



Roswinkelerstraat 71, 7895 AN Roswinkel

Vraagprijs € 1.095.000,00 kosten koper

Omschrijving

Huis & Vos bedrijfsmakelaars biedt te koop aan: Vrijstaand woonhuis met 384 m² woonoppervlakte met inpandige kantoorruimte, showroom, opslagruimte en kantine. Naast de woning bevindt zich nog een zeer royale vrijstaande stenen garage van circa 69 m². Achter op het perceel bevindt zich een vrijstaande, volledig geïsoleerde bedrijfsruimte van circa 607 m².

Welkom aan de Roswinkelerstraat 71 in Roswinkel. Een unieke kans voor wie wonen en werken op één locatie wil combineren! Op een royaal perceel van maar liefst 4.500 m² bevindt zich deze in 1987 gebouwd vrijstaand woonhuis met bestemming bedrijfswoning.

Wat maakt dit object uniek:

- * Woonhuis van ca. 384 m² woonoppervlakte;
- * Woonhuis en zakelijke gedeelte voorzien van kunststof kozijnen, dakgoten en windveren;
- * Woonhuis is op de begane grond voorzien van vloerverwarming;
- * Bedrijfshal van ca. 607 m² gebruiksoppervlakte;
- * Volledig geïsoleerde bedrijfshal van bouwjaar 2002 voorzien van vloerverwarming.

Indeling woonhuis:

Entree/hal, toilet, woonkamer, woonkeuken met inbouwapparatuur, bijkeuken, badkamer (voorzien van ligbad, douchecabine, toilet en wastafel) en 3 slaapkamers.

Verdieping:

Overloop met dakkapel en 3 ruime slaapkamers.

Buiten:

Vrijstaande dubbele garage met bergzolder.

Extra informatie woonhuis:

- Bouwjaar 1987;
- Cv-ketel Intergas HR combi;
- Besloten zijtuin op het zuiden.

Zakelijk gedeelte:

Begane grond voorzien van een showroom, toiletruimte, opslagruimte/workshop en een kantine.

Verdieping:

Kantoorruimte via aparte trapopgang vanuit showroom bereikbaar.

Buiten:

Fabriek/loods.

Extra informatie zakelijk gedeelte:

- De showroom en het kantoor zijn voorzien van airco's;
- De opslagruimte/workshop is ca. 125 m²;
- Groot buitenterrein voor het stallen van materiaal en voertuigen;
- Fabriek/loods is voorzien van een aparte cv-ketel (Vaillant HR combi) en wordt verwarmd

middels vloerverwarming;
- Fabriek/loods is volledig geïsoleerd.

Roswinkel is een sfeervol en landelijk dorp gelegen in de gemeente Emmen, omringd door rust en natuur. Het dorp beschikt over voorzieningen als een basisschool en meerdere sportaccommodaties. Overige faciliteiten bevinden zich in omringende dorpen en zijn bereikbaar binnen enkele autominuten. Dankzij goede bereikbaarheid via de N391 en A37 bent u binnen enkele minuten in Emmen en Duitsland. Roswinkel is uitstekend geschikt voor wie op zoek is naar rust, ruimte en een gemoedelijke dorpsfeer.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1987

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	2.101 m ³
Perceel oppervlakte	4.529 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	384 m ²

Details	
Ligging	Open ligging, landelijk gelegen
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Zijtuin
Tuin diepte (cm)	1.400
Tuin breedte (cm)	1.600
Hoofdtuin	Zijtuin
Positie	Zuid
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Roswinkelerstraat 71 - 7895 AN Roswinkel

Huis & Vos bedrijfsmakelaars
Zuiderhoofdstraat 7
7875 BW, EXLOO
Tel: 0591-548111
E-mail: info@huisenvos.nl
www.huisenvos.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Roswinkelerstraat 71 - 7895 AN Roswinkel

Huis & Vos bedrijfsmakelaars
Zuiderhoofdstraat 7
7875 BW, EXLOO
Tel: 0591-548111
E-mail: info@huisenvos.nl
www.huisenvos.nl

Foto's



Roswinkelerstraat 71 - 7895 AN Roswinkel

Huis & Vos bedrijfsmakelaars
Zuiderhoofdstraat 7
7875 BW, EXLOO
Tel: 0591-548111
E-mail: info@huisenvos.nl
www.huisenvos.nl

Foto's



Roswinkelerstraat 71 - 7895 AN Roswinkel

Huis & Vos bedrijfsmakelaars
Zuiderhoofdstraat 7
7875 BW, EXLOO
Tel: 0591-548111
E-mail: info@huisenvos.nl
www.huisenvos.nl

Foto's



Roswinkelerstraat 71 - 7895 AN Roswinkel

Huis & Vos bedrijfsmakelaars
Zuiderhoofdstraat 7
7875 BW, EXLOO
Tel: 0591-548111
E-mail: info@huisenvos.nl
www.huisenvos.nl

Foto's



Roswinkelerstraat 71 - 7895 AN Roswinkel

Huis & Vos bedrijfsmakelaars
Zuiderhoofdstraat 7
7875 BW, EXLOO
Tel: 0591-548111
E-mail: info@huisenvos.nl
www.huisenvos.nl

Foto's



Roswinkelerstraat 71 - 7895 AN Roswinkel

Huis & Vos bedrijfsmakelaars
Zuiderhoofdstraat 7
7875 BW, EXLOO
Tel: 0591-548111
E-mail: info@huisenvos.nl
www.huisenvos.nl

Plattegrond

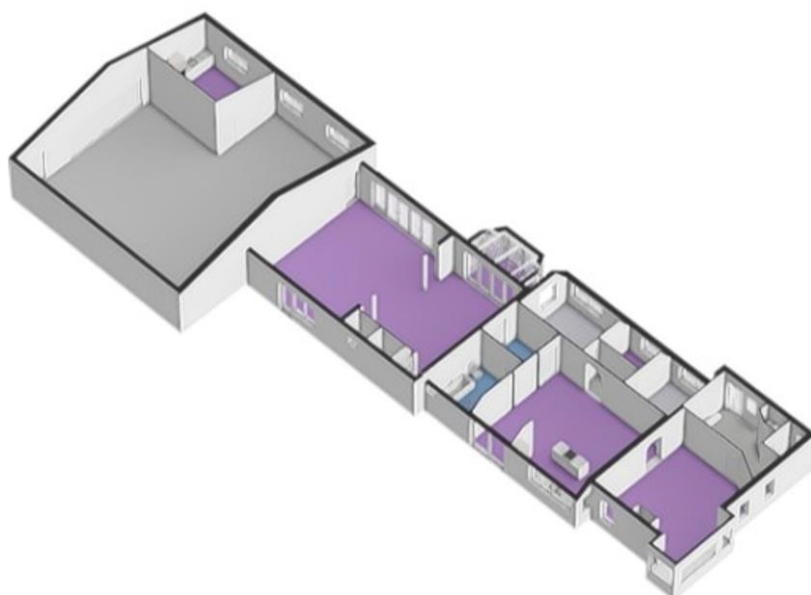


De plattegronden zijn gebaseerd op de metingen van de verkoper en de koper. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Huis & Vos vastgoed

Roswinkelerstraat 71 - 7895 AN Roswinkel

Huis & Vos bedrijfsmakelaars
Zuiderhoofdstraat 7
7875 BW, EXLOO
Tel: 0591-548111
E-mail: info@huisenvos.nl
www.huisenvos.nl

Plattegrond

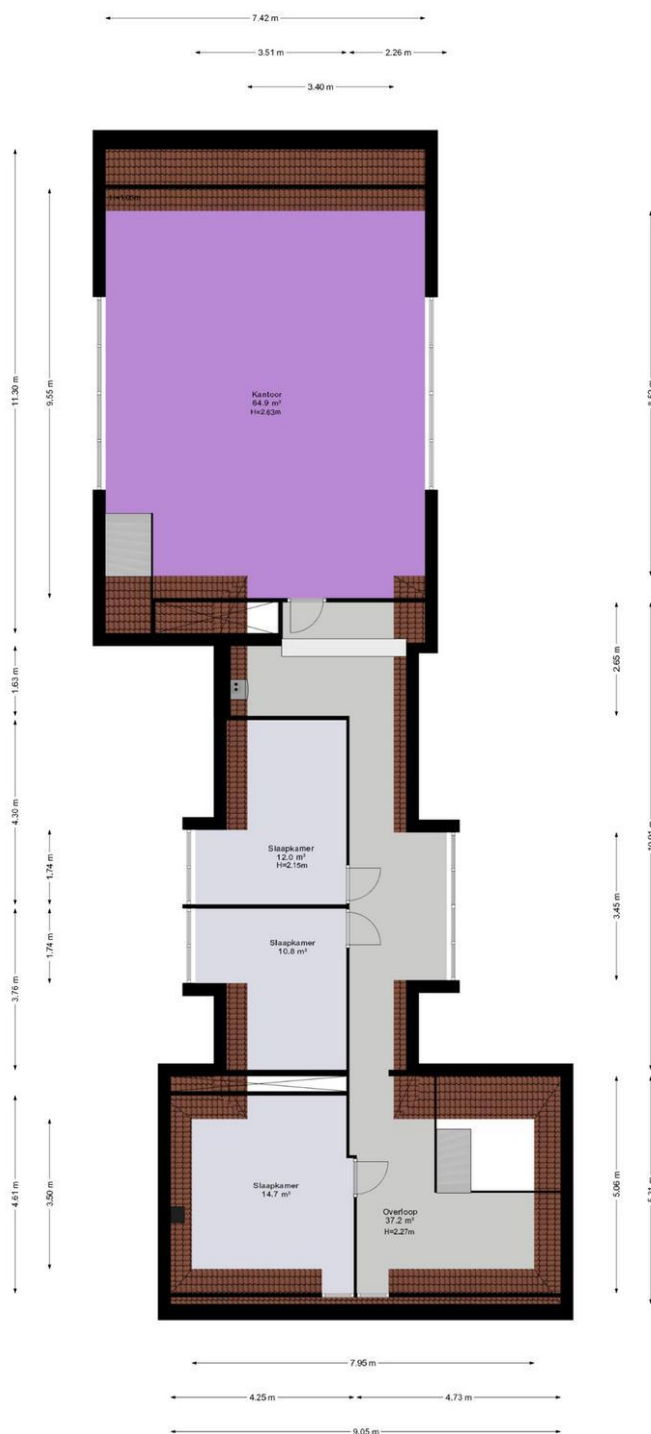


Roswinkelerstraat 71 - 7895 AN Roswinkel

Huis & Vos bedrijfsmakelaars
Zuiderhoofdstraat 7
7875 BW, EXLOO
Tel: 0591-548111
E-mail: info@huisenvos.nl
www.huisenvos.nl

E-

Plattegrond

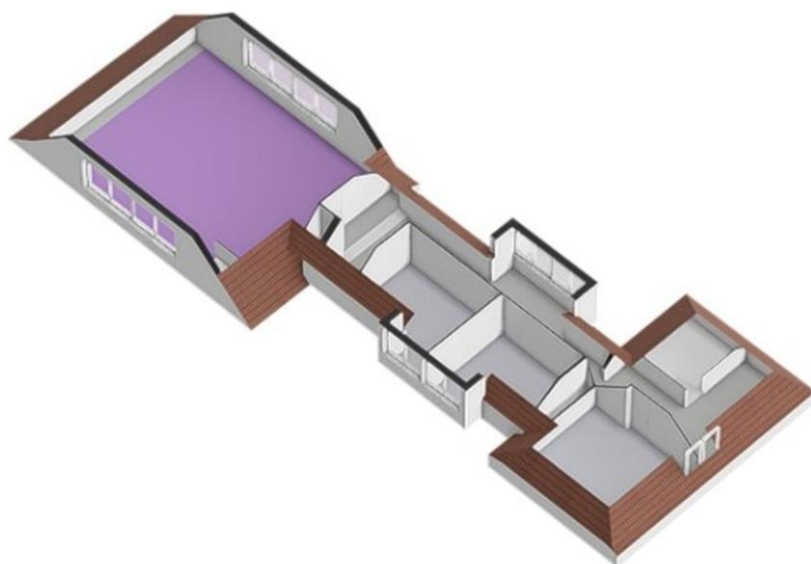


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© <https://demakelaarsontzorg.nl>

Roswinkelerstraat 71 - 7895 AN Roswinkel

Huis & Vos bedrijfsmakelaars
Zuiderhoofdstraat 7
7875 BW, EXLOO
Tel: 0591-548111
E-mail: info@huisenvos.nl
www.huisenvos.nl

Plattegrond

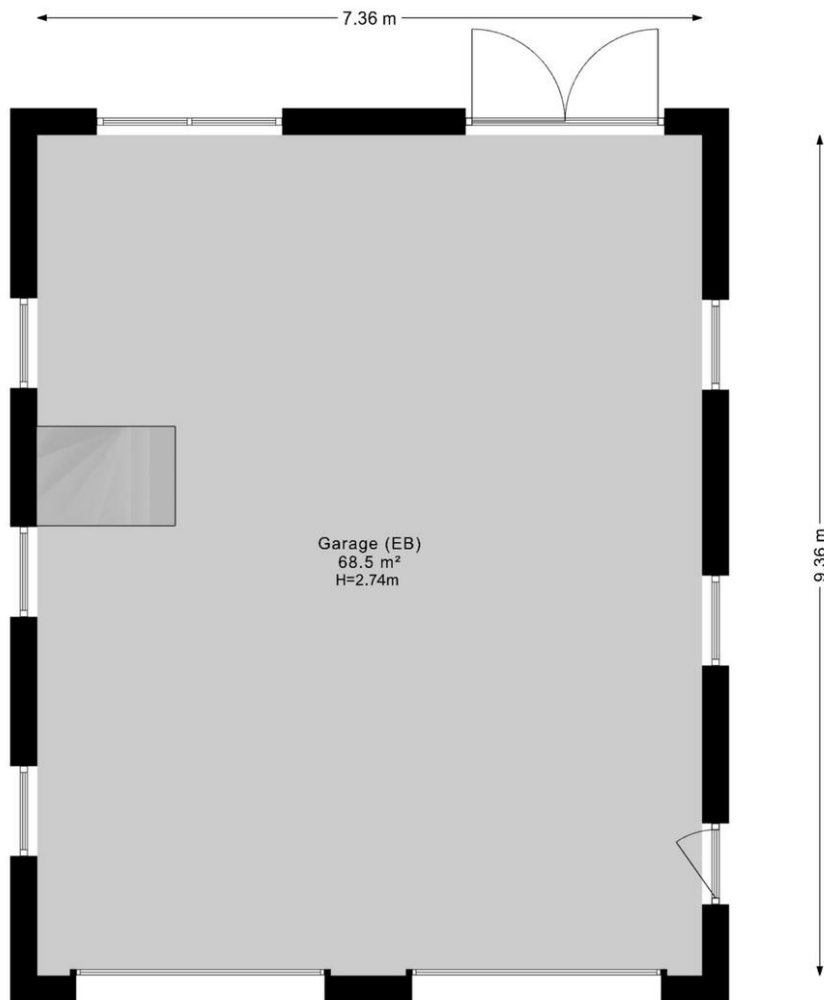


Roswinkelerstraat 71 - 7895 AN Roswinkel

Huis & Vos bedrijfsmakelaars
Zuiderhoofdstraat 7
7875 BW, EXLOO
Tel: 0591-548111
E-mail: info@huisenvos.nl
www.huisenvos.nl

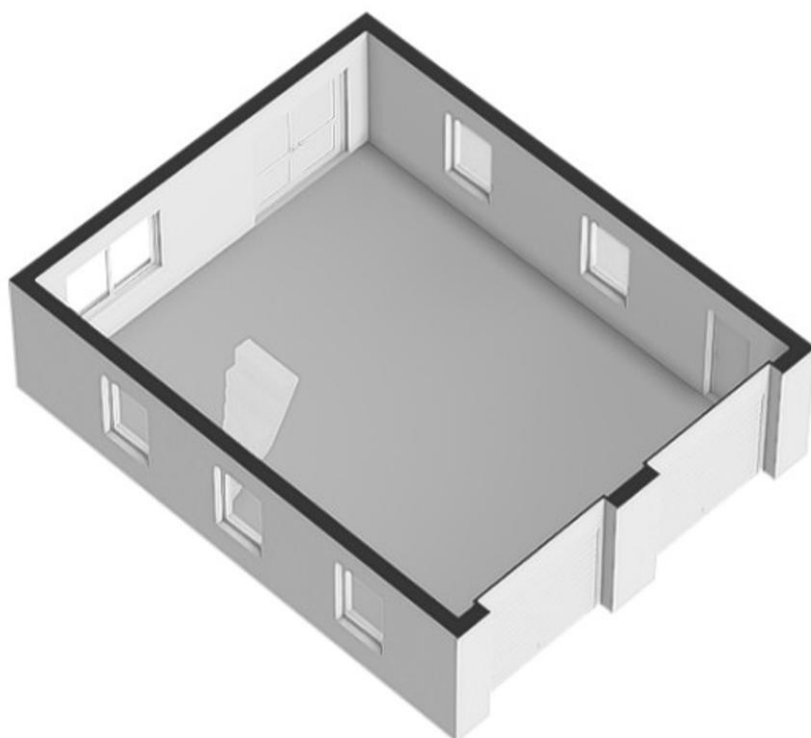
E-

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© <https://demakelaarontzorg.nl>

Plattegrond

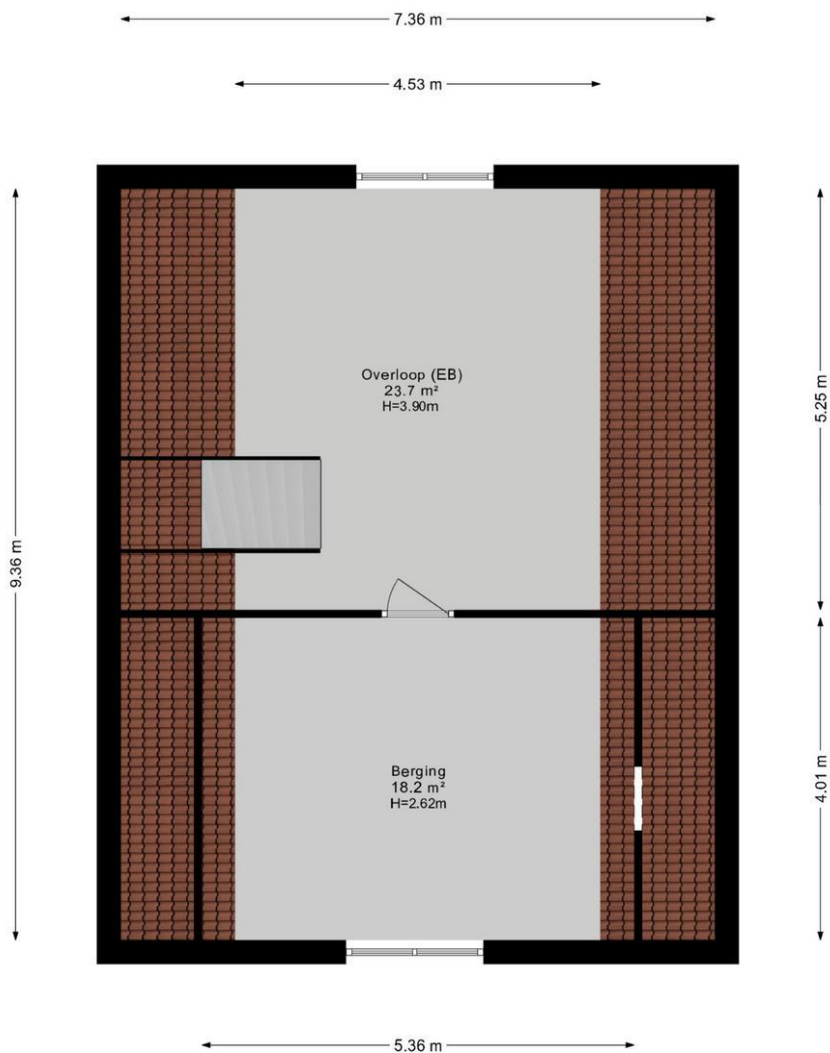


Roswinkelerstraat 71 - 7895 AN Roswinkel

Huis & Vos bedrijfsmakelaars
Zuiderhoofdstraat 7
7875 BW, EXLOO
Tel: 0591-548111
E-mail: info@huisenvos.nl
www.huisenvos.nl

E-

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© <https://demakelaarontzorg.nl>

Plattegrond

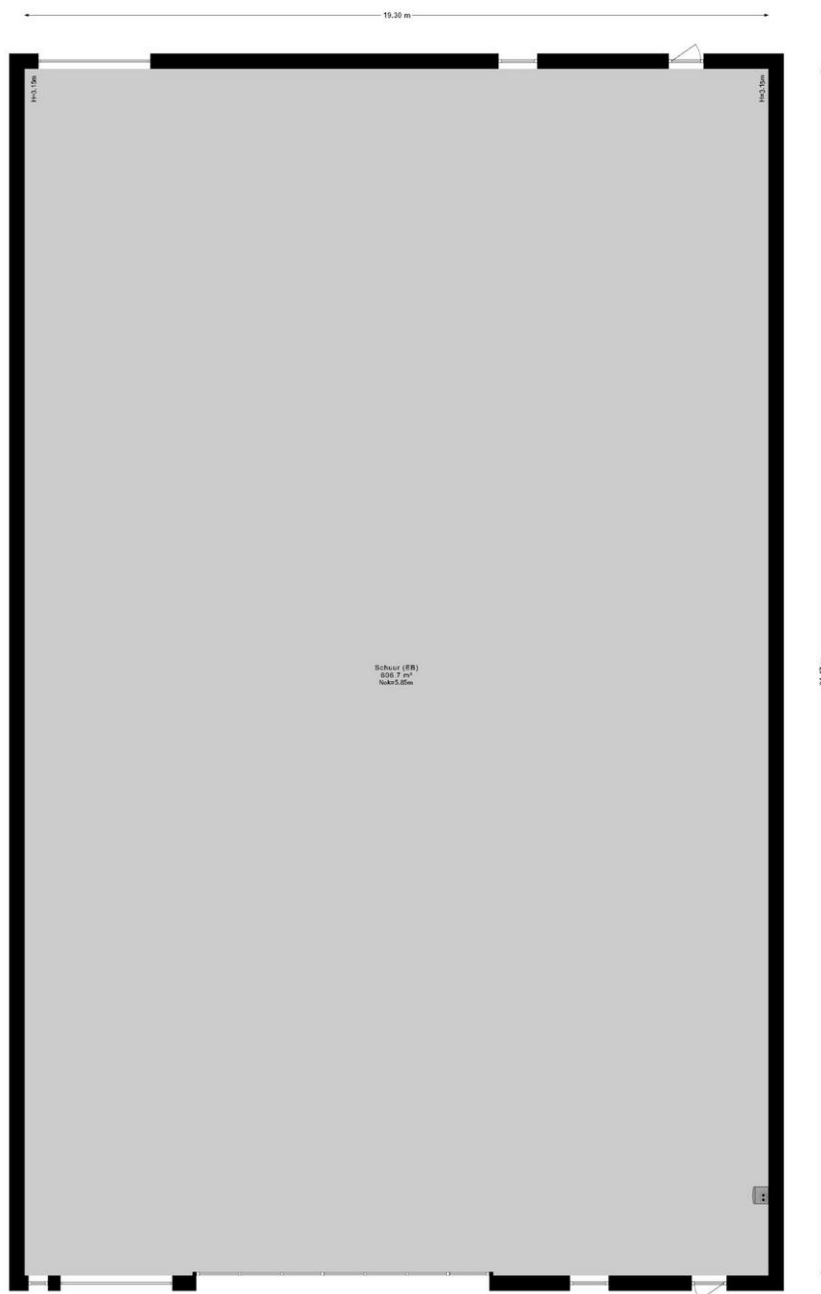


Roswinkelerstraat 71 - 7895 AN Roswinkel

Huis & Vos bedrijfsmakelaars
Zuiderhoofdstraat 7
7875 BW, EXLOO
Tel: 0591-548111
E-mail: info@huisenvos.nl
www.huisenvos.nl

E-

Plattegrond

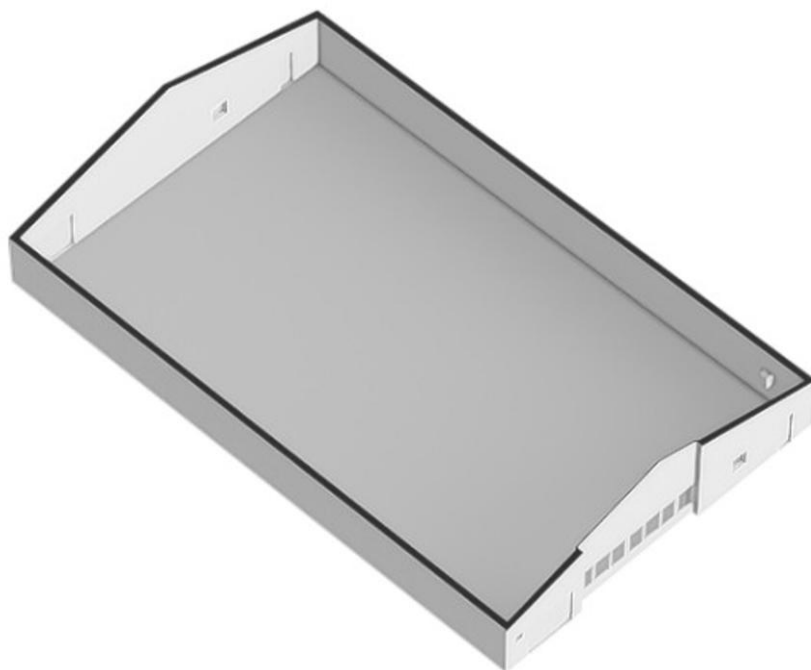


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© <https://bedrijfsmakelaarsnederland.nl>

Roswinkelerstraat 71 - 7895 AN Roswinkel

Huis & Vos bedrijfsmakelaars
Zuiderhoofdstraat 7
7875 BW, EXLOO
Tel: 0591-548111
E-mail: info@huisenvos.nl
www.huisenvos.nl

Plattegrond



Roswinkelerstraat 71 - 7895 AN Roswinkel

Huis & Vos bedrijfsmakelaars
Zuiderhoofdstraat 7
7875 BW, EXLOO
Tel: 0591-548111
E-mail: info@huisenvos.nl
www.huisenvos.nl

E-

Kadastrale gegevens

Adres	Roswinkelerstraat 71
Postcode / Plaats	7895 AN Roswinkel
Gemeente	Emmen
Sectie / Perceel	A / 1053
Oppervlakte	2.550 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

Adres	Roswinkelerstraat 71
Postcode / Plaats	7895 AN Roswinkel
Gemeente	Emmen
Sectie / Perceel	AA / 1182
Oppervlakte	227 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

Adres	Roswinkelerstraat 71
Postcode / Plaats	7895 AN Roswinkel
Gemeente	Emmen
Sectie / Perceel	AA / 1184
Oppervlakte	1.205 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

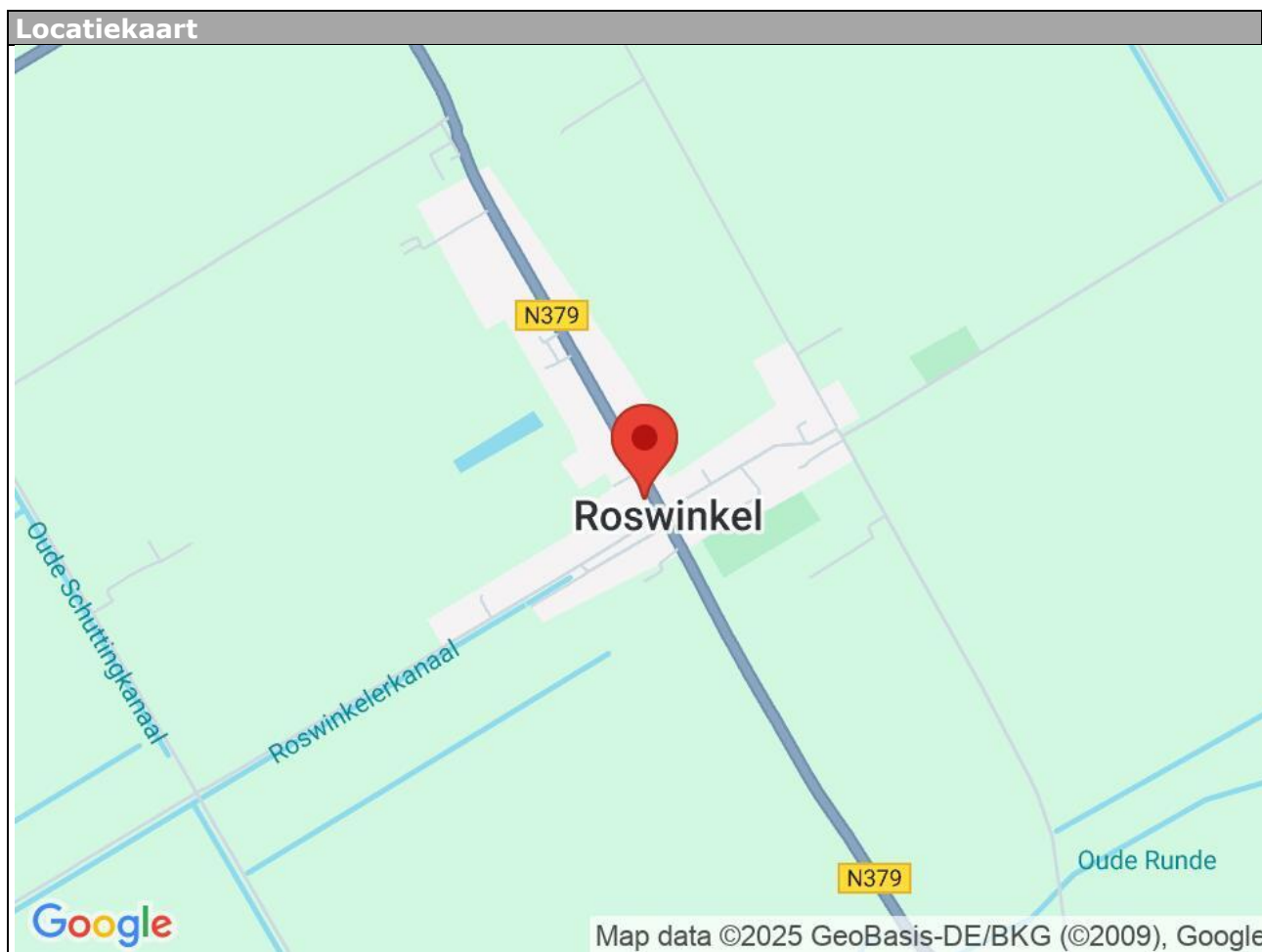
Adres	Roswinkelerstraat 71
Postcode / Plaats	7895 AN Roswinkel
Gemeente	Emmen
Sectie / Perceel	A / 8688
Oppervlakte	157 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

Adres	Roswinkelerstraat 71
Postcode / Plaats	7895 AN Roswinkel
Gemeente	Emmen
Sectie / Perceel	A / 10931
Oppervlakte	390 m ²
Soort	Volle eigendom

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Roswinkelerstraat 71
Postcode / plaats	7895 AN Roswinkel
Provincie	Drenthe



Roswinkelerstraat 71 - 7895 AN Roswinkel

Huis & Vos bedrijfsmakelaars
Zuiderhoofdstraat 7
7875 BW, EXLOO
Tel: 0591-548111
E-mail: info@huisenvos.nl
www.huisenvos.nl

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Roswinkelerstraat 71, 7895 AN Roswinkel

Datum:

14-10-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilettrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
– verisure beveiligings systeem ?				
–				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum: