

TE KOOP



Laan Van De Iemenhees 70, Emmen

Vraagprijs € 179.500 K.K.

Vodoz Makelaardij
Brugstraat 156
7891 AV Klazienaveen

0591 - 317681
www.vodoz.nl
info@vodoz.nl


Vodoz
makelaardij
Op het juiste adres, met uw adres!



> Kenmerken

Woonoppervlakte
88m²

Perceeloppervlakte
322m²

Inhoud
237m³

Bouwjaar
1973

Prijs

Vraagprijs 179.500 K.K.

Soort woning

BUNGALOW

Aantal kamers

3

Aantal slaapkamers

2

Energielabel

D

Isolatie

gedeeltelijk dubbelglas



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 VBO voorwaarden.



> Omschrijving

Ben jij klaar om een klushuis om te toveren tot een ware droomwoning? Dan is deze hoekbungalow aan de Laan van de Iemenhees 70 in Emmen precies wat je zoekt! Pak je gereedschap en ga aan de slag om jouw perfecte woning te creëren.

Bijzonderheden:

- Hoekwoning.
- Cv-ketel Intergas 2014
- Kluswoning (dakbedekking dient vervangen te worden. Dak nehobo)
- Bouwkundig rapport aanwezig.
- Kavel van 322m2

Deze hoekbungalow is gelegen in de gezellige wijk Emmerhout, waar je kunt genieten van rust en ruimte. Met winkels, scholen en openbaar vervoer in de buurt is dit de ideale plek om te wonen. Of je nu naar het centrum van Emmen wilt of even lekker de natuur in wilt trekken, alles is binnen handbereik!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. We staan klaar om je te helpen bij het realiseren van jouw woondromen in Emmen!

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 vbo-voorwaarden.



> Begane grond

U komt binnen in de hal waar zich de meterkast bevindt. Tevens vind u hier de kruipruimte en de garderobenis. Vervolgens komt u in de woonkamer met deur naar de tuin. Vanuit de woonkamer komt u in de keuken. De keuken is nu voorzien van een simpele inbouwkeuken zonder apparatuur. Achter de keuken bevindt zich de berging met cv-opstelling en toegang tot buiten. Vanuit de tussenhall komt u in de twee slaapkamers, het toilet en de badkamer.

De woning is van binnen toe aan een grondige opknapbeurt. Het dak van de woning dient vervangen te worden. Ook de tuin dient grondig gesnoeid te worden.

Parkeren is mogelijk op de openbare parkeerplaatsen aan het einde van het blok.

De tuin is gelegen op het westen. Na een grondige snoeibeurt kunt u genieten van de middag en avond zon.

Omdat de woning gelegen is op een hoekkavel is de tuin vanaf de voorzijde bereikbaar.

De woning is gelegen op een perceel van 322m².







> Bouwkundig

2023 10:00 Overzicht

Onderwerp	Resultaat
1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage	
2 Inspectie & woningdetails	
4 Informatie van verkoper of eigenaar	
4.1 Gebreken & overige meldingen	
4.2 Asbest	
4.3 Riolering en afvoeren	
4.4 Installaties & Apparaten	
6 Kap/dak constructie van de woning	Goed
6.1 Kap/dak constructie	Goed
8 Dakopeningen	Goed
8.2 Dakramen en lichtkoepels	Goed
Dakraam en/of lichtkoepel	Goed
Constructie rond dakraam	Niet waarneembaar
Aansluitingen dakraam <-> dak	Goed
Overige opmerkingen dakraam	Goed
10 Vloeren, wanden, plafonds en overige	Matig
10.1 Vloeren in de woning	Goed
10.2 Vloerafwerking	Matig
10.4 Wand in de woning	Onvoldoende
10.5 Plafonds in de woning	Onvoldoende
11 Schilderwerk in de woning	Matig
11.1 Binnenkozijnen & deuren	Matig
11.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde	Matig
11.3 Plafond schilder en sauswerk	Matig
12 Binnenkozijnen & deuren	Voldoende
12.1 Hang & sluitwerk	Voldoende
12.2 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren	Goed
13 Keuken & Sanitaire groepen	Voldoende
13.1 Badkamer	Voldoende
Badkamer samenvatting	Voldoende
Vochtmeting badkamer	Onvoldoende
Kitwerk badkamer	Matig
Voegwerk badkamer	Goed
Wand en vloerafwerking badkamer	Matig
Ventilatie badkamer	Voldoende
Opmerkingen ventilatie	Matig
Overige opmerkingen badkamer	Goed
Wand schilder en sauswerk	Matig
Elektra en aarding in de badkamer	Goed
Aarding badkamer	Goed
Wandcontactdozen	
13.2 Toilet	Voldoende
Voorzieningen in toilet	Goed
Tegel, kit en voegwerk	Matig

> Bouwkundig

Onderwerp	Resultaat
Ventilatie	Goed
Opmerkingen ventilatie	Voldoende
Gebreken toilet & voorzieningen	Goed
13.3 Keuken	Voldoende
Algehele indruk keuken	Voldoende
Installatie/water keuken	Goed
Keukenmeubel/kast	Matig
Overige opmerkingen/gebreken	Matig
14 Installaties, gas, water en elektra	Voldoende
14.1 Elektra installatie	Matig
Bedrading	Goed
Groepen en meterkast	Matig
Aantal groepen	Matig
Hoofdschakelaar	Matig
Aardlekschakelaar	Onvoldoende
Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten	Matig
Randaarde op wandcontactdozen	Goed
14.2 Watersysteem	Goed
Gebreken en/of opmerkingen watersysteem	Matig
14.3 Gasinstallatie	Goed
14.4 Centrale verwarming woning	Voldoende
Verwarming (ketel)	Voldoende
Onderhoud & bouwjaar	Goed
Opmerkingen CV ketel	Matig
14.7 Radiatoren	Goed
15 Ventilatie in de woning	Onvoldoende
15.1 Ventilatie systeem	Matig
15.3 Ventilatioosters op beglazing/kozijn	Onvoldoende
17 Kruipruimte	
17.1 Beton of steenachtige vloer	Matig
Vloerconstructie	Goed
Klimaat en ventilatie kruipruimte	Matig
Ventilatie kruipruimte verbeteren	Onvoldoende
18 Overige opmerkingen kruipruimte	Matig
18.1 Vloerluis t.b.v kruipruimte	Voldoende
18.3 Overige opmerkingen kruipruimte	Matig
19 Riolering in woning/kruipruimte	Matig
20 Overige afvoeren	Goed
21 Fundering van de woning	Goed
21.1 Opmerkingen en/of afwijkingen fundering	Goed
21.2 Extra risico fundering	
22 Optrekkend vocht	Matig
24 Daken	Matig
24.1 Dakvlak doorzadeling	Goed
24.6 Bitumen dak	Onvoldoende
Algehele conditie bitumen dak	Onvoldoende

> Lijst van zaken

Onderwerp	Resultaat
24.15 Diverse dak	Matig
26 Overige dak en/of gevel doorvoeren	Voldoende
28 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	Onvoldoende
28.2 Boeiboorden	Onvoldoende
29 Afwatering en hemelwaterafvoeren	Voldoende
29.1 Opmerkingen of gebreken HWA	Voldoende
30 Gevels	Voldoende
30.1 Uitlijning van de woning	Goed
30.2 Zetting en scheurvorming (metselwerk)	Matig
30.3 Voegwerk gevels	Onvoldoende
30.6 Bevindingen gevel(bekleding)	Goed
30.8 Overige gebreken gevels	Matig
30.10 Trasraam	Goed
34 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	Matig
34.1 Hang- en sluitwerk kozijnen	Matig
34.2 Houtrot kozijnen	Onvoldoende
34.5 Kozijnen montage & gevelaansluitingen	Goed
34.6 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen	Matig
34.7 Kozijn vervuiling	Matig
34.10 Beglazing	Onvoldoende
Beglazing	Onvoldoende
34.11 Overige gebreken kozijnen	Matig
35 Schilderwerk buiten de woning	Onvoldoende
35.2 Schilderwerk (per direct uitvoeren)	Onvoldoende
Kozijn schilderwerk	Onvoldoende
Deuren schilderwerk	Onvoldoende
Overstekken en boeiboorden schilderwerk	Onvoldoende
Overige schilderwerk	Onvoldoende
41 Buiten de woning (tuin e.d)	Matig
41.2 Metselwerk buiten de woning	Matig
42 Slotopmerking & uitsluitingen	Goed

> Lijst van zaken

Kosten

Onderwerp	Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeter kosten
1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage	€0	€0	€0
2 Inspectie & woningdetails	€0	€0	€0
4 Informatie van verkoper of eigenaar	€0	€0	€0
6 Kap/dak constructie van de woning	€0	€0	€0
8 Dakopeningen	€0	€0	€0
10 Vloeren, wanden, plafonds en overige	€360	€350	€425
11 Schilderwerk in de woning	€0	€720	€2.520
12 Binnenkozijnen & deuren	€0	€190	€0
13 Keuken & Sanitaire groepen	€1.000	€1.813	€240
14 Installaties, gas, water en elektra	€210	€1.040	€0
15 Ventilatie in de woning	€0	€0	€0
17 Kruipruimte	€640	€0	€0
18 Overige opmerkingen kruipruimte	€485	€440	€0
19 Riolering in woning/kruipruimte	€0	€0	€760
20 Overige afvoeren	€0	€0	€0
21 Fundering van de woning	€0	€0	€0
22 Optrekkend vocht	€0	€0	€0
24 Daken	€9.765	€0	€0
26 Overige dak en/of gevel doorvoeren	€0	€40	€0
28 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	€1.320	€0	€0
29 Afwatering en hemelwaterafvoeren	€0	€105	€0
30 Gevels	€715	€660	€260
34 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	€920	€1.940	€0
35 Schilderwerk buiten de woning	€5.245	€0	€0
41 Buiten de woning (tuin e.d)	€360	€0	€0
42 Slotopmerking & uitsluitingen	€0	€0	€0
Totaal	€21.020	€7.298	€4.205



> Wonen in Emmerhout

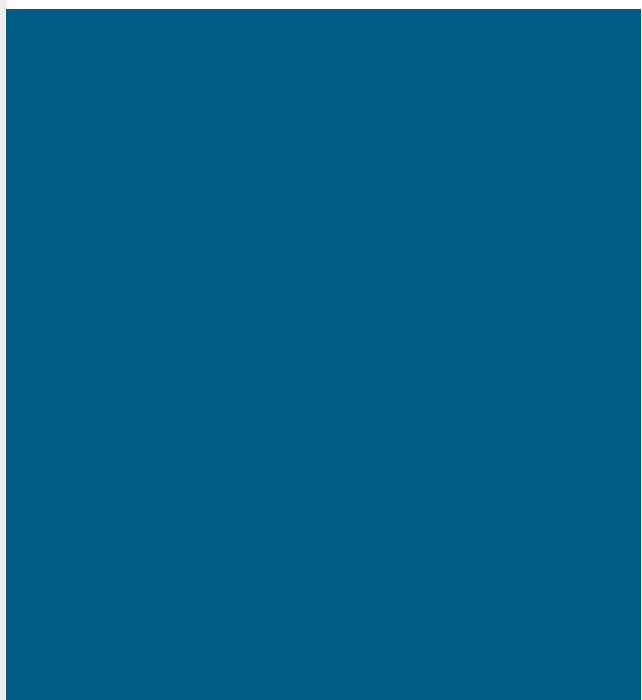
Emmerhout (Drents: Emmerholt) is een wijk in de plaats Emmen, die werd gebouwd in de tweede helft van de jaren 60 en in de eerste helft van de jaren 70 van de twintigste eeuw.

Emmerhout grenst aan de wijk Angerlo, Emmerschans, het centrum van Emmen en de Rondweg.

Het middelpunt van de wijk is het winkelcentrum dat de afgelopen jaren flink vernieuwd is. Het centrum biedt plaats aan twee supermarkten, een bakker, Kruidvat, een viswinkel en nog veel meer.

Ook kent de wijk een recent gebouwd kindcentrum waar een bibliotheek, kinderopvang en een basisschool zich huisvesten. Een andere reden dat de wijk zo geliefd is door verschillende bevolkingsgroepen zijn de verschillende natuur aspecten die je tegenkomt. Zo zijn er verschillende vijvers te vinden en daarnaast grenst de wijk aan het bosgebied de Emmerdennen waar verschillende fiets- en wandelroutes niets te wensen over laten.

Daarnaast is Emmerhout op fiets afstand van het centrum van Emmen en Businesscentrum 'De Meerdijk' waar alle benodigde voorzieningen te vinden zijn.



“Wonen in een bosrijke omgeving”



> Emmerdennen

De Emmerdennen is een groot bosgebied gelgen tussen verschillende plaatsen in Emmen. Er zijn verschillende waterplassen, fiets- en wandelroutes en bezienswaardigheden te vinden.





Daniëlle Peters
Makelaar - Taxateur



Joerik Grummel
Makelaar - Taxateur



Ronald van Veen
Makelaar - Taxateur



Marjolein Harbers
Administratief medewerkster



> Het team

Vodoz Makelaardij is in 2002 opgericht door Joerik Grummel. De naam is afgeleid van de straat waar hij een groot deel van zijn leven woonde en sinds enkele jaren weer woont; de Verlengde Oosterdiep Oost Zijde.

Een aantal jaren na het oprichten van de makelaardij ontmoette Joerik Grummel Ronald van Veen tijdens een cursus taxatie. Na het succesvol afronden hiervan zijn beide heren gaan samenwerken en is Vodoz Makelaardij uitgegroeid tot een vertrouwde naam in de regio!

Na het succesvol afronden van de afstudeerscriptie is Daniëlle Peters het team komen versterken. Achter de schermen is Marjolein Harbers op administratief gebied de grote steunpilaar. Tevens biedt Vodoz Makelaardij regelmatig plek aan stagiaires. Dit maakt het team compleet.

Sinds 2014 is Vodoz Makelaardij trotse eigenaar van het pand aan de Brugstraat in Klazienaveen, aan de rand van het centrum van Klazienaveen. Het kantoorpand ligt op steenworp afstand van het winkelgebied aan de verbindingsweg met Emmen. Het pand wordt gedeeld met Van Bruggen Adviesgroep, waardoor de deur ieder moment van de werkweek wagenwijd geopend is.

Omgeving kent geen geheimen

Wanneer u uw woning wilt laten verkopen door een kenner van de omgeving bent u op het juiste adres, met uw adres. Vanuit een persoonlijke benadering doen wij er alles aan uw woning te verkopen, uw droomwoning aan te kopen of te taxeren. Kortom: wij helpen u graag bij alle stappen van het verkoop traject, de aankoop of taxatie van een woning.

De deur van ons kantoorpand is altijd geopend voor vragen of advies. Daarnaast zijn we te bereiken per telefoon (0591-317681) en vierentwintig uur per dag per mail (info@vodoz.nl). Volg voor het laatste nieuws en het aanbod onze Facebook en Instagram-pagina's.

Vodoz Makelaardij
Brugstraat 156
7891 AV Klazienaveen

TEL. 0591 - 317681
www.vodoz.nl
info@vodoz.nl

> Meest gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling wanneer de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent nog niet in onderhandeling wanneer de makelaar zegt het bod te bespreken met de verkopende partij. Wanneer u in onderhandeling bent mag wel worden verder gegaan met bezichtigingen omdat een onderhandeling niet direct hoeft te lijden tot verkoop. Daarnaast mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld, het is hierbij wel belangrijk dat de VBO-makelaar dit duidelijk meldt en mag er pas een bod door een andere partij worden uitgebracht wanneer onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. De VBO-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de bieding.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, ook wanneer u de vraagprijs biedt, kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet of een tegenbod uitbrengt.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Als potentiële koper kunt u tijdens het onderhandelen ook besluiten uw bod te verhogen of 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. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarden, deze moeten gemeld worden bij het uitbrengen van een bod. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van de 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. 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 van de VBO 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. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Wie bepaalt de prijs waar een woning voor te koop staat?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring geen 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 de het aankopen van een bestaande woning niet.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de 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 een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning?

Neem dan geheel vrijblijvend contact op met ons kantoor.

Wij helpen u graag!

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Vodoz Makelaardij
Brugstraat 156
7891 AV Klazienaveen

0591 - 317681
www.vodoz.nl
info@vodoz.nl

Vodoz
makelaardij
Op het juiste adres, met uw adres!