



## **Ds.B.J.Aderstraat 17, 9688 RK Drieborg**

**Vraagprijs € 159.500,- k.k.**

Nieboer Makelaars Winschoten  
Venne 131 D  
9671 ER, WINSCHOTEN  
Tel: (0597) 41 75 50  
E-mail: [winschoten@nieboer.nl](mailto:winschoten@nieboer.nl)  
[www.nieboer.nl](http://www.nieboer.nl)



## Omschrijving

In een rustige en groene woonomgeving ligt deze twee-onder-één-kapwoning, gunstig gelegen op de hoek van de Dominee B.J. Aderstraat en de Luppo Stekstraat. De woning beschikt o.a. over een slaapkamer op de begane grond, een aanbouw en vrijstaande garage. De woning ligt tegenover groenplantsoen met speelveldje, wat zorgt voor een vrij en groen uitzicht en een prettige woonomgeving.

### Indeling:

Begane Grond: entree/ hal aan de voorzijde, toilet met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de slaapkamer en ruime woonkamer met schouw, halfopen keuken voorzien van 4-pits kookplaat met oven, afzuigkap en toegang tot de provisiekelder. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken met wasmachineaansluiting, cv-opstelling en achterentree. De bijkeuken biedt tevens toegang tot de aangebouwde berging/hobbyruimte.

Eerste verdieping: overloop, totaal drie slaapkamers, waarvan één met vaste kastruimte en knieschotten, dakkapel aan de achterzijde, badkamer voorzien van ligbad, douche en wastafel.

Tuin: de woning beschikt over een royale voor-, zij- en achtertuin. De zij- en achtertuin zijn gesitueerd op het zonnige zuidoosten, waardoor u op veel momenten van de dag kunt genieten van de zon.

### Bijzonderheden:

- twee-onder-één-kapwoning met mogelijkheid tot eigen inrichting en modernisering;
- slaapkamer op begane grond;
- rustige woonomgeving;
- uitgebouwd met bijkeuken en houten berging/hobbyruimte;
- vrijstaande stenen garage;
- een uitstekende kans voor wie een woning naar eigen smaak wil aanpassen.
- aan de fotopresentatie zijn artist impressions toegevoegd, deze geven een beeld hoe de woning er na verbouwing/modernisering uit kan komen te zien.

Drieborg is een rustig, landelijk dorp in de gemeente Oldambt, omgeven door prachtige natuur en uitgestrekte velden. De omgeving biedt volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen. Het dorp heeft een actief verenigingsleven, waaronder voetbal-, gymnastiek- en volleybalverenigingen. Een ideale locatie voor wie houdt van rust, ruimte en het buitenleven. Winschoten en Bad Nieuweschanen zijn eenvoudig bereikbaar, waardoor u landelijke rust combineert met praktische bereikbaarheid van voorzieningen.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 159.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 401 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 415 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 106 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1963
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Zijtuin 381 m <sup>2</sup>
Garage	: Vrijstaand steen
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel eigendom

## Locatie

Ds.B.J.Aderstraat 17  
9688 RK DRIEBORG



Nieboer Makelaars Winschoten  
Venne 131 D  
9671 ER, WINSCHOTEN  
Tel: (0597) 41 75 50  
E-mail: [winschoten@nieboer.nl](mailto:winschoten@nieboer.nl)  
[www.nieboer.nl](http://www.nieboer.nl)

## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Begane grond



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

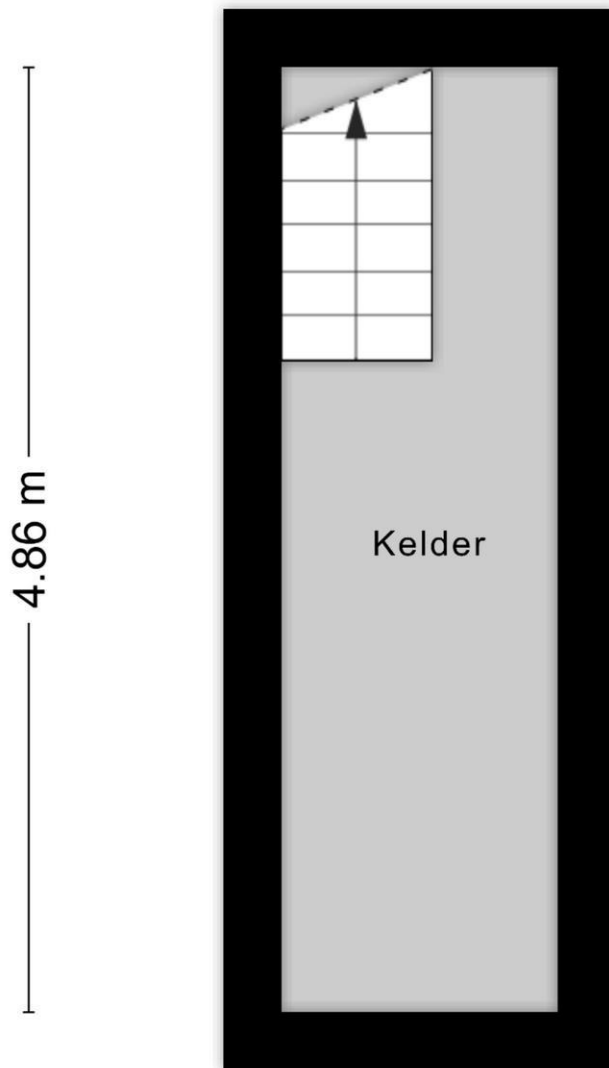
## Verdieping



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

# Kelder

— 1.42 m —




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 :25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 11 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Beerta Sectie C Perceel 849</p> <p><small>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 databankrecht.</small></p>	
--	--	--	---

Blijft achter      Gaat mee      Kan worden overgenomen      n.v.t.

Nieboer Makelaars Winschoten  
 Venne 131 D  
 9671 ER, WINSCHOTEN  
 Tel: (0597) 41 75 50  
 E-mail: winschoten@nieboer.nl  
 www.nieboer.nl



# Nieboer tips en adviezen

## Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken wordt de koopovereenkomst opgesteld door Nieboer Makelaars, conform de modelakte, opgesteld door de NVM, onze makelaarsberoepsorganisatie. Deze is uitgebreid en gedetailleerd van opzet en voorzien van alle benodigde bijlagen. Bij het passeren van de akte van levering bij de notaris, komt het risico en de aansprakelijkheid van de woning bij de koper te liggen. Dit geldt voor tal van zaken als verontreiniging, asbest, (verborgen) gebreken etc. Denk hierbij ook om de opstalverzekering (brandverzekering) met een correcte verzekerde (herbouw)waarde.

## Ontbindende voorwaarden

Indien een voorbehoud (in casu: ontbindende voorwaarde) benodigd is, betreffende het verkrijgen van een financiering (hypotheek), eventueel met het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG), dan dient u dit ons nadrukkelijk mee te delen bij het uitbrengen van uw bieding. Ontbindende voorwaarden worden namelijk alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze in de onderhandelingen zijn besproken. De termijn die wordt opgenomen voor een ontbindende voorwaarde financiering (met of zonder NHG) is 5 weken na mondelinge overeenstemming. Wij raden u aan een vrijblijvende afspraak te maken voor een deskundig hypotheekadvies door een Erkend hypotheekadviseur. U kunt hiervoor contact met ons opnemen.

## Bouwtechnische keuring

U heeft de mogelijkheid om (voor eigen rekening) voorafgaande aan de aankoop van de woning deze bouwtechnisch te laten inspecteren. Deze bouwtechnische keuring (veelal met een schriftelijke rapportage en begeleidende foto's) geeft u een (extra) goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. In dit rapport wordt per onderdeel van de woning aangegeven in welke staat het verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op (korte) termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor zijn geraamd. U krijgt hiermee al in een vroeg stadium een objectieve analyse van de bouwkundige en technische staat van de woning. Geef het verzoek tot bouwtechnische keuring aan bij het uitbrengen van uw bieding (dus voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst). U bent vrij in keuze wie u de bouwtechnische keuring laat uitvoeren, zodat het voor u te allen tijde een objectieve waarneming/opname is. De verkoper heeft op zijn beurt diverse zaken verklaart in de vragenlijst, welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie die u heeft ontvangen.

## Onderzoekplicht

Nadrukkelijk wijzen wij u op het feit dat u ook, zonder het laten uitvoeren van een bouwtechnische keuring, een eigen onderzoekplicht heeft als koper.

## Notaris

Deze is naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld), mits de "kosten verkoper" niet buitensporig hoog in rekening worden gebracht door het desbetreffende notariaat.

## Bedenkijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen de partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## Ouderdomsclausule

Indien van toepassing zal de zogenaamde 'ouderdomsclausule' (geheel of gedeeltelijk) in de koopovereenkomst worden opgenomen: *'Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks ..., wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de*

Nieboer Makelaars Winschoten  
Venne 131 D  
9671 ER, WINSCHOTEN  
Tel: (0597) 41 75 50  
E-mail: [winschoten@nieboer.nl](mailto:winschoten@nieboer.nl)  
[www.nieboer.nl](http://www.nieboer.nl)



*onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.'*

### **Bankgarantie**

Indien u een woning koopt, dan verlangen onze verkopers een bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom dient binnen 7 kalenderdagen na het onherroepelijk geworden zijn van de koopovereenkomst afgegeven dan wel gestort te zijn bij de notaris, die de eigendomsoverdracht in behandeling heeft. Dit artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

### **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'.

### **Erfdienstbaarheden**

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel wordt als bijlage in de koopovereenkomst opgenomen (en krijgt u op verzoek eerder overhandigd). Tijdens de bezichtiging worden deze erfdienstbaarheden u reeds medegedeeld. Daarnaast kunnen er nog andere afspraken of bijzonderheden van toepassing zijn, die u moet weten voordat u een bieding uitbrengt. Voor zover dat zaken zijn die tot de mededelingsplicht van verkopers behoren, vragen wij elke verkoper ons die zaken kenbaar te maken op de vragenlijst welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie.

### **Lijst van (on)roerende zaken**

Bij de aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (roerende en onroerende) zaken die in / bij de woning achterblijven, zaken die meegaan en zaken die door koper tegen vergoeding overgenomen kunnen worden. Voor zover in deze brochure een lijst van zaken is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

### **Plattegronden**

Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

### **Documentatie**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Prijs-/ druk- en zetfouten zijn te allen tijde voorbehouden.

### **Waardebepaling van uw eigen woning**

Als u op dit moment een koopwoning heeft, brengen wij graag onze expertise ten uitvoer met een voor u kosteloos, vrijblijvend en marktgericht advies in de actuele marktwaarde van uw huidige woning. U kunt bij ons kantoor hiervoor een afspraak maken.

### **Een huis kopen? Voor u geen dagelijkse werk.**

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het zo nodig inwinnen van informatie bij de gemeente (bestemmingsplan, milieutechnische aspecten etc.) en het zo nodig onderzoeken van uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich er van dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroemt u niet om ons tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Voor de goede orde wijzen wij u er op dat er niet eerder een koopovereenkomst tot stand is gekomen, dan nadat tussen koper en verkoper nadrukkelijk overeenstemming is bereikt is over de prijs, de leverdatum en andere relevante zaken als bijvoorbeeld gestelde ontbindende voorwaarden, roerende zaken e.d. welke verwoord zijn in een door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst (zie ook passage *Bedenktijd*). U bent te allen tijde vrij zich te laten bijstaan door een eigen aankoopmakelaar.

**Nieboer Makelaars Winschoten**

Venne 131 D

9671 ER, WINSCHOTEN

Tel: (0597) 41 75 50

E-mail: [winschoten@nieboer.nl](mailto:winschoten@nieboer.nl)

[www.nieboer.nl](http://www.nieboer.nl)



### **Bezichtiging**

Voor een overtuigende vervolgbesichtiging van een woning kunt u een afspraak met ons maken. Een afspraak tot bezichtiging leidt tot geen enkele verplichting. Ook niet als u de "eerste kijker" bent. Tevens kunt u hieraan geen rechten ontleen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten een afspraak tot bezichtiging te maken.

### **Na afloop van de bezichtiging**

*-U wilt nadere informatie, nogmaals bezichtigen of u wilt een bieding op de woning uitbrengen?*

Neemt u dan contact op met ons kantoor (als u de aankoop zelf wilt verzorgen) of met uw eigen aankoopmakelaar die u verder bij de aankoop begeleidt).

*-U heeft geen verdere belangstelling?*

Dan stellen wij het bijzonder op prijs, dat u ons dit binnen enkele dagen laat weten, zodat wij de eigenaar/verkoper van de woning kunnen informeren. Wellicht kunnen wij u met een andere woning (in de toekomst) van dienst zijn.