

# TE KOOP



 **Ommeland**  
Makelaardij en Assurantiën

## Numero Dertien 8, Veendam

Vraagprijs € 565.000 K.K.



## • Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 565.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1848
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Vloerisolatie

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	3.005 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	521 m <sup>2</sup>
Inhoud	2.862 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	184 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	6 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	9 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	4

## • Kenmerken

### Locatie

Ligging	Aan rustige weg Buiten bebouwde kom Open ligging Platteland Vrij uitzicht
---------	---

### Tuin

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

### Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

## • Kenmerken

### Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	8
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	Zonnecollectoren
Verwarmingssysteem	Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonnecollectoren	Ja
Heeft ventilatie	Ja

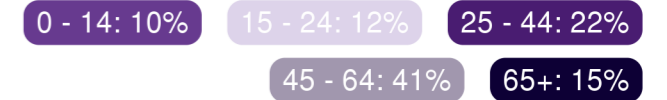
### Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

## • Buurt

Buurtinformatie - Veendam / Verspreide huizen

### Leeftijd



### Huishoudens



### Koop / huur





## • Omschrijving

Uniek en royaal wonen in een karakteristieke woonboerderij uit 1848 aan Numero Dertien 8 in Veendam (Ommelanderswijk)

Op een prachtige, landelijke locatie in Ommelanderswijk staat deze indrukwekkende en karaktervolle woonboerderij aan de Numero Dertien. Met een woonoppervlakte van maar liefst 521 m<sup>2</sup> en een riant perceel van 3.005 m<sup>2</sup> biedt deze woning ongekende mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren op één plek.

De woning ligt in een rustige, groene omgeving, terwijl het centrum van Veendam met winkels, supermarkten en horecagelegenheden op korte afstand bereikbaar is. In de directe omgeving zijn basisscholen aanwezig en Ommelanderswijk staat bekend als een actief dorp met een hechte gemeenschap en diverse (sport)verenigingen. Dankzij de gunstige ligging nabij de A7 en N33 zijn steden als Groningen en Assen uitstekend bereikbaar.

### Karakter, ruimte en veelzijdigheid

Deze vrijstaande voormalige Oldambtster boerderij ademt historie en sfeer, met prachtige gebinten, hoge ruimtes en veel lichtinval door de vele raampartijen. Tegelijkertijd is de woning in de loop der jaren gemoderniseerd en verduurzaamd, wat zorgt voor een comfortabel woonklimaat.

De royale woonkamer is een echte eyecatcher: tuingericht, uitgevoerd in een L-vorm en voorzien van een betonvloer, houtkachel en openslaande deuren naar buiten. De zichtbare gebinten geven de ruimte een warme en authentieke uitstraling. De open keuken sluit hier naadloos op aan en is uitgevoerd met een sfeervolle inrichting en een robuust betonblad. De begane grond biedt daarnaast volop extra ruimtes, waaronder een slaapkamer/bedstee, badkamer, technische ruimte en een zeer ruime werkplaats/schuur met baanderdeuren. Deze schuur is multifunctioneel en ideaal voor hobby, opslag of een bedrijf aan huis.

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere ruime slaapkamers,

waaronder een slaapkamer met badkamer en suite. De grote multifunctionele ruimtes bieden tal van mogelijkheden, zoals een atelier, kantoor of extra woonruimte. De zichtbare gebinten en dakramen zorgen ook hier voor een sfeervolle uitstraling. De tweede verdieping bestaat uit een royale zolder met vaste trap en een unieke lichtbrug met uitzicht over de werkplaats – een bijzonder architectonisch element dat de ruimte extra karakter geeft.

Wat deze woning écht bijzonder maakt, is de aanwezigheid van een inpandige Bed & Breakfast en extra (natte) ruimtes. Hierdoor is het object uitermate geschikt voor dubbele bewoning, gastenverblijf of het combineren van wonen en werken. In totaal beschikt het pand over maar liefst vijf slaapkamers en vier badkamers, wat zorgt voor een enorme flexibiliteit in gebruik. Daarnaast is er op het erf nog een charmante pipowagen/vardo aanwezig, ideaal als gastenverblijf of creatieve ruimte.

Rondom de boerderij ligt een zeer ruime en fraai ingedeelde tuin met verschillende zones. Of u nu wilt genieten van de zon, de rust of juist ruimte zoekt voor activiteiten: hier kan het allemaal. De voortuin biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein. De zijtuinen en achtertuin beschikken over meerdere terrassen, een vijverpartij, borders en groenvoorziening. Dankzij de verschillende liggingen (oost, zuid en west) is er altijd wel een plek in de zon of



mijnqrcode.nl





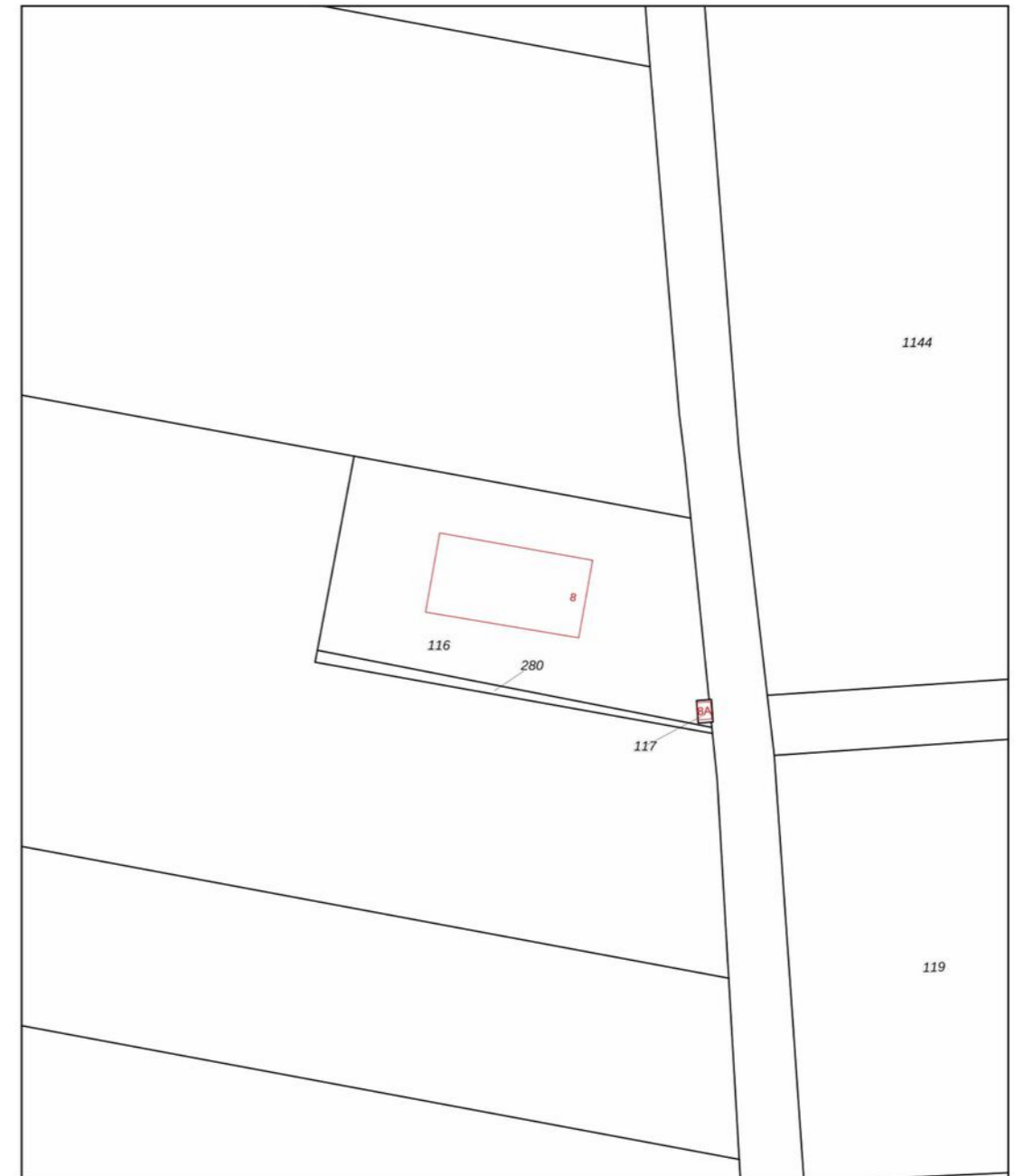


# • Kadaster


Ontdek het perceel...  
van Numero Dertien 8

Kadastrale kaart

Uw referentie: Numero Dertien 8

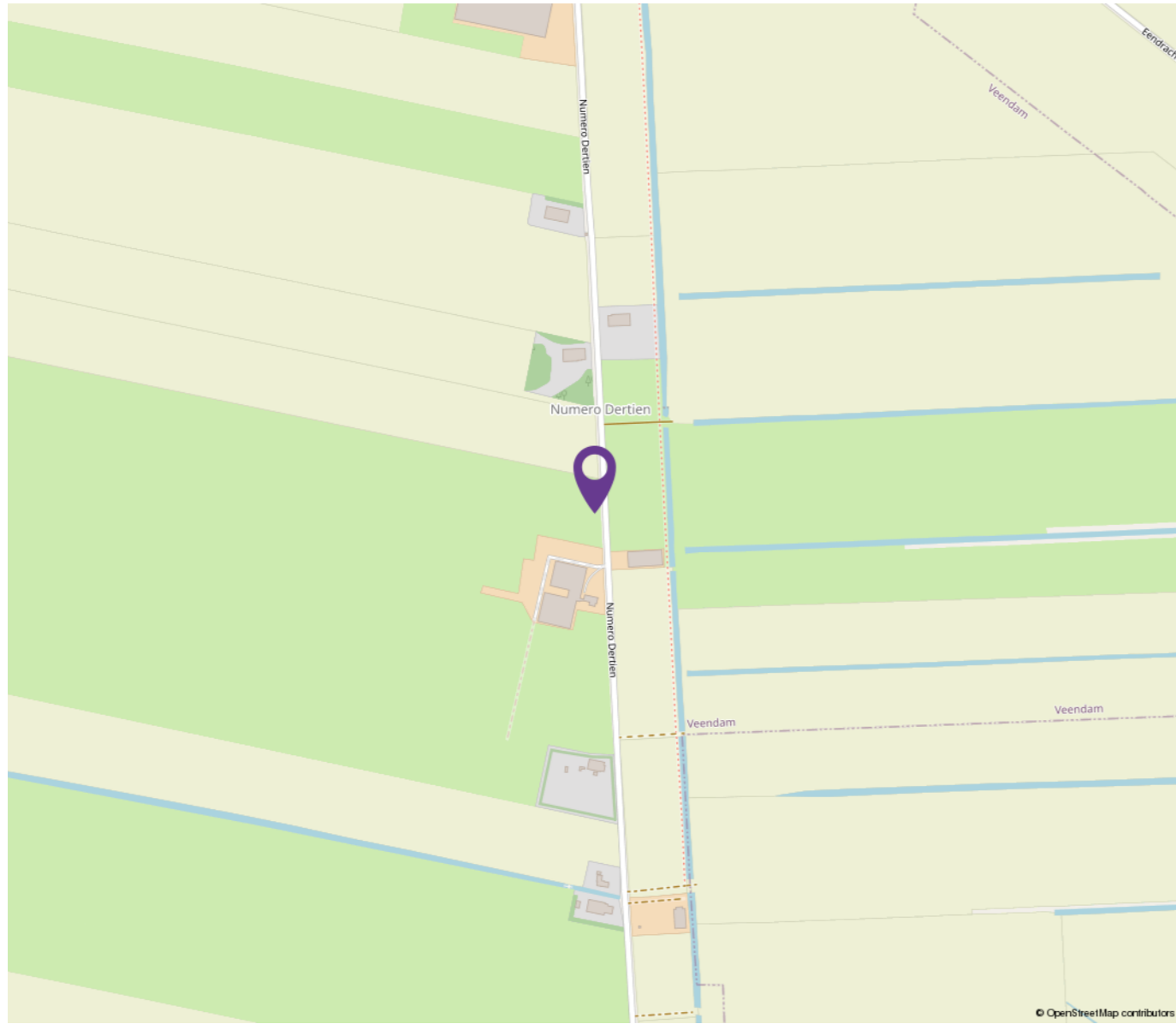


0 10 20 30 40 50m

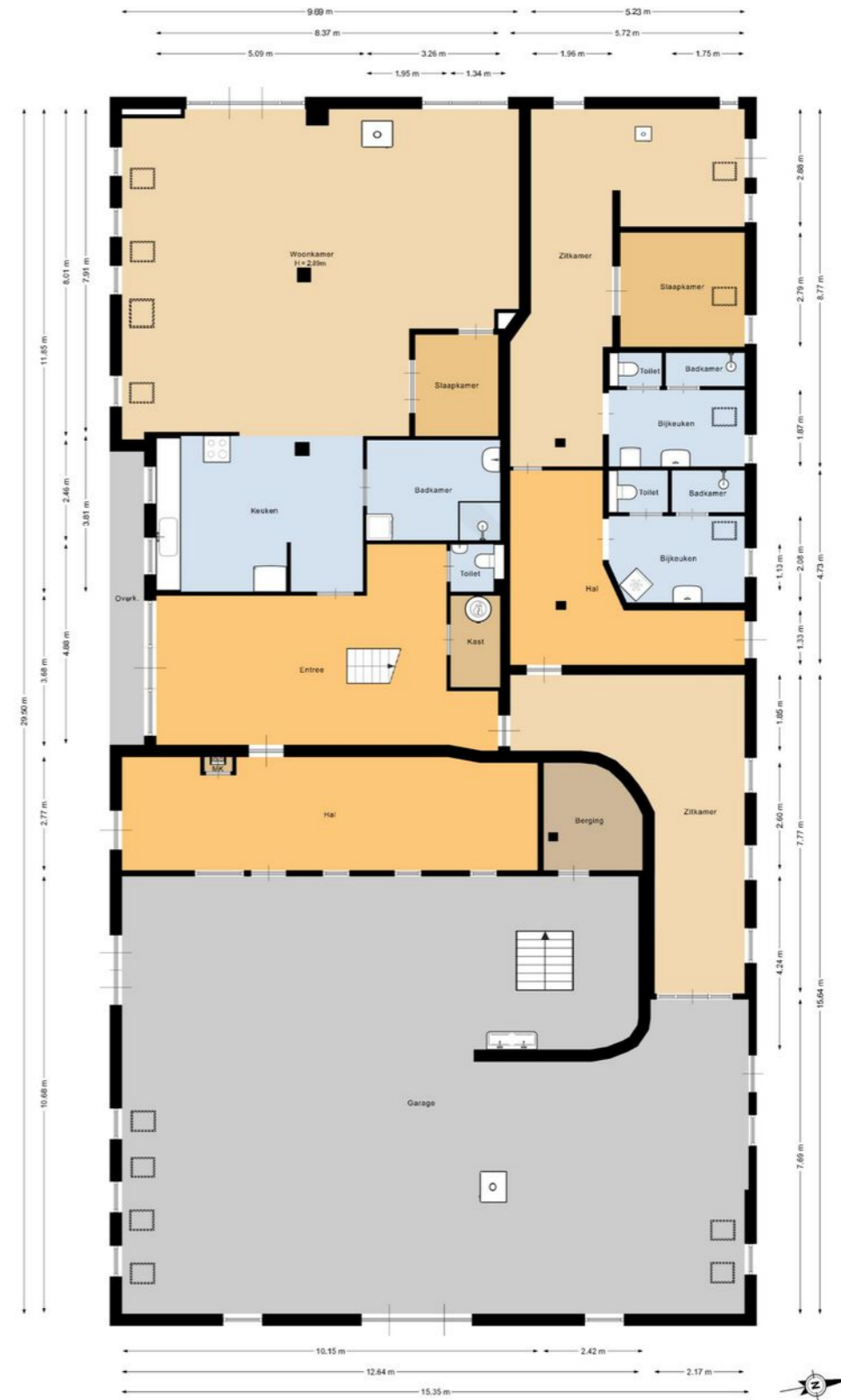
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veendam	
	Huisnummer	Sectie P	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 116	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

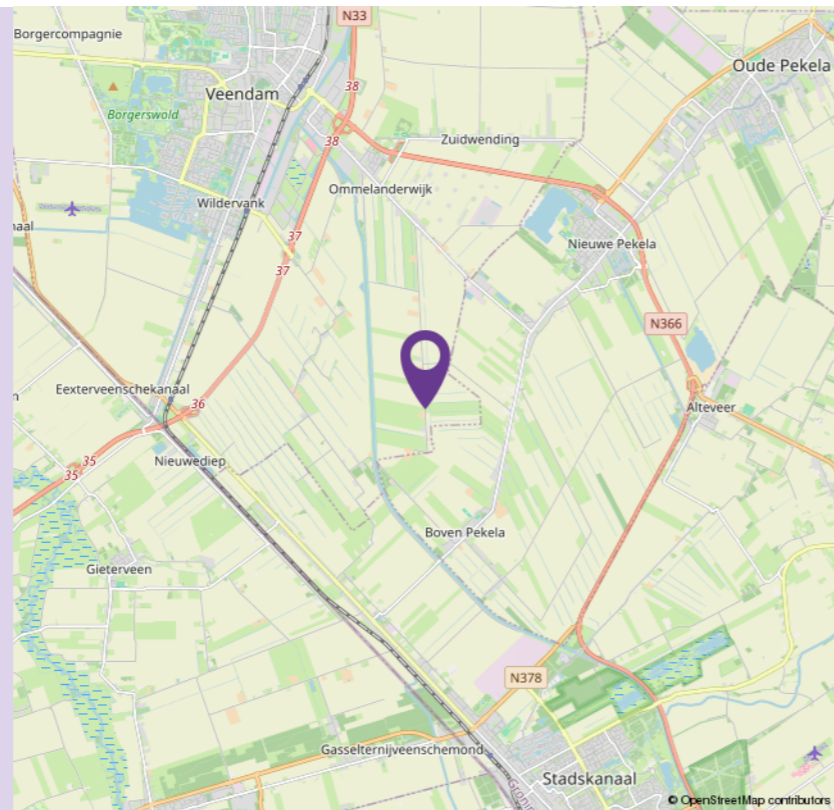
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



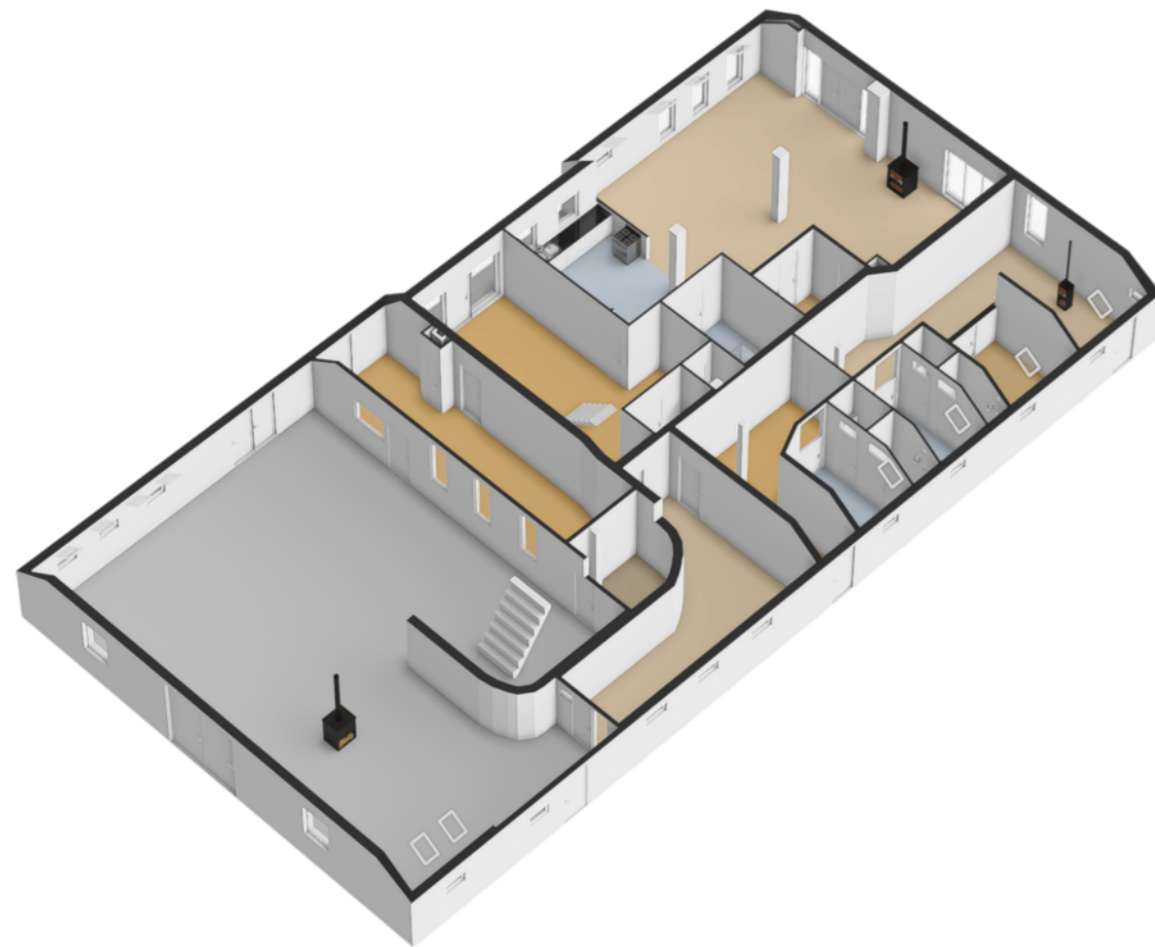
• Plattegrond



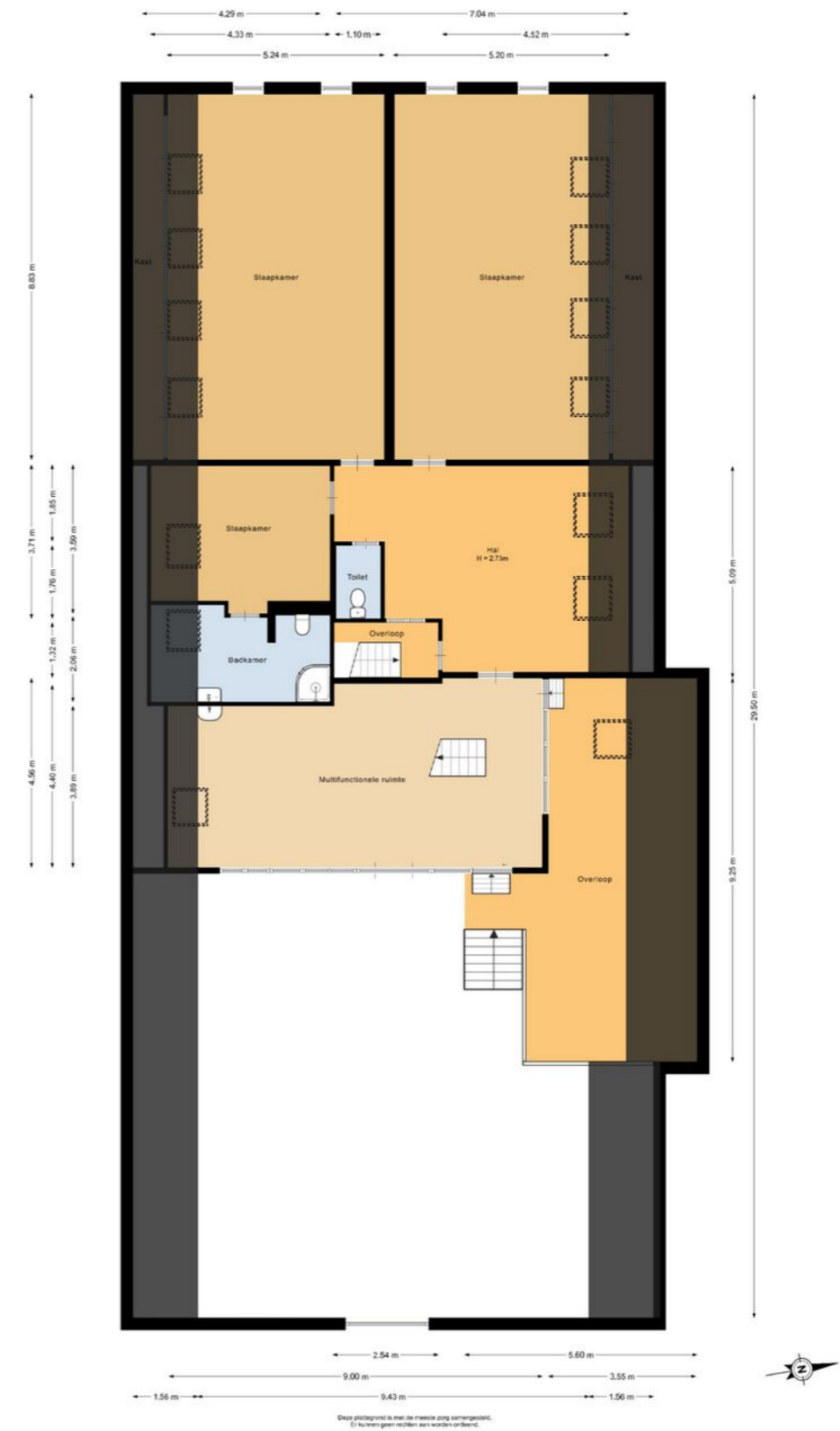
“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



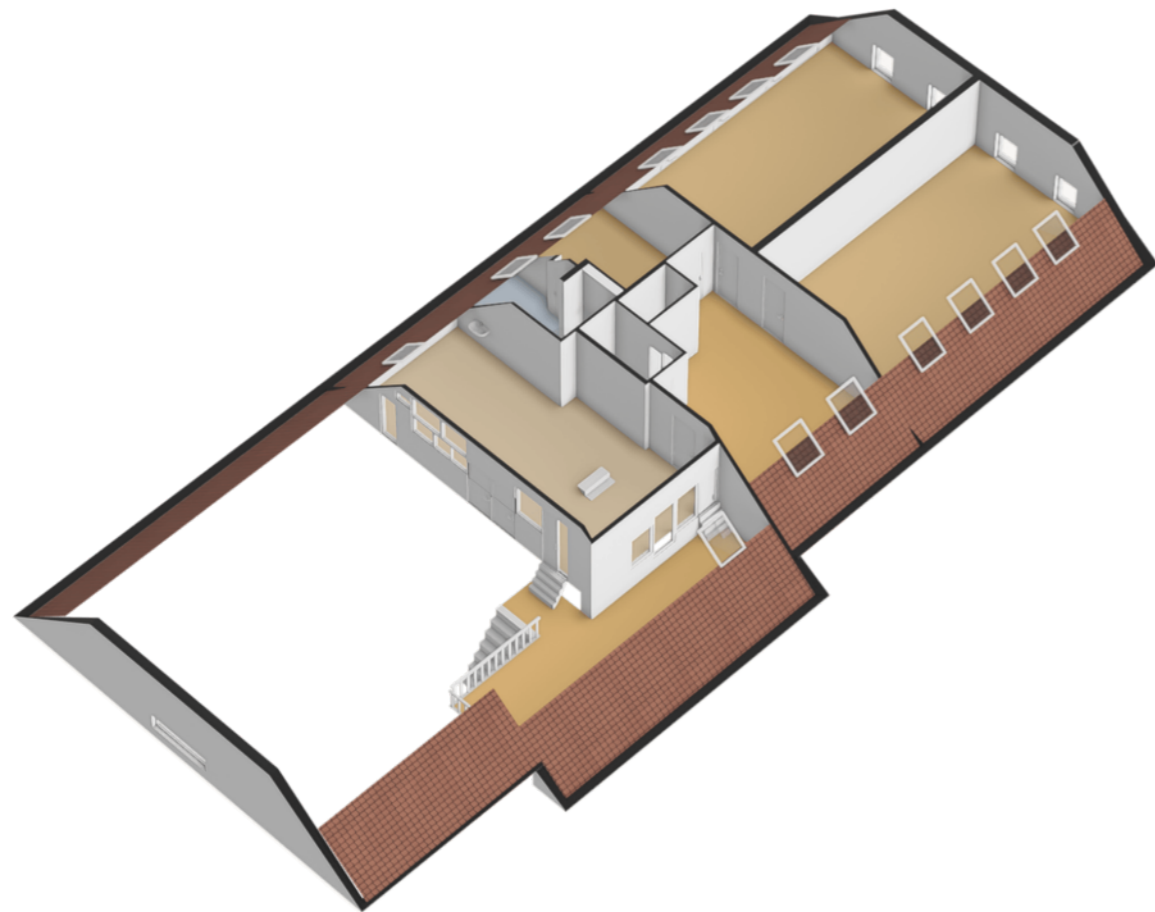
• Plattegrond



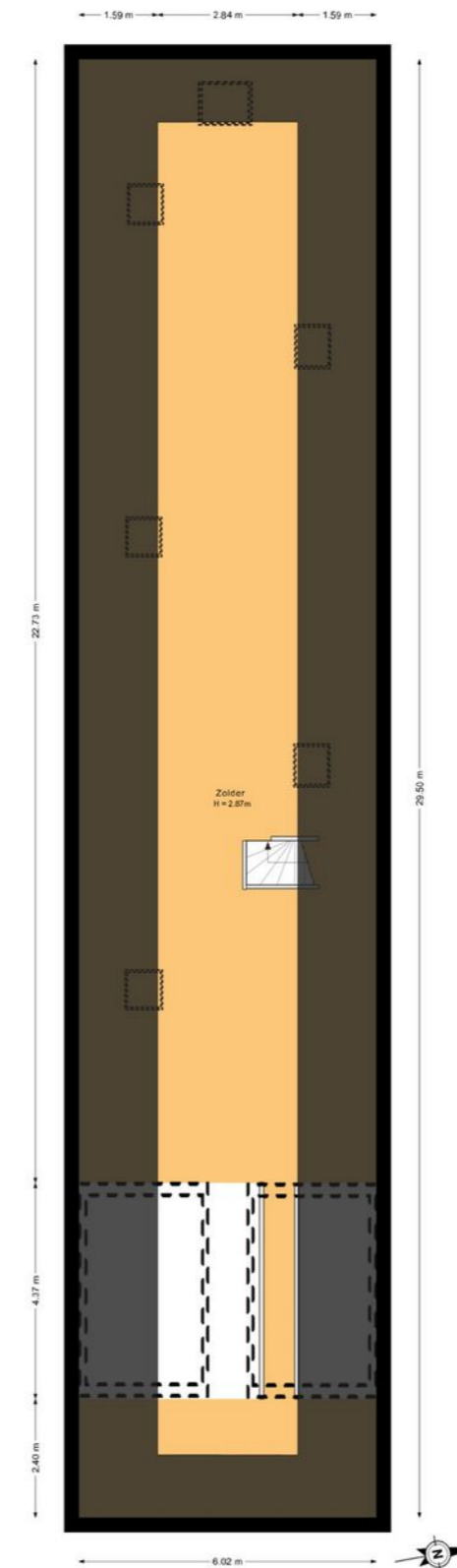
• Plattegrond



• Plattegrond

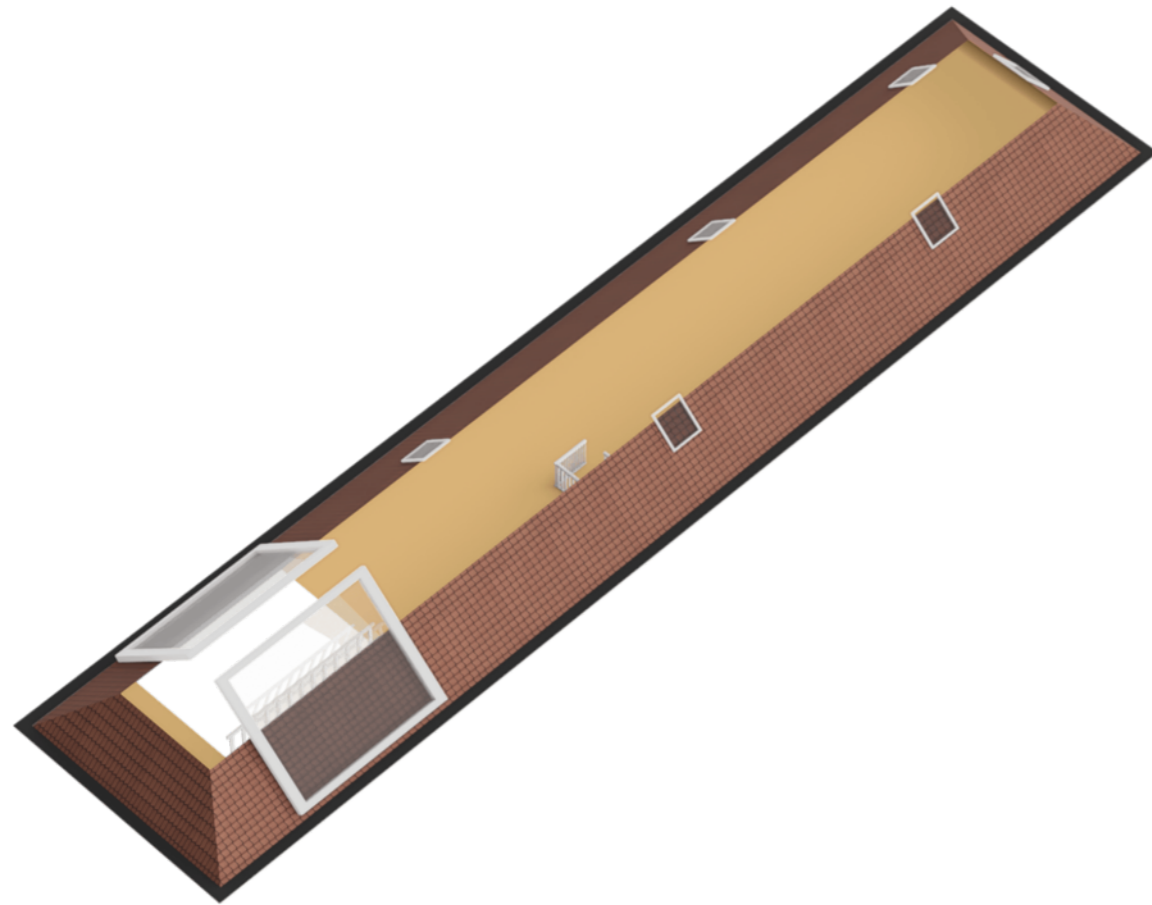


• Plattegrond

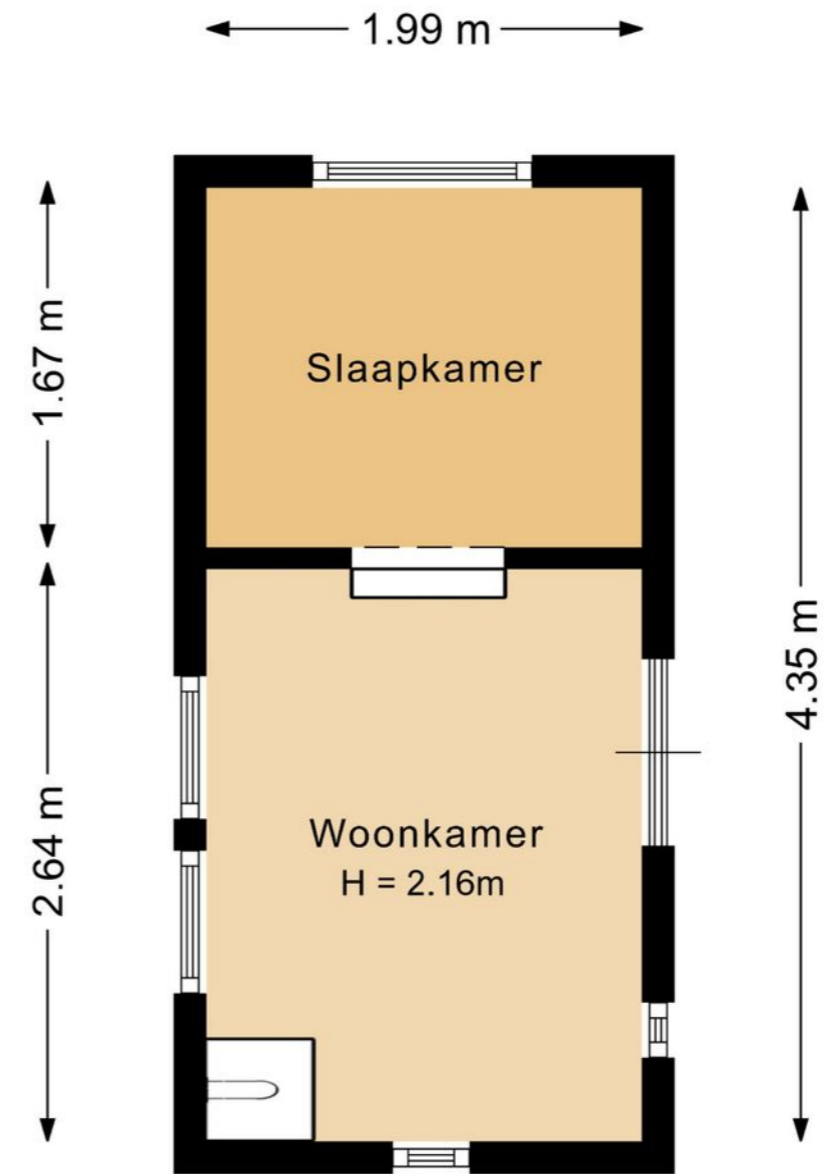


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

• Plattegrond



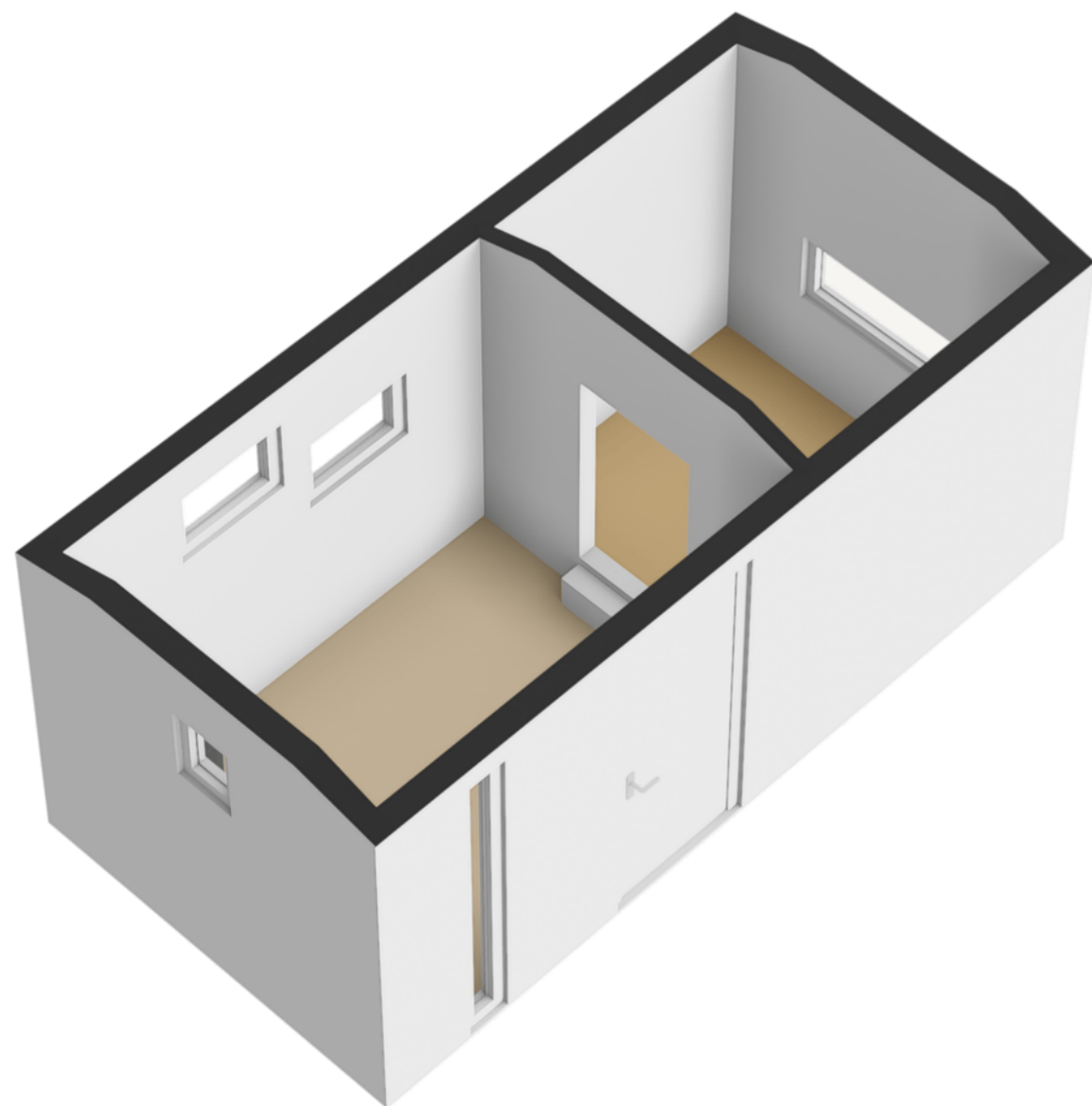
• Plattegrond



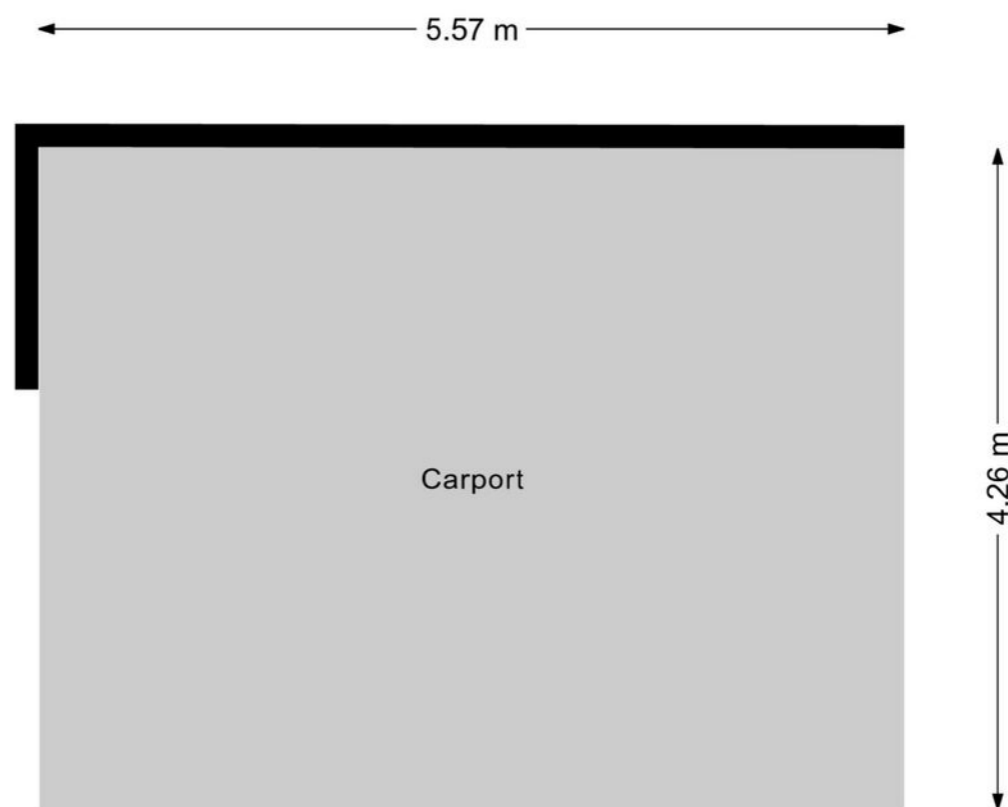
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



• Plattegrond



• Plattegrond



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



## • Vragenlijst gaswinning

### Aardbevingsschade

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

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 - NEE

Is de schade gerepareerd?  
Antwoord: DEELS

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

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:

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

En/of

Heeft u gebruik gemaakt van de waardevermeerdering (max. €10.000,-) subsidie voor energiebesparende maatregelen?  
Antwoord: JA

Zo ja, welke maatregelen heeft u genomen en wat is er uitgevoerd?  
Antwoord: Aanvullend zonnepanelen en warmwater systeem en nieuwe (hout)kachel

### 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:

### Versterkingsprogramma

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

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:nvt

## • 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 1848 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,-.

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 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. ... met nr. ... 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.

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) aardbevinggerelateerde 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 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.

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

Bod succesvol ingediend

Update: deadline verlo...

Update: kop...

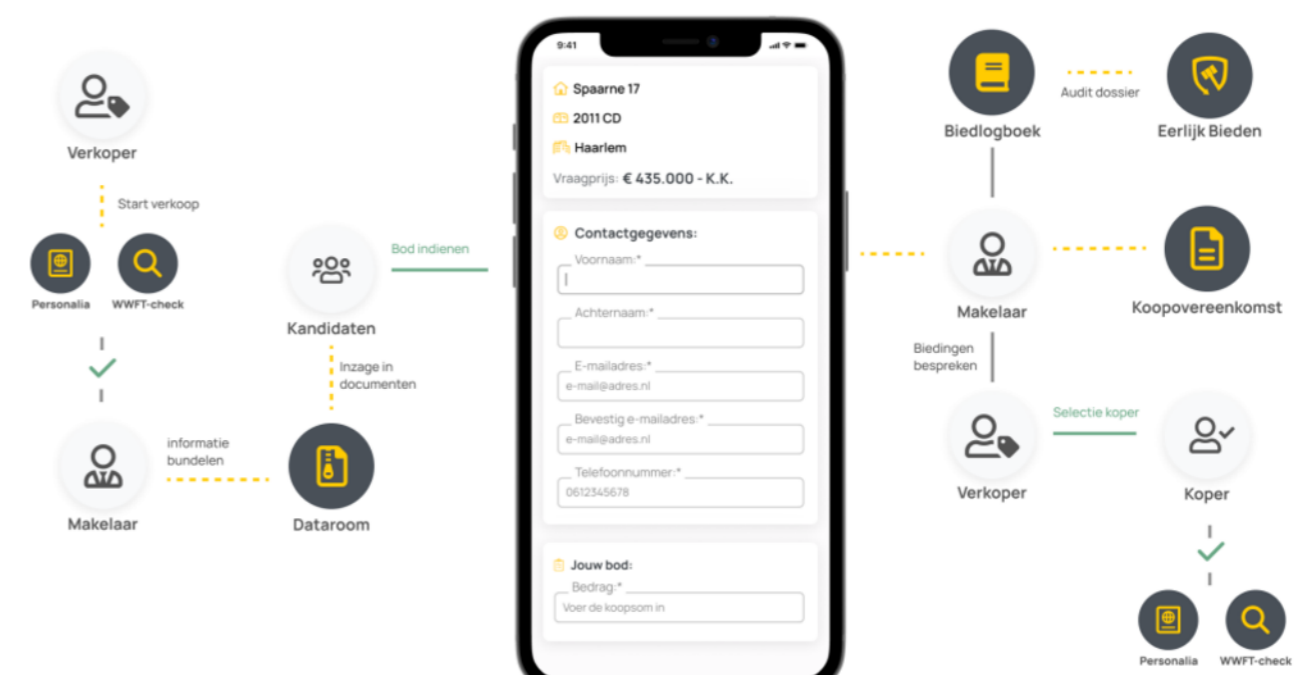
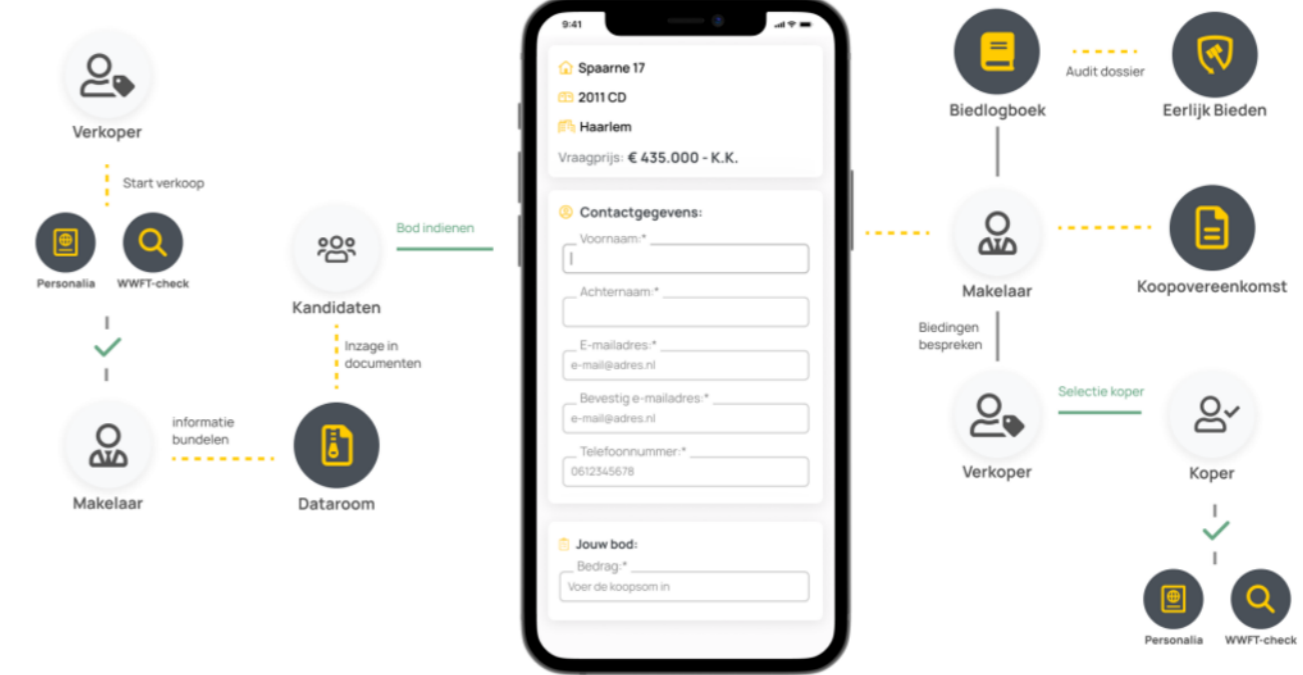
Update...



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!



## • 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 waardebeoordeling 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

# 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.

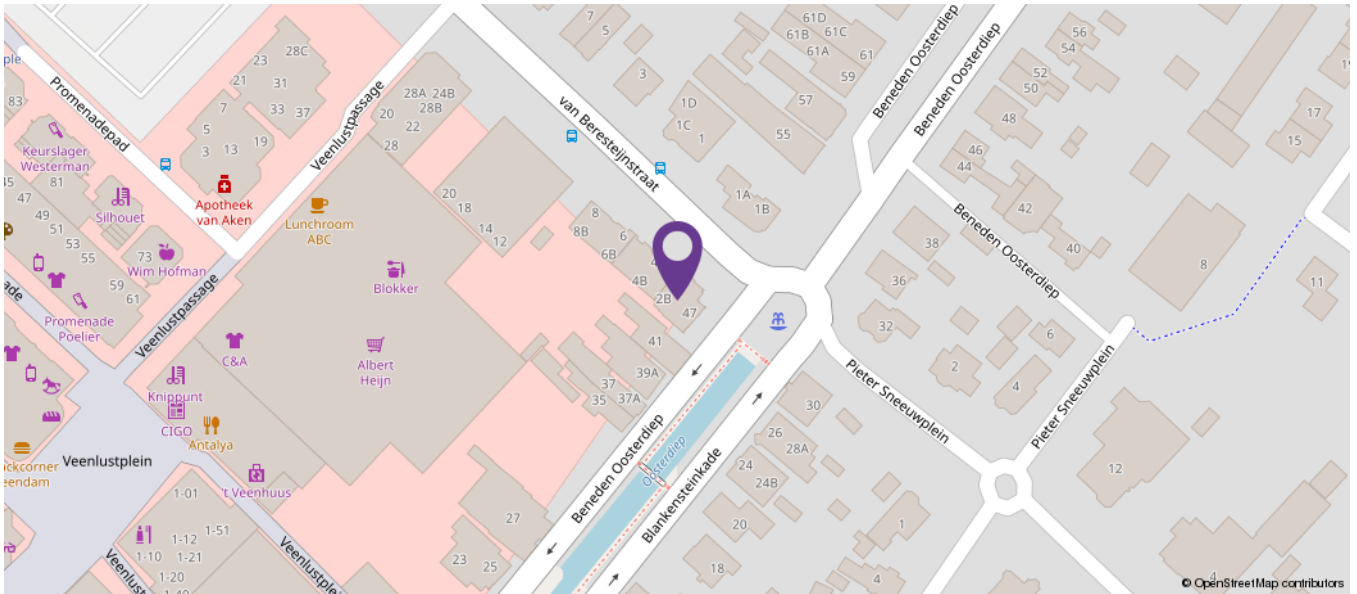
### Kennis

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  
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)

