



**MASTEBROEK**

MAKELAARDIJ



2-onder-1-kap in  
Emmeloord-West!!

EMMELOORD  
Bourgondiëstraat 8



# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 325.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1962
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	336 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	113,7 m <sup>2</sup>
Inhoud	460 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6,7 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	21,5 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

# Kenmerken & specificaties

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

## **Tuin**

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Normaal

## **Energieverbruik**

Energielabel	E
--------------	---

## **CV ketel**

CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2009
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## **Uitrusting**

Aantal parkeerplaatsen	4
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage

# Kenmerken & specificaties

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft zonwering	Ja

## **Kadastrale gegevens**

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





# Ruime 2-onder-1-kapwoning met aanbouw en vrijstaande garage in geliefde buurt in Emmeloord-West!

## Omschrijving

2-onder-1-kapwoning met een inhoud van 460 m<sup>3</sup> en een woonoppervlakte van 113 m<sup>2</sup> op een perceel van 336 m<sup>2</sup> eigen grond aan de Bourgondiëstraat 8 in Emmeloord. Dit huis heeft een aanbouw waar de keuken en bijkeuken gesitueerd zijn, waardoor de woonkamer extra groot is gemaakt. In de achtertuin die op het zuiden ligt, staat ook nog eens een vrijstaande stenen garage. Emmeloord-West heeft een eigen winkelcentrum inclusief supermarkt.

## Emmeloord

Emmeloord fungeert als "Polderhoofdstad" van de Noordoostpolder en heeft daardoor een zeer uitgebreid voorzieningenaanbod. Je vindt hier alle denkbare middelbare scholen, een uitgebreid winkelaanbod, bioscoop, theater, medische voorzieningen, diverse horeca-gelegenheden, sportfaciliteiten en kerken.

Voor de ontspanning maak je een wandeling in het Emmelerbos of ga je iets verder weg naar het Werelderfgoed Schokland, natuurpark Netl, golfclub Emmeloord of recreatiegebied Wellerwaard. Emmeloord-West is gunstig gelegen nabij de A6 en N50. Amsterdam, Utrecht, Leeuwarden en Groningen zijn binnen een uur met de auto bereikbaar. Zwolle, Kampen en Lelystad binnen een half uur.

In het centrum is een busstation met lijndiensten in alle richtingen.

## Woning

Deze woning is een 2-onder-1-kapwoning die ligt aan een rustige straat.

De woonkamer is een doorzonwoonkamer met daardoor dus lekker veel lichtinval.

Aan de achterzijde bevindt zich de aanbouw met daarin een nette keuken.

Op de verdieping vind je 4 slaapkamers en een eenvoudige badkamer.

De met vlizotrap bereikbare zolder is in gebruik als bergruimte.

De woning is gebouwd in 1962, is geheel voorzien van dubbel glas, heeft 7 zonnepanelen en Energielabel E.

Dit betreft een wat oudere woning die al naar gelang je smaak, meer of minder aanpassingen nodig heeft om hem naar een afwerkingsniveau van deze tijd te krijgen.

De woning is echter altijd keurig onderhouden. Het schilderwerk is van 2023, de gevel is al eens gestraald, gevoegd en geïmpregneerd en de dakbedekking van de platte daken van de aanbouw en de garage is ook reeds vervangen.

## Buiten

Het perceel is 336 m<sup>2</sup> groot. Daardoor is er een lekker ruime achtertuin op het Zuiden met veel privacy en als extra ook nog eens garage.

Aan de voorzijde is uiteraard ook nog een voortuin en u kunt met de auto helemaal langs het huis naar de garage rijden.

Parkeren kan in en voor de eigen garage, maar ook op de openbare parkeerhaventjes voor de deur.

Een speeltuin voor de kinderen is in de buurt.

## Indeling woning

### Begane grond:

- Hal met meterkast, toilet en trapopgang naar 1<sup>e</sup> verdieping
- Woonkamer (doorzon-) met zithoek, eetgedeelte, schuifpui naar de tuin en handige trapkast. (De woonkamer is extra ruim doordat de keuken in de aanbouw is geplaatst).
- Keuken (in de aanbouw) in moderne kleurstelling met diverse apparatuur. Ook hier een deur naar de tuin.
- Bijkeuken annex berging met wasmachine en -droger opstelling.

### 1<sup>e</sup> verdieping:

- Overloop met vlizotrap naar bergzolder
- Badkamer met wastafel en douche
- 4 in grootte variërende slaapkamers, elk met vaste kast en 1 met deur naar plat dak

Zolder:

- Bergzolder met verwarmingsketel en omvormer voor de zonnepanelen

**Kenmerken/pluspunten van deze woning**

- Ruime 2-onder-1-kapwoning met aanbouw
- Extra ruime woonkamer door plaatsing keuken in aanbouw
- 4 slaapkamers
- Tuin op het Zuiden
- Vrijstaande stenen garage
- Gelegen in Emmeloord-West
- Dicht bij uitvalswegen
- Dicht bij centrum en overige faciliteiten

































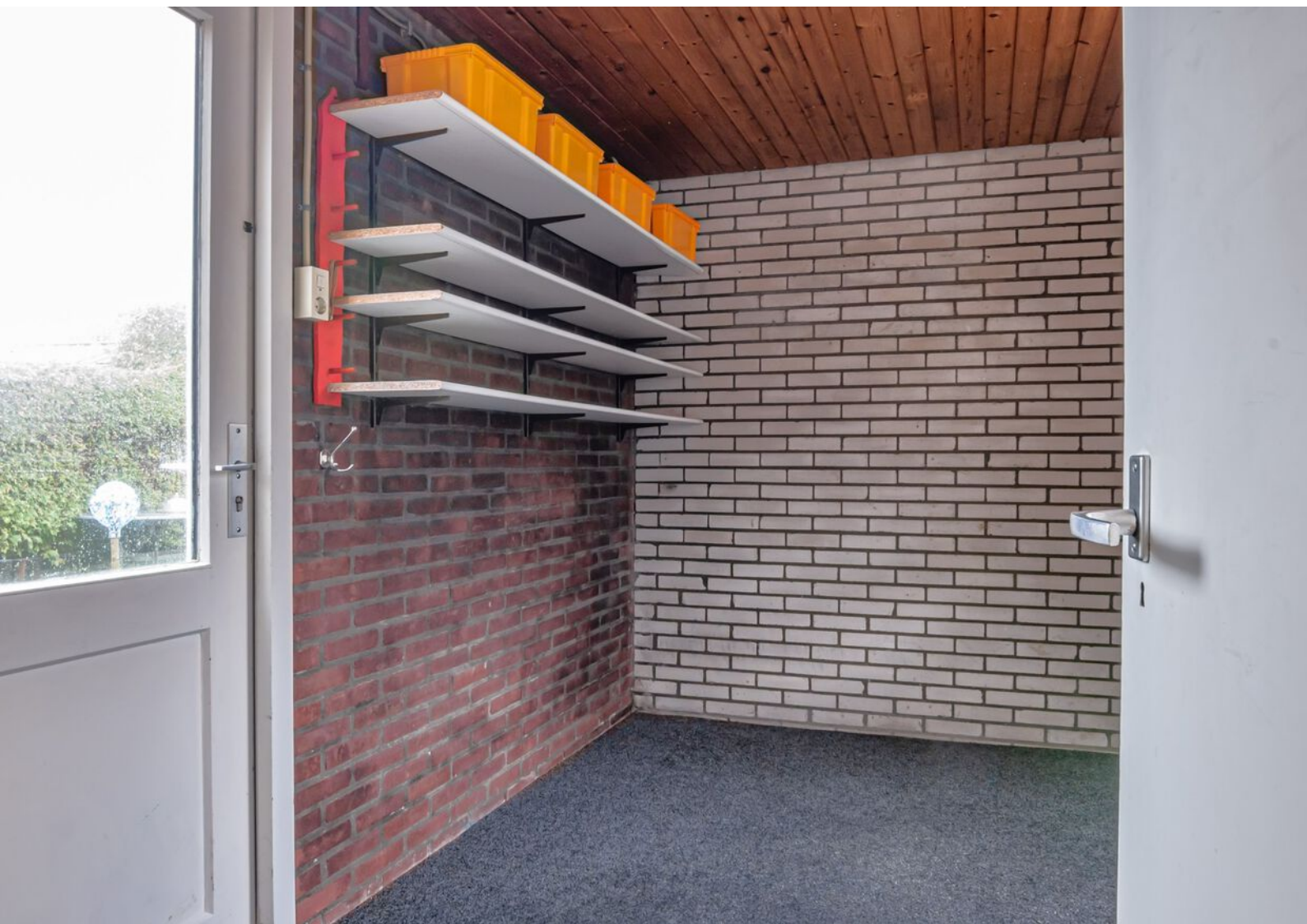






































































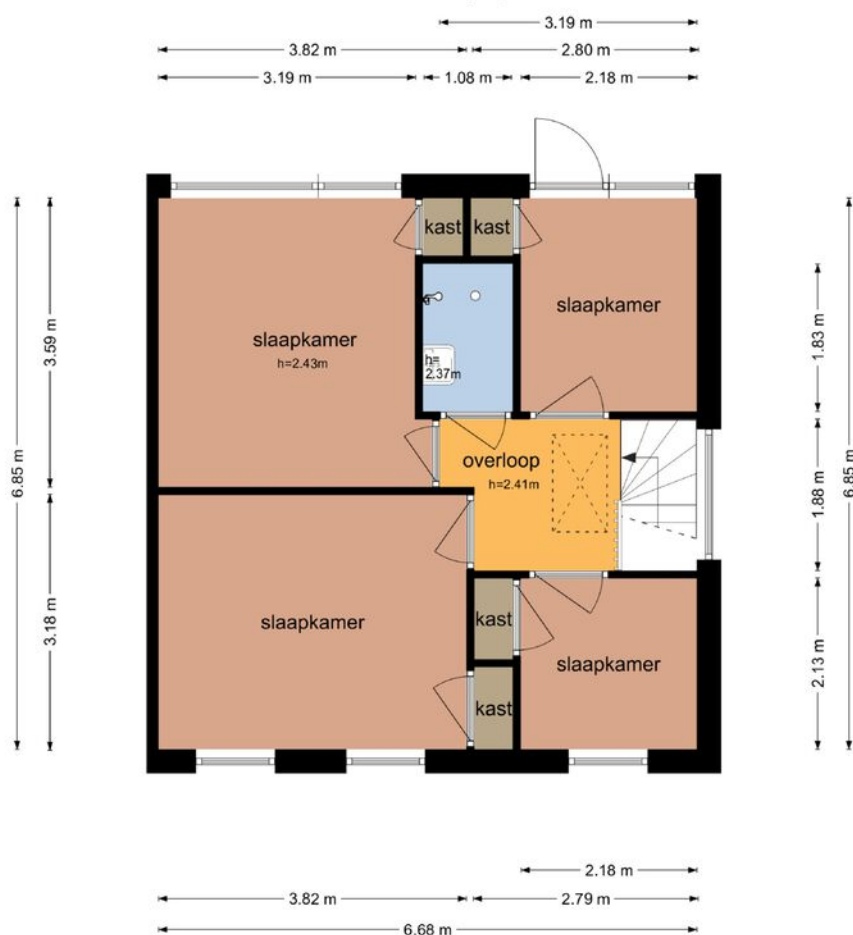
# Begane grond 3D





# 1e Verdieping

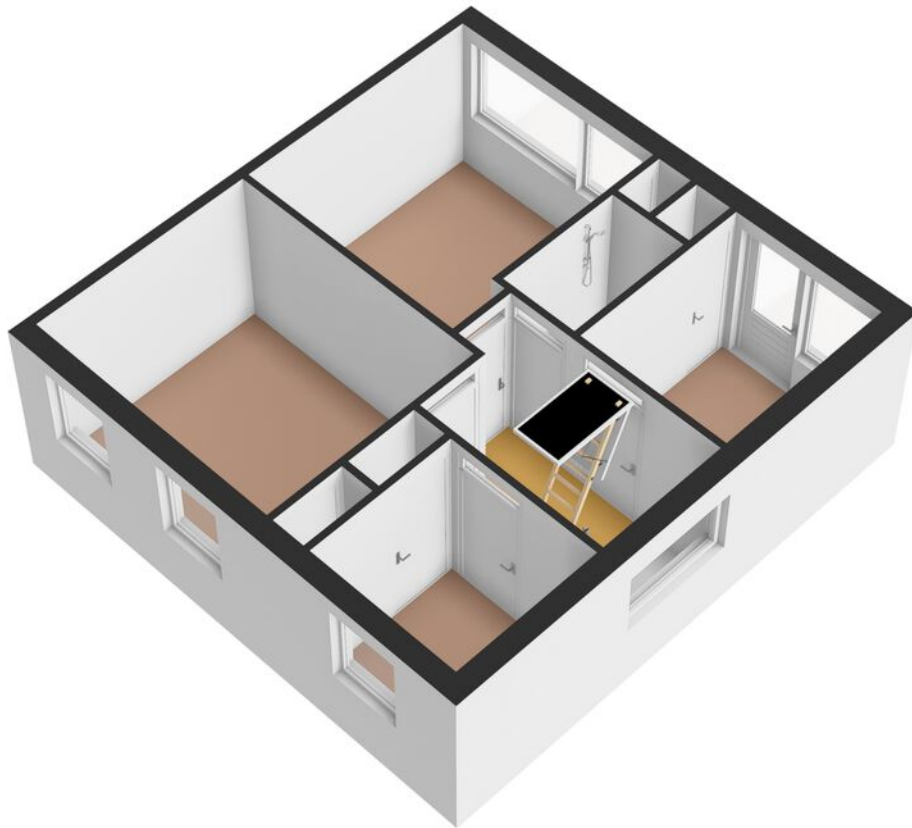
Bourgondiëstraat 8 - Emmeloord  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

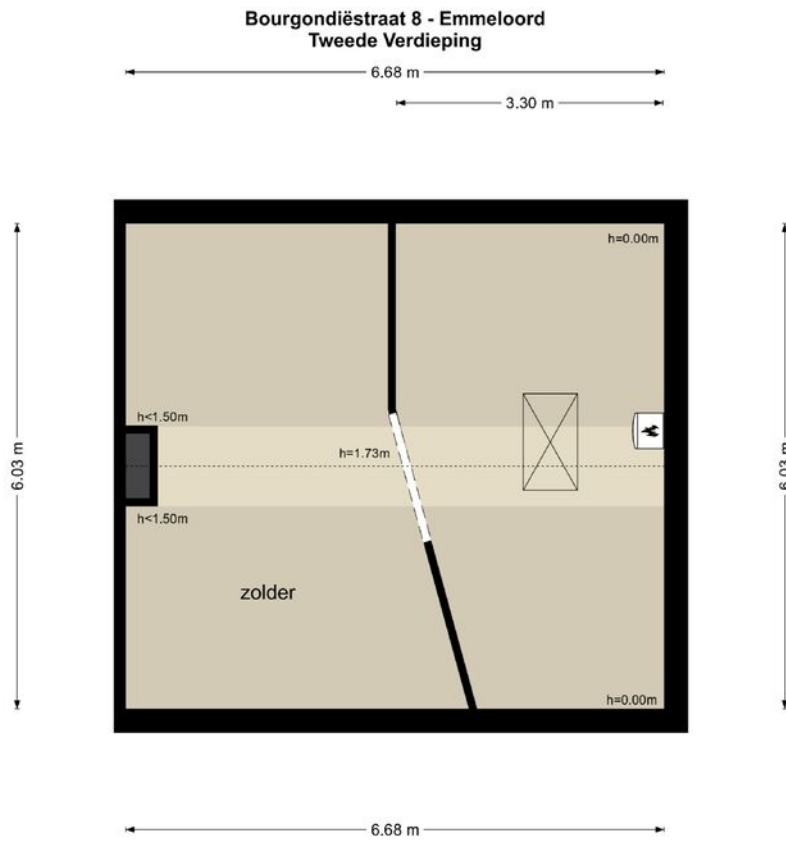


# 1e Verdieping 3D





# Zolder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

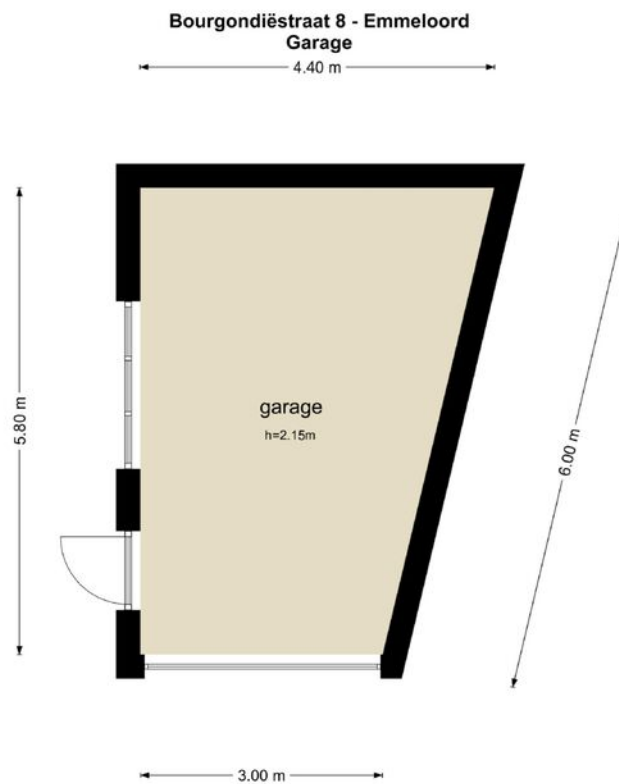


# Zolder 3D





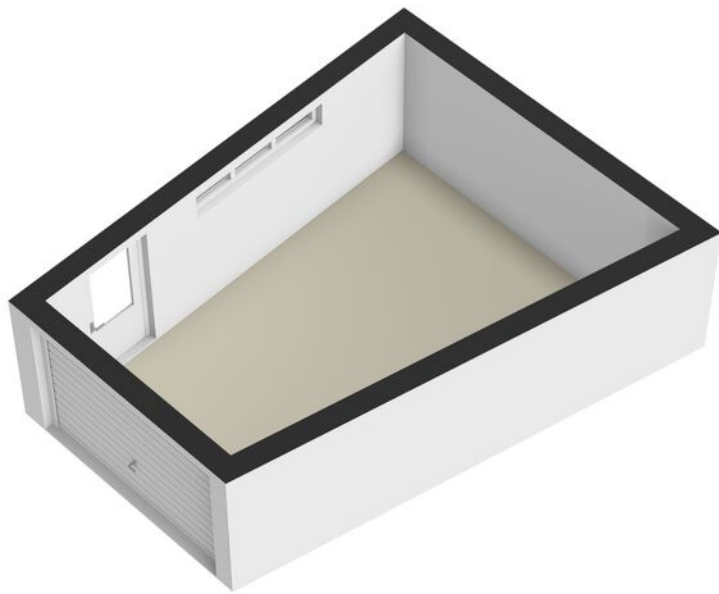
# Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Garage 3D













# Interesse?



**MASTEBROEK**

**MAKELAARDIJ**

Koningin Julianastraat 9  
8302 CC Emmeloord

0527-620963  
han@mastebroekmakelaardij.nl  
mastebroekmakelaardij.nl