

# TE KOOP



 *Ommeland*  
Makelaardij en Assurantiën

## Rietgors 5, Oude Pekela

Vraagprijs € 449.500 K.K.



## • Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 449.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1996
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	425 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	157 m <sup>2</sup>
Inhoud	576 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	7 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	12 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen	3
------------------	---

## • Kenmerken

Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

### Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan water In woonwijk
---------	---

### Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Oosten
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Normaal
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 3 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 3 - Staat	Normaal
Tuin 4 - Type	Achtertuint
Tuin 4 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 4 - Oriëntering	West
Tuin 4 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 4 - Staat	Prachtig aangelegd

### Energieverbruik

## • Kenmerken

Energie label A

### CV ketel

Warmtebron Gas

Eigendom Eigendom

### Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 2

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming

Heeft kabel-tv Ja

Glasvezelaansluiting aanwezig Ja

Tuin aanwezig Ja

Telefoonaansluiting aanwezig Ja

Beschikt over een internetverbinding Ja

Heeft schuur/berging Ja

Heeft een dakraam Ja

Heeft ventilatie Ja

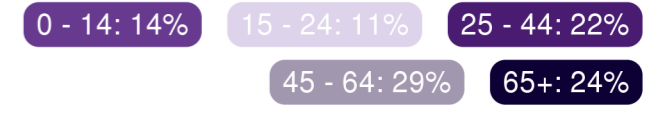
### Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond

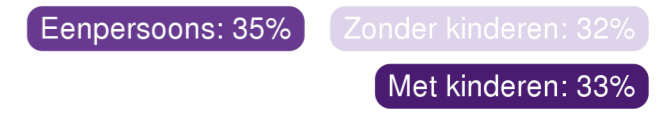
## • Buurt

Buurtinformatie - Pekela / Oude Pekela

### Leeftijd



### Huishoudens



### Koop / huur



50%



50%



1,2 per huishouden



## • Omschrijving

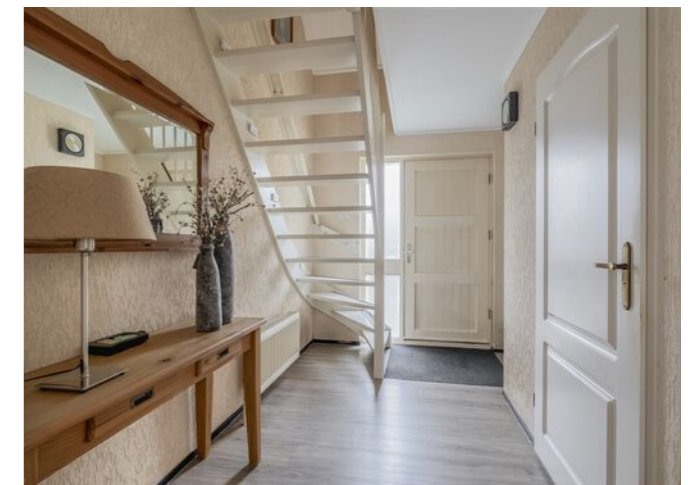
Aan het water gelegen moderne vrijstaande woning (label A) én praktijkruimte aan huis !

Op een prachtige, rustige én groene locatie in het mooie Oude Pekela staat deze uitstekend onderhouden en energiezuinige vrijstaande woning. De woning is gebouwd in houtskeletbouw, wat bekend staat om zijn uitstekende isolerende eigenschappen en energiezuinig karakter. Daarnaast biedt deze bouwmethode extra flexibiliteit en is deze beter bestand tegen aardbevingsschade, wat een groot voordeel is in deze regio. Deze ruime woning beschikt over een energielabel A, is uitgerust met een praktijkgedeelte, heeft maar liefst 13 zonnepanelen en airconditioning. Daarnaast is deze woning uniek door de moderne en luxe inbouwkeuken (2023) en de ruime, onderhoudsvriendelijke tuin op het Zuidwesten, grenzend aan het water. Dankzij de slaapkamers/salon op de begane grond is deze woning ook levensloopbestendig en dus ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen, of wonen en werken aan huis wil combineren!

U betreedt de woning middels een ruime, verzorgde hal met garderobe-nis en toiletruimte. De woonkamer is ruim opgezet en voorzien van veel daglicht dankzij grote raampartijen. De hoekopstelling zorgt voor een prettige indeling en fraai zicht op de tuin. De woonkamer is voorzien van een moderne laminaatvloer en een airco-unit (koelen én verwarmen). De moderne, in 2023 vernieuwde keuken is uitgevoerd in hoogglans wit met een donker composiet werkblad. Deze U-opgestelde keuken is voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur. De begane grond wordt compleet gemaakt met een praktische bijkeuken met witgoed aansluitingen en deur naar het terras. Daarnaast is er een inpandige berging voor opslag van bijvoorbeeld proviand of schoonmaakmiddelen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een multifunctioneel praktijkgedeelte, momenteel in gebruik als beautysalon. Deze ruimte beschikt over een eigen entree, is keurig afgewerkt en is tevens voorzien van een airco-unit en warm/koud wateraansluiting. De ruimte is daardoor uitstekend geschikt voor professioneel gebruik, maar kan ook dienst doen als slaapkamer, hobbyruimte of kantoor. Aangrenzend is nog een tweede ruimte aanwezig, eveneens met airco, ideaal als extra behandelkamer, werkkamer of logeerruimte.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een royale ouderslaapkamer met vaste kasten over de volledige breedte. Alle kamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer en hebben voldoende daglicht. Binnen enkele weken worden op de bovenverdieping nieuwe ramen met HR++-glas geplaatst, wat het wooncomfort en de energiezuinigheid van de woning verder verbetert. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van de SNN-subsidie van €4.000. De badkamer is netjes uitgevoerd en voorzien van een ruime douchecabine, ligbad, modern wastafelmeubel met opbergruimte en dakraam. Via een vlizotrap is de zoldervloering bereikbaar. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, grind, groenborders en een groot zonneterras. De achtertuin ligt op het zuiden en grenst direct aan het water, waardoor u volop privacy en een vrij, groen uitzicht geniet. Er is tevens een vrijstaande houten berging aanwezig, ideaal voor uw tuinmeubilair of gereedschap. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime, bestratte oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Deze ruime, goed onderhouden, vrijstaande woning met praktijkruimte en zonnige tuin aan het water is gelegen op een prachtige locatie in een rustige woonwijk en nabij alle voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten. Wilt u deze veelzijdige en instapklare woning zelf ervaren? Neem dan contact op met de makelaars van Ommeland Makelaardij voor een bezichtiging.







# • Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Rietgors 5

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rietgors 5



0 5 10 15 20 25m

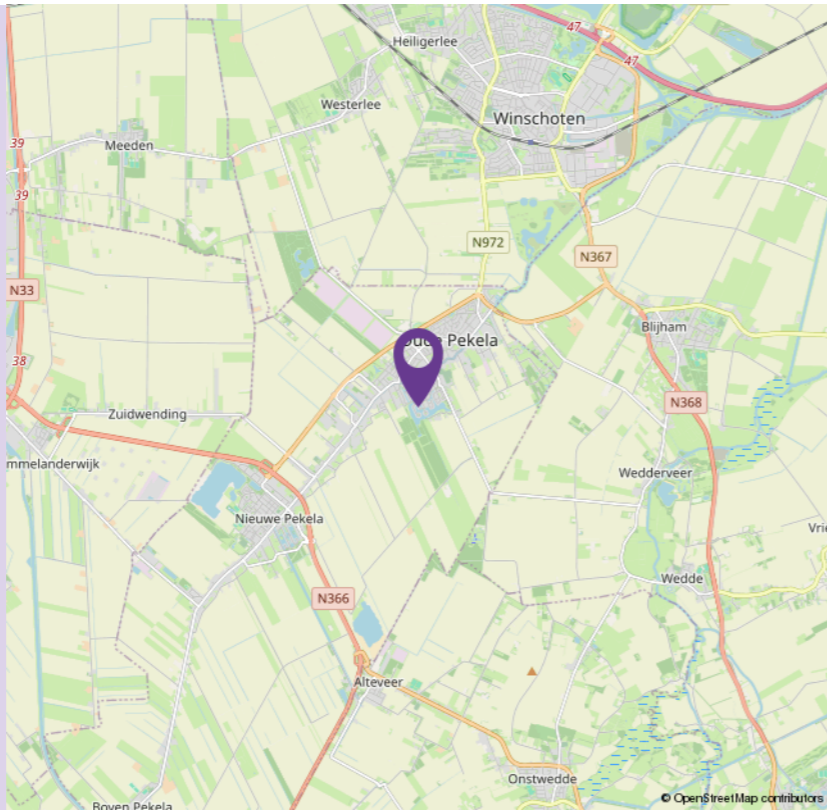
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oude Pekela	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 691	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2025  
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.



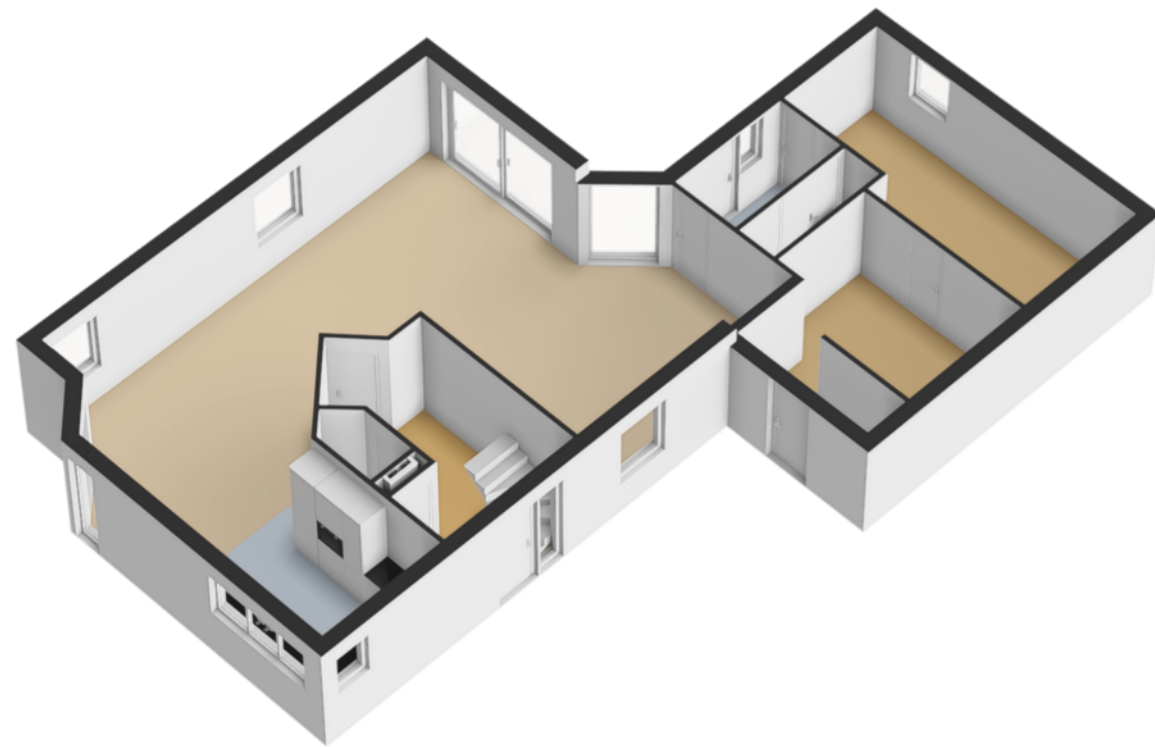
• Plattegrond



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

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

• Plattegrond

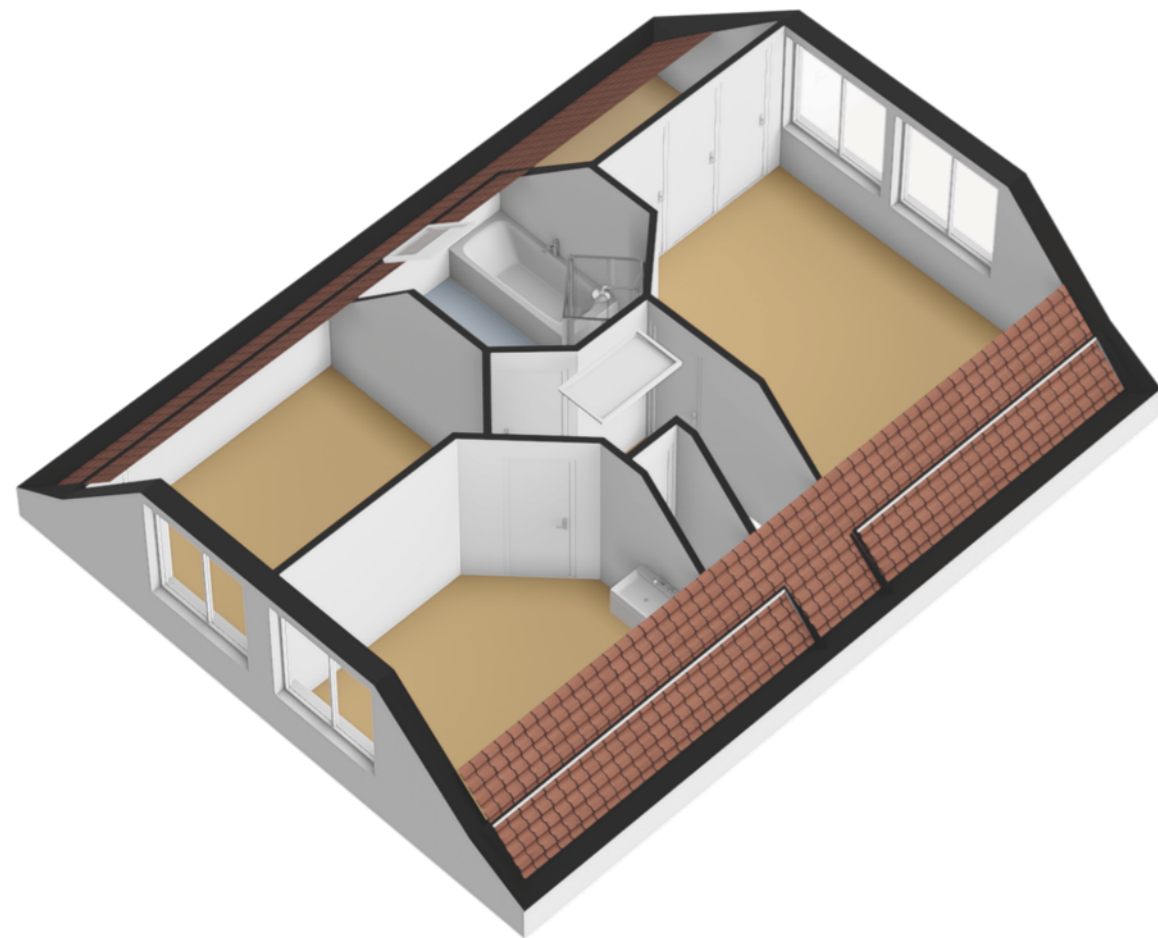


• Plattegrond

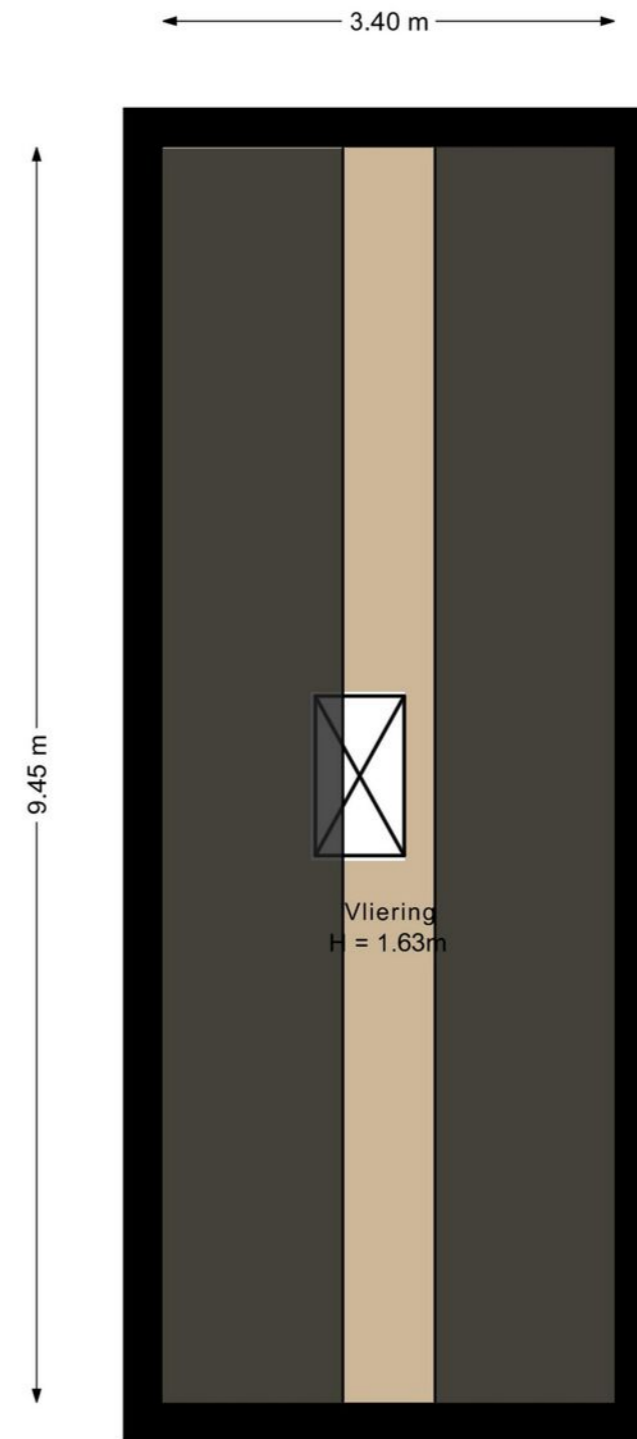


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

• Plattegrond



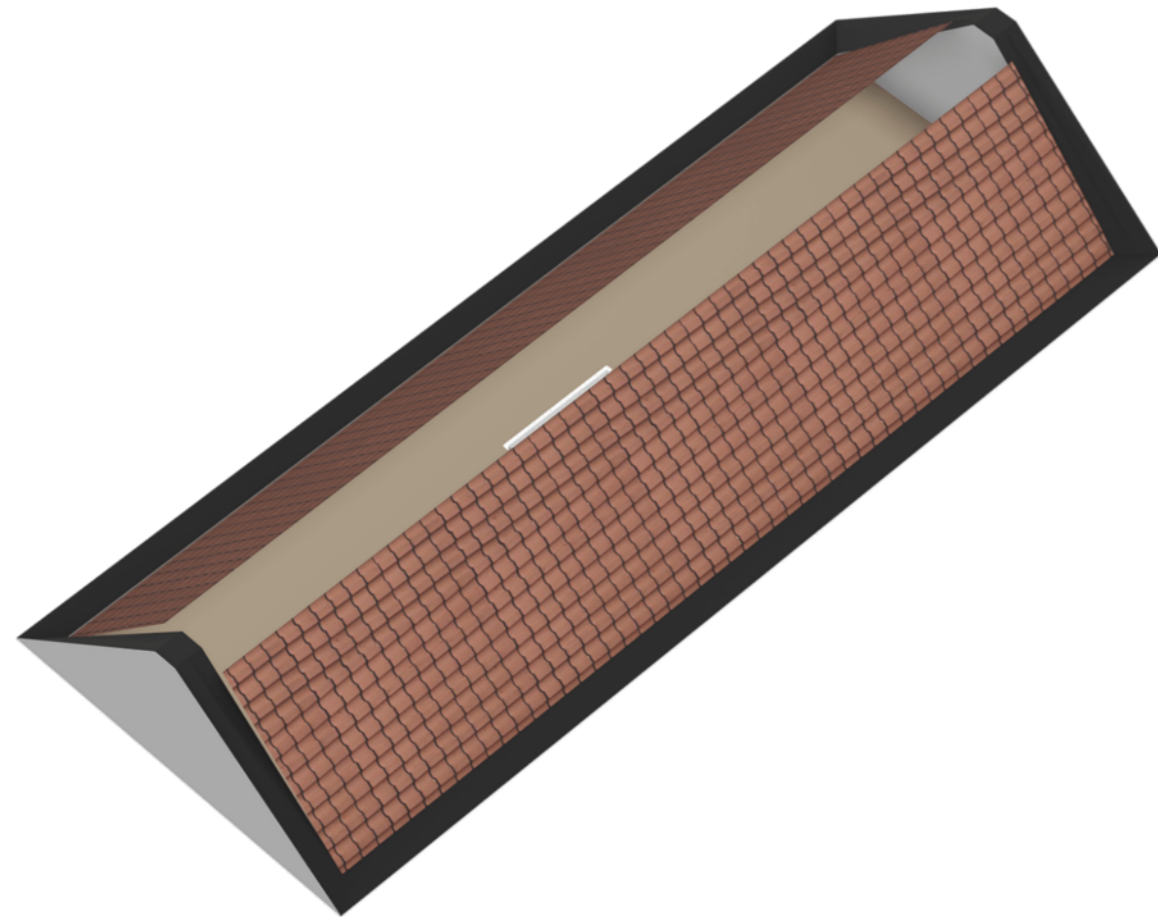
• Plattegrond



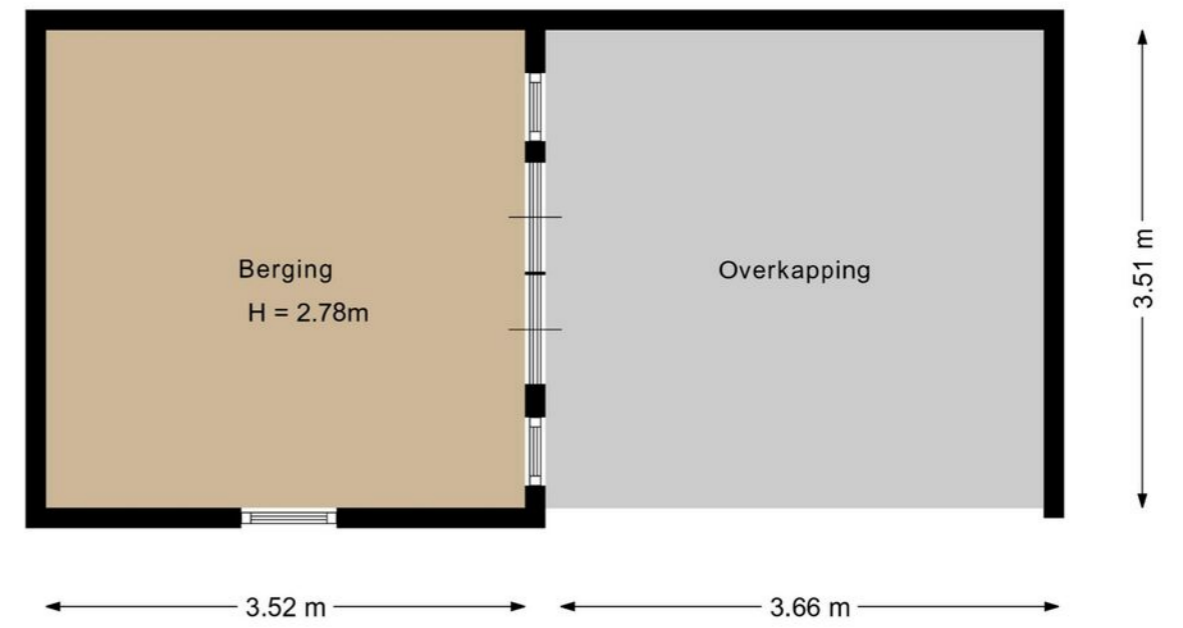
← 1.36 m → 0.69 m ← 1.35 m →

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

• Plattegrond

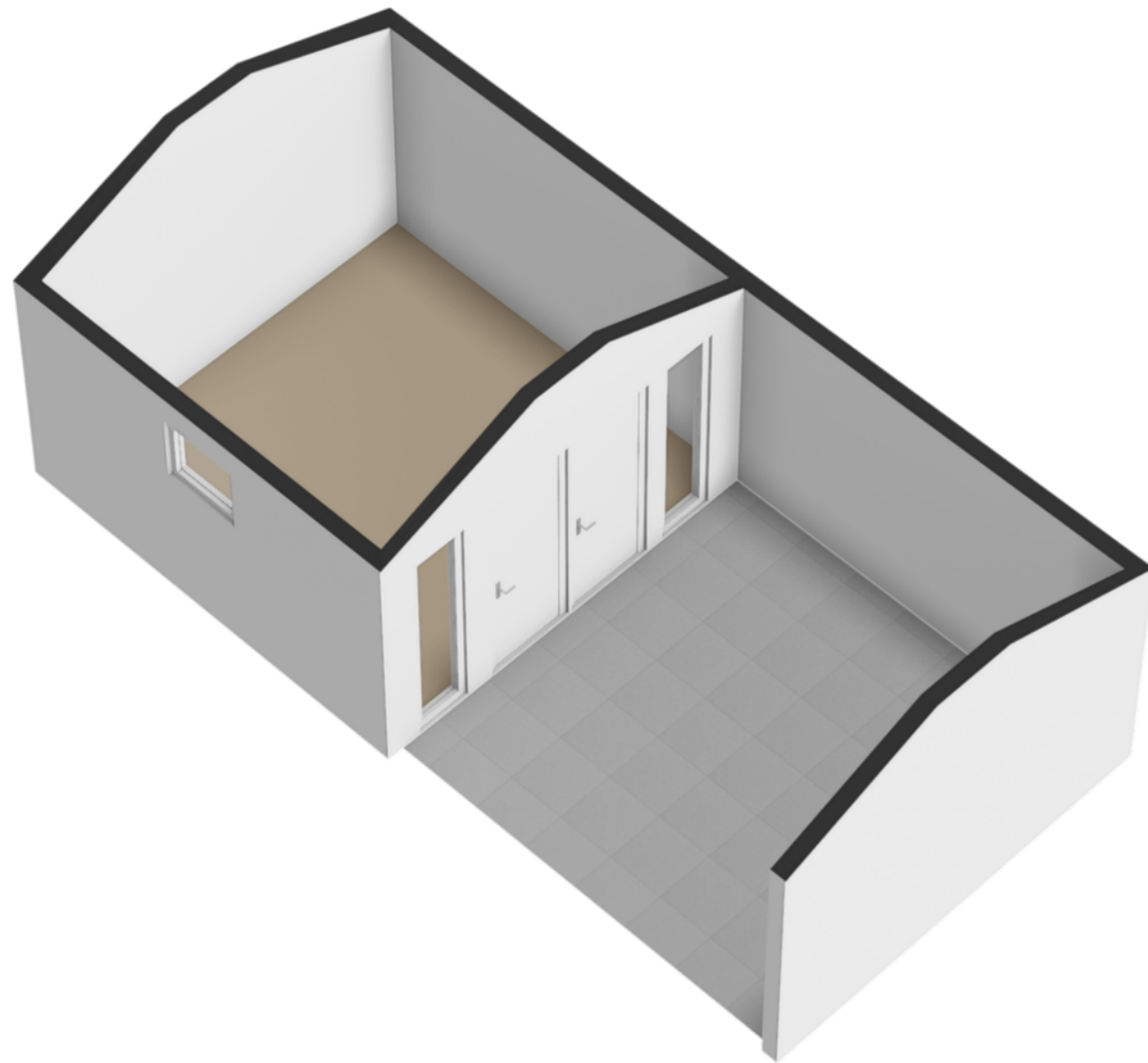


• Plattegrond



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

## • Plattegrond



## • 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 1996 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,-

### Aardbevingsschade

Verkoper verklaart wel melding te hebben gedaan van mogelijke aardbeving-gerelateerde schade bij de daartoe bevoegde instantie. Het betreft de vaste vergoeding van € 10.000,-(finale kwijting). Koper is bekend met de schade aan het verkochte die wel aardbeving gerelateerd is.

Verkoper heeft wel een schade-uitkering ontvangen, dit bedrag zal niet worden overgedragen. Verkoper zal de schade niet herstellen. 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 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.

## • Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

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

Bod succesvol ingediend

Update: deadline verlo...

Update: kop...

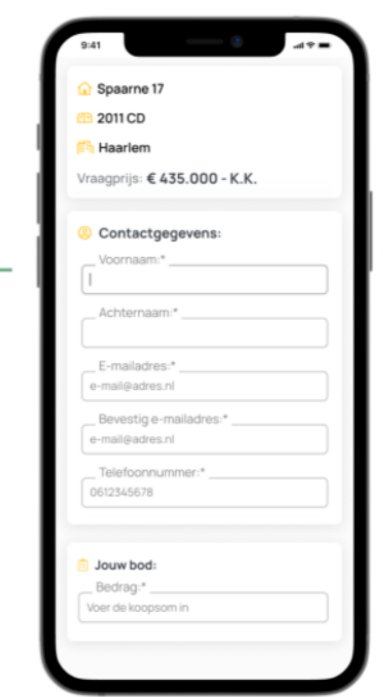
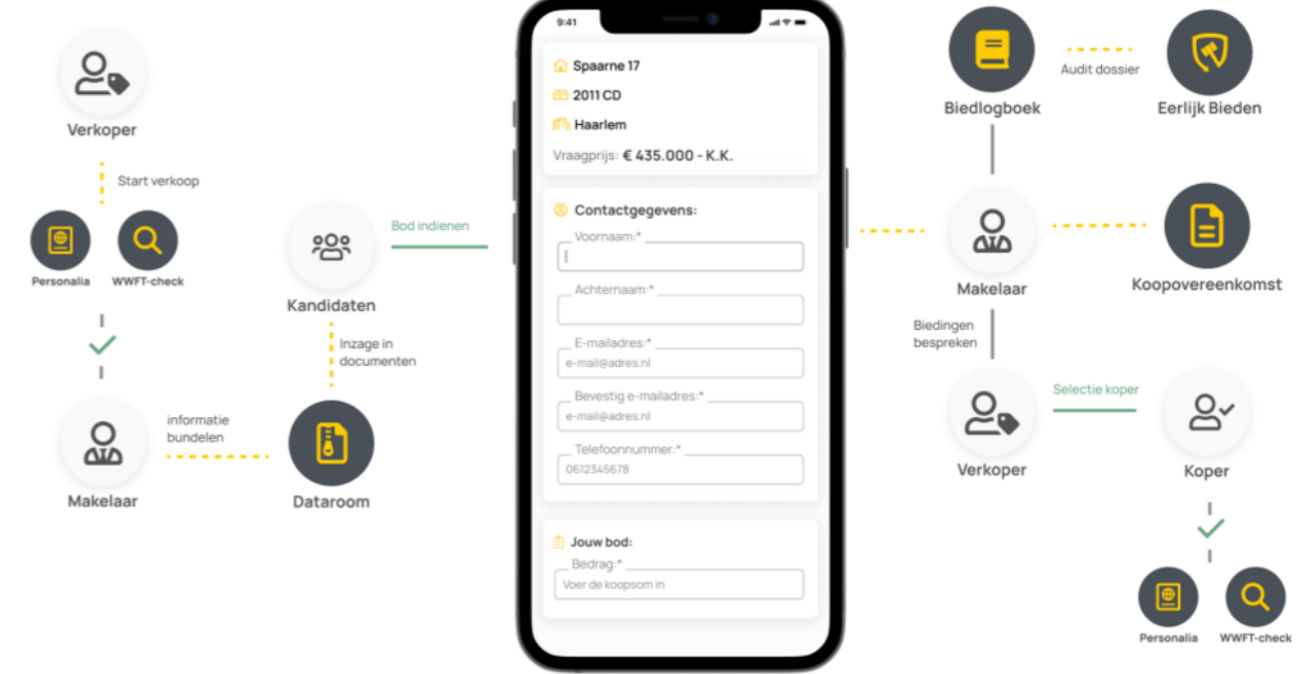
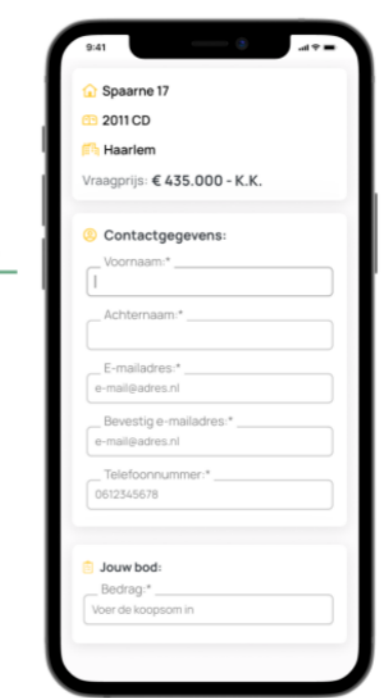
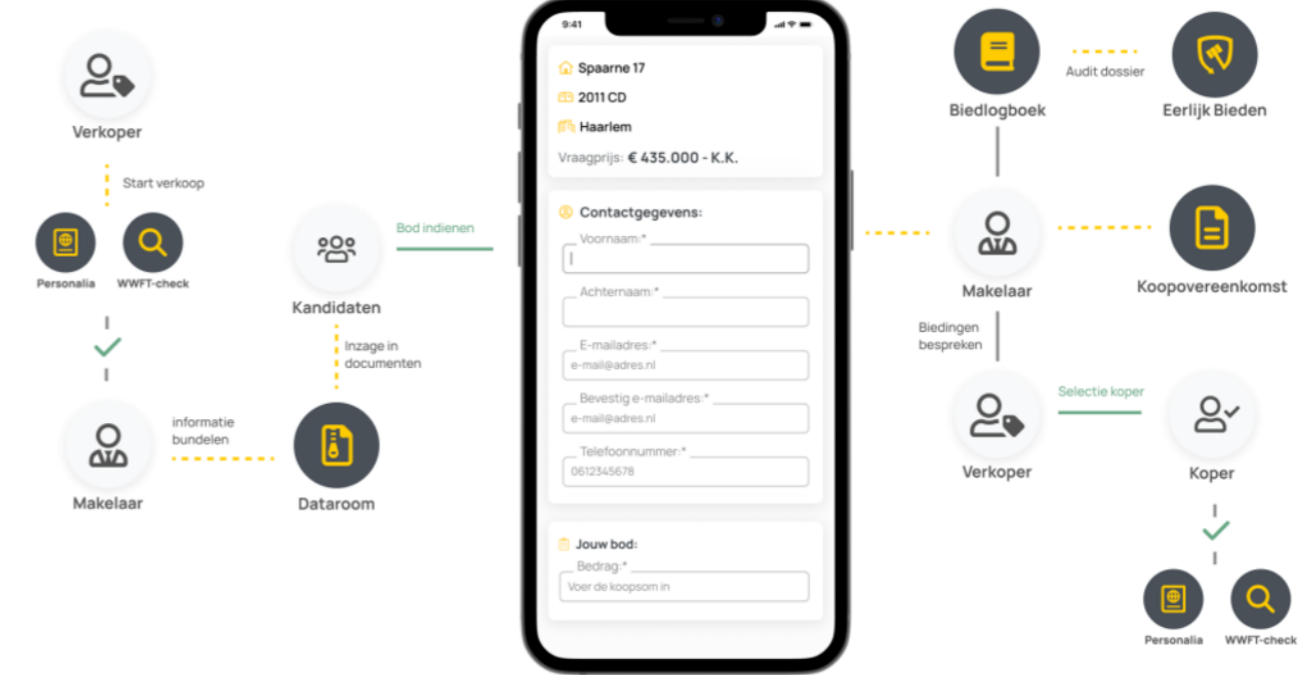
Update...



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!



# 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 wijd 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)



## • 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.

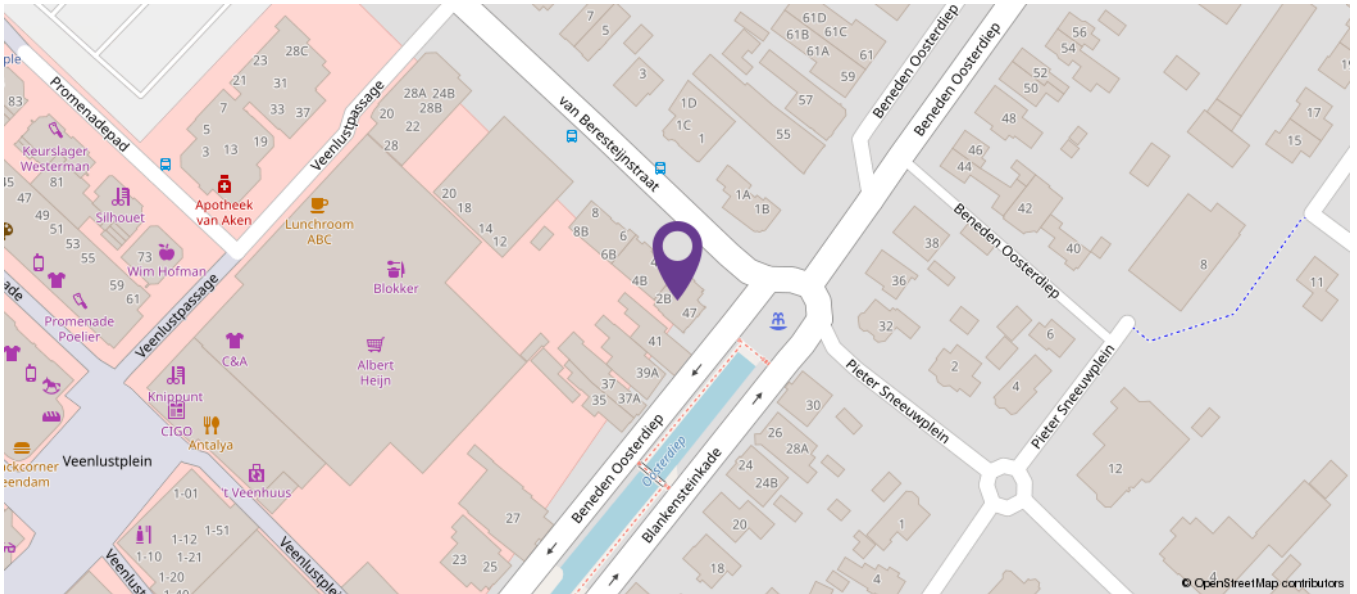
### Motivatie

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](http://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)

