



Boskamp 2, 7822 GA Emmen

€ 375.000,- k.k.

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

Omschrijving

Karakteristieke woning met volop mogelijkheden op één van de mooiste woonlocaties van Emmen.

Een woning als Boskamp 2 komt maar zelden op de markt. Niet alleen vanwege de prachtige ligging aan de Emmerdennen, maar ook door het bijzondere karakter van de Boskamp. Deze karakteristieke helft van een dubbele woning verkeert grotendeels in oorspronkelijke staat en biedt een uitstekende basis voor kopers die hun eigen droomwoning willen realiseren op een unieke locatie.

Boskamp 2 maakt deel uit van een bijzonder ensemble van vijftien dubbele noodwoningen, gebouwd in 1947 in opdracht van de gemeente Emmen. De woning is vanwege haar cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde aangewezen als provinciaal monument, wat bijdraagt aan het unieke karakter van de Boskamp. Daarnaast beschikt de woning over een voor deze straat relatief ruime kavel van 373 m² eigen grond. Dit biedt mogelijkheden voor een uitbouw of verdere optimalisatie van de woning, uiteraard met inachtneming van de geldende monumentale regelgeving.

De woning is gebouwd in 1947 en dient gemoderniseerd en verduurzaamd te worden. Rondom zijn in 2009 kunststof kozijnen met isolatieglas geplaatst. De verwarming vindt plaats middels gaskachels en het warme water wordt verzorgd door een geiser. De keuken en sanitaire voorzieningen zijn gedateerd en zeer eenvoudig uitgevoerd. De rietgedekte kap verkeert aan de voorzijde in goede staat en aan de achterzijde in redelijk goede staat. Het energielabel wordt nog aangevraagd.

Een bijzonder pluspunt is de brede groenstrook aan de voorzijde. Net als bij de overige woningen aan de Boskamp is deze gemeentegrond al jarenlang in gebruik bij de bewoners. Hierdoor oogt het perceel aanzienlijk ruimer en wordt het groene, parkachtige karakter van de straat extra benadrukt.

Voor de handige koper biedt Boskamp 2 volop mogelijkheden. Het realiseren van een vaste trap naar de verdieping ligt voor de hand, waardoor de zolder veel beter benut kan worden. Ook een uitbouw aan de achterzijde behoort mogelijk tot de mogelijkheden. Vanwege de gemeentelijke monumentenstatus dienen verbouwingen uiteraard plaats te vinden binnen de geldende regelgeving.

Indeling

Begane grond

Hal/entree, lichte woonkamer, eenvoudige keuken met aangrenzende bijkeuken, twee slaapkamers, badkamer met douche en wastafel en een separate toiletruimte.

1e Verdieping

Via een vlioztrap bereikbare ruime bergzolder. Door het realiseren van een vaste trap kan deze verdieping optimaal worden benut, bijvoorbeeld als extra woon- of hobbyruimte, voor zover passend binnen de monumentale uitgangspunten.

Buiten

De woning beschikt aan de zijkant over een eigen oprit, een vrijstaande berging en rondom een verzorgde tuin. De gemeentelijke groenstrook aan de voorzijde, die net als bij de overige woningen in gebruik is bij de bewoners, geeft de woning een bijzonder ruimtelijke uitstraling.

Wonen aan de Boskamp

Rustig wonen aan de rand van de Emmerdennen en toch op korte afstand van het centrum van Emmen, winkels, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station. Juist die combinatie maakt de Boskamp al jarenlang tot één van de meest geliefde woonlocaties van Emmen.

Start-box

Marktplein 150 b

7811 BA, EMMEN

Tel: 0591-820320

E-mail: emmen@start-box.nl

www.start-box.nl

Bijzonderheden

- Karakteristieke woning met volop mogelijkheden.
- Perceeloppervlakte 373m².
- Provinciaal monument.
- Direct aan de Emmerdennen.
- Op korte afstand van het centrum van Emmen.
- Bouwjaar 1947.
- Woonoppervlakte circa 68 m².
- Ruime bergzolder circa 28 m².
- Vrijstaande berging circa 11 m².
- Kunststof kozijnen met isolatieglas (2009).
- Twee slaapkamers op de begane grond.
- Eigen oprit.
- Gemeentegrond aan de voorzijde in gebruik.
- Volledig naar eigen wens te moderniseren en verduurzamen.
- Mogelijkheden voor een vaste trap en een uitbouw (afhankelijk van vergunning en monumentenstatus).
- Rieten kap: voorzijde goed, achterzijde redelijk.

De woning wordt aangeboden met een as is, where is-clausule en een niet-zelfbewoningsclausule. Omdat verkoper de woning niet zelf heeft bewoond, zijn geen ingevulde vragenlijst en roerende zakenlijst beschikbaar. Koper wordt geacht hiermee bekend te zijn en hiermee in te stemmen.

Disclaimer

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

	: € 375.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 353 m ³
Perceel oppervlakte	: 373 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 68 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1947
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, in centrum, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 240 m ²
Garage	: Carport
Energielabel	: F
Verwarming	: Gaskachels
Isolatie	: HR-glas
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel

Locatie

Boskamp 2
7822 GA EMMEN



Start-box
Marktpllein 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



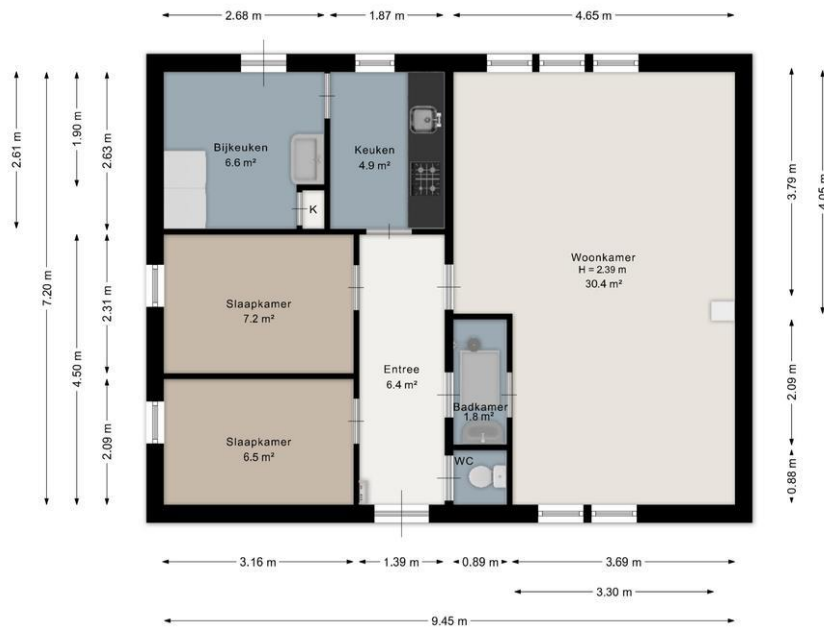
Foto's



Foto's

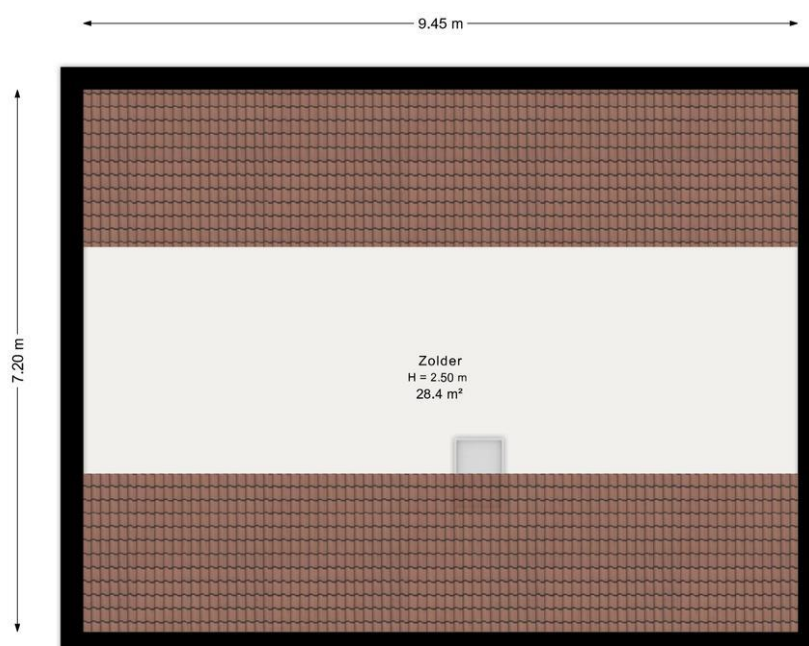


Plattegrond



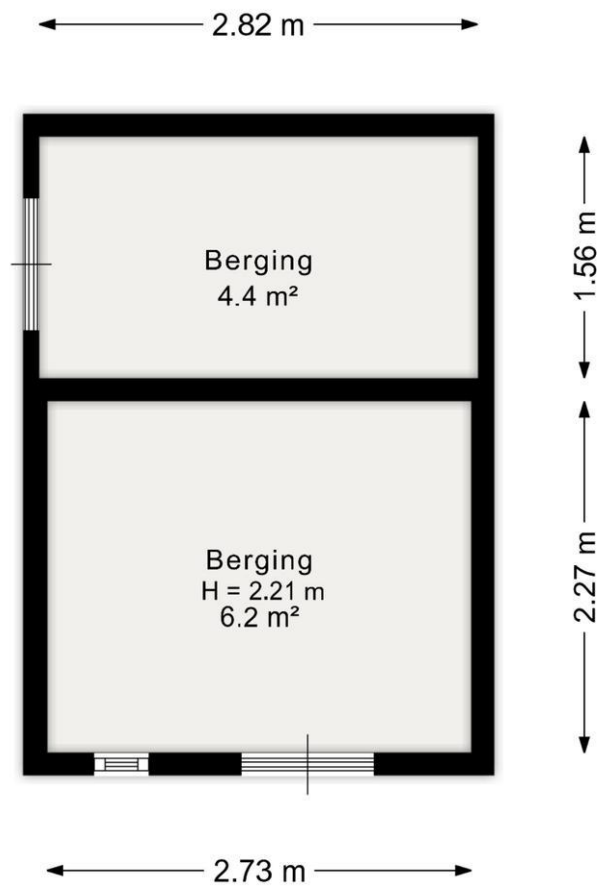
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

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



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
www.start-box.nl

