



WONINGBROCHURE



Boven Westerdiep 19
9641 LA Veendam

MAKELAARDIJ
SCHOKKER
Samen Staan We Sterk



Hoendiep 212 9745 ED Hoogkerk
Telefoon (050) 559 02 30
E-mail: info@makelaardischokker.nl



Boven Westerdiep 19, 9641 LA Veendam

Vraagprijs € 179.500,00 kosten koper

Omschrijving

Op loopafstand van het centrum, scholen en sporthal gelegen te renoveren VRIJSTAANDE WONING bouwjaar 1936 met tuin en een extra bijgebouw eventueel te gebruiken als woon/werk/kantoor of praktijkruimte 70 m². Inhoud: 785 m³
Perceeloppervlakte: 540 m².

INDELING:

Hal/entree met trapopgang, de meterkast en het toilet met plaats van CV-installatie; woonkamer 28 m² voorzien van dubbelglas; keuken 8,5 m² met plavuizen en dubbelglas; kelderruimte; gang met een deur naar de tuin en de badkamer 5 m².

1ste VERDIEPING:

Overloop; 4 slaapkamers, resp.: 15, 11, 10 en 6 m² (de slaapkamers zijn deels voorzien van dubbelglas).

2de VERDIEPING:

Via een vlizotrap te bereiken zolderruimte.

BIJGEBOUW:

Entree/bergruimte 6 m²; gang met zowel een heren als dames toilet en een berging waar zich de plaats van de eigen CV-installatie bevindt; te realiseren woon/werk/kantoor of praktijkruimte 49 m² voorzien van een kantoor/bergruimte 7 m².

INFO:

ONDANKS DAT ZOWEL DE VRIJSTAANDE WONING ALS HET BIJGEBOUW BIJNA VOLLEDIG DIENEN TE WORDEN GERENOVEERD EN VERBOUWD BETREFT HET OBJECT ABSOLUUT MOGELIJKHEDEN!

- WOONOPPERVLAKTE: 186 M²
- INHOUD: 785 M³
- PERCEELOPPERVLAKE: 540 M²

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1936

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	785 m ³
Perceel oppervlakte	540 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	186 m ²
Woonkamer	28 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg
Garage	Geen garage
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel, centrale voorziening
C.V.-ketel	Gas gestookt combiketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint
Tuin diepte (cm)	2.000
Tuin breedte (cm)	1.000
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Aan te leggen

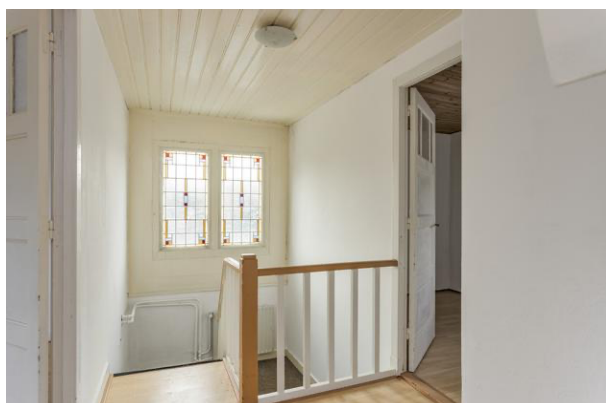
Foto's



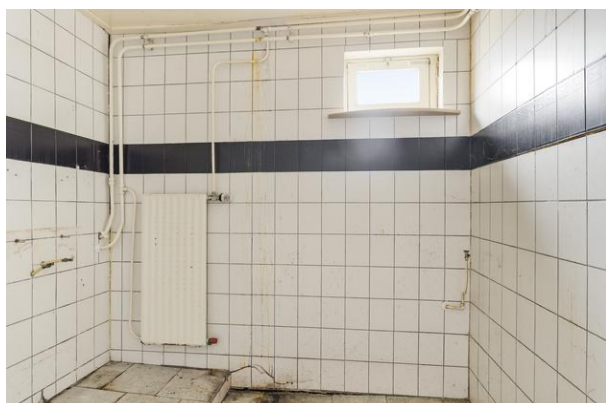
Boven Westerdiep 19 - 9641 LA Veendam

Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Boven Westerdiep 19 - 9641 LA Veendam

Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl

Plattegrond begane grond

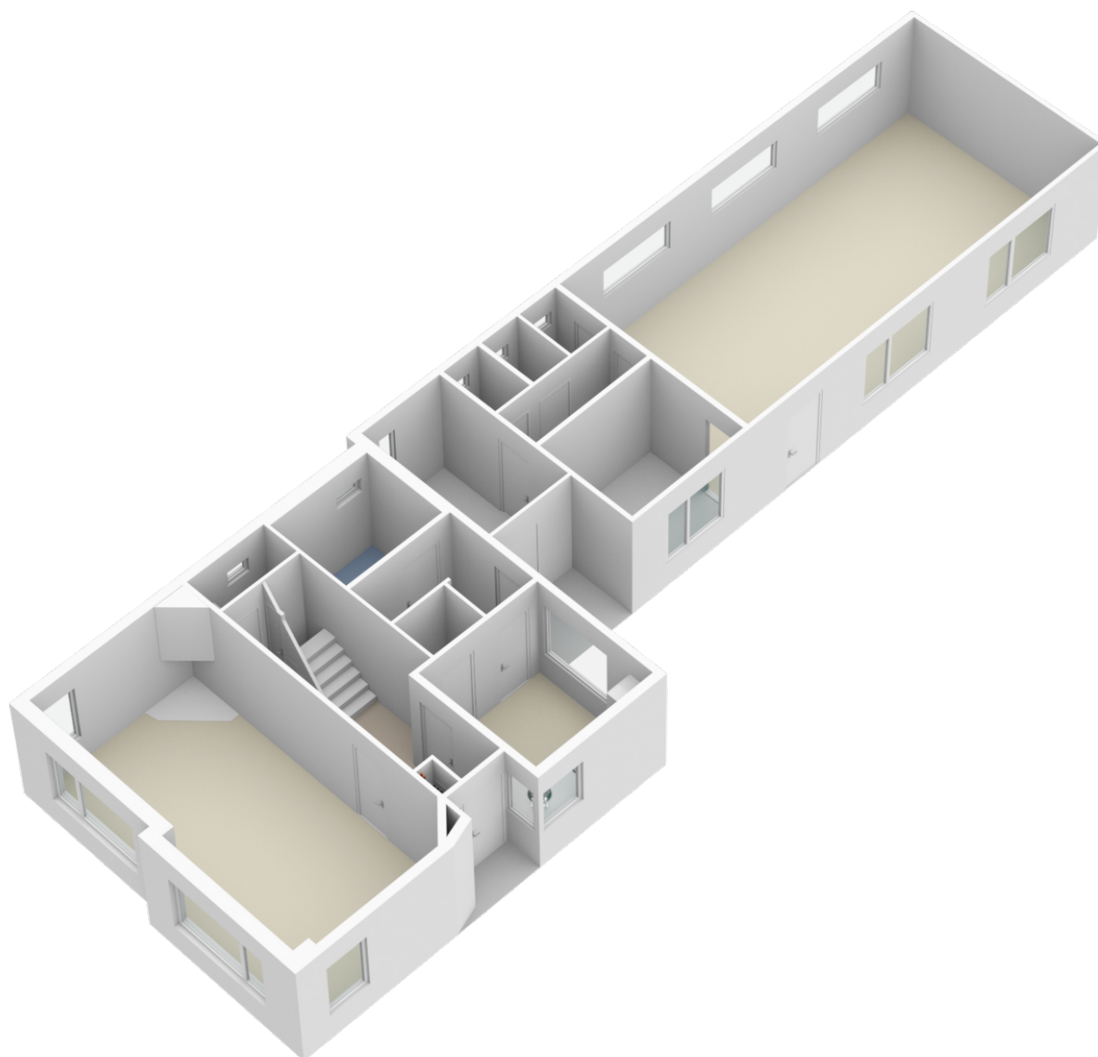


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Boven Westerdiep 19 - 9641 LA Veendam

Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl

Plattegrond



Boven Westerdiep 19 - 9641 LA Veendam

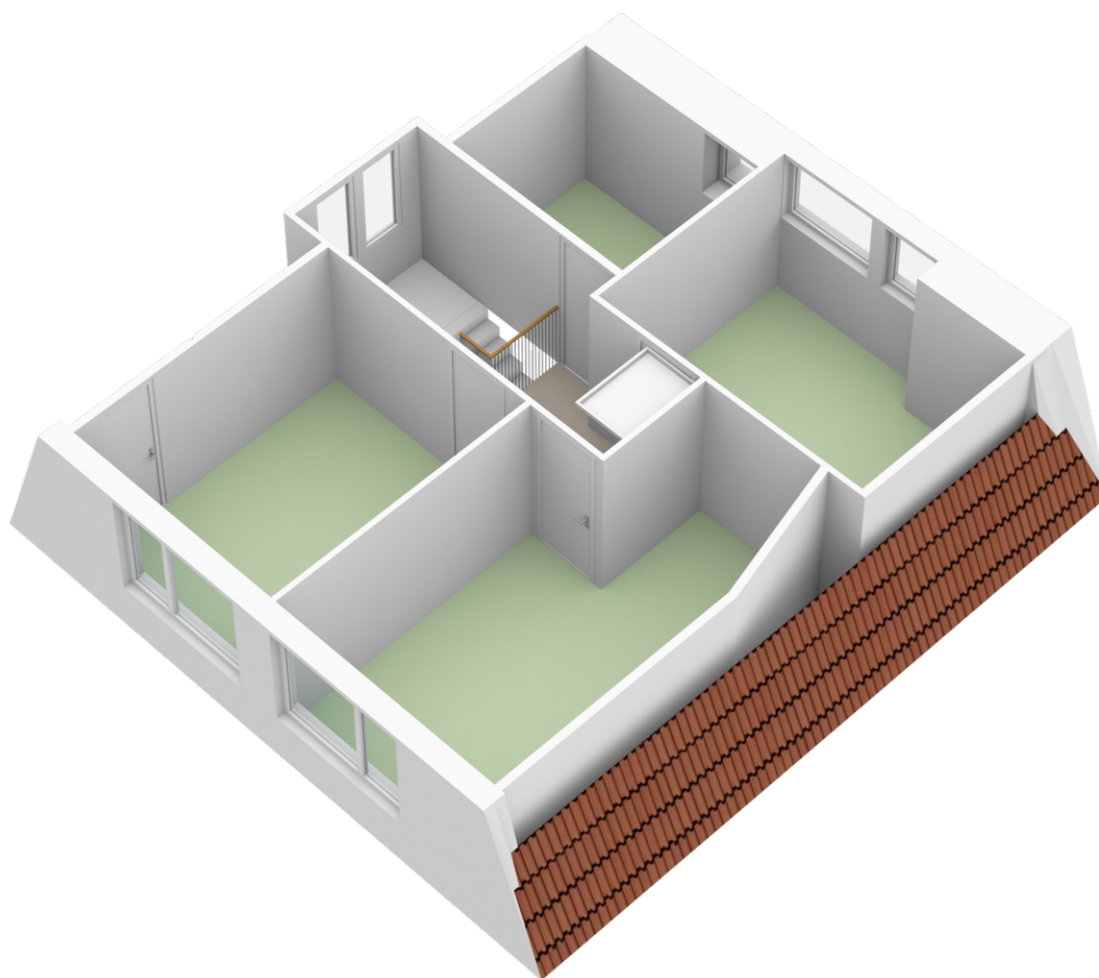
Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl

Plattegrond eerste verdieping



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

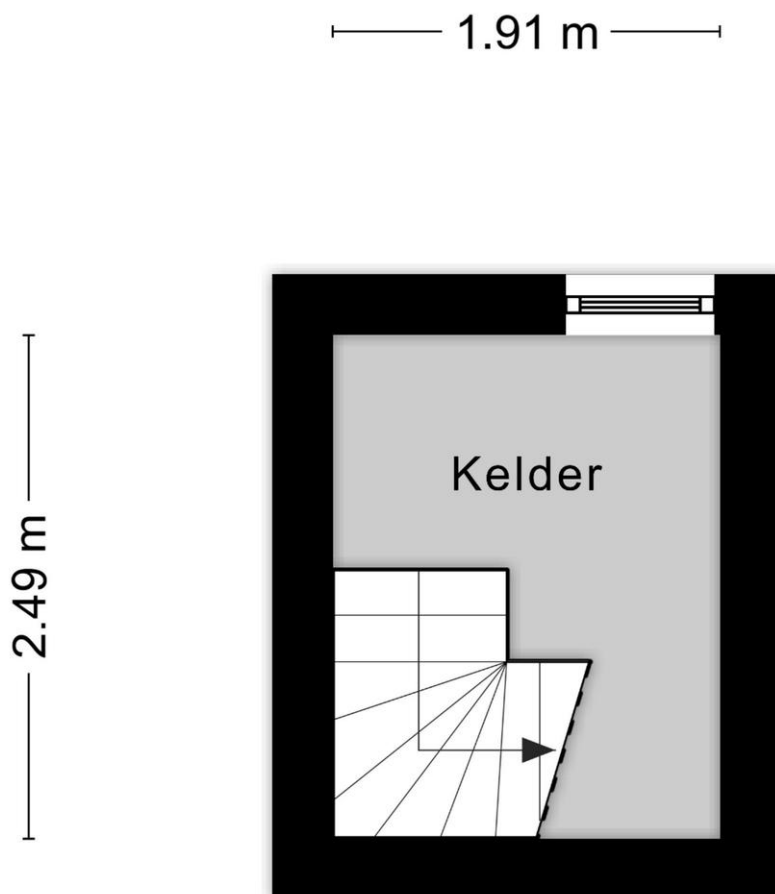
Plattegrond



Boven Westerdiep 19 - 9641 LA Veendam

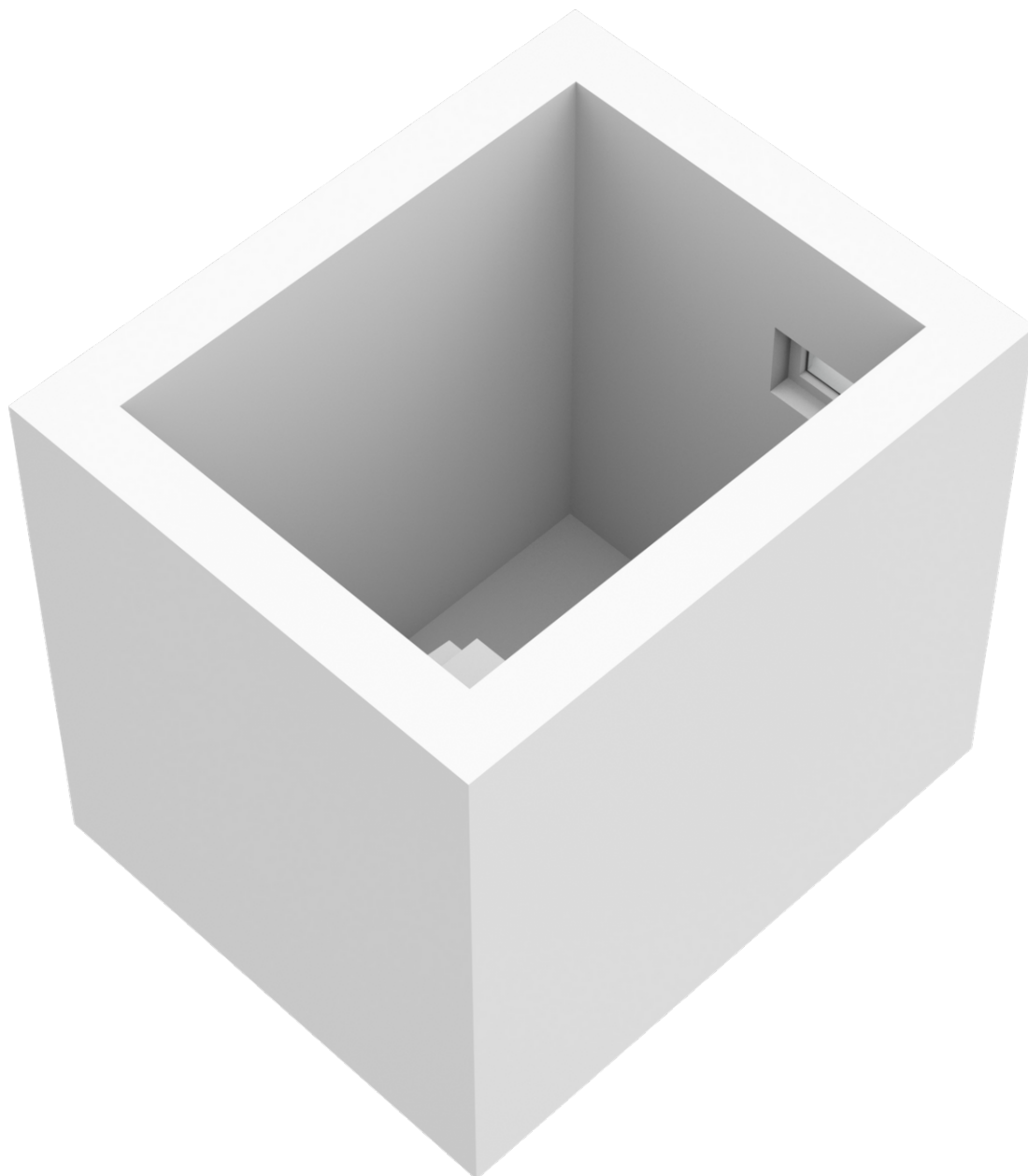
Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl

Plattegrond kelder



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

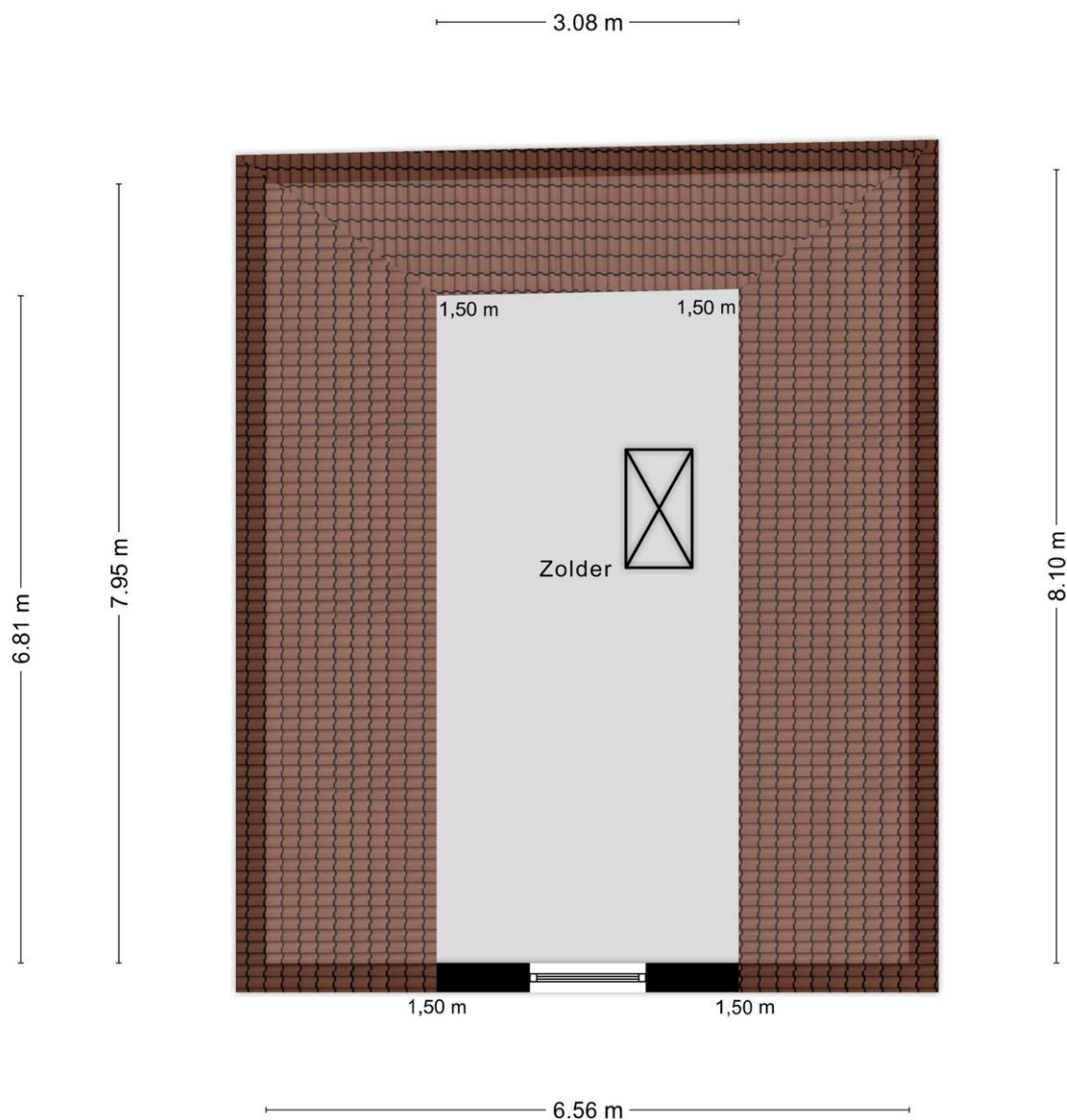
Plattegrond



Boven Westerdiep 19 - 9641 LA Veendam

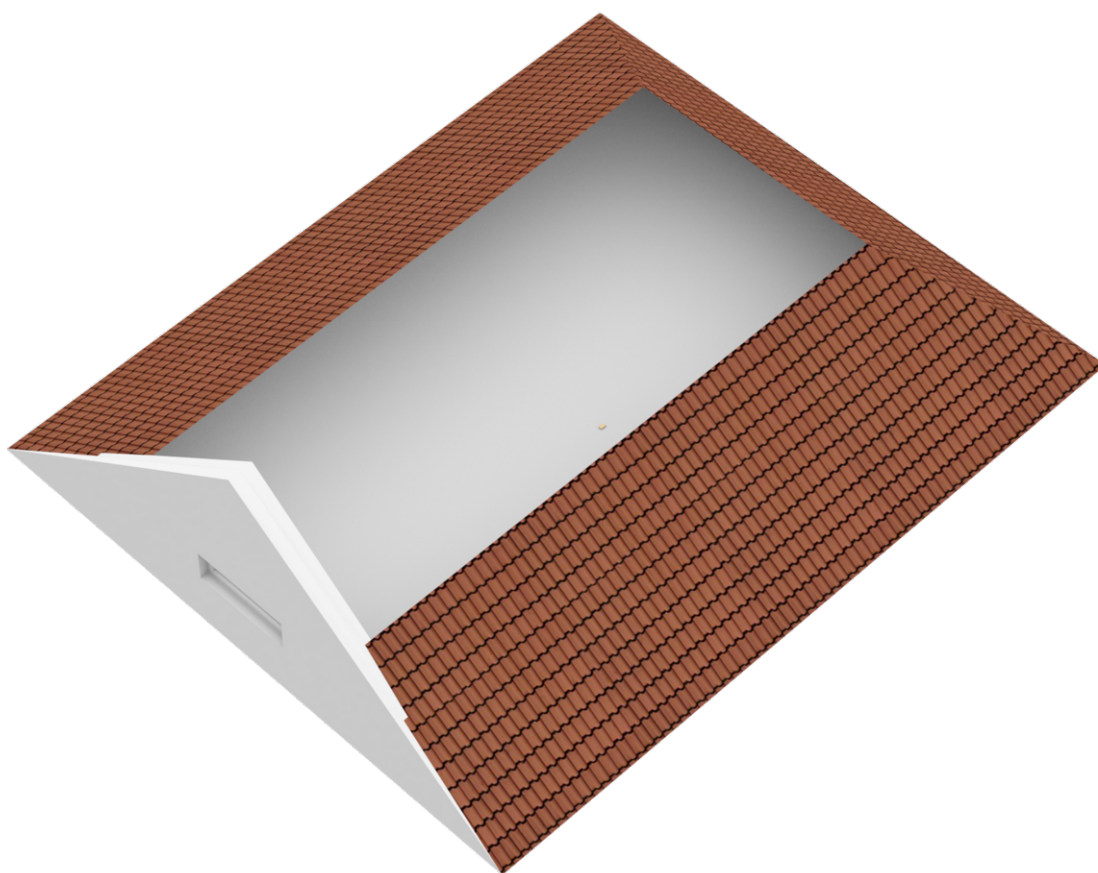
Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl

Plattegrond tweede verdieping



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

Plattegrond

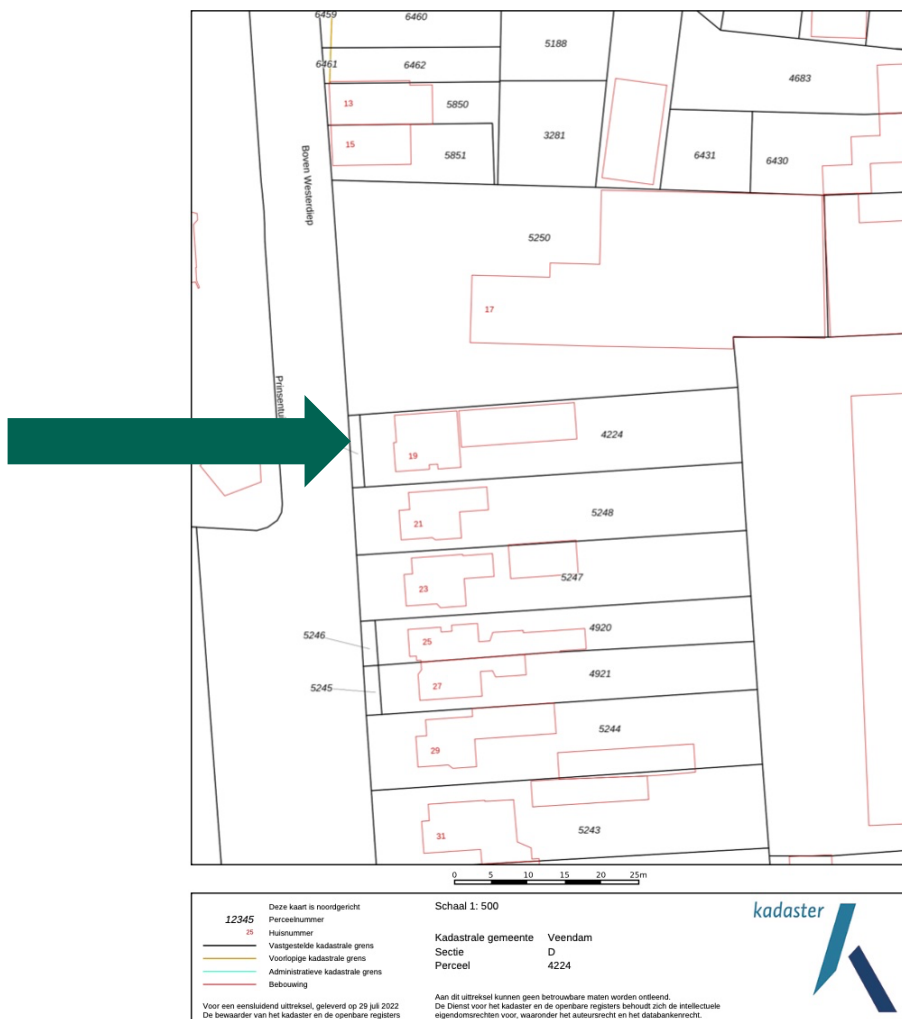


Kadastrale gegevens

Adres	Boven Westerdiep 19
Postcode / Plaats	9641 LA Veendam
Gemeente	Veendam
Sectie / Perceel	D / 4224
Oppervlakte	520 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

Adres	Boven Westerdiep 19
Postcode / Plaats	9641 LA Veendam
Gemeente	Veendam
Sectie / Perceel	D / 5249
Oppervlakte	20 m ²
Soort	Volle eigendom



Boven Westerdiep 19 - 9641 LA Veendam

Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Boven Westerdiep 19
Postcode / plaats	9641 LA Veendam
Provincie	Groningen



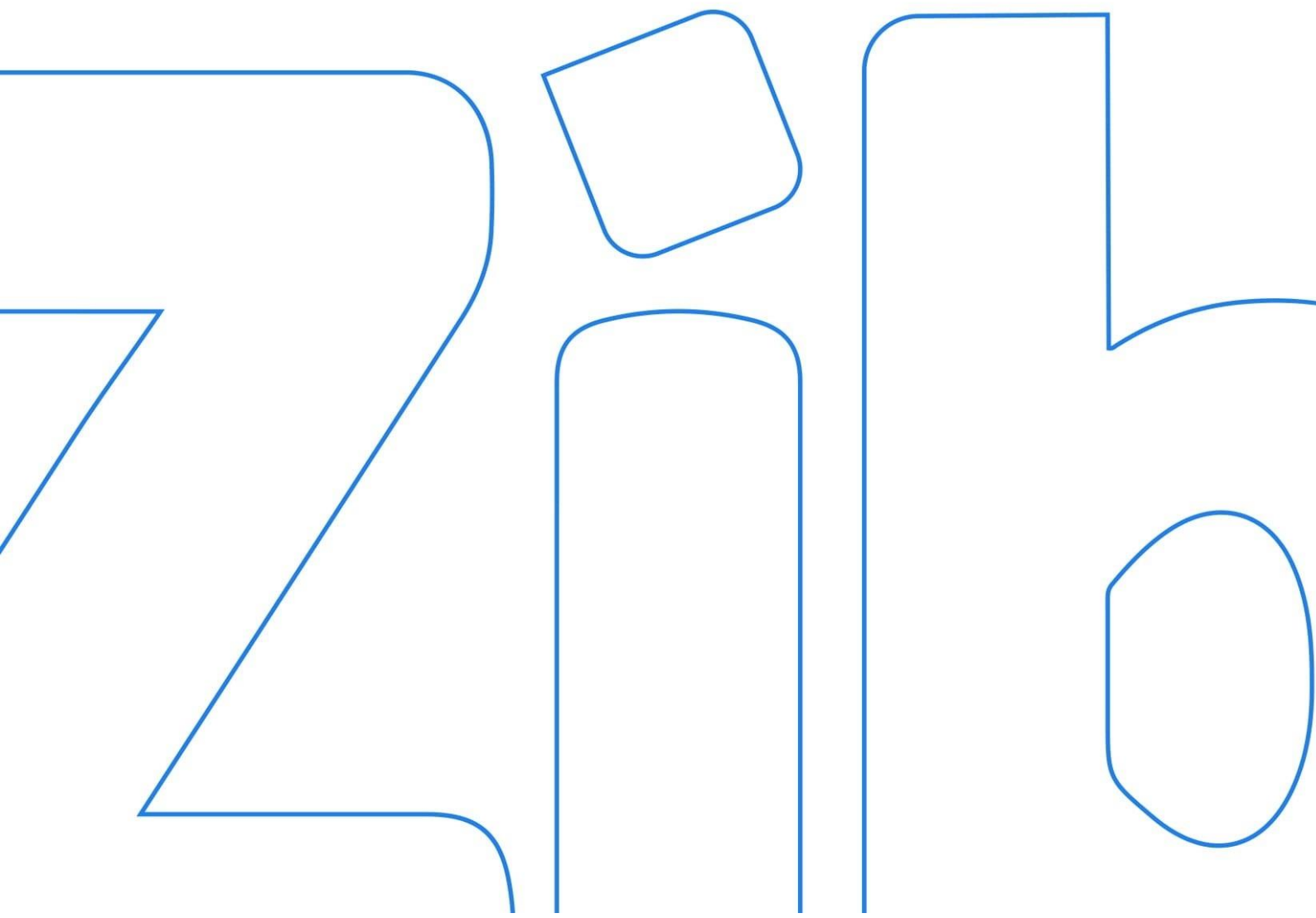
Boven Westerdiep 19 - 9641 LA Veendam

Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl



Meetrapport

Object	Woning
Adres	Boven Westerdiep 19
Postcode, plaats	9641LA, Veendam
Opdrachtgever	Makelaardij Schokker
Datum Meetrapport	19-10-2022
Certificaatnummer	356909



Inhoud

Meetcertificaat _____	3
Toelichting bij rapport _____	4
Informatie over het rapport _____	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader _____	4
Bruto vloeroppervlak (BVO) _____	4
Bruto inhoud _____	4
Totaal gebruiksoppervlakte _____	4
Gebruiksoppervlakte wonen _____	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte _____	5
Gebouwgebonden buitenruimte _____	5
Externe bergruimte _____	5
Voorbehouden & Aannames _____	5
Vlakkentekening _____	7
Meetstaat _____	8

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Makelaardij Schokker dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Boven Westerdiep 19
Postcode/plaats	9641LA, Veendam
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	356909
Status	Definitief
Datum meetopname	17-10-2022
Datum meetrapport	19-10-2022

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	186,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	25,90	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4,50	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	288,40	M ²
Bruto inhoud woning	785,26	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 19-10-2022

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.

Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Zibber B.V. heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVt en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan $\geq 4 \text{ m}^2$ (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend. Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakten:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergingruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4m^2 ;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze $0,50\text{ m}^2$ of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt:

Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m^2 ;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan $0,5\text{m}^2$).

Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

Voorbehouden & aannames

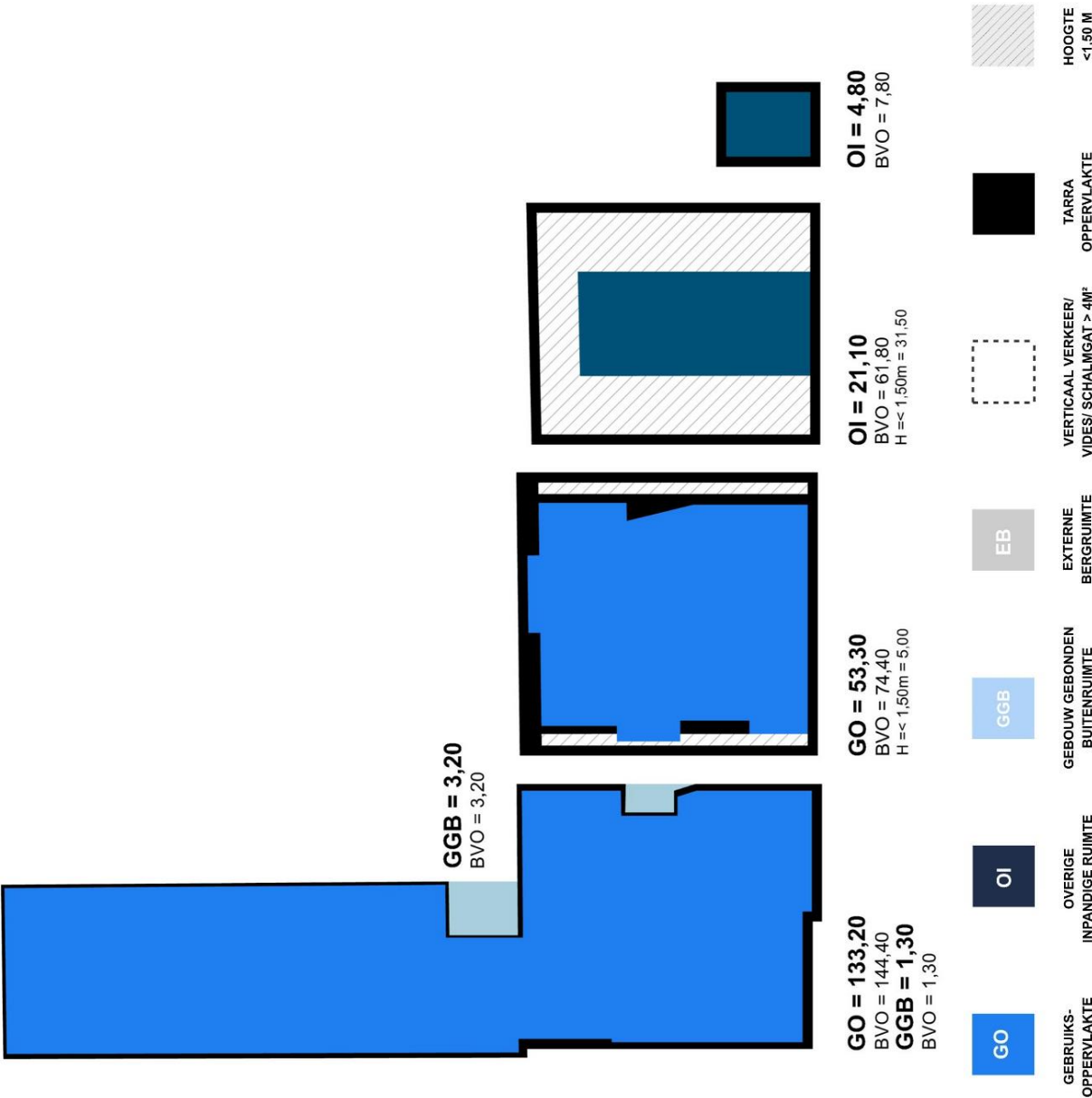
Bij gebouwen van 200 m^2 en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

Bij gebouwen kleiner dan 200 m^2 geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m^2 .

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm

Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Boven Westerdiep 19, 9641LA, Veendam en meetcertificaat 356909 met datum: 19-10-2022



Meetstaat

	BVO	TO	GO	OI	GGB	EB	W	h < 1.50m	vide	BI
	Bruto vloeroppervlakte	Terra oppervlakte	Gebruiksoppervlakte Wonen	Overige Inpandige Ruimte	Gebouwen Gebouwen Buitenruimte	Externe Bergruimte	Verticaal Verkeer > 4 m2 & niet toegankelijke ruimten	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Vides/ Schalingat > 4 m2	Bruto inhoud m3
Begane Grond	148,90	11,20	133,20	0,00	4,50	0,00	0,00	0,00	0,00	523,96
Woon-/werkruiimte	144,40	11,20	133,20	-	-	-	-	-	-	509,84
Terras (Overdekt)	1,30	-	-	-	1,30	-	-	-	-	4,04
Terras (Overdekt)	3,20	-	-	-	3,20	-	-	-	-	10,08
Eerste Verdieping	74,40	16,10	53,30	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	0,00	173,74
Woon-/werkruiimte	74,40	16,10	53,30	-	-	-	-	5,00	-	173,74
Tweede Verdieping	61,80	9,20	0,00	21,10	0,00	0,00	0,00	31,50	0,00	87,33
Zolder	61,80	9,20	-	21,10	-	-	-	31,50	-	87,33
Kelder	7,80	3,00	0,00	4,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,35
Kelder	7,80	3,00	-	4,80	-	-	-	-	-	14,35
Totalen (incl. bijgebouwen)	292,90	39,50	186,50	25,90	4,50	0,00	0,00	36,50	0,00	799,38
Procentueel tov BVO	100%	13,49%		8,84%	1,54%	0,00%				
Totalen (alleen woning)	288,40									785,26

Aantekeningen

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voor nadere informatie en/of bezichtiging:



Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230

E-mail: info@makelaardijshokker.nl