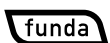




**Ganzenerf 127  
9932 KC DELFZIJL**



**Viva Makelaars  
Venne 178  
9671 EX WINSCHOTEN  
Tel: 0597 424480  
E-mail: [info@vivamakelaars.nl](mailto:info@vivamakelaars.nl)  
Website: [www.vivamakelaars.nl](http://www.vivamakelaars.nl)**



Goede starterswoning!

Deze tussenwoning met achtertuin op het zuiden is gelegen op een perceel van 161 m<sup>2</sup>.

Begane grond:

Hal, toilet, Z-vormige woonkamer met open keuken, de woonkamer heeft een schuifpui naar de achtertuin.

Verdieping:

Overloop, 3 slaapkamers (resp. ca. 9.5, 10 en 12 m<sup>2</sup>), badkamer (ca. 4.5 m<sup>2</sup>, voorzien van een douche, toilet en vaste wastafel) en kastruimte met cv-opstelling.

Informatie:

De woning heeft deels dubbele beglazing en een cv-combiketel (Vaillant, ca. 2000, eigendom).

**Vraagprijs € 122.500,-- k.k.**



Viva Makelaars  
Venne 178  
9671 EX WINSCHOTEN  
Tel: 0597 424480  
E-mail: [info@vivamakelaars.nl](mailto:info@vivamakelaars.nl)  
Website: [www.vivamakelaars.nl](http://www.vivamakelaars.nl)



## Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971-1980
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	250 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	161 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	86 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	In woonwijk, aan rustige weg
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte/lengte	11 m
Tuin breedte	6 m
Ligging	Zuid
Kwaliteit	Normaal



## Foto's

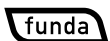


## Foto's





## Foto's

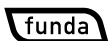


Viva Makelaars  
Venne 178  
9671 EX WINSCHOTEN  
Tel: 0597 424480  
E-mail: [info@vivamakelaars.nl](mailto:info@vivamakelaars.nl)  
Website: [www.vivamakelaars.nl](http://www.vivamakelaars.nl)



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Ganzenerf 127
Postcode / plaats	9932 KC Delfzijl
Gemeente	Delfzijl
Sectie / Perceel	K 1881
Oppervlakte	161 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom





## **Belangrijke informatie voordat u tot een eventuele aankoop van een woning overgaat:**

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken wordt de koopakte opgemaakt door **Viva Makelaars**, conform de modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Bij het passeren van de akte van levering bij de notaris, komt het risico en de aansprakelijkheid van de woning op koper. Dit geldt voor tal van zaken als verontreiniging, asbest, (verborgen) gebreken, etc. Denk hierbij ook om de opstalverzekering (brandverzekering).

### **Ontbindende voorwaarden**

Indien een voorbehoud nodig is, betreffende het rondkomen van de financiering, het eventueel verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie, dan dient u dit ons nadrukkelijk mee te delen bij het uitbrengen van uw bieding. Ontbindende voorwaarden worden namelijk alleen in de koopakte opgenomen indien deze in de onderhandelingen zijn besproken. De termijn die gemiddeld standaard wordt opgenomen voor een ontbindende voorwaarde financiering is 6 weken na mondelinge overeenstemming.

Wij raden u aan een vrijblijvende afspraak te maken voor een deskundig hypotheekadvies door een erkend hypotheekadviseur. U kunt hiervoor eventueel contact opnemen met ons, zodat wij u kunnen doorverwijzen.

### **Onderzoeksplicht**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Voorbeelden: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts.

Nadrukkelijk wijzen wij u er op dat de aanwezigheid van een bouwtechnische keuring u niet ontslaat van de eigen onderzoeksplicht die u als koper heeft.

### **De bouwtechnische keuring**

Koper heeft de mogelijkheid om voorafgaande aan de aankoop van de woning deze bouwtechnisch te laten inspecteren. Deze bouwtechnische keuring geeft u een goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. In dit rapport wordt per onderdeel van de woning aangegeven in welke staat het verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op (korte) termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor zijn geraamd. Geef het verzoek tot bouwtechnische keuring aan bij het uitbrengen van uw bieding (dus voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst). U bent vrij in keuze wie u de bouwtechnische keuring laat uitvoeren, zodat het voor u te allen tijde een objectieve waarneming/opname is. De kosten voor deze bouwtechnische keuring zijn voor rekening van de koper, mits anders overeengekomen.

### **Notaris**

Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).



Viva Makelaars  
Venne 178  
9671 EX WINSCHOTEN  
Tel: 0597 424480  
E-mail: [info@vivamakelaars.nl](mailto:info@vivamakelaars.nl)  
Website: [www.vivamakelaars.nl](http://www.vivamakelaars.nl)





### **Kosten koper**

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

### **Bedenktijd**

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen de partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

### **Ouderdomsclausule**

Indien een woning ouder is dan 10 jaar zal de zogenaamde 'ouderdomsclausule' in de koopakte worden opgenomen: *'Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning en eventuele bijgebouwen meer dan 10 jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, leidingen van elektra, water en gas, riolering en de aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht.*

*Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in art. 6.3 van deze koopakte omschreven gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper van bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.'*

In andere situaties kan de ouderdomsclausule ook opgenomen worden, indien aangegeven.

### **Bankgarantie**

Indien u een woning via **Viva Makelaars** koopt en de eigendomsoverdracht zal later dan 4 weken na datum mondelinge overeenkomst plaatsvinden, dan verlangen onze verkopers een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom dient 7 kalenderdagen na het aflopen van termijn ontbindende voorwaarde financiering afgegeven te zijn bij de notaris, die de eigendomsoverdracht in behandeling heeft. Dit zal opgenomen worden in de koopakte.

Indien er geen ontbindende voorwaarde financiering van toepassing is, dan zal er een waarborgsom van 10% van de koopsom verlangd worden. Deze zal 7 kalenderdagen na volledige ondertekening van de koopovereenkomst bij de notaris gestort moeten zijn, ongeacht de termijn van de eigendomsoverdracht.

### **Erfdienstbaarheden**

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel zit over het algemeen als bijlage in de informatiebrochure en wordt ook als bijlage in de koopakte opgenomen. Daarnaast kunnen er nog andere afspraken of bijzonderheden van toepassing zijn, die u moet weten voordat u een bieding uitbrengt. Voor zover dat zaken zijn die tot de mededelingsplicht van verkoper behoren, vragen wij elke verkoper ons die zaken kenbaar te maken op een speciaal inlichtingenformulier.





### Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van zaken (roerende en onroerende) die in de woning achterblijven, zaken die meegaan en zaken die door koper tegen vergoeding overgenomen kunnen worden. Voor zover in deze brochure een lijst van zaken is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

### Plattegronden

Aan eventueel bijgevoegde plattegronden / tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overeenkomen met de werkelijke situatie.

### Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. U mag verwachten dat de informatie welke door hen wordt verstrekt correct is. Er moet melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden, indien bekend.

### 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'.

### Documentatie

De brochure over de woning is met zorg samengesteld. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De gegevens (opgegeven maten, oppervlakten, bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht en zijn indicatief. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overeenkomen met de werkelijke situatie. Door **Viva Makelaars** wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

De woning in deze brochure wordt aangeboden conform artikel 7:17 lid 6 Burgerlijk Wetboek. De opgegeven kenmerken zijn slechts als aanduiding bedoeld.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Viva Makelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor fouten.



Viva Makelaars  
Venne 178  
9671 EX WINSCHOTEN  
Tel: 0597 424480

E-mail: [info@vivamakelaars.nl](mailto:info@vivamakelaars.nl)  
Website: [www.vivamakelaars.nl](http://www.vivamakelaars.nl)



### **Waardebepaling eigen woning**

Heeft u op dit moment een koopwoning en weet u de actuele marktwaarde hier niet van, dan geven wij u graag een vrijblijvend marktgericht advies. U kunt bij ons kantoor hiervoor een afspraak maken.

### **Een huis kopen doet u niet elke dag ...**

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het zo nodig inwinnen van informatie bij de gemeente en het zo nodig onderzoeken van uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich er van dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om ons tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Voor de goede orde wijzen wij u er op dat er niet eerder een koopovereenkomst tot stand is gekomen, dan nadat tussen koper en verkoper nadrukkelijke overeenstemming bereikt is over de prijs, de leverdatum en andere relevante zaken als bijvoorbeeld gestelde voorbehouden, roerende zaken e.d.

### **Bezichtiging**

Voor een bezichtiging van deze woning kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Een afspraak voor bezichtiging leidt tot geen enkele verplichting. Tevens kunt u hieraan geen rechten ontlenen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten afspraken voor bezichtigingen te maken.

### **Na de bezichtiging:**

Mocht u reeds een bezichtiging hebben gedaan en:

- *u wilt nadere informatie en/of u wilt een bieding op het pand uitbrengen?*

Neemt u dan contact op met ons kantoor (als u de aankoop zelf wilt verzorgen) of met uw eigen NVM makelaar (als u kiest voor een eigen makelaar die u bij de aankoop begeleidt).

- *u heeft geen verdere belangstelling?* Dan stellen wij het op prijs, dat u ons dit binnen enkele dagen laat weten, zodat wij de eigenaar van de woning kunnen informeren.

Wij verwerken persoonsgegevens alleen voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt en in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevens Bescherming (AVG), hiervoor verwijzen wij u naar <https://www.viva-makelaars-winschoten.nl/privacy/>.



Viva Makelaars  
Venne 178  
9671 EX WINSCHOTEN  
Tel: 0597 424480  
E-mail: [info@vivamakelaars.nl](mailto:info@vivamakelaars.nl)  
Website: [www.vivamakelaars.nl](http://www.vivamakelaars.nl)



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> <li>— Overige topografie</li> </ul>	<p>Deze kaart is noordgericht</p>	<p>Schaal 1:500</p>		
	<p>Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>		<p>Delfzijl K 1881</p>
<p>Geleverd op 13 juni 2019</p>	<p>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.</p>			

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Delfzijl K 1881](#)

Kadastrale objectidentificatie : 058580188170000

**Locatie** Ganzenerf 127  
9932 KC Delfzijl

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

**Kadastrale grootte** 161 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 255694 - 593143

**Omschrijving** Wonen

**Koopjaar** 2006

**Ontstaan uit** [Delfzijl K 1220](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

**Basisregistratie Kadaster**

**Publiekrechtelijke beperking** Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Delfzijl kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Delfzijl.