

TE KOOP

OUDEWEG 117
WESTERBROEK

Vrijstaande woonboerderij met inpandige schuurrruimte
en achtergelegen loods op riant perceel

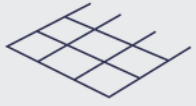
KOOISTRA • FEENSTRA Bedrijfsmakelaars

FACTS



OBJECT

Vrijstaande woonboerderij met inpandige schuur en opslagloods



OPPERVLAKTE

ca. 766 m² vvo



VRAAGPRIJS

€ 575.000,- k.k.



LOCATIE

Westerbroek



PARKEREN

Op eigen terrein



AANVAARDING

In overleg

INLEIDING

Centraal gelegen in Westerbroek op een riant perceel met volop mogelijkheden wordt deze vrijstaande woonboerderij (bedrijfswoning) met inpandige schuurruimte en achtergelegen loods aangeboden voor de verkoop. Westerbroek is een karakteristiek lintdorp op steenworp afstand van de stad Groningen gelegen, met uitstekende bereikbaarheid vanaf Groningen en omliggende dorpen.

Object
Oudeweg 117 (9608 PL) Westerbroek

Soort
Vrijstaande woonboerderij (bedrijfswoning) met inpandige schuurruimte en vrijstaande opslagloods op riant perceel.

Energielabel
Labelklasse:G
Geldig tot: 28 mei 2036

Vraagprijs
€ 575.000,-,- k.k.

Oppervlakte	**VVO (m²)**
Bedrijfswoning	175 m²
Inpandige schuur	250 m²
Bedrijfsloods	135 m²
Berging 1 (links van de woning)	22 m²
Berging 2 (links van de loods)	64 m²
Garages	120 m²
Totaal	**766 m²**



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd in de huidige staat (“as-is, where-is”), o.a. voorzien van de navolgende voorzieningen:

Inpandige schuur en bedrijfsloods

- Verlichting
- Betonvloer
- Krachtstroom

Kantoor-/berging

- Verlichting
- Tegelvloer
- Verwarming
- Raambekleding

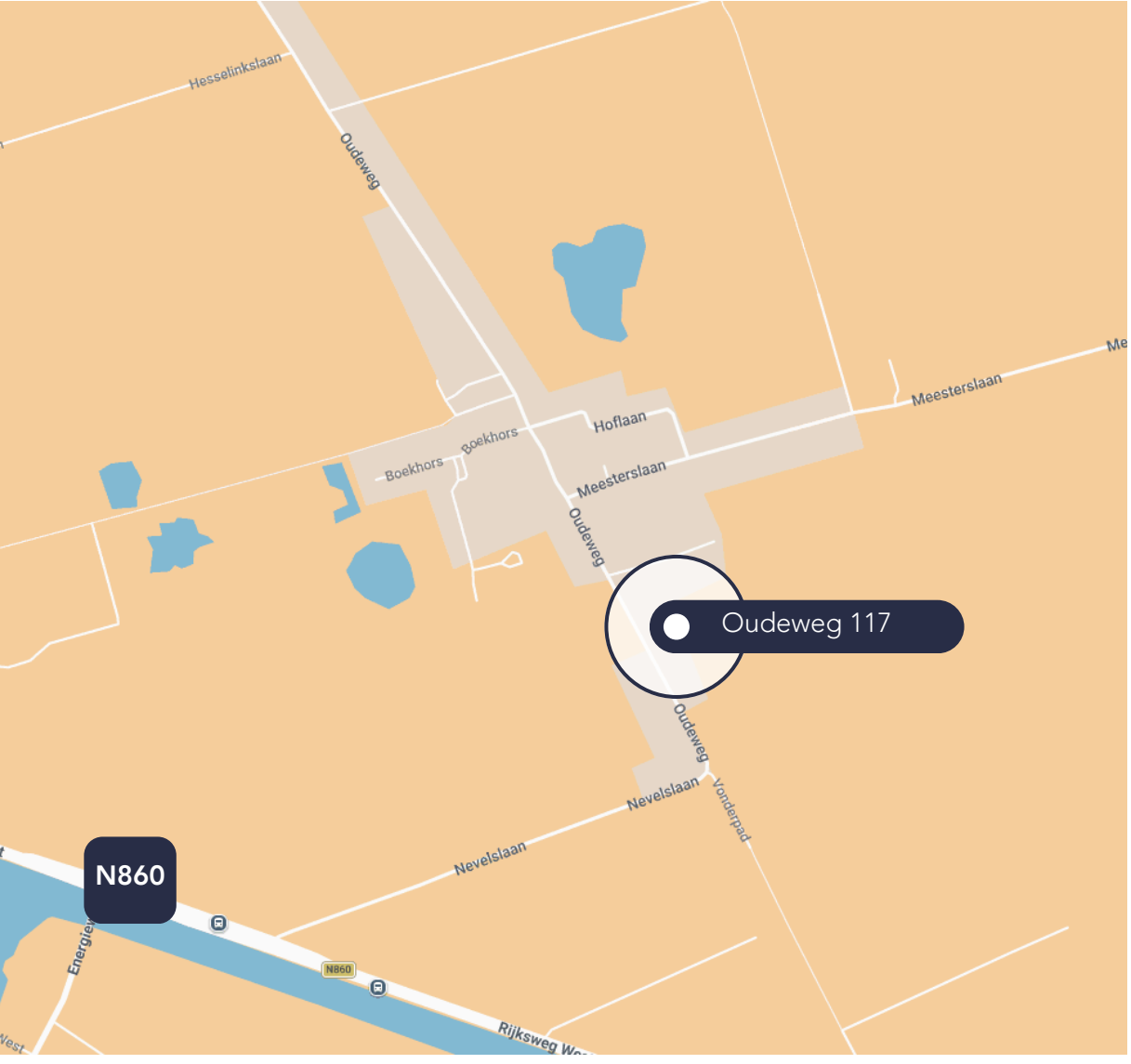
Vrijstaande woonboerderij

De entree van de woning is rechts aan de voorzijde gelegen. Bij binnenkomst stapt men binnen in een tussenportaal en vervolgens in een ruim opgezette gang/zonkamer. Vanuit deze ruimte loopt men door naar de woonkamer met open keuken. De toegangsdeur tot de badkamer bevindt zich tevens in de woonkamer. Vanuit de woonkamer met open keuken is er een gang naar achteren, in deze gang is één van de twee slaapkamers van de begane grond gelegen en tevens een toilet. Aan het eind van de gang komt men in de inpandige schuurruimte.

Aan de andere kant van de woonkamer zit nog een tweede gang. Via deze gang komt men in een tweede woonkamer met uitzicht op de straat aan de voorzijde. Aansluitend op de woonkamer zit de tweede slaapkamer van de begane grond, tevens met uitzicht op de voorzijde. Daarnaast bevinden zich nog een kantoor en een bijkeuken aan deze zijde van de woning en tevens de trap naar de eerste verdieping. Op de eerste verdieping bevinden zich de derde en de vierde slaapkamer.







LOCATIE

WESTERBROEK

Westerbroek is gelegen aan de zuid-oostzijde van de stad Groningen, strategisch gelegen tussen de A7 en de A28. In het dorpse Westerbroek, onder de rook van Groningen, woon je midden in het open Groningse landschap. Hier vind je rust en ruimte, terwijl je toch profiteert van alle voorzieningen van de stad. Binnen een paar minuten sta je in Groningen voor boodschappen, sport of een terrasje.

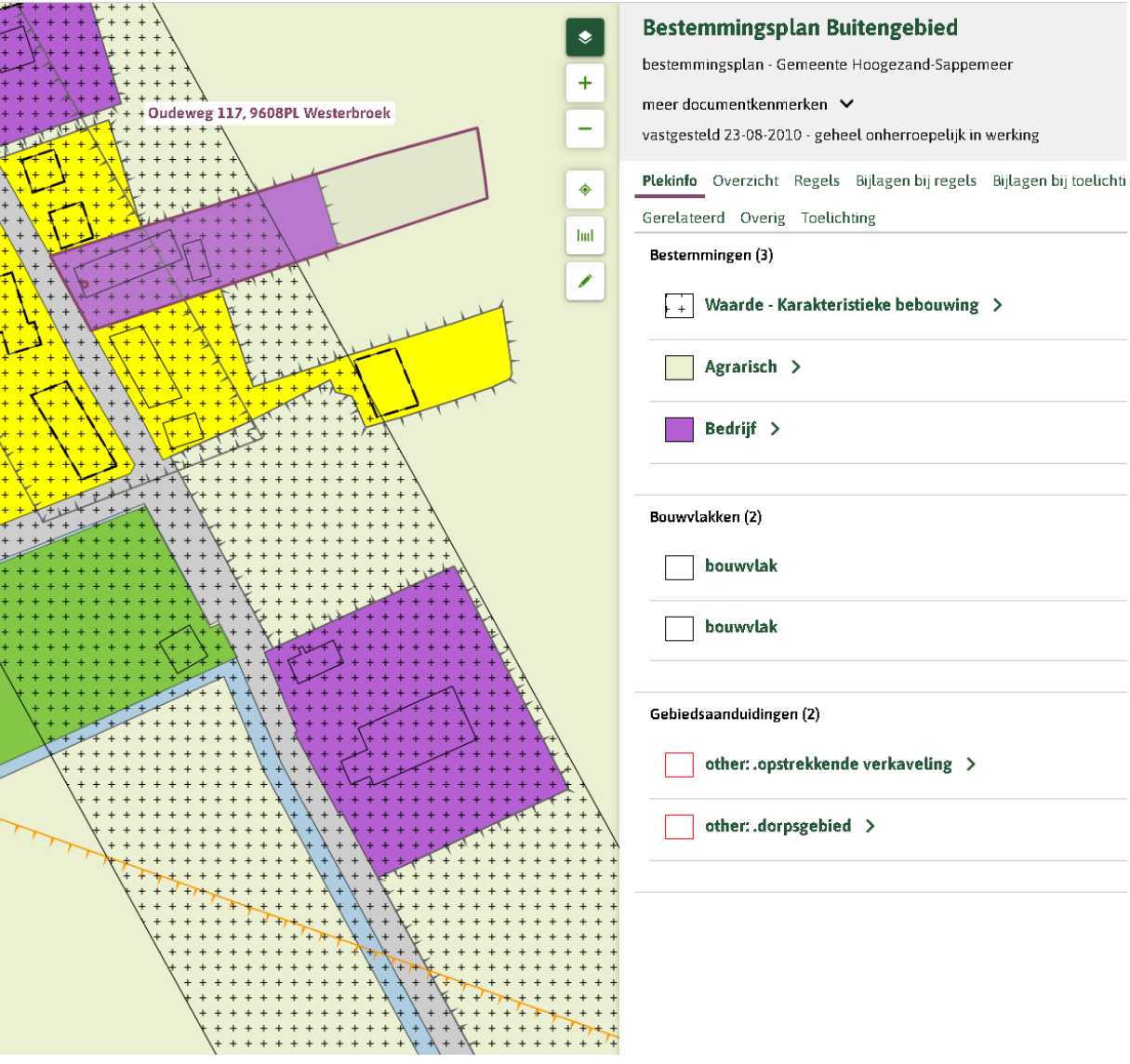
Westerbroek beschikt eveneens over een Van der Valk hotel-restaurant en een steakhouse, beide op zeer korte afstand gelegen.

Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein en daarnaast is er een bushalte op ca. vijf minuten loopafstand (Groningen -Hoogezand).

KADASTRAAL

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte/index
Hoogezand	N	241	6.598 m²



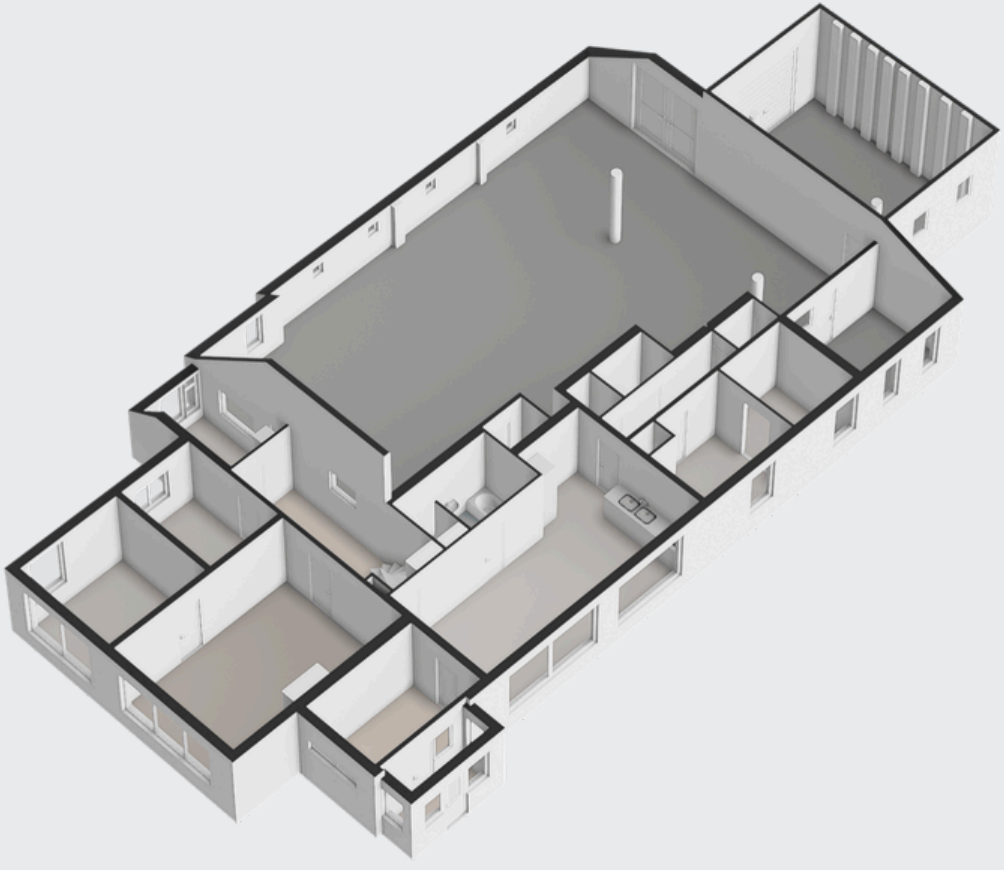


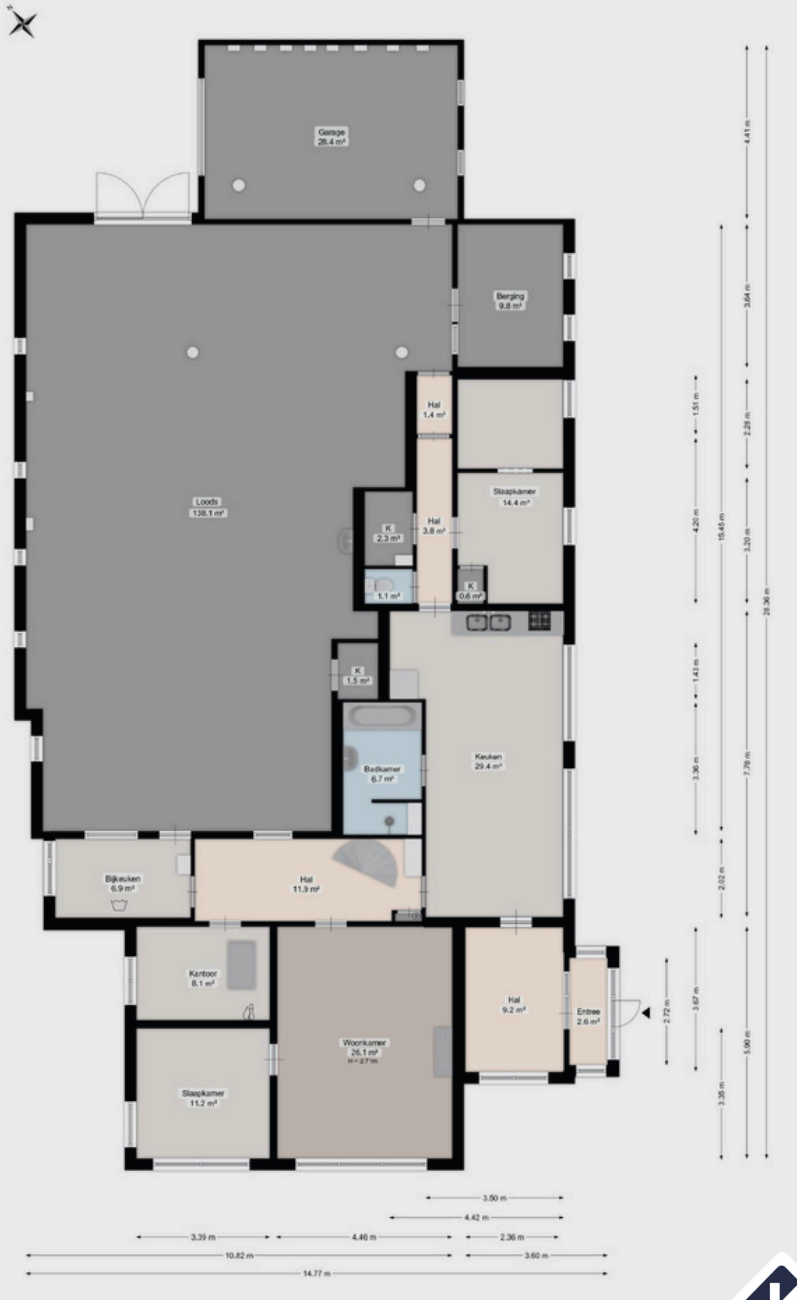
BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan Buitengebied

Het object valt in het bestemmingsplan Buitengebied. De bestemming van het object is deels ‘Bedrijf’ en deels ‘Argrarisch’. Scan de QR-code of raadpleeg omgevingswet.overheid.nl voor meer informatie.

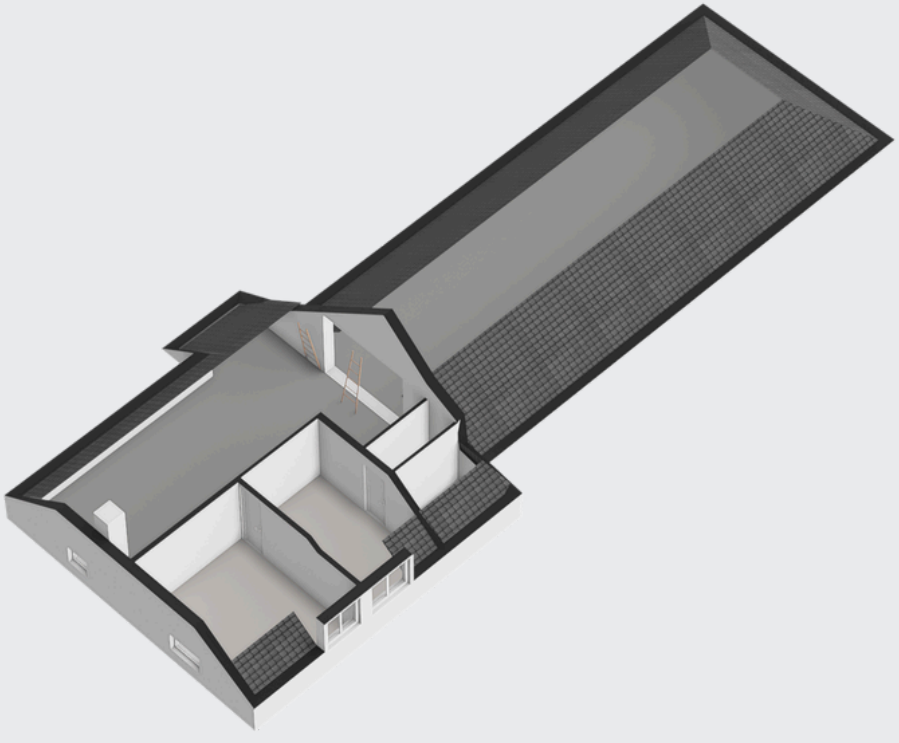
PLATTEGROND

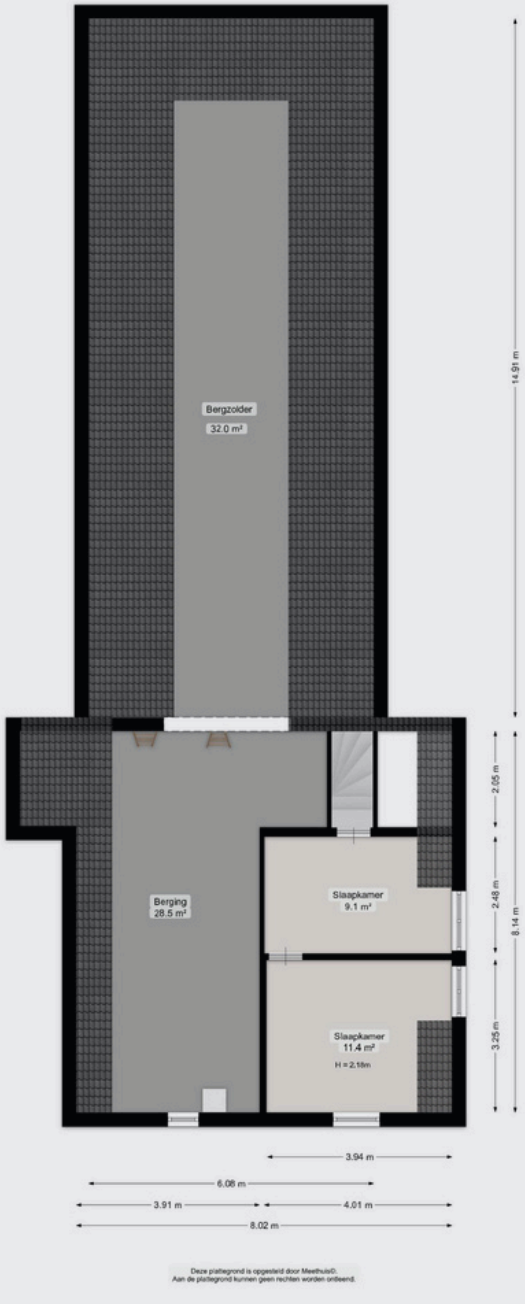




Begane grond woning / schuur

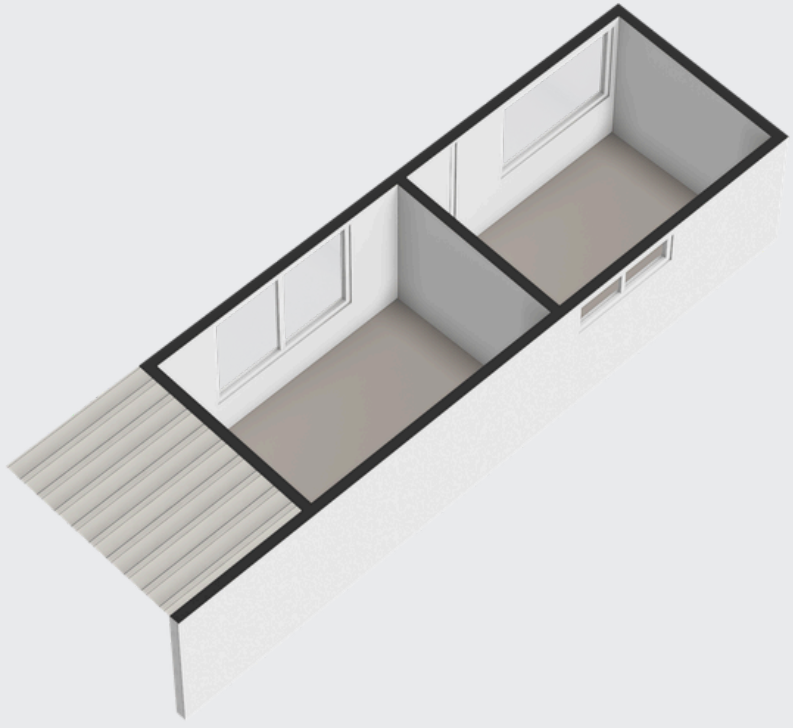
PLATTEGROND

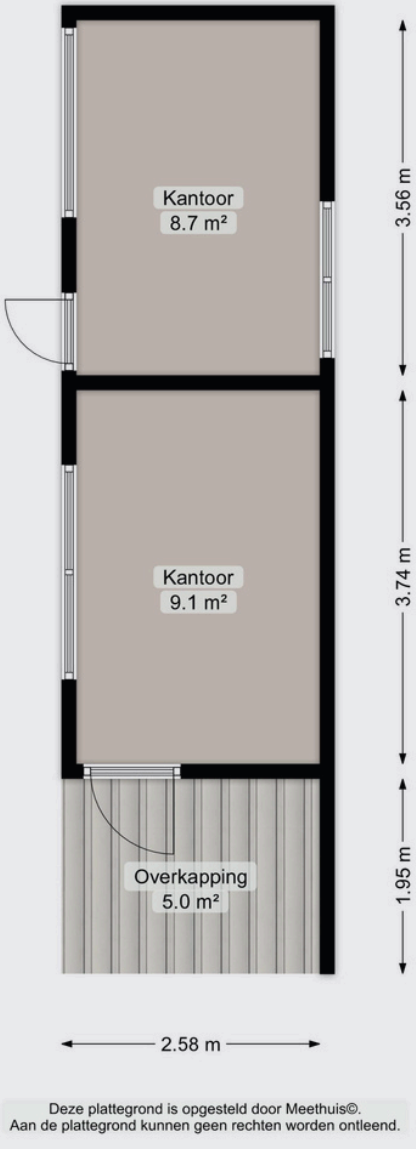




Eerste verdieping woning / schuur

PLATTEGROND

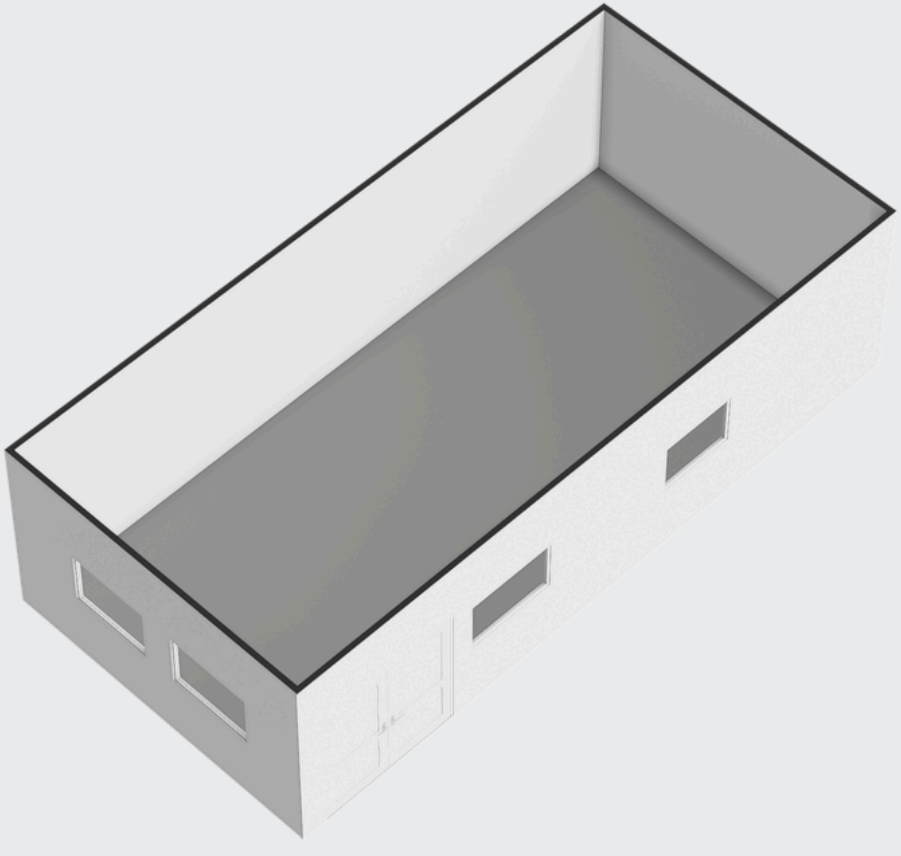


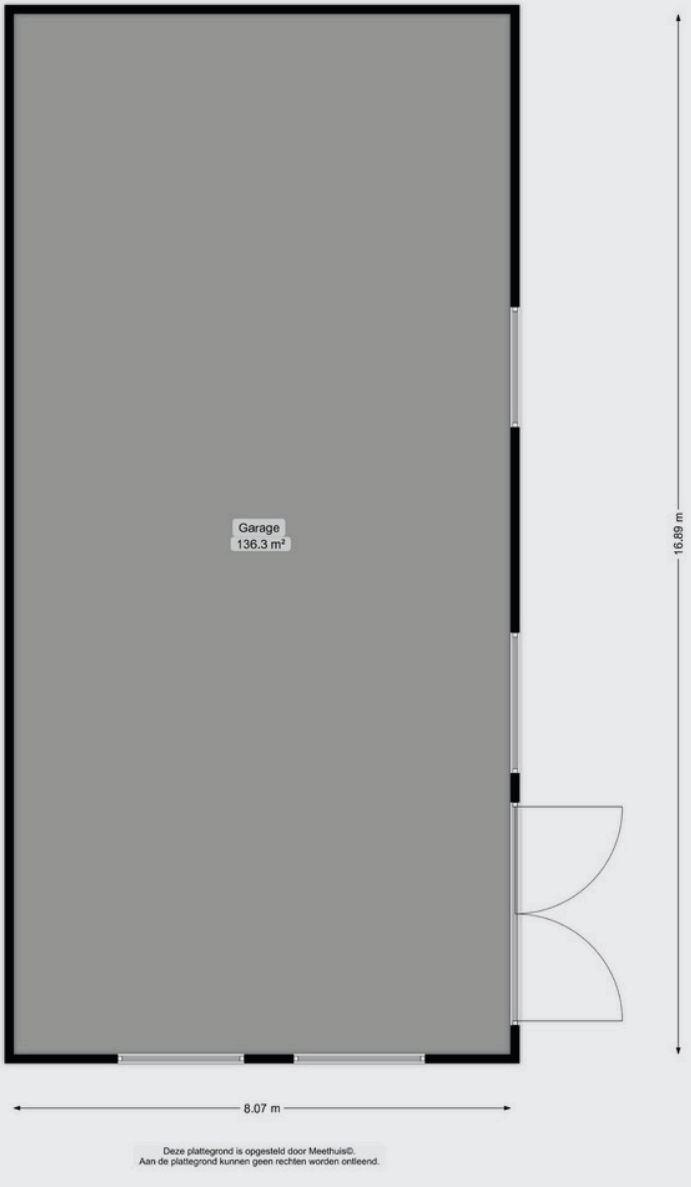


Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging 1 (links van de woning)

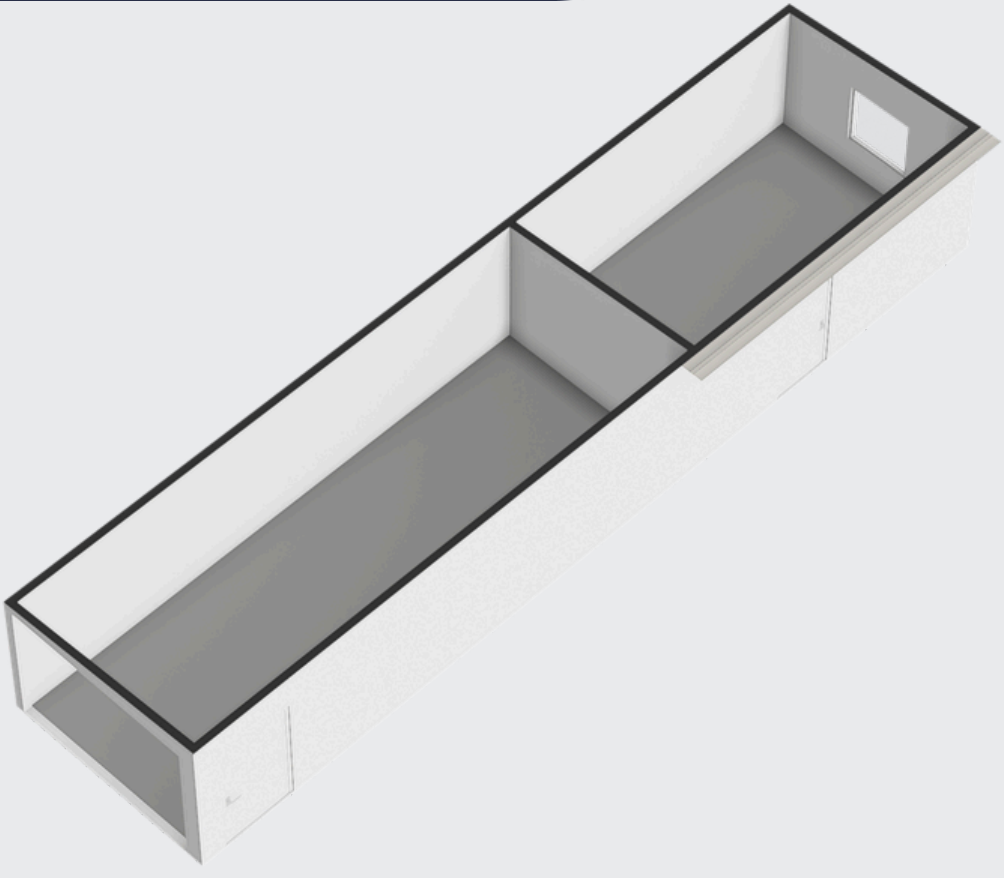
PLATTEGROND

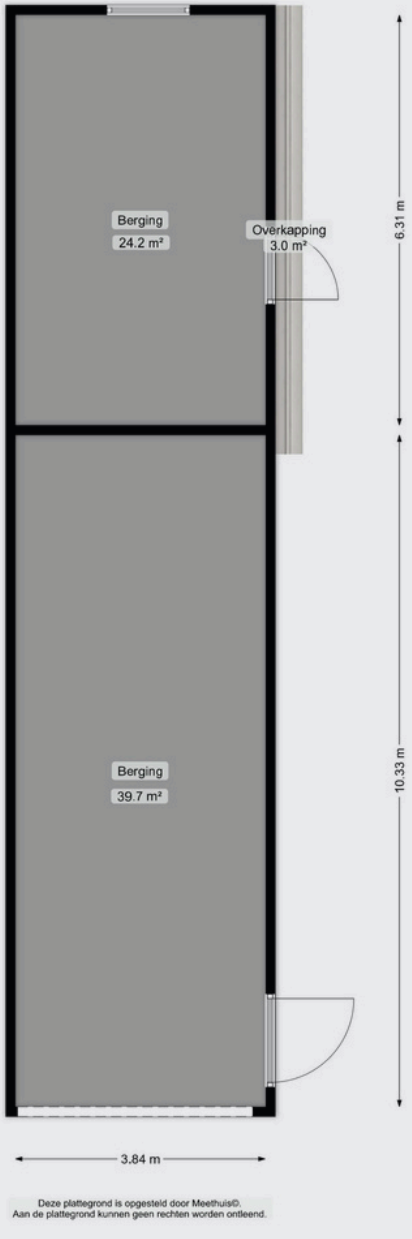




Loods

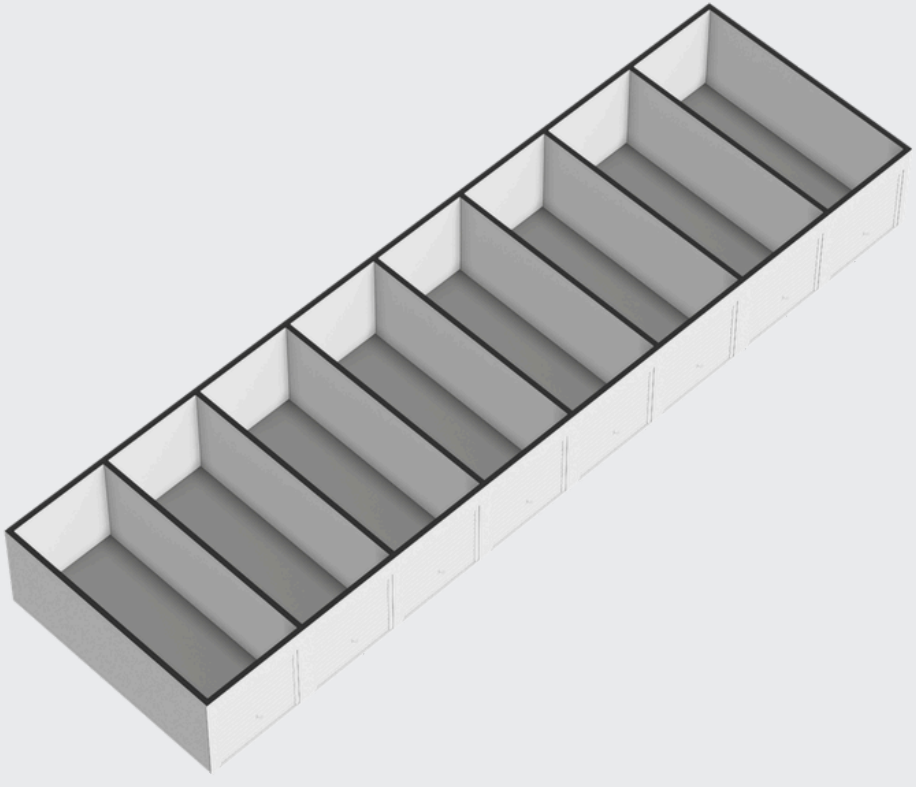
PLATTEGROND

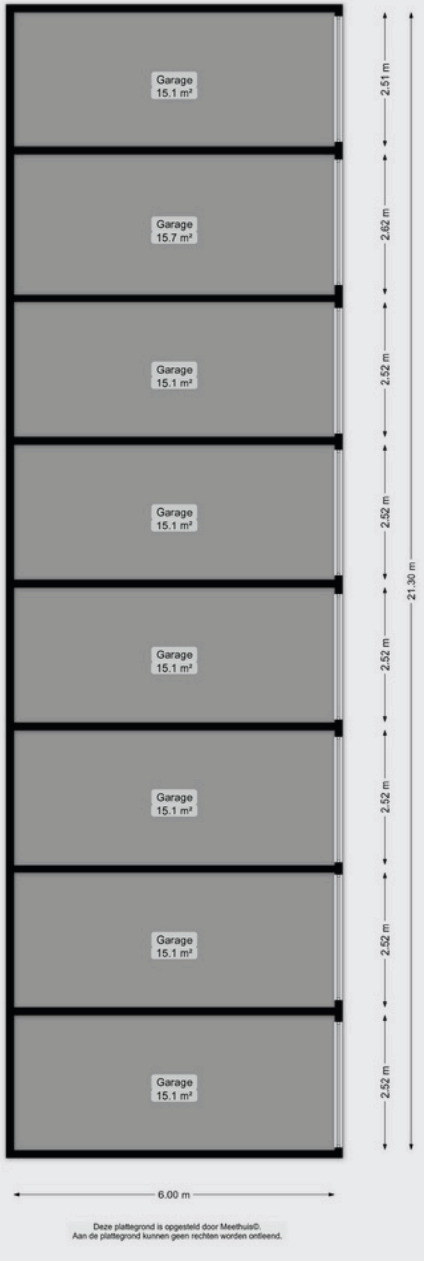




Berging 2 (links van de loods)

PLATTEGROND





Garages (rechts van de loods)

EXTERIEUR





EXTERIEUR





EXTERIEUR









EXTERIEUR







BEDRIJFSWONING









BEDRIJFSWONING









BEDRIJFSWONING









BEDRIJFSWONING









INPANDIGE SCHUUR









OPSLAGLOODS EN KANTOOR









VOORWAARDEN

KOSTEN KOPER
De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van koper.

WAARBORGSOM/BANKGARANTIE
Indien de eigendomsoverdracht meer dan vier weken na het definitief worden van de overeenkomst plaats vindt, verlangt verkoper van koper een bij de notaris te deponeren bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom. Deze bankgarantie of waarborgsom dient binnen vier weken na definitief worden van de overeenkomst gedeponeerd te zijn.

NOTARIS
Bosscher Janssens Notarissen.

PLATTEGRONDEN EN OPPERVLAKTE
De oppervlakten zijn gemeten conform de NEN 2580. het meetrapport wordt desgewenst aan de koper ter hand gesteld.

ONDERGRONDSE TANKS
Voor zover aan verkoper bekend is/zijn in de onroerende zaak **geen** in gebruik zijnde ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloei)stoffen aanwezig.

ASBEST
Het is verkoper bekend dat er in het object asbestcement-houdende materialen zijn verwerkt. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

BODEMGESTELDHEID
Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of het grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object dan wel het nemen van andere maatregelen. Verkoper heeft geen opdracht verstrekt voor een (verkennend) bodemonderzoek.

AARDBEVINGSSCHADE
De verkoper heeft **wel/geen** meldingen gedaan van mogelijke aardbeving gerelateerde schade. De rechten en plichten ten aanzien van eventueel aanwezige aardbeving gerelateerde schade - welke nog niet door de verkoper is gemeld - worden met ingang van de voornoemde datum van de juridische levering op koper overgedragen. Verkoper zal gedurende de looptijd van de het verkoopproces geen meldingen doen.

OVERDRACHT VORDERINGEN
Verkoper zal zijn eventuele schadevergoedingsvordering, die verkoper heeft jegens de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. - hierna te noemen: NAM - in verband met de aardbevingsschade, overdragen aan koper. Verkoper en koper bestempelen de nog op te stellen leveringsakte tussen partijen 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 5.3. aansprakelijk te stellen met betrekking tot gebreken die het gevolg zijn van de aardbevingsschade. Dit artikel wordt woordelijk overgenomen in de akte van levering.

OUDERDOMSCLAUSULE
Het is koper bekend dat de onroerende zaak ouder is dan 150 jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. In afwijking artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de 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.

VOORWAARDEN

UITSLUITING AANSPRAKELIJKHEID EXECUTEUR
De verkoop van dit object is in opdracht van de notaris, namens de erfgenamen. Om deze reden is de volgende exoneratie clausule van toepassing:
1. De executeur #(respectievelijk de erfgenamen) is de koopovereenkomst aangegaan in het kader van de afwikkeling/vereffening van de nalatenschap. In dit verband wordt door de executeur, ongeacht het overigens in de koopakte bepaalde, aan koper geen enkele vrijwaring, garantie of toezegging verstrekt met betrekking tot de aanwezigheid, de hoedanigheid, of de kwaliteit van het verkochte hoe ook genaamd, tenzij uitdrukkelijk in de koopakte anders is bepaald.
Door de executeur #(en de erfgenamen) wordt ieder risico ter zake van het verkochte uitgesloten en geen enkele - bij verkoop van registergoederen gebruikelijke - garantie verleend. Mitsdien wordt de koopovereenkomst met betrekking tot het verkochte geacht een executoriale verkoop te zijn in de zin van artikel 7:19 van het Burgerlijk Wetboek. Koper kan zich er derhalve niet op beroepen dat het verkochte behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten of dat het verkochte niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt.

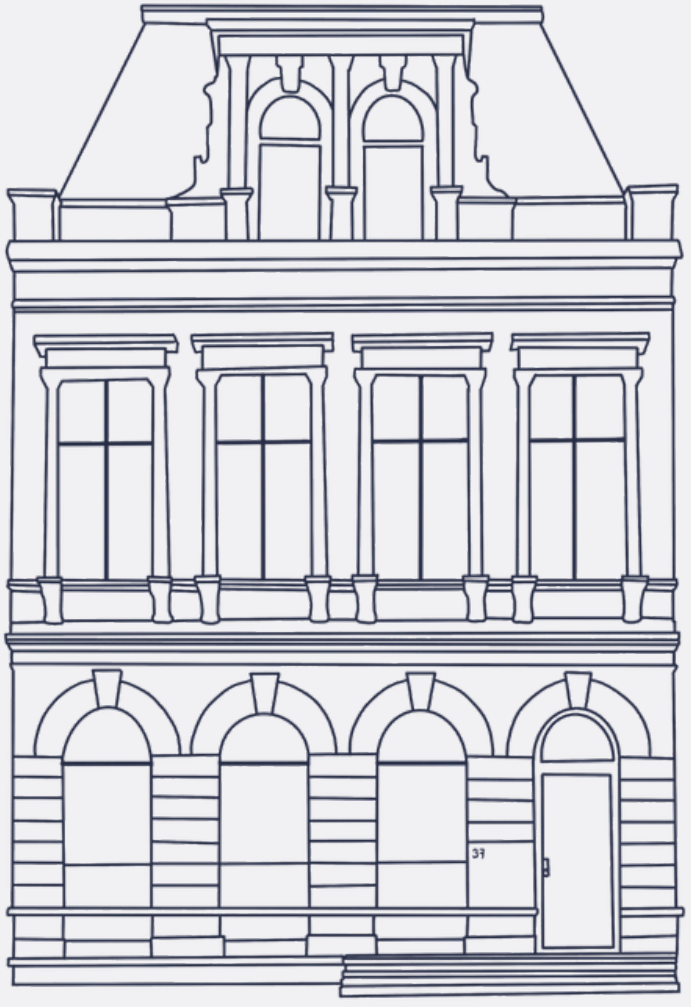
2. Het voorgaande impliceert dat onder andere voor risico en rekening van koper komt:
a. of van overheidswege of door andere daartoe bevoegde instanties veranderingen, verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen betreffende het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, en of deze (naar behoren) zijn uitgevoerd en betaald;
b. of het verkochte al dan niet is geplaatst op een door een daartoe bevoegde instantie opgemaakte voorlopige of definitieve monumentenlijst (daaronder uitdrukkelijk maar niet uitsluitend begrepen: beschermde stads- of dorpsgezichten in de zin van hoofdstuk IV van de Monumentenwet 1988, beschermde monumenten in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988 en beschermde natuurmonumenten) dan wel een aanvraag daartoe is ingediend;
c. of met betrekking tot het verkochte een subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
d. of de zich in het verkochte bevindende (technische) installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen naar behoren en overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke voorschriften functioneren, of het gebruik daarvan door een daartoe bevoegde instantie op enigerlei wijze is beperkt en of deze zaken voldoende, periodiek en op deskundige wijze zijn onderhouden. Koper verklaart zich ermee bekend dat de installaties en leidingen in de ruimste zin des woords en onderhoud van de onroerende zaken achterstallig onderhoud zijn en mogelijk niet volledig zijn;
e. of er verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten bestaan;
f. of aan het verkochte een mandeligheid is verbonden;
g. of met betrekking tot het verkochte een rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig is;
h. of het verkochte al dan niet opgevorderd is of zonder recht of titel in gebruik bij derden en of er al dan niet sprake is van woonruimtevordering als bedoeld in de Huisvestingswet;
i. of het verkochte ten tijde van de feitelijke levering (geheel) vrij zal zijn van huur, pacht of andere aanspraken tot gebruik en of het verkochte ten tijde van de feitelijke levering leeg en ontruimd is;
j. of al dan niet is beschikt over verschenen en/of nog te verschijnen huur- en/of pachttermijnen en of er door een huurder of pachter al dan niet een waarborgsom is gestort of een bankgarantie is gesteld;
k. of het verkochte is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan of ter onteigening is aangewezen;
l. of ingevolge het Waterleidingbesluit ter zake het verkochte een verplichting bestaat tot het uitvoeren van een risicoanalyse;
m. of ten aanzien van het verkochte al dan niet beschikkingen en/of bevelen zijn genomen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming;
n. of er al dan niet een ondergrondse tank aanwezig is;
o. of er al dan niet sprake is van (bodem)verontreiniging en of er asbest, asbesthoudende materialen, giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen in of rond het verkochte aanwezig zijn;
p. of het verkochte gebouwd is volgens de ten tijde van de bouw geldende bouwvoorschriften en vergunningen;
q. koper is bekend met de eventuele omstandigheid dat ter zake het verkochte sprake kan zijn van achterstallig onderhoud.
Koper aanvaardt de uitsluiting van alle risico's en het niet afgeven van voormelde garanties.

CONTACT

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:



Derk Wolters
d.wolters@kooistrafeenstra.nl
06 - 290 444 12



Kooistra Feenstra Bedrijfsmakelaars
Ubbo Emmiussingel 37
9711 BC Groningen

T. 050 311 30 31
E. info@kooistrafeenstra.nl
kooistrafeenstra.nl

Disclaimer
De informatie zorgvuldig samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het betreft een uitnodiging tot onderhandeling, geen aanbod. Goedkeuring onder voorbehoud opdrachtgever, wie de procedure kan wijzigen of zonder opgaaf van reden terugtrekken. Publicatie/overname is niet toegestaan. Maten en oppervlakten zijn indicatief.