



## Nicolaas Beetsstraat 6, 9673 GC Winschoten

Vraagprijs € 175.000,- k.k.

## Omschrijving

KLUSWONING ZOEKT HANDIGE EIGENAAR!!

In een rustige straat, nabij het centrum met alle voorzieningen en het Campus staat deze zeer eenvoudig afgewerkte tussenwoning met aangebouwde stenen berging en vrijstaande stenen garagebox met eigen parkeerplek. Deze rond 1964 gebouwde woning staat op een kavel van 132m<sup>2</sup> en dient volledig gemoderniseerd te worden.

Indeling begane grond:

Entree/ hal (ca. 3,5m<sup>2</sup>) met vaste trapopgang naar de 1e verdieping, (hang-) toilet, meterkast (5 groepen automatenkast), kelder -/trapkast, L-vormige woon -/eetkamer (ca. 26,5m<sup>2</sup>), keuken (ca. 7,5m<sup>2</sup>), berging (ca. 6,5m<sup>2</sup>) v.v. witgoedaansluitingen en CV-opstelling (Intergas, bj. 2023).

1e verdieping:

Overloop (ca. 2m<sup>2</sup>), 3 slaapkamers van resp. ca. 9,5m<sup>2</sup>, ca. 11m<sup>2</sup> en ca. 5m<sup>2</sup>, badkamer (ca. 3m<sup>2</sup>).

2e verdieping:

Zolderruimte.

Algemeen:

- Ouderdoms -en "as is, where is" clause van toepassing.
- Niet zelfbewoningsclause van toepassing.
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk.
- 1e verdieping v.v. kunststof kozijnen v.v. HR++ beglazing (2001).
- Voor -en achterzijde van de woning v.v. kunststof gevelbekleding.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 175.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 310 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 163 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 75 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1964
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 66 m <sup>2</sup>
Garage	: Garagebox, parkeerplaats 13 m <sup>2</sup> (262 bij 510 cm)
Energielabel	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Grotendeels dubbelglas, HR++ glas
Voorzieningen	TV kabel
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

## Locatie

Nicolaas Beetsstraat 6  
9673 GC WINSCHOTEN



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Plattegrond



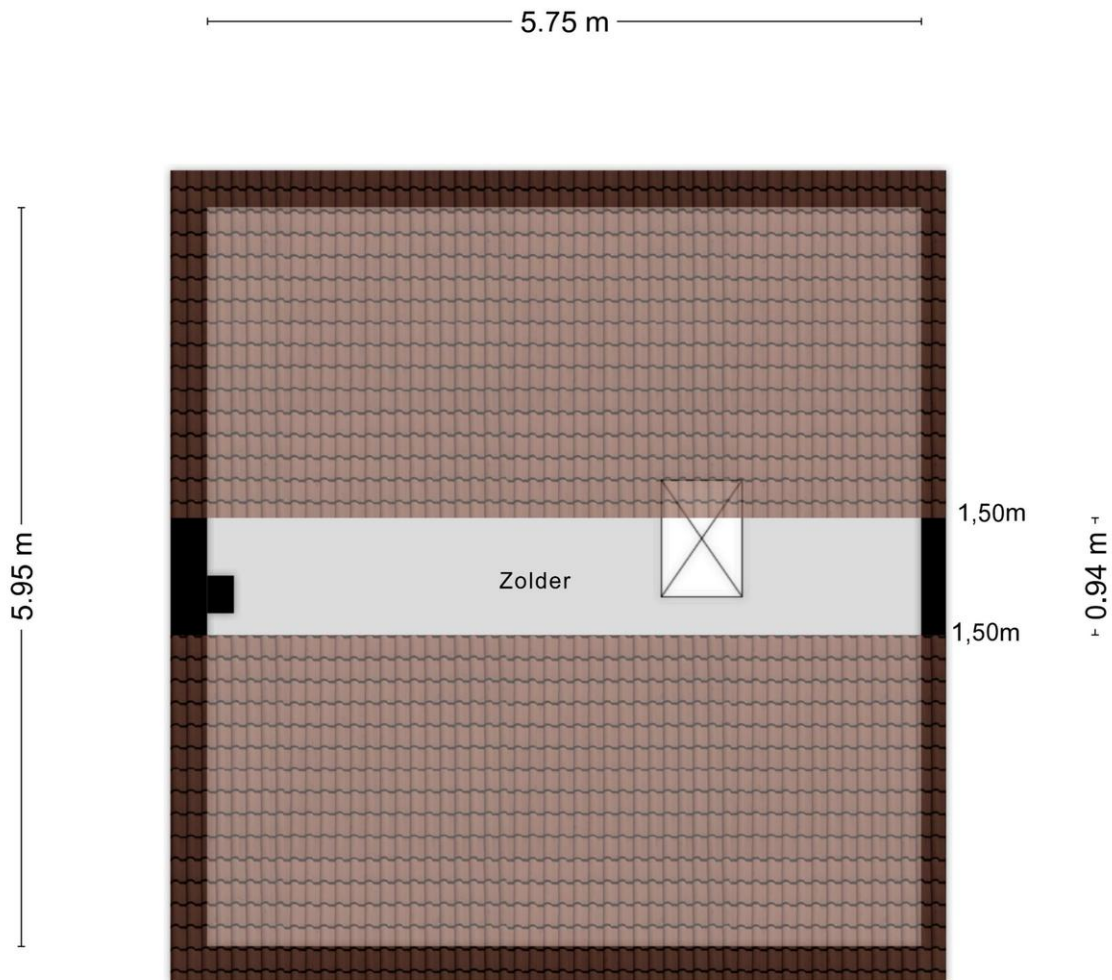
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond



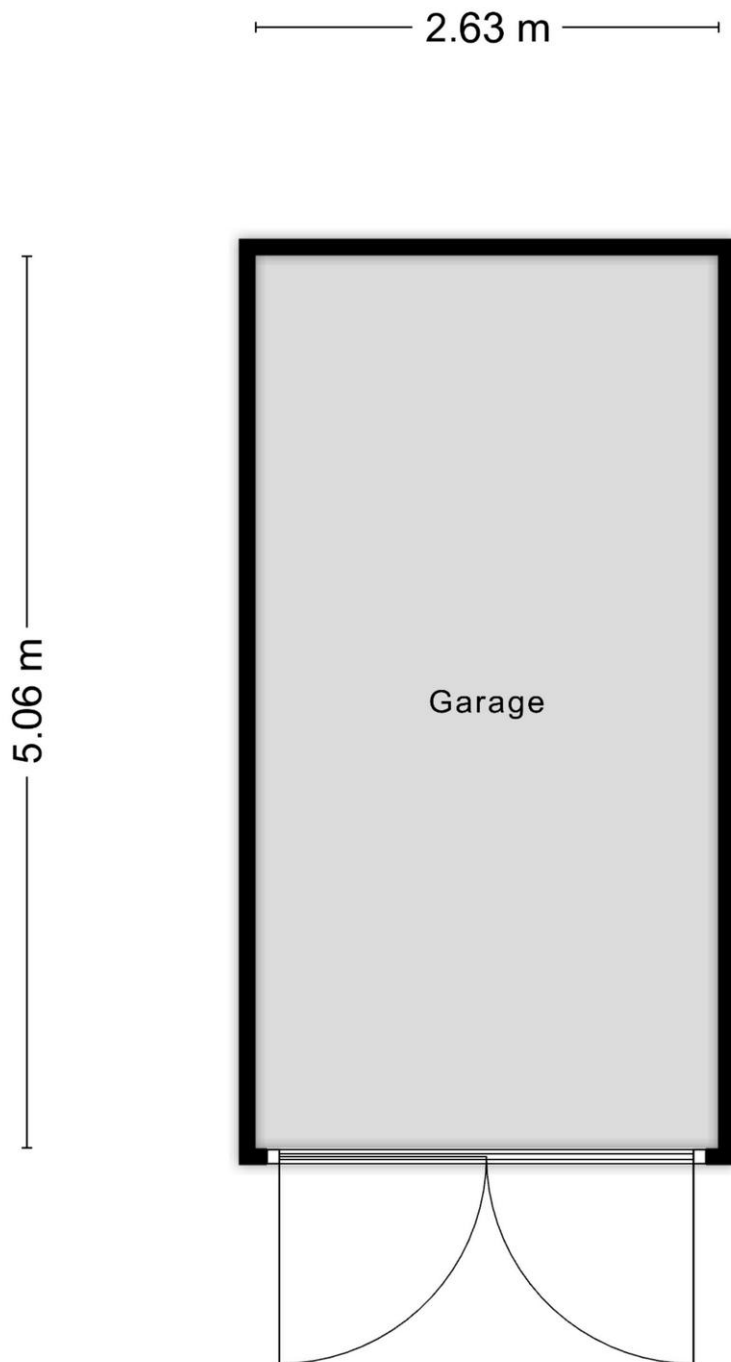
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Verkoopinformatie

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van financiering hanteert Bödeker Udema Makelaardij, indien nodig, een termijn van ca. 5 weken (in overleg kan hiervan worden afgeweken) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

Indien de akte passering zal plaatsvinden later dan 8 weken na de mondelinge overeenkomst, dan vereist de koopovereenkomst van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiervoor een bepaalde tijd om dit te regelen (e.e.a. in overleg).

## Verrekenen overdrachtsbelasting

Indien een woning binnen 6 maanden 2 maal van eigenaar wisselt, kan onder bepaalde omstandigheden minder of geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Indien dit het geval is, zal koper aan verkoper, gelijktijdig met betaling van de koopsom, het verschil uitkeren tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit betekent dat de koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

## Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vòòr de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

## Voorbehouden

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopbrochure, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Door Bödeker Udema Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of het perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts.

Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

#### **Erfdienstbaarheden**

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage bij de koopakte gevoegd, meestal staan deze genoemd in het eigendomsbewijs.

#### **Uitnodigingen**

Alle door Bödeker Udemakelaardij en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over hoofdzaken (object en prijs), maar ook over details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

#### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

#### **Toelichtingsclausule NEN2580**

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.