

INFORMATIEBROCHURE



BORGER, Rozendael 209



BORGER

ROZENDAEL 209

Deze **GESCHAKELDE EENGEZINSTUSSENWONING** met aanbouw en garage is in 1975 gebouwd en recentelijk gerenoveerd én verduurzaamd. Bij de bouw is dak- en gevelisolatie toegepast. Na de afgifte van energielabel C, zijn er kunststof kozijnen met HR++ beglazing, vloerisolatie, 13 zonnepanelen en een energiezuinige Re- meha HR-combiketel aangebracht. Een nieuw energielabel kan worden aangevraagd. Daarnaast uitgerust met een nieuwe badkamer en een PVC-vloer op de begane grond. Deze instapklare woning biedt veel comfort en is direct klaar voor bewoning!

De woning is gelegen op een perceel van 120 m² eigen grond. Voor de deur is parkeergelegenheid aanwezig, inclusief een laadpunt voor een elektrische auto. De garage, geschikt voor één auto, wordt momenteel als opslagruimte gebruikt. De achtertuin, bereikbaar via de tuindeur vanuit de woonkamer, beschikt over een zonneterras, een gazon en een houten berging.

Vraagprijs € 360.000,- k.k.



BORGER

ROZENDAEL 209

Indeling: hal met toilet (wandcloset) en provisiekast, tuingerichte woonkamer met tuindeur, houtkachel en een open keuken voorzien van inbouwapparatuur (afzuigkap, gaskookplaat, heetwaterkraan, oven en losse magnetron en vaatwasser) en een close-in-boiler. De oppervlakte van de woonkamer en keuken is 53 m².

1e verdieping: overloop en 3 slaapkamers (één met balkon en één met entresol) met laminaatvloeren, de vernieuwde badkamer is voorzien van een inloofdouche met scherm, wastafelmeubel met 2 wastafels en een 2e toilet, achter de badkamer bevinden zich een wasruimte en een berging, er is een vaste trap naar de:

2e verdieping: overloop met CV-ruimte, 4e slaapkamer met laminaatvloer en dakkapel.

Vraagprijs € 360.000,-- k.k.

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 141 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Overige inpandige ruimte: 23 m²
Perceeloppervlakte: 120 m²
Inhoud: 435 m³
Woonkamer: 40 m²

Indeling

Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 1
Overige ruimten: Hal, toilet, 2 overlopen, stookruimte, berging, provisieruimte, wasruimte
Badkamervoorz.: Douche, dubbele wastafel, toilet
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Mechanische ventilatie, rookkanaal, dakraam, laadpunt elektrische auto en 13 zonnepanelen

Energie

Energielabel: C (einddatum: 23-10-2029)
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en HR-glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
Cv-ketel: Remeha Tzerra (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Bouw

Type: Woonhuis
Soort : Eengezinswoning, geschakelde tussenwoning
Bouwworm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975, aanbouw: 2002
Dak: Zadeldak

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging en in bosrijke omgeving
Tuin: Achtertuin en plaats
Ligging tuin: Noord
Kwaliteit: Normaal
Balkon/dakterras: Balkon aanwezig

Garage

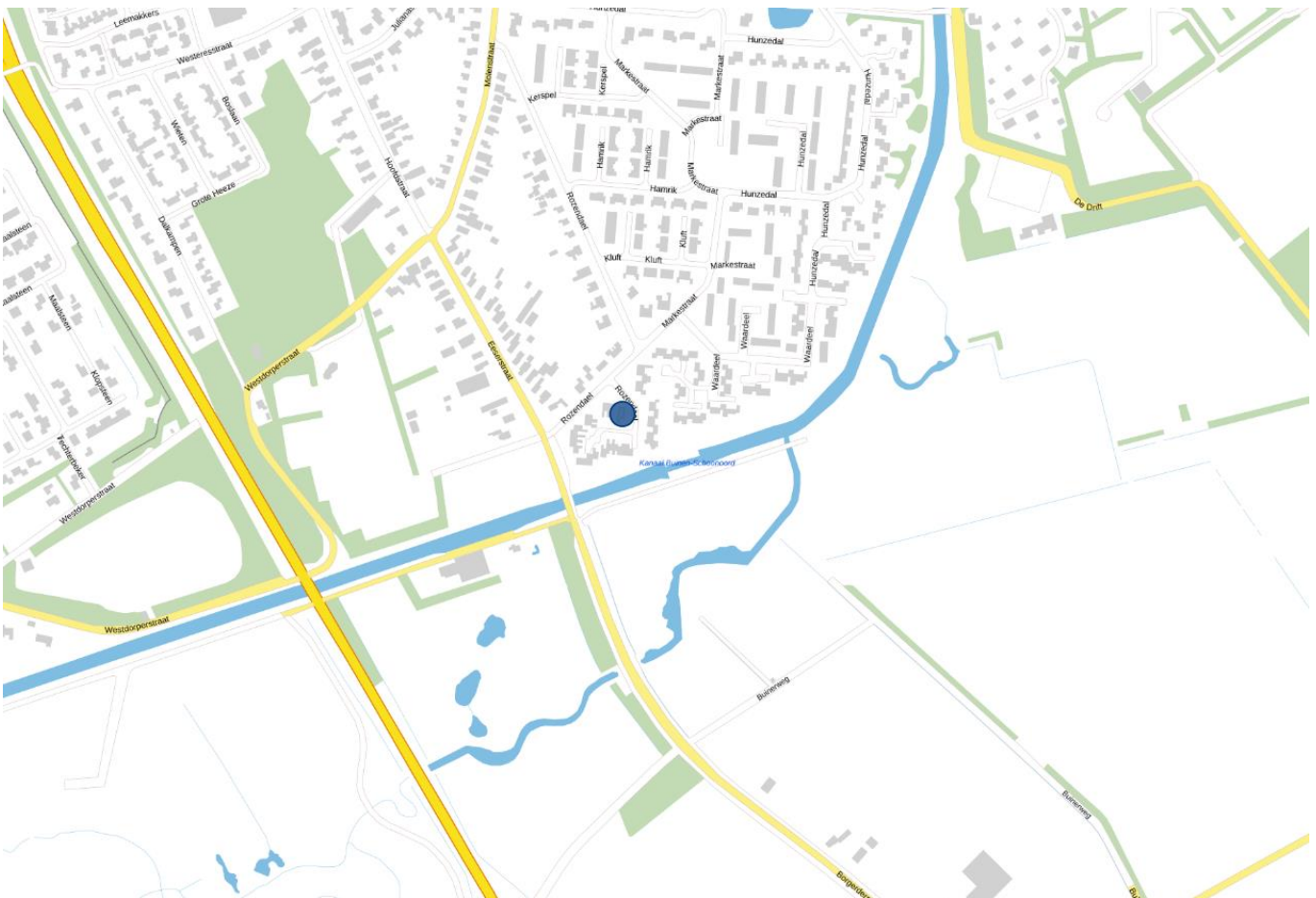
Soort garage: Aangebouwd steen
Capaciteit: 1
Voorzieningen: Voorzien van elektra en met vliering

Kadastrale gegevens

Gemeente Borger, sectie L, nummer 1511
Oppervlakte: 120 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)



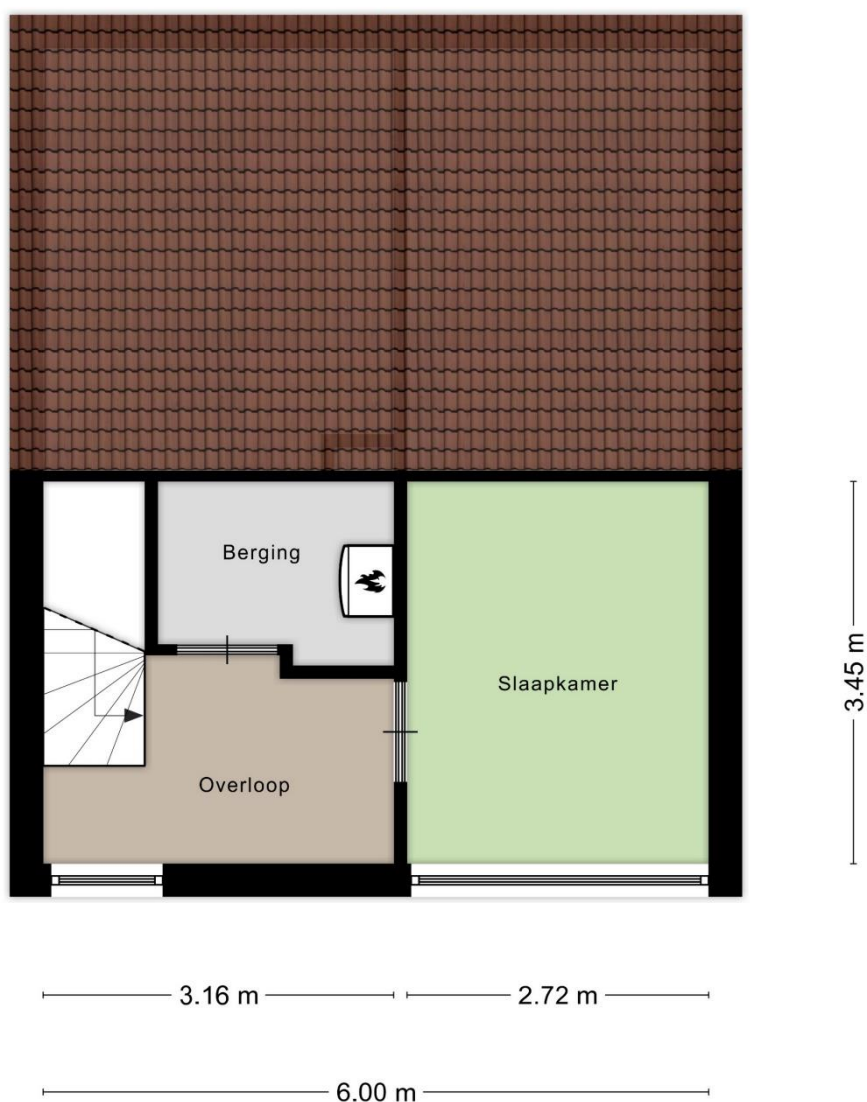
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond (1^e verdieping)

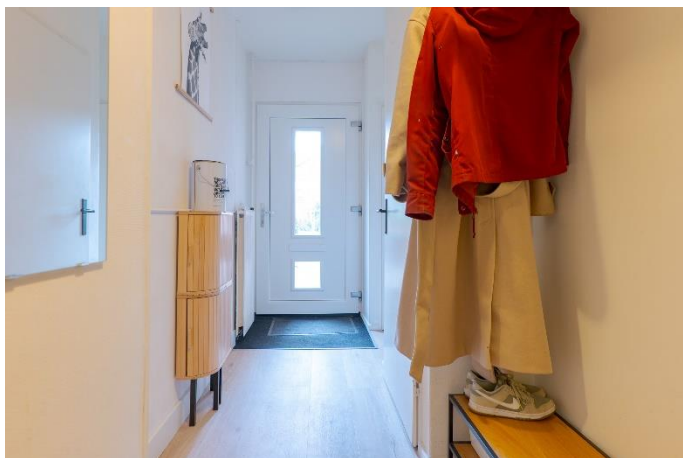


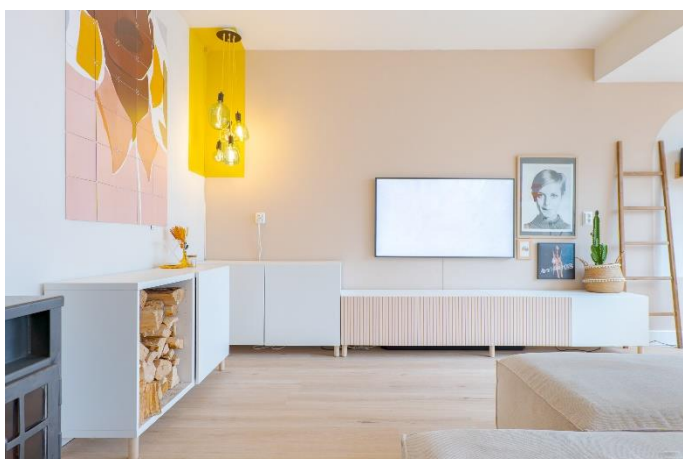
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

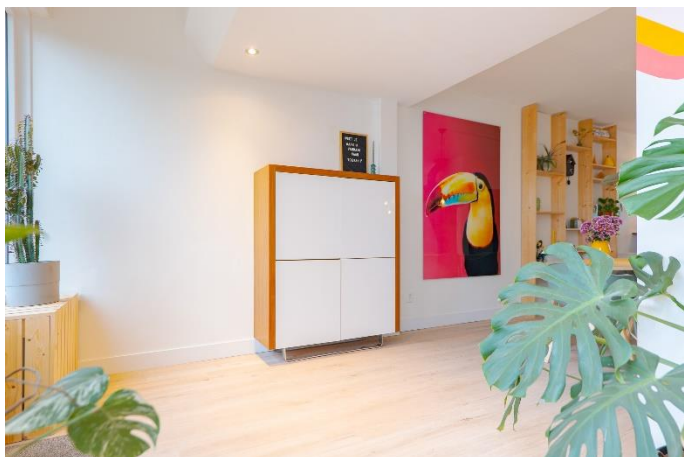
Plattegrond (2^e verdieping)



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



















Lijst van zaken

Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: **Rozendael 209, 9531 CW Borger**

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				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- plafonnieres	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- kledingkasten (zwart) in de slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- vakkenkast woonkamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat (boven)	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC (beneden)	☒	☐	☐	☐
- Extra PVC vloer (11 m3)	☐	☐	☒	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking (losse houten ombouw 2x)	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- hangende kapstok met plank erboven in de hal	☒	☐	☐	☐
- de bar inclusief de barkrukken	☒	☐	☐	☐
- stellage (planken) in de berging	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
gaskookplaat en afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- heetwaterkraan Itho Daalderop	☒	☐	☐	☐
oven	☒	☐	☐	☐
- losse vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- losse magnetron	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- fonteintje	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- inloopdouche met scherm	☒	☐	☐	☐
- doucheplankjes	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel met 2 wastafels	☒	☐	☐	☐
- toilet en toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- spiegels badkamer	☒	☐	☐	☐
- handdoekenrek	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	☐	☐	☐	☐
<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	☒	☐	☐	☐
- close-in-boiler	☒	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Waterontharder	☒	☐	☐	☐
Glasvezel aansluiting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting (standaard)	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating en vlinder	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
2 regentonnen (één bij de voordeur, één bij de achterdeur)	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				

Lijst van zaken

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Kast in de garage	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- hout voor houtkachel (garage) ca 1 m3	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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: n.v.t.				
-				
-				

Voor akkoord,

Verkoper(s):

Koper(s):

Plattegrond van het perceel



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosterom



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Borger
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1511
	Bebouwing		
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.			



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