



Topaasdreef 15, 7828 AG Emmen

Vraagprijs € 300.000,- k.k.

Marcel van Dam Makelaardij o.g.
Valtherweg 6
7875 TB, EXLOO
Tel: 0591 227022
E-mail: info@marcelvandammakelaardij.nl
www.marcelvandammakelaardij.nl

Omschrijving

GESCHAKELDE 2-/1 KAP WONING MET STENEN GARAGE EN RUIME TUIN!

Deze woning heeft alles in zich om er naar eigen inzicht en smaak je eigen "thuis" van te maken. Als je het huis in eerste instantie binnen loopt valt vooral de verouderde staat op. De ligging is perfect, maar de woning verdient een grondige update qua huidige woonwensen. Dat is een enorm voordeel want hierdoor is het huis niet alleen scherp geprijsd, je kunt het ook helemaal naar eigen idee en budget opknappen.

Mooie ligging in een leuke, jonge woonomgeving met buurtbewoners in een gevarieerde leeftijdscategorie!

De Emmense wijk Parc Sandur, een woonwijk aan de zuidkant van Emmen, is zeer gevarieerd van opzet. Met name voor wat betreft de combinatie van wonen en recreëren. Aan de westzijde ligt een recreatiepark en de oostzijde betreft een woonwijk met circa 800 huizen en 2120 bewoners. Je vindt er een centraal complex met een supermarkt (ook op zondag geopend), diverse sportvoorzieningen en zwembad. Ook heb je aan de rand van de wijk een geliefd Golfparc met clubhuis en brasserie. Op een paar minuten loopafstand, bereik je een prachtig gedeelte natuurgebied met de veelzijdige Grote Rietplas.

Wanneer je deze woning betreedt, kom je in de hal met trapopgang naar de verdieping en aangrenzend de meterkast en het toilet. Vanuit de hal stap je in de ruime en lichte woonkamer. De keuken is in open verbinding met de woonkamer en is voorzien van een eenvoudige doch functionele keukenopstelling. Via dubbele terrasdeuren en een loopdeur in de woonkamer, is er toegang tot de ruime achtertuin die op het noordwesten is gesitueerd. Zomers, maar ook zeker in het voor- en najaar kun je hier lekker ontspannend genieten van de weldadige rust.

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie prima slaapkamers en de badkamer.

Vanaf de overloop is de ruime zolderberging (met stahoogte) via een vlizotrap bereikbaar. Vooral ideaal voor het opbergen van spullen die je niet het hele jaar nodig hebt, zoals bijvoorbeeld de kerst- en kampeerspullen.

De aan de woning gebouwde garage kun je prima gebruiken voor bijvoorbeeld de stalling van je auto en/of gemotoriseerde tweewieler, maar kan ook perfect dienst doen als berging voor de fietsen, tuingereedschap en overige spullen.

INDELING

Begane grond:

Entree; ruime hal met trapopgang en vide; afsluitbare meterkast; toilet met fontein; woonkamer met toegang tot de tuin; open keuken met eenvoudige keuken voorzien van 4-pits gaskookplaat, spoelbak en afzuigkap.

Eerste verdieping:

Overloop; 3 slaapkamers; badkamer (geheel betegeld, in lichte kleurstelling) met douchehoek, vaste wastafel en aansluitpunten t.b.v. de wasmachine.

Tweede verdieping:

Ruime zolderberging (met stahoogte), bereikbaar via een vlizotrap, met opstelplaats cv-ketel en unit mechanische ventilatie.

Om alvast een goed beeld te krijgen van de indeling en de maatvoeringen van de verschillende ruimten, kun je de digitale plattegronden raadplegen.

Kenmerken:

- Type woning: geschakelde 2-onder-1 kap woning
- Bouwjaar: 2000
- Woonoppervlakte: 92m²
- Inhoud: 495m³
- Perceeloppervlakte: m²
- Aantal kamers: 4 (3 slaapkamers)
- Definitief energielabel: B

Extra info:

- Hardhouten kozijnen met isolerende beglazing
- Volledig v.v. spouwmuur,- vloer- en dakisolatie
- Centrale verwarming en warm water middels een Intergas HRE combiketel van 2020
- Achtertuin op het noordwesten die volledig aangepakt dient te worden
- Mooie rustige ligging aan een verkeersluwe straat
- De Rondweg (N391), N34 en A37 bereik je binnen enkele minuten met de auto
- Het betreft een voormalige huurwoning
- De overdracht dient te geschieden via een projectnotaris

Achter de gevels van dit huis schuilt meer ruimte dan je in eerste oogopslag zult denken!

Kom binnen kijken en laat je aangenaam verrassen!

Wij plannen graag een afspraak met je in voor een bezichtiging.

Disclaimer

De verkoopdocumentatie is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden, et cetera. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 300.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	495 m ³
Perceel oppervlakte	299 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	92 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2000
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint 120 m ²
Garage	Aangebouwd hout 24 m ² (594 bij 403 cm)
Energie label	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Intergas Hre (Gas gestookt combiketeleigendom)

Locatie

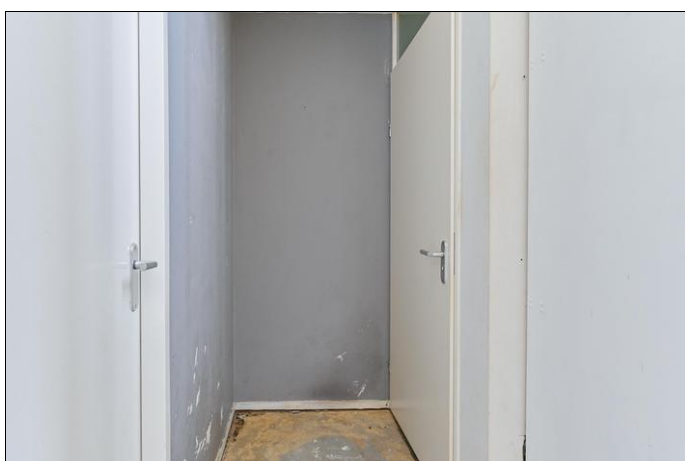
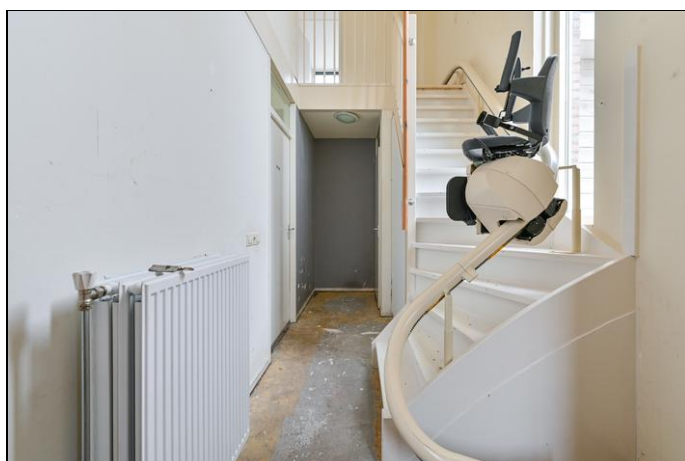
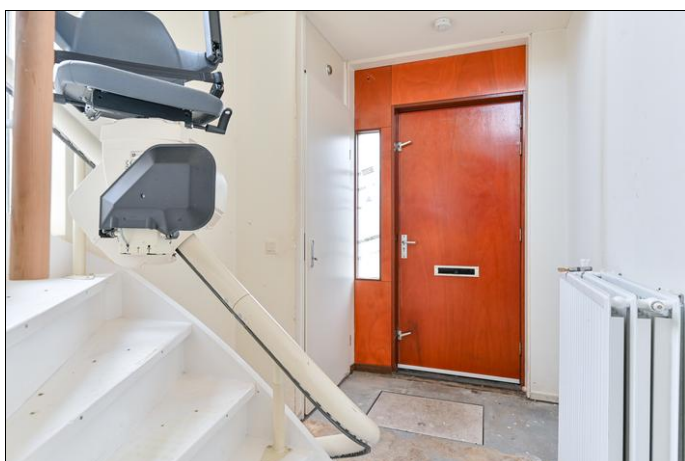
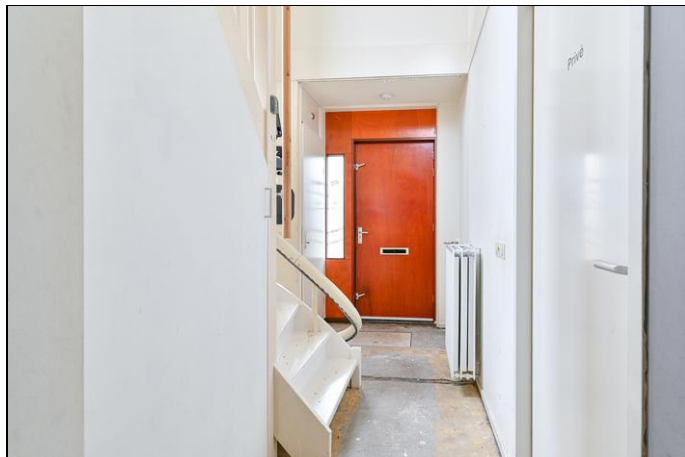
Topaasdreef 15
7828 AG EMMEN



Foto's



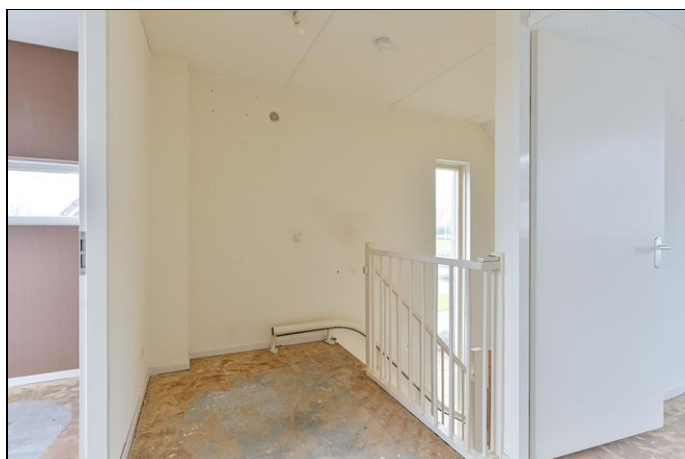
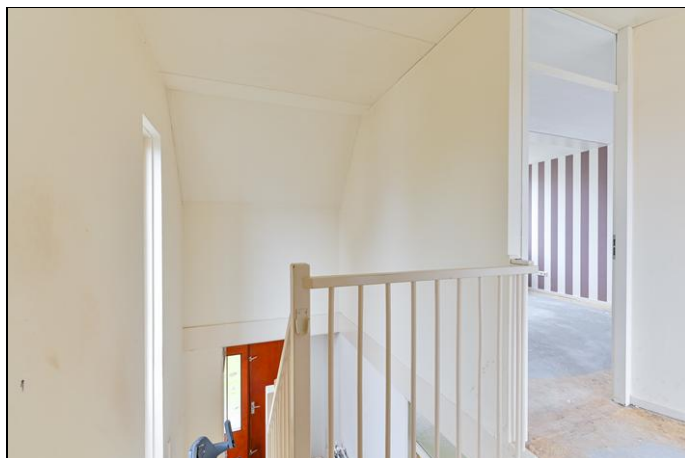
Foto's



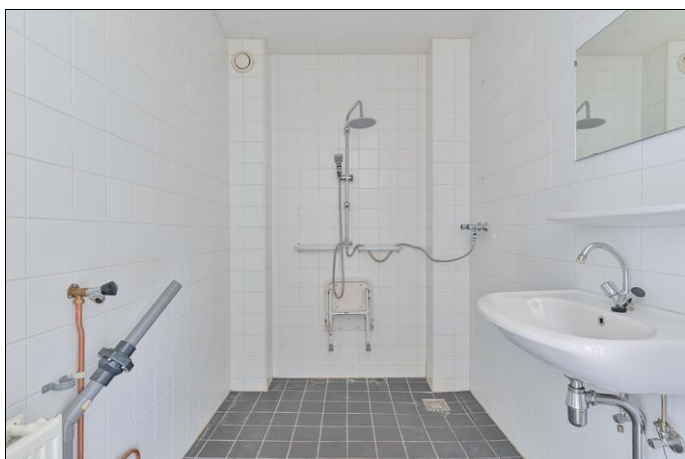
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

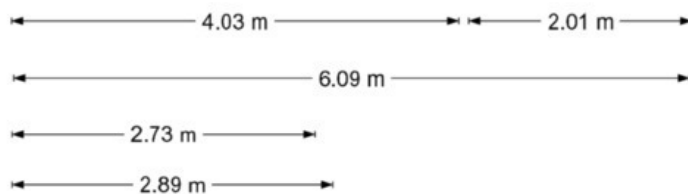
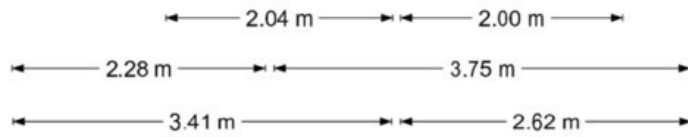


I



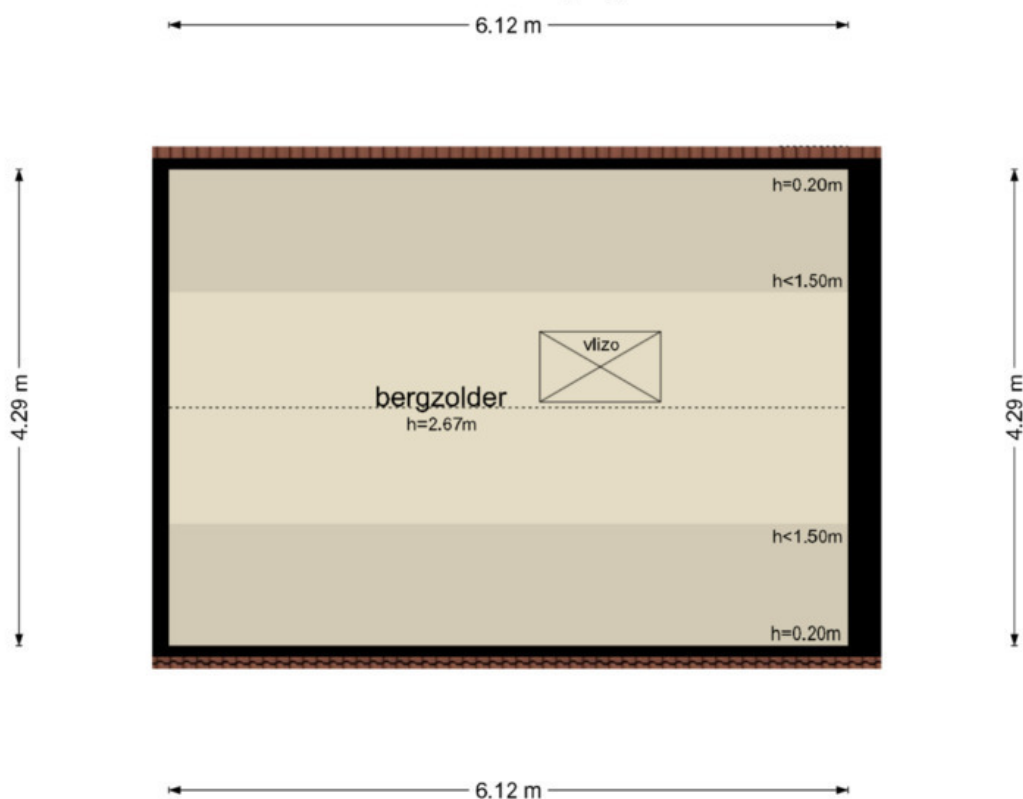
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Topaasdreef 15 - Emmen
Eerste Verdieping



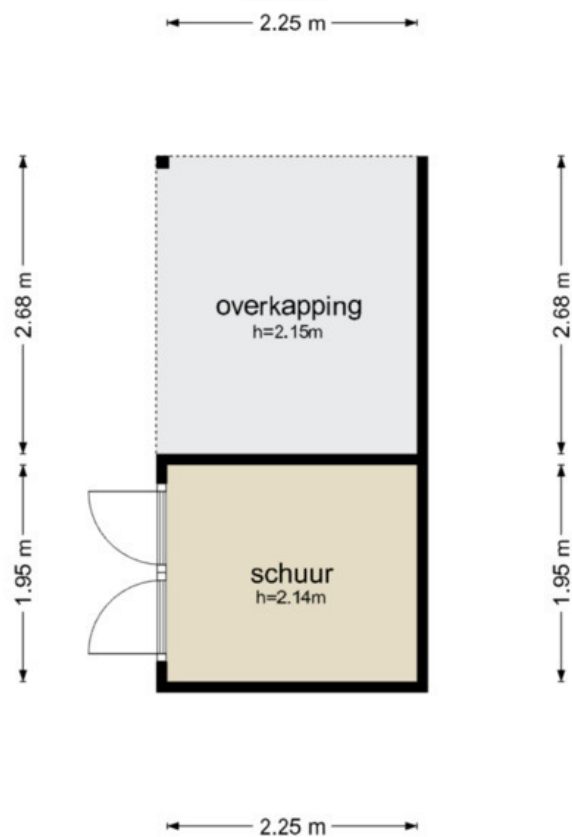
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Topaasdreef 15 - Emmen
Tweede Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

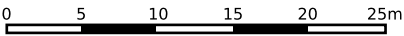
**Topaasdreef 15 - Emmen
Schuur**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Topaasdreef 15
Postcode / Plaats	7828 AG Emmen
Gemeente	Emmen
Sectie / Perceel	Y / 1606
Oppervlakte	299 m ²
Soort	Volle eigendom



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 Y

Perceel 1606

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 augustus 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.



Zien we je snel?

Marcel

Margriet

Monique

Tom

Janine

Arand Jan

Landa



ADRES

Valtherweg 6, 7875 TB Exloo

*Wij zijn geopend en telefonisch
bereikbaar van maandag t/m vrijdag
van 09.00 tot 17.00 uur.*

CONTACT

✉ info@marcelvandammakelaardij.nl

☎ 0591-227022

www.marcelvandammakelaardij.nl