



## Oranjedorpstraat 25, 7885 AB Nieuw-Dordrecht

€ 425.000,- k.k.

Start-box  
Marktplein 150 b  
7811 BA, EMMEN  
Tel: 0591-820320  
E-mail: [emmen@start-box.nl](mailto:emmen@start-box.nl)  
[www.start-box.nl](http://www.start-box.nl)



## Omschrijving

Vrijstaand wonen op een royaal perceel met volop mogelijkheden

Op een prachtige locatie nabij het centrum van Nieuw-Dordrecht staat deze vrijstaande woning met een perceel van maar liefst 4.452 m<sup>2</sup> eigen grond. Hier geniet u van ruimte, privacy en een landelijke sfeer, terwijl dagelijkse voorzieningen op korte afstand aanwezig zijn. Daarnaast zijn zowel Klazienaveen als Emmen uitstekend bereikbaar, waar u terecht kunt voor een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen en zorg.

Deze karakteristieke woning, oorspronkelijk gebouwd in 1936, beschikt over een woonoppervlakte van circa 168 m<sup>2</sup> en is door de jaren heen uitgebreid met een complete mantelzorgwoning. Hierdoor biedt het geheel diverse gebruiksmogelijkheden. Denk aan dubbele bewoning, mantelzorg, een kantoor of praktijk aan huis, of het creëren van extra leefruimte voor een groot gezin. De aanwezige ruimte en indeling maken het object bijzonder geschikt voor wie wonen en werken wil combineren.

De woning ademt sfeer en karakter, maar verkeert grotendeels nog in originele staat. Een koper dient rekening te houden met een ingrijpende modernisering. Vrijwel alle voorzieningen, installaties en afwerkingen zijn gedateerd, waardoor dit object met name interessant is voor liefhebbers van verbouwen en het realiseren van een woning naar eigen smaak en wensen.

Op het perceel bevindt zich tevens een grote schuur van circa 196 m<sup>2</sup>. De schuur verkeert in matige staat, maar biedt dankzij de royale afmetingen interessante mogelijkheden voor renovatie, herontwikkeling of eventuele herbouw, afhankelijk van de mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan en de benodigde vergunningen.

Een bijzonder aspect van deze aanbieding is dat de woning eventueel ook met minder grond kan worden aangekocht. Hierdoor zijn verschillende invullingen bespreekbaar en kan het object mogelijk worden afgestemd op de wensen van de toekomstige eigenaar.

### De omgeving

Nieuw-Dordrecht is een gemoedelijk dorp in de gemeente Emmen met diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder een supermarkt, basisschool, sportverenigingen en horecagelegenheden. De ligging biedt een aantrekkelijke combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid. Zowel Klazienaveen als Emmen liggen op korte afstand en bieden een compleet aanbod aan voorzieningen, waaronder uitgebreide winkelcentra, voortgezet onderwijs, medische voorzieningen, cultuur en recreatie. Daarnaast bevinden zich diverse wandel-, fiets- en natuurgebieden in de directe omgeving.

#### Bijzonderheden

- \* Vrijstaande woning
- \* Gelegen op een perceel van 4.452 m<sup>2</sup> eigen grond
- \* Woonoppervlakte circa 168 m<sup>2</sup>
- \* Bouwjaar 1936
- \* Tientallen jaren geleden uitgebreid met een complete mantelzorgwoning
- \* Geschikt voor mantelzorg, dubbele bewoning, kantoor of praktijk aan huis
- \* Sfeervol object met veel karakter
- \* Grote schuur van circa 196 m<sup>2</sup> aanwezig
- \* Schuur verkeert in matige staat maar biedt veel mogelijkheden
- \* Prachtige locatie nabij het centrum van Nieuw-Dordrecht
- \* Klazienaveen en Emmen op korte afstand
- \* Woning grotendeels in originele staat
- \* Volledige modernisering noodzakelijk
- \* Verwacht energielabel F of G
- \* Ook te koop met minder grond
- \* Verkoop geschiedt met een "as is, where is"-clausule
- \* Object met veel potentie voor liefhebbers van ruimte en verbouwen

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

## Kenmerken

	: € 425.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 539 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 4.452 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 168 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1936
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 2.160 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Vrijstaand steen 141 m <sup>2</sup> (1.360 bij 1.040 cm)
<b>Energielabel</b>	: E
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Gedeeltelijk dubbel glas
<b>C.V.-ketel</b>	: Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

## Locatie

Oranjedorpstraat 25  
7885 AB NIEUW-DORDRECHT



Start-box  
Marktplein 150 b  
7811 BA, EMMEN  
Tel: 0591-820320  
E-mail: emmen@start-box.nl  
www.start-box.nl

## Foto's



Start-box  
Marktplein 150 b  
7811 BA, EMMEN  
Tel: 0591-820320  
E-mail: [emmen@start-box.nl](mailto:emmen@start-box.nl)  
[www.start-box.nl](http://www.start-box.nl)

## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's

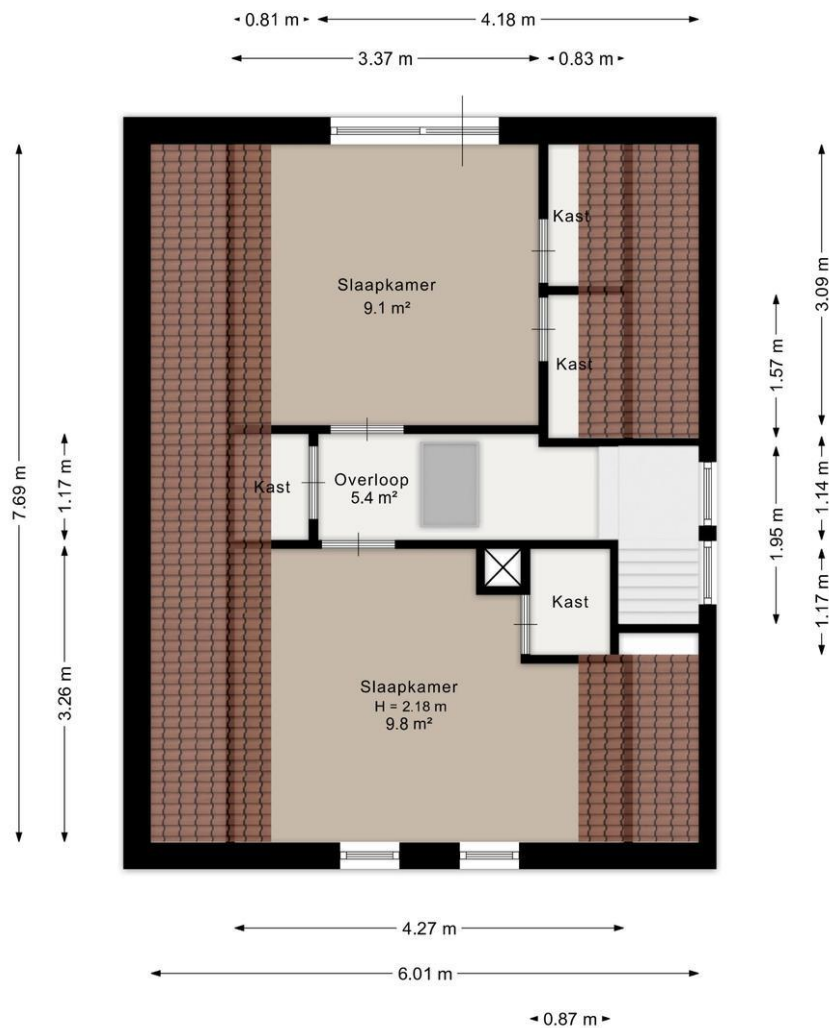


# Plattegrond



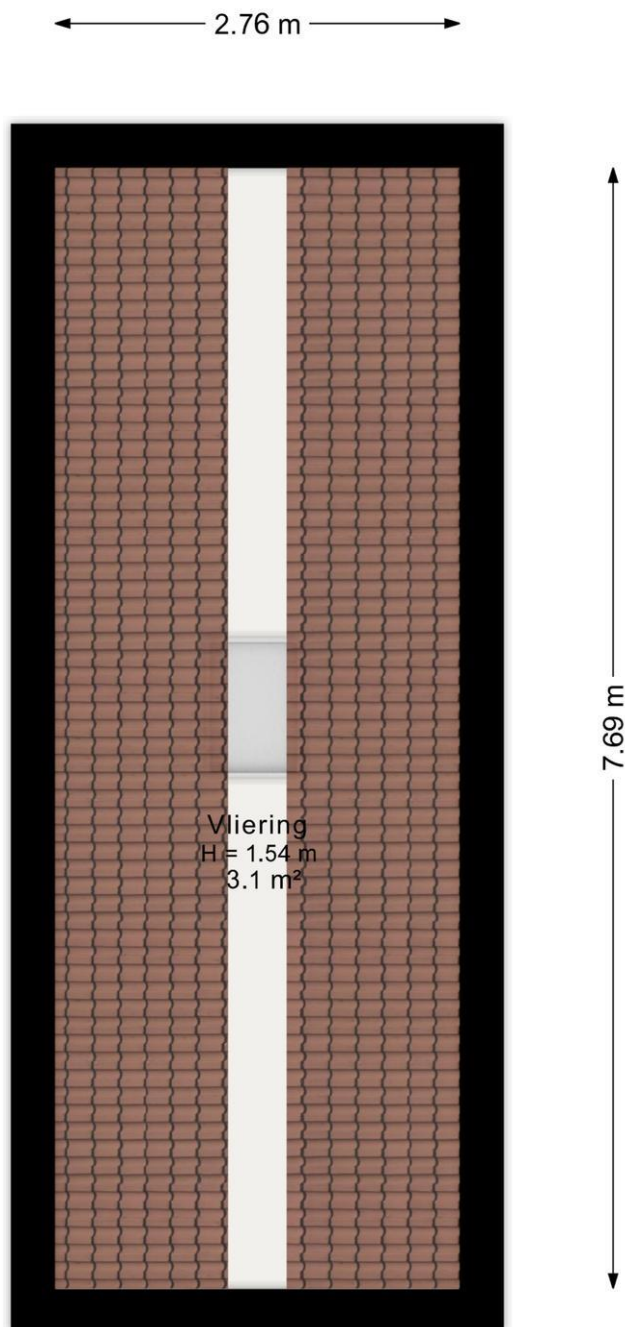
Start-box  
Marktplein 150 b  
7811 BA, EMMEN  
Tel: 0591-820320  
E-mail: emmen@start-box.nl  
www.start-box.nl

## 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

**Start-box**  
Marktplein 150 b  
7811 BA, EMMEN  
Tel: 0591-820320  
E-mail: [emmen@start-box.nl](mailto:emmen@start-box.nl)  
[www.start-box.nl](http://www.start-box.nl)



# Startbox Makelaars

## Uw aankoop- en verkoopmakelaar in Zuidoost Drenthe!

Vanuit onze kantoren aan Marktplein 150b te Emmen en Langestraat 504 te Klazienaveen kunnen wij u begeleiden op het gebied van aankoop, verkoop en taxaties. "Een huis kopen gebeurt vaak toch meer op gevoel, dan met het verstand", zo analyseert Startbox. Iemand die graag een huis wil hebben, gaat snel voorbij aan belangrijke zaken die misschien niet of maar half aan de orde komen. Met een professional aan uw zijde sluit u alle risico's uit. "Startbox verkoopt". Wilt u uw woning verkopen? Neem contact op met ons kantoor en wij vertellen u wat er allemaal bij het verkoopproces van uw woning komt kijken. Wij begeleiden u van A tot en met Z. De Startbox-makelaar is een beëdigd NVM-makelaar en taxeert onder andere voor NWWI en Taxateursunie. Alle hypotheekverstrekkers in Nederland gaan akkoord met de door Startbox opgemaakte rapporten.

## Bankgarantie/waarborgsom

Gebruikelijk is dat in de koopakte een artikel staat over de waarborgsom (artikel 5). Dit is een zekerheid naar de verkoper toe. De koper verplicht zich binnen een afgesproken termijn een waarborgsom te storten in een depot bij de notaris. De waarborgsom bedraagt meestal 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Om die zekerheid naar de koper toe te garanderen, is het ook mogelijk een bankgarantie te gebruiken. Dit gebeurt meestal als de te kopen woning met een volledige financiering gefinancierd wordt. Als een bank een bankgarantie afgeeft, garandeert die bank dat zij op verzoek van de begunstigde, datgene dat vastgelegd is in de bankgarantie, zal voldoen.

## Kosten koper

Kosten koper betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4% van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- overdrachtsbelasting (= 2% van de koopsom)
- notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- kadasterkosten voor de inschrijving akte van levering

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Die zijn voor rekening van de verkoper (want die is opdrachtgever voor de verkoop). Schakelt u echter een aankoopmakelaar in voor de aankoop van een woning, dan zijn de kosten voor de aankoopmakelaar voor u.

## Notariskeuze

De koper heeft de keuze om de notaris voor de overdracht van de woning te kiezen, echter met de volgende restricties:

1. De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 325,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper.
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.
3. Koper heeft het recht een notaris van zijn/haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de notaris van zijn/haar keuze buiten de gemeenten Emmen, Borger-Odoorn en/of Coevorden valt, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn.

### **Hypotheken**

Startbox werkt samen met diverse onafhankelijke hypotheekadviseurs. Samen met u wordt gekeken naar de hypotheek die het beste bij uw situatie past. Vraag eens naar de mogelijkheden.

### **Bieding**

Voordat u tot onderhandeling overgaat is het verstandig dat u zich op de hoogte heeft gesteld van uw financieringsmogelijkheden. U dient dan rekening te houden met uw arbeidssituaties, eventuele leningen, de hoogte van uw inkomen etc. Bij het uitbrengen van een bod dient u de volgende zaken aan te geven: geboden koopsom, datum van aanvaarding, eventueel over te nemen roerende zaken, eventuele ontbindende voorwaarden. Let op! Een ontbindende voorwaarden financiering krijgt u niet automatisch. U dient dit bij uw bod aan te geven.

### **Modelkoopakte NVM**

Bij verkoop zal een koopakte worden opgemaakt volgens de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

*Deze brochure is met meeste zorg samengesteld. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.*

**Start-box**  
Marktplein 150 b  
7811 BA, EMMEN  
Tel: 0591-820320  
E-mail: [emmen@start-box.nl](mailto:emmen@start-box.nl)  
[www.start-box.nl](http://www.start-box.nl)

