



SPIJK  
Westersingel 15

Vraagprijs  
€ 139.000,- k.k.

# LEUKE KLUSWONING

**Poort  
& Woltjer**

MAKELAARDIJ  
HYPOTHEKEN  
VERZEKERINGEN

0595-431455 | [info@poortenwoltjer.nl](mailto:info@poortenwoltjer.nl) |  
[www.poortenwoltjer.nl](http://www.poortenwoltjer.nl)

# OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een woning waar je jouw klusvaardigheden kunt inzetten? Dan is hier je kans!

Deze vrijstaande woning is oorspronkelijk gebouwd rond 1910 en heeft wat liefde en aandacht nodig om te worden gemoderniseerd. Aan jou de vrijheid om een woning te creëren dat perfect bij jouw levensstijl en behoeften past. Door de woning op te knappen en te moderniseren, investeer je niet alleen in jouw toekomstig woongenot, maar ook in de waarde van het huis.

De woning ligt op een hoeklocatie op een kavel van 439 m<sup>2</sup> aan de rand van het dorp, met een vrijstaande stenen garage van ca 28 m<sup>2</sup>.

Spijk is een karakteristiek schilderachtig wierdedorp, gelegen ten noorden van Delfzijl en heeft ongeveer 1240 inwoners. Basisvoorzieningen zoals een supermarkt, basisonderwijs en huisarts zijn aanwezig, voor uitgebreide voorzieningen ben je in ca. 10 (auto)minuten in Delfzijl en Appingedam. Het levendig dorp beschikt over een rijk (sport)verenigingsleven.

Dit is jouw kans om een woning te transformeren en te creëren die helemaal van jou is.

## Indeling:

Entree met trapopgang naar de verdieping en toegang naar de woonkamer van ca. 18 m<sup>2</sup>. Vanuit de woonkamer toegang tot de slaapkamer van ca. 16 m<sup>2</sup> met inbouwkasten en aansluitend de badkamer. De badkamer van ca. 3 m<sup>2</sup> is voorzien van een toilet, douche en wastafel. Middels een tussenhal toegang tot de keuken van ca. 11 m<sup>2</sup> met eenvoudig keukenblok en plavuizenvloer. Vanuit de keuken toegang tot de eetkamer van ca. 13 m<sup>2</sup> met een trapkast voor extra bergruimte.

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers van ca. 5 en 9 m<sup>2</sup>. Deze zijn middels een overloop te bereiken.

## Algemeen:

- \* Energielabel G
- \* Woning wordt verwarmd middels gaskachels
- \* Woning is recentelijk grotendeels voorzien van kunststofkozijnen met isolerende beglazing
- \* Subsidie Verduurzaming en Verbetering Groningen van € 10.000,- is door verkoper aangevraagd en besteed aan de woning
- \* Vrijstaande stenen garage van ca. 28 m<sup>2</sup> (4.00m bij 6.92m) met eigen oprit
- \* In de koopovereenkomst zal een "as is" clause worden opgenomen

## Bankgarantie:

Indien u een woning via onze makelaardij koopt, dan verlangen onze verkopers een bankgarantie of waarborgsom van 10 procent van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom dient voor het aflopen van het termijn voor voorbehoud financiering afgegeven te zijn bij de notaris, die de eigendomsoverdracht in behandeling heeft. Dit zal opgenomen worden in de koopakte. De bankgarantie heeft als doel om zekerheid te verschaffen voor de nakoming van de verplichtingen van de koper.

Deze brochure 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.

**WOONOPPERVLAKTE**

**90 M<sup>2</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**439 M<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**338 M<sup>3</sup>**

**AANTAL KAMERS**

**5**

**SLAAPKAMERS**

**3**

**BOUWJAAR**

**1906-1930**

**ENERGIELABEL**

**G**

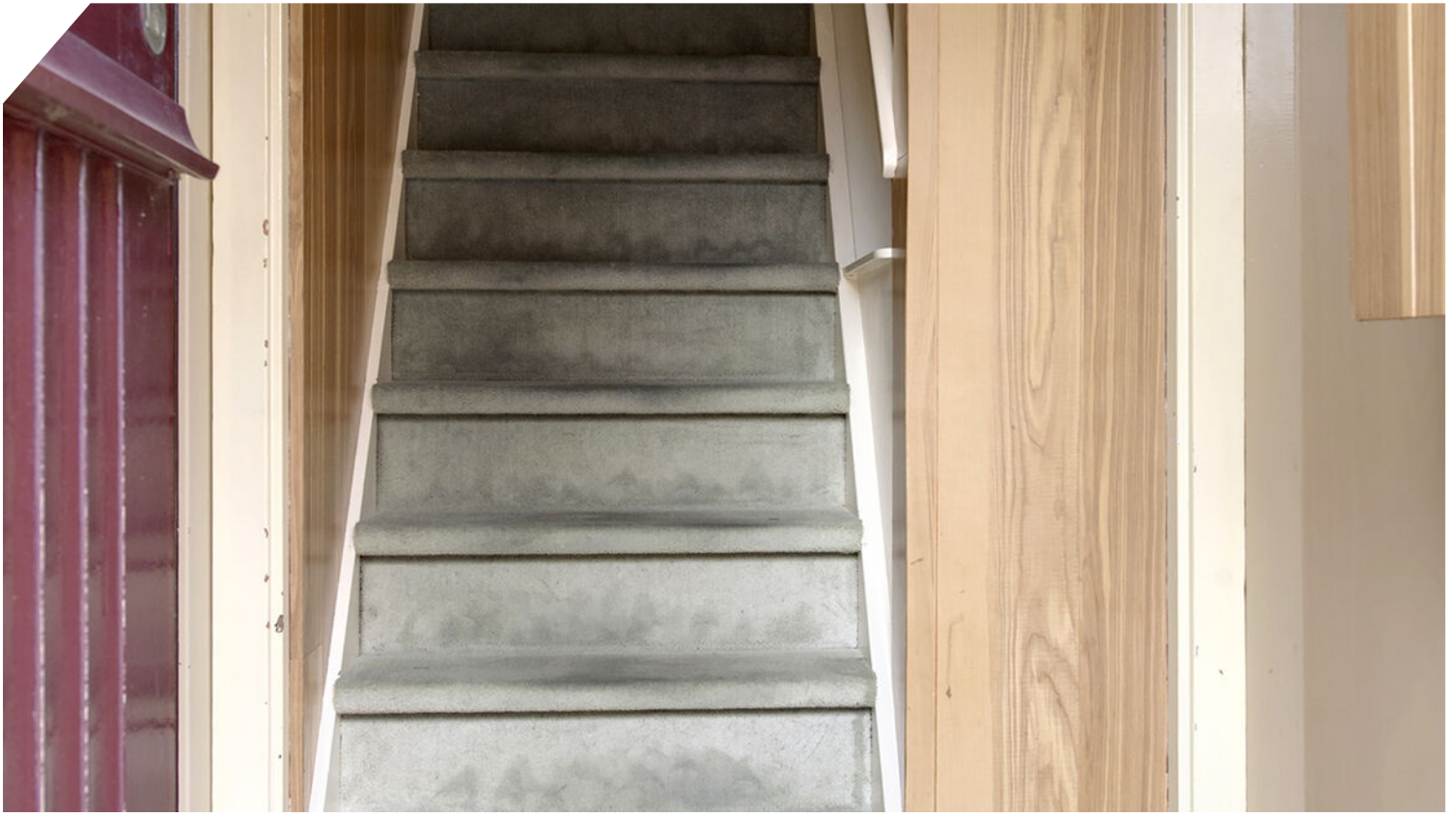














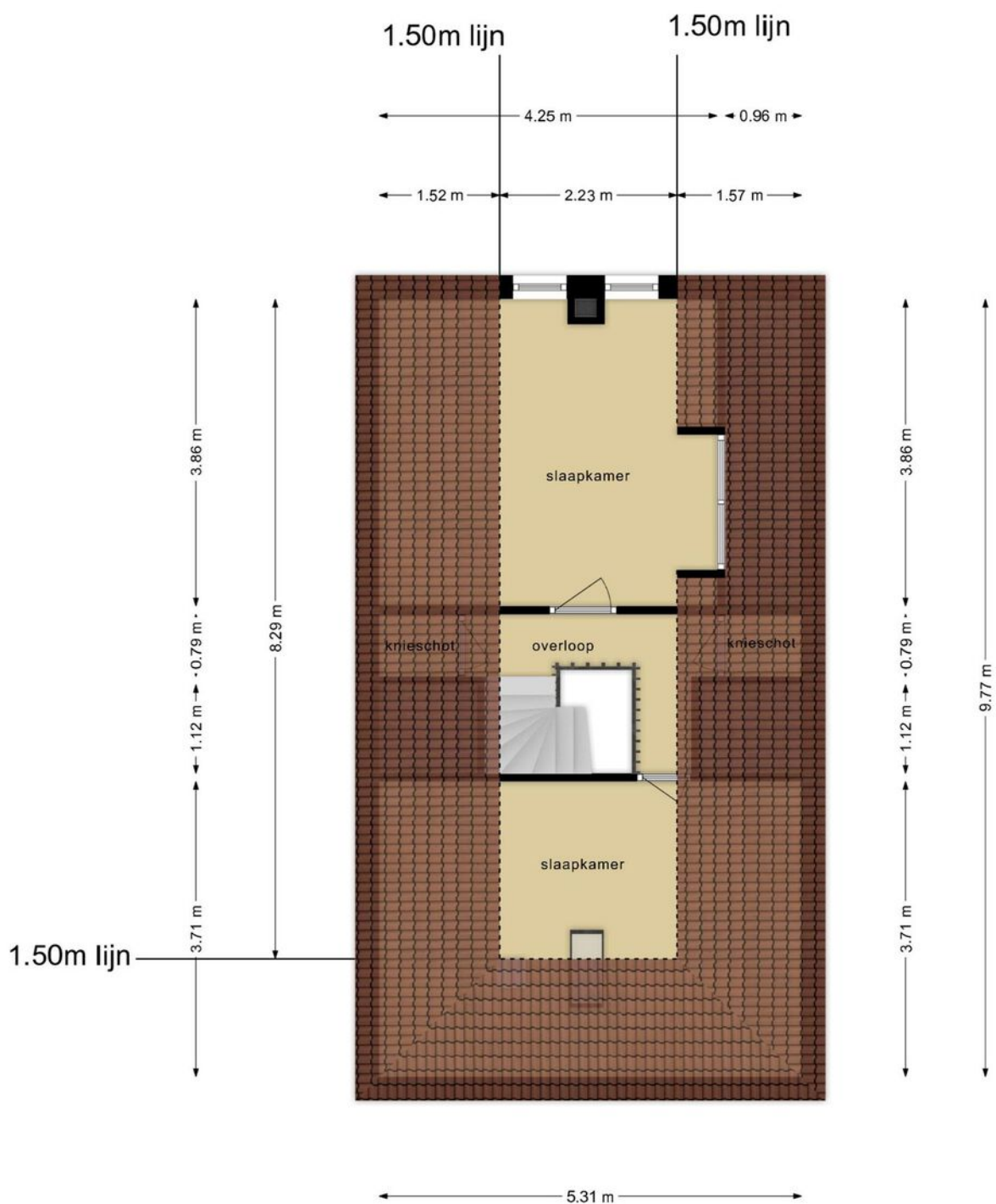


# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

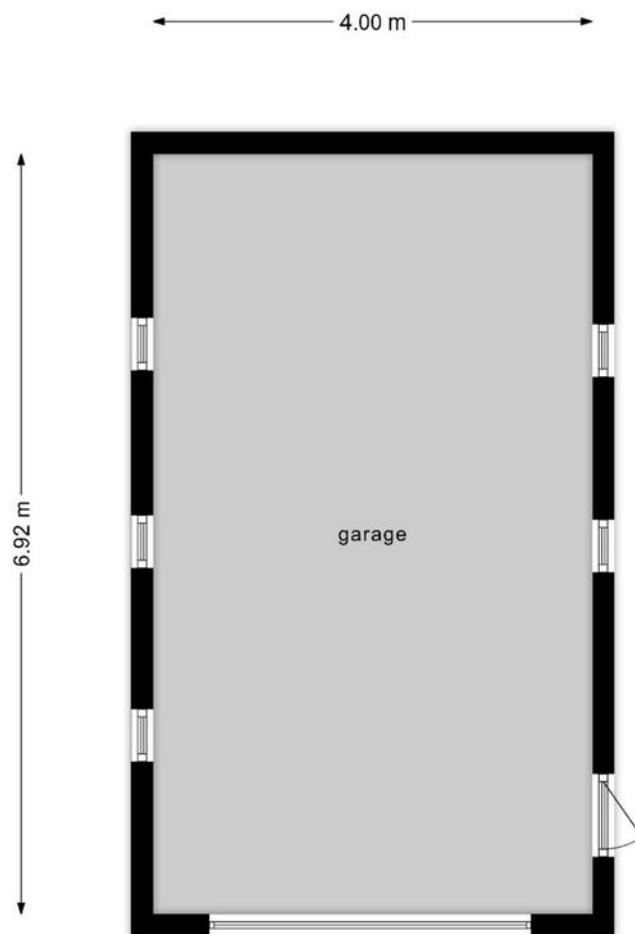
# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

---




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# KADASTRALE KAART

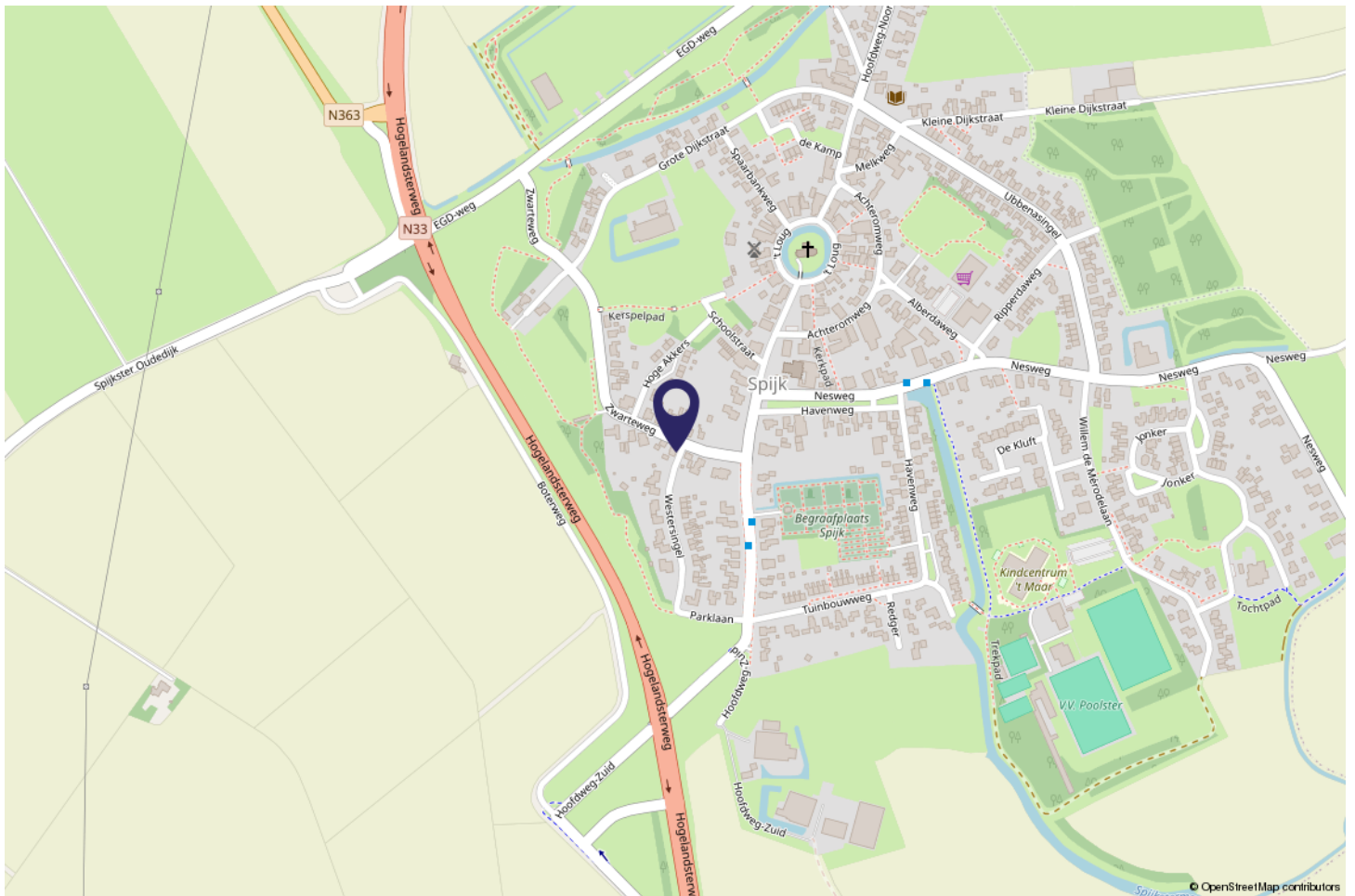
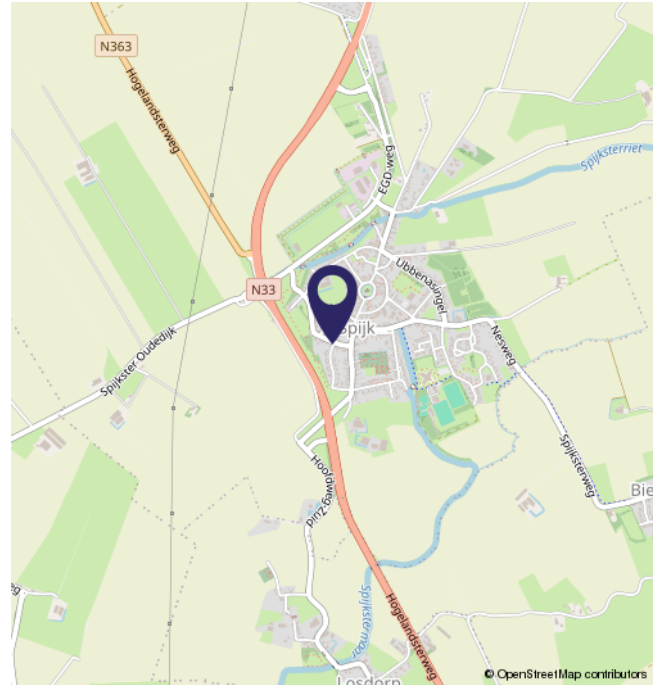
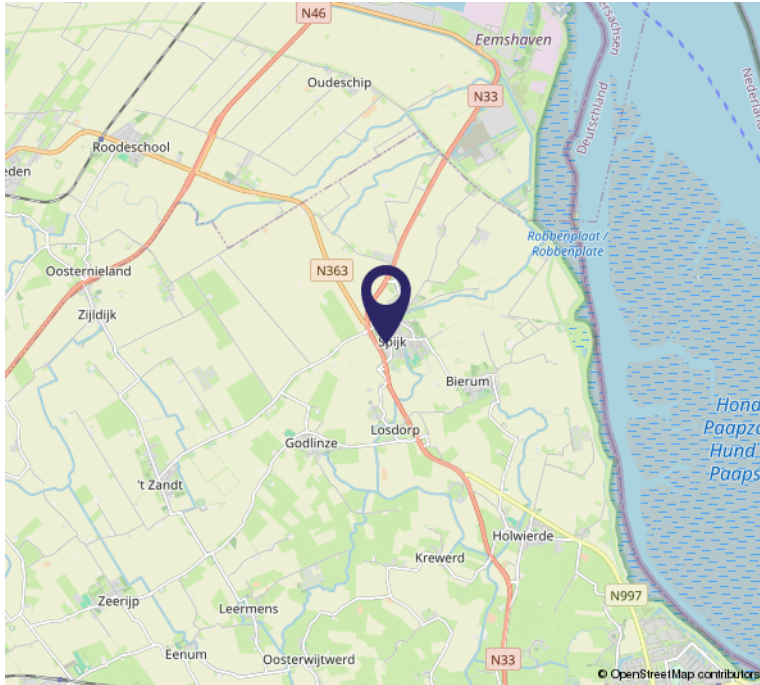
Kadastrale kaart

Uw referentie: info verkoop



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bierum	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1271	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	
—	Bebouwing		

# LOCATIE OP DE KAART



# BUURTINFORMATIE - EEMSDDELTA / SPIJK

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 11%

25 - 44: 21%

45 - 64: 29%

65+: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 36%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%



53%



47%



1,5 per huishouden

# EXTRA INFORMATIE

## **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken wordt de koopakte opgemaakt door Poort & Woltjer Makelaardij, conform de modelakte opgesteld o.a. door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Bij het passeren van de akte van levering bij de notaris, komt het risico en de aansprakelijkheid van de woning op koper. Dit geldt voor tal van zaken als verontreiniging, asbest (verborgen) gebreken etc. denk hierbij ook om de opstalverzekering (brandverzekering).

## **Ontbindende voorwaarden**

Indien een voorbehoud nodig is, betreffende het rondkomen van de financiering, het eventueel verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie, dan dient u dit ons nadrukkelijk mee te delen bij het uitbrengen van uw bieding. Ontbindende voorwaarden worden namelijk alleen in de koopakte opgenomen indien deze in de onderhandelingen zijn besproken. De termijn die wordt opgenomen voor een ontbindende voorwaarde financiering is 4 weken na mondelinge overeenstemming.

Wij raden u aan een vrijblijvende afspraak te maken voor een deskundig hypotheekadvies door een erkend hypotheekadviseur van ons kantoor.

U kunt hiervoor contact met ons opnemen.

## **Bouwtechnische keuring**

Een bouwtechnische keuring is aan te bevelen bij een aankoop van een woning. Deze bouwtechnische keuring geeft u (als koper) een 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. Kopers krijgen hiermee al in vroeg stadium een objectieve analyse van de bouwkundige en technische staat van de woning.

## **Onderzoeksplicht**

Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat de aanwezigheid van een bouwtechnische keuring u niet ontslaat van de eigen onderzoek plicht die u als koper heeft.

## **Notaris**

De kopende partij kiest een notaris (tenzij anders vermeld)

## **Kosten Koper**

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

## **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. Met dien verstande dat zich in de bedenktijd minimaal 2 werkdagen bevinden.

## **Ouderdomsclausule**

Indien van toepassing zal de zogenaamde “ouderdomsclausule” in de koopakte worden opgenomen: ‘koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning en eventuele bijgebouwen meer dan .... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, leidingen van elektra, water en gas, riolering en de aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht.



# EXTRA INFORMATIE

Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in art. 6.3 van deze koopakte omschreven gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper van bekend een onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken'.

## **Bankgarantie**

Indien u een woning via Poort & Woltjer Makelaardij koopt dan verlangen onze verkopers een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom dient 7 kalenderdagen na het aflopen van termijn ontbindende voorwaarde financiering afgegeven te zijn bij de notaris, die de eigendomsoverdracht in behandeling heeft. Dit zal worden opgenomen in de koopakte.

## **Erfdienstbaarheden**

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel zit als bijlage in de informatiebrochure en wordt ook als bijlage in de koopakte opgenomen. 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 verkoper behoren, vragen wij elke verkoper ons die zaken kenbaar te maken op een speciaal inlichtingenformulier.

## **Lijst van (on)roerende zaken**

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

De brochure over de woning is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaardt dienaangaande enige aansprakelijkheid

## **Waardebepaling eigen woning**

Heeft u op dit moment een koopwoning en weet u de actuele marktwaarde hier niet van, dan geven wij u graag een vrijblijvend marktgericht advies. U kunt bij ons kantoor hiervoor een afspraak maken.

## **Bezichtiging**

Voor een bezichtiging van deze woning kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Een afspraak voor bezichtiging leidt tot geen enkele verplichting. Tevens kunt u hieraan geen rechten ontnemen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten afspraken voor bezichtigingen te maken.

## **Na de bezichtiging**

Mocht u reeds een bezichtiging hebben gedaan en:

- U wilt nadere informatie en/of u wilt een bieding op het pand uitbrengen? Neemt u dan contact op met ons kantoor (als u de aankoop zelf wilt verzorgen) of met uw eigen NVM makelaar (als u kiest voor een eigen makelaar die u bij de aankoop begeleidt)
- U heeft geen verdere belangstelling? Dan stellen wij het op prijs, dat u ons dit binnen enkele dagen laat weten, zodat wij de eigenaar van de woning kunnen informeren.

# ONAFHANKELIJK FINANCIEREN

Een droomwoning gevonden en helemaal in de wolken? Toch staat er nog een belangrijk aspect op u te wachten, want hoe gaat u de woning financieren? U sluit gewoon even een hypotheek af?!

Maar zo gewoon is dat allemaal niet, want er komt toch nog wel een heleboel bij kijken.

- Kunt u de woning volledig financieren of heeft u eigen middelen nodig?
- Welke hypotheek past het beste bij u?
- Hoe lang wilt u de rente vastzetten?
- Bent u goed verzekerd in geval van overlijden?
- Wat te doen als u arbeidsongeschikt of werkloos raakt?
- Kunt u de hypotheek ook nog betalen als u met pensioen gaat?

Onze adviseurs helpen u graag bij het maken van de juiste keuzes.

Wij werken op basis van een vast tarief en kunnen u dus onafhankelijk van het juiste advies voorzien.

Maak nu vrijblijvend een kosteloze afspraak om uw wensen en mogelijkheden te bespreken met:

- Johan Heerlijn

Telefoonnummer: 0595-431455

email: [info@poortenwoltjer.nl](mailto:info@poortenwoltjer.nl)

Poort  
& Woltjer

Makelaardij  
Hypotheeken  
Verzekeringen

# OVER ONS

Poort & Woltjer in Uithuizen adviseert en bemiddelt onder andere bij aankoop en verkoop van onroerend goed, zoals woningen, appartementen, woonboerderijen en nieuwbouw. Tevens verzorgt Poort & Woltjer Makelaardij taxaties voor o.a. hypotheke en boedelscheidingen.

Jarenlange kennis en ervaring van onze vakkundige medewerkers staan garant voor een correct en betrouwbaar advies bij aankoop of verkoop van een woning, het uitvoeren van een taxatie of het geven van financieel advies. De kwaliteit van onze dienstverlening staat op hoog niveau en is gewaarborgd door het lidmaatschap van de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

De medewerkers van Poort & Woltjer zijn 'thuis' binnen het eigen werkgebied, kennen de regio en zijn volledig op de hoogte van de actuele marktontwikkeling. Dit is een belangrijk uitgangspunt voor een juiste waardebeoordeling van uw woning.

Het team van onze makelaardij afdeling denkt graag met u mee!

**Jaap Woltjer** makelaar RMT & NRVT taxateur, **Dora Uil-Baar** commercieel binnendienst medewerker, **Harma de Rooy-Smit** commercieel binnendienst medewerker.

# Poort & Woltjer

MAKELAARDIJ



# HEEFT U INTERESSE?

**Poort**  
*& Woltjer*

MAKELAARDIJ  
HYPOTHEKEN  
VERZEKERINGEN

M.J. Bultenastraat  
69981 JB Uithuizen

0595-431455  
info@poortenwoltjer.nl  
www.poortenwoltjer.nl