



Leemkoelen 31, 7824 VK 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

Bent u op zoek naar een woning waar werkelijk alles al is aangepakt en waar u zonder verbouwingsplannen direct kunt verhuizen? Dan is deze volledig gemoderniseerde bungalow absoluut een bezichtiging waard. In 2026 heeft deze levensloopbestendige woning namelijk een zeer ingrijpende renovatie ondergaan, waarbij vrijwel de gehele bungalow is vernieuwd en aangepast aan de woonwensen van deze tijd. Het resultaat is een moderne, duurzame en onderhoudsarme woning die volledig instapklaar is.

Vanaf het moment dat u arriveert, valt direct op hoeveel aandacht en zorg er aan deze woning is besteed. Niet alleen het interieur, maar ook de buitenzijde en de tuin zijn aangepakt. De gevelbekleding is vernieuwd, er zijn volledig nieuwe kunststof kozijnen geplaatst voorzien van HR++ beglazing en zowel aan de voor- als achterzijde is nieuw straatwerk aangelegd. De achtertuin is geëgaliseerd, opnieuw ingezaaid en vormt een verzorgde buitenruimte waar u optimaal kunt genieten van de gunstige ligging op het zuidwesten en de vele zonuren gedurende de dag.

Ook binnenshuis is werkelijk alles vernieuwd. De gehele bungalow is voorzien van nieuw stucwerk, nieuw binnen schilderwerk, nieuwe installaties voor elektra, water, riolering en UTP-bekabeling en een fraaie lichte plavuizenvloer met vloerverwarming. Hierdoor ontstaat een rustige en eigentijdse uitstraling die uitstekend aansluit bij de moderne afwerking van de woning.

De ruime woonkamer vormt het centrale punt van het huis en profiteert van veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen. Via de schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met het terras en de tuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen. De aanwezige open haard zorgt daarnaast voor extra sfeer tijdens de koudere maanden van het jaar.

Aansluitend bevindt zich de open keuken die eveneens volledig is vernieuwd. De moderne keukenopstelling beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-oven. Hierdoor beschikt u over alle voorzieningen die nodig zijn voor dagelijks gebruik.

De bungalow beschikt over drie slaapkamers, waardoor de woning geschikt is voor zowel stellen als gezinnen, maar ook voor mensen die behoefte hebben aan een extra werk-, hobby- of logeerkamer. Dankzij het volledig gelijkvloerse woonprogramma is de woning bovendien uitstekend geschikt voor bewoners die toekomstbestendig willen wonen.

De badkamer is eveneens compleet vernieuwd en uitgevoerd in een moderne stijl. Hier beschikt u over een ruime inlooptdouche, een wastafelmeubel, een spiegel met verlichting en een hangtoilet. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig, eveneens vernieuwd en voorzien van een hangcloset en fonteintje. De praktische bijkeuken/berging biedt extra opslagruimte en herbergt onder meer de cv-opstelling en de verdeler van de vloerverwarming.

Ook op het gebied van duurzaamheid scoort deze bungalow uitstekend. Dankzij de goede isolatie, de nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing, de vloerverwarming, de cv-ketel uit 2019 en de aanwezigheid van zes zonnepanelen beschikt de woning over energielabel A. Dit zorgt niet alleen voor een aangenaam woonklimaat, maar draagt tevens bij aan lagere energielasten.

De bungalow is oorspronkelijk gebouwd in 1967 en beschikt over een gebruiksoppervlakte wonen van circa 102 m² en een inhoud van circa 308 m³. Het geheel staat op een royaal perceel van 420 m², waardoor zowel binnen als buiten voldoende ruimte aanwezig is. De omsloten achtertuin biedt veel privacy en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.

Een aantrekkelijk extra aspect is de mogelijkheid om de nabijgelegen garagebox separaat aan te kopen. Deze garage staat op een afzonderlijk kadastraal perceel en heeft een oppervlakte van circa 18 m². Informeer gerust naar de voorwaarden en mogelijkheden.

De woning is gelegen op een rustige locatie in de wijk Angelslo, met het uitgebreide winkelcentrum, diverse voorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen op korte afstand. Hierdoor combineert deze woning het gemak van dagelijkse voorzieningen met een prettige woonomgeving.

Zoekt u een bungalow waar de grote investeringen reeds zijn gedaan, waar duurzaamheid en onderhoudsgemak hand in hand gaan en waar u direct kunt gaan wonen zonder eerst te hoeven verbouwen? Dan biedt deze fraaie vierkamerbungalow een unieke kans. Hier hoeft u alleen nog uw eigen meubels neer te zetten en kunt u direct genieten van alles wat deze woning te bieden heeft.

Indeling:

Entree/hal, meterkast (compleet vernieuwd), toilet (modern en voorzien van een hangtoilet en fonteintje), badkamer (modern en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, spiegel met verlichting en hangtoilet), 3 slaapkamers, woonkamer (tuingericht, veel lichtinval en voorzien van een open haard en schuifpui), open keuken met een moderne keukenopstelling uitgevoerd in een lichte kleurstelling (voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-oven), bijkeuken/berging (voorzien van een wasmachineaansluiting en achterentree) en kastruimte (voorzien van de opstelplaats van de cv-installatie en de vloerverwarmingsverdeler).

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1967;
- In 2026 bijna geheel gerenoveerd;
- Bungalow v.v. vloer-, muur-, dakisolatie en isolatieglas;
- Cv-ketel, Intergas HRE, bouwjaar 2019;
- V.v. vloerverwarming;
- 6 zonnepanelen aanwezig (2026);
- Energielabel A, geldig t/m 17-06-2036;
- Levensloopbestendig;
- 3 slaapkamers;
- Lichte, tuingerichte woonkamer v.v. schuifpui en open haard;
- Moderne keukenopstelling;
- Moderne badkamer met ruime inloopdouche;
- Modern toilet;
- Onderhoudsarme gevelbekleding aangebracht;
- Kunststof kozijnen met HR++ glas (2026);
- Inpandige bijkeuken/berging;
- Gebruiksoppervlakte wonen 102 m²;
- Inhoud woning 308 m³;
- Eventueel garagebox van 18 m² bij te kopen, vraag ons naar de voorwaarden;
- Perceelgrootte 420 m²;
- Instapklare, onderhoudsarme en verduurzaamde bungalow.

'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	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 308 m ³
Perceel oppervlakte	: 420 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 102 m ²
Soort woning	: Bungalow
Bouwjaar	: 1967
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 218 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: Vloerverwarming geheel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

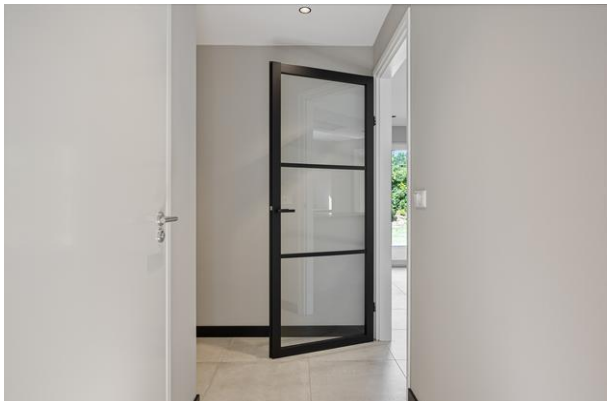
Locatie

Leemkoelen 31
7824 VK EMMEN



Start-box
Marktplaats 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



Plattegrond



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

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.

Bieding

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



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.