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontlenen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten te onderhandelen en afspraken voor bezichtigingen te maken.

Indien u deze woning inmiddels heeft bezichtigd met één van onze medewerkers dan zouden wij het zeer op prijs stellen als u uw reactie aan ons kenbaar zou willen maken. Wij voelen ons vrij om eventueel na 1 week contact met u op te nemen om te vragen naar uw reactie.

Wanneer u de woning voor een tweede keer wilt bezichtigen of een bod wilt uitbrengen dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

Besluit u deze woning te willen kopen dan zijn de volgende begrippen voor u van belang:

Koopakte

Indien beide partijen tot overeenstemming zijn gekomen wordt er door Oosterveld Makelaardij een koopakte opgesteld. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper (k.k.)

Kosten koper betekent dat u als koper de kosten betaalt. Onder deze kosten worden verstaan: notariskosten voor het opstellen van de akte van levering, kosten van het kadaster en de overdrachtsbelasting. Laat u zich hierbij goed informeren of er sprake is van 0% (starter(s) onder de 35 jaar en niet eerder gebruik gemaakt van de startersvrijstelling) of 2% (wonen) of 10.4% (niet wonen en beleggers).

Waarborgsom/bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. Deze dient te worden gesteld nadat de overeenkomst onvoorwaardelijk is geworden.

Voorbehouden

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopbrochure, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de werkelijke situatie van de woning weer. Het kan echter voorkomen dat maten en indelingen niet overeenstemmen met de werkelijke situatie.

Asbest

Bij woningen gebouwd vóór en/ of in 1994 zal in de koopovereenkomst een clause worden opgenomen dat er mogelijk asbest aanwezig kan zijn.

Onderzoeksplicht

Als koper hebt u zelf een 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. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld het laten uitvoeren van een bouwtechnische keuring. Verder adviseren wij om bij de aankoop van een woning u te laten begeleiden door uw eigen (aankoop) makelaar.

Keuze notaris

Onze voorkeur gaat uit naar een plaatselijk notariaat in verband met de reisduur vanaf ons kantoor. De

keuze bestaat uit o.a. Notariskantoor Dijkstra Jansen en Bergman te Stadskanaal of Notariaat Westerwolde te Wedde of Ter Apel.

Toelichtingsclausule NEN2580

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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Oosterveld Makelaardij 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. Koper is in de mogelijkheid gesteld om de gebruiksoppervlakte te controleren en vrijwaart verkoper en diens makelaar voor iedere aansprakelijkheid met betrekking tot het niet-juist uitvoeren van de meetinstructie.

Verzekeringen

Sinds 2011 is ons kantoor uitgebreid met verzekeringen. Wilt u graag gratis advies en/of een geheel vrijblijvende offerte dan kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.