

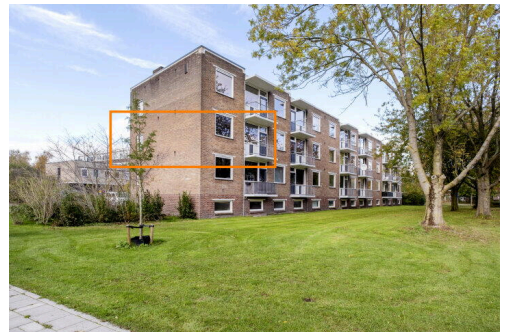
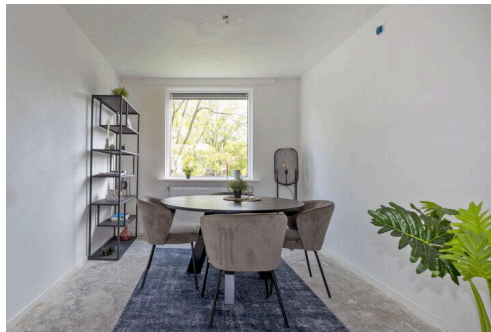
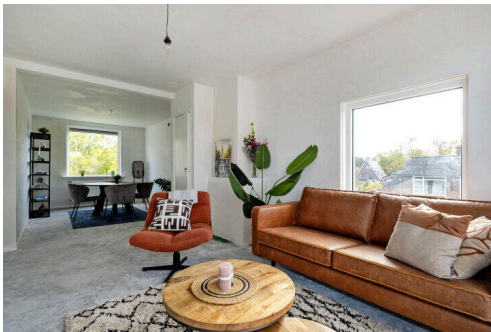
Assen

Gerard Doustraat 3 | Vraagprijs € 219.000 k.k.

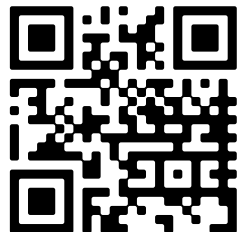


BESCHIKBAAR

WWW.GERARDDOUSTRAAT3.NL



Type object:	Portiekflat, appartement
Bouwjaar:	1956
Woonoppervlakte:	55 m ²
Inhoud:	173 m ³
Aantal kamers:	2 kamers (1 slaapkamers)
Website:	www.gerarddoustraat3.nl



Omschrijving

Gerard Doustraat 3, 9404 AN Assen

Dit nette 2-kamerappartement is gelegen op een uitstekende locatie, aan de rand van de stad en nabij het station, met natuur op loopafstand. Het appartement beschikt over een ruime woonkamer met veel lichtinval dankzij het extra zijraam. Aan beide zijden zijn er balkons aanwezig, zodat je altijd in de zon of in de schaduw kunt zitten. Recentelijk is de woning geheel voorzien van hoogwaardige kunststof kozijnen met HR++ glas, wat zorgt voor verbeterde isolatie en energiebesparing. Daarnaast is de spouwmuur van het gehele complex volledig geïsoleerd, waardoor je geniet van optimaal wooncomfort.

Dit appartement wordt geleverd met een compleet nieuwe keuken (inclusief vaatwasser, combimagnetron, koelkast, inductiekookplaat en afzuigkap). Je hebt daarbij de unieke mogelijkheid om zelf de kleur te kiezen en, indien gewenst, te kiezen voor extra verfraaiingen. Zo kun je de keuken helemaal afstemmen op je eigen stijl en woonwensen. Bij de foto's vind je diverse voorbeelden van de beschikbare kleuren en afwerkingen.

De ligging van de woning is uniek, in een kleinschalig complex. Het stadscentrum van Assen, met alle benodigde voorzieningen zoals supermarkten, winkels, restaurants en culturele voorzieningen, bevindt zich op loopafstand. Ook het station is dichtbij. In het Amelterbos kun je heerlijk wandelen. Door de centrale ligging heb je vanuit dit appartement een goede ontsluiting naar diverse uitvalswegen.

INDELING:

Entree in de hal met meterkast en toilet, lichte woonkamer (ca. 31 m²), gesloten keuken (ca. 5 m²) voorzien van een standaard keukenblok, witgoed aansluiting en toegang tot een van de twee balkons. Vanuit de hal kom je in de slaapkamer (ca. 8 m²) met toegang tot het tweede balkon. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel. Het toilet is apart en mooi afgewerkt. Waar nu de eetkamer is, was vroeger een tweede slaapkamer; dit kan eventueel weer teruggebracht worden.

EIGEN BERGING:

Op de begane grond is er een ruime eigen berging van maar liefst 12 m², ideaal voor fietsen of opslag.

VERENIGING VAN EIGENAREN:

Het beheer van de VvE wordt verzorgd door een professionele beheerder. De documentatie van de actieve VvE is te vinden op de website van de woning. De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt €147,- per maand (inclusief sparen voor groot onderhoud).

STERKE PUNTEN EN BIJZONDERHEDEN:

- Gemoderniseerd hoekappartement;
- Inclusief een nieuwe keuken naar eigen smaak;
- Recentelijk voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en spouwmuurisolatie;
- Prima locatie, dicht bij het centrum, het station, Amelterbos en diverse uitvalswegen;
- Groene omgeving en centraal gelegen.

Kenmerken

Vraagprijs: € 219.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

Bijdrage vve: € 147 p/m

Bouw

Object type: Portiekflat, appartement

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1956

Soort dak: Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 55 m²

Inhoud: 173 m³

Externe bergruimte: 12 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 4 m²

Indeling

Aantal kamers: 2 kamers (1 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer

Badkamervoorzieningen: Douche, wastafel

Aantal woonlagen: 1 woonlaag

Voorzieningen: Tv-kabel, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel: C

Isolatie: Muurisolatie, dubbel glas, hr glas

Verwarming: Cv-ketel

Warm water: Cv-ketel

Cv ketel: Nefit proline hrc 24 combiketel gas gestookt uit 2012 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk

Balkon dakterras:	Balkon
-------------------	--------

Tuin:	Geen tuin
-------	-----------

Bergruimte

Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
-----------------------	----------------------

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren
---------------------------	-------------------

Garage

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

VvE Checklist

Inschrijving kvk:	Ja
-------------------	----

Jaarlijkse vergadering:	Ja
-------------------------	----

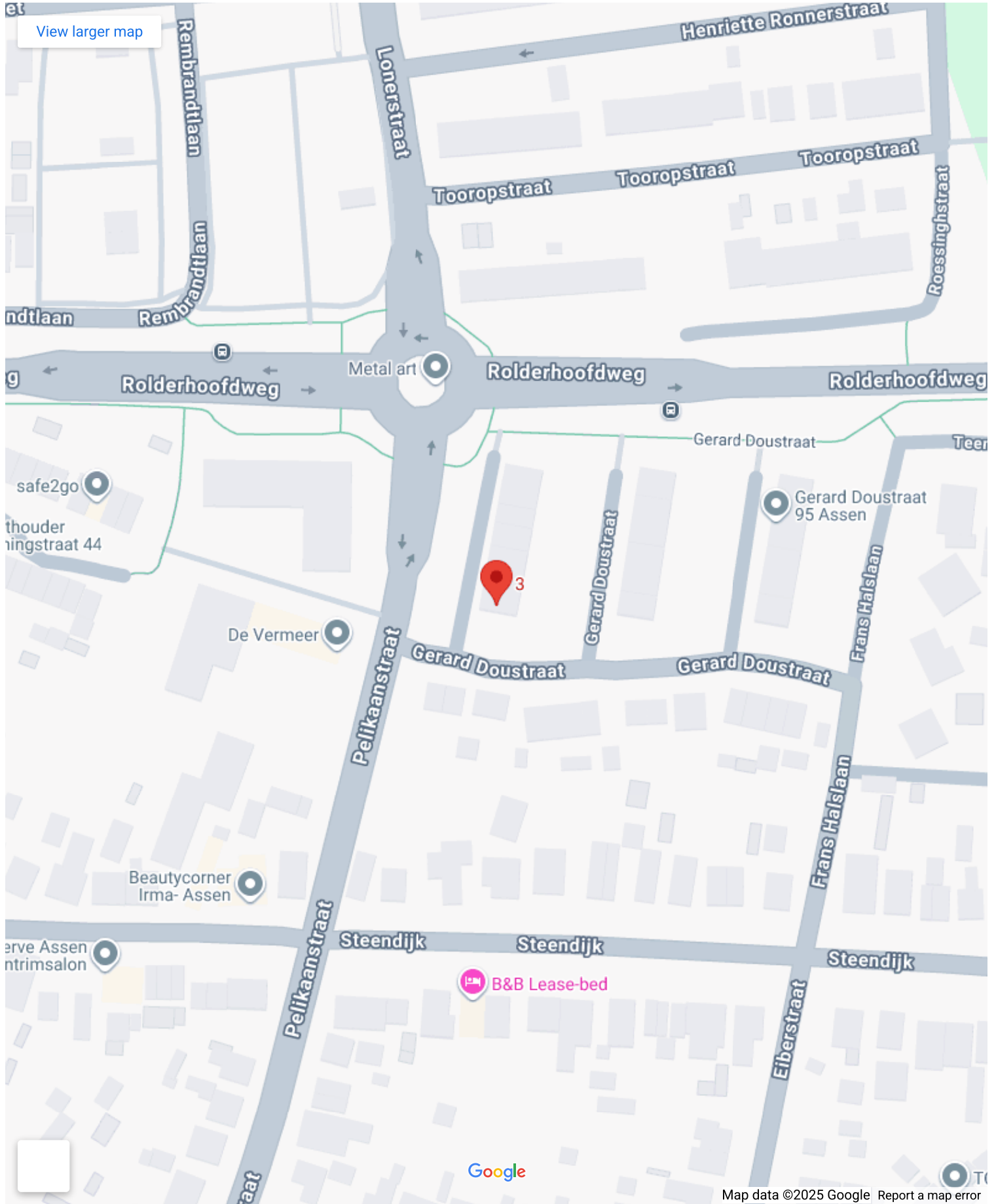
Periodieke bijdrage:	Ja, € 147 p/m
----------------------	---------------

Reservefonds aanwezig:	Ja
------------------------	----

Onderhoudsplan:	Ja
-----------------	----

Opstalverzekering:	Ja
--------------------	----

Op de kaart



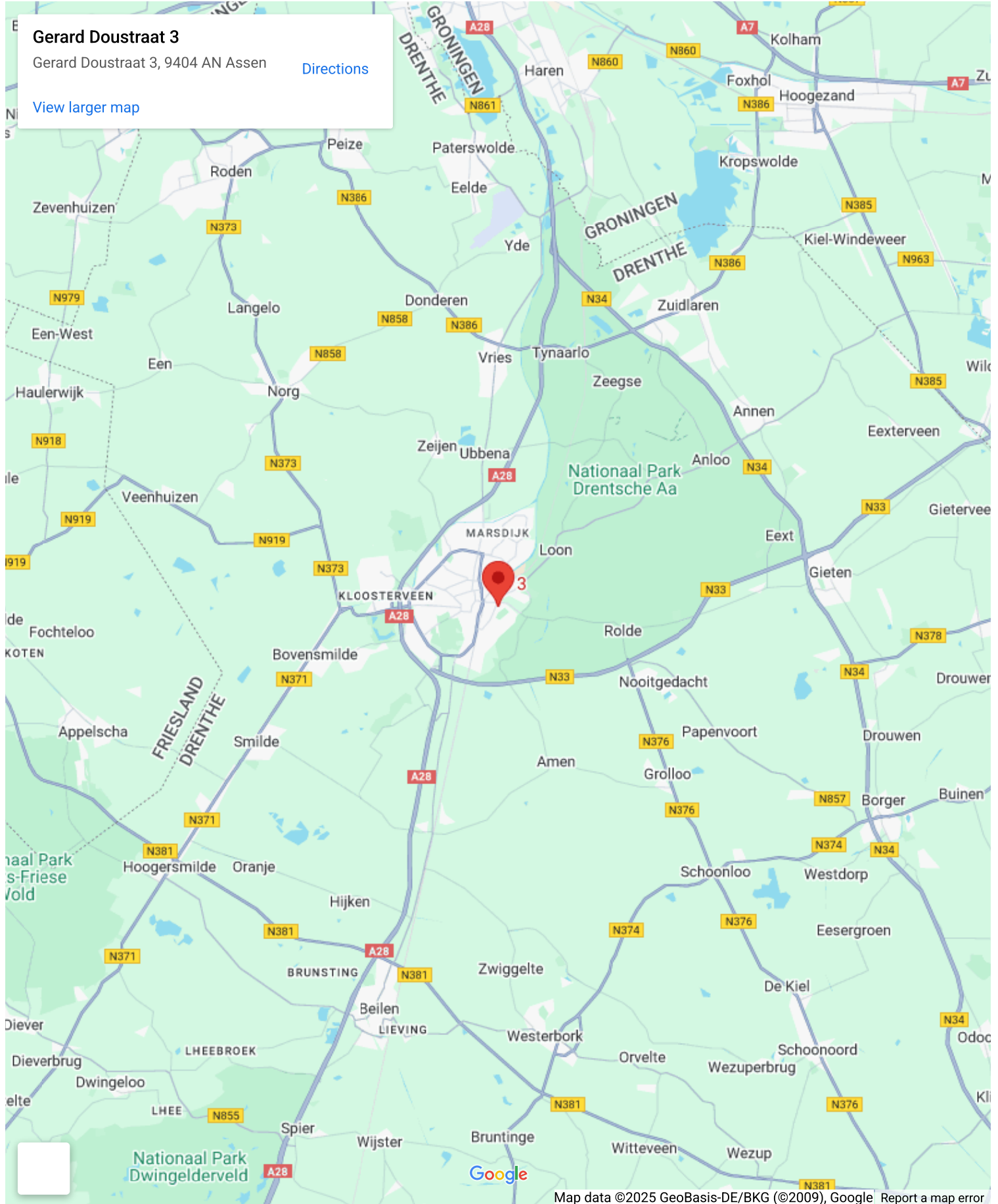
Op de kaart

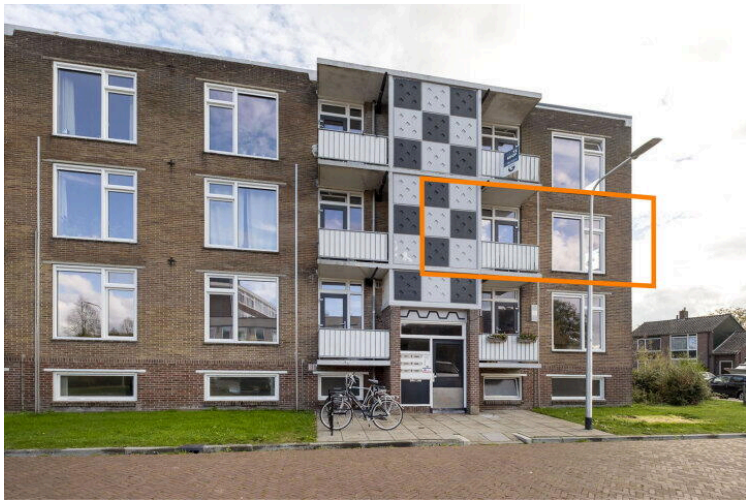
Gerard Doustraat 3

Gerard Doustraat 3, 9404 AN Assen

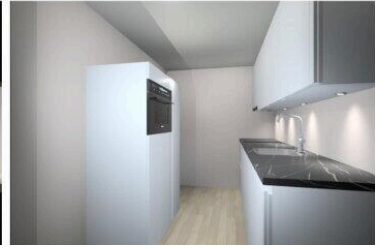
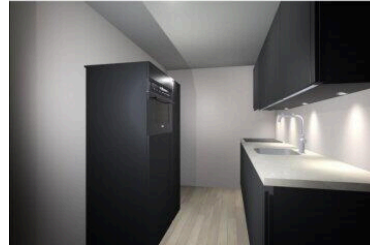
[Directions](#)

[View larger map](#)





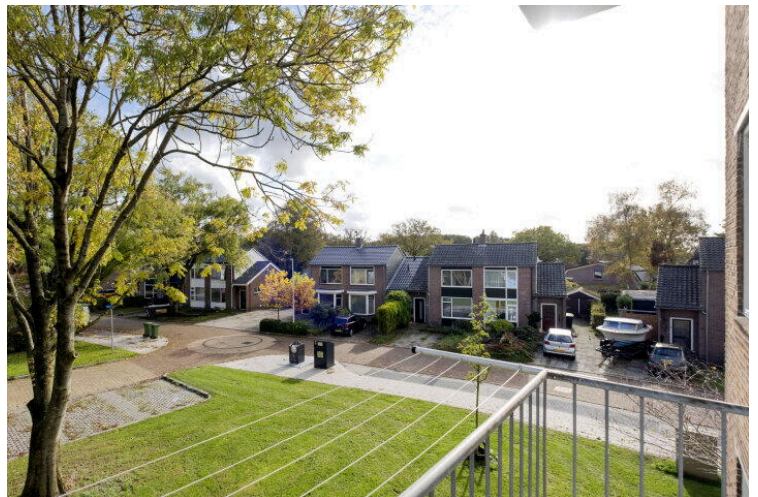
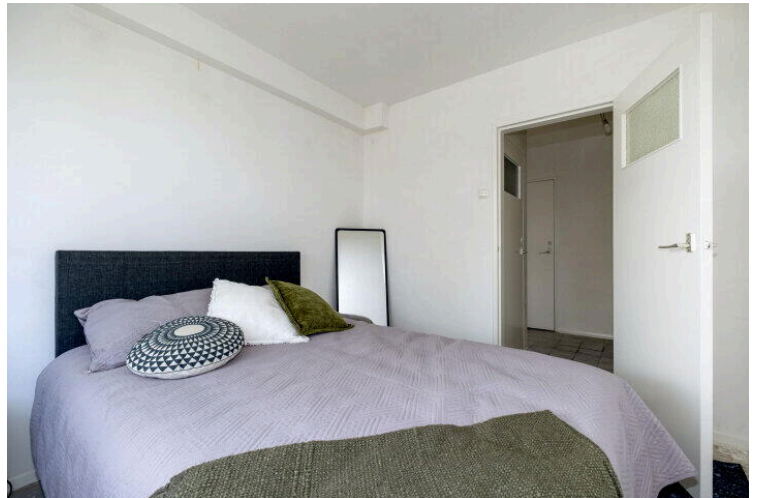
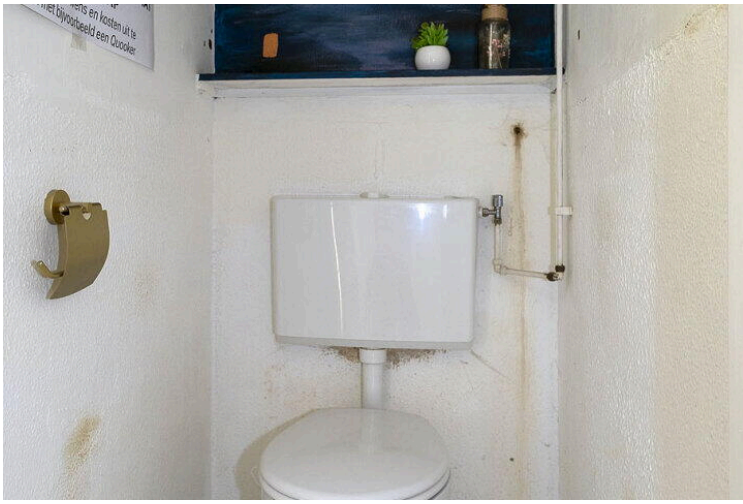
Inclusief een
nieuwe keuken!

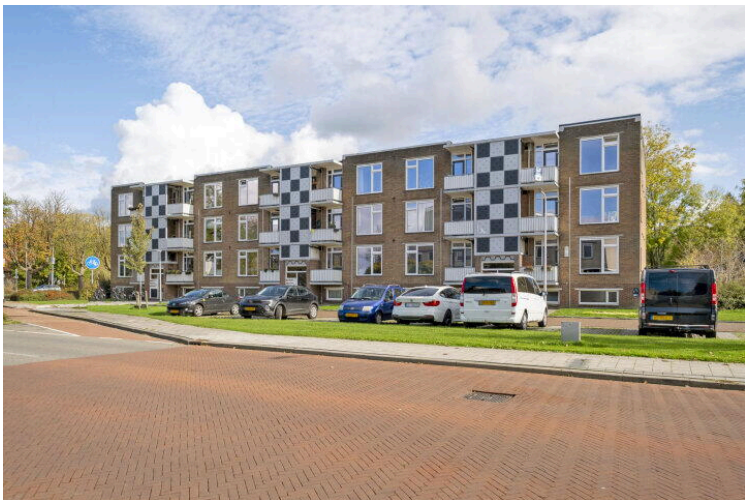
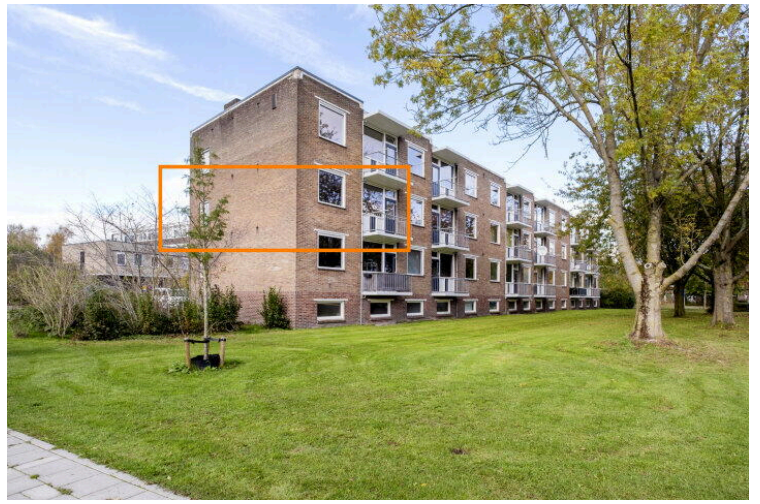




Inclusief een
nieuwe keuken!











Deze plattegrond is ter indicatie.
 Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.


← 2.77 m →

↑ 4.16 m ↓



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Assen</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 158</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
--	--	----------------------	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2025
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.

MEERJARENONDERHOUDSPANNING ADVIES

VvE Gerard Doustraat 1-35



Datum: 15-15-2025

H. Huizing (in samenwerking met aannemers)

Inhoud

1. Inleiding
2. Algemene Gegevens
3. Opmerkingen
4. Reserveringsadvies

1- Inleiding

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw, groot of klein, oud of nieuw, heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Te vaak wordt dat onderhoud uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen is, de kans op vervolgschade aan de overige gerelateerde elementen is dan groot. Bij planmatig onderhoud gaan wij uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt het exacte moment van uitvoering bepaald.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige kwaliteit van het object. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidig geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object. Indeling, netheid van afwerkingen en inrichting alsmede esthetische aspecten van de onderdelen worden in de beoordeling niet meegewogen.

Bouwkundige staat

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen: hierbij wordt bekeken of er in een gebouwdeel gebreken of constructiefouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces. Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties in samenwerking met aannemers.

2. Algemene gegevens object

Naam: VvE Gerard Doustraat 1-35

Adres: Gerard Doustraat

Postcode: 9404 AN

Plaats: ASSEN

Bouwjaar: 1955

Soort Eenheden: 18 appartementen

3- Inspectie en onderhoudstoestand

Het complex is recent geïnspecteerd en op basis van de huidige staat worden er geen grote onderhoudsuitgaven verwacht. Dit is mede te danken aan het feit dat er in het eerste kwartaal van 2025 een omvangrijke renovatie- en verduurzamingslag heeft plaatsgevonden. De volgende werkzaamheden zijn daarbij uitgevoerd:

- Alle 18 appartementen zijn voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas.
- De spouwmuur van het gehele gebouw is geïsoleerd.
- De balkons aan de achtergevel zijn volledig geschilderd.

Deze maatregelen dragen bij aan een verbeterd wooncomfort, lagere energielasten en een verhoogde vastgoedwaarde. Daarnaast zijn de kosten voor toekomstig schilderwerk aanzienlijk beperkt door de plaatsing van onderhoudsarme kunststof kozijnen.

Voor de komende jaren wordt verwacht dat uitsluitend het schilderwerk aan de balkons aan de voorzijde van het gebouw periodiek nodig zal zijn.

4 – Reserveringsadvies

Reserveringsadvies na renovatie

Gezien het feit dat er recent grootschalig en ingrijpend onderhoud is uitgevoerd aan het gebouw, is het advies om op dit moment géén aanvullende investering te doen in een uitgebreid MJOP, naast deze visuele en beknopte onderhoudsplanning. In plaats daarvan wordt geadviseerd om de **minimale wettelijke reservering van 0,5% van de herbouwwaarde per jaar** aan te houden.

Op een later moment kan de VvE-vergadering besluiten om alsnog te investeren in een uitgebreider MJOP, indien gewenst of noodzakelijk.

Ter onderbouwing is er een benchmark uitgevoerd met het MJOP van het vergelijkbare complex aan de Gerard Doustraat 37–71. De uitkomsten van die vergelijking bevestigen de gekozen benadering.

De herbouwwaarde per 5 maart 2025 bedraagt €3.601.300,00. Conform de wettelijke norm betekent dit een minimale jaarlijkse reservering van **€18.006,50**, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd.

Gerard Doustraat 3

www.gerarddoustraat3.nl



Assen

Stationsstraat 4
9401 KX, Assen

0592 46 12 02

Beilen

Brink 4
9411 KR, Beilen

0593 23 21 21

Hoogeveen

Hollandscheveldse Opgaande 19
7913 VA, Hollandscheveld

0528 82 09 90

info@groenhoutmakelaars.nl - www.groenhoutmakelaars.nl