



## **Zuiderdiep 371, 9521 AK Nieuw-Buinen**

**Vraagprijs € 299.500,- k.k.**

**Oosterveld Makelaardij**  
Havenstraat 10  
9591 AK, ONSTWEDDE  
Tel: 0599-650654  
E-mail: [info@oosterveld-makelaardij.nl](mailto:info@oosterveld-makelaardij.nl)  
[www.oosterveld-makelaardij.nl](http://www.oosterveld-makelaardij.nl)

## Omschrijving

Aan een doorgaande weg in lintbebouwing en met uitzicht op tegenover gelegen landerijen staat deze vanaf 2021 gemoderniseerde vrijstaande (bedrijfs)woning met een aangebouwde schuurruimte-/garage op een perceel van 765m<sup>2</sup> grond. Het buitenterrein is grotendeels verhard met H-klinkers en het geheel heeft op dit moment een bedrijfsbestemming, waarmee de schuur voor allerlei doeleinden is te gebruiken.

Begane grond: hal met achter-entree; badkamer (2021) met douche en badmeubel v.v. wastafel; toiletruimte met wandcloset en fonteintje; keuken met inbouwkeuken (2021) in hoekopstelling v.v. diverse apparatuur (o.a. gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser) en vaste kast; kelder; eetkamer (ca. 16.5m<sup>2</sup>); tussenhal met meterkast; woonkamer (ca. 22.6m<sup>2</sup>); aangebouwde schuurruimte (ca. 74m<sup>2</sup>, vanuit de achterhal bereikbaar). Verdieping: overloop; wasruimte met witgoed aansluitingen; 2 slaapkamers (ca. 7.2m<sup>2</sup> en 7.4m<sup>2</sup>) beide met toegang tot een balkon en één met een vaste inbouwkast; ruime ouderslaapkamer (ca. 14.9m<sup>2</sup>) met vaste inbouwkasten over de gehele breedte.

- de aangebouwde schuur is ca. 12.6m x 5.9m (ca. 74m<sup>2</sup>) is v.v. krachstroom, stalen spanten en een betonvloer.
- de woning is vanaf 2021 verbouwd en gemoderniseerd.
- aan de achterzijde van de woning is in 2025 een overkapping (ca. 19m<sup>2</sup>) aangebouwd.
- het geheel heeft een bedrijfsbestemming, waarbij bedrijven zich kunnen vestigen die vallen onder milieu categorie 1 en 2.
- gunstige ligging t.o.v. de Drentse Mondenweg (N376), de N33 en N34 waardoor goed bereikbaar.
- verwarming middels CV (Intergas HR combiketel, bouwjaar 2021).
- energielabel G, maar nadat het label is opgesteld is er nog verduurzaamd met o.a. HR glas, CV en dakisolatie.

Nieuw Buinen is een dorpje gelegen in de gemeente Borger-Odoorn, een schitterend gebied met veel groen en natuur! De basisvoorzieningen zoals een supermarkt, scholen en sportverenigingen zijn allen te vinden in het dorp, uitgebreide voorzieningen zijn in het direct nabij gelegen Stadskanaal. Ook grotere plaatsen als Emmen, Assen en Groningen zijn uitstekend bereikbaar.

## Kenmerken

|                                 |                                                          |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | € 299.500,00                                             |
| Soort                           | Woonhuis                                                 |
| Type woning                     | Vrijstaande woning                                       |
| Aantal kamers                   | 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)                         |
| Inhoud woning                   | 779 m <sup>3</sup>                                       |
| Perceel oppervlakte             | 765 m <sup>2</sup>                                       |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 118 m <sup>2</sup>                                       |
| Soort woning                    | Eengezinswoning                                          |
| Bouwjaar                        | 1962                                                     |
| Ligging                         | Aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving     |
| Tuin                            | Tuin rondom                                              |
| Hoofdtuin                       | Tuin rondom                                              |
| Garage                          | Aangebouwd steen 74 m <sup>2</sup> (1.257 bij 587 cm)    |
| Energielabel                    | G                                                        |
| Verwarming                      | C.V.-Ketel                                               |
| Isolatie                        | Dakisolatie, Dubbel glas, HR++ glas                      |
| Voorzieningen                   | TV kabel, Glasvezel kabel                                |
| C.V.-ketel                      | Intergas HR (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom) |

## Locatie

Zuiderdiep 371  
9521 AK NIEUW-BUINEN



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



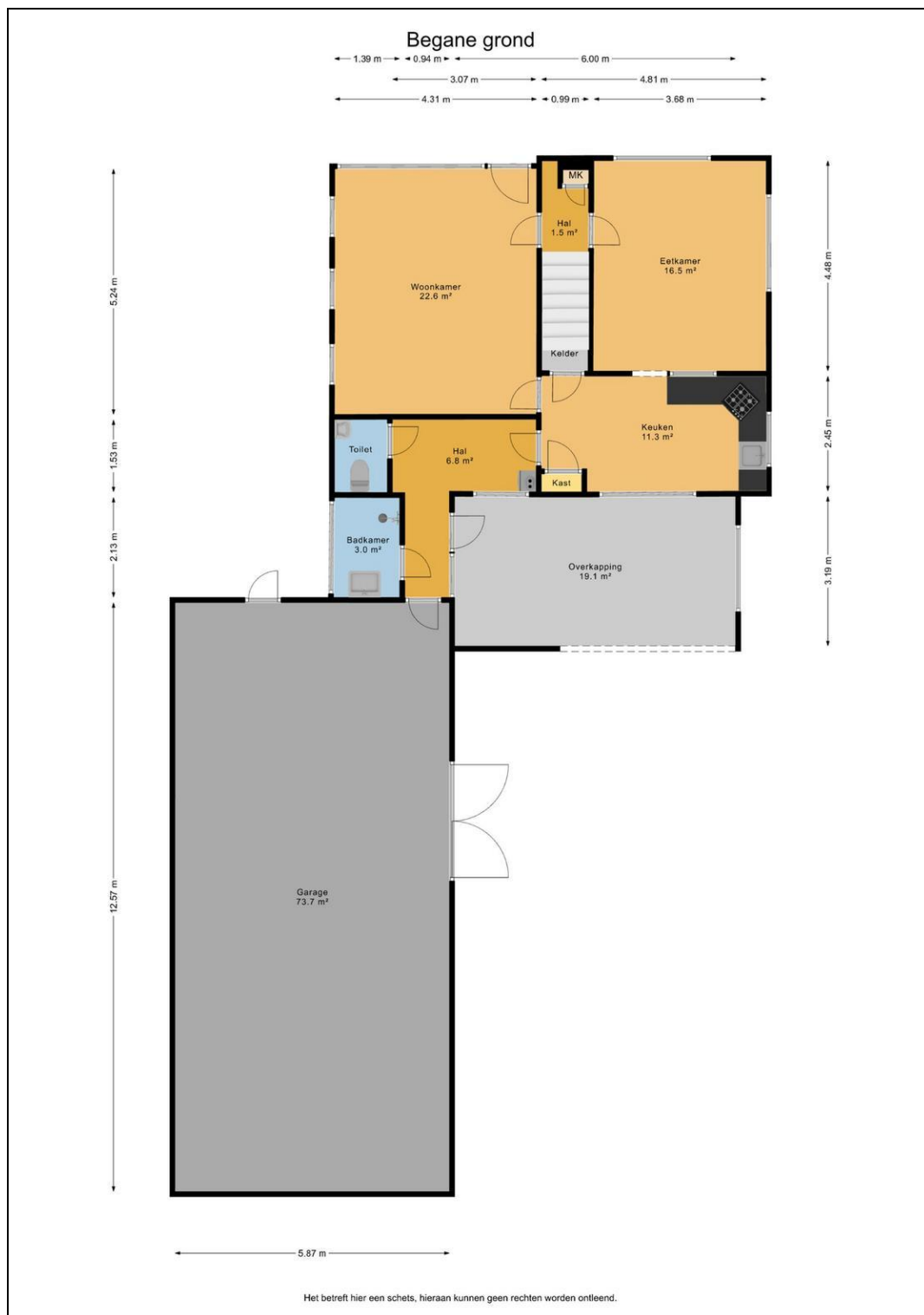
## Foto's



## Foto's

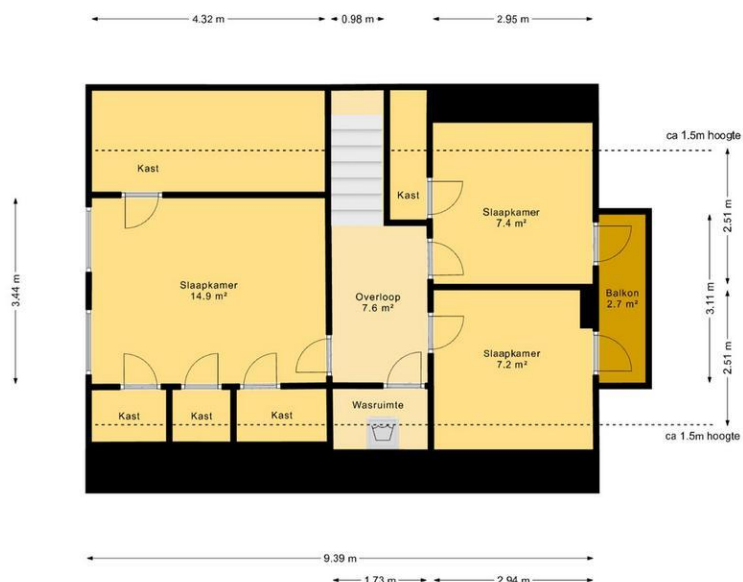


# Plattegrond



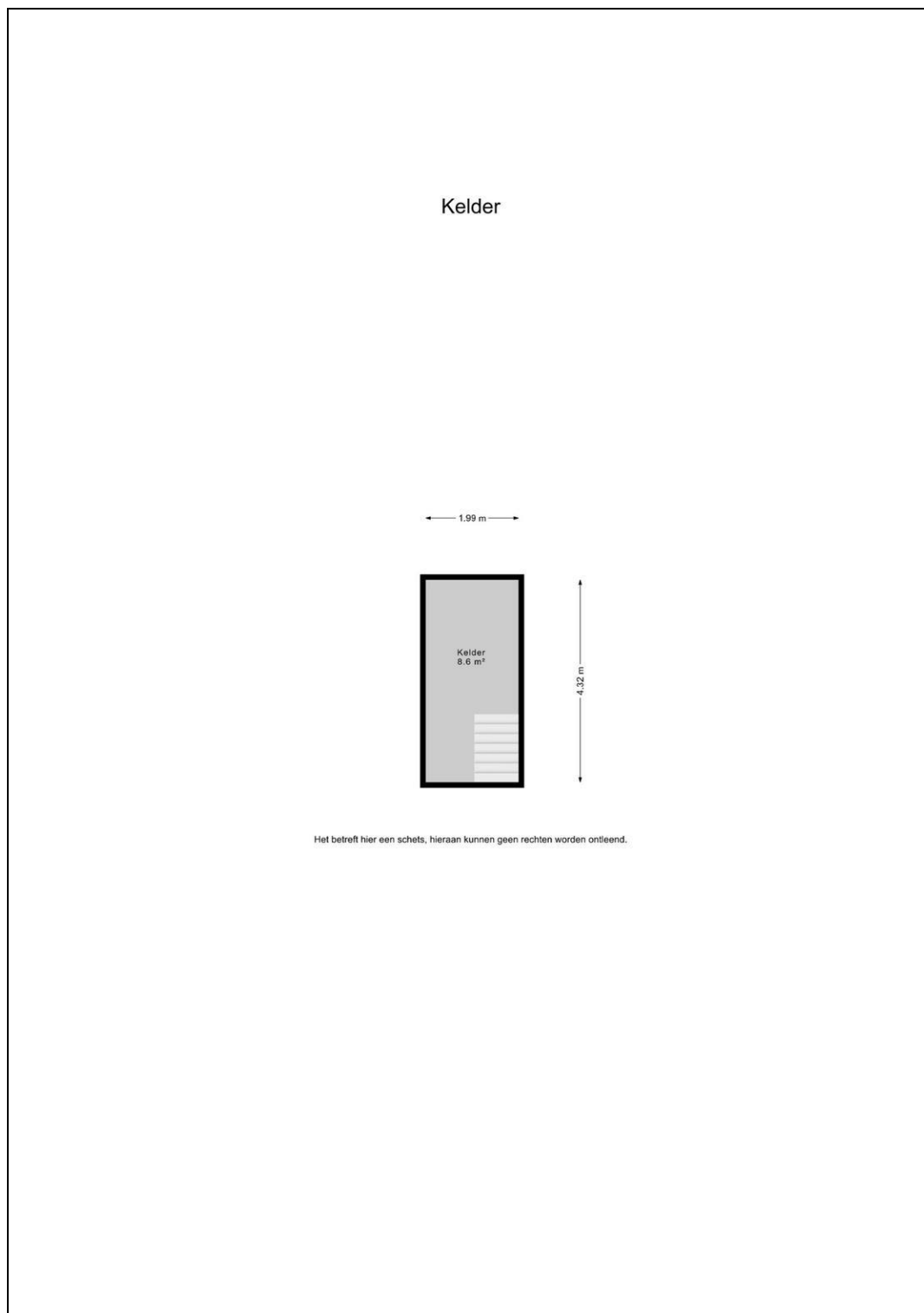
# Plattegrond

1e verdieping



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

# Plattegrond



# Kadaster

| Kadastrale gegevens |                      |
|---------------------|----------------------|
| Adres               | Zuiderdiep 371       |
| Postcode / Plaats   | 9521 AK Nieuw-Buinen |
| Gemeente            | Borger               |
| Sectie / Perceel    | P / 851              |
| Oppervlakte         | 765 m <sup>2</sup>   |
| Soort               | Volle eigendom       |

# Kadastrale kaart



## Aanvullende informatie

Heeft u interesse in deze woning en u wilt de woning graag bezichtigen, dan kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen voor het maken van een afspraak. Wij zijn van maandag t/m vrijdag van 09:00 uur tot 17:00 uur telefonisch te bereiken op **0599-650654**. Houdt u er wel rekening mee dat een afspraak voor een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontlenen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten te onderhandelen en afspraken voor bezichtigingen te maken.

Indien u deze woning inmiddels heeft bezichtigd met één van onze medewerkers dan zouden wij het zeer op prijs stellen als u uw reactie aan ons kenbaar zou willen maken. Wij voelen ons vrij om eventueel na 1 week contact met u op te nemen om te vragen naar uw reactie.

Wanneer u de woning voor een tweede keer wilt bezichtigen of een bod wilt uitbrengen dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

### **Besluit u deze woning te willen kopen dan zijn de volgende begrippen voor u van belang:**

#### **Koopakte**

Indien beide partijen tot overeenstemming zijn gekomen wordt er door Oosterveld Makelaardij een koopakte opgesteld. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

#### **Kosten koper (k.k.)**

Kosten koper betekent dat u als koper de kosten betaalt. Onder deze kosten worden verstaan: notariskosten voor het opstellen van de akte van levering, kosten van het kadaster en de overdrachtsbelasting. Laat u zich hierbij goed informeren of er sprake is van 0% (starter(s) onder de 35 jaar en niet eerder gebruik gemaakt van de startersvrijstelling) of 2% (wonen) of 10.4% (niet wonen en beleggers).

#### **Waarborgsom/bankgarantie**

De koopovereenkomst vereist van de koper een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. Deze dient te worden gesteld nadat de overeenkomst onvoorwaardelijk is geworden.

#### **Voorbehouden**

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopbrochure, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de werkelijke situatie van de woning weer. Het kan echter voorkomen dat maten en indelingen niet overeenstemmen met de werkelijke situatie.

#### **Asbest**

Bij woningen gebouwd vóór en/ of in 1994 zal in de koopovereenkomst een clause worden opgenomen dat er mogelijk asbest aanwezig kan zijn.

#### **Onderzoeksplicht**

Als koper hebt u zelf een 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. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld het laten uitvoeren van een bouwtechnische keuring. Verder adviseren wij om bij de aankoop van een woning u te laten begeleiden door uw eigen (aankoop) makelaar.

### **Keuze notaris**

Onze voorkeur gaat uit naar een plaatselijk notariaat in verband met de reisduur vanaf ons kantoor. De keuze bestaat uit o.a. Notariskantoor Dijkstra Jansen en Bergman te Stadskanaal of Notariaat Westerwolde te Wedde of Ter Apel.

### **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.* Verkoper en Oosterveld Makelaardij kunnen op geen enkele wijze, nu of in de toekomst, aansprakelijk worden gesteld mocht blijken dat de vermelde maten en oppervlakten op Funda en/ of op onze website en/ of in de brochure niet conform deze NEN-normering zijn. Koper is in de mogelijkheid gesteld om de gebruiksoppervlakte te controleren en vrijwaart verkoper en diens makelaar voor iedere aansprakelijkheid met betrekking tot het niet-juist uitvoeren van de meetinstructie.

### **Verzekeringen**

Sinds 2011 is ons kantoor uitgebreid met verzekeringen. Wilt u graag gratis advies en/of een geheel vrijblijvende offerte dan kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.