



Mijn huis verkoop ik zelf

TE KOOP



Oostelijke Koppelveenweg 12
7881 EM Emmer-Compasuum
Vraagprijs: € 645.000 k.k.

Omschrijving

OPEN HUIS: zaterdag 28 maart 2026 van 11:00 t/m 15:00 uur.

Wonen op een riant perceel, landelijk gelegen en voorzien van alle gemakken en luxe?

Dit sfeervolle huis, gebouwd in 2002, voldoet aan al deze verwachtingen. Gelegen in het vertrouwde Emmer-Compasuum; een middelgroot buitendorp van de Gemeente Emmen, ervaart u hier volop rust en privacy.

Laat u verrassen door deze bijzondere én ruime vrijstaande woning met een vloeroppervlak van c.a. 216 m², een inpandige garage en schuurruimte, dit alles gelegen op een geliefde locatie van 463 m² eigen grond.

De woning is gelegen aan de rand van een kleinschalige wijk en heeft vanuit de woonkamer en de bijgebouwen uitzicht over de landerijen, natuurgebieden en zelfs Duitsland. De voorzieningen, zoals winkels, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand.

Het overgrote deel van de royale keurig aangelegde tuin, 2018, bevindt zich aan de zij- en achterzijde en heeft veel ruimte met siertuin en speelmogelijkheden voor de kinderen gecombineerd met een zuid-west ligging. Het complete hekwerk en poort aan de achterzijde is een garantie voor voldoende privacy in uw tuin en tuinhuis.

Het riante tuinhuis is voorzien van een knusse zitruimte met jacuzzi, mini bar, TV en uitzicht over de naastgelegen landerijen en alles wat de natuur u verder te bieden heeft is een prettig geheel voor de late uurtjes. De extra brede oprit aan de voorzijde biedt voldoende ruimte voor meerdere auto's alsmede een prima parkeerplaats voor de camper.

Indeling;

Begane grond:

Royale hal, meterkast, toilet, L-vormige woonkamer met uitzicht over de groene woonomgeving, woonkeuken met terrasdeuren naar het terras gelegen op het westen, achteringang, garage, bijgebouw gelegen aan groenvoorziening en water.

1e verdieping:

Royale overloop, 2 slaapkamers aan de achterzijde, royale ouderslaapkamer aan de voorzijde met luxe inbouwkast, royale badkamer voorzien van ligbad, douche, vaste wastafel, wandcloset, extra deur naar de fitnessruimte c.q. stookvertrek boven de garage, mogelijkheid voor extra slaapkamer gecombineerd met hobbyruimte en eventueel extra bergruimte, toegankelijk te maken vanuit de garage.

2e verdieping:

Zeer ruime zolderberging, te bereiken via een vlizotrap.

Bouwjaar 2002.

Grondoppervlakte: 463 m² eigen grond.

Duurzaamheid: Energielabel A.

Intergas HR ketel van 2023, eigendom.

Vloerverwarming gedeeltelijk.

25 zonnepanelen.

Dak-, muur- en vloerisolatie.

Dubbel glas.

Dak voorzien van geglazuurde dakpannen.

Woonkamer voorzien van een sfeervolle houtkachel.

Kortom redenen genoeg voor een bezichtiging!

Kenmerken

Algemeen

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Aanvaarding	Direct
Aangeboden	Sinds 05-01-2026
Bouwjaar	2002
Ligging	Aan rustige weg, Aan water, Beschutte ligging, In woonwijk, Open ligging, Vrij uitzicht, Landelijk gelegen

Indeling

Aantal woonlagen	3 woonlagen
Aantal kamers	7 kamers (3 slaapkamers)
Badkamers	1 badkamer
Woonkamer	43 m ² (L-vorm)
Keuken	24 m ² (Dichte keuken)

Afmetingen

Perceeloppervlakte	463 m ²
Woonoppervlakte	176 m ²
Overige inpandige ruimte	40 m ²
Gebouwegebonden buitenruimte	19 m ²
Inhoud	795 m ³

Bouw

Soort bouw	Bestaande bouw
Soort woonhuis	Eengezinswoning / Vrijstaande woning
Dak	Zadeldak bedekt met Dakpannen
Aantal kamers	7 (3 slaapkamers)
Onderhoud	Binnen Goed / Buiten Goed

Energie

Verwarming	CV-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Zonnecollectoren
Warm water	CV-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Kenmerken

Tuin

Tuin	Tuin rondom, Zonneterras, met achterom
------	--

Achtertuint	177 m ² (13m diep en 17m breed)
-------------	--

Bergruimte

Soort	Inpandig
-------	----------

Oppervlakte	25 m ²
-------------	-------------------

Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water
---------------	---

Parkeren

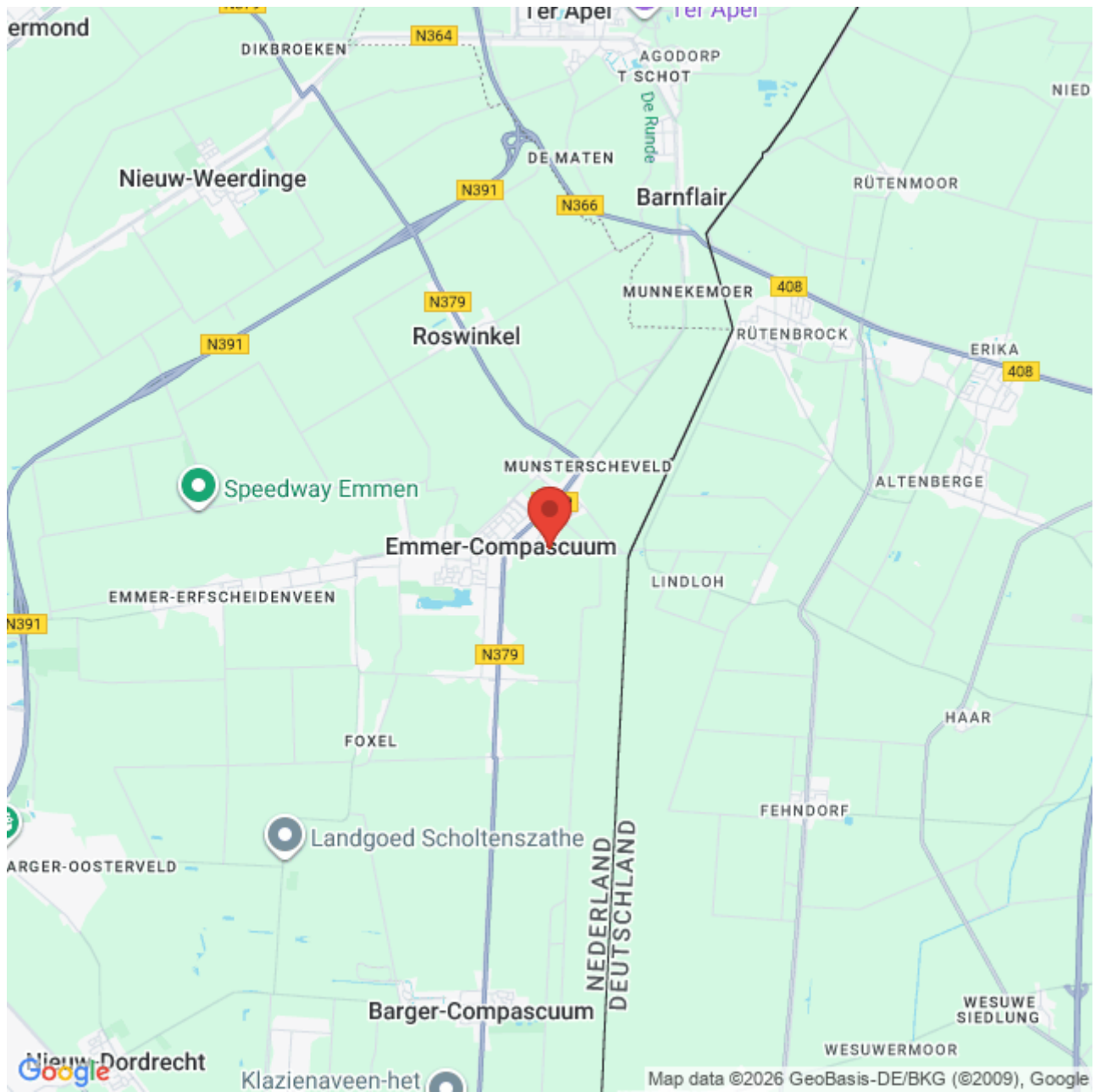
Soort	Inpandig, Carport, Parkeerplaats, Buiten
-------	--

Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water, Met elektrische deur
---------------	--

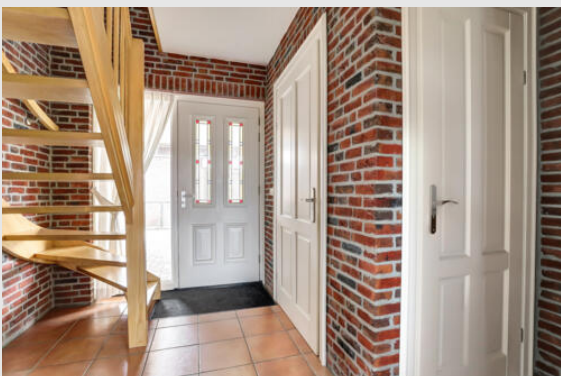
Capaciteit	3 auto's
------------	----------

Locatie

Oostelijke Koppelveenweg 12
7881 EM Emmer-Compascuum



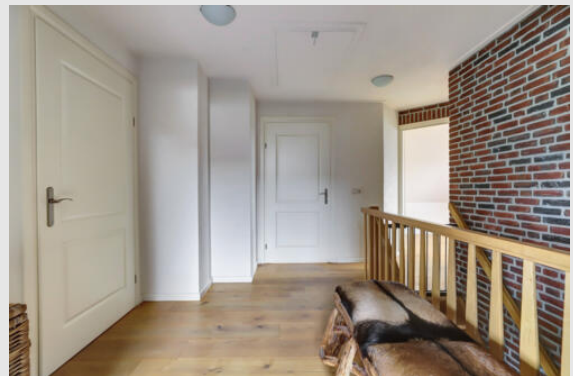
Afbeeldingen



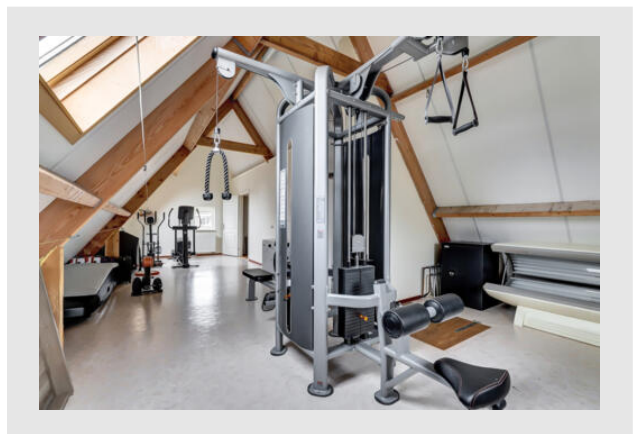
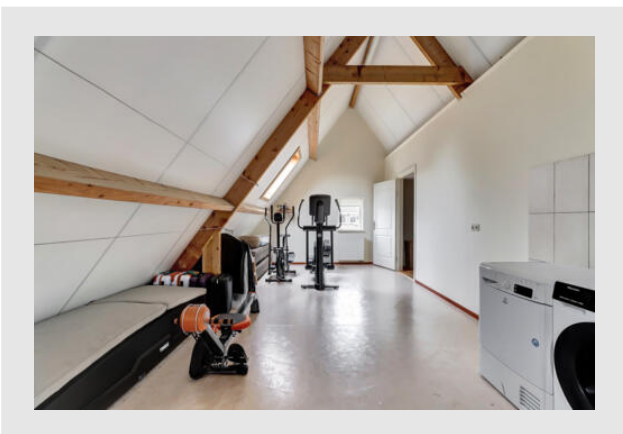
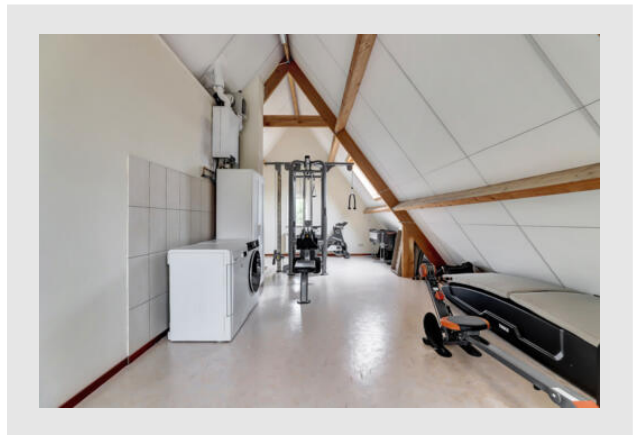
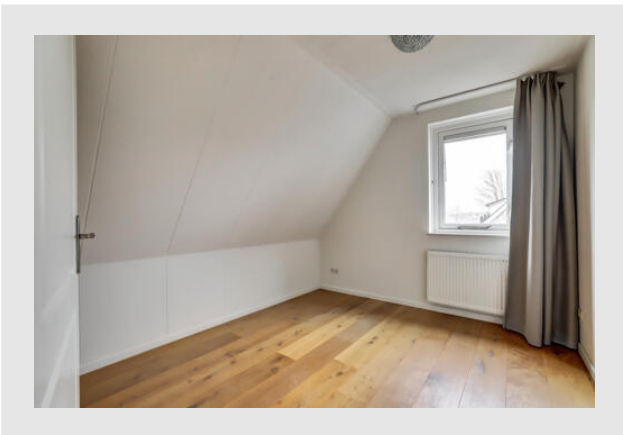
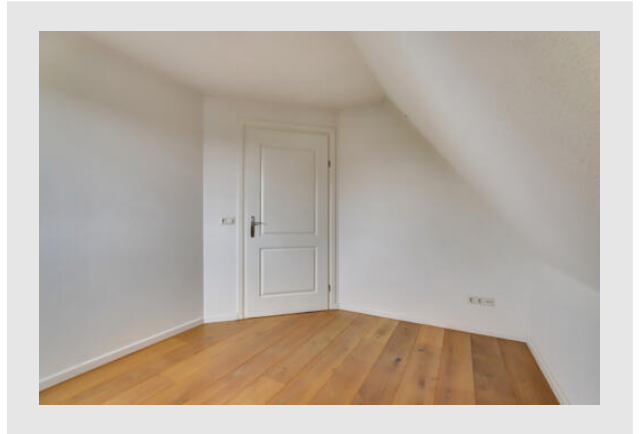
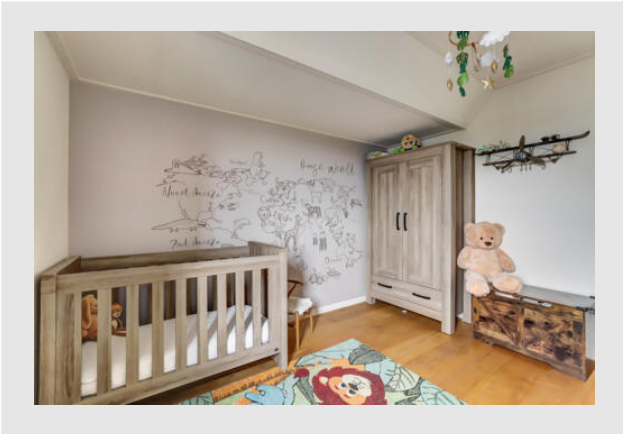
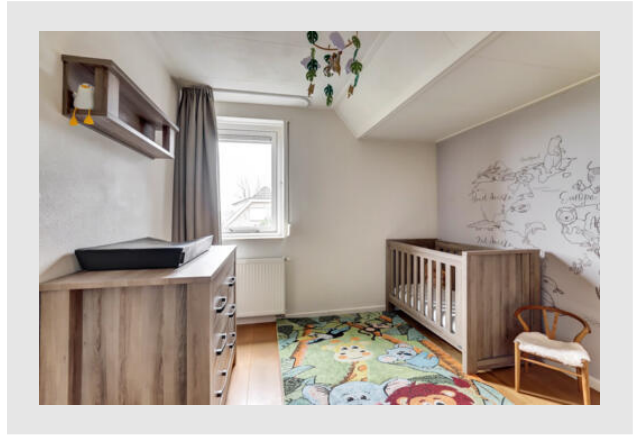
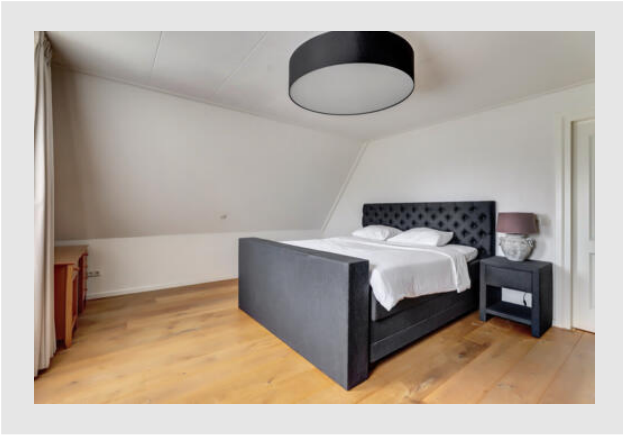
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Energieprestatie woning: 170 kWh/m²
 Registratienummer: 77001003
 Datum rapporte: 24-12-2023
 Geldig tot: 24-12-2028
 Naam: DeWoning

Deze woning heeft energie label **A**

G F E D C B A

Instellings	Instellings
1. Gevels: 0.00	7. Verwarming: 000-107 Lucht
2. Daken: 0.00	8. Warm water: 0.00
3. Deuren: 0.00	9. Zonnepanelen: 0.00
4. Vensters: 0.00	10. Ventilatie: Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
5. Douches: 0.00	11. Afdeling: 000-00000
6. Badkamers: 0.00	12. Zonnepanelen: 000-000

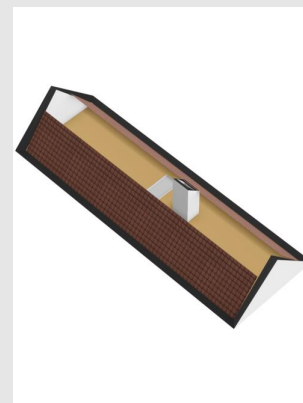
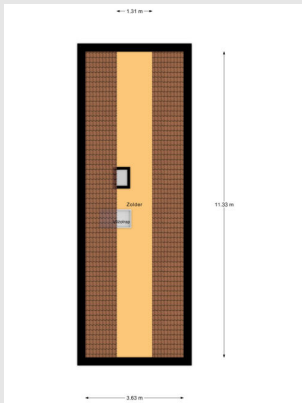
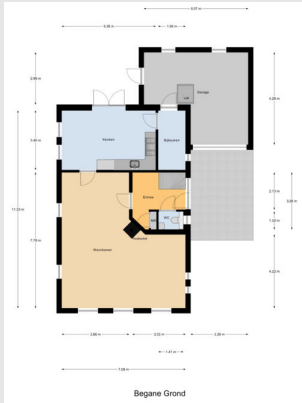
Deze woning wordt verwarmd via een aardgascentralisatie

Waardevolheidsklasse op de verduurzaming: **Blijft op hoge duurzaamheidsniveau in de toekomst**

Aandacht herbruikbare energie: **29,5 %**

Overzicht van aanpakken met de pagina 4 en 5 van de rapportage

Overzicht deze woning	Opmerkingen
Adres: Oude Koppeling 17, 1016 HJ Amsterdam	Naam: DeWoning
Woningnummer: 17	Verkeersinrichtingsnummer: 000-2000-000
Woningtype: 17	CEP: 170
Woningbouwtype: 17	Geplaatste oppervlakte: 170 m²
Woningbouwtype: 17	Geplaatste oppervlakte: 170 m²
Woningbouwtype: 17	Geplaatste oppervlakte: 170 m²



Bieden

Indien u een bod wilt uitbrengen kunt u dat doen via onze website www.mijnhuisverkoopikzelf.nl. Zoek daar de woning op onder "Woningaanbod" en open de advertentie. Vervolgens kunt u via de knop "Bod doen" uw bod uitbrengen. Het bod komt vervolgens bij ons binnen. U ontvangt hiervan per e-mail een bevestiging. Het bod wordt vervolgens voorgelegd aan de verkoper. Die zal u hierna zo snel als mogelijk een reactie geven.

Onderhandelen

Wanneer u een bod uitbrengt betekent dat niet dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling nadat u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. De verkoper is niet verplicht een bod te accepteren.

Over ons

Mijnhuisverkoopikzelf is een online verkoopplatform voor particulieren en bedrijven. Sinds 2005 bieden wij onze klanten de mogelijkheid om op professionele wijze zelf een woning aan te bieden. Onze ervaren medewerkers en gebruiksvriendelijke website bieden alle hulp die nodig is voor een succesvolle transactie. Wij richten ons op particulieren en bedrijven die een huis, parkeerplaats, recreatiewoning of bouwgrond willen verkopen of verhuren. Er kunnen objecten in Nederland en Europa aangeboden worden.

Mijnhuisverkoopikzelf is gevestigd op de Kapitein Rondairestraat 1 c, Tilburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18061348. Kijk voor meer informatie op onze website: www.mijnhuisverkoopikzelf.nl.