

Verkoopbrochure Westerdiep OZ 85 - Emmer-Compasuum



Omschrijving

Ideaal voor de klusser of zelfbouwer en zonder WKB (Wet Kwaliteitsborging)

Ben je handig, heb je twee rechterhanden of een goed netwerk van vakmensen? Dan is deze casco woning een uitgelezen kans.

Je kunt:

- Zelf veel werkzaamheden uitvoeren en zo besparen op afdouwkosten.
- In fases afdouwen, op het moment dat het jou qua tijd en budget uitkomt.
- Kwaliteit en details zelf bepalen, afdouwniveau tot aan de laatste plint.

In plaats van concessies doen aan een standaard nieuwbouwwoning, werk je hier toe naar jouw eigen ideale thuis.

De vergunning van deze woning is verleend zonder verplichting van een kwaliteitsborger (WKB). Dat betekent dat je de woning in eigen beheer kan afdouwen zonder de rompslomp (dossiervorming) en kosten van een dure kwaliteitsborger. Dat is perfect voor zelfbouwer!

Je koopt hier de basis: een moderne, casco nieuwbouwwoning met stevige ruwbouw, gevels, dak, kunststof kozijnen, goten en overstekken. Onderhoudsarm en extreem goed geïsoleerd. Binnen ligt alles nog open. Dat betekent: geen overbodige afwerkingen die je er eerst weer uit moet slopen, maar een ideale blanke canvas om jouw droomhuis te creëren.

Vrijheid om zelf in te delen en af te werken; in deze woning bepaal jij zelf:

- Indeling: waar komen de slaapkamers, een werkkamer, inloopkast of misschien juist een royale leefkeuken?
- Installaties: je kunt zelf keuzes maken in elektra, verlichting, stopcontacten, datapunten, domotica, sanitair, keuken en verwarmingssysteem (binnen de mogelijkheden van het ontwerp). Er is nog een gasleiding aanwezig.

De woning verwarmen met een gasketel is hierdoor ook nog steeds mogelijk.

- Afwerking: vloeren, wanden, plafonds, trap, deuren, tegelwerk: jij kiest de materialen, stijl en prijsklasse.

Zo bouw je stap voor stap aan een woning die echt bij jou past – en houd je grip op de kosten.

Zie jij jezelf hier al rondlopen, met de bouwtekeningen op tafel en de eerste plannen voor jouw ideale indeling? Kijk dan snel naar de tekeningen en technische omschrijving die in de verkoopbrochure zitten.

Heb je daarna nog vragen neem gerust contact met ons op?

Het royale perceel biedt diverse mogelijkheden, bijvoorbeeld een extra schuur voor hobbymatig gebruik of het houden van klein vee.

Genieten van alle rust in je eigen tuin of bij de op 500 meter gelegen een riante recreatievijver, een natuurgebiedje met vele fiets en wandelmogelijkheden, alsmede de manege voor de paardenliefhebber.

EMMER-COMPASCUUM

De woonomgeving is rustig, groen en kindvriendelijk. Voorzieningen zoals basisscholen, een kleinschalig winkelcentrum en sportfaciliteiten liggen op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: Emmen is binnen circa 15 minuten te bereiken en er zijn goede verbindingen naar de A31 en A37. Daarnaast is er een directe busverbinding met Emmen en omliggende plaatsen.







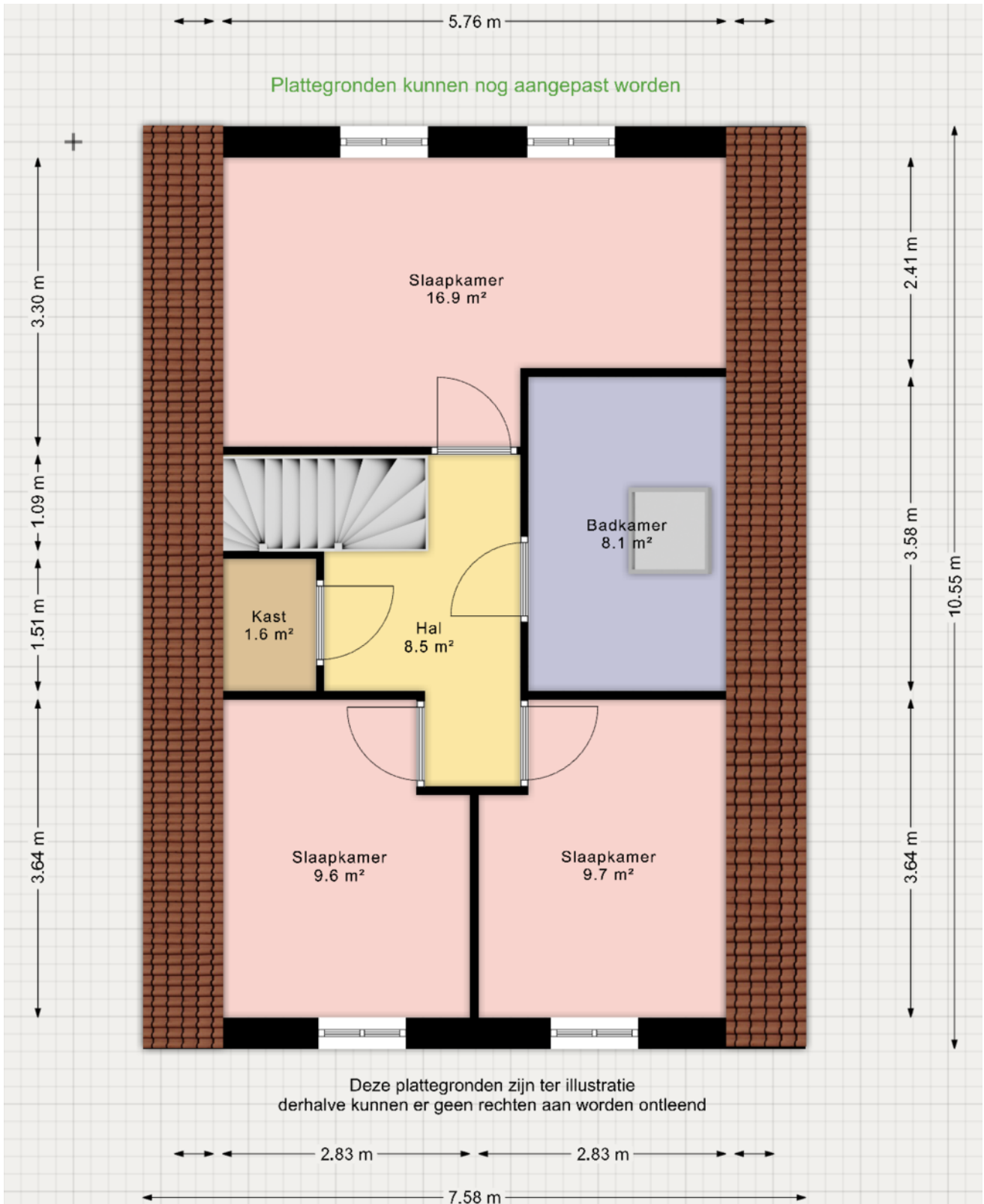
Plattegrond



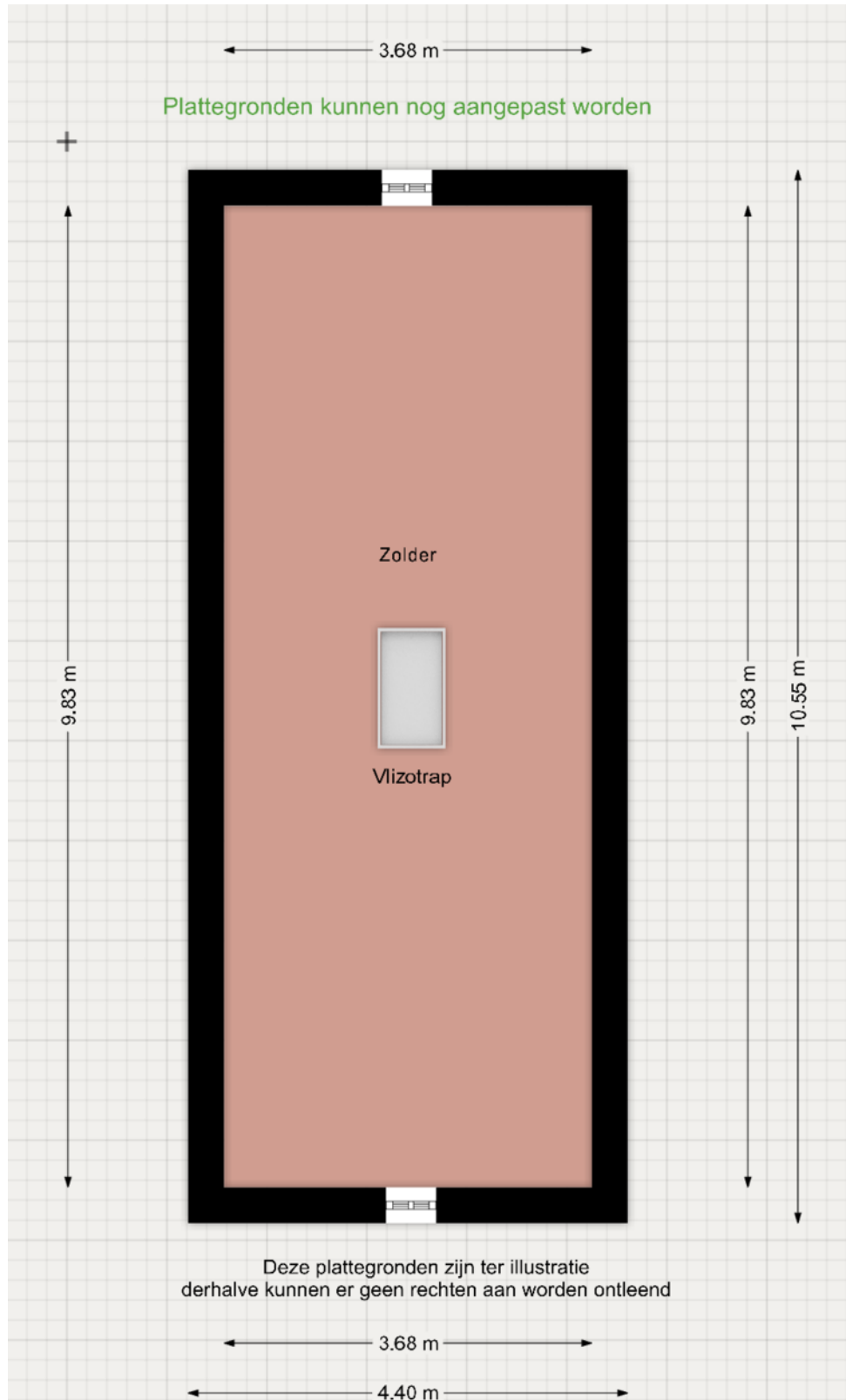
Plattegrond



Plattegrond

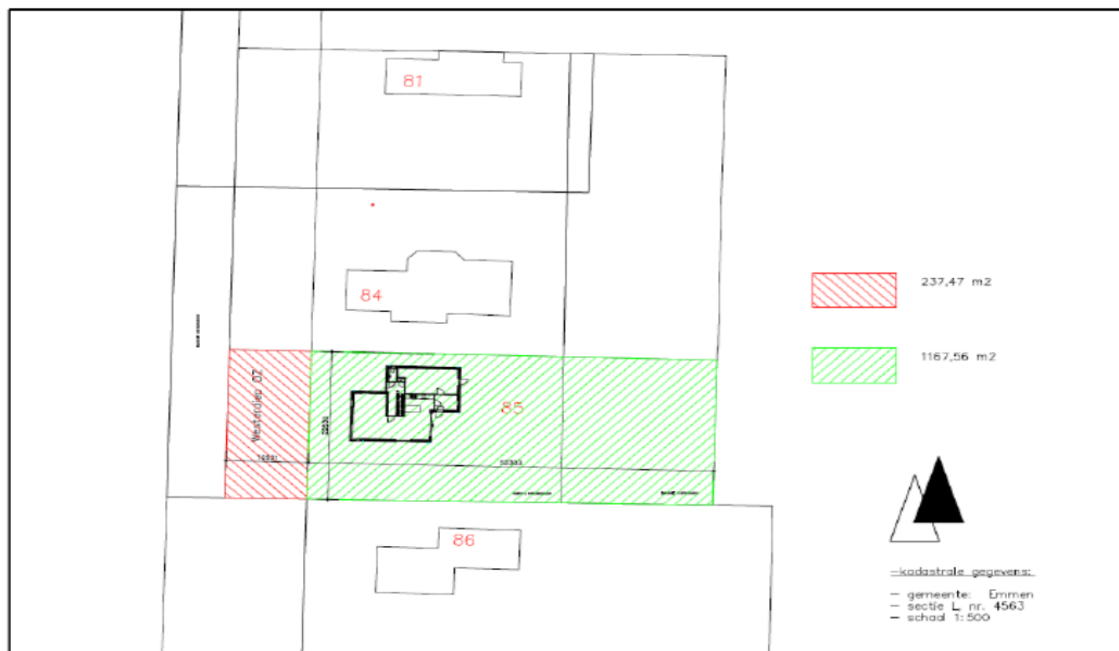


Plattegrond



Kadastrale kaart

Hoewel het gehele perceel kadastraal tot het verkochte behoort, bestaat het feitelijke gebruik enkel uit het groene gedeelte (zie afbeelding).



Technische omschrijving – Westerdiep OZ 85



Onderdeel	Omschrijving	RUWBOUW 1/2
Grondwerk:	Er is gerekend met een maaiveldhoogte die voor aanvang van de werkzaamheden, die ongeveer gelijk is aan de hoogte van het straatpeil. Ontgraven bouwput tot 100 cm - peil (is ±25 cm boven straatpeil). Ontgraven sleuf t.b.v. aansluiten riolering op hoofdriool. Aanvullen fundering en rioleringsleuf met uitgekomen grond. Geen schoonzandpakket bestrating en eventuele garage. Egaliseren rondom woning door opdrachtgever. Er is niet gerekend op aan- en afvoer van uitgekomen grond.	
Fundering:	Geïsoleerde betonnen fundering op betonstroken; Geen sonderingen gerekend indien nodig zijn deze v.r.v. de opdrachtgever.	
Riolering:	Gescheiden afvoersysteem van PVC Komo Keur klasse 41/34 grijs. Alle sanitaire toestellen incl. keukens en HWA's worden aangesloten. De buitenriolering wordt op hoofdriool van de gemeente aangesloten (tot max. 10m). Garantie op schade van hoge waterstanden is n.v.t) De aanvraagkosten van de gemeente zijn v.r.v. de opdrachtgever.	
Voorzieningen nutsbedrijven:	Prefab mantelbuizen t.b.v. de invoerleidingen van water, telefoon, elektra, gas en cai. De aansluitkosten van de hier bovengenoemde voorzieningen zijn niet bij de prijs inbegrepen.	
Begane grondvloer:	Geïsoleerde betonnen vloer RC 3,7 m2 K/W (volgens EPC-rapport).	
Binnenspouwbladen- en wanden:	Gebakken metselblokken of gelijkwaardig.	
Verdiepingsvloeren:	Betonnen kanaalplaatvloer.	
Buitenkozijnen, ramen en deuren:	Kunststof. Inbraakwerendheid voldoet aan klasse 2, hang- en sluitwerk min. skg**R en een weerstand tegen cilindertrekken van 15kN. DPC-folie langs stijlen en onderdorpels. HR ++ beglazing volgens bouwbesluit (extra gelaagd glas tegen meerprijs). Daar waar nodig volgens het bouwbesluit gelaagd glas. Ventilatioorosters volgens BENG-rapport. Voordeur afhankelijk van woning type.	

Technische omschrijving – Westerdiep OZ 85

Onderdeel	Omschrijving	RUWBOUW 2/2
Dakconstructie:	Prefab dakconstructie, RC 6.3 m2 K/W (volgens BENG-rapport). Constructie volgens statische berekening en tekening. Binnenplaat 13 mm. bio span, geschuurd, kleur: groen, schilder gereed.	
Dakbedekking:	Keramische dakpannen, antraciet/zwart van kleur.	
Metselwerk:	Gevelstenen gebakken handvorm volgens monster; Halfsteens metselwerk; Spouwisolatie RC 4,7 m2 K/W (volgens EPC-rapport); Vochtkeringen boven kozijnen; Lood en DPC-folie; Stalen verzinkte batlateien boven de buitenkozijnen; Vloerventilatiekokers t.b.v. ventilatie kruipruimte; Raamdorpelstenen 160 mm zwart verglaasd; Geen rollagen gerekend.	
Voegwerk:	Buitengevel metselwerk borstelvoeg, grijs.	
Goten- en dakoverstekken:	Goten- en dakoverstekken van kunststof. Zink dunwandige HWA's rond 80 mm.	
HWA:	80 mm Zink	
Bestrating:	Geen bestrating rond woning en in eventuele garage gerekend.	

Technische omschrijving – Westerdiep OZ 85



Begane grond	Onderdeel	Afwerking	AFBOUW 1/2
Entree: Temp.: 15 °C	Vloer: Wanden: Plafond: Toebehoren: Trap:	Cementdekvloer Behangklaar Spacspuitwerk standaard wit Geïsoleerd kruipluik Grenenhouten open trap, dekkend witgeschilderd (RAL 9010). Treden fabrieksmatig geground, oneffenheden toelaatbaar.	
Toiletruimte: Temp.: 15 °C	Vloer: Wanden: Plafond: Toebehoren:	Tegels 200x200 mm in verschillende kleuren, voeg grijs. Tegels 200x400 mm in verschillende kleuren tot 1200 mm +, voeg wit. Spacspuitwerk standaard wit vanaf 1200 mm +. Spacspuitwerk standaard wit. Geen.	
Meterkast:	Vloer: Wanden: Plafond: Toebehoren:	Prefab PVC meterkastvloer. Onbehandeld. Achterwand Underlayment of gelijkwaardig. Onbehandeld. Geen.	
Woonkamer: Temp.: 20 °C	Vloer: Wanden: Plafond: Toebehoren:	Cementdekvloer. Behangklaar. Spacspuitwerk standaard wit. Werzalith vensterbanken 250 mm breed, wit.	
Keuken: Temp.: 20 °C	Vloer: Wanden: Plafond: Toebehoren:	Cementdekvloer. Behangklaar. Spacspuitwerk standaard wit. Werzalith vensterbanken 250 mm breed, wit.	

Technische omschrijving – Westerdiep OZ 85

Verdieping	Onderdeel	Afwerking	AFBOUW 2/2
Overloop: Temp.: 15 °C	Vloer: Wanden: Plafond: Toebehoren: Trap:	Cementdekvloer Behangklaar Spacspuitwerk standaard wit Geen. Grenenhouten open trap, dekkend witgeschilderd (RAL 9010). Treden fabrieksmatig geground, oneffenheden toelaatbaar.	
Slaapkamers: Temp.: 20 °C	Vloer: Wanden: Plafond: Toebehoren:	Cementdekvloer. Behangklaar. Spacspuitwerk standaard wit. Werkalith vensterbanken 250 mm breed, wit, m.u.v. eventuele dakkapellen	
Badkamers: Temp.: 22 °C	Vloer: Wanden: Plafond:	Tegels 200x200 mm in verschillende kleuren, voeg grijs. Vlakke douchevloer, verlaging ca. 900x900 mm. t.b.v. douchehoek onder afschot naar vloer-syphon. Tegels 200x400 mm wit mat/glans tot plafond behalve schuine plafonds, voeg wit. Spacspuitwerk standaard wit.	
Zolder	Onderdeel	Afwerking	
Eén ruimte: Temp.: 15 °C	Vloer: Wanden/plafond: Toebehoren:	Cementdekvloer Dakplaten prefab kap sausklaar (groen). Vuren traphek rond trappgat. Werkalith vensterbanken 250 mm breed, wit. Niet afgeschilderd.	
Algemeen	Onderdeel	Afwerking	
Binnen-kozijnen en deuren	Kozijnen: Deuren: Hang- en sluitwerk:	Stalen inmetSELkozijnen (opdek) dekkend wit RAL 9010 Opdekdeuren fabrieksmatig wit afgelakt, RAL 9010 (begane grond). Standaard volgens monster.	
Stucwerk:	Kozijnkantelaven: Buitenhoeken:	Verzinkte hoekbeschermers vlak weggewerkt. Verzinkte hoekbeschermers vlak weggewerkt.	

Technische omschrijving – Westerdiep OZ 85



Onderdeel	Ruimte	Afwerking	INSTALLATIES 1/2
CV-installatie:	Algemeen:	Vloerverwarming op begane grond en 1e verdieping te regelen met een thermostaat in de woonkamer volgens EPC-rapport of gelijkwaardig. Andere ruimtes na te regelen op de vloerverwarmingsverdelers d.m.v. flowmeters. Verwarmingsinstallatie met hybride luchtwarmtepomp i.c.m. hoog rendement cv-ketel warmwaterklasse CW5.	
Mechanische ventilatie en extra benodigde voorzieningen		Mechanische ventilatie i.c.m. ventilatieroosters	
Warm- en koudwaterleiding:	Toilet:	1 fontein-aansluiting. 1 toilet-aansluiting.	
	Badkamer begane grond:	1 douche-aansluiting voor mengkraan. 1 wastafel-aansluiting warm- en koudwater. 1 toilet-aansluiting.	
	Keuken:	1 aansluiting voor mengkraan.	
	Zolder:	1 lucht-water warmtepomp-aansluiting warm- en koud-water.	
Electra installatie:	Entree:	1 wcd dubbel, 1050 mm hoog. 1 schakelaar voor lichtpunt buiten bij voordeur. 1 lichtpunt met schakelaar. 1 schakelaar, wissel voor lichtpunt overloop. 1 brandmelder 230 V.	
	Toilet:	1 lichtpunt met schakelaar.	
	Meterkast:	6 groeps meterkast met aardlekschakelaar. 1 belinstallatie. 1 aardpen met toebehoren.	
	Woonkamer:	4 wcd dubbel, 300 mm hoog. 2 lichtpunten met 2 schakelaars. 1 cai-aansluiting, 300 mm hoog. 1 telefoonaansluiting, 300 mm hoog. 1 thermostaatleiding.	

Technische omschrijving – Westerdiep OZ 85

Onderdeel	Ruimte	Afwerking	INSTALLATIES 2/2
Vervolg Electra installatie	Keuken:	1 wcd dubbel. 2 wcd dubbel boven aanrechtblad. 1 kookleiding ledig. 1 boilerleiding ledig. 1 lichtpunt met schakelaar.	
	Overloop:	2 schakelaars, wissel voor lichtpunten zolder en overloop. 1 brandmelder 230 V. 1 wcd enkel, 1050 mm hoog. 1 lichtpunt.	
	Slaapkamers:	2 wcd dubbel, 300 mm. Hoog. 1 lichtpunt met schakelaar.	
	Badkamer	1 wcd enkel 1 wandlichtpunt met schakelaar 1 plafondlichtpunt met schakelaar 1 aardingsset compleet 1 schakelaar t.b.v. mechanische ventilatie.	
	Zolder:	1 wcd enkel voor mechanische ventilatie. 1 lichtpunt met wissel schakelaar. 1 wcd enkel voor de lucht-water warmtepomp. 1 brandmelder 230 V., indien vaste trap naar zolder. 1 wcd dubbel 1 wasautomaataansluiting	
Sanitair	Toiletruimte:	1 wandcloset, diepspoel met deksel wit. 1 fontein 36 cm wit. 1 fonteinkraan.	
	Badkamer-Ruimte	1 wastafel 60 cm wit. 1 wastafelmengkraan. 1 spiegel ca. 570x400 mm. 1 wandcloset, diepspoel met deksel wit 1 doucheset. 1 douchemengkraan.	

Info verkoop en brochure

Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper:

De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper mededeelt wat hem/haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Ouderdomsclausule:

Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. Wanneer een koper weet dat een woning reeds enige jaren oud is, ook al heeft deze door de tijd heen renovaties ondergaan, is het verstandig om de woning voor aankoop bouwkundig te laten keuren.

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een bankgarantie te overleggen, danwel een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris.

Ontbindende voorwaarden:

Ontbindende voorwaarden kunnen op allerlei onderwerpen betrekking hebben en kunnen zowel ten behoeve van een koper als ten behoeve van een verkoper worden opgenomen. De ontbindende voorwaarde moet worden besproken voordat de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Met andere woorden: zodra een bod wordt uitgebracht, moet de koper respectievelijk de verkoper aangeven of zij ontbindende voorwaarden wensen op te nemen. Wanneer geen expliciet voorbehoud voor financiering is opgenomen in de koopakte mag er niet zonder meer van worden uitgegaan dat uit de gewoonte of de redelijkheid en de billijkheid zo'n financieringsvoorbehoud impliciet voortvloeit. De termijn voor een ontbindende voorwaarde is doorgaans 6 weken na de dag dat mondeling overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden. Bij overeenstemming van een koopsom boven de vraagprijs wordt in het voorbehoud financiering uitgegaan van maximaal de vraagprijs.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de evt. aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Aansprakelijkheid bij verkoop door Erven:

Het kan voorkomen dat de eigenaar/verkoper niet de bewoner van het verkochte is geweest. Bijvoorbeeld bij overlijden van de eigenaar/bewoner zal de erfgenaam de verkoper zijn die het verkochte niet of nooit heeft bewoond. Uit dien hoofde is hij niet bekend met eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en eventuele verontreiniging. Verkoper staat daarom niet in voor de technische en bouwkundige staat van de opstallen, zowel in- als uitwendig, en van de in de opstallen aanwezige installaties. Een en ander wordt in een aanvullend artikel beschreven in de koopakte.

Mijn Makelaar Dekker & De Vreeze

Documentatie:

Alle gegevens in deze brochure zijn uitsluitend bestemd voor belanghebbenden. Hoewel wij deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid hebben samengesteld zijn fouten en vergissingen mogelijk. Wij wijzen u dan ook op uw eigen onderzoeksplicht. Verder kunnen aan deze gegevens geen garanties/rechten worden ontleend m.b.t. het object.

Rol verkopende makelaar:

Het is goed om te weten dat de makelaar die deze woning aanbiedt, de belangen van de verkoper behartigt en niet die van de koper. Indien u de aankoop van deze of een andere woning overweegt, is het verstandig u te laten begeleiden door uw eigen NVM-aankoopmakelaar.



Mijn Makelaar Dekker & De Vreeze VOF

Spil 8
7881 BW Emmer-Compasuum

Tel: 0591-610400
info@devreeze.nl
mijnmakelaardekkerendevreeze.nl

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te geven van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/

of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, noch Mijn Makelaar aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.



**Mijn Makelaar,
daar kom je
mee thuis.**