

**TE KOOP AANGEBODEN**  
**DE TE RENOVEREN OF NIEUW TE BOUWEN**  
**VRIJSTAANDE EENGEZINSWONING**  
**DORPSSTRAAT 9, 7814 PR EMMEN**  
**OP EEN PERCEEL VAN 2.375 M<sup>2</sup>**  
**KADASTRAAL PERCEEL EMMEN, SECTIE S, NUMMER 583**



**Vraagprijs € 325.000,- k.k.**

**Voor inlichtingen kunt u contact opnemen met:**

**LTM Vastgoed, de heer M. Meulenberg RT**

**06-55210005,**

**E: [Rmeulenberg@outlook.com](mailto:Rmeulenberg@outlook.com)**

Namens eigenaar wordt te koop aangeboden:

**De te renoveren of nieuw te bouwen vrijstaande eengezinswoning Dorpsstraat 9 te Emmen.**

De vrijstaande woning met bijgebouwen is gelegen aan de doorgaande weg in het landelijk gebied van Weerdinge op een perceel met een oppervlakte van 2.375 m<sup>2</sup>. Via de autoluwe Meerbosweg zijn de achterliggende bossen te bereiken. Het wordt aangeboden in de staat waarin het zich nu bevindt.

De woning ligt in het buurtschap Weerdinge op fietsafstand van het centrum van Emmen. De rijksweg N34 ligt op ongeveer 10 autorijminuten.

**Beschrijving woning**

De woning is gebouwd rond 1905. De halfsteens gemetselde buitenmuren zijn aan de binnenzijde deels afgetimmerd (mogelijk met asbesthoudende plaat), doch niet geïsoleerd. Het niet geïsoleerde dak is pannen gedekt.

De begane grondvloer, waarschijnlijk met kruipruimte, is deels van hout, deels van beton, de verdiepingvloer is van hout. Ofschoon de gangbare nutsvoorzieningen aanwezig zijn, zijn deze door de nieuwe eigenaar nog aan te (laten) sluiten.

Op de begane grond bevinden zich de entree, keuken, woonkamer, kantoor/slaapkamer aan de straatzijde, bijkeuken met trap naar verdieping, toilet annex doucheruimte. Op de verdieping bevinden zich de overloop met inbouwkast, een bergruimte en 2 slaapkamers die met een houten wandconstructie van elkaar gescheiden zijn.

De houten kozijnen zijn voorzien van enkel glas. Verwarming middels gevelkachels en een schoorsteenkachel in de woonkamer (rookkanaal mogelijk asbest). Keuken met gascomfort en geiser.

**Beschrijving vrijstaand schuurtje**

Op het buitenterrein staat een vrijstaande houten schuur met houten gebinten en een betonvloer, in gebruik als berging en garage. De gevels rondom en ook het dak zijn opgetrokken met metalen damwandprofielplaten, de zijwanden staan op een gemetseld muurtje van circa 70 cm hoog.

**Beschrijving 2<sup>e</sup> vrijstaande schuurtje**

Het 2<sup>e</sup> vrijstaand schuurtje heeft met betonnen vloer, houten binnenwanden en is aan de buitenkant voorzien van metalen damwandprofielplaten op een gemetseld muurtje van circa 30 cm hoog. Het dak heeft ABC-golfplaten.

Gebruiksoppervlakte wonen	87,60	m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	2,80	m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	39,40	m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	143,4	m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	335,29	m <sup>3</sup>

*Zie het meetrapport van Zibber d.d. 16-11-2023*

### Info Omgevingsplan



#### **Voorbehouden en onderzoeksplicht koper**

Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd. Koper heeft een onderzoeksplicht terzake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn.

#### **Brochure**

De brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld en de gegevens zijn zo nauwkeurig en zorgvuldig mogelijk weergegeven. Benadrukt wordt dat vermelde afmetingen zijn afgerond. Worden ondanks de zorgvuldigheid onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.

#### **Bijlagen**

1. Fotobladen,
2. Plattegronden,
3. Kadastrale kaart met ligging perceel Emmen S 583,
4. Energielabel Dorpsstraat 9 Emmen,
5. Veel gestelde vragen,
6. Meetrapport Zibber d.d. 16-11-2023, certificaatnummer 411317, Dorpsstraat 9 Emmen.

#### **Tot slot**

**Raadpleeg uw eigen makelaar!**

Fotobladen



*Te koop Dorpsstraat 9, 7814 PR Emmen (Dr.)*

LTM Vastgoed Meulenberg, KvK 60098139,  
IBAN NL16 RABO 0155.9599.56, btw-id. NL001292071B85

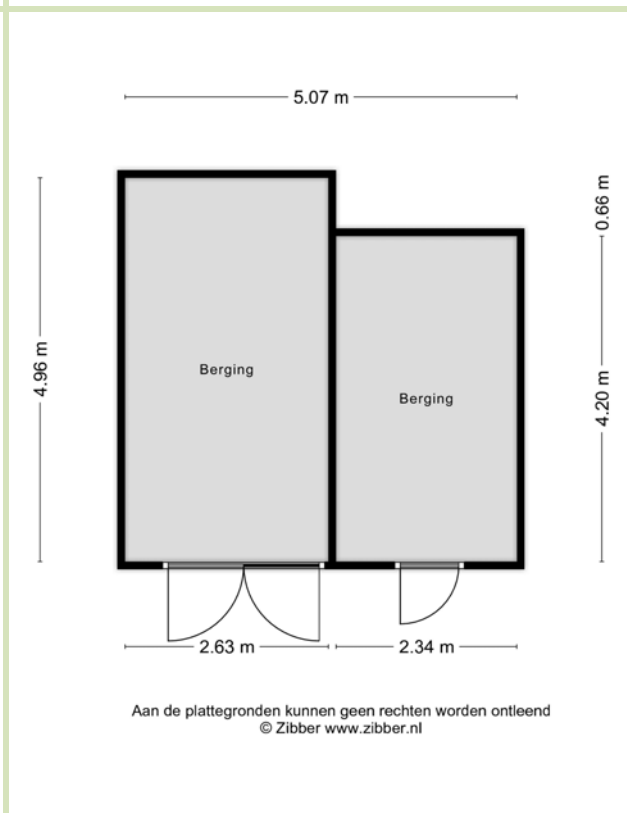
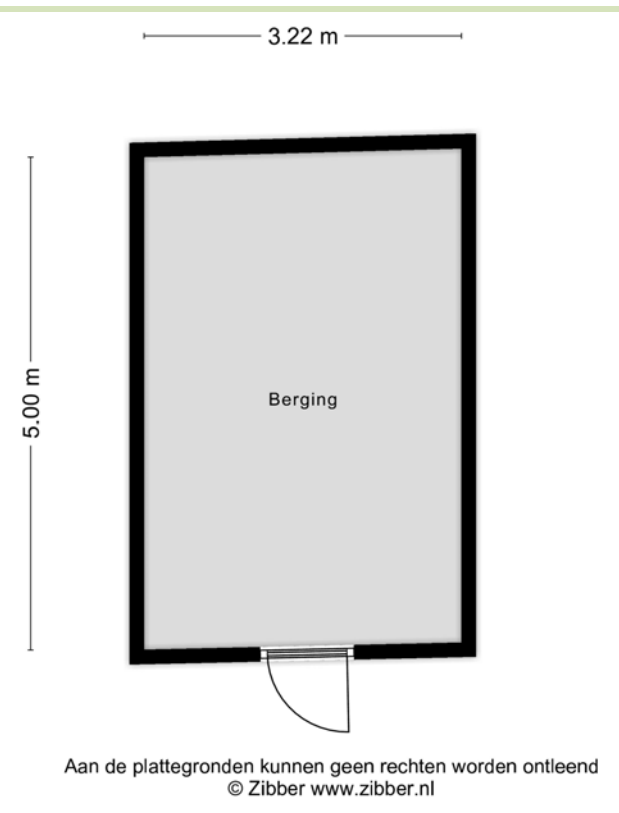
Fotobladen vervolg



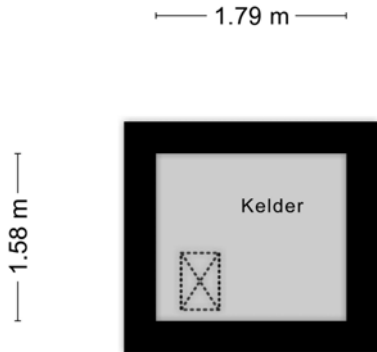
*Te koop Dorpsstraat 9, 7814 PR Emmen (Dr.)*

LTM Vastgoed Meulenberg, KvK 60098139,  
IBAN NL16 RABO 0155.9599.56, btw-id. NL001292071B85

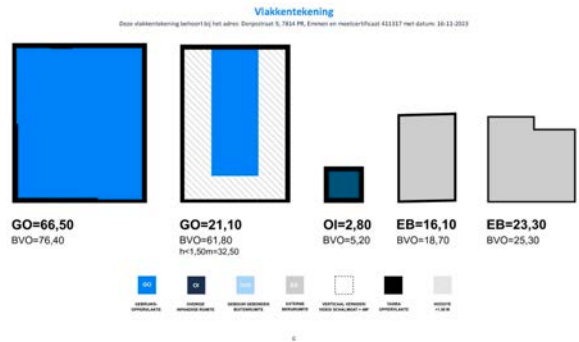
**Plattegronden**



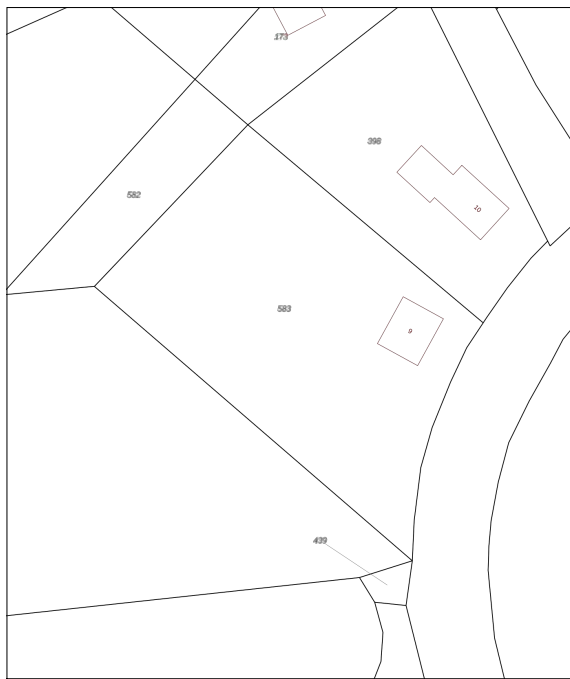
**Plattegronden vervolg**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



**Kadastrale kaart**



12345 Deze kaart is zoorgelijke  
Pictogrammen  
Pictogrammen  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorgedragde kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Emmen  
Sectie S  
Perceel 583

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een versie van dit uittreksel, geldend op 1 december 2023  
Dit versie van het kadaster en de openbare registers

kadaster

**Energie label**

Energie label woningen Registratienummer 497321646 Datum registratie 27-11-2023 Geldig tot 24-11-2033 Status Definitief

**Deze woning heeft energielabel G**



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	CR-ketel	nee ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Overig warm water toestel	nee ja
3 Daken	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
5 Ramen	11 Koeling	Niet aanwezig	nee ja
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmebehoefte in de wintermaanden Laag Gemiddeld <b>Hoog</b>	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden Laag <b>Hoog</b>	Aandeel hernieuwbare energie <b>0,0 %</b>
---	--	--

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning	Opnamedetails
Adres Dorpsstraat 9 7814PR Emmen BAG-ID: 011-41000020226	Naam I.J.H. Habets Examennummer 64233
Detailsaanduiding	Certificat houder E-Label Nederland B.V.
Woningtype Vrijstaande woning	Inschrijfnummer SKGKOB.012197 Kvk-nummer 65361040 Certificerende instelling SKGKOB Soort opname Basisopname
Bouwjaar 1905	Compactheid 2,53
Vloeroppervlakte 91 m²	

## Veel gestelde vragen

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopers reageert op uw bod. Dus: als de verkopers een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkopers zal overleggen.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?

De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

### Kan de verkopers de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkopers kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkopers kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkopers een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

### Wanneer komt de koop tot stand?

Als gevolg van de nieuwe wet koop onroerende zaken wordt er na 1 september 2003 vanuit gegaan dat de koopovereenkomst tussen verkopers en koper pas tot stand komt, als deze schriftelijk wordt aangegaan. Dit in tegenstelling tot voor 1 september 2003 waarin de koopakte een weergave was van wat de partijen reeds mondeling overeen waren gekomen. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Gedurende deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden.

### Wanneer begint/eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

### Maakt het voor het begin van de bedenktijd uit of er ontbindende voorwaarden zijn- overeengekomen?

Nee, ontbindende voorwaarden staan helemaal los van de bedenktijd. Het maakt dus ook niet uit of zij ten behoeve van de koper of de verkopers zijn opgenomen.

### Moet de ontbinding binnen de bedenktijd schriftelijk gebeuren?

Nee, als daarover niets is afgesproken is de ontbinding vormvrij en mag er dus ook mondeling worden ontbonden. Partijen mogen nadere eisen overeen komen, zoals schriftelijke ontbinding. Overigens doet een koper er met het oog op het bewijs verstandig aan om de overeenkomst altijd schriftelijk te ontbinden, ook als er geen nadere eisen zijn gesteld.

### Duurt de wettelijke bedenktijd maximaal drie dagen?

Nee, de bedenktijd duurt minimaal drie dagen. Omdat de algemene termijnwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van de Wet wordt de bedenktijd zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

### Akte getekend / Laatste dag bedenktijd(\*)

Maandag / Donderdag Dinsdag / Vrijdag Woensdag / Maandag Donderdag / Maandag Vrijdag / Dinsdag Zaterdag / Dinsdag Zondag / Woensdag. (\*) behoudens algemeen erkende feestdagen

### Mag er ook een bedenktijd voor de verkopers worden opgenomen?

In principe wel. Het betreft echter geen wettelijke bedenktijd, dus moet het wel overeengekomen zijn.

### Wat is een bankgarantie / waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper is het gebruikelijk om overeen te komen, dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet zal nakomen.

In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als de koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

### Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.