

TE KOOP

Vaart ZZ 235



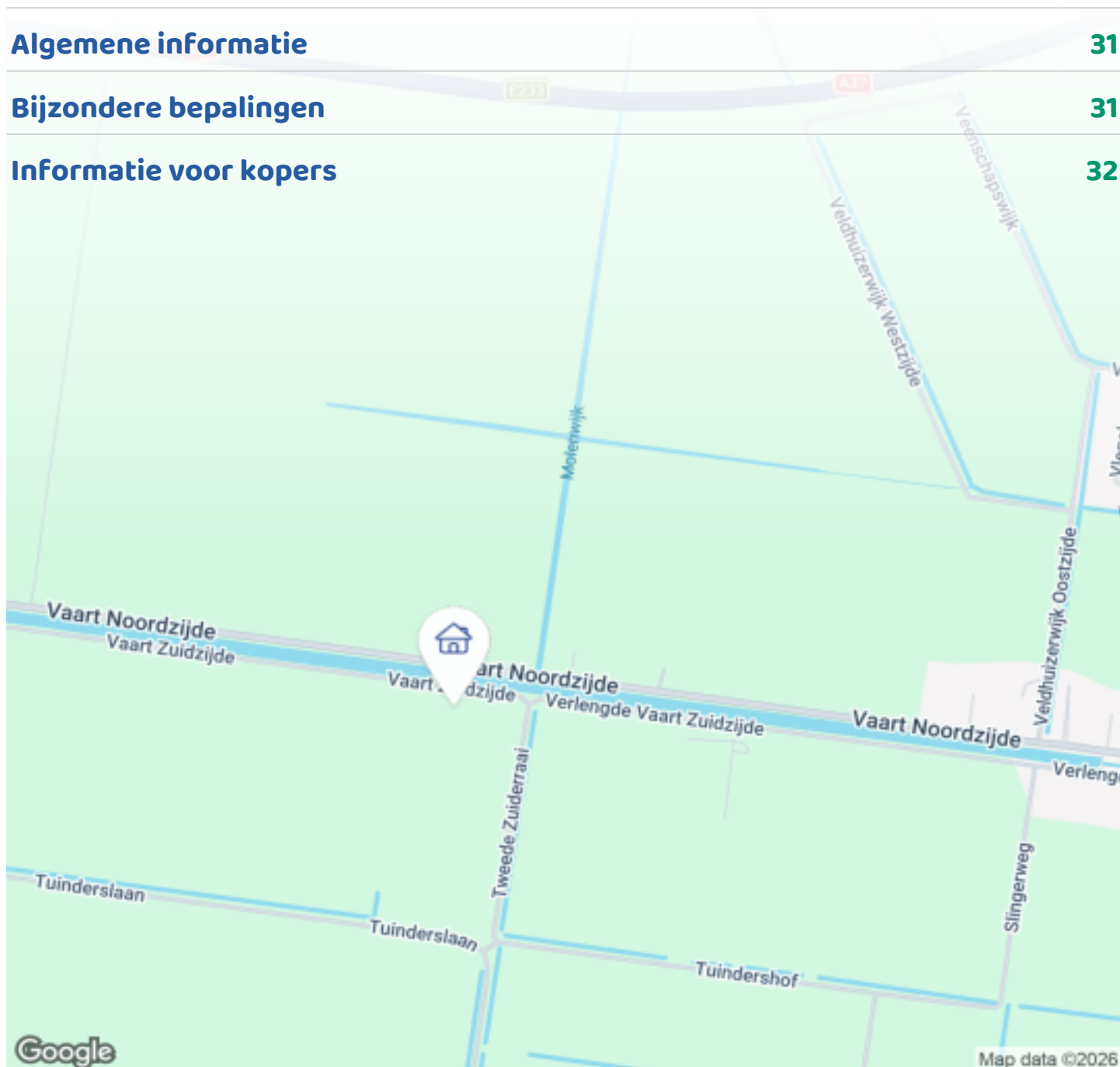
Vraagprijs

€ 1.500.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	21
Kenmerken	25
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	30
Algemene informatie	31
Bijzondere bepalingen	31
Informatie voor kopers	32



Woningbrochure: Vaart ZZ 235, Nieuw-Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ons mooie huis is te koop.

Op een prachtige en rustige locatie tussen Nieuw-Amsterdam en Erica, aan de Verlengde Hoogeveensche Vaart, staat deze karakteristieke vrijstaande vervenersvilla. Een unieke woning met authentieke jaren '30-details en een indrukwekkende architectuur, ontworpen door Architectenbureau Kranenburg uit Coevorden.

Een Oase van Rust en Ruimte

Gelegen op fietsafstand van beide dorpen, waar diverse voorzieningen binnen handbereik zijn. De woning ademt stijl en elegantie met haar fraaie ornamentenplafonds, sierlijsten en granieten ingezonken drempels. De glas-in-lood bovenlichten geven het geheel een sfeervolle en warme uitstraling.

Met haar royale afmetingen biedt ons huis talloze mogelijkheden. Of u nu op zoek bent naar een ruim familiehuis, een combinatie van wonen en werken, of



Woningbrochure: Vaart ZZ 235, Nieuw-Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

ruimte voor hobby's zoals een atelier of praktijk aan huis: deze woning heeft het allemaal. Daarnaast is er volop gelegenheid voor het houden van paarden.

Indeling

Begane grond

De statige entree aan de noordzijde leidt via een vestibule naar de royale hal, waar de grandeur van de woning direct zichtbaar wordt. De hal, voorzien van een elegante marmeren vloer, biedt toegang tot alle vertrekken. Hier bevindt zich de garderobe, een toilet en een ruime slaapkamer met een en-suite badkamer, voorzien van een luxe Sfinx-bad, een separate doucheruimte en een dubbele wastafel met meubel.

De royale en-suite woonkamer biedt een prachtig uitzicht op de tuin en het terras, bereikbaar via openslaande deuren. De kamer is voorzien van een sfeervolle houten vloer, en-suite deuren en een gashaard, wat zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer.

De stijlvolle keuken aan de zuidzijde is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken, uitgerust met een ingebouwde vrieskast, wasmachine en droger, en een ruime voorraadkast. Vanuit de bijkeuken is er directe toegang tot de parkeerplaats en de garage.

Eerste verdieping

Een imposante, handgemaakte houten trap leidt naar de eerste verdieping, waar vier ruime (slaap- of werk)kamers zich bevinden. Twee kamers beschikken over een balkon aan respectievelijk de noord- en zuidzijde. Daarnaast zijn er een inloopkast, een separaat toilet en een luxe badkamer met ligbad, aparte douche en dubbele wastafel. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, terwijl de overige kamers worden verwarmd via radiatoren. De gehele verdieping is voorzien van vloerbedekking.

Tweede verdieping

Via een vaste houten trap is de royale woonzolder bereikbaar. Deze ruimte kan uitstekend dienstdoen als extra woon- of slaapverdieping. Hier bevindt zich

tevens een afgesloten ruimte met een nieuwe hr-ketel (2026), een WTW installatie en de aansturingskast voor de zonnepanelen. De verdieping wordt optimaal verlicht door ramen aan zowel de voor- als achterzijde en twee dakramen.

Buitenruimte

De fraai aangelegde, parkachtige achtertuin is een waar rustpunt. Met volwassen bomen, een zonnig terras en een ruime kapschuur biedt deze tuin volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. De tuin is volledig omheind en beschikt over een kas, ideaal voor de liefhebber van tuinieren.

De ruime voortuin heeft een prachtige oude kersenboom als blikvanger. Een royale oprijlaan met elektrisch bedienbare smeedijzeren hekken leidt naar de parkeerruimte en de dubbele garage.

Kenmerken

Algemeen

- Vraagprijs: € 1.500.000,- k.k.
- Vraagprijs per m²: € 4.400,00
- Aanvaarding: in overleg

Bouw

- Type woning: Vrijstaande vervenersvilla
- Bouwjaar: 2003
- Dak: geglazuurde dakpannen

Oppervlakte en inhoud

- Woonoppervlakte: 340 m²
- Perceelgrootte: 6.690 m²

Indeling

- Aantal kamers: 8 (waarvan 5 slaap- werkkamers)
- Aantal badkamers: 2
- inloopkast
- Badkamer voorzieningen: 2 douches, 2 ligbaden, 2 dubbele wastafels, vloerverwarming
- Aantal toiletten: 2
- Aantal woonlagen: 3
- Extra: Ruime woonzolder

Energie & Installaties

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Energie label: A
- Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, triple glas
- Verwarming: Hr-ketel, gashaard, vloerverwarming (begane grond en badkamer)
- hr-ketel: Gasgestookte ketel (2026, eigendom)
- Zonnepanelen: 22 panelen

Buitenruimte

- Ligging: Tussen Nieuw-Amsterdam (3 km) en Erica (3 km)
- Tuin: Zeer royale achtertuin met veel privacy
- Ligging tuin: Gelegen op het zuiden
- Balkon/dakterras: Aan zowel de voor- als achterzijde
- Oprit: Dubbele oprit met elektrisch bedienbare poorten

Bijgebouwen

•Garage: Dubbele garage met elektrische deuren, inclusief hobby- en opslagruimte. De garage is aan de voorzijde voorzien van twee elektrische deuren en aan de achterzijde van een dubbele deur naar de tuin. Er is voldoende ruimte voor het parkeren van twee auto's en een separate hobbyruimte. De gehele garage en hobbyruimte zijn voorzien van wand- en vloertegels. Daarnaast beschikt de garage over een inpandig kantoor met eigen toegang en verwarming. Een vliering, toegankelijk via twee vlizotrapen, biedt extra opslagruimte. De garage is tevens voorzien van geglazuurde dakpannen.

- Kantoorruimte: Verwarmd en ideaal voor thuiswerken
- Schoor: Grote open kapschoor, geschikt voor paardenboxen
- Tuinkas: Ruime kas, omringd door een aangelegde tuin

Parkeergelegenheid

- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

Bent u op zoek naar een exclusieve, stijlvolle en veelzijdige woning? Maak vandaag nog een afspraak en laat u verrassen door de vele mogelijkheden van deze unieke vervenersvilla!



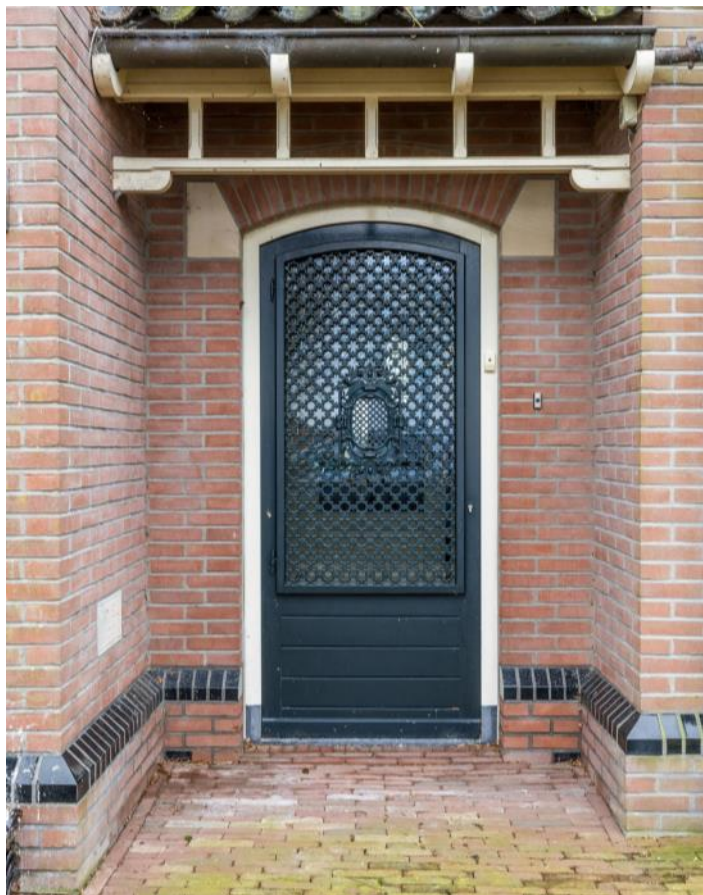
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



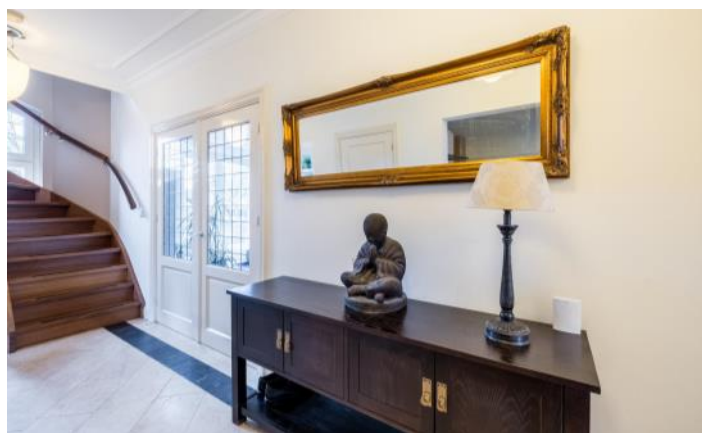


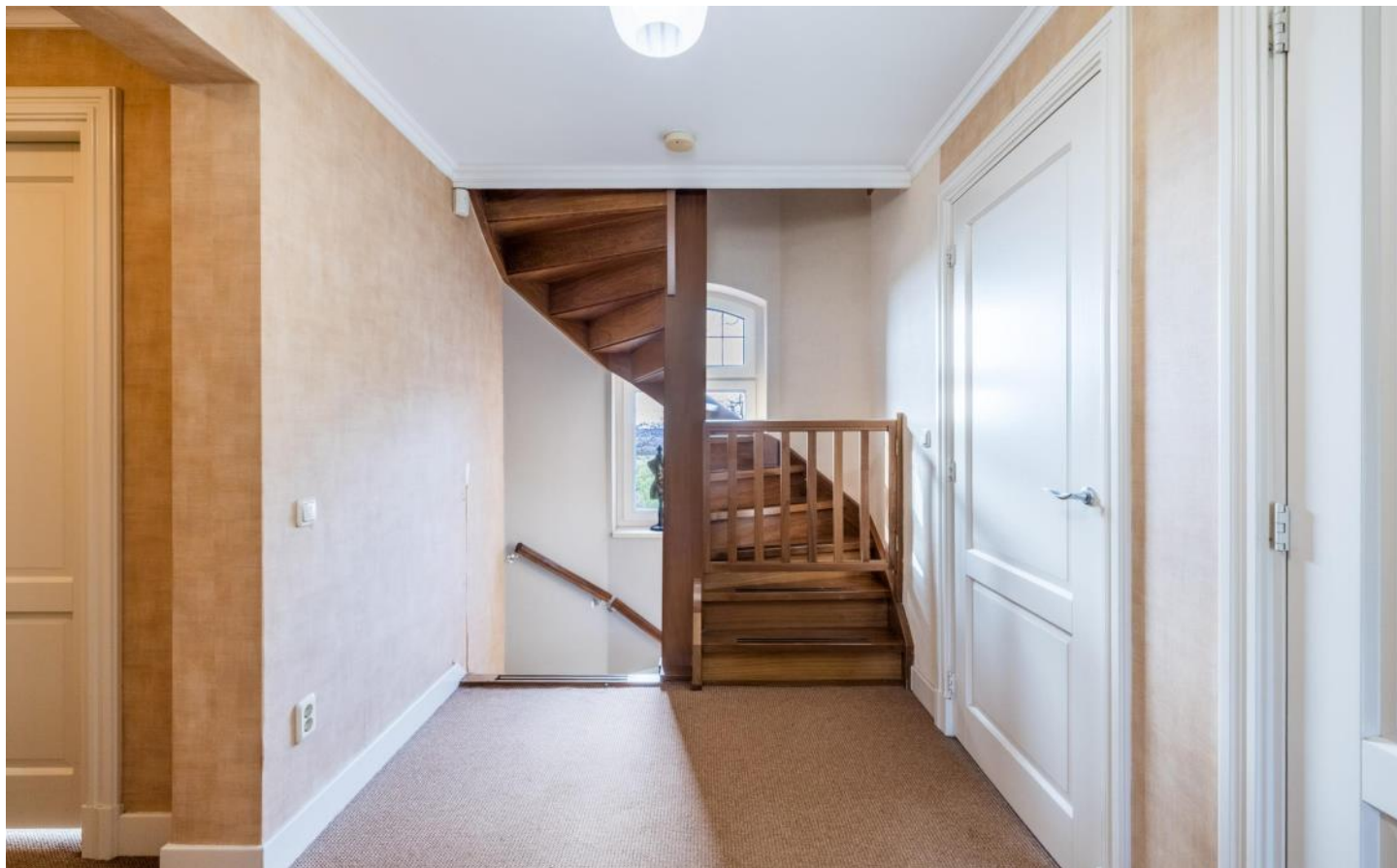


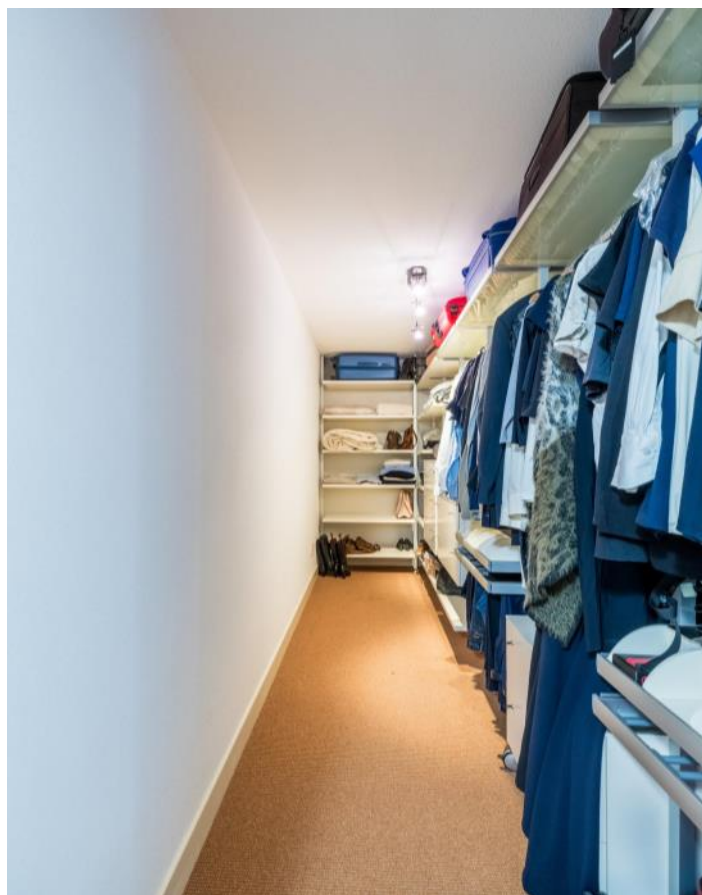
FOTO'S



FOTO'S







FOTO'S

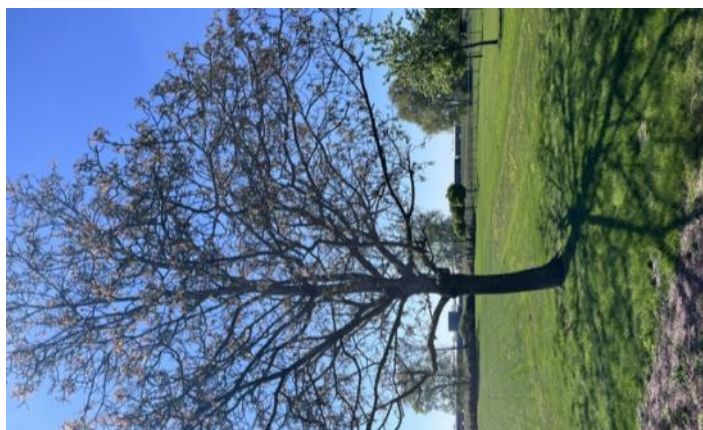
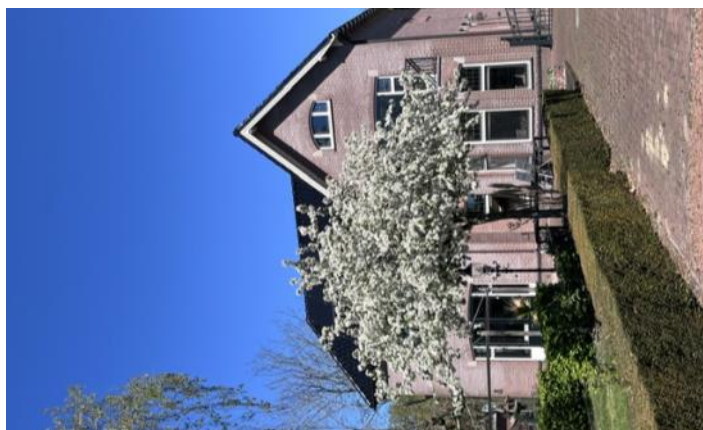




FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



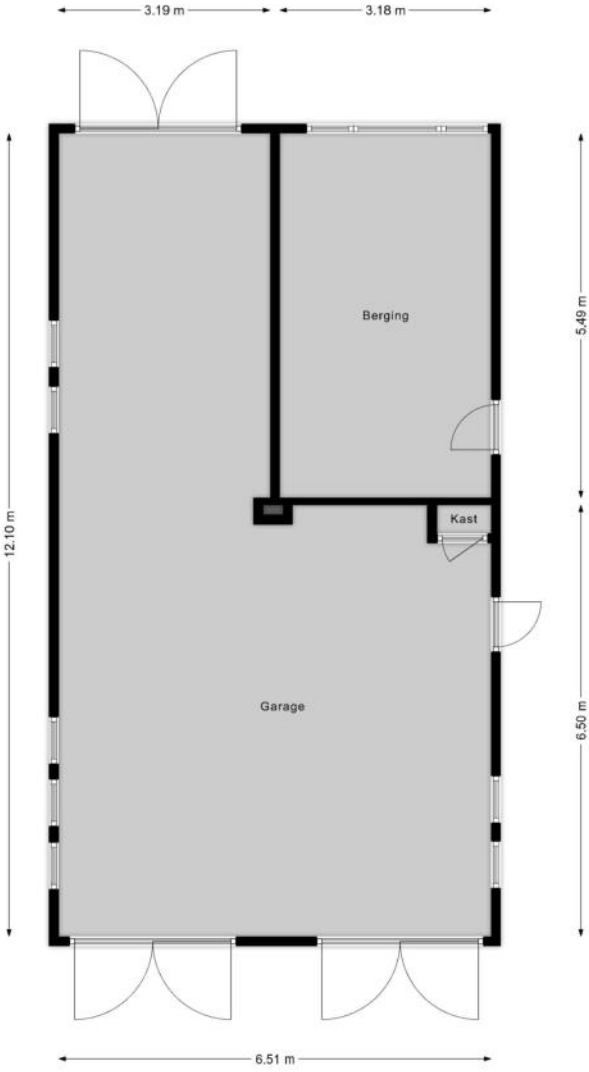
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	6690 m ²
Inhoud	1107 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	323 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Externe bergruimte	78 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, zitbad, 2 douches, 2 dubbele wastafels
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwininstallatie, Gashaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2003
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Buiten bebouwde kom, Aan vaarwater, Landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom
Totale oppervlakte	6500 m²
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Capaciteit	2 auto's
Voorzieningen	Elektra, Elektrische deur

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Emmen AG 1150

Oppervlakte	6690 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Tuinhuisje/broeikas			●
Buitenverlichting			●
Alarminstallatie			●
Rookmelder			●
Zonnepanelen			●
Gordijnrails			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren			●
Vloerbedekking/Linoleum			●
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

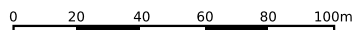
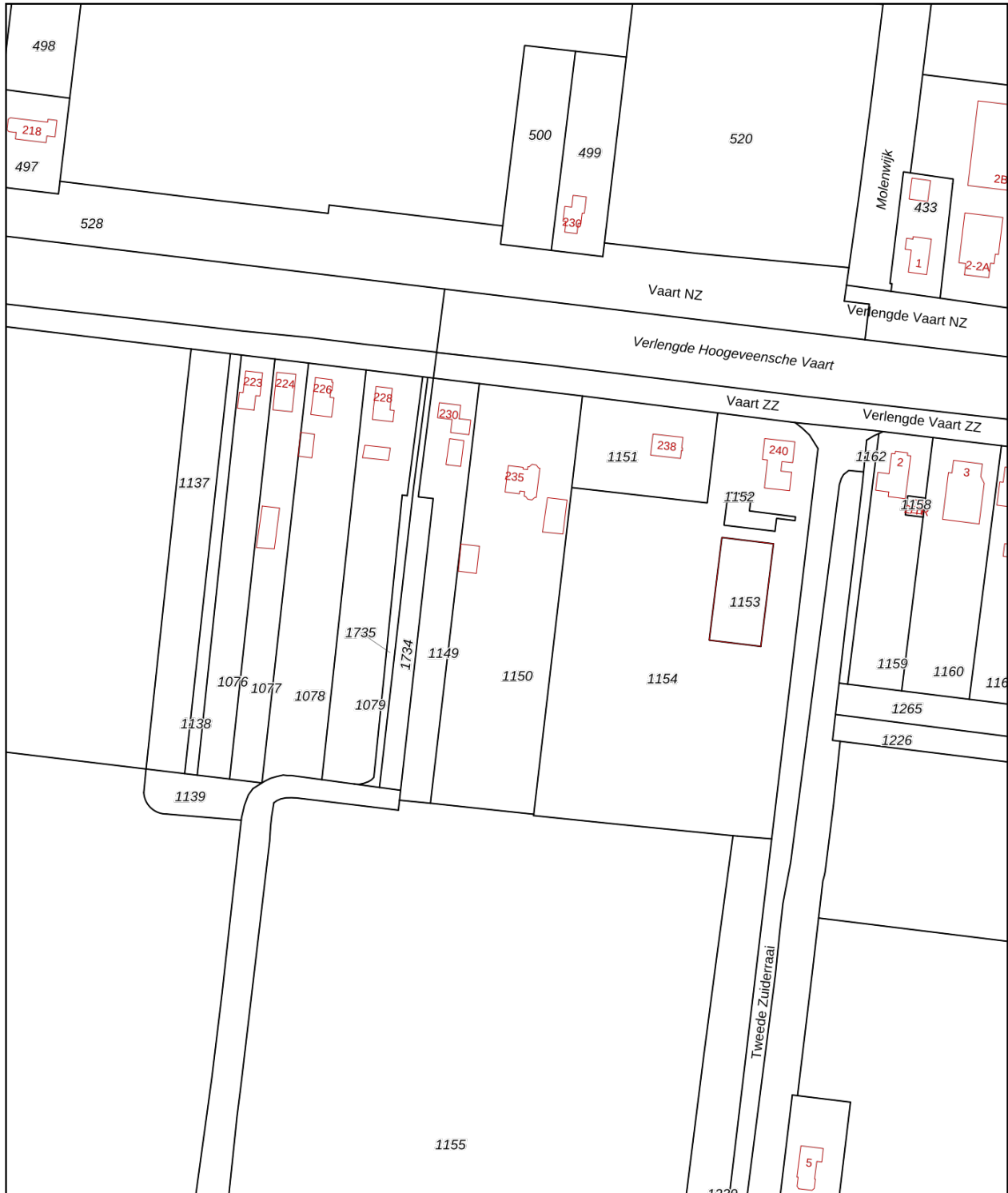



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Emmen	
	Huisnummer	Sectie AG	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1150	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen 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.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt 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.