



**MASTEBROEK**

MAKELAARDIJ



Heerlijk wonen  
aan het water

EMMELOORD  
Westerwolde 14

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 410.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1989
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	210 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	127,9 m <sup>2</sup>
Inhoud	507 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	15,4 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	25,2 m <sup>2</sup>

## Indeling

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

# Kenmerken & specificaties

## Locatie

Ligging	Aan water In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

Energielabel	A+
--------------	----

## Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmtepomp
Parkeergelegenheid	Garage mogelijk
Heeft airco	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

# Kenmerken & specificaties

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom

Eigen grond

Eigendom

Eigen grond



# Uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met serre en vrije ligging aan het water in De Erven!

## Omschrijving

Ruime 2-onder-1-kapwoning. Aan de achterzijde is de woning over de gehele breedte uitgebouwd waardoor een grote woonruimte is ontstaan. De voormalige garage is als berging annex wasruimte in gebruik en aan de achterzijde is over de gehele breedte een (afsluitbare) veranda aangebouwd. De tuin ligt op het Zuidwesten met uitzicht over het achtergelegen water. Deze woning is gasloos en heeft Energielabel A+.

## Emmeloord

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

Voor de ontspanning maakt u een wandeling in het Emmelerbos of gaat u iets verder weg naar het Werelderfgoed Schokland, natuurpark Netl, golfclub Emmeloord of recreatiegebied Wellerwaard. De Erven is een populaire woonwijk met weinig verkeer en veel groen. Deze wijk heeft een eigen buurtwinkelcentrum, inclusief supermarkt.

De Erven 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 met een inhoud van 507 m<sup>3</sup> en een woonoppervlakte van 127 m<sup>2</sup> (dat is exclusief de berging annex wasruimte en exclusief de serre).

Door de aanbouw is een extra grote woonruimte ontstaan die ook nog eens is uitgebreid met een grote afsluitbare veranda/serre waar u heerlijk kunt zitten en genieten van het uitzicht over het water. Het geheel ligt aan een rustige straat in De Erven. Het perceel was oorspronkelijk 186 m<sup>2</sup> groot maar is met een later bijgekocht stukje uitgebreid tot 210 m<sup>2</sup>.

De vernieuwde keuken bevindt zich aan de achterzijde en is van alle gemakken voorzien.

De woonkamer is door de aanbouw een zee van ruimte geworden met aan de voorzijde het zitgedeelte en aan de achterzijde het eetgedeelte.

Door de geplaatste lichtkoepels is er ondanks de aanbouw nog steeds sprake van een hele lichte woning met veel lichtinval.

De voormalige garage is in gebruik als berging annex wasruimte.

Op de verdieping vindt u de moderne badkamer en 2 slaapkamers met daartussenin een ruime kastenkamer.

De zolder is met een vaste trap bereikbaar. Hier is nog een derde slaapkamer gerealiseerd.

De woning is gebouwd in 1989, is keurig onderhouden en gemoderniseerd. Dit huis is gasloos, volledig geïsoleerd, geheel voorzien van dubbel glas, heeft 19 zonnepanelen en Energielabel A+.

## Buiten

Achter de woning ligt de tuin op het Zuidwesten. Door de achtergelegen waterplas heeft u hier een vrije ligging en een schitterend uitzicht. Een heerlijk plekje om te genieten vanaf het terras of vanuit de serre.

Aan de voorzijde bevindt zich de voortuin en voor de voormalige garage is nog de oprit waar u prima uw auto kwijt kunt. Meer parkeermogelijkheden zijn er langs de straat en op nabijgelegen parkeerhaventjes.

## Indeling woning

### Begane grond:

- Overdekte entree
- Hal met meterkast en vaste trap naar de verdieping met daaronder een technische ruimte met een elektrische C.V.-installatie als back-up voor de warmtepomp.

- Modern toilet met hangend toilet en fonteintje
- Ruime woonkamer met een aanbouw aan de achterzijde, voorzien van lichtkoepel en openslaande deuren naar de serre, airco's en vloerverwarming
- Keuken, eveneens in de aanbouw en voorzien van een lichtkoepel en diverse inbouwapparatuur
- Berging annex wasruimte in de voormalige garage, voorzien van wasmachine- en drogeraansluiting
- Aangebouwde met schuiframen afsluitbare veranda/serre

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

- Overloop met vaste trap naar de zolderverdieping
- Badkamer met inloopdouche, ligbad, hangtoilet en dubbel wastafelmeubel
- Ruime slaapkamer aan de voorzijde met gevelraam en dakkapel
- Slaapkamer aan de achterzijde, met dakraam
- Kastenkamer met vaste kastruimte

#### Zolderverdieping:

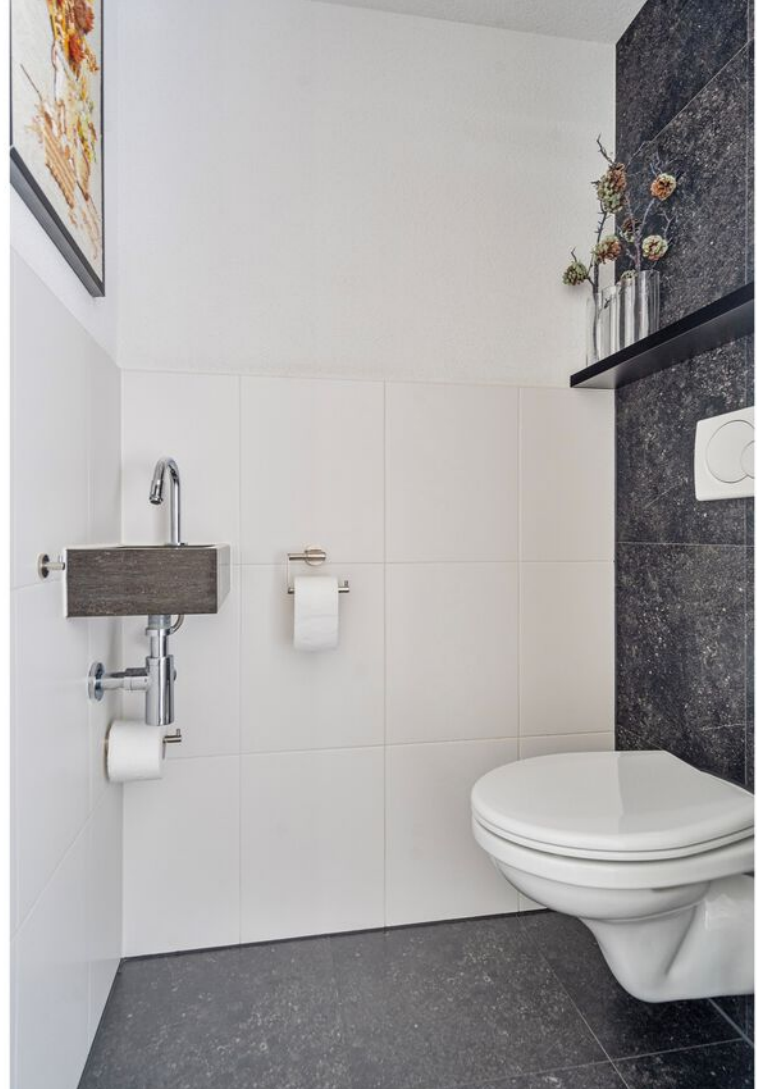
- Voorzolder met warmtepompboiler t.b.v. tapwater
- Bergruimte
- Slaapkamer met dakraam

#### **Kenmerken/pluspunten van deze woning**

- 2-onder-1-kapwoning
- Zeer veel woonruimte door de aanbouw
- Lichte woning door de lichtkoepels
- Afsluitbare veranda/serre
- Tuin op het Zuidwesten met uitzicht over het water
- Rustige woonwijk
- Dicht bij uitvalswegen
- Dicht bij centrum en overige faciliteiten
- Gasloze woning
- Energielabel A+



















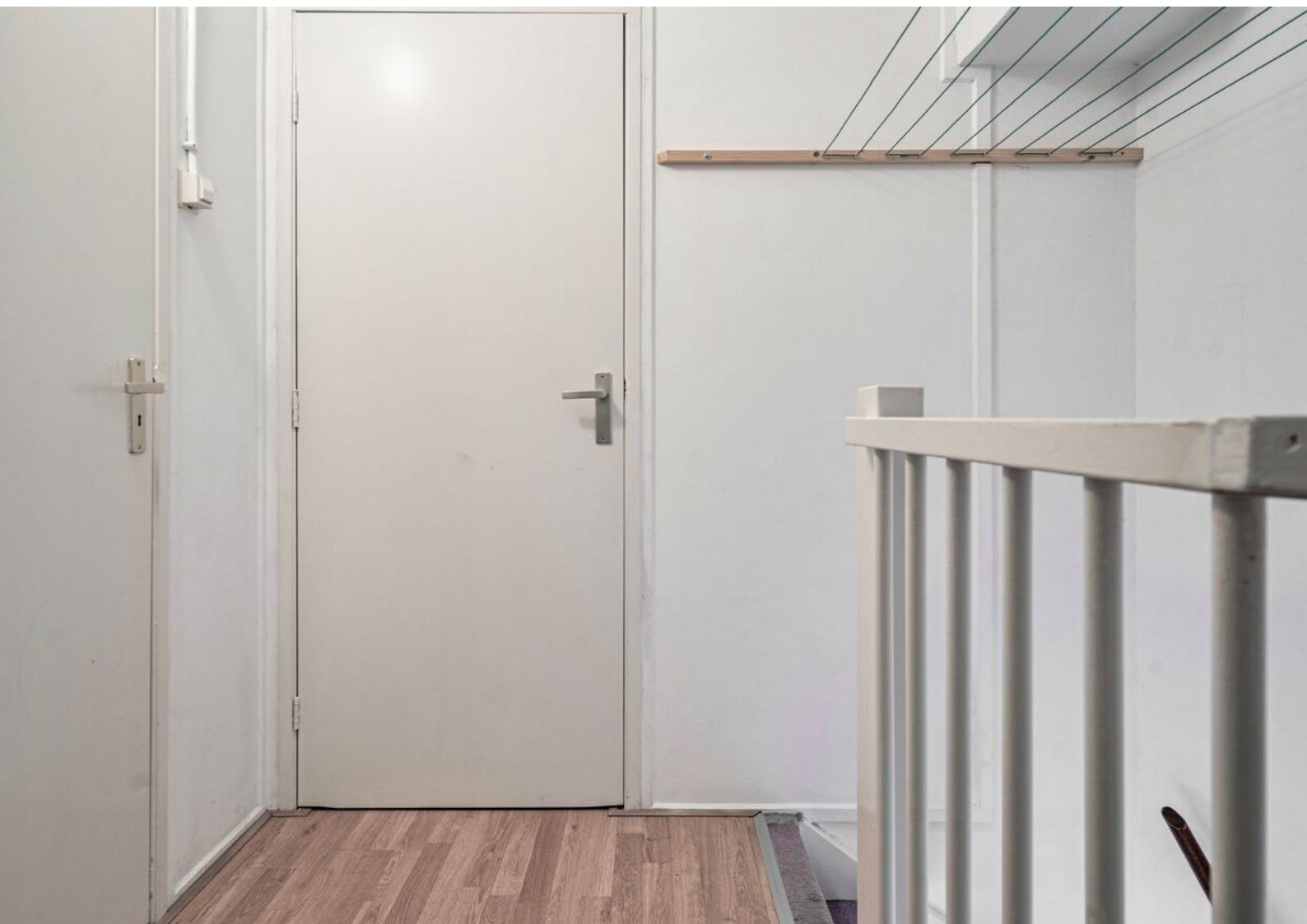




























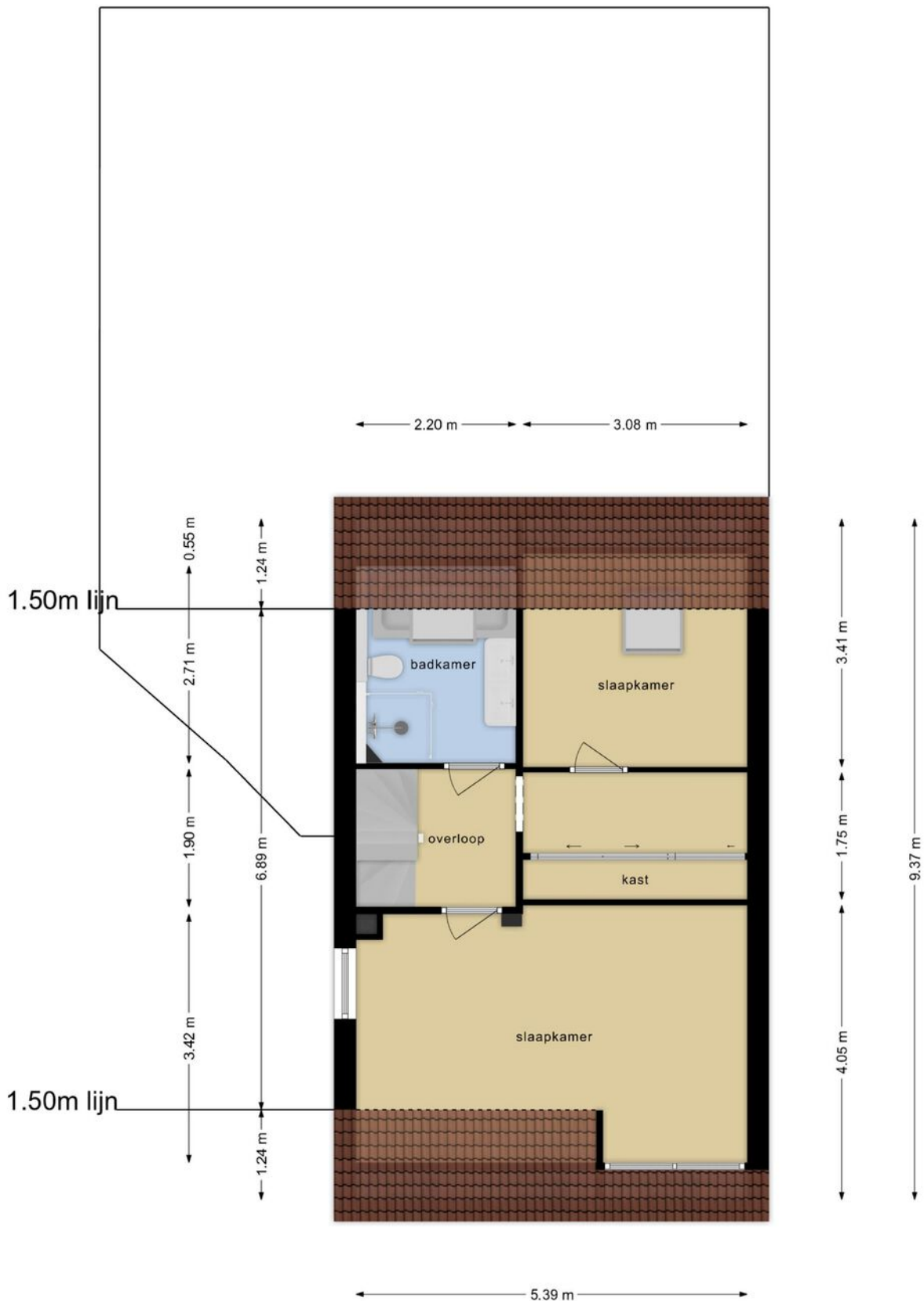


# Begane grond



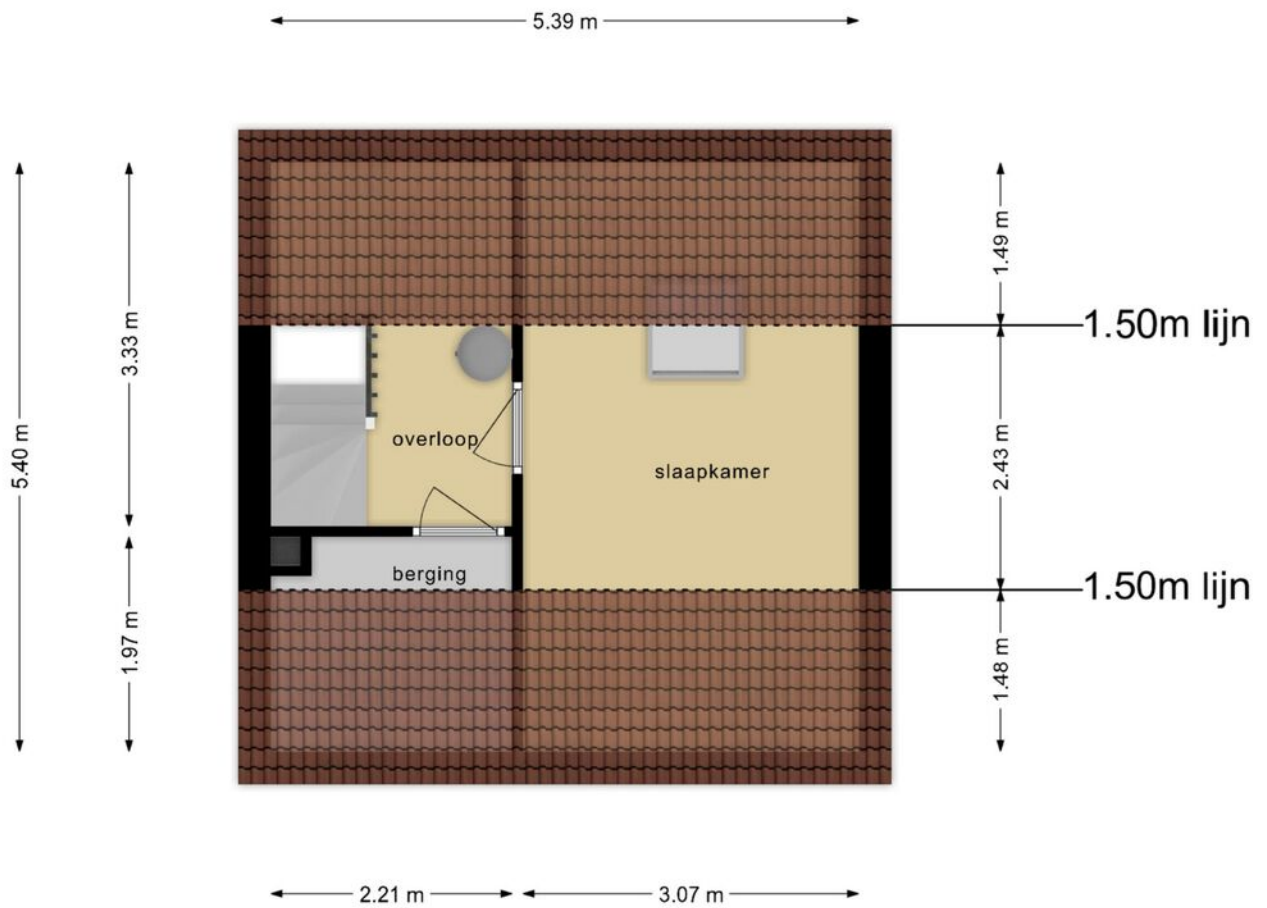
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e Verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Zolderverdieping




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: JSB



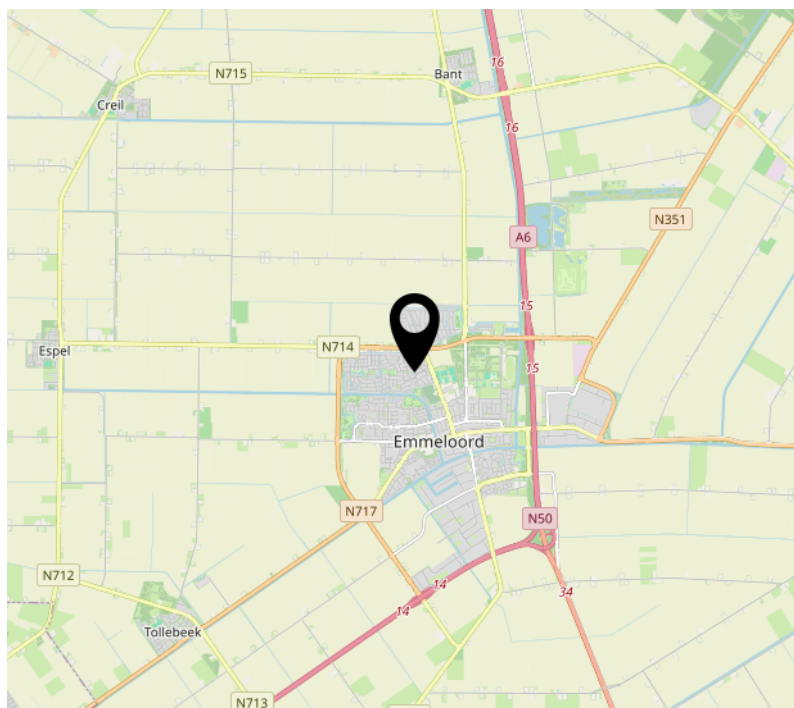
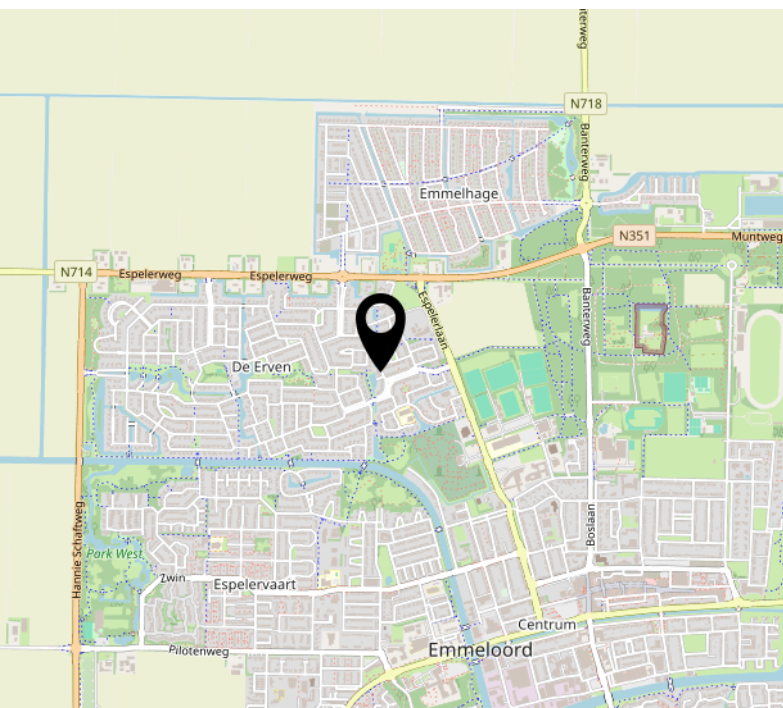
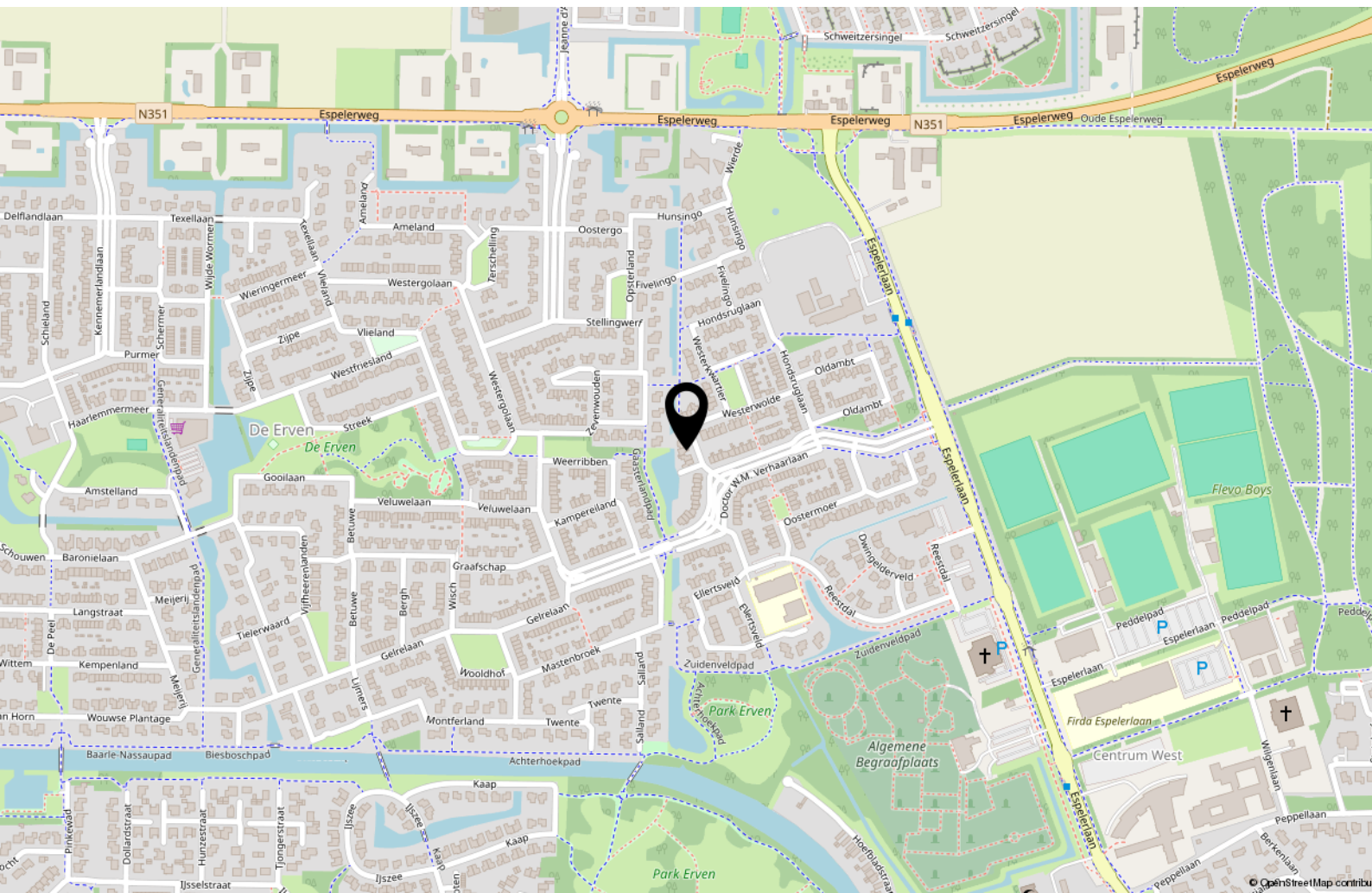
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noordoostpolder</p> <p>Sectie AZ</p> <p>Perceel 5692</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 december 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Locatie op de kaart



# Interesse?



**MASTEBROEK**

**MAKELAARDIJ**

Koningin Julianastraat 9  
8302 CC Emmeloord

0527-620963  
han@mastebroekmakelaardij.nl  
mastebroekmakelaardij.nl