

INFORMATIEBROCHURE



DRIEBORG, Nieuwe Statenzijl 11



DRIEBORG

NIEUWE STATENZIJL 11

Er staan welgeteld zes huizen in Nij Stoatenziel, waar vanaf 1876 de Westerwoldse Aa in de Dollard stroomt via een spuisluis. Als je over de sluis loopt, sta je in naburig Duitsland. In 1907 werd een schutsluis bijgebouwd, die vanuit Groningen doorvaart mogelijk maakte naar de Dollard en Waddenzee. Het sluizencomplex is in 1990 vernieuwd met de dijken op Delta hoogte. Aan de 'zoute zijde' van de sluizen leidt een steiger boven het slik en tussen het hoge riet naar de Kiekkaaste, de enige buitendijkse vogelkijkkast van Nederland.

Het is 7,8 km per auto naar de dichtstbijzijnde 'grote' supermarkt in Bad Nieuweschans. De route per auto gaat door Drijbörg (Drieborg), het kortere alternatief is om de sluis over te steken en over Duits grondgebied naar Bad Nieuweschans te lopen of fietsen.

De vrijstaande woning werd omstreeks 1930 gebouwd en omstreeks 1992 met een aanbouw sterk vergroot. Dit kavel heeft een kadastraal oppervlak van 1.257 m². Naast de woning staat een dubbele garage van beton, aan de buitenkant met hout bekleed. Achteraan de garage is een gastenverblijf toegevoegd, met eigen keuken, douche en toilet. Dit naastgelegen kavel meet nog eens 400 m² kadastraal, waarmee de kavel (Beerta A 603 en A 766) in totaal 1.657 m² groot is.

De laatste bewoners waren een stel waarvan de man door ziekte zeer voortijdig overleed in 2006 en diens weduwe niet lang nog energie had om het onderhoud goed bij te houden. Daarom is er medio 2023 niet alleen schilderwerk, maar ook wel wat houtwerk te doen. Bovendien beweegt de bodem onder Nieuwe Statenzijl als gevolg van droogteperioden, wat een aantal scheuren in muren tot gevolg heeft gehad. Het platte dak is in 2021 onder garantie voorzien van nieuwe bitumen en de garantie loopt nog tot medio 2026. Wie het achterstallige werk doorziet, heeft ook oog voor de pluspunten:

De inrichting was door deze eigenaars omstreeks 2002 grondig veranderd met mooie materialen. Er is dubbel glas alom, waarvan enkele elementen aan vervanging toe zijn. De riante badkamer is evenals de woonkeuken rondom met getrommeld marmer tegelwerk veredeld. De vloer in de woonkamer is gemaakt in massief eiken; de meeste overige vloeren zijn van gebeitst grenen. De bijkeuken en de entree aan de Oostgevel hebben eenvoudig gelakt plaatmateriaal als vloer. In de twee slaapkamers op de eerste verdieping ligt hardhout strokenparket.

De weduwe werd slecht ter been en liet bij de wenteltrap in de aanbouw een traplift installeren; zo is de hele woning nu ook bereikbaar voor moeilijk lopende gasten. De keuken is heel gerieflijk met een enorm AGA fornuis dat de woonkeuken in de winter ook verwarmt. Voor wie dat fornuis wil behouden, maar ook energie besparen, is een optie om dit fornuis om te bouwen naar elektrische energie. De woning wordt verder verwarmd door een gasgestookte HR combiketel die ook warm water aan de badkamer en keuken levert.

Deze woning is bestemd voor wie rust en ruimte zoekt, nabij de Dollard en Waddenzee. Elke avond even naar de Kiekkaaste wandelen is 3.333 stappen (x 60 cm) heen en terug. Uitkijken over de Dollard, zeker veel vogels zien op het slik, en soms een zeehond.

Vraagprijs € 335.000,-- k.k.



DRIEBORG

NIEUWE STATENZIJL 11

De indeling van de oorspronkelijke woning (zonder aanbouw) is op de begane grond opmerkelijk: een kleine hal achter de voordeur in de Oostgevel, met aansluitend een knusse ruimte die aanvankelijk als bedstee- en later als bibliotheek werd gebruikt. De eikenhouten vloer in de klassieke woonkamer gaat onder een gordijn door in de marmeren vloer én muren van de badkamer, met zitbad (voorheen ligbad) en douche.

De bijkeuken is vergroot door de trap naar de eerste verdieping te verwijderen. Door een trap terug te plaatsen wordt het gebruik van de slaapkamers flexibeler. Zoals de bewoners het wilden, is de eerste verdieping nu bereikbaar via de wenteltrap in het later aangebouwde deel.

Deze moderne aanbouw geeft een weelderig ruime tuinkamer met houtkacheltje en volledig glazen pui waar de zon zich nog tot ver in de avond laat zien. Op de eerste verdieping van die aanbouw is een zeer ruim kantoor met evenveel licht. Op zomerse dagen is de zonwering dan geen luxe; in het koudere seizoen levert de zon veel gratis comfort door die glazen Westgevel.

Vraagprijs € 335.000,- k.k.

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 175 m²
Gebouwbonden buitenruimte: 11 m²
Externe bergruimte: 81 m²
Perceeloppervlakte: 1657 m²
Inhoud: 770 m³

Indeling

Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Zitbad, Wastafelmeubel
Aantal woonlagen: 2 woonlagen
Voorzieningen: Schuifpui en dakraam

Energie

Energie label: F (einddatum: 18-04-2033)
Isolatie: Dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
Cv-ketel: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2002, eigendom)

Bouw

Type: Woonhuis
Soort : Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwworm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1930, aanbouw 1992
Dak: Zadeldak, aanbouw: plat dak

Buitenruimte

Ligging: Aan water, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom en landelijk gelegen
Tuin: Tuin rondom en zonneterras
Kwaliteit: Normaal

Bergruimte

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

Garage

Soort garage: vrijstaand, beton. Met wandbedekking uitwendig in hout, Capaciteit: 2
Voorzieningen: Voorzien van elektra en voorzien van water

Kadastrale gegevens

Gemeente Beerta, sectie A, nummer 603
Oppervlakte: 1.257 m²
Eigendomssituatie: Volle eigendom
Gemeente Beerta, sectie A, nummer 766
Oppervlakte: 400 m²
Eigendomssituatie: Volle eigendom

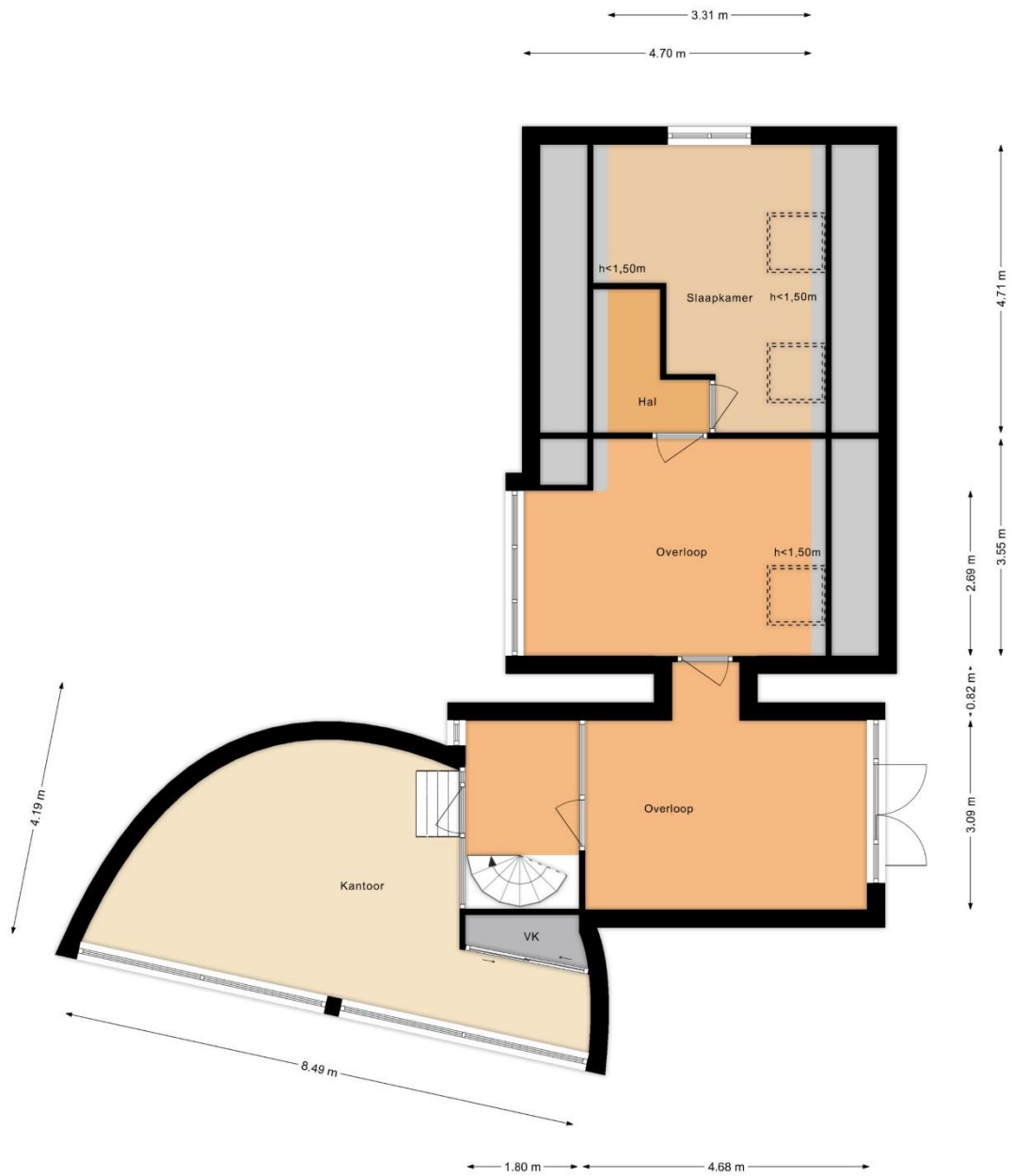
Locatie



Plattegrond (begane grond)



Plattegrond (verdieping)



Plattegrond (bijgebouw)



















Lijst van zaken

Er is geen lijst van zaken. Alle (roerende) zaken die in/bij de woning aanwezig zijn kunnen, naar keuze van koper, achterblijven.

Bijzondere voorwaarden

Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en is derhalve niet op de hoogte van gebreken. Er is geen vragenlijst over de woning. In de koopovereenkomst wordt een 'as is, where is' clause opgenomen. Dat houdt in dat u de woning koopt zoals deze er staat, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken.

In de koopovereenkomst worden onder andere de volgende clausules opgenomen:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 92 jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/bouwvergunningen/bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3** door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

**modeltekst artikel 6.3 wordt doorgehaald:

~~6.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: woonhuis.~~

~~Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.~~

~~Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.~~

~~Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.~~

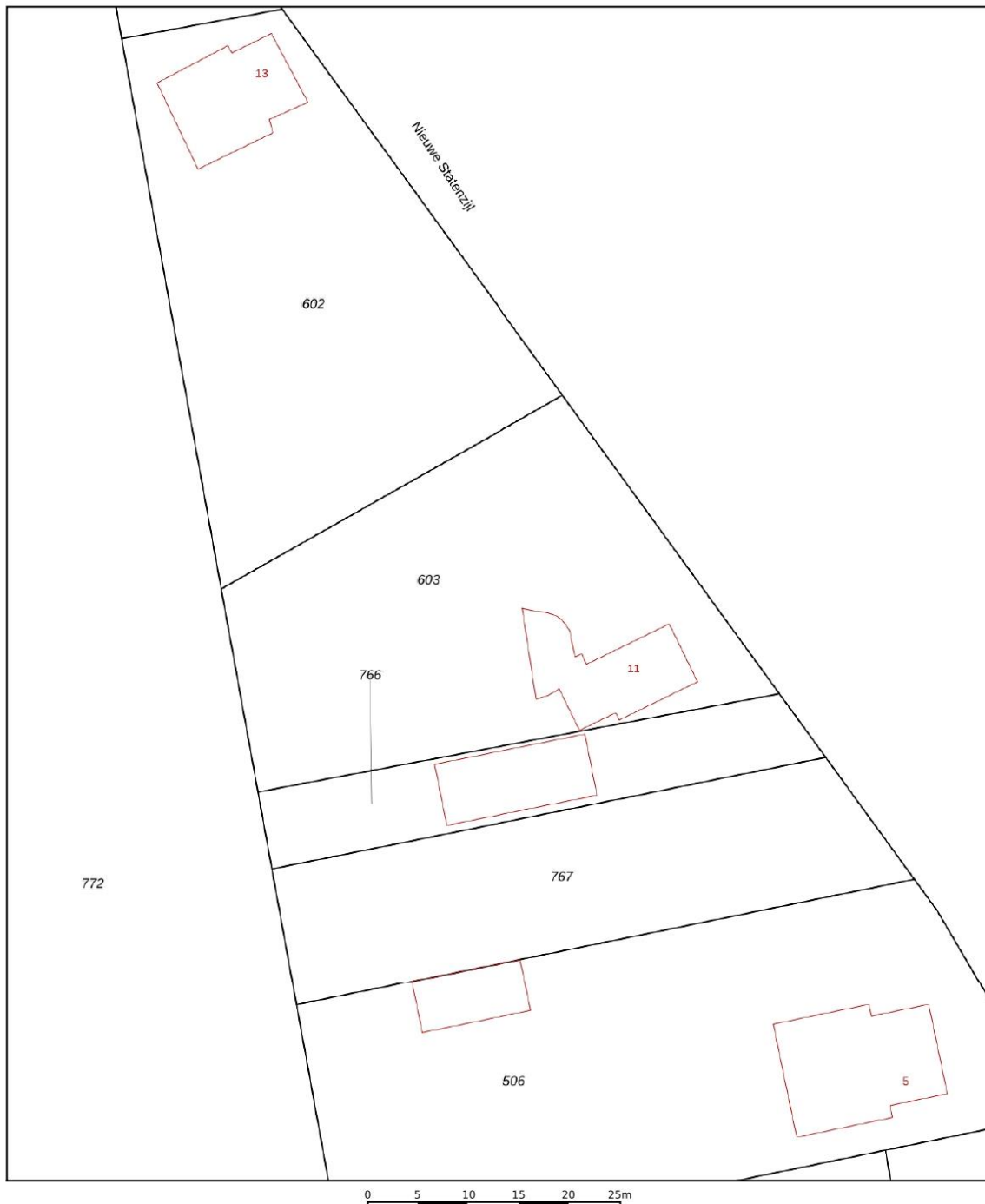
~~Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.~~


Uit het analyserapport 2018.000571.1 blijkt dat er een monster is genomen (Kiwa ID 713913) van de golfplaat op de schuur, hierin bevindt zich geen asbest. Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak 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..

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosterom



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 17 juli 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Beerta</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 603</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 databankenrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

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.

Onderzoeksplicht

De koper heeft een 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. De verkoper van Nieuwe Statenzijl 11 te Drieborg heeft het object niet zelf bewoond en gebruikt, zie in deze brochure onder 'Bijzondere voorwaarden'.

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 modelovereenkomst, 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 ontleen.

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 eerste bezichting 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 mogelijke 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 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 Boni. In de directe omgeving is voldoende parkeerruimte.

Ons kantooradres:

Achter de Brink 31, 9531 AZ Borger

Tel. 0599-234605

info@oosterom-makelaardij.nl

www.oosterom-makelaardij.nl