



Dorpsstraat 19, 9551 AB Sellingen

€ 500.000,- k.k.

Nieboer Makelaars Winschoten
Venne 131 D
9671 ER, WINSCHOTEN
Tel: (0597) 41 75 50
E-mail: winschoten@nieboer.nl
www.nieboer.nl

Omschrijving

Unieke kans in het hart van Sellingen!

Namens de gemeente Westerwolde bieden wij u een zeer bijzonder en vastgoedobject. Het geheel is gelegen aan de feeërieke Dorpsstraat in Sellingen. Het object is karakteristiek en neemt een prominente positie in in het hartje van het dorp. Bent u op zoek naar een object met sfeer, een rijke historie en de ruimte om je eigen dromen waar te maken? Dan is dit bijzondere pand in Sellingen de perfecte kans.

Met zijn rijke historie en markante architectuur biedt dit pand volop mogelijkheden voor herontwikkeling, kantoorruimte, zorg, cultuur of wonen. Een zeldzame kans voor liefhebbers van karaktervolle en historische panden!

Totale perceeloppervlakte: ca 1.779m².

Omschrijving objecten:

1) Het appartementsrecht omvatten het uitsluitend gebruik van drie woningen, 2 op de begane grond en 1 op de eerste verdieping.

Kortom: 3 wooneenheden (Dorpsstraat 19,21 en 21 a) totale woonoppervlakte 267 m². De appartementen hebben allen een traditionele indeling met o.a. hal, woonkamer, keuken, meerdere slaapkamers en inbandige berging. Het bovenste appartement heeft nog de beschikking over een zolderberging. De woningen verkeren in een matige staat van onderhoud en vragen om renovatie en modernisatie.

2) Bedrijfsruimte 1; voorheen een peuterspeelzaal. Deze ruimte heeft een oppervlakte van ca. 100 m² bestaande uit kantoor en groot leslokaal alsmede sanitair en keuken voorziening.

3) Bedrijfsruimte 2; ca. 230 m² onlangs in gebruik geweest al bijeenkomst ruimte, deze ruimte heeft ook zelfstandig diverse voorzieningen waaronder sanitair, kantoorruimte etc.

Aandachtspunten:

- het pand beschikt over 22 zonnepanelen;
- verdere verduurzaming van het pand mogelijk op basis van de regeling "Nij Begun".

Neem voor meer informatie contact op met Servicedesk isolatieaanpak Nij Begun;

- diverse buitenruimtes;
- renovatie kan financieel ondersteund worden door de provinciale SOK-subsidie, ideaal voor behoud en herstel van karakteristieke onderdelen. Neem voor meer informatie contact op met de Provincie Groningen. Deze subsidieregeling is tijdelijk gesloten.

Bestemming:

Het geheel wordt uitdrukkelijk aangeboden in de huidige staat en met de huidige bestemming, vooroverleg met de gemeente omtrent aanpassing van de ruimtelijke plannen is wel mogelijk.

Het object heeft de bestemming gemengd 2: Zie hiervoor ook -

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0048.BP0906-vs01/r_NL.IMRO.0048.BP0906-vs01_2.8.html#begin

Het object is als karakteristiek object aangemerkt. Het facetbestemmingsplan karakteristieke panden ziet toe op bescherming van het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen. Interne verbouwingen zijn doorgaans geen probleem. Als bij eventuele uitbreiding ook delen van het pand gesloopt moet worden, wordt hier met extra aandacht naar gekeken en is er een vergunning nodig. Op voorhand is niet met zekerheid te zeggen dat aan dergelijke plannen

Nieboer Makelaars Winschoten

Venne 131 D

9671 ER, WINSCHOTEN

Tel: (0597) 41 75 50

E-mail: winschoten@nieboer.nl

www.nieboer.nl

medewerking verleend kan worden, hiervoor is vooroverleg met de gemeente noodzakelijk.

Voorwaarden:

1. Bieding wordt alleen beoordeeld op prijs - hoogste prijs telt;
2. Aanvaarding zonder ontbindende voorwaarden;
3. Voorbehoud definitieve goedkeuring college van Burgemeester en Wethouders;
4. In de uiteindelijke koopovereenkomst zal de as-is-where-is clause worden opgenomen (bepaling in de koopovereenkomst waarin wordt verklaard dat de koper de woning koopt in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van overdracht);
5. Een Bibob-onderzoek maakt deel uit van de gunning-procedure. U moet hieraan meewerken.

Verkoopprocedure:

Het onderhavig vastgoed is beschikbaar voor bezichtiging op afspraak, alle verkoopinformatie is beschikbaar via MOVE.nl.

Biedingen dienen via MOVE te worden uitgebracht voor 24 november 2025.

Kenmerken

	: € 500.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 17 kamers waarvan 9 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 2.639 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.779 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 597 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1956
Ligging	: In centrum, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 472 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Geen isolatie
Voorzieningen	: Airconditioning, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel eigendom

Locatie

Dorpsstraat 19
9551 AB SELLINGEN



Nieboer Makelaars Winschoten
Venne 131 D
9671 ER, WINSCHOTEN
Tel: (0597) 41 75 50
E-mail: winschoten@nieboer.nl
www.nieboer.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



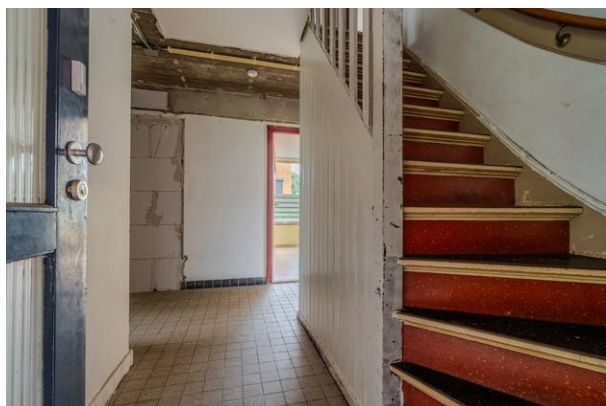
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



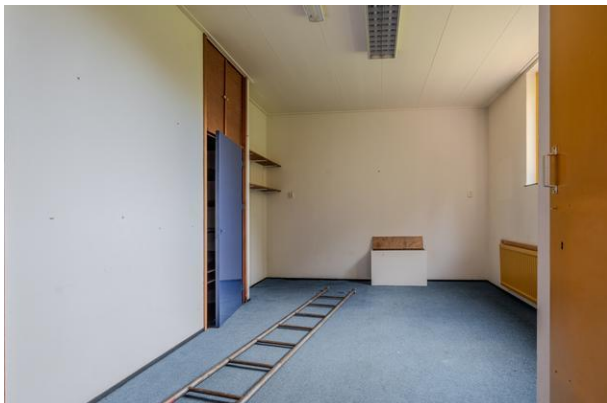
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

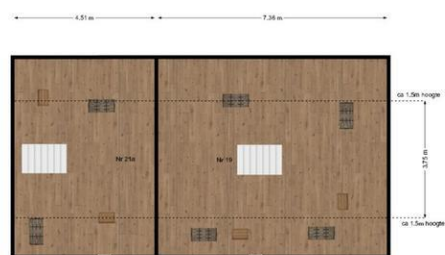


Foto's



Plattegrond

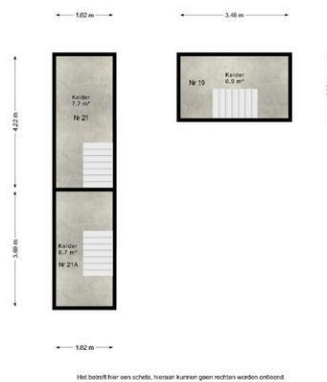
2e verdieping



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

Plattegrond

Kelder



Nieboer tips en adviezen

Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken wordt de koopovereenkomst opgesteld door Nieboer Makelaars, conform de modelakte, opgesteld door de NVM, onze makelaarsberoepsorganisatie. Deze is uitgebreid en gedetailleerd van opzet en voorzien van alle benodigde bijlagen. Bij het passeren van de akte van levering bij de notaris, komt het risico en de aansprakelijkheid van de woning bij de koper te liggen. Dit geldt voor tal van zaken als verontreiniging, asbest, (verborgen) gebreken etc. Denk hierbij ook om de opstalverzekering (brandverzekering) met een correcte verzekerde (herbouw)waarde.

Ontbindende voorwaarden

Indien een voorbehoud (in casu: ontbindende voorwaarde) benodigd is, betreffende het verkrijgen van een financiering (hypotheek), eventueel met het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG), dan dient u dit ons nadrukkelijk mee te delen bij het uitbrengen van uw bieding. Ontbindende voorwaarden worden namelijk alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze in de onderhandelingen zijn besproken. De termijn die wordt opgenomen voor een ontbindende voorwaarde financiering (met of zonder NHG) is 5 weken na mondelinge overeenstemming. Wij raden u aan een vrijblijvende afspraak te maken voor een deskundig hypotheekadvies door een Erkend hypotheekadviseur. U kunt hiervoor contact met ons opnemen.

Bouwtechnische keuring

U heeft de mogelijkheid om (voor eigen rekening) voorafgaande aan de aankoop van de woning deze bouwtechnisch te laten inspecteren. Deze bouwtechnische keuring (veelal met een schriftelijke rapportage en begeleidende foto's) geeft u een (extra) 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. U krijgt hiermee al in een vroeg stadium een objectieve analyse van de bouwkundige en technische staat van de woning. 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 verkoper heeft op zijn beurt diverse zaken verklaart in de vragenlijst, welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie die u heeft ontvangen.

Onderzoekplicht

Nadrukkelijk wijzen wij u op het feit dat u ook, zonder het laten uitvoeren van een bouwtechnische keuring, een eigen onderzoekplicht heeft als koper.

Notaris

Deze is naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld), mits de "kosten verkoper" niet buitensporig hoog in rekening worden gebracht door het desbetreffende notariaat.

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 van toepassing zal de zogenaamde 'ouderdomsclausule' (geheel of gedeeltelijk) in de koopovereenkomst worden opgenomen: *'Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks ..., wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.'*

Nieboer Makelaars Winschoten

Venne 131 D

9671 ER, WINSCHOTEN

Tel: (0597) 41 75 50

E-mail: winschoten@nieboer.nl

www.nieboer.nl



Bankgarantie

Indien u een woning koopt, dan verlangen onze verkopers een bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom dient binnen 7 kalenderdagen na het onherroepelijk geworden zijn van de koopovereenkomst afgegeven dan wel gestort te zijn bij de notaris, die de eigendomsoverdracht in behandeling heeft. Dit artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

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'.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel wordt als bijlage in de koopovereenkomst opgenomen (en krijgt u op verzoek eerder overhandigd). Tijdens de bezichtiging worden deze erfdienstbaarheden u reeds medegedeeld. 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 verkopers behoren, vragen wij elke verkoper ons die zaken kenbaar te maken op de vragenlijst welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij de aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (roerende en onroerende) zaken die in / bij 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.

Documentatie

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. Prijs-/ druk- en zetfouten zijn te allen tijde voorbehouden.

Waardebepaling van uw eigen woning

Als u op dit moment een koopwoning heeft, brengen wij graag onze expertise ten uitvoer met een voor u kosteloos, vrijblijvend en marktgericht advies in de actuele marktwaarde van uw huidige woning. U kunt bij ons kantoor hiervoor een afspraak maken.

Een huis kopen? Voor u geen dagelijkse werk.

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 (bestemmingsplan, milieutechnische aspecten etc.) 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 nadrukkelijk overeenstemming is bereikt is over de prijs, de leverdatum en andere relevante zaken als bijvoorbeeld gestelde ontbindende voorwaarden, roerende zaken e.d. welke verwoord zijn in een door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst (zie ook passage *Bedenktime*). U bent te allen tijde vrij zich te laten bijstaan door een eigen aankoopmakelaar.

Bezichtiging

Nieboer Makelaars Winschoten
Venne 131 D
9671 ER, WINSCHOTEN
Tel: (0597) 41 75 50
E-mail: winschoten@nieboer.nl
www.nieboer.nl



Voor een overtuigende vervolgbesichtiging van een woning kunt u een afspraak met ons maken. Een afspraak tot bezichtiging leidt tot geen enkele verplichting. Ook niet als u de "eerste kijker" bent. Tevens kunt u hieraan geen rechten ontleen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten een afspraak tot bezichtiging te maken.

Na afloop van de bezichtiging

-U wilt nadere informatie, nogmaals bezichtigen of u wilt een bieding op de woning uitbrengen?

Neemt u dan contact op met ons kantoor (als u de aankoop zelf wilt verzorgen) of met uw eigen aankoopmakelaar die u verder bij de aankoop begeleidt).

-U heeft geen verdere belangstelling?

Dan stellen wij het bijzonder op prijs, dat u ons dit binnen enkele dagen laat weten, zodat wij de eigenaar/verkoper van de woning kunnen informeren. Wellicht kunnen wij u met een andere woning (in de toekomst) van dienst zijn.