



Hendrik Westerstraat 45 te Oude pekela

Omschrijving



Vraagprijs:
€ 175.000 k.k.

Starters opgelet! Deze tussenwoning uit 1950 staat op een mooi perceel met zowel een privé tuin als een gezamenlijke tuin. De gezamenlijke overkapping is achterom te bereiken en biedt ruimte om de auto te parkeren. De woning beschikt over een woonkamer met open keuken met daarachter nog een ruime serre. De badkamer bevindt zich op de begane grond. Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers te vinden. Kortom een leuke woning waar zeker iets moois van te maken is.

Begane grond: entree/hal met trapopgang - woonkamer(18,3m²) met open keuken(15,6m²) met inbouwkeuken – badkamer(4,7m²) met toilet - serre(12,9m²) met achterom en witgoedaansluiting.

1e verdieping: overloop – slaapkamer(16,2m²) – slaapkamer(12,3m²)

Verwarming: Nefit Excellent HRC 22, bouwjaar 2006

Warm water: via combiketel

Elektriciteit: 5 groepenkast

Beglazing: dubbele beglazing

Overige info: Oude Pekela heeft talrijke voorzieningen zoals een winkelcentrum, basis- en voortgezet onderwijs, sportverenigingen enz. Voor een uitgebreider winkelbestand bent u met de auto binnen 10 minuten in Winschoten of Veendam en binnen ca. 30 minuten in Groningen.

Grondoppervlak: 4.89 are

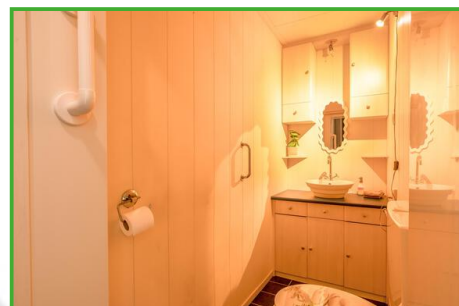
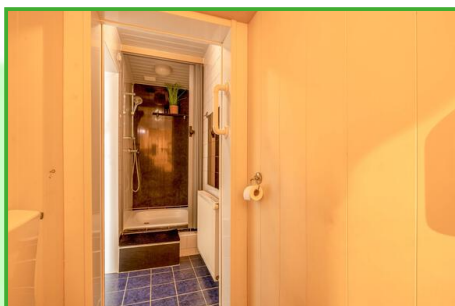
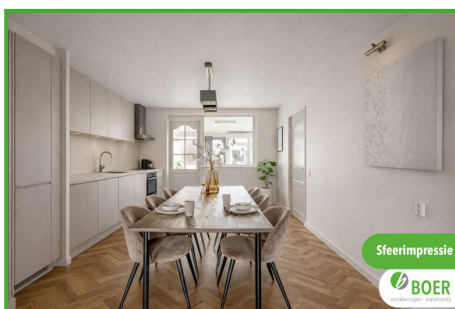
Akte passering: Projectnotaris van toepassing
Aanvaarding: vóór 15-06-2026

Fotopresentatie



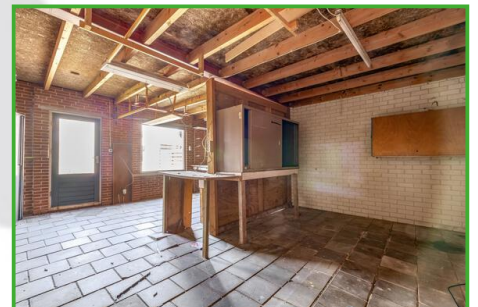
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie

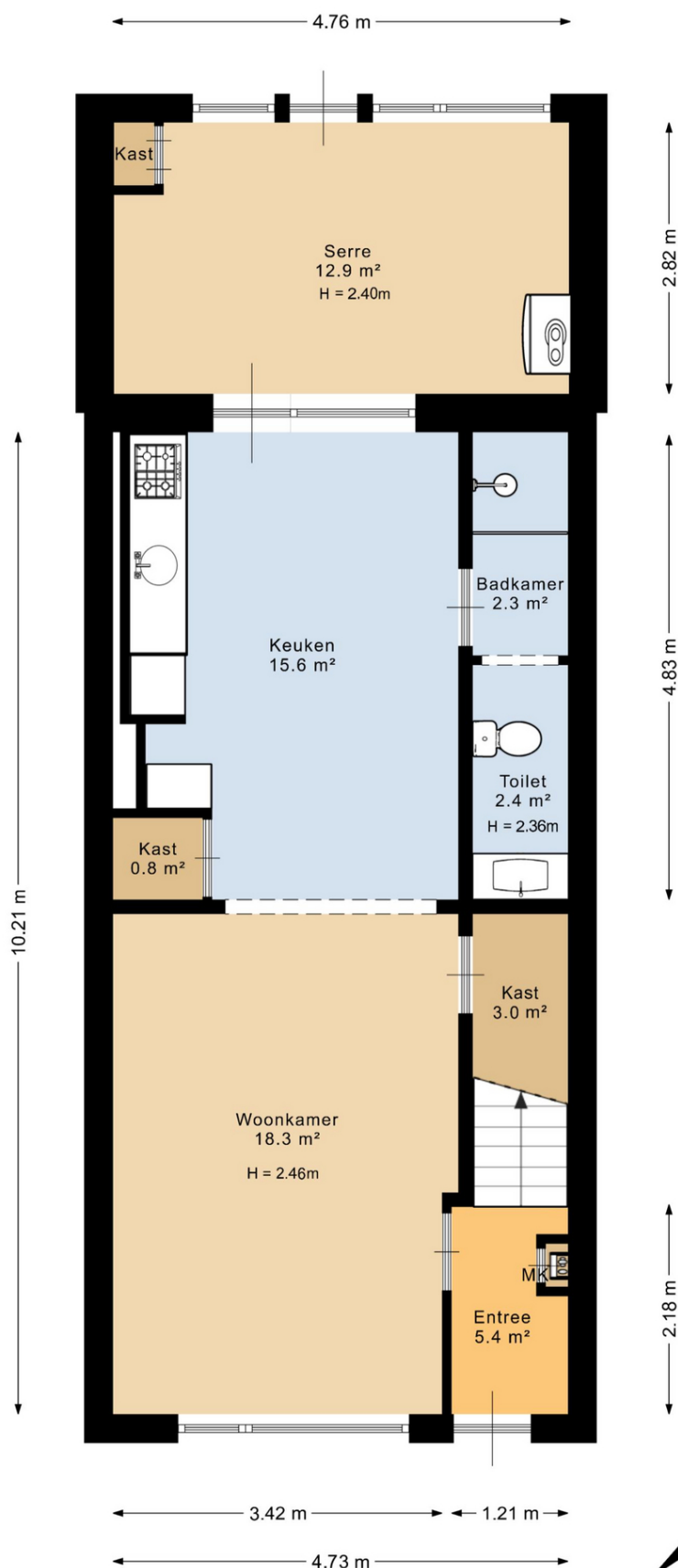


Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Kadastrale kaart



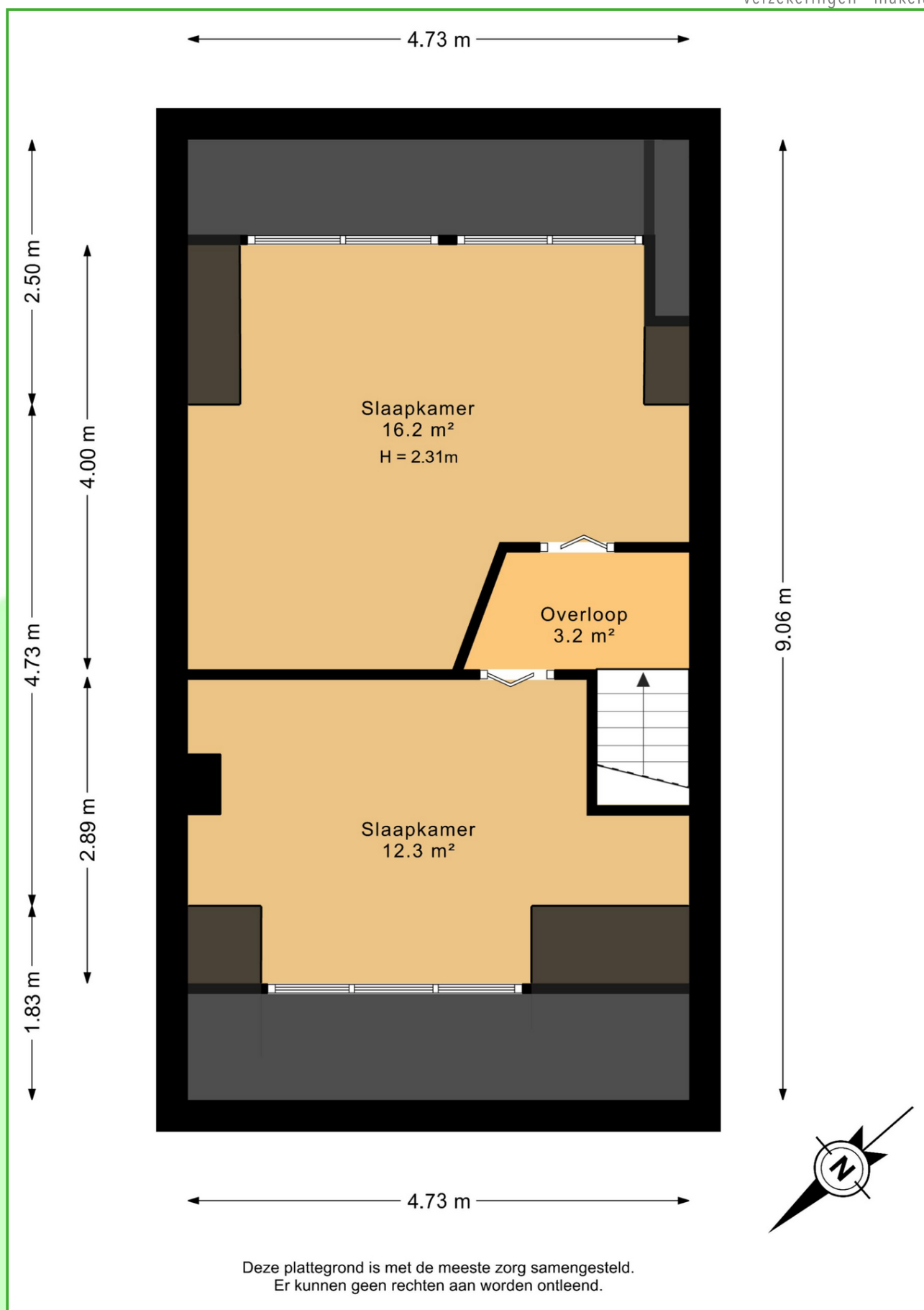
Plattegrond



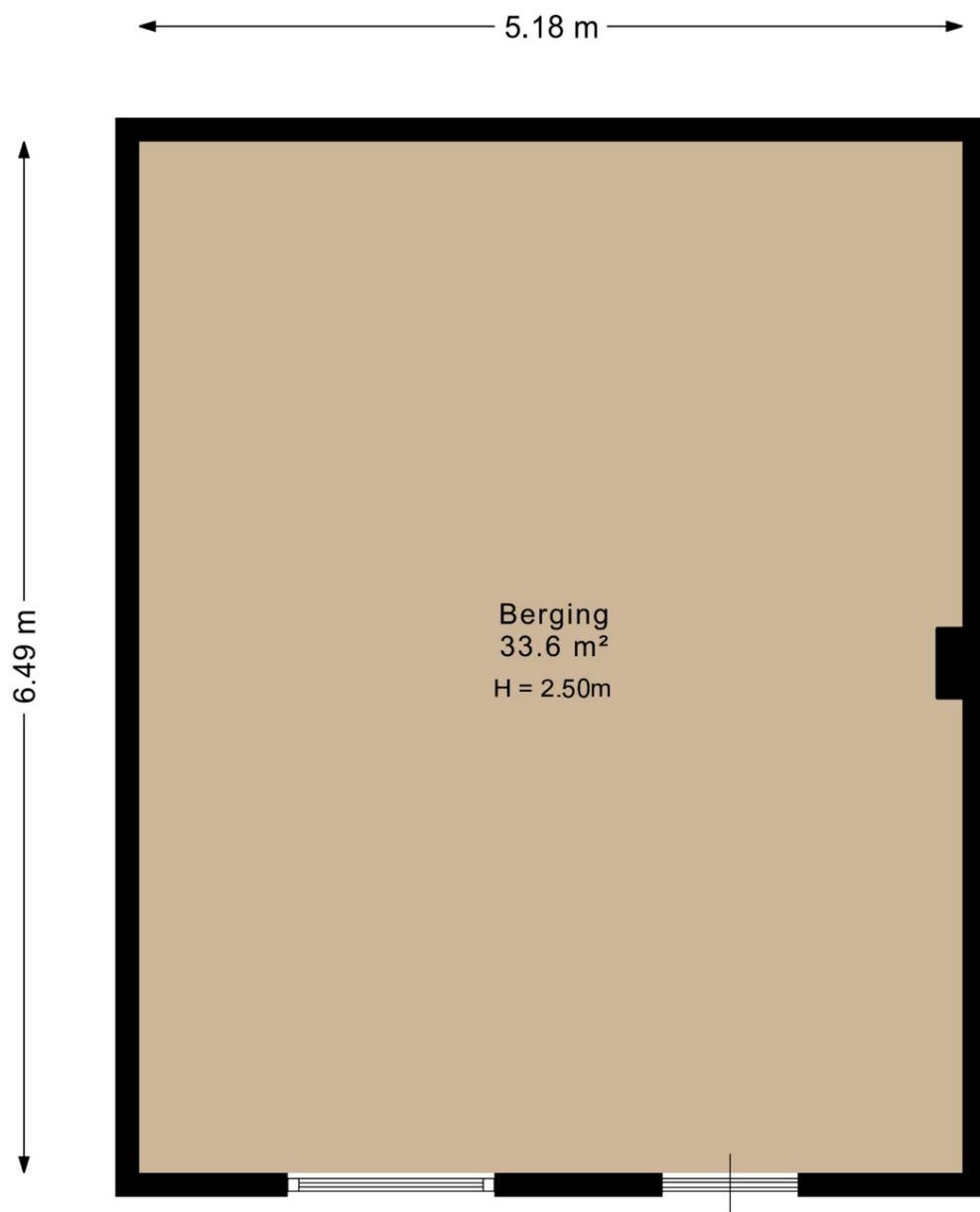
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Meetrapport

Hendrik Westerstraat 45 9665 AM Oude Pekela



	GOW	GOOIR	GOGEB	GOEB	OR	vide	BI
	Gebruiksoppervlakte in Wonen	Gebruiksoppervlakte in Overige Inwendige Ruimte in	Gebruiksoppervlakte in Gebruiksoppervlakte in Gebouwegebonden Buitenruimte in	Gebruiksoppervlakte in Externe Bergruimte in	Gebruiksoppervlakte in Overige Ruimte in	Wolven/Beeldingst > 0m²	Wolven/Beeldingst > 0m²
Begane grond	62,7	0	0	0	0	0	223
Woon-/werkruimte	62,69	0	0	0	0	0	223,14
Eerste verdieping	30,0	0	0	0	0	0	93,9
Woon-/werkruimte	29,97	0	0	0	0	0	93,92
Berging	0	0	0	33,6	0	0	0
Woon-/werkruimte	0	0	0	33,62	0	0	0
Totalen (incl. bijgebouwen)	93	0	0	34	0	0	317
Percentage land (incl. bijgebouwen)	22,22%	-	-	21,22%			

Meetstaat



Powered by:



Energie­label woningenRegistratienummer
388024148Datum registratie
24-01-2026Geldig tot
21-01-2038Status
DefinitiefDeze woning
heeft energie­label**E**

Isolatie

1 Gevels	-	+/	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/	+	++
4 Vloeren	-	+/	+	++
5 Ramen	-	-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluitingWarmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

HoogRisico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag

HoogAandeel hernieuwbare
energie**0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Hendrik Westersstraat 45
9885AM Oude Pekela

BAG-ID: 0785010000002148

Detailaanduiding

Bouwjaar 1950
Compactheid 1,89
Vloeroppervlakte 93m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

J Brevet

Vakbekwaamheidsnummer

3739.5397.4580

Certificaathouder

Energie­label Koepel B.V.

Inschrijftnummer

SKGIKOB 012382

KvK-nummer

99186047

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Voorwaarden

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Bezichtiging en onderzoek | 5. Waarborgsom/ bankgarantie | 9. Inschrijving |
| 2. Koopakte | 6. Bedenktijd | 10. Identiteit partijen |
| 3. Kosten koper | 7. Financiering | 11. Maatvoering |
| 4. Notaris | 8. Ouderdomsclausule | 12. Algemene leveringsvoorwaarden |
-

1. Bezichtiging en onderzoek

Om een goed inzicht van het verkochte te krijgen stellen wij het minimaal aantal bezichtigingen op twee. Daarnaast adviseren wij u en krijgt u van ons de mogelijkheid om een deskundige in te schakelen voor een bouwtechnisch onderzoek. Dat u als koper deze mogelijkheid heeft gehad, wordt vervolgens vastgelegd in de koopakte.

2. Koopakte

De koopakte zal worden opgemaakt door de desbetreffende notaris. Deze koopakte zal worden aangevuld met de bijgevoegde vragenlijst en zakenlijst waar zowel koper alsmede verkoper voor zal tekenen.

3. Kosten koper

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

4. Notaris

Bij plaatselijk notariaat.

5. Waarborgsom/ bankgarantie

Bij het afsluiten van de koopovereenkomst vragen wij de koper van de woning om een waarborgsom of bankgarantie. De waarborgsom of bankgarantie dient 10% van de verkoopprijs te bedragen. Maximaal 2 weken na afloop van de ontbindende voorwaarde voor financiering dient de som in het bezit te zijn van de desbetreffende notaris.

6. Bedenktijd

Koper heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

7. Financiering

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen, geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

8. Ouderdomsclausule

De volgende clausule zal bij oudere woningen in de koopakte worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het registergoed oud is hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper kan verkoper nimmer aansprakelijk stellen voor onbekende onzichtbare gebreken. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektrische installatie, gas- en waterinstallatie, de riolering de eventuele aanwezigheid van houtworm en/of andere ongedierte, de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en eventuele aanwezigheid van zwam en dergelijke. Vorenbedoelde (bouwkundige) kwaliteitsgebreken worden door koper uitdrukkelijk aanvaard, ook indien en voorzover deze een inbreuk zouden vormen op het gebruik door koper van het verkochte als woonhuis, zoals dat is vermeld bij de omschrijving van het verkochte in de akte. Koper kan derhalve aan deze (eventuele) gebreken ten opzicht van verkoper geen rechten ontlenen, terwijl koper verkoper ontslaat van elke aansprakelijkheid terzake. Ten aanzien van de feitelijke staat van het verkochte verklaart koper uitdrukkelijk door verkoper in de gelegenheid te zijn gesteld het verkochte (bouwtechnisch) te (laten) onderzoeken. Koper verklaart, al dan niet uit eigen kennis, (dan wel op grond van een onderzoek door derde(n), welk onderzoek koper niet aan verkoper heeft gemeld) met de bouwkundige staat van het verkochte bekend te zijn en verkoper daarom dienaangaande voor aanspraken te vrijwaren.

9. Inschrijving

Koper heeft het recht de koopakte op zijn kosten door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsanering.

10. Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

11. Maatvoering, plattegronden en foto's.

Aan alle maatvoering zoals m2 en m3 alsmede eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen en foto's kunnen geen rechten worden ontleend. Verkoper en/of ons kantoor kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor fouten met betrekking tot het in dit artikel genoemde.

12. Algemene leveringsvoorwaarden

Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.