

TE KOOP



 **Ommeland**
Makelaardij en Assurantiën

Voormolenstraat 69, Veendam

Vraagprijs € 225.000 K.K.



• Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 225.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1966
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	240 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	81 m²
Inhoud	341 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	10 m²
Oppervlakte externe bergruimte	17 m²

Indeling	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie	
---------	--

• Kenmerken

Ligging	Aan drukke weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Vrij uitzicht
---------	--

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

Energieverbruik	
Energielabel	C

CV ketel	
CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Huur

Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	2

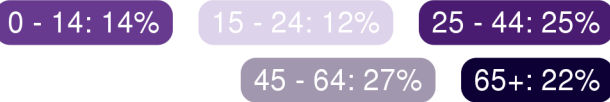
• Kenmerken

Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Garagebox
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

• Buurt

Buurtinformatie - Veendam / Veendam-Oude Ae

Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



50%



50%



1,1 per huishouden



• Omschrijving

Starters opgelet !

Op een centrale locatie in een prettige woonwijk van Veendam staat deze verzorgde en goed onderhouden eengezinswoning met garage en een fijne tuin. De woning biedt een praktische indeling met drie slaapkamers, een lichte woonkamer en een moderne keuken die in 2024 is vernieuwd. Dankzij de zonnepanelen, kunststof kozijnen op de verdieping en diverse recente verbeteringen is het een comfortabele woning waar u zo in kunt.

De Voormolenstraat ligt aan een doorgaande weg tegenover het winkelcentrum Noord (Autorama) waardoor alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Veendam staat daarnaast ook goed bekend om zijn gemoedelijke sfeer, goede voorzieningen en uitstekende bereikbaarheid. In de directe omgeving vindt u winkels, scholen, sportvoorzieningen en het centrum van Veendam. Ook voor ontspanning en recreatie zit u hier goed: wandel- en fietsroutes, het Borgerswold recreatiegebied en het water liggen op korte afstand. Daarnaast zijn steden als Groningen en Assen goed bereikbaar.

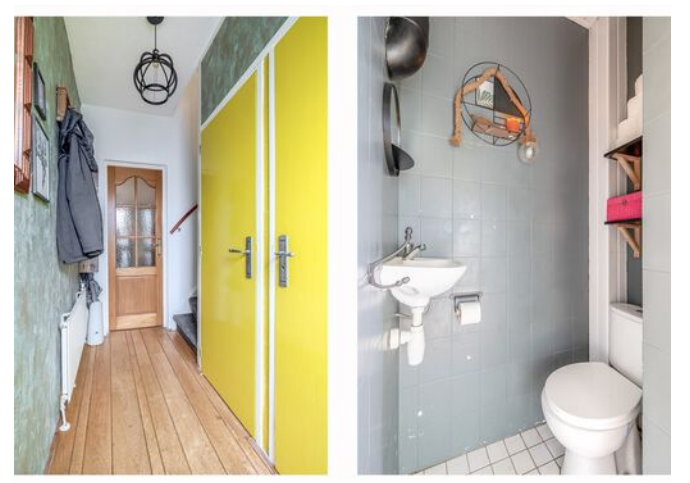
Bij binnenkomst komt u in de entree met een eiken parketvloer. Hier bevinden zich de trapopgang naar de verdieping, de meterkast en een praktische kelderkast. Vanuit de hal bereikt u ook de toiletruimte. De lichte L-vormige woonkamer van circa 26 m² is eveneens voorzien van een parketvloer en biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een eethoek. De aangrenzende open keuken van circa 11 m² heeft een pvc vloer en beschikt over een moderne inbouwkeuken in hoekopstelling met veel inbouwapparatuur. De bijkeuken is buitenom bereikbaar en beschikt over een plavuizenvloer, hier bevinden zich dan ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelling van de cv-ketel.

De overloop is voorzien van een laminaatvloer en biedt toegang tot de drie slaapkamers die zich op deze verdieping bevinden. De eerste slaapkamer van circa 8 m² beschikt over een laminaatvloer, kunststof kozijnen en een vlizotrap naar de tweede

verdieping. De tweede slaapkamer van circa 12,5 m² en de derde slaapkamer van circa 6 m² zijn eveneens voorzien van een laminaatvloer en kunststof kozijnen met draai-/kiepramen. De badkamer is ingericht met een douchecabine, wastafelmeubel en designradiator. Via een vlizotrap bereikt u de zoldervliering. Deze ruimte is volledig begaanbaar en biedt veel praktische bergruimte.

De woning beschikt over een verzorgde voortuin van circa 69 m², gunstig gelegen op het Zuiden, waar u al vroeg van de zon kunt genieten. De achtertuin van circa 66 m² ligt op het noorden en is grotendeels bestraat, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke buitenruimte. In de tuin bevindt zich een overkapping waar u heerlijk kunt zitten en genieten van de zonnige dagen. Daarnaast is er een vrijstaande garage van circa 17 m² met elektrische deur, waarvan het dak in 2015 is vernieuwd. De garage is vanuit de achtertuin bereikbaar en biedt extra opslag- of hobbyruimte. Voor en naast de garage heeft u toegang tot uw eigen perceel.

De woning is de afgelopen jaren op verschillende punten goed verbeterd. Zo is in 2024 een nieuwe inbouwkeuken geplaatst en zijn in 2021 negen zonnepanelen geïnstalleerd. De eerste verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen en horren. De elektra en meterkast zijn in 2017 vernieuwd.



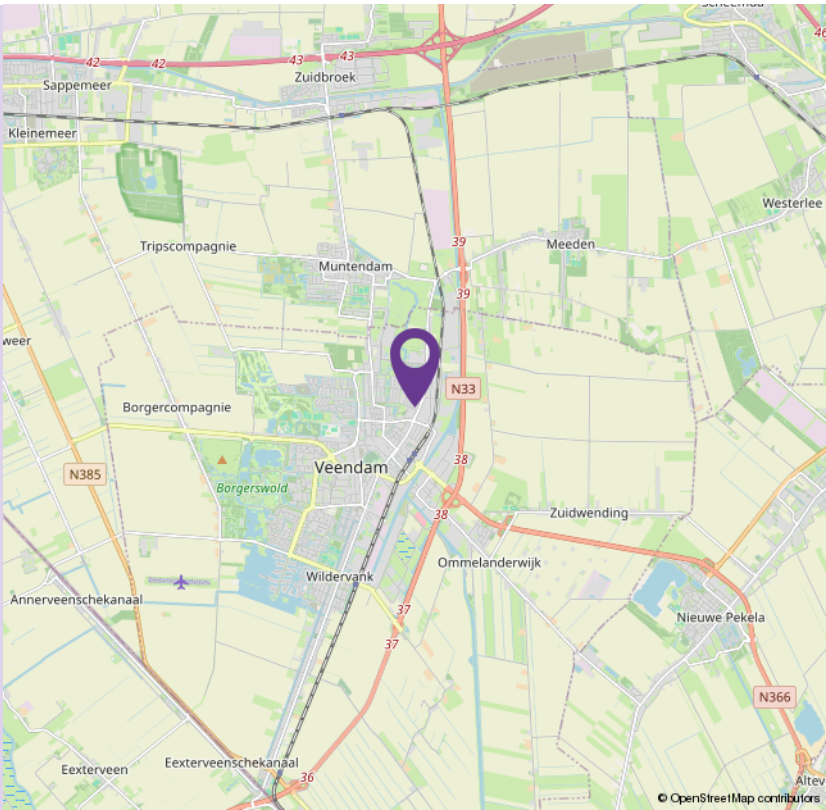
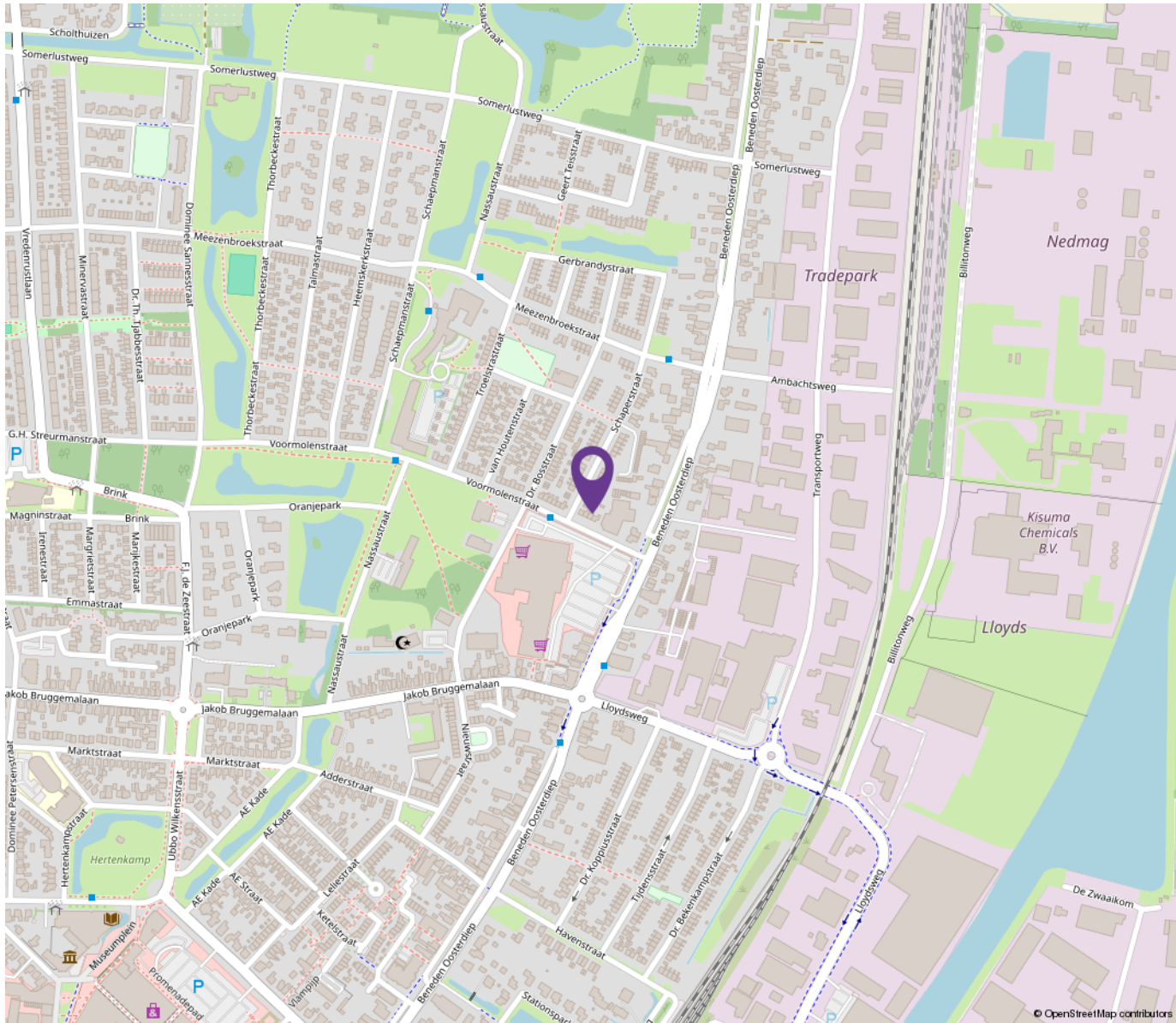




• Kadaster

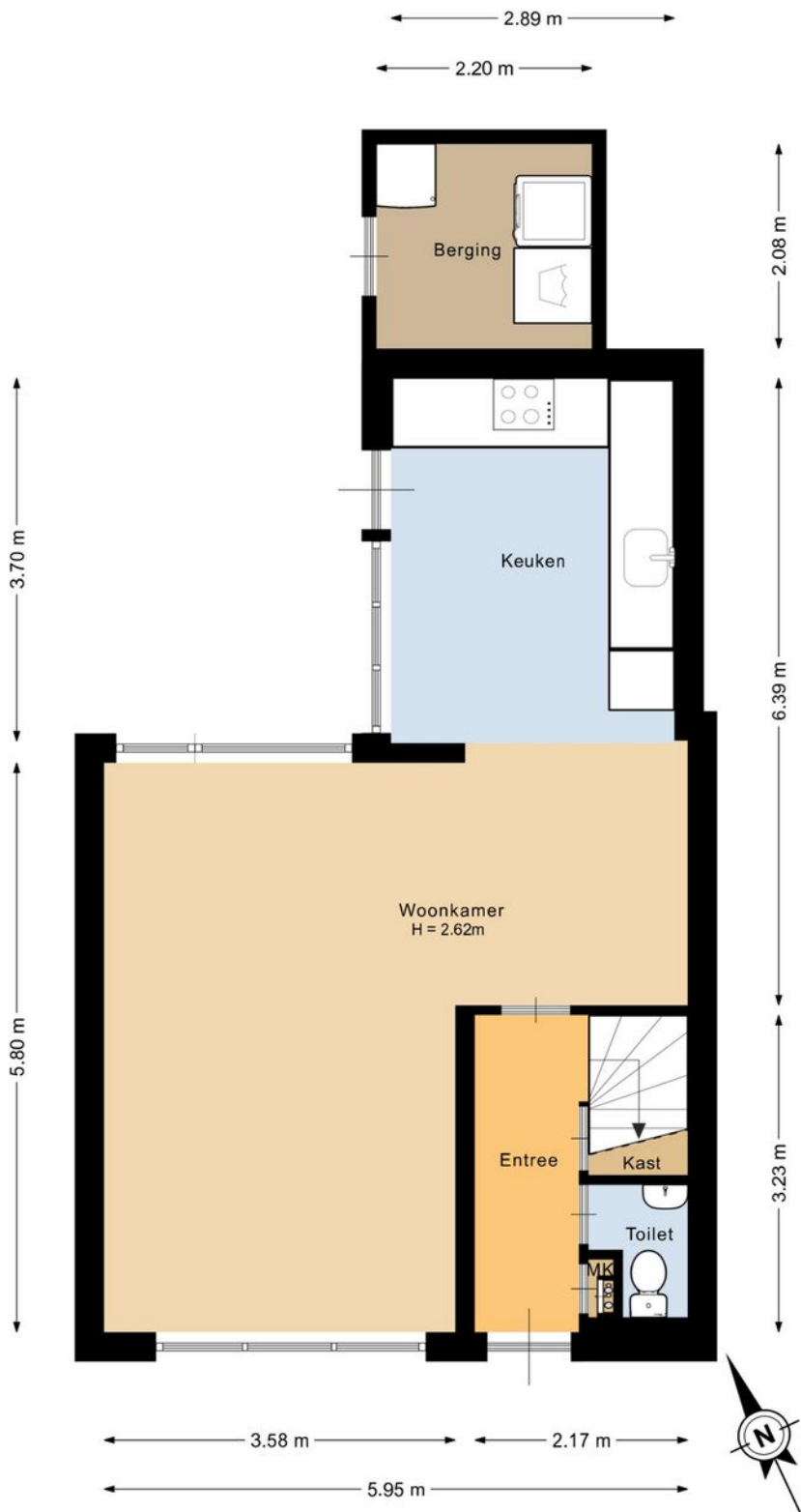
Ontdek het perceel...
van Voormolenstraat 69





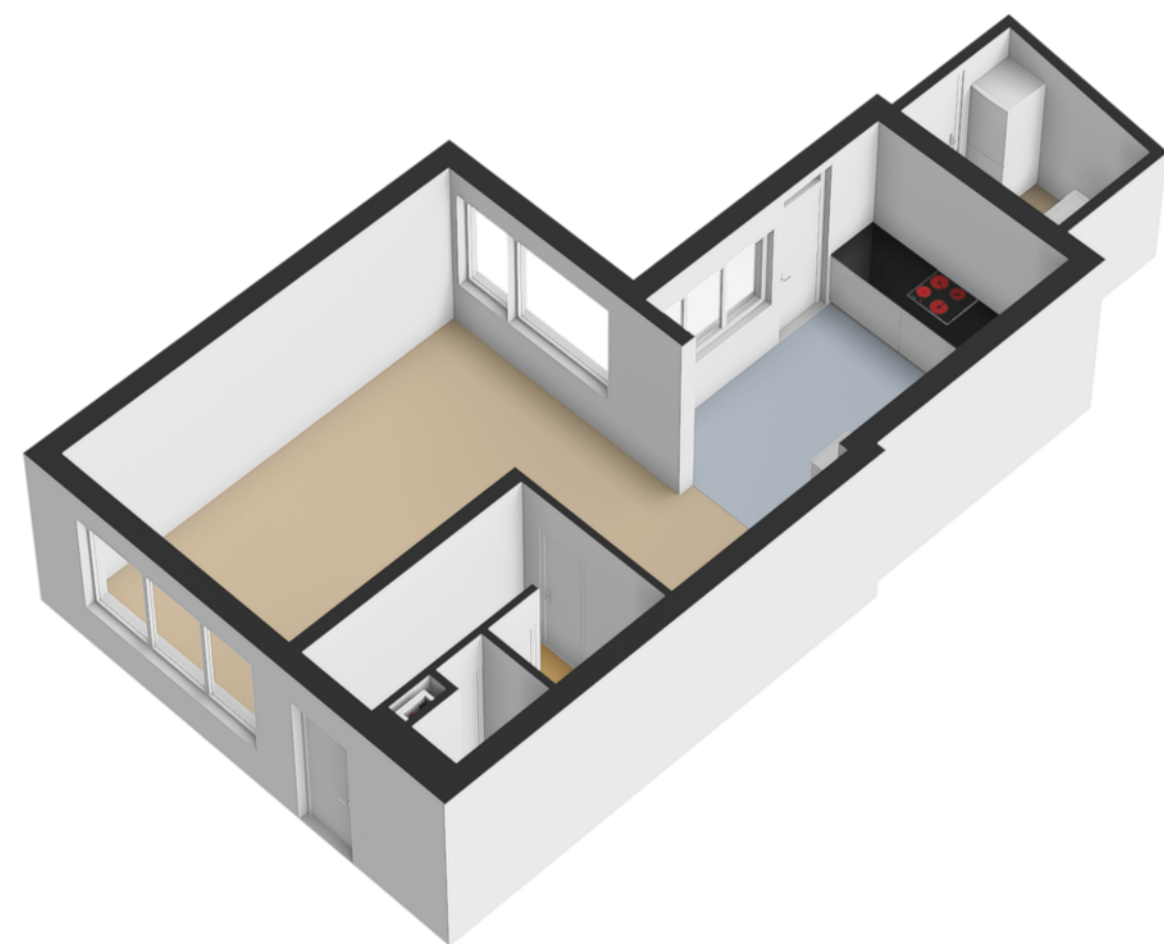
“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

• Plattegrond

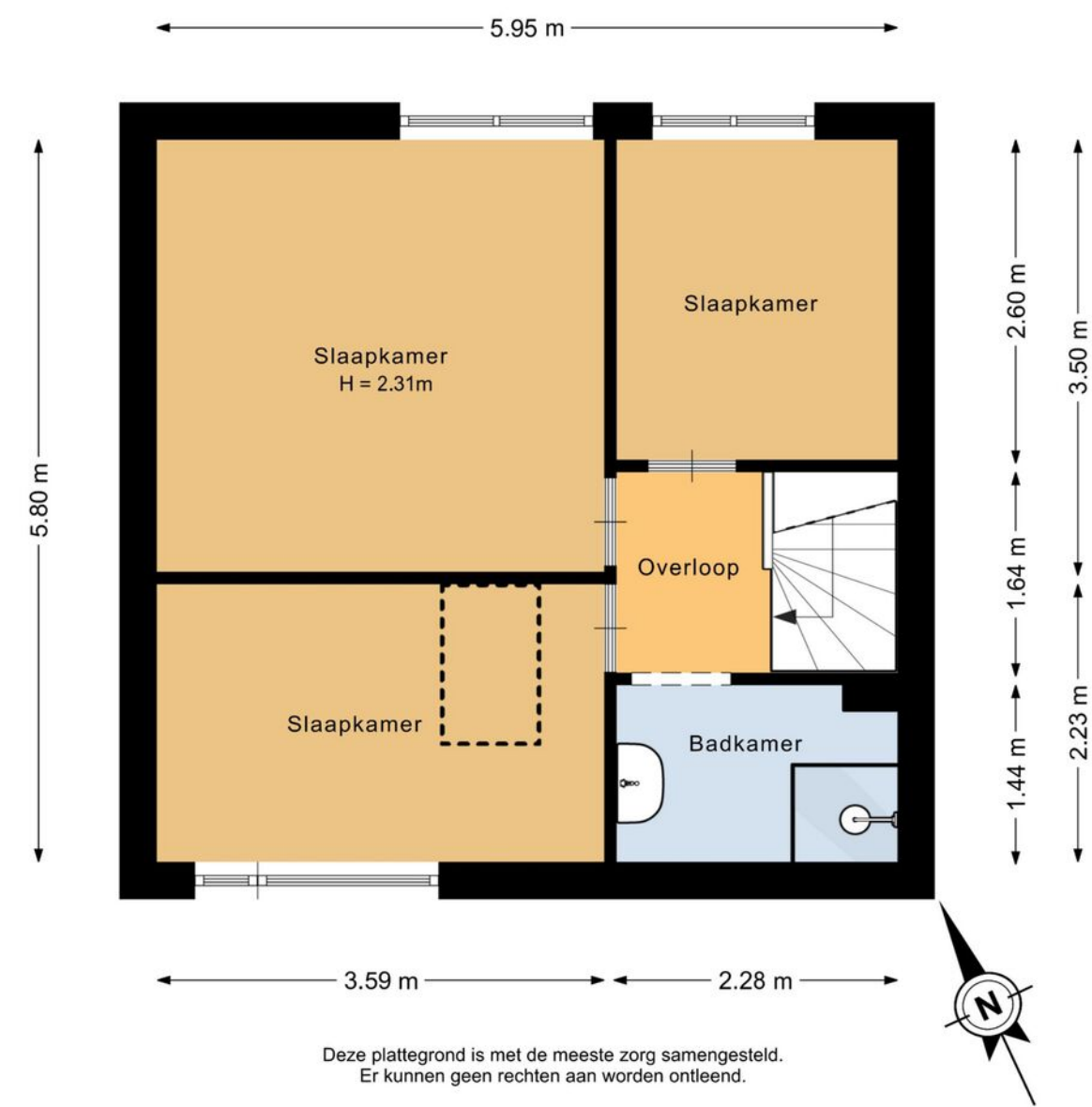


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

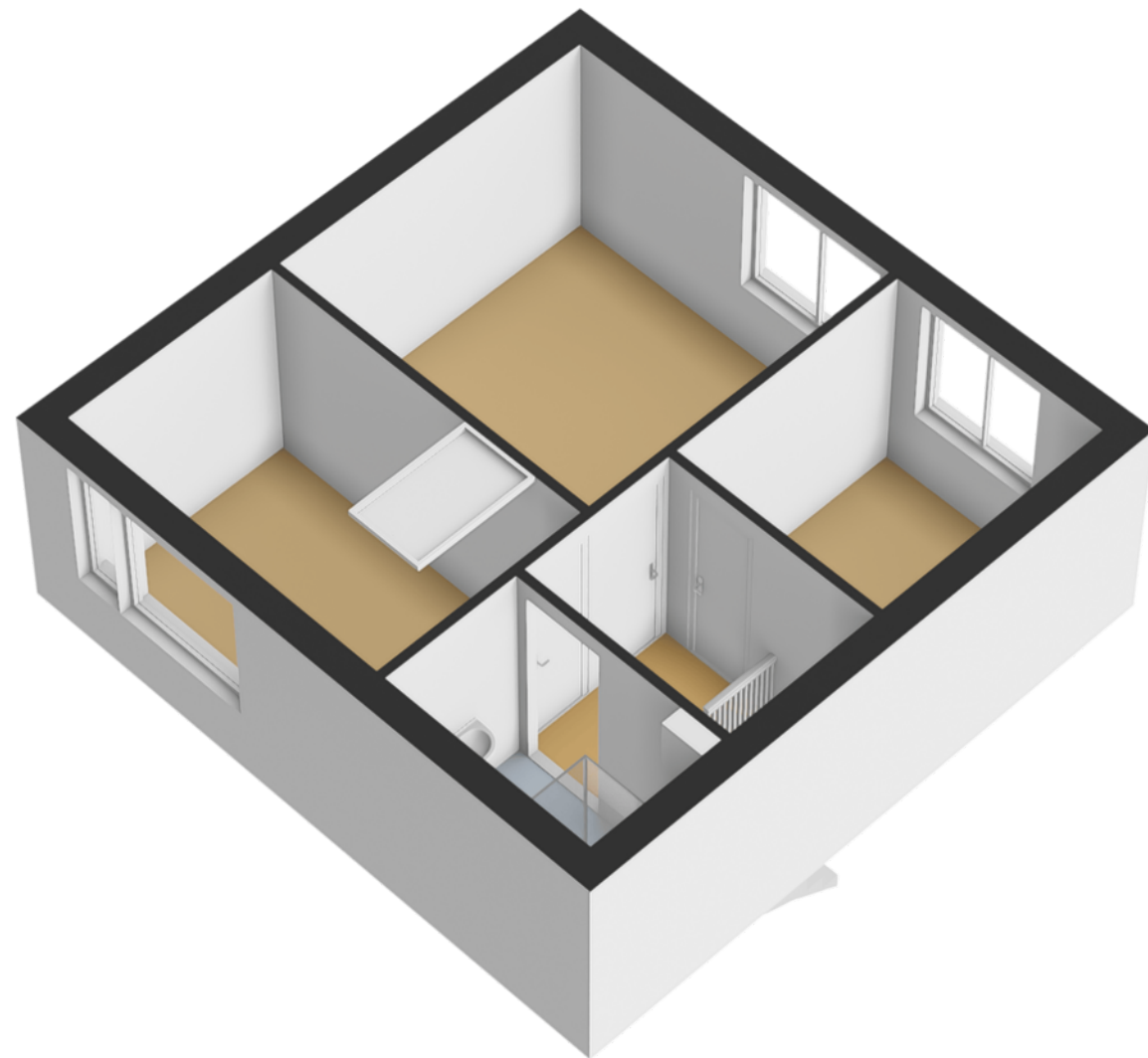
• Plattegrond



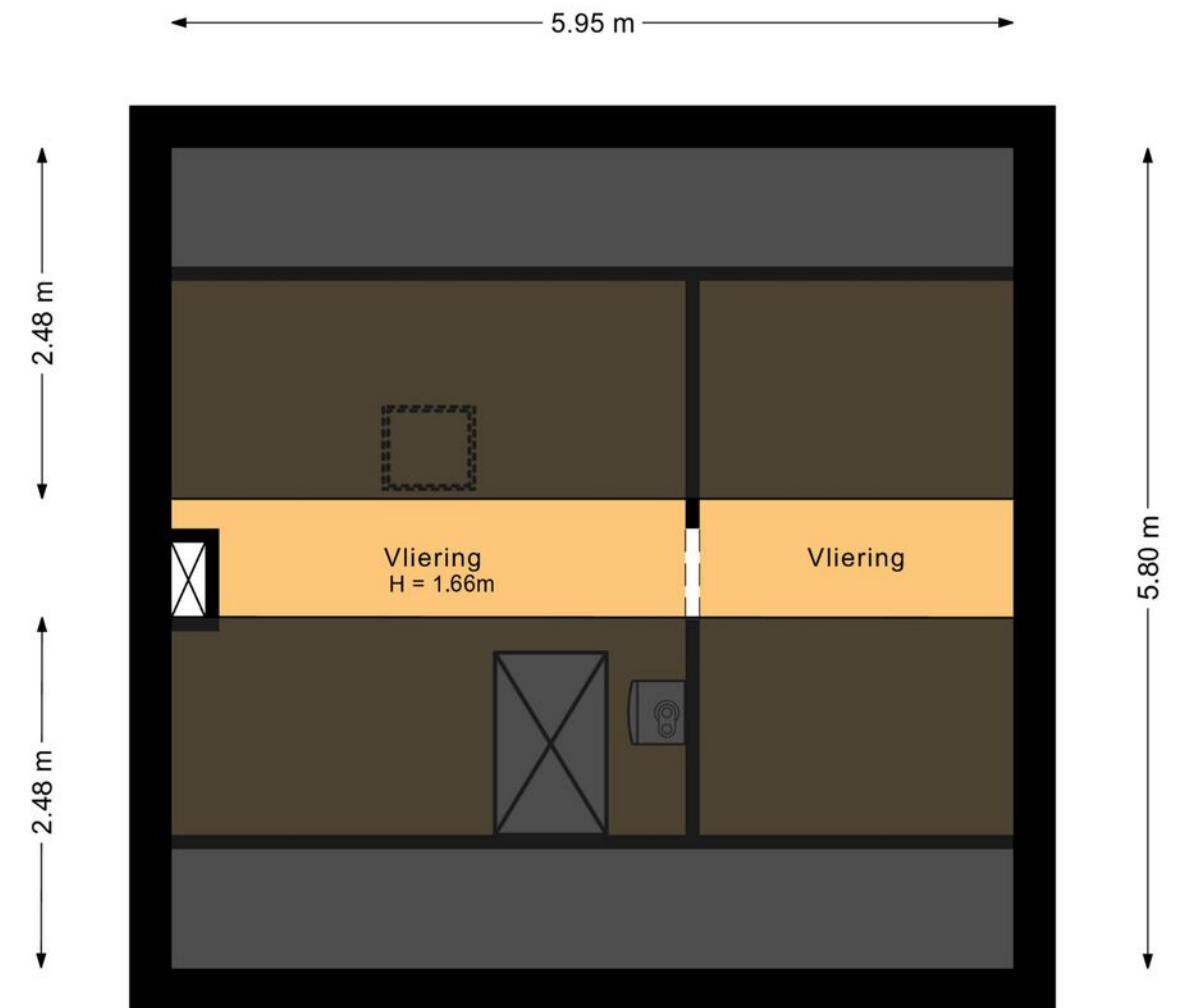
• Plattegrond



- Plattegrond



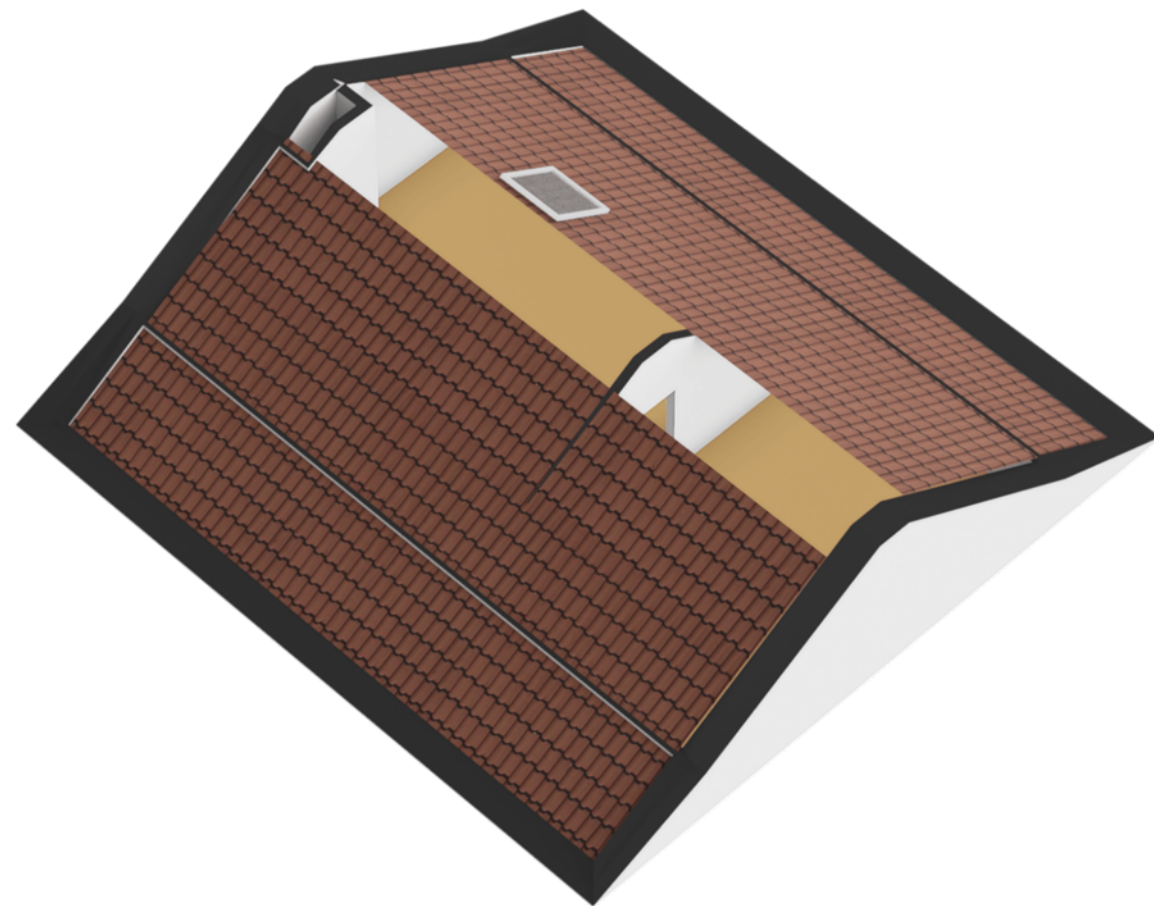
- Plattegrond



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



- Plattegrond



- Plattegrond

← 2.58 m →

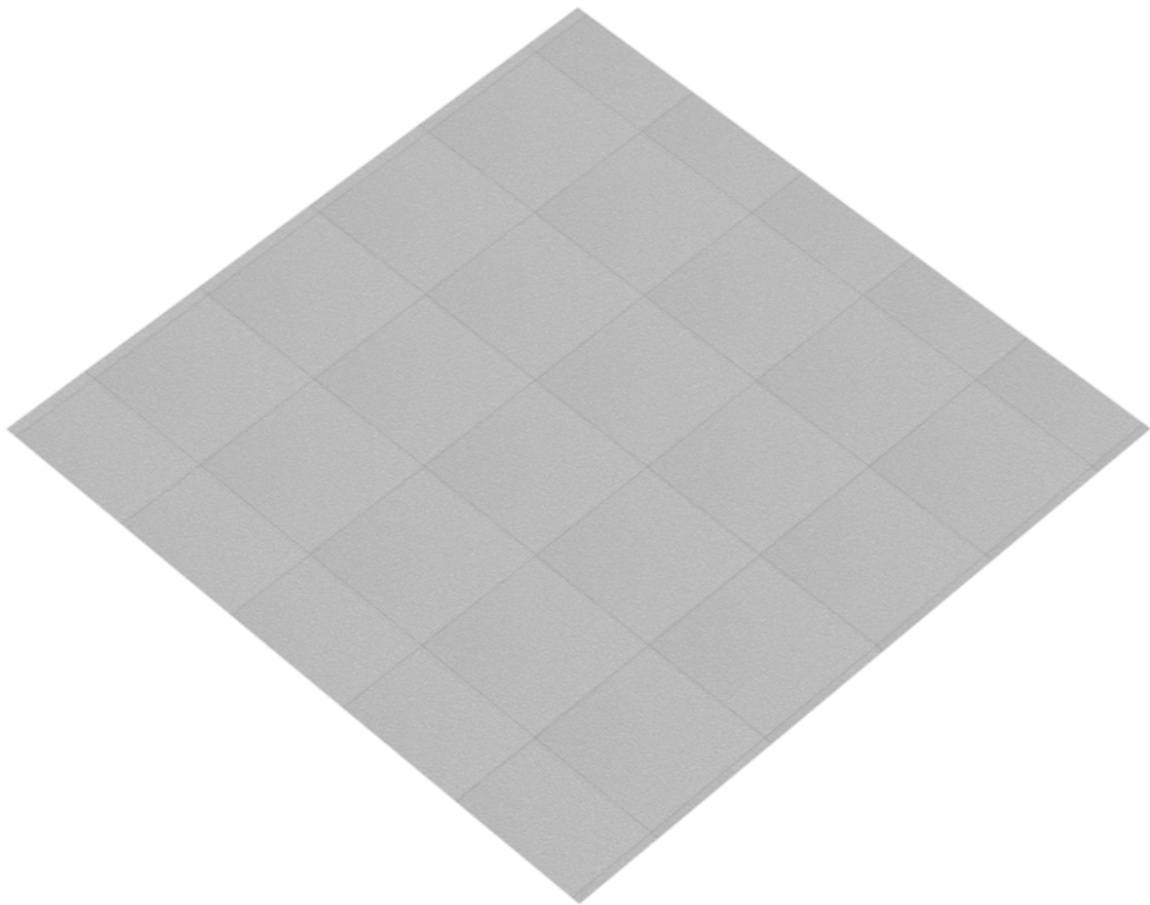


↑ 2.58 m ↓

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



• Plattegrond



•Vragenlijst
gaswinning

Aardbevingsschade

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

Antwoord: JA bij IMG

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

Antwoord: JA

Is het bijbehorend rapport / zijn de bijbehorende rapporten aanwezig?

Antwoord: JA

Is de schade gerepareerd? Antwoord: DEELS

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

Antwoord: NEE, door onszelf, het ging om een paar opvlakkige scheuren

Zo nee, is het schadebedrag uitgekeerd? Antwoord: JA

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

Antwoord:DEELS

Zijn de reparatienota's beschikbaar? Antwoord:NEE

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

Antwoord: NEE

Toelichting:

Is het schadebedrag overdraagbaar aan koper? Antwoord: NEE

Toelichting: is gebruikt voor zelf uitgevoerde reparaties, zonnepanelen en een nieuwe keuken, volgens de voorwaarden van desbetreffende uitkeringen van het IMG

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

Antwoord: JA voor zonnepanelen

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

Antwoord: JA, keuken

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

Antwoord: nieuwe keuken geplaatst

Risicovolle gebouwonderdelen

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

Antwoord: NEE

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

Antwoord: nvt

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

Antwoord: nvt

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

Antwoord: nvt

Versterkingsprogramma

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

Antwoord: nee

Is er al een inspectie geweest? Antwoord: nvt

Zo ja, op welke datum is de inspectie uitgevoerd? Antwoord: nvt

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

Antwoord: nvt

Zijn er bijzonderheden en/of opmerkingen te melden?

Antwoord: Nee

Toelichting:

• 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 1966 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 d.d. 20-10-2021 met nr. S-328011. Verkoper heeft de schade als bedoeld in het schaderapport deels 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 gebruiksooppervlakte. 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.

Huurovereenkomst

Partijen zijn overeengekomen dat de koper het huurcontract van de C.V. Ketel (Remeha bj. 2021) over zal nemen.

• 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

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

Uitslag

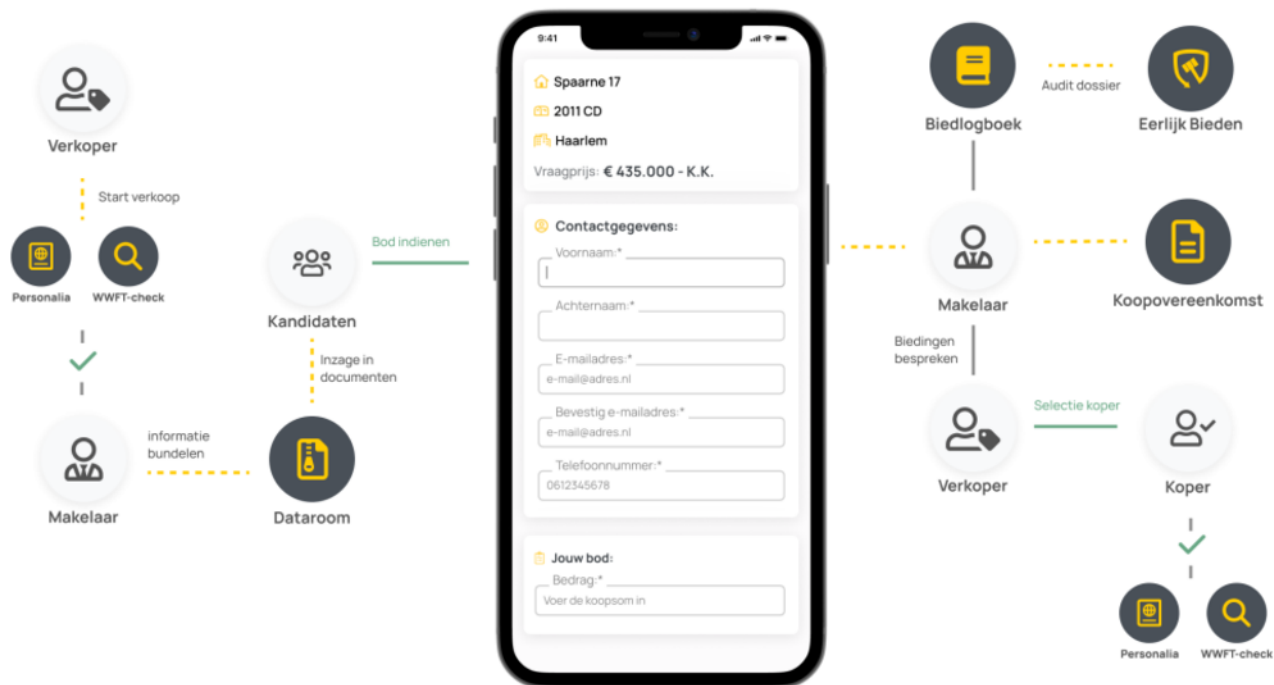
Uitslag

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 biedsoftware en audits dragen wij bij aan een eerlijk koopproces!



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.

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.

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 waardebepaling 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.

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 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

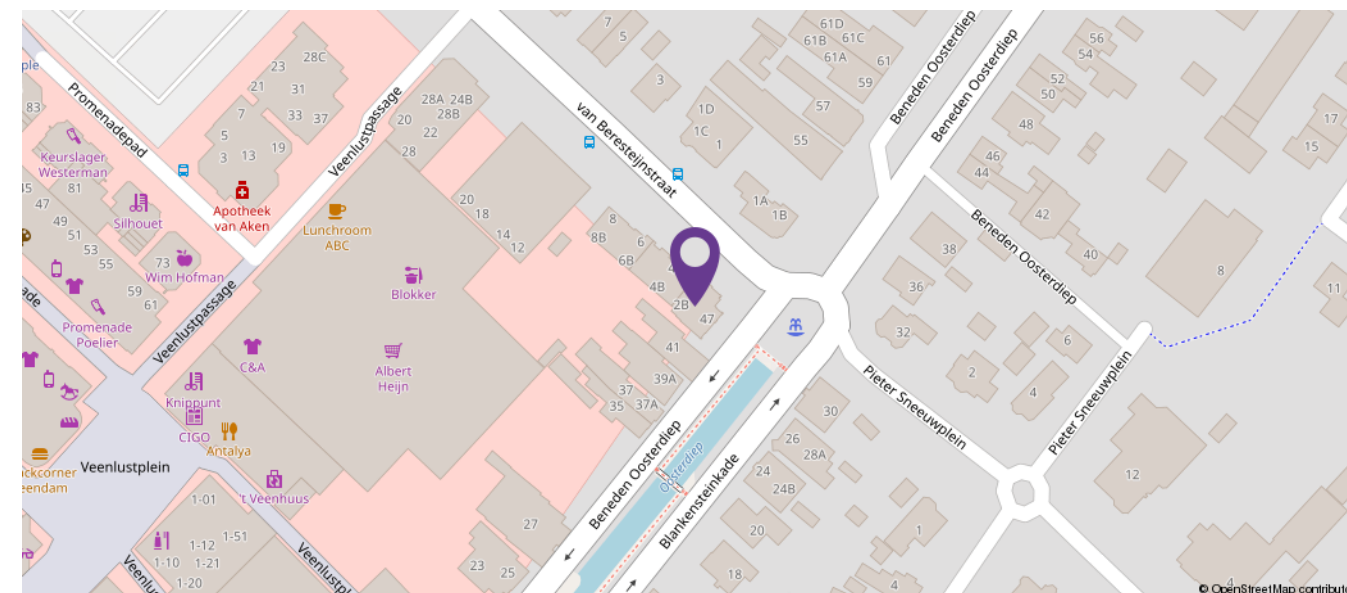
Ommeland Makelaardij en Assurantiën valt op door een energieke, persoonlijke aanpak. Persoonlijk, want we luisteren goed naar wat u als klant graag wilt. Het verkopen van een huis is een hele stap, het is daarom fijn te weten dat u op de persoonlijke aandacht en deskundigheid van Ommeland Makelaardij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



Ommeland
Makelaardij en Assurantiën

Van Beresteijnstraat 2
9641 AB Veendam

0598 - 35 07 00
www.ommelandmakelaardij.nl
info@ommelandmakelaardij.nl

