

# Wordt dit jouw droomhuis?



**J van der Veenstraat 37**

**Hoogeveen**

**Ben jij op zoek naar een twee-onder-  
een-kap woning met garage op korte  
afstand van het centrum? Dit is jouw  
kans!**



**Hup & Fidom Hoogeveen**  
Het Haagje 147  
7902 LE Hoogeveen

0528-262191  
hoogeveen@hup-fidom.nl  
hupenfidommakelaarshoogeveen.nl



# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze nette woning is gebouwd omstreeks 1948, is omstreeks 2019 gerenoveerd en staat op een perceel van 392 m<sup>2</sup> eigen grond. De woning heeft verder een badkamer op de begane grond en drie slaapkamers op de verdieping. Buiten is er een onderhoudsarme voortuin en een diepe achtertuin op het oosten met een stenen garage (ruimte voor 4 auto's) en twee bergingen. Aan de voorzijde van de woning ligt teven een eigen oprit met gedeelte carport.

Vraagprijs € 299.500,- k.k.







## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1948
<b>Inhoud</b>	390 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	87 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	392 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	160 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	E
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3











Deze nette woning is gebouwd omstreeks 1948, is omstreeks 2019 gerenoveerd en staat op een perceel van 392 m<sup>2</sup> eigen grond. De woning heeft verder een badkamer op de begane grond en drie slaapkamers op de verdieping. Buiten is er een onderhoudsarme voortuin en een diepe achtertuin op het oosten met een stenen garage (ruimte voor 4 auto's) en twee bergingen. Aan de voorzijde van de woning ligt tevens een eigen oprit met gedeelte carport. De ligging nabij het centrum, de besloten achtertuin en een wijkwinkelcentrum op loopafstand maakt het voor iedereen een heerlijke woonstek.

Kun je niet wachten om deze woning te bezichtigen? Bekijk dan direct de digitale rondleiding van de woning op onze website.

Globale indeling woonhuis:

Op de begane grond de entree met meterkast, trapopgang en de badkamer v.v. douche, toilet en wastafelmeubel; doorzonwoonkamer met vloerverwarming, nette Pvc-vloer en toegang tot de kelder; dichte keukenruimte met keuken uit 2019 voorzien van inbouwapparatuur, een achterom en de aansluiting voor de wasmachine.

Op de verdieping de overloop met drie slaapkamers v.v. vaste kasten en tenslotte een vlizotrap naar de vliering voorzien van dakraam en opstelplaats Cv-ketel.

Kenmerken en Bijzonderheden:

- \* Bouwjaar omstreeks 1948 (BAG viewer);
- \* verwarming en warm water middels Cv-installatie;
- \* Woonkamer voorzien van vloerverwarming met pvc-vloer;
- \* Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas;
- \* Definitief energielabel E;
- \* Keuken in 2019 vernieuwd;
- \* Achtertuin op het oosten met garage, bergingen en achterom;
- \* Perceeloppervlakte 392 m<sup>2</sup>;
- \* Eigen oprit met ruimte voor meerdere auto's;
- \* Aanvaarding in overleg.

Een keurige woning met garage en genoeg buitenruimte op korte afstand van het centrum van Hoogeveen!



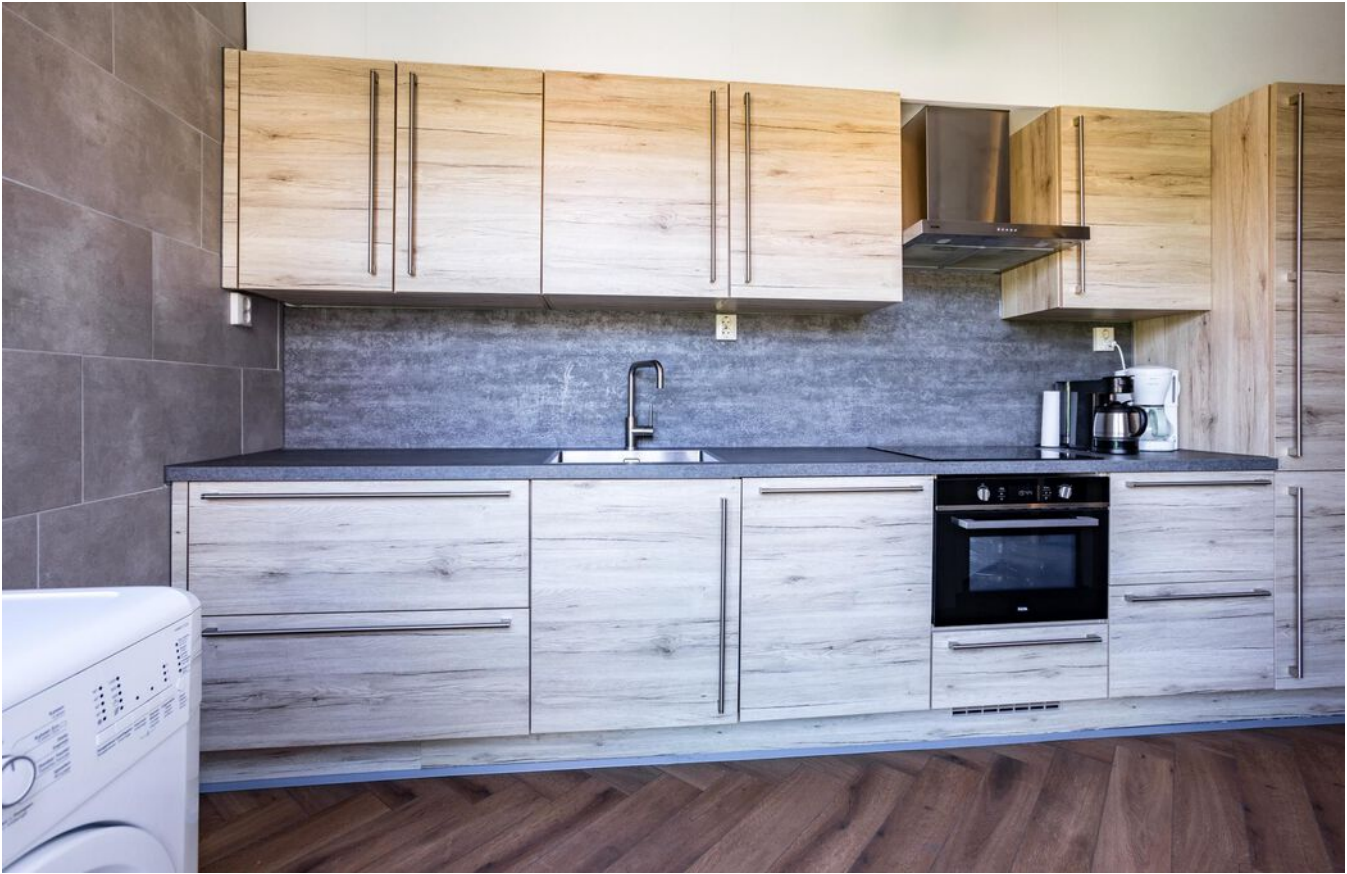




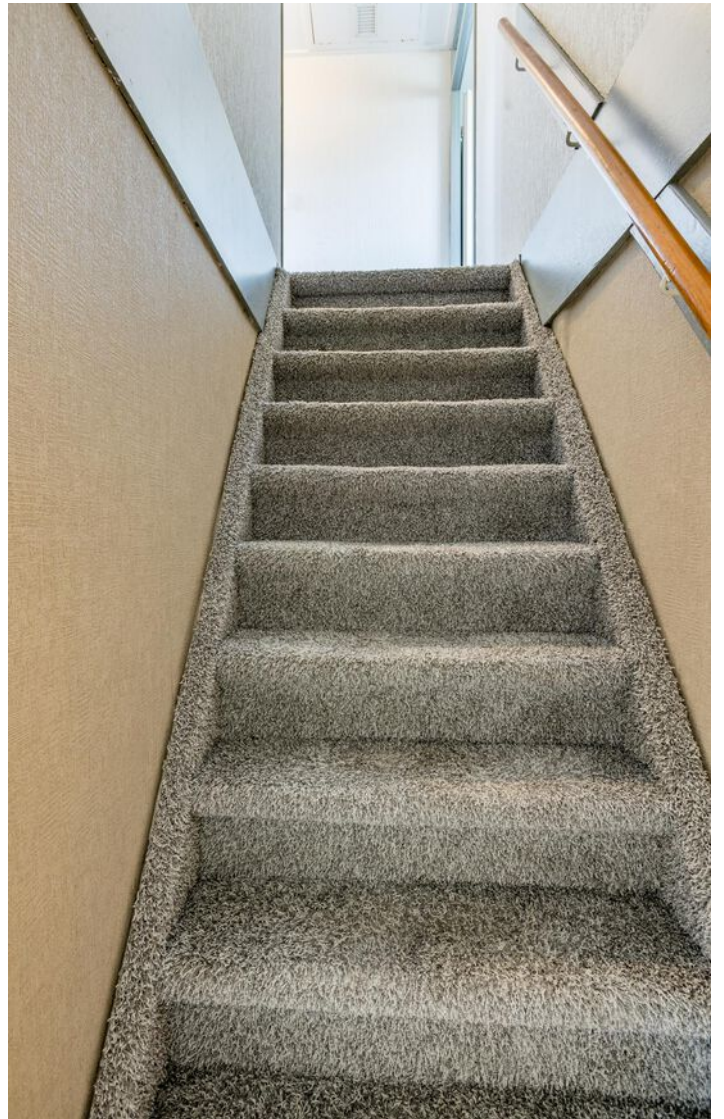












































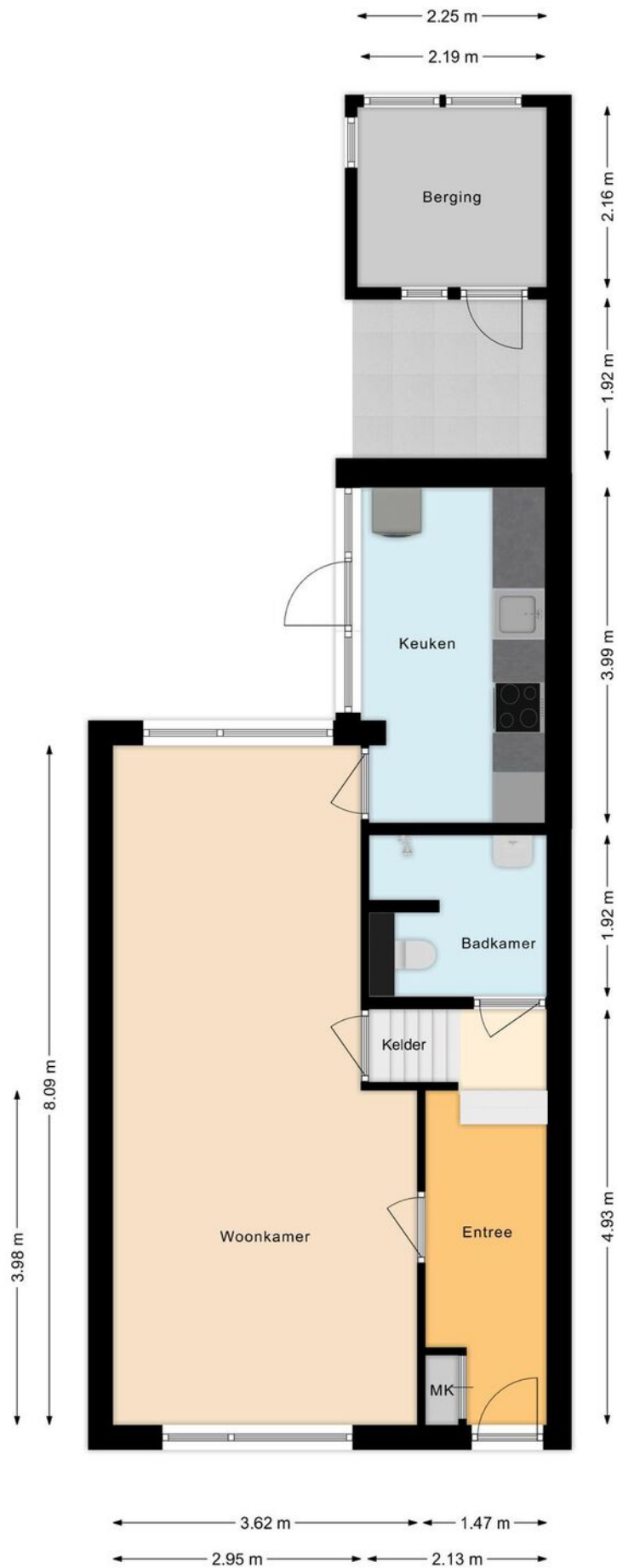






# Plattegrond

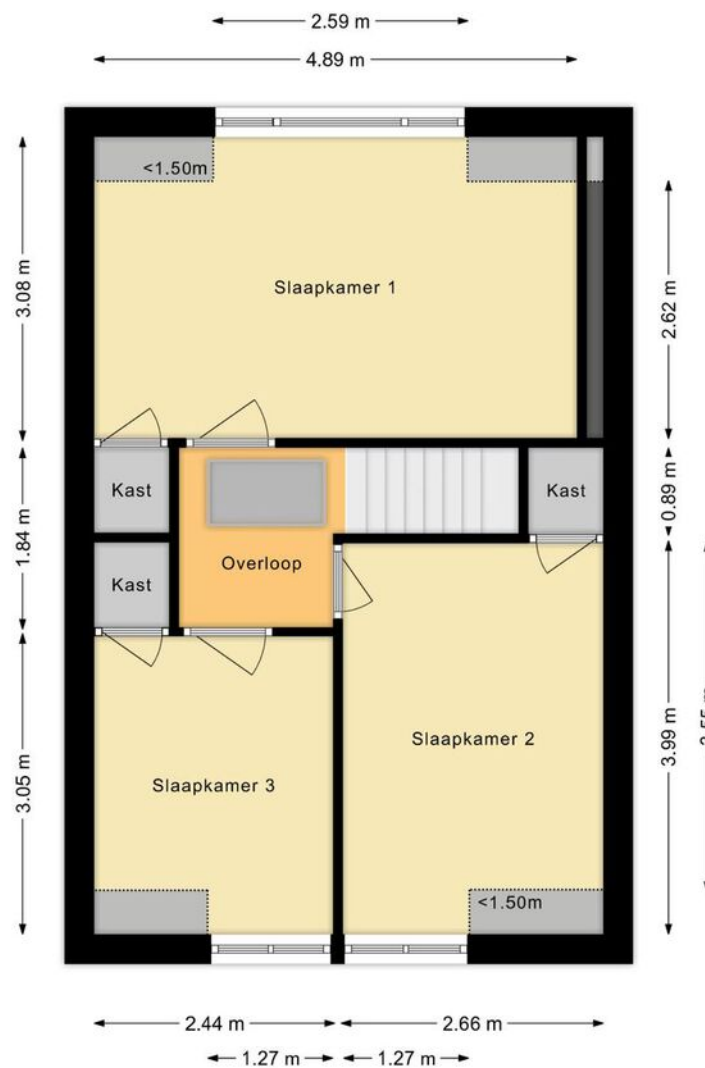
Begane grond





# Plattegrond

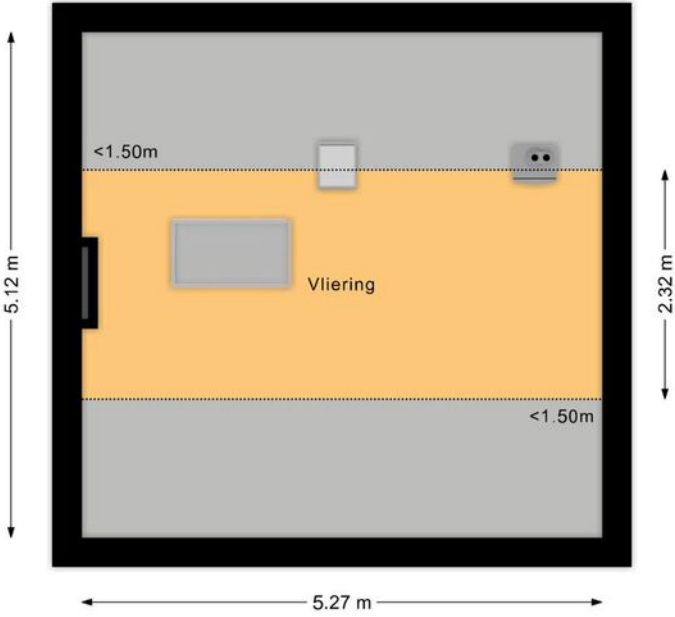
Eerste verdieping





# Plattegrond

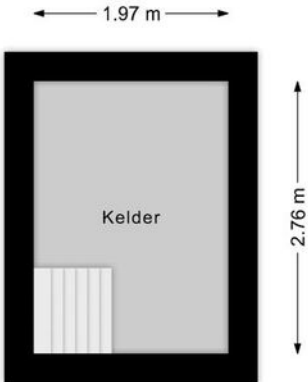
Vliering





# Plattegrond

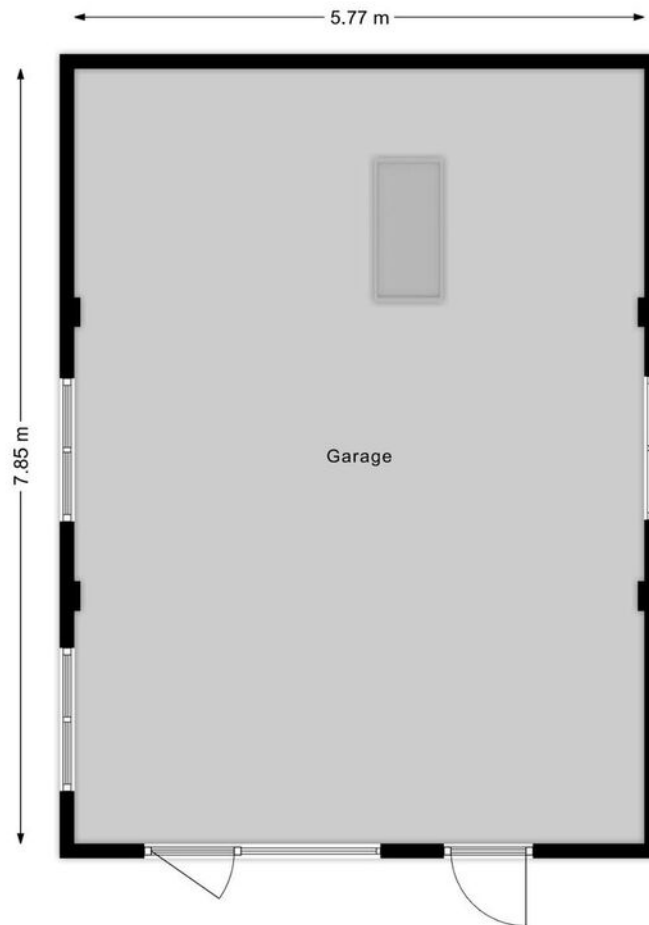
Kelder





# Plattegrond

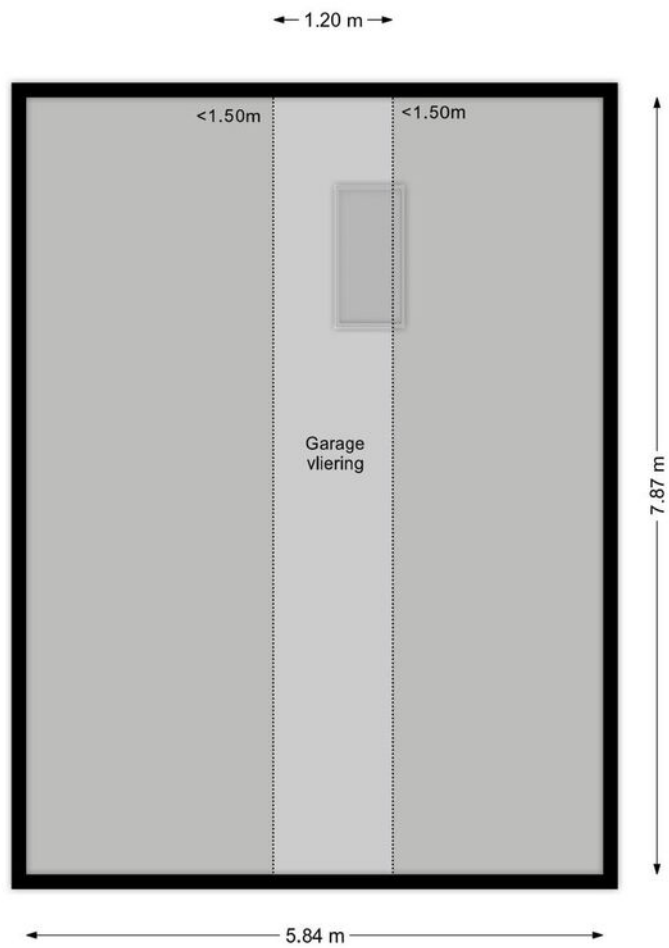
Garage





# Plattegrond

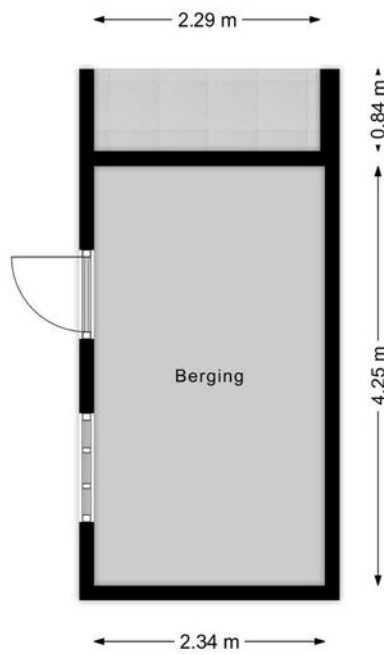
Vliering garage





# Plattegrond

Berging





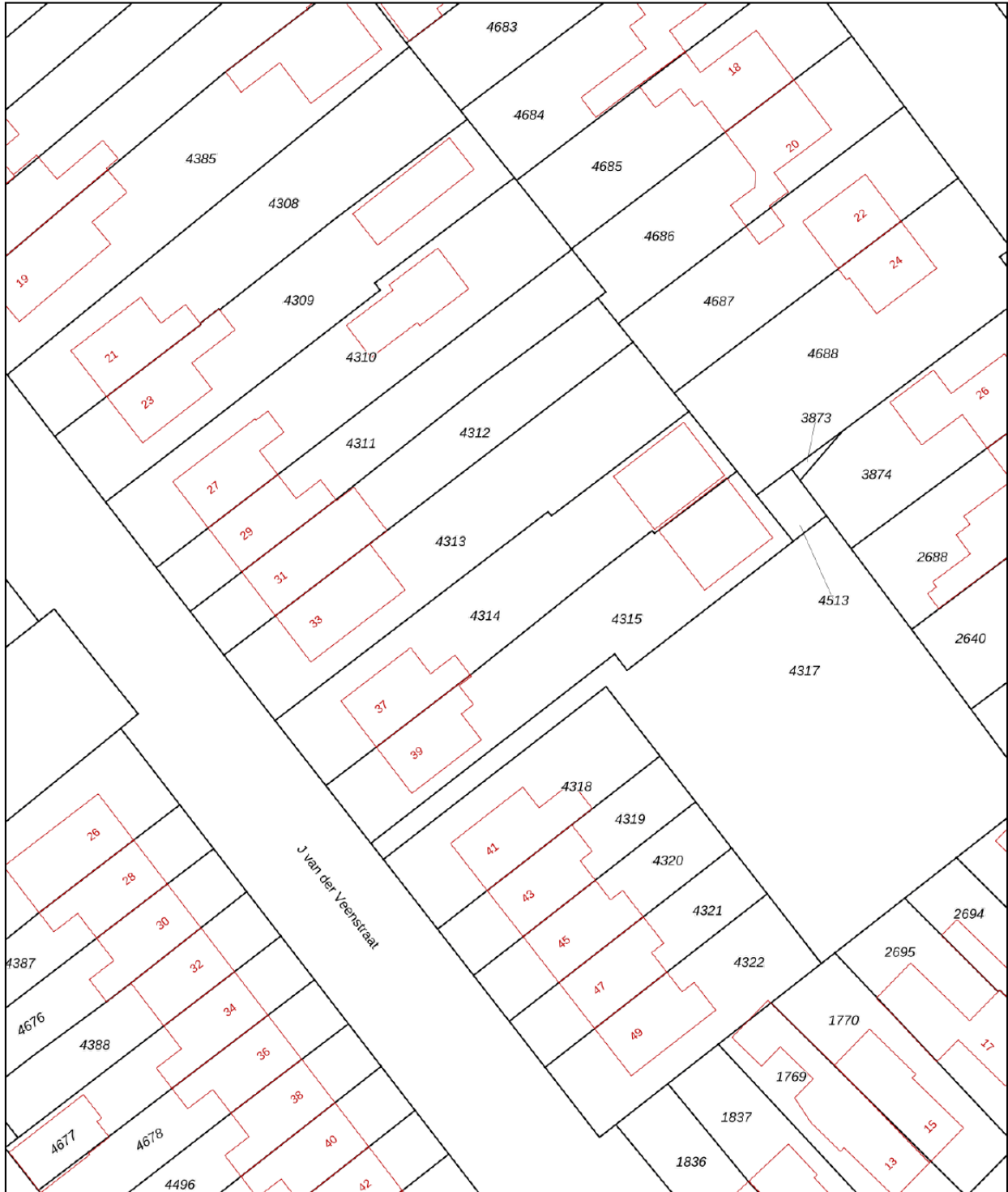
# Kadastrale kaart

Sectie: I

Perceelnummer: 4314

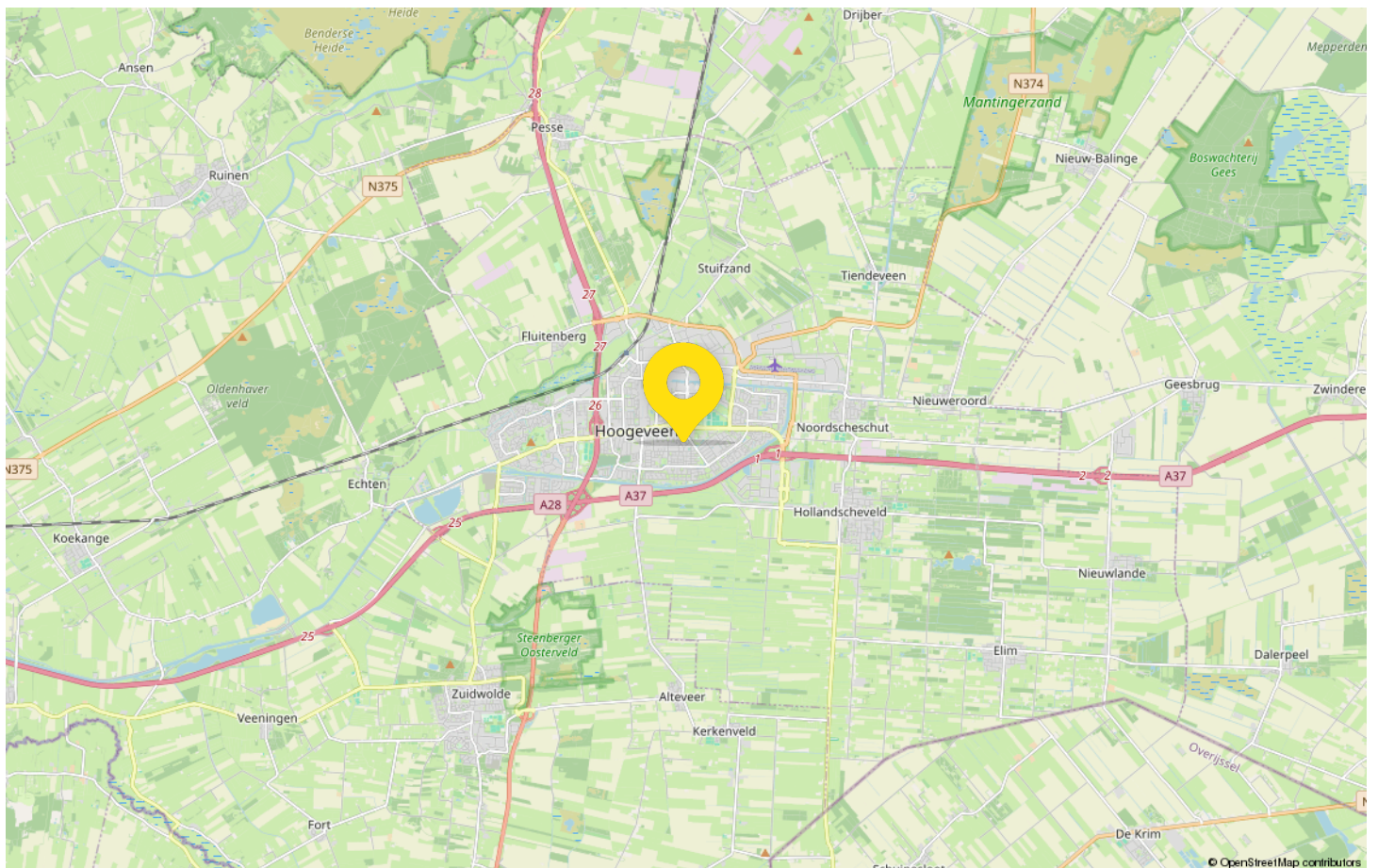
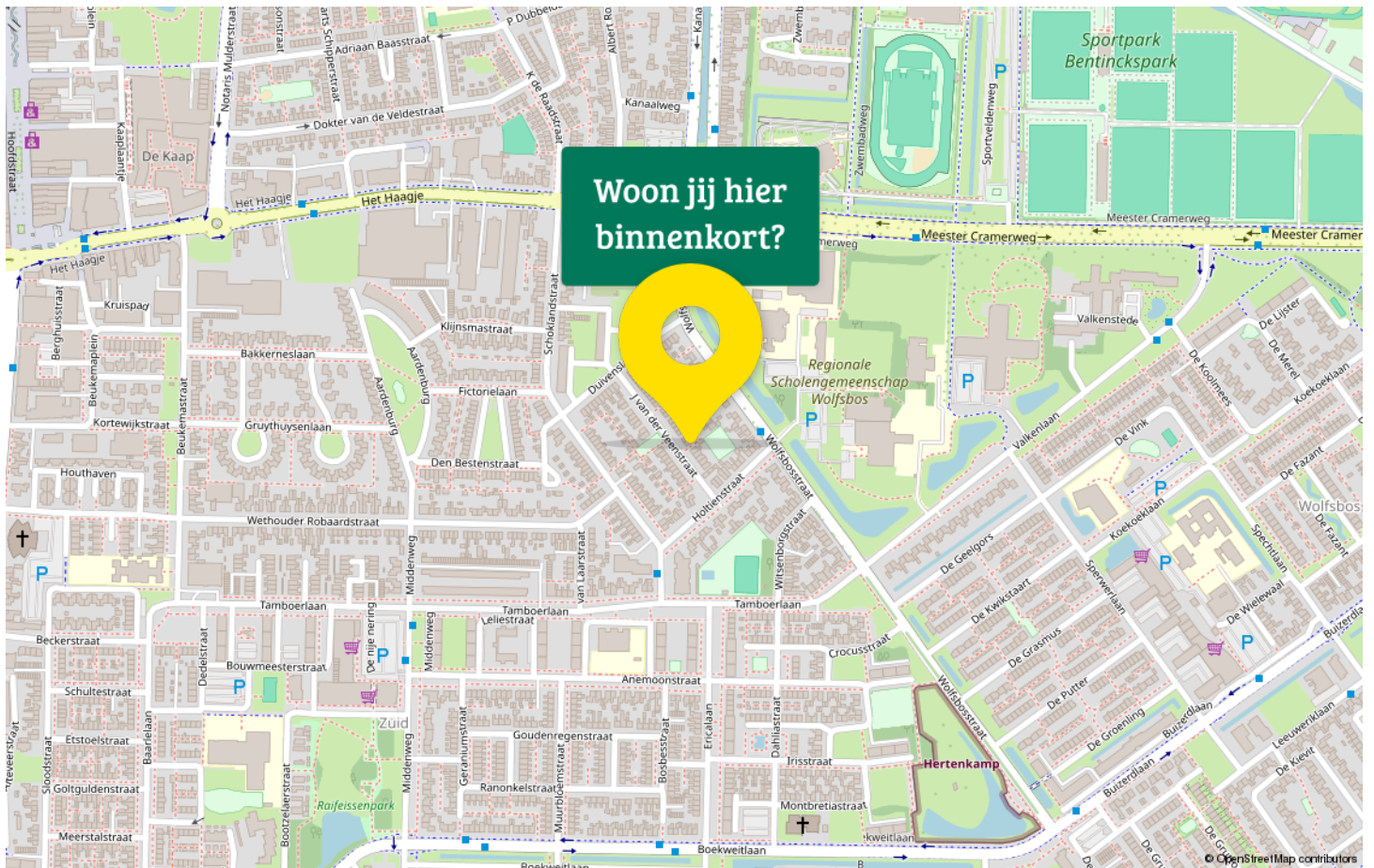
Soort: Volle eigendom

Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		
— Voorlopige kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.
Kadastrale gemeente	Hoogeveen	
Sectie	I	
Perceel	4314	

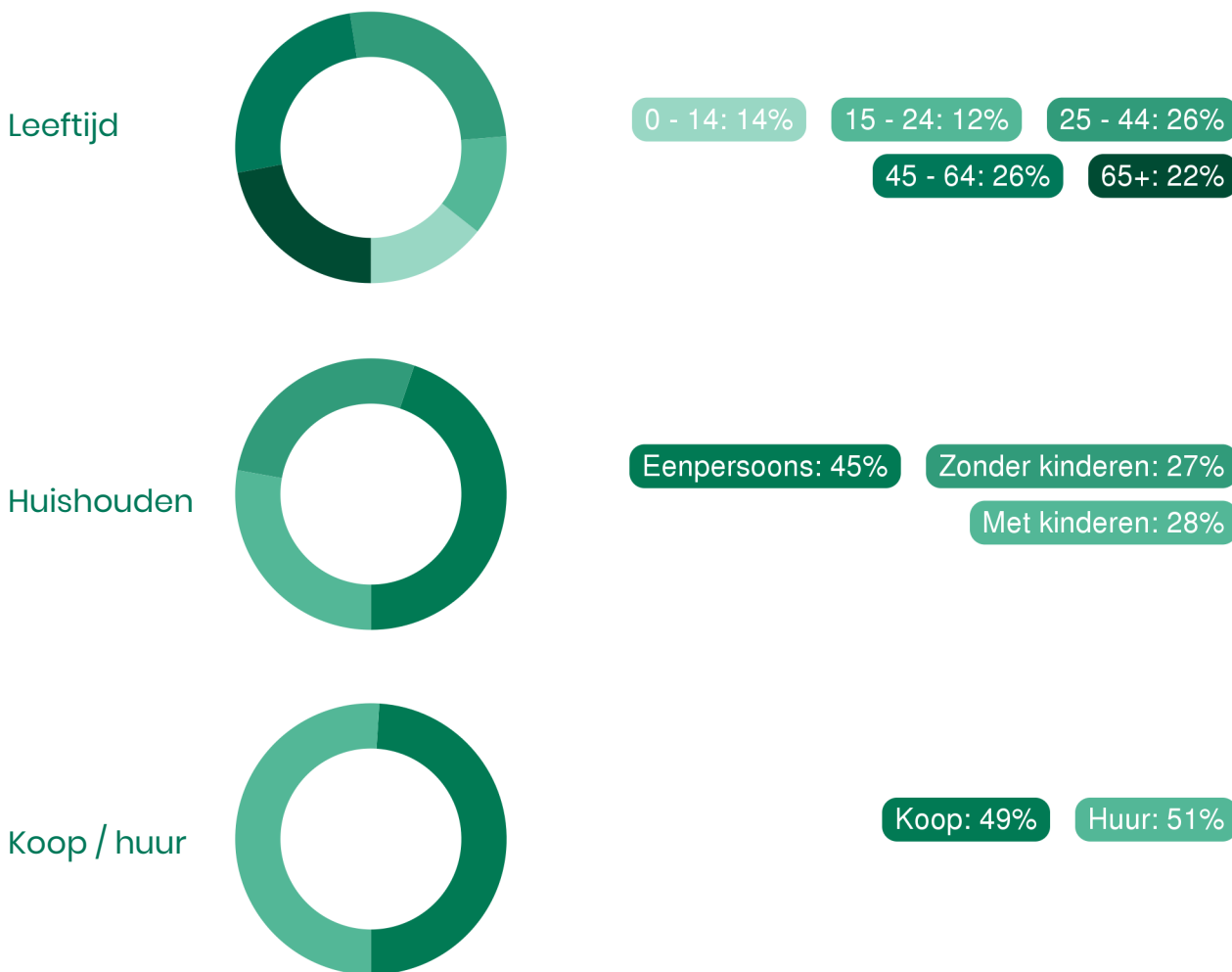
# Locatie op de kaart





# Statistieken

## Buurtinformatie - Hoogeveen / Zuid



50%  
man

50%  
vrouw



0,9 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

-



# Hup & Fidom Hoogeveen jouw Garantiemakelaar

U vindt ons kantoor aan het Haagje 147 in Hoogeveen.  
Het karakteristieke pand is goed bereikbaar en beschikt  
over voldoende gratis parkeergelegenheid.

Ons kantoor is geopend op maandag t/m vrijdag  
van 9:00 uur tot 12.30 uur en van 13.00 tot 17.00 uur.

Afspraken voor 's avonds of op zaterdag zijn op aanvraag  
mogelijk. Wij maken gebruik van een telefoonservice,  
zodat u ook buiten kantoortijden een bericht voor ons kunt  
achterlaten via één van de telefonistes.

NVM  
Hup & Fidom Garantiemakelaars is aangesloten bij de  
NVM. Dit verzekert u ervan dat onze diensten voldoen aan  
de kwaliteitseisen en richtlijnen die ons door de landelijke  
vereniging voor makelaars opgelegd worden.

Alles onder één dak

Wat ons onderscheidt is dat we alle kennis op het gebied  
van wonen, financieren en verzekeren in huis hebben. Bent  
u van plan om een woning te kopen dan is het goed om te  
weten wat de financiële mogelijkheden zijn.



### Adresgegevens

Het Haagje 147  
7902 LE Hoogeveen

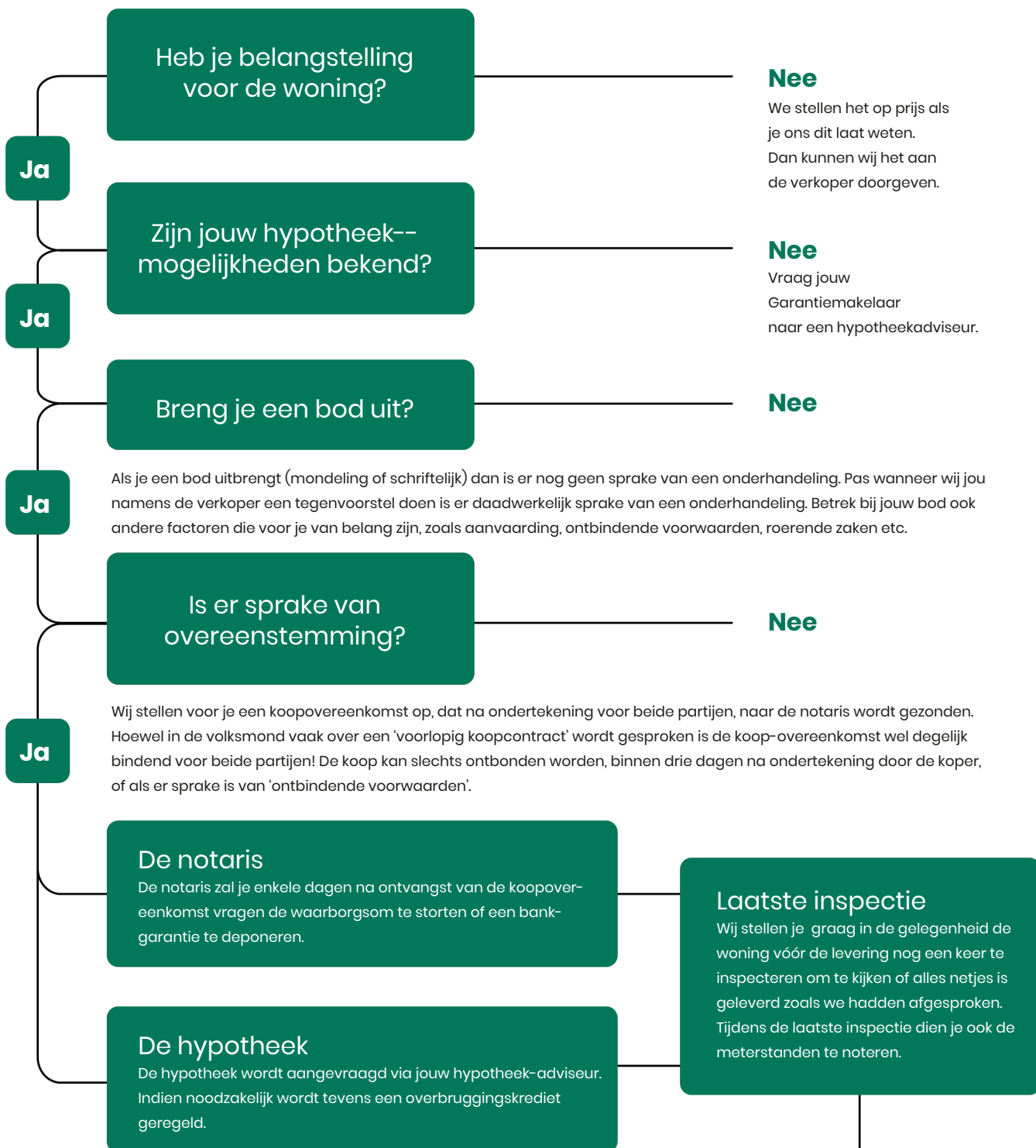
### Wij zijn bereikbaar via:

0528-262191  
hoogeveen@hup-fidom.nl  
**hupenfidommakelaarshoogeveen.nl**



# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.





# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

# Een huis kopen maar u weet niet wat u kunt lenen of wilt u de (nieuwe) woning verzekeren?

De adviseurs van GeldXpert Hoogeveen en Hup & Fidom verzekeringen maken vrijblijvend een advies voor u

- 100 % onafhankelijk
- Eerste adviesgesprek gratis
- Afspraak ook 's avonds
- Uw persoonlijke situatie is leidend
- Werken samen met diverse banken en verzekeringsmaatschappijen
- Voor alle financiële vragen

Er is veel veranderd de afgelopen jaren op het gebied van verzekeringen en hypotheek. Dit betekent nog meer advies op maat.

Als onafhankelijk adviseur zetten wij de belangen van de klant altijd voorop. Wij bekijken per klant de meest gunstige voorwaarden die het beste aansluiten bij de huidige situatie.



Team GeldXpert en Hup & Fidom Verzekeringen Hoogeveen.  
v.l.n.r. Lia Westerhof, Jannes Geertsma, Bo Nagengast, Wilfred de Jonge, Bianca en Rudi Nagengast







## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0528-262191**

[hoogeveen@hup-fidom.nl](mailto:hoogeveen@hup-fidom.nl)

[hupenfidommakelaarshoogeveen.nl](http://hupenfidommakelaarshoogeveen.nl)



Hup & Fidom Hoogeveen  
Het Haagje 147  
7902 LE Hoogeveen

0528-262191  
[hoogeveen@hup-fidom.nl](mailto:hoogeveen@hup-fidom.nl)  
[hupenfidommakelaarshoogeveen.nl](http://hupenfidommakelaarshoogeveen.nl)

