

WESTERWOLDE 23

8302 JH Emmeloord

€ 400.000 K.K.



Ruime
woning met
garage

DE MUNT

makelaardij taxaties bedrijfs onroerend goed



INLEIDING

Ruime halfvrijstaande woning met garage, overkapping en 7 zonnepanelen in de geliefde wijk De Erven

In de rustige en groene woonwijk De Erven staat deze ruime halfvrijstaande woning met aangebouwde garage, oprit en zonnige tuin. De woning is gebouwd in 1989, staat op 260 m² eigen grond en beschikt over betonnen vloeren, 7 zonnepanelen en een nieuwe Intergas cv-ketel (2025).

Een ideaal huis voor wie comfortabel en energiezuinig wil wonen, op een plek waar rust en kindvriendelijkheid centraal staan.

Een verzorgde, energiezuinige woning met moderne voorzieningen, veel licht en een heerlijke tuin.

Ideaal voor gezinnen of stellen die comfortabel willen wonen in een rustige, groene en kindvriendelijke omgeving!





LIGGING & INDELING

Begane grond

Via de overdekte entree komt u binnen in de hal met toilet, trapopgang en meterkast. De ruime woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek.

Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met uitzicht op de tuin. De moderne hoekkeuken in neutrale kleurstelling is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast.

Aangrenzend vindt u de bijkeuken met witgoedaansluiting en toegang tot de garage.

Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een vaste kast. De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet, wastafel en een dakraam dat zorgt voor extra lichtinval.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Deze verdieping biedt volop bergruimte en mogelijkheden voor hobby of opslag.



LIGGING & INDELING

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuiden en is voorzien van sierbestrating, diverse vaste planten en volwassen groen. Door de goede ligging geniet u de hele dag van de zon. De tuin biedt veel privacy en beschikt over een achterom.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1989
- Perceeloppervlakte: 260 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen: 135,3 m²
- Overige inpandige ruimte (garage): 16,5 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte (carport): 14,7 m²
- Bruto inhoud: 537,63 m³
- Betonnen vloeren
- 7 zonnepanelen
- CV-ketel: Intergas, geplaatst op 07-01-2025
- Energie label: nader te bepalen
- Parkeren op eigen terrein
- Kadastrale aanduiding: Noordoostpolder, sectie AZ, nummer 5717
- Ruime woonkamer met veel lichtinval
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Praktische bijkeuken en inpandige garage
- Onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping
- Nieuwe cv-installatie en zonnepanelen

Overdracht

Vraagprijs	€ 400.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1989
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	260 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	135,3 m ²
Inhoud	538 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	16,5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14,7 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin

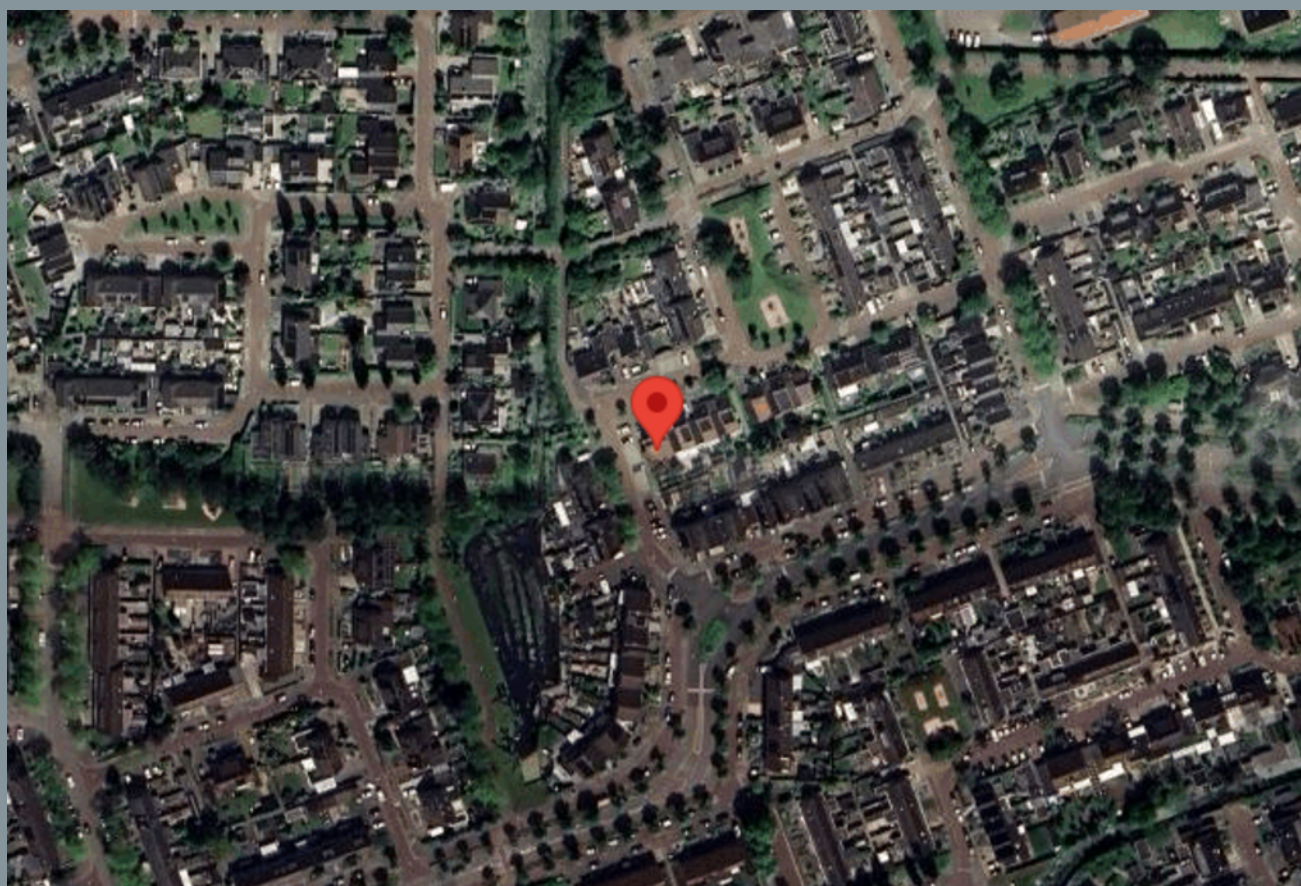
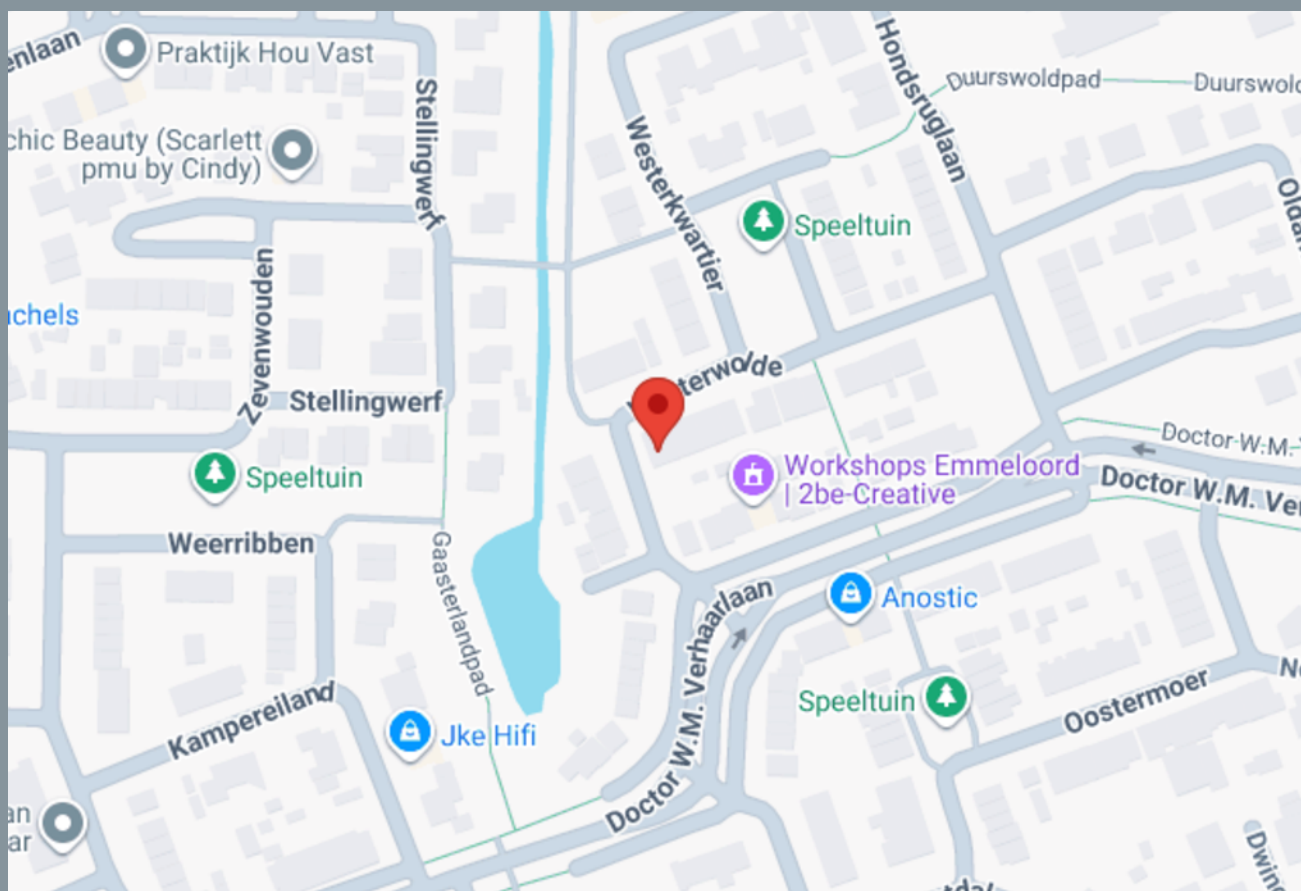
Type	Achtertuint
Oriëntering	Zuiden
Staat	Normaal

Uitrusting

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

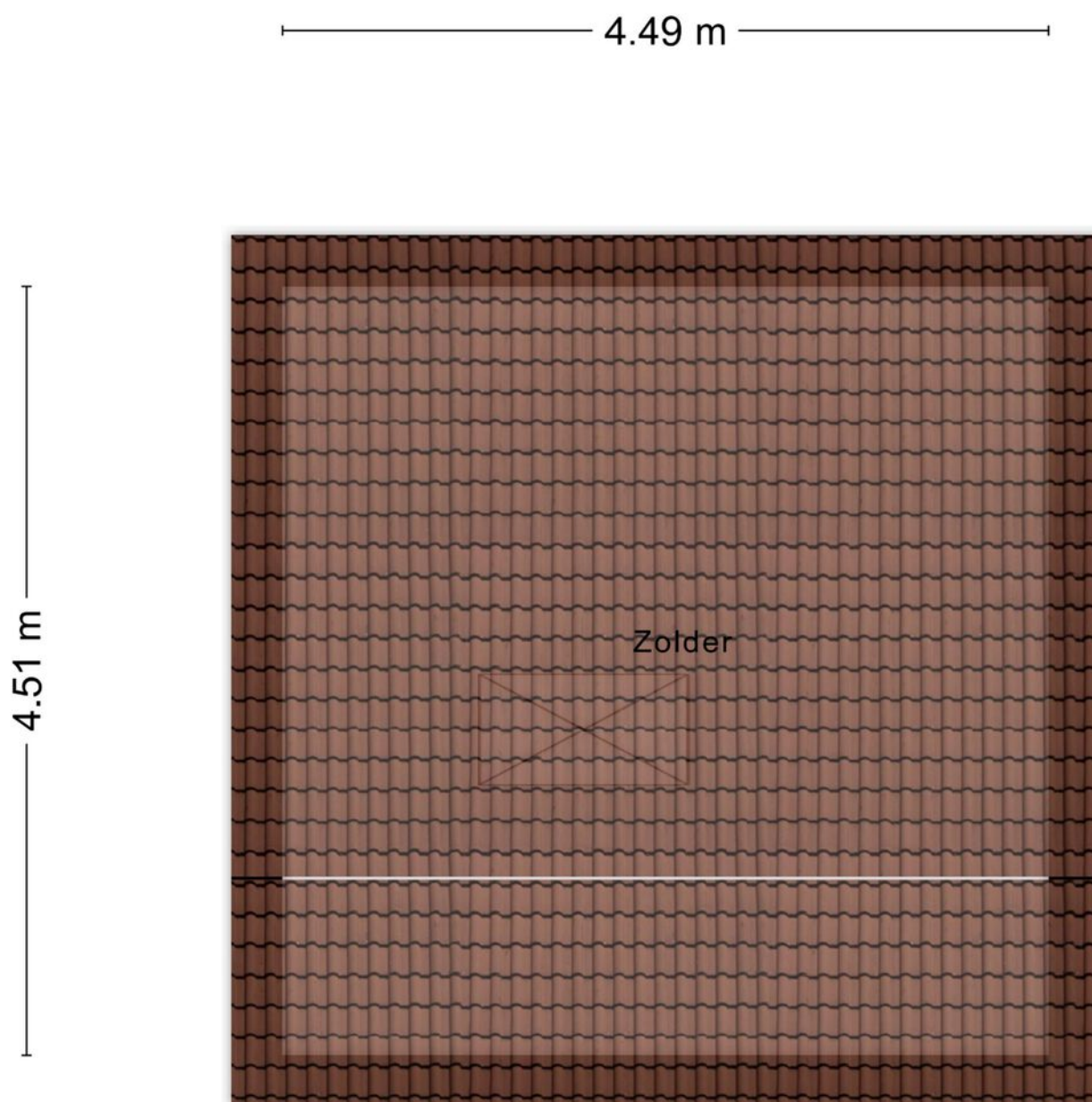
Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------









Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl































Veelgestelde vragen bij aan- en verkoop van een woning

Heeft de makelaar recht op een vergoeding bij het intrekken van de opdracht?

Ja, de makelaar heeft recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Als dit in de opdracht is afgesproken, kan daarnaast een deel van de courtage in rekening worden gebracht. Dit heet intrekkingkosten.

Wat betekent 'vrij op naam' (v.o.n.)?

Vrij op naam betekent dat de verkoper de kosten van de overdracht betaalt, zoals de overdrachtsbelasting en notariskosten voor de eigendomsoverdracht. De kosten voor de hypotheekakte zijn altijd voor rekening van de koper.

Hoe wordt het woonoppervlak van een woning bepaald?

Wij meten volgens de landelijke meetinstructie. Daarbij maken we onderscheid tussen:

- **Woonruimte:** zoals woon- en slaapkamers, keuken en badkamer.
- **Overige inpandige ruimte:** bijvoorbeeld een garage of zolder met vlizotrap.
- **Gebouw gebonden buitenruimte:** zoals een balkon of loggia.
- **Externe bergruimte:** zoals een losse schuur of garage.

Alleen ruimten met een hoogte vanaf 1,5 meter tellen mee.

Is een energielabel verplicht?

Ja, een geldig energielabel is verplicht bij verkoop en verhuur. Zonder label kan de verkoper een boete krijgen. Meer informatie vindt u op www.rijksoverheid.nl.

Hoe verloopt de sleuteloverdracht bij de notaris?

De sleutel wordt pas overhandigd nadat de leveringsakte is ondertekend bij de notaris. Een sleutelverklaring vooraf is niet mogelijk.



Onderhandelen en kopen

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Zolang er nog geen definitieve koopovereenkomst is getekend, kan de makelaar met meerdere belangstellenden in gesprek blijven.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De vraagprijs is een uitnodiging tot onderhandeling. Ook bij een bod gelijk aan de vraagprijs mag de verkoper beslissen of hij dit accepteert.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen veranderen?

Ja. Een verkoper mag besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen, zelfs tijdens lopende onderhandelingen.

Mag een makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

Ja, de verkoper bepaalt samen met de makelaar de vraagprijs. Een makelaar adviseert, maar uiteindelijk is het aan de verkoper. Een te hoge prijs kan er wel toe leiden dat de woning moeilijker verkoopbaar is.

Wat is een optie?

Een optie is een afspraak tussen koper en verkoper waarin de koper gedurende een afgesproken periode het exclusieve recht heeft om de woning te kopen. Opties komen in de praktijk vooral voor bij nieuwbouwprojecten, niet vaak bij bestaande bouw.

Hoe komt de koop tot stand?

De koop komt pas tot stand als beide partijen een koopovereenkomst hebben ondertekend. Alleen mondelinge afspraken zijn bij woningen niet bindend.



Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft de koper wettelijk drie dagen bedenktijd. Binnen deze periode kan de koper zonder opgaaf van reden afzien van de koop.

Wat is de No-Risk clausule?

De No-Risk clausule geeft de koper de mogelijkheid om de koop te ontbinden als de eigen woning niet binnen een afgesproken termijn is verkocht. Zo loopt de koper minder risico, maar de verkoper moet wel bereid zijn om hiermee akkoord te gaan.

Financieel en praktisch

Moet ik mijn woning eerst verkopen voordat ik een nieuwe kan kopen?

Dat verschilt per situatie. Soms is het verstandig eerst te verkopen om financiële zekerheid te hebben. In andere gevallen kan een overbruggingshypotheek uitkomst bieden.

Welke kosten komen kijken bij de aankoop van een woning?

Naast de koopsom moet u rekening houden met:

- Overdrachtsbelasting (tenzij vrijstelling geldt).
- Notariskosten voor eigendoms- en hypotheekakte.
- Eventuele taxatiekosten.
- Kosten voor hypotheekadvies en bemiddeling.
- Eventuele kosten voor een bouwkundige keuring.

Wat doet een makelaar bij de verkoop van mijn woning?

De makelaar:

- Bepaalt samen met u de vraagprijs.
- Maakt een verkoopstrategie.
- Zorgt voor een professionele presentatie.
- Plant en begeleidt bezichtigingen.
- Voert onderhandelingen.
- Stelt de koopovereenkomst op.
- Begeleidt u tot en met de notaris.



Wat zijn ontbindende voorwaarden in een koopovereenkomst?

Ontbindende voorwaarden geven koper of verkoper het recht om de koop te ontbinden als aan bepaalde afspraken niet wordt voldaan. Denk aan:

- Voorbehoud van financiering.
- Voorbehoud van bouwkundige keuring.
- Voorbehoud verkoop eigen woning.

Kan ik een woning kopen zonder voorbehoud van financiering?

Ja, maar dit brengt risico's met zich mee. Als de financiering niet rondkomt en u tóch gebonden bent aan de koopovereenkomst, kan een boete van 10% van de koopsom volgen.

Wanneer ben ik als koper eigenaar van de woning?

U bent eigenaar zodra de leveringsakte is ondertekend bij de notaris en de overdracht is ingeschreven in het Kadaster.

Wat gebeurt er tussen koopovereenkomst en levering bij de notaris?

- De koper vraagt een hypotheek aan.
- Eventuele ontbindende voorwaarden worden afgerond.
- De notaris stelt de leveringsakte en hypotheekakte op.
- De koper stort de koopsom en bijkomende kosten bij de notaris.



de polder, de makelaar, de Munt



DE MUNT

TE KOOP

0527 - 614 413
www.de-munt.nl

Emmeloord

Bant

Rutten

Creil

Espel

Tollebeek

“Fijn kennis met u te hebben gemaakt!”

DE MUNT

makelaardij taxaties bedrijfs onroerend goed



Onder de Toren 28
8302 BV Emmeloord
Tel. 0527 - 614 413
info@de-munt.nl
www.de-munt.nl

*De informatie in deze brochure is met zorg samen
gesteld, maar u kunt geen rechten ontleen aan
hetgeen in deze brochure staat vermeld.*

*Op al onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden en de gedragscode van de VBO
van toepassing.*

*Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard,
behoudens voor zover de door ons afgesloten
beroepsaansprakelijkheidsverzekering in
voorkomend geval recht geeft op uitwerking.*



@Makelaardij De Munt



@makelaardijdemunt



@Makelaardij deMunt Emmeloord



@makelaardijdemunt

**Vastgoed
Ned.**



Nagele

Ens

Kraggenburg

Marknesse

Luttelgeest