OOSTEROM MAKELAARDIJ O.G.

Achter de Brink 31, 9531 AZ Borger
Tel. 0599-234605, info@oosterom-makelaardij.nl

INFORMATIEBROCHURE

NIEUW-BUINEN, Lisdodde 108

NVM

funda powered by nvm

OOSTEROM
MAKELAARDIJ O.G.

NIEUW-BUINEN **LISDODDE 108**

Op een hoeklocatie gelegen **2-ONDER-1-KAPWONING met** aangebouwde bijkeuken, garage en zonnige tuin op het zuiden. Deze woning is gebouwd in 1989 en biedt een uitstekende basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren. Dankzij de ruime opzet, drie slaapkamers en de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren, is dit een ideale gezinswoning.

De woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie, dubbele beglazing, centrale verwarming met een Intergas HR-combiketel en mechanische ventilatie. Het interieur verkeert nog grotendeels in originele staat; de keuken, badkamer en het sanitair zijn gedateerd, waardoor u de woning volledig naar uw eigen woonwensen kunt inrichten.

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. De woning staat op een perceel van 297 m² met een voortuin en een onderhoudsvriendelijke, volledig bestrate achtertuin op het zuiden. Dankzij de hoekligging is de achtertuin ook bereikbaar via het pad naast de garage.

Vraagprijs € 275.000,-- k.k.

NVM

funda powered by nvm

OOSTEROM
MAKELAARDIJ O.G.

NIEUW-BUINEN **LISDODDE 108**

Begane grond: entree/hal met toilet, ruime L-vormige woonkamer met halfopen keuken (totaal 39 m²), bijkeuken met cv-opstelling, buitendeur en binnendoor naar de garage van 17 m².
Eerste verdieping: overloop, drie slaapkamers (alle voorzien van een dakraam) en een eenvoudige badkamer met douche en wastafel. Via een vaste trap bereikt u de:
Tweede verdieping: royale zolder met dakraam en bergruimte, waar eenvoudig een vierde slaapkamer kan worden gerealiseerd.

De oppervlakte van de zolder is conform de meetinstructie geteld als overige inpandige ruimte omdat het dakraam kleiner is dan 0,50 m¹. Met een dakraam dat groter is dan 0,50 m¹ zou de woonoppervlakte 109 m² bedragen.

Vraagprijs € 275.000,-- k.k.

Bijzonderheden:

Gelegen op een ruim hoekperceel van 297 m².
Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuiden.
Parkeren op eigen terrein.
Systeemvloeren op alle verdiepingen.
Drie slaapkamers met mogelijkheid voor een vierde.
Volledig naar eigen smaak te moderniseren.
Aangebouwde garage en praktische bijkeuken.

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 94 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 17 m²
Overige inpandige ruimte: 33 m²
Externe bergruimte: 4 m²
Perceeloppervlakte: 297 m²
Inhoud: 447 m³
Woonkamer: 32 m²

Indeling
Aantal kamers: 4
Aantal slaapkamers: 3
Aantal badkamers: 1
Overige ruimten: Bijkeuken, Toilet, Hal, Berging, Overloop
Badkamervoorz.: Wastafel, Douche
Aantal woonlagen: 2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen: Mechanische ventilatie en dakraam

Energie
Energielabel: C (einddatum: 08-07-2036)
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
Cv-ketel: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

Bouw
Type: Woonhuis
Soort : Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1989
Dak: Zadeldak

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk en beschutte ligging
Tuin: Achtertuin, voortuin en zonneterras
Achtertuin: 94 m² (9.8 m diep en 9.6 m breed)
Ligging tuin: Zuid
Kwaliteit: Normaal

Bergruimte
Schuur/berging: Vrijstaand hout

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

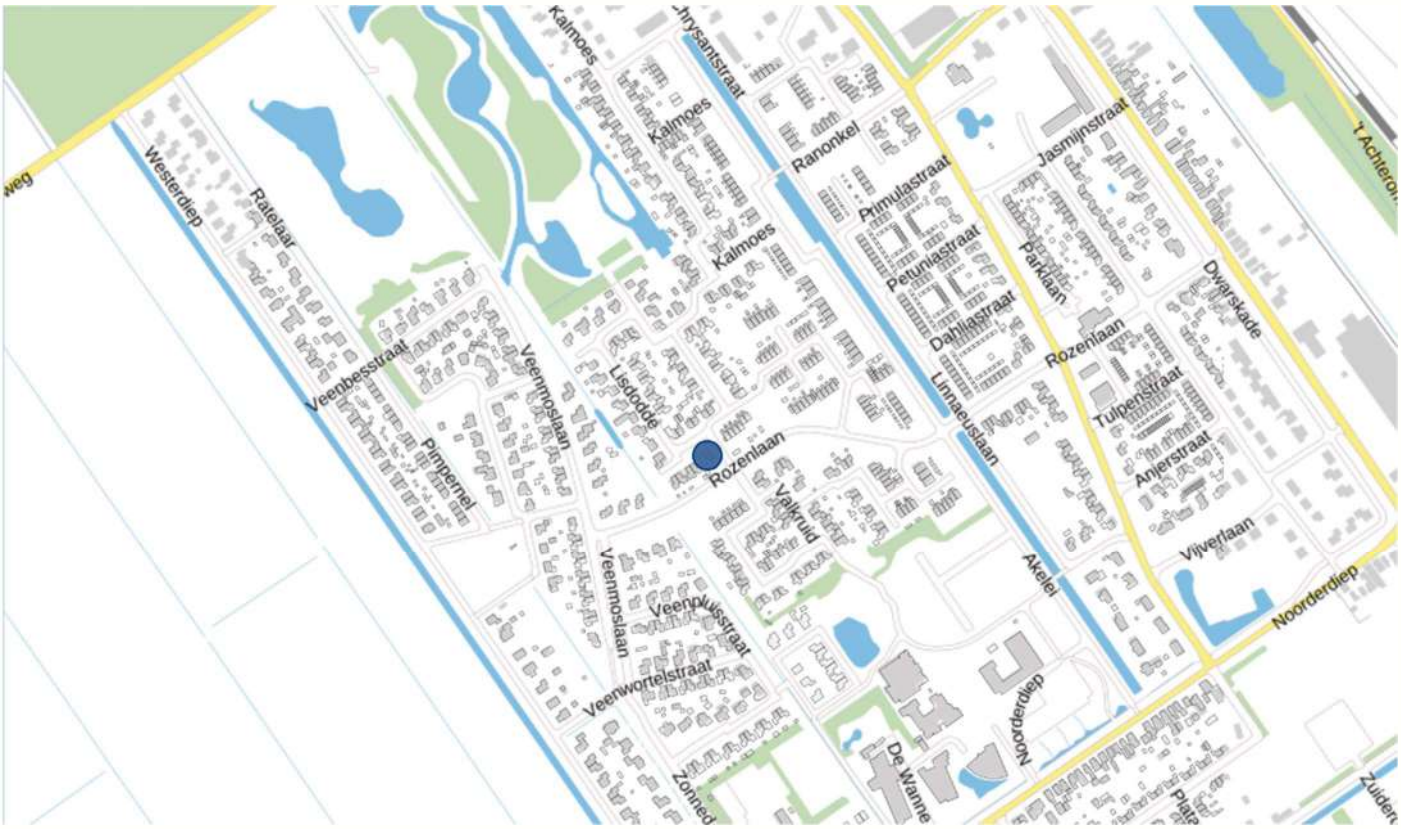
Garage
Soort garage: Aangebouwd steen
Capaciteit: 1
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Kadastrale gegevens

Gemeente Borger, sectie B, nummer 10751
Oppervlakte: 297 m^2
Eigendomssituatie: Volle eigendom

Locatie

De woning is gelegen in een ruim opgezet woongebied in Nieuw-Buinen, een veenkoloniaal dorp in de gemeente Borger-Odoorn. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, een zwembad en een kerk. Voor een uitgebreider winkelaanbod en overige voorzieningen liggen Borger en Stadskanaal op korte afstand.

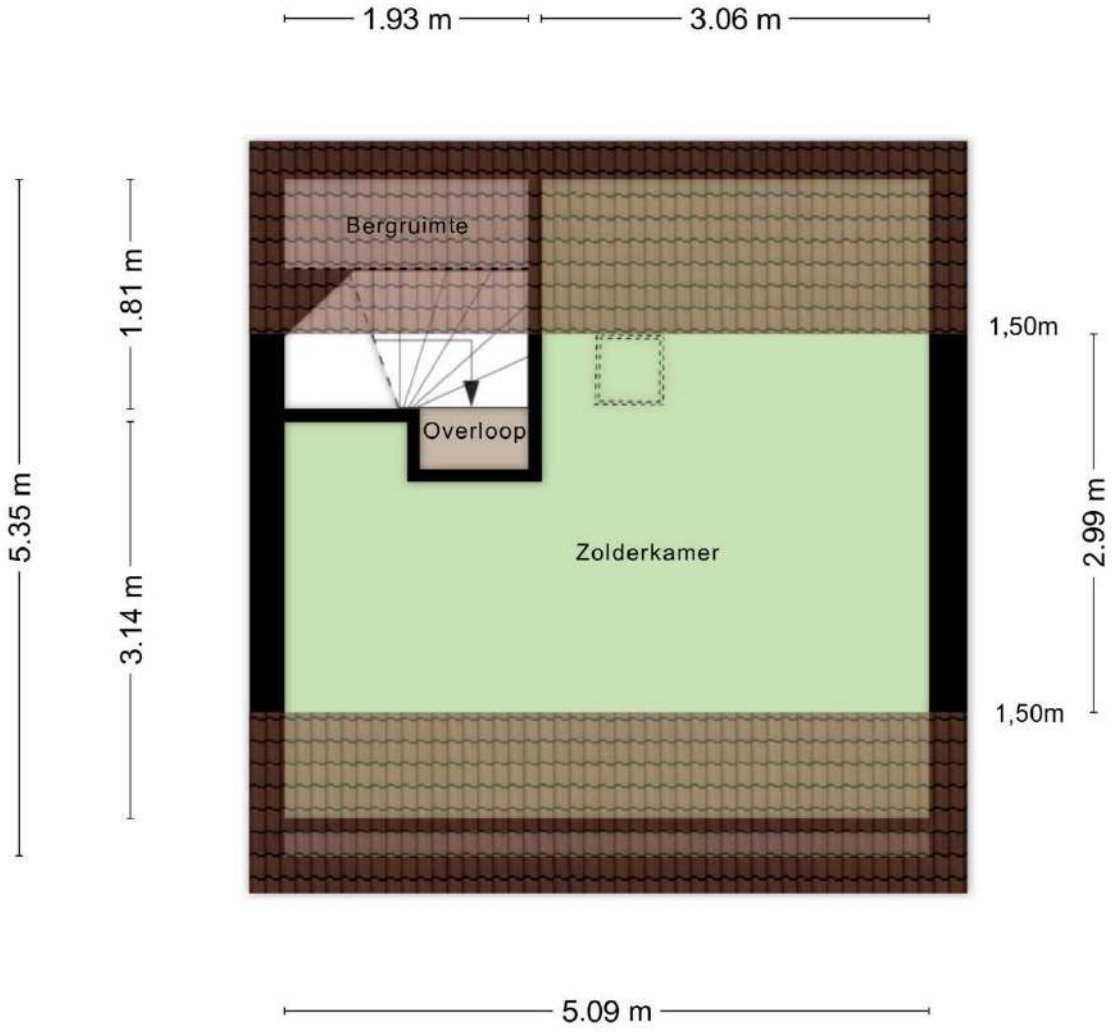


OOSTEROM
MAKELAARDIJ O.G.

Plattegrond (begane grond)

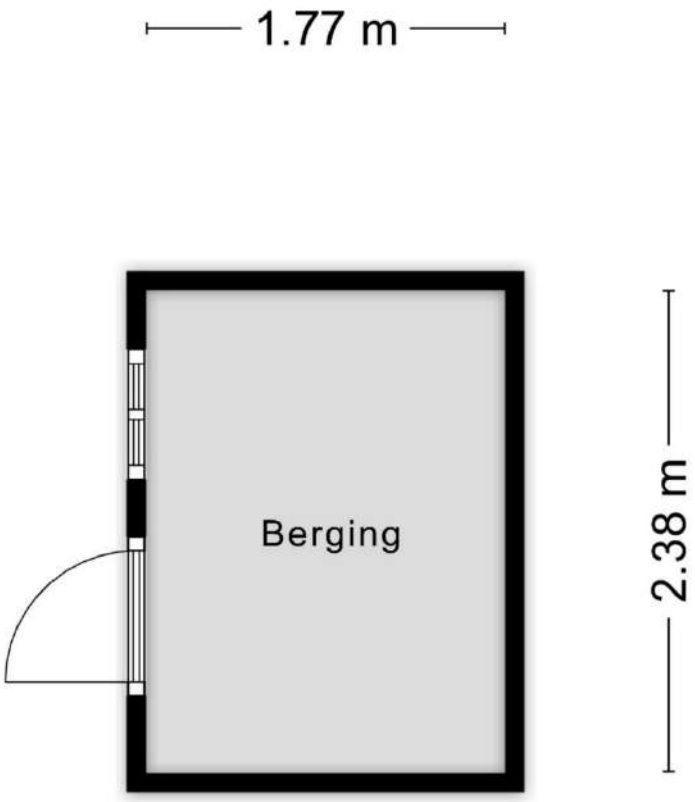
Plattegrond (eerste verdieping)

Plattegrond (tweede verdieping)



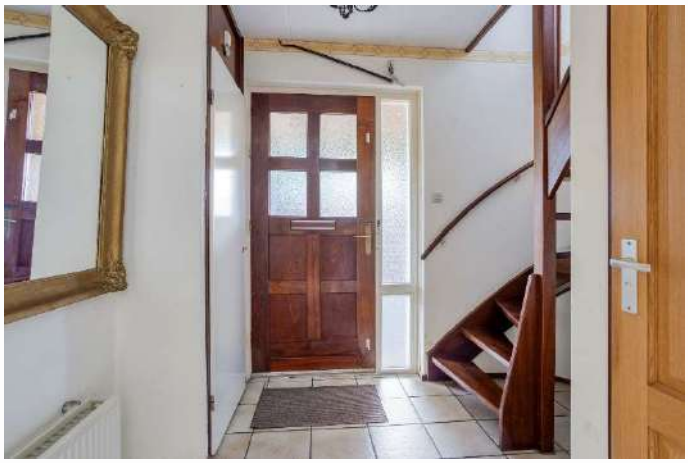
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond (berging)



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

OOSTEROM
MAKELAARDIJ O.G.



OOSTEROM
MAKELAARDIJ O.G.

OOSTEROM
MAKELAARDIJ O.G.

OOSTEROM
MAKELAARDIJ O.G.

OOSTEROM
MAKELAARDIJ O.G.

OOSTEROM
MAKELAARDIJ O.G.

OOSTEROM
MAKELAARDIJ O.G.

NVM

funda
powered by nvm

Lijst van zaken

Lijst van zaken

NVM

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Lisdodde 108, 9521 HN Nieuw-Buinen
Datum:	

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	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:				
– Losse kasten	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, 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	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken

	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:				

Lijst van zaken

Lijst van zaken

	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)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken

NVM

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Bijzondere voorwaarden

De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. In verband daarmee is er geen vragenlijst over de woning ingevuld en wordt de volgende clausule in de koopovereenkomst opgenomen:

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat verkoper derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou zijn geweest als verkoper het verkochte zelf feitelijk had gebruikt/bewoond. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en 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 dan ook voor risico en rekening van koper.

Daarnaast worden de volgende clausules in de koopovereenkomst opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende stoffen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

1. Het is koper bekend dat het verkochte gebouwd is omstreeks 1989, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders liggen dan bij nieuwe woningen. Koper verklaart bekend te zijn met de staat van het verkochte. Koper aanvaardt voorzienbare en te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder voor wat betreft gevels, vloeren, daken, houtwerken, goten, hemelwaterafvoeren, leidingen, lozingen en installaties. De koopsom is het resultaat van onderhandelingen waarbij door partijen rekening is gehouden met de staat van het verkochte.
2. Het is koper bekend dat ten tijde van de (ver)bouw van de onroerende zaak het normale praktijk was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbest, lood- en zinkhoudende materialen. Voor zover deze en vergelijkbare materialen (nog) aanwezig zijn, wordt dit door koper geaccepteerd.

OOSTEROM
MAKELAARDIJ O.G.

Plattegrond van het perceel

OOSTEROM
MAKELAARDIJ O.G.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosterom

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Borger
Sectie	B
Perceel	10751

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 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.

OOSTEROM
MAKELAARDIJ O.G.

Beste geïnteresseerde,
Wij danken u, mede namens de eigenaar, voor uw getoonde interesse in deze woning. In deze brochure treft u een overzicht van de verkoopinformatie van de woning. Mochten er na het lezen van de brochure vragen zijn dan helpen wij u graag verder. Als u geïnformeerd wilt worden met betrekking tot uw financiële mogelijkheden, dan brengen wij u desgewenst in contact met onze hypotheekadviseur.

Na de bezichtiging
De verkoper is uiteraard benieuwd naar uw reactie als u de woning heeft bezichtigd. Daarom stellen wij het erg op prijs als u een vlotte reactie geeft, ook als de woning niet is wat u zoekt.

Onderzoeks- en informatieplicht
De verkoper van een woning heeft informatieplicht, dat betekent dat de verkoper hem bekende informatie, die voor u als koper van belang kan zijn bij het nemen van de koopbeslissing, moet melden. Daarom is door de verkoper een 'vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak' ingevuld. Die is op ons kantoor ter inzage en wordt op verzoek aan u opgestuurd of gemaild. Aan de andere kant heeft een koper onderzoeksplicht, dat geldt ook voor zaken die zijn op te vragen bij gemeente, provincie of andere openbare instellingen. Om zeker te zijn van uw zaak is het verstandig een aankoopmakelaar in te schakelen.

Interesse, en nu?
Als u geïnteresseerd bent in de woning en een bod uit wilt brengen is het verstandig eerst te weten wat uw financiële mogelijkheden zijn. Hierbij kunnen wij u van dienst zijn. Het uitbrengen van een bod wil niet zeggen dat u in onderhandeling bent, zolang de verkoper niet reageert op uw voorstel bent u nog niet in onderhandeling. Ook is het van belang dat u de voorwaarden waaronder het bod geldt, aan ons laat weten (denk bijvoorbeeld aan een ontbindende voorwaarde met betrekking tot uw financiering).

Koopovereenkomst
Als er een overeenkomst wordt gesloten worden de afspraken die door koper en verkoper zijn gemaakt vastgelegd in een NVM koopakte. Dit is een model-overeenkomst, ontwikkeld door de NVM, de Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond. De verkoper verlangt van u een waarborgsom of bankgarantie van 10 % van de koopsom, dit wordt vastgelegd in de koopakte.

Deze brochure
Deze brochure is door ons met zorg samengesteld. De in deze brochure opgenomen plattegronden zijn ter indicatie. Voor de informatie in deze brochure zijn wij deels afhankelijk van derden. Als er onvolkomenheden in de brochure staan aanvaarden wij daarvoor geen aansprakelijkheid. U kunt aan de inhoud van deze brochure geen rechten ontlenen.

OOSTEROM
MAKELAARDIJ O.G.

Ons NVM-makelaarskantoor bestaat sinds 1981 en heeft als werkgebied de Drentse Hondsrug en het Veenkoloniale gebied. Onze werkzaamheden bestaan uit het bemiddelen bij de aankoop en verkoop van onroerende zaken, alsmede het uitbrengen van taxaties. Ons team van deskundige medewerkers helpt u graag!

Verkoopmakelaar
Als u in ons werkgebied woont en uw huis gaat verkopen helpen wij u graag bij de verkoop van uw woning. Door ons uitgebreide netwerk zijn de woningen die wij te koop aanbieden onder een groot aantal potentiële kopers bekend. En door onze jarenlange ervaring kennen wij de markt als geen ander. Mogen wij u in een persoonlijk gesprek vertellen wat wij voor u kunnen betekenen bij de verkoop van uw woning? Een eerste gesprek en waardebepaling van uw woning kosten u niets!

Aankoopmakelaar
Als u een woning zoekt doet u er verstandig aan uw eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaar die u tegenkomt als u het huis gaat bezichtigen is de makelaar van de verkoper. En die behartigt uitsluitend de belangen van de verkoper. Wij begeleiden u als aankoopmakelaar van de eerste bezichtiging tot en met overdracht bij de notaris. We kennen de markt en zijn een sterke onderhandelaar. Met een aankoopmakelaar bespaart u tijd en geld en voorkomt u problemen!

Taxaties
Bij financiering, boedelscheiding, bedrijfsbeëindiging of successie aangifte heeft u een taxatierapport nodig. Omdat wij zijn aangesloten bij de NVM en NWWI en als taxateur gecertificeerd zijn door VastgoedCert worden door ons uitgebrachte taxatierapporten door elke instelling geaccepteerd. Als u een taxatierapport nodig heeft, dan voeren wij dat snel en deskundig voor u uit!

Addy Oosterom – NVM-makelaar

Peter Oosterom – Vastgoedadviseur

Ons kantoor in het centrum van Borger is geopend op werkdagen tussen 9:00 en 17:00 uur. Buiten kantooruren en op zaterdag werken wij op afspraak.

U bent van harte welkom op ons kantoor, gelegen tussen de supermarkten AH en Nettorama. In de directe omgeving is voldoende openbare parkeerruimte.

Ons kantooradres:
Achter de Brink 31, 9531 AZ Borger
Tel. 0599-234605
info@oosterom-makelaardij.nl
www.oosterom-makelaardij.nl

NVM

funda powered by nvm