

INFORMATIEBROCHURE



BORGER, Rozendael 185



BORGER

ROZENDAEL 185

Bijzonder wonen aan de rand van Borger! Deze **GESCHAKELDE WONING** met inpandige berging is een ideale plek voor wie van ruimte, natuur en een rustige omgeving houdt. Oorspronkelijk gebouwd in 1975, onder architectuur vergroot in 1995 en 2007, en voorzien van dak- en gevelisolatie, dubbele beglazing, centrale verwarming met een HR combiketel en gedeeltelijk vloerverwarming, grotendeels aluminium kozijnen en 12 zonnepanelen. De ligging op een woonerf, met de natuur en water achter het huis, biedt rust en privacy.

Wat ook opvalt, is de indeling en de mogelijkheden die de woning biedt. De grote hoeveelheid ruimte is pas echt goed te ervaren als je binnen bent. Dit bijzondere huis leent zich goed voor verschillende woonbehoeften, zoals een gezin met kinderen of mensen die een werkplek aan huis zoeken. Het overdekte terras en de tuin met het zonneterras bieden ook volop mogelijkheden om van buiten te genieten.

Het balkon op de verdieping, bereikbaar vanuit de woonkamer, biedt bovendien extra beleving van het prachtige uitzicht over het natuurgebied en het water. De oppervlakte van het perceel is 147 m², aansluitend is een stuk grond in gebruik van de gemeente.

Vraagprijs € 395.000,-- k.k.



BORGER

ROZENDAEL 185

Begane grond: entree/tuinkamer 14,5 m² met trapopgang naar de 1e verdieping, gang, bijkeuken met witgoedaansluiting, 3 slaapkamers (14 m², 12,5 m² met inbouwbed en kastenwand en 13 m² met schuifpui), badkamer met ligbad, aparte douche, 2 wastafels in een meubel en een 2e toilet, inpandige berging en een hobbyruimte (totaal 29 m²).

1e verdieping: overloop, woonkamer met zit- en eethoek, gashaard, buitendeur naar het balkon en een half open keuken die is voorzien van inbouwapparatuur, bijkeuken met dakvenster, overloop met toilet en vaste trap naar de:

2e verdieping: overloop, CV-ruimte, slaapkamer 8,5 m².

- plavuizenvloeren op de begane grond
- grotendeels voorzien van onderhoudsarme kozijnen (aluminium)
- woonkamer en keuken 56 m²

Vraagprijs € 395.000,-- k.k.

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 163 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 20 m²
Overige inpandige ruimte: 29 m²
Perceeloppervlakte: 147 m²
Inhoud: 475 m³
Woonkamer: 49 m²

Indeling

Aantal kamers: 6
Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 1
Overige ruimten: 2 Toiletten, Bijkeuken, Gang, Hal, Stookruimte, Berging, Overloop, Wasruimte
Badkamervoorz.: Douche, Ligbad, Toilet, Dubbele wastafel
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Tv kabel, rookkanaal, schuifpui, dakraam en zonnepanelen

Energie

Energielabel: C (einddatum: 28-10-2034)
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
Cv-ketel: Remeha Calenta (Gas gestookt combiketel, eigendom)

Bouw

Type: Woonhuis
Soort : Eengezinswoning, geschakelde woning
Bouwworm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975, in 1995 en 2007 vergroot
Dak: Zadeldak

Buitenruimte

Ligging: Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht en in bosrijke omgeving
Tuin: Achtertuin en zonneterras
Achtertuin: 23 m² (6.0 m diep en 3.8 m breed)
Ligging tuin: Zuid
Kwaliteit: Verzorgd

Bergruimte

Schuur/berging: Inpandig
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

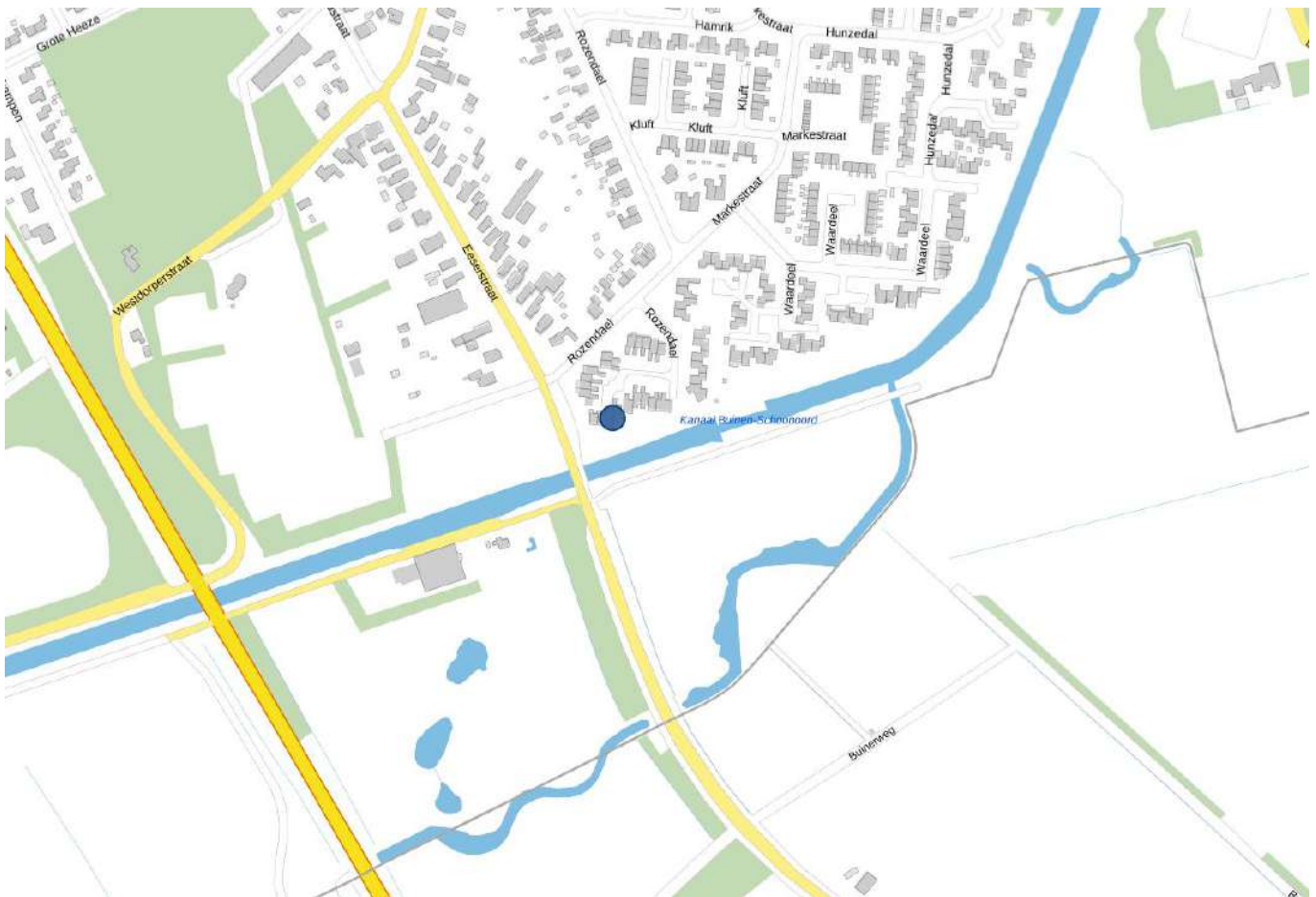
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Kadastrale gegevens

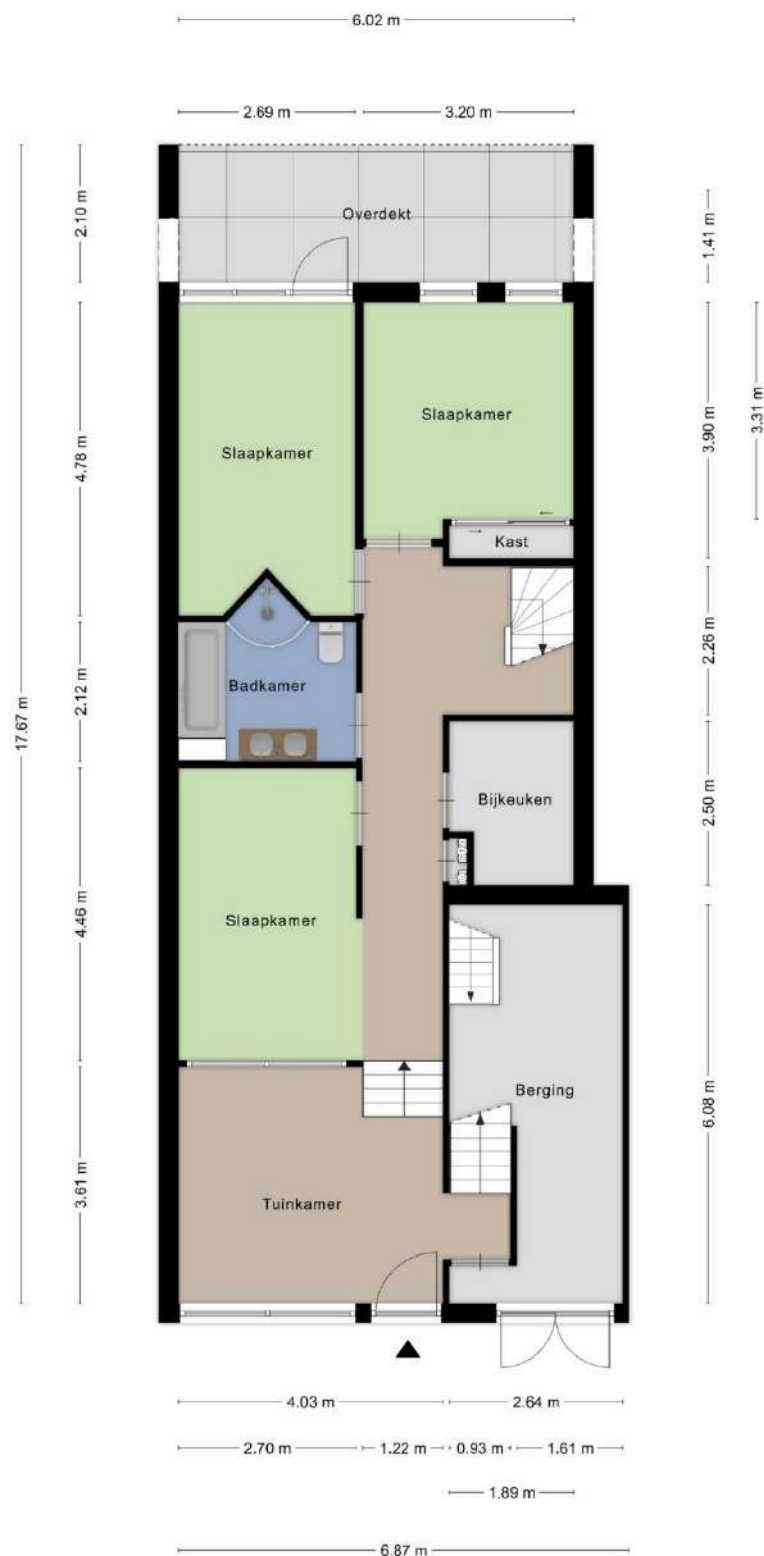
Gemeente Borger, sectie L, nummer 1524
Oppervlakte: 147 m²
Eigendomssituatie: Volle eigendom

Locatie

Ligging aan de rand van het Hondrugdorp Borger. Het gezellige dorpscentrum is dichtbij en heeft een compleet winkelaanbod. In het dorp bevinden zich verder ondermeer: huis- en tandarts, apotheek, kerk, diverse recreatie- en sportvoorzieningen en horecagelegenheden. Borger ligt op de Drentse Hondsrug in bosrijke omgeving en direct bij de rijksweg N34 met goede verbindingen naar o.a. Assen, Emmen en Groningen.



Plattegrond (begane grond)



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

Plattegrond (1^e verdieping)



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

Plattegrond (2^e verdieping)

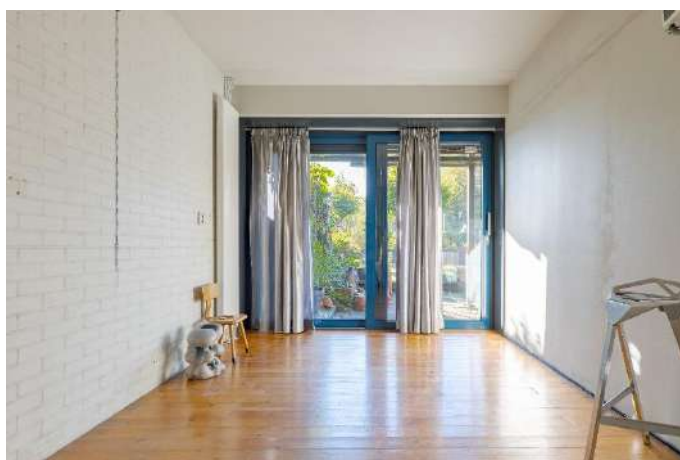
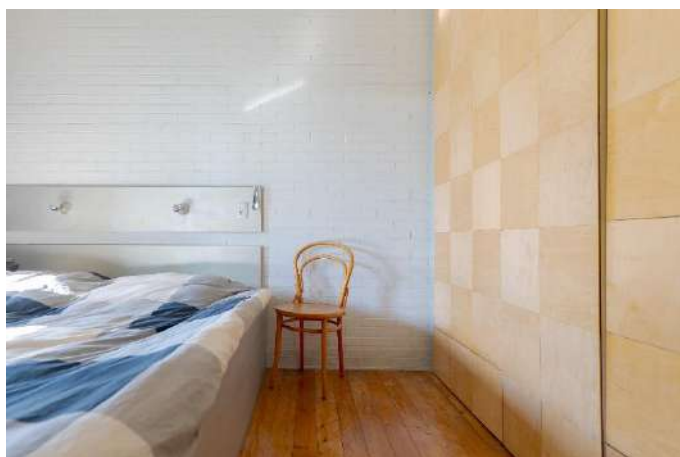
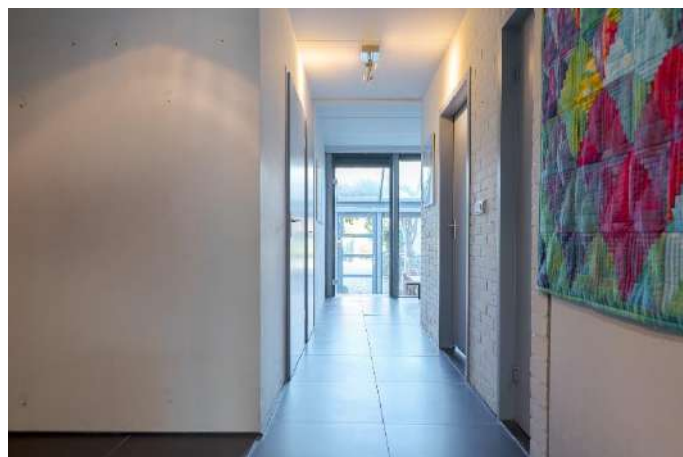


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl







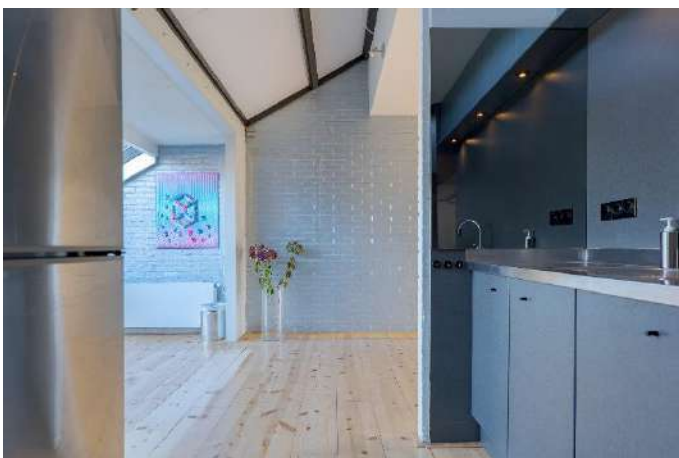






















Lijst van zaken

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres : Rozendaal 185

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 (cf bezichtiging)	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers (cf bezichtiging)	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen, uitgezonderd lampen boven de lange tafels (serre en tuinkamer)	☐	☐	☒	☐
- Tafel tuinkamer + lamp	☐	☐	☒	☐
- Tafel serre + lamp	☐	☐	☒	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Klerenkast slaapkamer beneden	☒	☐	☐	☐
- Lundia stellingen	☐	☒	☐	☐
- Zinkenkast slaapkamer beneden bij stapelbedden	☐	☒	☐	☐
- Overige stellingen/kasten	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Kunstobjecten en wanddecoratie	☐	☒	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen) (cf bezichtiging)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen (cf bezichtiging)	☒	☐	☐	☐

paraaf verkoper

1
paraaf koper

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
- Stapelbedden 2x	☐	☐	☒	☐
- Bed slaapkamer beneden	☒	☐	☐	☐
- Slaapbank zolder	☐	☐	☒	☐
- Vloerverwarming beneden hal -tuinkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Keramische kookplaat	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Afwasmachine	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Koel- vries combinatie	☒	☐	☐	☐
- Glazen inbouwkast	☒	☐	☐	☐
- Pannenkast met laden	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Fonteintje	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Douchebad	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

paraaf verkoper

2
paraaf koper

Lijst van zaken

Lijst van zaken



-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
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 serre / bovenverdieping	☒	☐	☐	☐
Zonnescherm beneden	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

paraaf verkoper

3
paraaf koper

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Kast onder balkon(metalen)	☐	☒	☐	☐
Kunstobjecten	☐	☒	☐	☐
Plantenbakken inclusief planten	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in berging	☒	☐	☐	☐
Gereedschap en toebehoren	☐	☒	☐	☒
Tekentafel	☐	☒	☐	☐

Overig

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

paraaf verkoper

paraaf koper ⁴

Lijst van zaken

Lijst van zaken



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	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Koper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

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.

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 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 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 Boni. 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