



Weerdingerstraat 171, 7822 BH Emmen

€ 499.500,- k.k.

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

Omschrijving

Mensen met groene vingers, liefhebbers van het buitenleven en paarden- en kleinveehouders opgelet! Op een prachtige en verrassend ruime locatie aan de rand van Emmen staat deze sfeervolle vrijstaande woning met een bijzonder charmante, karakteristieke uitstraling. De woning is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 2.154 m² en biedt daardoor volop mogelijkheden voor liefhebbers van ruimte, tuinieren en het houden van dieren. Een paardje, kleinvee of juist een grote siertuin? Hier is het allemaal mogelijk. Tel daarbij de sfeervolle woning, de fraaie bijgebouwen, het eigen zwembad en de ligging nabij de Emmerdennen en het Valtherbos op en u begrijpt direct dat dit een bijzonder object is.

De in 1924 gebouwde woning ademt karakter en sfeer. De combinatie van de karakteristieke bakstenen gevels, de oude dakpannen, de verschillende authentieke elementen en de landelijke uitstraling geeft het geheel een charmante cottage-achtige uitstraling. Een woning met een eigen gezicht, die zich duidelijk onderscheidt van het reguliere woningaanbod.

Tegelijkertijd is er de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan modernisering, onderhoud en verduurzaming. Vanaf 2006 is de woning op diverse punten vernieuwd en in 2020 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd. In datzelfde jaar zijn onder meer de keuken en meterkast vernieuwd, is er een laadpaal geplaatst en is in de woonkamer een fraaie maatwerkvakkenkast gerealiseerd. Ook op het gebied van duurzaamheid is er flink geïnvesteerd. Zo is de woning voorzien van HR++ glas en zijn er maar liefst 16 zonnepanelen geplaatst. Het resultaat mag er zijn: de woning beschikt over energielabel A.

Met circa 130 m² gebruiksoppervlakte wonen en een inhoud van circa 459 m³ is er bovendien verrassend veel ruimte aanwezig. Een groot pluspunt is dat de woning levensloopbestendig is ingericht. Op de begane grond bevinden zich namelijk naast de overige leefruimten een slaapkamer en badkamer, waardoor gelijkvloers wonen hier uitstekend mogelijk is. De verdieping biedt vervolgens nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer. Daarmee is de woning niet alleen interessant voor gezinnen, maar ook voor wie alvast voorbereid wil zijn op de toekomst.

Via de hal/entree komt u binnen in de woning, waarna direct de sfeervolle uitstraling van het geheel opvalt. De begane grond beschikt verder over een lichte en ruime woonkamer die in 2020 aan de achterzijde is uitgebouwd. De ramen en de dubbele tuindeuren zorgen hier voor een prettige lichtinval en hier is een zeer fraai balkenplafond aanwezig. Door de tuindeuren staat de woonkamer direct in verbinding met de achtertuin. De tuin wordt hierdoor als het ware een verlengstuk van de leefruimte. De fraaie vakkenkast die in de woonkamer is gerealiseerd biedt niet alleen volop bergruimte, maar vormt tegelijkertijd een karakteristiek en sfeervol onderdeel van het interieur. Aansluitend bevindt zich de open keuken. Hier is gekozen voor een ruime en fraaie keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en kastruimte. Door de open verbinding met de woonkamer blijft het contact met het gezin of bezoek tijdens het bereiden van een maaltijd behouden. Vanuit de leefruimten is er bovendien een mooi zicht op de royale tuin.

De begane grond beschikt daarnaast over een ruime slaapkamer en een badkamer. Dit maakt de woning bijzonder geschikt voor wie gelijkvloers wil kunnen wonen en slapen. De aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond is een groot voordeel en maakt het geheel dus levensloopbestendig.

Op de verdieping bevinden zich vervolgens nog drie slaapkamers en een tweede badkamer. Hierdoor is er ook voor een gezin met meerdere kinderen, thuiswerkers of logees volop ruimte beschikbaar.

Maar misschien wel één van de grootste verrassingen van deze woning bevindt zich buiten. Het perceel heeft een oppervlakte van maar liefst 2.154 m² en biedt daardoor mogelijkheden die bij veel woningen simpelweg niet aanwezig zijn. De achtertuin is royaal van formaat en biedt alle ruimte om te tuinieren, kinderen te laten spelen, dieren te houden of verschillende zit- en leefplekken te creëren. Voor iemand met groene vingers is dit dan ook een prachtige plek om een eigen tuinparadijs en/of moestuin te realiseren. De huidige tuin biedt voldoende ruimte om het naar eigen inzicht verder in te richten.

Voor dierenliefhebbers is het perceel eveneens bijzonder interessant. Achter op het perceel zijn in 2017 onderhoudsvriendelijke paardenstallen geplaatst. Deze zijn voorzien van stromend water, waarbij gebruik is gemaakt van een warmte-/isolatielint, en beschikken daarnaast over elektra en overdekte opslagruimte. Hierdoor is de aanwezige accommodatie bijzonder praktisch ingericht en kunt u hier uitstekend een paardje en/of kleinvee houden. De ligging nabij het Valtherbos, waar diverse ruiterroutes aanwezig zijn, maakt deze locatie bovendien extra aantrekkelijk voor paardenliefhebbers.

Ook voor liefhebbers van het buitenleven is er genoeg te beleven. In de achtertuin bevindt zich namelijk een zwembad. Op warme zomerdagen hoeft u dus niet op zoek naar verkoeling, maar kunt u vanuit uw eigen tuin een frisse duik nemen. Een zwembad op een dergelijk royaal perceel, gecombineerd met de aanwezige ruimte en bijgebouwen, maakt het buitenleven hier wel heel aantrekkelijk.

In 2018 is daarnaast een ruime houten overkapping met schuurruimte gerealiseerd. Een ideale plek voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen, maar ook om heerlijk beschut buiten te zitten. Samen met de paardenstallen en de overige buitenruimte beschikt het perceel over een grote hoeveelheid bergruimte en gebruiksmogelijkheden.

Ook de ligging is bijzonder. De woning ligt aan de rand van Emmen, nabij de uitgestrekte natuurgebieden de Emmerdennen en het Valtherbos. Vanuit de woning bent u dan ook in korte tijd midden in het groen. Wandelen, fietsen, paardrijden of gewoon genieten van de rust en ruimte: het kan hier allemaal. Tegelijkertijd hoeft u voor de dagelijkse voorzieningen helemaal niet ver. Het centrum van Emmen ligt op circa vijf auto- en circa 10 fietsminuten afstand en biedt een zeer uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, cafés en andere voorzieningen. Een middag winkelen, gezellig een terrasje pakken, uit eten gaan of een voorstelling bezoeken in het Atlas Theater behoort allemaal tot de mogelijkheden. Ook Wildlands Adventure Zoo Emmen ligt op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u onder andere terecht bij het nabijgelegen winkelcentrum Emmermeer.

Hier komt het beste van twee werelden samen: wonen met de ruimte, vrijheid en landelijke sfeer van het buitengebied, terwijl de voorzieningen van Emmen op korte afstand liggen. U woont hier heerlijk ruim en groen, maar zeker niet afgelegen.

De combinatie van de karakteristieke cottage-achtige uitstraling, de in de afgelopen jaren gemoderniseerde en verduurzaamde woning, de slaapkamer en badkamer op de begane grond, drie slaapkamers en een tweede badkamer op de verdieping, de royale tuin van maar liefst 2.154 m², de paardenstallen, de ruime houten overkapping met schuur, het zwembad én de ligging nabij de natuur maakt Weerdingerstraat 171 tot een woning met bijzonder veel mogelijkheden.

Een woning voor wie niet alleen een huis zoekt, maar vooral een plek waar ruimte, natuur, dieren en wonen samenkomen. Een plek waar u volop kunt tuinieren, waar kinderen alle ruimte hebben, waar een paard of kleinvee gehouden kan worden en waar u op warme dagen vanuit uw eigen tuin het zwembad in kunt stappen. En dat alles op korte afstand van het centrum van Emmen.

Een karaktervolle vrijstaande woning met volop ruimte en mogelijkheden, gelegen op een prachtig royaal perceel. Weerdingerstraat 171 is absoluut een bezichtiging waard!

Indeling:

Kelder: Voorraadkeldertje.

Begane grond: Hal/entree met trapopgang, meterkast, slaapkamer met badkamer-en-suite (in lichte kleurstelling en v.v. douchecabine, ligbad met douche en wastafelmeubel), woonkamer (tuingericht en v.v. openslaande tuindeuren, fraaie maatwerk vakkenkast en prachtig balkenplafond) en woonkeuken (moderne keukenopstelling, ruim van opzet, donkere kleurstelling en v.v. inductiekookplaat met afzuiging (Bora), Selsiuz kokend waterkraan, vaatwasser, koelkast, vrieskast en combioven), hal met inbouwkasten (v.v. droger- en wasmachineaansluiting), toilet (v.v. hangcloset en fonteintje) en achteringang/portaaltje.

Eerste verdieping: Overloop, 3 slaapkamers (allen v.v. vaste kast(en) en badkamer (v.v. douchehoek, wastafel en hangtoilet).

Buiten: Zwembad, houten overkapping met schuurruimte (ca. 12 m x 2,80 m), onderhoudsvriendelijke stallen (drie stallen van circa 10 m2) en houten terrasoverkapping (v.v. schaduwdoeken).

Informatie:

- Bouwjaar woning 1924;
- Woning v.v. muurisolatie (nageïsoleerd in 2022), dakisolatie (van binnenuit) en isolatieglas (HR++), tevens v.v. gedeeltelijke vloerisolatie (aanbouw);
- Cv-ketel, Remeha Calenta, bouwjaar 2013;
- 16 zonnepanelen, 380 wp, geïnstalleerd in september 2020;
- Laadpaal auto aanwezig, geïnstalleerd in september 2024;
- Energielabel A, geldig t/m 28-07-2036;
- Karakteristieke woning met aanbouw (2020);
- Cottage achtige en zeer sfeervolle en charmante uitstraling;
- Levensloopbestendige woning (bad- en slaapkamer op de begane grond aanwezig);
- Uitgebouwde woonkamer met open keuken (woonkeuken);
- in totaal 4 slaapkamers aanwezig;
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 130 m2;
- Inhoud woning ca. 459 m3;
- Perceelgrootte 2.154 m2;
- Achtertuin v.v. achterom, zwembad, houten overkapping met schuurruimte (ca. 12 m x 2,80 m), onderhoudsvriendelijke stallen (drie stallen van circa 10 m2) en houten terrasoverkapping (v.v. schaduwdoeken);
- De achtertuin is perfect geschikt voor mensen met groen vingers en/of dierenliefhebbers;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.
- Gelegen aan de doorgaande weg van Emmen naar Weerdinge;
- Nabij de Emmerdennen en het Valtherbos gelegen;
- Het bruisende centrum van Emmen bevindt zich op nog geen tien minuten fietsen.
- Een woning met zeer veel mogelijkheden!

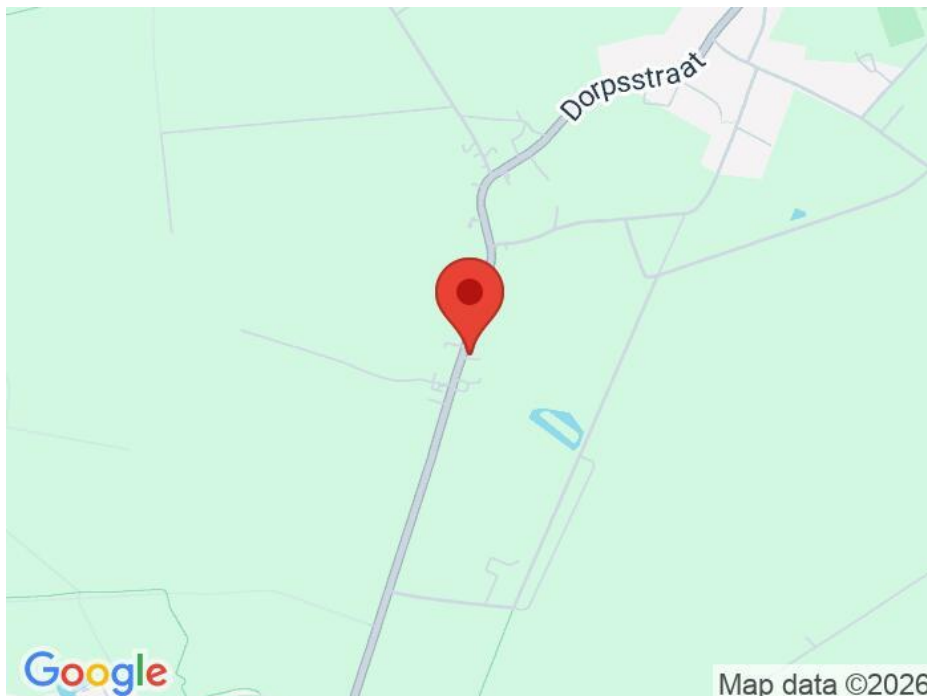
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Kenmerken

	: € 499.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 459 m ³
Perceel oppervlakte	: 2.154 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 130 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1924
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 1.741 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Alarminstallatie, TV kabel, Zwembad, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
C.V.-ketel	: Remeha Calenta 28C CW4 (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Locatie

Weerdingerstraat 171
7822 BH EMMEN



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

Foto's



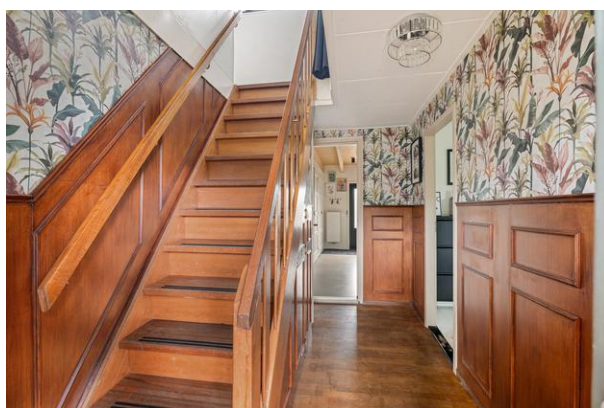
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

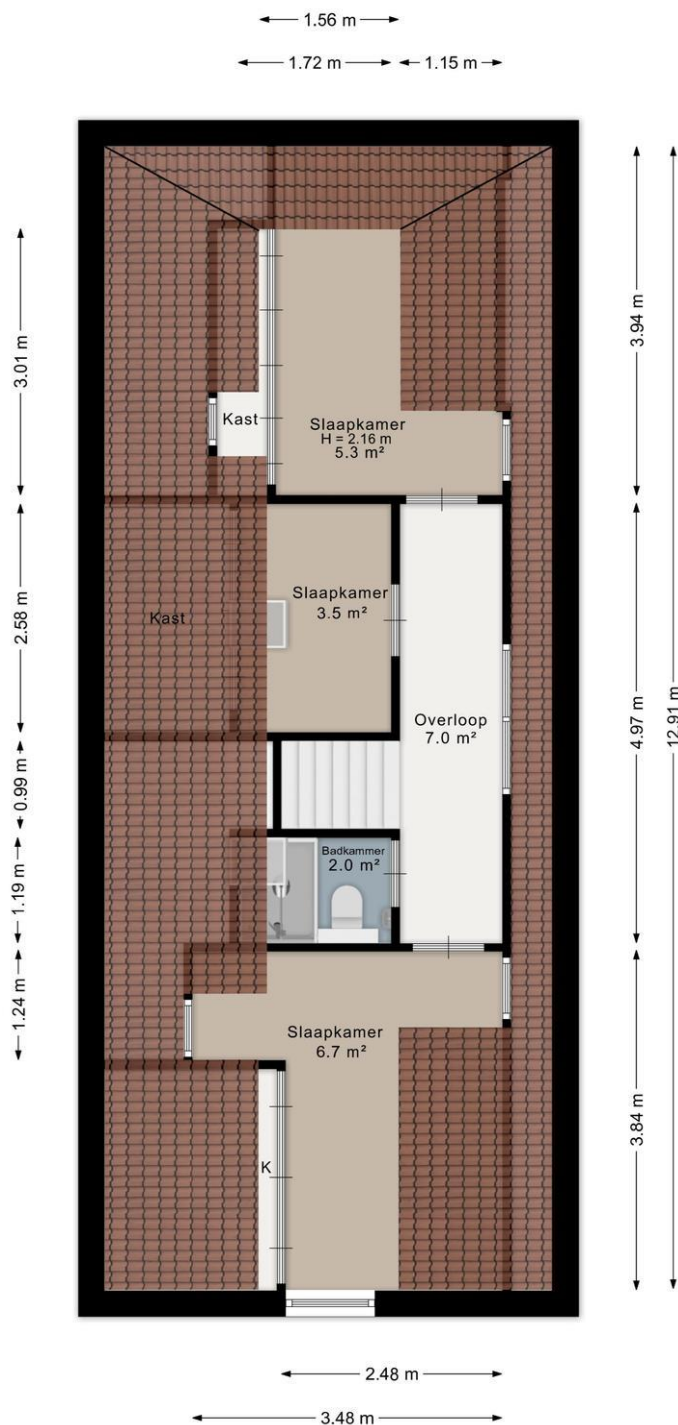


Plattegrond



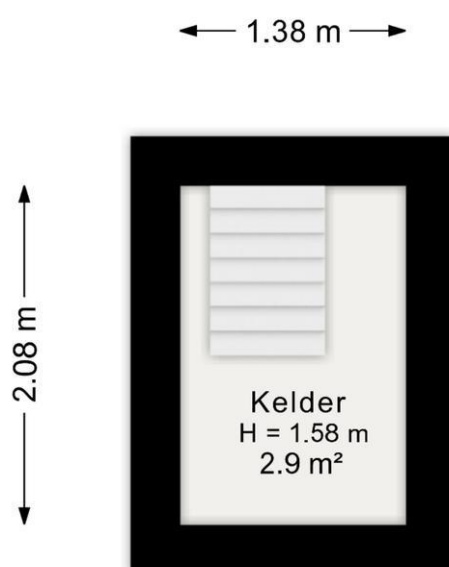
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



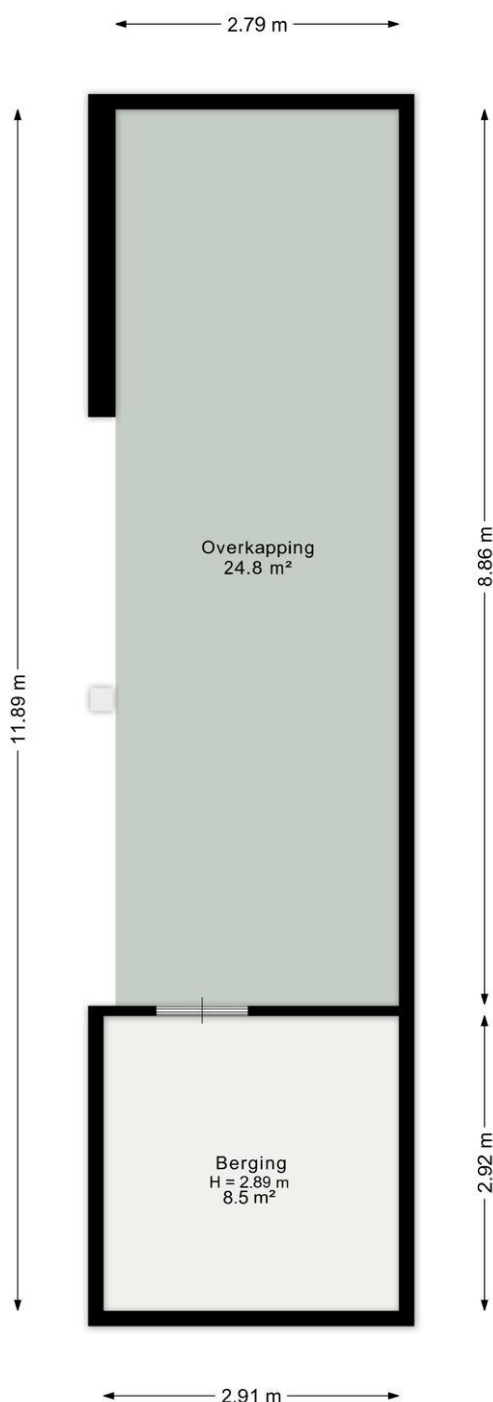
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



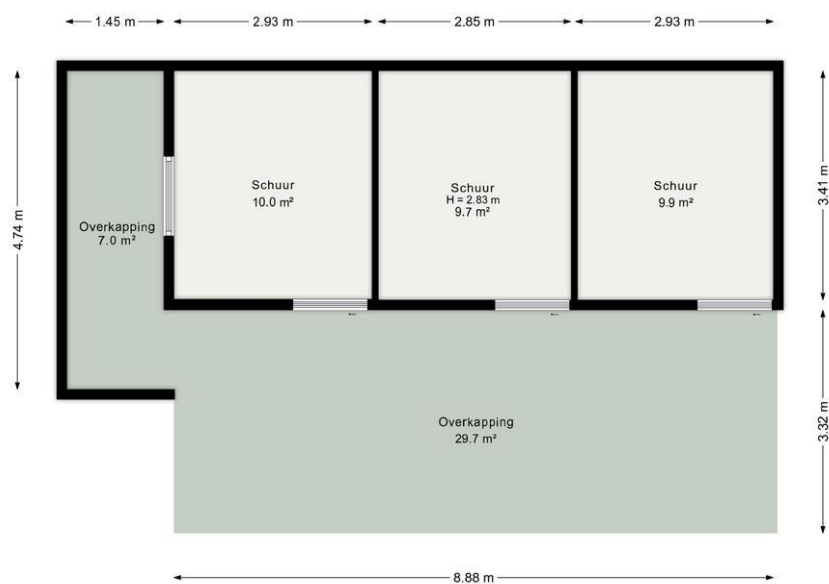
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- maatwerk-, inbouwkast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Gietvloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

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



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Maairobot Husqvarna	☐	☐	☒	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Zwembad incl. zonnematten, filter- en warmtepomp	☒	☐	☐	☐
Stallen incl. overkapping en opslag	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Automatische poort	☒	☐	☐	☐
- Trampoline	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Ja**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : **Mondeling toestemming afwijking erfgrs.**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Ja**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : **Beide kanten, deels.**
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Ja**
Zo ja, graag nader toelichten : **Schuur rechterzijde, hekwerk linkerzijde.**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Ja**
Zo ja, welke grond? : **zie vorig punt.**
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____
Duur : _____
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
Zo ja: Is er een huurcontract? Ja / Nee

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



Welk gedeelte is verhuurd? : _____
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? : _____
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) **Nee**

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? : _____

- s. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, : **Woonhuis**
praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Ja / Nee / n.v.t.

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken : **Plattedak 2020**

Overige daken : **Schuin pannendak 1998**

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Ja**

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **2020**

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Ja / Nee / Niet bekend**

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

4. Kozijnen, ramen, en deuren

a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2021**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**

Zo ja, door wie? : _____

b. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**

Zo nee, toelichting : _____

c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____

d. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
(Denk aan lekkende ruiten.)

Zo ja, waar? : _____

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (*Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*) **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Kruipruimtes**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
Is de kruipruimte droog? **Ja**
Zo nee of meestal, toelichting: : _____
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
Zo ja of soms, toelichting: : _____
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **Ja / Nee / n.v.t.**
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : **CV-ketel met radiatoren.**
(*Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.*)
Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **Remeha Calenta**
Leeftijd : **2013**
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **2025**
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
Zo ja, door wie? : **Energiewacht**

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden)
 Zo ja, wat is u opgevallen? : _____
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
 Zo ja, waar en welke? : _____
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? **Nee**
 Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? **Ja / Nee**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : **2020**
 wie? Jaar
 Installateur : **Enie**
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Ja**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar : **onbekend**
 Aantal kWh : **3.550 kWh**
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **Panelen 2020 +12 jaar Optimizer 2020 +25 jaar Omvormer 2020 +12 jaar Montagemateriaal 2020 + 20 jaar Installatie en aardlekautomaat 2020 + 10 jaar**
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **Ja**
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **Nee**
 Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **nvt, geen schoorsteen aanwezig**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : **Geen schoorsteen aanwezig.**
 voor het laatst gebruikt?
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**
- k. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**
 Zo ja, wanneer? : **Meterkast. Volledig vernieuwd en voorzien van 3-fase aansluiting in 2024**
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
Zo nee, welke niet? : _____
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden : _____
onderhouden?

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1924**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Nee**
Zo ja, welke en waar? : _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Niet bekend**
Zo ja, waar? : _____
- e. Is de grond verontreinigd? **Niet bekend**
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- f. Is er een olietank aanwezig? **Nee**
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?: _____
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Nee**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
Zo ja, waar? : _____
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, wanneer? : _____
Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- i. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast **Nee**

zijn)

Zo ja, waar? : _____

- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Uitbouw woonhuis achterzijde**

Zo ja, in welk jaartal? : **2020**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Constructie en ombouw P&B Houtbouw Plattedak door Jalving**

- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Ja**

Zo ja, welke? : **zie boven.**

- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **Definitief label volgt.**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 467**

Belastingjaar : **2025**

- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 397000**

Peiljaar? : **2025**

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 370**

Belastingjaar? : **2025**

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 623**

Belastingjaar : **2025**

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 85**

Elektra: **€ 200**

Blokverwarming: € _____

Anders : **nvt**

Te weten € _____

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? *(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)* **Nee**

Zo ja, welke? : _____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? **Ja / Nee**

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom € _____

Duur : _____

- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____

Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**

Is de canon afgekocht? **n.v.t.**

Zo ja, tot wanneer? : _____

- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**

Start-box

Marktplaats 150 b

7811 BA, EMMEN

Tel: 0591-820320

E-mail: emmen@start-box.nl

www.start-box.nl



Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : _____
worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € _____

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : _____

12. Nadere informatie

Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw : **geen.**
mening moet weten)

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

