

# TE KOOP



## Boven Westerdiep 279, Veendam

Vraagprijs € 487.500 K.K.



• Kenmerken

| Overdracht  |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 487.500,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

| Bouw           |                                         |
|----------------|-----------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, herenhuis, vrijstaande woning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                          |
| Bouwperiode    | 1886                                    |
| Dakbedekking   | Dakpannen                               |
| Type dak       | Schilddak                               |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Vloerisolatie            |

| Oppervlaktes en inhoud                  |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Perceeloppervlakte                      | 645 m² |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 229 m² |
| Inhoud                                  | 927 m³ |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten   | 11 m²  |
| Oppervlakte externe bergruimte          | 33 m²  |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 1 m²   |

| Indeling         |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3                         |
| Aantal kamers    | 7 (waarvan 6 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |

• Kenmerken

| Locatie |                                                           |
|---------|-----------------------------------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg<br>Nabij openbaar vervoer<br>Nabij school |

| Tuin                        |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Type                        | Voortuin         |
| Oriëntering                 | West             |
| Staat                       | Normaal          |
| Tuin 2 - Type               | Zijtuin          |
| Tuin 2 - Oriëntering        | Noorden          |
| Tuin 2 - Staat              | Normaal          |
| Tuin 3 - Type               | Zijtuin          |
| Tuin 3 - Oriëntering        | Zuiden           |
| Tuin 3 - Staat              | Normaal          |
| Tuin 4 - Type               | Achtertuin       |
| Tuin 4 - Hoofdtuin          | Ja               |
| Tuin 4 - Oriëntering        | Oosten           |
| Tuin 4 - Heeft een achterom | Ja               |
| Tuin 4 - Staat              | Goed onderhouden |

| Energieverbruik |   |
|-----------------|---|
| Energielabel    | D |

CV ketel

• Kenmerken

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| CV ketel   | Intergas HR-107 ketel |
| Warmtebron | Gas                   |
| Bouwjaar   | 2018                  |
| Combiketel | Ja                    |
| Eigendom   | Eigendom              |

|                                      |                                                       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Uitrusting                           |                                                       |
| Aantal parkeerplaatsen               | 2                                                     |
| Aantal overdekte parkeerplaatsen     | 1                                                     |
| Warm water                           | CV-ketel                                              |
| Verwarmingssysteem                   | Centrale verwarming<br>Vloerverwarming (gedeeltelijk) |
| Parkeergelegenheid                   | Aangebouwde houten garage                             |
| Heeft een rookkanaal                 | Ja                                                    |
| Tuin aanwezig                        | Ja                                                    |
| Heeft een garage                     | Ja                                                    |
| Telefoonaansluiting aanwezig         | Ja                                                    |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja                                                    |
| Heeft schuur/berging                 | Ja                                                    |
| Heeft een dakraam                    | Ja                                                    |
| Heeft een schuifpui                  | Ja                                                    |
| Heeft ventilatie                     | Ja                                                    |

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Kadastrale gegevens |             |
| Eigendom            | Eigen grond |

• Kenmerken

|          |             |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
|----------|-------------|

## • Buurt

Buurtinformatie - Veendam / Veendam-Centrum

### Leeftijd



### Huishoudens



### Koop / huur



48%



52%



1,1 per huishouden

## • Omschrijving

Een indrukwekkend vrijstaand herenhuus vol karakter, ruimte en comfort – Boven Westerdiep 279, Veendam !

Aan het Boven Westerdiep staat dit bijzonder sfeervolle en royale herenpand, een woning die direct indruk maakt door zijn uitstraling, authentieke details en zee aan leefruimte. Hier woont u in een huis met geschiedenis, maar met het comfort en de duurzaamheid van nu. Een pand dat met liefde, zorg en oog voor kwaliteit is verbouwd en onderhouden – en dat voelt u in elke ruimte.

Zodra u binnenkomt via de entree met natuurstenen vloer en lambrisering, wordt u verwelkomd door een imposante hal met zij-entree en trapopgang. Dit is zo'n binnenkomst die meteen laat zien: dit huis is anders, dit huis heeft karakter. De speelse indeling, fraaie hoekjes en hoogwaardige afwerking geven de woning een warme, uitnodigende sfeer.

De tuingerichte woonkamer is ruim en gezellig, met een pelletkachel als sfeervol middelpunt. Aansluitend bevindt zich de prachtige serre/tuinkamer: een heerlijke plek met veel licht, open haard en openslaande deuren naar de tuin. Binnen en buiten lopen hier moeiteloos in elkaar over. De royale woonkeuken met natuurstenen vloer en complete inbouwkeuken vormt het hart van het huis – ideaal voor lange avonden tafelen met familie en vrienden.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de enorme flexibiliteit. Op de begane grond bevinden zich twee grote werk-/slaapkamers, beide met karakteristieke elementen zoals een parketvloer, grote raampartijen en daarnaast heeft een van deze ruimte nog een authentieke marmeren schouw en originele plafonds. Perfect voor werken aan huis, een praktijk, kantoor of gelijkvloers wonen. De extra voordeur via de zij-entree versterkt dit gebruiksgemak.

Op de eerste verdieping vindt u maar liefst vier ruime slaapkamers, waaronder een zeer royale master bedroom met Frans balkon en kastenwand. Er zijn tevens nog twee slaapkamers met een ingebouwde slaatzolder. Daarnaast beschikt de verdieping over een

luxe badkamer met vloerverwarming, hoekligbad, inloopdouche en toilet. Ook hier is alles tot in de puntjes verzorgd.

De woning beschikt verder over een kelder, meerdere bergruimtes, een garage, een grote carport en een fraai aangelegde tuin. De tuin is een absoluut pluspunt: heerlijk ruim, groen aangelegd, met meerdere terrassen, veel privacy en een stoere overkapping die perfect op de zon is gesitueerd. Een plek waar u elk seizoen kunt genieten, van lange zomeravonden tot knusse herfstdagen.

De afgelopen jaren is de woning bovendien verduurzaamd met behoud van karakter. Denk aan vloerisolatie, dakisolatie, HR++ beglazing, zonnepanelen (op woning én schuur), een pelletkachel en een laadpaal. Alles is zorgvuldig uitgevoerd, passend bij de stijl en kwaliteit van het pand.

Veendam is een levendige en complete plaats met een dorps karakter en stedelijke voorzieningen. U vindt hier een breed aanbod aan winkels, horeca, scholen, sportverenigingen en cultuur. De ligging is gunstig ten opzichte van uitvalswegen en openbaar vervoer, waardoor Groningen en omliggende plaatsen goed bereikbaar zijn. Veendam combineert ruimte, groen en comfort met een prettige leefomgeving.

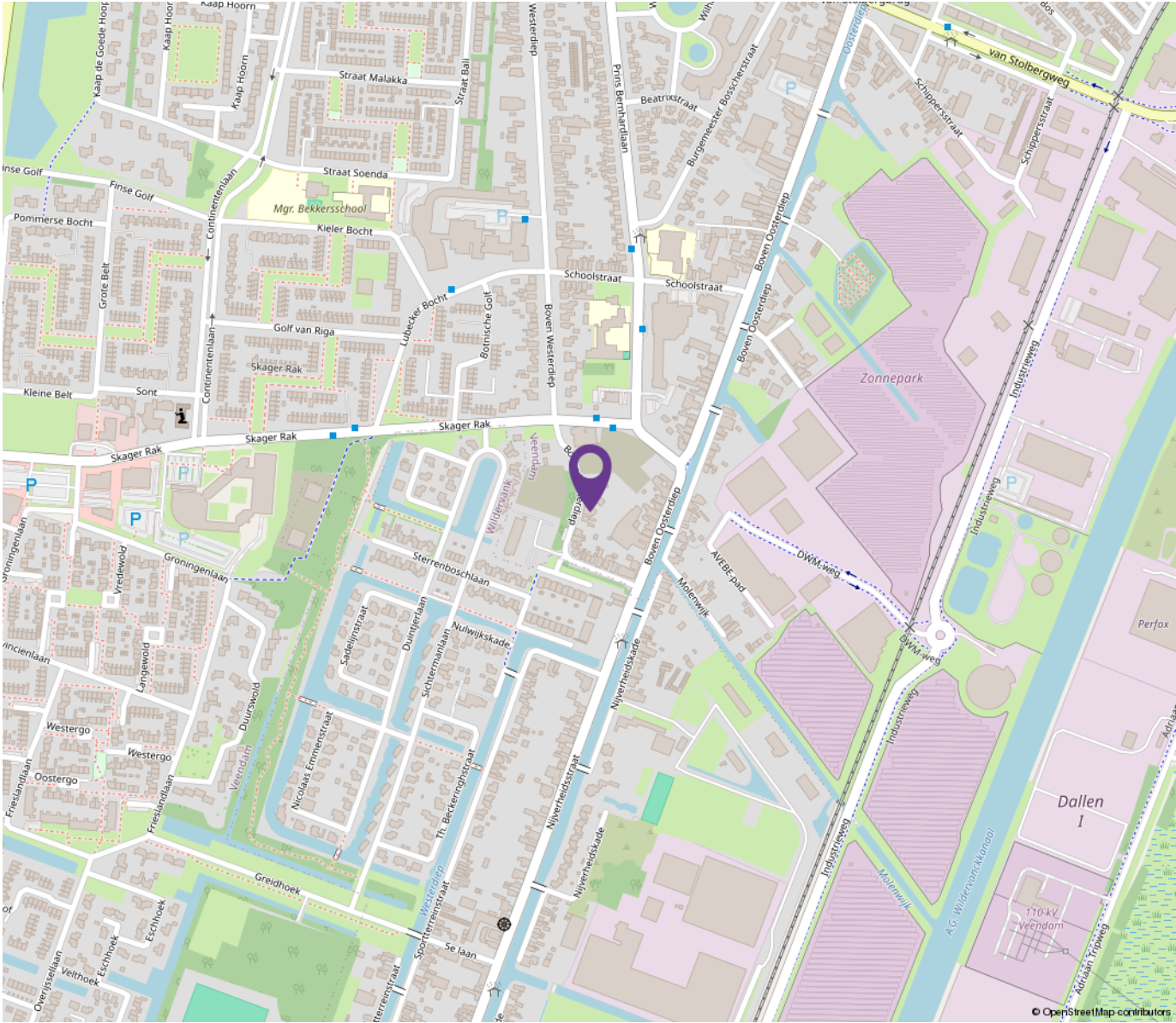
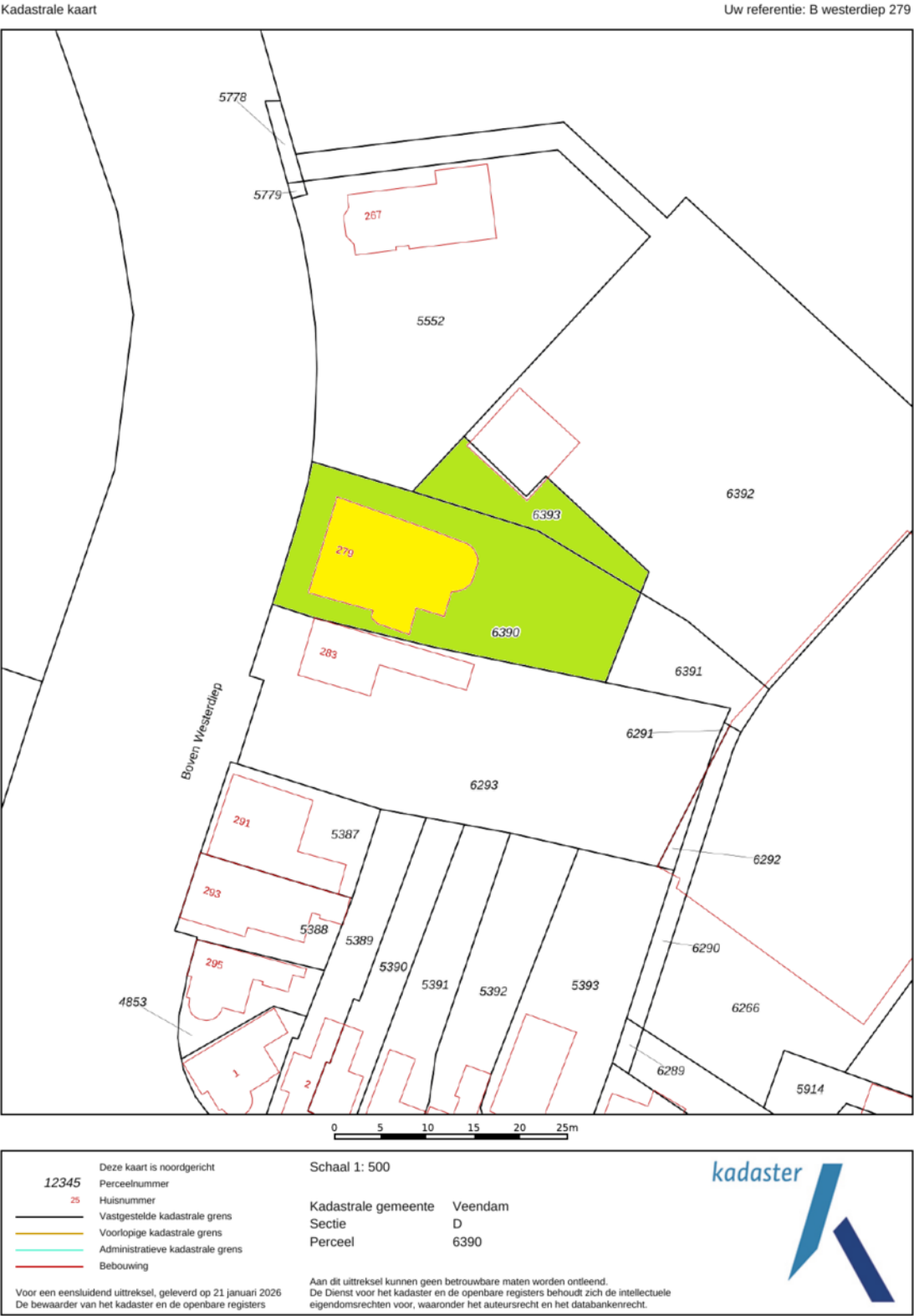




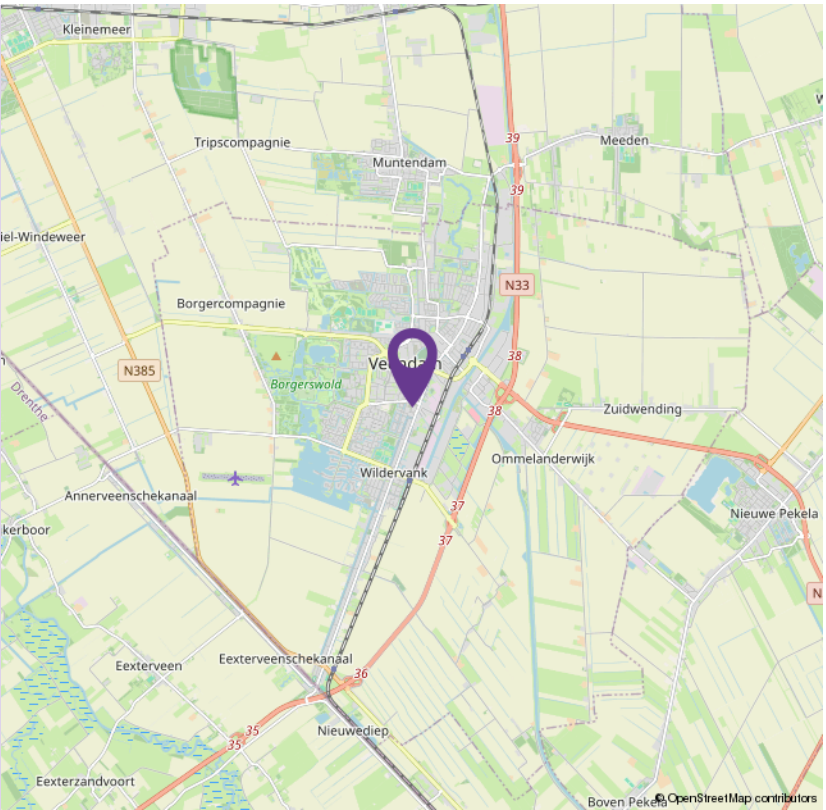


• Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Boven Westerdiep 279



“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”



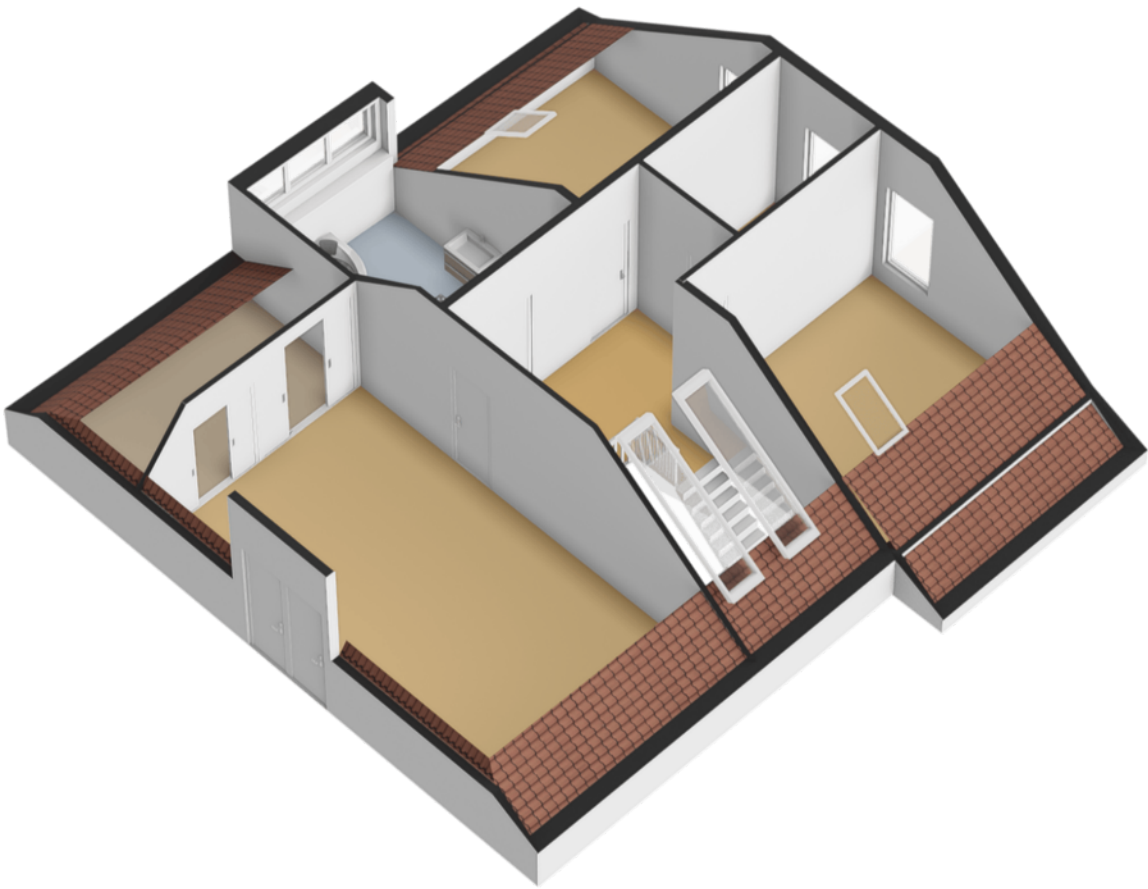
• Plattegrond

• Plattegrond

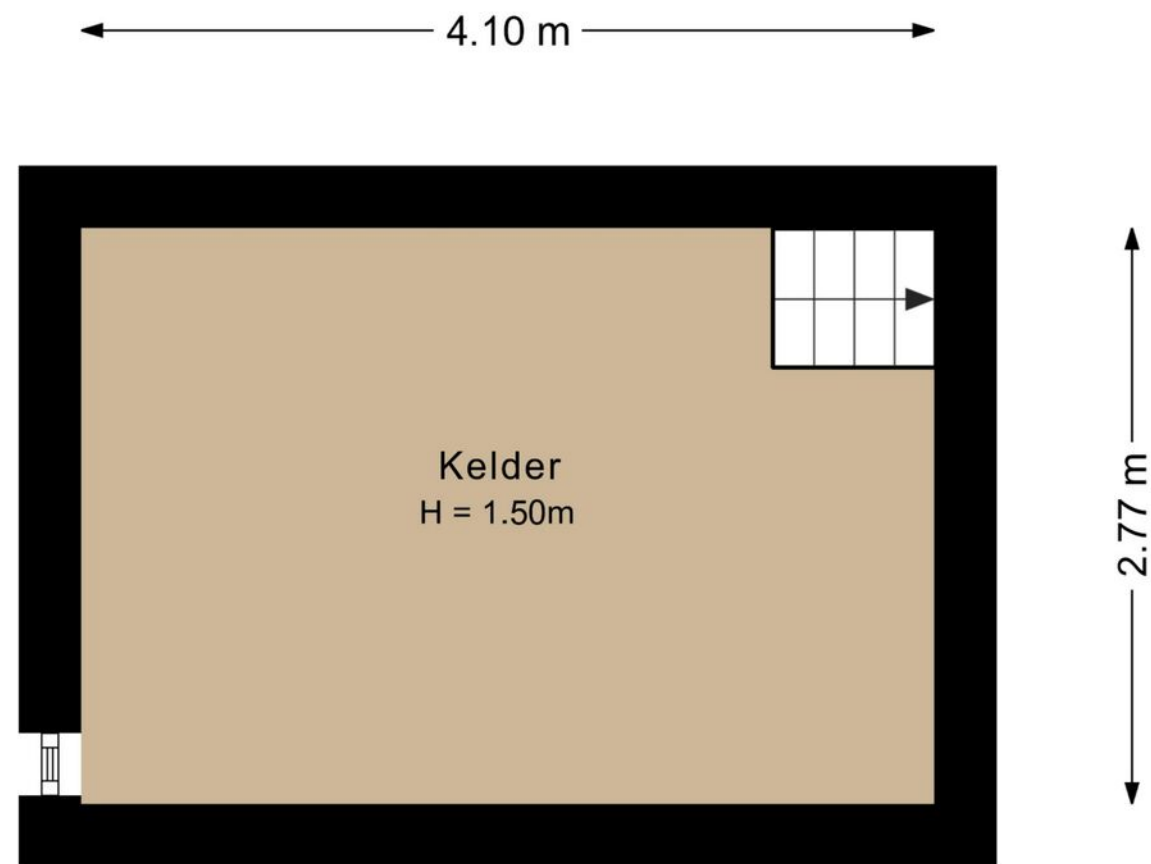


• Plattegrond

• Plattegrond

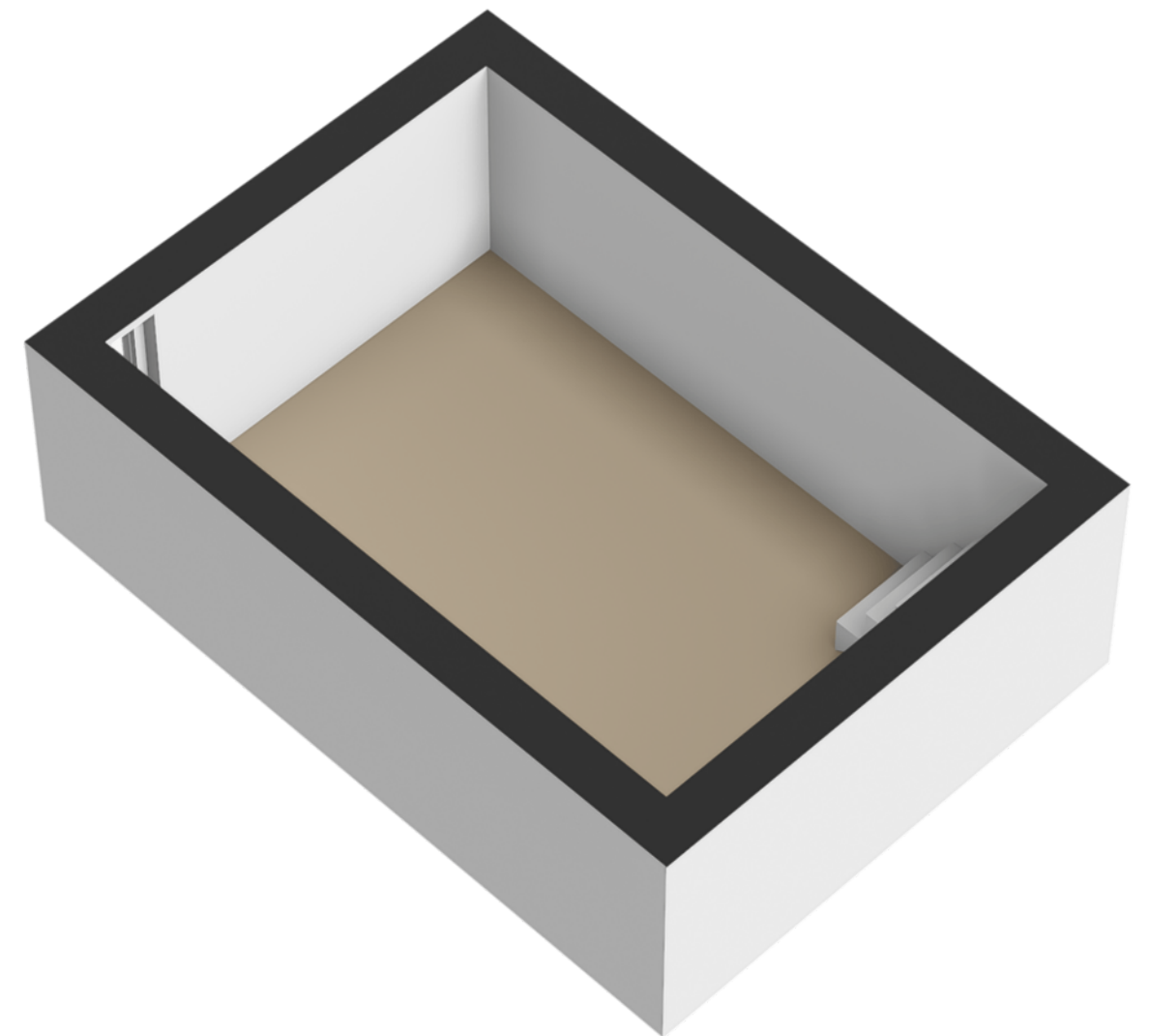


- Plattegrond

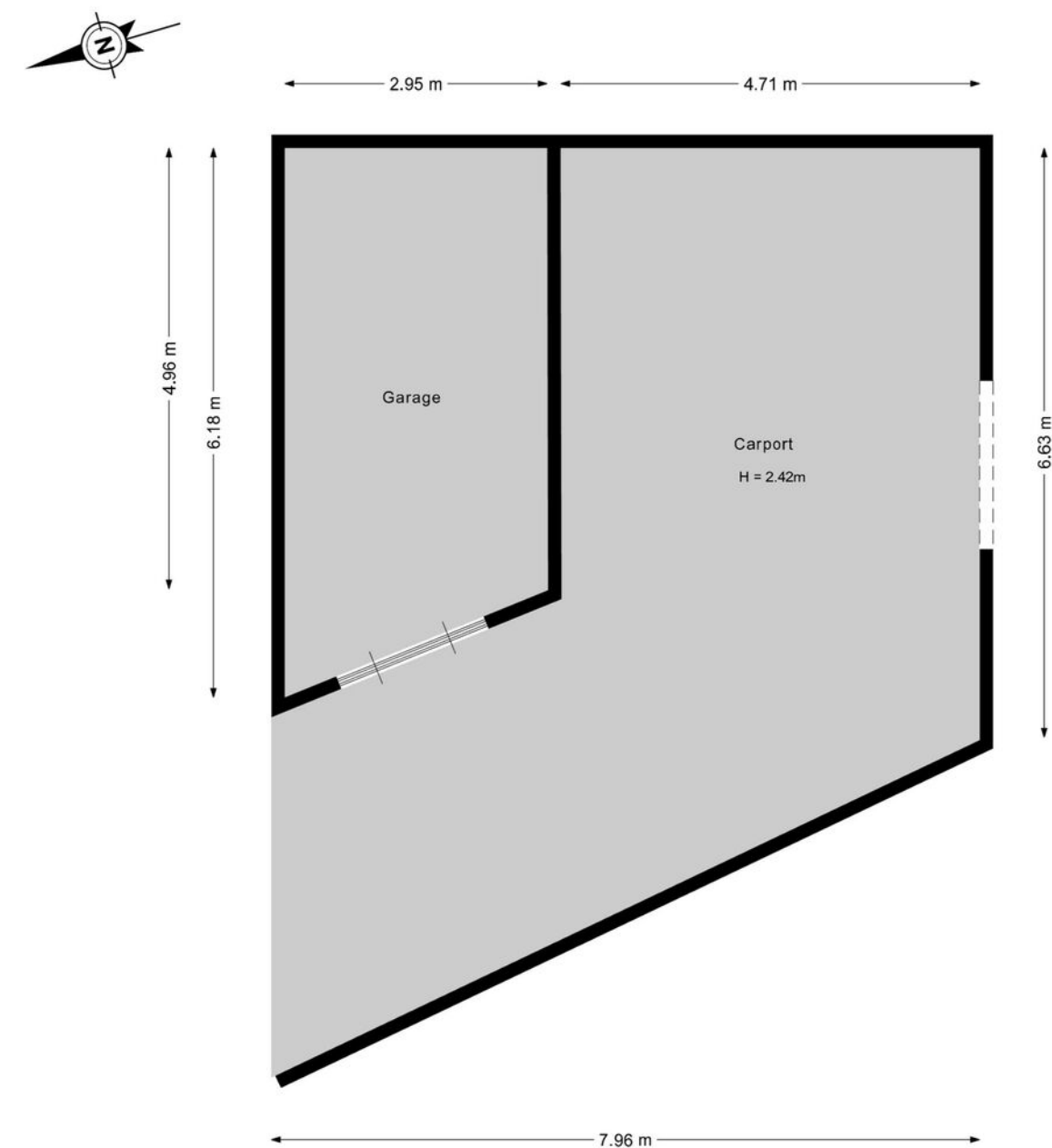


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

- Plattegrond

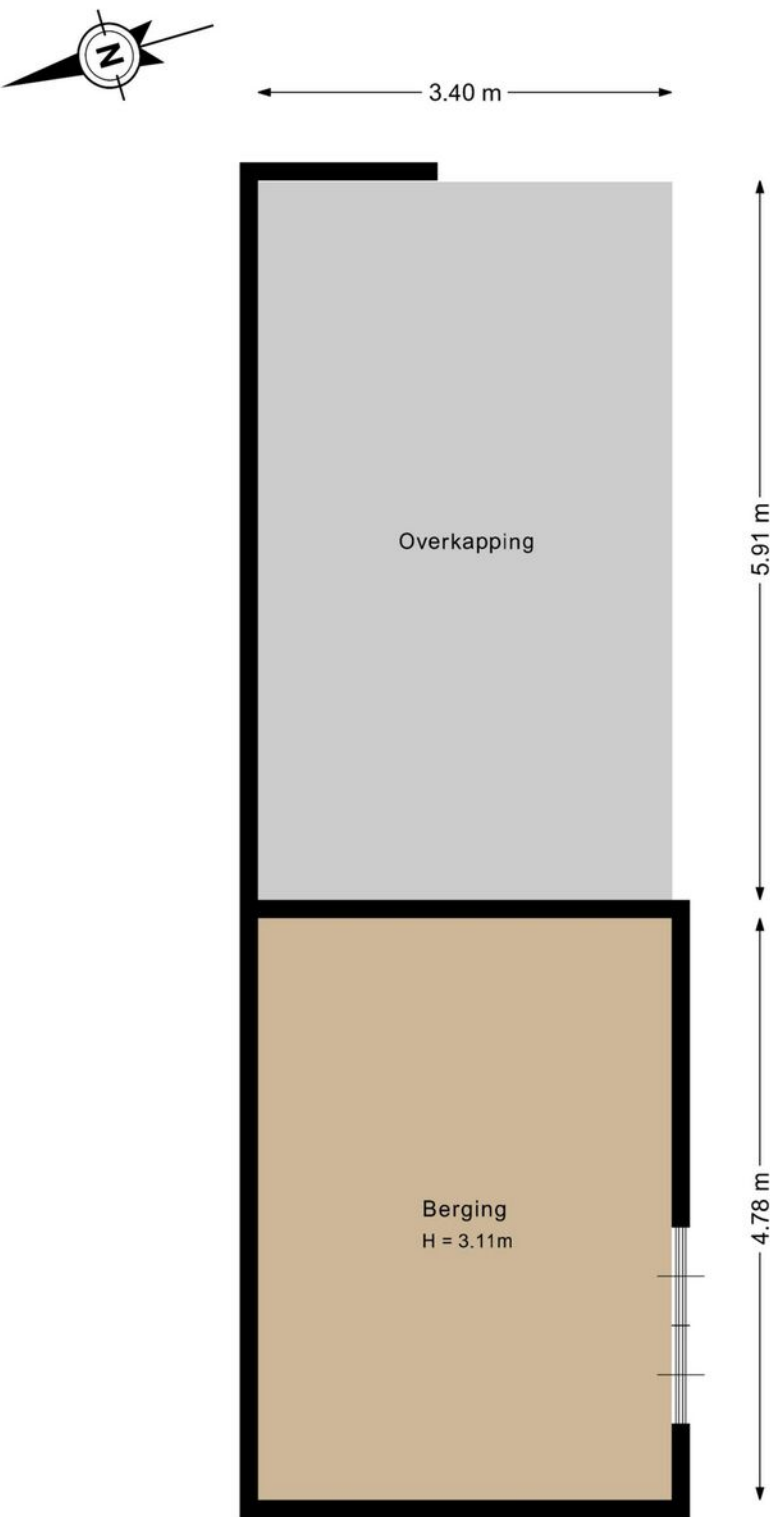


• Plattegrond



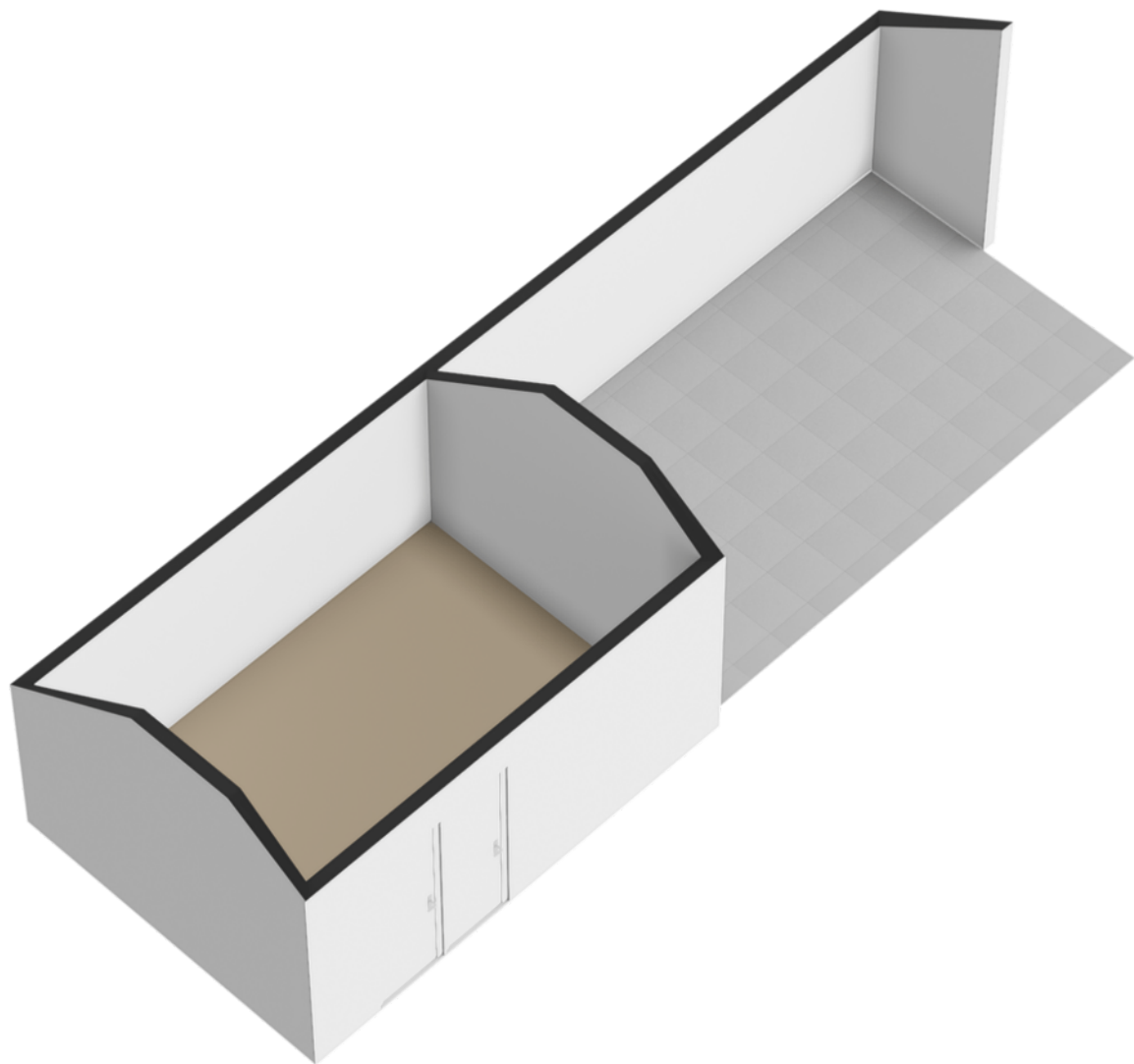
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

• Plattegrond



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

## • Plattegrond



## Voorwaarden

### 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.

### Ouderdomsclausule

Koper verklaart zich ermee bekend dat het verkochte is gebouwd omstreeks 1886 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,- en niet van de SNN-subsidie Verduurzaming € 10.000,-.

Verkoper verklaart uitdrukkelijk dat er geen (verdere) aanvragen voor SNN-subsidies met betrekking tot het verkochte zijn ingediend, zullen worden ingediend of geclaimd na ondertekening van deze koopovereenkomst. Verkoper doet afstand van eventuele toekomstige rechten op dergelijke subsidies.

### 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 d.d. ... met nr. ... Verkoper heeft de schade als bedoeld in het schaderapport deels herstellen. 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.

Verkoper verklaart voorts dat er geen aanvullende aanvragen of claims met betrekking tot aardbevingsschade zullen worden gedaan na ondertekening van de koopovereenkomst. Verkoper doet afstand van het recht om tussen ondertekening en juridische levering alsnog (verdere) aardbevingsgerelateerde vergoedingen aan te vragen of te ontvangen met betrekking tot het verkochte.

### 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  
ommelandsmakelaardij.nl  
info@ommelandsmakelaardij.nl

## •Vragenlijst gaswinning

### 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 nemen?

Antwoord: JA - NEE

Is het bijbehorend rapport / zijn de bijbehorende rapporten aanwezig?

Antwoord: JA - NEE

Is de schade gerepareerd?

Antwoord: JA – NEE -

DEELS

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

Antwoord: JA – NEE - DEELS

Zo nee, is het schadebedrag uitgekeerd?

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:

Heeft u gebruik gemaakt van de waardevermeerdering (max. €4.000,-) subsidie voor energiebesparende maatregelen?

Antwoord: JA – NEE

En/of

Heeft u gebruik gemaakt van de waardevermeerdering (max. €10.000,-) subsidie voor energiebesparende maatregelen?

Antwoord: JA – NEE

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

Antwoord:

### 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:

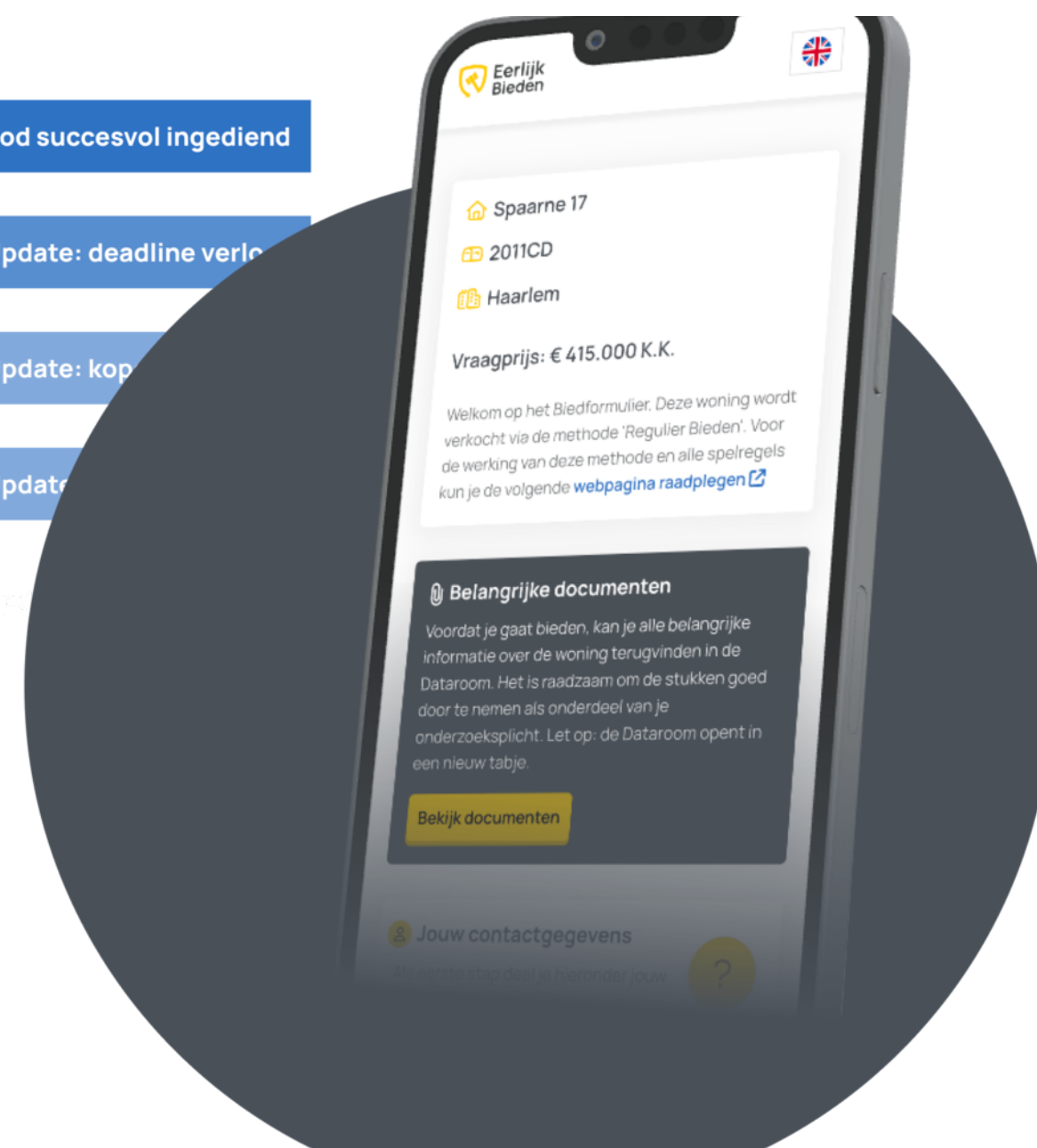
 Bod succesvol ingediend

 Update: deadline verlopen

 Update: koper

 Update: documenten

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 biedsoftware en audits dragen wij bij aan een eerlijk koopproces!

## • 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 benoemt 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.

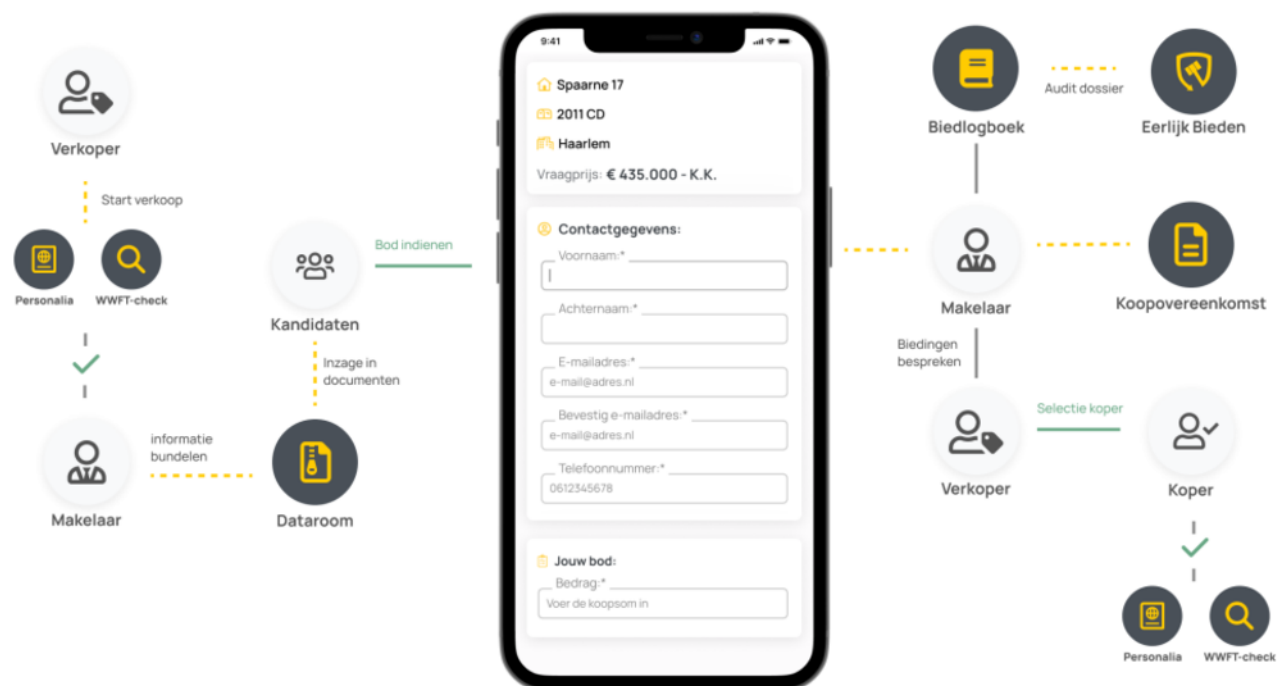
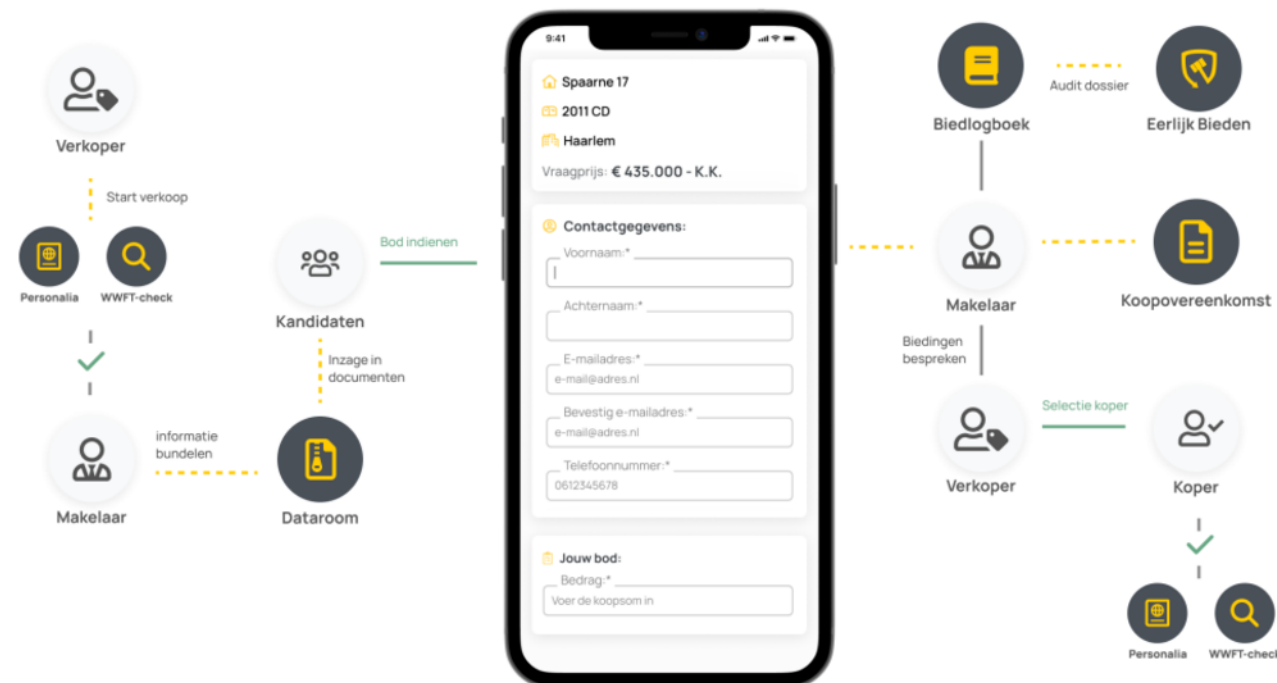
Wanneer je de ontbindende voorwaarden niet (goed) opgeeft en het wordt niet opgenomen in de koopovereenkomst, riskeer je mogelijk een boete van 10% van de koopsom wanneer de koop ontbonden moet worden. Laat je daarom vooraf altijd goed informeren door een aankoopmakelaar of een financieel adviseur.

### 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

# ONS TEAM

## Ommeland Makelaardij en Assurantiën



### Persoonlijk

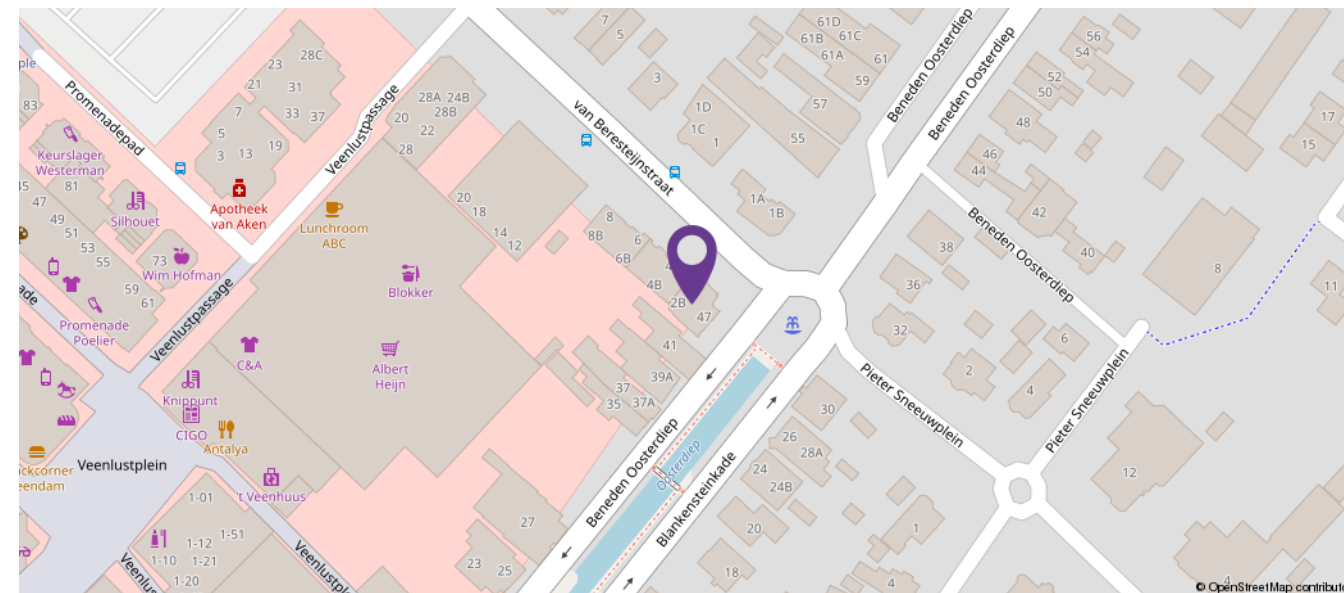
Ommeland Makelaardij en Assurantiën valt op door een energieke, persoonlijke aanpak. Persoonlijk, want we luisteren goed naar wat u als klant graag wilt. Het verkopen van een huis is een hele stap, het is daarom fijn te weten dat u op de persoonlijke aandacht en deskundigheid van Ommeland Makelaardij 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](http://www.ommelandmakelaardij.nl)  
[info@ommelandmakelaardij.nl](mailto:info@ommelandmakelaardij.nl)



Ommeland  
Makelaardij en Assurantiën

Van Beresteijnstraat 2  
9641 AB Veendam

0598 - 35 07 00  
[www.ommelandmakelaardij.nl](http://www.ommelandmakelaardij.nl)  
[info@ommelandmakelaardij.nl](mailto:info@ommelandmakelaardij.nl)

