

# TE KOOP



 *Ommeland*  
Makelaars en Assurantien

## De Reede 74, Veendam

Vraagprijs € 249.500 K.K.



## • Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 249.500,- k.k.

Aanvaarding In overleg

### Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1977

Dakbedekking Bitumen

Type dak Platdak

Isolatievormen Spouwmuren

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 245 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 114 m<sup>2</sup>

Inhoud 480 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 25 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 20 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Aantal balkons 1

## • Kenmerken

### Locatie

Ligging Aan park  
In woonwijk  
Nabij school

### Tuin

Type Voortuin

Oriëntering Noord west

Staat Normaal

Tuin 2 - Type Achtertuin

Tuin 2 - Hoofdtuin Ja

Tuin 2 - Oriëntering Zuidoost

Tuin 2 - Staat Normaal

### Energieverbruik

Energielabel A

### Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 3

Aantal overdekte parkeerplaatsen 1

Warm water Elektrische boiler

Verwarmingssysteem Houtkachel  
Warmtepomp

Parkeergelegenheid Aangebouwde stenen garage

Heeft een balkon Ja

Glasvezelaansluiting aanwezig Ja

## • Kenmerken

Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



## • Omschrijving

Gelegen aan een rustige straat in Veendam vindt u deze verrassend ruime en sfeervolle gezinswoning aan De Reede 74. Met een royale woonkamer van maar liefst 43 m<sup>2</sup>, een zonnige achtertuin op het zuidoosten en een balkon waar u 's ochtends heerlijk van de zon geniet, biedt deze woning comfort en leefruimte in overvloed. Dankzij de aanwezige houtkachel en 6 zonnepanelen combineert deze woning warmte en duurzaamheid op aantrekkelijke wijze.

Ruime en sfeervolle gezinswoning met zonnige tuin, balkon en garage. Deze sfeervolle gezinswoning heeft een tuingerichte woonkamer, een zonnige achtertuin op het zuidoosten en een balkon waar u 's ochtends heerlijk van de zon geniet. Dit biedt u een ideale combinatie van comfort, ruimte en duurzaamheid. Dankzij de aanwezigheid van 6 zonnepanelen en een hybride warmtepomp (2023) is de woning bovendien klaar voor de toekomst.

Via de entree met parketvloer en trapopgang betreedt u de woning. Hier bevinden zich tevens het toilet en een handige berging. De royale woonkamer van maar liefst 43 m<sup>2</sup> vormt het hart van het huis en is tuingericht, wat zorgt voor veel lichtinval en een prettige verbinding met buiten. De sfeervolle houtkachel draagt bij aan een warme en gezellige uitstraling. De keuken is praktisch ingericht heeft voldoende ruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Op de verdieping biedt de overloop toegang tot drie slaapkamers van circa 10 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> en 14 m<sup>2</sup>. Twee slaapkamers beschikken over inbouwkasten en de grootste slaapkamer geeft toegang tot het zonnige balkon op het zuidoosten. De badkamer is compleet uitgevoerd met een inloepdouche, wastafelmeubel en toilet.

De woning beschikt over een voortuin op het noordwesten en een ruime achtertuin van circa 95 m<sup>2</sup> op het zuidoosten, waar u optimaal van de zon kunt genieten. De tuin is ingericht met een overkapping, een berging en een aangebouwde garage, wat zorgt voor extra comfort en praktische bergingruimte.

Op loopafstand treft u een handig overdekt winkelcentrum, ideaal voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast bevindt het recreatiegebied "Het Borgerswold" zich op korte afstand, een heerlijke plek voor wandelen, sporten en ontspannen in het groen. Kortom, een complete, energiezuinige gezinswoning met veel leefruimte, een zonnige tuin en een uitstekende ligging. Ideaal voor wie rustig wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

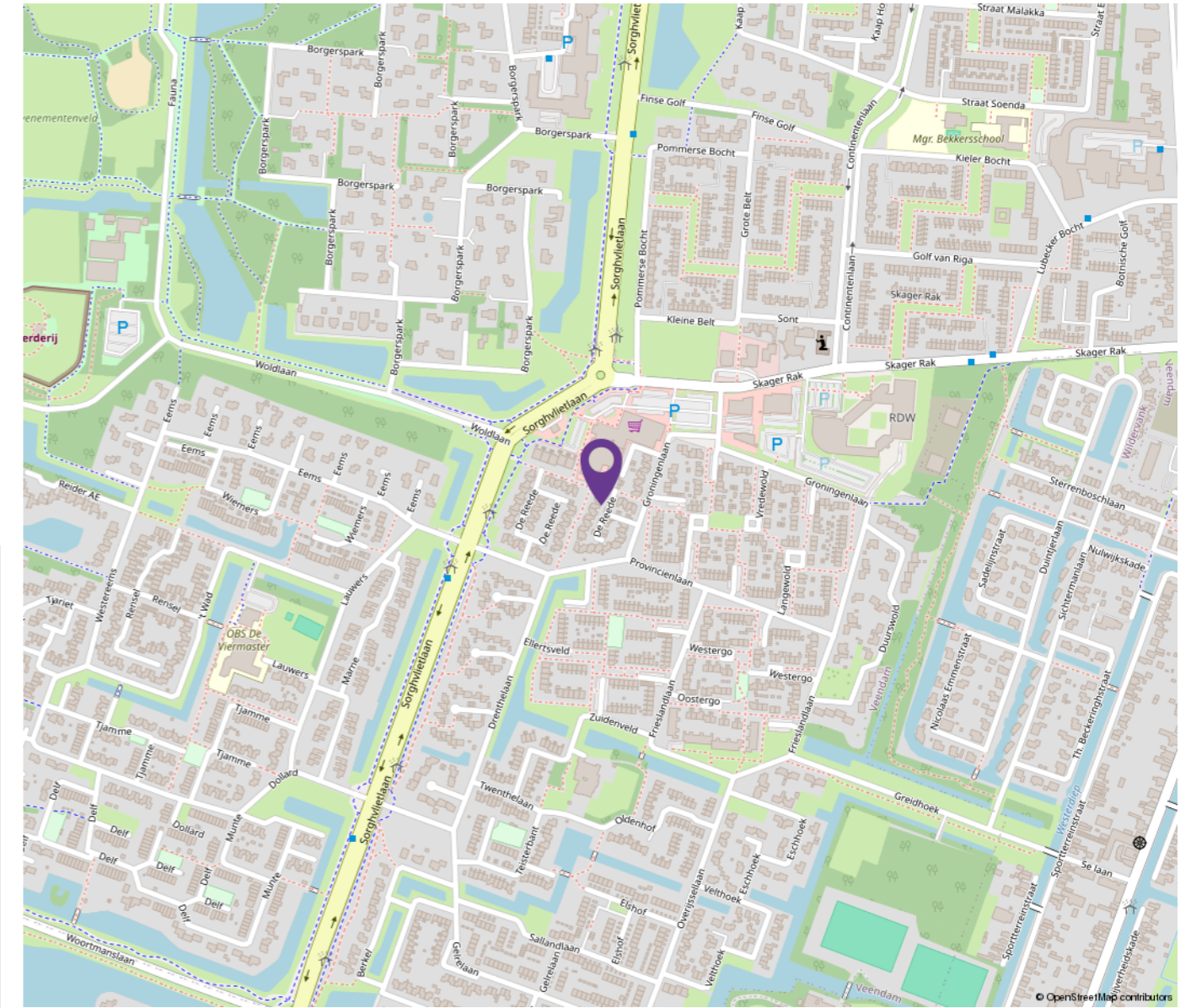




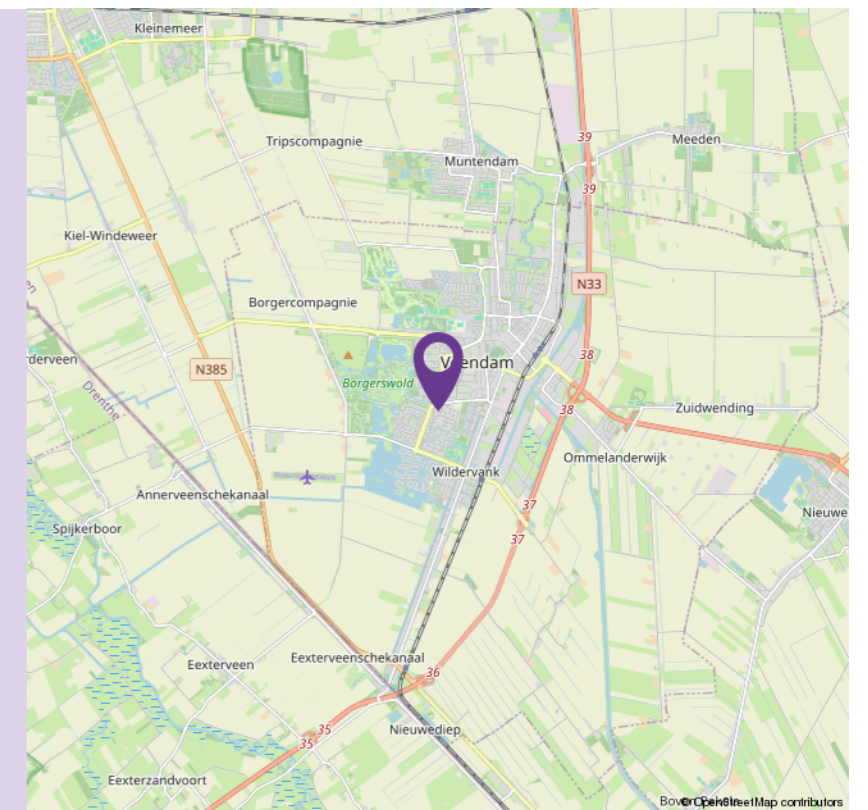


# • Kadaster

Ontdek het perceel...  
van De Reede 74

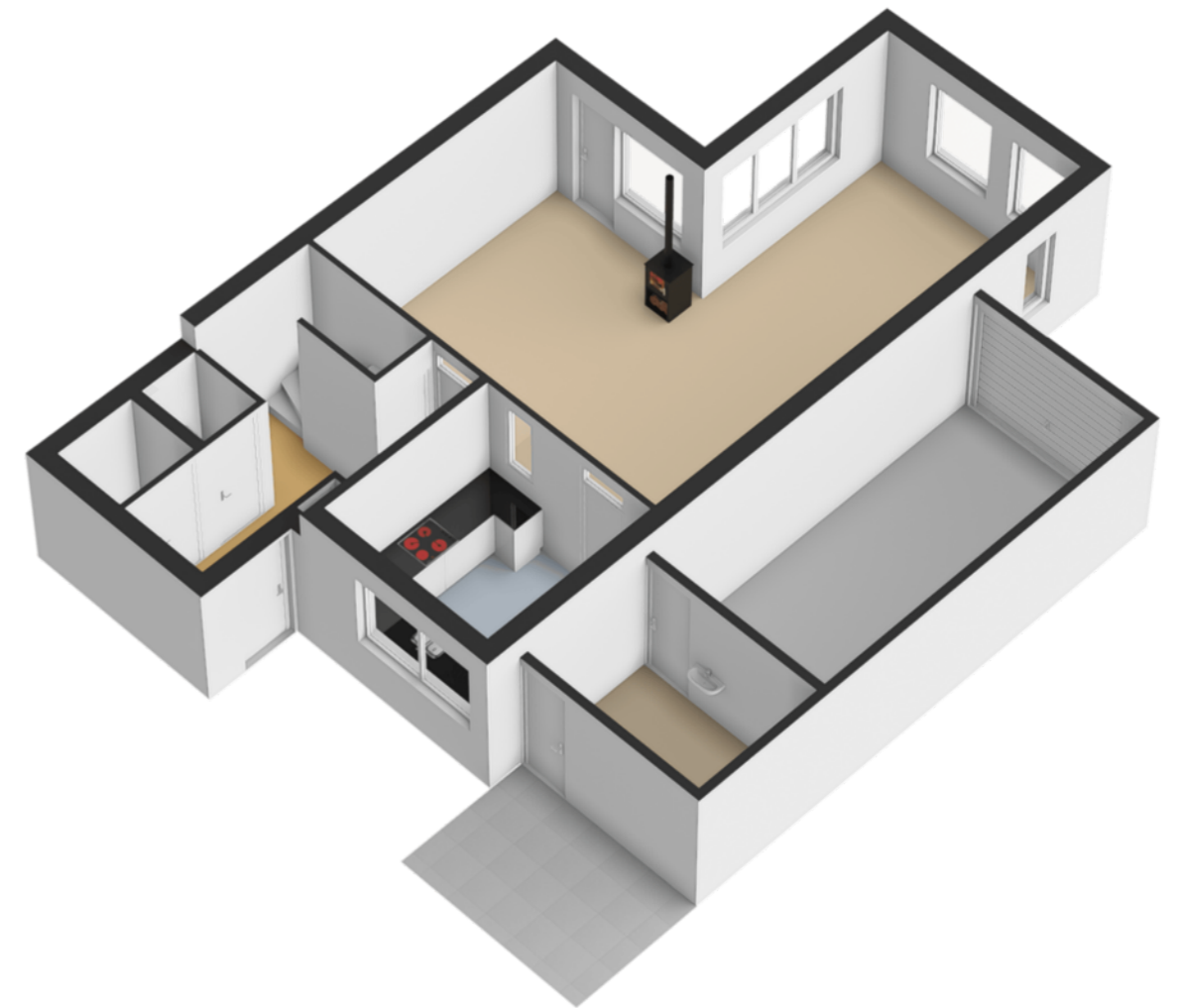


“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”



• Plattegrond

• Plattegrond



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



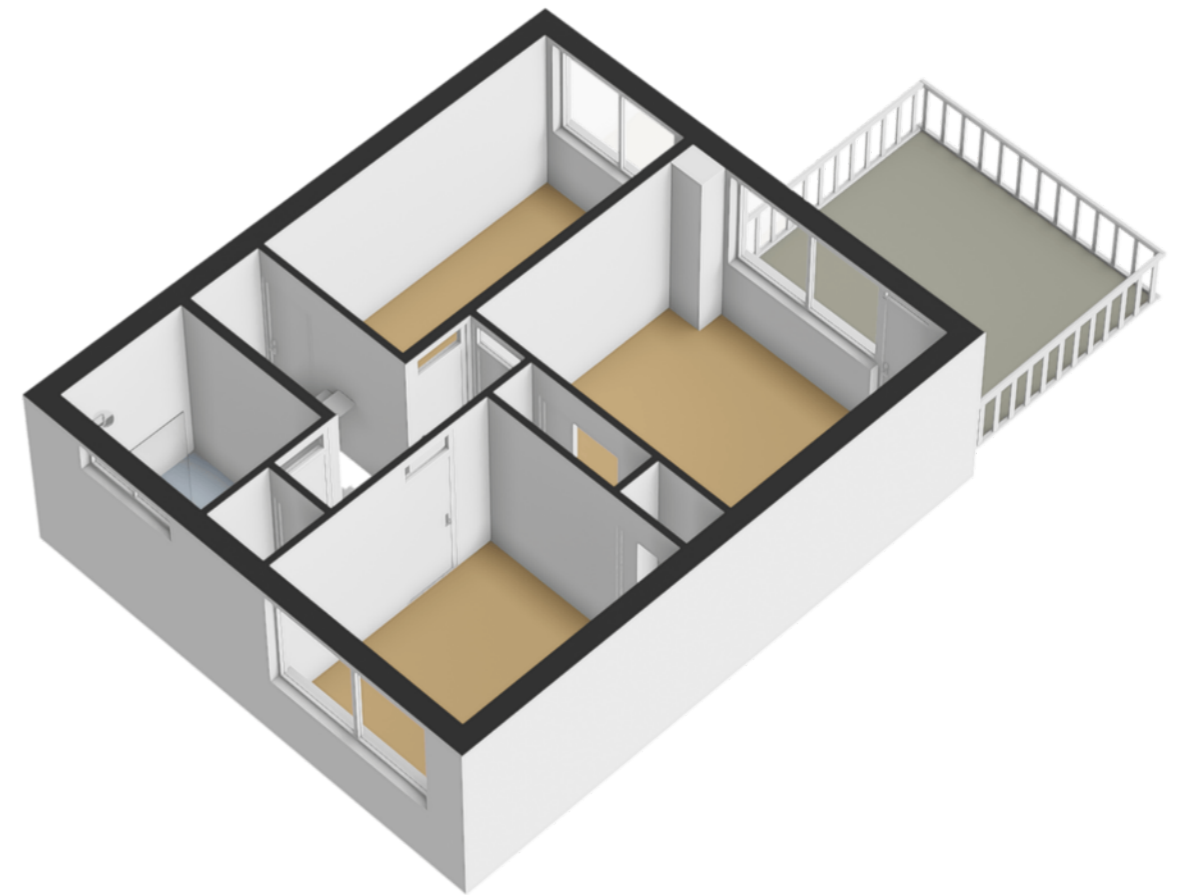
• Plattegrond



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.

### Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

### As is, where is

Het is koper bekend dat de staat waarin de onroerende zaak wordt overgedragen inclusief alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken is en aldus plaats vindt op basis van het uitgangspunt "as is, where is" (aldus voetstoots), een en ander in de ruimste zin van het woord. Koper verklaart jegens verkoper dat koper mitsdien de onroerende zaak uitdrukkelijk aanvaardt in de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke staat waarin het zich bevindt ('as is where is') ten tijde van het sluiten van deze koopovereenkomst, met alle eventuele (on)zichtbare, kenbare en niet-kenbare gebreken en rekening houdend met normale slijtage. Verkoper geeft zodoende terzake vorenstaande geen enkele garantie met betrekking tot de onroerende zaak, tenzij in deze koopovereenkomst anders is bepaald.

### 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

Het is bij verkoper onbekend of er gebruik gemaakt is van de SNN-subsidie Waardevermeerdering € 4.000,- en van de SNN-subsidie Verduurzaming € 10.000,-.

### Aardbevingsschade

Verkoper verklaart dat er wel melding is 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 verkochte die wel aardbeving gerelateerd is, zoals blijkt uit het schaderapport d.d. 26-02-2018 met nr. 131635. Het is bij verkoper onbekend of de schade als bedoeld in het schaderapport hersteld is. Er is 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) 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 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

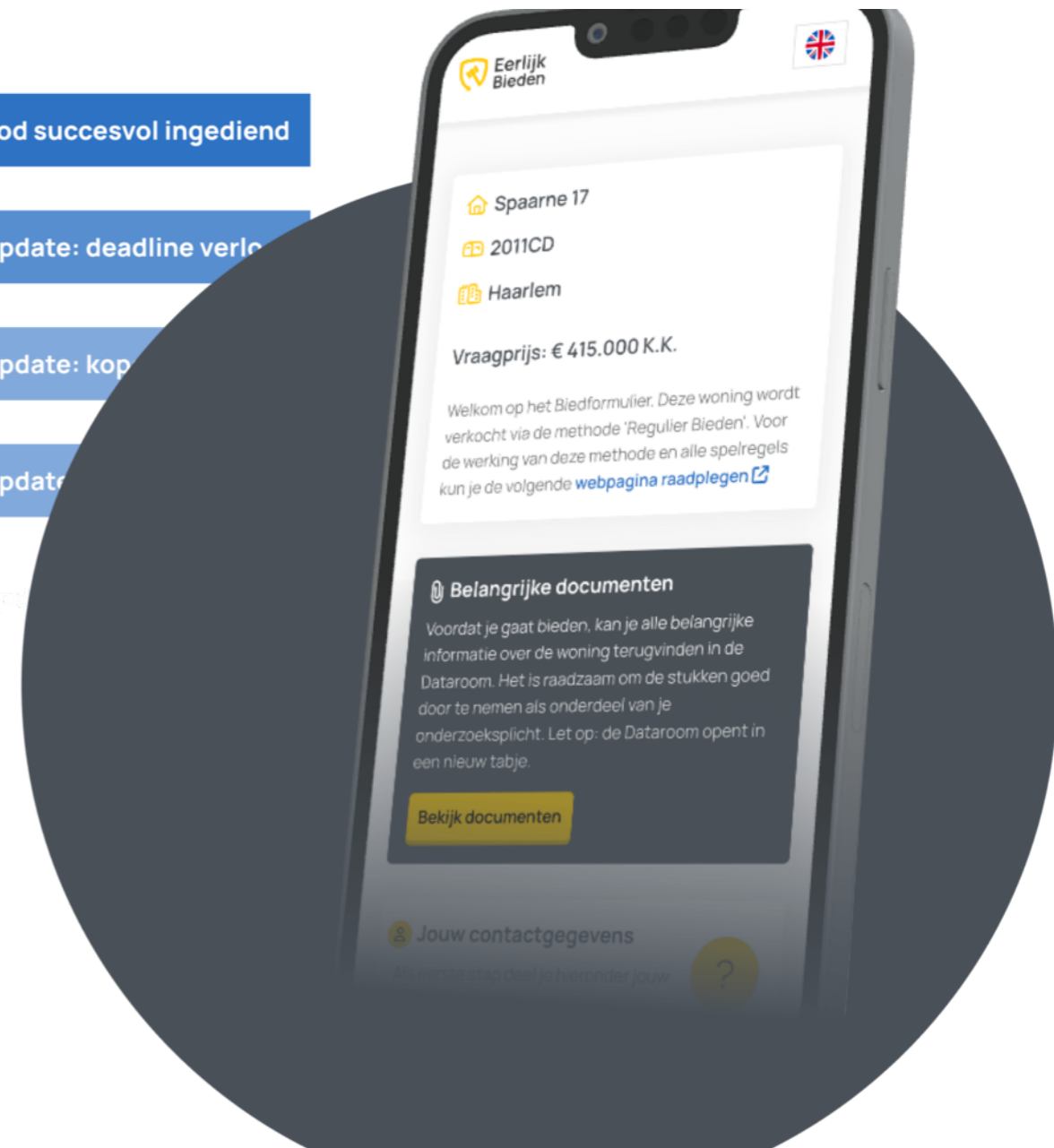
Bod succesvol ingediend

Update: deadline verlo

Update: kop

Update

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 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.

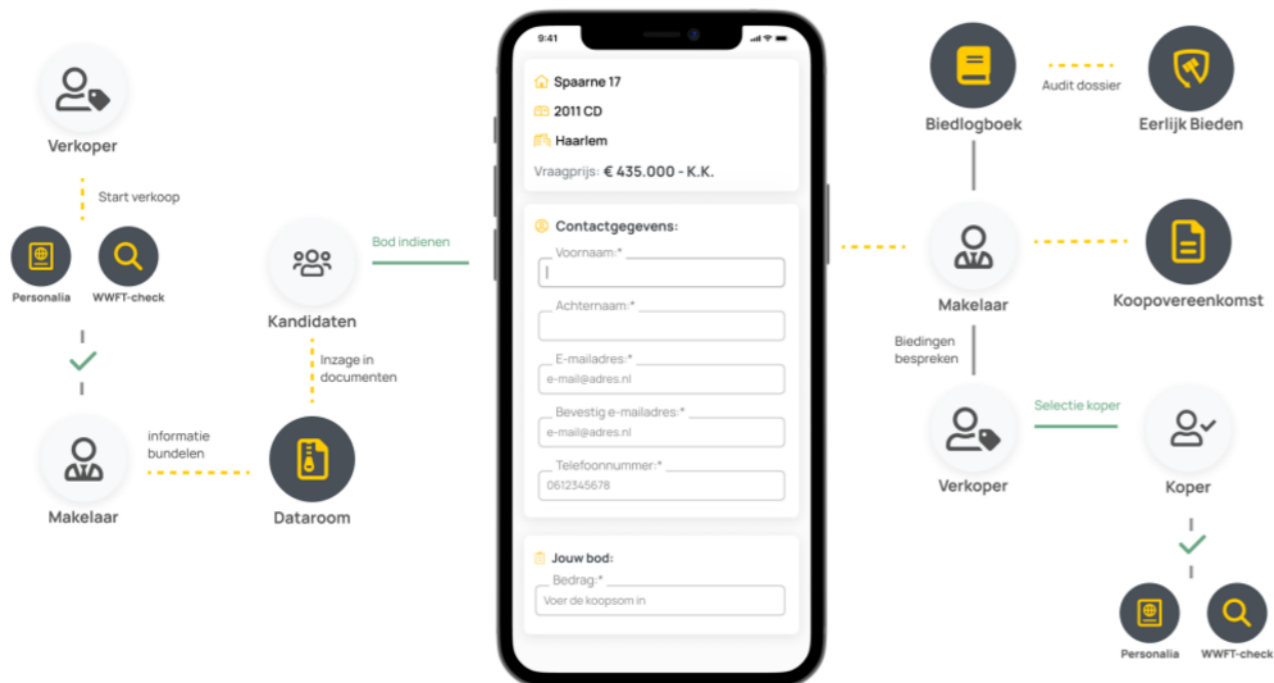
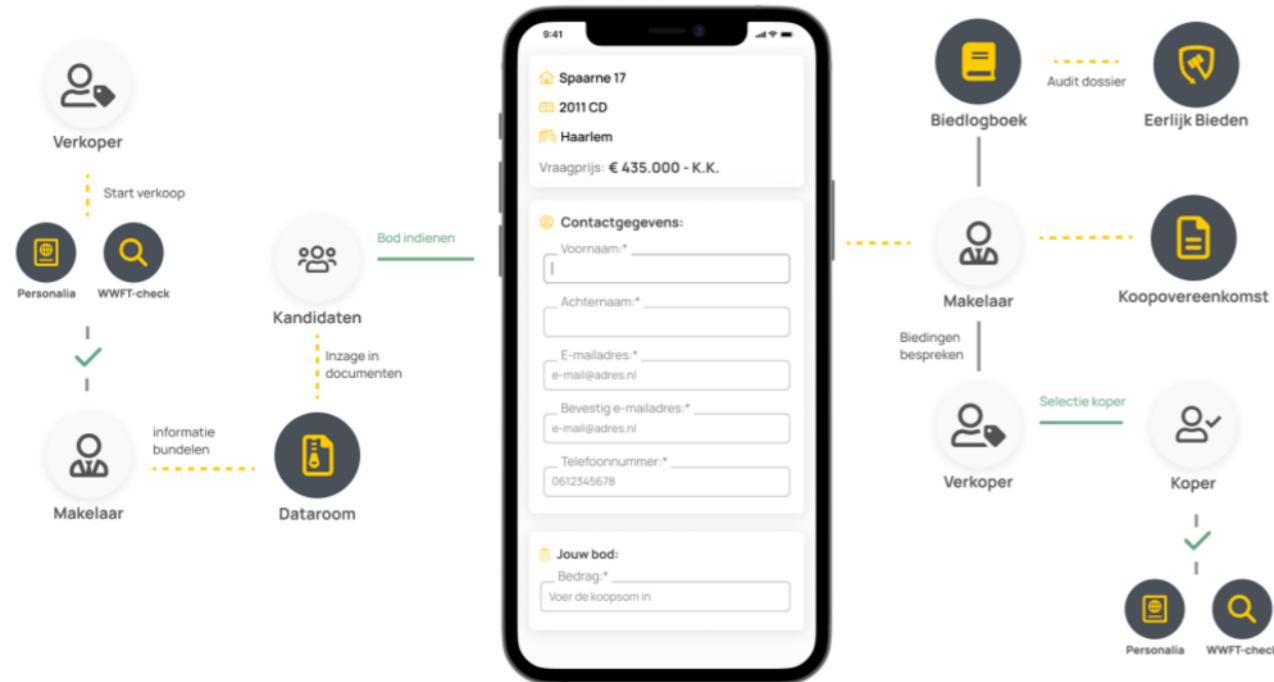
Wanneer je de ontbindende voorwaarden niet (goed) opgeeft en het wordt niet opgenomen in de koopovereenkomst, riskeer je mogelijk een boete van 10% van de koopsom wanneer de koop ontbonden moet worden. Laat je daarom vooraf altijd goed informeren door een aankoopmakelaar of een financieel adviseur.

### 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.

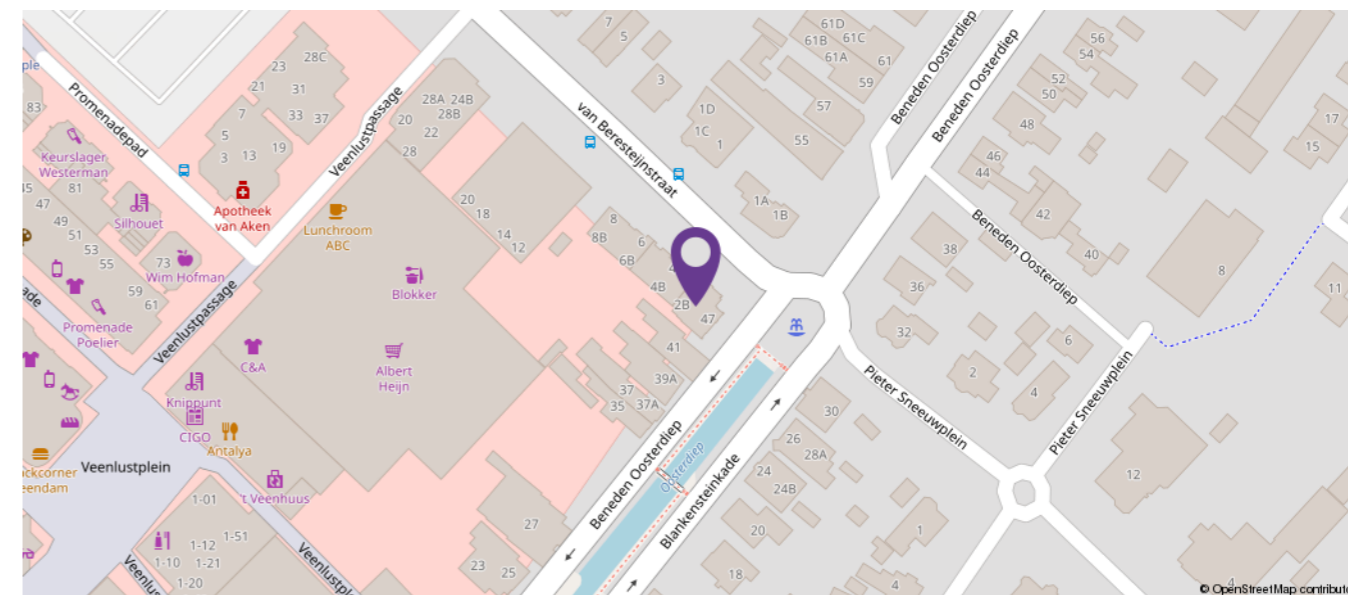
### Kennis

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](http://www.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)

