



€ 275.000 k.k.

**J. Abelnstraat 93**

EMMER-COMPASCUUM

[www.jabelnstraat93.nl](http://www.jabelnstraat93.nl)

A photograph of a living room interior. A large, plush, blue sofa is the central focus, positioned against a light-colored wall. To the right, a wooden coffee table is partially visible. In the background, a window with light-colored curtains allows natural light into the room. The floor is made of light wood. The overall atmosphere is bright and clean.

WOONOPP.

**95 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL

**A**

TYPE WONING

**Eengezinswoning, eindwoning**



# Over deze woning

Droomt u van een plek waar modern comfort en duurzaamheid centraal staan? Zoek dan niet verder! De J. Abelnstraat 93 in Emmer-Compasuum is een fraaie eindwoning op hele mooie locatie. Gelegen aan het eind van de straat, geniet u van een vrij uitzicht over de omringende landerijen. Dit uitzicht biedt een gevoel van rust en ruimte. Tevens vindt u op loopafstand het nabij gelegen natuurgebied de Runde.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van 15 zonnepanelen, 3 airconditionings en kunststof kozijnen en deuren. Dit alles zorgt ervoor dat er een energielabel A (!! ) aanwezig is.

In de tuin beschikt de woning over een apart staande stenen schuur, maar ook over een eigen garage. Deze garage is uit een blok van 6 en is bereikbaar vanuit de tuin. Ideaal geschikt voor het parkeren van uw auto of het opbergen van uw spullen. Voor de garagebox begeeft zich een eigen parkeerplaats. Verder biedt de terrasoverkapping achter de woning een gezellige beschutte zitplaats in de tuin met voldoende licht dankzij de aanwezige lichtkoepel.

## INDELING:

Begane grond: hal / meterkast / toilet / bergkast onder de trap / woonkamer / moderne keuken / berging met cv-ketel en wasmachineaansluiting

Verdieping: overloop / 3 slaapkamers (waarvan 1 met inloopkast) / badkamer voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet (2020) / via losse trap bereikbare bergzolder

## OVERIGE INFORMATIE:

-

Bouwjaar: ± 1972

-

Woonoppervlakte: ± 95 m<sup>2</sup>, externe bergruimte: ± 26 m<sup>2</sup>

-

De woning ligt op een hele mooie plek met een vrij uitzicht over de landerijen

-

Keuken is geplaatst in 2020 en is voorzien van een vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat, afzuigkamp en combimagnetron

-

De woning is goed onderhouden en praktisch instapklaar

-

De badkamer is in 2020 geplaatst en is modern uitgevoerd

-

Beneden is de woning voorzien van vloerverwarming

-

CV-ketel is een Intergas uit ± 2009

-

Beneden is 1 airconditioning aanwezig en op de verdieping zijn er 2 airconditionings

-

De woning is geheel voorzien van kunststof deuren en kozijnen

-

Er is een waterontharder aanwezig in de woning

-

Er zijn 15 zonnepanelen aanwezig op de schuur en de garage

-

Er zijn 2 rolluiken aanwezig op de verdieping. Eentje aan de voorzijde en eentje aan de achterzijde

-

Aan de achterzijde van de woning is een terrasoverkapping aanwezig

-

De garage is voorzien van een elektrische deur

# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 275.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, eindwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1972
Soort dak	Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen


## Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	95 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	21 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	26 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	17 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	637 m <sup>2</sup>
Inhoud	405 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	4 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 toilet en 1 wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Airconditioning, rolluiken en zonnepanelen

## Energie

Definitief energielabel	 A
Isolatie	Dubbel glas en volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Intergas gas gestookt uit 2009, eigendom

## Kadastrale gegevens

Emmen E 8908	
Oppervlakte	167 m <sup>2</sup>
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Emmen E 8466	
Oppervlakte	176 m <sup>2</sup>
Omvang	Deelperceel
Eigendomssituatie	mandelig
Emmen E 8900	
Oppervlakte	242 m <sup>2</sup>
Omvang	Deelperceel
Eigendomssituatie	mandelig
Emmen E 8909	
Oppervlakte	52 m <sup>2</sup>
Omvang	Deelperceel
Eigendomssituatie	mandelig

## Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, landelijk gelegen en vrij uitzicht
Tuin	Achtertuintuin en voortuin

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande stenen berging (1)
----------------	--------------------------------

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren
--------------------------	---------------------------------------

## Garage

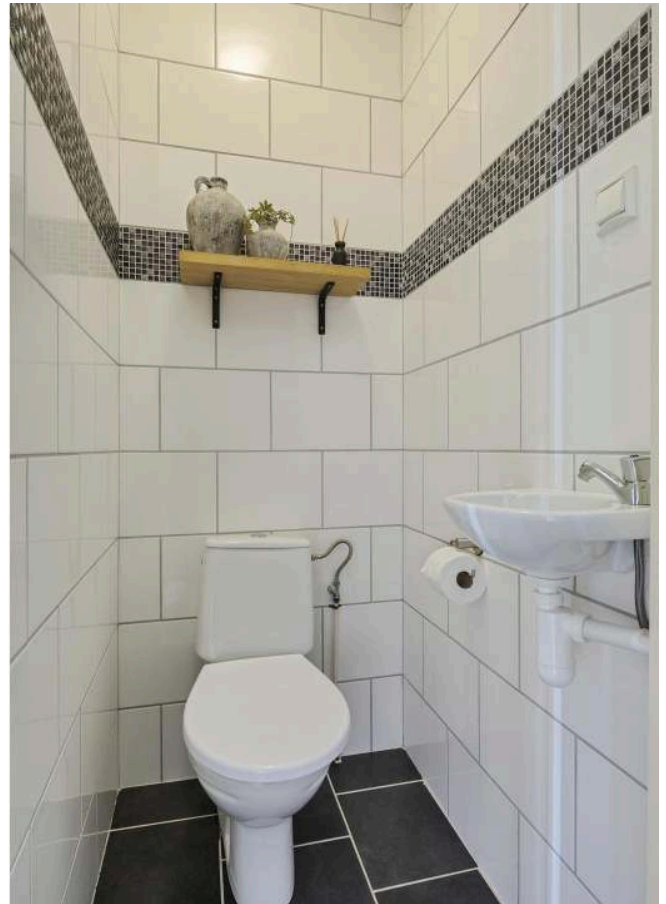
Soort garage	Garagebox
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Voorzien van elektra

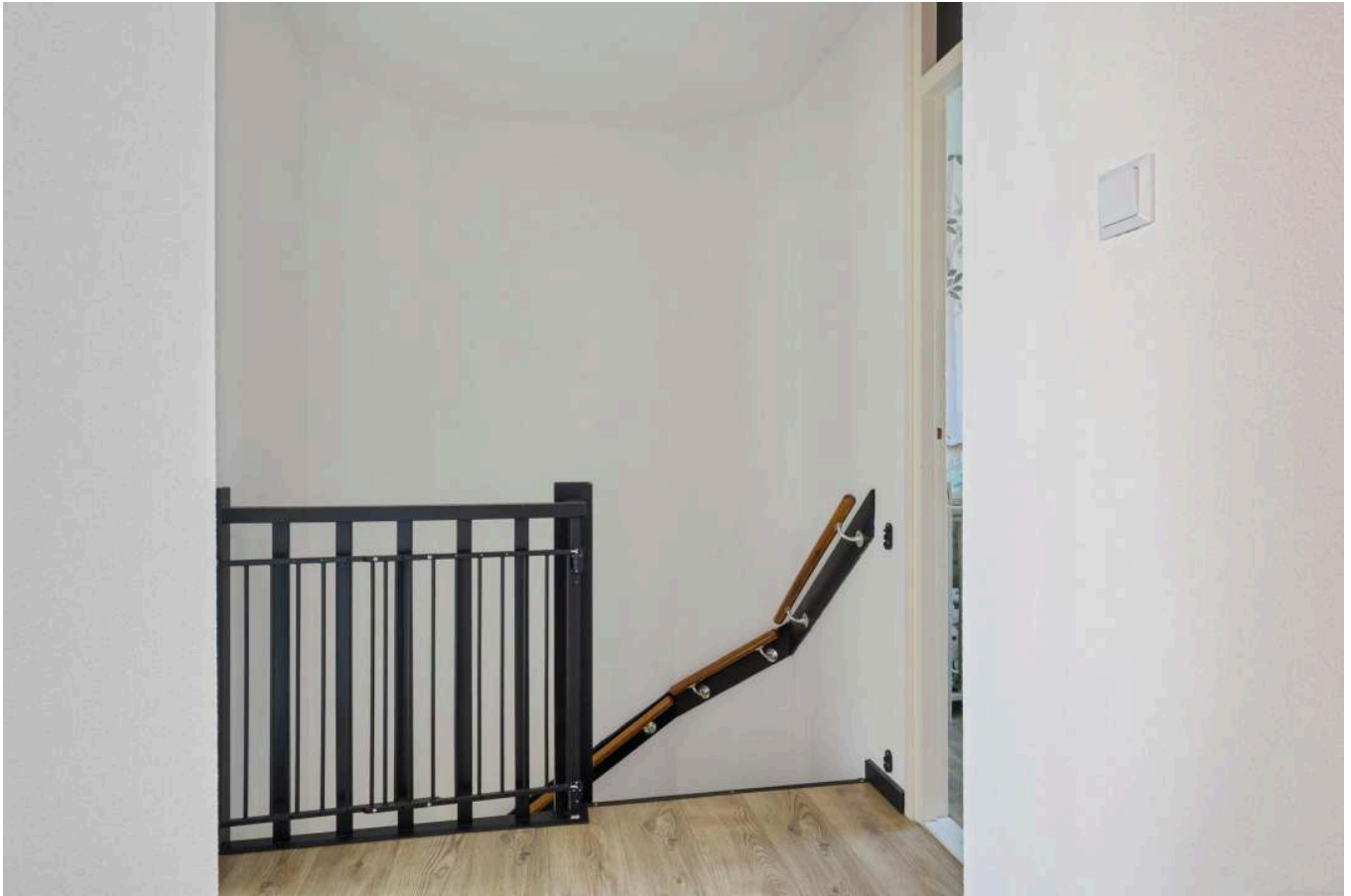
































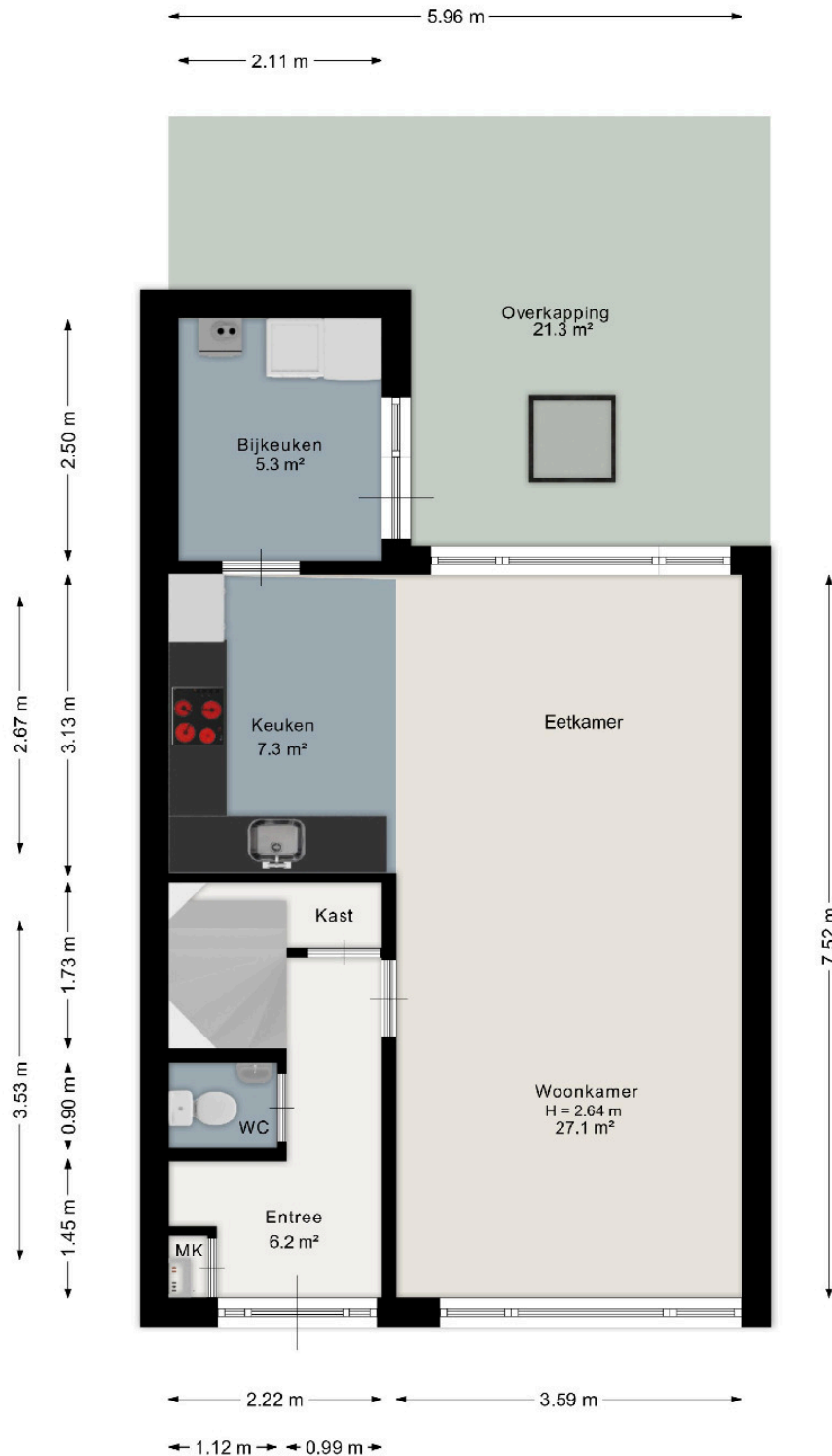








# Plattegrond



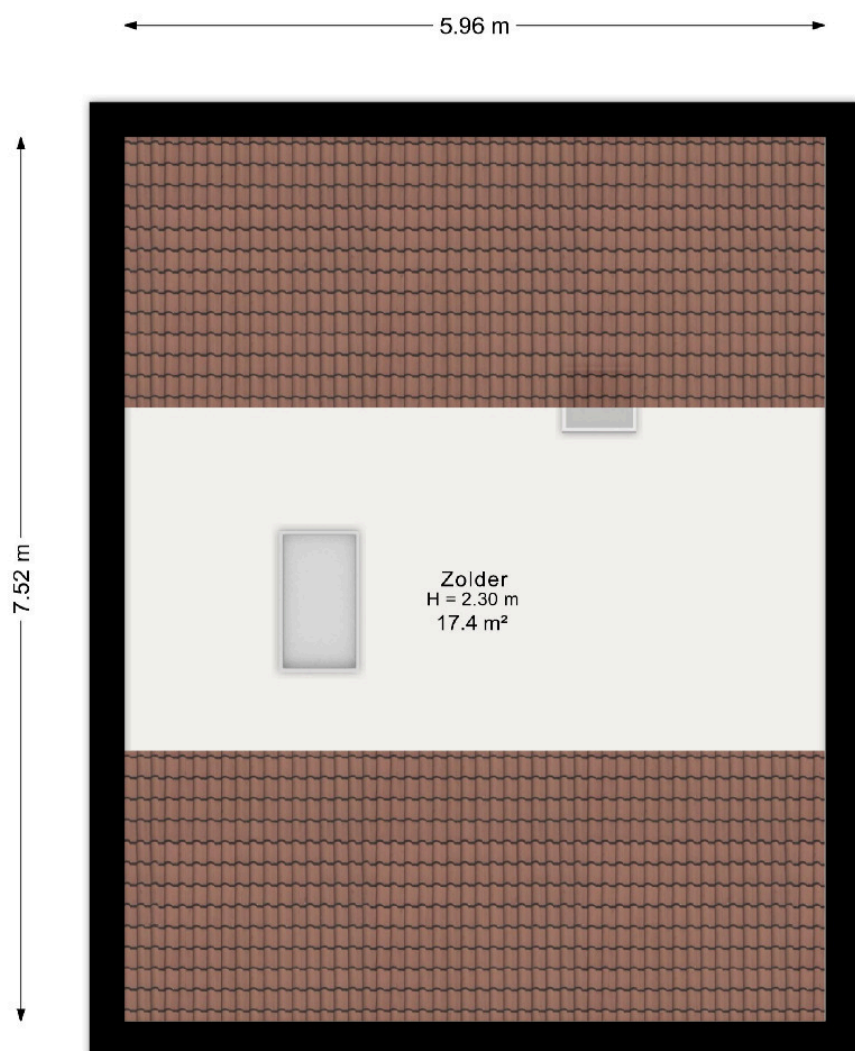
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond



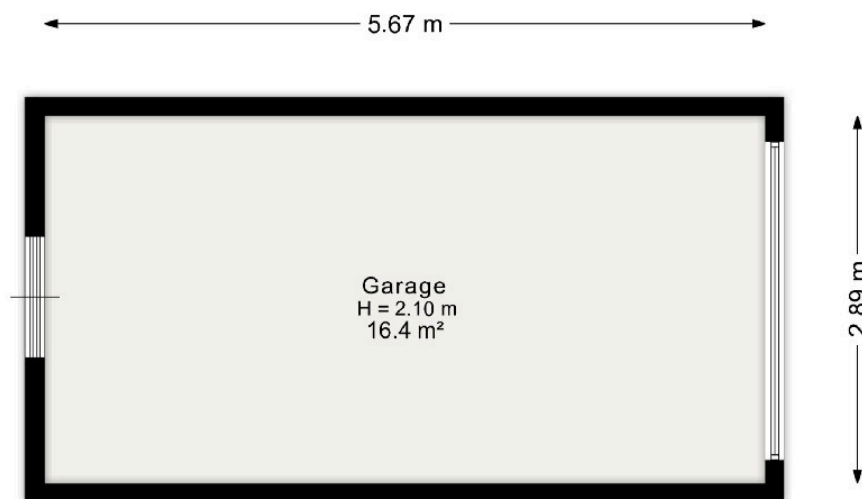
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond



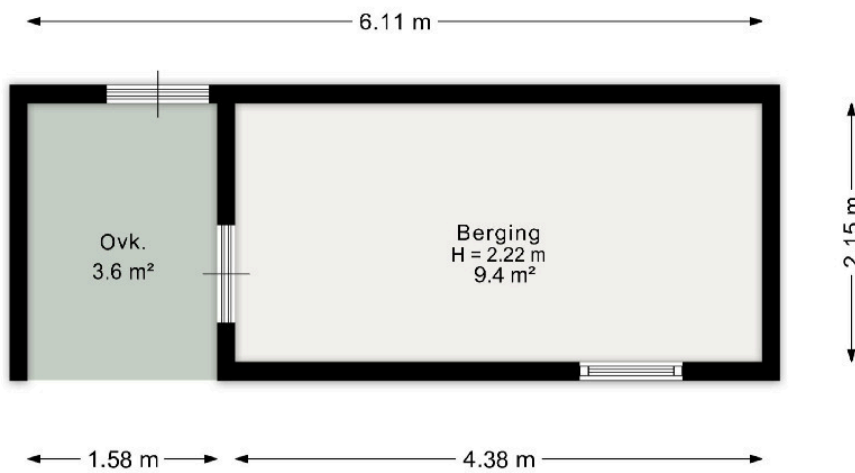
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond



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

# Plattegrond



Aan de plattegrond 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 bieders 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.