HUIS expert
MAKELAARDIJ & TAXATEUR



Vraagprijs
€ 459.000 k.k.

73

TOERMALIJNDREEF

EMMEN

0524-533255
info@huisexpert.nl
www.huisexpert.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
2000

WOONOPPERVLAKTE:
113 m²

INHOUD:
531 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
388 m²





OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen op een toplocatie in Parc Sandur; met slaapkamer én badkamer op de begane grond!

In de geliefde woonwijk Parc Sandur staat deze prachtige vrijstaande woning, gebouwd in 2000 en gelegen op een perceel van maar liefst 388 m^2. Met een woonoppervlakte van 113 m^2, een uitstekende staat van onderhoud en een fraaie ligging op slechts circa 50 meter van het strand aan de Grote Rietplas, biedt deze woning alles voor comfortabel wonen én optimaal genieten.

Een van de grootste pluspunten van deze woning is de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning geschikt voor een brede doelgroep, van gezinnen tot senioren die levensloopbestendig willen wonen.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over een energielabel A, wat zorgt voor een prettig wooncomfort en gunstige energielasten. Bovendien betreft het een woning van de eerste eigenaar, een mooi bewijs van het woonplezier dat hier al jarenlang wordt ervaren. De woning is altijd zorgvuldig onderhouden; zo zijn de kozijnen nog geschilderd in 2025 en verkeert ook het interieur in uitstekende staat.

Daarnaast biedt de woning volop mogelijkheden voor de toekomst. Op de eerste verdieping is namelijk al de basis gelegd voor een tweede badkamer. De leidingen zijn aanwezig, evenals een toilet en wastafel; enkel een douche hoeft nog te worden geplaatst. Ook bestaat de mogelijkheid om een vaste trap naar de zolder te realiseren, waardoor hier eenvoudig een vijfde slaapkamer kan worden gecreëerd.
Zie jij jezelf komende zomer al wonen op deze unieke locatie, met het strand letterlijk om de hoek? Dan is dit jouw kans!

Indeling:
Begane grond
Via de overdekte entree betreedt u de woning. In de hal bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping en een keurig onderhouden toiletruimte met fonteintje.

De ruime woonkamer van circa 34 m^2 is heerlijk licht en voorzien van een fraaie erker. Aansluitend bevindt zich de keuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur waaronder een gaskookplaat, koelkast en afzuigkap. Via de schuifpui in de keuken bereikt u direct het zonnige terras.

Vanuit een tussenhal zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger bereikbaar, evenals de badkamer met douche, wastafel en tweede toilet. Grenzend aan deze hal bevindt zich de ruime slaapkamer van circa 12 m^2, voorzien van een vaste kast en rolluiken.

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van circa 9 m^2, 10 m^2 en 7 m^2.
Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische ruimte met het derde toilet, een wastafel en de cv-installatie. Dankzij de aanwezige aansluitingen is deze ruimte uitstekend geschikt om een volwaardige tweede badkamer te realiseren.

OMSCHRIJVING

Zolder
De zolder is momenteel bereikbaar via een vlizotrap en biedt volop bergruimte. Door het plaatsen van een vaste trap kan hier eventueel een vijfde slaapkamer worden gerealiseerd.

Buitenleven
De hoofdtuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u optimaal kunt genieten van de zon. Het terras, bereikbaar via de schuifpui vanuit de keuken, is voorzien van een groot zonnescherm en vormt een heerlijke plek om te ontspannen.
Een absoluut uniek pluspunt is de ligging ten opzichte van de Grote Rietplas. Op slechts circa 50 meter van de woning bevindt zich een strandje waar u op warme zomerdagen heerlijk kunt zwemmen, zonnen of ontspannen. Handdoek mee en genieten maar!
De garage is voorzien van een elektrische garagedeur en is zowel vanaf de oprit als vanuit de tuin bereikbaar.

Ligging
De ligging binnen Parc Sandur mag zonder meer bijzonder genoemd worden. De wijk staat bekend om de unieke combinatie van wonen, recreatie en natuur.
In het parkcentrum vindt u onder andere een supermarkt, diverse sportvoorzieningen, horecagelegenheden en een overdekt zwembad. Op korte afstand ligt bovendien de prachtige golfbaan Golfparc Sandur, waar u kunt genieten van een ontspannen ronde golf gevolgd door een hapje en drankje in de brasserie.

Daarnaast ligt het veelzijdige natuurgebied rond de Grote Rietplas op loopafstand. Met stranden, wandelroutes, speelvoorzieningen en volop recreatiemogelijkheden vormt dit een heerlijke omgeving voor jong en oud.

Kortom: een uitstekend onderhouden vrijstaande woning op een unieke locatie, met levensloopbestendige voorzieningen, uitbreidingsmogelijkheden en het vakantiegevoel van Parc Sandur iedere dag binnen handbereik.

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





























































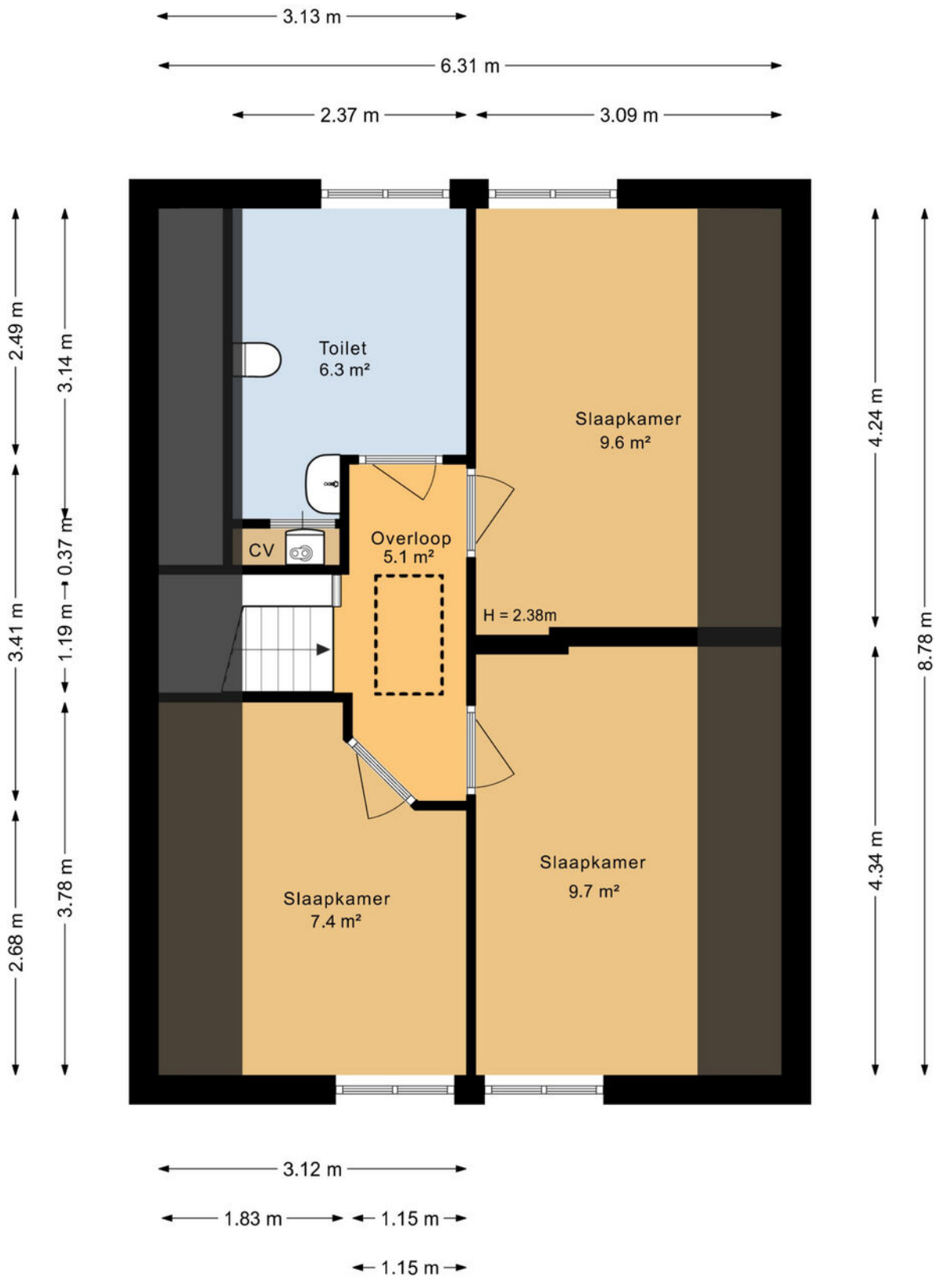




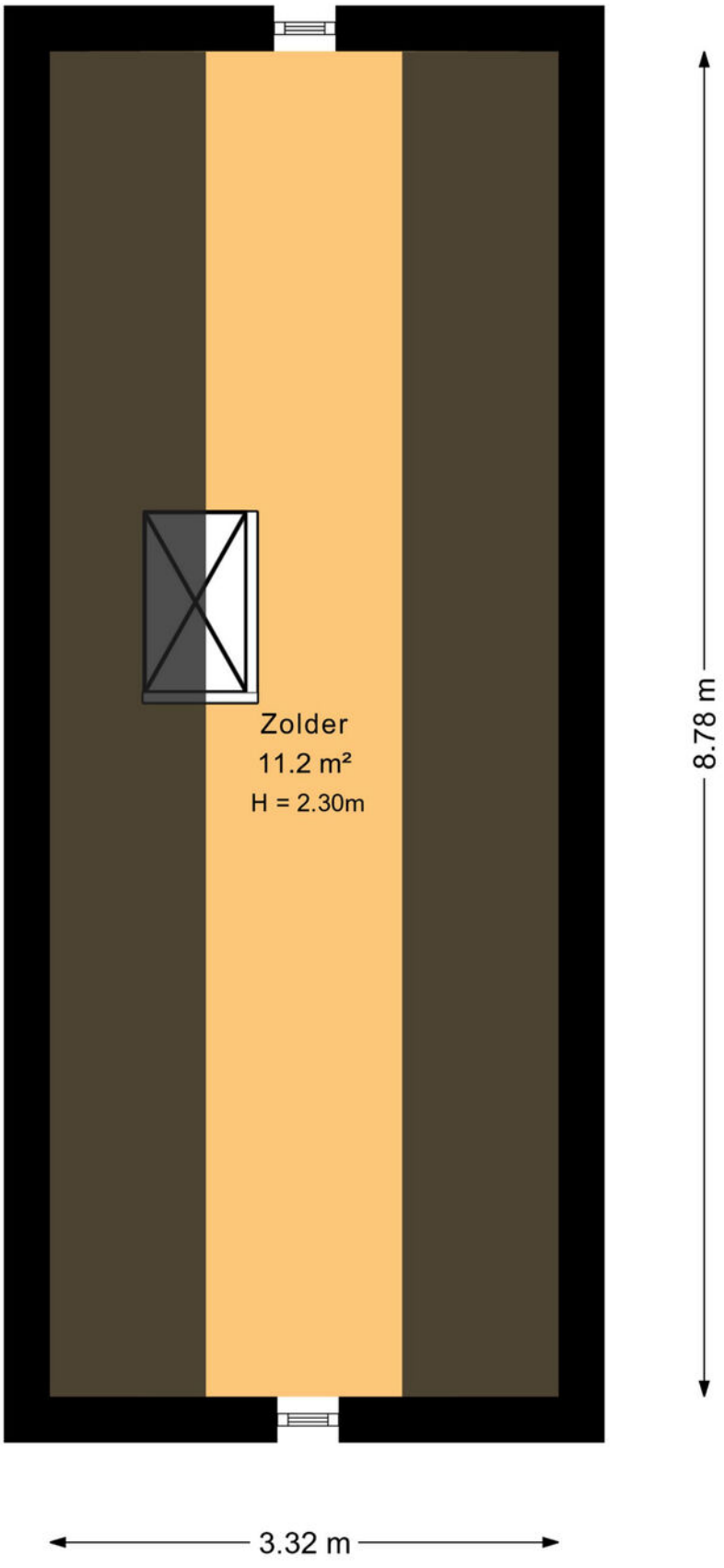
BEGANE GROND



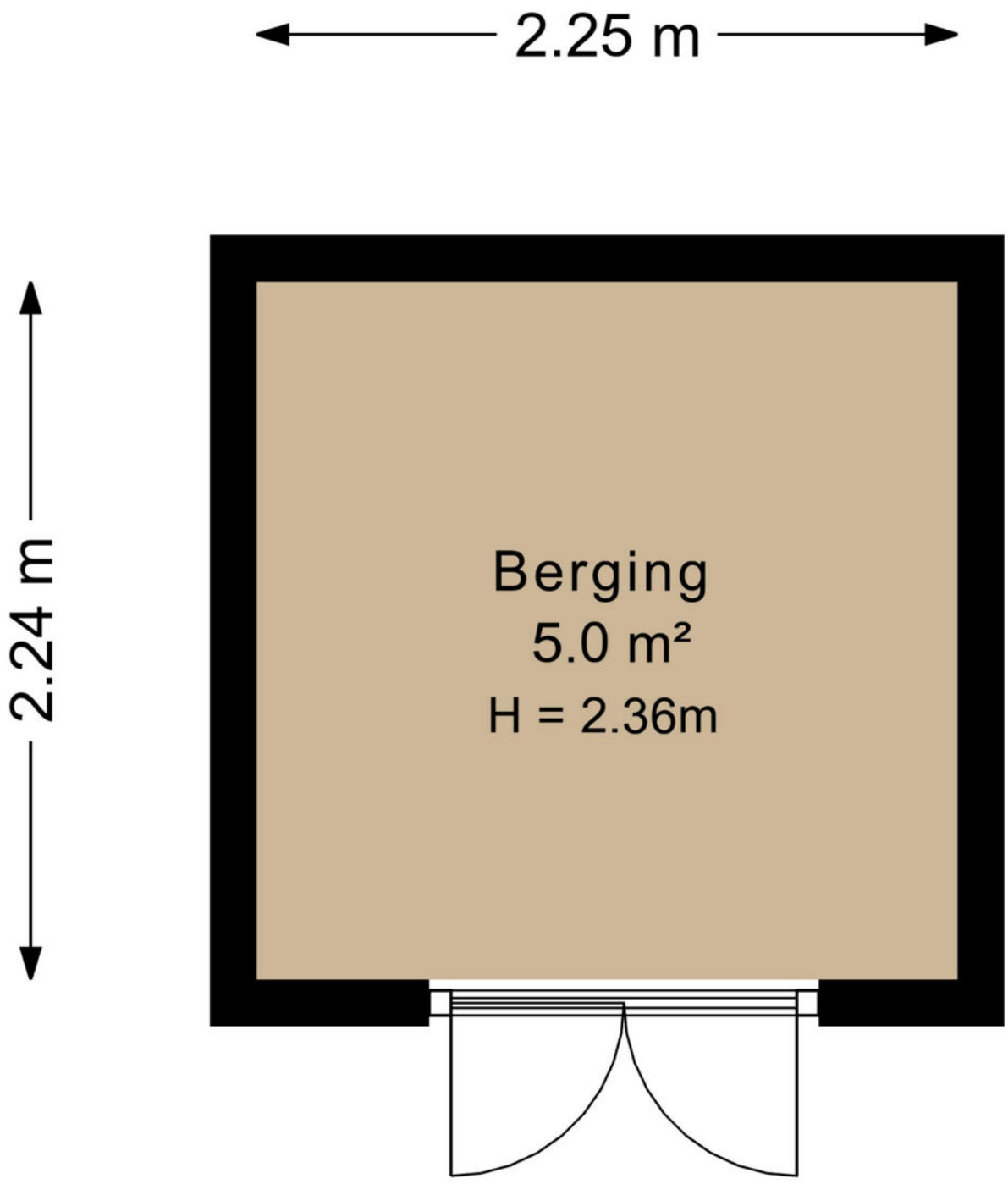
VERDIEPING


3.13 m
6.31 m
2.37 m
3.09 m
2.49 m
3.14 m
0.37 m
1.19 m
3.41 m
3.78 m
2.68 m
4.24 m
4.34 m
8.78 m
Toilet
6.3 m²
Slaapkamer
9.6 m²
CV
Overloop
5.1 m²
H = 2.38m
Slaapkamer
7.4 m²
Slaapkamer
9.7 m²
3.12 m
1.83 m
1.15 m
1.15 m

ZOLDER



BERGING



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart van Toermalijndreef 73, 7828AR Emmen

Referentie: 6a0c258263b7b615ce93c486



263	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Emmen
73	Huisnummer	Gemeentecode:	EMN00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	Y
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	263
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	388
	Bebouwing		

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 19-05-2026 om 10:55.**

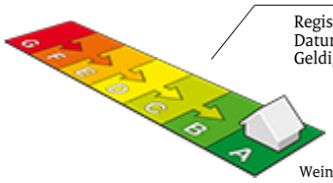
ENERGIELABEL

Rijksoverheid

Energielabel woning

Toermalijndreef 73
7828AR Emmen
BAG-ID: 0114010000367585

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel A

Registratienummer	330212242
Datum van registratie	09-12-2020
Geldig tot	09-12-2030

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	2000 t/m 2005
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Dick Smit
Examennummer	00000628
KvK nummer	08165086

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

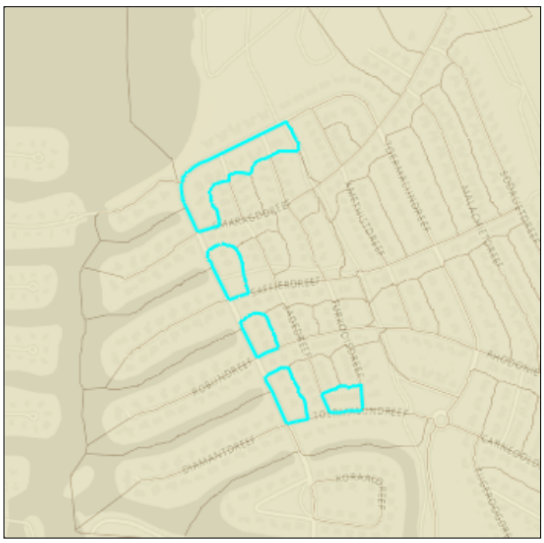
Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

FUNDERINGSVIEWER

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 7828AR

Aanmaakdatum/ -tijd: 19-05-2026 11:00:12



Percentage BAG panden gebouwd voor 1970.

- Kwetsbaar gebied - 0-20 %
- Kwetsbaar gebied - 20-40 %
- Kwetsbaar gebied - 40-60 %
- Kwetsbaar gebied - 60-80 %
- Kwetsbaar gebied - 80-100 %
- Niet kwetsbaar gebied - 0-20 %
- Niet kwetsbaar gebied - 20-40 %
- Niet kwetsbaar gebied - 40-60 %
- Niet kwetsbaar gebied - 60-80 %
- Niet kwetsbaar gebied - 80-100 %
- Stedelijk gebied - 0-20 %
- Stedelijk gebied - 20-40 %
- Stedelijk gebied - 40-60 %
- Stedelijk gebied - 60-80 %
- Stedelijk gebied - 80-100 %
- Gegevens beschikbaar op website gemeente

Dit postcodegebied (7828AR) bevat 26 panden (BAG). Van deze panden is 0% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

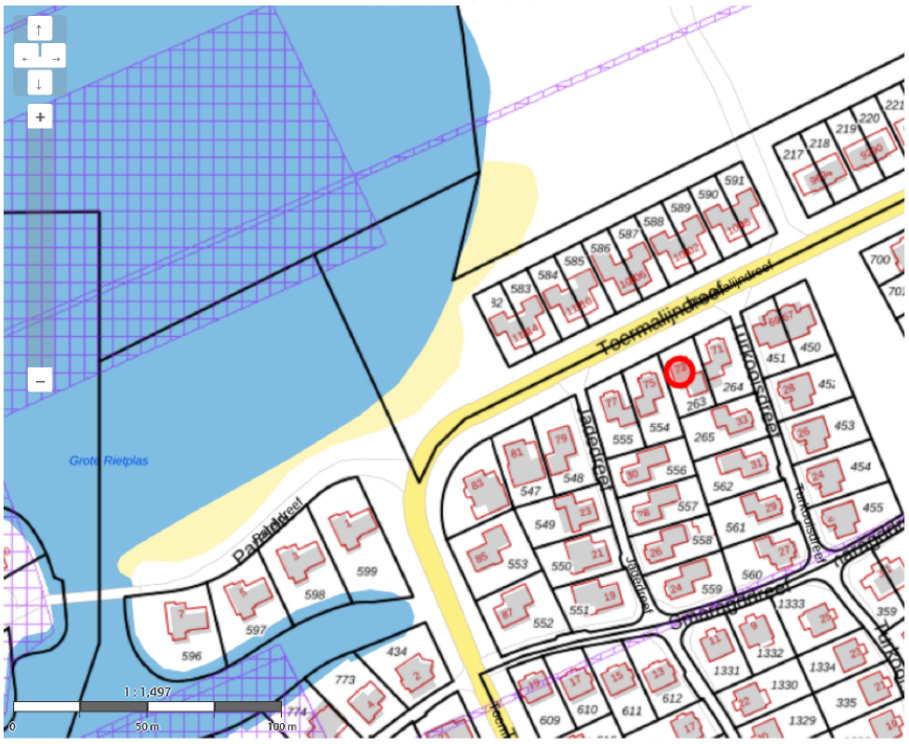
Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen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

BODEMINFORMATIE

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket
Rapport
Datum: 19-5-2026



Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	Gegevens aanwezig, status onbekend Saneringsactiviteit Voldoende onderzocht/gesaneerd Onderzoek uitvoeren Historie bekend
Mijnsteingebieten	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

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/WAARBORGSOM
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 bieders 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

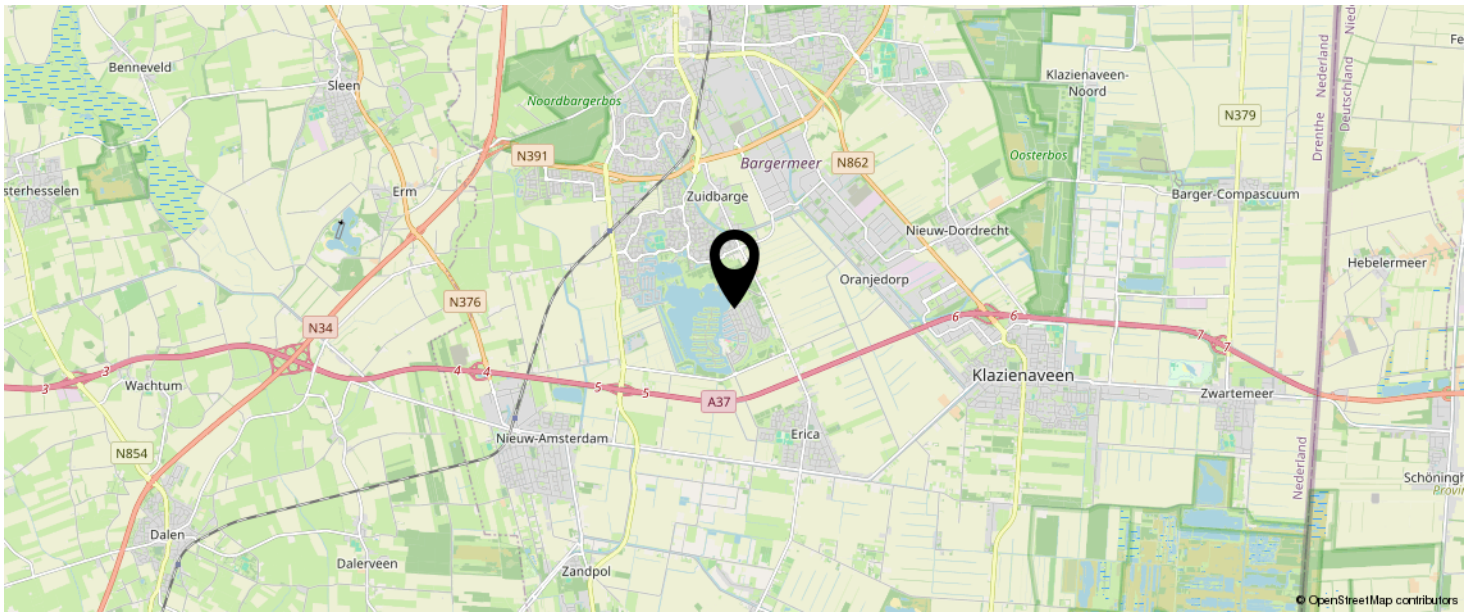
TOELICHTING

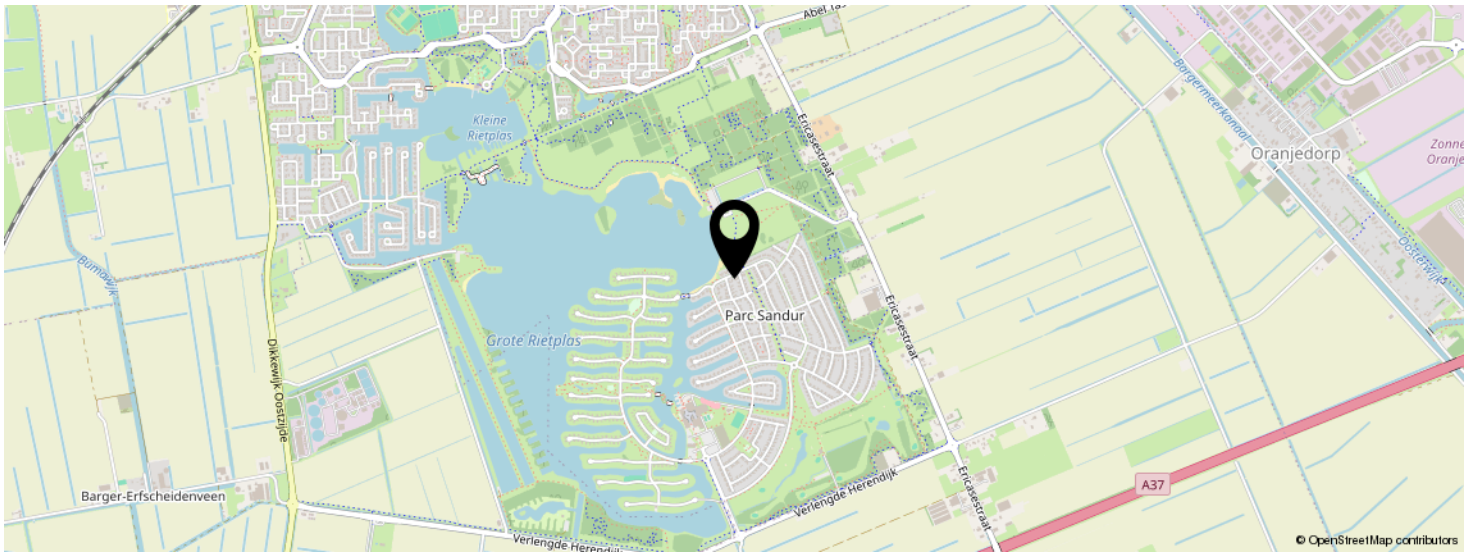
een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor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

WAT IS EEN BIEDLOGBOEK

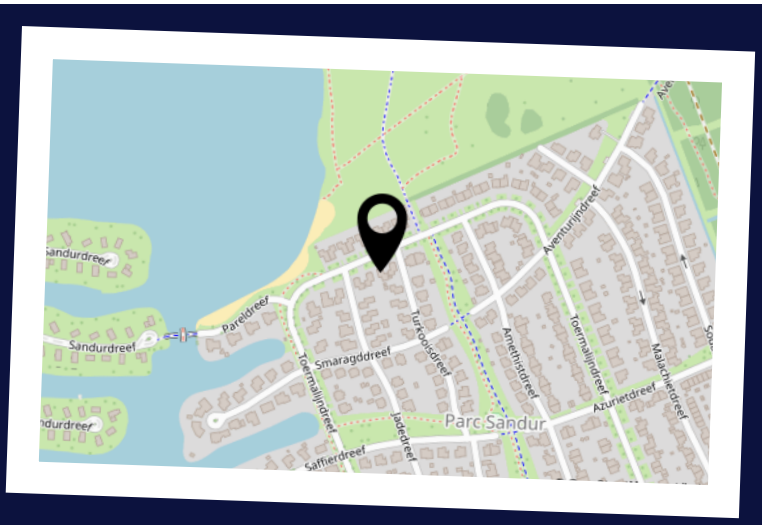
Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. In het logboek zijn er altijd een aantal standaardpunten terug te vinden: om te beginnen worden alle biedingen getoond met een exacte datumweergave. Naast de hoogte van het bod zijn ook eventuele voorbehouden en verhuiswensen 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

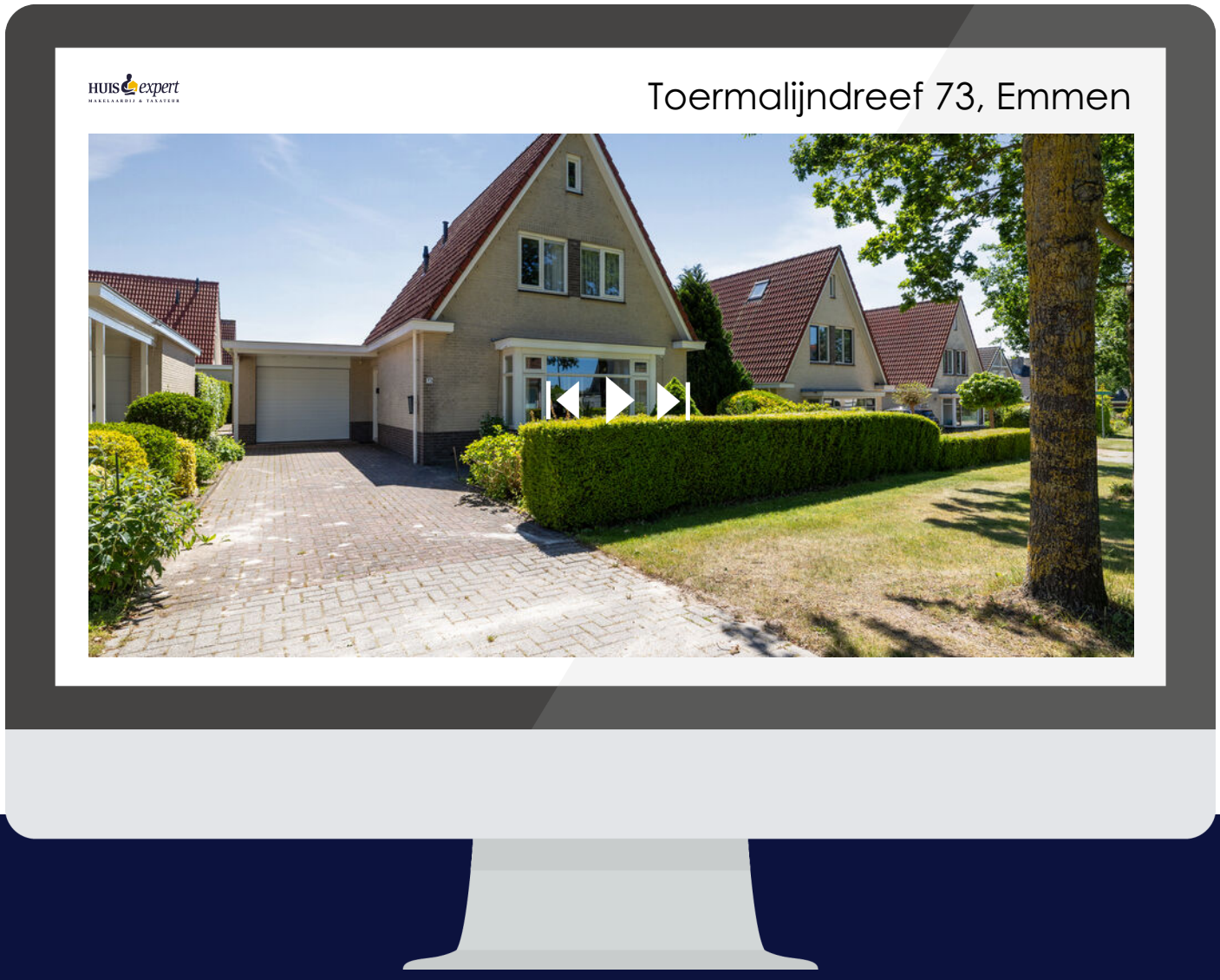




KOM JIJ HIER BINNENKORT WONEN?



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



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