

TE KOOP

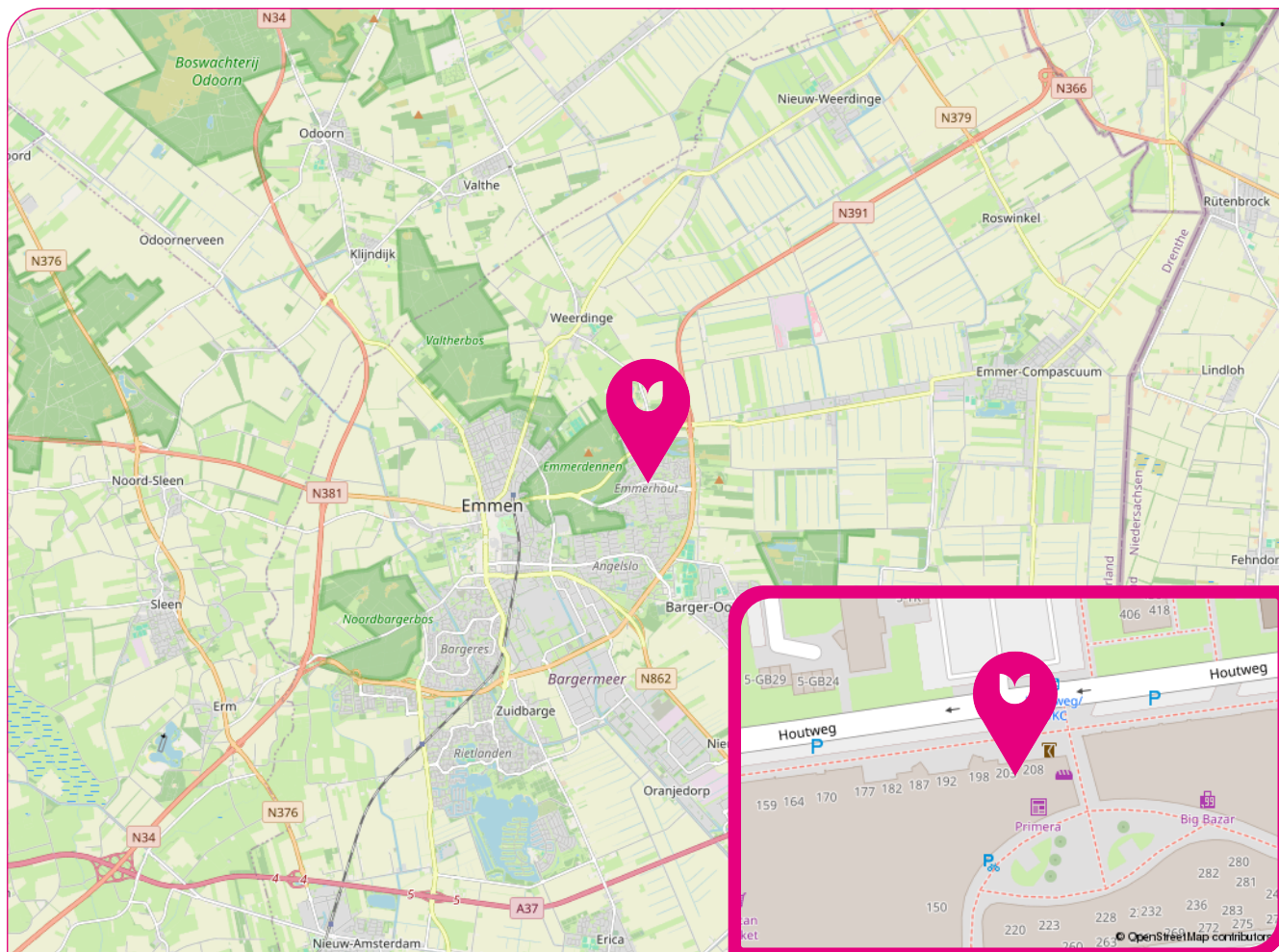


Houtweg 183, Emmen

A. Parallelweg 4 (a.h. spoor) 7822 GL Emmen
T. 0591-55 45 20 E. info@karenfrieling.nl I. www.karenfrieling.nl

Persoonlijk betrokken!





KENMERKEN

Bouwvorm

Soort object	Woonruimte
Soort woning	Portiekflat
Type woning	Appartement
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht

Energie

Verwarming	Blokverwarming
Warmwater	Centrale voorziening
Energie label	G

Tuin

Tuin
Ligging

Bergruimte

Schuur / Berging	Inpandig
------------------	----------



WOONOPPERVLAKTE

91 m²



INHOUD

289 m³



PERCEELOPPERVLAKTE

0 m²



BOUWJAAR

1960-1970



AANTAL KAMERS

4 kamers



AANTAL SLAAPKAMERS

3 slaapkamers



VRAAGPRIJS

€ 180.000,- k.k.

INLEIDING

In het wijkcentrum van Emmerhout ligt op de 2e verdieping van het appartementencomplex dit 4-kamer APPARTEMENT. Het appartement beschikt over 2 balkons, één is gelegen op het zuiden en de tweede is over de volle breedte, gelegen op het noorden. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het balkon op het zuiden en heb je uitzicht op het winkelcentrum. In de keuken heb je de deur naar het andere balkon. Intern heb je door de grote raampartijen een heerlijke lichte en ruim appartement met 3 slaapkamers, een toilet en een badkamer. Het geheel wordt verwarmd d.m.v. blokverwarming en heeft gedeeltelijk dubbel glas. De eigen grote berging is gesitueerd op de 1e verdieping. De gezamenlijke fietsenberging bevindt zich op de begane grond.

De maandelijkse V.v.E.-bijdragen zijn voor het appartement € 228,08 (inclusief centrale watervoorziening) en voor de berging € 20,07. Het voorschot voor de stookkosten is € 102,50 per maand (blokverwarming). Het appartement beschikt over energielabel G.



INLEIDING

Het appartement bevindt zich in het appartementencomplex in de woonwijk Emmerhout. De centrale en afgesloten hal van het appartementencomplex beschikt over de intercom-installatie, de postbussen, de liftopgang en een trapopgang naar het appartement. Vanuit de centrale hal is de gemeenschappelijke berging bereikbaar om je fiets te kunnen stallen en via lift & trap kun je naar je eigen appartement en de berging.

Een ideaal appartement voor starters!

Overdracht bij projectnotaris Veen & Veste Notarissen.



APPARTEMENT

2e verdieping:

Entree; hal met meterkast; toegang tot de lichte woonkamer met deur naar het balkon; dichte keuken voorzien van provisiekast, keukenblok en afzuigkap én deur naar het 2e balkon; tussenhall; toiletruimte met toilet en fontein; 3 slaapkamers; badkamer met douchehoek, wastafel en wasmachineaansluiting.

1e verdieping:

Eigen berging.









Keuken voorzien van keukenblok en afzuigkap.









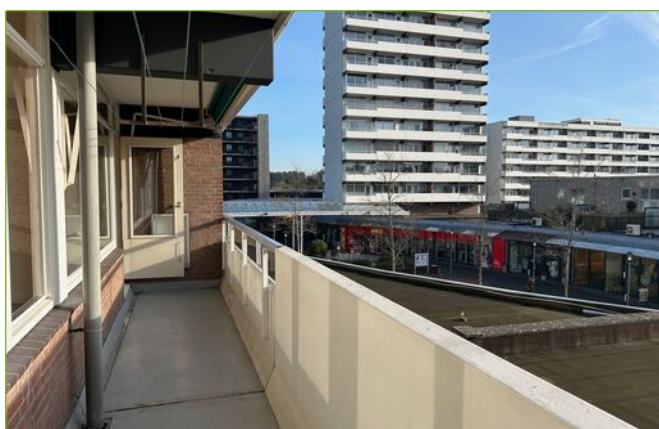
PLATTEGROND BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BUITEN

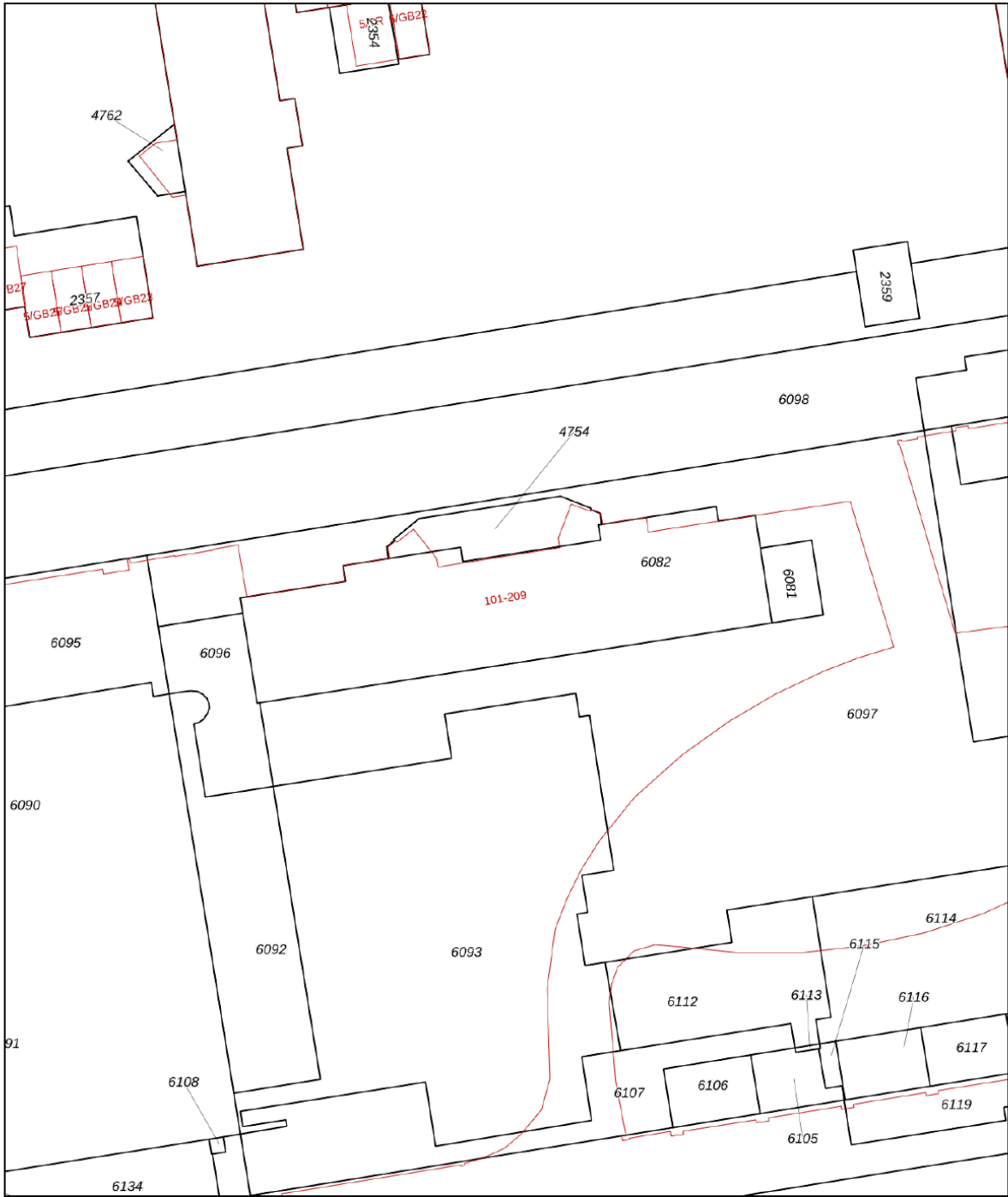
Vanuit het complex loop je direct het wijkwinkelcentrum in, voor de boodschappen of een bezoekje aan de kapper of de sporthal. Op loopafstand tref je volop groen en het bos "Emmerdennen". Het bruisende stadscentrum van Emmen, het trein- en busstation, diverse sportaccommodaties, de bioscoop en het theater liggen op korte afstand. In de directe nabijheid heb je voldoende openbare parkeergelegenheid.



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Houtweg 183



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Emmen
Sectie L
Perceel 4754

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

OVER ONS

MEER OVER ONS WETEN?

Neem een kijkje op onze nieuwe website!



Wij houden van persoonlijk. Persoonlijke aandacht, individueel advies en zekerheid staan voorop. Wij kennen al onze klanten persoonlijk. Bij ons profiteert u van jarenlange ervaring, het is iets dat bijdraagt aan beter advies. Wij ontzorgen en kiezen de dienst, die ook echt aansluit bij uw wensen en mogelijkheden.

Kennis, ervaring, persoonlijke aandacht en persoonlijk betrokken. Het zijn slechts 4 redenen waarom u kiest voor ons. Wij bekijken graag wat we voor u kunnen betekenen.

Door onze jarenlange ervaring kunnen we de plaatselijke en regionale markt als geen ander. Met de kennis en zeer persoonlijke aanpak weten we continu verkopers en kopers bij elkaar te brengen.

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM, de grootste en bekendste makelaarsvereniging in ons land. De NVM staat voor:

- Deskundigheid
- Betrouwbaarheid
- Zekerheid

U heeft interesse in een andere woning, maar u heeft zelf ook nog een woning te verkopen. Een geheel vrijblijvende en gratis waardebeoordeling bij u thuis kan altijd.

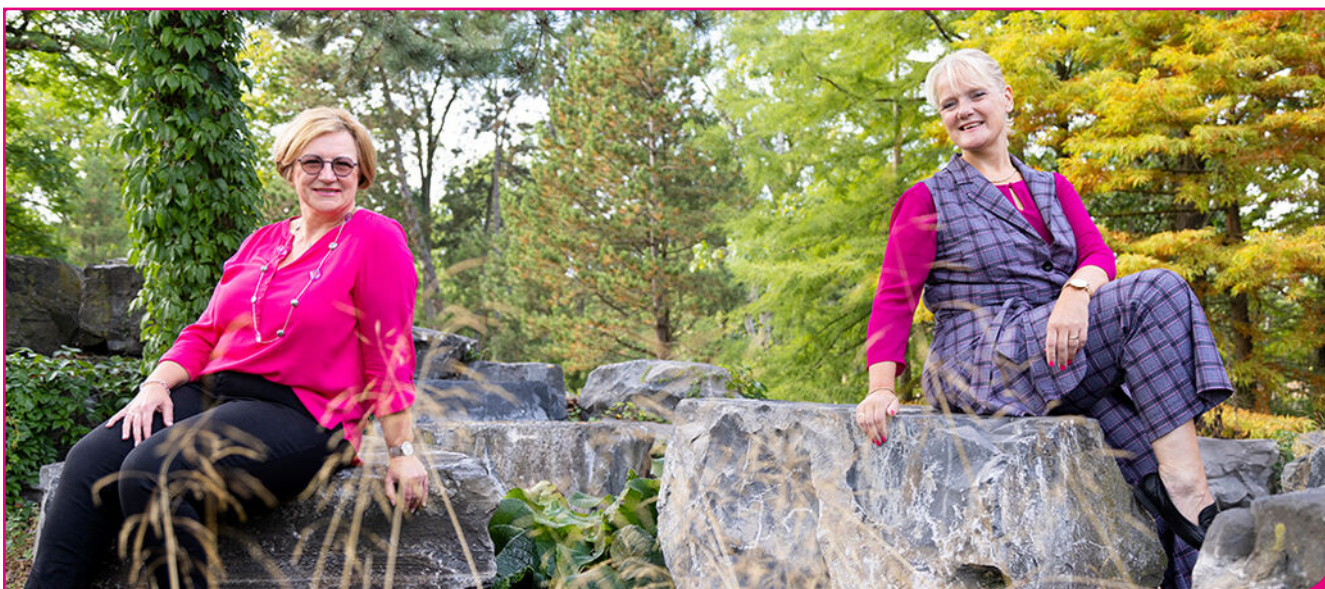
Wilt u een bezichtigingsafspraken maken? Neem dan gerust contact met ons op. Wij nemen ruimschoots de tijd voor uw bezoek en leiden u uitgebreid rond in de woning waarin u geïnteresseerd bent.

Bij KFW Makelaars bent u ervan verzekerd dat uw zoek- en aankoopopdracht of uw verkoopopdracht in juiste handen is. U bent van harte welkom!

Kom eens bij ons langs om kennis te maken. De koffie en thee worden vers gezet! Bel ons kantoor: **0591 - 554 520** of stuur een email naar info@karenfrieling.nl

ONZE GEMIDDELTE
FUNDA BEOORDELING:

9,5



Ons team is klein doch slagvaardig en bestaat uit 2 personen met elk hun eigen taken en specialiteiten.



INTERESSE? HOE NU VERDER?

Wij hebben deze brochure gemaakt, om u, als geïnteresseerde zo goed mogelijk te informeren over de woning. Hieronder treft u het stappenplan aan.

Vraagprijs

De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Bieding/ Uitbrengen van een bod

U kunt uw bieding schriftelijk, per mail of via move.nl doen. Tenzij anders aangegeven wordt er vanuitgegaan dat biedingen kosten koper zijn. Kosten koper betekent dat o.a. de overdracht-belasting, notariskosten en kadastrale kosten voor rekening zijn van de koper.

- geboden koopsom,
- datum van aanvaarding,
- evt. over te nemen roerende zaken,
- evt. ontbindende voorwaarden.

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dat u ook alle voorwaarden vanuit uw kant vermeldt. Dus heeft u bijvoorbeeld een financiering nodig, of wilt u de woning laten keuren, dan vermeldt u dat bij uw bod. Ook de gewenste (oplever)datum van de woning is iets wat we graag vooraf willen weten. Uw voorwaarden kunnen een doorslaggevend feit voor verkoper zijn om wel of niet met u in onderhandeling te treden.

U bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat uw voorstel met de verkoper wordt besproken. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen, verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend. Met andere woorden: er is géén koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper én de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopovereenkomst

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM-koopakte volgens het laatste model door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

In deze koopakte zal altijd o.a. opgenomen worden een boeteclausule bij nalatig handelen door 1 der partijen. De boete bedraagt 10% van de koopsom behoudens verder verhaal en vergoeding van de geleden schade. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Bedenktijd

U heeft als koper 3 dagen wettelijke bedenktijd. Binnen deze termijn kunt u zonder reden op te geven en zonder gevolgen afzien van de koop. De bedenktijd start op de dag nadat u een kopie heeft gekregen van de getekende koopakte. Een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag telt niet mee. De bedenktijd wordt dan verlengd.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn o.a.:

- financieringsvoorbehoud,
- negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring,
- het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteren wij een termijn van 6 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Verkocht onder voorbehoud/ verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Deze status zal op Funda zichtbaar zijn.

Waarborgsom/ bankgarantie

Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper enkele dagen nadat de financierings-termijn is afgelopen, een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom.

- Bij de waarborgsom wordt het bedrag op de derdengeldenrekening van de notaris gestort en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.
- Bij een bankgarantie wordt een schriftelijke verklaring afgegeven door de hypotheekbank. Hiermee stelt de bank zich borg voor het nakomen van de verplichtingen. De evt. kosten van deze verklaring zijn voor rekening van de koper.

Taxatie voor de financiering/ de financiering is rond

Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig hebt, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag. U dient binnen één week na het verstrijken van de wettelijke bedenktijd een opdracht te verstrekken aan een gecertificeerd taxateur voor een taxatie van het verkochte object. Zorg er voor dat u tijdig actie onderneemt.

Notaris

De koper heeft de keuze om voor de overdracht van de woning de notaris te kiezen tenzij anders in ons voorwaardenblad vermeldt, echter met de volgende restricties:

1. Het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte), gangbare bedrag € 325,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per doorhaling hypotheek), komen voor rekening van de verkoper. De méérkosten die een door de koper gekozen notaris hiervoor in rekening brengt komen voor rekening van de koper.

2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.

3. Als de koper kiest voor een notaris die verder dan 15 kilometer van ons kantoor is gevestigd, kunnen er extra kosten voor bijvoorbeeld reiskosten en legaliseren van de volmacht in rekening worden gebracht bij de koper.

Inspectie

Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren", de zogenoemde eindinspectie. Tijdens deze inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen, zgn de sleuteloverticht, dit is meestal de dag van het notariële transport, draagt u als koper ook het risico van de woning. Vergeet niet uw opstalverzekering tijdig te regelen voor het door u gekochte huis.



CLAUSULES

In de koopakte worden diverse clausules opgenomen Een korte uitleg staat hieronder besproken. De volledige inhoud van de clausules vindt u terug in de koopakte of kunt u opvragen bij ons kantoor.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak een respectabele ouderdom heeft en is bekend met de dienovereenkomstige staat van het object. Hij aanvaardt alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen, in het bijzonder wat betreft de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken.

'As is, where is'-clausule

Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Bewoningsclausule

Verkoper heeft aan koper verklaard dat het verkochte niet door verkoper zelf is gebruikt en dat hij de koper derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen of gebreken aan het verkochte, waarvan de verkoper op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte wel zelf feitelijk had gebruikt.

Bouwtechnische keuring (aankoopkeuring)

In sommige gevallen heeft de verkoper een bouwtechnische keuring laten verrichten. Is dit niet aan de orde, dan kunt u zelf, op eigen kosten, deze door een deskundige laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud van de woning, alsmede een overzicht van kosten voor eventueel achterstalling onderhoud. U kunt de woning door een onafhankelijk bureau laten keuren.

Asbestclausule

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen kan het nodig zijn dat, op grond van geldende milieumaatregelen, er speciale maatregelen genomen dienen te worden welke extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Indien de (mogelijke) aanwezigheid van asbest door de verkoper is gemeld in de NVM-vragenlijst, vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Waarborgsom/ bankgarantie

Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt aan de koper enkele dagen nadat de financieringstermijn is afgelopen, een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopakte wordt altijd een boeteclausule opgenomen bij nalatig handelen door 1 der partijen. De boete bedraagt 10% van de koopsom behoudens verder verhaal en vergoeding van de geleden schade. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.



Wetenswaardigheden

Meldingsplicht verkoper

De verkoper van het huis heeft een wettelijke meldingsplicht, wat inhoudt dat hij de plicht heeft om eventuele niet zichtbare gebreken te melden aan een koper. Wij gebruiken hiervoor de NVM-vragenlijst voor de verkoop van een woning, welke u kunt opvragen bij ons. Voor een onjuiste of niet volledige beantwoording is verkoper alleen aansprakelijk als hij zich hiervan bewust was of redelijkerwijs kon zijn. Beantwoording van deze vragenlijst door verkoper ontslaat een koper niet van zijn eigen onderzoeksplicht. Dus stel als koper ook kritische vragen.

Onderzoeksplicht koper

Als koper heeft u ook een wettelijke onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht om o.a. de staat van de woning te onderzoeken. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk bijvoorbeeld aan de bouwkundige staat, eventuele rechten en plichten die op de woning of perceel rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd), milieu- en omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts of bij specifiek wenselijk gebruik van het huis. U zult hier dus expliciet naar moeten vragen of onderzoek naar verrichten. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen. Een aankopend makelaar komt op voor uw belangen.

Bouwkundige wetenswaardigheden

Een bouwkundige keuring door een onafhankelijk bureau behoort tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor naar de mogelijkheden. De kosten hiervan bedragen circa € 450,- voor woningen tot ca. 900 m3 inhoud.

Energielabel

Een definitief energielabel van de woning is aanwezig. Het label wordt bij het ondertekenen van de koopakte aan de koper overhandigd, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is.



Meetinstructie BBMI

De meetinstructie waarmee het woonoppervlak van deze woning is berekend, is gebaseerd op de Branche Breed Meet Instructie norm. Deze instructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen. De meetinstructie sluit verschillen in metingen niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bodemverontreiniging

Door de verkoper is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van verontreinigende stoffen.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Voorwaarden NVM en meldingsplicht WWFT

Wij zijn lid van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM dan wel de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing. Een exemplaar van de voorwaarden is te verkrijgen op ons kantoor. Als makelaar zijn wij wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties, meldingsplicht WWFT (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme).

Neem uw eigen NVM-makelaar mee!

KFW-makelaars behartigt bij de verkoop van deze woning de belangen van de verkoper. De koop van een huis of appartement is niet iets wat u dagelijks doet. Wilt u ervan overtuigd zijn dat u geen belangrijke zaken over het hoofd ziet? Kies dan voor een eigen makelaar die u met raad en daad terzijde staat. Zo vergroot u uw kans op een succesvolle aankoop en beperkt u de risico's. Wij brengen u graag in contact met één van onze NVM- collega's.

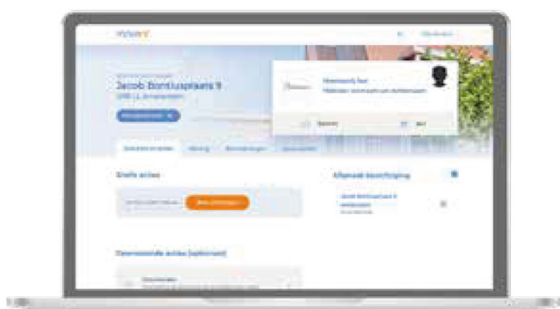


Disclaimer:

Deze brochure en informatie is door Karen Frieling Woonhuis Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Daarom verlenen wij geen garanties en aanvaarden geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Voordelen van Move.nl voor jou:

- ▶ Bekijk informatie over jouw bezichtiging en de verkopende makelaar
- ▶ Bereid je voor op de bezichtiging met de documenten die de makelaar voor je heeft klaargezet
- ▶ Geef je bieding voor de woning veilig online door aan de verkopende makelaar



Een goede voorbereiding is het halve werk

Hoe werkt het?



Al jouw bezichtigde woningen, biedingen en onderhandelingen op één plek!

Kim en Merel

Bezichtigers en online bidders

“Wij hebben meerdere huizen bezichtigd en op eentje zelfs online geboden via een makelaar die Move.nl gebruikt. Het is super handig dat je van te voren alle documenten al kan downloaden en kan kijken welke vragen je nog moet stellen. Daarnaast werkte deze makelaar met een biedingsproces via Move.nl. Dit kwam heel transparant en duidelijk over.”

Meer weten? Bezoek www.move.nl

Aan de slag met **Move.nl**



[illegible]

[illegible]

[illegible]



Zie je jezelf hier al wonen?

Neem contact met ons op
voor een bezichtiging.

Karen
Frieling

WOONHUIS
MAKELAARS

A. Parallelweg 4 (a.h. spoor) 7822 GL Emmen

T. 0591-55 45 20 E. info@karenfrieling.nl www.karenfrieling.nl

