



**MASTEBROEK**

MAKELAARDIJ

Ruime tussenwoning  
met tuin op het zuiden!

EMMELOORD  
Rijnstraat 38

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 289.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1963
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	124 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	111 m <sup>2</sup>
Inhoud	385 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	9,41 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0,78 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

# Kenmerken & specificaties

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

## **Tuin**

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

## **Energieverbruik**

Energielabel	B
--------------	---

## **CV ketel**

CV ketel	Fevroli
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## **Uitrusting**

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

# Kenmerken & specificaties

Heeft een dakraam Ja

Heeft zonwering Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom Eigen grond

# Ruime en lichte tussenwoning met tuindeuren naar de tuin op het zuiden aan de Rijnstraat in Emmeloord-West

## Omschrijving

Prachtige gemoderniseerde tussenwoning met een inhoud van 385 m<sup>3</sup> en een woonoppervlakte van 111 m<sup>2</sup> op een perceel van 124 m<sup>2</sup> eigen grond aan de Rijnstraat 38 in Emmeloord. De achtertuin ligt op het zuiden en heeft een stenen berging. 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 NetI, 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 tussenwoning die ligt aan een rustige straat met een speelparkje in de buurt. Zeer kindvriendelijk dus.

De woning heeft een ruime woonkamer met een open woonkeuken. Vanuit de woonkamer loop je door de tuindeuren zo de tuin in.

Op de verdieping vind je drie slaapkamers en een nette badkamer. Op zolder zijn ook nog twee ruime slaapkamers gerealiseerd.

Het bouwjaar van de woning is 1963. Het betreft een degelijk gebouwd huis met betonnen vloeren. De dakbedekking van het platte dak op de aanbouw is in 2018 vernieuwd.

De woning is goed onderhouden en mooi afgewerkt met onder andere gestucte wanden en plafonds op de begane grond. Aan de buitenzijde zijn de gevels gereinigd en opnieuw gevoegd.

De woning heeft bodemisolatie en dakisolatie, is geheel voorzien van dubbel glas en heeft Energielabel B.

## Buiten

Het perceel is 124 m<sup>2</sup> groot. Er is een besloten achtertuin (met achterom) met daardoor veel privacy. Achterin staat een stenen berging.

Aan de voorzijde vind je een voortuin. Parkeren kan langs de openbare weg. Voor kinderen is er een speelveld in de buurt. Een leuk park vind je één straat verderop.

## Indeling woning

Begane grond (Geheel voorzien van een laminaatvloer):

- Hal met overdekte entree, meterkast en trapopgang naar 1<sup>e</sup> verdieping
- Net toilet
- Ruime woonkamer met erker, verdeeld in zithoek en eetgedeelte, met nette en strakke afwerking, openslaande deuren naar het terras met groot zonnescherm
- Moderne keuken met hoge kasten en diverse inbouwapparatuur en een wasmachine opstelling in het bijkeukengedeelte
- Vrijstaande stenen berging

1<sup>e</sup> verdieping:

- Overloop met vaste kast en vaste trap naar zolder
- Nette badkamer met wastafelmeubel, hangend wandcloset, douche en designradiator
- 3 netjes afgewerkte slaapkamers, waarvan twee met inbouwkasten

Zolder:

- Voorzien van nette vinyltegels en bergruimte achter de knieschotten

- Voorzolder met dakraam, CV-ketel
- 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> slaapkamer met grote dakramen

**Kenmerken/pluspunten van deze woning**

- Ruime tussenwoning aan rustige straat
- Goed onderhouden
- Gemoderniseerd en strak afgewerkt
- 5 slaapkamers
- Keurig verzorgde tuin op het zuiden
- Vrijstaande stenen berging
- Gelegen in Emmeloord-West
- Dicht bij uitvalswegen
- Dicht bij centrum en overige faciliteiten











































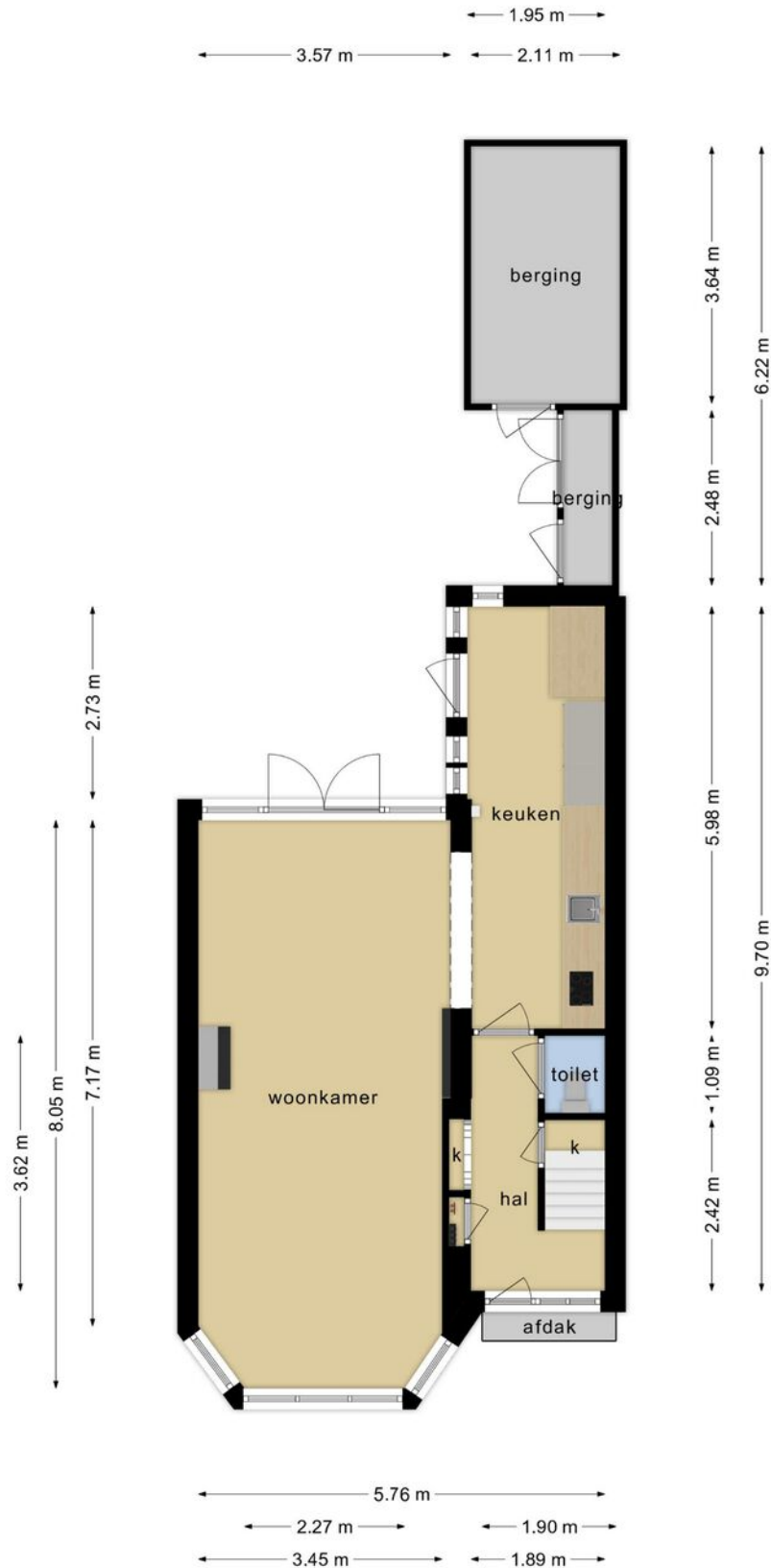






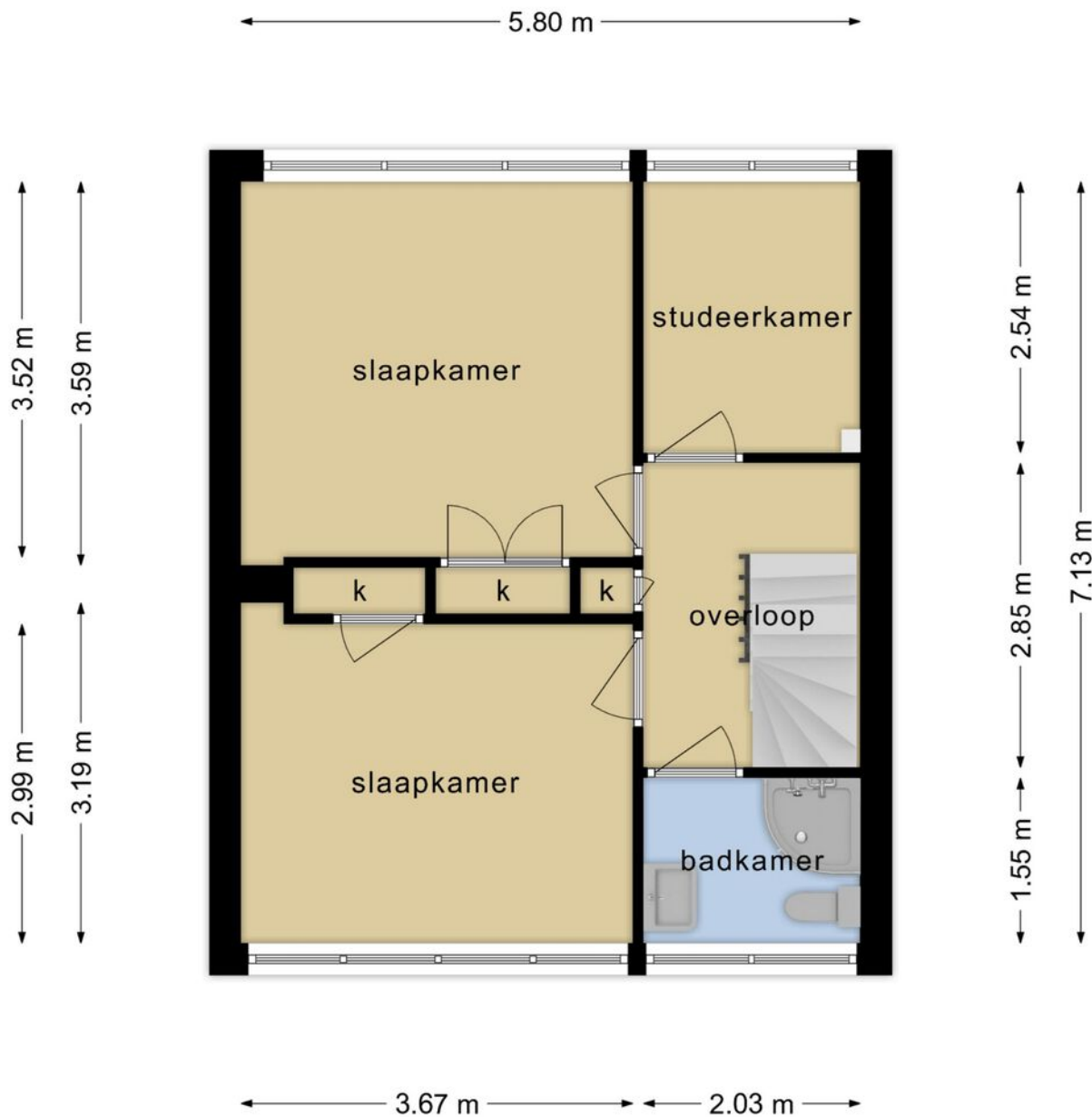


# Begane grond



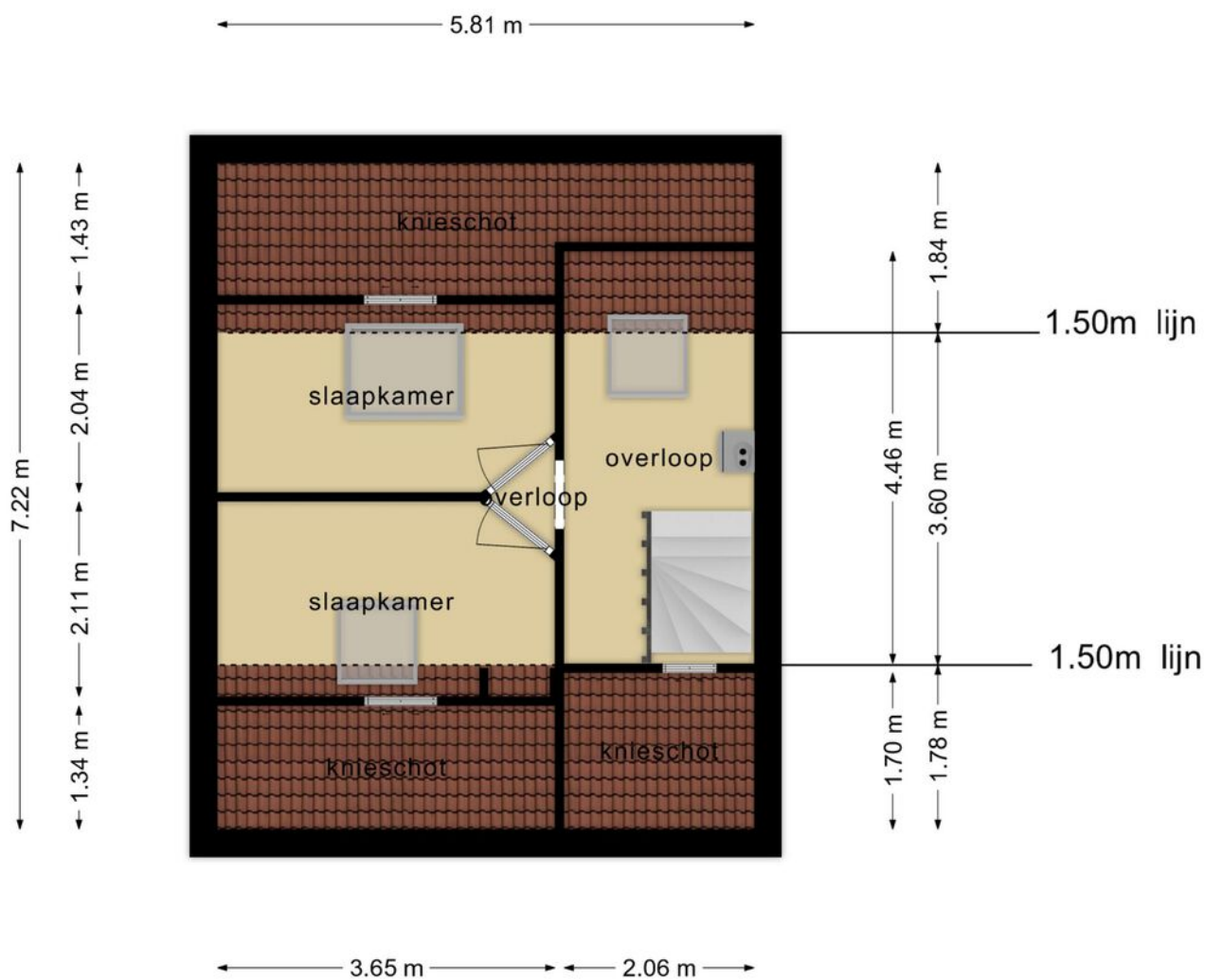
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



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

# 2e Verdieping

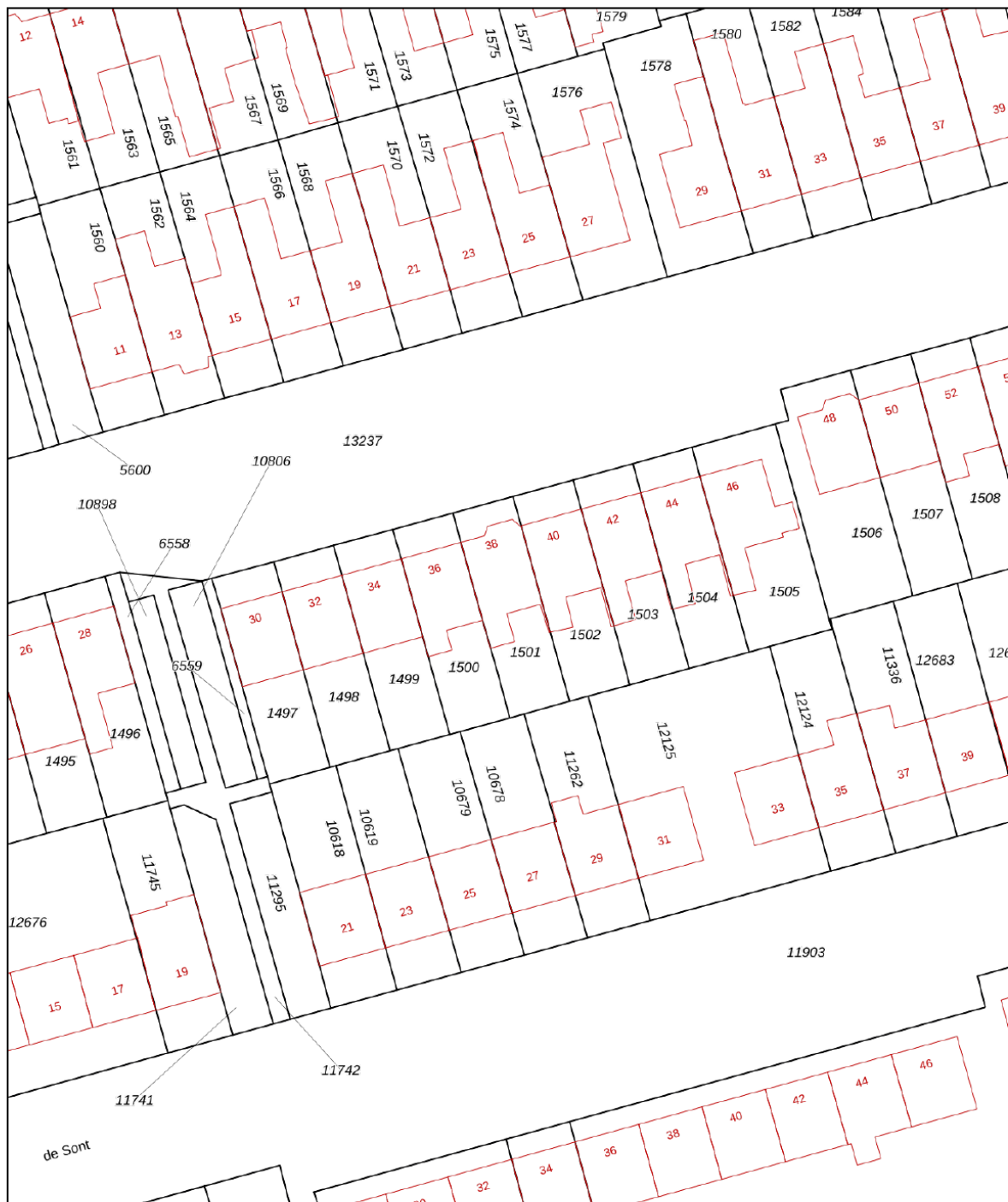


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: JSB

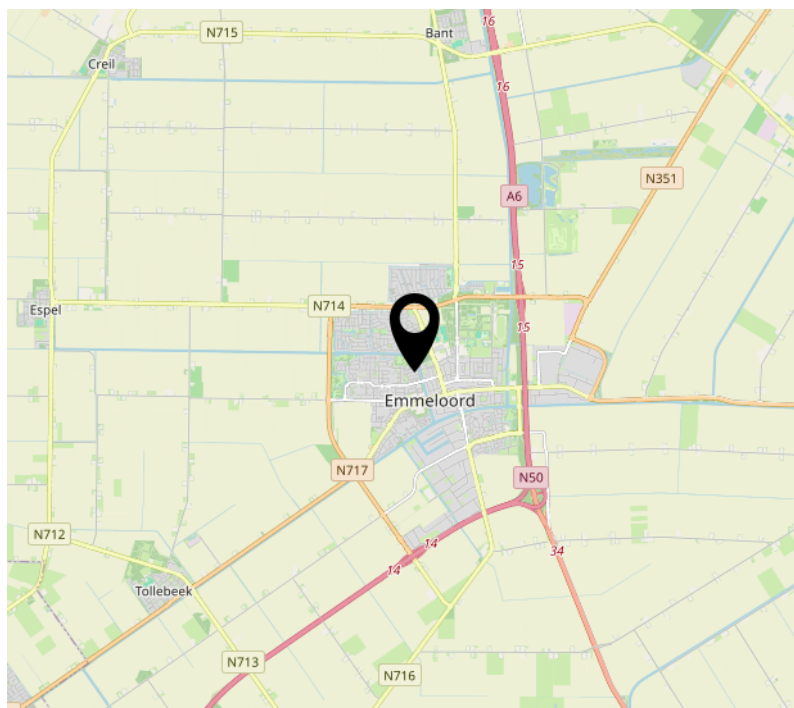
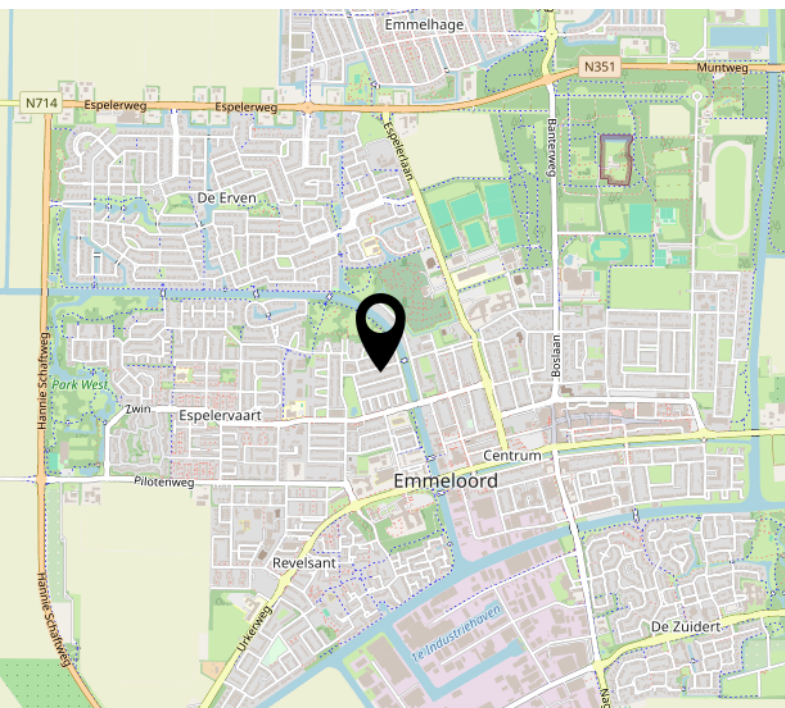
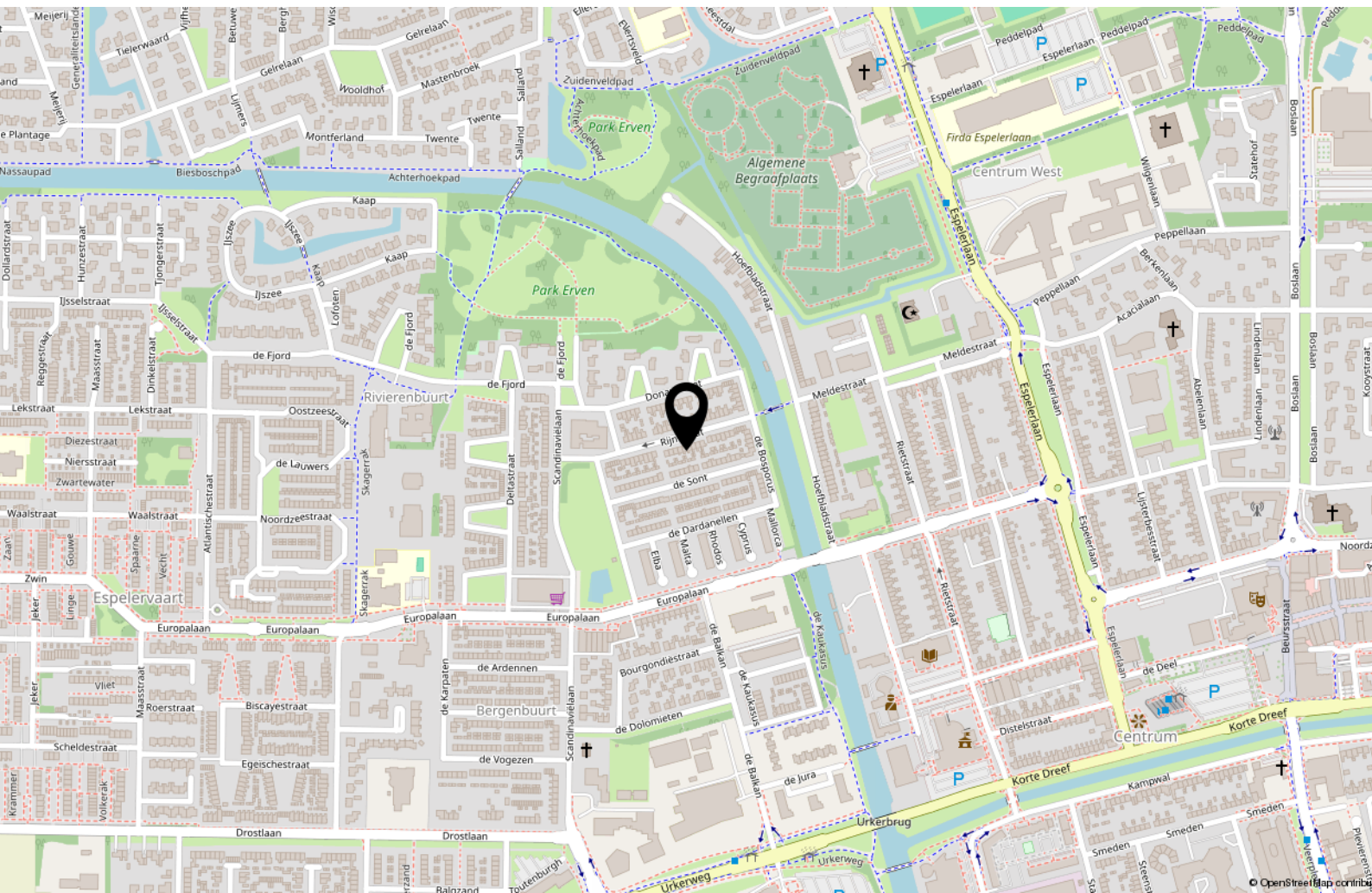


0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Noordostpolder	
Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie AZ	
Bebouwing		Perceel 1501	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 februari 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