

WAALSTRAAT 48

8303 DH Emmeloord

€ 325.000 K.K.



DE MUNT

makelaardij taxaties bedrijfs onroerend goed



INLEIDING

Op een rustige kindvriendelijke locatie in Emmeloord staat deze ruime hoekwoning met vier slaapkamers, een zonnige tuin en een vrijstaande berging. De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 130 m² en staat op een perceel van 221 m². Dankzij de praktische indeling, de ruime woonkamer en de extra slaapkamer op de tweede verdieping is dit een ideale gezinswoning. De woning is gebouwd in 1975 en beschikt over een energielabel C. De ligging in de wijk Espelervaart-West biedt een prettige woonomgeving met diverse voorzieningen zoals scholen, winkels, sportvoorzieningen en het centrum van Emmeloord op korte afstand.





LIGGING & INDELING

Begane grond

Via de entree komt u in de hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is tevens de woonkamer bereikbaar. De ruime woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. Dankzij de grote raampartijen komt er veel natuurlijk licht binnen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de eethoek, die in open verbinding staat met de keuken. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim en praktisch in te delen. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning, terwijl de andere twee slaapkamers aan de achterzijde zijn gelegen. De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en toilet. Vanaf de overloop is tevens een praktische kastruimte bereikbaar.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met dakraam.



LIGGING & INDELING

Tuin

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin, waardoor er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. De achtertuin is ruim en biedt voldoende ruimte voor een terras en groenvoorziening. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

Bijzonderheden

- Hoekwoning
- Bouwjaar: 1975
- Woonoppervlakte ca. 129,6 m²
- Perceeloppervlakte 221 m²
- Inhoud woning ca. 459 m³
- Vier slaapkamers
- Vrijstaande berging
- Energie label C
- Gelegen in een rustige woonwijk
- Vraagprijs € 325.000 kosten koper

Overdracht

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw Type

object Soort Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1975

Type dak Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 221 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 129,6 m²

Inhoud 459 m³

Oppervlakte externe bergruimte 6,8 m²

Oppervlakte gebouwgebonden
buitenruimte 0,9 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Tuin

Type Voortuin Noorden

Oriëntering Prachtig aangelegd

Staat Zijtuin Oosten

Tuin 2 - Type Prachtig aangelegd

Tuin 2 - Oriëntering Achtertuin Zuiden

Tuin 2 - Staat Prachtig aangelegd

Tuin 3 - Type

Tuin 3 - Oriëntering

Tuin 3 - Staat

Energieverbruik

Energie label C

CV ketel

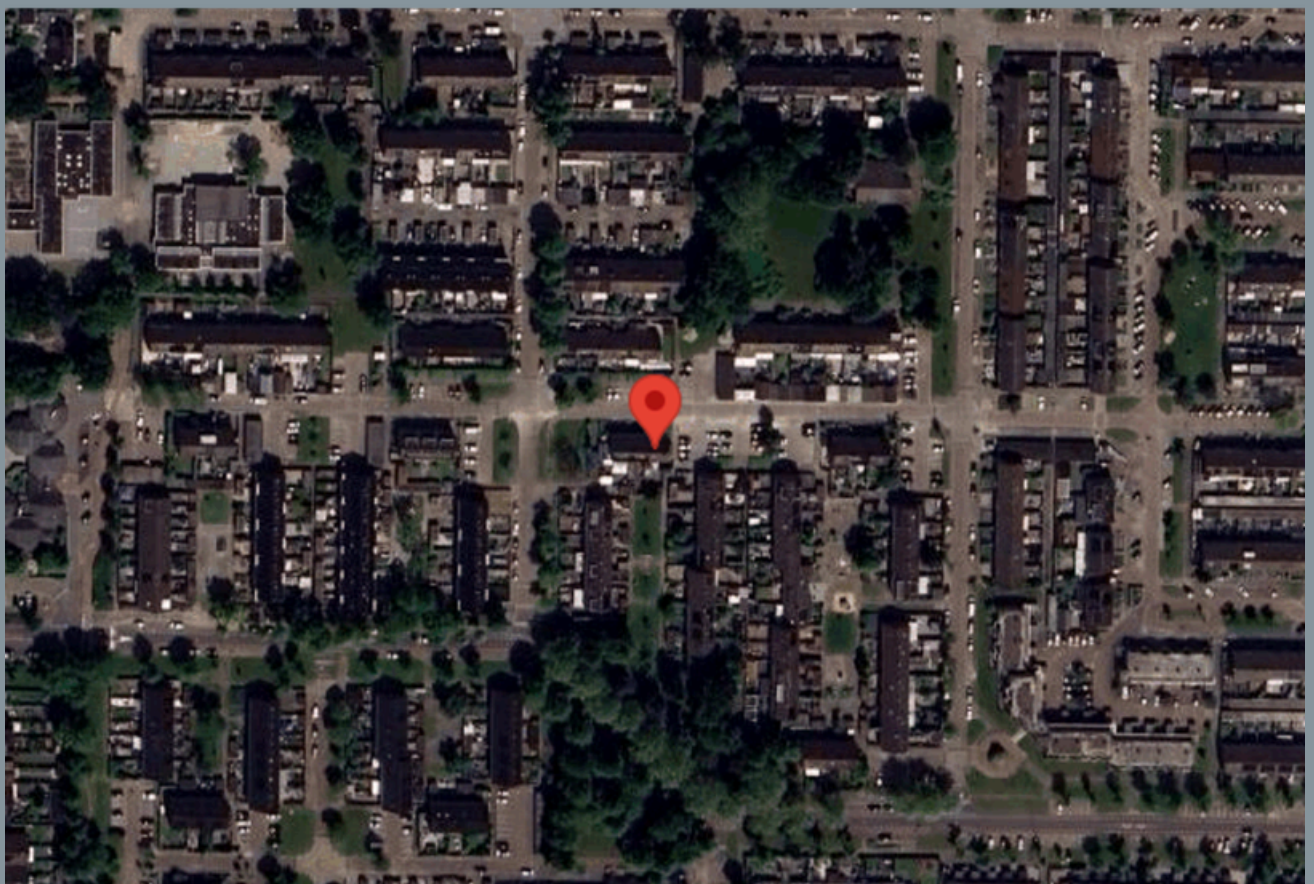
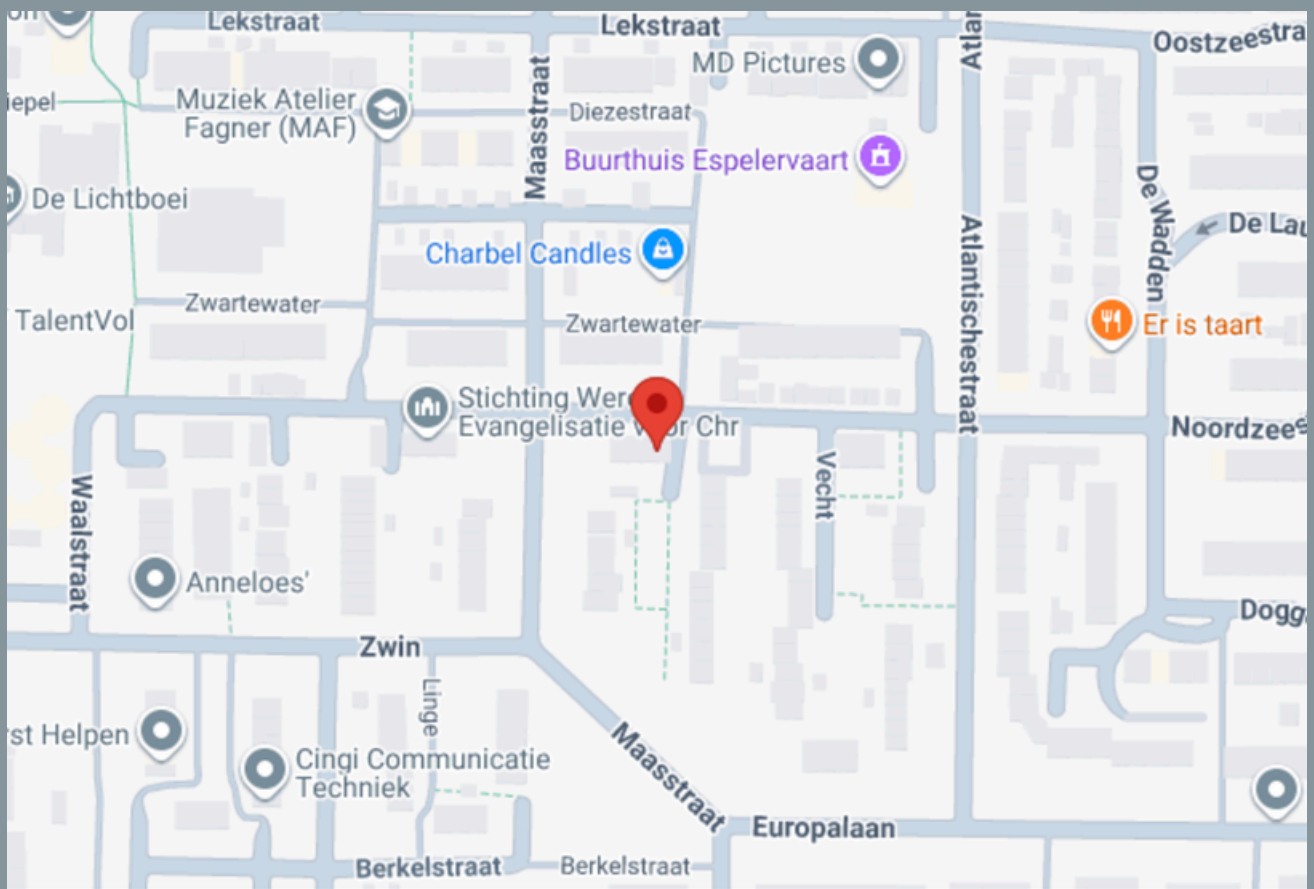
Warmtebron Gas

Bouwjaar 2023

Eigendom Eigendom

Uitrusting

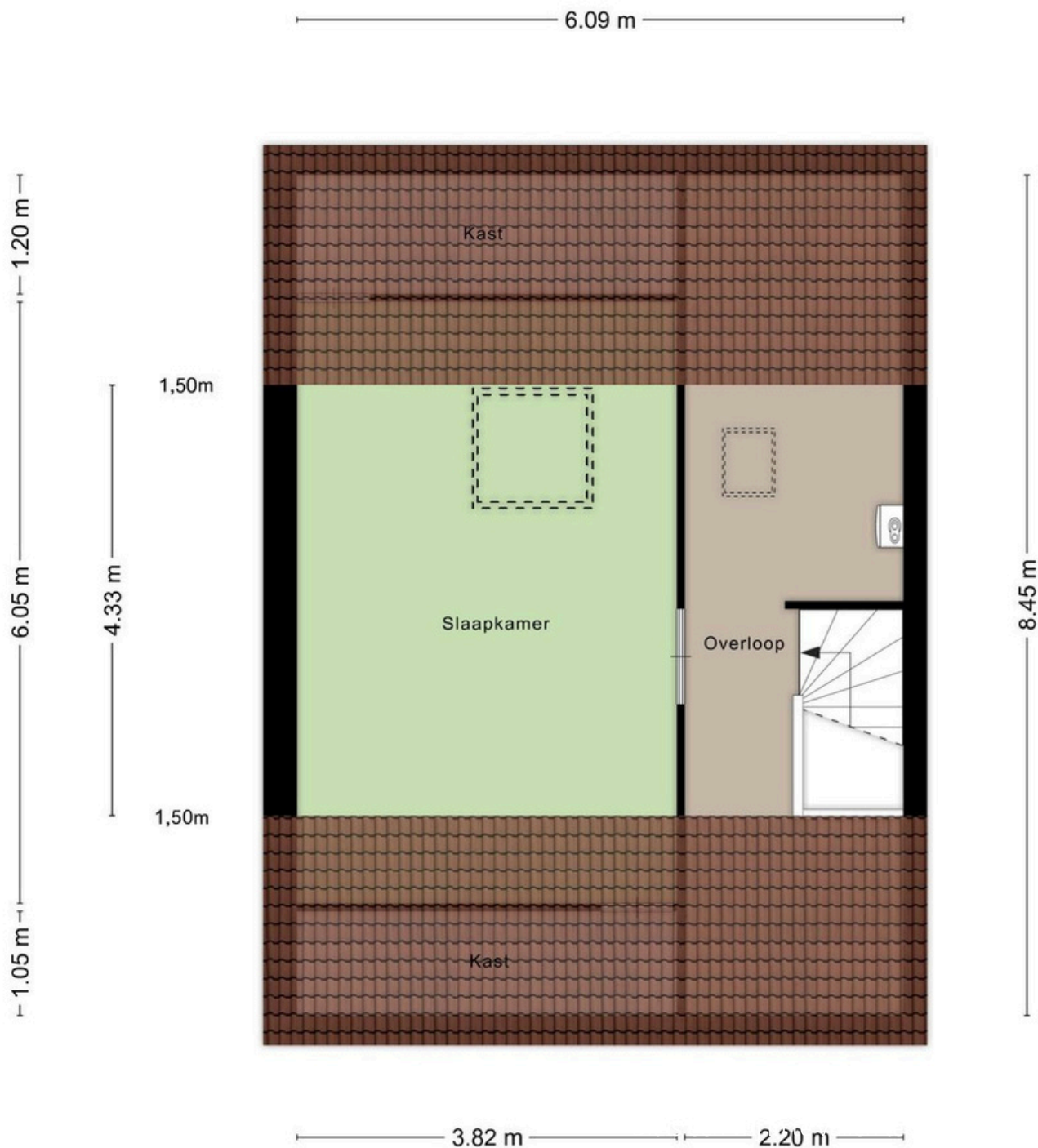
Warm water	CV-ketel
Tuin aanwezig	Ja Ja Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	
Heeft ventilatie	
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond



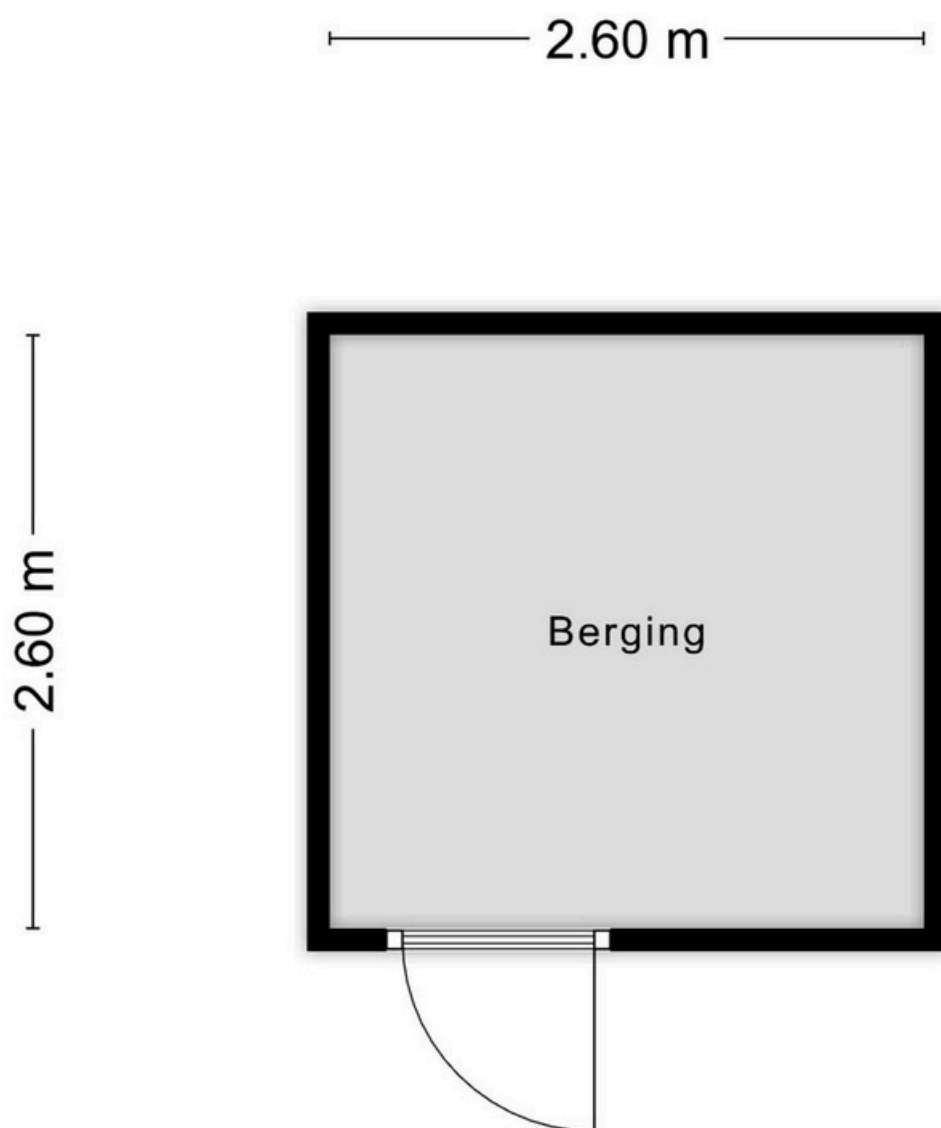




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

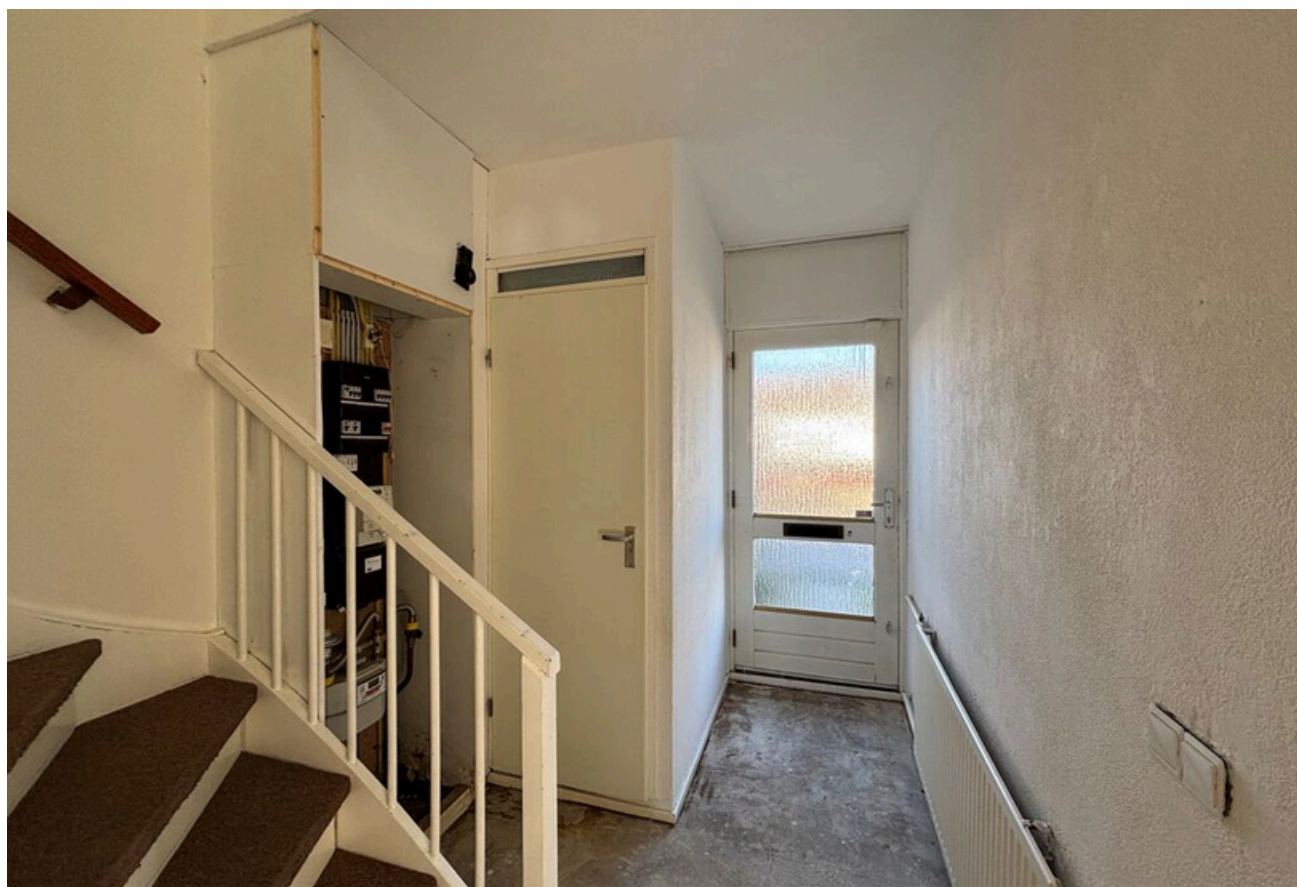


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

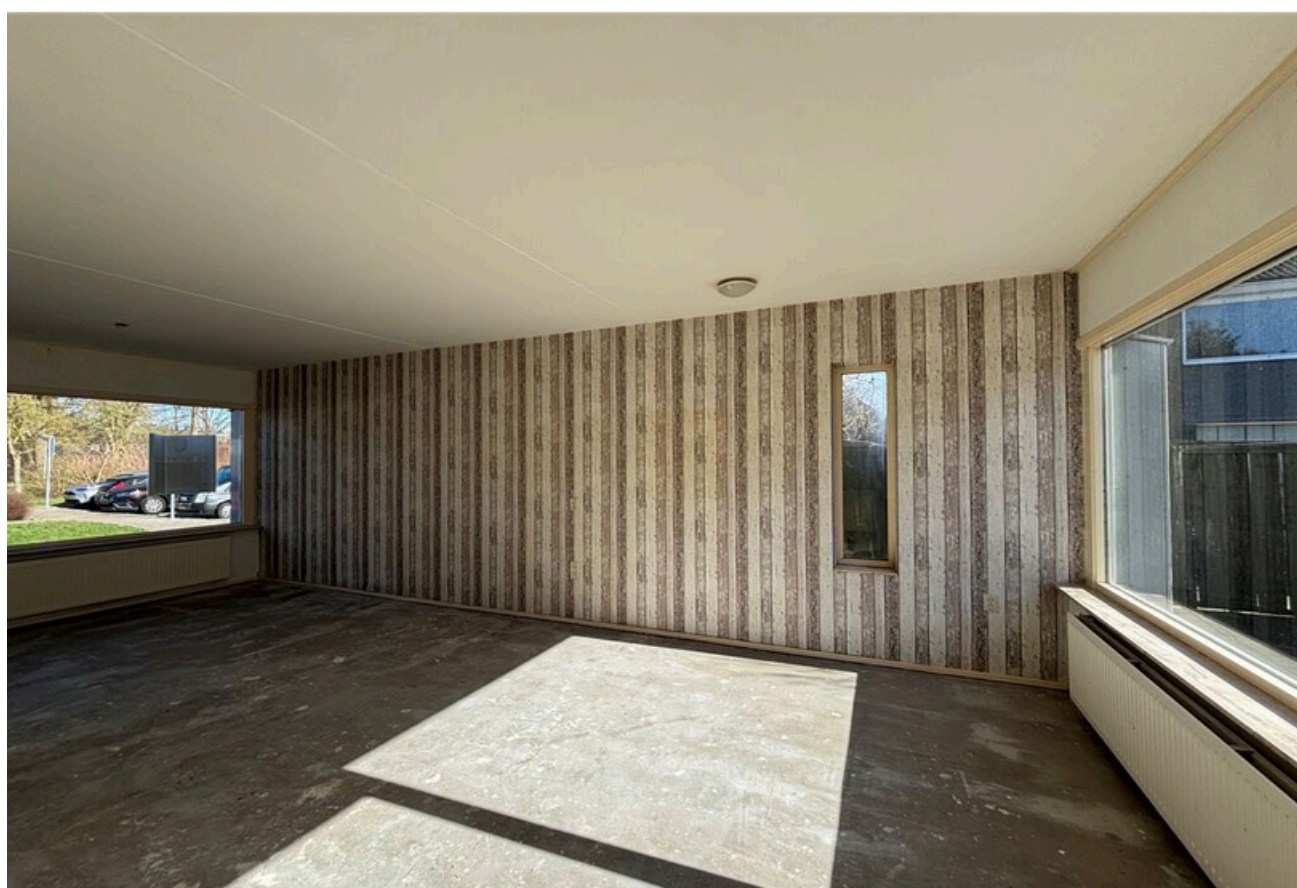


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

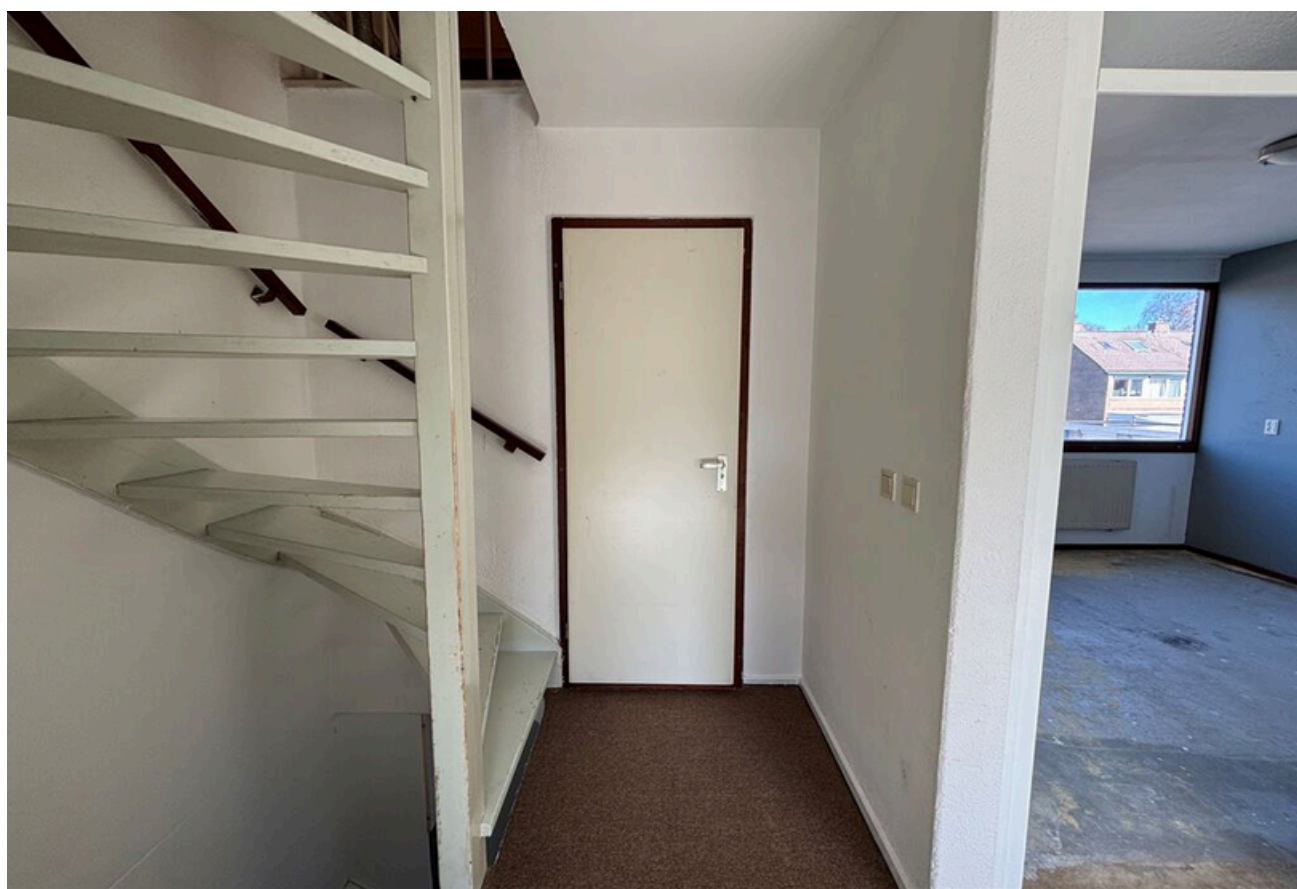






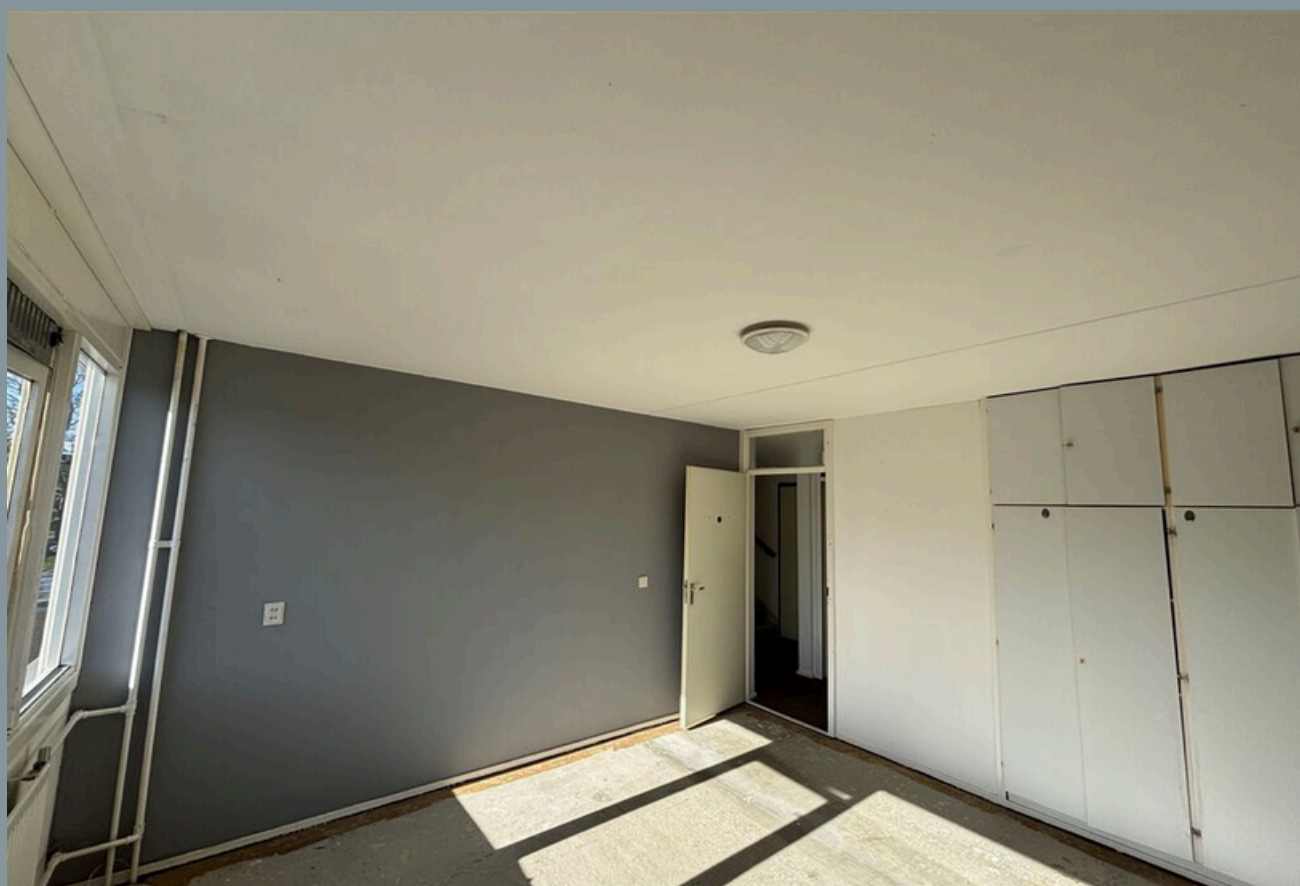


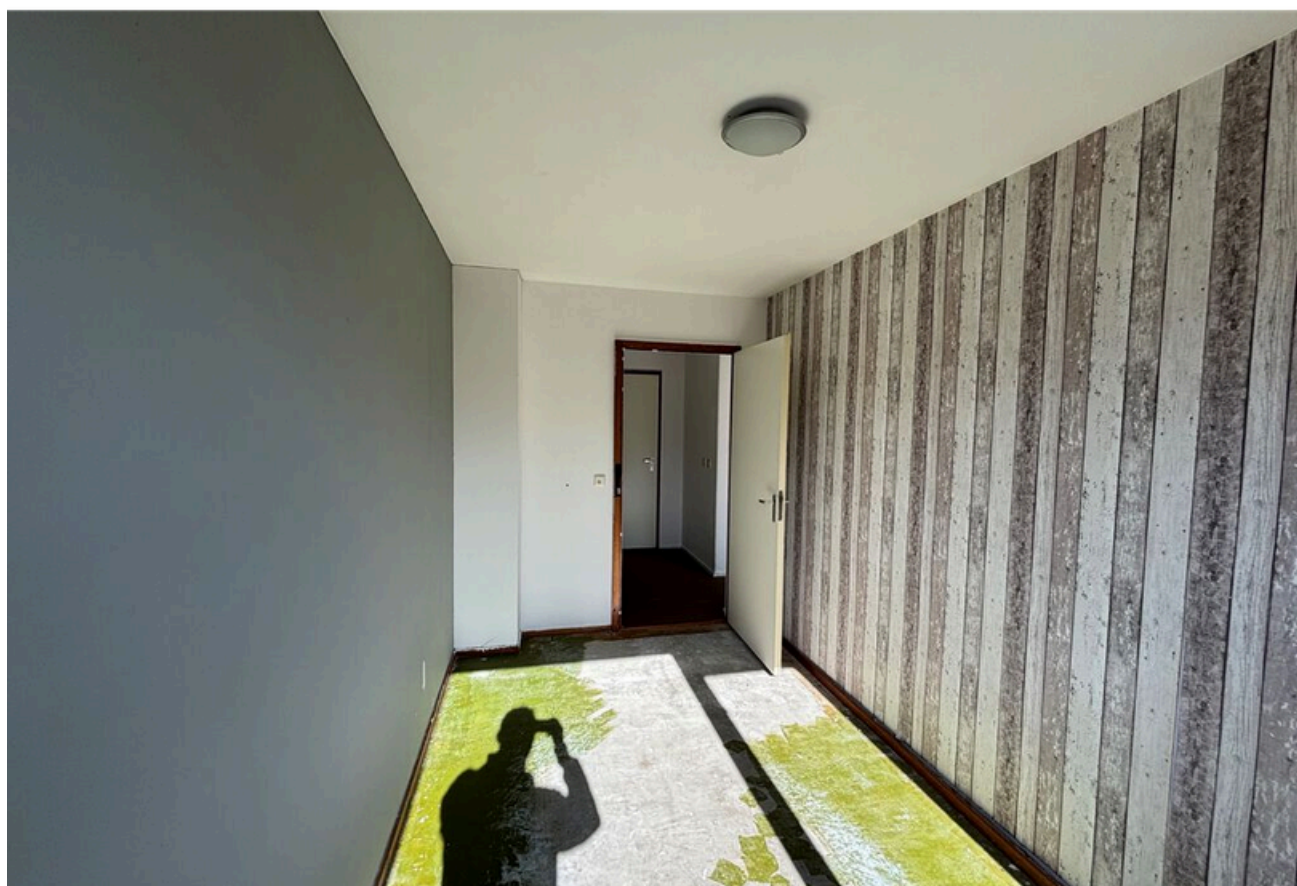


















Veelgestelde vragen bij aan- en verkoop van een woning

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 clause?

De No-Risk clause 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?

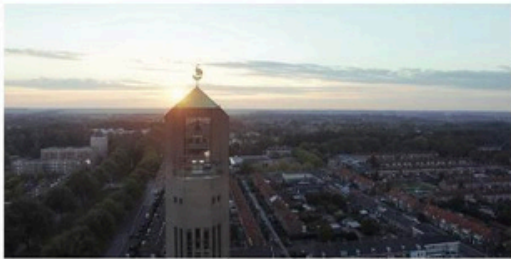
Ja, maar dit brengt risico's met zich mee. Als de financiering niet rondkomt en u tóch gebonden bent aan de koopovereenkomst, kan een boete van 10% van de koopsom volgen.

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



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