



Kraaikampweg 24, 9541 BR Vlagtwedde

Vraagprijs € 269.000,- k.k.

**Oosterveld Makelaardij
Havenstraat 10
9591 AK, ONSTWEDDE
Tel: 0599-650654
E-mail: info@oosterveld-makelaardij.nl
www.oosterveld-makelaardij.nl**

Omschrijving

Wonen en werken of volledig werken in een degelijk gebouwd voormalig postkantoor. Aangeboden wordt een uniek en centraal in Vlagtwedde gelegen multifunctioneel pand te gebruiken als kantoor-/praktijk-/bedrijfsruimte, eventueel gecombineerd met wonen! Het voorste gedeelte aan de straatzijde is in de zestiger jaren gebouwd en in de jaren '80 is het vergroot middels de zeer ruime aanbouw aan de achterzijde. Het pand heeft een totale gebruiksoppervlakte van ca. 160m² welke bijna volledig flexibel is in te delen. Het voorste gedeelte wordt onafhankelijk verwarmd van het achterste gedeelte. De elektra-/en internet bekabelingen zijn in 2010 grotendeels vervangen/aangevuld zodat er minimaal 14 complete werkplekken beschikbaar zijn (inclusief stofvrije hangende patchkast).

Indeling voorste gedeelte: entree (ca. 9m²); ruimte 1 (ca. 17m²); ruimte 2 (ca. 25.5m²); keuken (ca. 17.5m²) met een wit hoogglans keukenblok v.v. een koelkast, besteklades en composiet werkblad; toiletruimte met ruime wastafel;

Indeling achterste gedeelte: grote ruimte (ca. 60m²) met veel daglichtinval; badkamer met douchehoek en wastafel; ruime achter-entree met vaste garderobe en meterkast; toiletgroep; ruimte met een wasmachine-aansluiting; cv-ruimte; aangebouwde fietsenberging-/overkapping (in totaal ca. 30m²).

Verdieping: bergzolder (middels vlizotrap bereikbaar).

- de ruimten zijn v.v. systeemplafonds met inbouwverlichting.
- Het geheel heeft een bedrijfsbestemming. Conform de huidige bestemming is het niet toegestaan om het pand in zijn geheel als woning te gebruiken maar wonen is wel toegestaan in combinatie met uitoefening van een bedrijf als zijnde (levensloopbestendige) bedrijfswoning.
- het buitenterrein is grotendeels verhard middels klinkers met een ontsluiting evenals 2 hekwerken aan zowel de voor-/als achterzijde.
- er is een toegestane mogelijkheid voor het vergroten van de verdieping en het creëren van extra ruimtes.
- verwarming middels CV (2x Intergas HR combiketel, bouwjaar 2011, laatste onderhoudsbeurt in juli 2025).

Vlagtwedde is een dorp met alle basisvoorzieningen voor de dagelijkse behoeften (met o.a. twee supermarkten, huisartsen en scholen) en is gelegen in een prachtige bosrijke omgeving omringd door verrassend mooie natuurgebieden met vele wandel- en fietsroutes!

Kenmerken

Vraagprijs	€ 269.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Geschakelde woning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	780 m ³
Perceel oppervlakte	432 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	160 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1961
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Glasvezel kabel
C.V.-ketel	Intergas HR (2x) (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

Locatie

Kraaikampweg 24
9541 BR VLAGTWEDDE



Foto's



Foto's



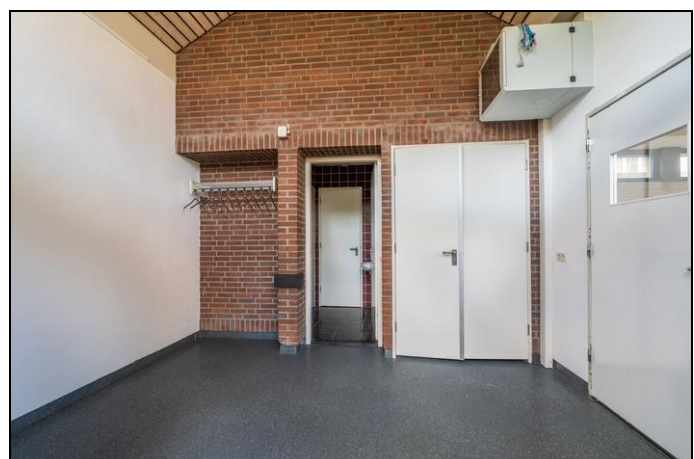
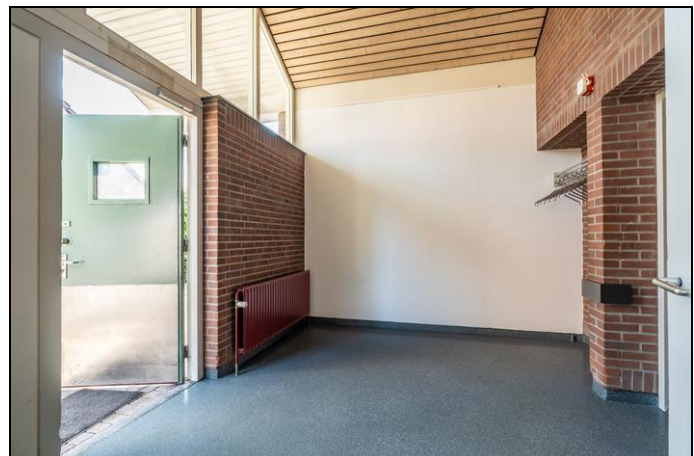
Foto's



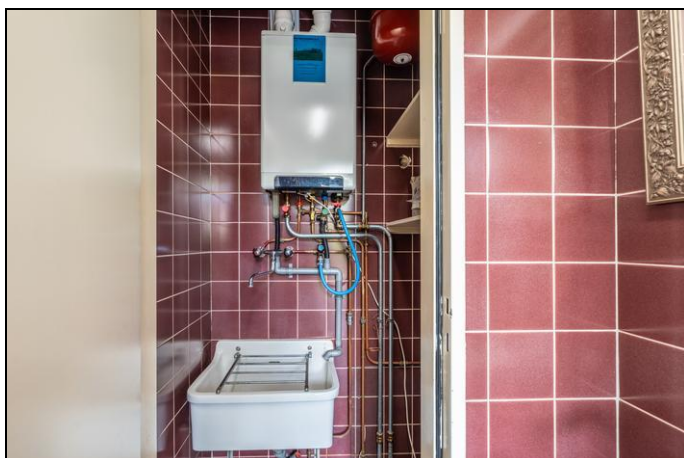
Foto's



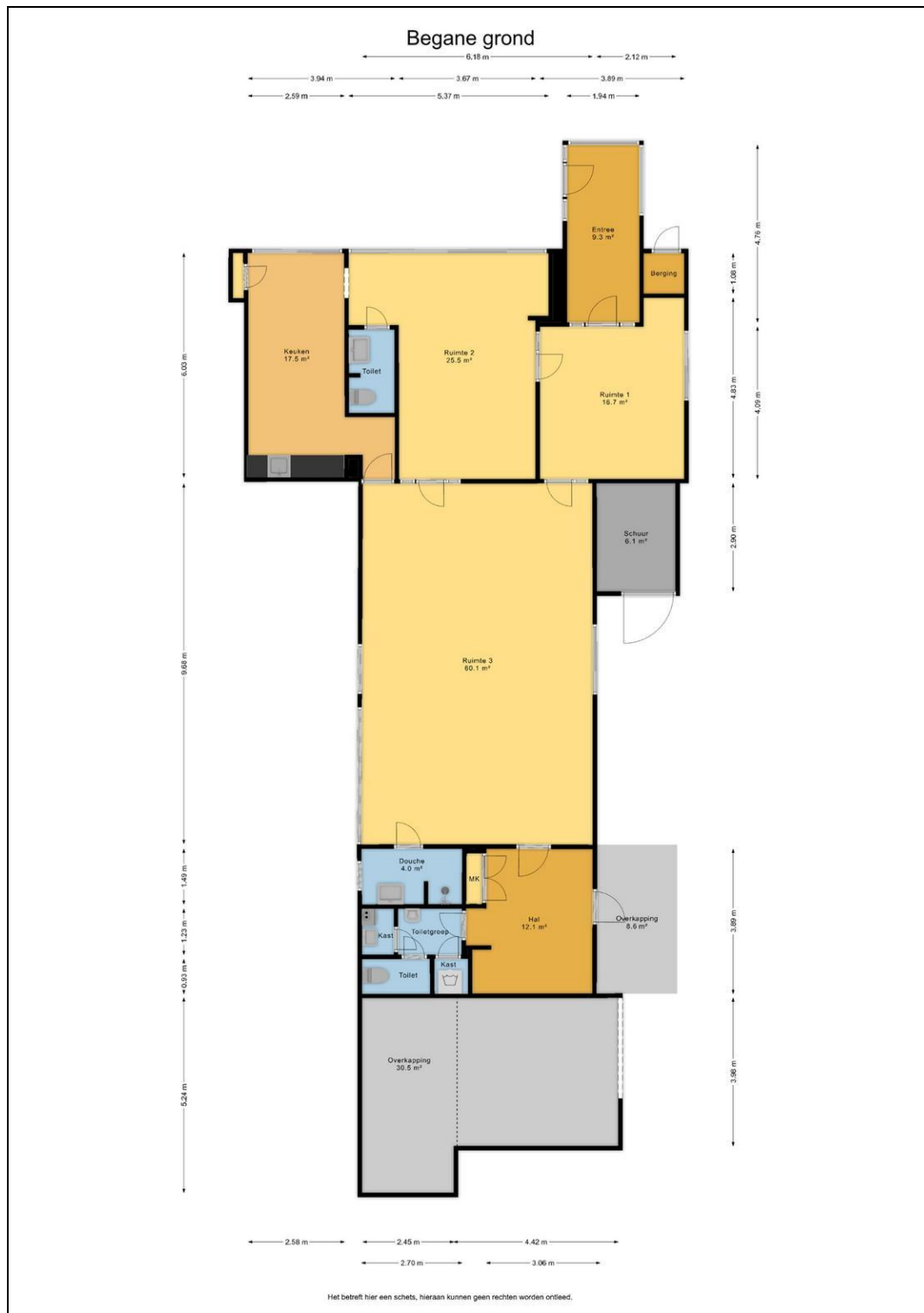
Foto's



Foto's



Plattegrond



Kadastrale kaart



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Kraaikampweg 24
Postcode / Plaats	9541 BR Vlagtwedde
Gemeente	Vlagtwedde
Sectie / Perceel	B / 8877
Oppervlakte	432 m ²
Soort	Volle eigendom

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.