

Vrijstaand wonen



EMMEN | Wolfsbergenweg 20

vraagprijs € 495.000 k.k.


YVONNE KAMIES
— MAKELAARDIJ —
MARKANT LANDELIJK WONEN

0521-700225 | info@yvonnekamiesmakelaardij.nl
www.yvonnekamiesmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	eengezinswoning, vrijstaand
Kamers:	4
Inhoud:	638 m ³
Woonoppervlakte:	147 m ²
Perceeloppervlakte:	820 m ²
Overige inpandige ruimte:	33 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	39 m ²
Externe bergruimte:	10 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dak-, muur-, deels vloer en dubbel glas
Energielabel:	B

Omschrijving

Vrijstaand wonen tussen bos en binnenstad

Op een aantrekkelijke locatie gelegen vrijstaand woonhuis met aanbouw op een ruime kavel van maar liefst 820 m² en gelegen op minder dan 250 m. afstand van bosgebied De Emmerdennen én dichtbij alle voorzieningen!

's Ochtends al vroeg een wandeling maken of lekker hardlopen? U hoeft geen weg over te steken om bij dit mooie bosgebied te komen, ook wel bekend als Klein Zwitserland, vanwege het glooiende landschap en de oude zandduinen. Heel bekend is "Haantjeduin", met ca. 31 meter boven NAP de hoogste natuurlijke heuvel van Drenthe! Verder is de Emmerdennen bekend van Hunebed D45 en de drie meertjes, waarvan "het Appeltje" het dichtst bij is gelegen.

Houdt u ervan om lopend naar de gezellige stadskern te gaan met vele uitgaansgelegenheden, zoals restaurants, bioscoop en het Atlas theater? Op ca. 1,5 km. afstand bent u in het bruisende centrum! Eigenlijk zijn alle voorzieningen op loopafstand, zo ook het treinstation, het ziekenhuis en winkelcentrum Emmermeer voor de dagelijkse boodschappen. Scholen van basis- tot hoger onderwijs zijn op fietsafstand goed bereikbaar.

De woning is gebouwd in 1970, is voorzien van dak- en muurisolatie en vloerisolatie onder de aanbouw. Er is grotendeels dubbele beglazing. De verwarming wordt geregeld via CV (2018). Er zijn 12 zonnepanelen aangebracht in 2022. Er is een glasvezelaansluiting, zodat ook thuiswerken hier uitstekend kan.

De woning biedt verrassend veel ruimte. In 2018 is de woonkamer uitgebouwd, waardoor een lichte en royale leefruimte is ontstaan (ca. 53,5 m²) met grote raampartijen en een fijne verbinding met de tuin.

De keuken is praktisch ingericht, heeft een hedendaagse uitstraling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast en heeft een granieten werkblad. Vanuit de keuken is de droge provisiekelder bereikbaar.

De woonkamer met elektrische haard biedt aan de voorzijde de reuring van de straat en aan de achterzijde zicht op de tuin.

Aan de voorzijde is de entree met hal, een nieuwe meterkast, vaste kast, het toilet en de trap naar de verdieping.

Op de eerste verdieping bevinden zich een overloop, drie slaapkamers met vaste kasten, een badkamer met douche, wastafel en toilet en vanuit een slaapkamer toegang tot een ruim dakterras.

De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar en biedt volop mogelijkheden als werk-, hobby- of logeerruimte.

Aangebouwd aan het woonhuis is de ruime bijkeuken met aansluitend de garage, die ook van binnenuit te bereiken is.

Daarnaast is een carport, zodat ook de eventuele 2e auto onder dak kan, en een berging. Verder is er een ruime oprit.

Buiten geniet u van een ruime, volledig omheinde tuin met veel mogelijkheden. Of u nu houdt van tuinieren, ontspannen, spelen of buiten eten: hier is de ruimte om het in te vullen zoals u dat wilt!

Samenvatting:

Een unieke kans voor wie op zoek is naar een ruim vrijstaand woonhuis op een centrale en tegelijkertijd groene locatie in Emmen.

De woning heeft hier en daar een beetje aandacht nodig, maar ook hier geldt: de bouwmarkt is op loopafstand!

Maak een bezichtigingsafspraak en ontdek zelf de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.













































Plattegrond beg. grond



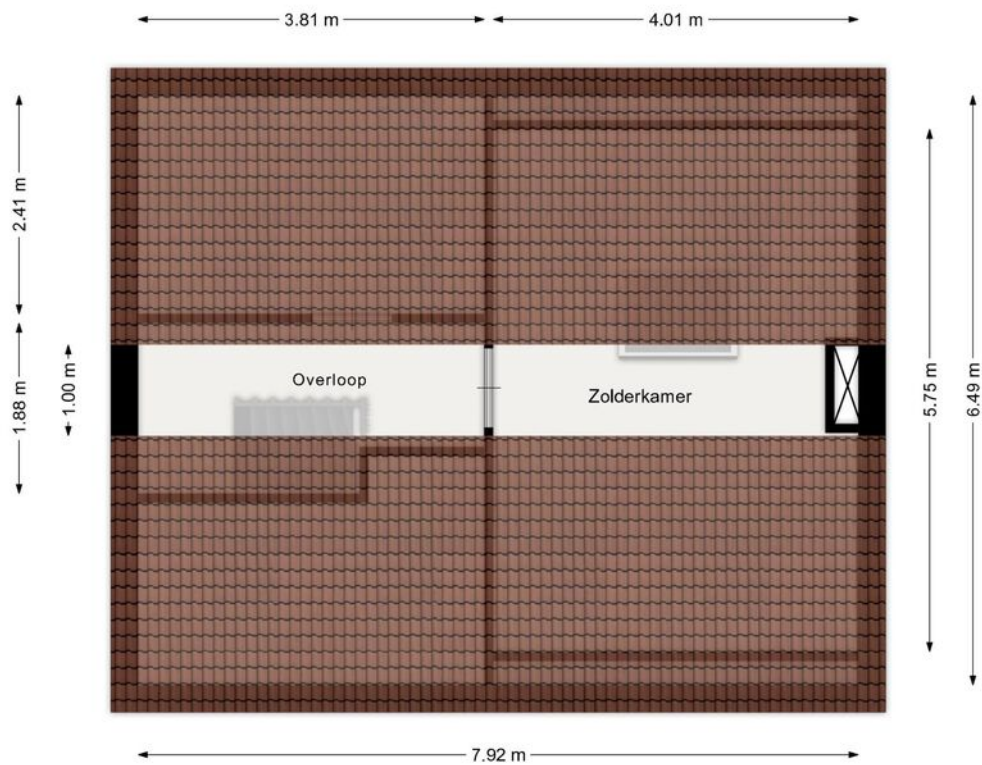
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond 1e verdieping



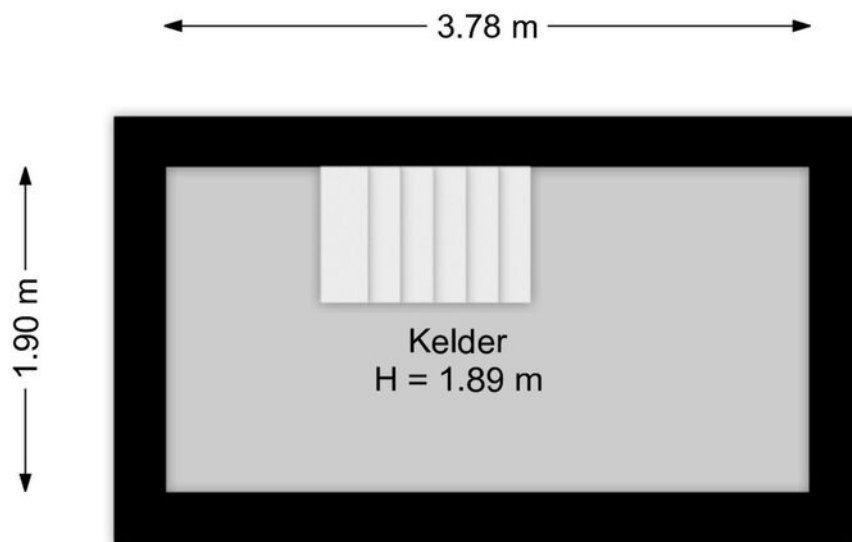
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond zolder



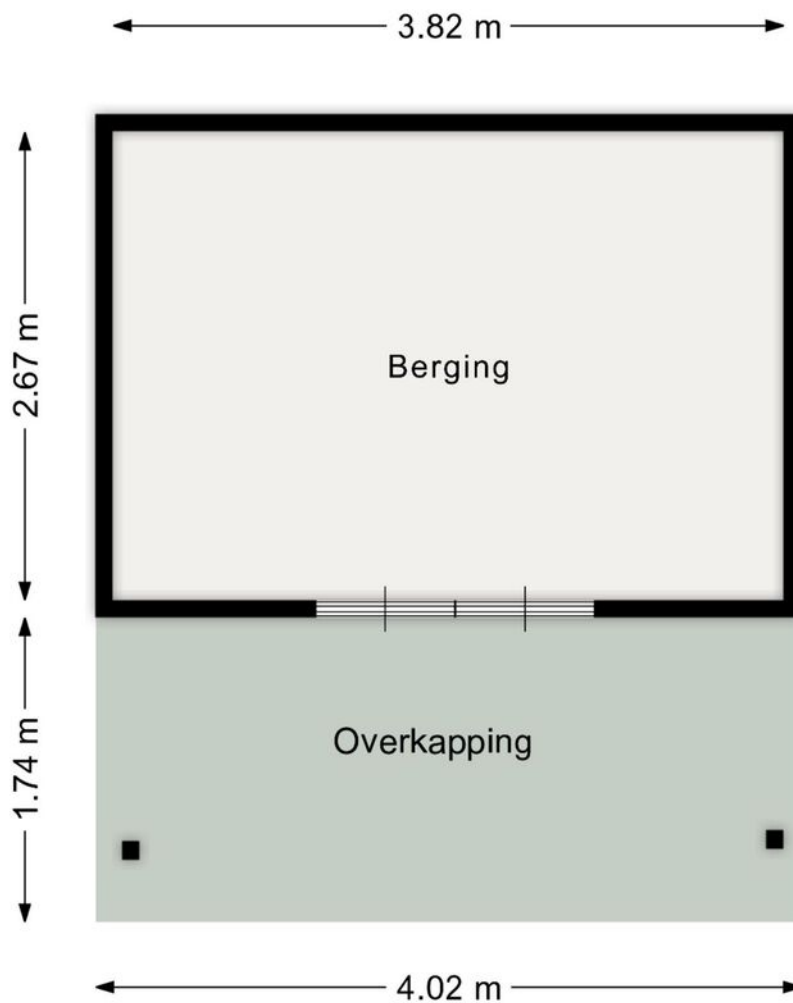
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond berging




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wolfsbergenweg 20



<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Emmen</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 994</p> <p>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.</p>	
---	--	---

Luchtfoto



Auteur: Auteur onbekend

Datum: 7-4-2026

Schaal: 1: 268

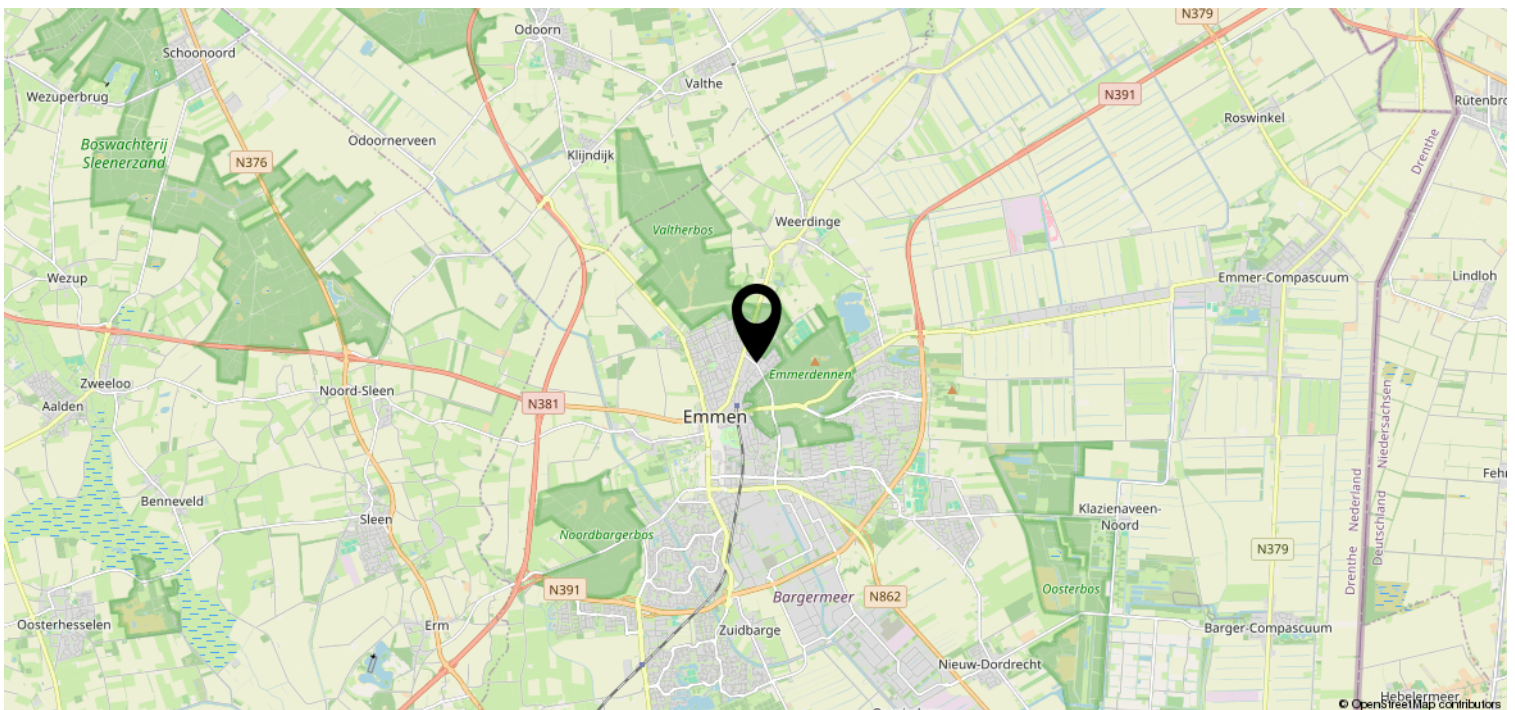
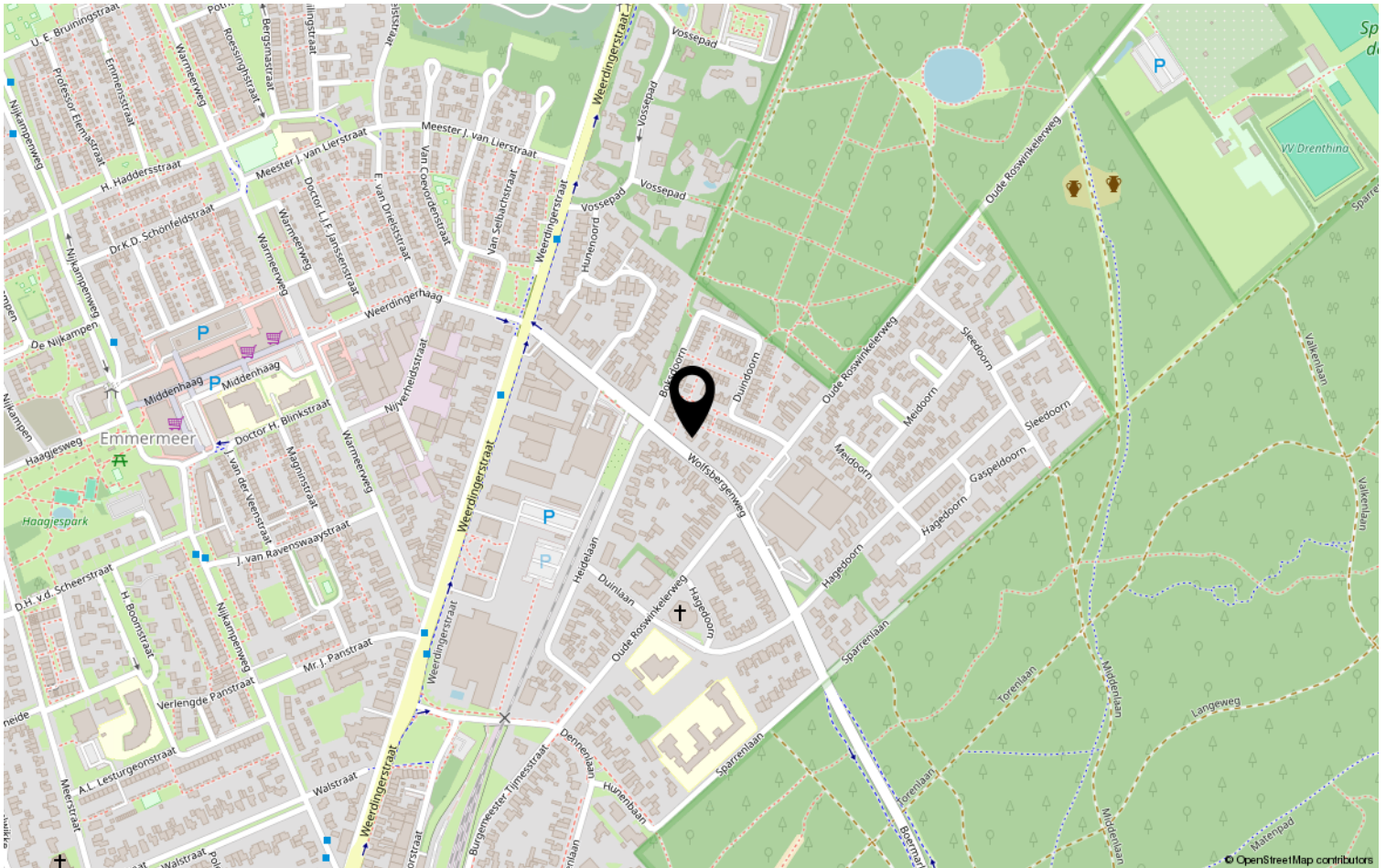


Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus		X		
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Heeft u interesse?

Wij wijzen u erop, dat indien een koopovereenkomst tot stand komt, als zekerheid een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10 % van de koopsom gesteld dient te worden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Tevens stellen wij het op prijs indien u ons na een bezichtiging laat weten of u verder wel of niet meer geïnteresseerd bent in voormeld object.

Yvonne Kamies Makelaardij treedt voor dit object op als verkopende makelaar. De verkoper is dus degene wiens belangen wij behartigen en voor wie wij een zo goed mogelijk verkoopresultaat willen realiseren. Wanneer u wilt dat uw belangen ook zo goed mogelijk behartigd worden, doet u er goed aan uw eigen NVM-makelaar in de arm te nemen.

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.



Entingheweg 13
7991 CB Dwingeloo

0521-700225 | info@yvonnekamiesmakelaardij.nl
www.yvonnekamiesmakelaardij.nl