



ZWANENBURG MAKELAARDIJ

verkoop aankoop verhuur taxatie



Steenbakkersweg 7-312, Erm
€ 90.000 k.k.
www.steenbakkersweg7-312.nl

Steenbakkersweg 7-312, Erm

Steenbakkersweg 7 312 Erm

Knus chalet op eigen grond in een groene omgeving

Ben jij opzoek naar een leuk vier-persoons chalet, centraal gelegen op het park op korte afstand van het water. Kijk dan niet verder. De in 2018 gemoderniseerde chalet aan de Steenbakkersweg 7-312 te Erm heeft het allemaal. De groene, onderhoudsvriendelijke tuin en de royale veranda bieden een aangename, ontspannen sfeer. Een ideale locatie voor wie op zoek is naar rust en comfort.

De chalet is gelegen op het groene en ruim opgezette chaletpark Primo, een gezellig en sfeervol park dat onderdeel uitmaakt van het grotere recreatie- en vakantiepark Ermerstrand. Dankzij de prachtige ligging aan het Ermermeer en de omringende natuur biedt Ermerstrand volop mogelijkheden voor ontspanning en vermaak, voor jong en oud.

Liefhebbers van water en actie kunnen zich hier hun vermaken met mogelijkheden van zwemmen en zonnebaden op het strand tot vissen, kanoën of zelfs waterskiën, alles is mogelijk. Wie juist komt voor rust en natuur, zit hier ook goed. De omgeving rondom het park zit vol met fiets- en wandelroutes, die je meenemen langs de mooiste plekjes van het park.

Indeling

Uniek voor park Primo is de mogelijkheid om twee auto's te kunnen parkeren op eigen terrein. Aan deze zijde van de chalet bevindt zich ook een houten schuur met eigen groepenkast voor o.a. je tuingereedschappen, tevens vind je hier de aansluiting voor de wasmachine. Wanneer je dan langs de chalet loopt, stap je zo de groene tuin in. De veranda uitnodigt je uit om nog even van de laatste zonnestralen te kunnen genieten. De veranda vormt het verbindingspunt tussen binnen en buiten.

Binnenkomst

Zodra je binnenstapt, kom je in een halfopen hal die precies in het hart van het chalet ligt. Vanuit hier loop je makkelijk door naar alle ruimtes, links richting de keuken en leefruimte en rechts naar het toilet, de slaapkamers en de badkamer. Dankzij de slimme indeling voelt de chalet licht en open aan, hierdoor lijkt de chalet groter dan je in eerste instantie verwacht. Een fijne, logische opzet die meteen goed aanvoelt.

Leefruimte en keuken

De open leefruimte voelt licht en ruim aan, vooral dankzij de grote ramen die rondom en de openslaande deuren die veel daglicht binnenlaten. Daarnaast heb je door deze openslaande deuren directe toegang tot de veranda. Op zonnige dagen haal je hiermee het buitenleven moeiteloos naar binnen.

De in 2018 vernieuwde L-vormige keuken is praktisch ingericht en beschikt over een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, een spoelbak, een koelkast, een combi-oven magnetron en voldoende opbergruimte. Alles wat je nodig hebt om eenvoudig en comfortabel te koken.

Toilet, badkamer en slaapkamers

De eerste deur bij de entree geeft je toegang tot het aparte toilet. Daarnaast vind je een slaapkamer met wat inbouwkasten en de cv-installatie. Een ideale ruimte als (kinder)slaapkamer. De badkamer heeft alles wat je nodig hebt: een frisse douche, een handige wastafel met meubel en een designradiator. Tot slot is er in de grote slaapkamer voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en (kleding)kasten. Daarnaast heb je door de openslaande deuren weer direct toegang tot de veranda.

Een leuke en handig ingedeeld vier-persoons chalet waar binnen en buiten gemakkelijk samenkomen. Dat allemaal op een centrale plek op het park met het water van het Ermermeer en de bosrijke omgeving op loopafstand

Aanvullende informatie:

- De Vereniging van Eigenaren Park Primo verzorgt onder andere: de parkkosten voor algemeen onderhoud van € 52,08 per maand. De VVE regelt ook de verlichting, de vuilafvoer en het voorschot en de afrekening van de nutsvoorzieningen. De prijs hiervan verschilt (2026).
- Er zijn parkregels opgesteld door de VvE en door het Ermerstrand.
- De ondergrond is volledig eigendom, de chalet wordt juridisch overgedragen.
- Houd rekening met beperkte financieringsmogelijkheden vanwege de recreatieve bestemming. Daarnaast betaal je 8% overdrachtsbelasting.

Bijzonderheden:

- Chalet op eigen grond, met een perceel van 268 m²;
- Individuele aansluitingen op gas en elektra, voor water betaal je een vast bedrag aan de vve;
- De chalet, de schuur en de overkapping zijn uitgevoerd in hout, een deel hiervan is recentelijk opnieuw geschilderd. De resterende deel van het schilderwerk heeft op termijn wat aandacht nodig;
- De kozijnen en het glas aan de achterzijde van de chalet hebben wat aandacht nodig, zo zijn er een aantal ramen waar er sprake is van condensvorming tussen het glas;
- Tijdens de modernisatie in 2018 is de chalet grotendeels opnieuw voorzien muur en dakisolatie;
- Omheinde groene tuin, ideaal voor kleine kinderen en huisdieren;
- Permanente bewoning is niet toegestaan.

Aanvaarding in overleg.

Meer informatie over de chalet en de omgeving kun je vinden op steenbakkersweg7-312.nl.

Benieuwd geworden naar deze fijne plek in het hart van Drenthe? Laat het ons weten dan plannen we graag een bezichtiging met je in, zodat je zelf kunt ervaren hoe prettig het hier voelt.

Proclaimer

Zwanenburg Makelaardij is verantwoordelijk voor de inhoud van deze informatie en doet er alles aan deze actueel en juist te houden. Je kunt ervan uitgaan dat de teksten, kenmerken en maatvoeringen met de grootste zorgvuldigheid zijn opgesteld en berekend. Kom je desondanks toch iets tegen dat niet correct of verouderd is, dan stellen wij je reactie bijzonder op prijs.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 90.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Bungalow, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1994
Soort dak	Zadeldak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	47 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²
Externe Bergruimte	4 m ²
Perceeloppervlakte	268 m ²
Inhoud	160 m ³

Indeling

Aantal kamers	3 (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 wastafel en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag

Energie

Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Type ketel	Combiketel gas gestookt uit 2011, eigendom

Kadastrale gegevens

Sleen R 1735

Oppervlakte

268 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg en in bosrijke omgeving

Tuin

Achtertuintuin en voortuin

Hoofdtuin

105 m² (7m diep en 15m breed)

Ligging tuin

Gelegen op noordoosten

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaande houten berging (1)

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

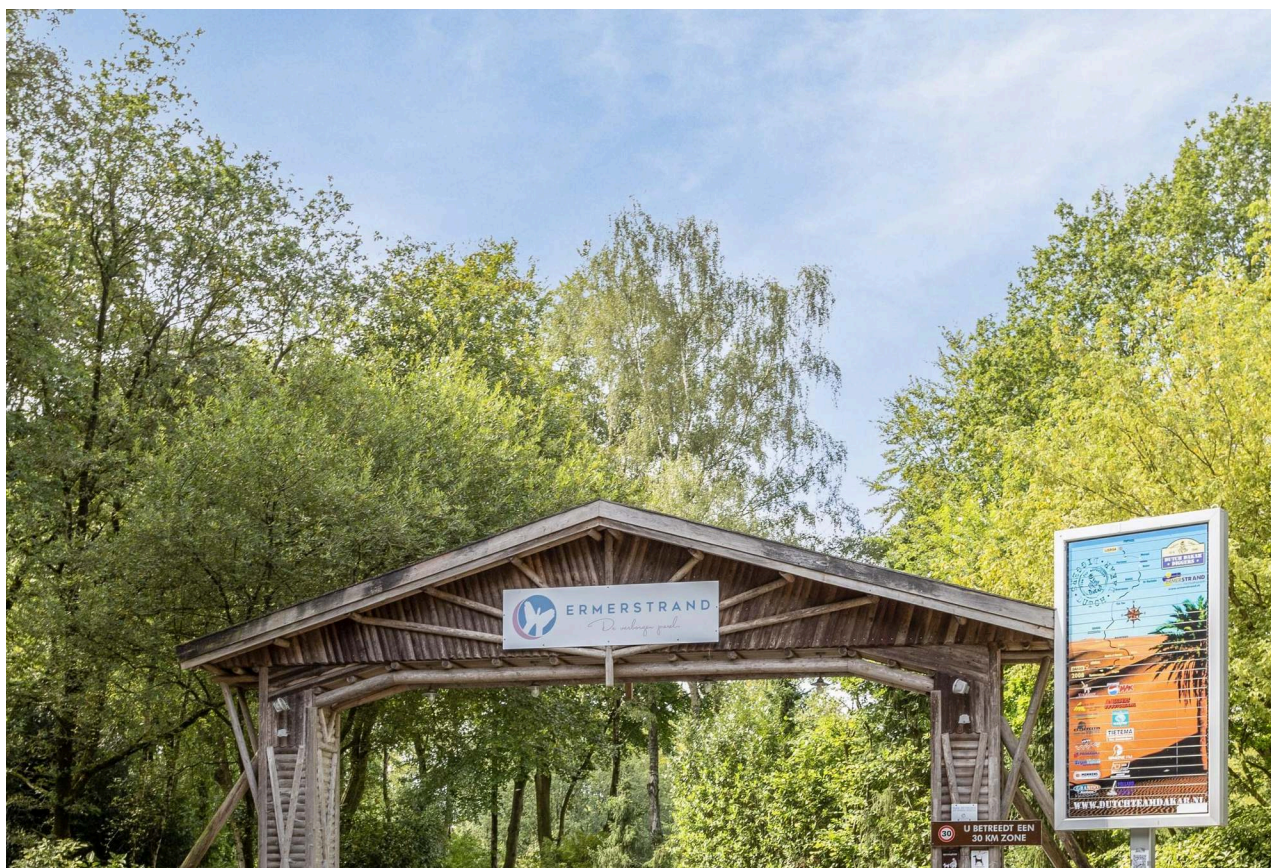
Op eigen terrein

Steenbakkersweg 7-312, Erm

















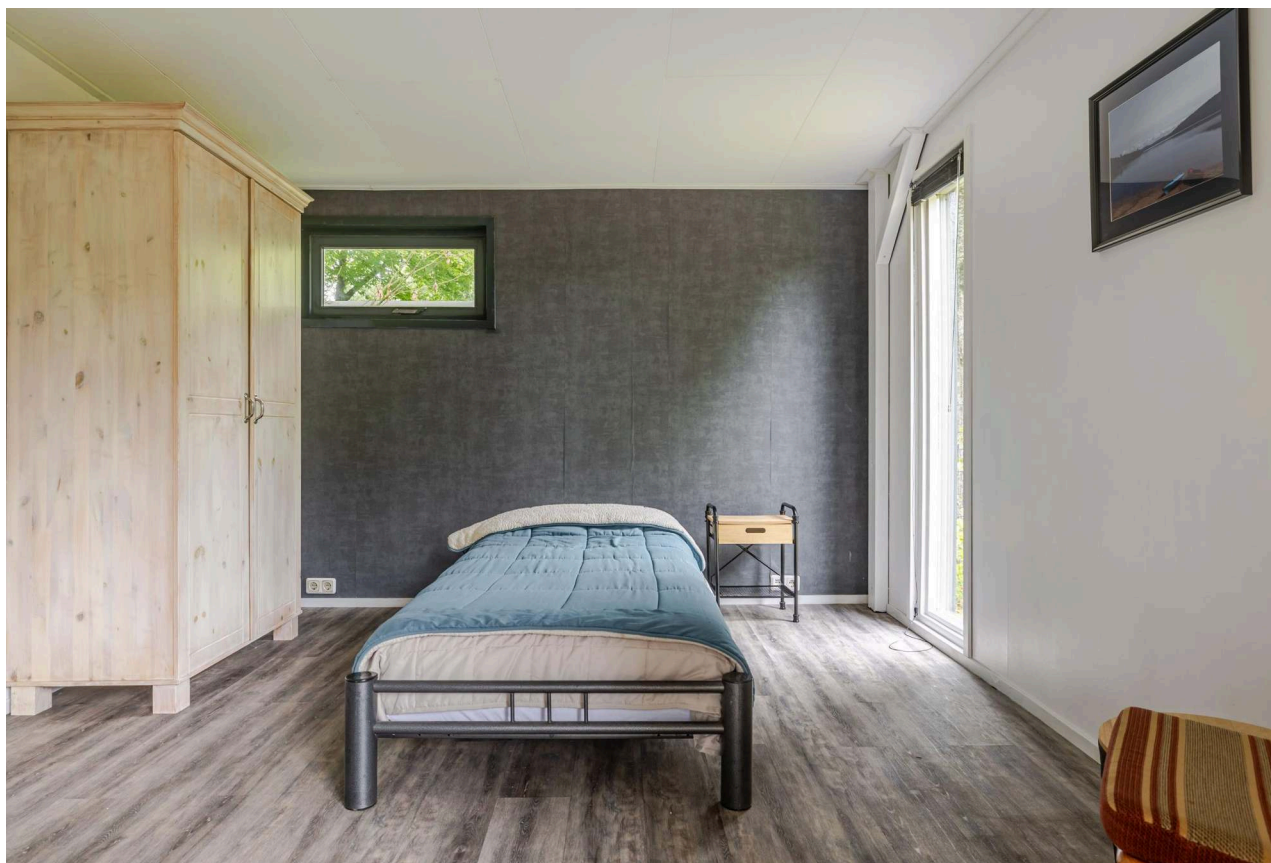














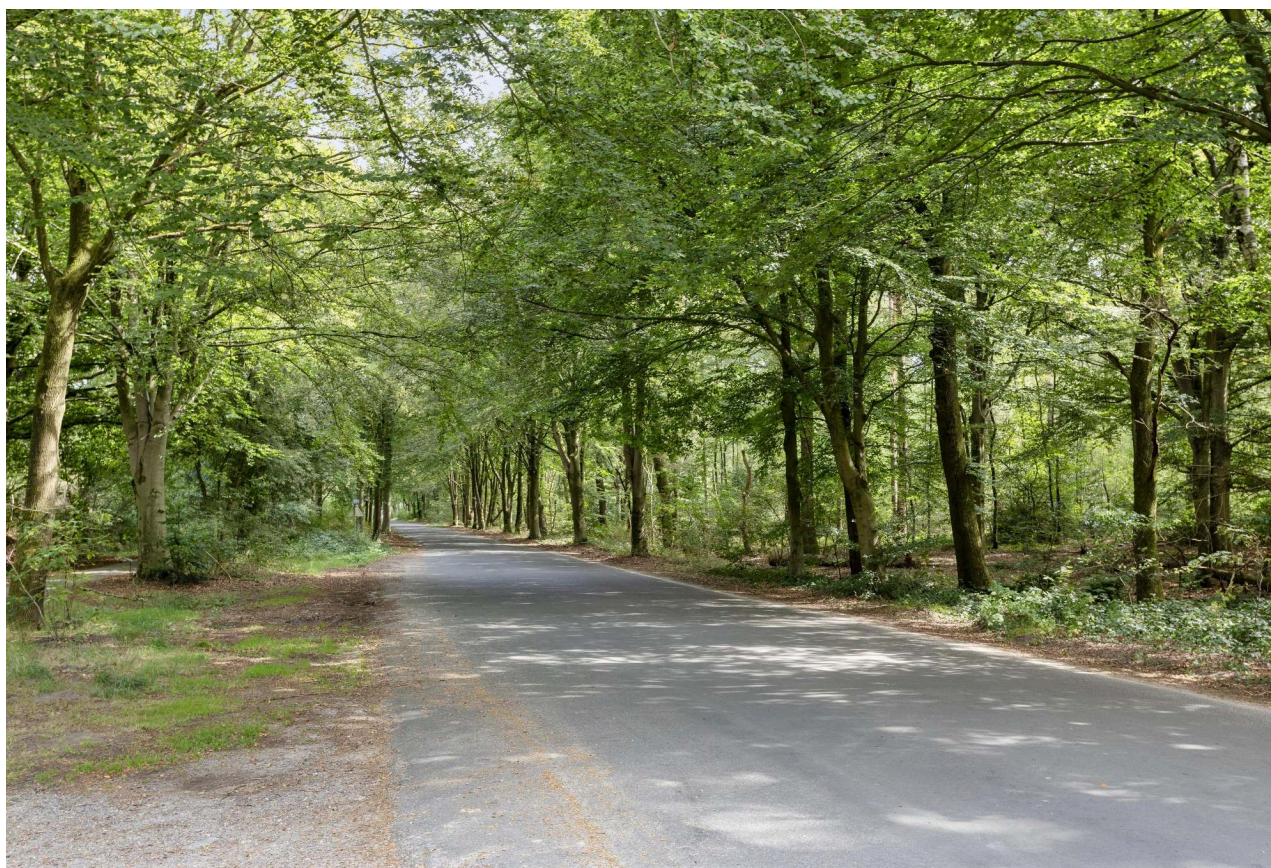
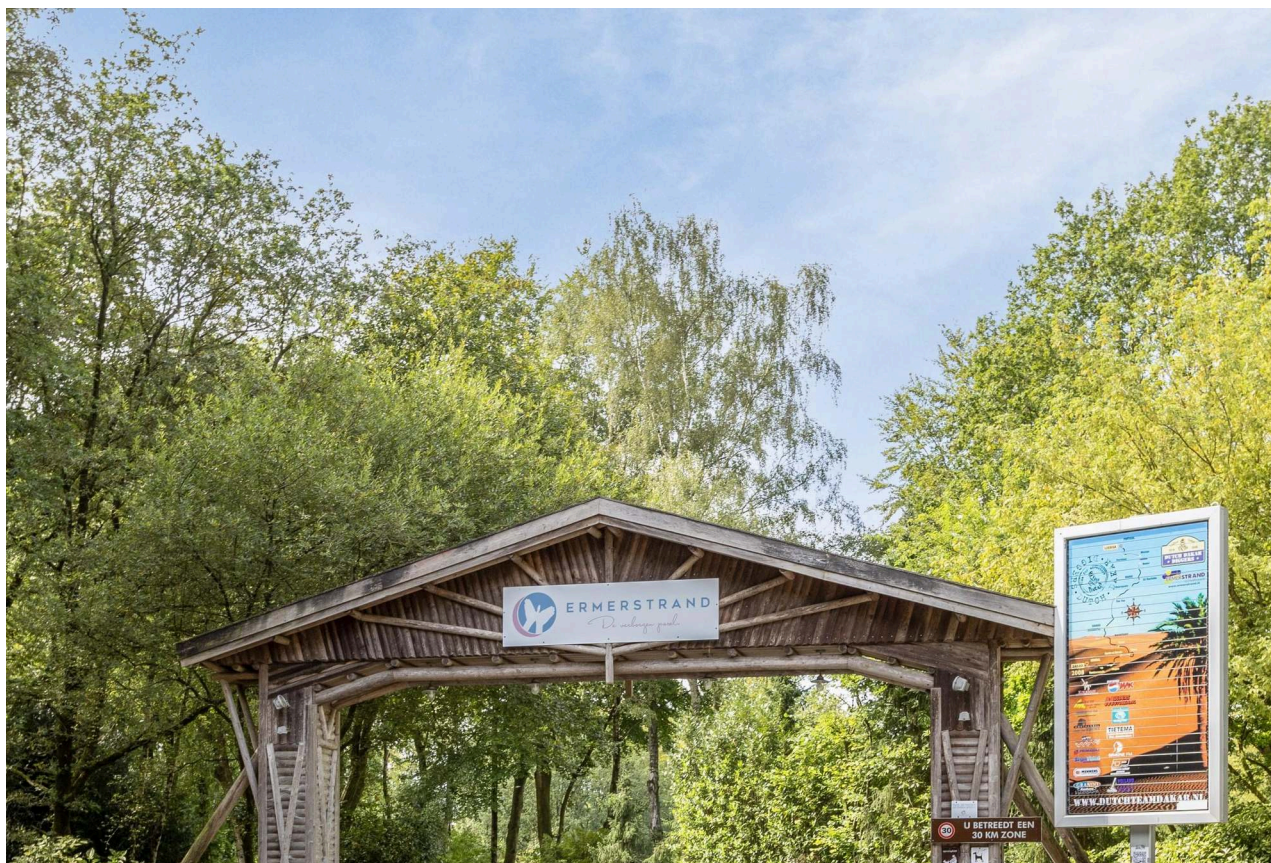




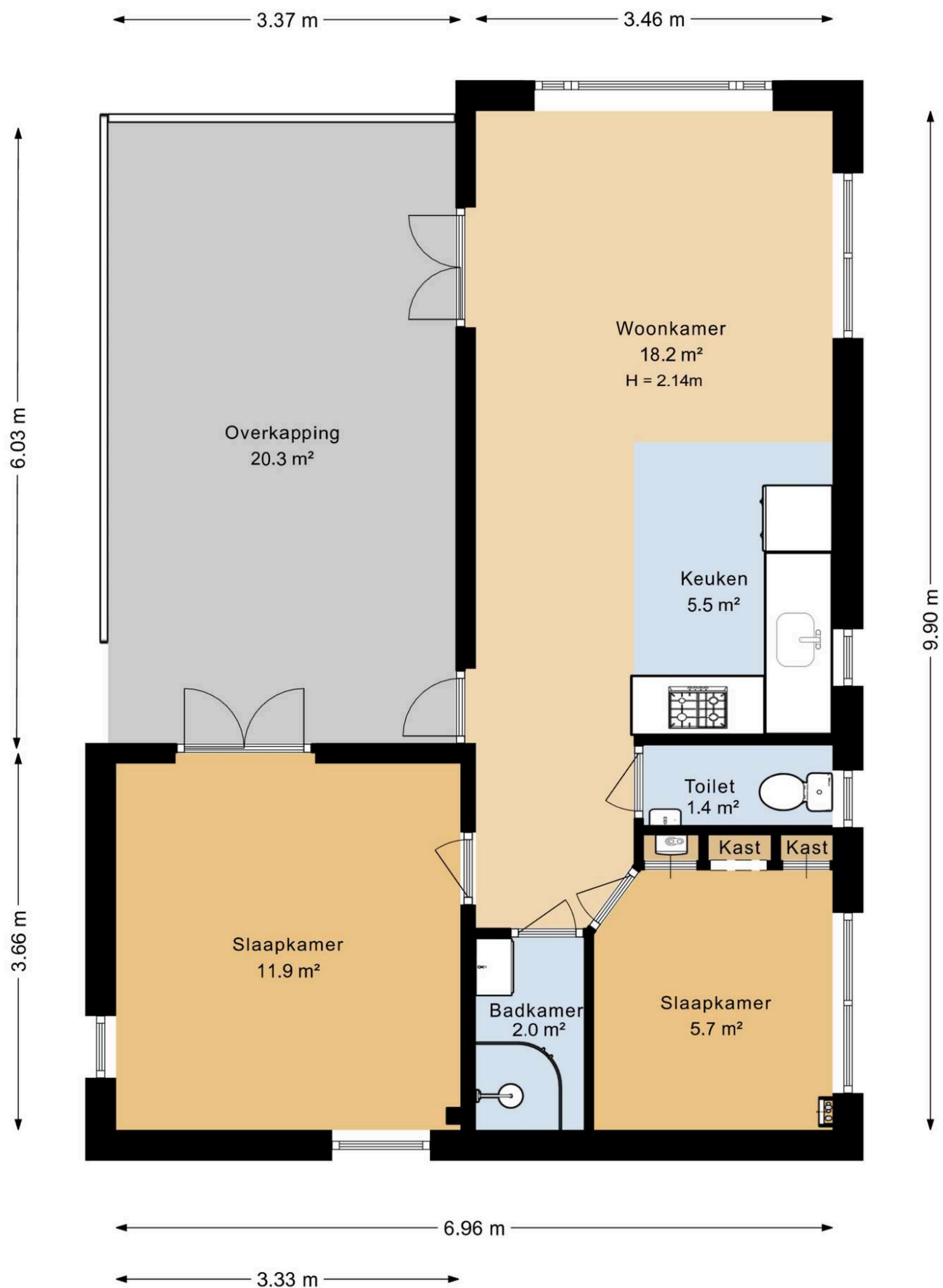






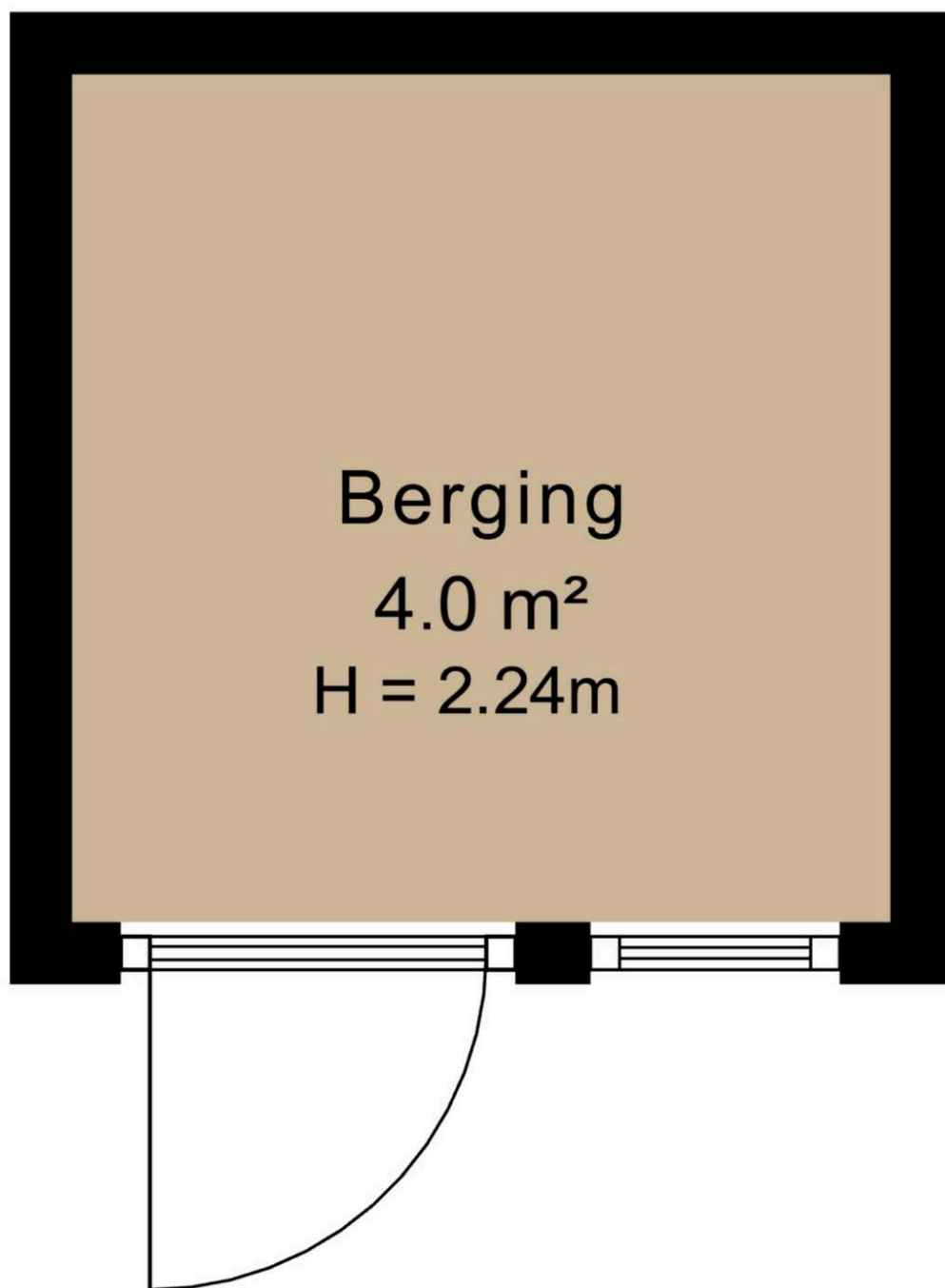


Plattegronden

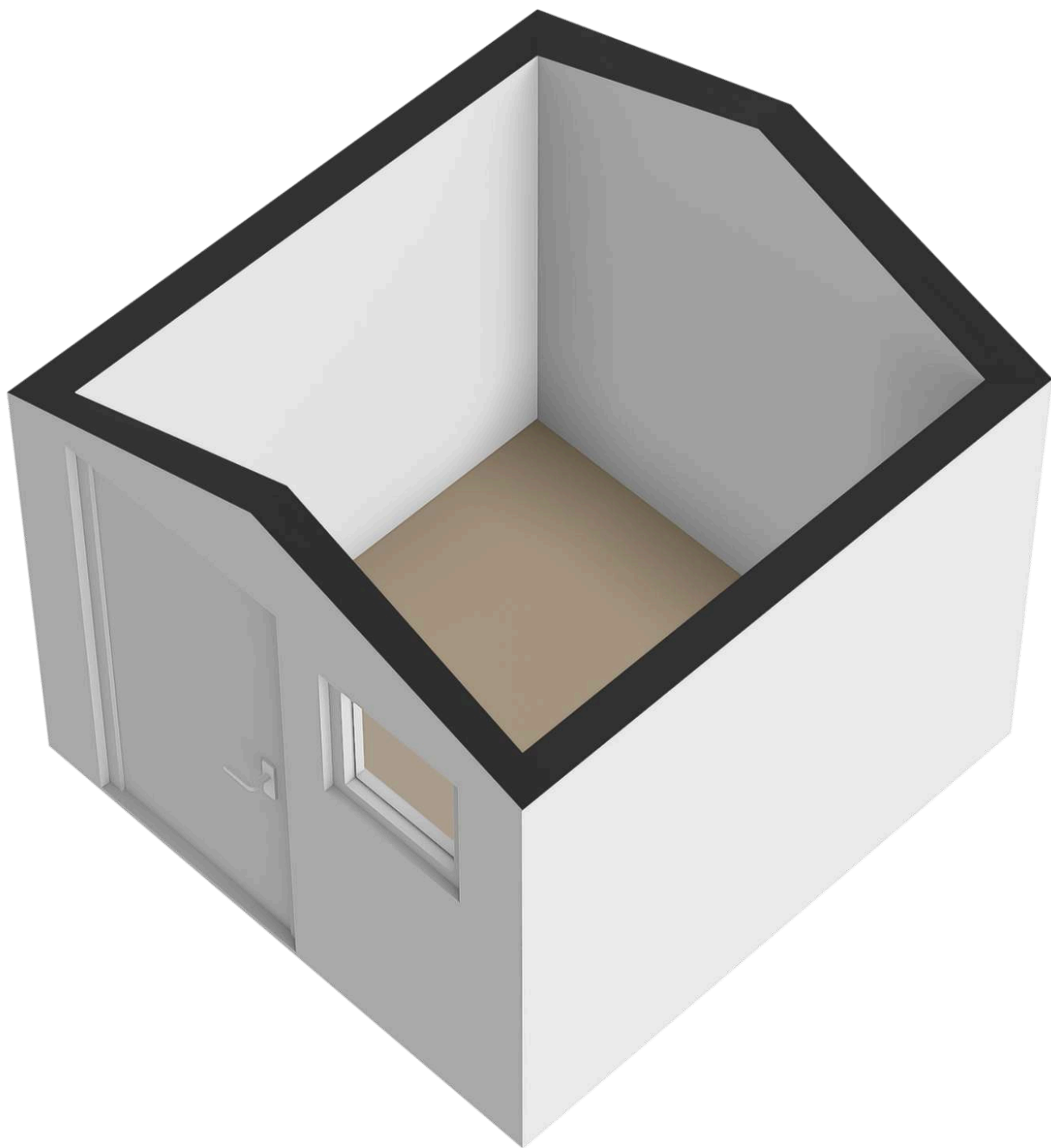




← 1.97 m →



↑ 2.04 m ↓



Meetrapport

Conform Branchebrede Meetinstructie



ZWANENBURG MAKELAARDIJ

Adres	Steenbakkersweg 7 312
Plaats	Erm
Opgemaakt door	Rik Hoekstra (NoGasCo Drenthe B.V.)
Datum meetrapport	25-09-2026

residence **view**
W O N I N G M E D I A

BBMI Meetrapport
Meetcertificaat
Conform Branchebrede meetinstructies

De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Steenbakkersweg 7 312
Plaats	Erm
Opgemaakt door	Rik Hoekstra (NoGasCo Drenthe B.V.)
Datum opmaak meetrapport	25-09-2026

Totaal		
Wonen (GOW)	46.74	m2
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m2
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	20.35	m2
Externe bergruimte (GOEB)	4.02	m2
Bruto inhoud woning	159.73	m3

Gebruiksoppervlak – Begane grond		
Wonen (GOW)	46.74	m2
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m2
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	20.35	m2
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0.00	m2
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	m2
Hoogtes < 1,50m	0.00	m2

Gebruiksoppervlak – Berging		
Wonen (GOW)	0.00	m2
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m2
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0.00	m2
Externe bergruimte: berging (GOEB)	4.02	m2
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	m2
Hoogtes < 1,50m	0.00	m2

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren.

BBMI Meetrapport

Meetinstructies

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de Meetinstructies gebruiksoppervlakte en inhoud zoals deze van kracht zijn per 1 juli 2019. Hierbij gaan we uit van de documenten 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen juli 2019' zoals uitgegeven door de Waarderingskamer. Aanvullend aan deze documenten is gebruik gemaakt van de Lijst met veel gestelde vragen en antwoorden over de hiervoor genoemde documenten betreffende de meetinstructies.

De meetinstructies geven een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte en bruto inhoud van woningen. Hiermee kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten, alsmede de bruto inhoud van individuele woningen.

Hieronder volgt een beknopte uitleg van de gebruikte termen en werkwijzen die gepaard gaan met deze meetinstructies. Voor de complete tekst verwijzen we u naar eerder genoemde documenten.

De gebruiksoppervlakte van een woning

De gebruiksoppervlakte van een woning wordt verdeeld in vier categorieën:

- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overig in pandige ruimte
- Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

De gebruiksoppervlakte van een bouwlaag is te verdelen in de gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overig in pandige ruimte. De gebruiksoppervlakten gebouwgebonden buitenruimte en externe bergruimte worden afzonderlijk bepaald.

De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,50 meter wordt niet meegerekend tot de gebruiksoppervlakte, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap.

Verder wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m²;
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,5 m².

BBMI Meetrapport

Gebruiksoppervlakte wonen en overig inpandige ruimte

De inpandige gebruiksoppervlakte van een bouwlaag wordt verdeeld in de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte.

Een oppervlakte wordt tot de overig inpandige ruimte gerekend als één van de volgende voorwaarden geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 en 2,0 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 meter is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing voor gedeelten die als woonruimte dienen en alleen wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 meter);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een *bergzolder*, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is en/of sprake is van een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m²).

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen.

De oppervlakte “onder de wand” die tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte *niet of slechts gedeeltelijk is omsloten* door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte direct naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras.

Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er *geen gedeelde muur* is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder dient de ruimte geen woonfunctie te hebben.

Bruto inhoud

Bij het bepalen van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld “woonruimte” of “overig inpandige ruimte”).

De inhoud van een bouwlaag wordt bepaald door de totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag te vermenigvuldigen met de (bruto) hoogte van die bouwlaag. De bruto inhoud van een woning wordt gegeven door de bruto inhoud van de afzonderlijke bouwlagen te totaliseren. In het geval van eengezinswoningen wordt hier de inhoud van de begane grondvloer bij opgeteld.

De totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag van de woning betreft de oppervlakte gemeten inclusief de buitenmuren, of vanaf het midden van de woningscheidende muren, inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren en inclusief nissen, trapgaten, vides, schalmgaten etc. De (bruto)

BBMI Meetrapport

hoogte van een bouwlaag wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovenliggende bouwlaag of tot en met de bovenliggende dakconstructie. Bij de inhoud van een woning worden ook ruimten meegeteld welke een hoogte hebben van minder dan 1,50 meter met uitzondering van kruipruimtes.

Aannames

Indien de buitenmuren of woningscheidende muren niet gemeten kunnen worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik zijn. (In het geval van woningscheidende muren wordt 15 cm aangehouden tot het hart van de muur).

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de (woningscheidende) vloer niet gemeten kan worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is.

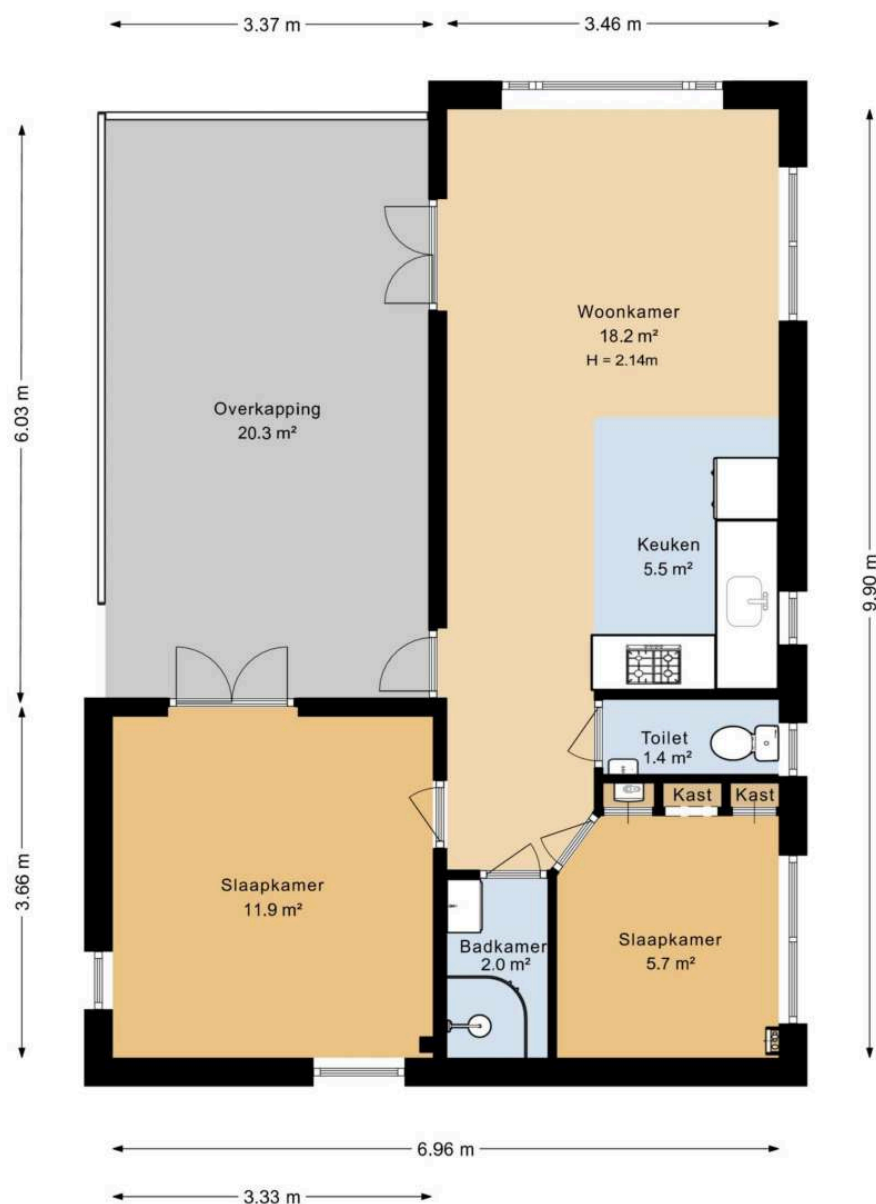
Omdat steeds gemeten wordt vanaf de bovenkant van de vloer van een bouwlaag, moet de inhoud van de vloer van de onderste bouwlaag nog bij de inhoud van de woning worden bijgeteld. Deze stap wordt alleen uitgevoerd wanneer een gehele woning wordt gemeten en niet bij het meten van een appartement. Indien sprake is van een begane grondvloer, keldervloer of "zwevende" vloer (ter plaatse de onderste vloer van de woning) dan wordt aangenomen dat deze 40 cm dik is.

Perceel

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, dan is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

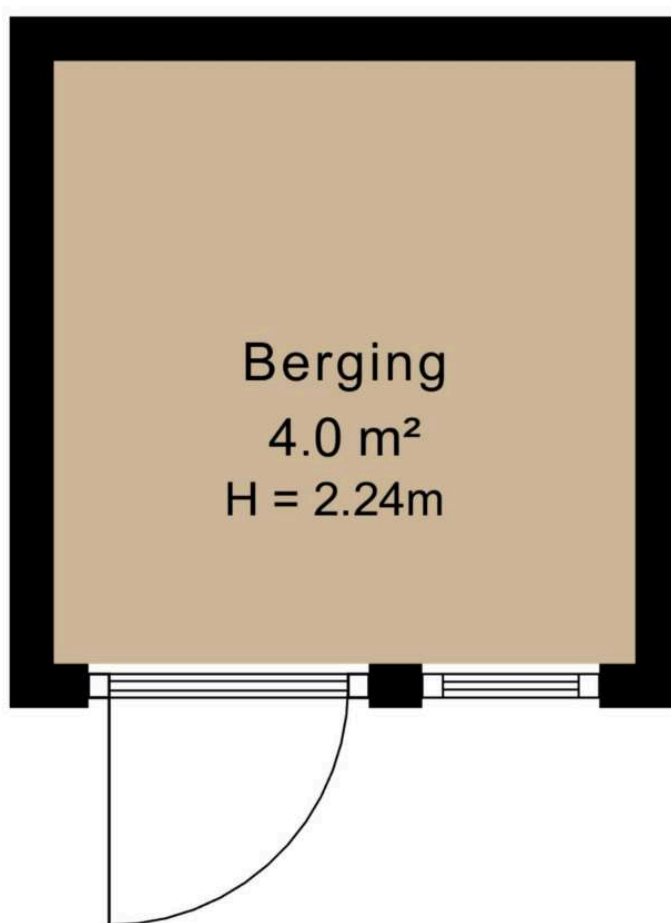
Plattegronden

Begane grond, Steenbakkersweg 7 312 te Erm



Berging, Steenbakkersweg 7 312 te Erm

← 1.97 m →



↑ 2.04 m ↓

Markeringen





ZWANENBURG MAKELAARDIJ

● verkoop ● aankoop ● verhuur ● taxatie



Professionele dienstverlening met een glimlach

Waarom zou je voor Zwanenburg Makelaardij kiezen? De meeste makelaarskantoren doen toch ongeveer hetzelfde? Wij doen er alles aan om ons te onderscheiden op het gebied van klantgerichtheid. Tevreden opdrachtgevers, daar doen we het voor bij Zwanenburg Makelaardij! Of het nu om verkoop, aankoop, verhuur, een taxatie of een andere dienst gaat, we willen altijd het beste voor jou als klant.

Aandacht of zwaandacht?

Aandacht voor onze klanten, dat vinden wij belangrijk. En wij doen er alles aan om daarin uit te blinken. Dat merk je aan onze open communicatie, positieve instelling en bereikbaarheid.

meer weten?
neem contact

● De Goornhoek 8
● 7841 HC Sleen

● 0591- 30 40 50
● info@zwanenburgmakelaardij.nl

www.zwanenburgmakelaardij.nl