

# KAREN FRIELING

woonhuismakelaars

*Persoonlijk  
betrokken!*



**Ronerbrink 23 - 7812 LT Emmen**

**Vraagprijs € 385.000,- k.k.**

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



**vastgoedcert  
gecertificeerd**





## Omschrijving

### **Ronerbrink 23, 7812 LT Emmen**

Vlakbij het karakteristieke "Noordbarge" en op geringe afstand van het centrum van Emmen, ligt in de woonwijk "Bargeres" deze ruime HOEKBUNGALOW. De zuidligging laat je vanaf het vroege voorjaar tot en met het najaar profiteren van de zon, in de zomer kun je in de tuin de hele dag optimaal genieten op het terras of onder de overkapping. Deze bungalow met 3 ruime slaapkamers en een dakopbouw (voor extra natuurlijk en speels lichtinval) nodigt je uit om elke dag te genieten dat je hier woont. Rustig gelegen en aan de achterzijde grenzend aan een groenstrook op slechts 7 minuten fietsen van het centrum van Emmen. In de tuin zijn onder meer een overkapping, een houten tuinschuur, een vijver en een achterom gesitueerd. De voormalige garage is omgebouwd tot atelierruimte, maar kan ook als 3e slaapkamer of als hobby-/ werkruimte worden gebruikt.

Naast de oprit beschikt de bungalow over een aangebouwde garage (5,8 x 3,3 m) en een aangebouwde berging met achterom, deze zijn tevens vanuit de woning bereikbaar. Aan de zijkant van de bungalow bevindt zich een achterom naar de achtertuin. Een goed onderhouden geheel is gelegen op ruim perceel van 501 m<sup>2</sup> eigen grond.

Deze bungalow moet je gevoeld en gezien hebben, een bezichtiging zal je verrassen!

### **Indeling**

Entree/ ruime hal; toiletruimte v.v. wandtoilet en fontein (geheel betegeld in lichte kleurstelling); eetkamer v.v. deur naar de patio; patio met toegang tot de CV-ruimte; open keuken v.v. diverse inbouwapparatuur; zitkamer v.v. dakopbouw, rookkanaal en deur naar de achtertuin en het terras; tussenhal v.v. kastenwand; slaapkamer v.v. kastenwand; badkamer (geheel betegeld in lichte kleurstelling); 2e slaapkamer.

Via de toegangshal naar de atelierruimte annex 3e slaapkamer (in de voormalige garage); bijkeuken v.v. witgoed aansluitingen; ; via de keuken binnendoor naar de aangebouwde berging met radiator en achterdeur naar de tuin en vanuit de berging binnendoor naar de garage v.v. loop- en kanteldeur.

### **Bijzonderheden:**

- bouwjaar 1973;
- door de jaren heen verbouwd en aangebouwd;
- keuken (circa 2007) v.v. koelkast, inductiekookplaat, hete luchtoven, magnetron, vaatwasser en afzuigschouw;
- badkamer (2007) v.v. inloopdouche, wandtoilet, urinoir en wastafelmeubel;
- toilet vernieuwd in 2017;
- verwarming en warm water d.m.v. CV-ketel (Atag HR-combiketel uit 2013);
- in 2016 zijn de bitumen van het woonhuis vernieuwd, tevens is er extra isolatie aangebracht;
- in 2018 nieuwe boeiboorden aangebracht, Keraliet.
- in 2018 zijwand naast voordeur vervangen door Keraliet, onderhoudsarm.
- het buitenschilderwerk is vernieuwd in 2019;



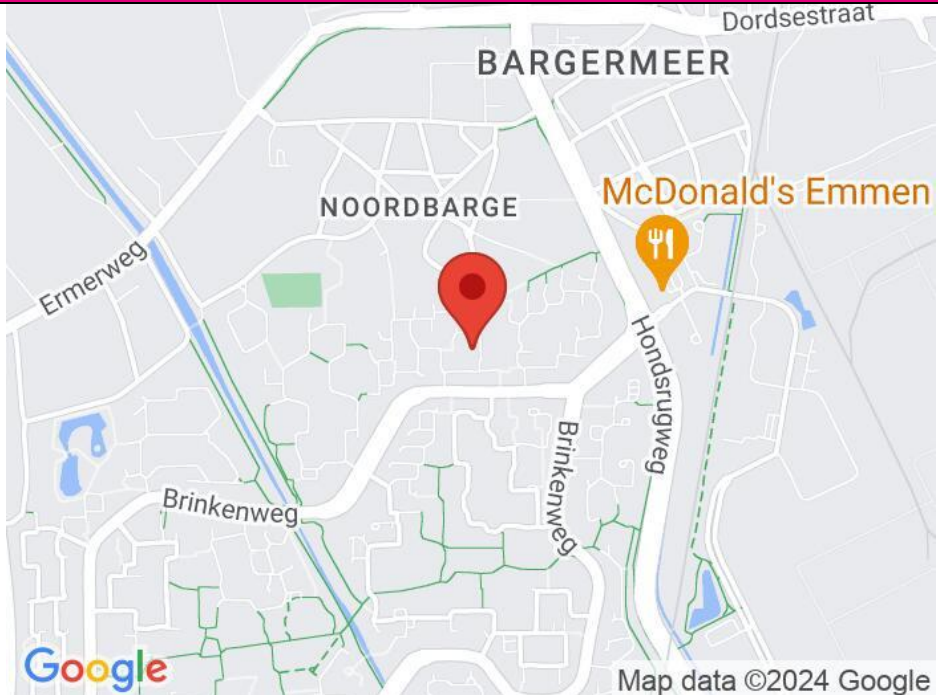
- voorzien van elektrisch bedienbare uitvalschermen bij woonkamer, keuken en patio;
- energielabel D;
- aangebouwde berging v.v. radiator;
- aangebouwde garage v.v. kanteldeur met geïntegreerde loopdeur;
- tuin op het zuidwesten gelegen;
- achtertuin is uitgerust met vijverpartij, overkapping en houten tuinschuur;
- via pad naast garage is de tuin en de bungalow ook via een achterom te bereiken;
- het geheel grenst aan het bruisende hart van Emmen-centrum met alle voorzieningen onder handbereik!

**Vraagprijs € 385.000,- k.k.**

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	€ 385.000,- k.k.
<b>Soort</b>	Woonhuis
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Aantal kamers</b>	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	599 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	501 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	135 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	Bungalow
<b>Bouwjaar</b>	1973
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuin, zijtuin 180 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	Aangebouwd steen 20 m <sup>2</sup> (588 bij 332 cm)
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Dubbel glas

## Locatie

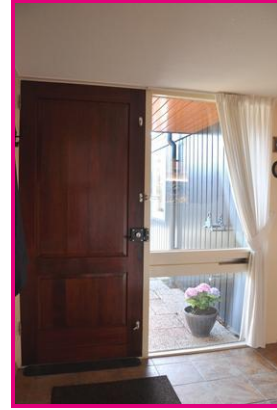
Adresgegevens	
Ronerbrink 23 7812 LT EMMEN	



## Foto's



**Foto's**





**Foto's**



**Foto's**





**Foto's**



**Foto's**





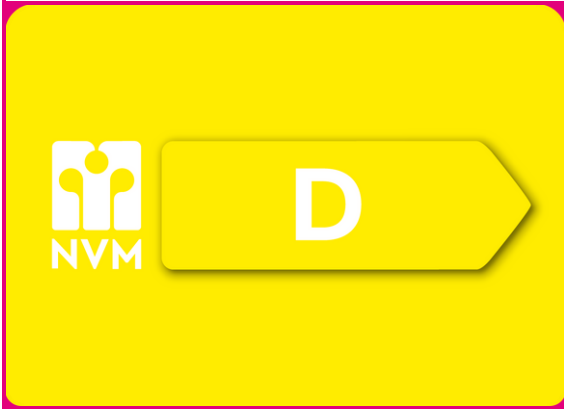
**Foto's**







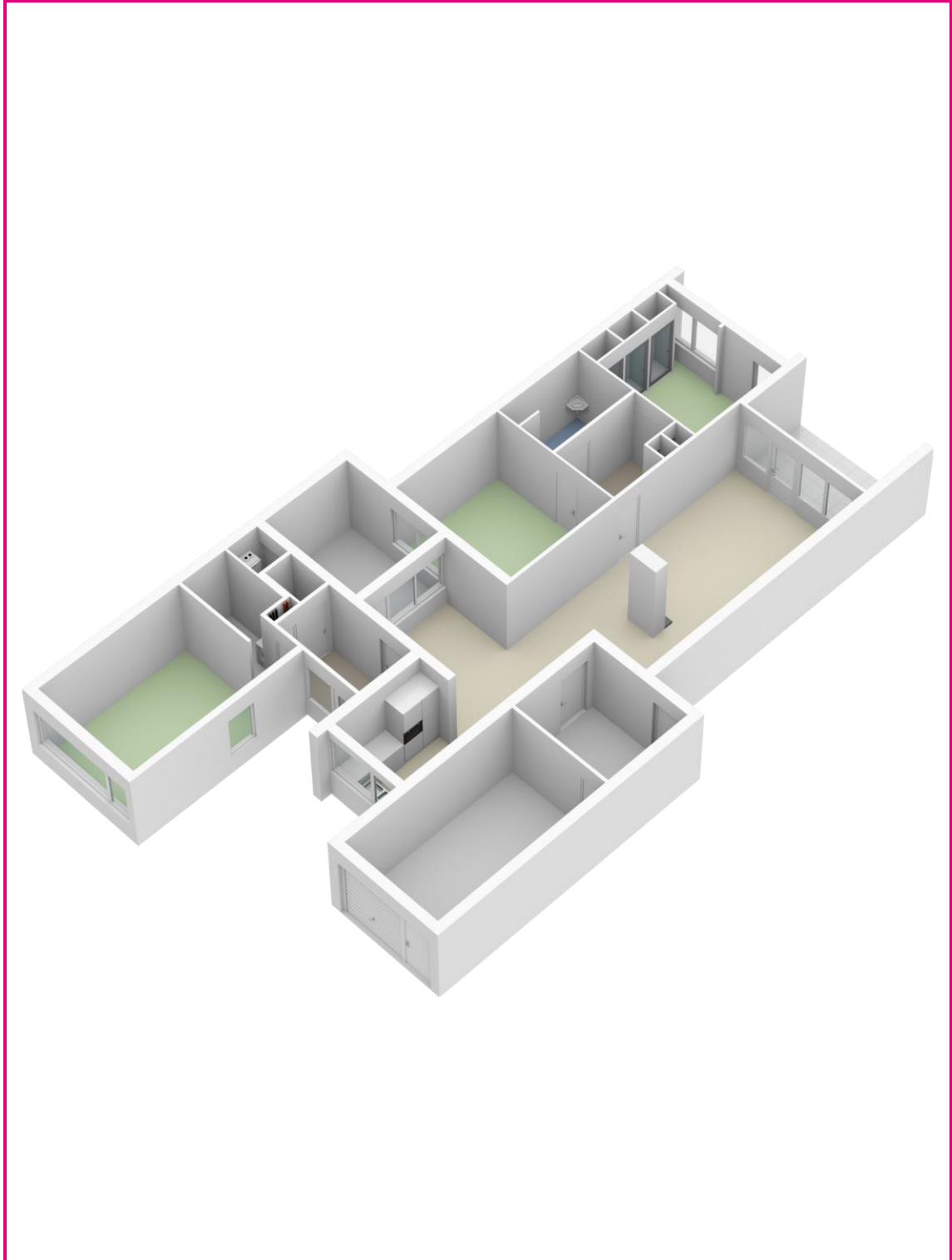
**Foto's**













## **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](http://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. Als bieder 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](http://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](mailto:info@karenfrieling.nl)**

**I: [www.karenfrieling.nl](http://www.karenfrieling.nl)**