TICHELWEG 2

BAD NIEUWESCHANS

Bruins Verheek makelaars

NVM

0597-415500 | info@bruinsverheek.nl

TICHELWEG 2

9693 CH BAD NIEUWESCHANS

Ideale starterswoning op ruime hoekkavel in Bad Nieuweschans

Op een fraaie, ruime hoekkavel van ca. 210 m² eigen grond, in een rustige en prettige woonomgeving, staat deze halfvrijstaande (2/1 kap) woning met eigen oprit, tuin en erf. Een leuke en betaalbare woning die zich uitstekend leent als eerste koopwoning!

Indeling:
Begane grond:
Via de ruime hal/entree (ca. 8 m²) met provisieruimte en trapopgang bereikt u de sfeervolle woonkamer (ca. 20 m²), voorzien van een laminaatvloer en veel lichtinval. Daarnaast bevindt zich op de begane grond een praktische werk- of slaapkamer (ca. 7,5 m²), eveneens met laminaatvloer.
De dichte keuken (ca. 7,6 m²) beschikt over een nette inbouwkeuken met keramische kookplaat, afzuigkap, oven en witgoedaansluiting. Aansluitend vindt u de ruime bijkeuken (ca. 8,5 m²) met toegang tot de tuin, de c.v.-opstelling (2024) en extra witgoedaansluiting.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot een nette, moderne badkamer voorzien van douchecabine en wastafel. Verder zijn er twee slaapkamers met laminaatvloer, waarvan één met dakkapel, en een praktische berg-/zolderruimte.

Ruime, zonnige tuin, naar eigen wens in te delen.

Omgeving:
Bad Nieuweschans staat bekend om het populaire Wellnessresort Thermen Bad Nieuweschans en biedt een prettige woonomgeving met diverse voorzieningen. Supermarkt, horeca en het NS-station bevinden zich op loopafstand. Dankzij de gunstige ligging nabij de A7 zijn plaatsen als Winschoten en Groningen goed bereikbaar. Ook Duitsland ligt letterlijk om de hoek, zelfs op fietsafstand.

Kortom: een leuke, betaalbare woning op een fijne locatie, perfect voor starters die hun eerste stap op de woningmarkt willen zetten

2/1 kapwoning
Type

1975
Bouwjaar

3
Slaapkamers

€ 175.000,- k.k.
Vraagprijs

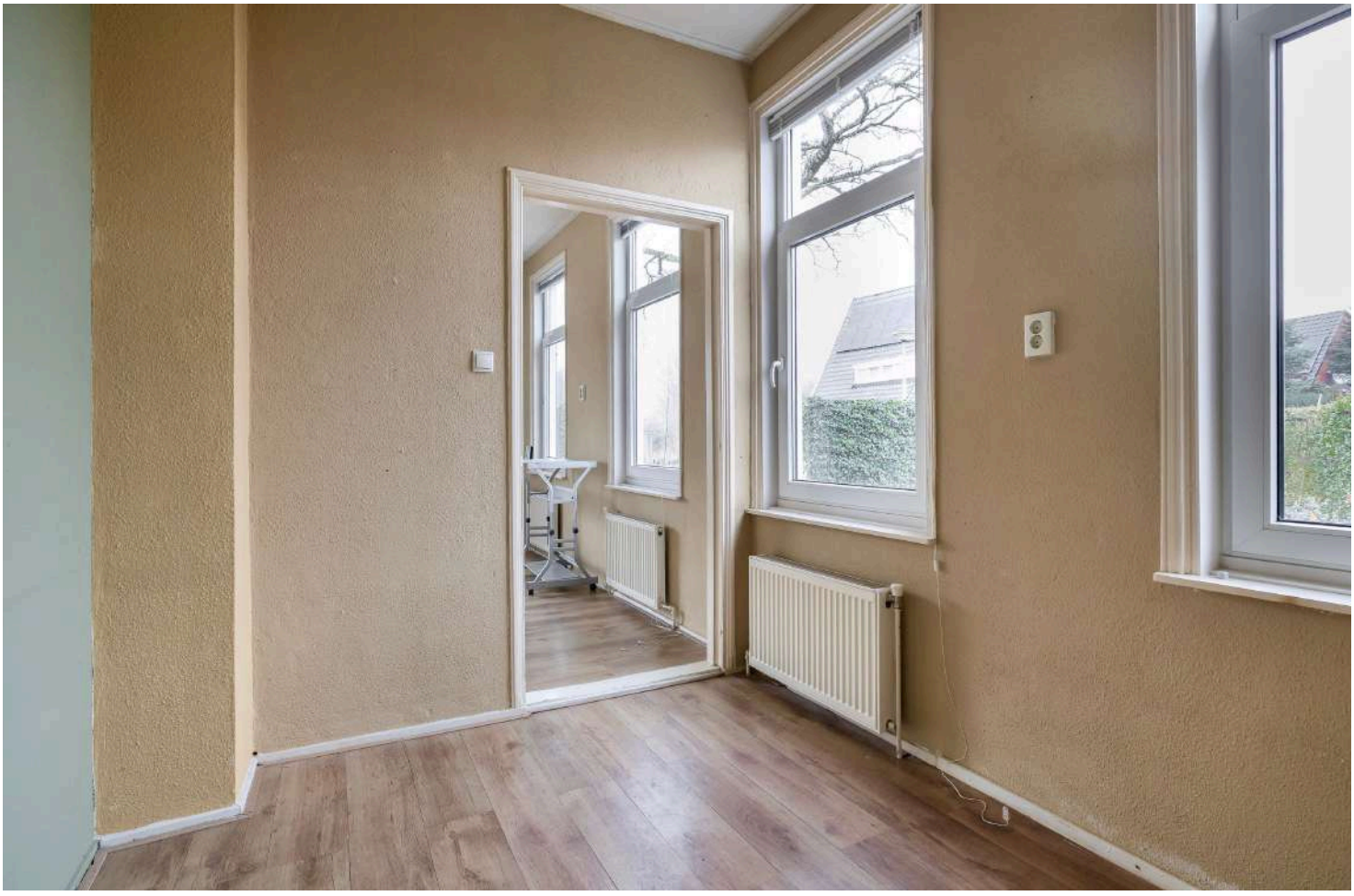
90 m²
Woonoppervlakte

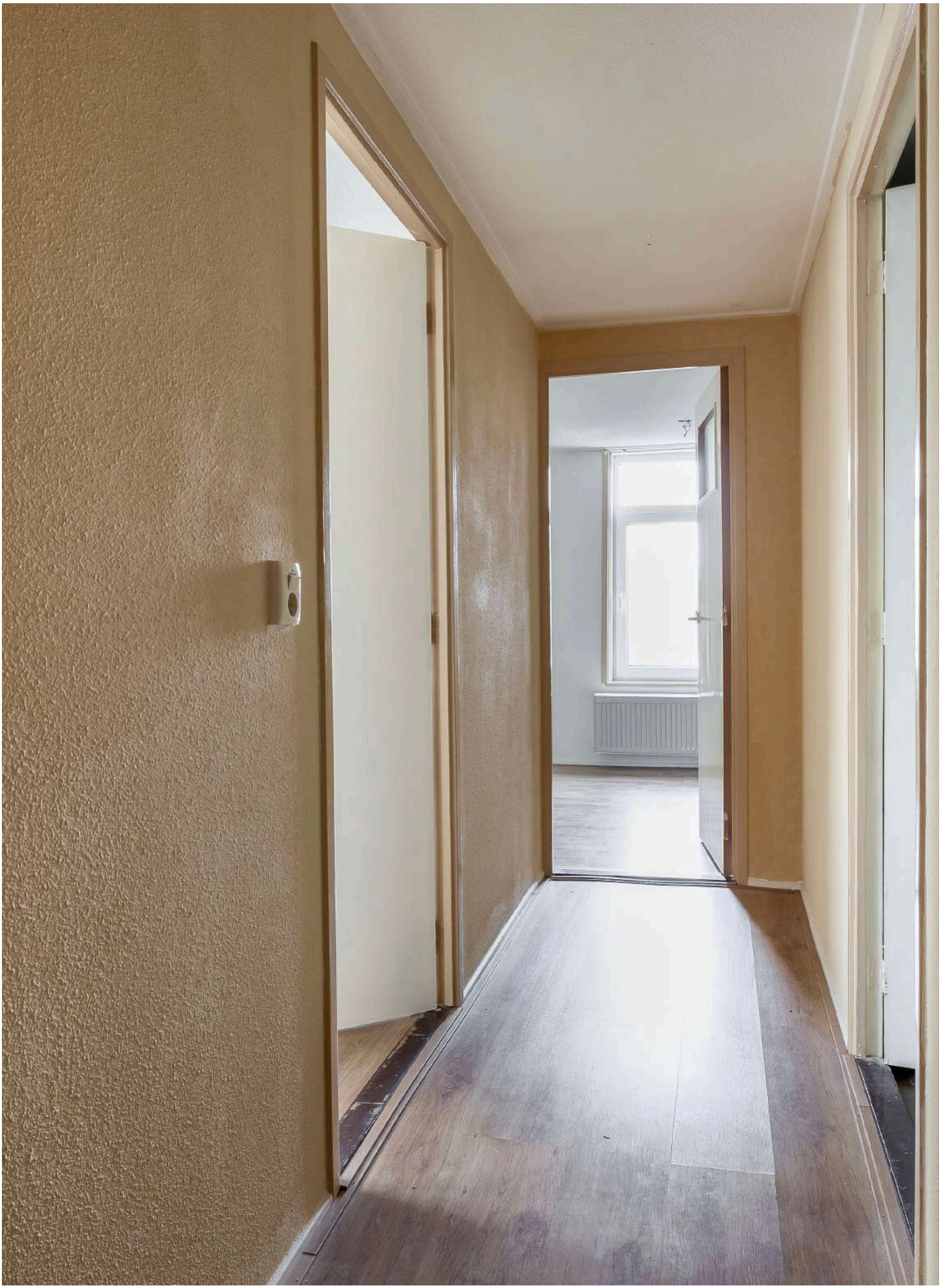
210 m²
Perceel

taGGle.nl - 6162179

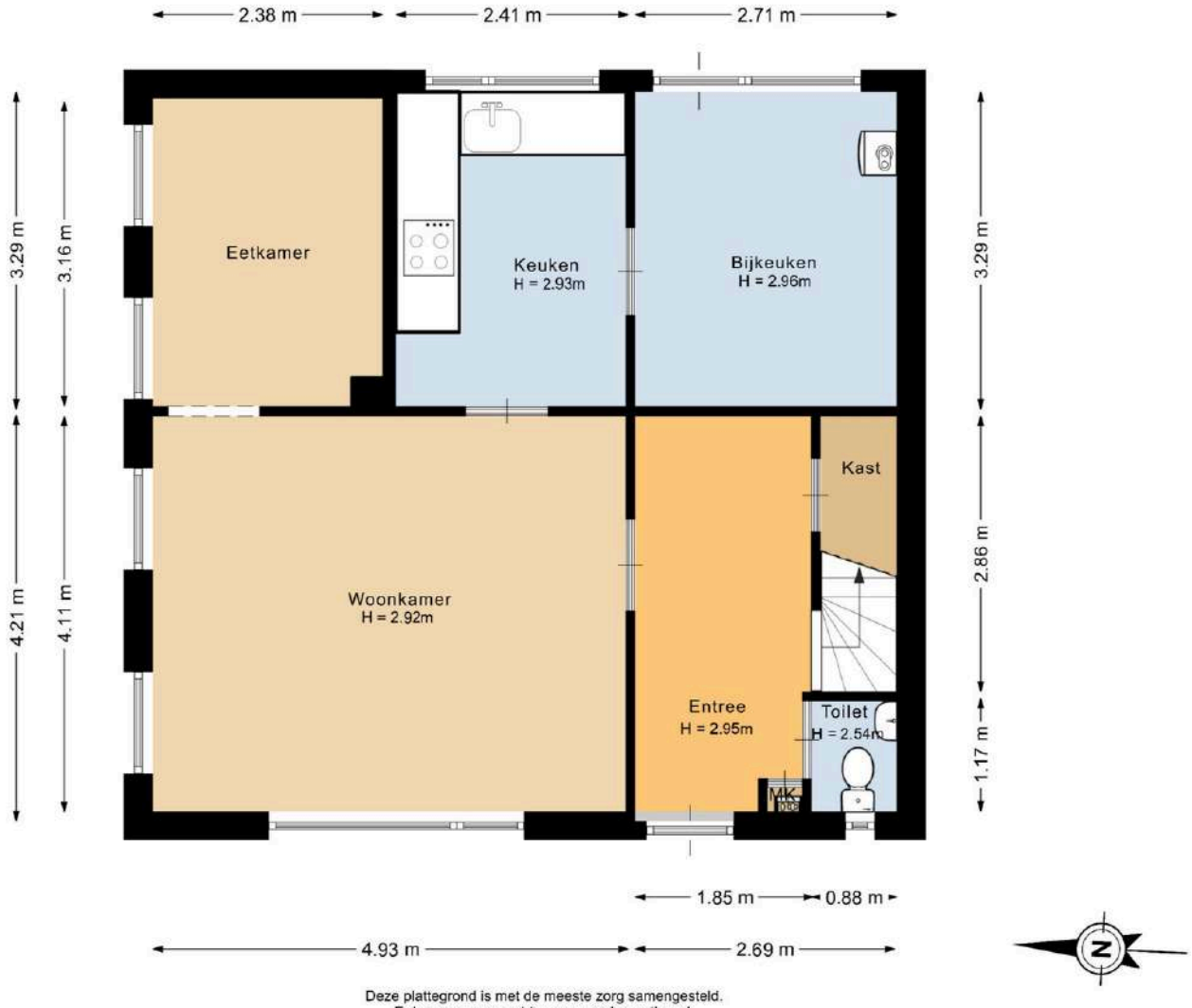
ENERGIELABEL

Bijzonderheden:
- Voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Centrale verwarming (ketel bouwjaar 2024)
- Aanvaarding per direct mogelijk
- Ideale starterswoning (vraag naar de mogelijkheden voor starters subsidie
- Eigen oprit en tuin
- Ouderdomsclausule (“as is”) en niet-zelf-bewoond clausule van toepassing



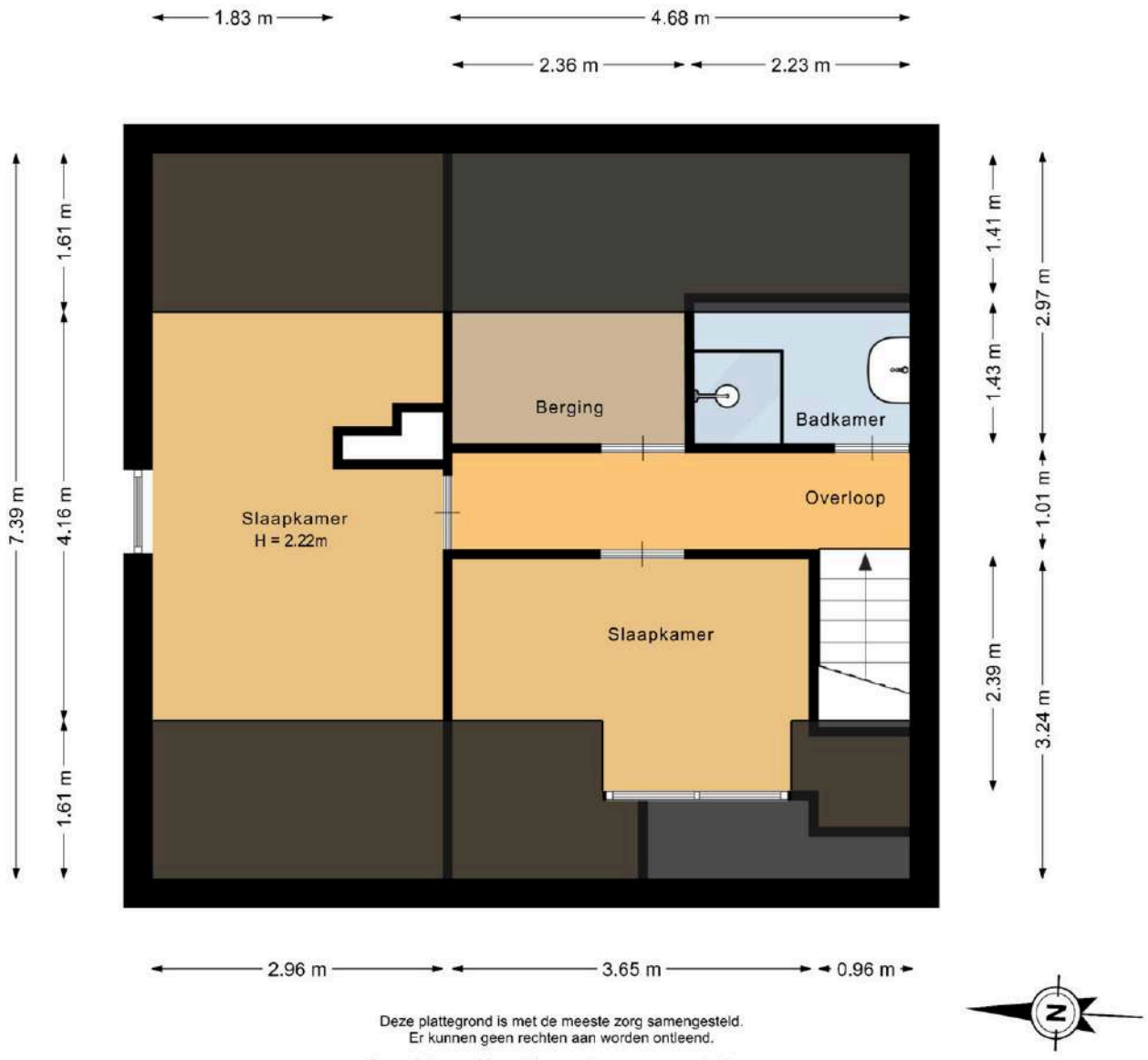


PLATTEGRONDEN
BEGANE GROND



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

PLATTEGRONDEN
EERSTE VERDIEPING



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

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

PLATTEGRONDEN

SITUATIE

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

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nieuweschans
Sectie	C
Perceel	1480

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026
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.

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket
Rapport
Datum: 3-2-2026

Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	Gegevens aanwezig, status onbekend Saneringsactiviteit Voldoende onderzocht/gesaneerd Onderzoek uitvoeren Historie bekend
Mijnsteingebieten	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Tichelweg 2 Bad Nieuweschans

BESTEMMINGEN

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning
Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.
Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM- makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

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.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en
inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM- makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12. Wat is de NVM No-Risk clausule?
Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

14. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?
Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte
is bijvoorbeeld dat alleen
daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is.
De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op **www.nvm.nl** vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

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

16. Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig?
Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen. Het energielabel is een rapport van enkele pagina's, opgesteld door een gecertificeerd energielabeladviseur. Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop van een woning, op enkele uitzonderingen na. Je NVM-makelaar kan je hierover meer vertellen. Het energielabel kan in je voordeel werken. Hoe energiezuiniger je woning is, hoe waardevoller je woning wordt. De NVM-makelaar kan je doorwijzen naar een gecertificeerd energielabeladviseur.

Meer informatie?
Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar **www.nvm.nl** of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.

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.

Wie zijn wij?

Onafhankelijk financieel advieskantoor

Wij zijn een onafhankelijk financieel advieskantoor voor hypotheken en verzekeringen. Bij ons kantoor werken zelfstandige adviseurs die elk in het bezit zijn van alle vereiste certificaten. Doordat wij onafhankelijk zijn kunnen wij in elke situatie de beste aanbieder met de beste voorwaarden voor elke individuele klant vinden. Onze dienstverlening omvat het informeren en adviseren over, als ook het bemiddelen bij het afsluiten van financiële producten voor zowel particulieren als ondernemers. U bent bij ons aan het juiste adres voor al uw hypotheekzaken, schadeverzekeringen, levens-verzekeringen en financieringen.

Hypotheken

Wij werken met door ons zorgvuldig geselecteerde financiële instellingen, waardoor wij uw hypotheek bij meer dan 30 aanbieders kunnen onderbrengen. Op deze manier kunnen wij de beste combinatie maken van uw persoonlijke wensen en mogelijkheden enerzijds en de aantrekkelijkste voorwaarden en producten anderzijds.

Wij begeleiden u gedurende het gehele traject; Van de hypotheekaanvraag tot en met het tekenen van de akte bij de notaris. Het gaat er bij ons niet enkel om dat we u de diensten leveren waar u recht op heeft, maar ook dat het gehele proces voor u zo gemakkelijk en aangenaam mogelijk verloopt. Krijgt u onverwacht vragen of maakt u zich zorgen, ook dan zijn wij bereikbaar voor u.

Bent u benieuwd wat Hypotheek Expert voor u kan betekenen of bent u geïnteresseerd in een kennismaking, kom dan vrijblijvend bij ons langs. Als u liever in de vertrouwde omgeving van uw eigen huis afspreekt, dan komen we graag bij u thuis, eventueel zelfs ’s avonds. Onder het genot van een kop koffie bespreken we dan graag de mogelijkheden.

U vindt bij ons de Beëdigd Makelaar in Hypotheken en de Erkend Financieel Adviseur. Deze keurmerken staan voor kwaliteit, betrouwbaarheid en een goede dienstverlening.

Contactgegevens

Hypotheek Expert
Venne 137
9671 ER Winschoten

Tel.: 0900 - 5556661
info@hypotheekexpert.nl
www.hypotheekexpert.nl

KvK- nummer 04077353, AFM vergunning 12002169, Kifid aansluitnummer 300.000117

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.

Bruins Verheek
makelaars

VENNE 137
9671 ER WINSCHOTEN
0597-415500
INFO@BRUINSVERHEEK.NL
WWW.BRUINSVERHEEK.NL

NVM