

TE KOOP



Gerard Doustraat 29, Ommen

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

138m²

Woonoppervlakte

114m²

Inhoud

403m³

Bouwjaar

2005

> Omschrijving

Luxe en hoogwaardig afgewerkte tussenwoning, met energielabel A, op een geweldige locatie aan het water in Ommen!

Welkom bij de Gerard Doustraat 29, een prachtige, uitgebouwde, eengezinswoning uit 2005 gelegen in de populaire, kindvriendelijke en groene wijk Alteveer.

De huidige bewoner heeft de afgelopen 13 jaar mogen ervaren hoe fijn deze wijk is vanwege de gemoedelijke sfeer, korte afstand tot het centrum met diverse gezellige horeca gelegenheden en ruim aanbod in scholen en kinderopvang.

Je dag starten met een heerlijke wandeling? Vanuit de wijk loop je direct het Ommerbos in. Ook is het station met de verbinding naar Emmen en Zwolle op fietsafstand te bereiken en tevens kun je met de auto vanuit Ommen alle kanten van het land op!

Terug naar de woning...

Deze luxe woning is recentelijk volledig gemoderniseerd op de begane grond, met een nieuwe logische indeling die perfect past bij jouw moderne levensstijl.

De gloednieuwe keuken uit 2022 is een ware eyecatcher en maakt koken tot een feestje. En alsof dat nog niet genoeg is, is er ook een uitbouw aan de achterzijde van het huis waardoor je nog meer leefruimte hebt om van te genieten.

De achtertuin is gelegen op het zuiden en grenst aan het water. De perfecte plek om te ontspannen of gezellig samen te komen met vrienden en familie. Geniet van zonnige dagen, organiseer gezellige barbecues en creëer mooie herinneringen in je eigen stukje groen.



Graag neem ik je mee voor een rondleiding:

Bij binnenkomst omarm je gelijk de warme en moderne sfeer van de woning! Je wordt verwelkomd in de hal met een trapopgang naar de eerste verdieping. Hier vind je ook de meterkast en het moderne toilet, welke tevens is gemoderniseerd in 2022.

De tuingerichte woonkamer is in 2022 uitgebouwd en voorzien van prachtige aluminium harmonica deuren welke toegang geven tot de achtertuin. Op deze manier loopt het binnen én buiten leven vloeiend in elkaar over.

De luxe, moderne en ruime keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en is van alle gemakken voorzien zoals een inductie kookplaat met afzuigkap, een combi oven, een vaatwasser en een koelkast. Tevens is er onder de trap een praktische kast aanwezig. De gehele begane grond is voorzien van een nieuwe PVC vloer met vloerverwarming (2022).

Op de eerste verdieping vind je de overloop welke toegang biedt tot drie slaapkamers en de ruime badkamer. De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, wastafel met meubel en 2e toilet.

Maar er is meer! De vaste trap naar de tweede verdieping geeft toegang tot de 4e (slaap)kamer. Deze ruimte kan ook gebruikt worden als speelkamer of thuishkantoor. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor het witgoedapparaat en de CV opstelling.

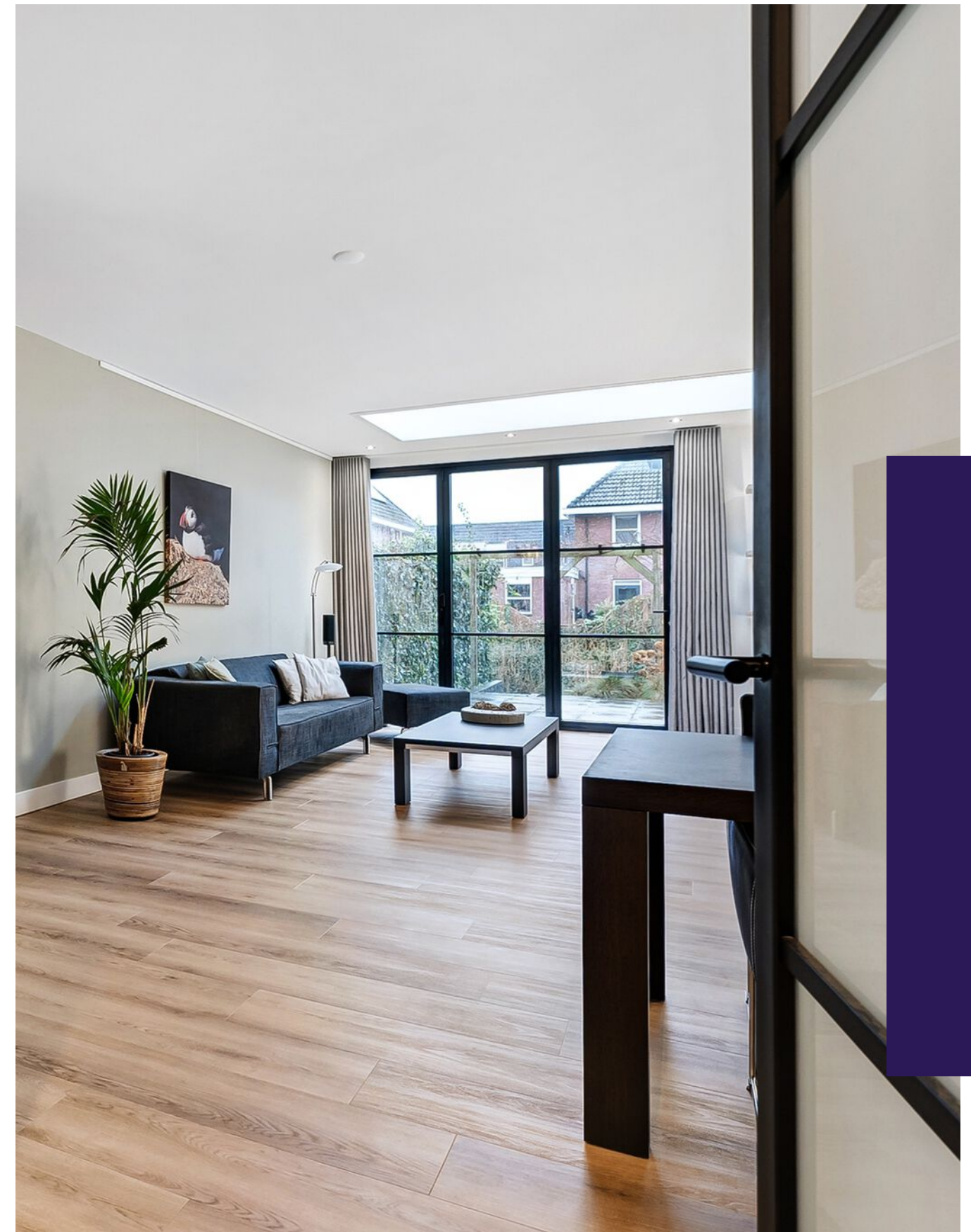
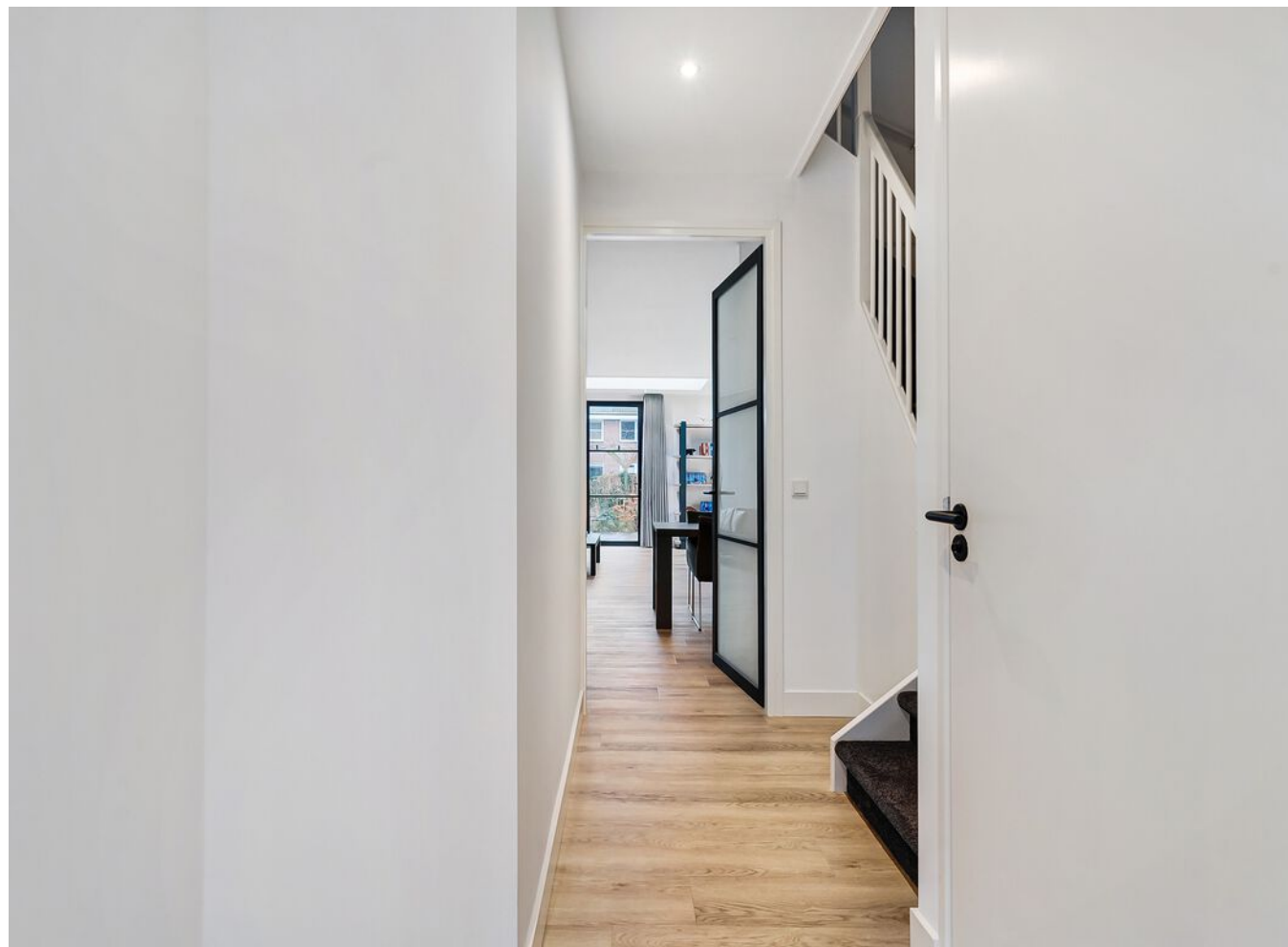
Aan het opbergen van spullen is ook gedacht; zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de woning is er een berging aanwezig.

Kortom; Deze sfeervolle woning biedt alles wat je nodig hebt voor een comfortabel gezinsleven. Het moderne interieur, de ruime opzet en fraaie ligging aan het water, zorgen voor een fijne leefomgeving waar je met plezier thuiskomt. Waar wacht je nog op? Aarzel niet en neem vandaag nog contact op om een bezichtiging in te plannen.

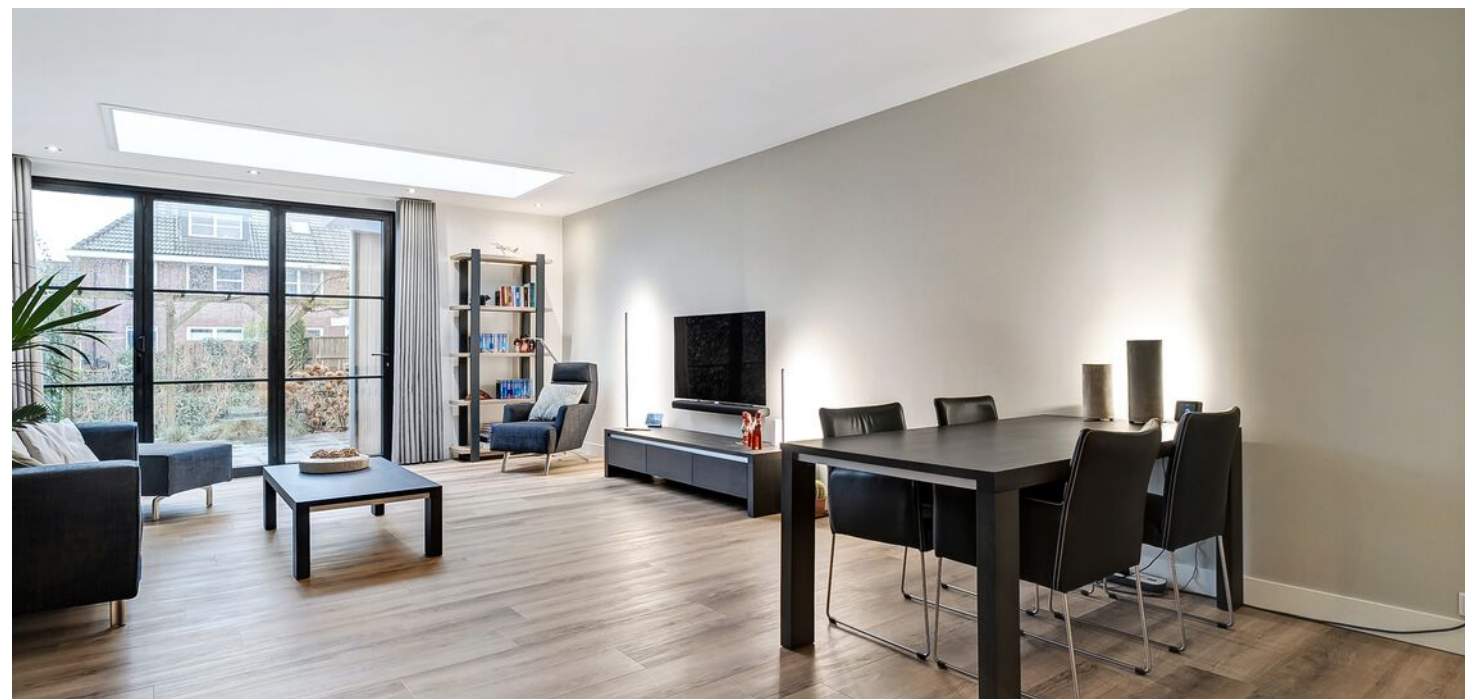
Hieronder de kenmerken én bijzonderheden op een rij:

- Luxe en modern afgewerkte woning
 - Voorzien van een uitbouw aan de achterzijde
 - Energietabel A
 - Fraaie ligging, met terras aan het water
 - De woning is zeer goed onderhouden.
 - De achtertuin is gelegen op het zuiden.
 - Voorzien van een nieuwe keuken en nieuwe toiletruimte (2022)
- Tot slot belangrijke informatie voor de starter!
De gemeente Ommen heeft een starterslening beschikbaar. Daarmee geeft de gemeente een starter een financieel steuntje in de rug.
Voor meer informatie en de regels omtrent de starterslening kun je terecht op de website van de gemeente Ommen.



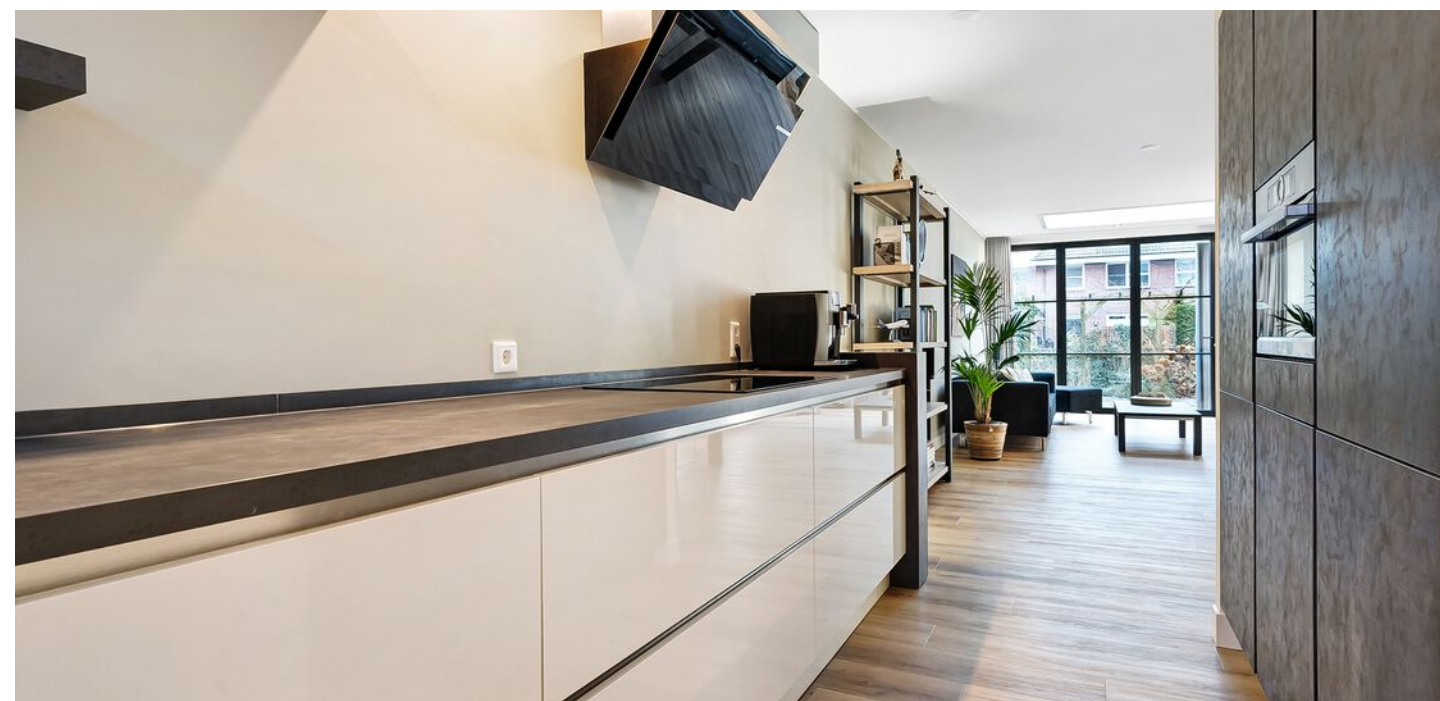


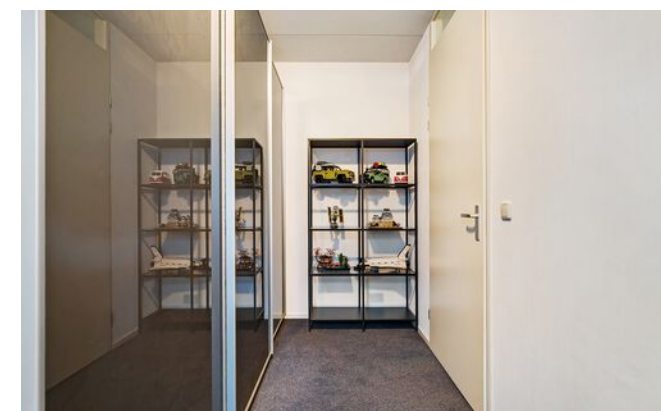
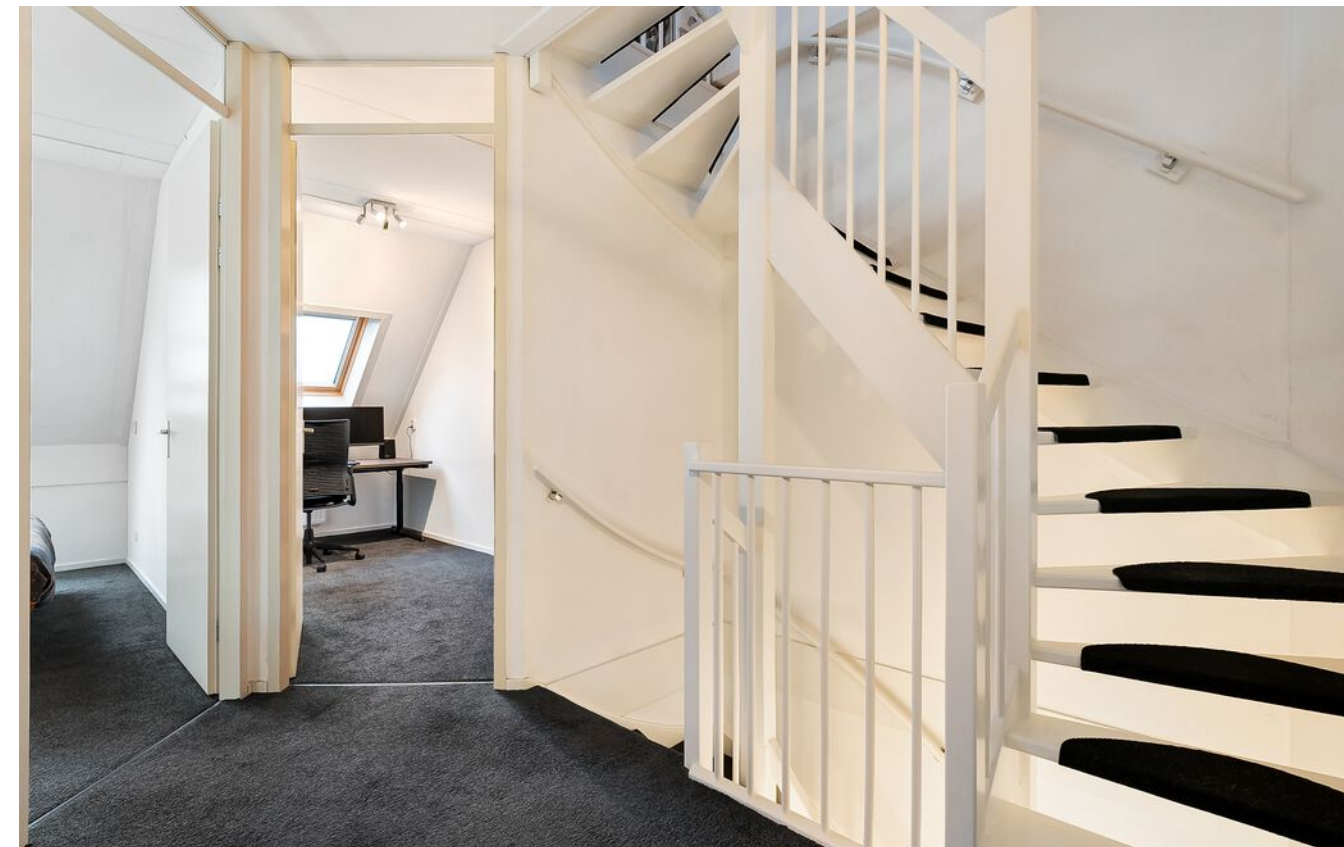
"Kom binnenkijken!"

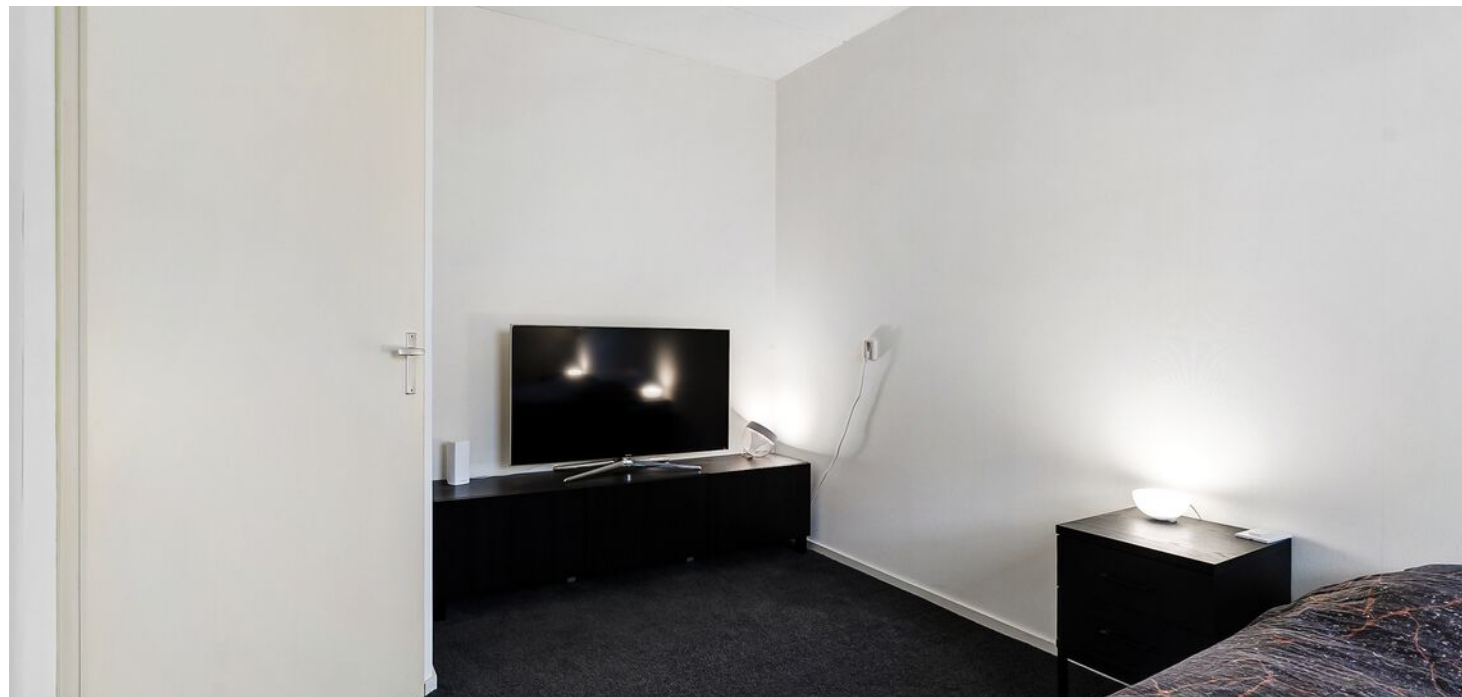




De gloednieuwe keuken uit 2022 is een ware eyecatcher en maakt koken tot een feestje. De thuishok kan zich hier naar hartenlust uitleven!











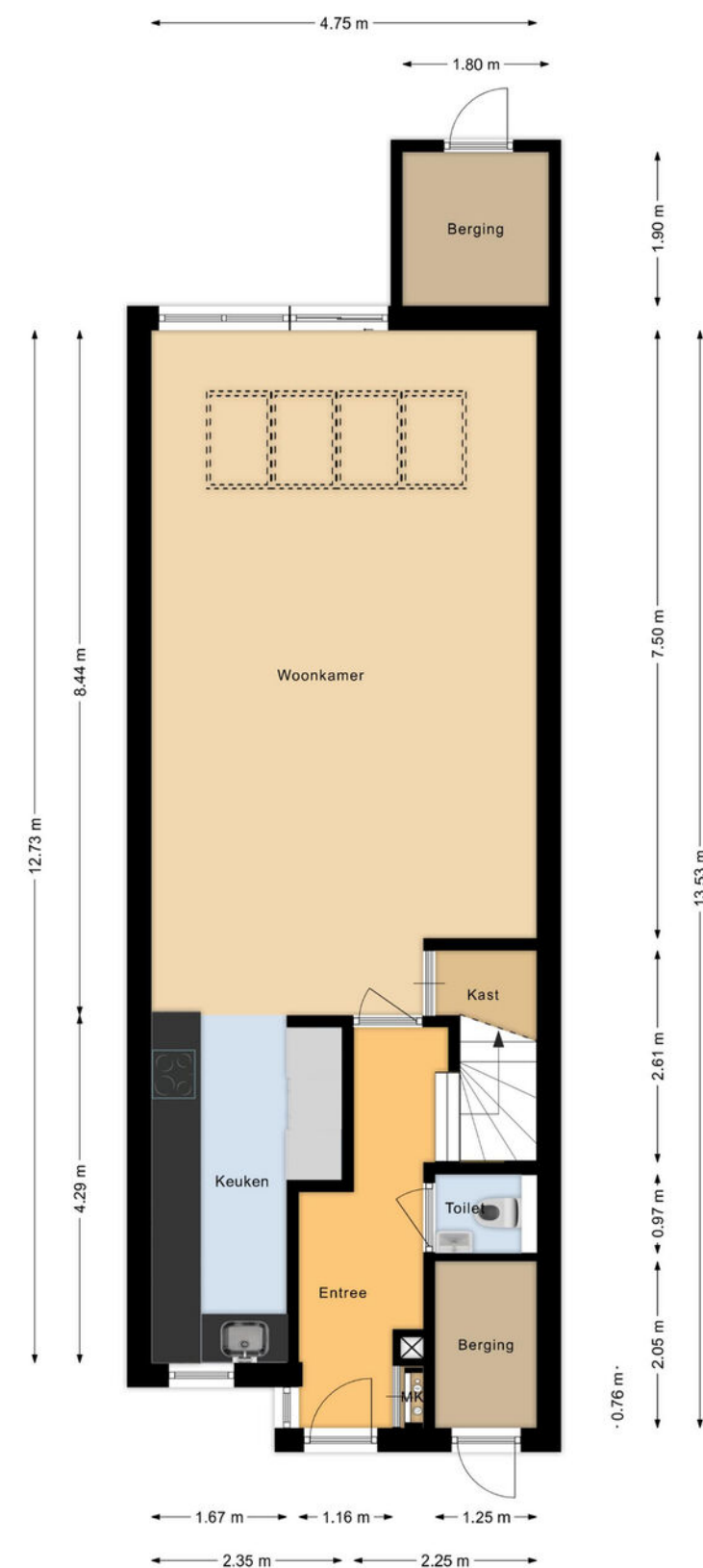
**De achtertuin is gelegen op
het zuiden en aan het water.
Een heerlijke plek om te
ontspannen!**





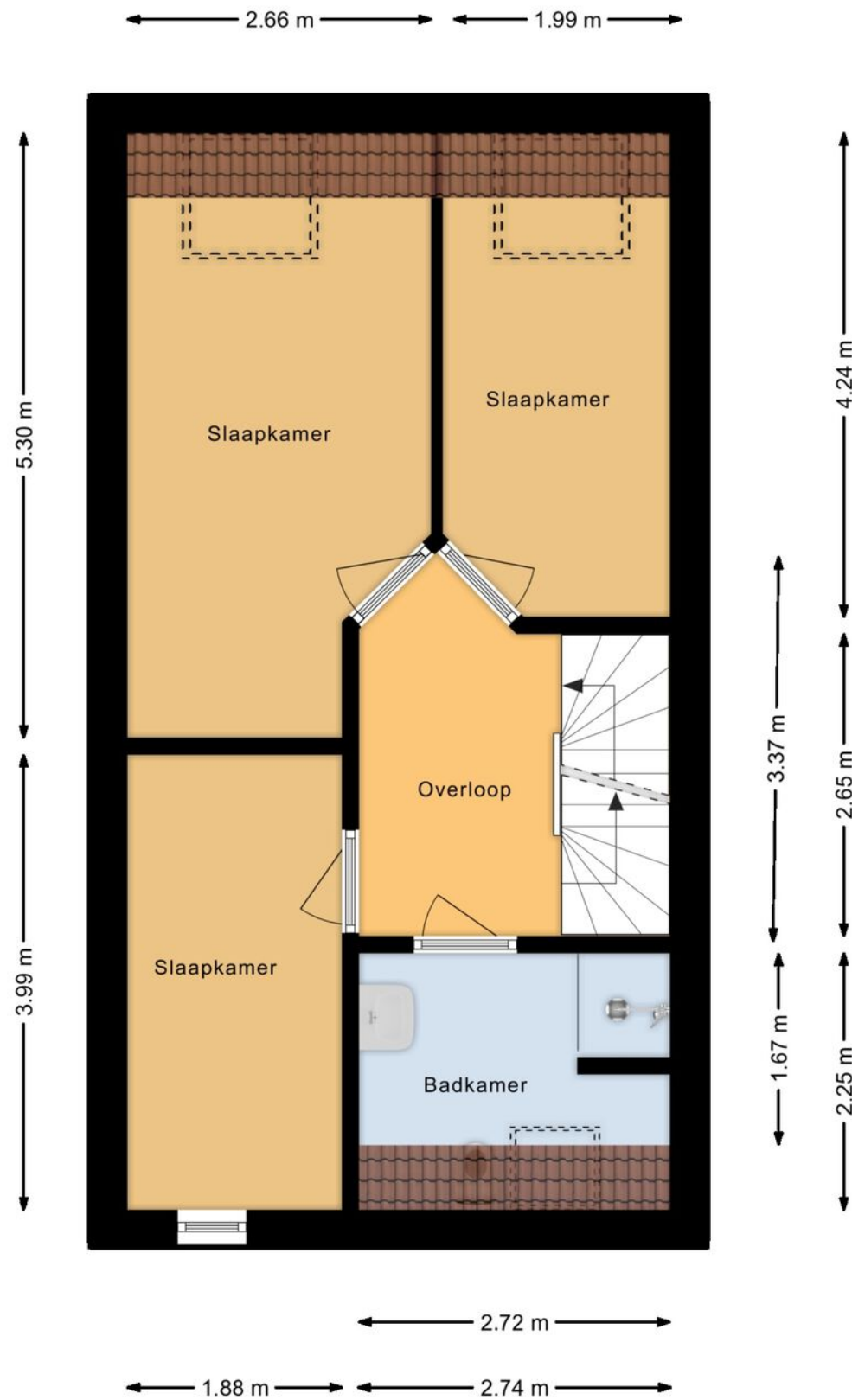
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



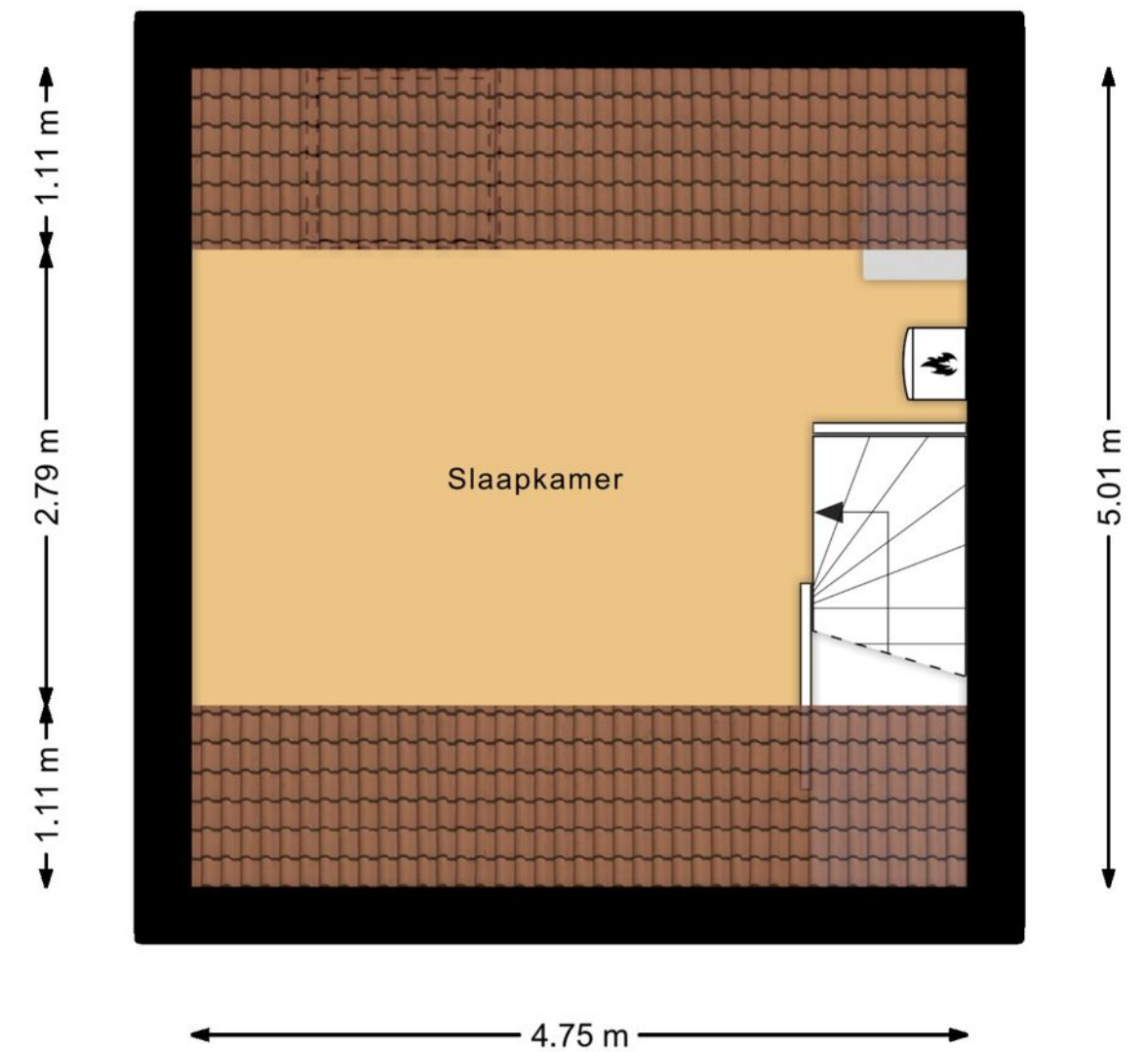
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting spotjes	X			
Woning				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders (Google nest rookmelders gaan mee, er worden standaard rookmelders teruggeplaatst)	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen (nieuw 2022, Wagemans Wonen)			X	
Luxaflex keuken	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking, laminaat en PVC vloer	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
Inductie kookplaat	X			

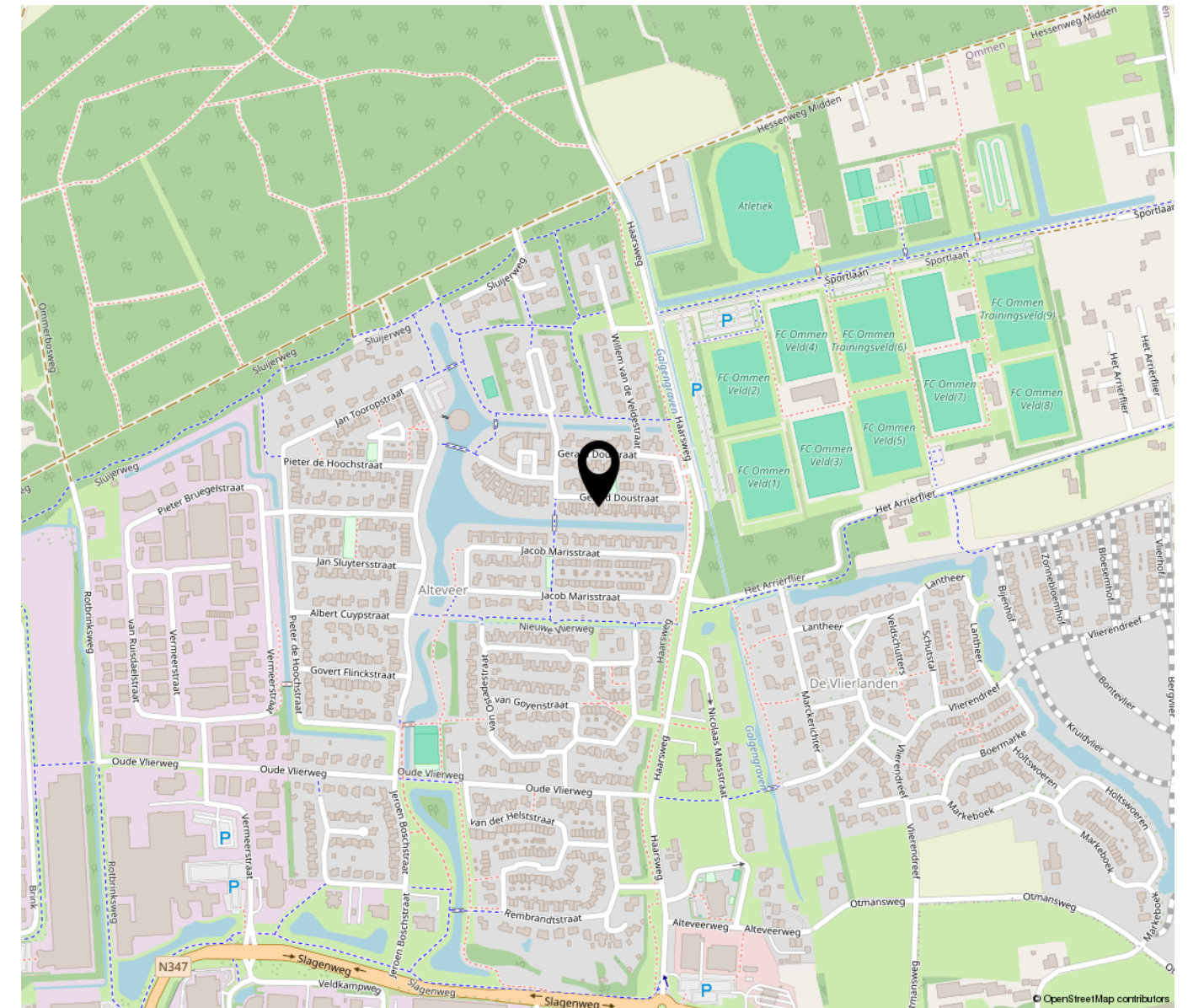
> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Combi oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Koffiemachine		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers (Philips Hue Spots tpv achterpui) . Hue spots te bedienen via de Hue app.	X			
De losse Philips Hue draadloze dimmer switch		X		
Losse lampen 1e verdieping	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Planken keuken	X			
IJzeren kast berging		X		
Losse kast op de slaapkamer aan de voorzijde (evt. ter overname, dit volgt nog)		X		
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires + spiegel	X			
Toiletaccessoires	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstysteem	X			
Stekkerdoos meterkast rechts		X		
Wifi booster		X		
TV beugel		X		

> Kadaster

Ontdek het perceel...

van Gerard Doustraat 29

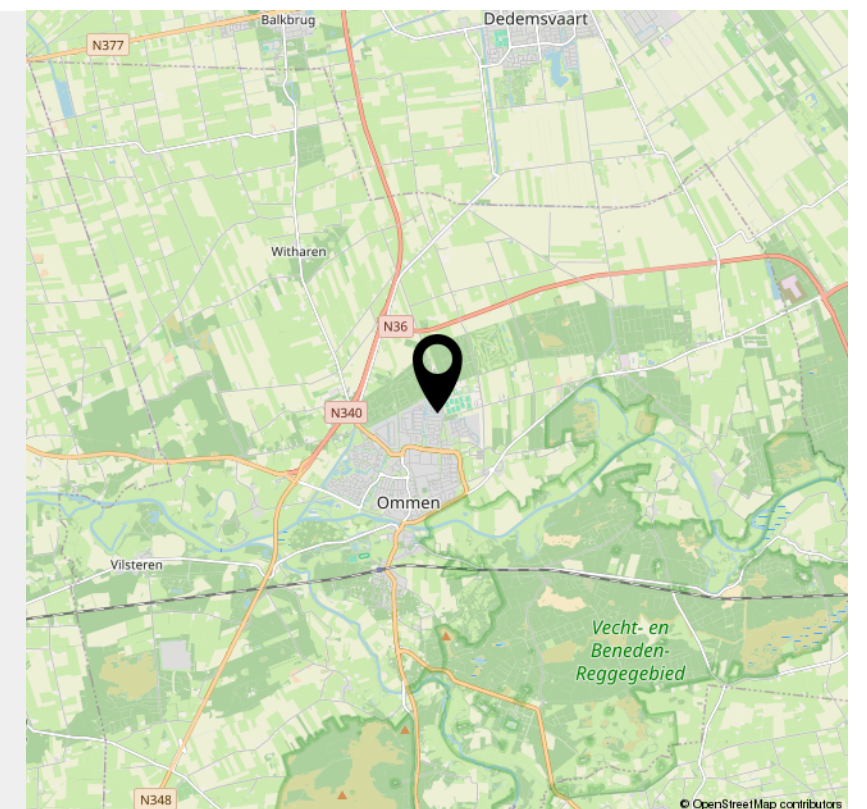


“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De wijk Alteveer is ruim opgezet met veel groen en omgeven door water, tevens zijn er diverse speeltuintjes en voetbalvelden aanwezig.

Vanuit de wijk loop je direct het Ommerbos in, maar ook sport, school- en andere voorzieningen zijn op korte afstand gelegen.

Het centrum van Ommen en het station zijn op fietsafstand te bereiken.



> Buurt

Buurtinformatie - Ommen / Kern
Ommen - Alteveer Wonen 5-6

Leeftijd



0 - 14: 20% 15 - 24: 12% 25 - 44: 25%
45 - 64: 30% 65+: 13%

Huishoudens



Eenpersoons: 24% Zonder kinderen: 31%
Met kinderen: 46%

Koop / huur



Koop: 82% Huur: 18%



49%



51%



1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 358.000

> FAQ

Hieronder de meest gestelde vragen aan mij als makelaar, mochten er onduidelijkheden zijn of er is nadere uitleg nodig, neem gerust contact op!

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod, door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Als verkopende makelaar moeten we dit wel duidelijk aan alle partijen vertellen. Vaak melden wij aan belangstellenden dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. We doen overigens geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jouw te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een VBO-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan je als verkoper, op advies van mij natuurlijk, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. Wel moeten wij eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken nakomen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen. Als ik voor je de woning aankoop dan vraag ik hier natuurlijk naar.

7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd betekent dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Ik geef precies aan tot wanneer de bedenktijd loopt.

8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig om mij als aankoopmakelaar in te schakelen.

10. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor jouw rekening als koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Wij informeren je vooraf duidelijk welke kosten voor rekening van verkoper zijn en welke voor jouw als koper. Zo kom je achteraf nooit voor verrassingen te staan.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij