

TE KOOP



Burg. van Roijenstraat Oost 97

Vraagprijs € 295.000 K.K.



• Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 295.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1935
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Mansardedak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	280 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	108 m²
Inhoud	433 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6 m²
Oppervlakte externe bergruimte	24 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1 m²

Indeling	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)

• Kenmerken

Aantal badkamers	1
------------------	---

Locatie	
Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij school

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

Energieverbruik	
Energielabel	C

CV ketel

• Kenmerken

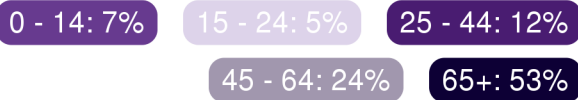
CV ketel	Intergas HRE CW-5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

• Buurt

Buurtinformatie - Midden-Groningen /
Gorecht-Noord

Leeftijd



Huishoudens



Koop / huur



46%



54%



0,7 per huishouden



• Omschrijving

Aan een karakteristieke straat in Hoogezand staat deze sfeervolle jaren '30 woning met authentieke details, een verrassend ruime woonkeuken en een zonnige tuin. De woning combineert de charme van vroeger – zoals de fraaie en-suite deuren, erker en de terugvallende entree – met het comfort van nu. Met een woonoppervlakte van circa 108 m², een perceel van 280 m² en diverse verbeteringen op het gebied van isolatie en duurzaamheid is dit een heerlijke plek om thuis te komen.

Bij binnenkomst valt direct de sfeer van de jaren '30 op. De entree met plavuizenvloer en trapopgang geeft toegang tot de voorkamer van circa 13 m² met erker en de originele en-suite deuren. Deze kamer staat in verbinding met de woonkamer van circa 21 m², waardoor u de ruimte eenvoudig kunt indelen als zit- en eetkamer of als separate leefruimtes.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale woonkeuken van circa 21 m², die in 2000 is gerealiseerd door een uitbouw. Deze tuingerichte ruimte vormt het hart van het huis en is voorzien van een plavuizenvloer en een complete inbouwkeuken met inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast. Vanuit hier heeft u prettig zicht op de tuin. Via de achterhal bereikt u het moderne toilet met hangcloset en fonteintje en aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met de opstelling van de boiler, cv-ketel en witgoed aansluitingen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Twee kamers liggen aan de voorzijde van de woning (beide ca. 9 m²) en de derde, ruimere slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een inbouwkastenwand en een tuindeur. De badkamer is compact maar compleet ingericht met een hangcloset, wastafel, douchecabine en verwarming.

Via een vlizotrap bereikt u de tweede verdieping met een praktische zoldervloering van circa 6,5 m². Dankzij de mansardekap is deze verdieping goed bruikbaar als bergruimte. Onder de woning bevindt zich een kelder van circa 6 m² met een hoogte van ongeveer 1,30 meter. Daarnaast is er een vrijstaande berging van circa 23,5 m², verdeeld in twee units, ideaal voor opslag, fietsen of hobbyruimte.

De woning beschikt over meerdere tuinen rondom het huis. De voortuin ligt op het noorden en is netjes onderhouden. Aan de zijkanten bevinden zich twee zijtuinen: één op het westen en één op het oosten, waarbij de oostzijde momenteel in gebruik is als oprit. De achtertuin van circa 82 m² ligt gunstig op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating. Hier kunt u volop genieten van zon en privacy.

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en op diverse punten verbeterd. In 2000 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd en is de volledige elektra-installatie vernieuwd. Daarnaast is extra isolatie aangebracht in vloer, dak en muren en is de woning voorzien van volledig (HR) dubbelglas. In 2023 zijn bovendien 8 zonnepanelen geplaatst. In combinatie met de combiketel (CW5) resulteert dit in energielabel C.

Hoogezand is een levendige plaats met een compleet voorzieningenaanbod. In de directe omgeving vindt u winkels, scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden. Het winkelcentrum van Hoogezand, het treinstation en diverse uitvalswegen liggen op korte afstand, waardoor ook de stad Groningen uitstekend bereikbaar is. Dit maakt Hoogezand een aantrekkelijke woonplek voor wie rustig wil wonen met alle





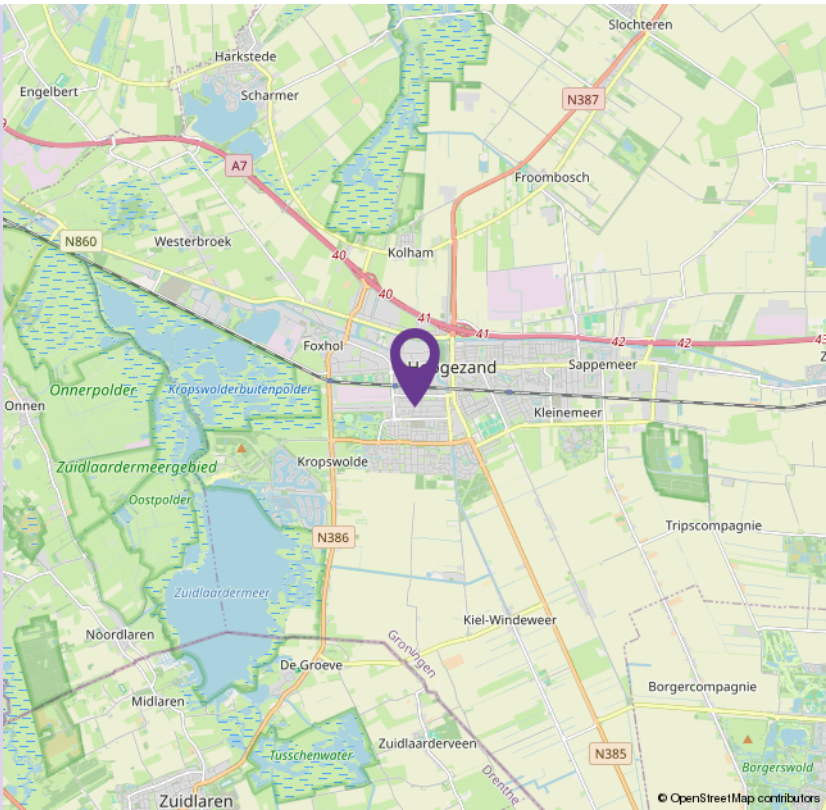
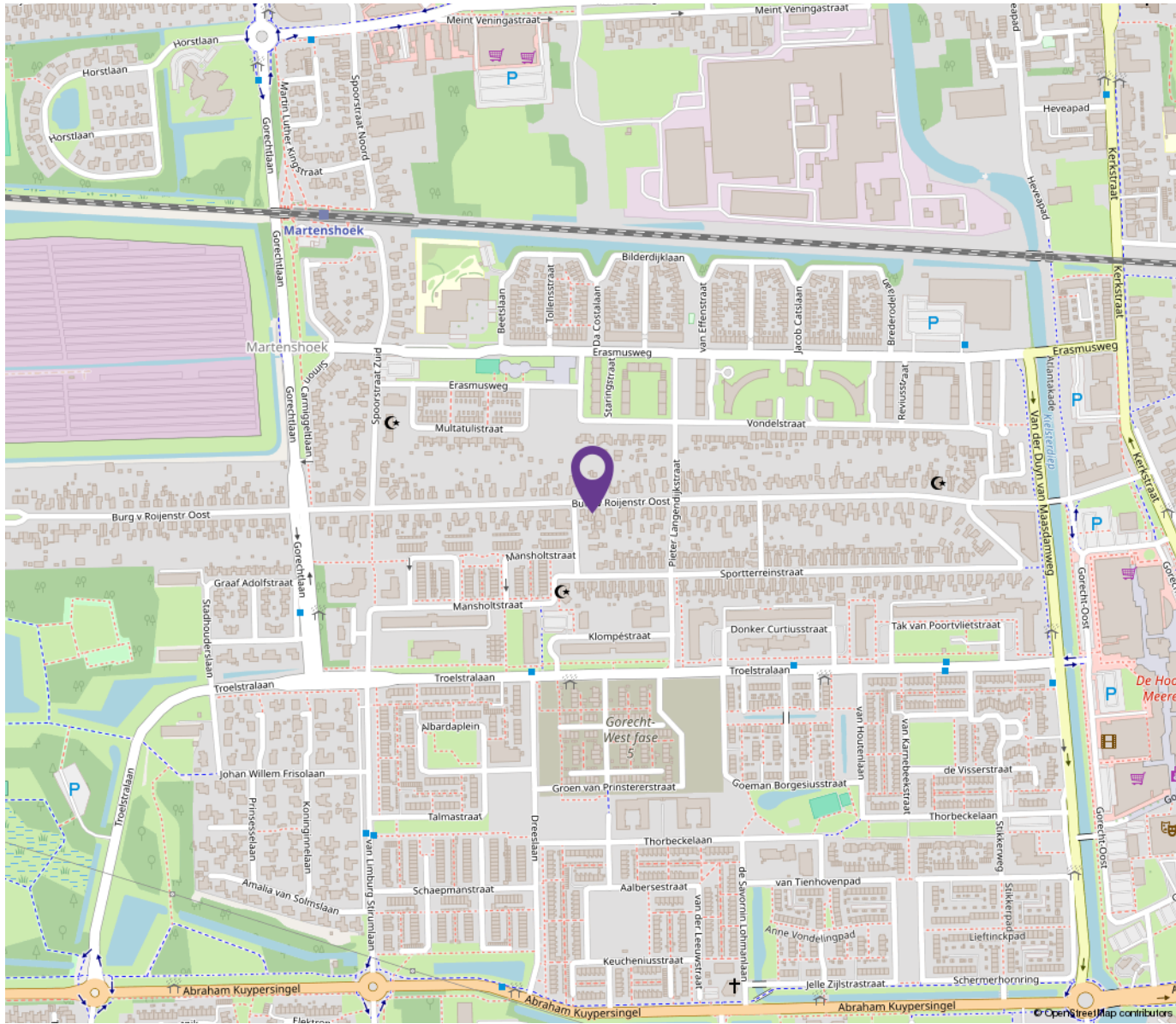


• Kadaster

Ontdek het perceel...
van Burgemeester van Roijenstraat Oost
97



• Plattegrond



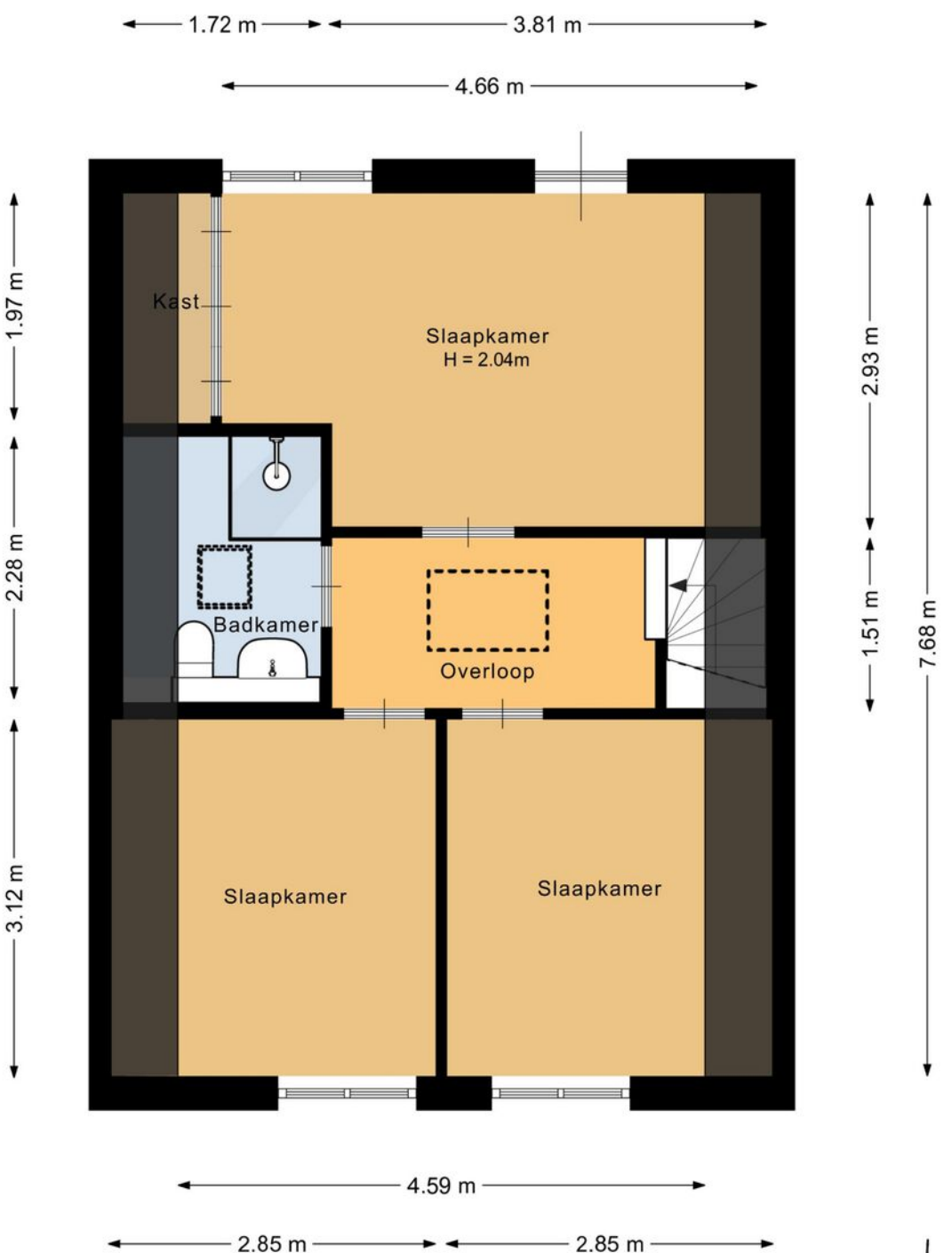
“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



• Plattegrond



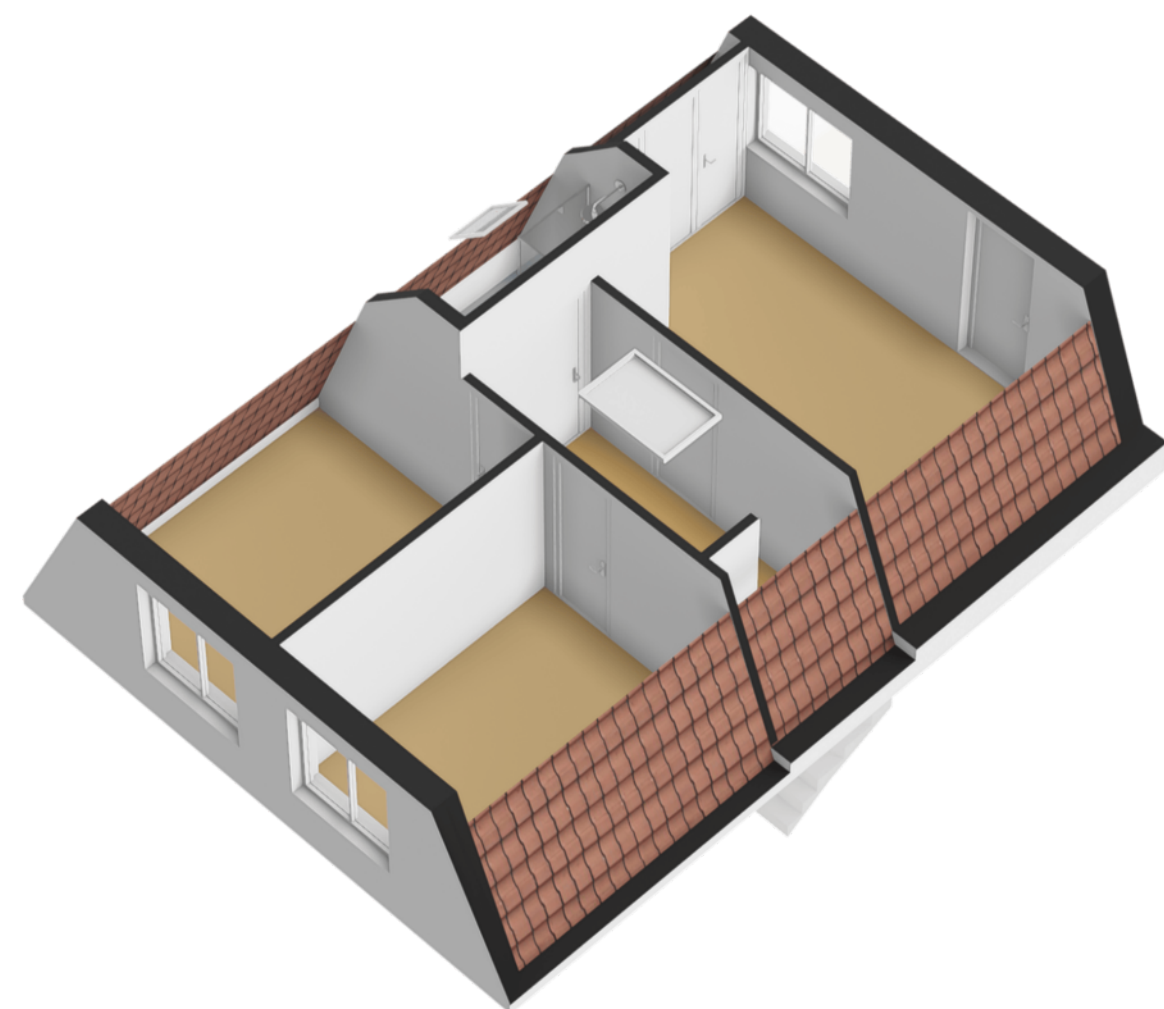
• Plattegrond



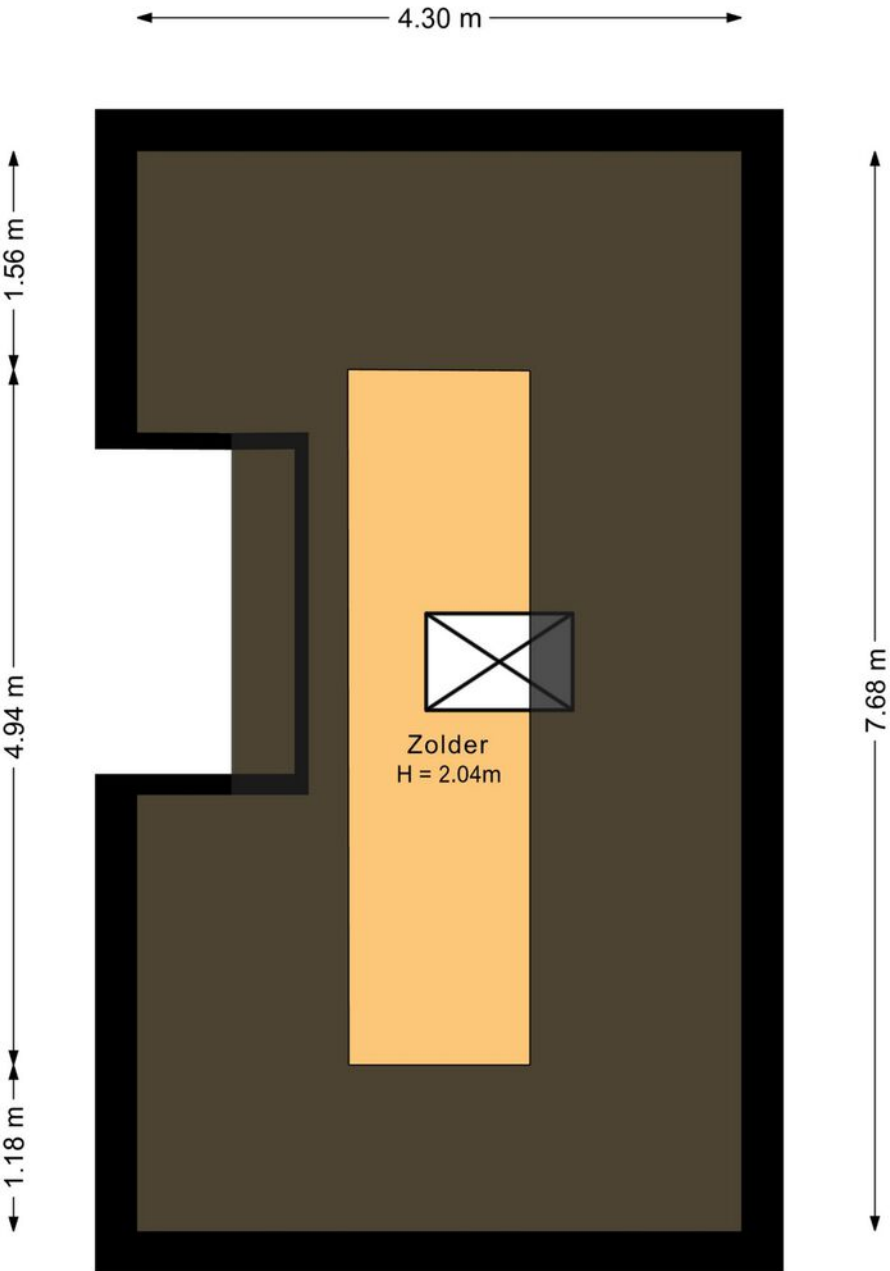
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



• Plattegrond



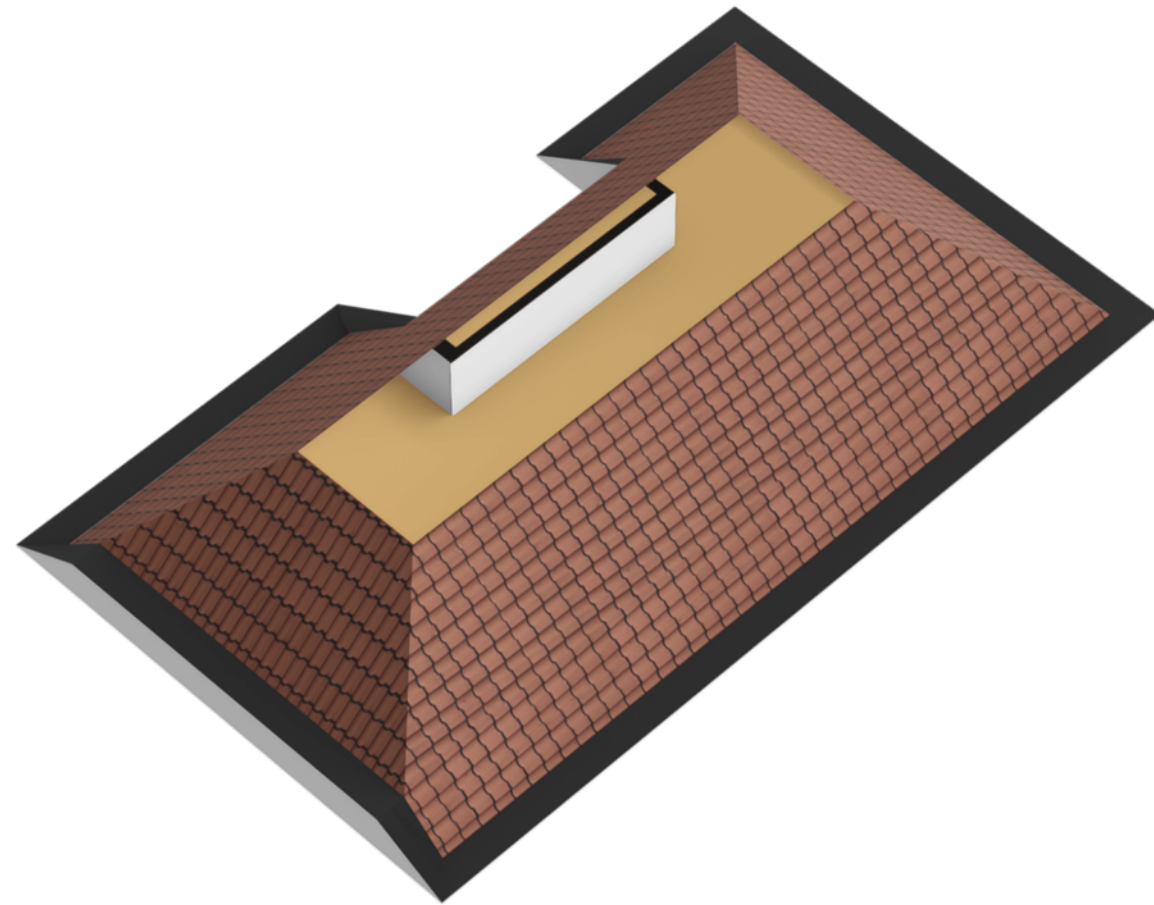
• Plattegrond



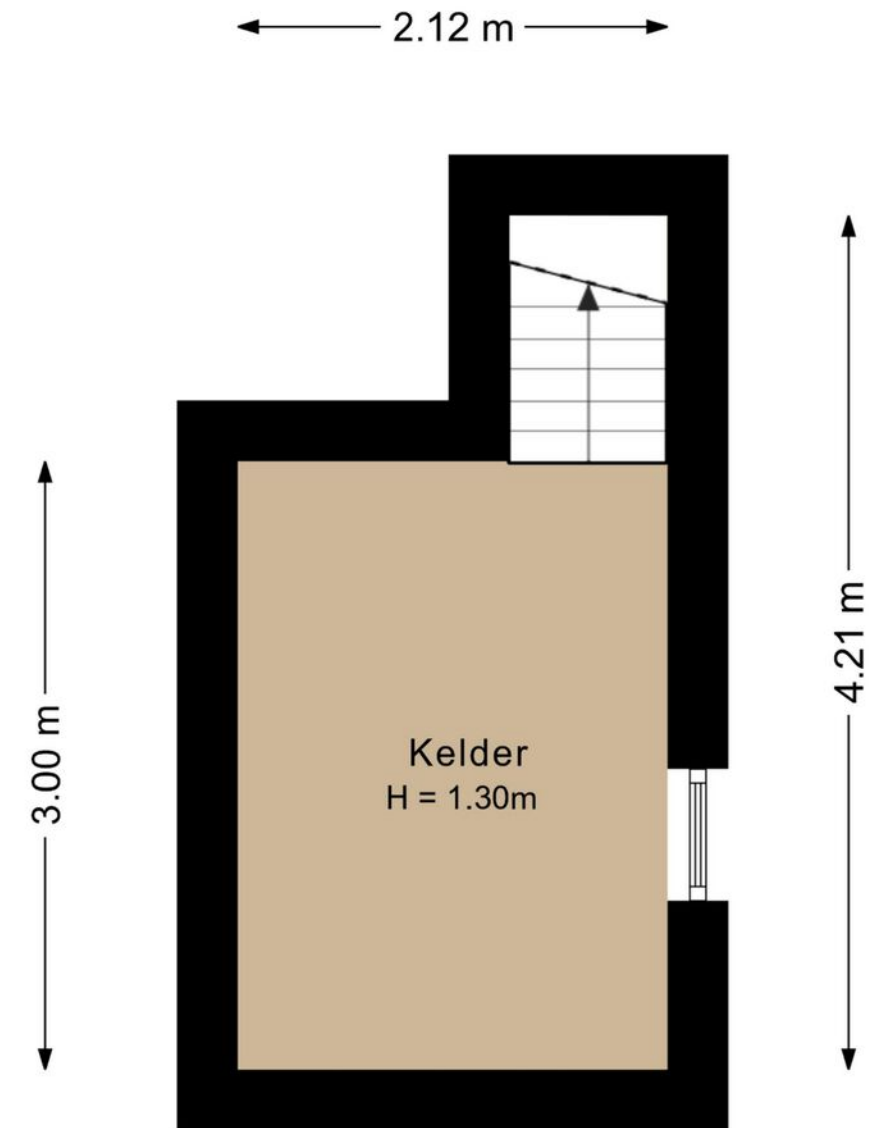
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



- Plattegrond



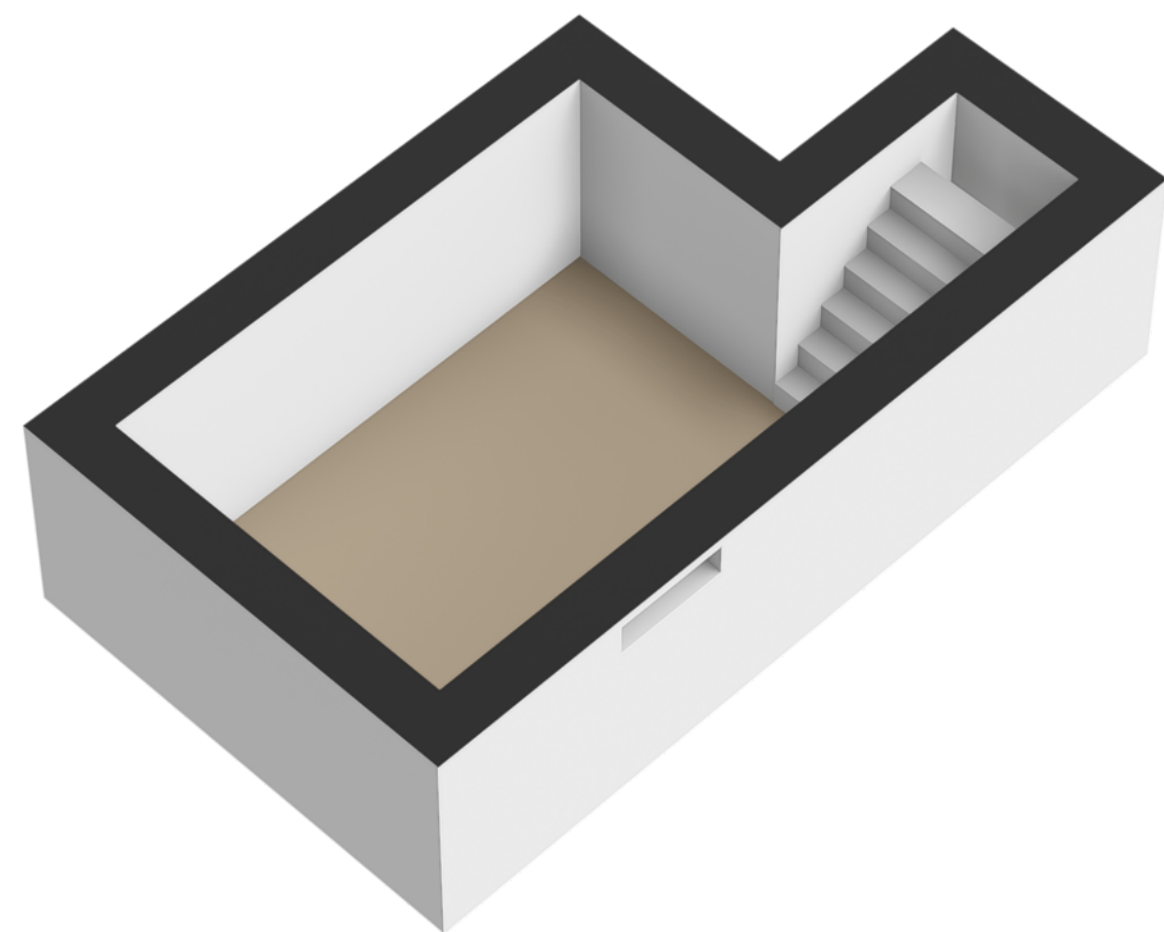
- Plattegrond



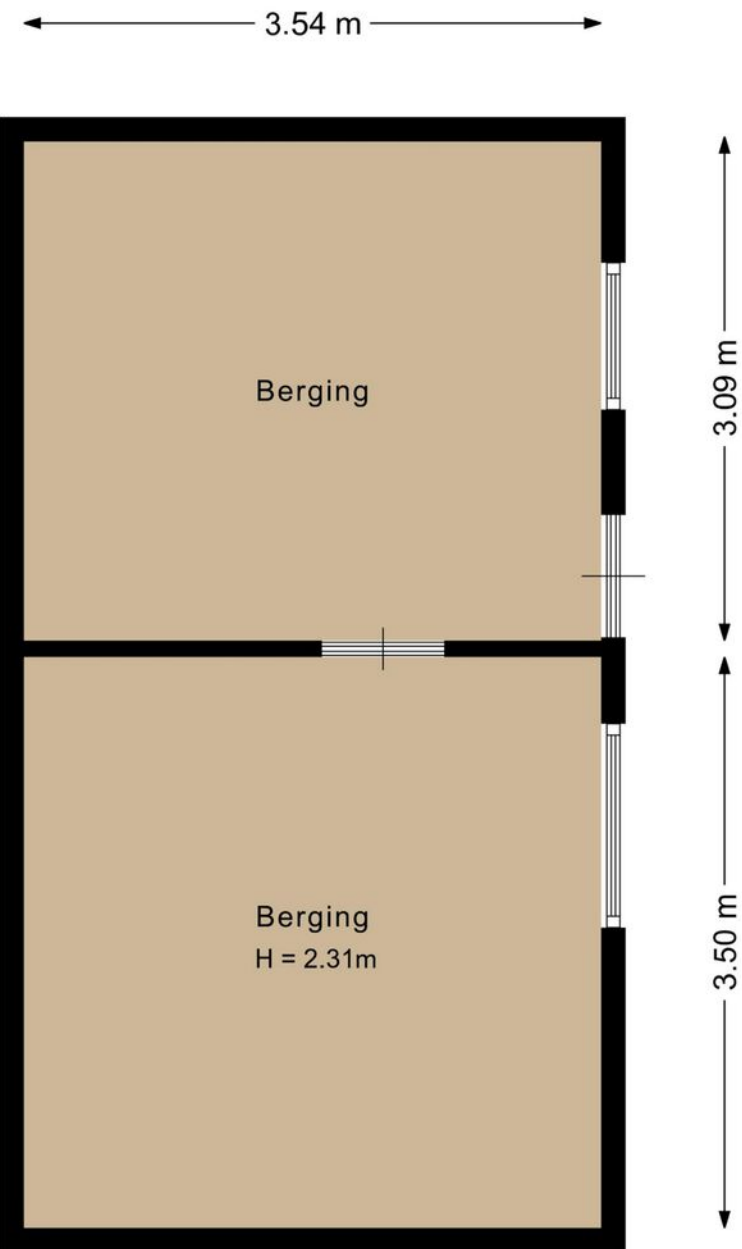
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



• Plattegrond



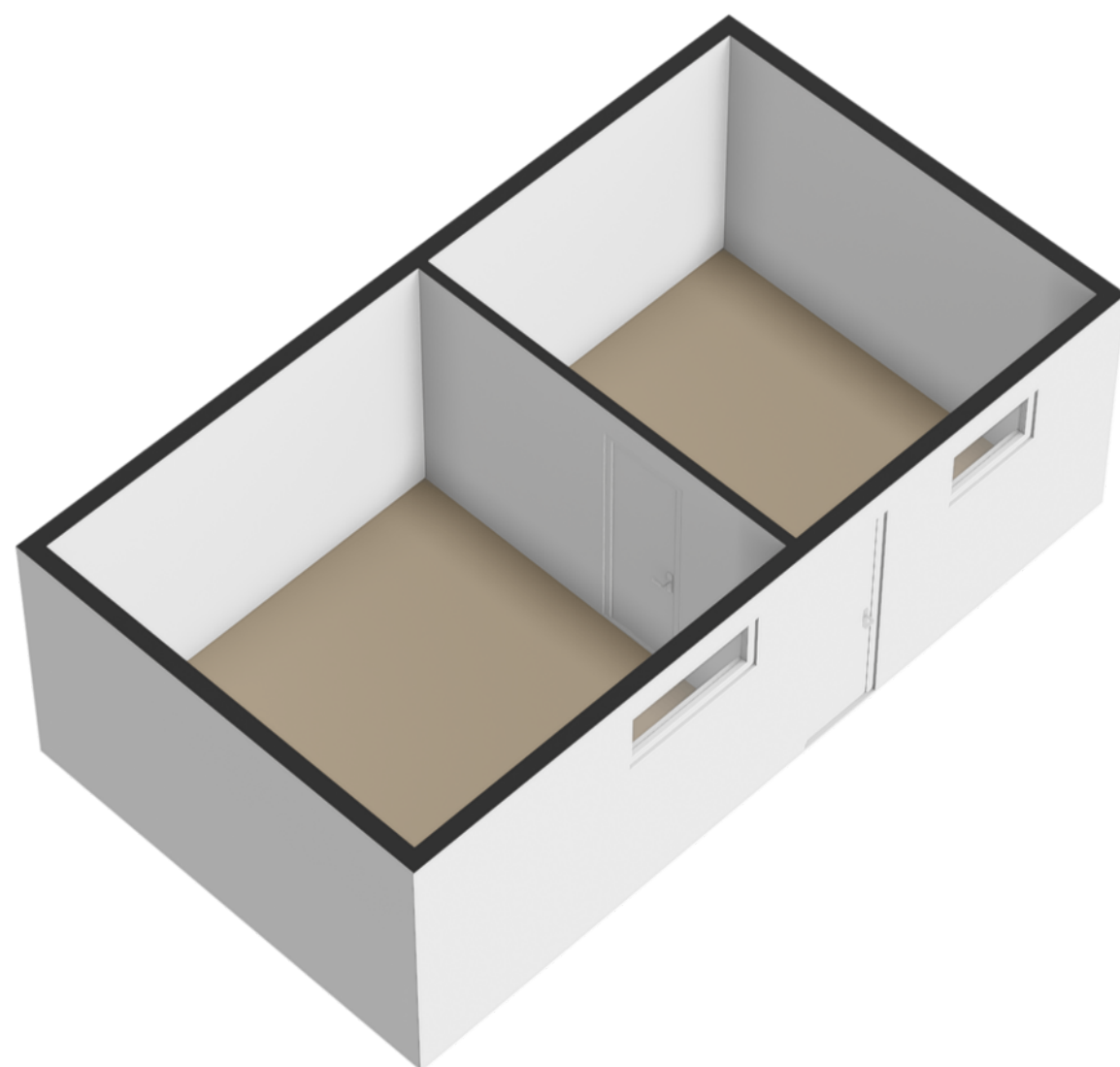
• Plattegrond



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



• Plattegrond



• 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

's 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: zonnepanelen + elektrische Boiler.

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:

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



Bod succesvol ingediend

Update: deadline verlo

Update: kop

Update

Eerlijk Bieden

Spaarne 17

2011CD

Haarlem

Vraagprijs: € 415.000 K.K.

Welkom op het Biedformulier. Deze woning wordt verkocht via de methode 'Regulier Bieden'. Voor de werking van deze methode en alle spelregels kun je de volgende [webpagina raadplegen](#)

Belangrijke documenten

Voordat je gaat bieden, kan je alle belangrijke informatie over de woning terugvinden in de Dataroom. Het is raadzaam om de stukken goed door te nemen als onderdeel van je onderzoeksplicht. Let op: de Dataroom opent in een nieuw tabje.

[Bekijk documenten](#)

Jouw contactgegevens

Als u wilt, kan u hieronder uw

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 bidsoftware 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 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.

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 benoemd 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.

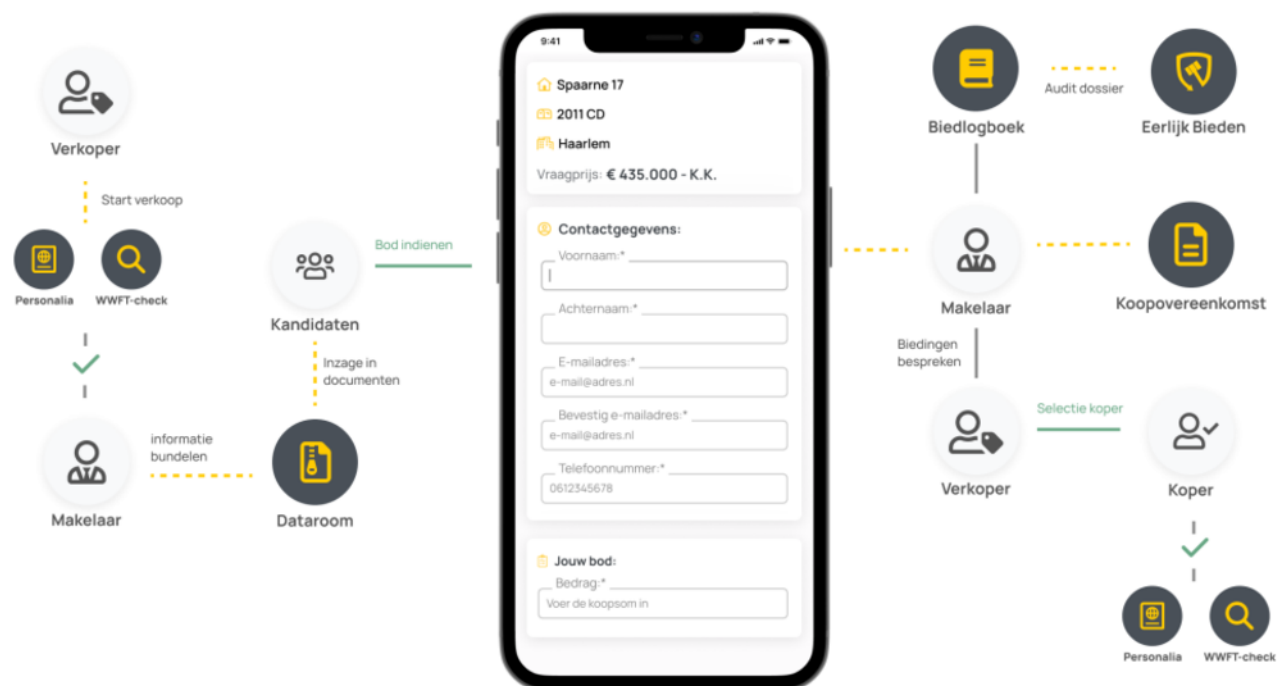
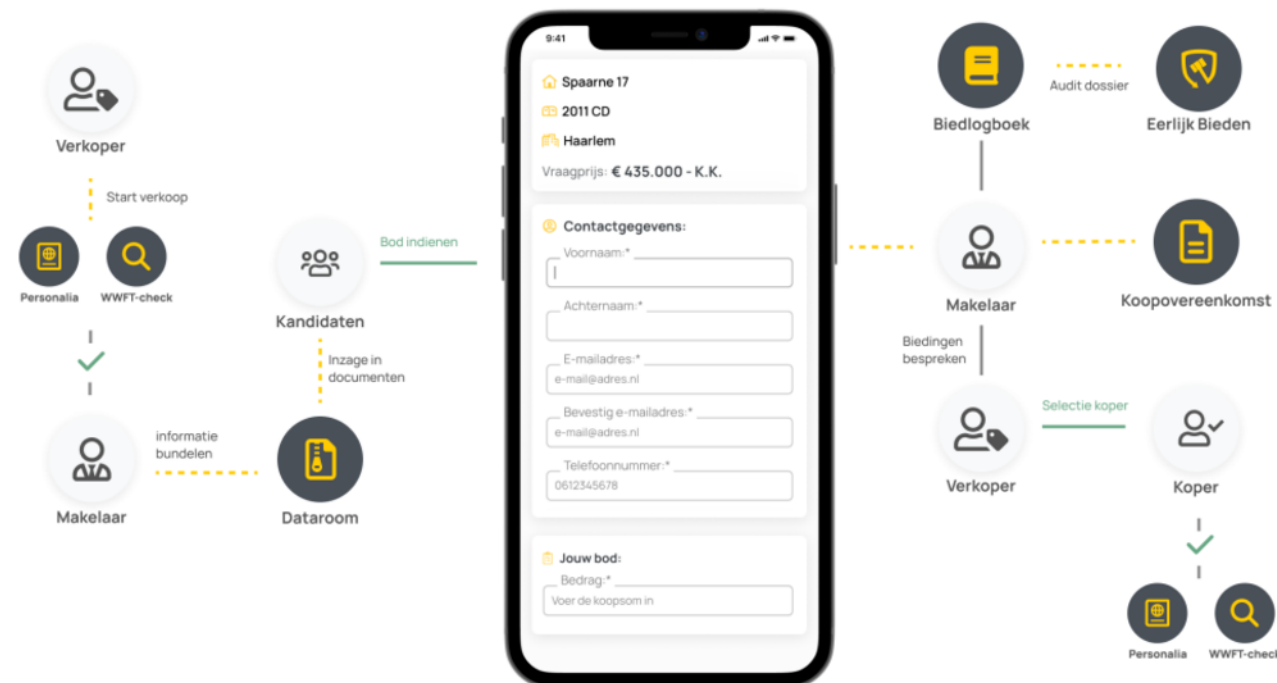
Wanneer je de ontbindende voorwaarden niet (goed) opgeeft en het wordt niet opgenomen in de koopovereenkomst, riskeer je mogelijk een boete van 10% van de koopsom wanneer de koop ontbonden moet worden. Laat je daarom vooraf altijd goed informeren door een aankoopmakelaar of een financieel adviseur.

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

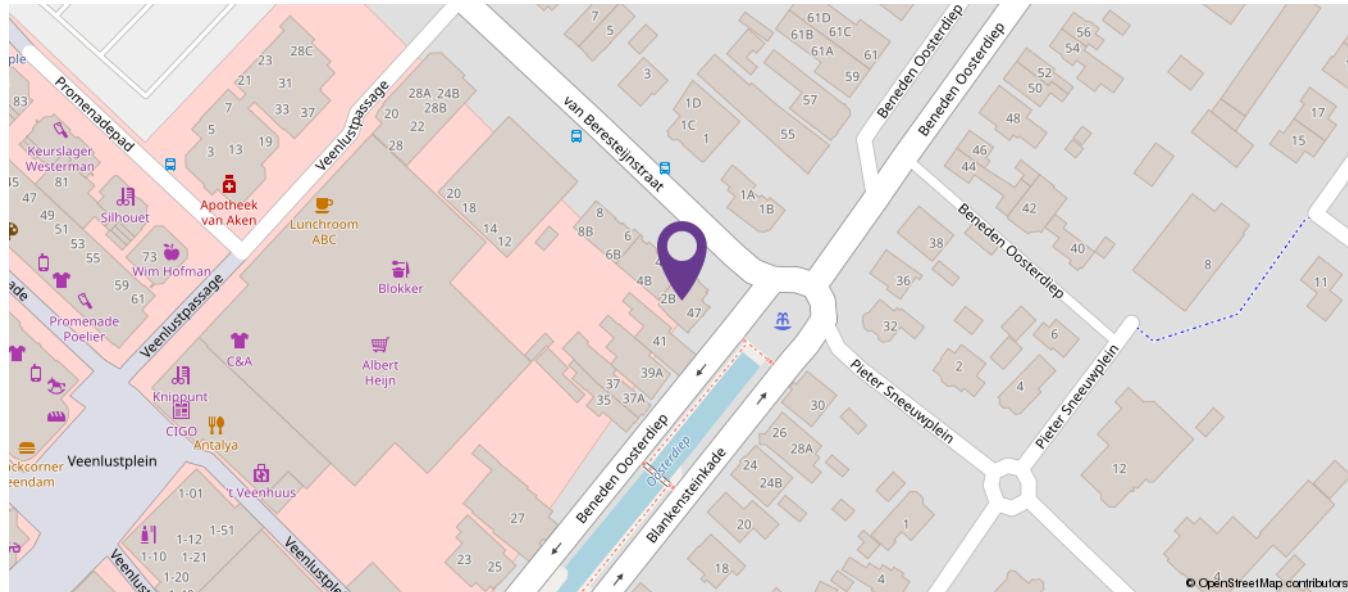
Tenslotte wordt het recht van gunning steeds belangrijker voor verkopers. Het kan daarom in je voordeel werken om een bericht achter te laten aan de verkopers.



• Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0598-350700
ommelandmakelaardij.nl
info@ommelandmakelaardij.nl



Ommeland
Makelaardij en Assurantiën

Van Beresteijnstraat 2
9641 AB Veendam

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



• 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 1935 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 geen gebruik gemaakt van de SNN-subsidie
Waardevermeerdering € 4.000,-
Eigenaar heeft wel gebruikt gemaakt 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 geen melding te hebben gedaan van mogelijke aardbeving-gerelateerde schade bij de daartoe bevoegde instantie. 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 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.

• Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0598-350700
ommelandmakelaardij.nl
info@ommelandmakelaardij.nl