



Spoorstraat 3, 7811 GB Emmen

Vraagprijs € 399.500,- k.k.

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

Omschrijving

Aan de Spoorstraat 3 in Emmen staat deze karaktervolle twee-onder-één-kapwoning op een werkelijk unieke locatie aan de rand van het centrum. Hier komen sfeer, historie en een uitstekende bereikbaarheid op een bijzondere manier samen. U woont in de geliefde buurt Oud Allee, een omgeving die bekendstaat om haar authentieke uitstraling, volwassen groen en karakteristieke bebouwing. Tegelijkertijd bevinden alle voorzieningen zich op loopafstand. Binnen enkele minuten wandelt u naar het bruisende centrum van Emmen met een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden, het theater en diverse andere voorzieningen. Ook het station Emmen Centrum, het prachtige Renssenpark en de uitgestrekte Emmerdennen bevinden zich letterlijk om de hoek. Een locatie als deze komt zelden beschikbaar.

De woning werd gebouwd in 1951 en heeft door de jaren heen haar karakter behouden. De fraaie architectuur met het kenmerkende dakoverstek voorzien van klossen en de statige voordeur zorgen direct voor een verzorgde en uitnodigende eerste indruk. Het geheel is altijd met zorg onderhouden en biedt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar een sfeervolle woning met ruimte, privacy en een bijzondere ligging.

Via de entree komt u in de hal met trapopgang naar de verdieping en toegang tot de praktische provisiekelder, ideaal voor het opslaan van voorraad en overige spullen. De woonkamer is uitgevoerd in een L-vorm en profiteert van veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen. De aluminium schuifpui vormt een mooie verbinding met het zonnige terras en de tuin. De gesloten keuken beschikt over een hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combimagnetron. Daarnaast is er ruimte voor een losse koel-/vriescombinatie. Aansluitend bevindt zich een deels afgeschermd bijkeuken met wasmachineaansluiting en uitstortgootsteen, waardoor extra bergruimte en praktische voorzieningen aanwezig zijn. Het toilet op de begane grond heeft een charmante retro-uitstraling met karakteristieke groene wandtegels en een fonteintje.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit vier kamers, waardoor één van de slaapkamers tegenwoordig bijzonder royaal is. Deze ruime kamer beschikt bovendien over een aluminium schuifpui die toegang geeft tot het balkon (op het westen gelegen). De overige slaapkamers zijn eveneens van een goed formaat en bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken of hobby's. De badkamer sluit qua uitstraling aan bij het toilet en beschikt over dezelfde karakteristieke groene tegelafwerking en retro stijl. Hier vindt u een wastafel, een inlopdouche, een tweede toilet en een ligbad met douche. De tweede verdieping is te bereiken via een vlizotrap, hier is een zolderberging aanwezig (stahoogte) en v.v. opstelplaats van de cv-ketel en twee dakramen.

Met een gebruiksoppervlakte wonen van circa 114 m², een inhoud van circa 505 m³ en een perceeloppervlakte van 305 m² biedt deze woning een verrassend ruime leefomgeving. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin die veel privacy biedt. De achtertuin is gesitueerd op het zuiden, waardoor u gedurende de dag optimaal profiteert van de zon. Het terras vormt een heerlijke plek om buiten te verblijven en te genieten van de rustige omgeving. Daarnaast beschikt het perceel over parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.

Ook op praktisch vlak heeft de woning veel te bieden. Zo is er een vrijstaande stenen garage aanwezig, aangevuld met twee houten bergingen die zorgen voor extra opslagmogelijkheden. Op de eerste verdieping zijn rolluiken aangebracht en daarnaast beschikt de woning over elektrische screens, zonneschermen en twee elektrisch bedienbare knikarmschermen, waarmee eenvoudig voor schaduw en beschutting kan worden gezorgd.

Spoorstraat 3 biedt een zeldzame combinatie van karakter, ruimte, een zonnig perceel en een uitzonderlijke ligging. Een woning waar de charme van het verleden en het gemak van het heden naadloos samenkomen, midden in Emmen en toch in alle rust gelegen. Voor wie op zoek is naar een karakteristieke twee-onder-één-kapwoning op één van de mooiste locaties van de stad, is dit een kans die niet vaak voorbij komt.

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

Indeling:

Kelder: Voorraadkelder.

Begane grond: Entree/hal, meterkast, toilet (eenvoudig en voorzien van een fonteintje), woonkamer (voorzien van een aluminium schuifpui), keuken (voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combimagnetron) en bijkeuken (voorzien van een wasmachineaansluiting en uitstortgootsteen).

Eerste verdieping: Overloop, 3 slaapkamers (slaapkamer aan de voorzijde zeer ruim) en badkamer (eenvoudig en voorzien van een wastafel, inloopdouche, ligbad met douche en toilet).

Tweede verdieping: Middels vlizotrap bereikbare zolderruimte voorzien van 2 dakramen en de opstelplaats van de cv-ketel.

Buiten: Stenen garage (v.v. elektra en elektrische deur)

Informatie:

- Bouwjaar woning 1951;
- Woning v.v. isolatieglas;
- Cv-ketel, Intergas HRE, bouwjaar 2023;
- Energielabel D, geldig t/m 01-06-2036;
- Extern schilderwerk 2022;
- Karakteristieke twee-onder-één-kapwoning;
- Gelegen op een prachtige locatie in de geliefde buurt Oud Allee;
- Centrum van Emmen letterlijk om de hoek gelegen;
- L-vormige, lichte woonkamer;
- Dichte keuken met bijkeuken;
- Drie slaapkamers (oorspronkelijk vier, hier kan eenvoudig weer een extra kamer gerealiseerd worden);
- Retro sanitair;
- Fraai perceel van 305 m²;
- Achtertuin op het zuiden gelegen;
- Vrijstaande stenen schuur en twee houten schuren aanwezig;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig;
- Kortom, een karakteristieke woning op een fraaie locatie!

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

Vraagprijs	: € 399.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 505 m ³
Perceel oppervlakte	: 305 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 114 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1951
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 94 m ²
Garage	: Vrijstaand steen
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Locatie

Spoorstraat 3
7811 GB EMMEN



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

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



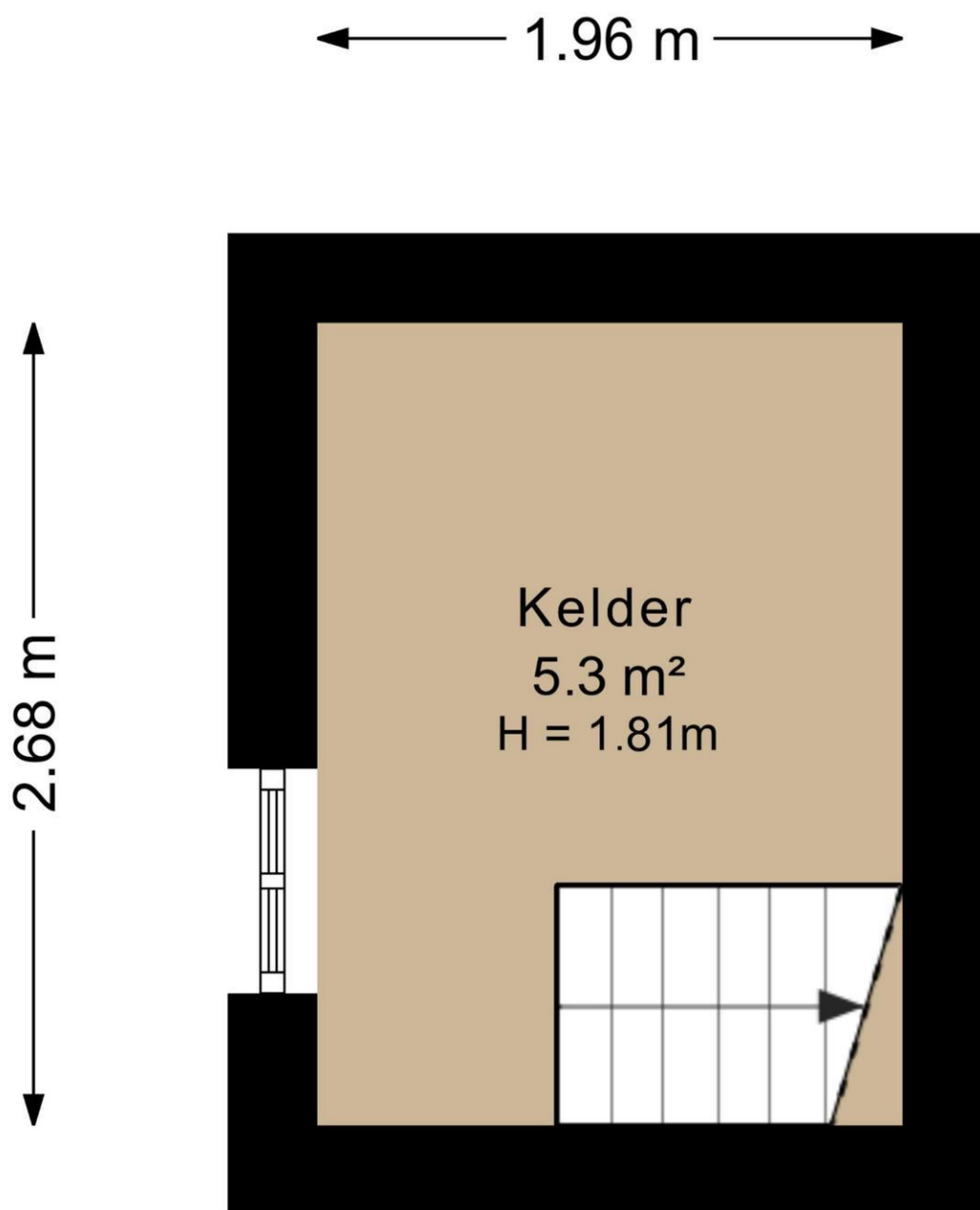
Foto's



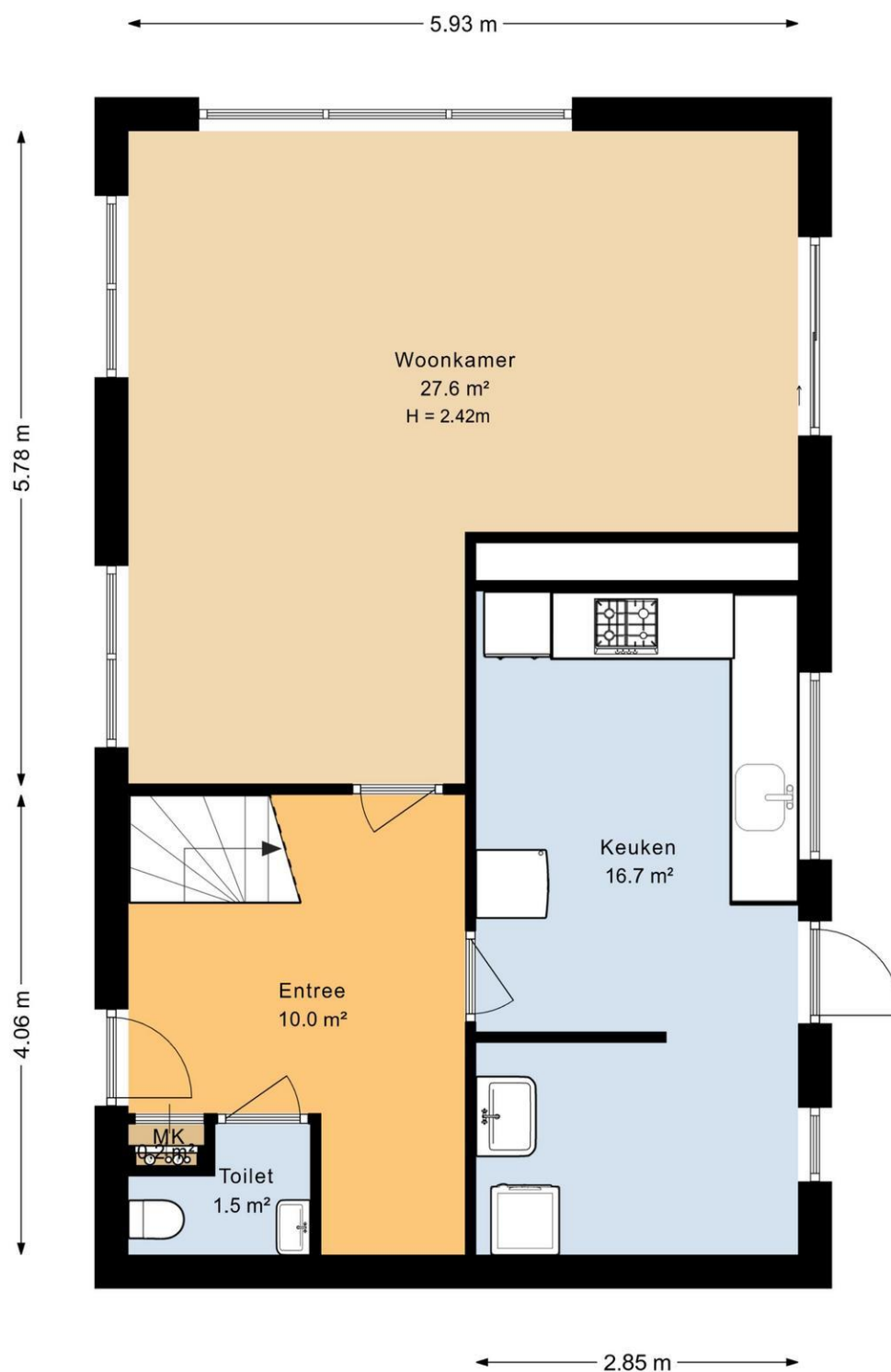
Foto's



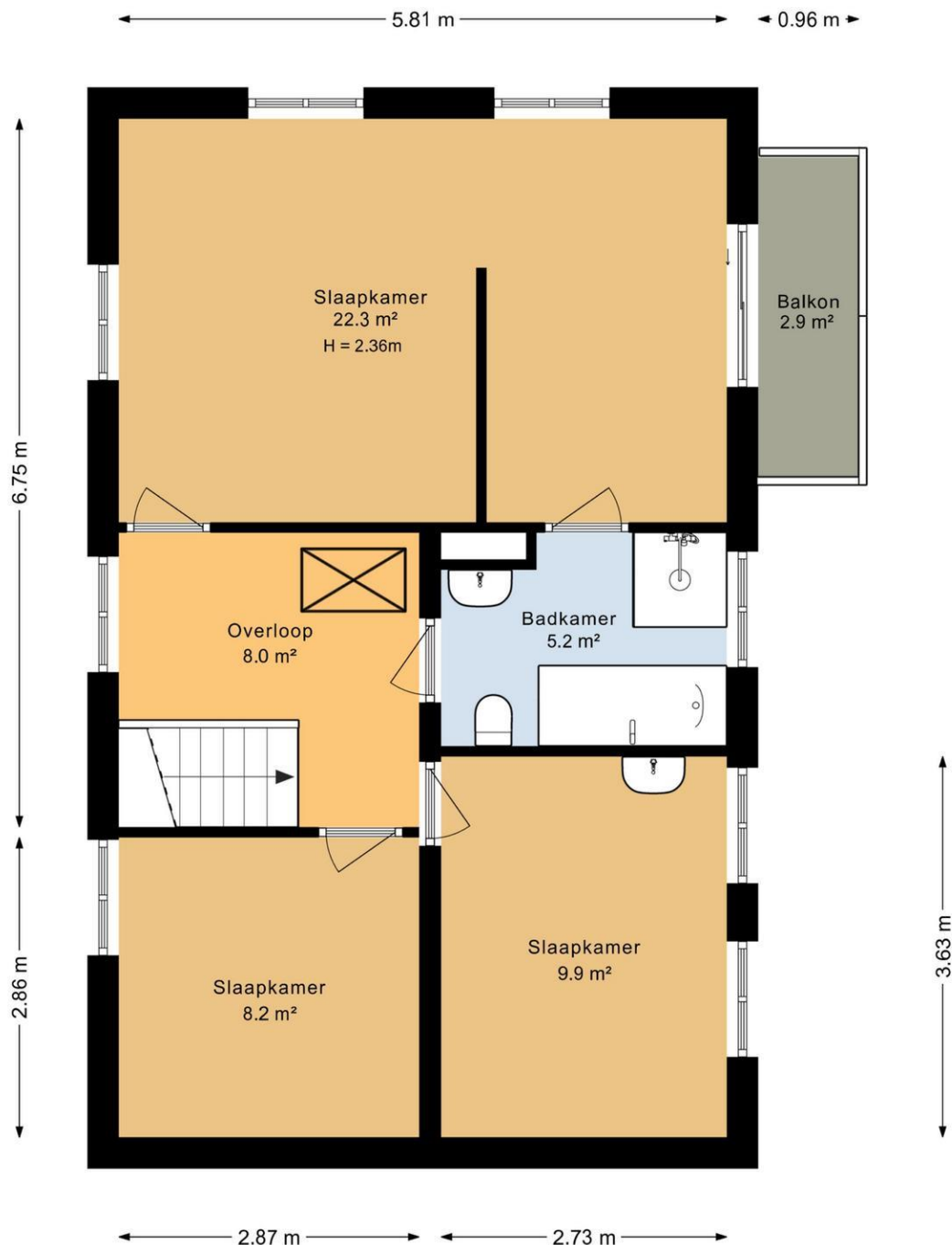
Plattegrond



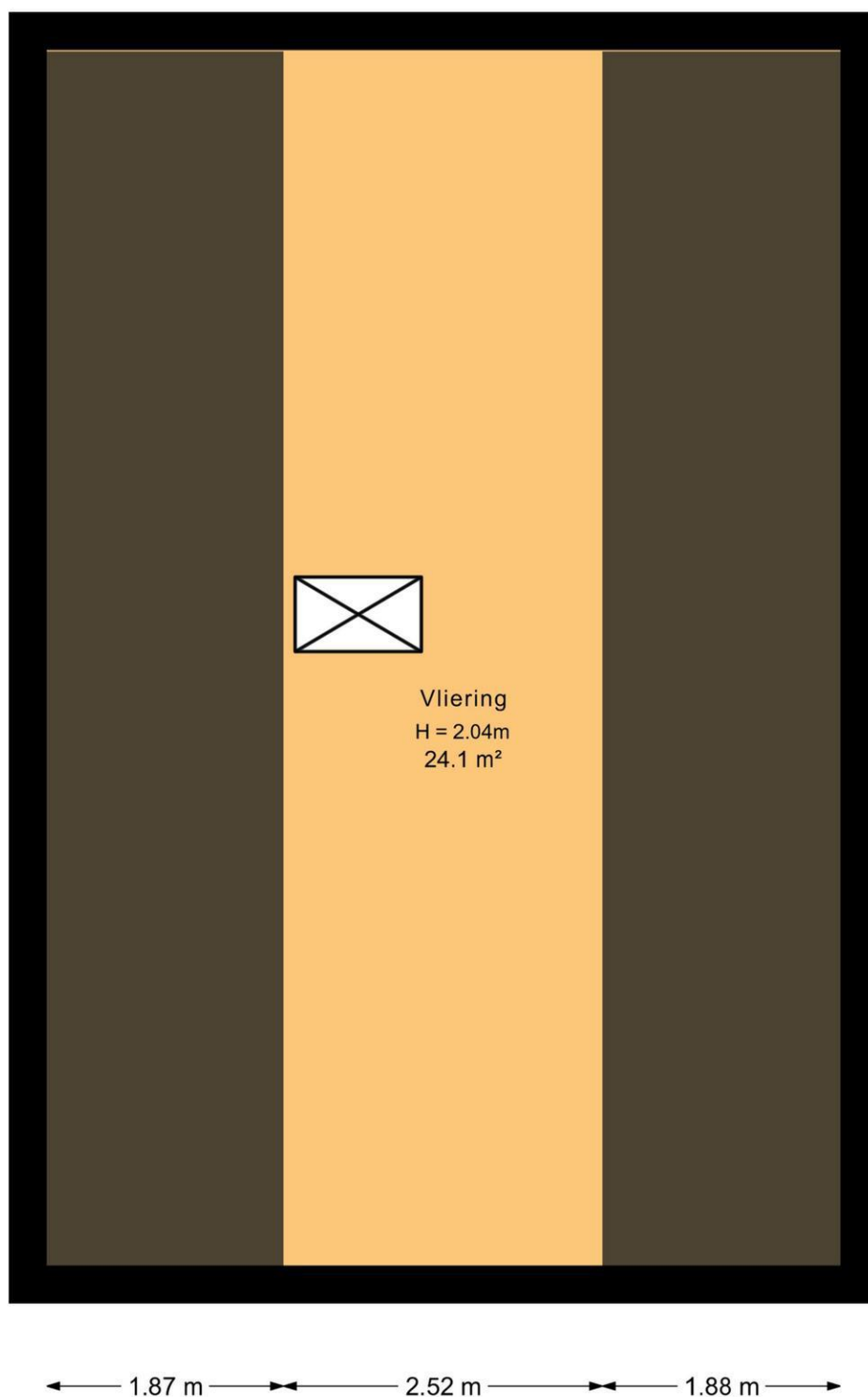
Plattegrond



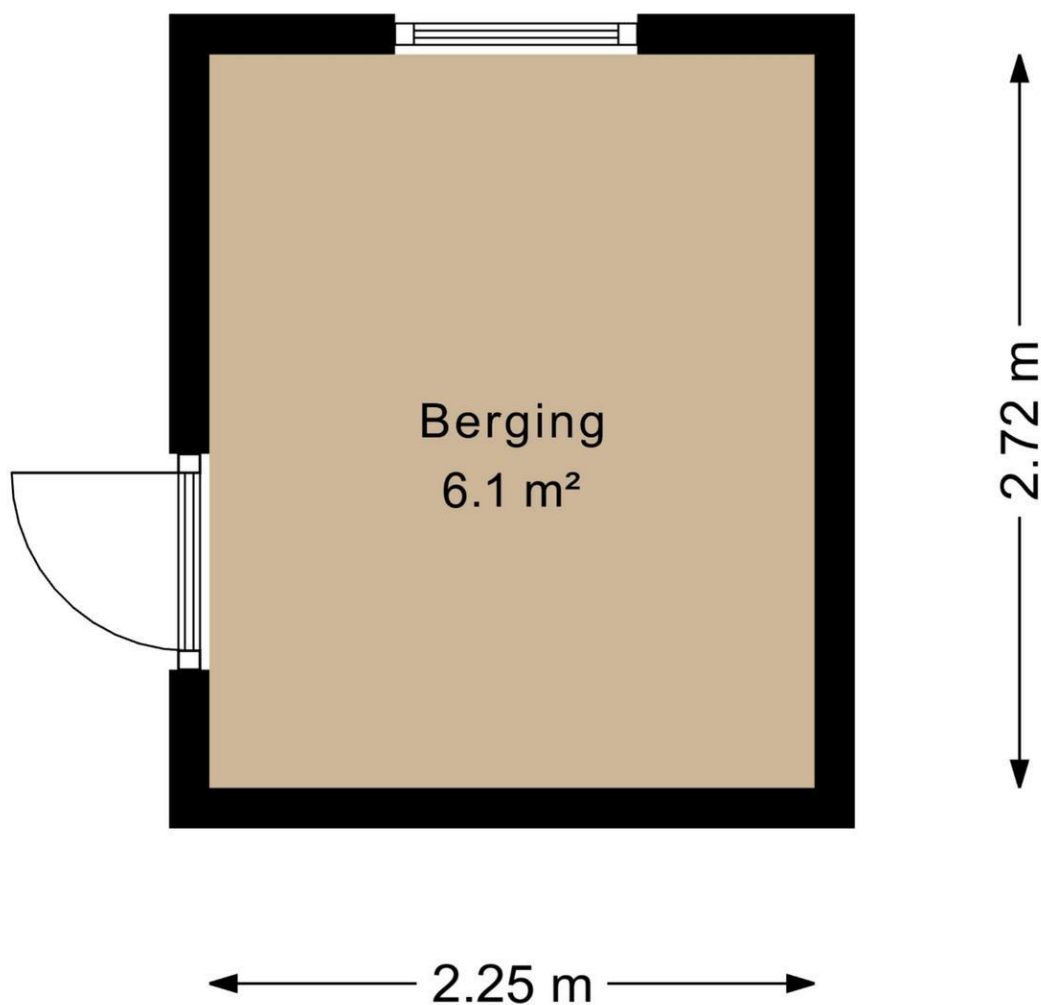
Plattegrond



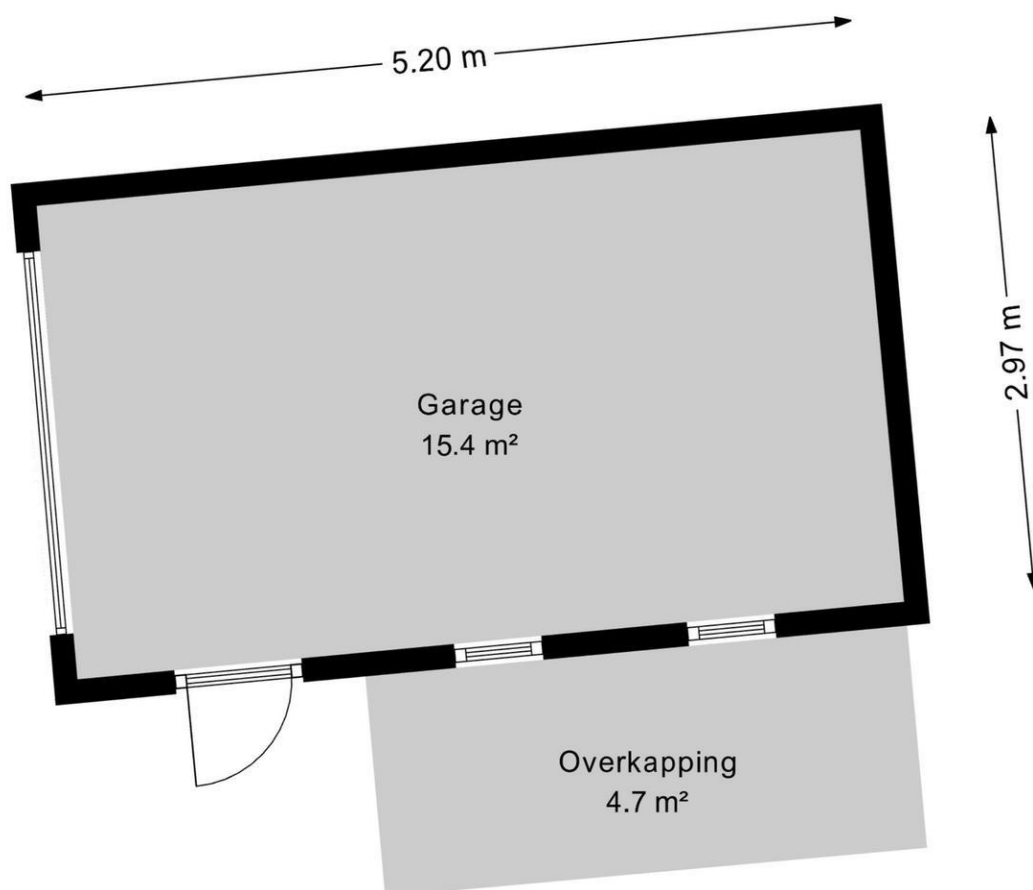
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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



Startbox Makelaars

Uw aankoop- en verkoopmakelaar in Zuidoost Drenthe!

Vanuit onze kantoren aan Marktpllein 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.

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



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

