



Roswinkelerstraat 127, 7895 AR Roswinkel

Vraagprijs € 695.000,- k.k.

Aankoopmakelaar Eindhoven / Huysshop
Parklaan 54 A
5613 BH, EINDHOVEN
Tel: 040 7987245
E-mail: backoffice@huysshop.nl
www.huysshop.nl



Omschrijving

Vrijstaande en gemoderniseerde jaren-30-woning met aangebouwde stenen garage. In landelijk gelegen dorp op 10 minuten rijafstand van Emmen en 5 minuten rijafstand van Duitsland. Geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorgwoning, Bed and Breakfast met sauna, of (vakantie)verhuur.

Deze villa in Amsterdamse schoolstijl heeft een woonoppervlak van 245m² en ligt op een kavel van 2014 m² eigen grond. Het mooie, vakkundige metselwerk, de raampartijen, het samengestelde schilddak, twee boogdeuren en vier monumentale beuken geven deze woning een unieke charme. Net als de authentieke jaren-30 elementen aan de binnenzijde, zoals de kleurrijke glas-in-lood-ramen, schouw en terrazzovloeren.

Deze robuust gebouwde woning is in 2016 en 2017 opgeknapt en verduurzaamd. Alle muren en vloeren zijn geïsoleerd. Dat het huis energiezuinig is, blijkt uit het gasverbruik van de huidige bewoners: ca. 1300 kuub per jaar. De originele kozijnen zijn in uitstekende staat en voorzien van dubbel HR++ glas, met uitzondering van de halfronde dakerkers. De CV is opnieuw aangelegd met een HR-ketel, en er zijn zonnepanelen geplaatst. Al het leidingwerk - inclusief elektra - is vernieuwd (er is krachtstroom aanwezig).

De indeling is als volgt:

Begane grond:

- Sfeervolle hal/entree met originele terrazzovloer.
- Ruime en moderne woonkeuken met uitzicht op de landerijen, waar je gezellig lang kan tafelen met familie en vrienden.
- Woonkamer en-suite met originele schouw en glas-in-lood schuifdeuren.
- Toiletruimte met hangtoilet en fonteintje.
- Ruime, aangebouwde garage aan de achterzijde van het huis, met ruimte voor 3 auto's.
- Aparte woonunit met eigen opgang. De woonunit is verdeeld in een zitkamer, slaapkamer en wellnessruimte, die voorzien is van een ruime sauna, jacuzzi, inloopdouche en wastafel.

1e verdieping:

Hal met glas-in-lood raam, 3 slaapkamers, kleedkamer, badkamer met toilet, en 2 zolderruimtes. Een van de zolderruimtes is om te bouwen tot een 5e slaapkamer.

Tuin:

In de onderhoudsvriendelijke tuin, geniet u op elk moment van de dag van het buiten zijn en de zon. Van vroeg in de ochtend, tot laat in de avond! Aan de zijkant van het huis bevindt zich een ruime, betegelde buitenplaats die meerdere mogelijkheden biedt, zoals zitruimte, parkeerruimte, of het creëren van extra schuurruimte.

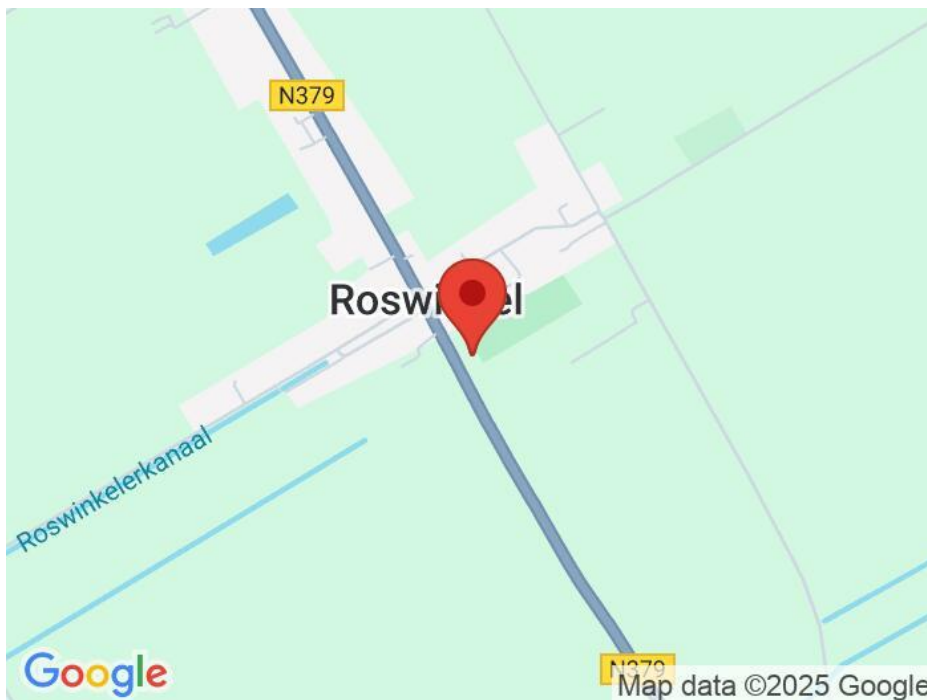
Roswinkel is een klein dorp in Noordoost Drenthe en bevindt zich in een groene, landelijke en klimaatbestendige (: 15 meter boven NAP) omgeving, dichtbij de grens van Duitsland. Hier kunt u nog echt genieten van de seizoenswisselingen, de ruimte, de rust en de sterren. Natuurgebied De Runde bevindt zich op 5 minuten loopafstand. Een prachtige plek om te wandelen, sporten, fietsen en de hond uit te laten. Ook het nabijgelegen natuurgebied Bargerveen en het Oosterse bos zijn mooie bezoeklocaties. Op de fiets staat u binnen enkele minuten in het winkelcentrum van het nabijgelegen dorp Emmer-Compascuum. Een uitgebreid winkelaanbod bevindt zich op 10 minuten rijafstand, in Klazienaveen en Emmen.

Kenmerken

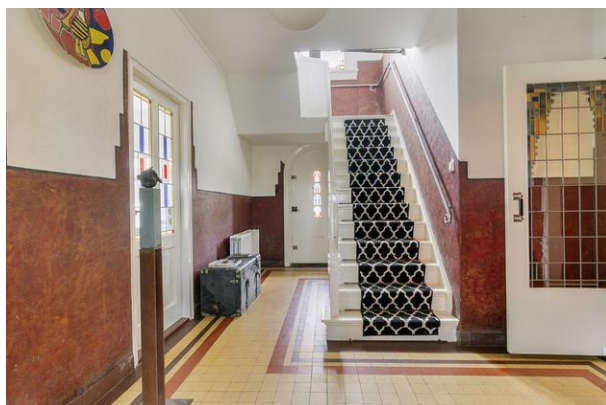
Vraagprijs	: € 695.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 12 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 245 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1935
Tuin	: Voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Zijtuin (1 cm bij 1) cm
Garage	: Aangebouwd steen
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	: TV kabel, Jacuzzi, Sauna, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	:

Locatie

Roswinkelerstraat 127
7895 AR ROSWINKEL



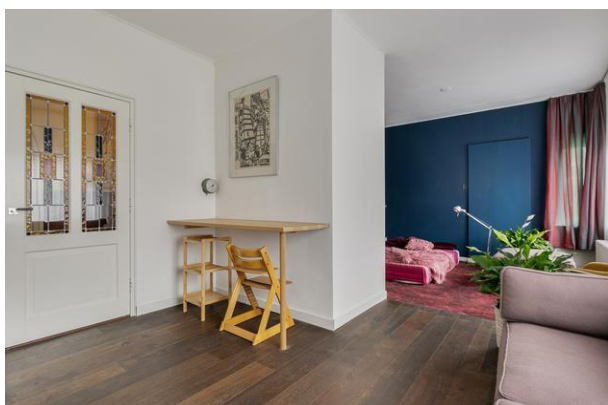
Foto's



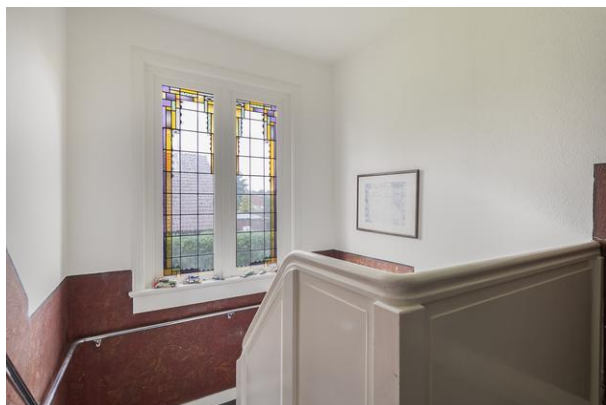
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



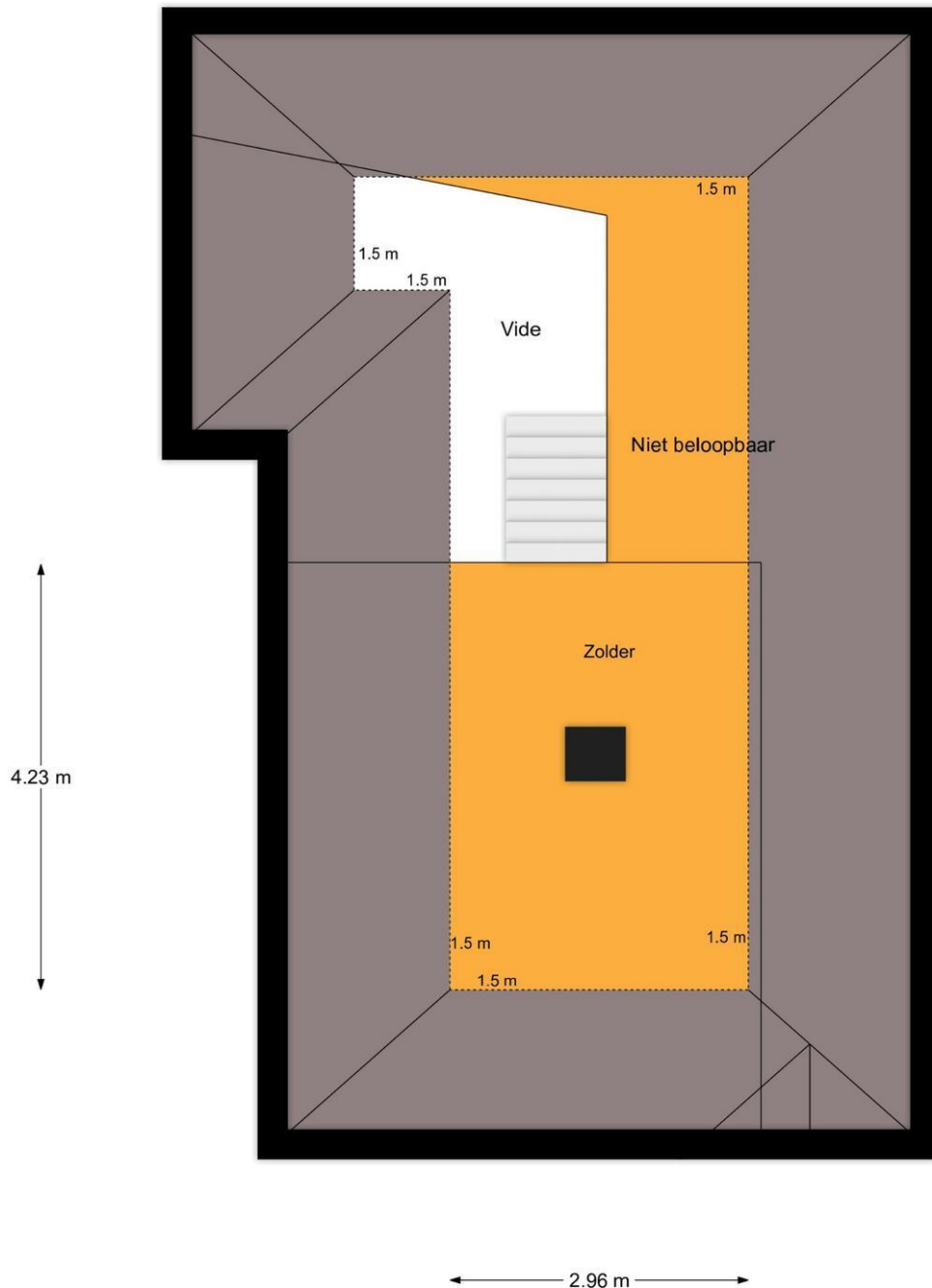
Foto's



Foto's



Plattegrond



2e verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *de swijze*
Staanhouding teken- en afbeeldingen

Aankoopmakelaar Eindhoven / Huysshop
Parklaan 54 A
5613 BH, EINDHOVEN
Tel: 040 7987245
E-mail: backoffice@huysshop.nl
www.huysshop.nl

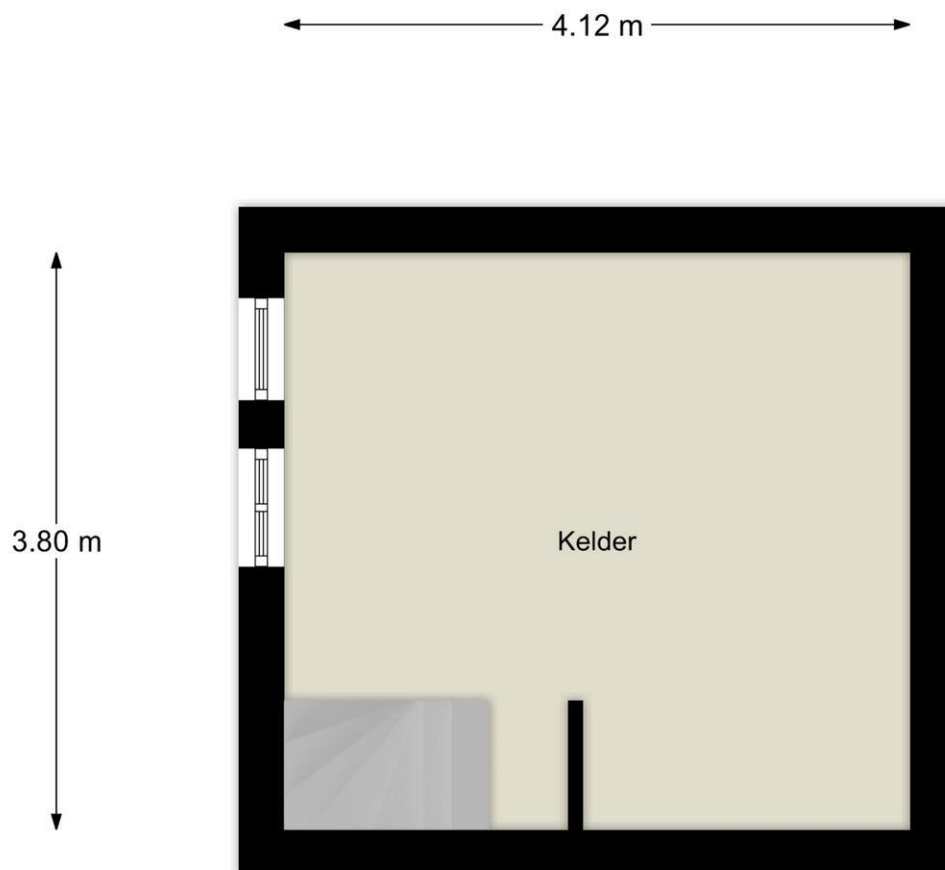
Plattegrond



Begane grond

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © *swijze* Standaard teken- en aftekenrechten

Plattegrond



Kelder

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©  Cultuurswijze
Staanhouding teken- en adviesbureau

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒

(Gas)kachels



Aankoopmakelaar Eindhoven / Huysshop
Parklaan 54 A
5613 BH, EINDHOVEN
Tel: 040 7987245
E-mail: backoffice@huysshop.nl
www.huysshop.nl



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☐	☐	☐	☒

- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒

Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Van belang om te weten

U kunt een bezichtiging aanvragen door op funda het contactformulier in te vullen. Ook kunt u een email sturen naar backoffice@huysshop.nl. Verkoper neemt binnen 24 uur contact op om een afspraak te maken.

Van belang

Opgegeven maten zijn $\pm$ maten, conform de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op NEN 2580 en is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een **indicatie** van de gebruiksoppervlakte. De instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Daarnaast zijn de beschrijving en bijgevoegde plattegronden indicatief; de realiteit ziet u tijdens de bezichtiging. Alle aanbiedingen worden gedaan onder de navolgende voorwaarden:

- De aanbieding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor.
- Tussentijdse verkoop voorbehouden.
- Het uitbrengen van een bod betekent niet automatisch dat u in onderhandeling bent. Bij meerdere serieuze kandidaten kan tot inschrijving worden besloten.

Koopakte

- Partijen zijn pas gebonden als er een schriftelijke koopovereenkomst is getekend.
- Voor woningen ouder dan 30 jaar is de ouderdomsclausule van toepassing
- voor woningen gebouwd voor 1993 is de asbestclausule van toepassing
- Er wordt een bankgarantie gevraagd van een Nederlandse bankinstelling ter grootte van 10% van de koopsom. Deze dient binnen 10 dagen na verloop financieringsvoorbehoud te worden gesteld.

Deze brochure en/of de informatie op funda is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.