



**MASTEBROEK**

MAKELAARDIJ



Heerlijk buiten wonen !

CREIL  
Wrakkenpad 6

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 649.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |   |
|----------------|---|
| Type object    | Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                              |
| Bouwperiode    | 1956  |
| Dakbedekking   | Dakpannen                                   |
| Type dak       | Dwarskap                                    |
| Keurmerken     | Energie prestatie advies                    |
| Isolatievormen | Muurisolatie<br>Spouwmuren                  |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Perceeloppervlakte                    | 5.990 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen             | 136 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                                | 2.158 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten | 328,9 m <sup>2</sup> |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 2                         |
| Aantal kamers    | 5 (waarvan 4 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 2                         |

## Locatie

# Kenmerken & specificaties

## Ligging

Aan rustige weg  
Buiten bebouwde kom  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school  
Nabij snelweg  
Open ligging  
Platteland  
Vrij uitzicht

## Tuin

Type Tuin rondom  
Hoofdtuin Ja  
Oriëntering Oosten  
Staat Normaal  
Tuin 2 - Type Achtertuin

## Energieverbruik

Energielabel D

## CV ketel

CV ketel Intergas  
Warmtebron Gas  
Bouwjaar 2009  
Combiketel Ja  
Eigendom Eigendom

## Uitrusting

Warm water CV-ketel  
Verwarmingssysteem Centrale verwarming  
Houtkachel  
Parkeergelegenheid Inpandige garage  
Heeft een rookkanaal Ja

# Kenmerken & specificaties

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Glasvezelaansluiting aanwezig | Ja |
| Tuin aanwezig                 | Ja |
| Heeft een garage              | Ja |
| Heeft schuur/berging          | Ja |
| Heeft een dakraam             | Ja |
| Heeft zonwering               | Ja |

## **Kadastrale gegevens**

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



Woonboerderij van het Zeeuwse type “met zijstuk”, gelegen in het buitengebied op bijna 6.000 m<sup>2</sup>.

Ruimte biedt mogelijkheden, dus hier zijn mogelijkheden genoeg! Ruimte voor werk, ruimte voor hobby en ook zeker geschikt (te maken) voor paarden!

Met woonbestemming en zonder recht van overpad!

En ook nog eens levensloopbestendig!

\*\*\* LET OP: VRAAGPRIJS IS EEN RICHTPRIJS \*\*\*

### **Introductie**

Deze woonboerderij ligt aan het Wrakkenpad bij Creil.

Het betreft een boerderij van het zgn. “Zeeuwse” type, maar dan het extra uitgebreide model “met zijstuk”. Het huis en de schuur zitten onder één kap. In de schuur vond je de deel, de koestal en de paardenstal, in het zijstuk waren de wagenberging en een varkensstal.

De woning is aan de achterkant een stuk uitgebouwd in de schuur. Hier zijn een extra slaapkamer en badkamer op de begane grond gerealiseerd.

Boven zijn nog 3 slaapkamers en een badkamer.

De schuur biedt een enorme ruimte met ook nog zoldergedeeltes.

Het eerste deel is in gebruik als garage. De rest is momenteel als bergruimte in gebruik.

Dit is de ideale plek voor grote gezinnen, of voor het combineren van wonen en werken, dubbele bewoning, mantelzorg, bed & breakfast, paardenliefhebbers, etc. Rondom heb je vrij uitzicht over de polder en lekker uitwaaien doe je langs de dijk.

### **Woning**

Het oorspronkelijke bouwjaar is 1956.

De begane grond-vloeren en de verdiepingsvloeren zijn van beton.

De pannen op het zijstuk zijn al eens vervangen en de schuur heeft al eens een houtwormbehandeling ondergaan.

De woning is grotendeels voorzien van dubbelglas, heeft 8 zonnepanelen en Energielabel D.

Op de begane grond bevindt zich een ruime woonkamer met daarachter een keuken en bijkeuken. In de uitbreiding zijn een extra slaapkamer en badkamer op de begane grond gerealiseerd.

De verdieping biedt ruimte aan 3 slaapkamers en een badkamer.

Boven de verdieping bevindt zich een bergzolder.

De inpandige schuur biedt plaats aan een garage, stalruimte en bergruimte en heeft ook nog extra opslagmogelijkheden op de diverse zoldergedeeltes.

Het woonoppervlak bedraagt maar liefst 136 m<sup>2</sup> en de inhoud van de complete boerderij bedraagt ca 2.000 m<sup>3</sup>.

Dit betreft een wat gedateerde boerderij die afhankelijk van uw smaak meer of minder aandacht vraagt om het weer naar de eisen van deze tijd te brengen. Dat biedt u de mogelijkheid het geheel naar eigen smaak in te richten en af te werken. Dit perceel heeft bestemming "Wonen"!

## **Indeling woning**

### Begane grond:

- Hal met overdekte entree, meterkast en trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping
- Woonkamer met houtkachel, trapkast en vaste kast
- Keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur.
- Bijkeuken
- Wasruimte met wasmachine- en -drogeraansluiting, voorzien van lichtkoepel
- Toilet
- Badkamer
- Slaapkamer

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

- Overloop met dakkapel en steektrap naar bergzolder
- Slaapkamer 1 met vaste kast
- Slaapkamer 2 met 2 vaste kasten
- Slaapkamer 3 met dakkapel en vaste kast waarin de C.V. (Intergas 2009)
- Eenvoudige badkamer met wastafel en douche

### Zolderverdieping:

- Bergzolder

## **Buiten**

Deze boerderij op een perceel eigen grond van 5.990 m<sup>2</sup>.

De tuin ligt rondom. Achter de boerderij staat nog een oude hooiberg en voor het huis een (oud) houten tuinhuisje.

Dit perceel is NIET belast met een Recht Van Overpad/Overweg.

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

- Woonboerderij
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Zeer grote inpandige schuurruimte
- Zeer ruime tuin met vrij uitzicht over de polder
- Mogelijkheden voor grote gezinnen, combineren van wonen en werken, dubbele bewoning, mantelzorg, bed & breakfast, paardenliefhebbers, etc.
- Ruim perceel eigen grond van 5.990 m<sup>2</sup>
- Geen recht van overpad
- Woonbestemming



















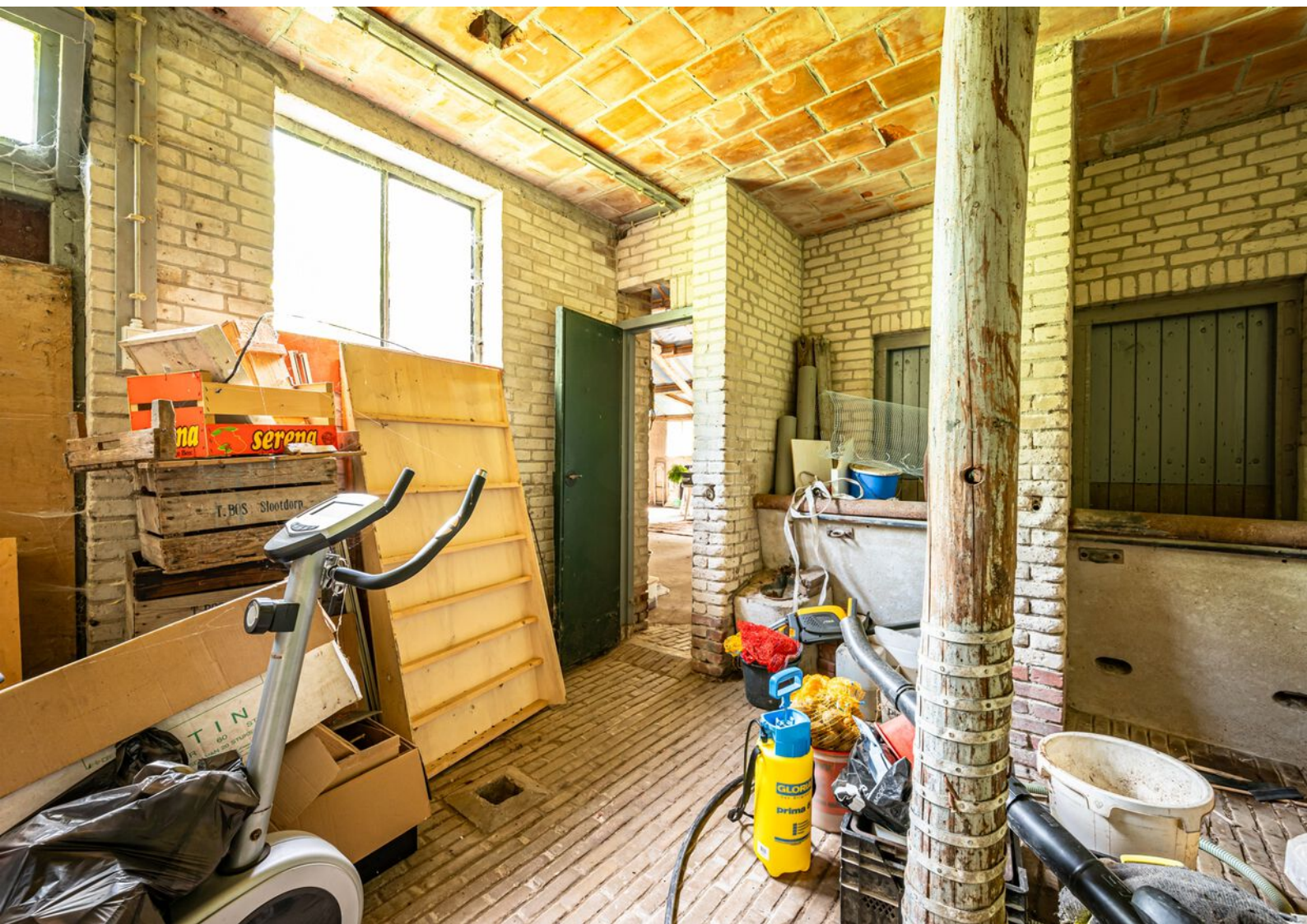


















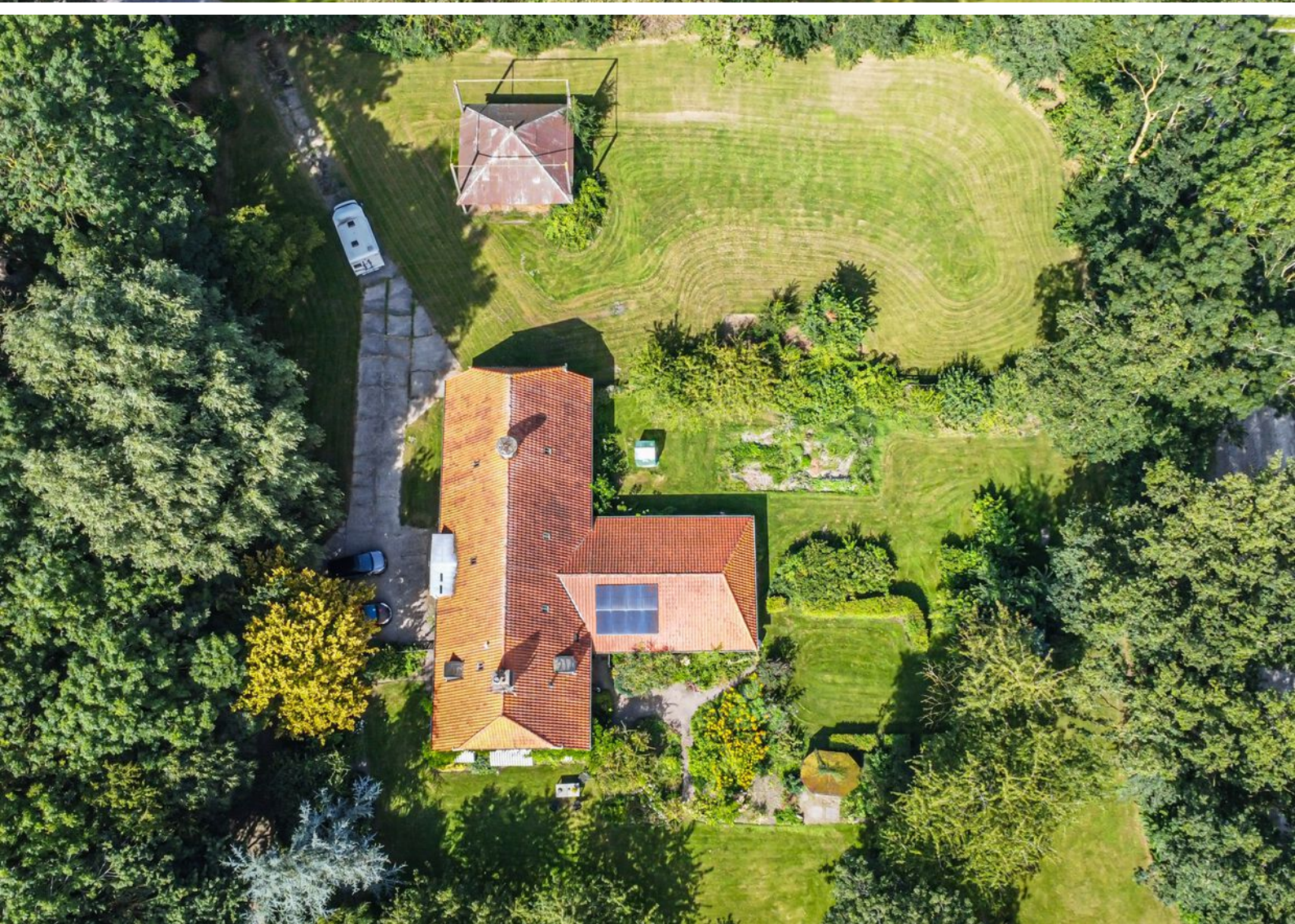














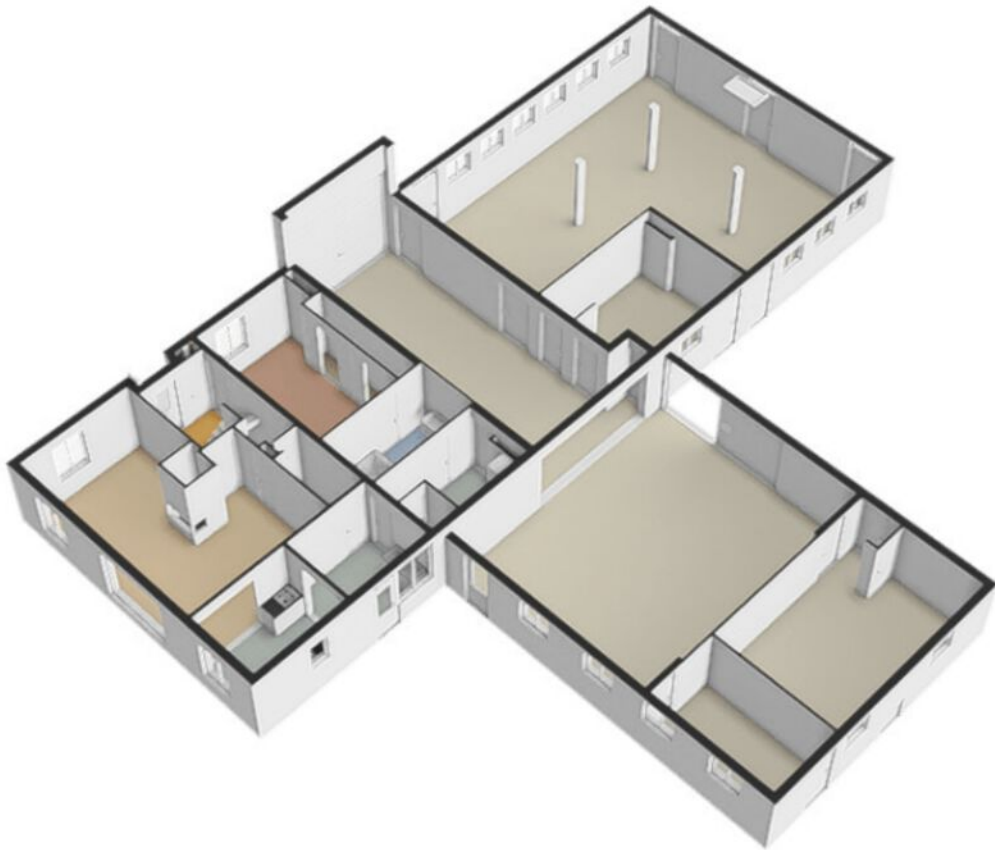


# Begane grond



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

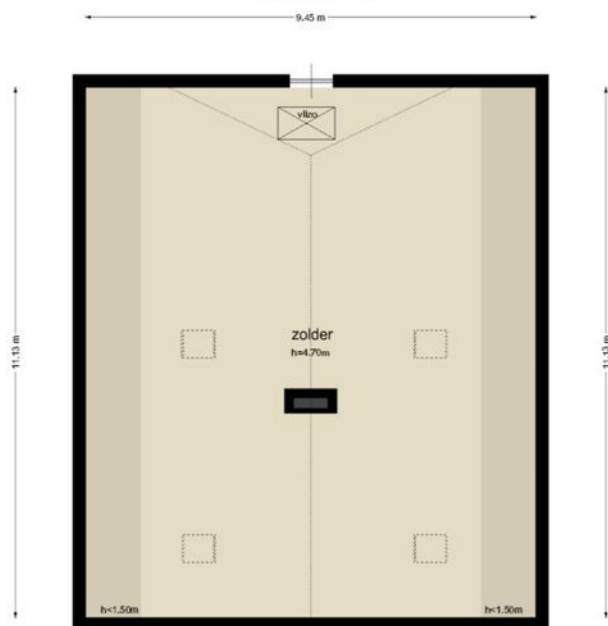
# Begane grond 3D





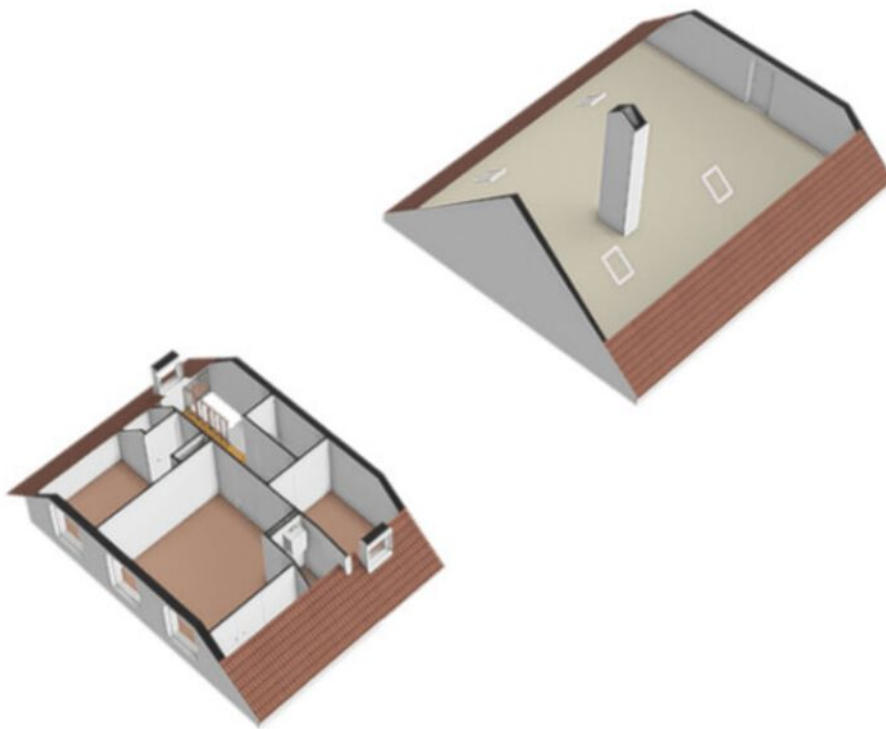
# 1e Verdieping

Wrakkenpad 6 - Creil  
Eerste Verdieping

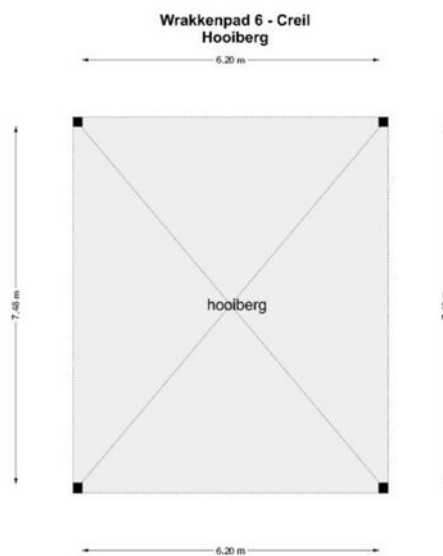


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl

# 1e Verdieping 3D



# Hooiberg



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ESC




0 10 20 30 40 50m

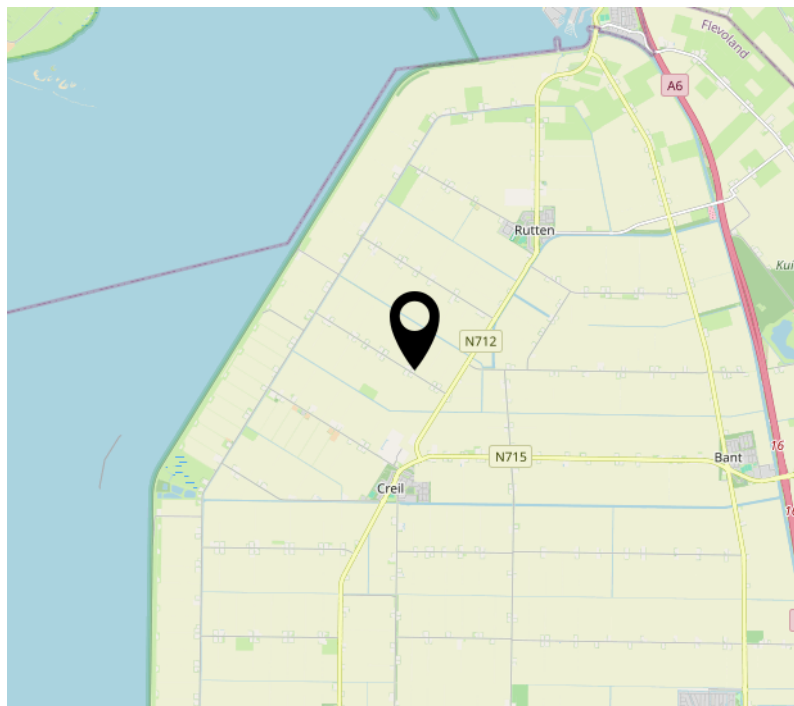
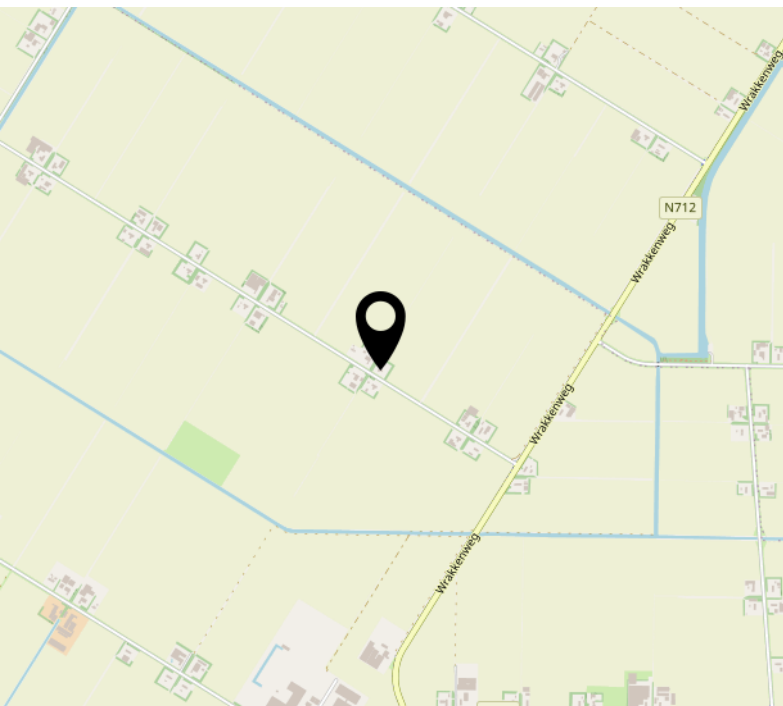
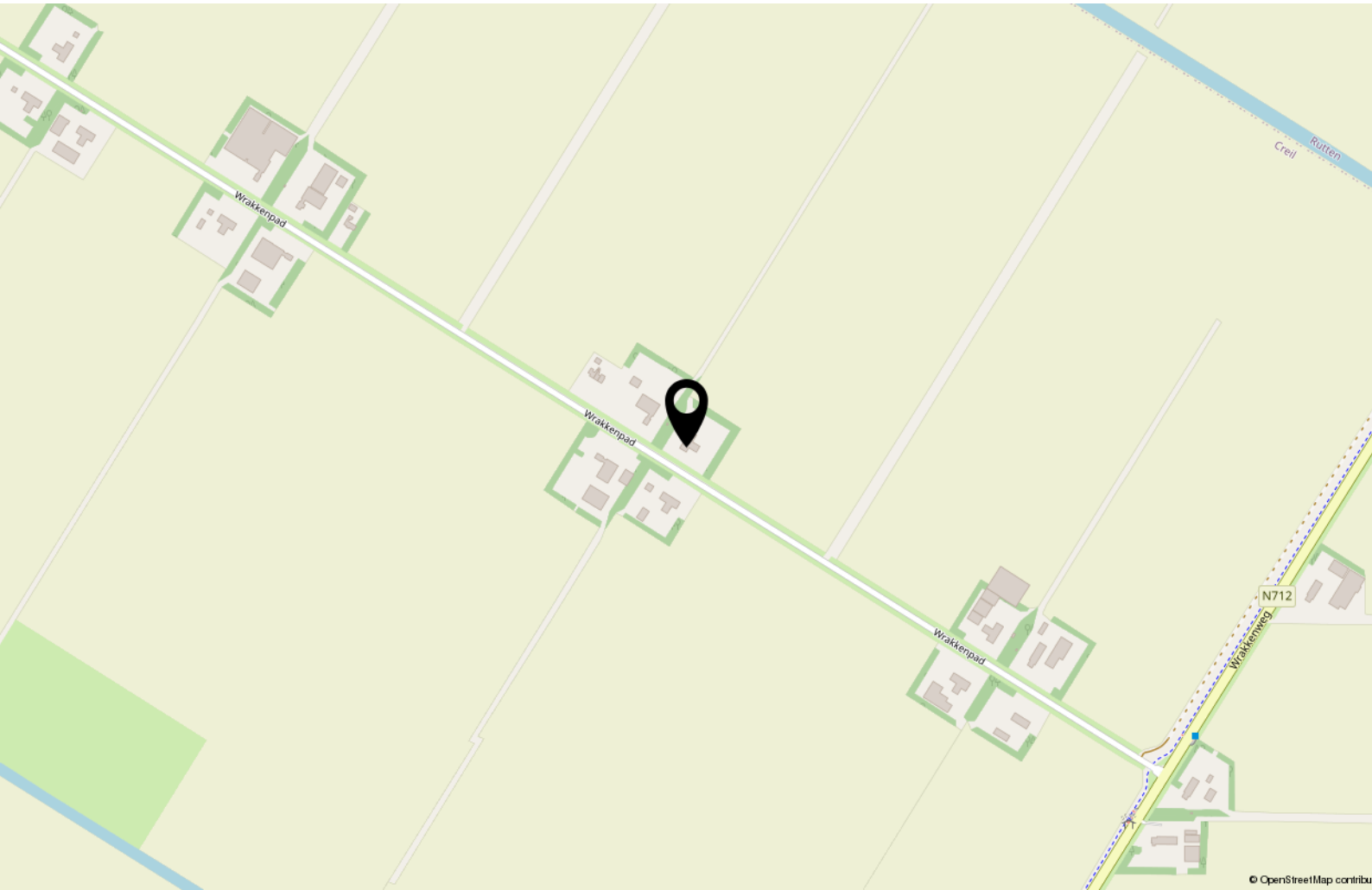
|                                    |                            |                     |                 |
|------------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------|
| <b>12345</b><br>Perceelnummer      | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 1000      |                 |
| <b>25</b><br>Huisnummer            |                            | Kadastrale gemeente | Noordoostpolder |
| — Vastgestelde kadastrale grens    |                            | Sectie              | F               |
| — Voorlopige kadastrale grens      |                            | Perceel             | 1846            |
| — Administratieve kadastrale grens |                            |                     |                 |
| — Bebouwing                        |                            |                     |                 |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 mei 2024  
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