WEG VAN TWEE NIJENHUIZEN 6

8325 PD Vollenhove

€ 675.000 K.K.

DE MUNT

makelaardij taxaties bedrijfs onroerend goed

INLEIDING

De perfecte combinatie van karakter, ruimte en comfort!

Aan de Weg van Twee Nijenhuizen 6 staat deze prachtige en unieke twee-onder-één-kapwoning uit 1920 te koop.
Door de bijzondere ligging, de royale indeling en het riante perceel rondom lijkt én voelt deze woning in alles vrijstaand. Hier geniet je van veel privacy, rust en ruimte.

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en gerenoveerd, waarbij omstreeks 1987 een royale verbouwing is gerealiseerd. Daarnaast beschikt de woning onder meer over dubbele beglazing, vloer-, dak- en gevelisolatie en een cv-ketel uit 2023. Op basis van de huidige situatie wordt het energielabel voorlopig ingeschat op B. Het buitenschilderwerk is in 2024 uitgevoerd, er is een kunststof dakkapel aanwezig en de woning beschikt over een glasvezelaansluiting.

LIGGING & INDELING

Begane grond
Binnen valt direct de combinatie van ruimte en sfeer op. De lichte woonkamer beschikt over een sfeervolle houtkachel en karakteristieke details. Op de begane grond bevinden zich daarnaast de keuken, ruime badkamer, hal, toilet en berging.

In de hal, keuken en badkamer is vloerverwarming aanwezig.

Eerste verdieping
De eerste verdieping biedt maar liefst vijf slaapkamers, een tweede toilet en bergruimte onder de schuine kap.

Dankzij het aantal kamers zijn er volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte.

LIGGING & INDELING

Tuin en bijgebouwen
Het royale perceel van maar liefst 962 m² biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. De diepe tuin vormt samen met de groene omgeving een heerlijke plek voor liefhebbers van rust, natuur en privacy.
Hier geniet je dagelijks van het landschap en de vele vogels die in deze waterrijke omgeving voorkomen. Een plek waar binnen- en buitenleven op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.
Daarnaast beschikt het perceel over een ruime vrijstaande garage, extra bergruimte en een bijzonder 'Uitkijkcafé' met veranda op hoogte, vanwaar je prachtig uitkijkt over de omgeving.

Bijzonderheden
-Bouwjaar: 1920
-Royale verbouwing: 1987
-Voorlopig energielabel: B
-Woonoppervlakte: ca. 115 m²
-Perceeloppervlakte: 962 m²
-5 slaapkamers
-Externe bergruimte: ca. 64 m²
-Vrijstaande garage en extra bergruimte
-Parkeergelegenheid voor ca. 3 auto's op eigen terrein
-Vloerverwarming in hal, keuken en badkamer
-Dubbele beglazing in de gehele woning
-Vloer-, dak- en gevelisolatie aanwezig
-Cv-ketel uit 2023
-Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
-Glasvezelaansluiting aanwezig

LIGGING & INDELING

Unieke ligging in het waterrijke cultuurlandschap

Historisch baken:
Gelegen nabij het monumentale Gemaal A.F. Stroïnk, een bijzonder stukje levend erfgoed.

Weids & vrij:
Geniet van de rust, het weidse uitzicht, indrukwekkende Hollandse wolkenluchten en de vrijheid van het leven aan de dijk. Tegelijkertijd liggen de karakteristieke stadjes Vollenhove en Blokzijl binnen handbereik.

Landelijk wonen op een zeldzame locatie met bijna 1.000 m² eigen grond, volop ruimte binnen én buiten. Weg van Twee Nijenhuizen 6 is een woning die je eigenlijk zelf moet ervaren.

Overdracht	
Vraagprijs	€ 675.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1920
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	962 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	114,9 m^2
Inhoud	426 m^3
Oppervlakte externe bergruimte	64,4 m^2

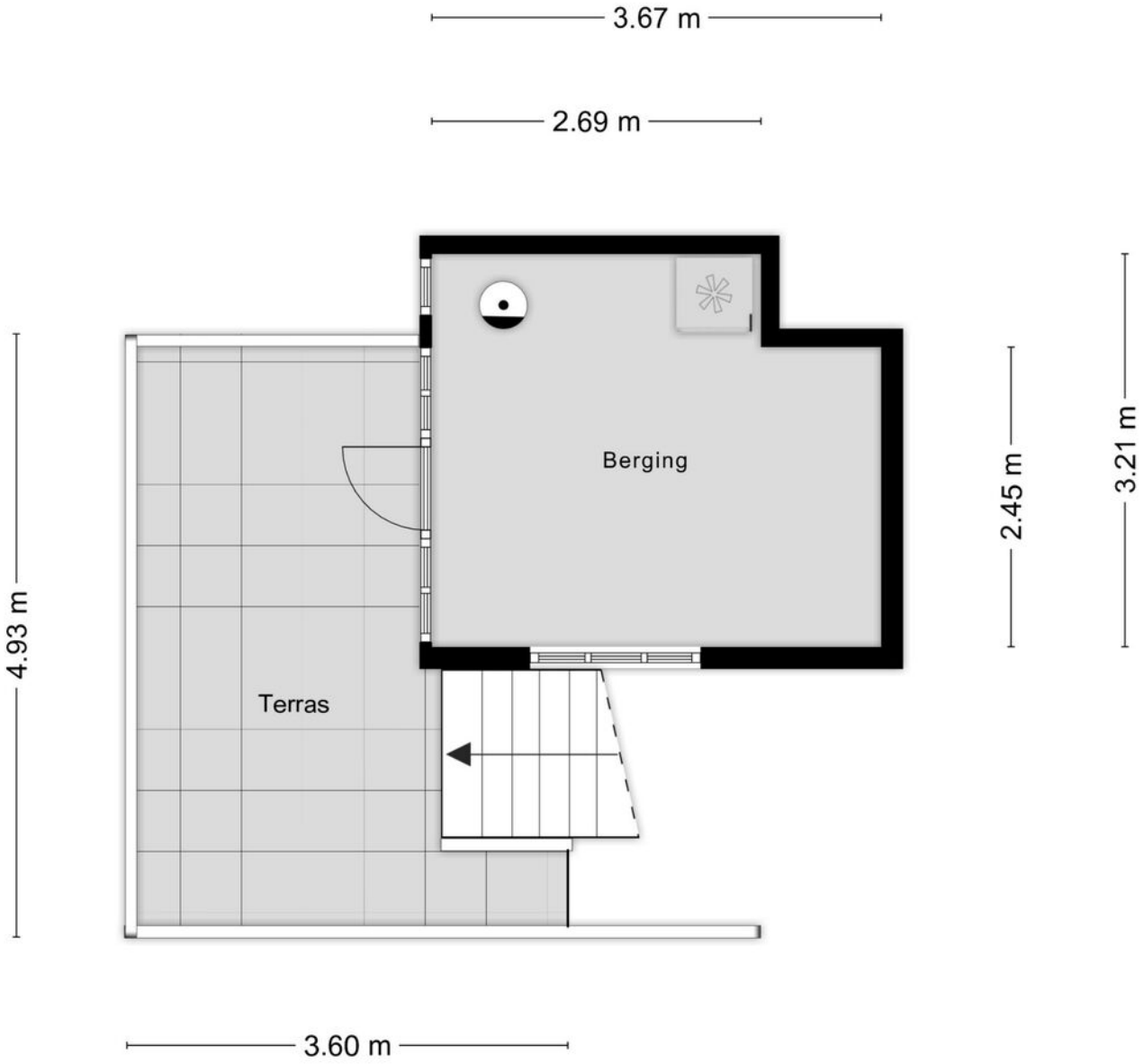
Indeling	
Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Tuin	
Type	Tuin rondom
Staat	Prachtig aangelegd
Energieverbruik	
Energielabel	C

Uitrusting	
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

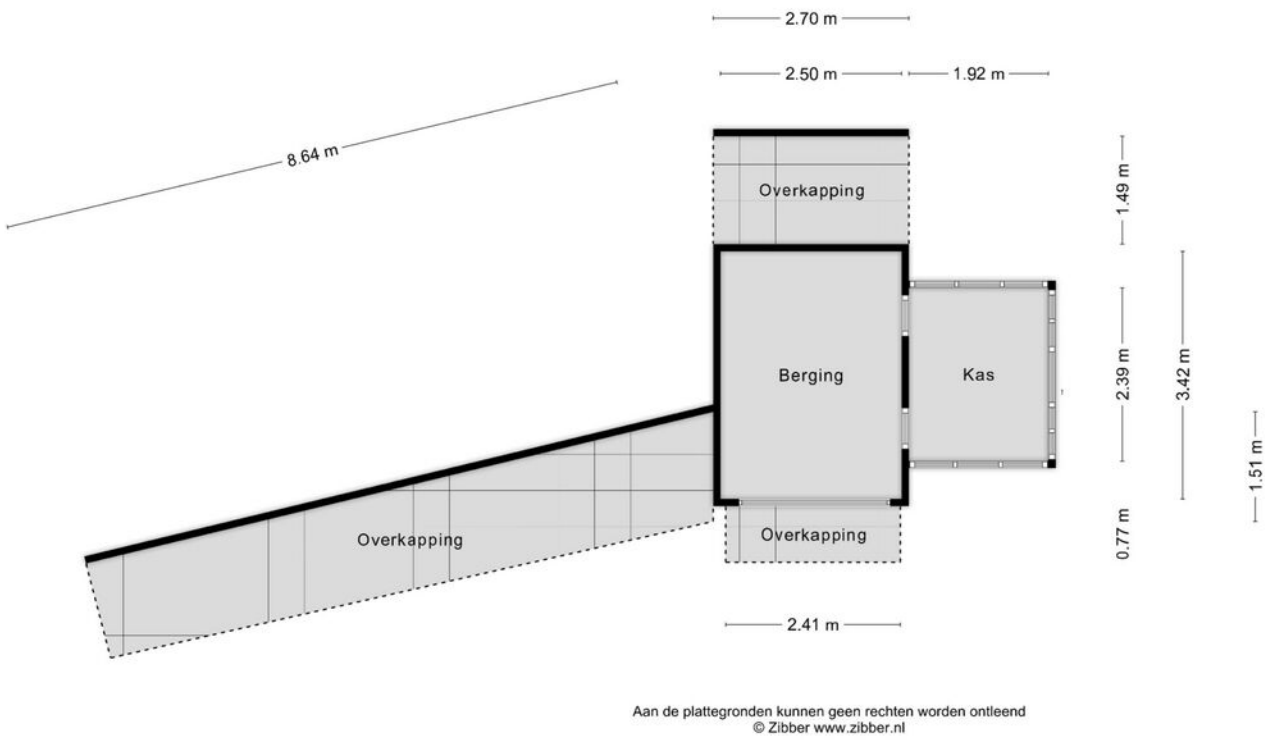
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

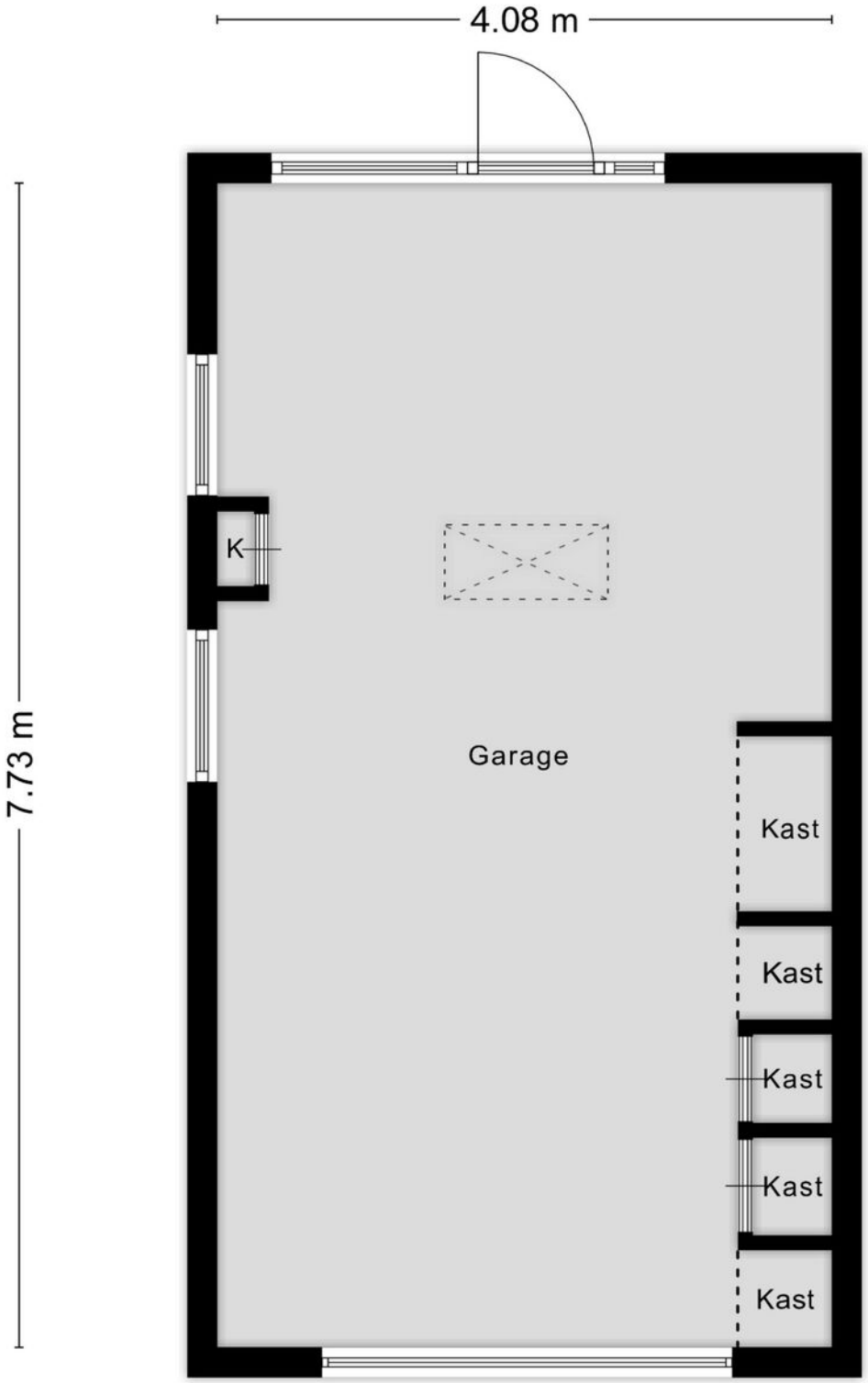
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

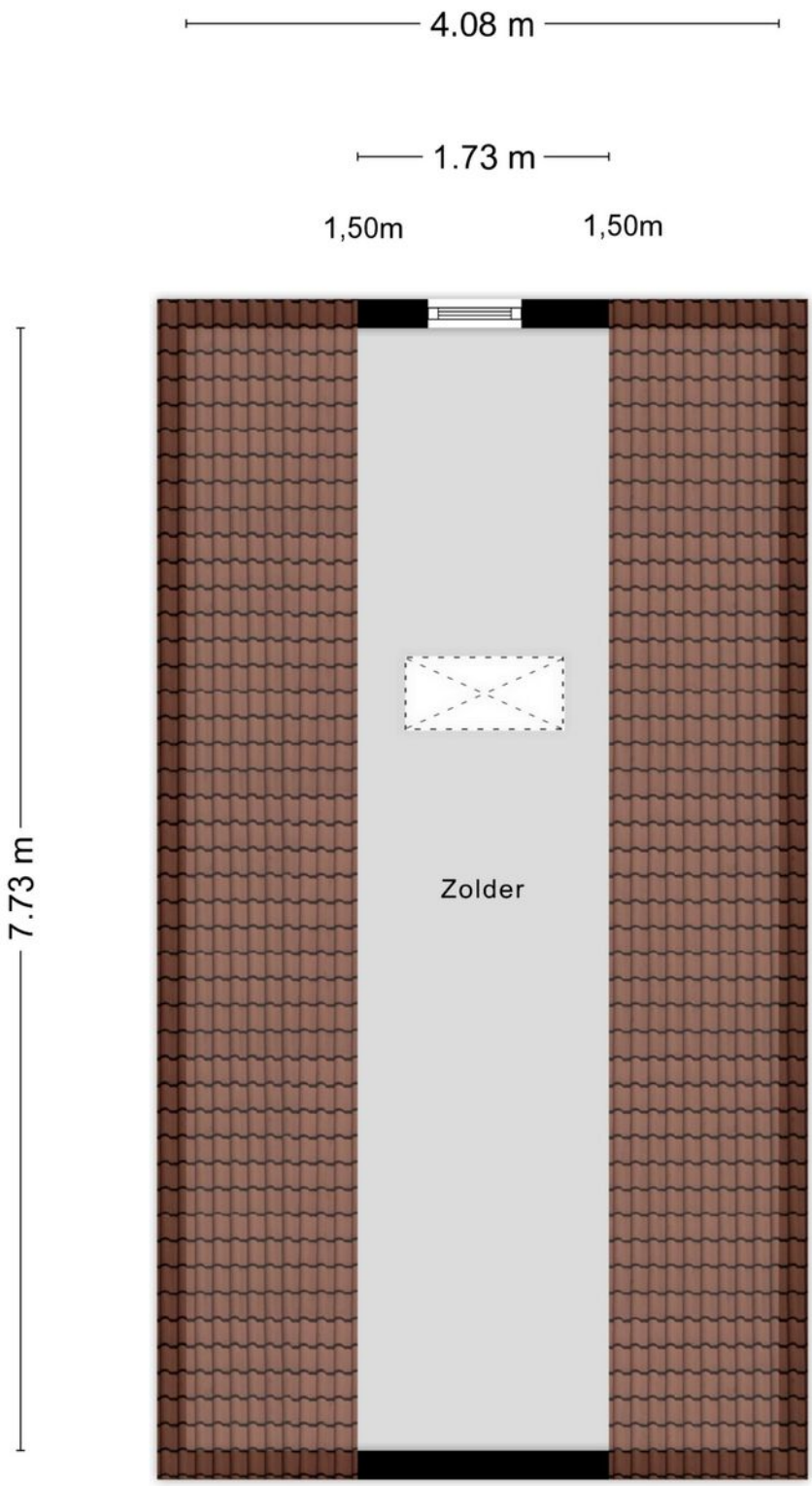


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

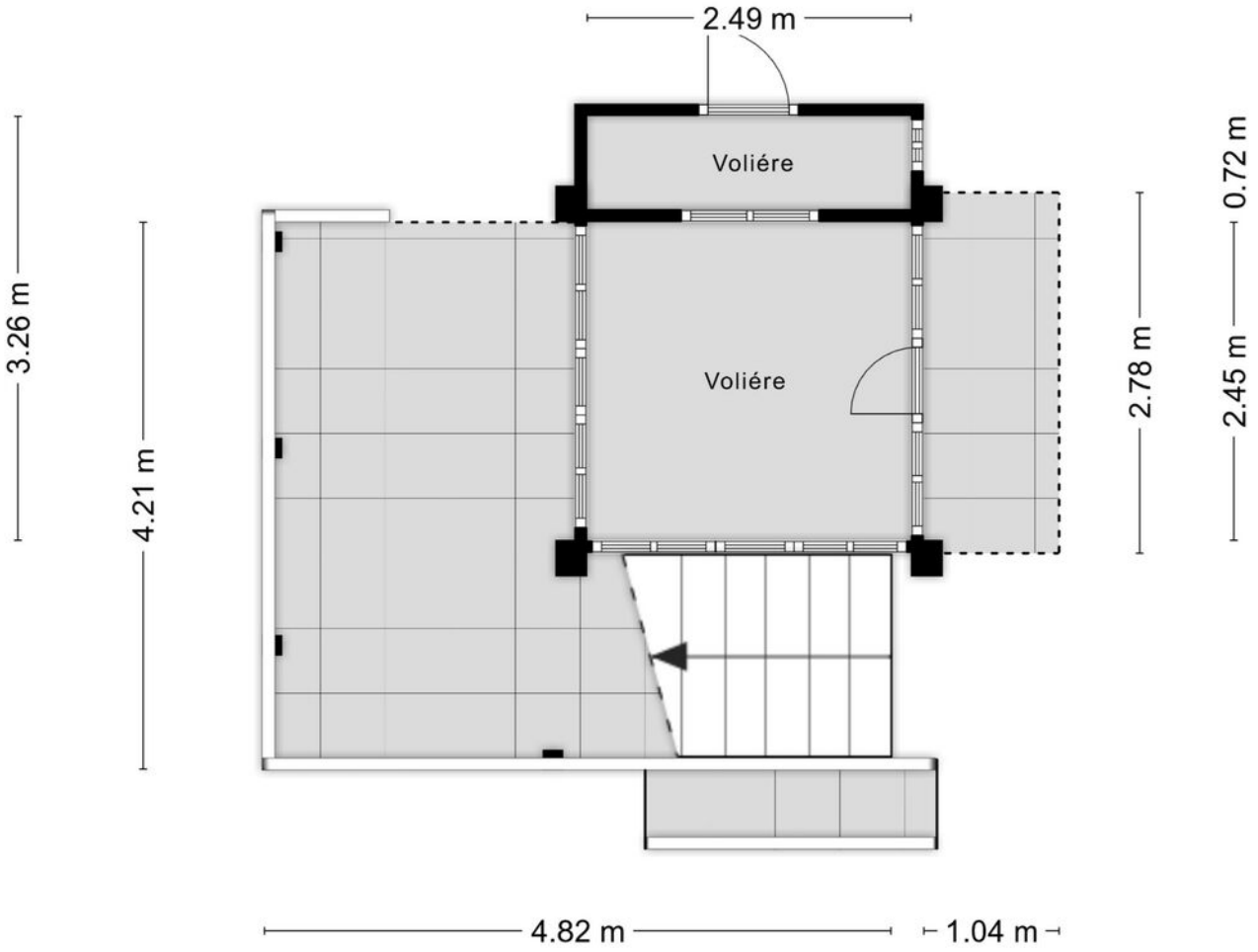

2.70 m
2.50 m
1.92 m
8.64 m
Overkapping
Berging
Kas
Overkapping
Overkapping
1.49 m
2.39 m
0.77 m
3.42 m
1.51 m
2.41 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



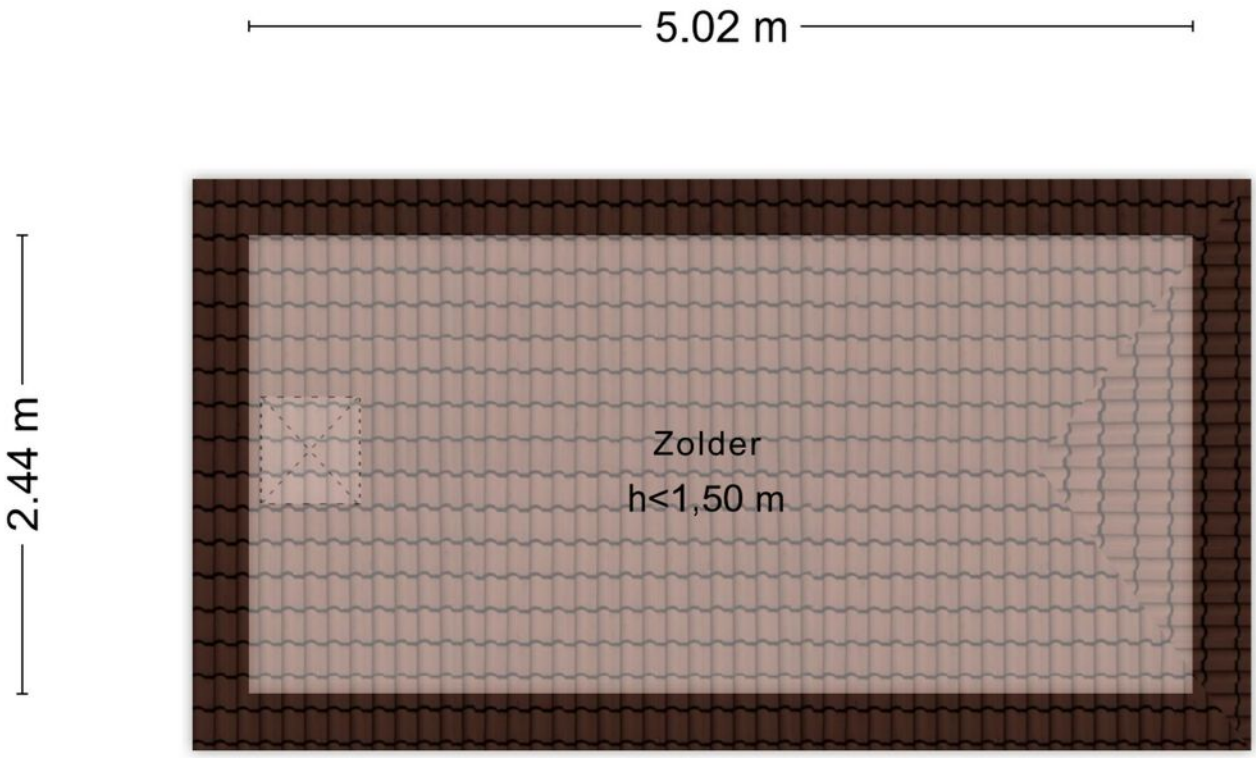
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



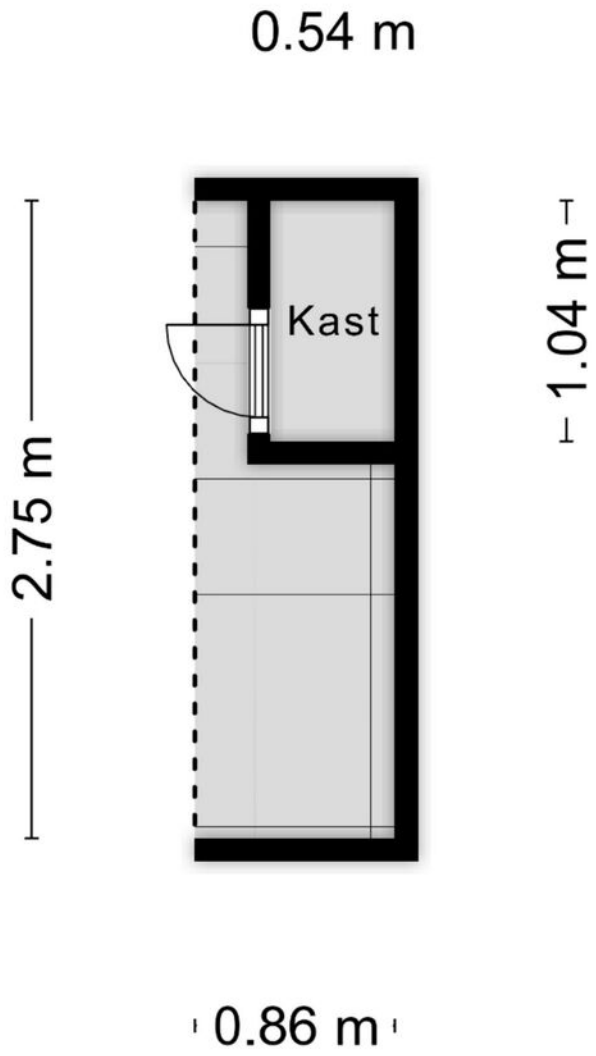
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



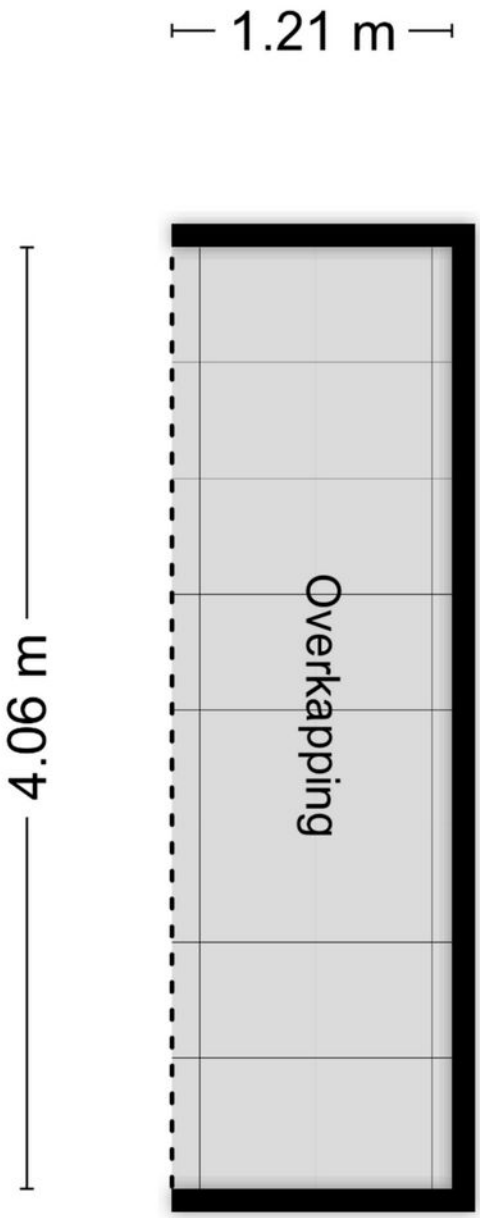
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



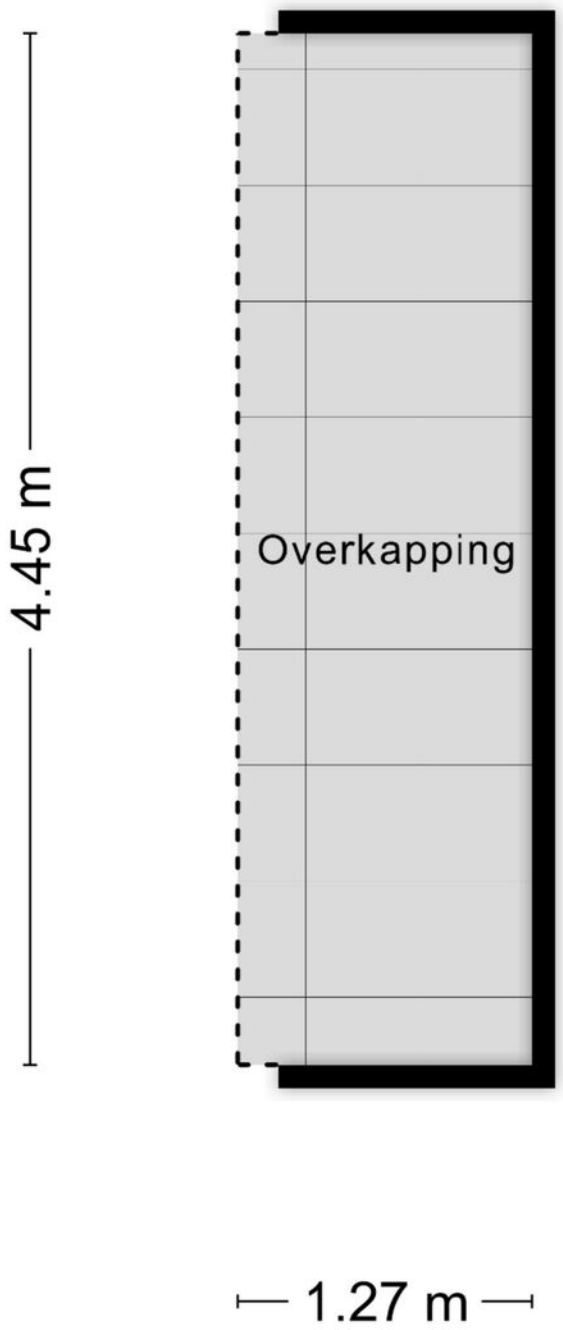
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

BEWARE OF MY
PAS OP

Heineken
HET BORD

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 intrekkingskosten.

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.

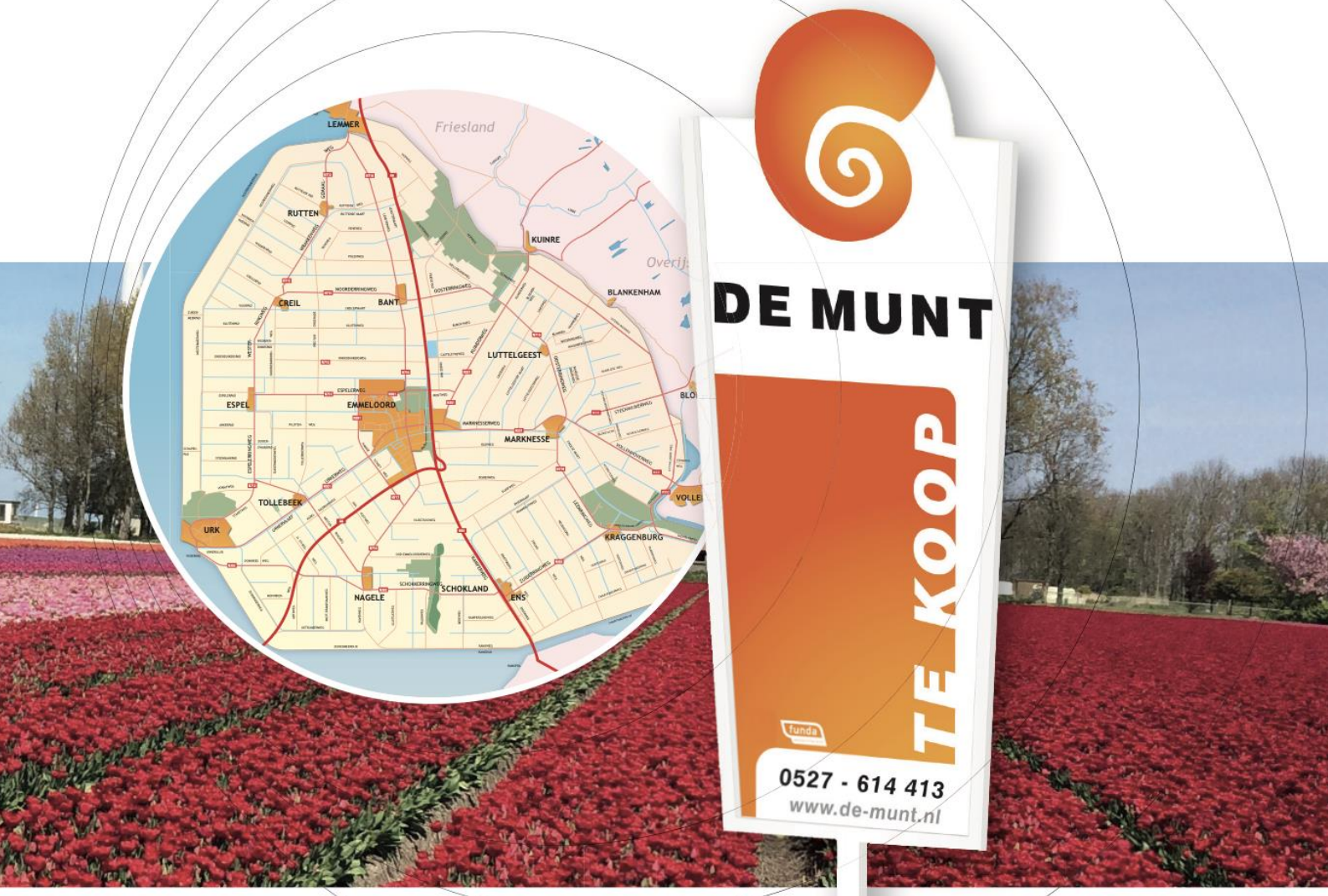
Wanneer ben ik als koper eigenaar van de woning?

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



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 ontlenen 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.

funda powered by nvm

Nagele Ens Kraggenburg Marknesse Luttelgeest