



Vraagprijs
€ 475.000 k.k.

27

PAUS JOHANNESSTRAAT

EMMEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1978

WOONOPPERVLAKTE:
179 m²

INHOUD:
729 m³

PERCELOPPERVLAKE:
565 m²



OMSCHRIJVING

Riante vrijstaande woning met 6 slaapkamers, serre, sauna en multifunctionele ruimte in rustig hofje

Bent u op zoek naar ruimte, comfort én veelzijdigheid? Dan is deze riante, vrijstaande woning aan de Paus Johannesstraat 27 precies wat u zoekt! Gelegen in een zeer rustig hofje, biedt deze woning met maar liefst 179 m² woonoppervlakte volop mogelijkheden voor grote gezinnen, doorstromers of werken aan huis.

Wonen met ruimte en sfeer

Bij binnenkomst treft u een ruime hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang. De lichte eetkamer (ca. 14 m²) en royale woonkamer (ca. 27 m²) vormen samen een fijne leefruimte, compleet met sfeervolle houtkachel voor de koude winterdagen. De moderne keuken (2022) is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een airco-installatie (2025), die zowel kan koelen als verwarmen. Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot de ruime serre van maar liefst 27 m² – een heerlijke plek waar u het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

Multifunctioneel en levensloopbestendig

Via de bijkeuken bereikt u de multifunctionele ruimte op de begane grond. Deze is ideaal als praktijkruimte, kantoor of kan eenvoudig worden omgebouwd tot slaap- en badkamer, waardoor de woning levensloopbestendig gemaakt kan worden. Tevens is er vanuit deze ruimte toegang tot de kelder.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers (ca. 10,2 m², 10,7 m² en 14,7 m²), allen voorzien van rolluiken. De badkamer is uitgerust met een douche, tweede toilet en wastafelmeubel.

Een bijzonder pluspunt is de extra werkkamer boven de carport (die via de overloop op de 1e verdieping te bereiken is), met aansluitend een luxe 6-persoons Finse sauna – dé plek om volledig tot rust te komen na een lange dag.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met overloop, berging (met cv-opstelling) en nog eens twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel, kunststof kozijnen en rolluiken.

Buitenleven

De tuin ligt rondom de woning en biedt volop privacy. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten, zodat u optimaal van de zon kunt genieten. Daarnaast beschikt de tuin over meerdere bergingen en een ruime overkapping waar u tot in de late uurtjes heerlijk kunt ontspannen.

OMSCHRIJVING

Extra pluspunten

Volledig geïsoleerd (vloer en gevels na-geïsoleerd in 2024)

Deels kunststof kozijnen met HR++ beglazing

Voorzien van rolluiken rondom

Grote serre en overkapping

6 slaapkamers + extra mogelijkheden

Airco (2025) en houtkachel

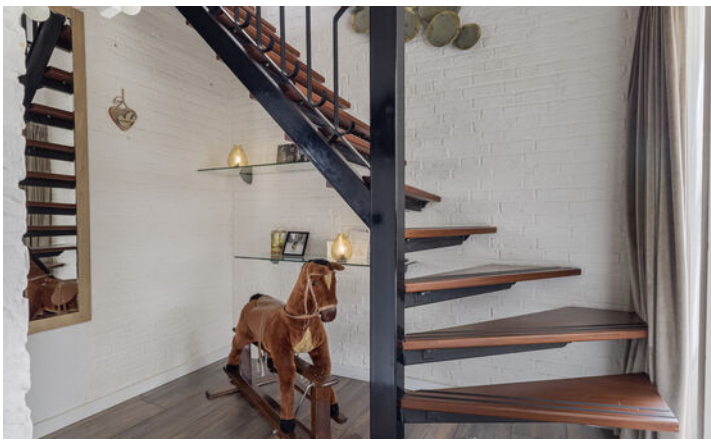
Rustige, kindvriendelijke ligging

Voorzien van 12 zonnepanelen

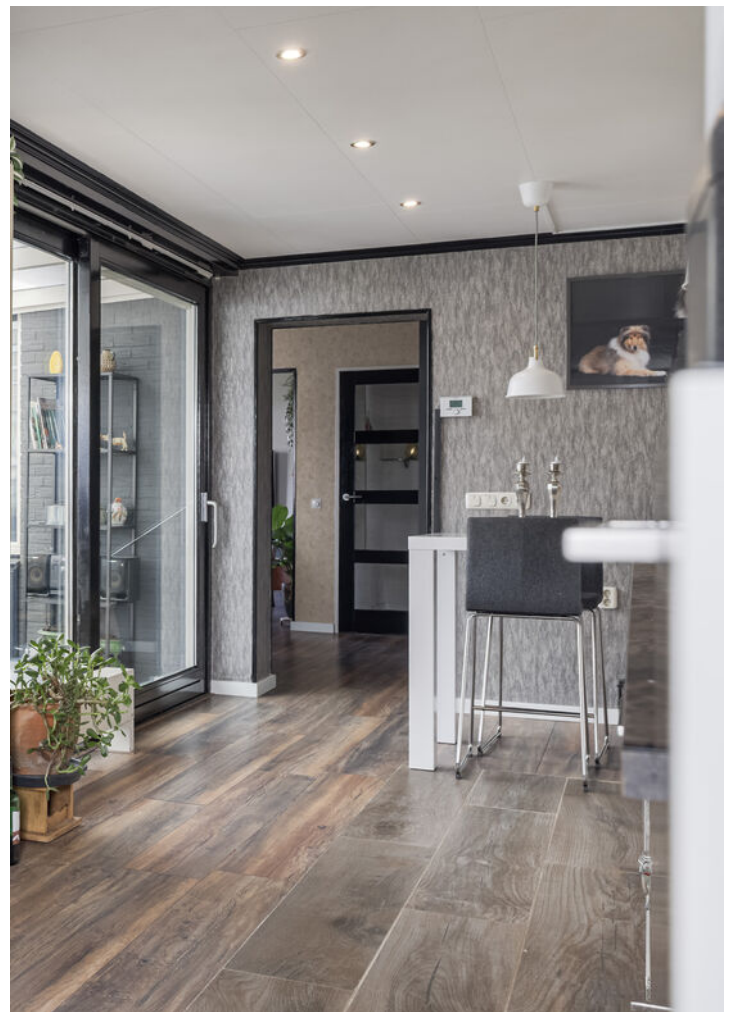
Energie label B

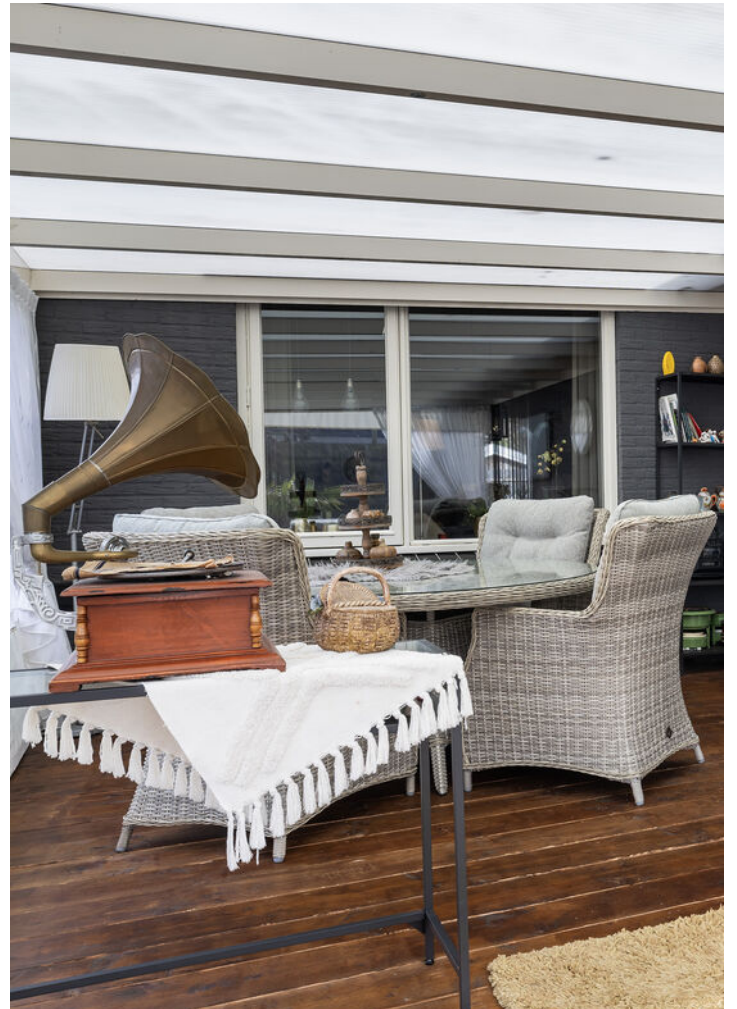
Kortom: een zeer complete en veelzijdige woning met uitzonderlijk veel ruimte en mogelijkheden. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen!

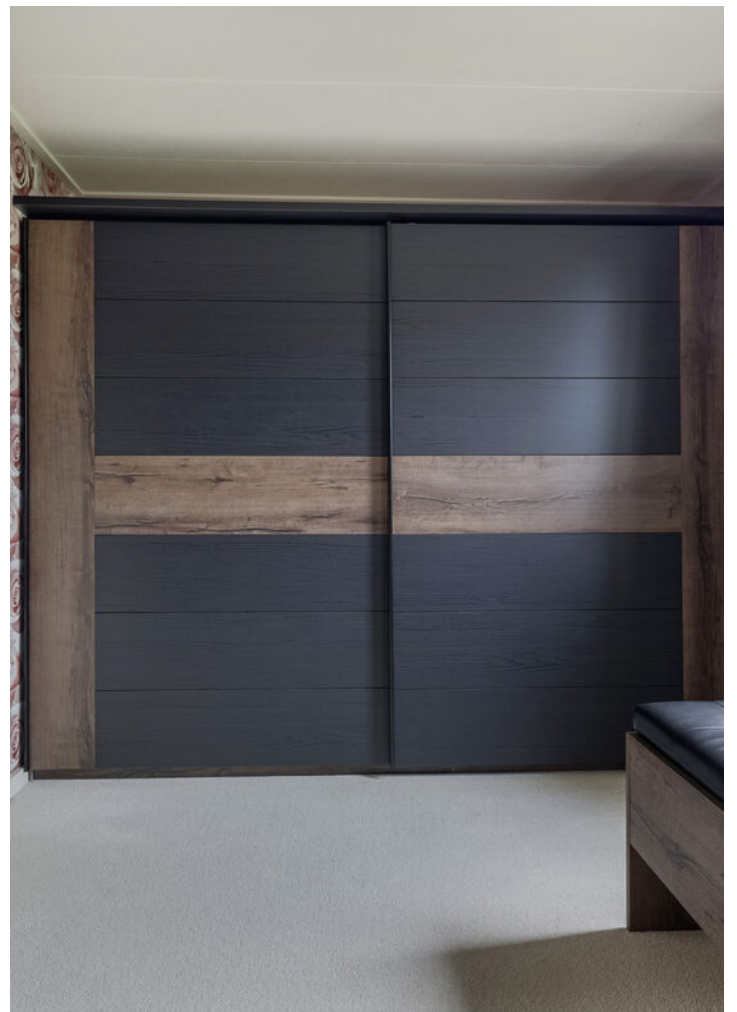
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden



















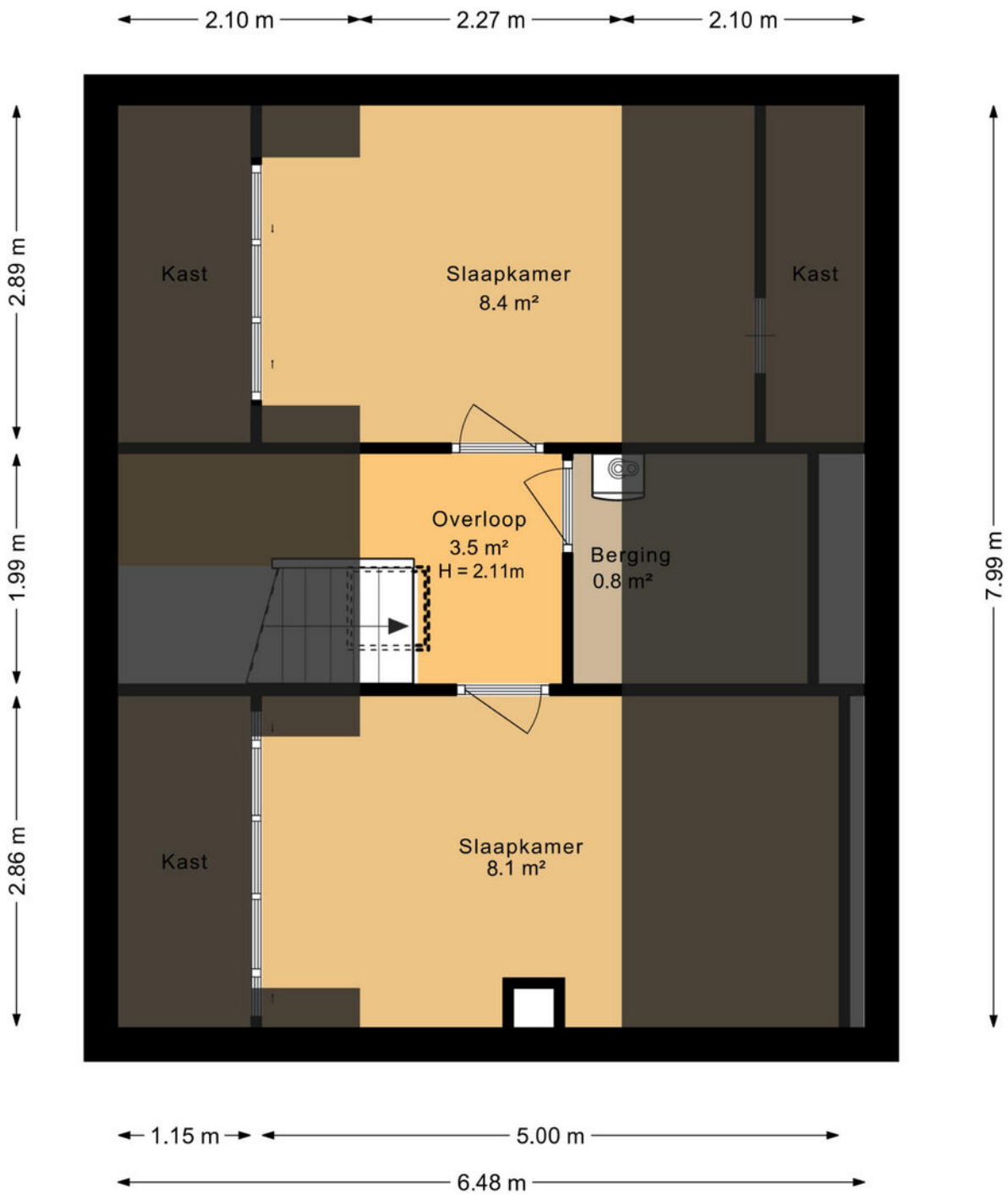
BEGANE GROND



1E VERDIEPING

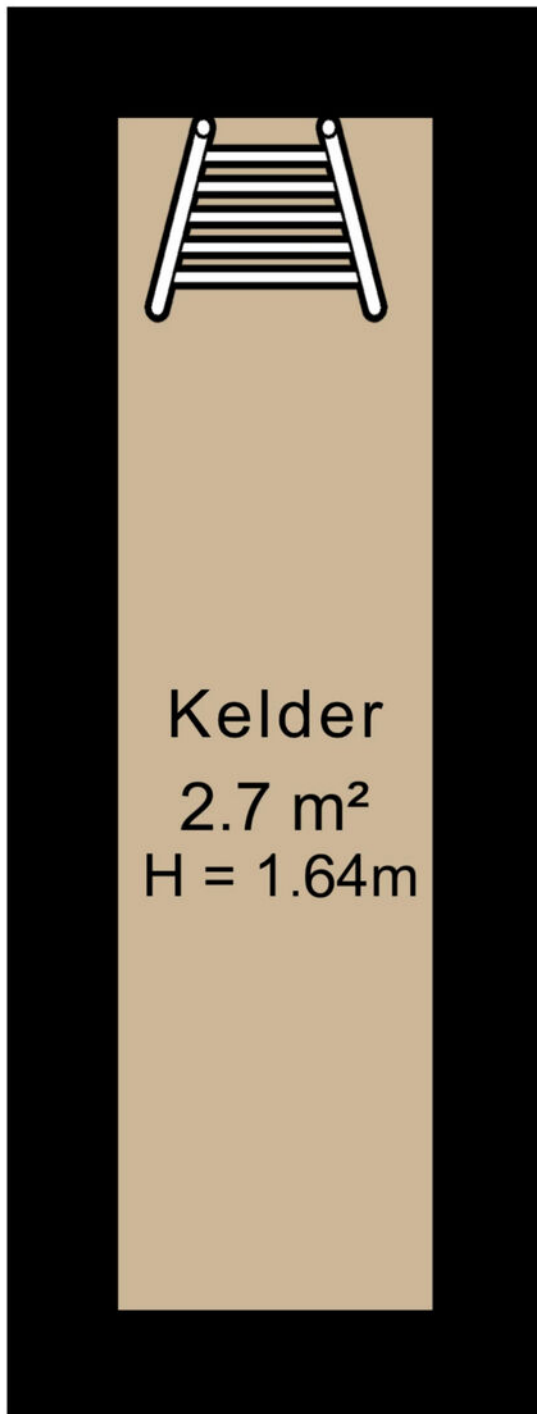


2E VERDIEPING



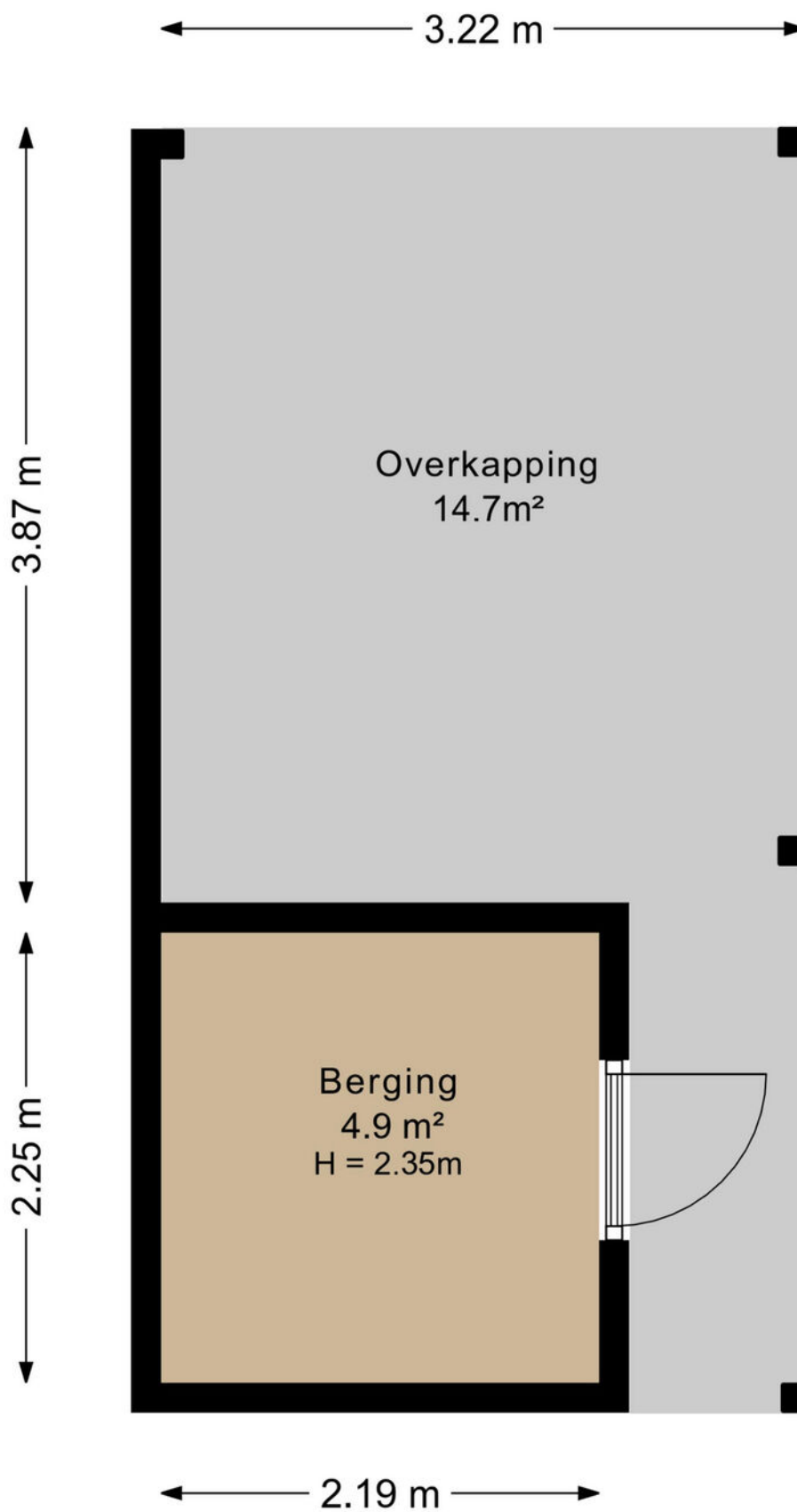
KELDER

◀ 0.85 m ▶



3.22 m

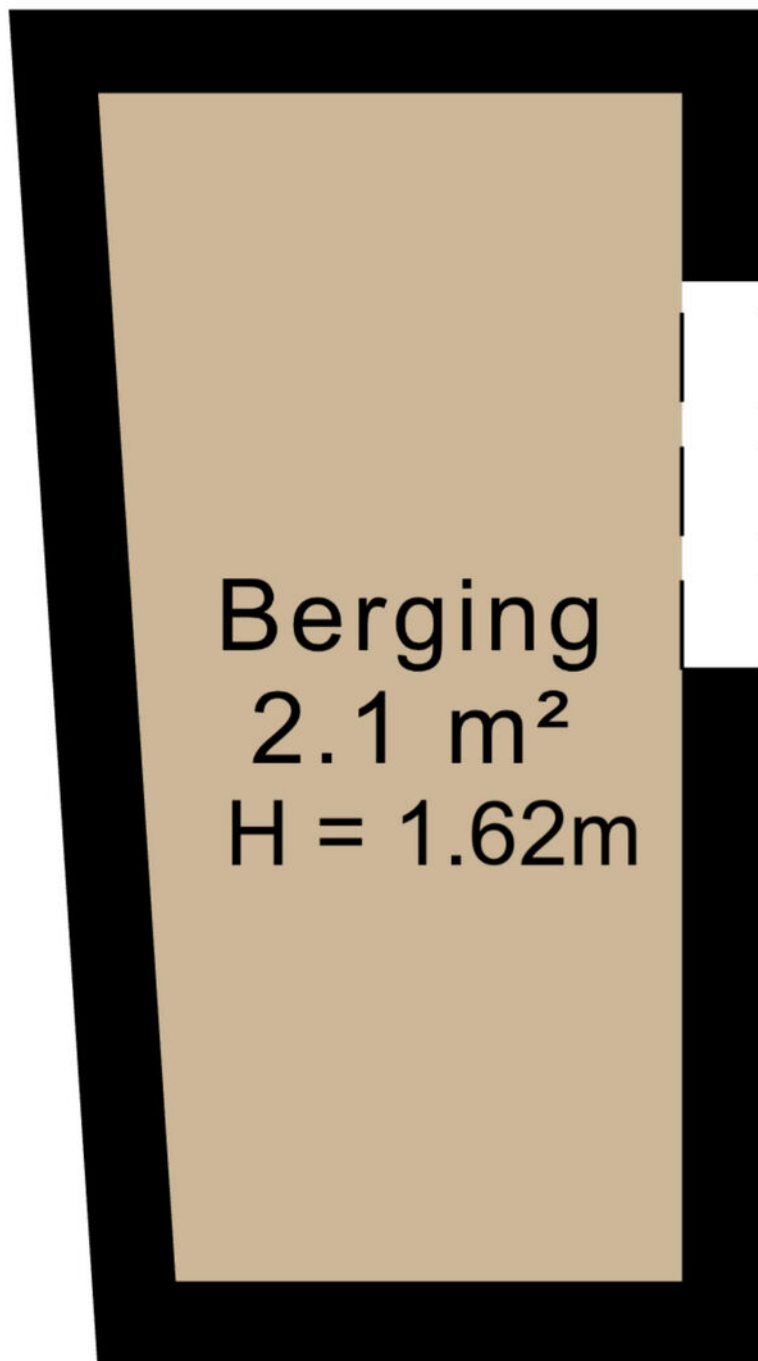
OVERKAPPING/BERGING



BERGING

← 1.05 m →

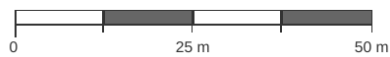
2.13 m







KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart van Paus Johannesstraat 27, 7826BS Emmen

Referentie: 69a9866ba62cff1da0d7eb43



247	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Emmen	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 05-03-2026 om 14:34.
27	Huisnummer	Gemeentecode:	EMN00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	P	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	247	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	565	
	Bebouwing			

ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
166521802

Datum registratie
01-04-2026

Geldig tot
24-03-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+/-	+	++	
4 Vloeren		+	++	
5 Ramen		+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	4095 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



12,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Paus Johannesstraat 27
7826BS Emmen

BAG-ID: 011401000303160

Detailaanduiding

Bouwjaar 1978
Compactheid 2,32
Vloeroppervlakte 187m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J Meertens

Vakbekwaamheidsnummer

2780.4404.2671

Certificaathouder

Energie label Deskundige

Inschrijfnnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

BODEMINFORMATIE



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket Rapport

Datum: 5-3-2026






Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

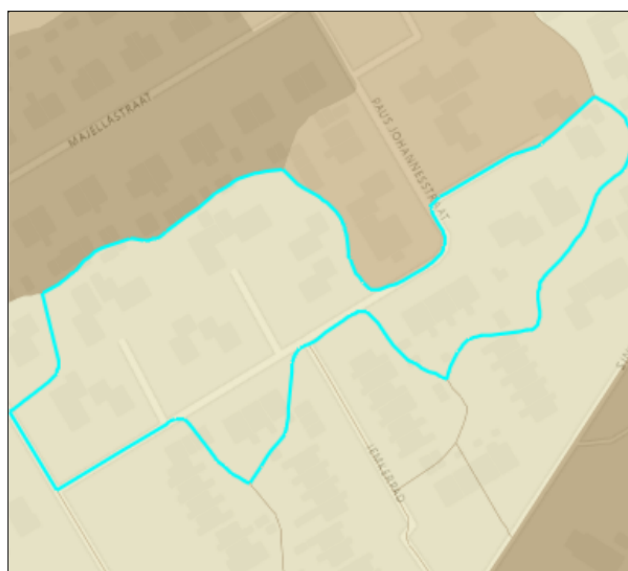
FUNDERINGSVIEWER



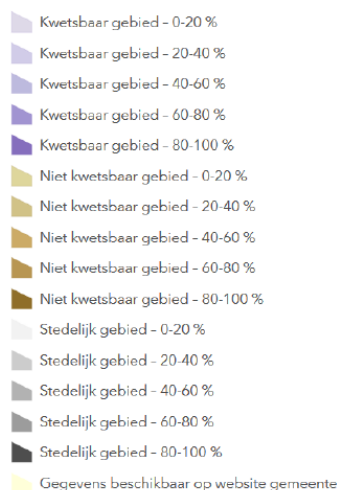
Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 7826BS

Aanmaakdatum/ -tijd: 05-03-2026 14:35:09



Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.



Dit postcodegebied (7826BS) bevat 27 panden (BAG). Van deze panden is 7,4% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn (zie tabblad inleiding)

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

TOELICHTING

TOELICHTING

KOOPAKTE

Indien u en verkoper tot overeenstemming komen over de aankoop van deze woning, zal een schriftelijke koopakte worden opgemaakt. Deze koopakte zal worden opgemaakt door Huis-Expert Makelaardij & Taxaties, waarbij er gebruik wordt gemaakt van een NVM koopovereenkomst. Deze Model koopovereenkomst is vastgesteld in samenwerking met de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

Standaard zal er door Huis-Expert Makelaardij & Taxaties een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden opgenomen in de koopovereenkomst. Deze geldt als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen na zal komen.

VERZOEK

Een bezichtiging is voor u, maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Daarom zouden zowel de verkoper als Huis-Expert Makelaardij & Taxaties het zeer waarderen als u binnen een paar dagen uw reactie op de bezichtiging van de woning aan ons kunt doorgeven. Hierover kunnen wij dan de eigenaar informeren.

BOUWTECHNISCH ONDERZOEK

U wordt door de verkoper in de gelegenheid gesteld om voordat er een koopovereenkomst wordt gesloten de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. Koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en heeft zelf de keuze gemaakt om hier al dan niet gebruik van te maken. Koper is voldoende op de hoogte van de bouwkundige staat van het verkochte en accepteert dit als zodanig.

ENERGIELABEL

Bij verkoop van een woning of appartement is het voor verkoper verplicht om een geldig energielabel aan te leveren. Het niet hebben van een geldig label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

VOORBEHOUD/AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat bovenstaand slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan de gegevens in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

TOELICHTING

VEEL GESTELDE VRAGEN WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw 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 ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, "onder bod" is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERHOGEN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod.

Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop.

TOELICHTING

Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

WAT IS EEN OPTIE?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

MOET EEN MAKELAAR ALS EERSTE MET MIJ IN ONDERHANDELING GAAN ALS IK DE EERSTE BEN DIE BELT VOOR EEN BEZICHTIGING OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE KOSTEN KOPER?

Nee. Onder "kosten koper" vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij

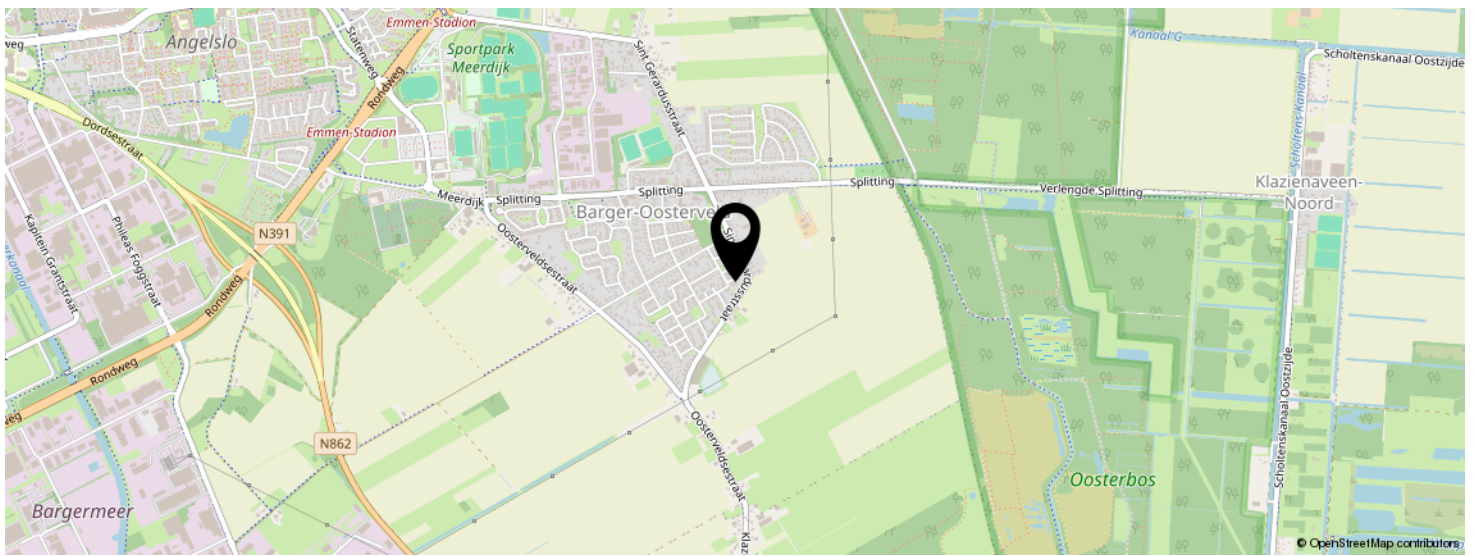
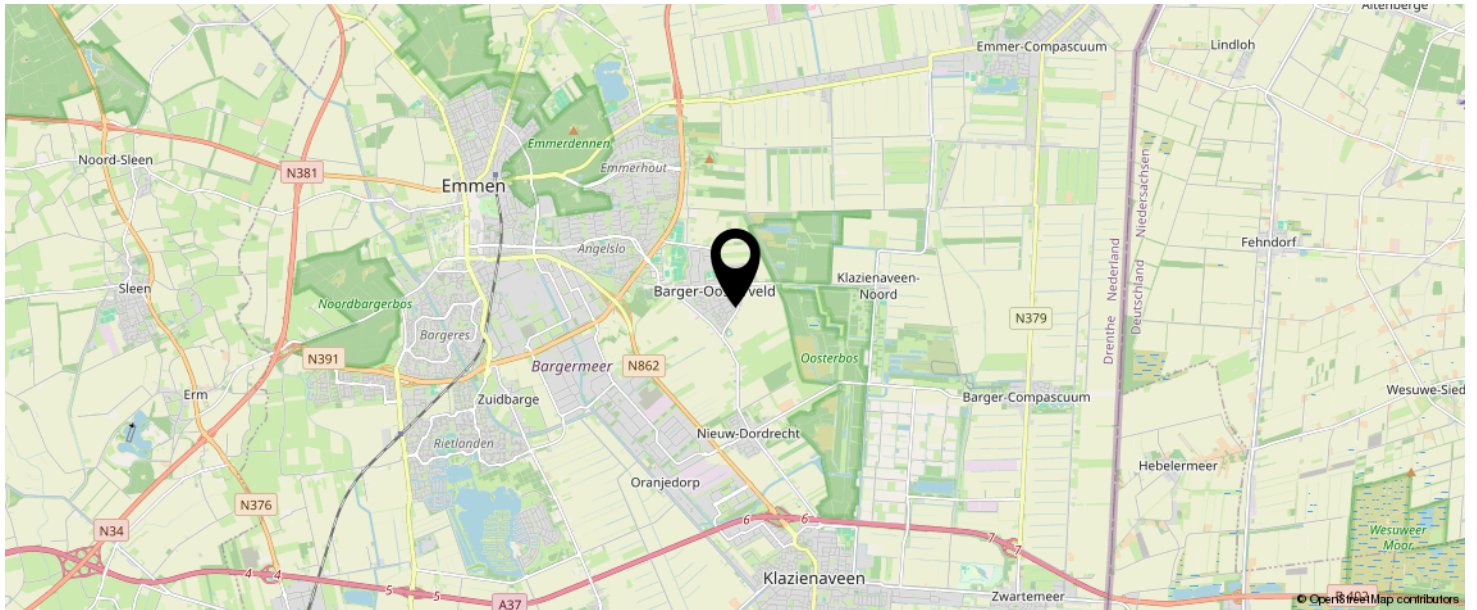
TOELICHTING

een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

WAT IS EEN BIEDLOGBOEK

Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. In het logboek zijn er altijd een aantal standaardpunten terug te vinden: om te beginnen worden alle biedingen getoond met een exacte datumweergave. Naast de hoogte van het bod zijn ook eventuele voorbehouden en verhuishwensen in te zien. Ten behoeve van de privacy zijn alle persoonsgegevens en herleidbare details geanonimiseerd (bijvoorbeeld namen en details van voorbehouden). In sommige gevallen wordt er een motivatie opgegeven door kandidaten die bedoeld zijn voor de verkopers of makelaars, uiteraard verschijnen deze niet in het biedlogboek. Na het gunnen van de woning wordt tenslotte het 'winnende' bod getoond. Dankzij dit logboek kunnen alle kandidaten die een bieding hebben uitgebracht inzien welke biedingen er ingezonden zijn voor een woning en zo nodig het verkoopproces controleren. Het logboek wordt altijd pas achteraf gedeeld wanneer de koop 'finaal' is, na het verstrijken van alle voorbehouden zoals deze zijn opgenomen in het winnende bod.

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

HUIS  expert
MAGELANGEN & TALENTEN

Paus Johannesstraat 27, Emmen



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Huis - Expert

Europaweg 124

7761 AL, Schoonebeek

0524-533255

info@huisexpert.nl

www.huisexpert.nl

HUIS  **expert**
MAKELAARDIJ & TAXATEUR