Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW, WINSCHOTEN
Tel: 0597 – 43 54 54
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
www.makelaardijvanderveen.nl



Kiekendief 45, 9685 AK Blauwestad

Vraagprijs € 715.000,00 kosten koper

Makelaardij Van der Veen b.v



Makelaardij Van der Veen te Winschoten is al 35 jaar een begrip in Oost-Groningen. Het NVM-lidmaatschap, een uitgebreid netwerk, een hoog opleidingsniveau en vooral een persoonlijke benadering heeft in de loop der jaren gezorgd voor veel tevreden relaties. Wij kunnen u van dienst zijn bij aankoop, verkoop, verhuur en taxaties van onroerend goed

Aankoop begeleiding:
Het kopen van een woning is een belangrijke zaak. Wij begeleiden en adviseren u daar graag bij. Wij voorzien u niet alleen van advies tijdens het gehele traject; van uw eerste vraag tot de laatste actie bij de notaris staan wij voor u klaar. U heeft zelf geen ervaring met het aankopen van een woning en wilt advies t.a.v. onder andere bouwkundige gebreken, juridische zaken, planologische zaken, mogelijke milieutechnische problemen, etc.
Dit alles doen wij voor een scherp tarief. Wij onderhandelen uw kosten dubbel en dwars terug! Wilt u meer weten over de aankoop van een woning? Wij vertellen u graag wat wij voor u kunnen betekenen

Verkoop:
Het vinden van een koper voor uw woning gaat niet vanzelf. Wij nemen deze zorg graag voor u uit handen. U wilt geen standaard verkoopverhaal, maar een gericht en helder advies. Dat krijgt u bij ons! In een vrijblijvend gesprek lichten wij graag dit advies op maat toe en bepalen gezamenlijk de verkoopstrategie. Wij begeleiden u vanaf uw eerste vraag tot het laatste punt bij de notaris en zelfs daarna kunt u op ons rekenen.
Wilt u meer weten over de verkoop van uw woning? Wij vertellen u graag wat wij voor u kunnen betekenen. Samen op weg naar een geslaagde verkoop!

Taxaties:
Taxeren behoort tot de dagelijkse werkzaamheden van ons kantoor. Makelaar Van der Veen te Winschoten is deskundig, beschikt over de vereiste papieren en heeft kennis van de plaatselijke markt. Om inzicht te krijgen in de waarde van het onroerend goed is een taxatie nodig. Er kunnen verschillende redenen zijn waarom u een taxatie nodig heeft:
- de aan- en verkoop van uw woning ;
- financiële doeleinden: uw hypotheek, boedelverdeling (echtscheiding en/of overlijden);
- fiscale aangelegenheden: successieaangifte, onroerend zaakbelasting

U kunt ons als gecertificeerd NVM-makelaar hiervoor altijd inschakelen. Alle instanties accepteren onze zorgvuldig opgestelde rapporten.



NVM-makelaar/taxateur:

ing. Marcel M. van der Veen
tel. 0597- 43 54 54
mobiel 06 – 270 124 38
info@makelaardijvanderveen.nl

Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW, WINSCHOTEN
Tel: 0597 – 43 54 54
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
www.makelaardijvanderveen.nl

Kiekendief 45, 9685 AK Blauwestad

Op een prachtige locatie direct aan het vaarwater in het geliefde Blauwestad staat deze royale, net door de aannemer opgeleverde, vrijstaande woning met maar liefst 165 m² woonoppervlak, gelegen op een ruim perceel van 875 m².
Op het gebied van duurzaamheid is deze woning helemaal klaar voor de toekomst. Met een warmtepomp, 6 zonnepanelen, een WTW-installatie en energielabel A+++ woont u hier bijzonder comfortabel én energiezuinig.

Begane grond
U komt in de woning via de hal met toegang tot het toilet, de trapopgang, een garderobe nis en toegang tot de royale leefruimte. De woonkamer van ca. 50 m² is op het zuiden gelegen en is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en beschikt aan de achterzijde over maar liefst twee openslaande deuren naar de tuin. Hierdoor ontstaat een prachtige verbinding tussen binnen en buiten.
De open keuken van 11 m² is aan de achterzijde gesitueerd en biedt alle ruimte om een luxe droomkeuken te realiseren en vormt samen met de woonkamer een royale leefruimte waar het hele gezin comfortabel kan samenkomen.
Vanuit de keuken is de ruime bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de Daikin warmtepomp. De berging biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen of opslag.

Eerste verdieping
De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop die toegang biedt tot maar liefst drie ruime slaapkamers met een vloeropp. van 22, 12 en 13 m². Daarnaast bevindt zich hier een badkamer met een wastafel, een royale inloopdouche en een 2e toilet. Ook op deze verdieping is vloerverwarming aanwezig, wat zorgt voor extra comfort.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier vindt u een royale overloop, een slaapkamer en een technische ruimte.

Tuin & omgeving
De woning staat op een royaal perceel van 875 m² met een fraai uitzicht over het water aan de achterzijde. De tuin kan naar eigen inzicht worden aangelegd.

De woning is gelegen in Blauwestad, een moderne woonomgeving waar ruimte, water en natuur centraal staan. Vanuit huis wandelt of fietst u zo langs het Oldambtmeer en geniet u dagelijks van rust, recreatie en een prachtig uitzicht. Tegelijkertijd bevinden voorzieningen zoals winkels, scholen, horeca en uitvalswegen zich op korte afstand, waardoor wonen hier het beste van twee werelden biedt.

<u>Bijzonderheden:</u>
- Vrijstaande woning, opgeleverd in oktober 2026;
- Woning is casco-plus opgeleverd; ideaal om in uw eigen smaak af te werken;
- Woonoppervlak ca. 165 m²;
- Perceel 875 m²;
- Energielabel A+++;
- Daikin warmtepomp;
- Warme-terug-win-installatie;
- 6 zonnepanelen;
- Gasloos;
- Kunststof kozijnen met triple beglazing;
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- Vier slaapkamers; eventueel vijfde slaapkamer te creëren;
- Tuin zelf biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak en wensen te worden ingericht;
- Gebouwd met WoningBorg Garantie;
- Vrij uitzicht over het water aan de achterzijde.

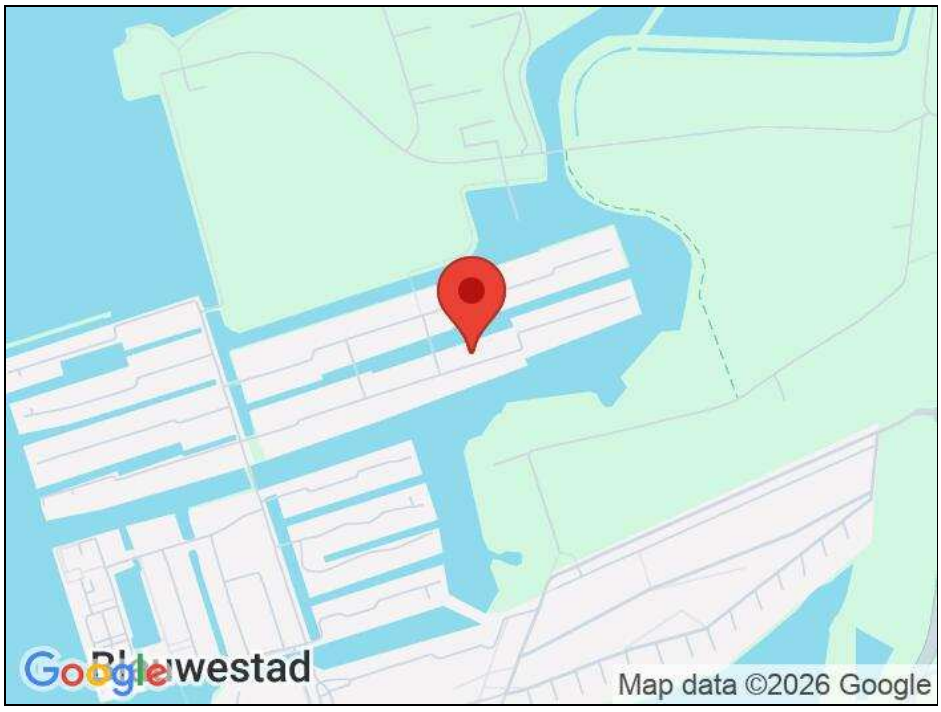
Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW, WINSCHOTEN
Tel: 0597 – 43 54 54
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
www.makelaardijvanderveen.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 715.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 560 m^3
Perceel oppervlakte	: 875 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 165 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2026
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater
Tuin	: Tuin rondom 875 m^2
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A+++
Verwarming	: Warmtepomp lucht
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Driedubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Glasvezel kabel

Locatie

Kiekendief 45
9685 AK BLAUWESTAD



Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW, WINSCHOTEN
Tel: 0597 – 43 54 54
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
www.makelaardijvanderveen.nl

Foto's








makelaardij
Van der Veen b.v.

Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW, WINSCHOTEN
Tel: 0597 – 43 54 54
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
www.makelaardijvanderveen.nl

Foto's








makelaardij
Van der Veen b.v.

Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW, WINSCHOTEN
Tel: 0597 – 43 54 54
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
www.makelaardijvanderveen.nl

Foto's








Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW, WINSCHOTEN
Tel: 0597 – 43 54 54
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
www.makelaardijvanderveen.nl

Foto's








Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW, WINSCHOTEN
Tel: 0597 – 43 54 54
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
www.makelaardijvanderveen.nl

Foto's








makelaardij
Van der Veen b.v.

Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW, WINSCHOTEN
Tel: 0597 – 43 54 54
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
www.makelaardijvanderveen.nl

Foto's







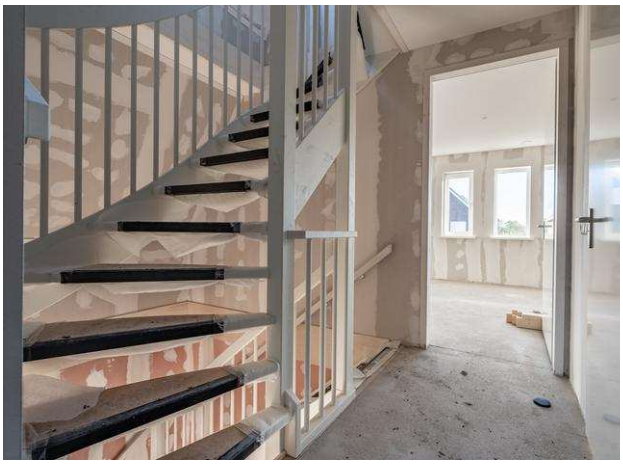






Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW, WINSCHOTEN
Tel: 0597 – 43 54 54
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
www.makelaardijvanderveen.nl

Foto's








Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW, WINSCHOTEN
Tel: 0597 – 43 54 54
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
www.makelaardijvanderveen.nl

Foto's











Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW, WINSCHOTEN
Tel: 0597 – 43 54 54
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
www.makelaardijvanderveen.nl

Foto's





makelaardij
Van der Veen b.v.

Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW, WINSCHOTEN
Tel: 0597 – 43 54 54
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
www.makelaardijvanderveen.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

makelaardij
Van der Veen b.v.

Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW, WINSCHOTEN
Tel: 0597 – 43 54 54
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
www.makelaardijvanderveen.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☐	☐	☐	☒

makelaardij
Van der Veen b.v.

Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW, WINSCHOTEN
Tel: 0597 – 43 54 54
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
www.makelaardijvanderveen.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

makelaardij
Van der Veen b.v.

Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW, WINSCHOTEN
Tel: 0597 – 43 54 54
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
www.makelaardijvanderveen.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Heeft u momenteel al een eigen woning?

Overweegt u om uw woning te verkopen? Of bent u zich nog aan het oriënteren op de woningmarkt, maar bent u toch benieuwd naar de waarde van uw woning?

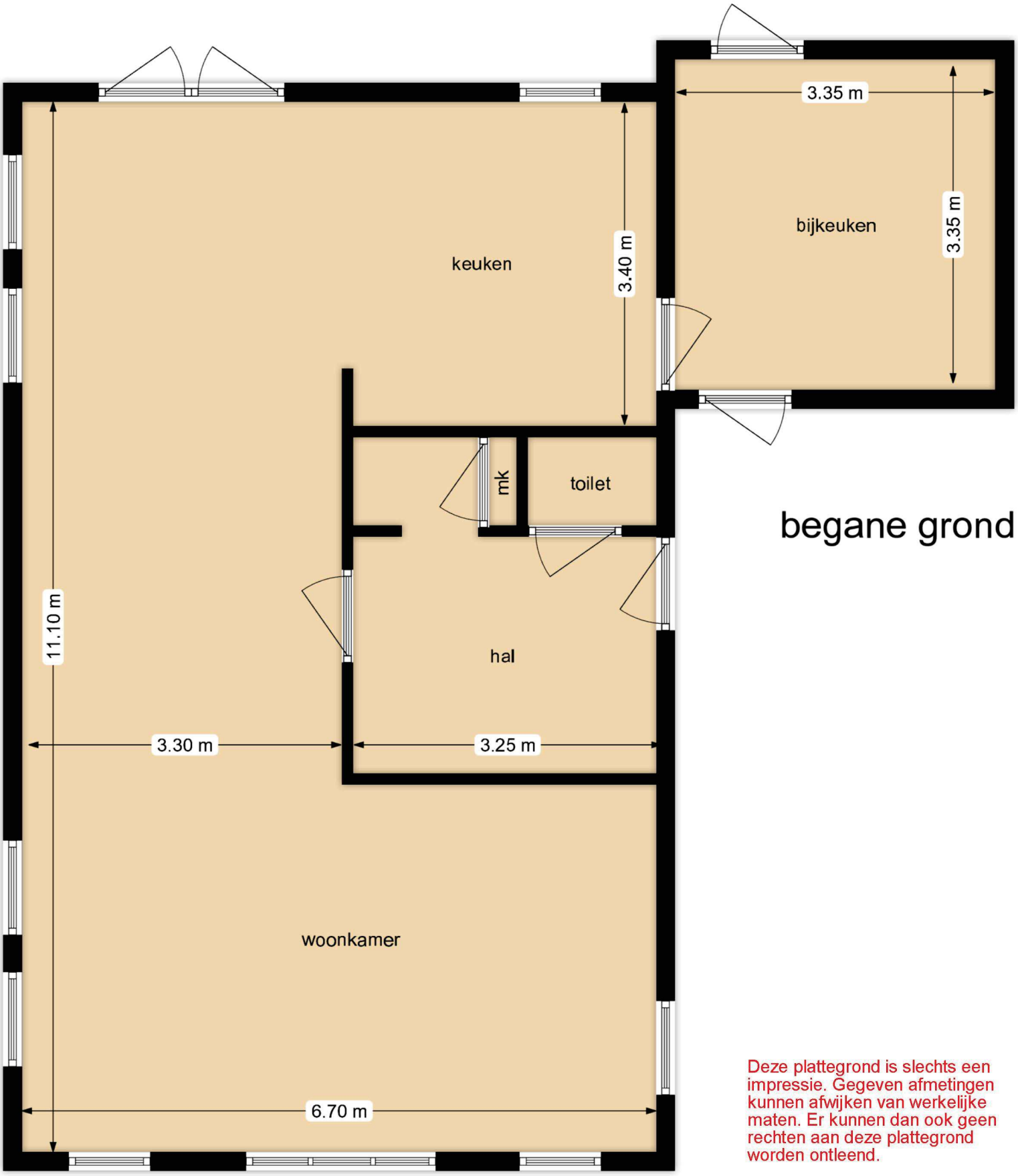


Vraag dan nu een gratis en vrijblijvende waardebepaling aan!

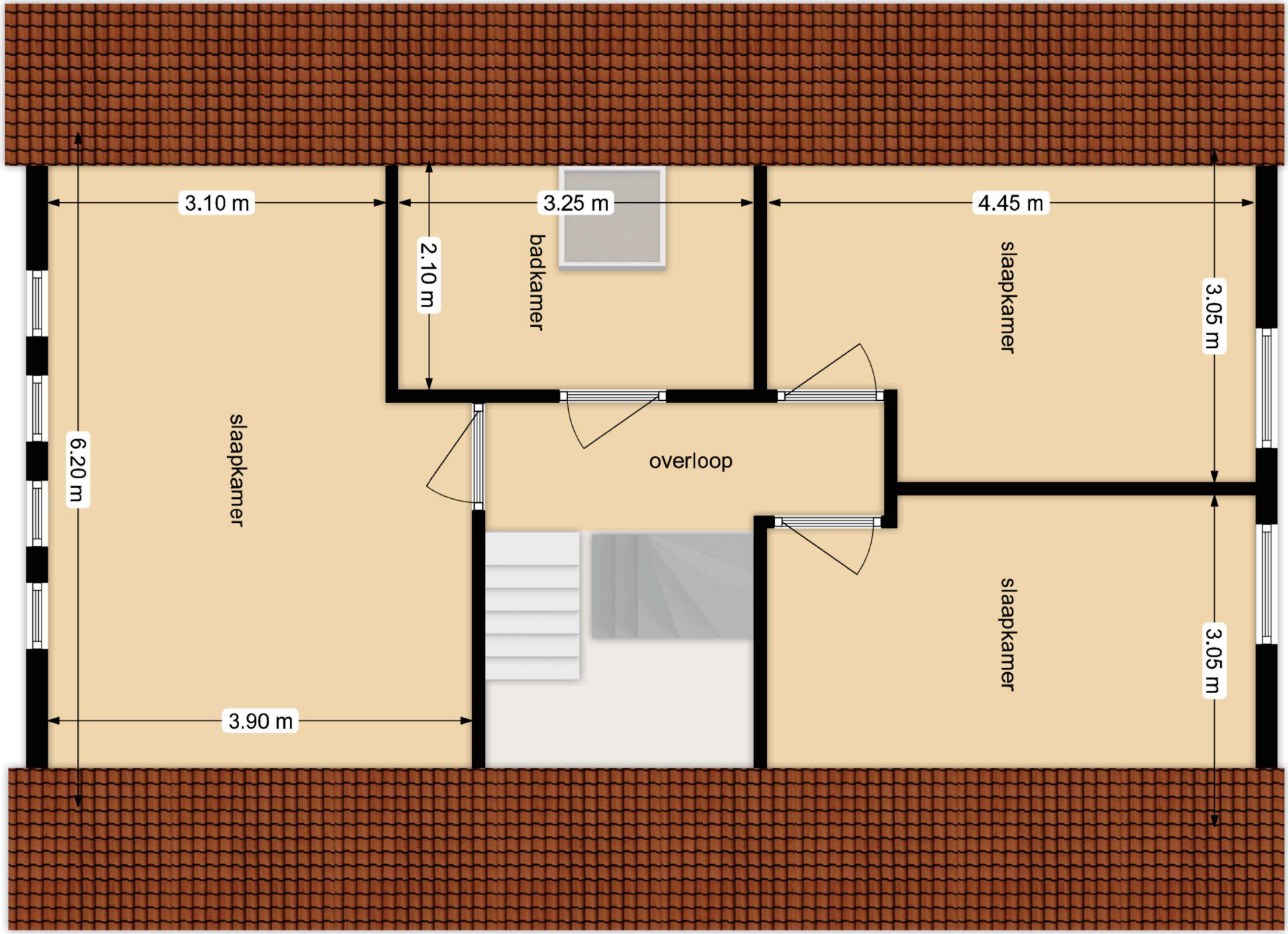
Ga naar onze site: www.makelaardijvanderveen.nl voor een aanvraag, mail ons op info@makelaardijvanderveen.nl of bel naar 0597-435454

Of vraag het de makelaar tijdens de bezichtiging van de woning

makelaardij
Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18 9671 BW Winschoten
Tel. 0597 - 43 54 54
www.makelaardijvanderveen.nl
NVM

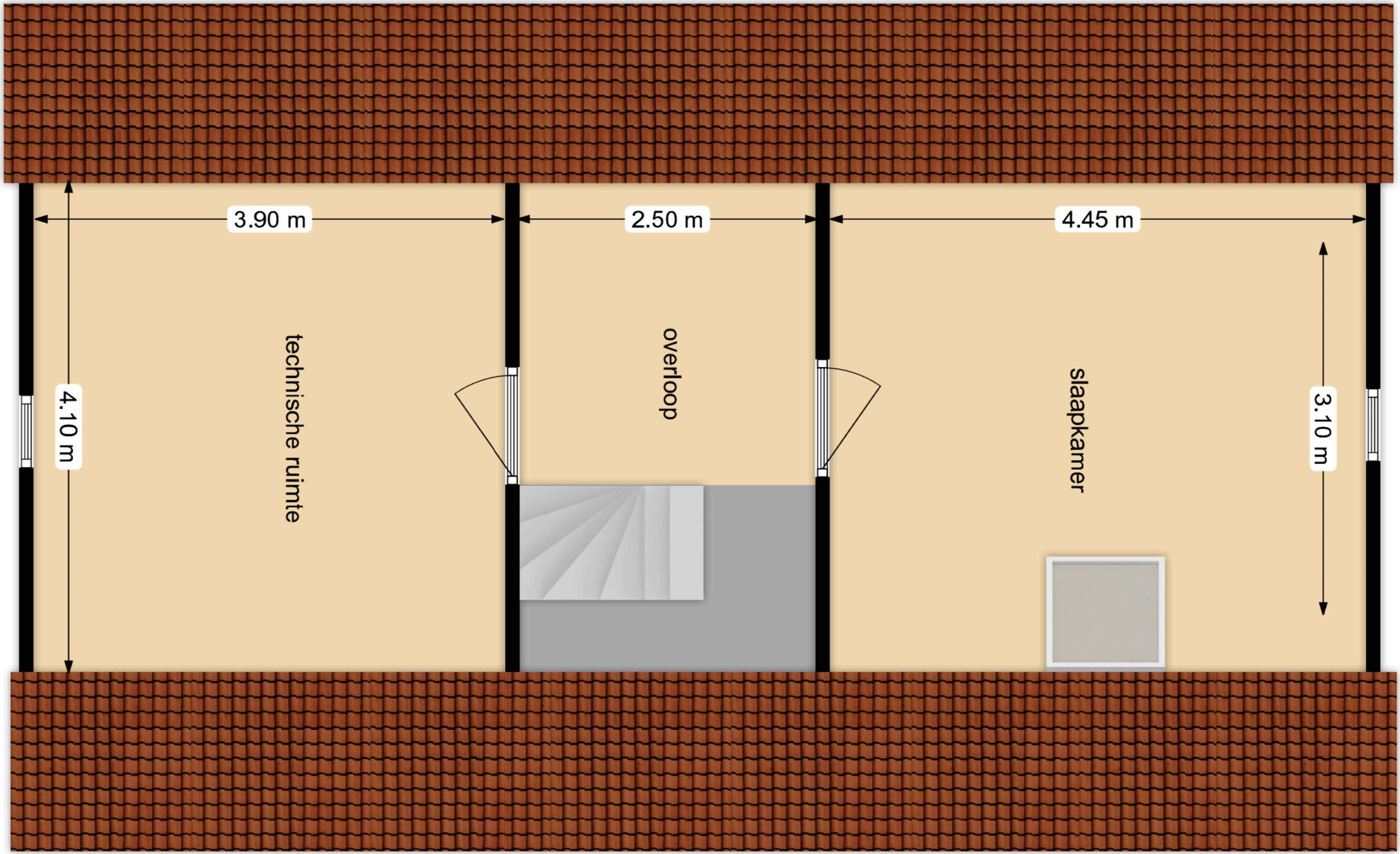


Deze plattegrond is slechts een impressie. Gegeven afmetingen kunnen afwijken van werkelijke maten. Er kunnen dan ook geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.



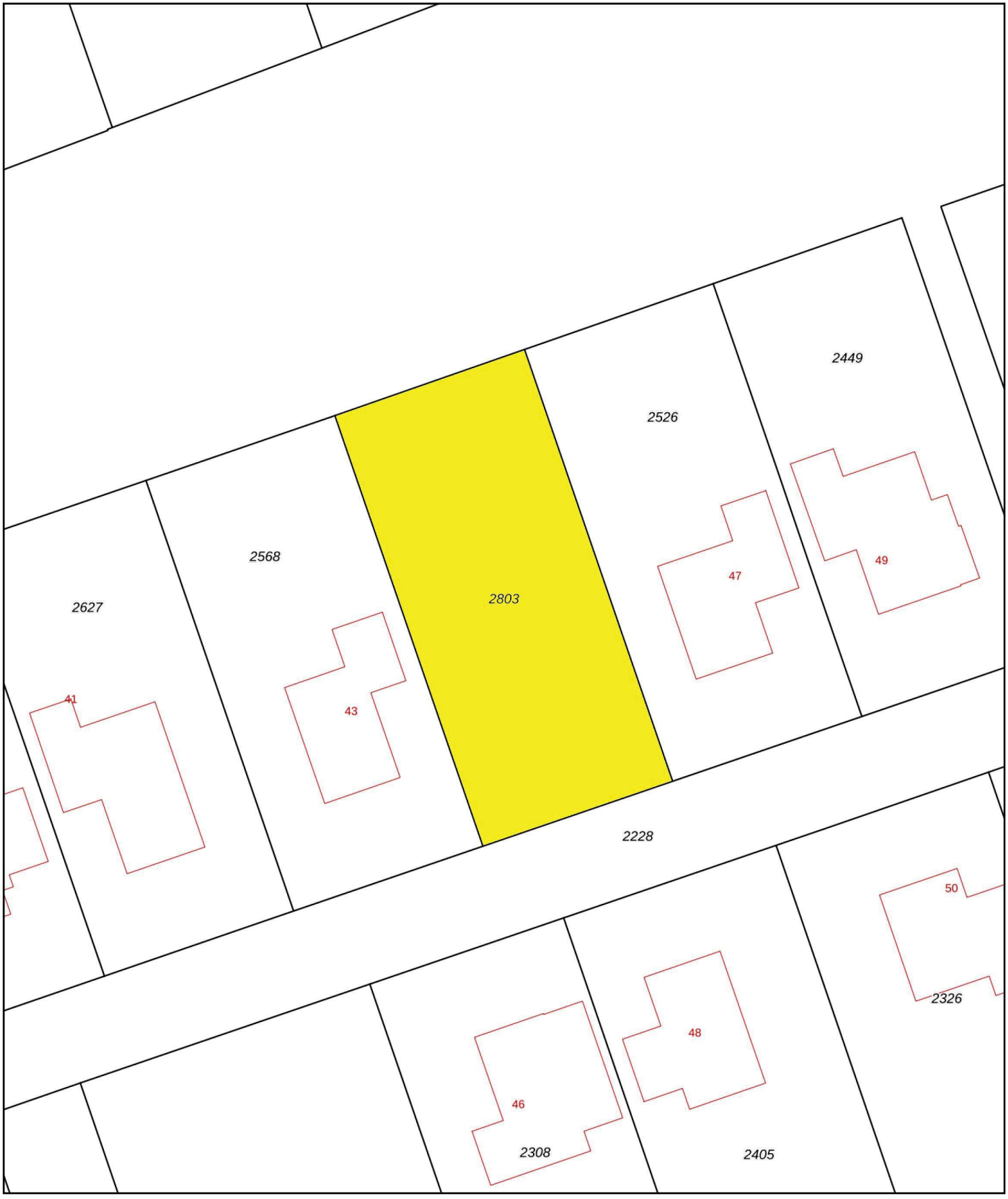
1e verdieping

Deze plattegrond is slechts een impressie. Gegeven afmetingen kunnen afwijken van werkelijke maten. Er kunnen dan ook geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.



2e verdieping

Deze plattegrond is slechts een impressie. Gegeven afmetingen kunnen afwijken van werkelijke maten. Er kunnen dan ook geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Midwolda
Sectie	M
Perceel	2803

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

Wat moet u weten alvorens een woning te kopen bij ons kantoor !

Wanneer het tot een overeenkomst komt, zullen o.a. de volgende voorwaarden opgenomen worden in de NVM koopakte:

- **Ontbindende voorwaarde**

Indien overeengekomen kunnen er in de overeenkomst ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Een voorbeeld hiervan is een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering. Aan deze voorwaarde is een datum gekoppeld, hetgeen in de praktijk inhoud dat men tòt deze datum de tijd heeft om de overeenkomst te ontbinden mocht men de financiering niet voor elkaar kunnen krijgen. Koper dient, indien hij/zij een ontbindende voorwaarde wenst, dit *duidelijk bij de onderhandelingen* aan te geven.

- **Ingebrekestelling / Boetebeding**

Zoals gebruikelijk wordt in de koopakte een boetebeding opgenomen. Het op te nemen bedrag is 10% van de verkoopprijs. Beide partijen kunnen beroep doen op dit artikel indien één van beide partijen de overeenkomst niet nakomt (behoudens indien men niet aan de ontbindende voorwaarden kan voldoen).

- **Waarborgsom / Bankgarantie**

Deze voorwaarde wordt opgenomen in de koopakte om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt. Er dient door koper een percentage van de koopsom gestort te worden als waarborgsom bij de notaris. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper ook tot op de uiterste datum, welke in de koopakte is vermeld, een schriftelijke bankgarantie aantonen. Hiermee geeft de bank een garantie af, dat de koper aan zijn verplichtingen kan voldoen. Uw hypotheekadviseur kan deze bankgarantie voor u regelen.

De punten hierboven zijn slechts een beperkte opsomming.

Eigen middelen: Indien u eigen (financiële) middelen gebruikt voor het aankopen van de woning dient u ingevolge van de WWFT (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) aan ons kantoor bewijzen aan te leveren hoe u aan deze eigen middelen bent gekomen.

Tot slot

Mocht u niet in deze woning geïnteresseerd zijn, laat het ons dan even weten!
Onze verkopers zijn benieuwd naar uw reactie. Tevens kunnen wij u informeren hoe wij, u optimaal kunnen begeleiden naar uw droomhuis. En heeft u na het lezen van de informatie vragen, neemt dan gerust contact met ons op.

Deze brochure is samengesteld door

Makelaardij Van der Veen b.v.
Nassaustraat 18
9671 BW WINSCHOTEN
Tel: 0597-435454
E-mail: info@makelaardijvanderveen.nl
Internet : www.makelaardijvanderveen.nl

De informatie in deze brochure 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.