

INFORMATIEBROCHURE



STADSKANAAL, Wielewaalhof 78



STADSKANAAL

WIELEWAALHOF 78

In de Vogelwijk gelegen **VRIJSTAAND LANDHUIS** met inpandige garage, carport/berging, en aan de achterzijde vrij uitzicht over water, gelegen op 954 m² grond. Het landhuis is gebouwd in 1994 en werd aanzienlijk vergroot in 2005, waardoor heel veel ruimte in het huis is ontstaan. Voorzien van vloer-, gevel- en dakisolatie, dubbele beglazing en centrale verwarming met een Nefit HR combiketel. Het landhuis is intensief gebruikt en moet een fikse update ondergaan om weer aan de huidige woonwensen te voldoen. Denk daarbij onder andere aan: vervanging van de keuken en de douchecabine, binnen- en buitenschilderwerk, afwerking van wanden en plafonds.

Mooie ligging aan waterpartij. Bij het landhuis is voldoende ruimte om te parkeren op het erf. De achtertuin met gazon en schuur ligt op het zuiden en grenst aan water. De wijk waarin de woning staat ligt ten zuidoosten van Stadskanaal, naast het Pagedal. Het hart van de wijk wordt gevormd door een langgerekte waterpartij met veel groen.

Vraagprijs € 575.000,-- k.k.



STADSKANAAL

WIELEWAALHOF 78

Indeling: overdekte entree, hal met vide, garderobeboek en toilet, de woonkamer strekt zich uit over de lengte van de woning en heeft een inbouwhaard en schuifpuien (tuindeuren), daarnaast bevindt zich de half open woonkeuken – woonkamer en keuken ca. 100 m² –, bijkeuken met berging, binnendoor naar de garage en deur naar de carport/berging.

Verdieping: overloop met kastenwand, 3 slaapkamers (aan de voorzijde 2 zeer ruime, en aan de achterzijde één met groot balkon), ruimte waarin zich een sauna bevindt (voorheen was dit een badkamer), inloop-berging, grote badkamer voorzien van whirlpool, douchecabine, wastafelmeubel met 2 wastafels, bidet, toilet en design-radiator.

Verkoper heeft het landhuis 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 het landhuis koopt zoals deze er staat, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken.

Om een indruk van de mogelijkheden te geven is een 'artist impression' gemaakt. Deze zijn geplaatst tussen op de pagina's na de foto's.

Vraagprijs € 575.000,-- k.k.

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 224 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 38 m²
Overige inpandige ruimte: 37 m²
Externe bergruimte: 17 m²
Perceeloppervlakte: 954 m²
Inhoud: 870 m³
Woonkamer: 77 m²

Indeling

Aantal kamers: 4
Aantal slaapkamers: 3 (4 mogelijk)
Aantal badkamers: 1, en een voormalige badkamer waarin thans een sauna
Badkamervoorz.: Whirlpool, toilet, bidet, douche, wastafelmeubel met 2 wastafels, design-radiator
Aantal woonlagen: 2 woonlagen
Voorzieningen: Tv kabel, schuifpui (tuindeuren), dakramen en sauna

Energie

Energielabel: C (einddatum: 28-08-2034)
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
Cv-ketel: Nefit HR (Gas gestookt combiketel, eigendom)

Kadastrale gegevens

Gemeente Onstwedde, sectie B, nummer 9630
Oppervlakte: 954 m²
Eigendomssituatie: Volle eigendom

Bouw

Type: Woonhuis
Soort : Landhuis, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1994, aanbouw: 2005
Dak: Zadeldak

Buitenruimte

Ligging: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin: Achtertuin, voortuin, zijtuin en zonneterras
Achtertuin: 399 m² (18.3 m diep en 21.8 m breed)
Ligging tuin: Zuid
Kwaliteit: normaal
Balkon/dakterras: balkon aanwezig

Bergruimte

Schuur/berging: Aangebouwd en Vrijstaand hout (aantal: 2)

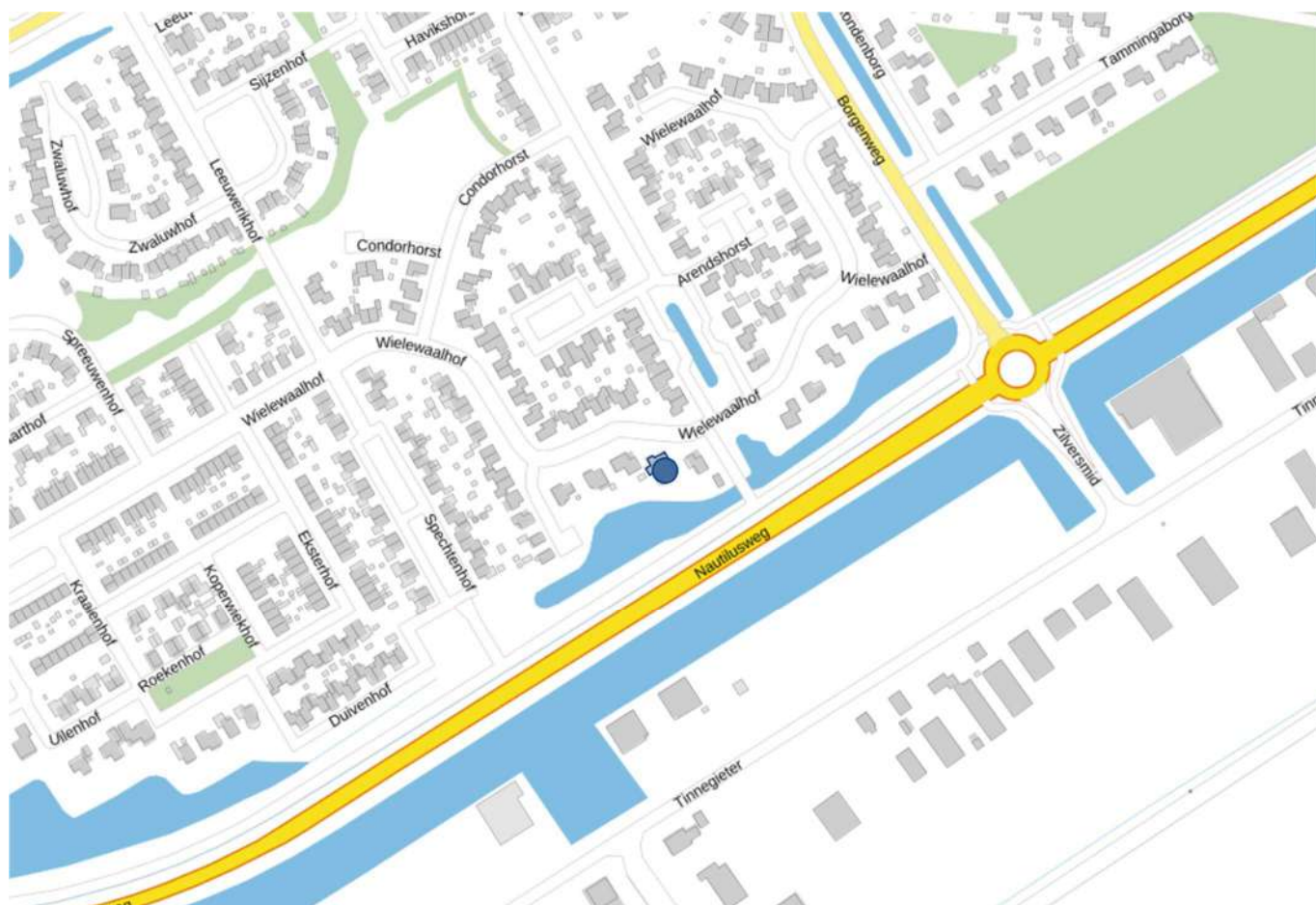
Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

Garage

Soort garage: Inpandig
Capaciteit: 1
Voorzieningen: voorzien van elektra

Locatie



Plattegrond (begane grond)



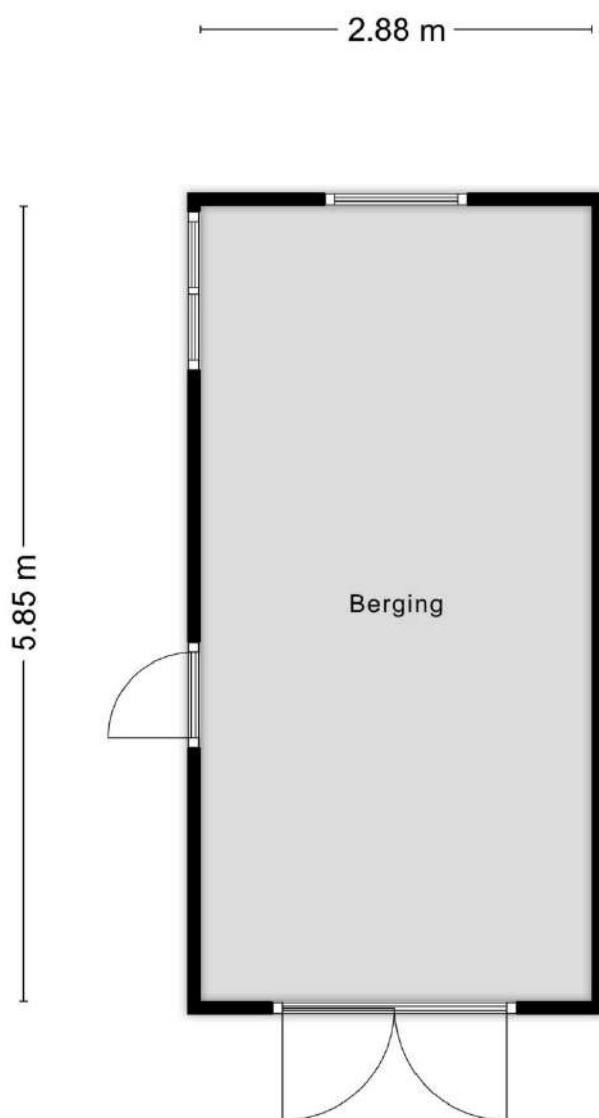
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond (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

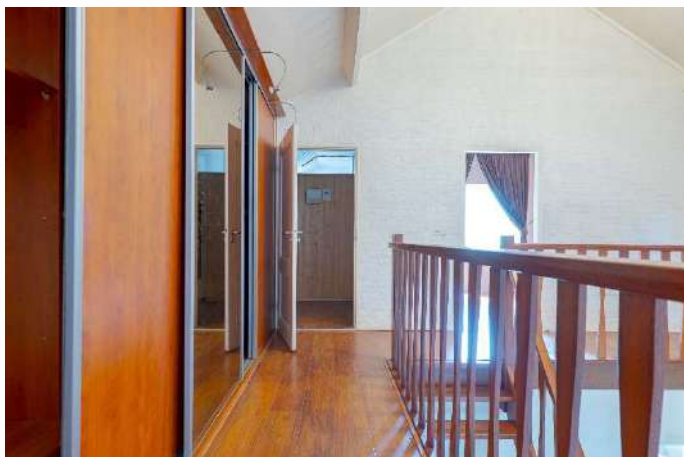


















Artist impression



Artist impression



Artist impression



Lijst van zaken

Er is geen lijst van zaken. Alle (roerende) zaken die in/bij de woning aanwezig zijn blijven achter.

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 clauses opgenomen:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak omstreeks 30 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'.~~

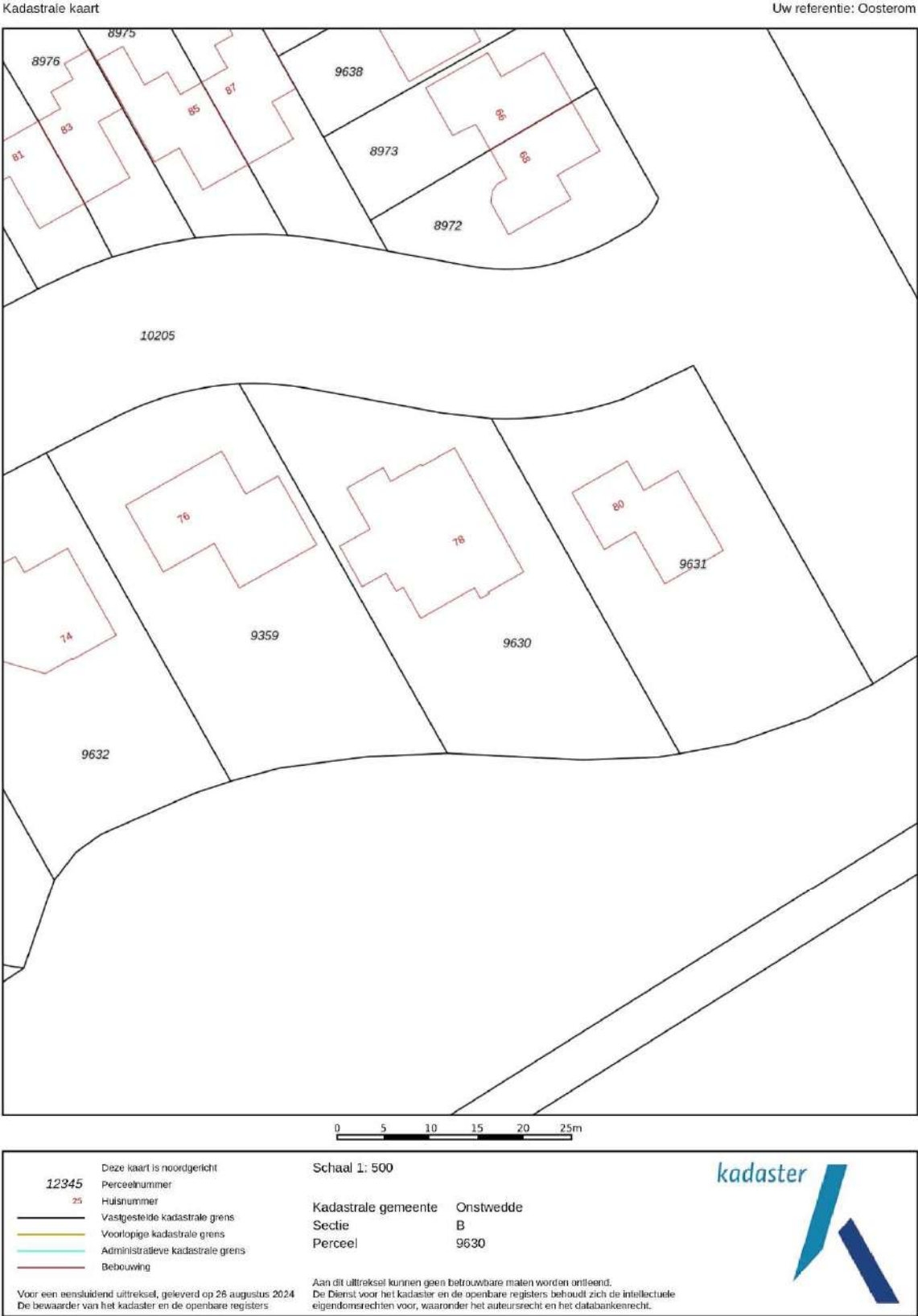
~~Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.~~

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.

Plattegrond van het perceel



Kadastrale kaart



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 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 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 (blauwe zone).

Ons kantooradres:

Achter de Brink 31, 9531 AZ Borger

Tel. 0599-234605

info@oosterom-makelaardij.nl

www.oosterom-makelaardij.nl