



**In uw eigen bungalow aan het kanaal  
vakantie vieren kan op Parc Emslandermeer!**

**De Vennen 136, Vlagtwedde**

Deze woning kopen? Dat doe je goed met jouw iQ Makelaar





Deze comfortabel halfvrijstaande woning is gelegen aan De Vennen 136 te Vlagtwedde, op het Parc Emslandermeer en is grotendeels gerenoveerd en gemoderniseerd. Doordat u de woning koopt inclusief de inboedel is deze woning direct voor eigen gebruik te benutten of te verhuren (rendabele verhuurmogelijkheden). Dat laatste kan prima op dit prachtige park via 1 van de 3 verhuurorganisaties. Voor meer informatie hierover kunt u zich wenden tot de makelaar.

De woning is gelegen op Parc Emslandermeer in één van de mooiste gebieden van Groningen, genaamd Westerwolde. Door de prachtige ligging aan het kanaal, is deze woning zeer geliefd bij vissers, bootvaarders en levensgenieters!

Het binnenmeer, welke provinciaal gekeurd zwemwater heeft en goede (karper)vismogelijkheden biedt, is het centrale punt van het park. Het kanaal is geschikt voor het vissen en varen en hier geniet u van het landelijke uitzicht!

## Kenmerken

### Bouw

Soort huis:	Halfvrijstaande recreatiewoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1994
Soort dak:	- Zadeldak bedekt met pannen

### Buitenruimte

Tuin:	Rondom
Parkeren:	Parkeerplaats voor 2 auto's bij woning

### Overige bijzonderheden

Locatie:	Op park Parc Emslandermeer
Verhuur:	Mogelijk via 3 organisaties op het park voor recreatie of lang verblijf, niet verplicht
Bewoning:	Permanente bewoning niet toegestaan op dit perceel
Overig:	- Stichting van eigenaren op het park - Ingericht als type comfort - Eigen steiger aan water mogelijk - Eigen parkeerplaatsen - Eigen grond - Deels gerenoveerd en gemoderniseerd - Kunststofkozijnen

### Oppervlakten en indeling

Wonen:	75 m <sup>2</sup>
Perceel:	284 m <sup>2</sup> , volle eigendom
Inhoud:	267.63 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamers
Aantal toiletten:	1 toiletten
Badkamervoorzieningen:	Inloopdouche, bad, wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen

### Energie en isolatie

Isolatie:	Geheel geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel







Parc Emslandermeer beschikt over een subtropisch zwembad. Het zwembad heeft een 25 meter wedstrijd-, peuter-, baby-, bubbelbad en stroomversnelling met glijbaan. In het zwembad vindt u ook het saunacomplex waar u tegen betaling gebruik van kunt maken.

Bij restaurant Roegh kunt u terecht voor een hapje en drankje en vanaf het terras is er een prachtig uitzicht over de golfbaan van GC Westerwolde. Op het park zijn voor de kinderen verschillende speeltuinen en er is een jeu de boules baan. Kortom; op het park is genoeg vertier, maar zeker ook in de omgeving.

De woning ligt halverwege het park, waardoor het zeer centraal ligt en alles goed op loopafstand te bereiken is, zoals o.a. het hoofdgebouw, restaurant en zwembad. Voor de woning is een speeltuin aanwezig en aan de achterzijde is het kanaal en uitzicht over de landerijen.







U komt via de voordeur aan de zijkant van de woning binnen in een ruime hal met aan de rechterzijde de trap naar de verdieping en de deur naar de woonkamer met openslaande terrasdeuren naar het terras en een open keuken. De woonkamer, met o.a. pvc-vloer, ligt aan water/kanaalzijde en biedt hierdoor een prachtig uitzicht en heeft een zit- en eethoek.

De open keuken is voorzien van een koelkast, gaskookplaat, combimagnetron en vaatwasser.





Aan de linkerkzijde in de hal vindt u de deur naar de badkamer met inloopdouche, bad en wastafel en gelijk naast de badkamer bevindt zich het toilet. Naast de voordeur bevindt zich de deur naar de berging met wasmachine-aansluiting, wasmachine en de CV (eigendom). De wasmachine behoort ook tot de totale inventaris, welke u koopt indien u de woning koopt.

Via de vaste trap in de hal komt u op de 2e verdieping, waar zich 3 slaapkamers bevinden. De slaapkamers zijn allen voorzien van 2 goede boxspringbedden, waardoor u heerlijk kunt (uit)slapen tijdens uw verblijf. Op de ouderslaapkamer vindt u tevens een tweede televisie.







Aan de buitenzijde van de woning ziet u een ruime tuin, er zijn 2 eigen parkeerplaatsen en het is gelegen aan het kanaal. Hoe ideaal zou het zijn, wanneer u hier een prachtige steiger plaatst en uw boot zou kunnen aanleggen. De woning is voorzien van kunststof kozijnen waardoor er weinig onderhoud aan de buitenzijde van de woning is, ook ideaal voor verhuur.

Vlagtwedde heeft alles wat men nodig heeft voor handen, er is een grote supermarkt, er zijn verschillende kleinere winkels en gezellige eetgelegenheden. Het gebied Westerwolde is uitermate geschikt voor het toerisme, zo ligt Bourtange op steenworp afstand, zijn er mooie fiets- en wandelroutes te volgen en vele oudheden te bekijken. Op het park, bij de receptie, maar zeker ook de makelaar kan u hier alles over vertellen.







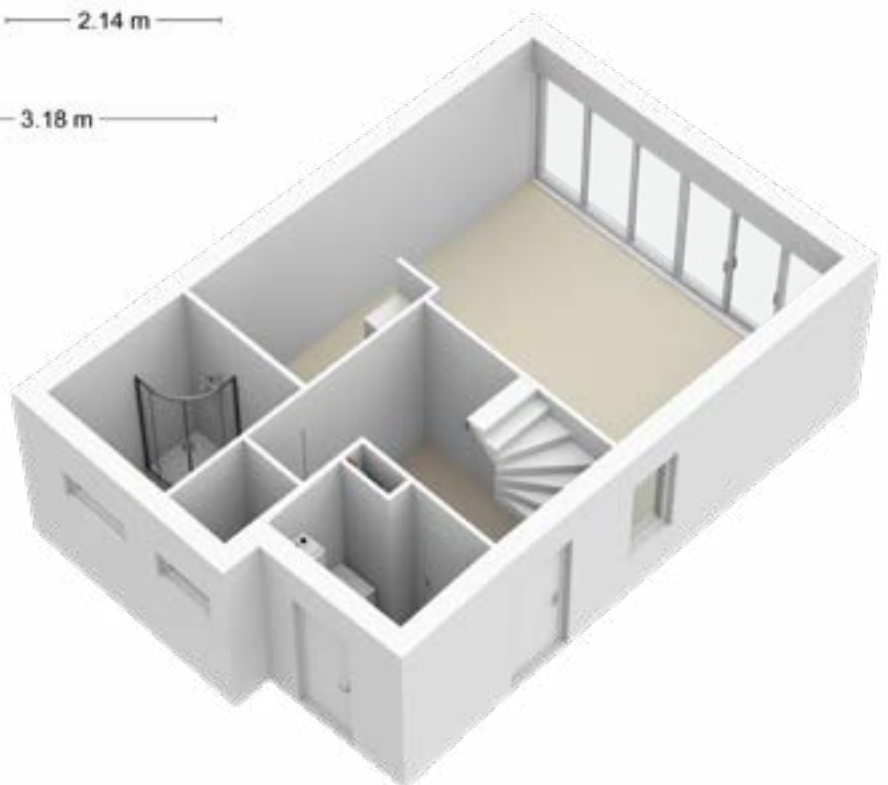
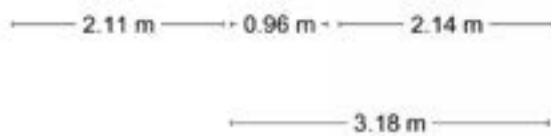
Helaas is permanente bewoning op deze kavel niet toegestaan; de woning is uitsluitend te verhuren via een bedrijfsmatige exploitatie op het park of u kunt de woning behouden voor eigen gebruik, (tweede woning, recreatief wonen).

De huidige eigenaar verhuurd op dit moment de woning voor toeristische en/of langverblijven via Hogenboom Vakantieparken/Roompot. Verhuur is eventueel ook mogelijk via Bungalowpark Emslandermeer (Emsland Verhuur) en via VBN-Karperbungalow.

Het verwachte rendement ligt rond de 4% op basis van verhuur gegevens van de afgelopen jaren, maar de verhuur is zeker niet verplicht! Ook is het mogelijk de woning te behouden als tweede woning voor uitsluitend eigen gebruik. Meer informatie hierover kunt u opvragen via ons makelaarskantoor.

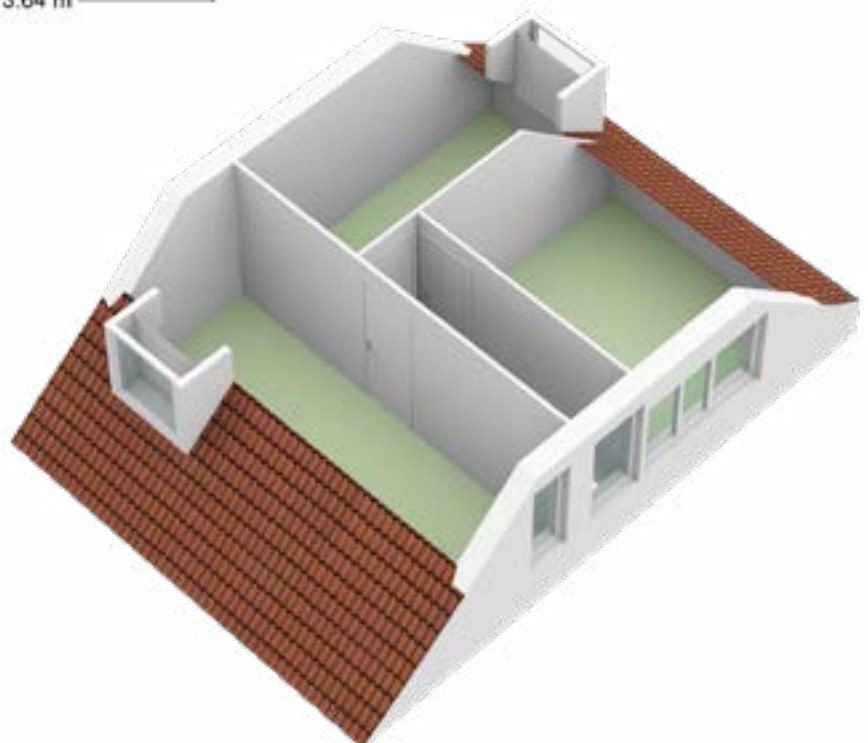
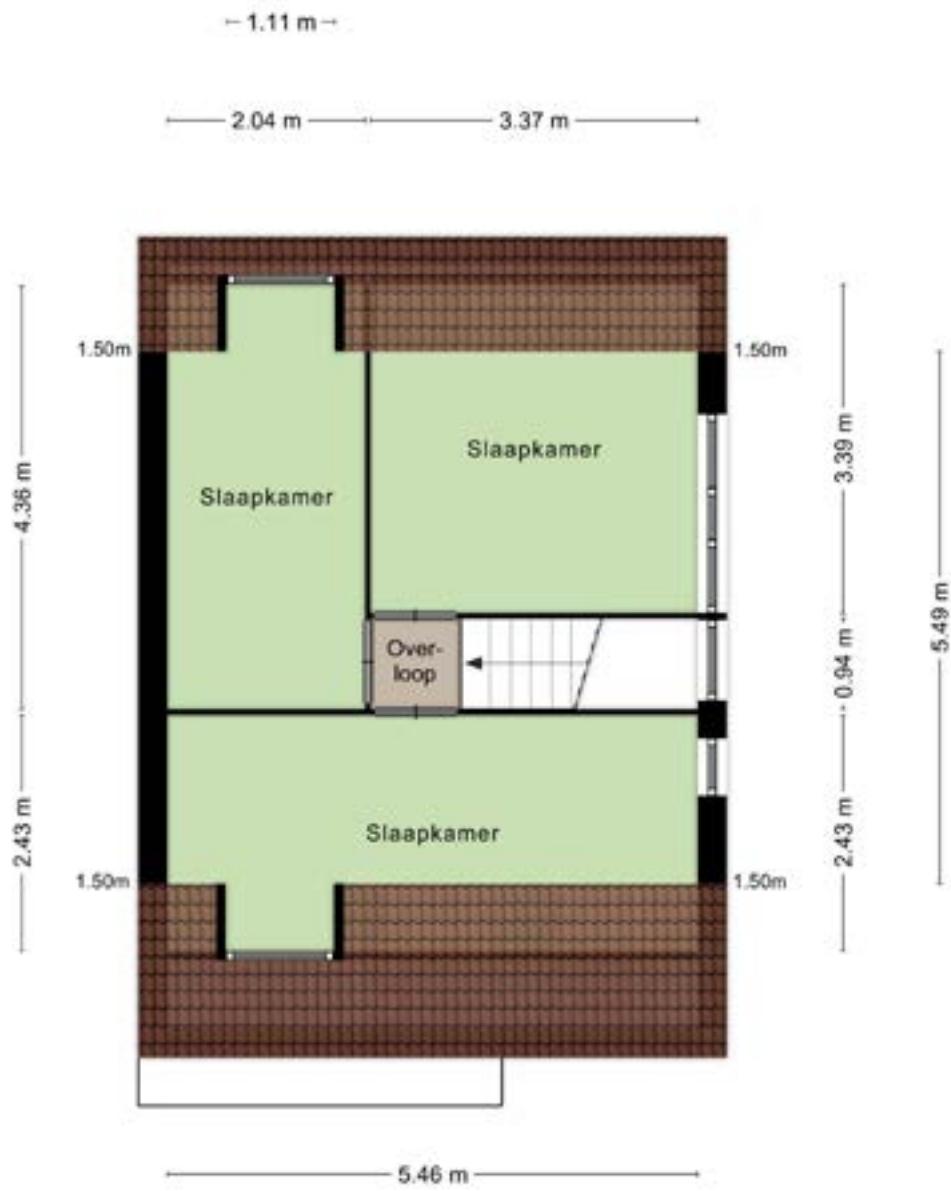


# Indeling begane grond





# Indeling eerste verdieping







## Onlangs succesvol verkocht!



### **iQ Makelaars is dé No Cure, No Pay verkoopmakelaar van Nederland!**

iQ Makelaars is zeer actief in de online marketing van je woning. Wij richten een unieke marketingcampagne in speciaal voor je woning! Door onze actieve houding is je huis binnen korte tijd verkocht. iQ Makelaars streeft er naar om je woning binnen 3 maanden te hebben verkocht. Wij plaatsen je woning op zowel onze website als op Funda en zorgen voor professionele foto's. Door te beginnen met een duidelijke tekst en professionele foto's kunnen potentiële kopers direct de positieve punten van je huis zien. Dit vergroot de kans dat zij een bezichtiging aanvragen.

### **Reële prijzen**

Wat is je huis of appartement waard en hoe lang gaat het duren voordat je het echt verkoopt? Wij geven je gratis advies hierover; een vrijblijvende waardebeoordeling van je woning. Let op: omdat wij No Cure No Pay werken, krijg je bij ons altijd een eerlijk advies. In tegenstelling tot andere makelaars rekenen wij geen opstartkosten of intrekingskosten, dus ook wij zijn gebaat bij een reële vraagprijs. Binnen 48 uur krijg je van ons een advies vraagprijs gebaseerd op:

- Gelijkaardige te koop staande objecten
- Kadastergegevens verkoopgegevens na 2008
- Rapportage Calcasa
- Rapportage NBWO



*Annemarie  
Peters*



**iQ Makelaars Midden Groningen**

Hoofdweg 186  
9628 CV Siddeburen

E: [AnnemarieP@iQMakelaars.nl](mailto:AnnemarieP@iQMakelaars.nl)

T: 0598 - 59 23 95 • M: 06 - 83 28 32 19

[www.iQMakelaarsMidden-Groningen.nl](http://www.iQMakelaarsMidden-Groningen.nl)

f <https://www.facebook.com/iQMakelaarsMiddenGroningen/>

www.twitter.com/iQMakelaars





**GRATIS  
ORIËNTATIEGESPREK**

## Weten of jij je droomhuis kunt kopen?

Wij adviseren niet alleen hypotheek van onszelf. Daardoor weet je zeker dat we een hypotheek hebben die past bij je persoonlijke situatie en wensen.



arjan.vanderveen@sns.nl  
martin.scholten@sns.nl



030 - 633 30 00



Appingedam/Bedum/  
Stadskanaal/Veendam/Winschoten



**SNS**



**iQ Makelaars: Altijd een vestiging bij jou in de buurt!**

