



**TE KOOP**

**BOSLAAN 4  
EMMEN**

Belegging



**KOOISTRA • FEENSTRA** Bedrijfsmakelaars

# FACTS



## OBJECT

Beleggingsobject



## AANTAL KAMERS

11 onzelfstandige kamers



## VRAAGPRIJS

€ 800.000,- k.k.



## LOCATIE

Centrum Emmen



## CONTRACTEN

Volledig verhuurd



## BESCHIKBAARHEID

In overleg



# INLEIDING

Aan de rand van het centrum van Emmen, wordt dit karakteristieke, vrijstaande pand in volledig verhuurde staat aangeboden voor de verkoop. Het betreft een voormalige jeugdzorglocatie, welke naderhand is verbouwd tot een kamerverhuurobject en heeft 11 riante, onzelfstandige kamers.

## Object

Boslaan 4 (7811 GJ) Emmen

## Soort

Beleggingsobject / kamerverhuur

## Energie label

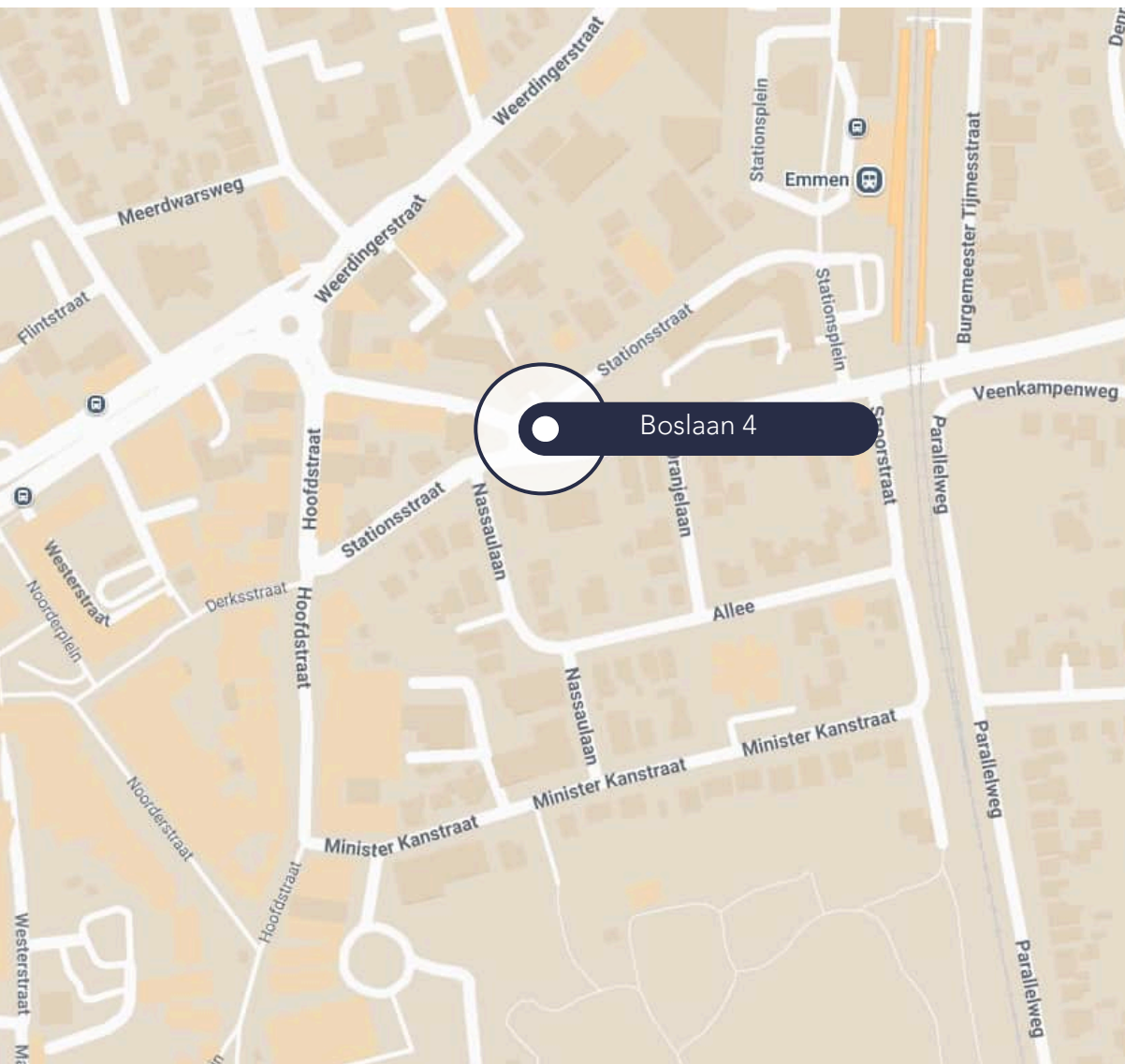
Labelklasse: D

Geldig tot: 3 april 2036

## Vraagprijs

€ 800.000,- k.k.





## LOCATIE

### CENTRUM EMMEN

De Boslaan vormt één van de belangrijkste verbindingswegen van Emmen en verbindt het stadscentrum met de Rondweg (N391). Hierdoor zijn zowel het centrum als de omliggende wijken en uitvalswegen snel bereikbaar. Ook is er goede aansluiting op de A37. Met het openbaar vervoer is het pand tevens uitstekend bereikbaar. Het treinstation van Emmen is op ca. 5 minuten afstand.

In de directe omgeving bevinden zich tevens diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen. Het stadscentrum biedt een gevarieerd aanbod van landelijke winkelketens, speciaalzaken, restaurants en cafés.



# KADASTRAAL

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Emmen	C	12495	657 m <sup>2</sup>





## Emmen, Centrum-Oost

bestemmingsplan - Gemeente Emmen

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 19-12-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#)

[Gerelateerd](#) [Overig](#) [Toelichting](#)

### Bestemmingen (4)

**Waarde - Archeologie 3** >

**Waarde - Archeologie 4** >

**Wonen - Vrijstaand kern** >

**Tuin** >

### Bouwvlakken (1)

**bouwvlak**

### Figuren (1)

**gevellijn**

### Gebiedsaanduidingen (1)

**geluidzone - weg** >

# BESTEMMINGSPLAN

## Emmen, Centrum Oost

Het object valt binnen het bestemmingsplan Emmen, Centrum Oost en heeft de bestemming 'Wonen - Vrijstaand kern'. Scan de QR-code of raadpleeg [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl) voor meer informatie.



# HUURGEGEVENS

PIJLDATUM 1-1-2026	Oppervlakte	INGANGSDATUM	HUROPBRENGST P/M	HUROPBRENGST P/J
Kamer 1	ca. 12,7 m <sup>2</sup>	2025	€ 245,00	€ 2.940,00
Kamer 2	ca. 24,5 m <sup>2</sup>	1 juli 2024	€ 330,00	€ 3.960,00
Kamer 3	ca. 23,6 m <sup>2</sup>	1 december 2025	€ 360,00	€ 4.320,00
Kamer 4	ca. 16,6 m <sup>2</sup>	1 januari 2025	€ 300,00	€ 3.600,00
Kamer 5	ca. 23,1 m <sup>2</sup>	1 juli 2024	€ 320,00	€ 3.840,00
Kamer 6	ca. 23,1 m <sup>2</sup>	1 januari 2025	€ 325,00	€ 3.900,00

---

**TOTAAL**

Zie volgende pagina



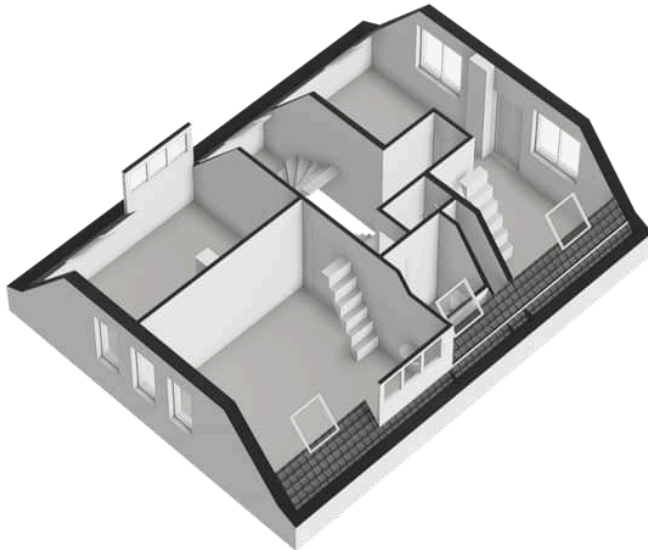
# HUURGEGEVENS

PIJLDATUM 1-1-2026	Oppervlakte	INGANGSDATUM	HUROPBRENGST P/M	HUROPBRENGST P/J
Kamer 7	ca. 23,8 m <sup>2</sup>	1 juli 2025	€ 330,00	€ 3.960,00
Kamer 8	ca. 23,1 m <sup>2</sup>	1 februari 2026	€ 345,00	€ 4.140,00
Kamer 9	ca. 13,2 m <sup>2</sup>	1 juni 2021	€ 300,00	€ 3.600,00
Kamer 10	ca. 17,1 m <sup>2</sup>	1 januari 2025	€ 355,00	€ 4.260,00
Kamer 11	ca. 19,0 m <sup>2</sup>	1 juni 2022	€ 325,00	€ 3.900,00
<b>TOTAAL</b>	<b>ca. 219,8 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 3.535,00</b>	<b>€ 42.420,00</b>



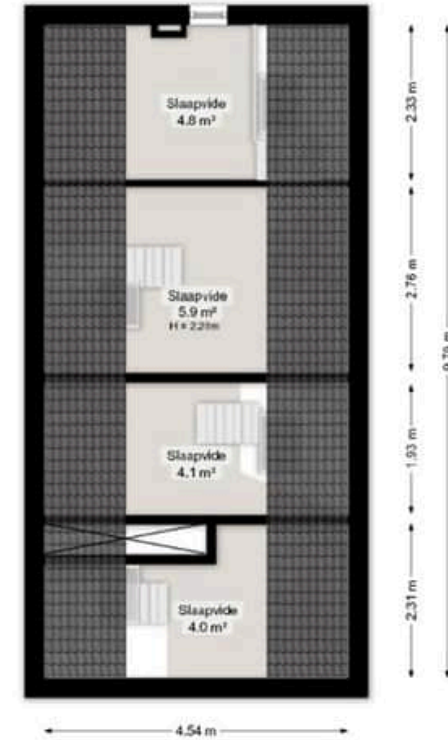
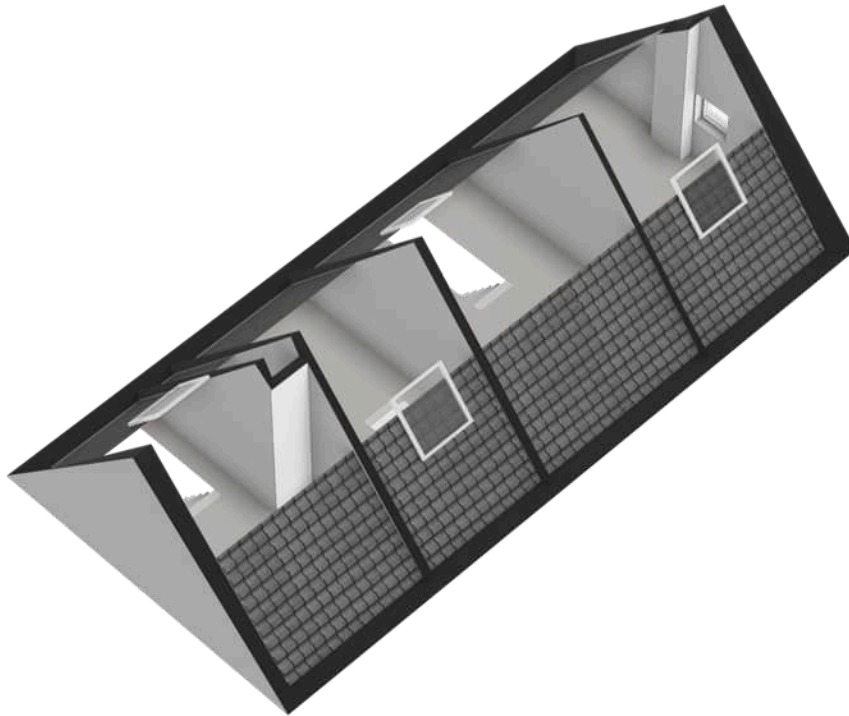


# EERSTE VERDIEPING



Deze plattegrond is opgemaakt door Meetnaid.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# TWEEDE VERDIEPING



Deze plattegrond is opgesteld door MeethuisID.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

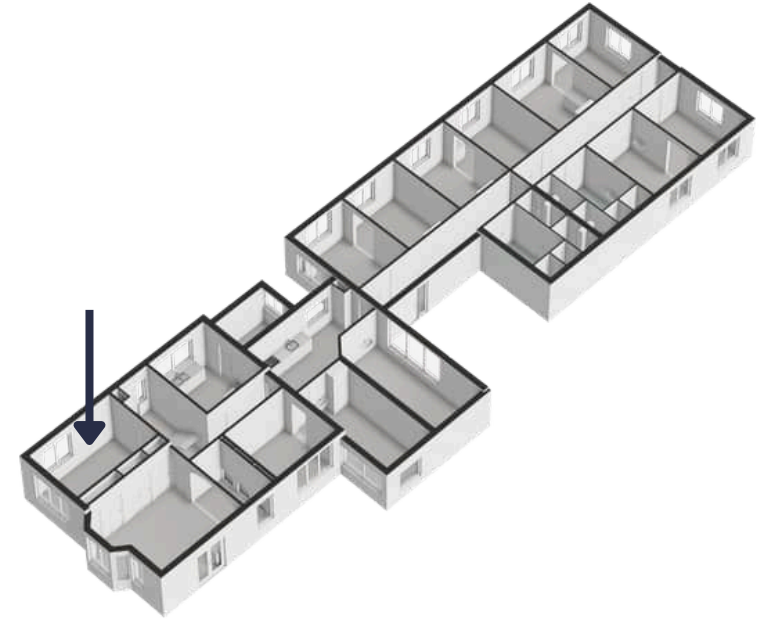
# VOORZIJD



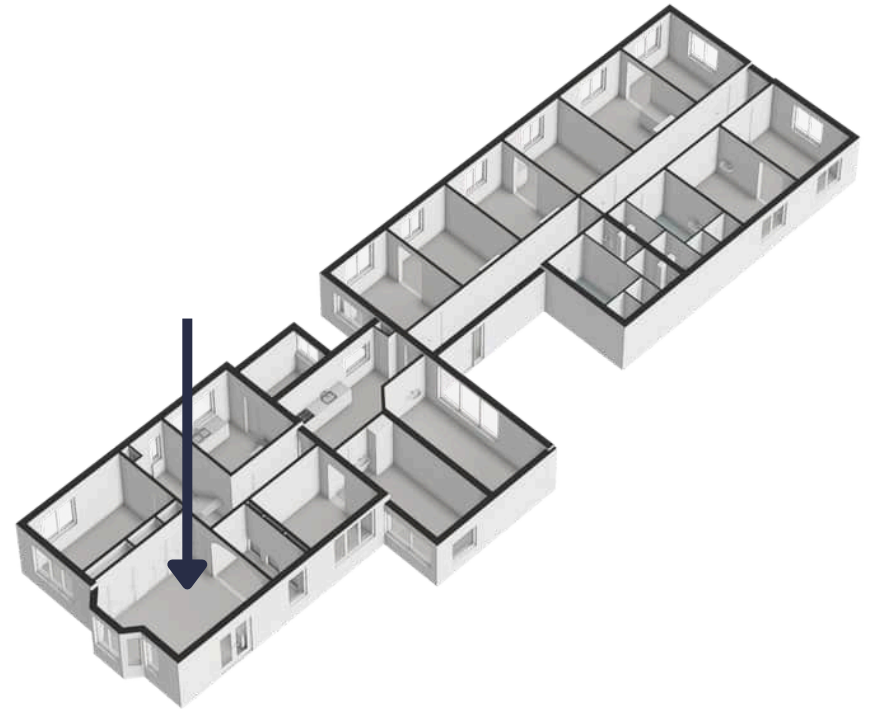
# VOORZIJD



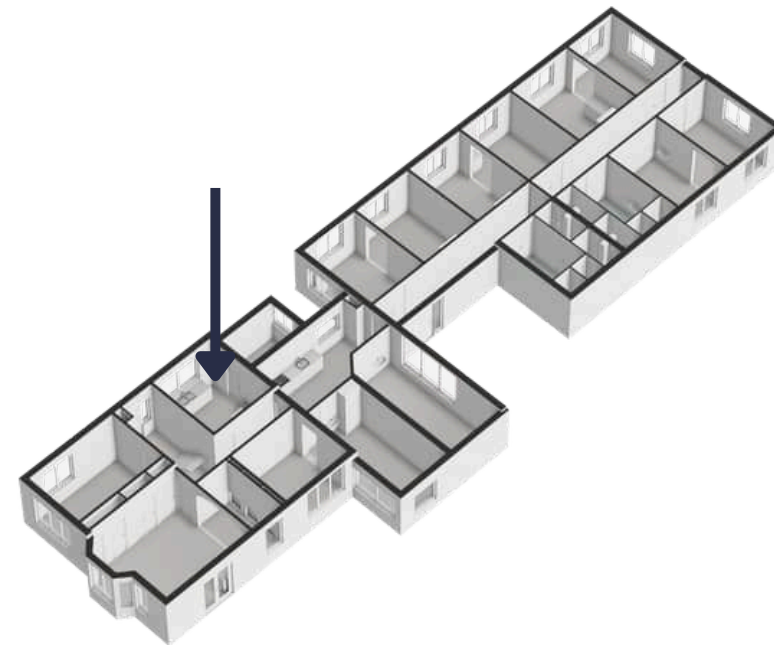
# KAMER 1



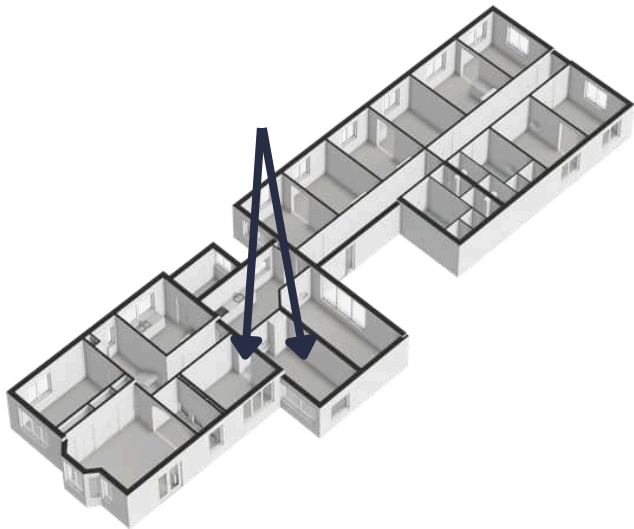
## KAMER 2



# KEUKEN EN WASHOK



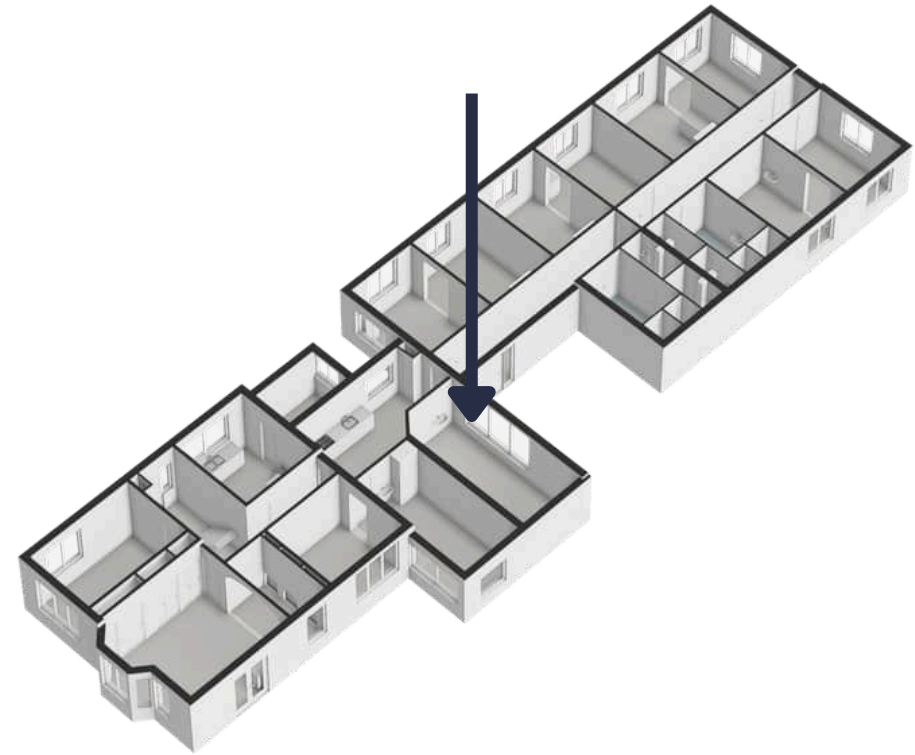
## KAMER 3



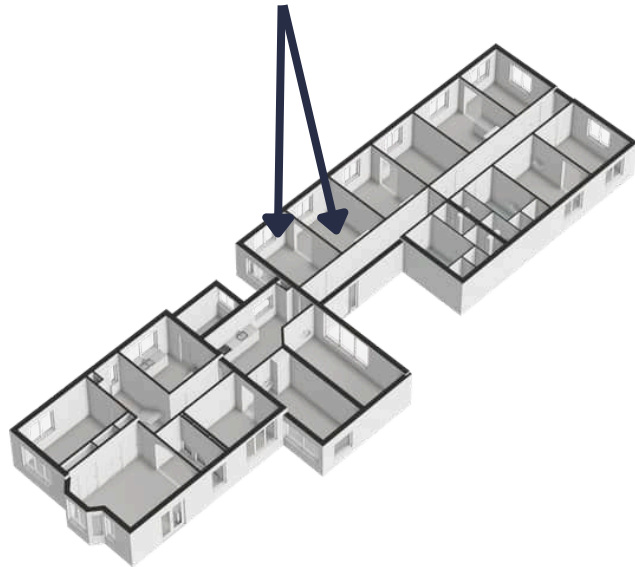
Twoe kamers samengevoegd.



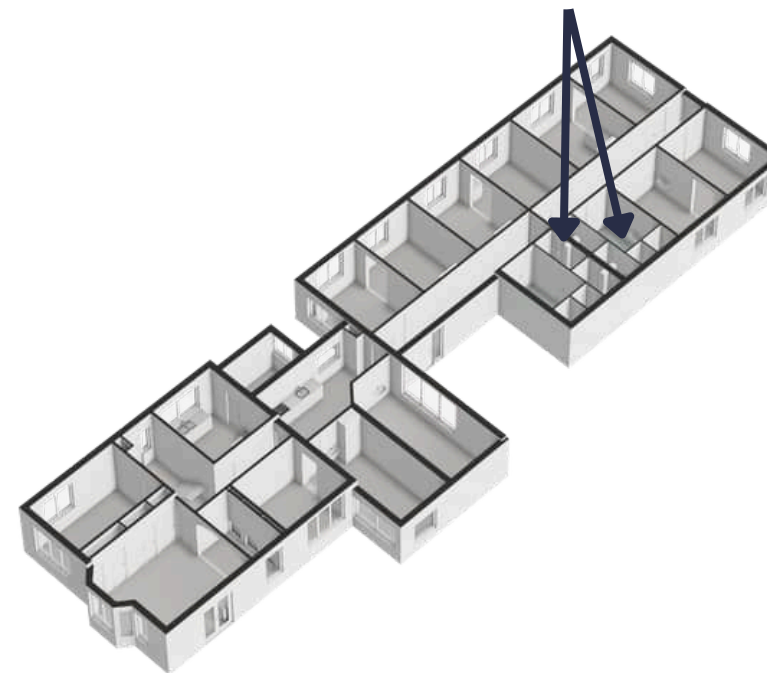
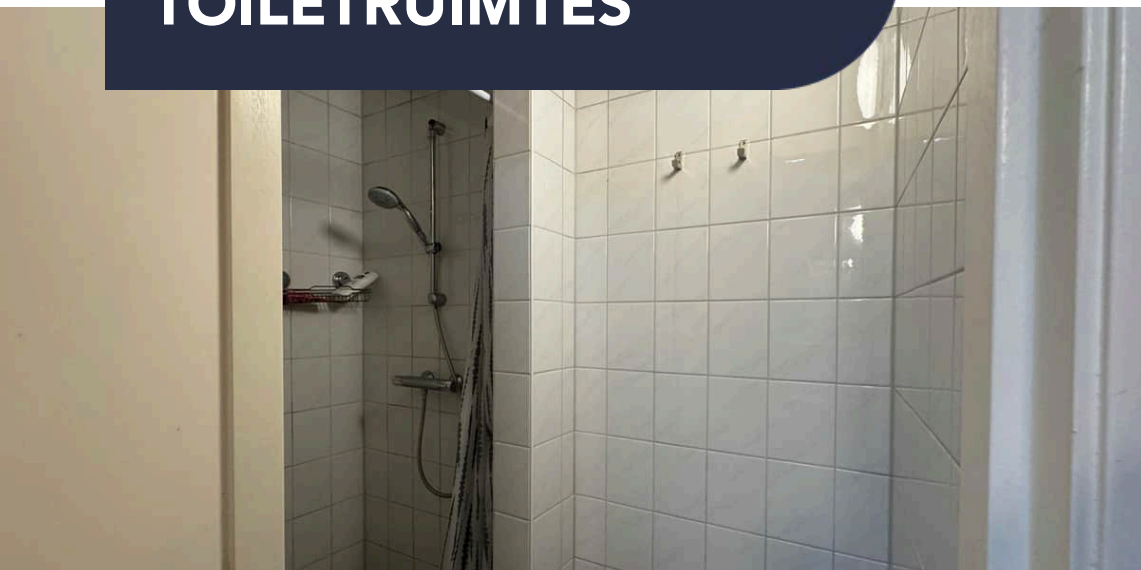
# KAMER 4



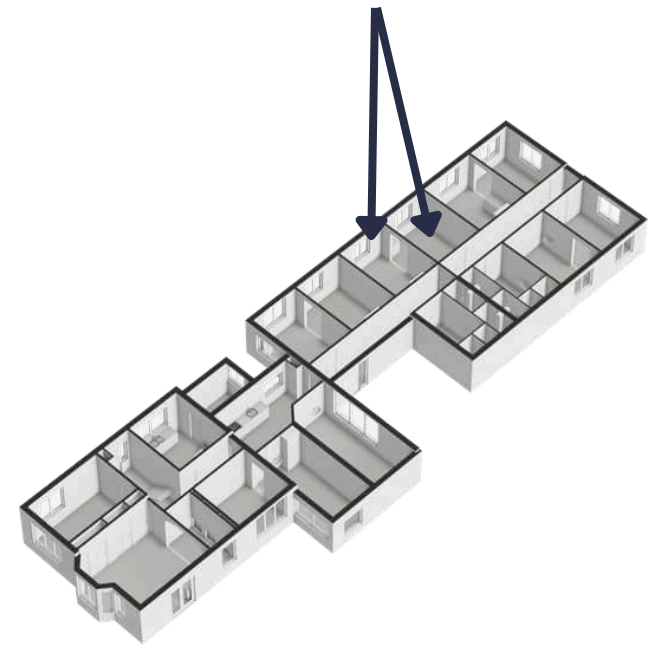
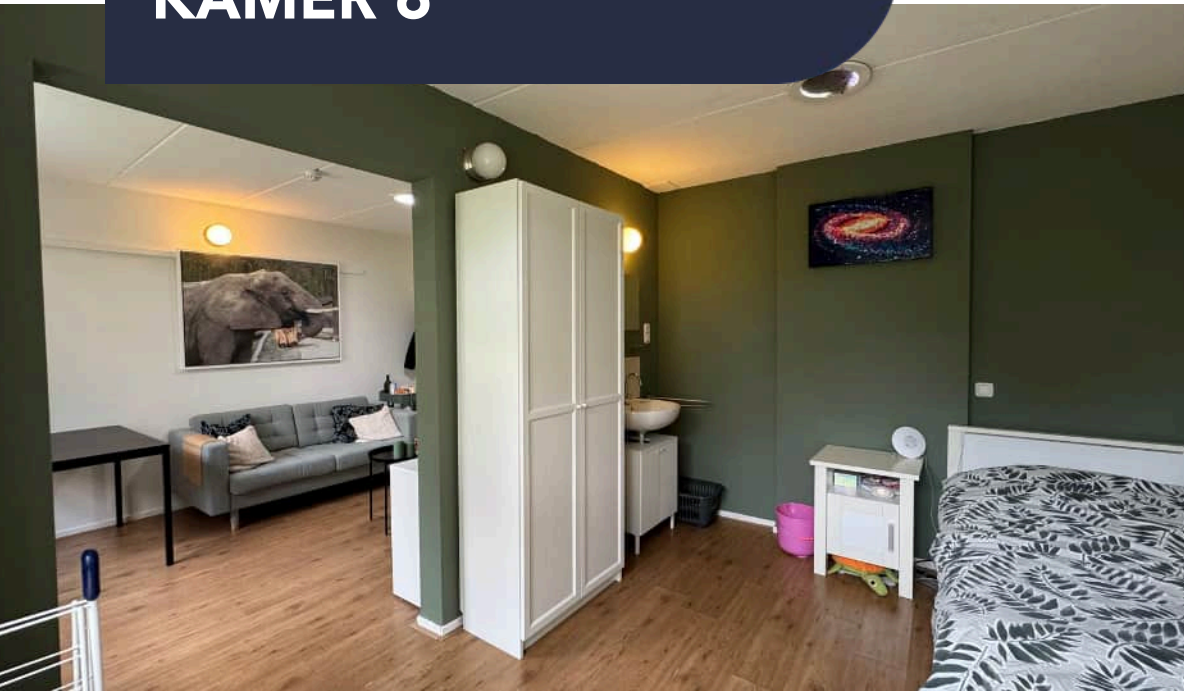
# KAMER 5



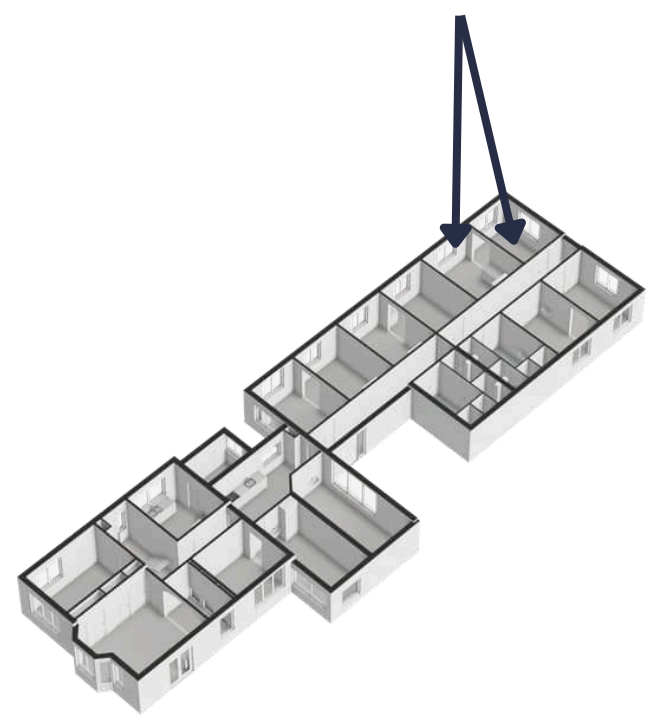
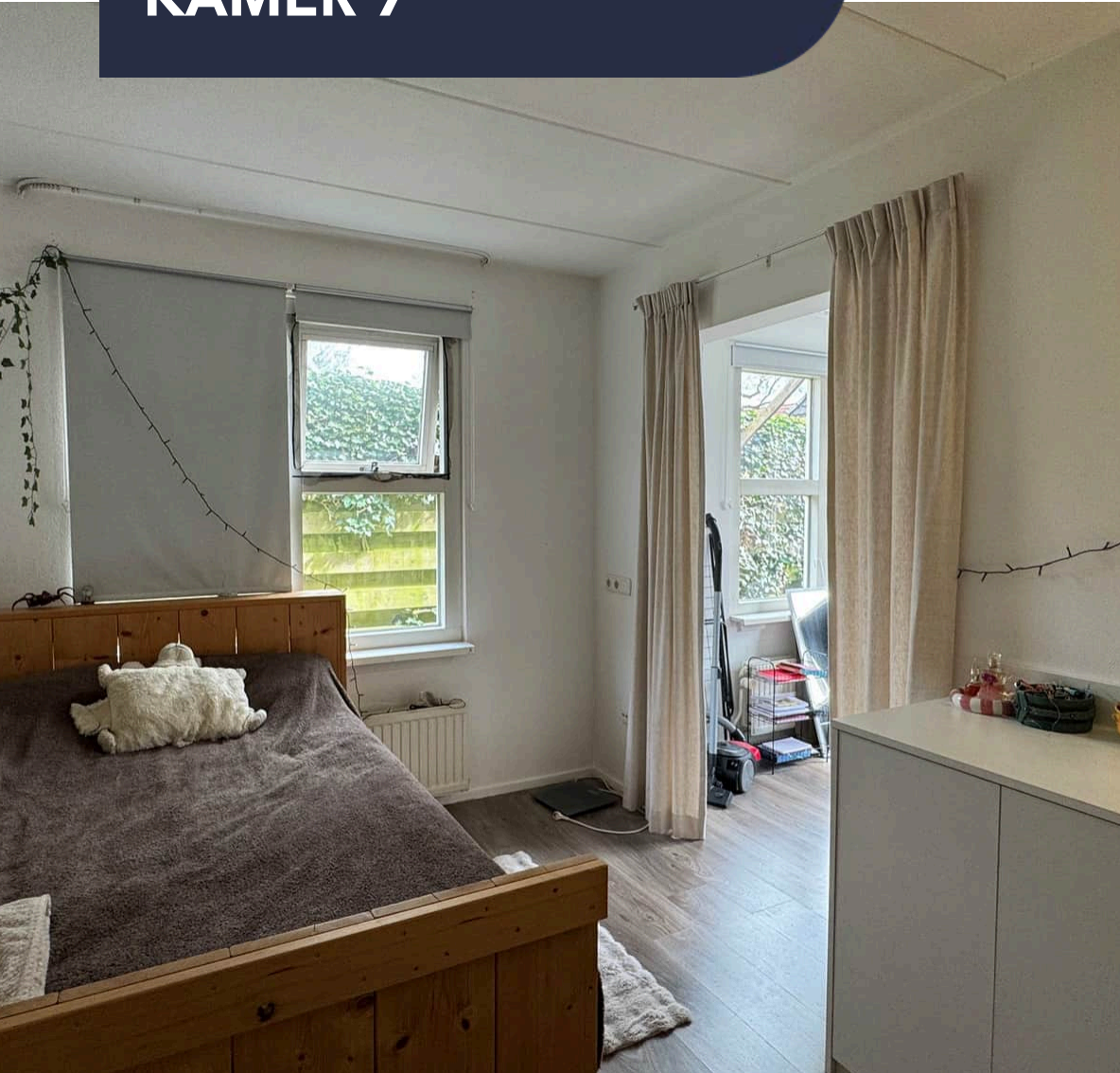
# TOILETRUIMTES



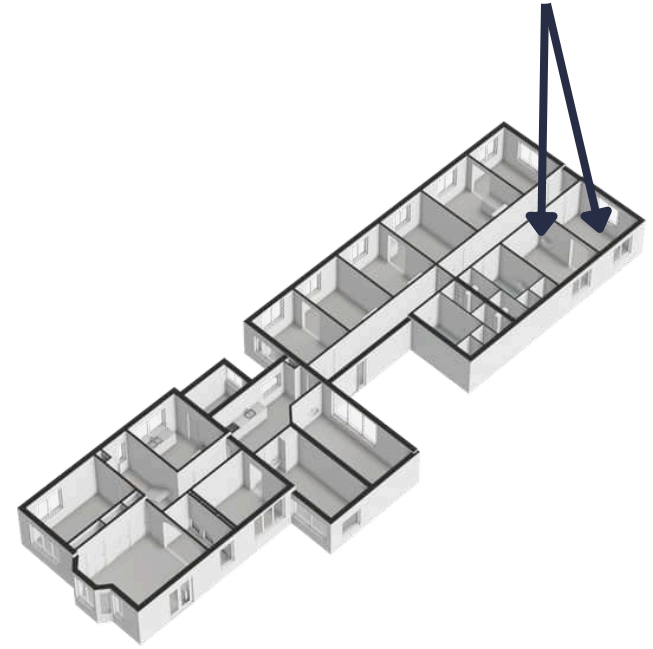
# KAMER 6



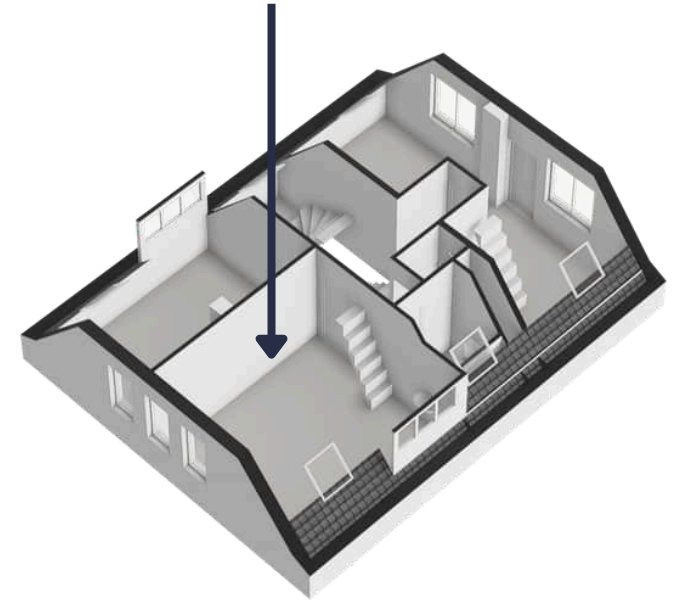
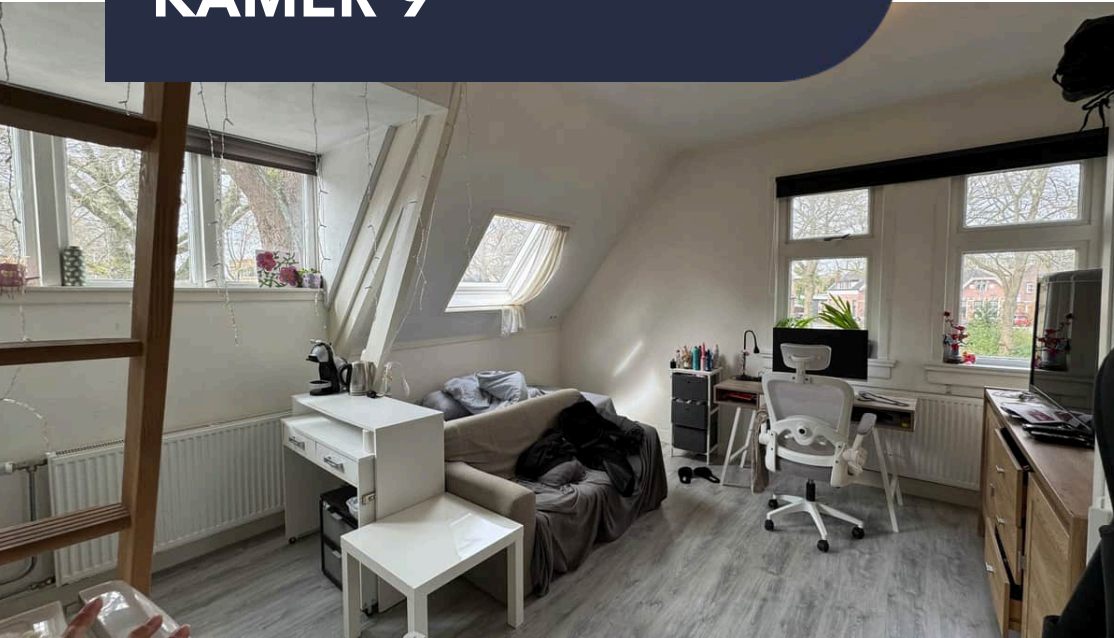
# KAMER 7



# KAMER 8



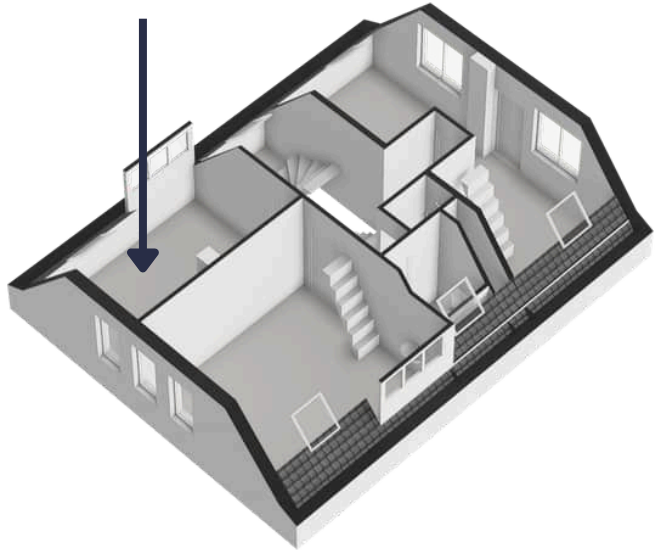
# KAMER 9



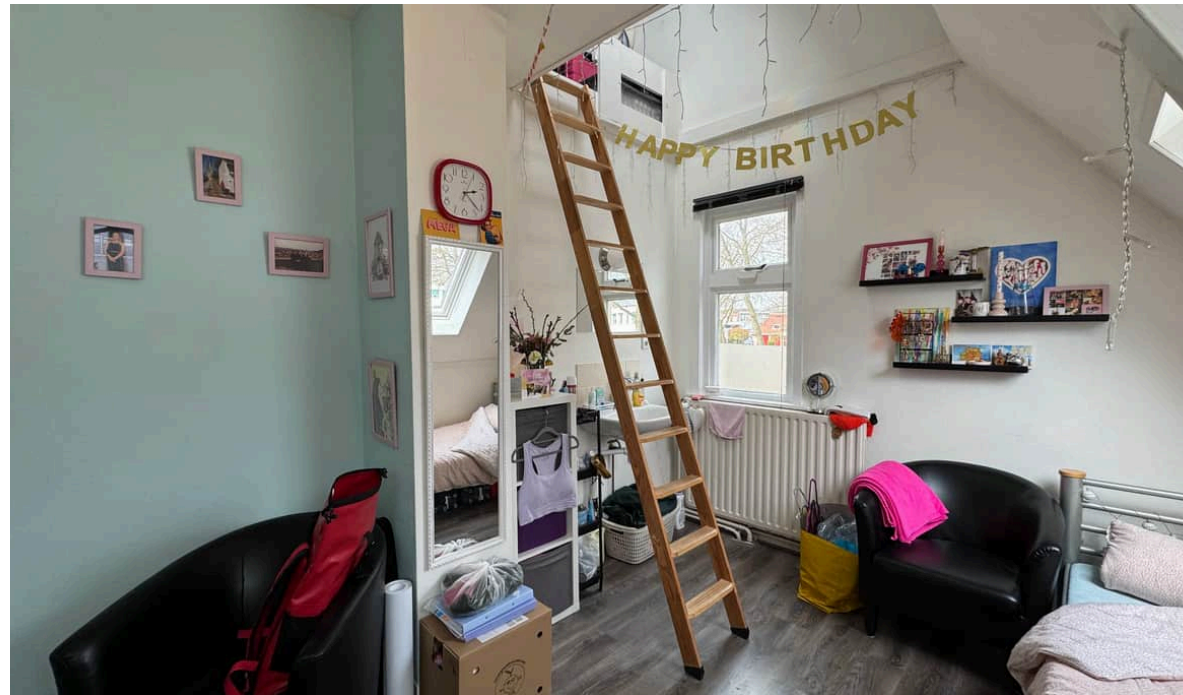
Slaapvide



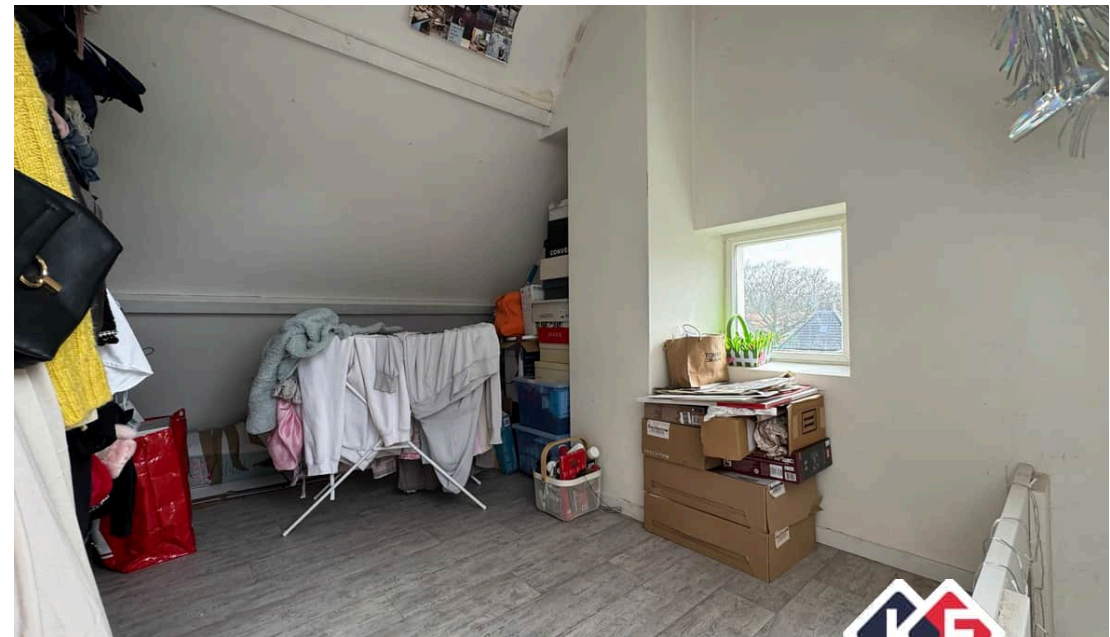
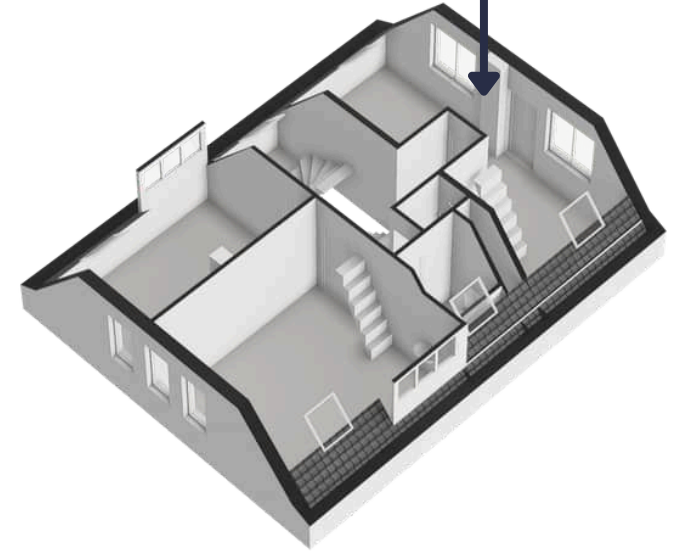
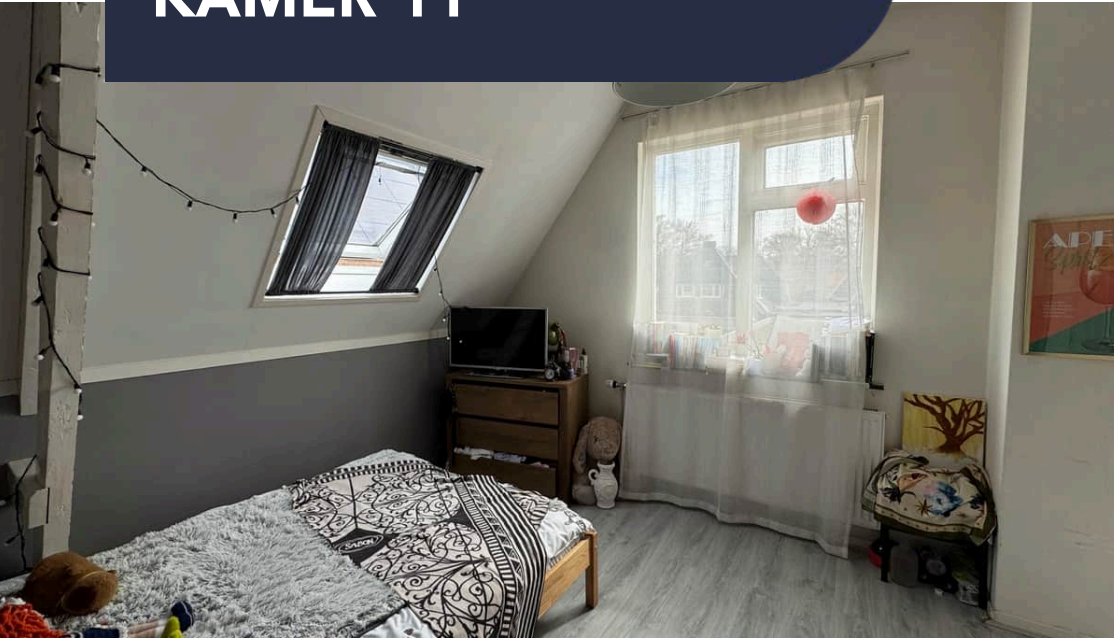
# KAMER 10



Slaapvide



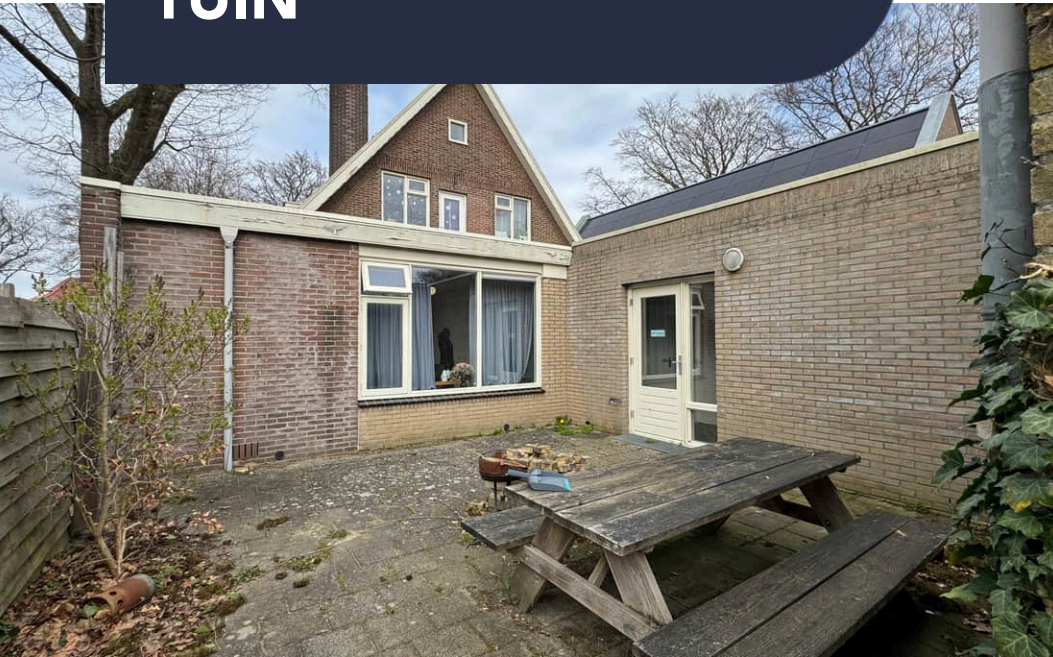
# KAMER 11



Slaapvide



# TUIN



# VOORWAARDEN

## **KOSTEN KOPER**

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van koper.

## **WAARBORG SOM/BANKGARANTIE**

Indien de eigendomsoverdracht meer dan vier weken na het definitief worden van de overeenkomst plaats vindt, verlangt verkoper van koper een bij de notaris te deponeren bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom. Deze bankgarantie of waarborgsom dient binnen vier weken na definitief worden van de overeenkomst gedeponeed te zijn.

## **NOTARIS**

Lambeck Scheepstra Notarissen

## **PLATTEGRONDEN EN OPPERVLAKTE**

De oppervlakten zijn gemeten conform de NEN 2580. het meetrapport wordt desgewenst aan de koper ter hand gesteld.

## **ONDERGRONDSE TANKS**

Voor zover aan verkoper bekend is/zijn in de onroerende zaak **geen** in gebruik zijnde ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloei)stoffen aanwezig.

## **ASBEST**

Het is verkoper niet bekend of er ten tijde van de bouw van het object asbestcement-houdende materialen zijn verwerkt. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

## **BODEMGESTELDHEID**

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of het grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object dan wel het nemen van andere maatregelen. Verkoper heeft geen opdracht verstrekt voor een (verkennd) bodemonderzoek.



# VOORWAARDEN

## OPLEVERINGSNIVEAU

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat de partijen zijn overeengekomen dat de feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden op de datum van ondertekening van de akte van levering in de (feitelijke en juridische) staat waarin het verkochte zich thans bevindt, zijnde de zogenaamde 'as-is' staat. In verband met het hiervoor bepaalde:

- Staat verkoper er niet voor in dat het verkochte de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte;
- Staat verkoper er evenmin voor in dat het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte is toegestaan op grond van de huidige publiekrechtelijke of privaatrechtelijke wet- en regelgeving
- Komt, indien en voor zover voor het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte vergunning(en) nodig is/zijn, het al dan niet verkrijgen van die vergunning(en) geheel voor risico van koper;
- Zal koper het verkochte op de datum van ondertekening van de akte van levering aanvaarden in genoemde 'as-is' staat met alle eventuele kenbare en niet-kenbare gebreken, waaronder onder meer maar niet uitsluitend begrepen de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in bodem en/of grondwater, asbest en of asbesthoudende materialen, alsmede overige aanwezige of ontbrekende eigenschappen.

Koper kan ter zake van de bovenstaande eerste twee subleden, de bedoelde staat van het verkochte geen vorderingen doen gelden jegens verkoper en koper doet ter zake hiervan afstand van een beroep jegens verkoper op eventuele aanspraken voortvloeiend uit onder meer artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken van derden jegens verkoper als (voormalig) eigenaar van het verkochte welke na de afleveringsdatum voor het eerst geldend worden gemaakt.

## OUDERDOMSCLAUSULE

Het is koper bekend dat de onroerende zaak ouder is dan 100 jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. In afwijking artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.



# CONTACT

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:



Derk Wolters  
[d.wolters@kooistrafeenstra.nl](mailto:d.wolters@kooistrafeenstra.nl)  
06 - 290 444 12



Daniëlle Harkema  
[d.harkema@kooistrafeenstra.nl](mailto:d.harkema@kooistrafeenstra.nl)  
06 - 311 877 15

**Kooistra Feenstra Bedrijfsmakelaars**

Ubbo Emmiusingel 37  
9711 BC Groningen

T. 050 311 30 31

E. [info@kooistrafeenstra.nl](mailto:info@kooistrafeenstra.nl)  
[kooistrafeenstra.nl](http://kooistrafeenstra.nl)

**Disclaimer**

De informatie zorgvuldig samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het betreft een uitnodiging tot onderhandeling, geen aanbod. Goedkeuring onder voorbehoud opdrachtgever, wie de procedure kan wijzigen of zonder opgaaf van reden terugtrekken. Publicatie/overname is niet toegestaan. Maten en oppervlakten zijn indicatief.



**KOOISTRA • FEENSTRA** Bedrijfsmakelaars