



€ 469.000 k.k.

**Beatrixstraat 27**

EMMEN

[www.beatrixstraat27.nl](http://www.beatrixstraat27.nl)



WOONOPP.

**169 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL

**B**

TYPE WONING

**Herenhuis, hoekwoning**



# Over deze woning

De Beatrixstraat 27 in Emmen is een zeer fraaie en ruime gezinswoning in hartje centrum. Deze hoek-stadsvilla beschikt over 5 slaapkamers met ruime badkamer op de eerste verdieping en een extra doucheruimte op de tweede verdieping. Dus ideaal voor een wat groter gezin of met nog thuiswonende oudere kinderen.

Qua locatie ligt deze woning op een unieke plek. U kunt hier lekker genieten van de rust, terwijl u hier toch op loopafstand zit van alle voorzieningen die het centrum van Emmen te bieden heeft. Denk hierbij aan het bos, theater, bioscoop, Wildlands Adventure Zoo, ziekenhuis, scholen (van basis- tot hogeschool), bus- en treinstation en het winkelcentrum.

## INDELING:

Begane grond: hal / binnendoor bereikbare garage met elektrische deur / meterkast / toilet / woonkamer met veel licht en een schuifpui / dichte woonkeuken

1e Verdieping: overloop / toilet / badkamer met een ligbad, douche en dubbele wastafel / 3 ruime slaapkamers (waarvan 1 met een fraai balkon)

2e Verdieping: overloop / 2 slaapkamers / badkamer met douche en wastafel / inloopberging / inloopkast met wasmachine, cv-ketel en mechanische ventilatie

## OVERIGE INFORMATIE:

-

Bouwjaar: ± 1995

-

Woonoppervlakte: ± 169 m<sup>2</sup>

-

In 2024 is het huis voorzien van nieuwe dakpannen

-

2025 nieuwe keralit boeidelen geplaatst bij de woonkamer

-

Kleine warmwater boiler in de keuken aanwezig

-

Voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie

-

Energie label B – geldig tot 24 maart 2036

-

CV-ketel is een Intergas ketel uit ± 2014

-

Het sanitair en de keuken zijn nog van het bouwjaar, maar nog zeer netjes en goed bruikbaar

-

Woonkamer en tuin liggen op het zuiden

-

Houten tuinschuur aanwezig voorzien van elektriciteit

-

Door de extra strook grond aan de zijkant is deze schuur goed te gebruiken voorstalling van (bak)fiets of scooter/motor

-

Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig

# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 469.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1995
Soort dak	Lessenaardak bedekt met pannen


## Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	169 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	10 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	18 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	280 m <sup>2</sup>
Inhoud	657 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	7 (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 douches, 1 dubbele wastafel, 1 ligbad en 1 wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen

## Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Dubbel glas en volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Intergas gas gestookt uit 2014, eigendom

## Kadastrale gegevens

Emmen F 12950	
Oppervlakte	280 m <sup>2</sup>
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in centrum
Tuin	Achtertuintuin en voortuin

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande houten berging (1)
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

## Garage

Soort garage	Inpandig
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Met elektrische deur en voorzien van elektra



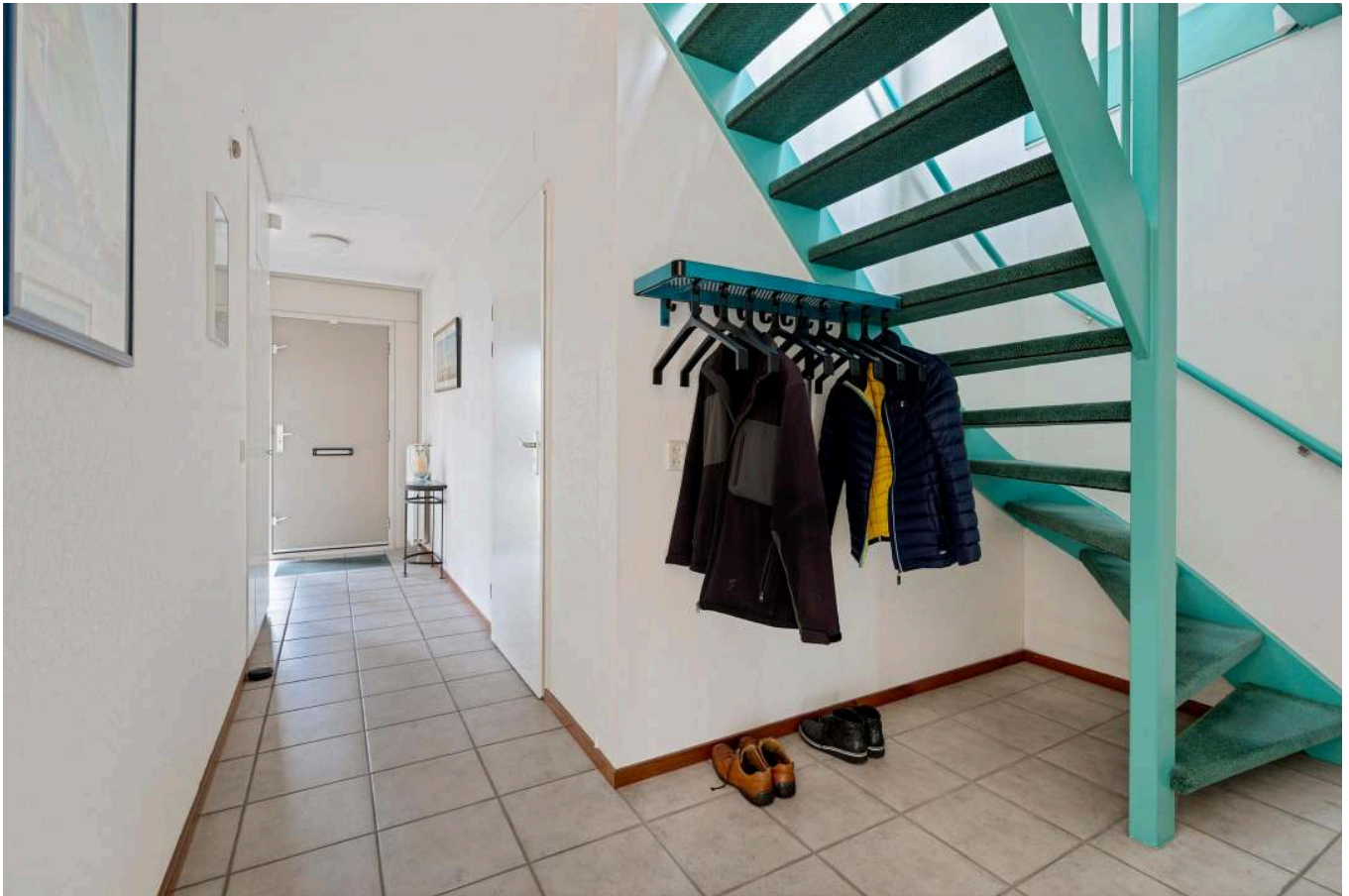
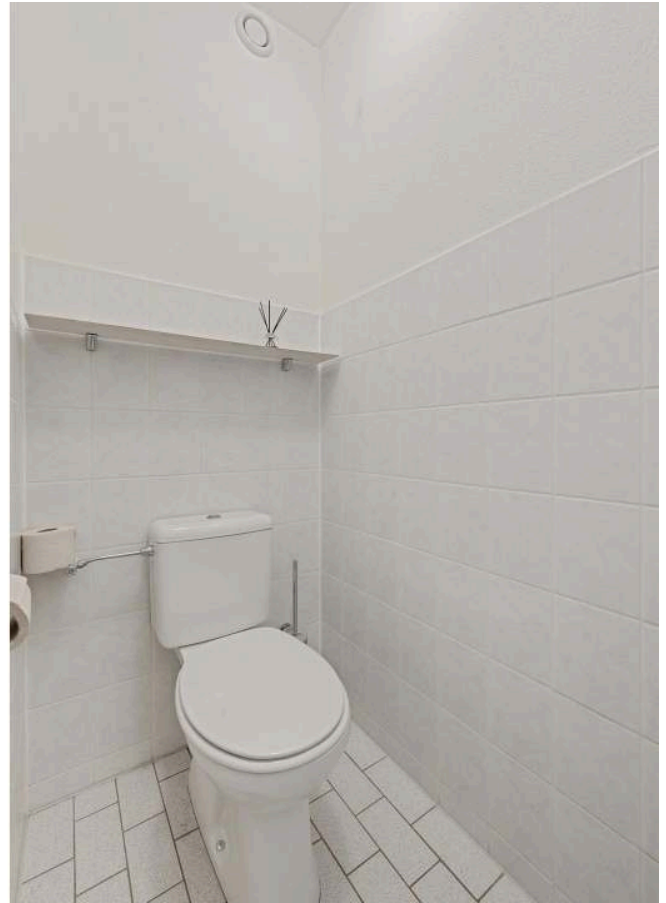












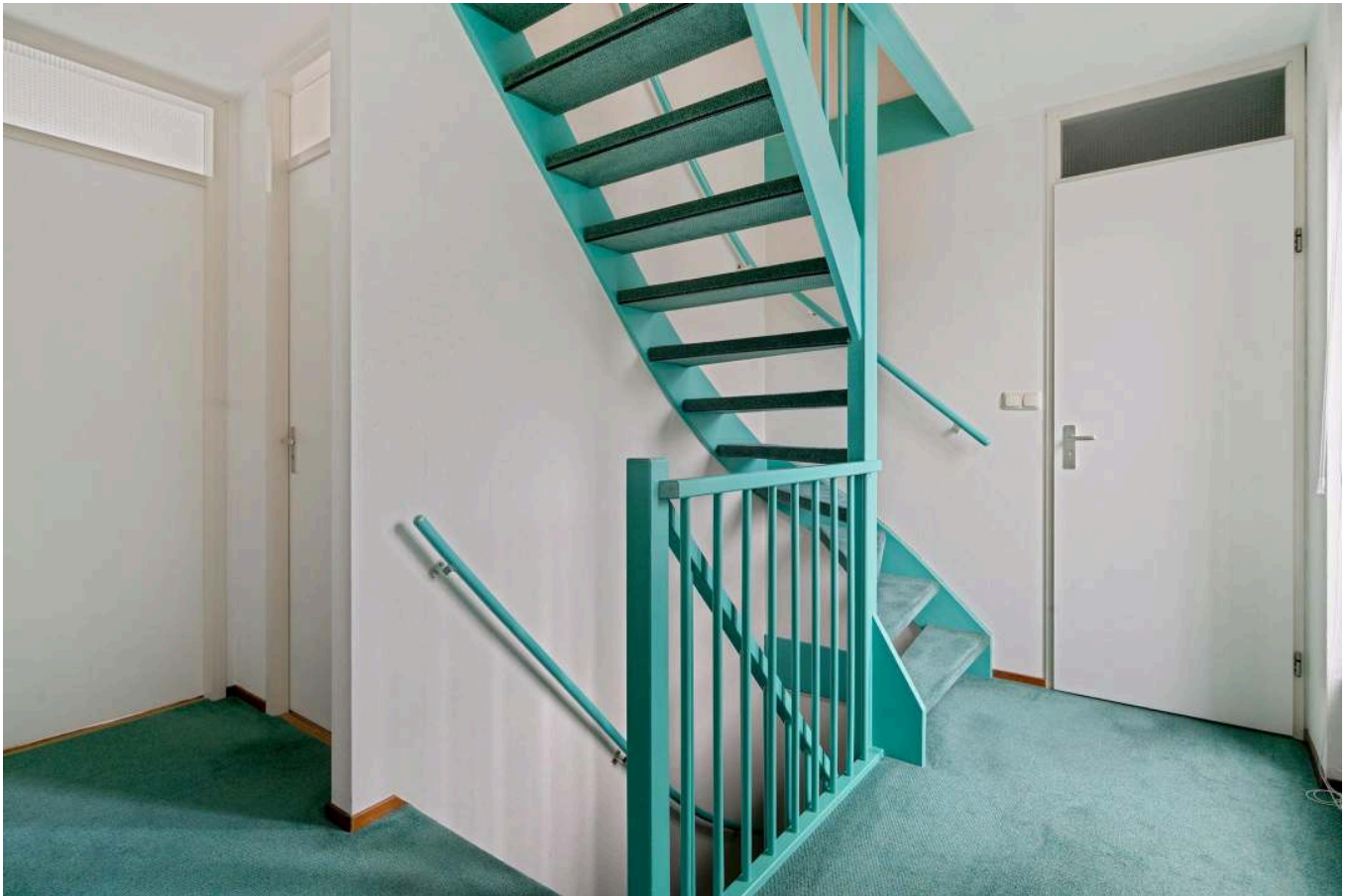
































# Kadastrale Kaart

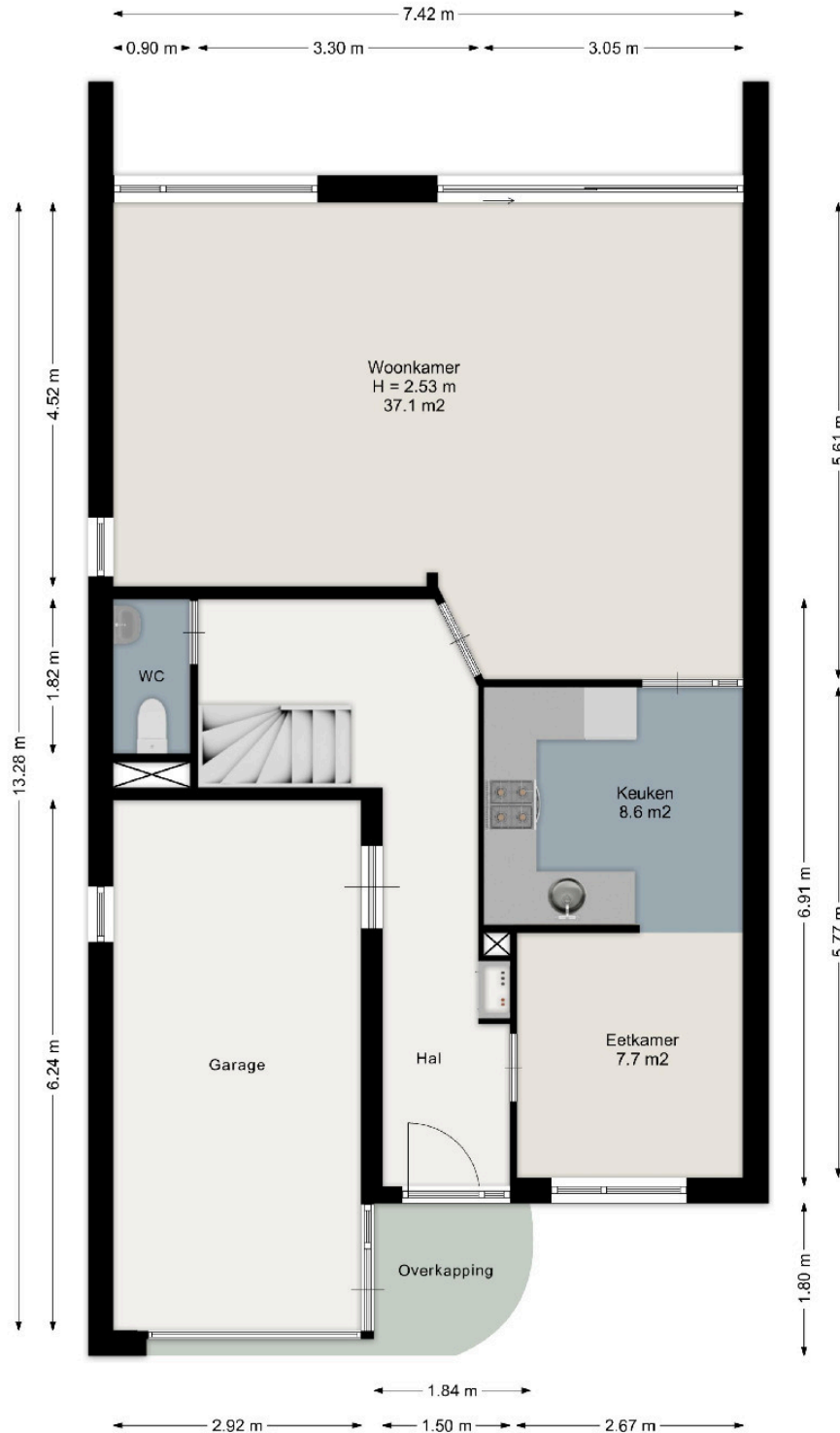
Kadastrale kaart

Uw referentie: beatrixstraat



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Emmen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 12950</p> <p>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.</p>	
---	--	---

# Plattegrond



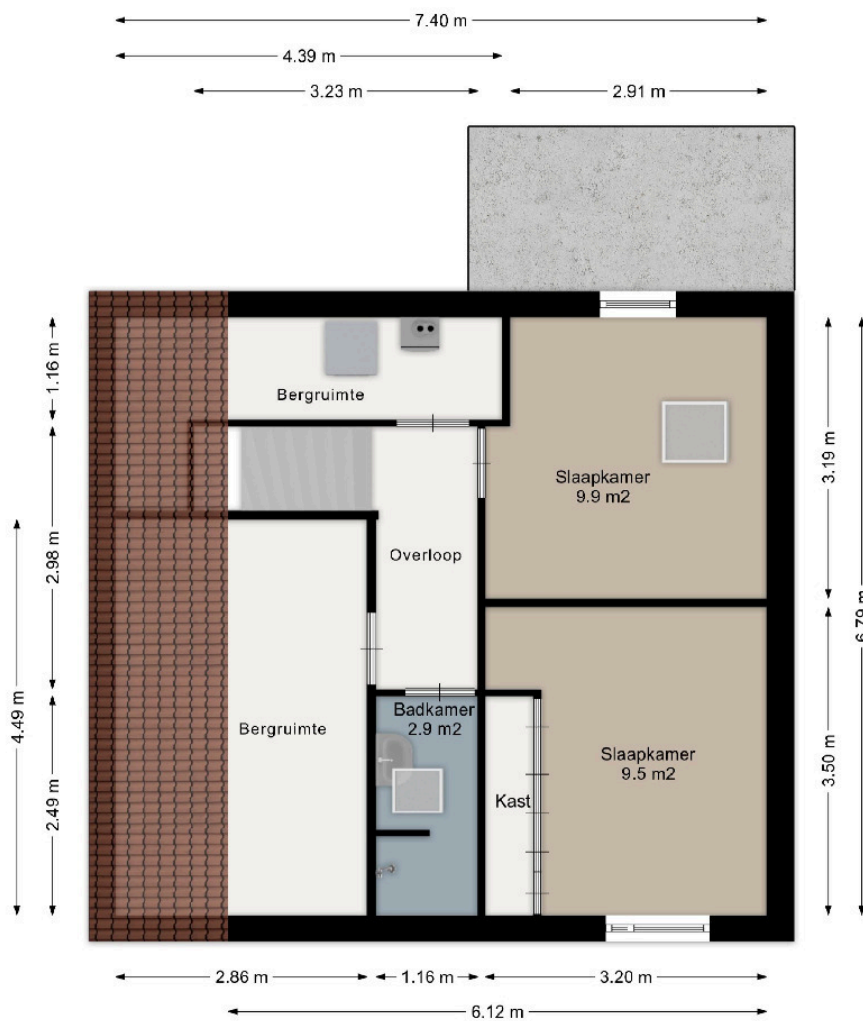
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond



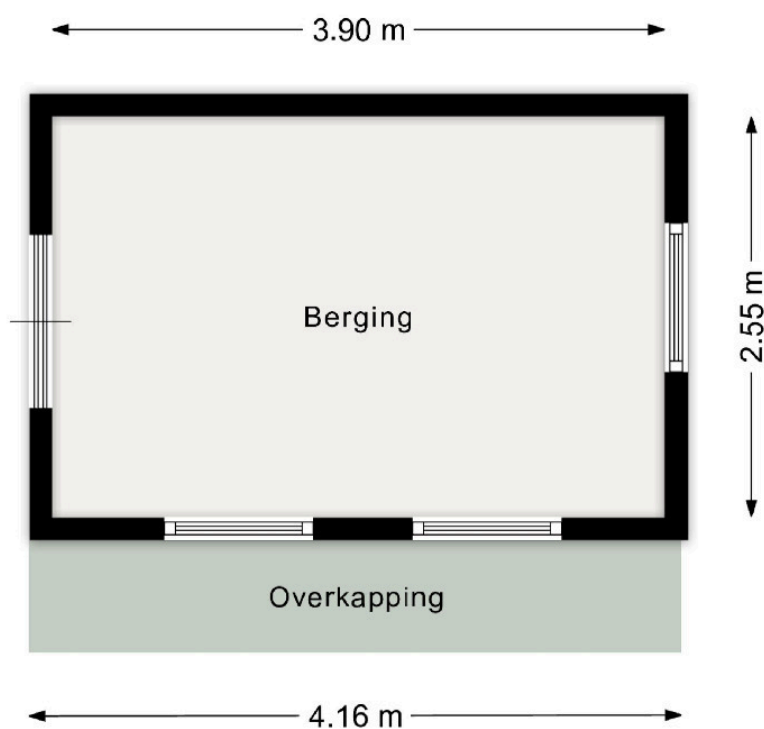
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

## Veel gestelde vragen

### **Wanneer ben in ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag er ook met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk maken. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden meedelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraag- prijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs of meer biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### **Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### **Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maak voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij of zij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## **Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen naar bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen en afspraken na te komen voor de procedure veranderd wordt.

## **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken onder andere prijs, leveringsdatum, ontbind- ende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn bijvoorbeeld: financieringsvoorbehoud, geen huisvestingsvergunning, negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie, NVM No-Risk Clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## **Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

### **Wat is de NVM No-Risk Clausule?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

### **Mijn bod is (mondeling) geaccepteerd en we hebben alles doorgesproken en nu heeft iemand een hoger bod gedaan. Mag dat?**

Ja dat mag. Er is pas sprake van een rechtsgeldige overeenkomst als beide partijen die hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Op dat moment staat de koop vast voor de verkoper en heeft koper nog 3 dagen bedenktijd om de overeenkomst te ontbinden zonder opgaaf van redenen. Een acceptatie per mail of whatsapp is niet rechtsgeldig.

### **Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt, wordt er altijd in de koopakte een bepaling opgenomen waarbij de koper verplicht is om binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten op de bankrekening van de notaris of door een bankgarantie af te geven aan de notaris. De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom.

Bent u op zoek naar een deskundig en ervaren makelaarskantoor? Dan moet u bij ons zijn. Al ruim dertig jaar hebben we flink wat mensen in Zuidoost-Drenthe kunnen helpen met de verkoop, aankoop en taxatie van een woning. En gezien het grote aantal goede klantbeoordelingen, doen we dat best wel goed.

#### Persoonlijk contact

Vanuit ons kantoor aan de Baander 15 in Emmen werken we met een klein team. Onze jongste medewerker zorgt ervoor dat we ook qua techniek en slim gebruik van social media helemaal up-to-date zijn. En blijven. Tuurlijk, we leven in het internettijdperk en online business wordt steeds belangrijker. Ook voor ons. Maar we combineren dat graag met persoonlijk contact. Bij ons bent u geen nummer.



BAANDER 15  
7811 HH EMMEN  
0591-612120  
INFO@MAKELAARDIJKUPER.NL  
**WWW.MAKELAARDIJKUPER.NL**

#### Disclaimer

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg samengesteld en veelal gebaseerd op door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Onzerzijds wordt er echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten en eventuele jaartallen zijn indicatief.