

TE KOOP

Nieuwe Parklaan 1

Vlagtwedde



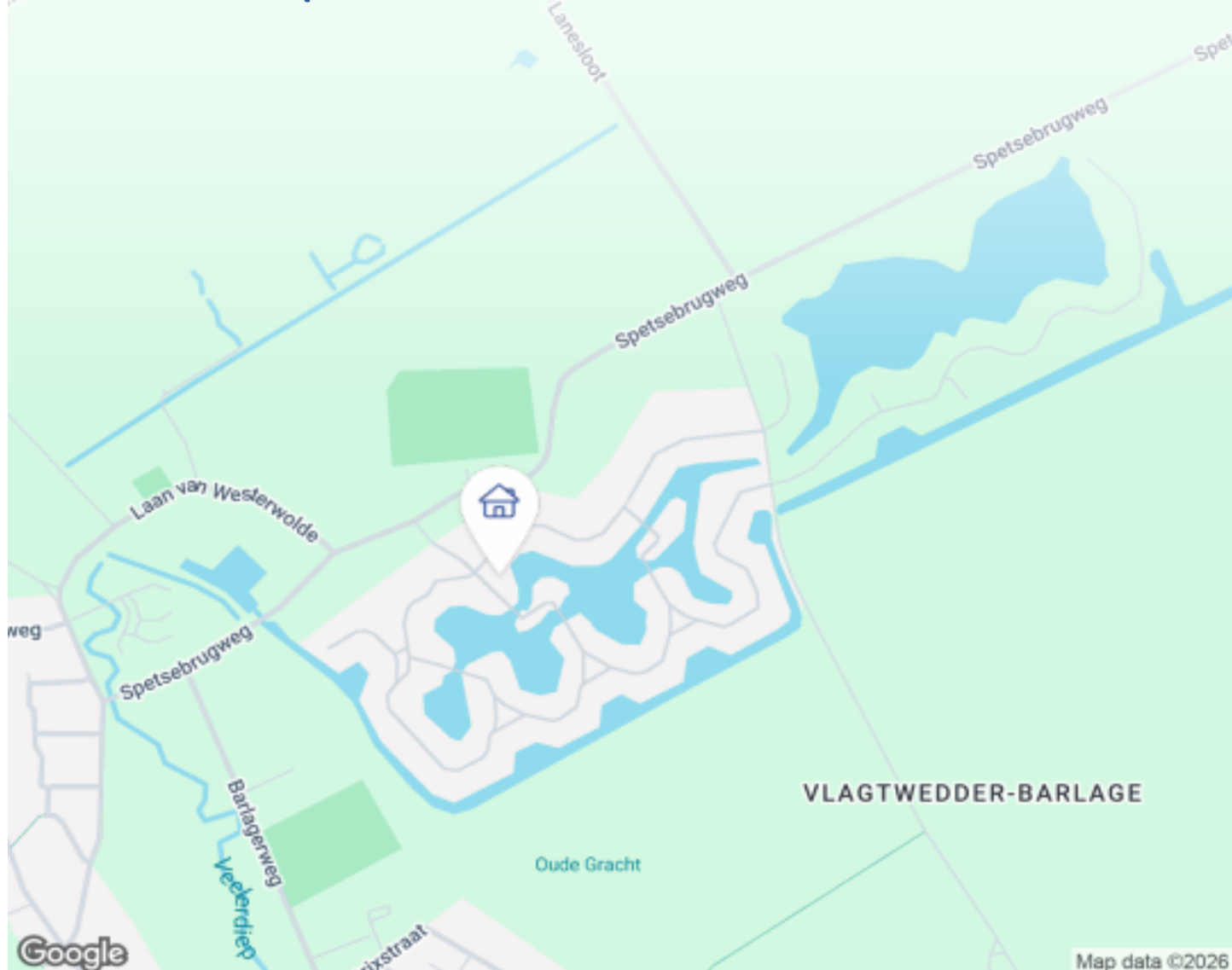
Vraagprijs

€ 399.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	16
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Nieuwe Parklaan 1, Vlagtwedde

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vrijstaande recreatiewoning met permanente bewoning aan het water – Emslandermeer Vlagtwedde

Wonen met het gevoel van 365 dagen vakantie? Deze vrijstaande woning op het geliefde Emslandermeer Park in Vlagtwedde combineert rust, ruimte en comfort op een unieke locatie direct aan het zwemwater. Met een woonoppervlakte van circa 110 m², een royaal perceel van 647 m² en de bijzondere status van permanente bewoning, biedt deze woning een zeldzame kans voor wie op zoek is naar een heerlijke woonplek in het prachtige Westerwolde.

De woning is gelegen aan een doodlopende weg, direct aan het water met uitzicht op het strandje. Dankzij de rustige ligging en de vele voorzieningen in de directe omgeving is deze woning uitermate geschikt voor gezinnen met jonge kinderen. Speeltuinen, sportvelden, het overdekte zwembad en de golfbaan bevinden zich allemaal op loopafstand. Ook het dorpscentrum met diverse voorzieningen ligt op



Woningbrochure: Nieuwe Parklaan 1, Vlagtwedde

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

slechts circa 1 kilometer afstand.

De royale serre met veel glas zorgt voor een prachtig lichtinval en biedt een fantastisch uitzicht op het water. In combinatie met de ruime woonkamer, pelletkachel en heteluchtverwarming ontstaat een sfeervolle en comfortabele leefruimte waar u het hele jaar door kunt genieten.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast en toegang tot een slaapkamer, een badkamer voorzien van ligbad en een separaat toilet. Vanuit de hal bereikt u de ruime woonkamer met aansluitend de serre voorzien van veel glas en een prachtig uitzicht op het water.

De luxe inbouwkeuken is compleet uitgevoerd met een inbouw koelkast, combimagnetron, vaatwasser, inductiekookplaat en close-in boiler.

Daarnaast beschikt de woning over een ruime bijkeuken met keukenblok en voldoende plaats voor wasmachine, droger en vrieskast.

De woning wordt verwarmd middels heteluchtverwarming in combinatie met een pelletkachel.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot twee slaapkamers en een tweede badkamer voorzien van douchecabine en toilet.

Eén van de slaapkamers beschikt over een balkon met schitterend uitzicht over het water en het strand.

Tevens bevindt zich op deze verdieping een separate opslagruimte met de verwarmingsinstallatie en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping

Boven de bijkeuken bevindt zich nog een ruime zolderverdieping met volop bergruimte.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning met status permanente bewoning
- Woonoppervlakte circa 110 m²
- Perceeloppervlakte 647 m²
- Direct gelegen aan zwembad en strandje
- Rustige ligging aan doodlopende weg
- Geschikt voor gezinnen met jonge kinderen
- Royale serre met veel glas
- Verwarming middels heteluchtverwarming en pelletkachel
- Twee badkamers aanwezig
- Balkon met uitzicht op water en strand
- Overdekt zwembad vrij toegankelijk voor parkbewoners
- Golfbaan, sportvelden en speeltuinen op loopafstand
- Centrum van Vlagtwedde op circa 1 km afstand
- Parkkosten circa € 375,- per maand inclusief gas, elektra, water, Ziggo, toegang zwembad, afvalstoffenheffing en gedeeltelijk tuinonderhoud

Omgeving :

De woning is gelegen in het geliefde Westerwolde, een van de mooiste en meest natuurrijke gebieden van Groningen. Deze streek staat bekend om haar rust, ruimte en afwisselende landschap met bossen, beekdalen, heidevelden en sfeervolle dorpjes. Het gebied wordt vaak omschreven als één van de best bewaarde geheimen van Nederland.

Westerwolde biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreëren in de natuur. In de directe omgeving bevinden zich talloze wandel- en fietsroutes langs de kronkelende Ruiten Aa, oude bossen en uitgestrekte natuurgebieden. Ook liefhebbers van watersport, golf en buitenleven kunnen hier uitstekend terecht.

Daarnaast beschikt de regio over karakteristieke dorpen, historische vestingplaatsen zoals Vesting Bourtagne en diverse gezellige horeca- en

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

recreatievoorzieningen. De combinatie van natuur, rust en voorzieningen maakt Westerwolde tot een ideale woonomgeving voor zowel permanente bewoning als recreatief genieten.





FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



Woningbrochure: Nieuwe Parklaan 1, Vlagtwedde

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

FOTO'S

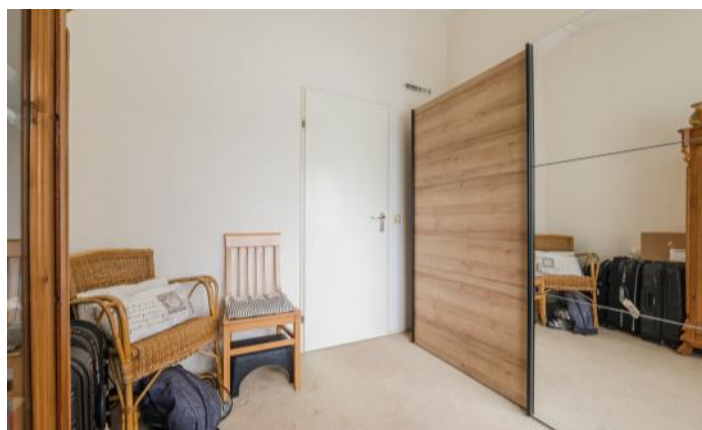




FOTO'S



FOTO'S



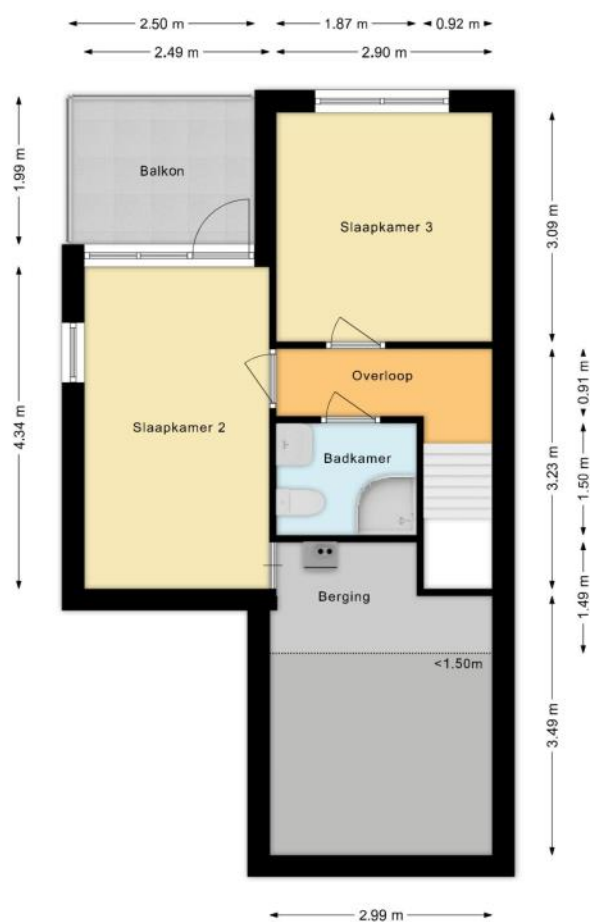




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1994
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	647 m ²
Inhoud	451 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	121 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	27 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, 2 douches, 2 wastafels
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Hete lucht verwarming, Pelletkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	CV ketel
Bouwjaar cv-ketel	2002
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, Beschutte ligging, Buiten bebouwde kom
Tuin	Tuin rondom
Totale oppervlakte	550 m²

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Vlagtwedde L 1242

Oppervlakte	647 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
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	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

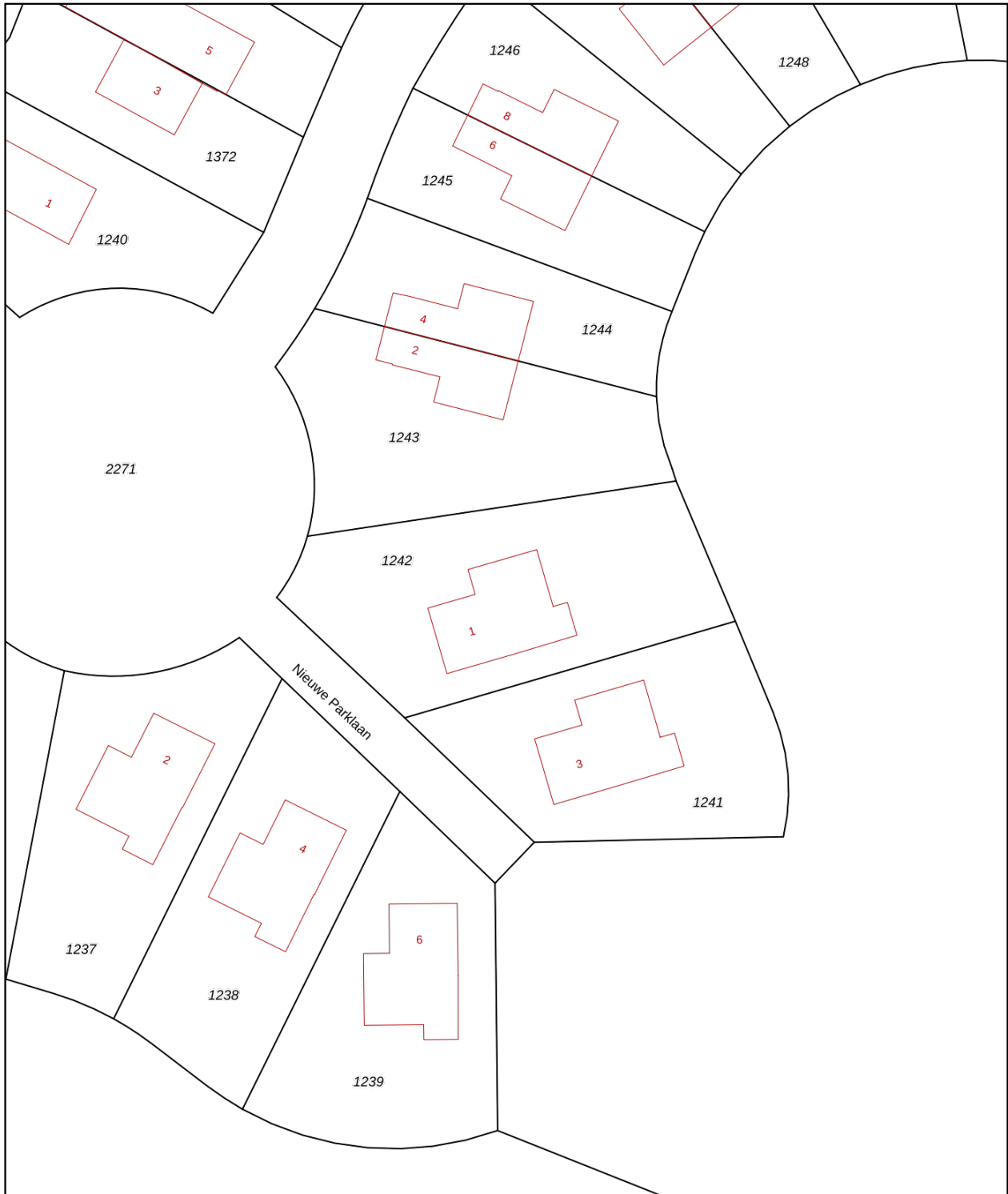


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.


HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Vlagtwedde	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie L Perceel 1242	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	

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?

Ouderdomsclausule

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 erfdiensbaarheden 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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.