

# TE KOOP



 *Ommeland*  
Makelaardij en Assurantiën

## Oostergo 3, Veendam

Vraagprijs € 319.500 K.K.



## • Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 319.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1977
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	286 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	124 m <sup>2</sup>
Inhoud	514 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	20 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	15 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

## • Kenmerken

Aantal badkamers	1
------------------	---

### Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij school
---------	-----------------------------

### Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuiden
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden
Tuin 3 - Type	Achtertuint
Tuin 3 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 3 - Oriëntering	Noorden
Tuin 3 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 3 - Staat	Verwaarloosd

### Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

### CV ketel

CV ketel	Intergas HR-107 ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021

## • Kenmerken

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

### Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 2

Aantal overdekte parkeerplaatsen 1

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming

Parkeergelegenheid Garage

Tuin aanwezig Ja

Heeft een garage Ja

Beschikt over een internetverbinding Ja

Heeft schuur/berging Ja

Heeft een dakraam Ja

Heeft zonwering Ja

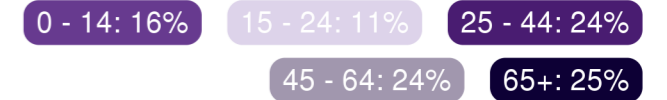
### Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond

## • Buurt

Buurtinformatie - Veendam / Veendam-Sorghvliet

### Leeftijd



### Huishoudens



### Koop / huur





## • Omschrijving

In de geliefde woonwijk Sorghvliet staat deze verzorgde 2-onder-1-kapwoning met maar liefst vier slaapkamers, kunststof kozijnen, 12 zonnepanelen, een garage én een ruime achtertuin. De woning is gelegen in een rustig hofje met voornamelijk bestemmingsverkeer en bevindt zich op korte afstand van het trein- en busstation, (basis)scholen, winkels en uitvalswegen. Dankzij de praktische indeling, de extra ruimte op de tweede verdieping en de aanwezigheid van diverse bijgebouwen is dit een aantrekkelijke en ideale gezinswoning.

Via de entree met trapopgang en toiletruimte bereikt u de lichte doorzonwoonkamer van circa 30 m<sup>2</sup>. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en de laminaatvloer voor een aangename woonbeleving. Aansluitend bevindt zich de open keuken van circa 12 m<sup>2</sup>, deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 6-pits gaskookplaat, vaatwasser, koelkast en een combi-oven. Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot de achtertuin met ruime overkapping.

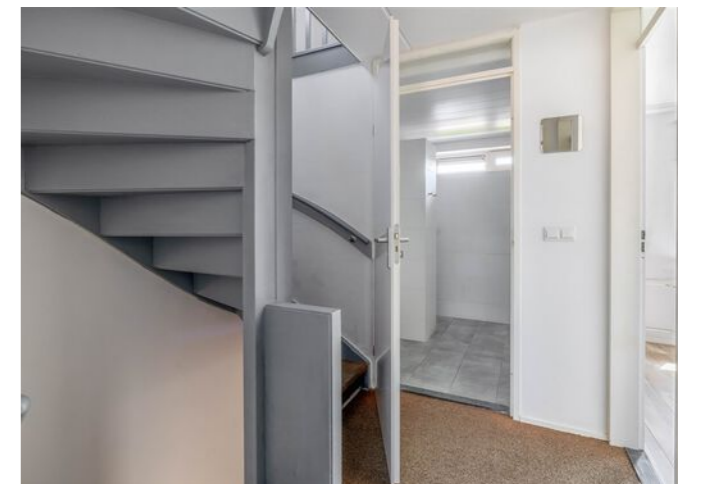
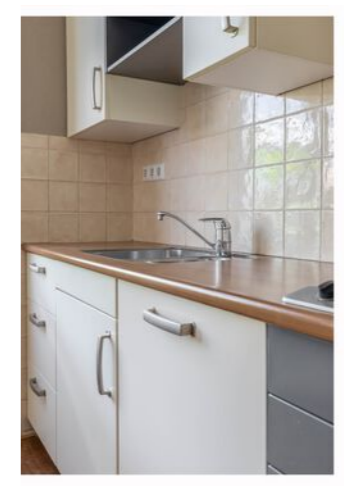
De trap naar de eerste verdieping komt uit op een overloop die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers met rechte wanden, circa 16 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> en 10 m<sup>2</sup>. De badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en designradiator. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, hier bevindt zich een overloop met aansluitingen voor het witgoed en een berging. Daarnaast bevindt zich hier een ruime vierde (zolder)slaapkamer van circa 17 m<sup>2</sup> met dakraam en praktische knieschotruimte.

De woning beschikt over een zonnige voortuin en naastgelegen oprit op het zuiden. De achtertuin van circa 106 m<sup>2</sup> biedt volop ruimte om buiten te genieten en beschikt over een overkapping met elektrisch bedienbare screens, een ruim terras, grasveld en borders. Voor het tuingereedschap is het vrijstaande tuinhuis een fijne bijkomstigheid. De aangebouwde garage beschikt over een nieuwe vloer, een sectionaaldeur en is via de achtertuin ook te bereiken.

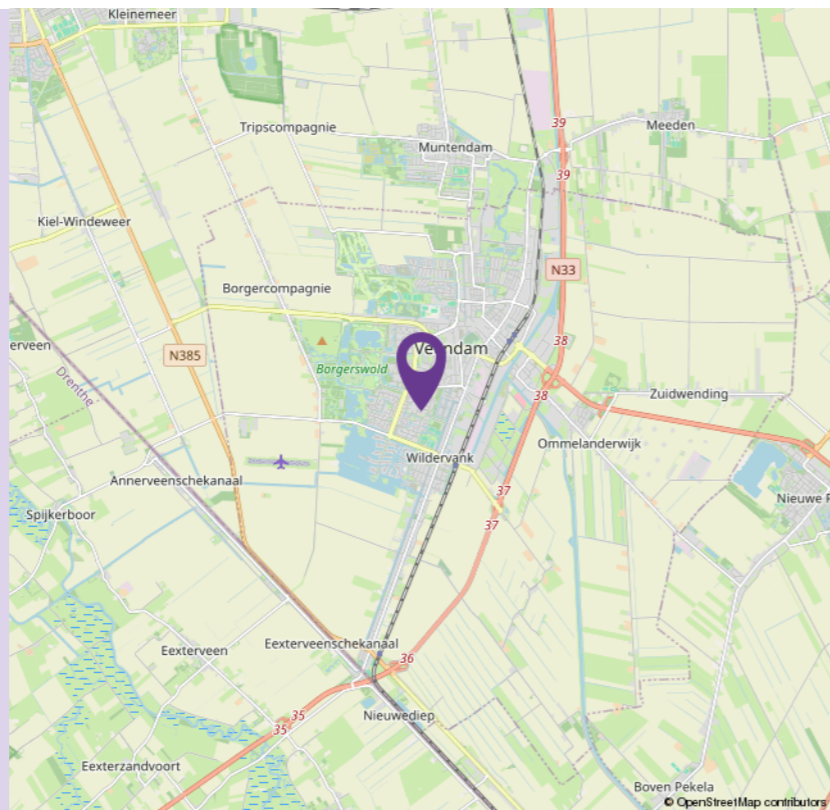
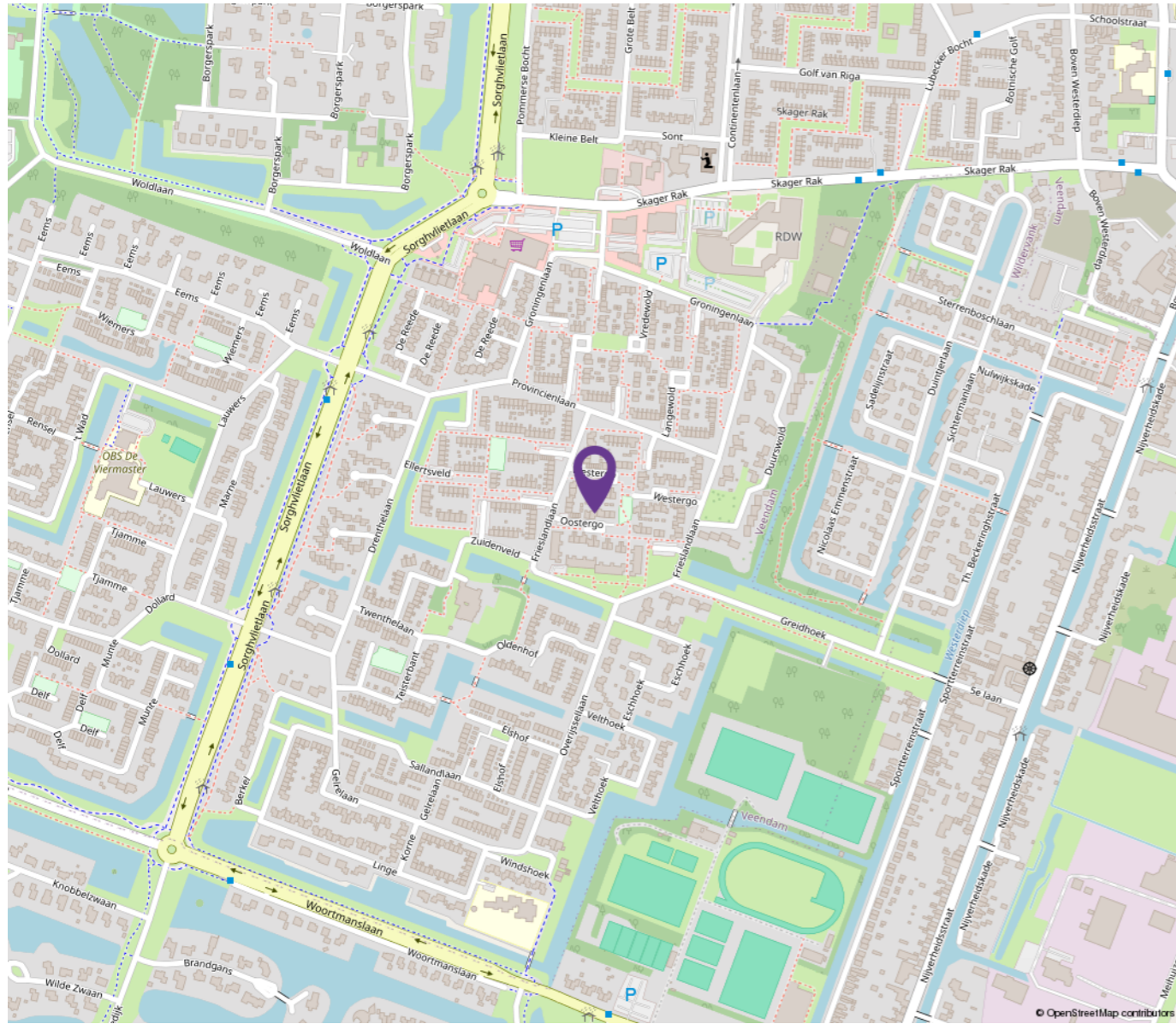
Een complete 2-onder-1 kapwoning gelegen op een zeer

aantrekkelijke locatie in Veendam. Wilt u deze heerlijke woning bezichtigen? Neem contact op met Ommeland Makelaardij en we laten u de woning graag zien!









“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

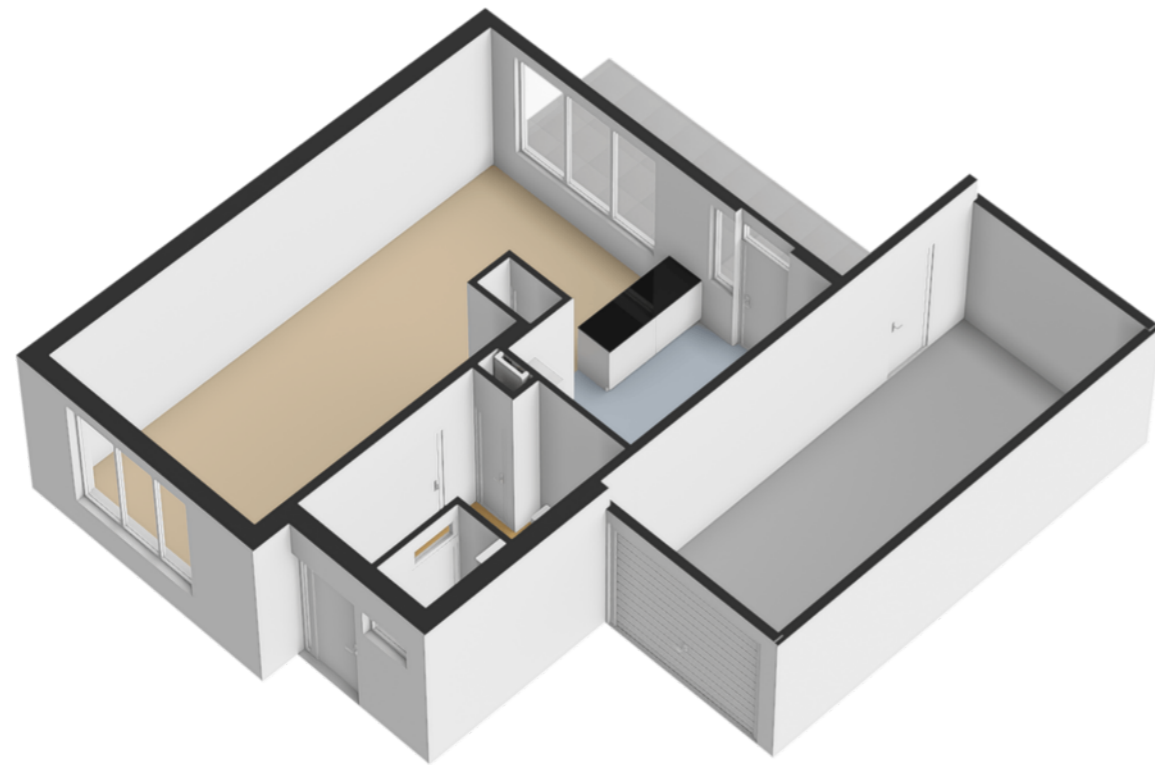
# • Plattegrond



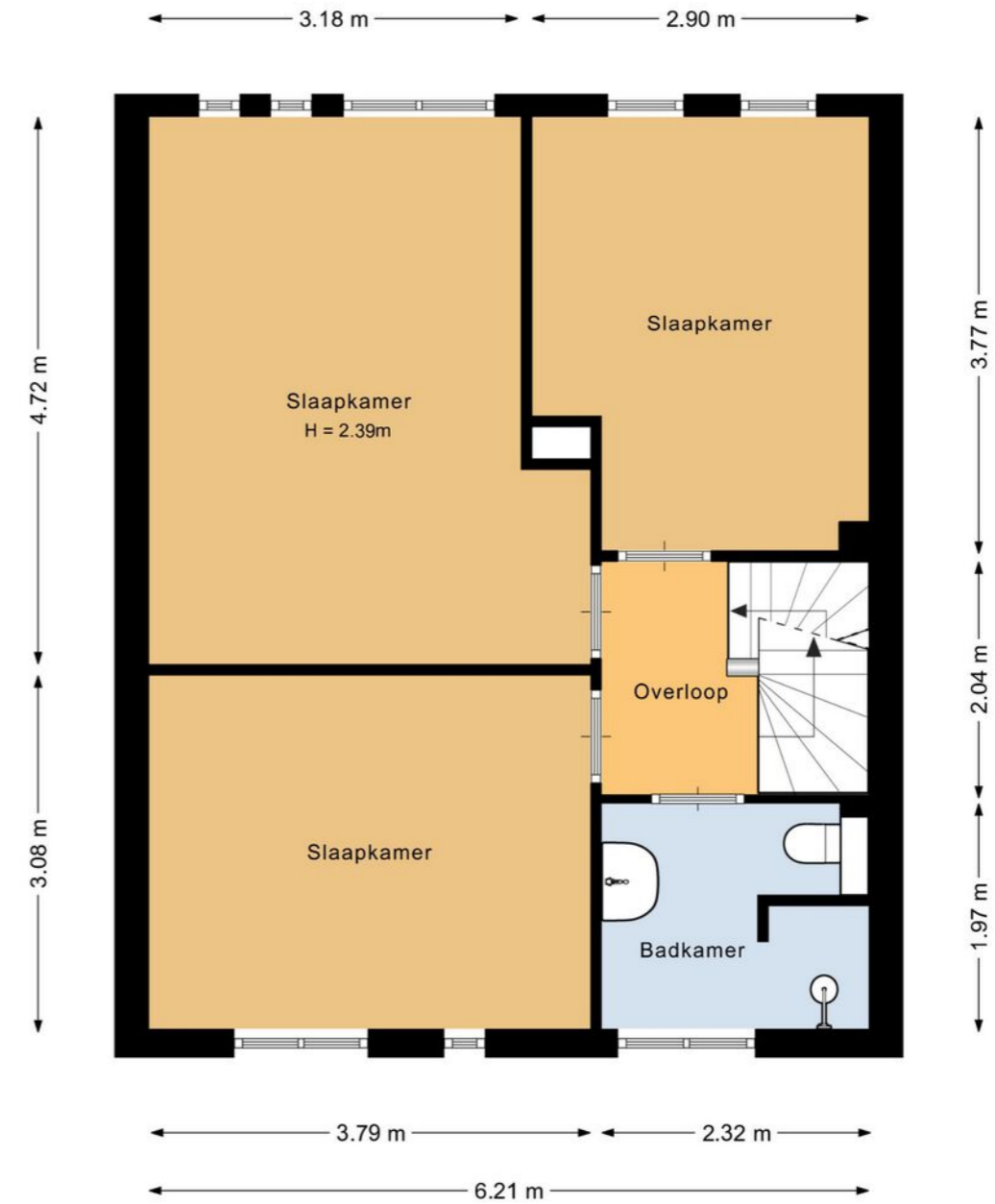
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



• Plattegrond



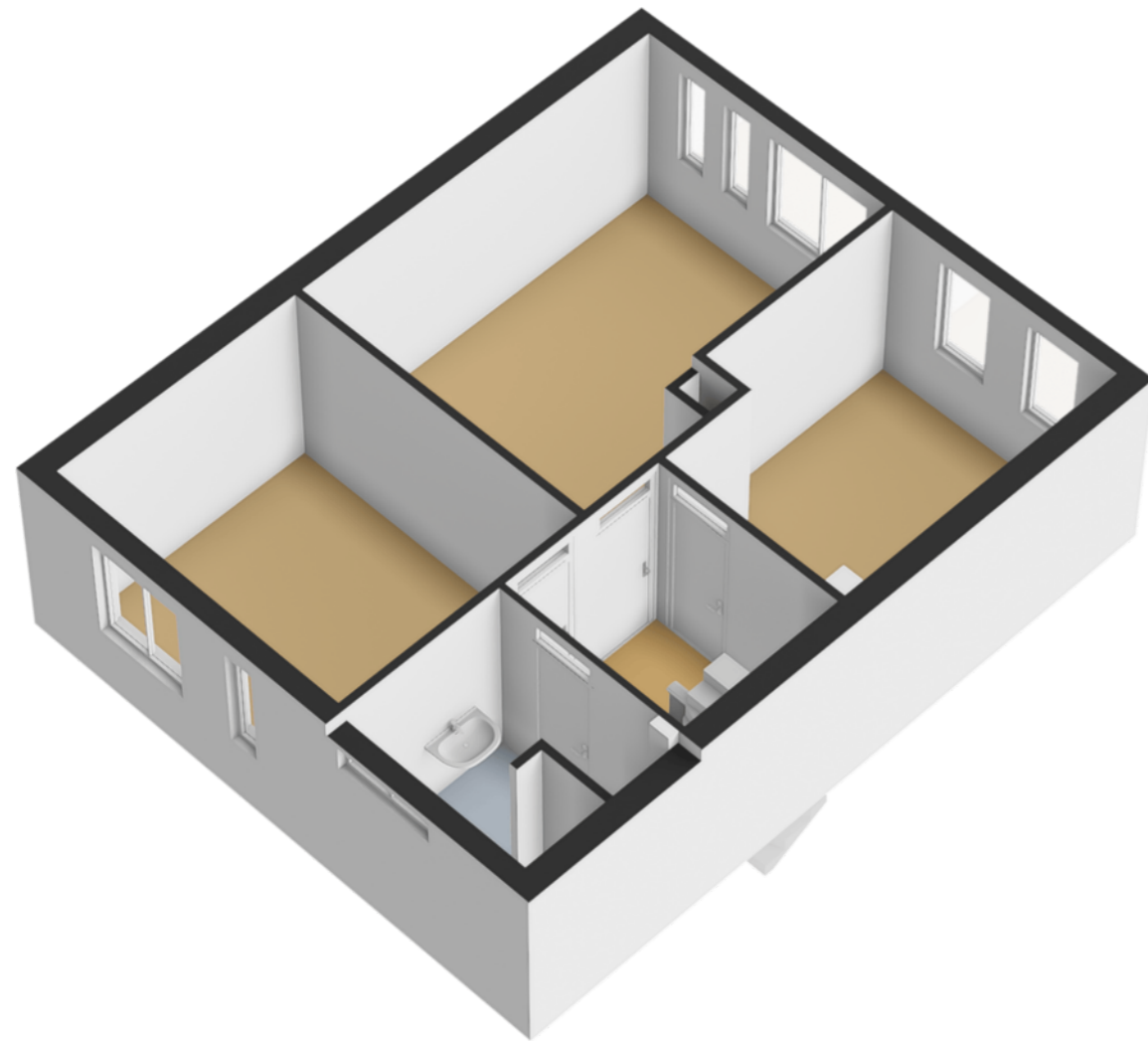
• Plattegrond



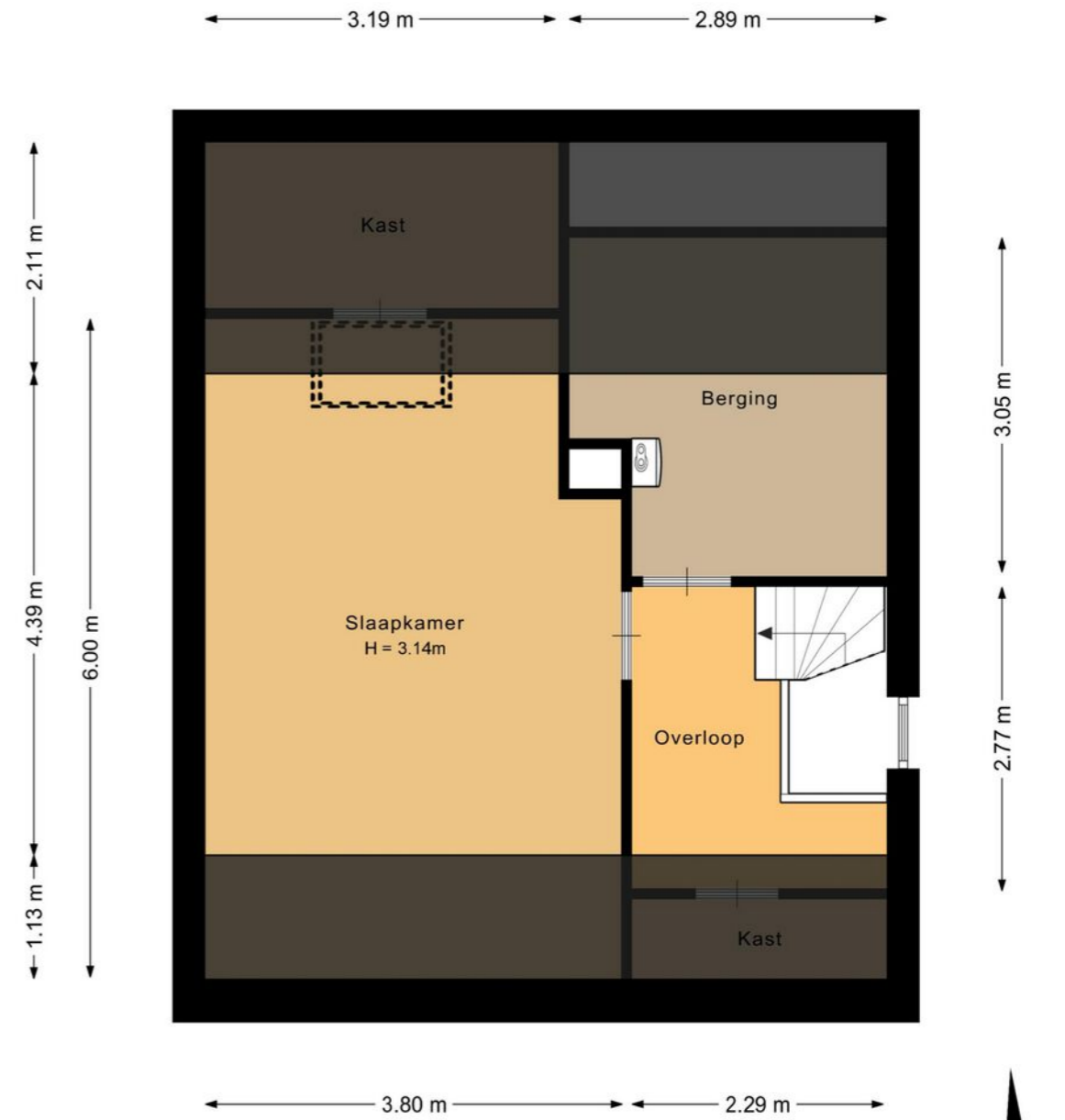
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



• Plattegrond



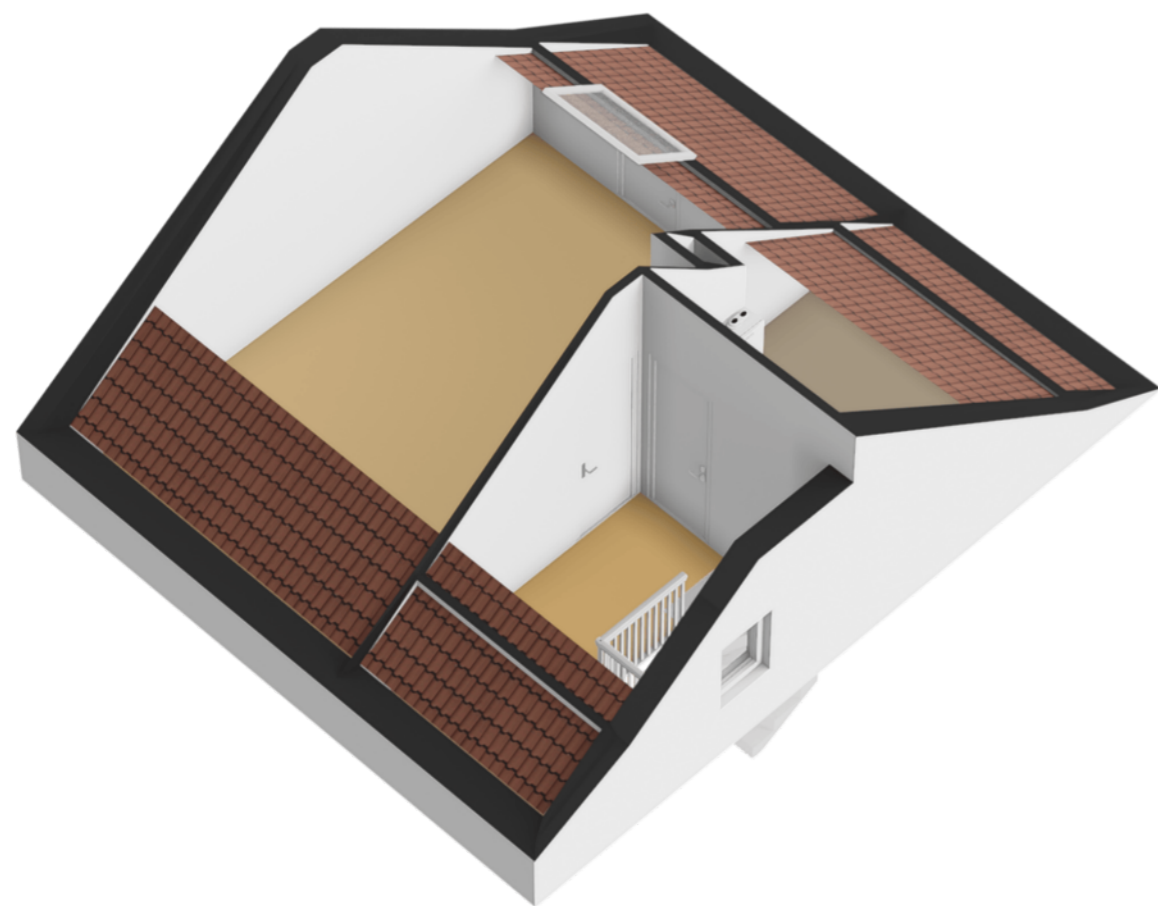
• Plattegrond



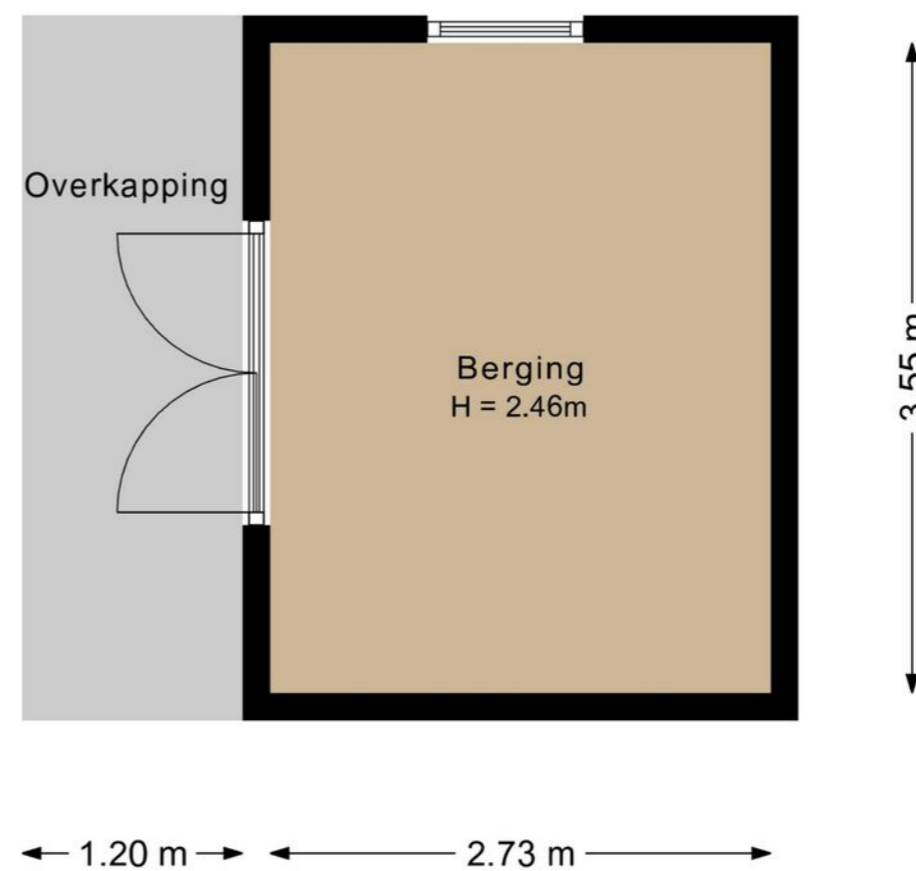
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



• Plattegrond



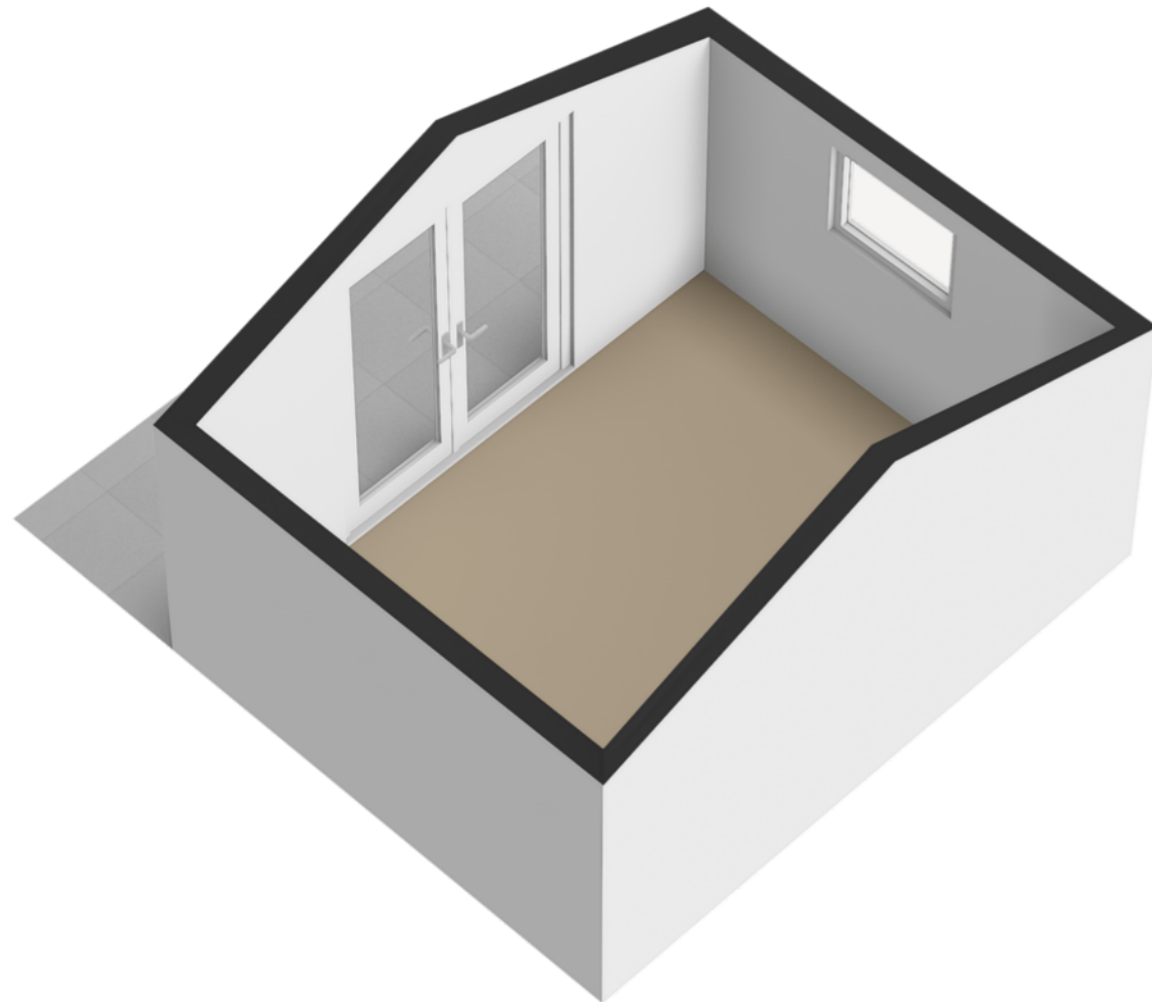
• Plattegrond



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



## • Plattegrond



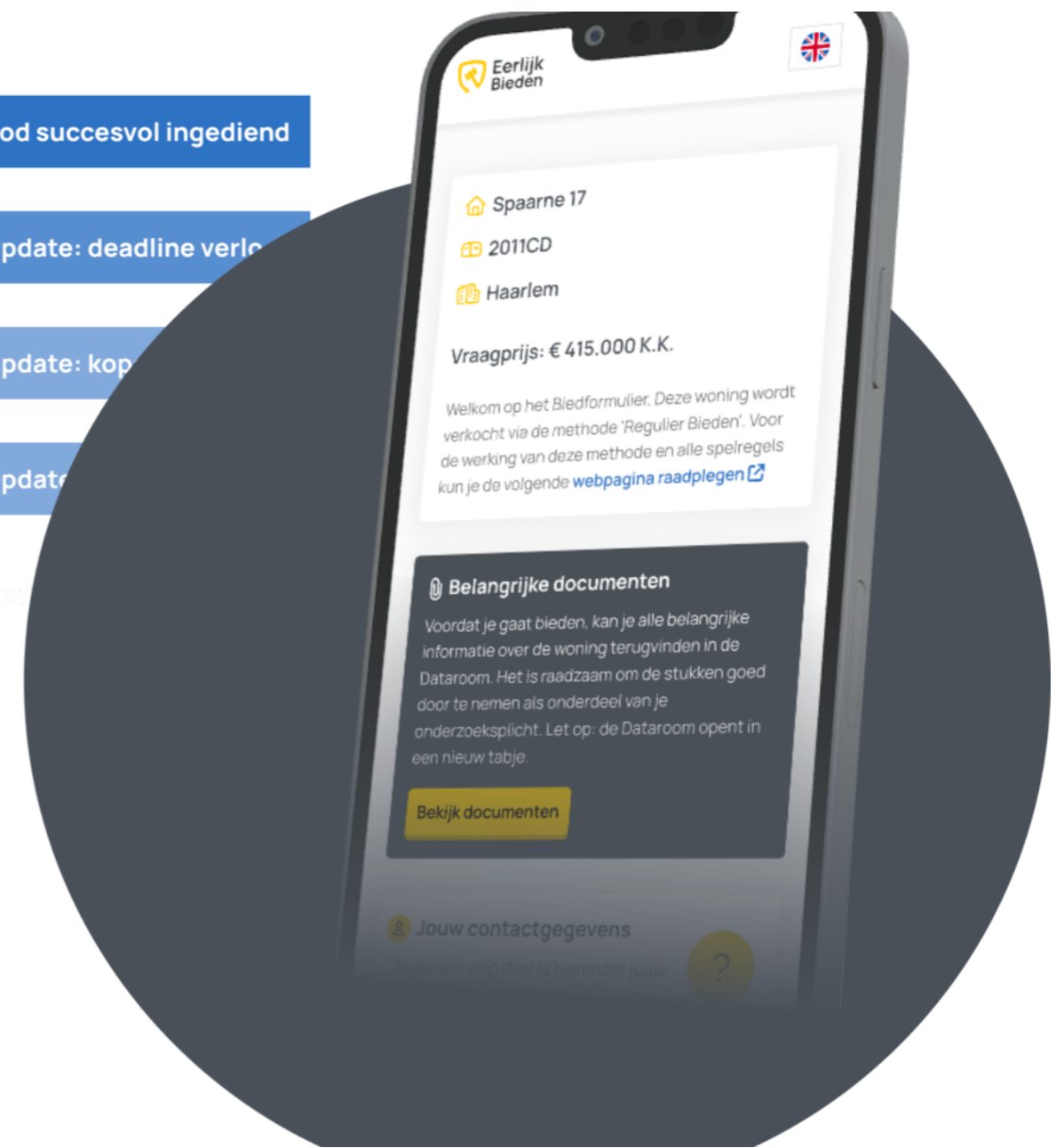
📧 Bod succesvol ingediend

🕒 Update: deadline verlopen

👉 Update: koper

📄 Update: documenten

🏠



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.

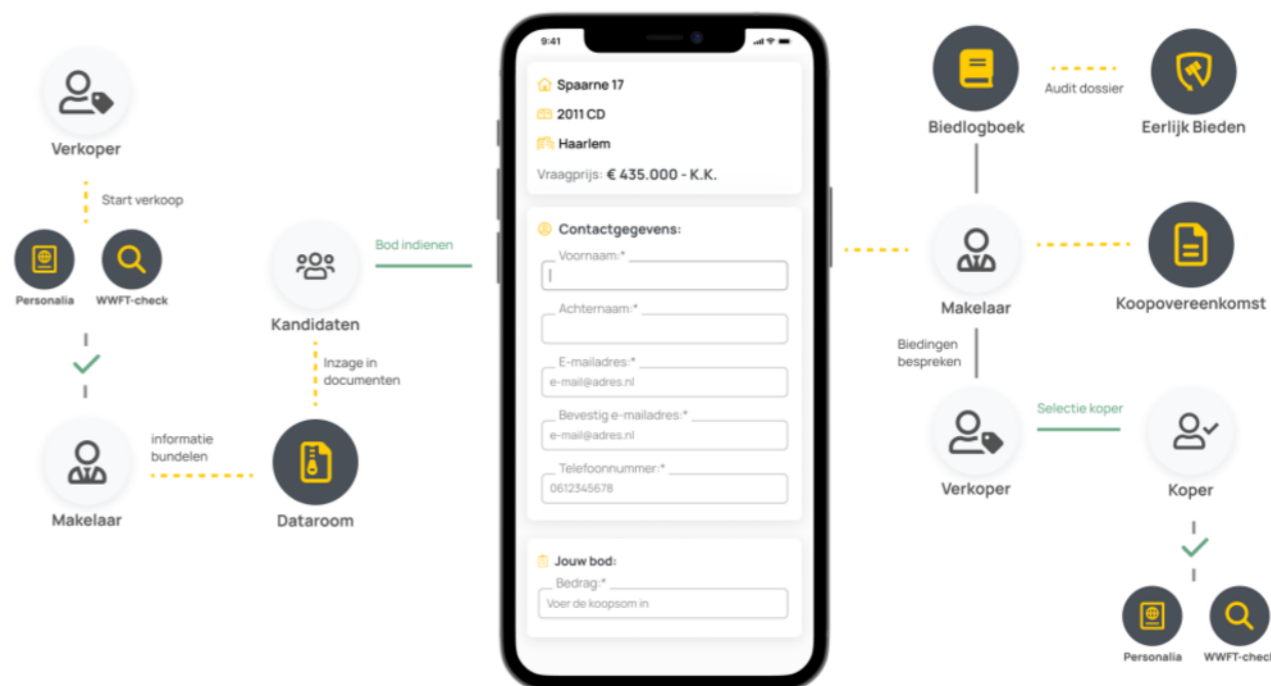
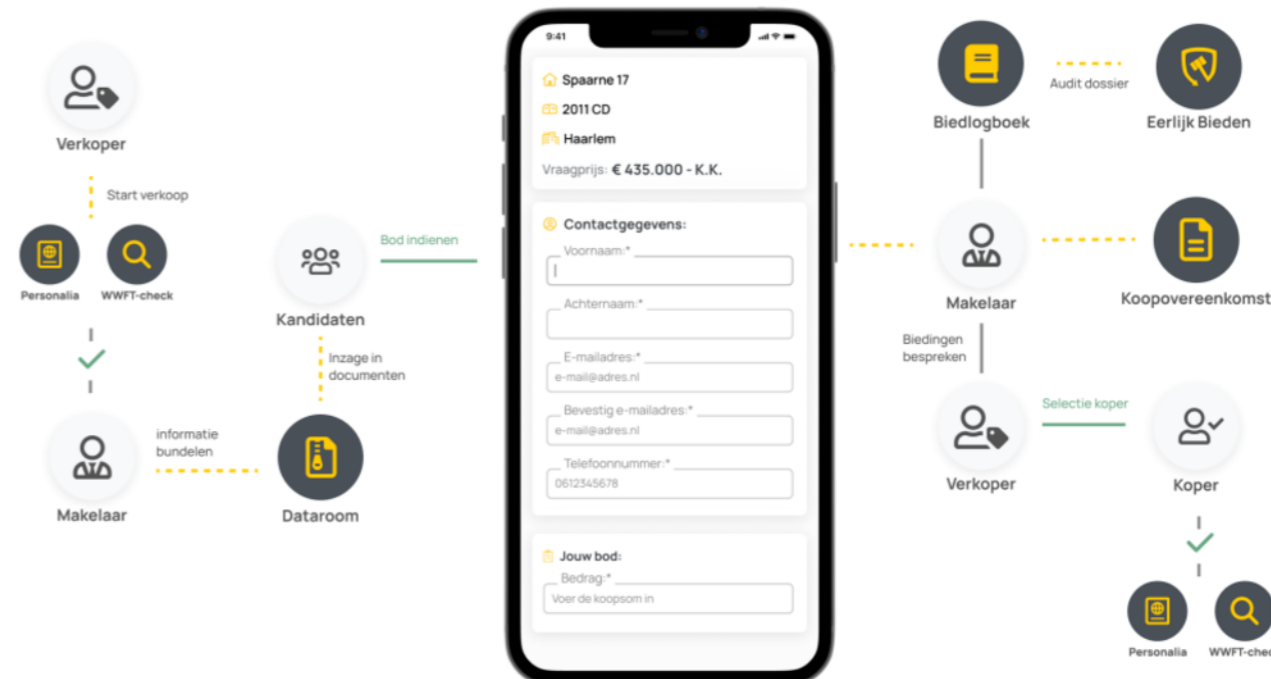
### Kennis

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)



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 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.

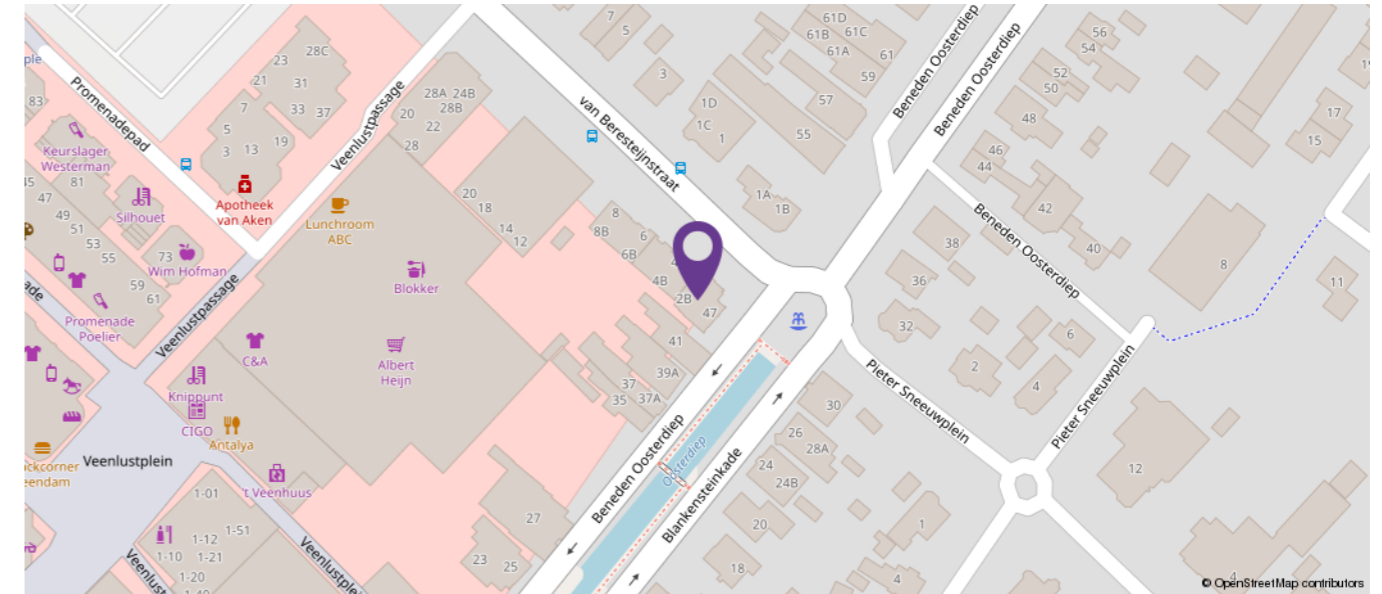
Wanneer je de ontbindende voorwaarden niet (goed) opgeeft en het wordt niet opgenomen in de koopovereenkomst, riskeer je mogelijk een boete van 10% van de koopsom wanneer de koop ontbonden moet worden. Laat je daarom vooraf altijd goed informeren door een aankoopmakelaar of een financieel adviseur.

### 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.



 **Ommeland**  
Makelaardij en Assurantiën

## • Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

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

**Ommeland**  
Makelaardij en Assurantiën

Van Beresteijnstraat 2  
9641 AB Veendam

0598 - 35 07 00  
www.ommelandmakelaardij.nl  
info@ommelandmakelaardij.nl

