



**Oudezijl 6 te Bad nieuweschans**

# Omschrijving



**Vraagprijs:**  
**€ 325.000 k.k.**

Aan Oudezijk, nabij het treinstation van Bad Nieuweschans, busstation voor de deur en op fietsafstand van kuuroord Thermen Bad Nieuweschans, staat deze ruime twee-onder-een kapwoning. De woning is compleet gerenoveerd met energielabel A! Op de begane grond treft u de woonkamer/keuken en één slaapkamer met badkamer die zorgen voor gelijkvloers wonen. Op de eerste verdieping zijn de tweede en derde slaapkamer te vinden, eveneens met een badkamer. Gevolgd door het souterrain die nog eens beschikt over een grote slaap/tuinkamer en bijkeuken. De gehele woning heeft een woonoppervlak van 184 m<sup>2</sup> wat zorgt voor veel mogelijkheden. De ruime tuin met (gedeelde) ingang biedt de mogelijkheid om uw auto achter te parkeren. Kortom een ruime gezinswoning die alleen nog maar naar smaak gemaakt hoeft te worden.

## **Begane grond:**

entree/hal met trapopgang - woonkamer(43,8m<sup>2</sup>) met aansluitingen voor keuken - slaapkamer(9m<sup>2</sup>) – badkamer voorzien van douchehoek, wastafel en toilet(3,2m<sup>2</sup>)

## **1e verdieping:**

overloop – slaapkamer(16,3m<sup>2</sup>) – slaapkamer(11,6m<sup>2</sup>) - badkamer voorzien van douchehoek, wastafel en tweede toilet

## **Souterrain:**

hal/berging(22,9m<sup>2</sup>) – slaapkamer/tuinkamer(41,9m<sup>2</sup>) met openslaande deuren naar de tuin - bijkeuken(3,3m<sup>2</sup>) met witgoedaansluiting

Verwarming: Remeha Avanta CW5, bouwjaar 2024 – Gehele woning beschikt over vloerverwarming

Warm water: via combiketel

Elektriciteit: 10 groepenkast

Beglazing: HR++ beglazing

Grondoppervlak: 5 are 40 ca

Akte passering: bij plaatselijk notariaat

Aanvaarding: in overleg

**Clausule(s) die opgenomen worden in de koopovereenkomst:**

- Koper verklaart er mee bekend te zijn dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over de eigenschappen van, respectievelijk gebreken aan, het verkochte wanneer de verkoper zelf het verkochte feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zullen partijen overeenkomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken geheel voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper en zal verkoper hierop nimmer aansprakelijk stellen.

- Verkoper draagt het verkochte over met de zogenaamde 'As-is' clausule, hetgeen inhoudt dat de onroerende zaken 'voetstoots' op koper over gaat zonder specifieke garanties. Deze clausule is zoals hiervoor wordt aangegeven zowel van toepassing op de aanwezigheid van vervuilde stoffen in de bodem, alsmede gebreken aan de woning. Als zodanig aanvaardt koper de huidige staat van het verkochte terzake van de eventueel aanwezigheid van asbest, vervuiling in de (onder)grond en of gebreken aan het verkochte en vrijwaart verkoper in deze dan ook volledig zowel nu als in de toekomst.

**Overige info:**

Door het heerlijke wellnesscentrum wat gelegen ligt in het dorp heeft Bad Nieuweschans zijn naam te danken. In 1985 werd daar 'Fontana' (nu Thermen Bad Nieuweschans) geopend. Het kuuroord herbergt thermale (bronnen)baden, sauna's en andere wellnessfaciliteiten. Voorzieningen voor de dagelijkse behoeften zijn in het dorp te vinden. Door de ligging direct aan de A7 en met een eigen treinstation, heb je een goede verbinding met Winschoten, Groningen en Duitsland.

# Fotopresentatie



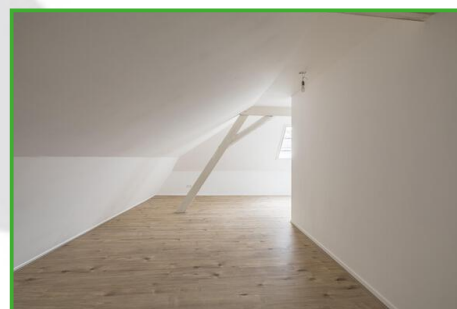
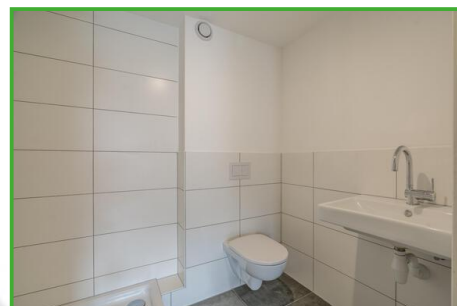
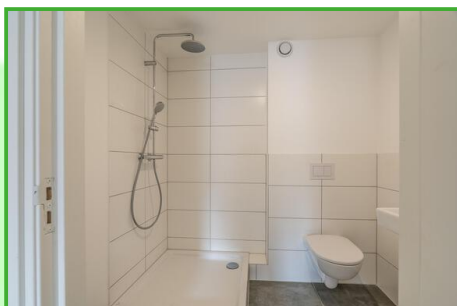
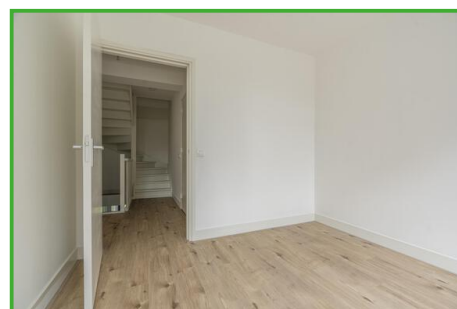
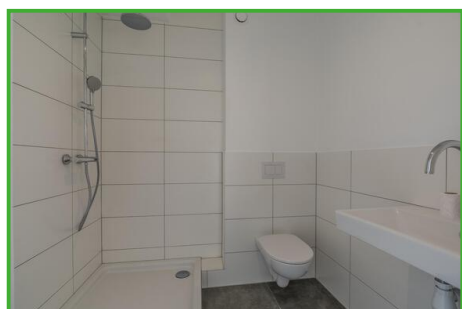
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.

# Fotopresentatie



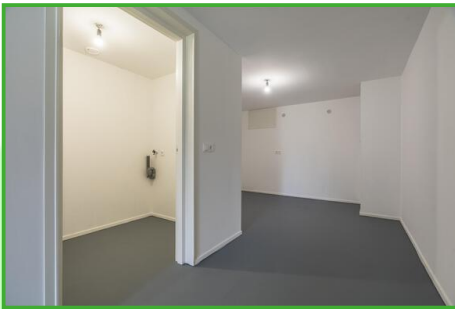
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.

# Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.

# Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.



# Kadastrale kaart



# Plattegrond

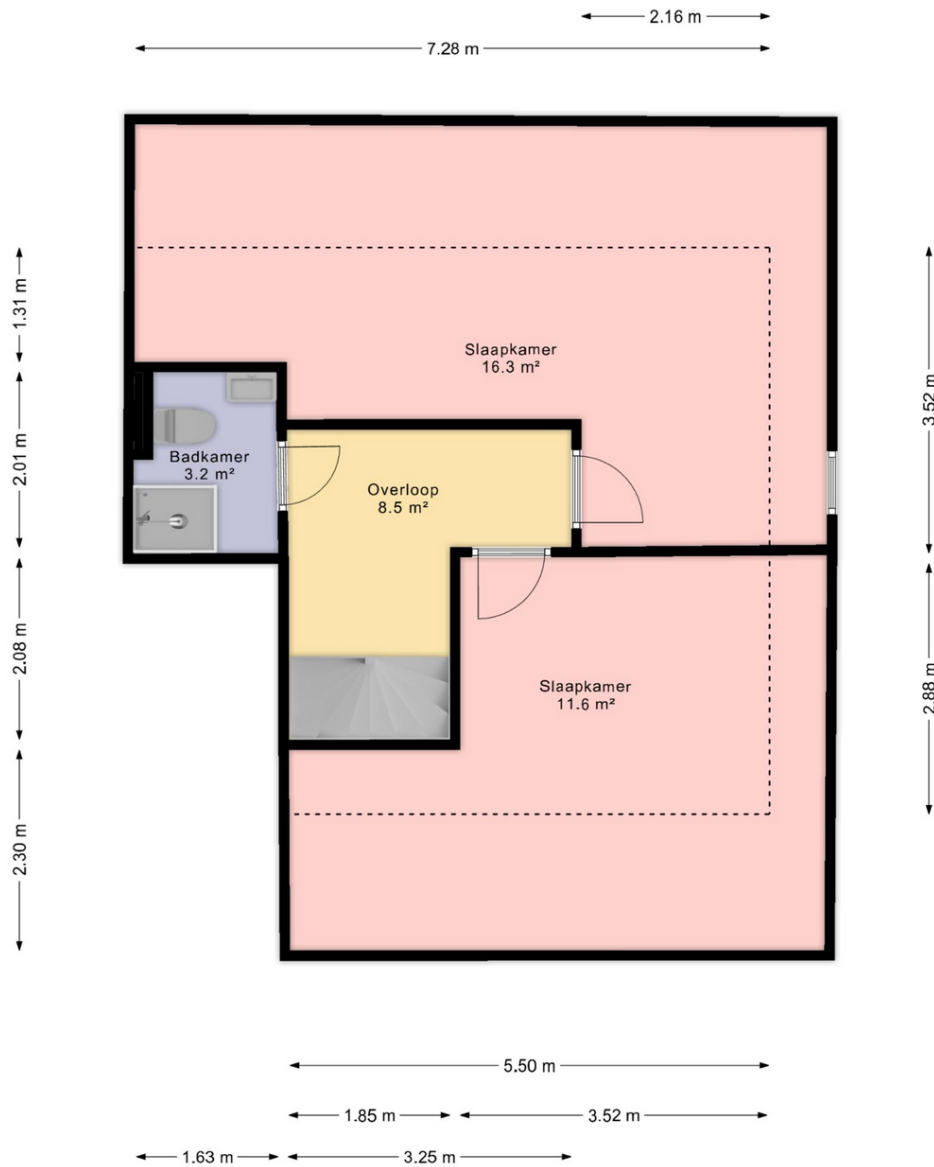
## Begane grond



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## 1e verdieping



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond





Rijkswaterstaat  
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

## Rapport Bodemloket

Datum: 9-8-2024



### Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

Bodemloket Rapport

## Rapport Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

### 1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

### 2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

# Meetrapport

Gebruiksoppervlakte & Inhoud  
Object Oudezijl 6 Nieuweschans  
Opdrachtgever: Makelaardij Boer  
Datum: 25 juli 2024

Foto | Nijkamp

Totaal woning	Gebruiksoppervlakte wonen	m2	184,2
	Overige inpandige ruimte	m2	38,6
	Gebouwgebonden buitenruimte	m2	0,0
	Externe bergruimte	m2	0,0
	Totaal Bruto inhoud woning	m3	696,4

Souterrain	Gebruiksoppervlakte wonen		69,9
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		89,2
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)		0,0
	Overige inpandige ruimte		19,3
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		0,0
	Externe bergruimte		0,0

Begane grond	Gebruiksoppervlakte wonen		72,6
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		91,9
	Overige inpandige ruimte en Vide		0,0
	Overige inpandige ruimte en Vide		19,3
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		0,0
	Externe bergruimte		0,0

1e verdieping	Totaal Gebruiksoppervlakte (incl. Binnenmuren)		41,7
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		41,7
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)		0,0
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		0,0
	Externe bergruimte		0,0

#### Disclaimer

Het inmeten op locatie gebeurt met grote zorgvuldigheid en op basis van de meetinstructie NEN-2580. Dit is een Nederlandse richtlijn welke voorschrijft hoe oppervlakten en inhoud van gebouwen bepaald dienen te worden. Hoewel de berekeningen met zorg worden uitgevoerd, kunnen hieraan geen rechten aan worden ontleend.

Energielabel woningenRegistratienummer  
258820718Datum registratie  
17-07-2024Geldig tot  
01-07-2034Status  
DefinitiefDeze woning  
heeft energielabel**A**

## Isolatie

1 Gevels	■ ■ ■ + ++
2 Gevelpanelen	■ +/- + ++
3 Daken	■ ■ ■ + ++
4 Vloeren	■ +/- + ++
5 Ramen	■ ■ ■ + ++
6 Buitendeuren	- +/- + ++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	<b>Verbeteradvies</b>
8 Warm water	Combiketel	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<b>Verbeteradvies</b>
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	<b>Verbeteradvies</b>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<b>Verbeteradvies</b>

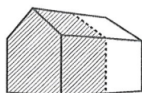
Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluitingWarmtebehoefte  
in de wintermaandenLaag **Gemiddeld** HoogRisico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden**Laag** HoogAandeel hernieuwbare  
energie**0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
Oudezijl 6  
9693PA Bad Nieuweschan  
BAG-ID: 1895010000023928

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1896  
Compactheid 1,46  
Vloeroppervlakte 183m<sup>2</sup>Woningtype  
Twee-onder-één kap

## Opnamedetails

Naam  
I. Ek Examennummer  
4587.7215.1763Certificaathouder  
BuildingLabel B.V.Inschrijffnummer KvK-nummer  
SKGIKOB 013038 39090359Certificerende instelling  
SKGIKOBSoort opname  
BasisopnameU kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



## Voorwaarden

---

- |                                     |                                     |  |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>1. Bezichtiging en onderzoek</b> | <b>5. Waarborgsom/ bankgarantie</b> | <b>9. Inschrijving</b>                   |
| <b>2. Koopakte</b>                  | <b>6. Bedenktijd</b>                | <b>10. Identiteit partijen</b>           |
| <b>3. Kosten koper</b>              | <b>7. Financiering</b>              | <b>11. Maatvoering</b>                   |
| <b>4. Notaris</b>                   | <b>8. Ouderdomsclausule</b>         | <b>12. Algemene leveringsvoorwaarden</b> |
- 

### 1. Bezichtiging en onderzoek

Om een goed inzicht van het verkochte te krijgen stellen wij het minimaal aantal bezichtigingen op twee. Daarnaast adviseren wij u en krijgt u van ons de mogelijkheid om een deskundige in te schakelen voor een bouwtechnisch onderzoek. Dat u als koper deze mogelijkheid heeft gehad, wordt vervolgens vastgelegd in de koopakte.

### 2. Koopakte

De koopakte zal worden opgemaakt door de desbetreffende notaris. Deze koopakte zal worden aangevuld met de bijgevoegde vragenlijst en zakenlijst waar zowel koper alsmede verkoper voor zal tekenen.

### 3. Kosten koper

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

### 4. Notaris

Bij plaatselijk notariaat.

### 5. Waarborgsom/ bankgarantie

Bij het afsluiten van de koopovereenkomst vragen wij de koper van de woning om een waarborgsom of bankgarantie. De waarborgsom of bankgarantie dient 10% van de verkoopprijs te bedragen. Maximaal 2 weken na afloop van de ontbindende voorwaarde voor financiering dient de som in het bezit te zijn van de desbetreffende notaris.

### 6. Bedenktijd

Koper heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

## 7. Financiering

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen, geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

## 8. Ouderdomsclausule

De volgende clausule zal bij oudere woningen in de koopakte worden opgenomen:

*Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het registergoed oud is hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper kan verkoper nimmer aansprakelijk stellen voor onbekende onzichtbare gebreken. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektrische installatie, gas- en waterinstallatie, de riolering de eventuele aanwezigheid van houtworm en/of andere ongedierte, de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en eventuele aanwezigheid van zwam en dergelijke. Vorenbedoelde (bouwkundige) kwaliteitsgebreken worden door koper uitdrukkelijk aanvaard, ook indien en voorzover deze een inbreuk zouden vormen op het gebruik door koper van het verkochte als woonhuis, zoals dat is vermeld bij de omschrijving van het verkochte in de akte. Koper kan derhalve aan deze (eventuele) gebreken ten opzicht van verkoper geen rechten ontlenen, terwijl koper verkoper ontslaat van elke aansprakelijkheid terzake. Ten aanzien van de feitelijke staat van het verkochte verklaart koper uitdrukkelijk door verkoper in de gelegenheid te zijn gesteld het verkochte (bouwtechnisch) te (laten) onderzoeken. Koper verklaart, al dan niet uit eigen kennis, (dan wel op grond van een onderzoek door derde(n), welk onderzoek koper niet aan verkoper heeft gemeld) met de bouwkundige staat van het verkochte bekend te zijn en verkoper daarom dienaangaande voor aanspraken te vrijwaren.*

## 9. Inschrijving

Koper heeft het recht de koopakte op zijn kosten door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsanering.

## 10. Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

## 11. Maatvoering, plattegronden en foto's.

Aan alle maatvoering zoals m2 en m3 alsmede eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen en foto's kunnen geen rechten worden ontleend. Verkoper en/of ons kantoor kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor fouten met betrekking tot het in dit artikel genoemde.

## 12. Algemene leveringsvoorwaarden

Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.