



**Kanaal A NZ 122, 7881 KM Emmer-Compascuum**

**Vraagprijs € 899.500,00 kosten koper**



## Omschrijving

Bedrijfswoning met bedrijfsruimte bestaande uit: showroom, werkplaats, kantoor, kantine, wasplaats en een vrijwel volledig bestraat en afgesloten buitenterrein. Een fantastische locatie en object voor bijvoorbeeld een autobedrijf, campers, motoren enzovoort.

Huidige bestemming Bedrijf – Milieucategorie 2 met bedrijfswoning. Toegestaan zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 (de staat van toegestane inrichtingen is opgenomen in onze brochure), kantoorruimte (maximaal ca. 185 m<sup>2</sup>) en wonen. Detailhandel is niet toegestaan.

Het huidige garagebedrijf kan worden voortgezet. De uiterst representatieve werkplaats is volledig ingericht over te nemen. Alle aanwezige apparatuur is nieuw geïnstalleerd en in gebruik genomen in 2021. Een overzicht van de over te nemen inventaris vindt u onderaan deze omschrijving.

Zowel de woning als de bedrijfsruimte zijn vanaf 2021 gerenoveerd en gemoderniseerd.

De woning:

is vergroot (om de woonkeuken te realiseren), voorzien van nieuwe kunststof kozijnen, dakkapellen, een nieuw dak, muurisolatie, interne afwerking vloeren wanden en plafonds, volledig vernieuwde keuken en sanitaire voorzieningen. Alles is af, de woning is zonder werkzaamheden te betrekken.

Indeling:

Begane grond: Entree/hal, toegang tot provisiekelder met opstelplaats c.v.- straatgerichte L-vormige woonkamer, woonkeuken voorzien van luxe keuken met inbouwapparatuur, achterentree/wasruimte, gemoderniseerd toilet en een ruime, luxe badkamer. 1e verdieping: overloop met drie slaapkamers.

De bedrijfsruimte:

Is extern volledig voorzien van nieuwe gevelbekleding, kunststof kozijnen met dubbel glas, interne afwerking vloeren wanden en plafonds vernieuwd. Via een vlizo trap is de verdieping bereikbaar (boven kantoor en kantine) met 48 m<sup>2</sup> bergruimte.

Locatie

Gelegen als lintbebouwing (zichtzijde) van Kanaal A. Op een kleine 4 km afstand van het winkelcentrum van Emmer-Compasuum, net zo ver als het winkelcentrum van de woonwijk Emmerhout. Het centrum van Emmen ligt op nog geen 7 kilometer afstand.

Bereikbaarheid

Het object is goed bereikbaar vanaf de autoweg N391 (Emmen – Ter Apel).

Parkeergelegenheid

Ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

**Kanaal A NZ 122 - 7881 KM Emmer-Compasuum**

**Stork Makelaardij o.g.  
Bislett 12  
7825 SB, EMMEN  
Tel: 0591-620538  
Fax: 0591-629653  
E-mail: [info@storkmakelaardij.nl](mailto:info@storkmakelaardij.nl)  
[www.storkmakelaardij.nl](http://www.storkmakelaardij.nl)**



#### Oppervlakte

Het totale oppervlakte van het object bedraagt circa 570 m<sup>2</sup> en is als volgt verdeeld:

Bedrijfsruimte: ca. 297 m<sup>2</sup>

Verdieping bedrijfsruimte (berging) 48 m<sup>2</sup>

Werkplaats: ca. 79 m<sup>2</sup>

Bedrijfswoning : ca. 146 m<sup>2</sup>

Perceel 1743 m<sup>2</sup> (waarvan ca. 480 m<sup>2</sup> bebouwd)

#### Opleveringsniveau

Het object wordt opgeleverd in de huidige staat met de navolgende voorzieningen:

##### Bedrijfswoning

- Kunststof kozijnen v.v. dubbele beglazing
- Ruime woonkeuken met luxe keukeninrichting met inbouwapparatuur
- Vloerverwarming begane grond
- Luxe sanitair

##### Bedrijfsruimte

- Showroom, kantoor en bedrijfskantine
- Systeemplafond met verlichting (daar waar aanwezig)
- Toiletruimte
- Elektrische overheaddeuren
- Vloeistofdichte betonvloer werkplaats
- Gesealde grindvloer showroom
- Centraal verwarmd (eigen ketel) met radiatoren

##### Over te nemen inventaris:

- Remmentestbank
- CO meter
- Deeltjesteller
- Autobrug (5000 kg, verlengd en verbreed met krik)
- Bandenwissel apparaat
- Balanceer machine

**Kanaal A NZ 122 - 7881 KM Emmer-Compascuum**

**Stork Makelaardij o.g.  
Bislett 12  
7825 SB, EMMEN  
Tel: 0591-620538  
Fax: 0591-629653  
E-mail: [info@storkmakelaardij.nl](mailto:info@storkmakelaardij.nl)  
[www.storkmakelaardij.nl](http://www.storkmakelaardij.nl)**



## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1932

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	573 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	1.743 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	146 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Vrij uitzicht
<b>Voorzieningen</b>	Rolluiken, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuin
<b>Tuin diepte (cm)</b>	4.200
<b>Tuin breedte (cm)</b>	900
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuin
<b>Positie</b>	Noord, Oost
<b>Kwaliteit</b>	Normaal

Kanaal A NZ 122 - 7881 KM Emmer-Compascuum

Stork Makelaardij o.g.  
Bislett 12  
7825 SB, EMMEN  
Tel: 0591-620538  
Fax: 0591-629653  
E-mail: [info@storkmakelaardij.nl](mailto:info@storkmakelaardij.nl)  
[www.storkmakelaardij.nl](http://www.storkmakelaardij.nl)



## Foto's



**Kanaal A NZ 122 - 7881 KM Emmer-Compascuum**

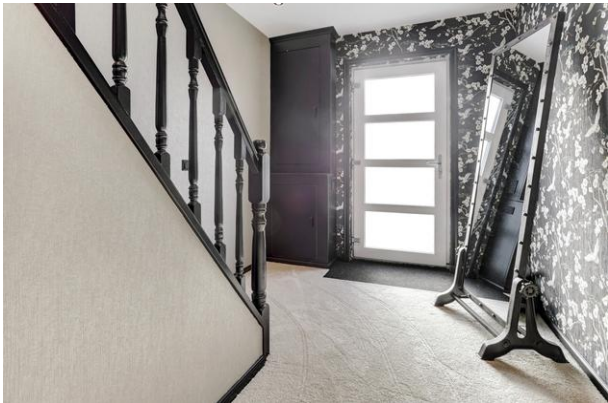
**Stork Makelaardij o.g.  
Bislett 12  
7825 SB, EMMEN  
Tel: 0591-620538  
Fax: 0591-629653  
E-mail: [info@storkmakelaardij.nl](mailto:info@storkmakelaardij.nl)  
[www.storkmakelaardij.nl](http://www.storkmakelaardij.nl)**

## Foto's





## Foto's



**Kanaal A NZ 122 - 7881 KM Emmer-Compascuum**

**Stork Makelaardij o.g.  
Bislett 12  
7825 SB, EMMEN  
Tel: 0591-620538  
Fax: 0591-629653  
E-mail: [info@storkmakelaardij.nl](mailto:info@storkmakelaardij.nl)  
[www.storkmakelaardij.nl](http://www.storkmakelaardij.nl)**

## Foto's



**Kanaal A NZ 122 - 7881 KM Emmer-Compascuum**

**Stork Makelaardij o.g.  
Bislett 12  
7825 SB, EMMEN  
Tel: 0591-620538  
Fax: 0591-629653  
E-mail: [info@storkmakelaardij.nl](mailto:info@storkmakelaardij.nl)  
[www.storkmakelaardij.nl](http://www.storkmakelaardij.nl)**



## Foto's



Kanaal A NZ 122 - 7881 KM Emmer-Compascuum

**Stork Makelaardij o.g.**  
**Bislett 12**  
**7825 SB, EMMEN**  
**Tel: 0591-620538**  
**Fax: 0591-629653**  
**E-mail: [info@storkmakelaardij.nl](mailto:info@storkmakelaardij.nl)**  
**[www.storkmakelaardij.nl](http://www.storkmakelaardij.nl)**

## Foto's



**Kanaal A NZ 122 - 7881 KM Emmer-Compascuum**

**Stork Makelaardij o.g.  
Bislett 12  
7825 SB, EMMEN  
Tel: 0591-620538  
Fax: 0591-629653  
E-mail: [info@storkmakelaardij.nl](mailto:info@storkmakelaardij.nl)  
[www.storkmakelaardij.nl](http://www.storkmakelaardij.nl)**




# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: stork makelaardij



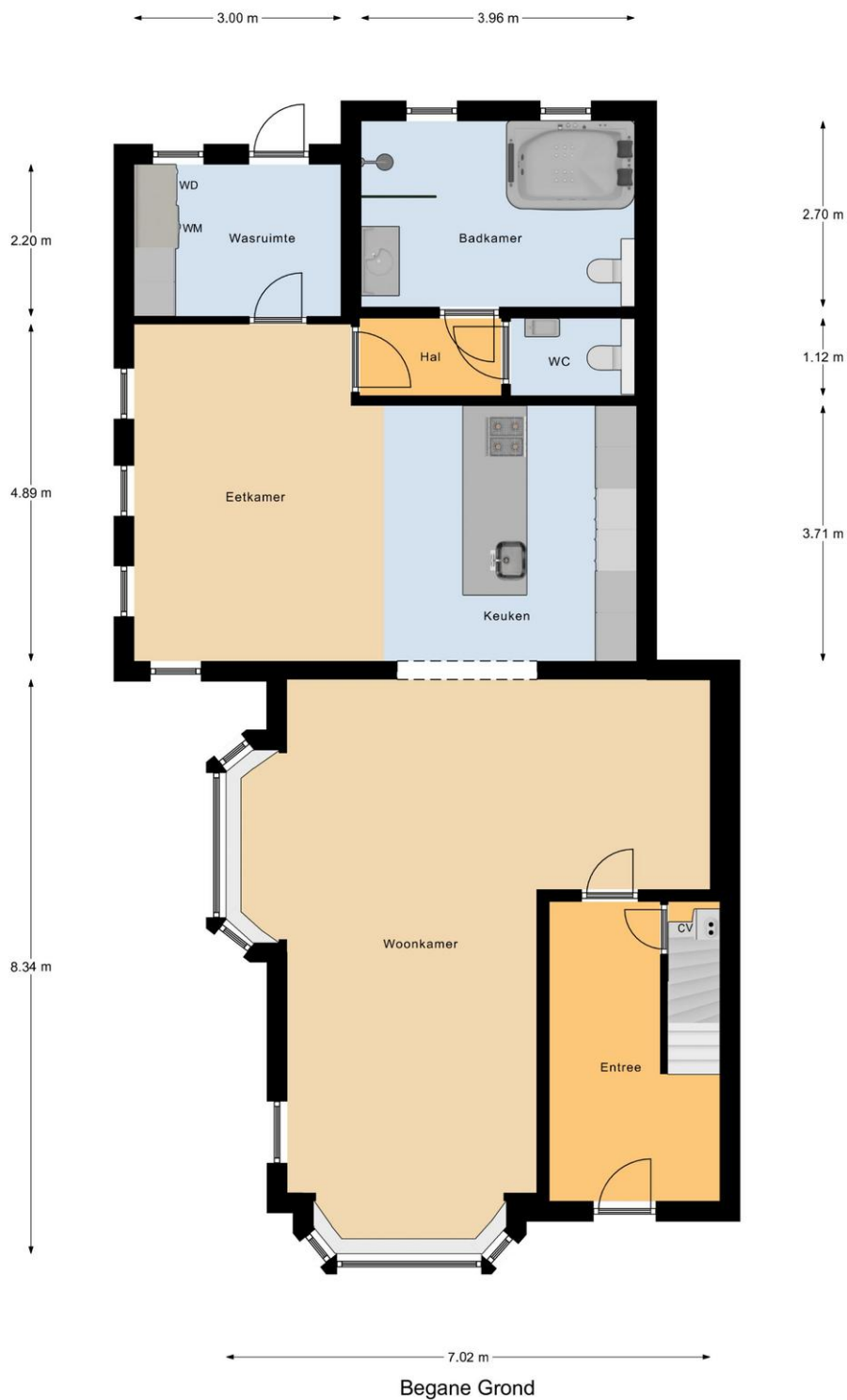
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Emmen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 7864</p> <p>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 databankenrecht.</p>	
---	---	--

**Kanaal A NZ 122 - 7881 KM Emmer-Compascuum**

**Stork Makelaardij o.g.  
Bislett 12  
7825 SB, EMMEN  
Tel: 0591-620538  
Fax: 0591-629653  
E-mail: info@storkmakelaardij.nl  
www.storkmakelaardij.nl**



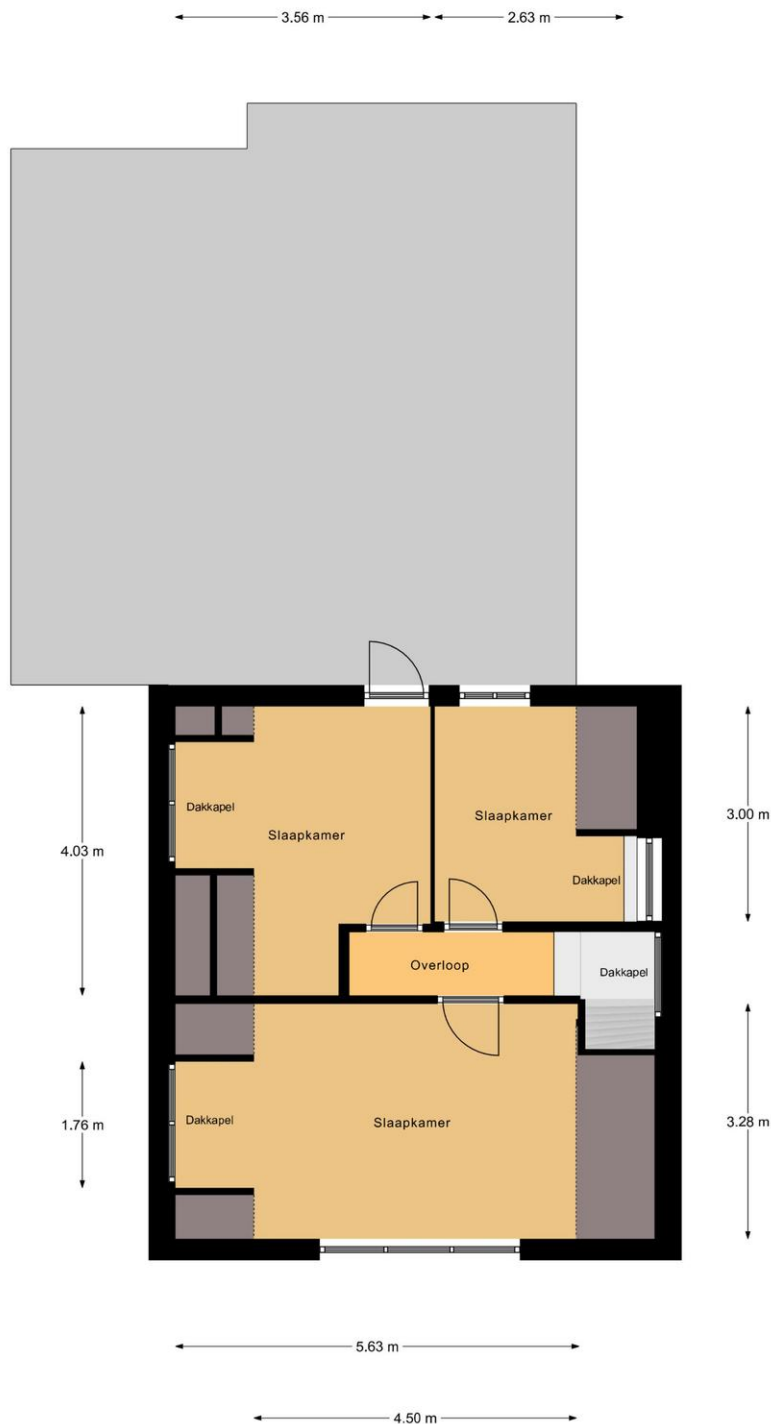
## Begane grond



Kanaal A NZ 122 - 7881 KM Emmer-Compascuum

**Stork Makelaardij o.g.**  
**Bislett 12**  
**7825 SB, EMMEN**  
**Tel: 0591-620538**  
**Fax: 0591-629653**  
**E-mail: [info@storkmakelaardij.nl](mailto:info@storkmakelaardij.nl)**  
**[www.storkmakelaardij.nl](http://www.storkmakelaardij.nl)**

## Verdieping



1e Verdieping

Kanaal A NZ 122 - 7881 KM Emmer-Compascuum

**Stork Makelaardij o.g.**  
**Bislett 12**  
**7825 SB, EMMEN**  
**Tel: 0591-620538**  
**Fax: 0591-629653**  
**E-mail: [info@storkmakelaardij.nl](mailto:info@storkmakelaardij.nl)**  
**[www.storkmakelaardij.nl](http://www.storkmakelaardij.nl)**

## Bedrijfsruimte



Bedrijfshal Begane Grond

Kanaal A NZ 122 - 7881 KM Emmer-Compascuum

**Stork Makelaardij o.g.**  
**Bislett 12**  
**7825 SB, EMMEN**  
**Tel: 0591-620538**  
**Fax: 0591-629653**  
**E-mail: info@storkmakelaardij.nl**  
**www.storkmakelaardij.nl**



# Staat van inrichtingen (toegestane bedrijven)

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES						
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT			
15	nummer													
1551	- VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
1551	Zuivelproducten fabrieken:													
1552	2 - consumptie-ijsfabrieken; p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1					
1581	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1 - v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1					
1584	0 Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:													
1584	3 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladevellen met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1					
1584	6 - suikerfabrieken zonder suiker branden; p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1					
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1					
18	-													
18	- VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2					
20	-													
20	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.													
205	Kurkwaren-, riem- en vechtwerf fabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1					
22	-													
22	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
222	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1					
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstellingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1 B					
2223	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1					
2223	B Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1					
2224	Grafische reproductie en zatten	30	0	10	10	30	2	2 G	1 B					
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2	2 G	1 B					
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1					
24	-													
24	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	0 Farmaceutische productiefabrieken:													
2442	2 verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1					
26	-													
26	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN													
262, 263	0 Aardwerf fabrieken:													

262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1	L
28	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)									
287	A0	Grofmedelijf, anker- en kettingfabrieken:									
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS									
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1	
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.									
31	A	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1	
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN									
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1	
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	2	Meubelstofdrukkerijen b.o. < 200 m <sup>2</sup> .	0	10	10	0	10	1	1 P	1	
362		Fabricage van muren, stiepen e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1 B	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2	
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1	
45	-	BOUWNIJVERHEID									
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	0	10	30	10	30	2	1 G	1 B	
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS									
501, 502, 504	B	Handel in auto's, en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1 B	
5029.4		Autobedrijven	0	0	10	10	10	1	1 G	1	
5029.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1	
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1	
505	0	Benzineservicestations:									
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1 B	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING									
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1	
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1	
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1	
5135		Grth in tussakproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1	
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1	
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1	
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1	
514		Grth in overige consumptiefabrikaten	10	10	30	10	30	2	2 G	1	
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:									

5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1
5153.4	4	zand en grind:								
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1
5154	0	Grth in Izer- en metaalveren en verwarmingsapparatuur:								
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1
5155.2		Grth in Kunststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1
5156	0	Grth in overige Intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2
5162	0	Grth in machines en apparaten:								
517		Overige grth (bedrijfsreubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1
60	-	VERVOER OVER LAND								
6022	-	Taxi-bedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1
603	-	Pomp en compressorsinstallations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1 B
63	-									
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
6321	1	Auto's, parkeren, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1 L
6322, 6323		Overige dienstverlening (b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1
633		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1
634		Expeditieus, cargo's (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1
65, 66, 67	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN								
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beuzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED								
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1
71	-									
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2
72	-									
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE-TECHNOLOGIE								
72	A	Computerservice- en informatie-technologie bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1
72	B	Switchtrouwe	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1
73	-									
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1
732		Maatschappij- en gesieswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1
74	-									
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
74	A	Overige zakelijke dienstverlening (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1



		10	0	30	C	10	0	30	2	2	G	1	B
7481.3	Fabr- en firmontwikkelcentrales	0	0	0	10	0	0	0	10	1	2	1	1
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	0	10	0	0	0	10	1	2	1	1
	OVERGE												
	bed and breakfast-bedrijf	0	0	0	10	0	0	0	10	1	1		
	Opslag Zdr hands goederen en materialen voor zover n.e.g.	0	0	0	10	0	0	0	10	1	1		
	Paravestelling	10	0	0	30	0	0	0	30	2			

Kanaal A NZ 122 - 7881 KM Emmer-Compascuum

Stork Makelaardij o.g.  
Bislett 12  
7825 SB, EMMEN  
Tel: 0591-620538  
Fax: 0591-629653  
E-mail: info@storkmakelaardij.nl  
www.storkmakelaardij.nl



## Kadastrale gegevens

Adres	Kanaal A NZ 122
Postcode / Plaats	7881 KM Emmer-Compasuum
Gemeente	Emmen
Sectie / Perceel	E / 7864
Oppervlakte	1.743 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

**Kanaal A NZ 122 - 7881 KM Emmer-Compasuum**

**Stork Makelaardij o.g.  
Bislett 12  
7825 SB, EMMEN  
Tel: 0591-620538  
Fax: 0591-629653  
E-mail: [info@storkmakelaardij.nl](mailto:info@storkmakelaardij.nl)  
[www.storkmakelaardij.nl](http://www.storkmakelaardij.nl)**

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Kanaal A NZ 122
Postcode / plaats	7881 KM Emmer-Compasuum
Provincie	Drenthe



Kanaal A NZ 122 - 7881 KM Emmer-Compasuum

Stork Makelaardij o.g.  
Bislett 12  
7825 SB, EMMEN  
Tel: 0591-620538  
Fax: 0591-629653  
E-mail: [info@storkmakelaardij.nl](mailto:info@storkmakelaardij.nl)  
[www.storkmakelaardij.nl](http://www.storkmakelaardij.nl)





## Overige voor u belangrijke informatie

### Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM)-makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

### Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

### Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Stork Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte wordt bepaald dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

### Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



### Lijst van Zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

### Voorwaarden NVM en meldingsplicht

Stork Makelaardij is lid van de NVM. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM dan wel de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen.

Als makelaar zijn wij wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

#### Woonlasten Gemeente Emmen

(tarieven 2023)

#### Onroerende zaakbelasting woningen

0,1419% van de WOZ -waarde (peildatum 01-01-2022) is het verschuldigd bedrag voor het jaar 2023 eigenarenbelasting. Gebruikers worden niet meer aangeslagen bij woonruimte.

#### Afvalstoffenheffing

Per perceel bedragen deze lasten jaarlijkseen vast bedrag van : € 220,--  
Variabel bedrag € 7,-- per container of € 2,-- voor een 60 liter afvalzak in een ondergrondse container voor het werkelijke aantal aanbiedingen van het afval.

#### Rioolrecht

Per aansluiting bedraagt deze belasting jaarlijks:  
Eigenaar: 0,0442% van de WOZ -waarde (peildatum 01-01-2022)  
Gebruiker: 0,0304% van de WOZ -waarde (peildatum 01-01-2022)  
(tarieven 2023)

#### Watersysteemheffing ingezetenen (Waterschap Vechtstromen)

Per woonruimte bedraagt de ingezetenenheffing € 86,07 per jaar per één- of  
meerpersoonshuishouden.

#### Watersysteemheffing gebouwd binnendijs

De watersysteemheffing gebouwd (voorheen omslag gebouwd) bedraagt 0,0308% van de WOZ -waarde  
(peildatum 01-01-2022).

#### Zuiveringsheffing/verontreinigingsheffing

Per vervuilingseenheid wordt jaarlijks een vast bedrag bepaald. Huishoudens van 2 of meer personen worden jaarlijks aangeslagen voor 3 vervuilingseenheden. Het tarief voor de verontreinigingsheffing per vervuilingseenheid (v.e.) bedraagt € 63,67 per v.e., de zuiveringsheffing bedraagt € 63,67 per v.e.



## De meest gestelde vragen

### 1) wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper 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 verkoper zal overleggen.

### 2) mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3) kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### 4) word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 5) mag de makelaar tijdens de onderhandelingen 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### 6) wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

### 7) Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.





### **8) Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

a) Overdrachtsbelasting.

b) Notariskosten, o.a. voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

### **9) Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

### **10 Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Stork Makelaardij o.g. noch de verkoper aanvaardt daarvoor enige aansprakelijkheid.