



## Tranendallaan 9, 9678 PB Westerlee

Vraagprijs € 349.500,- k.k.

## Omschrijving

Op een prachtige landelijke locatie, aan de rand van Westerlee staat deze eenvoudig afgewerkte vrijstaand woonhuis met dubbele stenen garage en dierenverblijf. Deze rond 1930 gebouwde en levensloopbestendige woning staat op een royale kavel van 2.400m<sup>2</sup>. Het geheel ligt op de korte fietsafstand van Heiligerlee en Winschoten en nabij de A7 (Groningen - Duitsland).

Begane grond:

Entree/ hal (ca. 3,5m<sup>2</sup>), meterkast (6 groepen, automatenkast), woon- /eetkamer (samen ca. 32m<sup>2</sup>) met pelletkachel, zijkamer (ca. 5m<sup>2</sup>), 1e slaapkamer (ca. 13,25m<sup>2</sup>), keuken (ca. 11,5m<sup>2</sup>) v.v. standaard keukenblok v.v. gaskookplaat en afzuigkap, 2e slaapkamer (ca. 7,5m<sup>2</sup>), ruime bijkeuken (ca. 11,5m<sup>2</sup>) met witgoed aansluitingen en geiser (Vaillant), toilet, badkamer (ca. 2,5m<sup>2</sup>) v.v. douche en vaste wastafel, overkapping/ berging (ca. 13m<sup>2</sup>), royale garage (ca. 47,5m<sup>2</sup>), 2e aangebouwde garage (ca. 18m<sup>2</sup>).

1e verdieping:

Overloop (ca. 9m<sup>2</sup>), hobbyruimte (ca. 6m<sup>2</sup>), zolderruimte.

Algemeen:

- Ouderdoms -en "as is, where is" clause van toepassing.
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.
- Verwarming middels gaskachels en pelletkachel.
- Warm water middels een geiser (Vaillant Turbo Mag).
- Deels v.v. kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- De woning is v.v. kunststof goten.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 349.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 725 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 2.400 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 95 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Aangebouwd steen 48 m <sup>2</sup> (1.035 bij 459 cm)
Energielabel	: G
Verwarming	: Gaskachels, Pelletkachel
Isolatie	: Grotendeels dubbelglas, HR++ glas
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Natuurlijke ventilatie

## Locatie

Tranendallaan 9  
9678 PB WESTERLEE



## Foto's



## Foto's



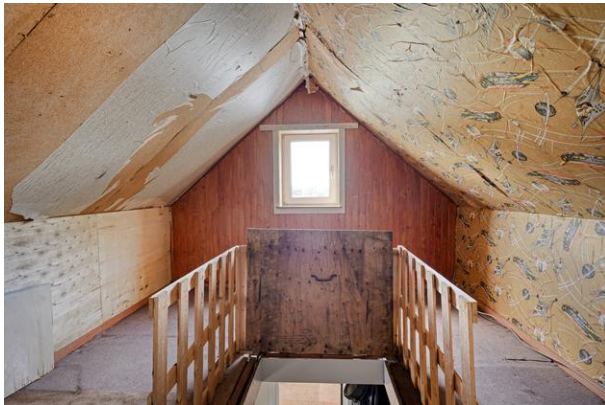
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's




# Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: BUM



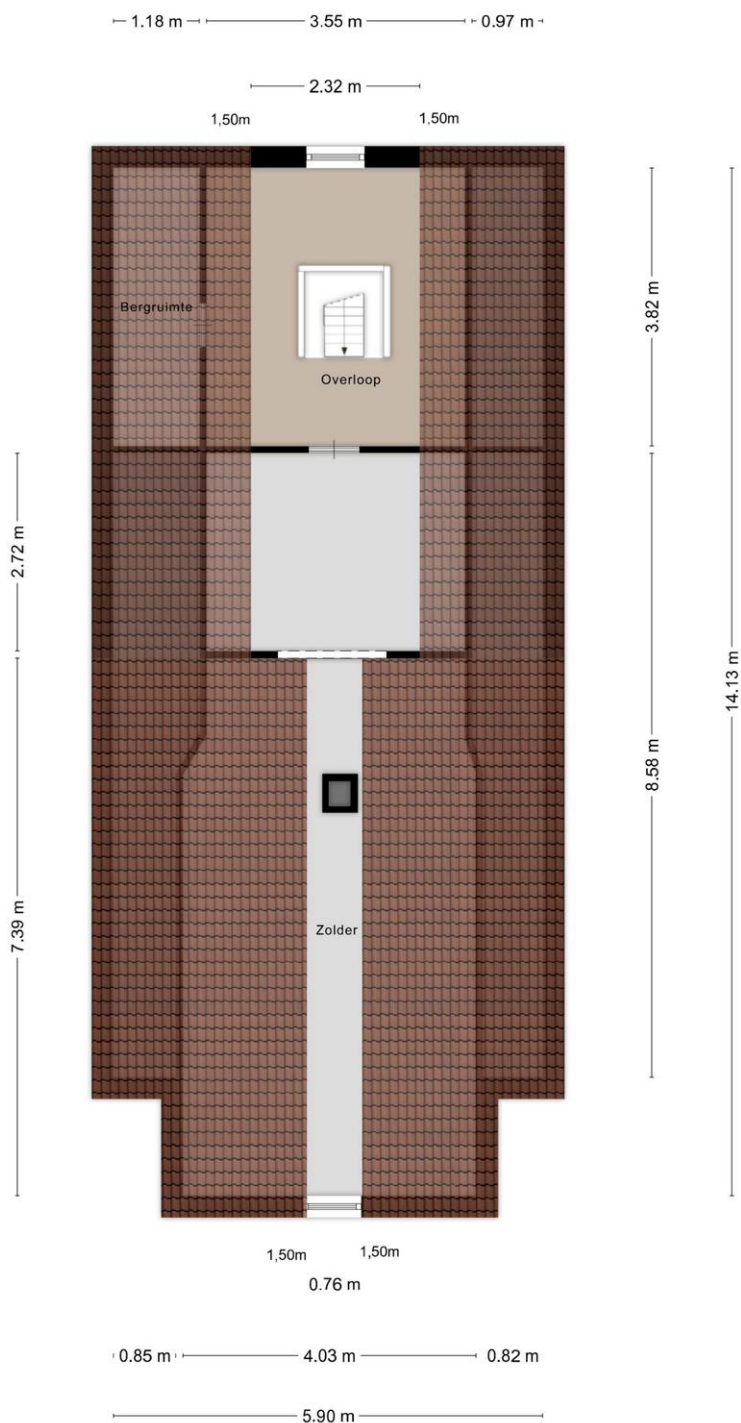
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026 De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente    Scheemda</p> <p>Sectie                            L</p> <p>Perceel                            81</p> <p>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.</p>	
--	--	---

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zöber www.zöber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber 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.

## Energie label

Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energie label 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 standaard situatie 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.