



## Hoofdstraat 76

Valthe

VRAAGPRIJS € 439.000,- K.K.





**De woning is slechts 23 jaar oud en heeft een slaapkamer en badkamer op de begane grond waardoor we mogen spreken van een levensloopbestendige indeling. Het perfecte plaatje!**

De woning met aangebouwde garage is in opdracht van de huidige eigenaar gebouwd en altijd in het bezit geweest van de familie, dat geeft aan dat zowel de woning als de locatie beviel! Nu is het tijd om de woning te gaan verkopen, dat biedt u de mogelijkheid om te gaan genieten op deze prachtige plek.

De woning is uiteraard volledig geïsoleerd en heeft een energielabel A! Het geheel staat op een kavel van 613 m<sup>2</sup>. De met zorg aangelegde tuin is op het zuiden gesitueerd en grenst aan de landerijen, tijdens een bezichtiging zult u onder de indruk zijn van het prachtige uitzicht. Het Valtherbos bevindt zich echt om de hoek, een bos van bijna 450 hectare ten noorden van Emmen, heerlijk uren lang wandelen en/of mountainbiken. Valthe wordt de 'archeologische parel van Drenthe' genoemd en ligt op de Hondsrug nabij o.a. Emmen met haar regio functie. Het dorp telt ongeveer 1250 inwoners. Valthe heeft een basisschool, sporthal, tennisbaan en twee warme bakkers; één daarvan bevindt zich op loopafstand. Heerlijk toch om bijv. in het weekend warme, verse broodjes lopend te halen en daarna van het ontbijt en het uitzicht te genieten.

“ Vrijstaand wonen in de kom van het dorp met aan de achterzijde vrij uitzicht over de landerijen. Iets wat je tegenwoordig nog zelden vindt.

”





bouwjaar  
2000



inhoud  
638 m<sup>3</sup>



woonoppervlakte  
149 m<sup>2</sup>



perceeloppervlakte  
613 m<sup>2</sup>



aantal slaapkamers  
3



woonlagen  
2



energielabel  
A



externe bergruimte  
0



## INDELING

### INDELING

**Begane grond:** Entree/hal, toilet, slaapkamer met eigen badkamer, ruime living voorzien van openslaande tuindeuren, dichte keuken voorzien van een I-inbouwkeuken, bijkeuken met toegang tot de aangebouwde garage.

**Verdieping:** Overloop, ruime berging, 2 slaapkamers en een badkamer

**Tweede verdieping:** bereikbaar middels een vlizotrap, bergzolder.

### **Bijzonderheden:**

- Energie label A
- Ramen op de begane grond zijn voorzien van elektrische rolluiken.
- Verwarming middels een gasgestookte cv-installatie (Intergas HRE 2020)
- Voorzien van vloerisolatie, muurisolatie, dakisolatie en isolerende beglazing
- Afm garage circa 6,9 m x 3,2 m en is voorzien van een elektrische sectionaaldeur.

“ Heerlijke ruime woonkamer verdeelt in een zit- en een eetgedeelte. Middels de tuindeuren is er direct toegang tot de achtertuin en benadrukt het prachtige uitzicht.





### *Wat moet u weten?*

Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst:

- Geen eigen gebruik clausule
- Ouderschapsclausule
- Geen NVM-vragenlijst
- Geen lijst van zaken

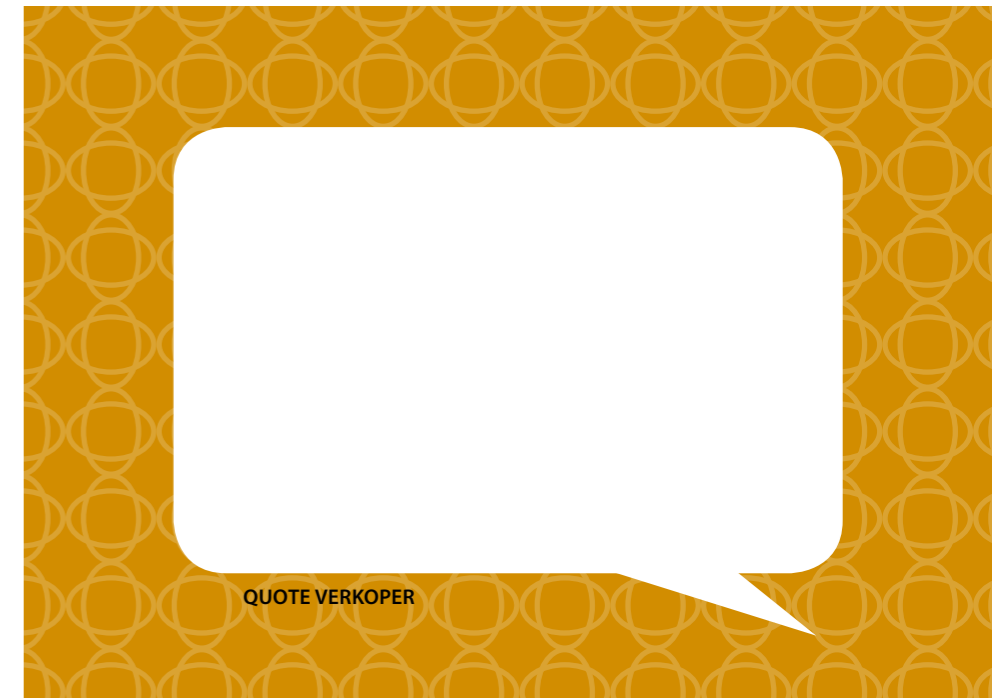
Zie pagina 19 voor meer informatie



### Woonkamer

De ruime living heeft een oppervlakte van ca. 42 m<sup>2</sup>. Door de vele ramen is er een mooie lichtinval.





## Keuken

De keuken is voorzien van een inbouwkeuken met diverse apparatuur.



### Slapen en baden op de begane grond

Op de begane grond bevindt zich een slaapkamer met aangrenzend een badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafel. Verder is er nog een bijkeuken met achteringang (zie foto rechtsboven). De slaapkamer is voorzien van rolluiken.



## Verdieping

Op de verdieping bevinden zich 2 slaapkamers, een badkamer en een berging, met cv. opstelling.





## Slaapkamers en badkamer

De slaapkamers zijn zeer ruim, 16 m<sup>2</sup> en 22 m<sup>2</sup>. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is er prachtig uitzicht. De badkamer is voorzien van een wastafel, douche en een toilet.



## Slaapkamers/berging

In de berg ruimte bevindt zich de cv-installatie. Vanuit de overloop is er middels een vliztrap toegang tot de tweede verdieping met berg ruimte.



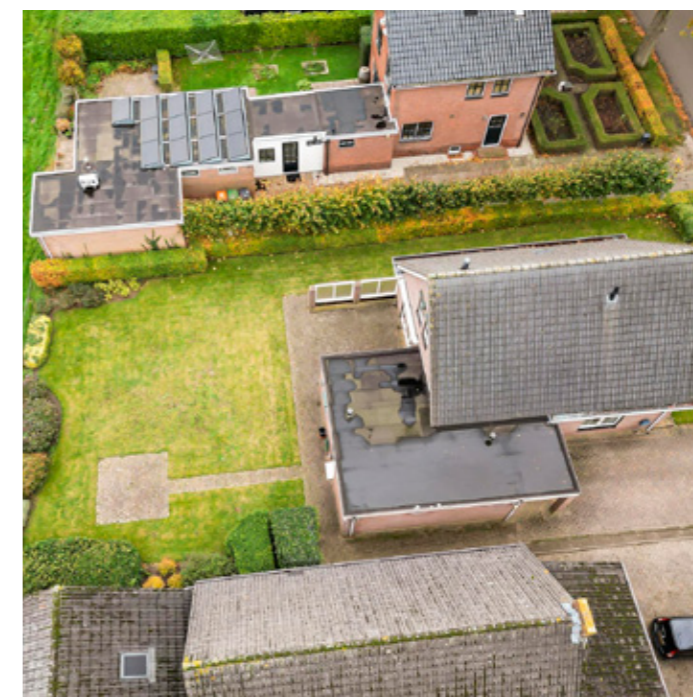
## Perceel

Het geheel staat op een kavel van 613 m<sup>2</sup>, de met zorg aangelegde tuin is op het zuiden gesitueerd en grenst aan de landerijen, tijdens een bezichtiging zult u onder de indruk zijn van het prachtige uitzicht.



## Sfeerimpressie

Bovenstaande foto's geven een goed beeld van de woning en het perceel. De ramen op de begane grond zijn voorzien van rolluiken.



## Omgeving

Valthe wordt de 'archeologische parel van Drenthe' genoemd en ligt op de Hondsrug nabij o.a. Emmen met haar regio functie. Het dorp telt ongeveer 1250 inwoners. Valthe heeft een basisschool, sporthal, tennisbaan en twee warme bakkers; één daarvan bevindt zich op loopafstand.

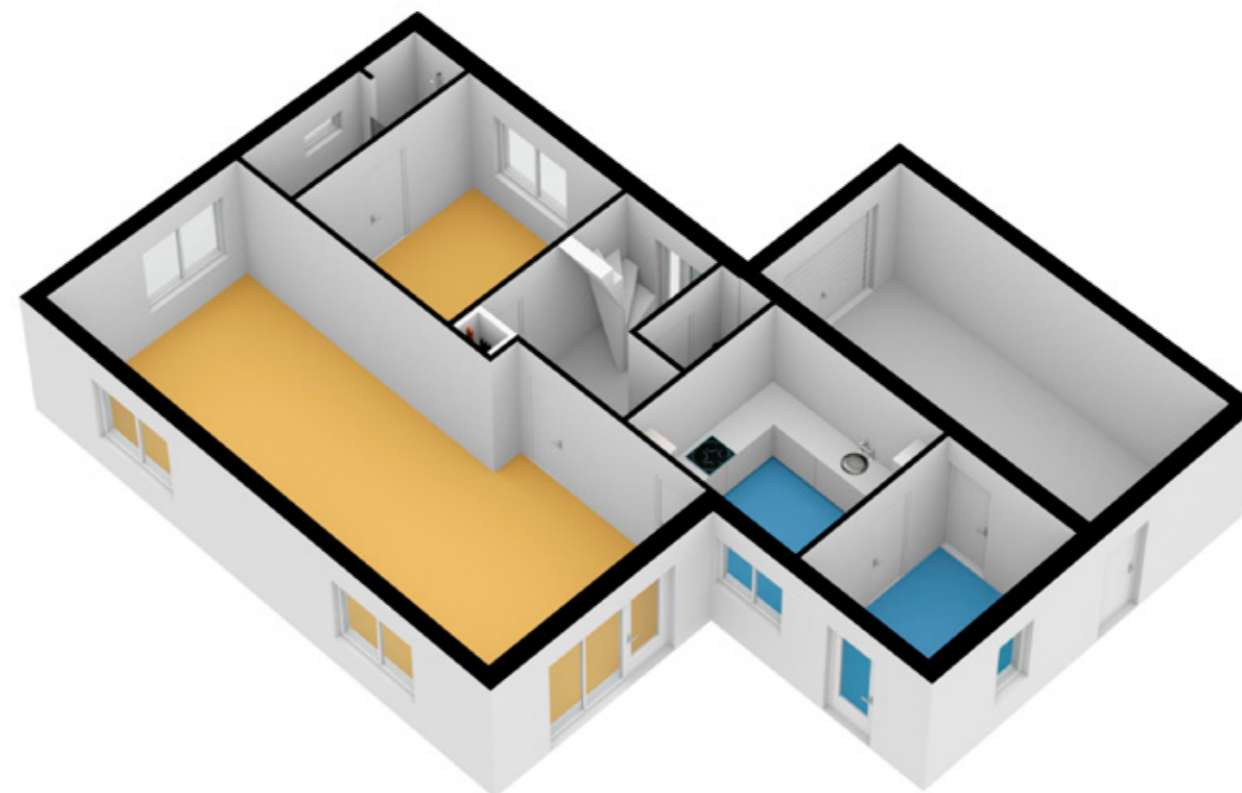
## Plattegrond begane grond



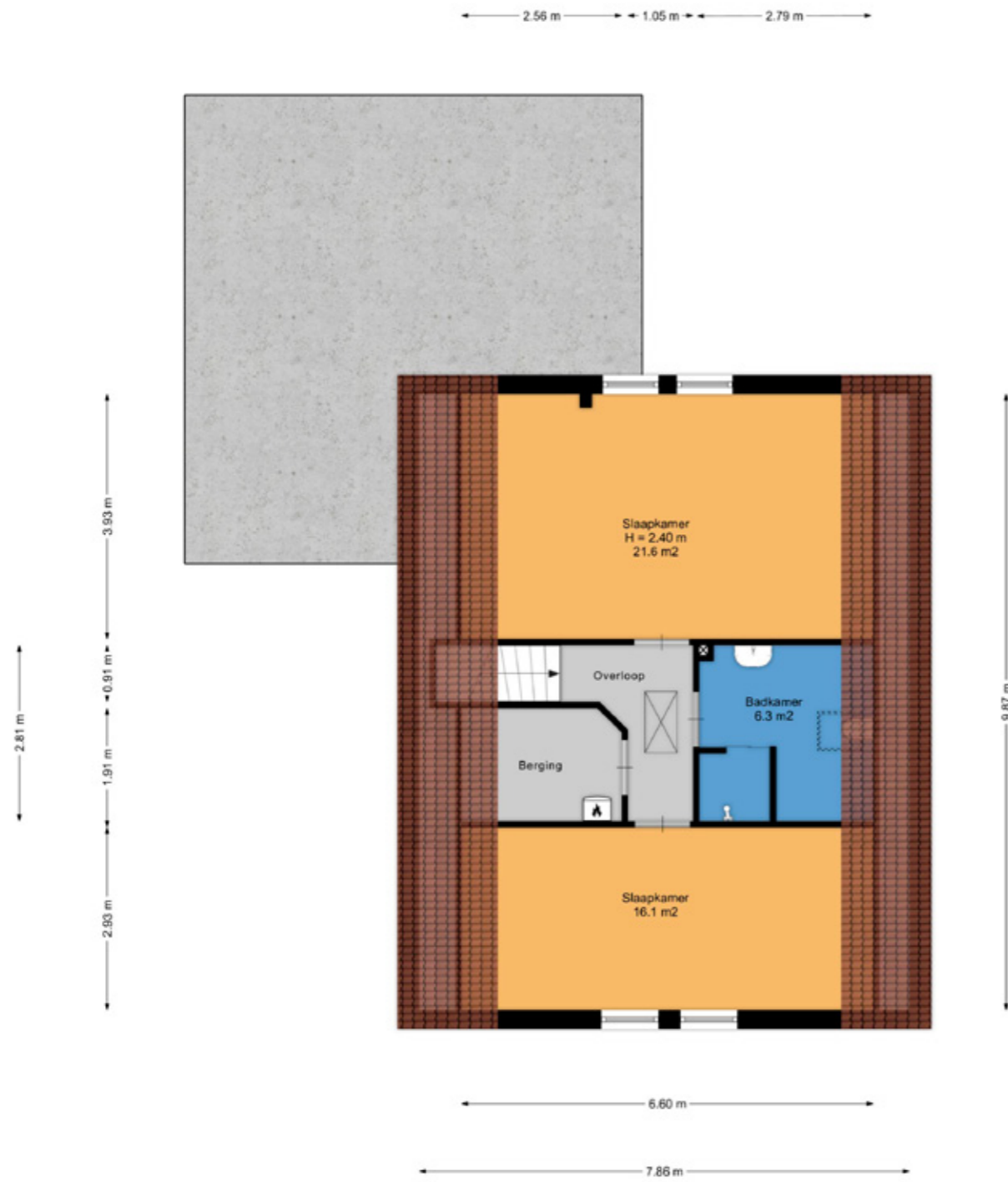
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



## Plattegrond begane grond 3D



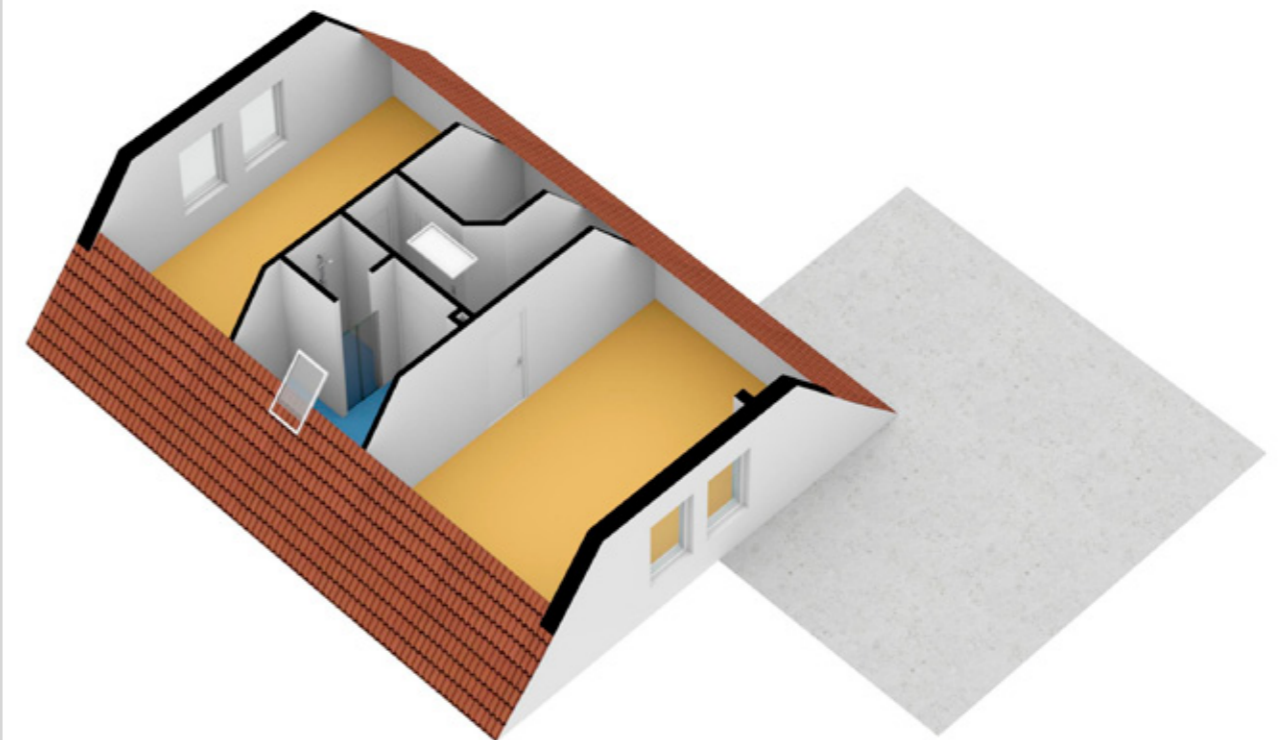
## Plattegrond 1e verdieping



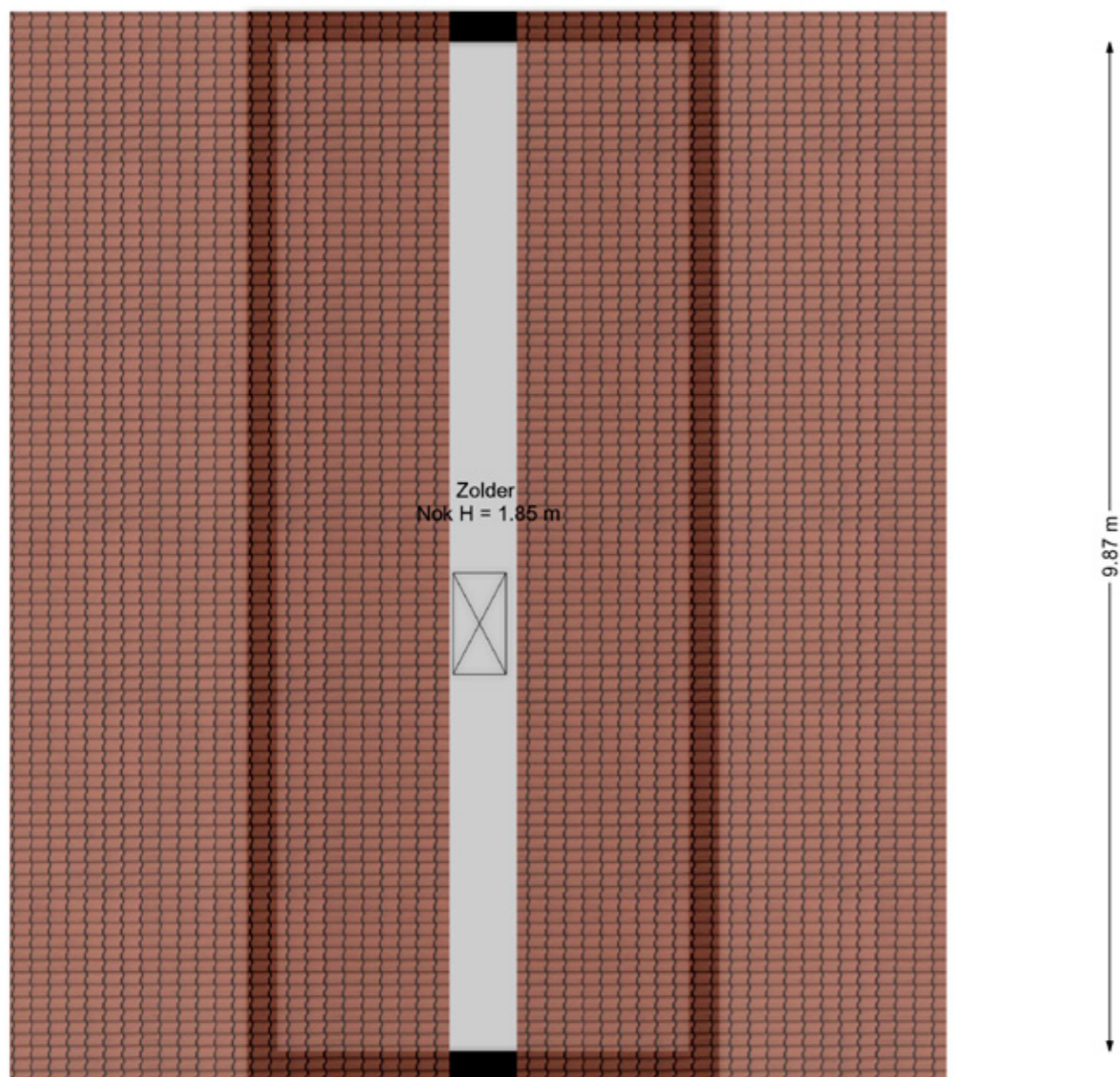
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



## Plattegrond 1e verdieping 3D



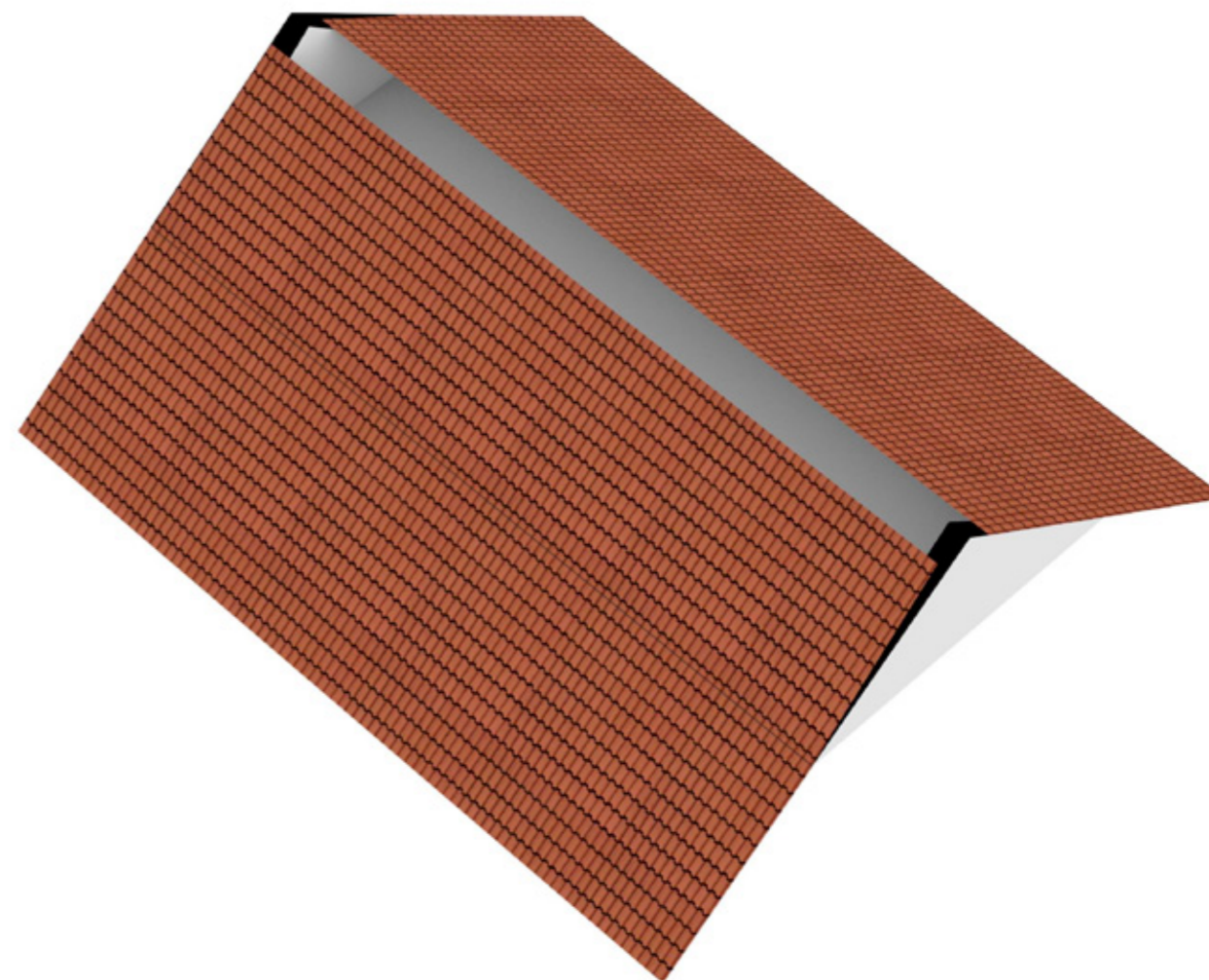
## Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



## Plattegrond 2e verdieping 3D





# Kadaster



Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Odoorn  
 Sectie H  
 Perceel 896

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.

<b>Adres</b>	Hoofdstraat 76, 7872 PL Valthe
<b>Kadastrale gemeente</b>	Odoorn
<b>Soort eigen grond</b>	Volle eigendom
<b>Kadastrale grootte</b>	613 m <sup>2</sup>

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
684722240

Datum registratie  
10-11-2023

Geldig tot  
09-11-2033

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# A



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Combiketel	nee ja
3 Daken	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	nee ja
5 Ramen	11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

**Adres**  
 Hoofdstraat 76  
 7872PL Valthe  
 BAG-ID: 1681010000011649

**Detailaanduiding**

**Bouwjaar** 2001  
**Compactheid** 2,32  
**Vloeroppervlakte** 150 m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
 Vrijstaande woning



### Opnamedetails

**Naam** J. Bosscher  
**Examennummer** 55151446

**Certificaathouder**  
 Eocert

**Inschrijnummer** SKGIKOB 013063  
**KvK-nummer** 51711400

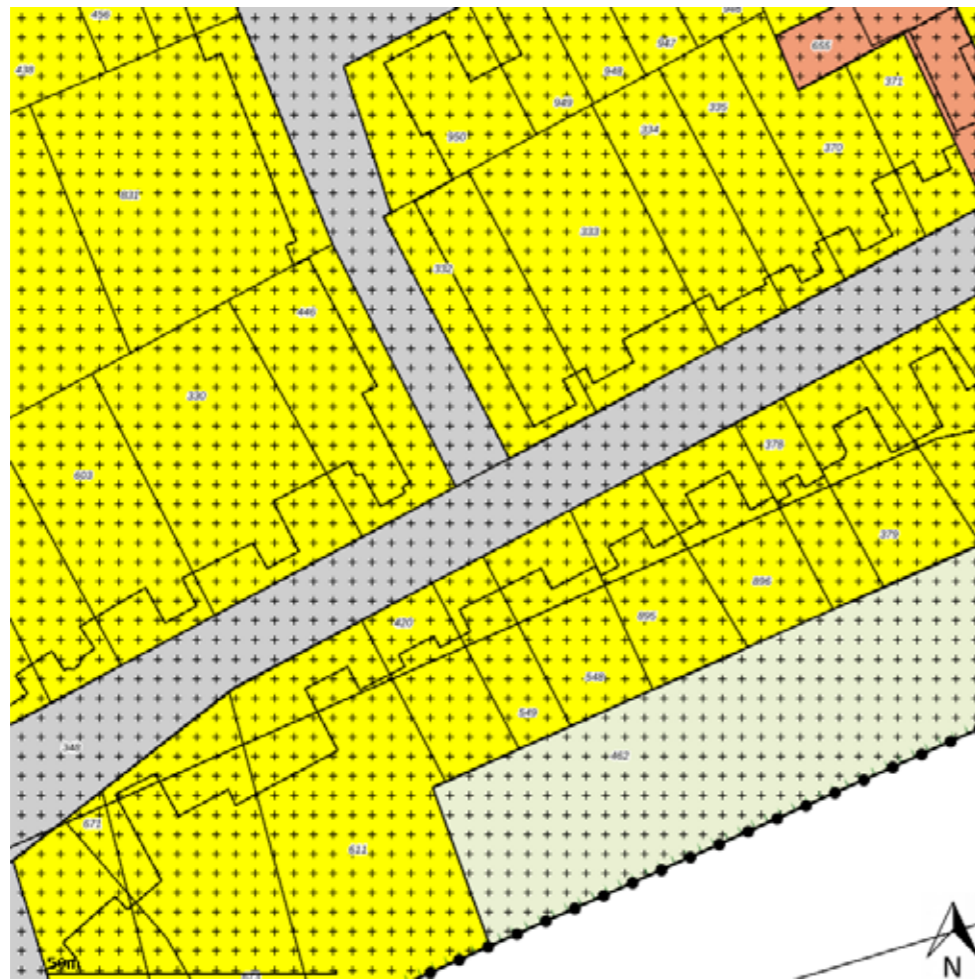
**Certificerende instelling**  
 SKGIKOB

**Soort opname**  
 Basisopname



# Ruimtelijkeplannen.nl

**Plannaam:** Bestemmingsplan kernen Buinen, Klijndijk, 2e Exloermond en Valthe  
**Datum afdruk:** 2023-10-30  
**Naam overheid:** gemeente Borger-Odoorn  
**IMRO-versie:** IMRO2012  
**Type plan:** bestemmingsplan  
**Planidn:** NL.IMRO.1681.15BP0002-VG01  
**Plan datum:** 2022-09-22  
**Dossierstatus:** geheel in werking  
**Planstatus:** vastgesteld



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

# Ruimtelijkeplannen.nl

## Legenda

plangebied	<b>Gebiedsaanduidingen</b>
<b>Enkelbestemmingen</b>	geluidzone
agrarisch	luchtvaartverkeerzone
agrarisch met waarden	vrijwaringszone
bedrijf	milieuzone
bedrijventerrein	veiligheidszone
bos	wetgevingzone
centrum	reconstructiewetzone
cultuur en ontspanning	overige zone
detailhandel	<b>Aanduidingen</b>
dienstverlening	bouwaanduiding
gemengd	functieaanduiding
groen	lettertekenaanduiding
horeca	maatvoering
kantoor	<b>Figuren</b>
maatschappelijk	as van de weg
natuur	dwarsprofiel
overig	gevellijn
recreatie	hartlijn leiding
sport	relatie
tuin	figuur IMRO2006
verkeer	<b>Gebiedsgerichte besluiten</b>
water	besluitgebied
wonen	besluitvlak
woongebied	besluitsubvlak
<b>Dubbelbestemmingen</b>	<b>Structuurvisies</b>
waterstaat	plangebied
leiding	<b>Gescande kaarten</b>
waarde	plangebied
<b>Bouvlakken</b>	<b>Overige besluiten</b>
bouwvlak	plangebied

## Wat moet u weten?

### **Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst**

#### **Ouderdomsclausule**

De woning is van oorsprong meer dan 20 jaar oud, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

#### **Niet zelf-bewoningsclausule**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkocht niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

#### **NVM-vragenlijst over de woning**

Door verkoper is geen vragenlijst over de woning ingevuld. Zaken die voor een koper van essentieel belang zijn, dient koper zelf nader te onderzoeken.

#### **Lijst van zaken**

Er is geen lijst van zaken toegevoegd aan deze overeenkomst. De woning wordt opgeleverd zoals gezien bij de bezichtiging.

## Kenmerken

<b>Soort woning</b>	Woonhuis
<b>Woningtype</b>	Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	2000
<b>Woonoppervlakte</b>	149 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	638 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	28 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Verwarming</b>	CV-Ketel
<b>Type ketel</b>	Intergas
<b>Bouwjaar ketel</b>	2020
<b>Isolatievoorzieningen</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel-glas
<b>Soort dak</b>	zadeldak
<b>Dakmateriaal</b>	pannen
<b>Tuin</b>	achtertuint, voortuint, zijtuin, zonneterras
<b>Diepte tuin</b>	13,5 meter
<b>Breedte tuin</b>	15,5 meter
<b>Ligging</b>	Zuid
<b>Kwaliteit</b>	normaal
<b>Achterom aanwezig</b>	ja
<b>Onderhoud buiten</b>	goed
<b>Onderhoud binnen</b>	goed
<b>Informatieplicht</b>	zie clausuleblad

## Extra informatie

### Bezichtiging

Voor een bezichtiging kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Houd er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontleen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere partijen afspraken voor bezichtigingen te maken.

### Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u contact opnemen met ons kantoor.

### Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar zaken als erfdienstbaarheid, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en plichten. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen.

### Onderzoekspllicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoekspllicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te verkopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

### Financiering

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop.

### Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehoud, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij dat u een leesbevestiging meestuurt. Zodat wij weten dat er een bod op de woning is uitgebracht en om misverstanden te voorkomen. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens door ons aan de notaris wordt gezonden.

### Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overgekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in een koopovereenkomst.

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

### 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'.

### Disclaimer

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.

## Wist u dat?

### Bert Stadman Makelaardij

De hoogste gemiddelde verkoopprijs van de makelaars in Zuidoost-Drenthe heeft?  Wij vanaf april 2019 een nieuw verbouwd kantoor hebben, van maandag tot vrijdag geopend van 08.30 uur tot 17.15 uur. Dit in het vertrouwde Oosterhesselen!  Mobiel 24-7 bereikbaar is! En dat ons kantoor tijdens kantoortijden altijd bereikbaar is  U nooit een callcenter aan de lijn krijgt voor een terugbelverzoek  Ook via Whatsapp altijd paraat staat voor uw vragen!  Grote kennis van de (lokale) markt heeft?  Over een groot zoekersbestand beschikt dat wellicht op uw huis wacht!  De lijnen altijd kort zijn. We zijn bewust een 'klein' kantoor waardoor we altijd weten van elkaar wat er gaande is met welk dossier!  Unieke presentaties maakt van uw woning. We zijn onderscheidend met professionele fotografen en filmmakers  Vandaag gemaild is vandaag reactie  Ons kantoor al bijna 25 jaar bestaat!  In deze ruim 20 jaar al bijna 2000 woning verkocht?  In deze 20 jaar al bijna 200 woningen heeft aangekocht?  Een kantoorhond heeft? Hunter!  Bert Stadman beëdigd makelaar is?  Bert Stadman al 20 jaar NVM lid is?  In ons logo de kerktoren van Sleen staat? :)  Positieve reviews krijgt op Funda en Google?  Onderscheidend is in promotie  We regelmatig in Landleven adverteren!

en heerlijke koffie schenkt en we graag tijd vrijmaken

voor een vrijblijvend gesprek?





**Bert Stadman Makelaardij**

Burg de Kockstraat 20a | 7861AD Oosterhesselen

T 0524-581111 | [info@bertstadman.nl](mailto:info@bertstadman.nl)

<https://www.bertstadman.nl/>