

Verkoopbrochure

Kanaal A NZ 110 - Emmer-Compasuum



Omschrijving

Karaktervol wonen én werken in een markant monument

In Emmer-Erfscheidenveen staat dit bijzondere provinciale monument uit 1926, ontworpen door de Asser architect J. Boelens. Het gebouw ademt historie dankzij unieke details zoals de statige entree met dubbele paneeldeuren, de betonnen stoep met gemetselde bloembakken en het verhoogde dak met ramen, waardoor de centrale ruimte baadt in het daglicht.

Ooit dienst gedaan als dorpshuis, biedt dit pand nu een prachtige combinatie van woon- en werkruimte.

Het woongedeelte is praktisch ingedeeld met een lichte L-vormige woonkamer, dichte keuken, drie slaapkamers, badkamer, bijkeuken en berging. Het bedrijfs gedeelte beschikt over een royale zaal van ca. 100 m², deels flexibel in te delen dankzij schuifwanden, plus een extra kamer en toiletgroep.

KENMERKEN

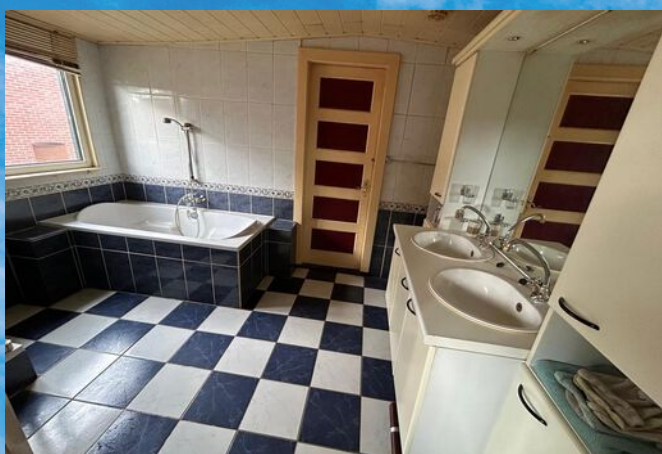
- * Bijzonder provinciaal monument met rijke historie
- * Woon- en werkfunctie onder één dak
- * Centrale, goed bereikbare ligging
- * Ruim perceel van ca. 1.024 m²
- * Grote, lichte zaalruimte met volop mogelijkheden

Gelegen op loopafstand van de basisschool en op korte afstand van het centrum van Emmen. Binnen enkele minuten rijdt je via de rondweg naar alle windstreken.

Er is sprake van enig achterstallig onderhoud, maar dit biedt de kans om het pand, binnen de richtlijnen voor provinciale monumenten, naar eigen smaak en behoefte te moderniseren. Zo behoud je de authentieke charme, terwijl je het comfort en de functionaliteit naar het heden brengt.







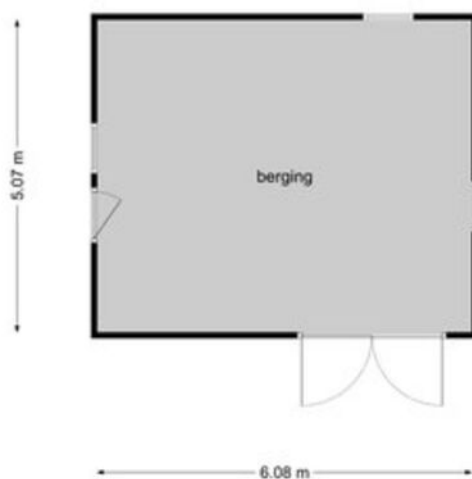


Plattegrond



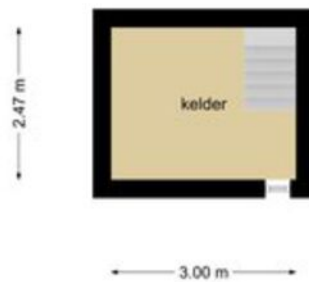
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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: Kanaal A NZ 110



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Emmen

Sectie E

Perceel 10022

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 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.

kadaster

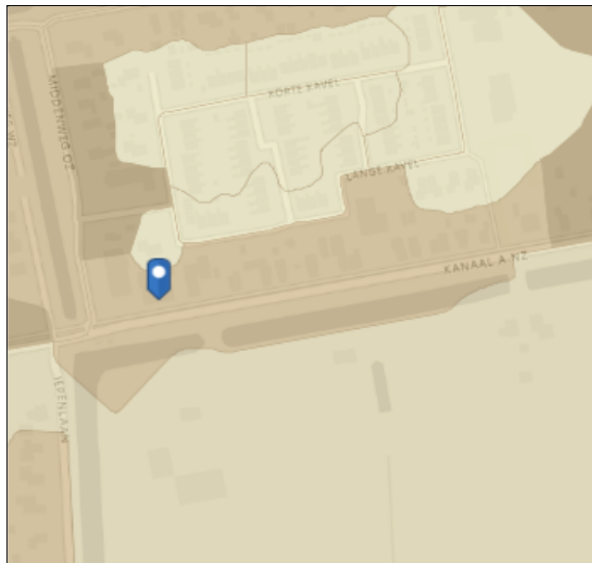




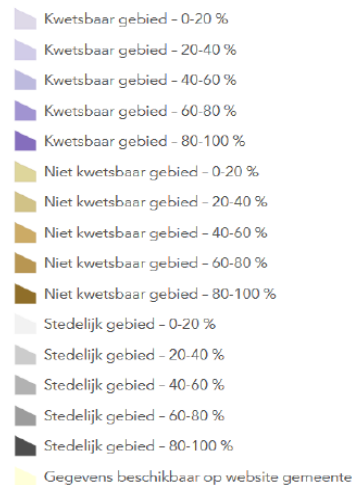
Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 7881KM

Aanmaakdatum/ -tijd: 20-08-2025 14:52:26



Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.



Dit postcodegebied (7881KM) bevat 29 panden (BAG). Van deze panden is 72,4% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn (zie tabblad inleiding)

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

Energie label



Rijksoverheid

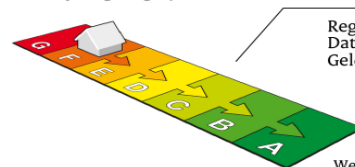
Energie label woning

Kanaal A NZ 110

7881KM Emmer-Compascuum

BAG-ID: 0114010000338024

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label F

Registratienummer 735371258
 Datum van registratie 26-10-2020
 Geldig tot 26-10-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning	
	Bouwperiode	vóór 1946	
	Woonoppervlakte	>140 m²	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw dak	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(s)	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Angela Wolbers
 Examenummer 27193468
 KvK nummer 27193468

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

provincie Drenthe

Buurthuis 't Aole Buurthuis', monument PM1-0108

Inleiding

In sobere Expressionistische stijl vormgegeven BUURTHUIS, genaamd 't Aole Buurthuis'. Het buurthuis is in 1926 door architect J. Boelens uit Assen ontworpen in opdracht van de Centrale Commissie voor de Opbouw van Drenthe ('Opbouw Drenthe'). G.J. Flik uit Emmen was de bouwer van het pand. Toen zuidoost Drenthe werd geconfronteerd met de ineenstorting van de turfindustrie, werden door Opbouw Drenthe in het bijzonder in de veenstreek buurthuizen opgericht geleid door maatschappelijk werkers. Hiermee deed het jonge maatschappelijke werk haar intrede in de provincie. Het buurthuis was in eerste instantie bestemd voor de opvang van kleuters, zodat de moeders in het veen konden werken. Verder werd er vakonderwijs gegeven aan met name jonge meisjes die dienstbode wilden worden. De vormgeving van de kap was bedoeld voor voldoende lichtinval met het oog op naaicursussen. Het gebouw is vanaf 1997 in gebruik als museum met voorwerpen uit 'grootmoeders tijd'. In de loop der tijd zijn vier hoekschoorstenen en de roedenverdeling van de vensters grotendeels verwijderd. Tevens is de kleurstelling van het pand is gewijzigd in niet-origineel geel/zwart. Het markante pand ligt iets teruggerooid aan het veenkoloniale lint tussen Emmen en Emmer Compascuum. Het perceel wordt van de openbare weg gescheiden door een roodstenen muurtje met schuin geplaatste bovenrand tussen pijlers van rood/bruine baksteen (waarschijnlijk deels origineel).

Omschrijving

Het voormalige BUURTHUIS op rechthoekige plattegrond heeft door het in het midden opgelichte dak gedeeltelijk 1 en gedeeltelijk 2 bouwlagen en is opgetrokken in rood/bruine baksteen op een trasraam met rollaag. Het wordt gedekt door een in hoofdvorm afgeplat en overkragend tentdak met verhoogd middengedeelte waarop niet-origineel dakleer; zinken mastgoten; westelijk dakvlak een gesinterde roodbakstenen schoorsteen. De gevels worden geleed door samengesteld H-vensters onder rollaag en aan weerszijden opgeklampte luiken; gemetselde hoekpilasters. De entree is gesitueerd in het midden van de symmetrische voorgevel en bestaat uit een dubbele niet-originele paneeldeur met zijlichten; betonnen stoep met aan weerszijden een gemetselde bloembak. Het hoofdgebouw wordt aan de noordwestzijde door een platte gemetselde aanbouw verbonden met een houten schuur onder schilddak, waarop niet-origineel oranje dakleer.

Waardering

Het buurthuis is van algemeen provinciaal belang op grond van de volgende criteria:

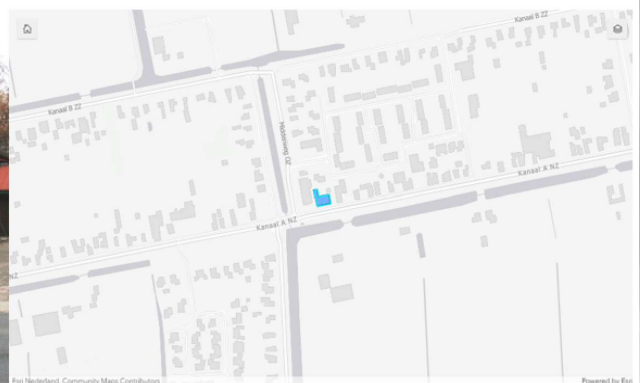
Cultuurhistorische waarde: - het buurthuis vertegenwoordigt hoge cultuurhistorische waarde als representant van de sociaaleconomische geschiedenis van de veengebieden na de ineenstorting van de turfindustrie in Drenthe; als uitdrukking van de opkomst van het maatschappelijke werk in de provincie Drenthe

Architectuurhistorische waarde: - als voorbeeld van een buurthuis in sobere Expressionistische stijl in Drenthe, ontworpen in 1926 door architect J. Boelens uit Assen - vanwege de esthetische kwaliteiten van het ontwerp - vanwege het innovatieve karakter van het buurthuis met opvallende kapvorm als uitdrukking van de typologische ontwikkeling van dergelijke buurtcentra - vanwege het kenmerkende materiaalgebruik en de zorgvuldige detaillering in sobere Expressionistische stijl

Stedenbouwkundige / ensemblewaarde: - vanwege de beeldbepalende ligging aan het veenkoloniale dubbellint van Emmer Compascuum

Gaafheid / authenticiteit: - vanwege de redelijke mate van gaafheid van het buurthuis - vanwege de waarde van het buurthuis in relatie tot de redelijke mate van gaafheid van de stedenbouwkundige structuur en het bebouwingsbeeld van de directe omgeving

Zeldzaamheid: - vanwege de hoge mate van zeldzaamheid van het buurthuis in de provincie Drenthe in relatie tot de voornoemde cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige kenmerken



Financieringsregeling restauratie, verduurzaming en herbestemming gebouwd erfgoed in Drenthe 2025-2028

Financieringsregeling restauratie, verduurzaming en herbestemming gebouwd erfgoed in Drenthe 2025-2028

Voor wie is deze financieringsregeling bedoeld?

U bent eigenaar van gebouwd erfgoed of in bezit van een (voorlopig) koopcontract. U heeft – indien de werkzaamheden vergunningplichtig zijn – alle benodigde (voorlopige) vergunningen.

Voor wat

Een laagrentende lening kan worden verstrekt voor restauratie, verduurzaming en/of herbestemming van gebouwd erfgoed.

Over de regeling

Onder de Financieringsregeling restauratie, verduurzaming en herbestemming gebouwd erfgoed in Drenthe 2025-2028 kunt u een laagrentende lening aanvragen uit het Drents Monumentenfonds.

Wij werken samen met het Nationaal Restauratiefonds. Het betreft een hypothecaire lening, hieraan zijn kosten verbonden. Neem voor de kosten contact op met het Restauratiefonds. Als u een laagrentende lening aanvraagt, dient u tegelijk bij de provincie en bij [het Restauratiefonds](#) ([verwijst naar een andere website](#)) een aanvraag in. Het Restauratiefonds verstrekt namens de provincie Drenthe de lening op basis van een krediettoets. Het resultaat van deze krediettoets moet positief zijn, anders is een laagrentende lening niet mogelijk. Dit is nadat wij uw aanvraag hebben getoetst aan onze financieringsregeling.

De categorie waarin het gebouwd erfgoed valt, in combinatie met de werkzaamheden die u verricht, bepalen de hoogte van de laagrentende lening.

U kunt een laagrentende lening aanvragen voor:

- restauratie en/of herbestemming van karakteristiek bezit
- voor installaties voor het realiseren van een duurzame energiehuishouding, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen of een warmtepomp.

Hoogte van de lening

De lening bedraagt, per monumentnummer of beeldbepalend pand, 60% van het maximale bedrag, genoemd in de onderstaande tabel.

Overzicht van maximale bedragen

Werkzaamheden	Rijksmonument	Provinciaal monument	Gemeentelijk monument	Beeldbepalend pand
Restauratie		€ 200.000	€ 150.000	€ 100.000
Verduurzaming		€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
Herbestemming	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000

Bij de gevallen waarin werkzaamheden worden uitgevoerd door een [gecertificeerd ERM-restauratiebedrijf](#)([verwijst naar een andere website](#)) of een bedrijf dat in het [Register Kennis & Kunde](#)([verwijst naar een andere website](#)) staat vermeld, wordt het percentage van de maximale lening aangevuld tot 100%.

Info verkoop en brochure

Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper:

De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem/haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Ouderdomsclausule:

Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. Wanneer een koper weet dat een woning reeds enige jaren oud is, ook al heeft deze door de tijd heen renovaties ondergaan, is het verstandig om de woning voor aankoop bouwkundig te laten keuren.

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een bankgarantie te overleggen, danwel een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris.

Ontbindende voorwaarden:

Ontbindende voorwaarden kunnen op allerlei onderwerpen betrekking hebben en kunnen zowel ten behoeve van een koper als ten behoeve van een verkoper worden opgenomen. De ontbindende voorwaarde moet worden besproken voordat de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Met andere woorden: zodra een bod wordt uitgebracht, moet de koper respectievelijk de verkoper aangeven of zij ontbindende voorwaarden wensen op te nemen. Wanneer geen expliciet voorbehoud voor financiering is opgenomen in de koopakte mag er niet zonder meer van worden uitgegaan dat uit de gewoonte of de redelijkheid en de billijkheid zo'n financieringsvoorbehoud impliciet voortvloeit. De termijn voor een ontbindende voorwaarde is doorgaans 6 weken na de dag dat mondeling overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden. Bij overeenstemming van een koopsom boven de vraagprijs wordt in het voorbehoud financiering uitgegaan van maximaal de vraagprijs.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de evt. aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Aansprakelijkheid bij verkoop door Erven:

Het kan voorkomen dat de eigenaar/verkoper niet de bewoner van het verkochte is geweest. Bijvoorbeeld bij overlijden van de eigenaar/bewoner zal de erfgenaam de verkoper zijn die het verkochte niet of nooit heeft bewoond. Uit dien hoofde is hij niet bekend met eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en eventuele verontreiniging. Verkoper staat daarom niet in voor de technische en bouwkundige staat van de opstallen, zowel in- als uitwendig, en van de in de opstallen aanwezige installaties. Een en ander wordt in een aanvullend artikel beschreven in de koopakte.

Overige clausules met betrekking tot de verkoop

'as is, where is' clause:

De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Lijst van zaken:

De onroerende zaak wordt opgeleverd zoals gezien tijdens de bezichtiging(en). Derhalve wordt er geen lijst van zaken toegevoegd als bijlage

Mijn Makelaar Dekker & De Vreeze

Documentatie:

Alle gegevens in deze brochure zijn uitsluitend bestemd voor belanghebbenden. Hoewel wij deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid hebben samengesteld zijn fouten en vergissingen mogelijk. Wij wijzen u dan ook op uw eigen onderzoeksplicht. Verder kunnen aan deze gegevens geen garanties/rechten worden ontleend m.b.t. het object.

Rol verkopende makelaar:

Het is goed om te weten dat de makelaar die deze woning aanbiedt, de belangen van de verkoper behartigt en niet die van de koper. Indien u de aankoop van deze of een andere woning overweegt, is het verstandig u te laten begeleiden door uw eigen NVM-aankoopmakelaar.

