



Vraagprijs
€ 275.000

227

LAAN VAN HET KINHOLT

EMMEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1974

WOONOPPERVLAKTE:
98 m²

INHOUD:
322 m³

PERCELOPPERVLAKE:
175 m²



OMSCHRIJVING

Laan van het Kinholt 227, gerenoveerde tussenwoning met energielabel A

Op een heerlijk rustige locatie, met parkeergelegenheid direct voor de deur, staat deze goed onderhouden en gerenoveerde tussenwoning. De woning is vanaf 2022 grondig aangepakt en is op de grote punten aangepakt. Alle grote investeringen zijn al gedaan (denk hierbij aan de keuken en badkamer) waardoor u jarenlang zorgeloos kunt wonen.

De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 98 m² en staat op een perceel van 175 m². Dankzij de uitgebreide verduurzaming, waaronder vloer-, gevel- en dakisolatie, volledig kunststof kozijnen met Keralit gevelbekleding, een vernieuwd en extra geïsoleerd plat dak (2025) én 9 zonnepanelen, beschikt de woning over een energielabel A.

De ligging is ideaal. Op loopafstand bevinden zich het winkelcentrum en diverse voorzieningen, terwijl de bushalte zich om de hoek bevindt. Daarnaast liggen prachtige wandelroutes door het bos in de directe omgeving, waardoor u optimaal kunt genieten van rust en natuur.

Indeling

Begane grond

Via de hal betreedt u de woning. Hier bevinden zich de meterkast, een praktische bergkast en een modern, hangend toilet (2022). Vanuit de hal komt u in de sfeervolle woonkamer, die is afgewerkt met een fraaie PVC-vloer en voorzien is van een trapopgang naar de eerste verdieping. De complete keuken (2022) beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en diepvries. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie comfortabele slaapkamers van respectievelijk circa 8 m², 11 m² en 12 m². Tevens bevindt zich hier de cv-installatie. De moderne badkamer, eveneens vernieuwd in 2022, is uitgerust met een inloopdouche, hangend toilet, wastafelmeubel en een aansluiting voor de wasmachine.

Tuin

De verzorgde achtertuin is gelegen op het oosten en biedt een fijne plek om van de ochtend- en middagzon te genieten. Achterin de tuin staat een houten berging met een sfeervolle overkapping, waar het heerlijk ontspannen is. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.

Bijzonderheden

Bouwjaar 1974;

Woonoppervlakte circa 98 m²;

Perceeloppervlakte 175 m²;

Energielabel A;

Vanaf 2022 gerenoveerd;

Volledig voorzien van kunststof kozijnen;

Vloer-, gevel- en dakisolatie;

Plat dak vernieuwd en extra geïsoleerd in 2025;

9 zonnepanelen;

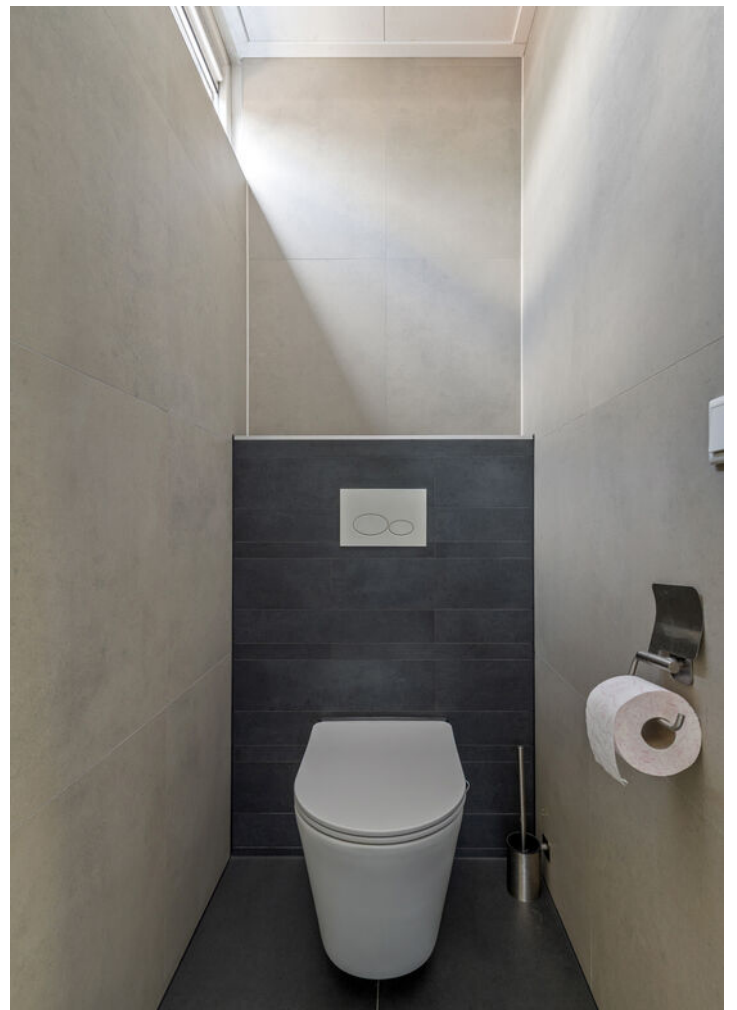
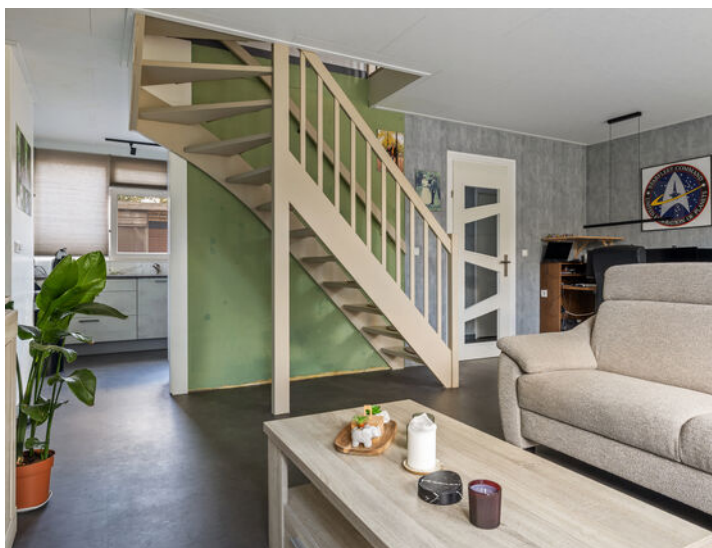
Begane grond volledig voorzien van vloerverwarming;

Moderne keuken vernieuwd in 2022;

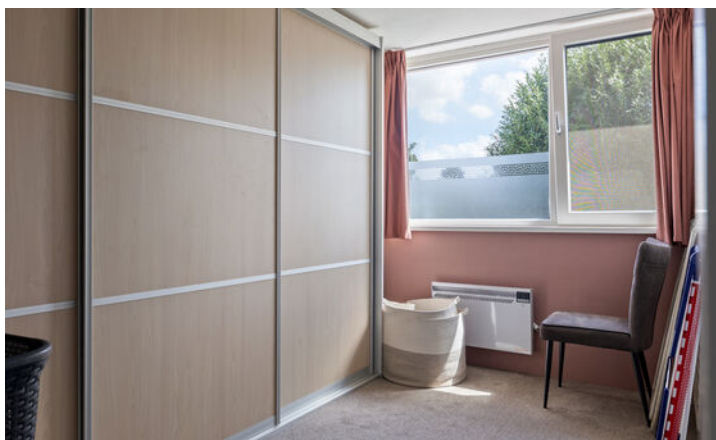
Moderne badkamer vernieuwd in 2022;

Rustige ligging met parkeergelegenheid voor de deur;

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

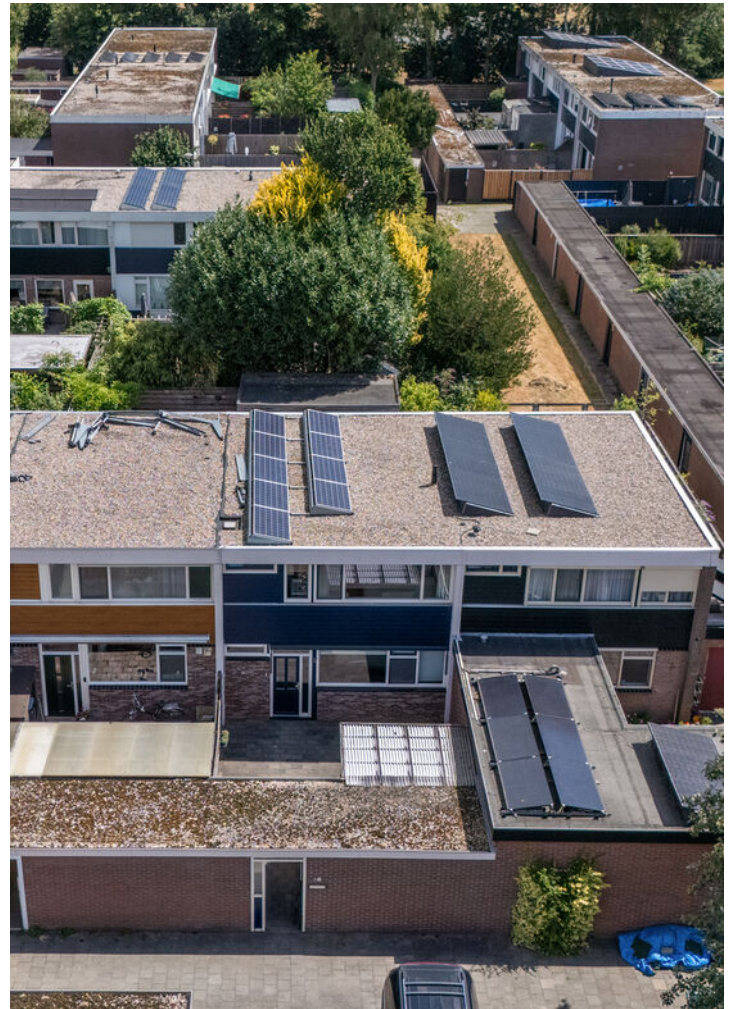




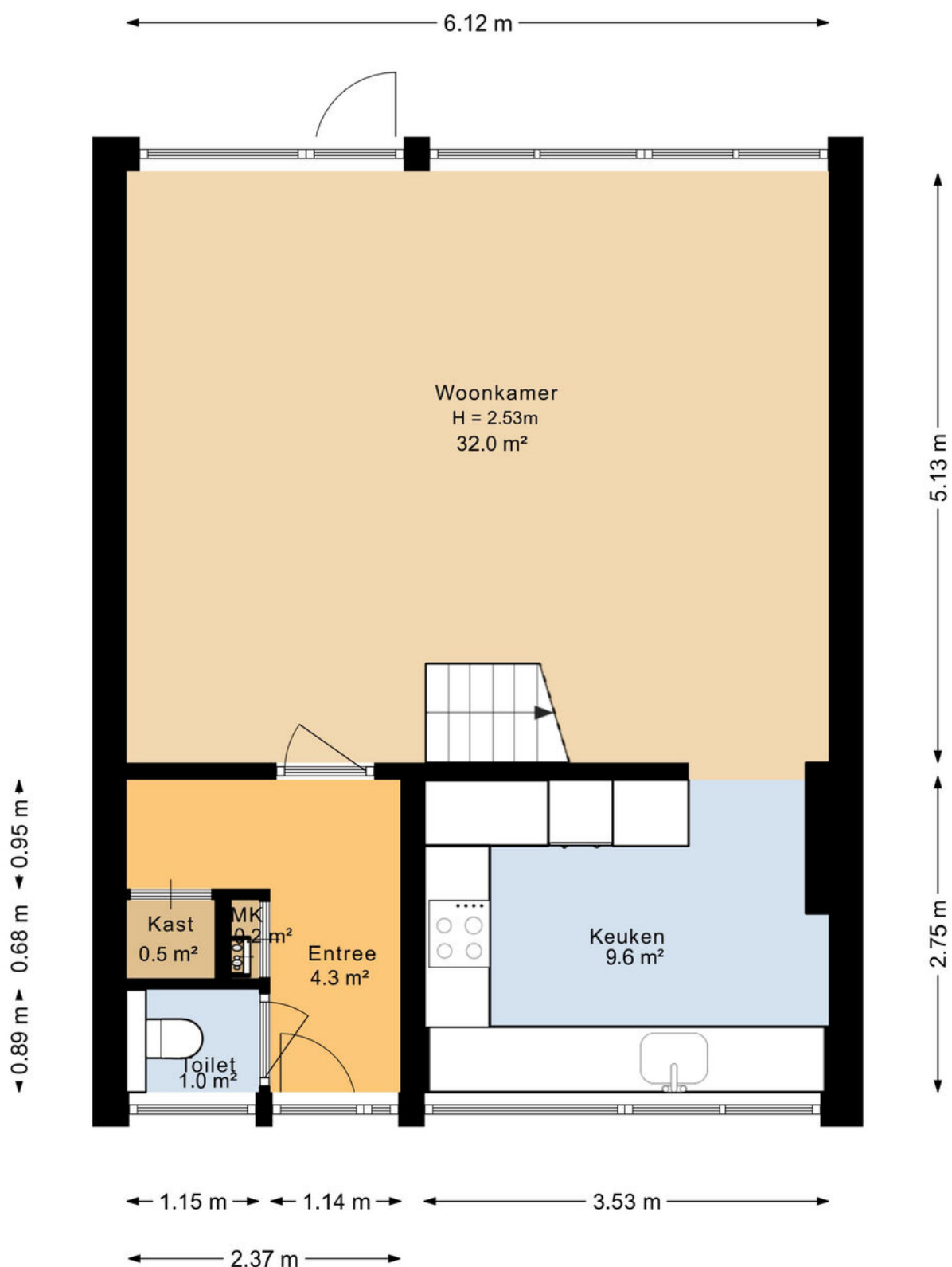




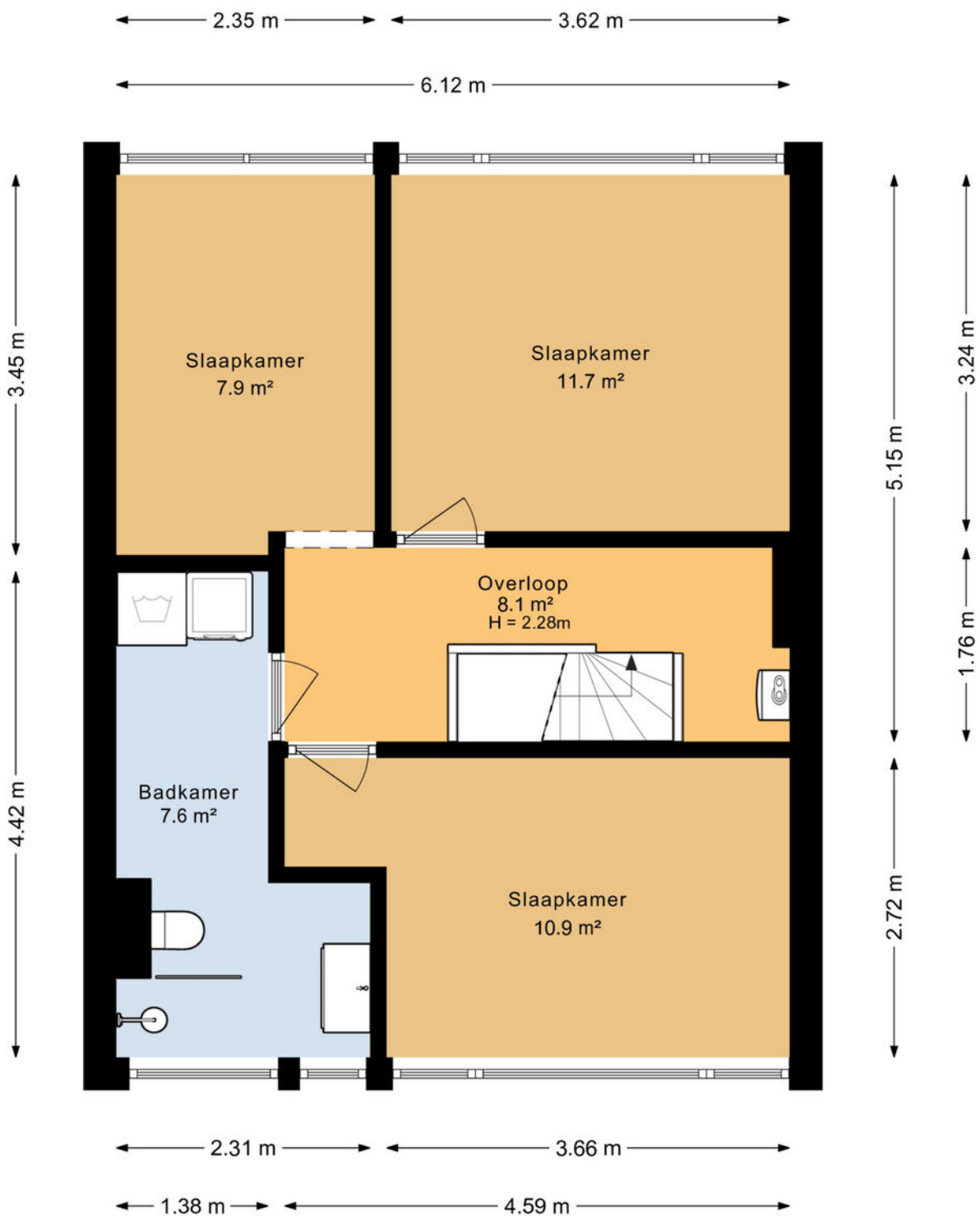




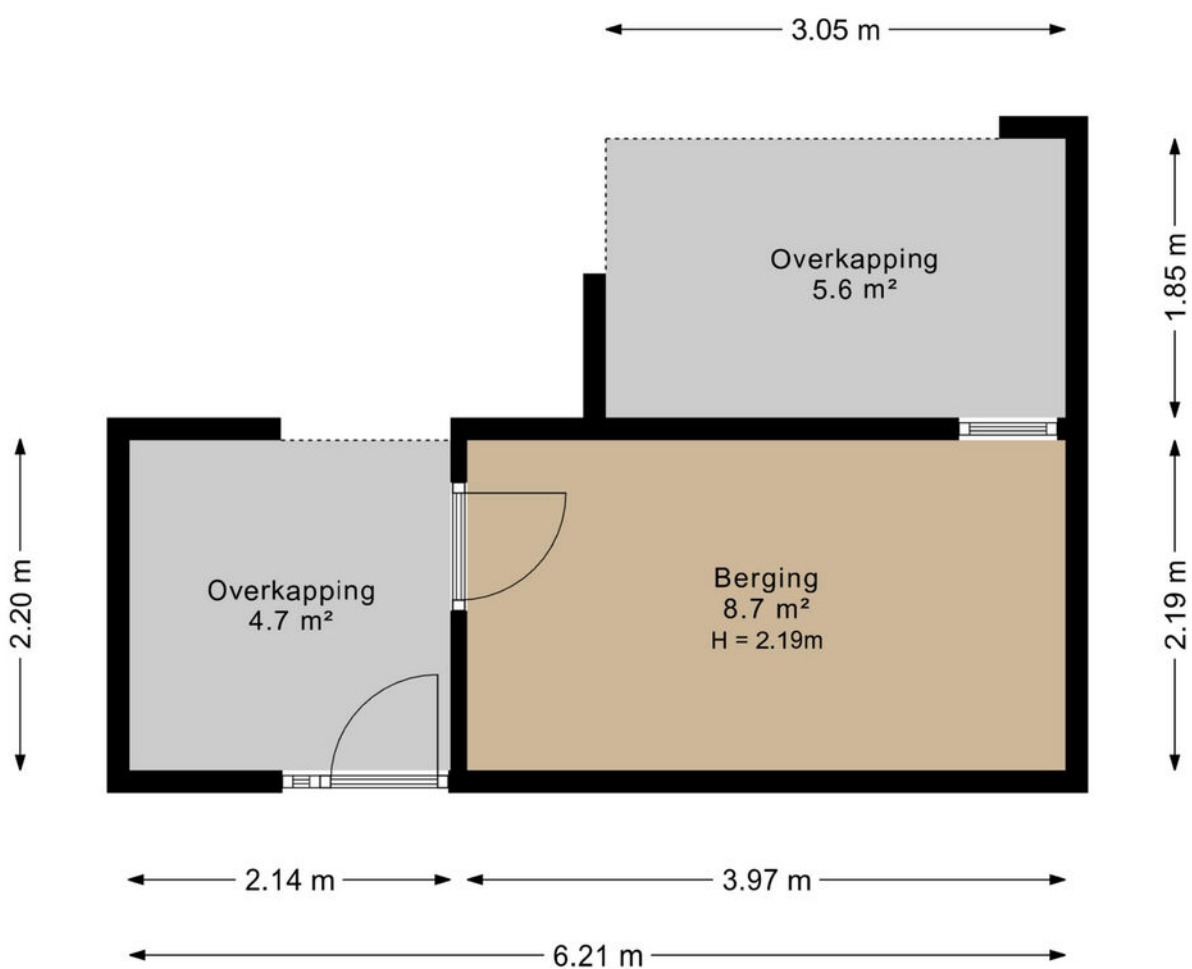
BEGANE GROND



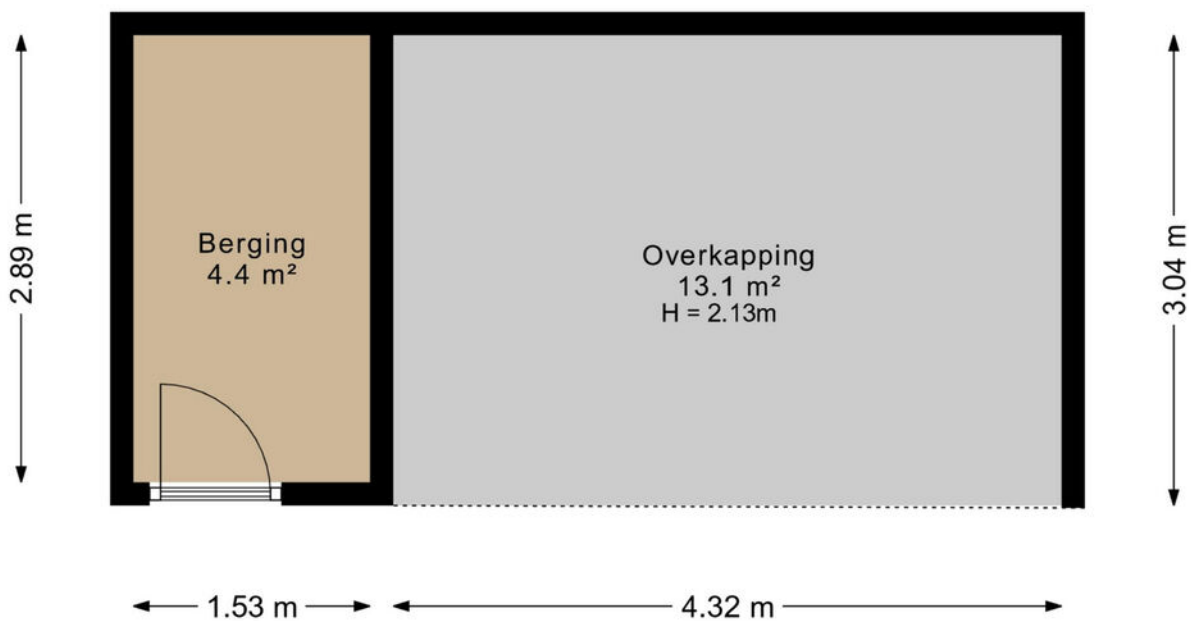
1E VERDIEPING



BERGING/OVERKAPPING



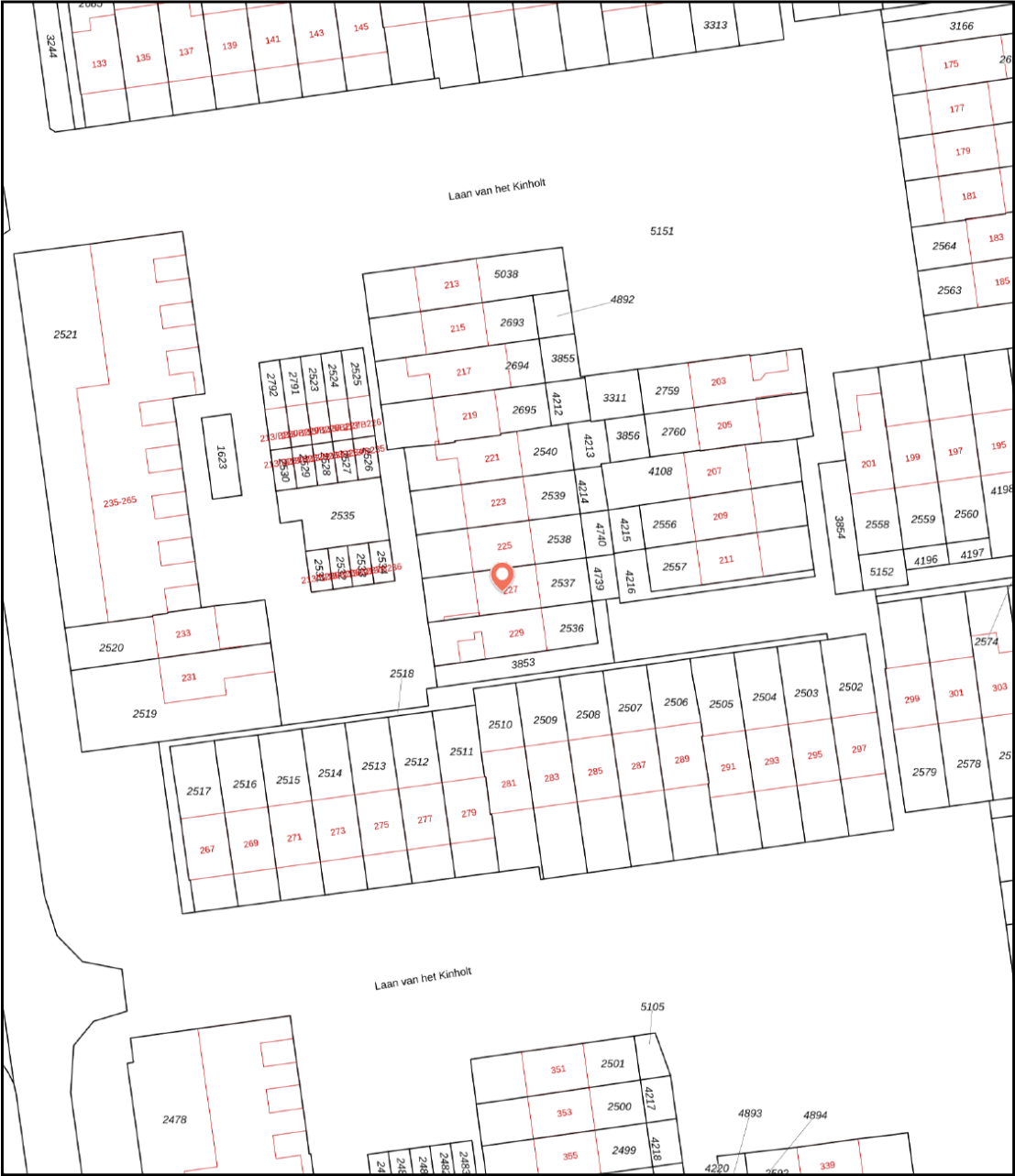
BERGING/OVERKAPPING



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart van Laan van het Kinholt 227, 7823GE Emmen

Referentie: 6a38d9cef44b230f78597191



2537	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Emmen	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 22-06-2026 om 08:44.
227	Huisnummer	Gemeentecode:	EMN00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	L	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	2537	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	150	
	Bebouwing			

ENERGIELABEL

Energielabel woningen

Registratienummer
472912744

Datum registratie
20-07-2026

Geldig tot
10-07-2036

Deze woning
heeft energielabel **A**

(energie uit fossiele brandstoffen) 158,22 kWh/m²



Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	+
Vloeren	+/-
Ramen	+
Buitendeuren	++
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	Elektrische verwarming
Warm water	Combistoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	1.708 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning: 102,84 kWh/m²

veel warmte verlies | 64 doel: Standaard voor woningisolatie | weinig warmte verlies

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

32,44

Aandeel hernieuwbare energie [%]

11,8

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Laan van het Kinholt 227
7823GE Emmen

Bouwjaar
1968

Gebruiksoppervlakte
98 m²

Woningtype
Tussenwoning

Energieadviseur
H Hoekstra

BODEMINFORMATIE



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Rapport

Datum: 22-6-2026



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

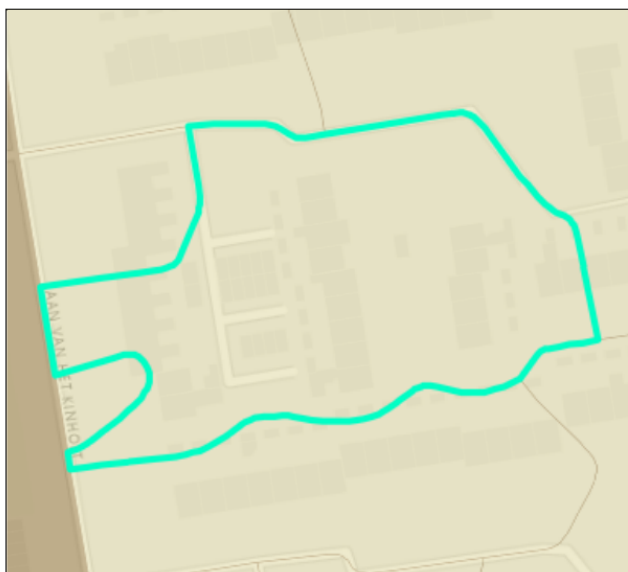
FUNDERINGSVIEWER



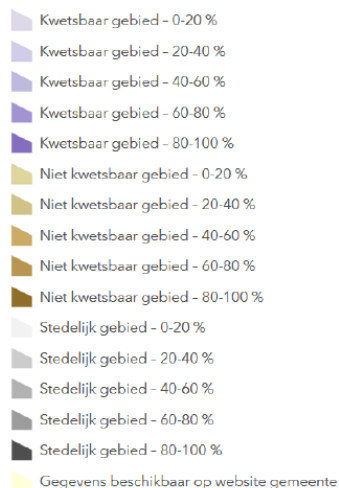
Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 7823GE

Aanmaakdatum/ -tijd: 22-06-2026 08:44:58



Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.



Dit postcodegebied (7823GE) bevat 56 panden (BAG). Van deze panden is 0% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

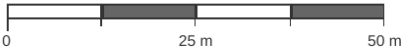
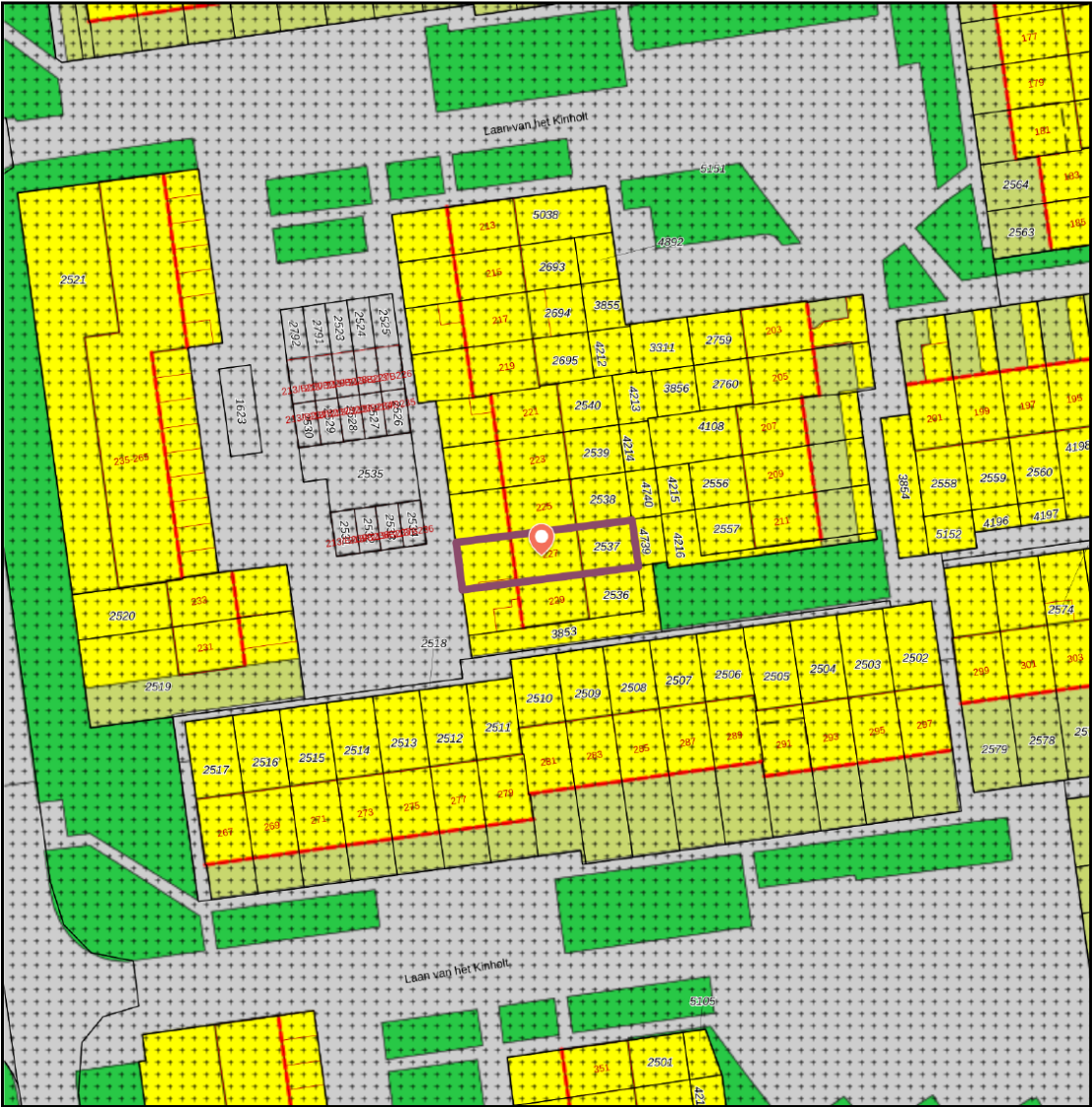
Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn (zie tabblad inleiding)

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan van Laan van het Kinholt 227, 7823GE Emmen

Referentie: 6a38d9cef44b230f78597191



Adres:	Laan van het Kinholt 227, 7823GE Emmen	Gemeente:	Emmen
Buurt:	Emmerhout	Waterschap:	Waterschap Vechtstromen
Wijk:	Wijk 44 Emmerhout	Provincie:	Drenthe
Type plan:	bestemmingsplan	Planidn:	NL.IMRO.0114.2010009-0701
Hoofdgroep:	wonen	Planstatus:	vastgesteld
Naam:	Wonen - Aaneengebouwd 2	Plandatum:	20-12-2012
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking	Verwijzing:	bestemmingsregels

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. Dit document is gegenereerd op 22-06-2026 om 08:44.

LEGENDA BESTEMMINGSPLAN

Legenda

	plangebied	Gebiedsaanduidingen	
Enkelbestemmingen			geluidzone
	agrarisch		luchtvaartverkeerzone
	agrarisch met waarden		vrijwaringszone
	bedrijf		milieuzone
	bedrijventerrein		veiligheidszone
	bos		wetgevingzone
	centrum		reconstructiewetzone
	cultuur en ontspanning		overige zone
	detailhandel	Aanduidingen	
	dienstverlening		bouwaanduiding
	gemengd		functieaanduiding
	groen		lettertekenaanduiding
	horeca		maatvoering
	kantoor	Figuren	
	maatschappelijk		as van de weg
	natuur		dwarsprofiel
	overig		gevellijn
	recreatie		hartlijn leiding
	sport		relatie
	tuin		figuur IMRO2006
	verkeer	Gebiedsgerichte besluiten	
	water		besluitgebied
	wonen		besluitvlak
	woongebied		besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen		Structuurvisies	
	waterstaat		plangebied
	leiding	Gescande kaarten	
	waarde		plangebied
Bouwvlakken		Overige besluiten	
	bouwvlak		plangebied

TOELICHTING

TOELICHTING

KOOPAKTE

Indien u en verkoper tot overeenstemming komen over de aankoop van deze woning, zal een schriftelijke koopakte worden opgemaakt. Deze koopakte zal worden opgemaakt door Huis-Expert Makelaardij & Taxaties, waarbij er gebruik wordt gemaakt van een NVM koopovereenkomst. Deze Model koopovereenkomst is vastgesteld in samenwerking met de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

Standaard zal er door Huis-Expert Makelaardij & Taxaties een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden opgenomen in de koopovereenkomst. Deze geldt als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen na zal komen.

VERZOEK

Een bezichtiging is voor u, maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Daarom zouden zowel de verkoper als Huis-Expert Makelaardij & Taxaties het zeer waarderen als u binnen een paar dagen uw reactie op de bezichtiging van de woning aan ons kunt doorgeven. Hierover kunnen wij dan de eigenaar informeren.

BOUWTECHNISCH ONDERZOEK

U wordt door de verkoper in de gelegenheid gesteld om voordat er een koopovereenkomst wordt gesloten de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. Koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en heeft zelf de keuze gemaakt om hier al dan niet gebruik van te maken. Koper is voldoende op de hoogte van de bouwkundige staat van het verkochte en accepteert dit als zodanig.

ENERGIELABEL

Bij verkoop van een woning of appartement is het voor verkoper verplicht om een geldig energielabel aan te leveren. Het niet hebben van een geldig label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

VOORBEHOUD/AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat bovenstaand slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan de gegevens in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

TOELICHTING

VEEL GESTELDE VRAGEN WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN MAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, "onder bod" is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERHOGEN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod.

Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop.

TOELICHTING

Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

WAT IS EEN OPTIE?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

MOET EEN MAKELAAR ALS EERSTE MET MIJ IN ONDERHANDELING GAAN ALS IK DE EERSTE BEN DIE BELT VOOR EEN BEZICHTIGING OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE KOSTEN KOPER?

Nee. Onder "kosten koper" vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij

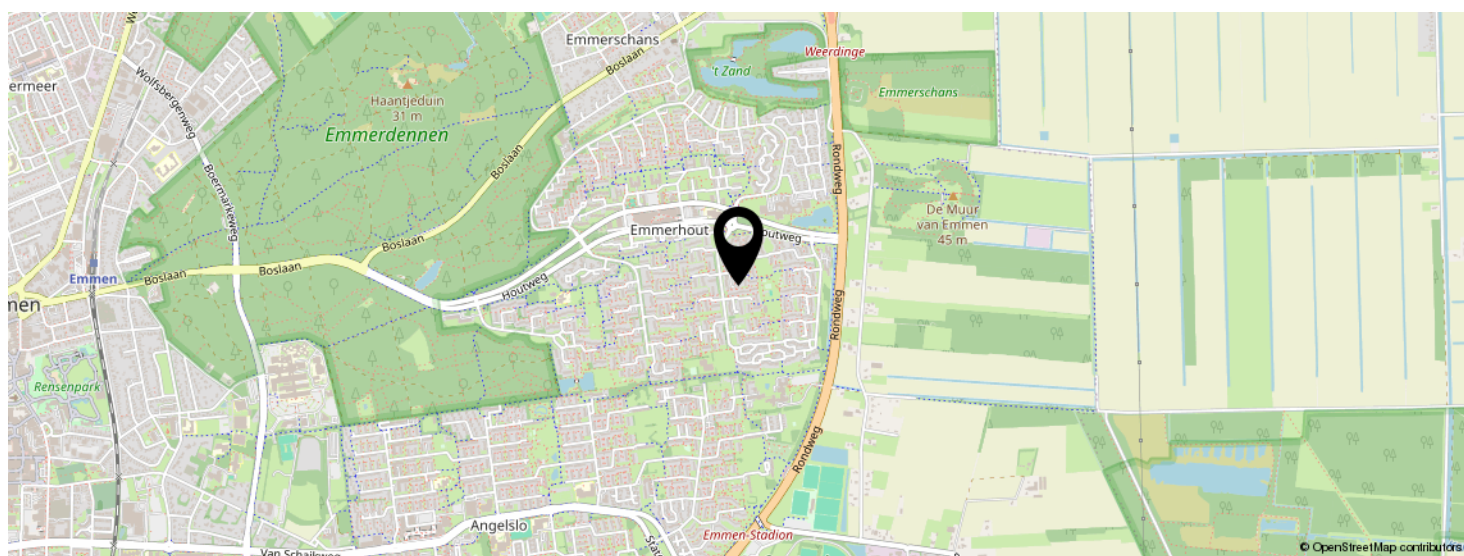
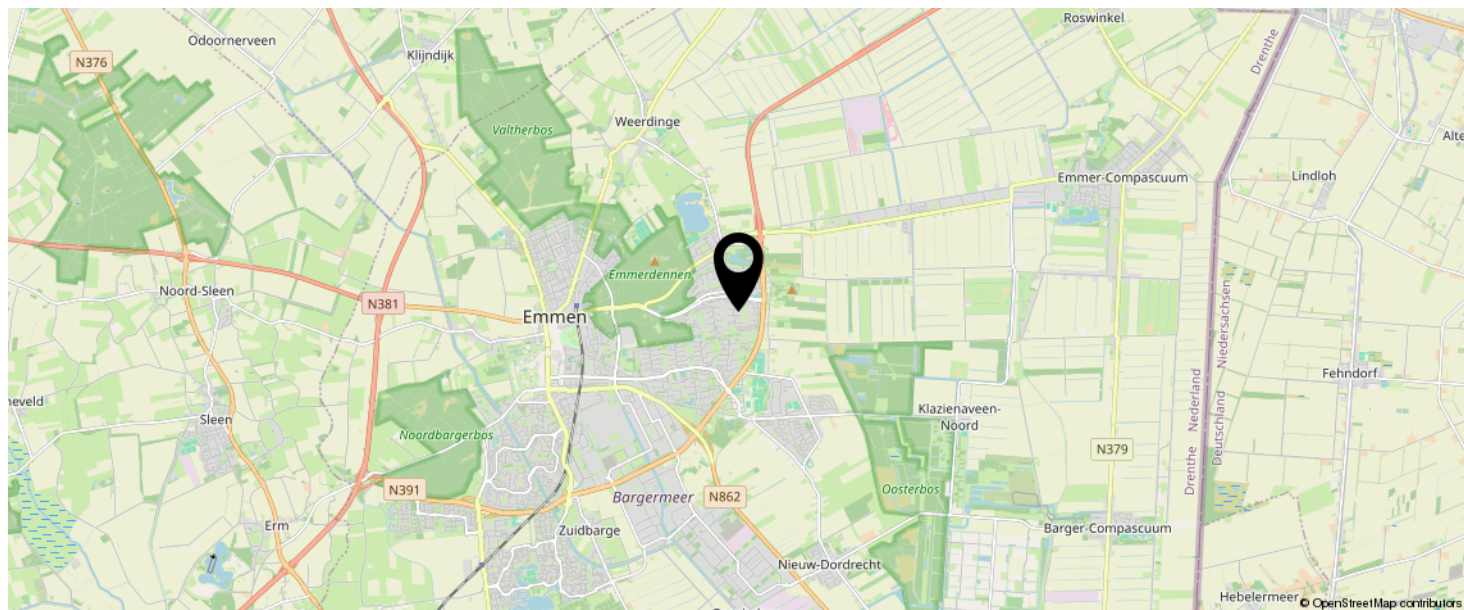
TOELICHTING

een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

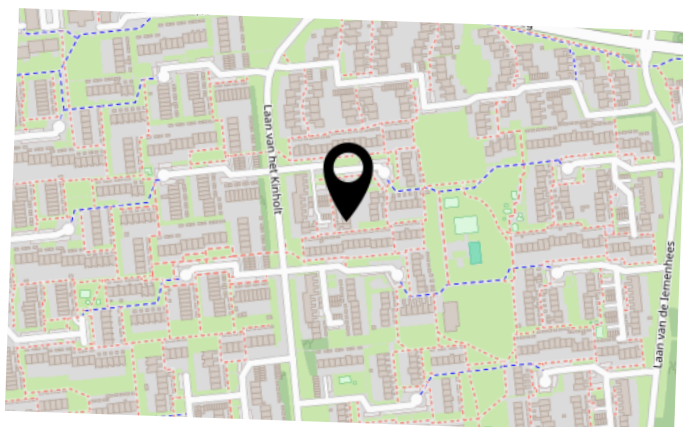
WAT IS EEN BIEDLOGBOEK

Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. In het logboek zijn er altijd een aantal standaardpunten terug te vinden: om te beginnen worden alle biedingen getoond met een exacte datumweergave. Naast de hoogte van het bod zijn ook eventuele voorbehouden en verhuishwensen in te zien. Ten behoeve van de privacy zijn alle persoonsgegevens en herleidbare details geanonimiseerd (bijvoorbeeld namen en details van voorbehouden). In sommige gevallen wordt er een motivatie opgegeven door kandidaten die bedoeld zijn voor de verkopers of makelaars, uiteraard verschijnen deze niet in het biedlogboek. Na het gunnen van de woning wordt tenslotte het 'winnende' bod getoond. Dankzij dit logboek kunnen alle kandidaten die een bieding hebben uitgebracht inzien welke biedingen er ingezonden zijn voor een woning en zo nodig het verkoopproces controleren. Het logboek wordt altijd pas achteraf gedeeld wanneer de koop 'finaal' is, na het verstrijken van alle voorbehouden zoals deze zijn opgenomen in het winnende bod.

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

HUIS expert
MAGELAARDE & TATTOER

Laan van het Kinholt 227, Emmen



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Huis - Expert

Europaweg 124

7761 AL, Schoonebeek

0524-533255

info@huisexpert.nl

www.huisexpert.nl

HUIS  **expert**
MAKELAARDIJ & TAXATEUR