



MASTEBROEK
MAKELAARDIJ

De ideale
gezinswoning!

EMMELOORD
Roerstraat 9

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 449.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1973
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	301 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	132 m ²
Inhoud	530 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	23 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	11 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	19 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Kenmerken & specificaties

Ligging

Aan rustige weg
In centrum
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg

Tuin

Type

Achtertuint

Hoofdtuin

Ja

Oriëntering

Noorden

Staat

Goed onderhouden

Tuin 2 - Type

Voortuin

Tuin 2 - Oriëntering

Zuiden

Tuin 2 - Staat

Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel

C

CV ketel

CV ketel

Remeha

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2022

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

2

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Parkeergelegenheid

Aangebouwde stenen garage

Kenmerken & specificaties

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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





























































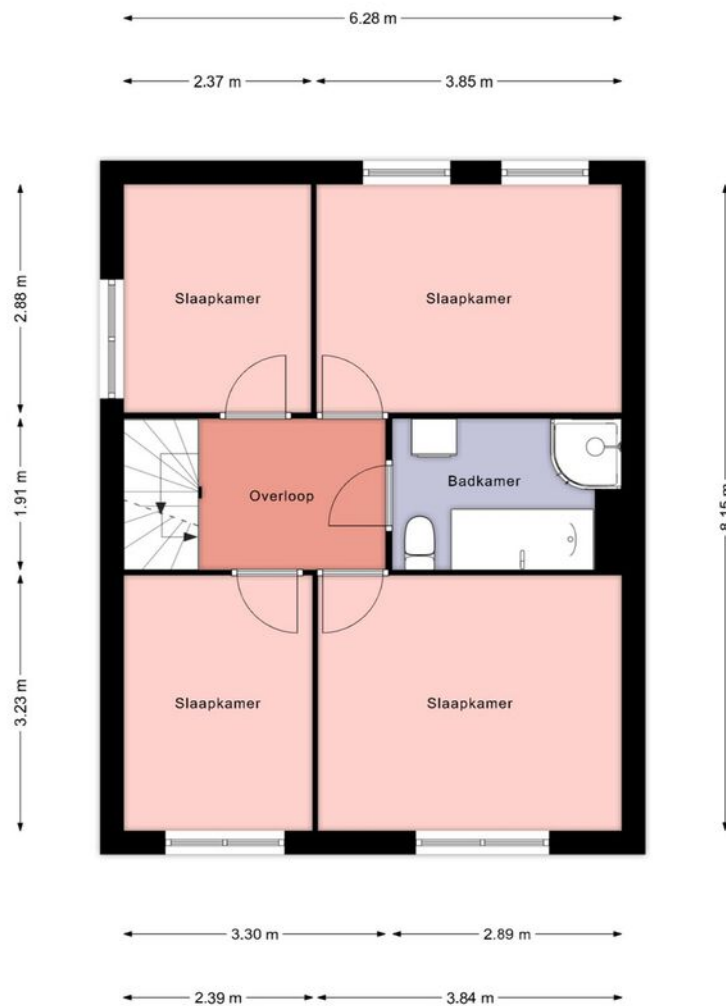
Begane grond



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping

1e Verdieping



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping

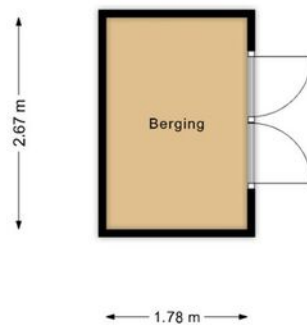
Zolder



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging

Berging

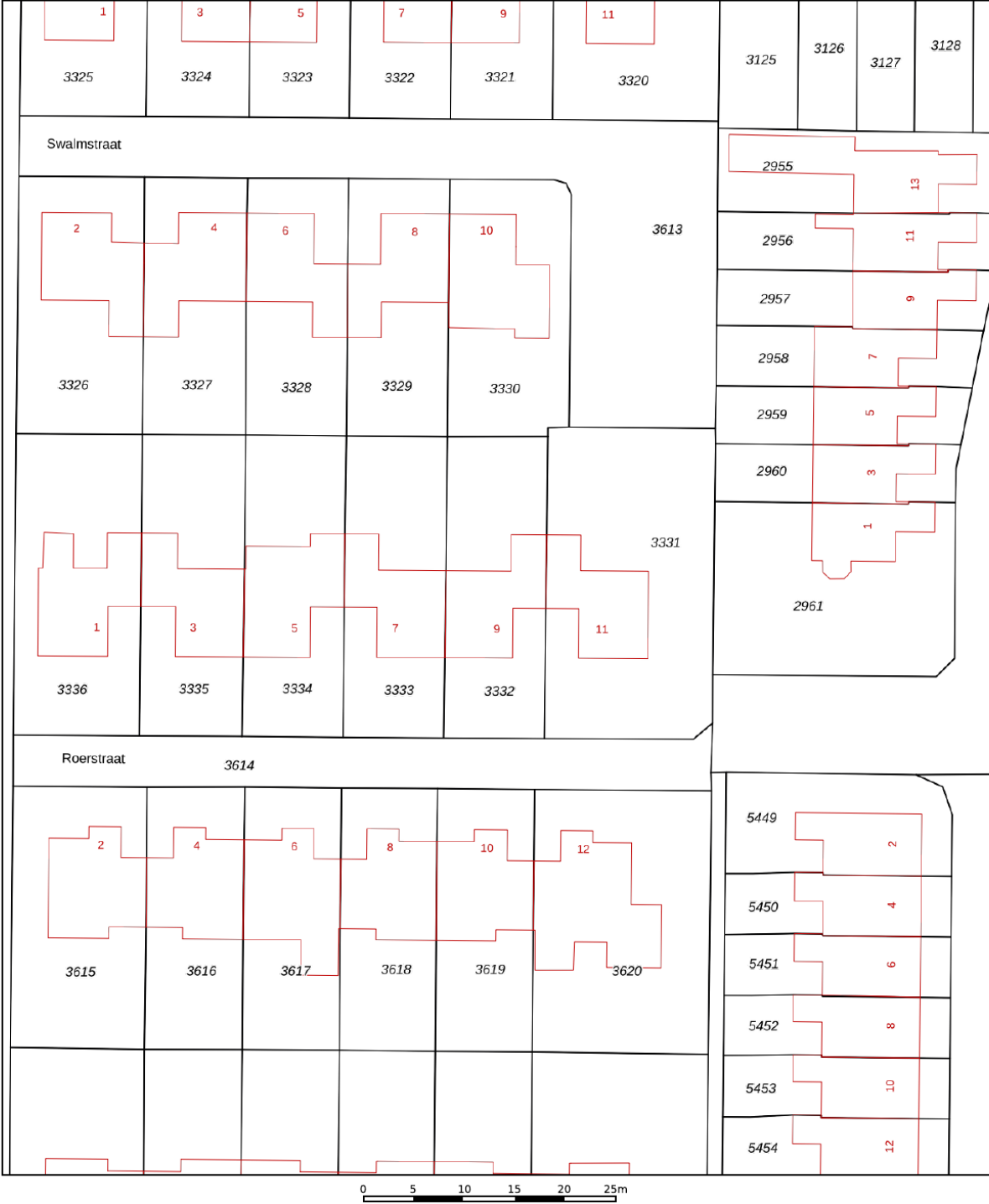


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ESC



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Noordoostpolder

Sectie AZ

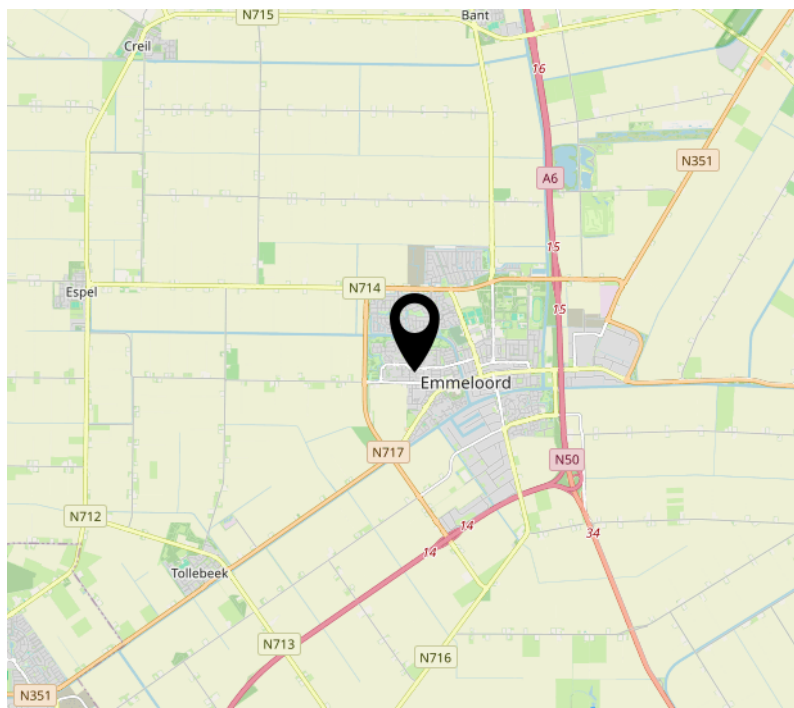
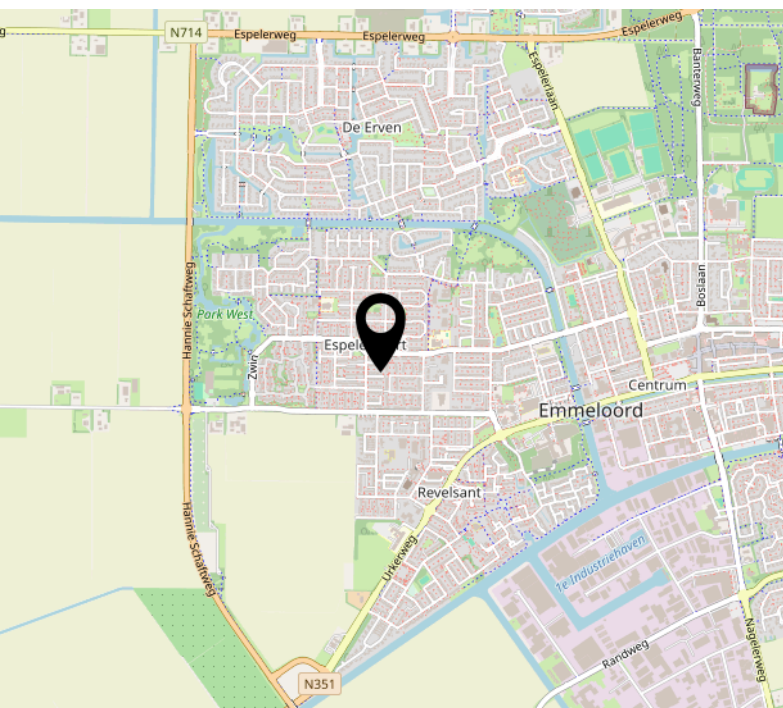
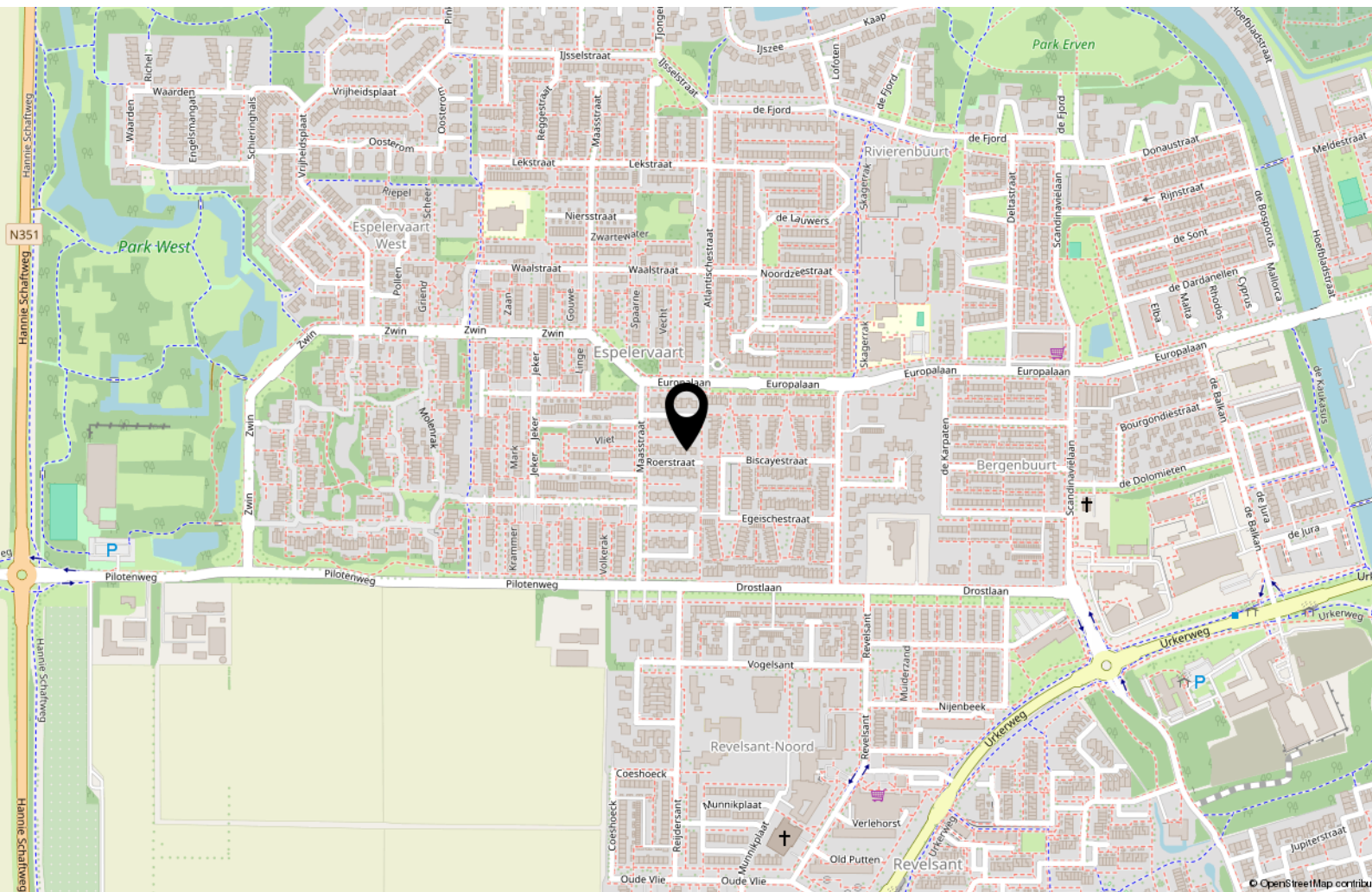
Perceel 3332

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

<https://webpace.yisual.com/roerstraat9>



Roerstraat 9, Emmeloord



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse?



MASTEBROEK

MAKELAARDIJ

Koningin Julianastraat 9
8302 CC Emmeloord

0527-620963
han@mastebroekmakelaardij.nl
mastebroekmakelaardij.nl

De ideale gezinswoning vind je hier: Ruime en gemoderniseerde 2-onder-1-kapwoning met garage en ruime tuin in Emmeloord-West!

***** Let op: Vraagprijs is richtprijs *****

Omschrijving

Ruime geschakelde 2-onder-1-kapwoning met aangebouwde garage, een veranda en een ruime tuin aan de Roerstraat 9 in Emmeloord. De woning heeft een woonoppervlak van 132 m² en een inhoud van 530 m³ en staat op een perceel eigen grond van 301 m². Zowel binnen als buiten een zee van ruimte dus! De achtertuin ligt op het noorden en deze biedt veel privacy. Deze woning staat aan het eind van een doodlopende straat, dus je woont hier in alle rust. Op steenworp afstand vind je een speeltuintje ideaal voor kinderen. Emmeloord-West heeft een eigen buurtwinkelcentrum, 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.

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 geschakelde 2-onder-1-kapwoning met aangebouwde garage.

De woonoppervlakte is 132 m² en de inhoud 530 m³.

Het geheel ligt aan een rustige, doodlopende straat in Emmeloord-West op een kavel van 301 m² eigen grond.

Op de begane grond vind je een ruime woonkamer die is verdeeld in een zit- en een eetgedeelte.

Deze heeft een moderne visgraat PVC-vloer. Aan de achterzijde bevindt zich de (nieuwe!) keuken, van alle gemakken voorzien. Er is een schuifpui waardoor je rechtstreeks de aangebouwde veranda en de heerlijke tuin benadert.

Verder heeft dit huis ook nog een lekker ruime garage.

Achter de garage is nog een aangebouwd houten tuinhuis dat dienst doet als werk-/hobbykamer.

Op de eerste verdieping vind je de badkamer en vier in grootte variërende slaapkamers. De slaapkamers aan de achterkant liggen op het zuiden zijn voorzien van screens.

Op de zolderverdieping vind je de voorzolder/overloop voorzien van werkplek en de 5^e slaapkamer.

Hier is extra ruimte gecreëerd door een dakkapel te plaatsen.

De woning is gebouwd in 1973 maar heeft een behoorlijke modernisering ondergaan.

Het huis is keurig onderhouden en voorzien van dakisolatie, dubbel glas (deels triple glas) heeft 12 zonnepanelen en Energielabel C. Ook zijn alle ramen op de begane grond en eerste verdieping voorzien van horren.

Buiten

De woning heeft een voortuin en voor de garage een eigen oprit met plaats voor twee auto's.

De achtertuin met veranda ligt op het noorden en heeft veel privacy. Deze biedt ook nog plaats aan een extra vrijstaande houten berging. Op een steenworp afstand bevindt zich een speeltuintje.

Indeling woning

Begane grond:

- Hal met gemoderniseerde, meterkast en trapopgang naar 1^e verdieping
- Moderne toiletruimte met hangtoilet en fonteintje

- Woonkamer verdeeld in zitgedeelte en eetgedeelte. Geheel voorzien van PVC-visgraatvloer en schuifpui naar de veranda/tuin. De woonkamer heeft een nieuw kozijn voorzien van triple glas en een nieuw zonnescherf.
- Nieuwe keuken (2024) in hoekopstelling met trapkast (met watermeter), inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, magnetron, oven, koelkast, vaatwasser en keukenboiler. Ook in de keuken is een nieuw kozijn geplaatst.
- Veranda (2024) van Douglas hout voorzien van glazen dakplaten.
- Garage voorzien roldeur én een loopdeur aan de voor en achterkant, elektra, keukenblokje mét afzuigkap en water.
- Aangebouwd houten tuinhuis dat dienst doet als hobby-/werkruimte. Deels geïsoleerd en voorzien van dubbel glas, met daarachter:
- Aangebouwde overkapping
- Vrijstaande houten berging in de tuin

1^e verdieping:

- Overloop met raam en vaste trap naar zolder
- Badkamer met ligbad, douchecabine, toilet en wastafel
- Vier in grootte variërende slaapkamers, waarvan de twee aan de achterkant voorzien van screen

Zolder:

- Voorzolder/overloop met thuiswerkplek, CV (Remha 2022), gootsteen (warm en koud water), wasmachine en drogeraansluiting, omvormer voor de zonnepanelen en extra bergruimte achter de knieschotten
- Slaapkamer voorzien van dakkapel (glas vernieuwd in 2020) en nieuw dakraam

Kenmerken/pluspunten van deze woning

- Ruime 2-onder-1-kapwoning
- Met ruime garage
- Grotendeels gemoderniseerde woning
- Nieuwe keuken
- 5 slaapkamers !
- Achtertuin met veranda en veel privacy
- Rustige ligging aan doodlopende straat
- Dicht bij uitvalswegen
- Dicht bij centrum en overige faciliteiten
- Energielabel C