

KAREN FRIELING

woonhuismakelaars

*Persoonlijk
betrokken!*



Hoofdstraat 84 - 7872 PL Valthe

Vraagprijs € 445.000,- k.k.

Karen Frieling Woonhuismakelaars
Parallelweg (a.h. spoor) 4
7822 GL EMMEN
T: 0591-55 45 20
E: info@karenfrieling.nl
I: www.karenfrieling.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**





Omschrijving

Hoofdstraat 84, 7872 PL Valthe

Wat een heerlijke plek in het landelijke dorp Valthe, De Archeologische Parel van Drenthe!

Op een kavel van maar liefst 870 m² staat deze sfeervolle en verrassende vrijstaande woning. Vanuit de keuken heb je zicht op je eigen tuin met daarachter het agrarisch gebied. Vanuit de woonkamer kijk je op de Hoofdstraat. De woning is uitgerust met een landelijke keuken, drie slaapkamers, een moderne badkamer, een ruime bijkeuken én een multifunctionele ruimte. Deze ruimte (met een eigen toegangsdeur) is nog in te vullen als werkkamer, uitbreiding van de woonkamer of als kantoor / praktijk aan huis. Ook is het mogelijk om de woning levensloopbestendig te maken door een slaapkamer en een badkamer op de begane grond te realiseren.

Achter het huis wacht een grote tuin op jou, waar je heerlijk in het zonnetje je koffietje kunt drinken in alle rust en privacy. De woning is gebouwd in 1930, de huidige eigenaren hebben er vanaf 1995 diverse verbeteringen uitgevoerd met als resultaat een sfeervolle woonkamer met een balkenplafond en 2 rookkanalen, een landelijke keuken met onder andere een Boretti-gasfornuis, een moderne badkamer op de verdieping.

Op korte afstand van de woning liggen het Valtherbos en Boswachterij Exloo voor een heerlijke wandeling. Tevens tref je in de nabije omgeving een golfbaan en een hippisch centrum. Een ideale locatie om tot rust te komen! Het dorp beschikt over een basisschool, twee warme bakkers, een grand café en een uitstekend restaurant. Verder heeft Valthe een dorpshuis waar veel activiteiten plaatsvinden en diverse sportverenigingen.

Perceeloppervlakte: 870 m².

Indeling

begane grond:

entree/ hal met trapopgang; toiletruimte v.v. wandtoilet, fontein en badgeiser (betegeld in wit/grijze kleurstelling); woonkamer v.v. 2 rookkanalen, balkenplafond en boereneiken parketvloer; dichte woonkeuken (2010) v.v. diverse inbouwapparatuur en Belgisch hardstenen werkblad en pvc-vloer; riante bijkeuken v.v. keukenblok met warm en koud water, witgoedaansluitingen en toegang tot de opkamer en de provisiekelder; opkamer; binnendoor bereikbare multifunctionele ruimte met eigen toegangsdeur en om te toveren tot werkruimte of om de woonkamer te vergroten. Buitenom tref je de vrijstaande houten garage met beloopbare zolderruimte en een vrijstaand stenen tuinschuurtje met beloopbare zolderruimte. Dit tuinschuurtje is opgesplitst in een schuurgedeelte en apart toegankelijk sauna-gedeelte.

1e verdieping:

ruime overloop met dakraam; 3 slaapkamers, waarvan 1 v.v. 2 dakramen; moderne badkamer (geheel betegeld in wit/grijze kleurstelling - 2010); badkamer is toegankelijk vanuit 1 slaapkamer en vanaf de overloop; achter de knieschotten voldoende bergruimte.



Bijzonderheden:

- bouwjaar 1930;
- vanaf 1995 diverse verbeteringen en renovaties uitgevoerd;
- keuken v.v. Belgisch hardstenen werkblad, Boretti 6-pits gasfornuis met 2 ovens, Siemens vaatwasser, koelkast en afzuigschouw;
- badkamer v.v. inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, 2e wandtoilet;
- badkamer beschikt over elektrische vloerverwarming;
- de woonkamer is v.v. 2 rookkanalen, 1 voor de houtkachel en 1 voor een gaskachel;
- boereneiken parketvloer in de woonkamer, pvc-vloer in de woonkeuken;
- verwarming geschiedt d.m.v. houtkachel in de woonkamer en gaskachels;
- warm water geschiedt d.m.v. badgeiser en 10 liter close-in boiler in badkamer;
- gedeeltelijk v.v. muurisolatie (1995 - woonkamer en achtergevel);
- dakisolatie aangebracht in 2010 en 2013;
- 2 dakramen in 2013 v.v. HR++ glas.
- keuken en overloop v.v. dubbel glas (1985), HR++ glas (2010) in woonkamer en voordeur;
- paneeldeuren op de begane grond;
- meterkast(en) zijn aangepast c.q. vernieuwd in de periode van 1994 tot 2010;
- zowel kabel als glasvezelkabel aanwezig;
- gelegen op de fraaie Hondsrug (Hondsrug Geopark);
- nabij natuur voor een heerlijke wandeling, recreatie, golfbaan en paardensportcentrum;
- op korte afstand van Emmen en diverse uitvalswegen;
- centraal in het dorp gelegen, maar toch met zeer veel privacy.


Modern en landelijk wonen, waar het elke dag heerlijk thuis komen is!

Vraagprijs € 445.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 445.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	821 m ³
Perceel oppervlakte	870 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	174 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1930
Ligging	In centrum, landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom, zonneterras
Garage	Vrijstaand hout 22 m ² (553 bij 392 cm)
Verwarming	Gaskachels, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Adresgegevens	
Hoofdstraat 84 7872 PL VALTHE	

Foto's



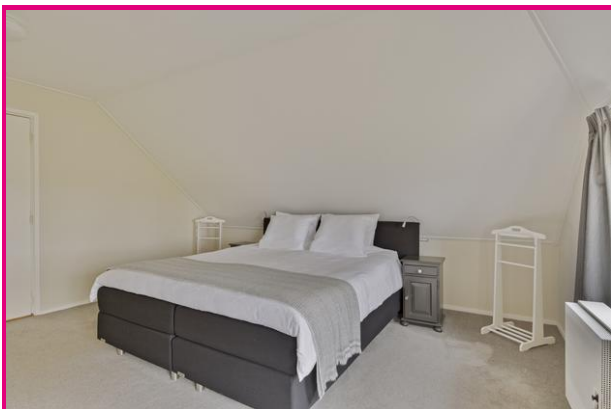
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kadaster

Kadastrale gegevens

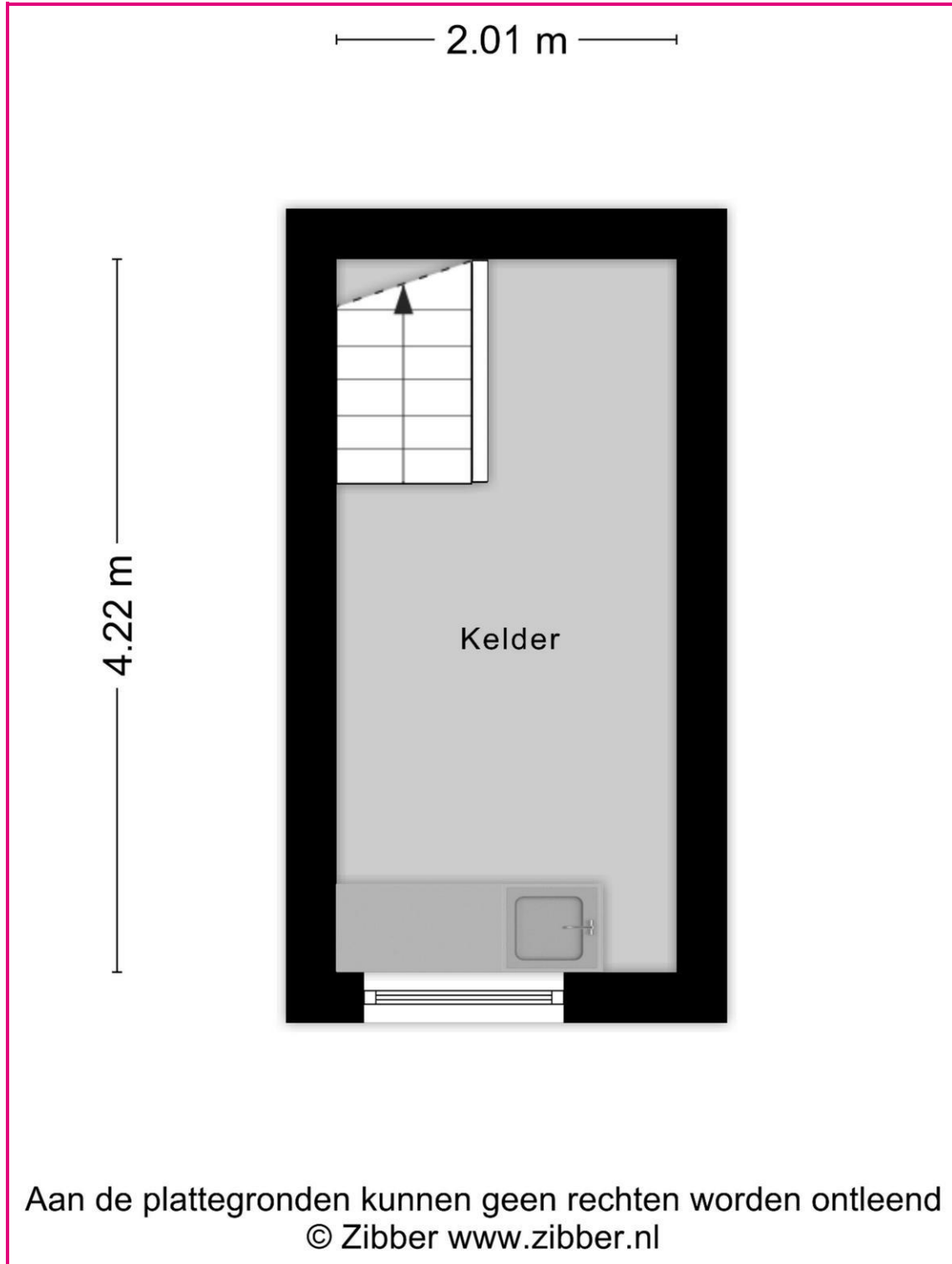
Adres	Hoofdstraat 84
Postcode / Plaats	7872 PL Valthe
Gemeente	Odoorn
Sectie / Perceel	H / 460
Oppervlakte	870 m ²
Soort	Volle eigendom

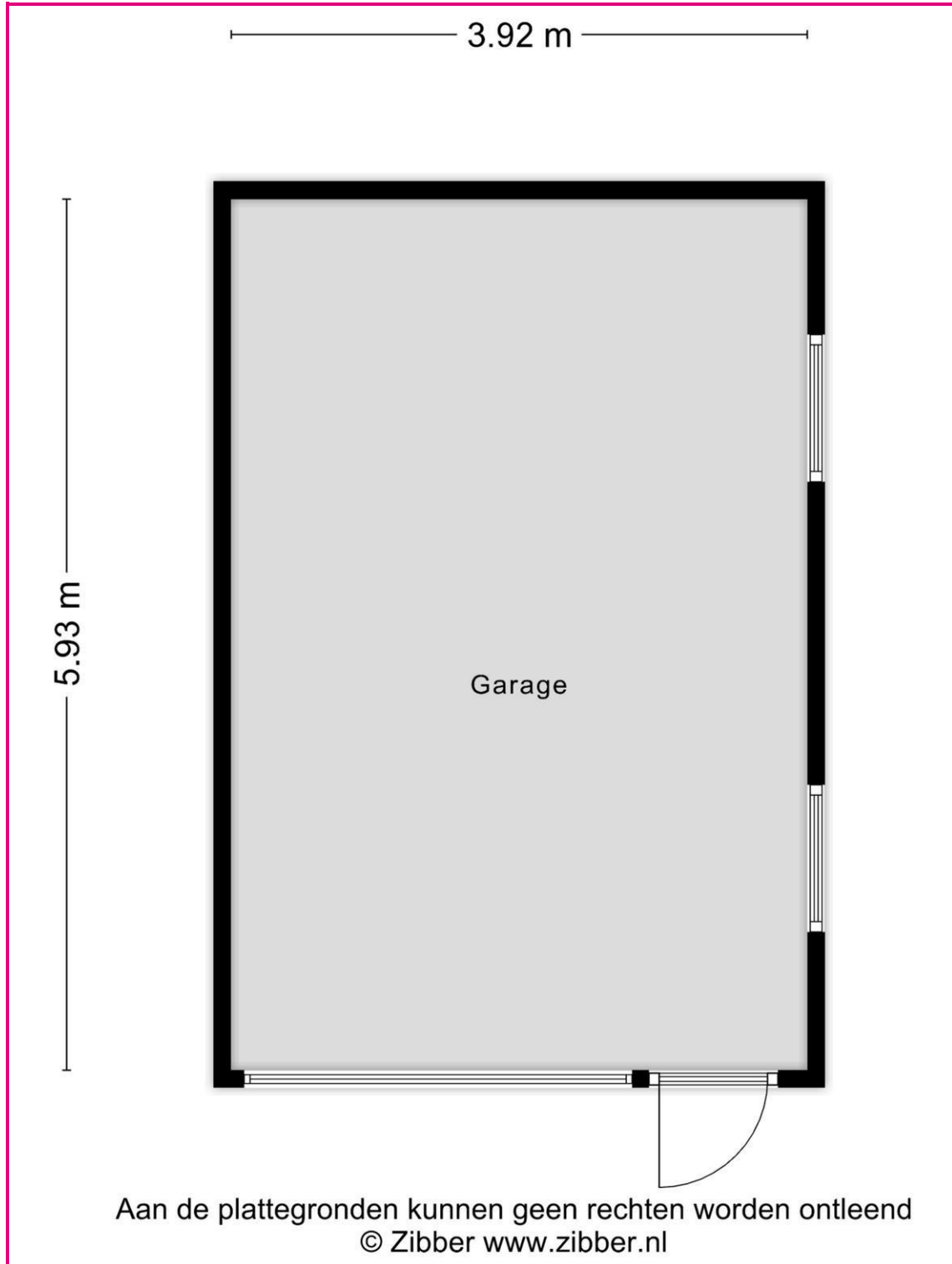
Kadastrale kaart

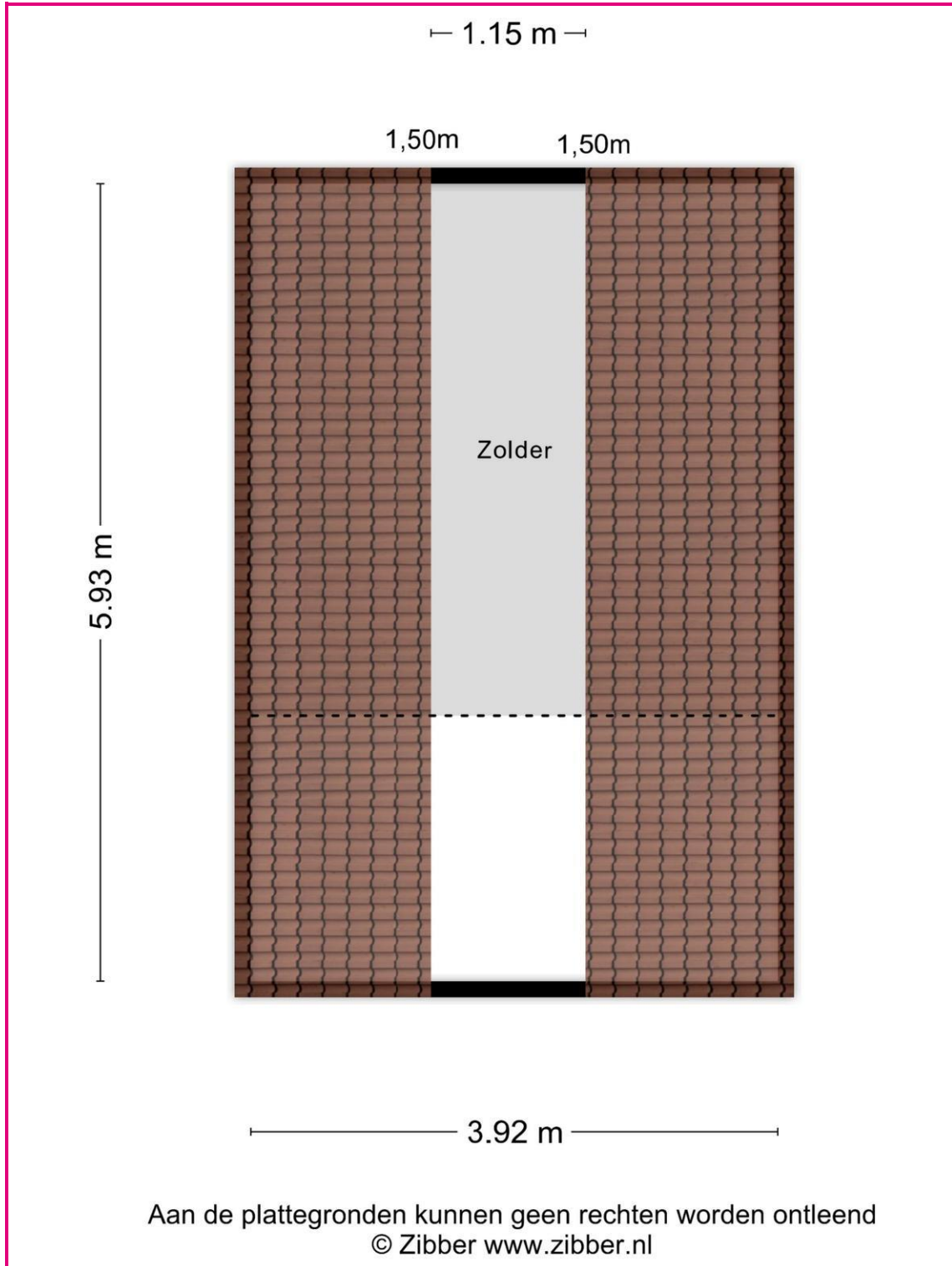


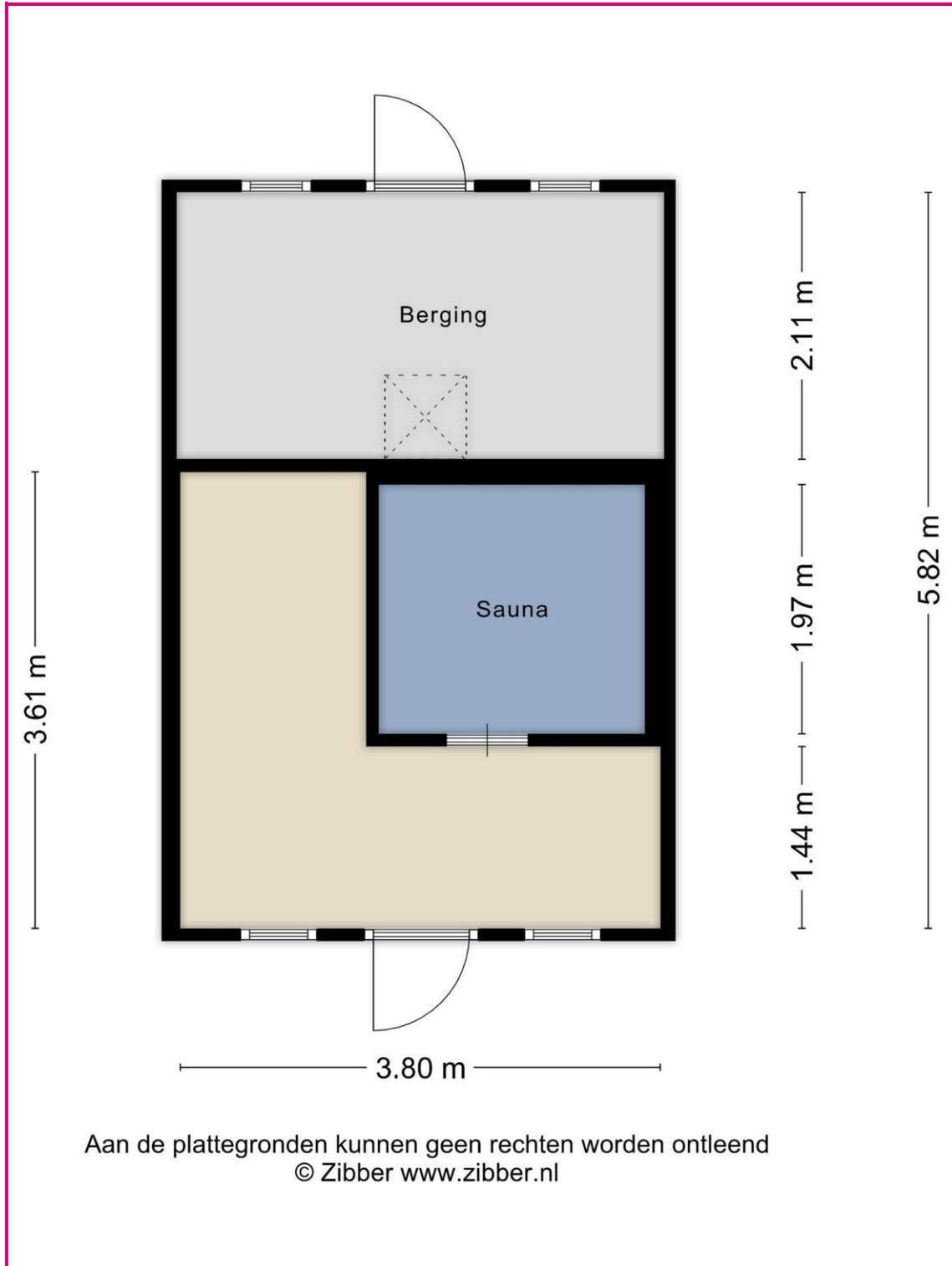


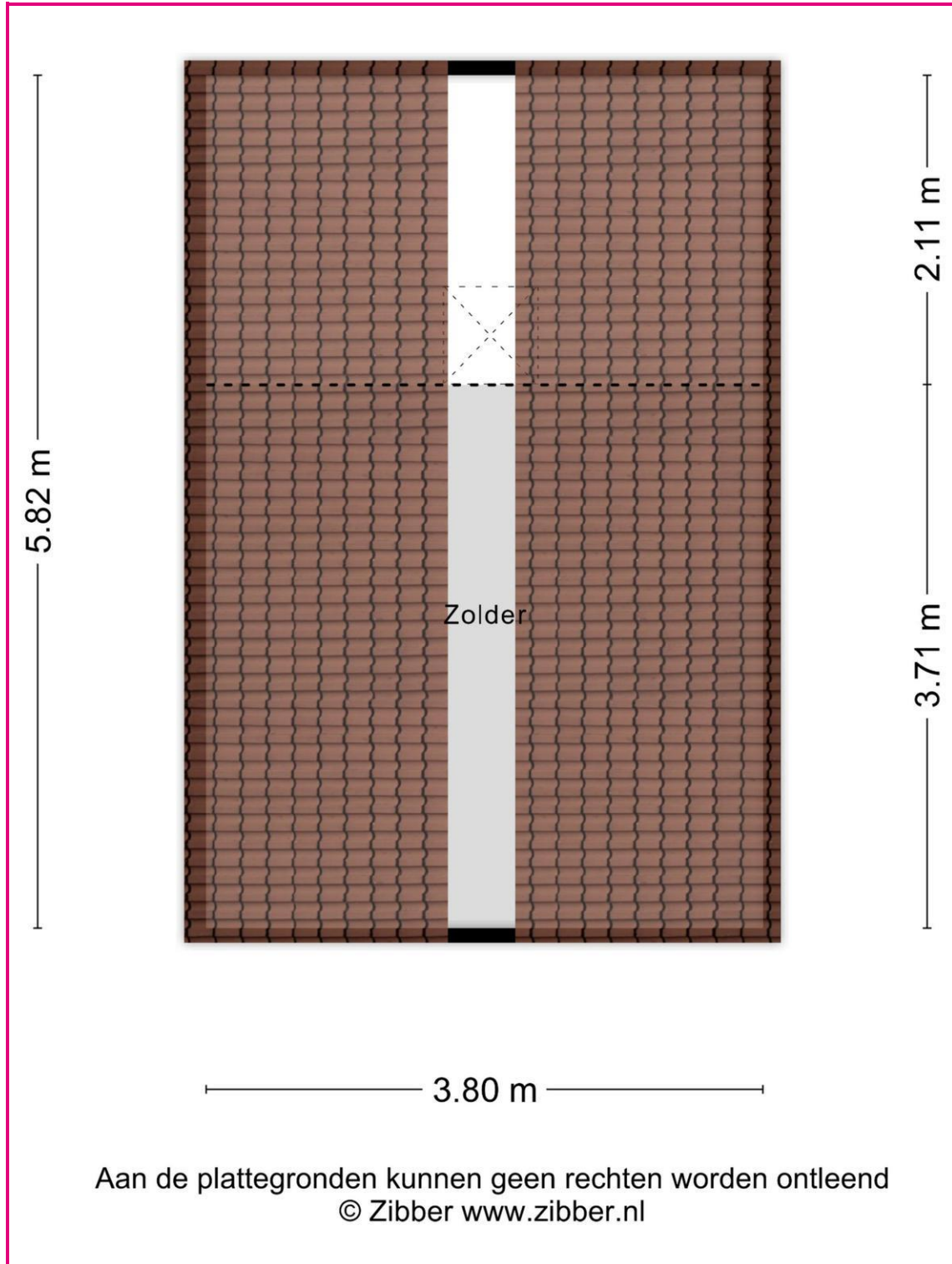














Welkom bij Karen Frieling Woonhuismakelaars (KFW Makelaars)

Zoektocht naar een droomhuis.

Wat fijn dat u belangstelling heeft voor deze woning!

Deze brochure geeft u hopelijk meer informatie over dit te koop staande object. Met zorg is deze presentatie voor u samengesteld met de bedoeling u zo goed mogelijk te informeren. Het is mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid.

Toegevoegde tekeningen geven slechts een globaal beeld en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Een kijkje nemen in de woning is vrijblijvend. Een afspraak kan worden gemaakt via de telefoon (0591-55 45 20) of via de mail (info@karenfrieling.nl) of via Funda met het contactformulier.

Een bezichtiging wordt maar al te vaak gezien als een standaard bezoekje. Maar bij ons begint ons hart sneller te kloppen. Vol enthousiasme kunnen wij u tijdens de bezichtiging wijzen op alle aspecten en de mogelijkheden van de woning!

Uiteraard zullen wij u ter plekke persoonlijk zoveel mogelijk informatie geven.

Daarnaast hebben wij o.a. deze brochure voor u om deze vooraf thuis door te nemen of als naslagwerk na de bezichtiging.

Om het object goed te kunnen bekijken en vragen te kunnen stellen aan de makelaar, plannen wij voor u ruim de tijd voor een bezichtiging in.

Na de bezichtiging zijn wij zeer benieuwd naar uw gevoel bij het huis.

--> Is het helaas niet uw droomhuis?

Laat het ons weten. We zijn benieuwd naar uw indruk van de woning. Misschien hebben we een andere aantrekkelijke woning voor u.

--> Is dit huis HET droomhuis maar hoe nu verder?

U neemt dan contact op met ons voor het uitbrengen van een bod. We zullen u dan ook vragen naar uw voorwaarden, zoals financiering, eigen woning en per wanneer u zou willen verhuizen.

Zaken als: hoe gaan onderhandelingen, wat houdt de 3 dagen bedenktijd in, kosten koper, voorbehouden financiering of verkoop eigen woning, opleveringstermijn, 10% waarborgsom, boeteclausules, notariskeuze en energielabel worden dan met u besproken.

Heeft u zelf vragen over het koopproces dan horen wij dit graag.

Neem eens een kijkje op onze site www.karenfrieling.nl en wie weet spreken we elkaar binnenkort persoonlijk!!

Karen en Claudia

Karen Frieling Woonhuismakelaars (KFW Makelaars)/ *persoonlijk betrokken*



Disclaimer:

Deze brochure en 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.

Algemene maar belangrijke informatie

Hoe breng ik een bod uit?

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.

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

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteren wij een termijn van 4 tot 6 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/ bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt maximaal 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen.

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.

Notariskosten

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, tenzij anders vermeld. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima:

- 1) Doorhaling hypotheek (royementsakte): in geval van gehele doorhaling € 300,00 (inclusief BTW en kadasterkosten per doorhaling);
- 2) Onderzoekskosten en opvragen gegevens: indien de notaris andere ongebruikelijke kosten aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. Verkoper heeft hiervoor voor aanvang van de verkoop de NVM-vragenlijst voor de verkoop van een woning ingevuld. De vragenlijst is op ons kantoor verkrijgbaar.



Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie kunt u www.rvo.nl raadplegen.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

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'.

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 Karen Frieling Woonhuismakelaars, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Voorwaarden NVM en meldingsplicht WWFT

Wij zijn lid van de NVM. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM dan wel de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing. Een exemplaar van de voorwaarden is te verkrijgen op ons kantoor.

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



Werkwijze van Karen Frieling Woonhuismakelaars (KFW Makelaars)

Wij zijn een NVM makelaarskantoor.

Door binnen de NVM organisatie ons te concentreren op het specialisme WONEN, houden wij ons voor 100% bezig met al uw woonwensen, met betrekking tot:

1. VERKOOPBEGELEIDING

Wij helpen u daar graag mee. Karen Frieling Woonhuismakelaars (KFW Makelaars) heeft de vakkennis en bekendheid van de markt!

2. AANKOOPBEGELEIDING

Wij kunnen u begeleiden met het zoeken en met de koop van een woonhuis het zogeheten aankoopproces.

KFW: uw sparringpartner bij het kopen!

3. TAXATIES

Als gediplomeerd en gecertificeerd NVM makelaar maken wij diverse soorten taxaties, zoals bijvoorbeeld voor een hypotheek-/financieringsaanvraag of nalatenschap.

Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd bij VASTGOEDcert. Wij kunnen voor u dan ook taxaties uitvoeren via de validatiebedrijven, zoals NWWI.

4. (VER)HUURBEMIDDELING

Het (tijdelijk) huren/verhuren van een woning is mogelijk om via ons te regelen.

Voor overige zaken op gebied van Hypotheken en Verzekeringen, laten wij dit graag aan de experts op dat vakgebied over. Zij begeleiden u en informeren u objectief & onafhankelijk. Wij verwijzen u graag door.

Kortom: laat ons u begeleiden.

Karen Frieling Woonhuismakelaars (KFW Makelaars) is er voor iedereen die bewust zoekt naar een makelaar met kennis van zaken en persoonlijke betrokkenheid !

Karen Frieling Woonhuismakelaars (KFW Makelaars)

Parallelweg 4 (a.h. spoor)

7822 GL Emmen

T: 0591-55 45 20

E: info@karenfrieling.nl

I: www.karenfrieling.nl