



MASTEBROEK

MAKELAARDIJ

Prachtige, statige
vrijstaande woning!

EMMELOORD
James Wattsingel 13

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 695.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2009
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Dwarskap
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	446 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	175 m ²
Inhoud	718 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	15 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	10 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	7 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Kenmerken & specificaties

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Tuin rondom
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden
Tuin 3 - Type	Voortuin
Tuin 3 - Oriëntering	Oosten
Tuin 3 - Staat	Goed onderhouden
Tuin 4 - Type	Tuin rondom
Tuin 4 - Oriëntering	Noorden
Tuin 4 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Tzerra
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler

Kenmerken & specificaties

Verwarmingssysteem

Airconditioning
Centrale verwarming
Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Warmtepomp
Warmterecuperatiesysteem

Parkeergelegenheid

Garage mogelijk

Heeft airco

Ja

Glasvezelaansluiting aanwezig

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Beschikt over een
internetverbinding

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Heeft een dakraam

Ja

Heeft ventilatie

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Ideaal voor gezinnen en thuiswerkers: Prachtige, statige vrijstaande woning met maar liefst 6 slaapkamers!

Droomt u van een vrijstaand huis met volop leefruimte, een grote tuin rondom en maar liefst zes slaapkamers? Welkom in deze prachtige woning in de geliefde wijk Emmelhage – waar comfort, ruimte en een groene omgeving samenkomen.

Emmelhage

Emmelhage is de nieuwste woonwijk van Emmeloord. De wijk is ruim opgezet met veel groen en water. Het is hier heerlijk wonen. Er is ook een supermarkt in de wijk aanwezig en er is sinds kort ook een basisschool van start gegaan. De James Wattsingel ligt gunstig in de wijk t.o.v. de aansluiting op A6 en N50.

Emmeloord

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

In het Emmelerbos, op de golfclub Emmeloord, in het recreatiegebied Wellerwaard of in het nabijgelegen Werelderfgoed Schokland en het natuurpark Netl, kun je heerlijk ontspannen en recreëren.

Emmeloord 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.

De woning

Deze vrijstaande woning heeft een inhoud van 718 m³ en een woonoppervlakte van 175 m². De woning ligt op een perceel van 446 m².

Bij aankomst valt meteen de ruime oprit op, geschikt voor twee auto's, en de stenen garage aan huis. Dankzij de erker met grote raampartij geniet de woonkamer van veel lichtinval. De doorzonwoonkamer heeft een keramische vloer met houtlook (2023), vloerverwarming over de gehele beneden verdieping, airco en openslaande deuren naar de tuin. Er is plek voor een grote eettafel waar het hele gezin samenkomt.

De moderne open keuken is met hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur van alle gemakken voorzien.

Aansluitend bieden twee praktische bijkeukens volop ruimte voor was, voorraad en opslag. Op de benedenverdieping is overal HR++ glas aanwezig.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een moderne badkamer (2023). De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een inloepdouche, tweede toilet en een dubbele wastafel.

Over de gehele eerste verdieping zijn de kozijnen vernieuwd voor kunststof kozijnen met HR+++ glas (2024).

Op de tweede verdieping zijn er twee slaapkamers aanwezig. De voorzolder is ingericht als derde slaapkamer op deze verdieping. Deze ruimtes zijn ook geschikt voor thuiswerkplekken.

Ook zijn de installaties van de CV (Remeha 2023), hybride warmtepompboiler (2023), omvormer van de zonnepanelen, mechanische ventilatie (2023) op deze verdieping te vinden. Dankzij deze installaties is de woning uitgerust met Energielabel A.

De dakramen zijn voorzien van HR++ glas (2023), de rest is vernieuwd met kunststof kozijnen en HR+++ glas (2024).

Via een vlizotrap kun je ook naar de bergzolder.

Buiten

De tuin loopt rondom het huis en is perfect onderhouden. De achtertuin ligt op het westen, zodat je heerlijk kunt genieten van de avondzon. Dankzij de groene begroeiing heeft u volledige privacy. Achter in de tuin vind je een ruime vrijstaande overkapping met betonvloer waar je heerlijk kunt zitten en aangrenzend een ruime afsluitbare berging. Naast de woning is een park met fiets/loopbrug over het water.

Aan de voorzijde liggen groenstroken en een waterpartij. Dus ook aan deze kant volop vrijheid!

Indeling woning

Begane grond (voorzien van vloerverwarming en keramische houtlook-vloer)

- Hal met meterkast, douche wtw, waterontharder en trapopgang naar de eerste verdieping
- Modern toilet
- Keuken met diverse inbouwapparatuur
- Woonkamer met veel lichtinval
- Twee bijkeukens
- Stenen garage

Eerste Verdieping

- Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping
- Drie in grootte variërende slaapkamers
- Moderne badkamer met vloerverwarming, inloofdouche, tweede toilet, dubbel wastafelmeubel en elektrische designradiator

Tweede Verdieping

- Voorzolder (slaapkamer 4)
- Twee slaapkamers
- Vlizotrap naar bergzolder
- Installatieruimte

Vliering

- Bergzolder

Ondanks de nog jonge leeftijd is dit huis recent nog verder door gemoderniseerd. Dit zijn de uitgevoerde vernieuwingen aan de woning:

2023

- Vloer beneden
- Keuken met Siemens apparatuur XL-koelkast
- Toilet beneden
- Badkamer
- Cv-ketel met hybride warmtepompboiler (120 Liter)
- Mechanische ventilatie unit
- Nieuwe dakramen geplaatst en twee slaapkamers en installatieruimte gecreëerd

2024

- Kozijnen eerste en tweede verdieping vervangen voor kunststof compleet met horren en raambekleding.
- Wasmachineombouw in bijkeuken
- Waterontharder

Pluspunten op een rij

- Vrijstaand wonen in groene, rustige wijk
- 6 slaapkamers
- Grote tuin rondom met veel privacy
- Stenen garage
- Oprit voor twee auto's
- Twee bijkeukens voor extra gemak en opbergruimte
- Moderne keuken en badkamer
- Airco beneden voor optimaal comfort
- 12 Zonnepanelen

Dit is de kans voor gezinnen die ruimte, comfort en privacy zoeken. Plan vandaag nog uw bezichtiging!





































Begane grond



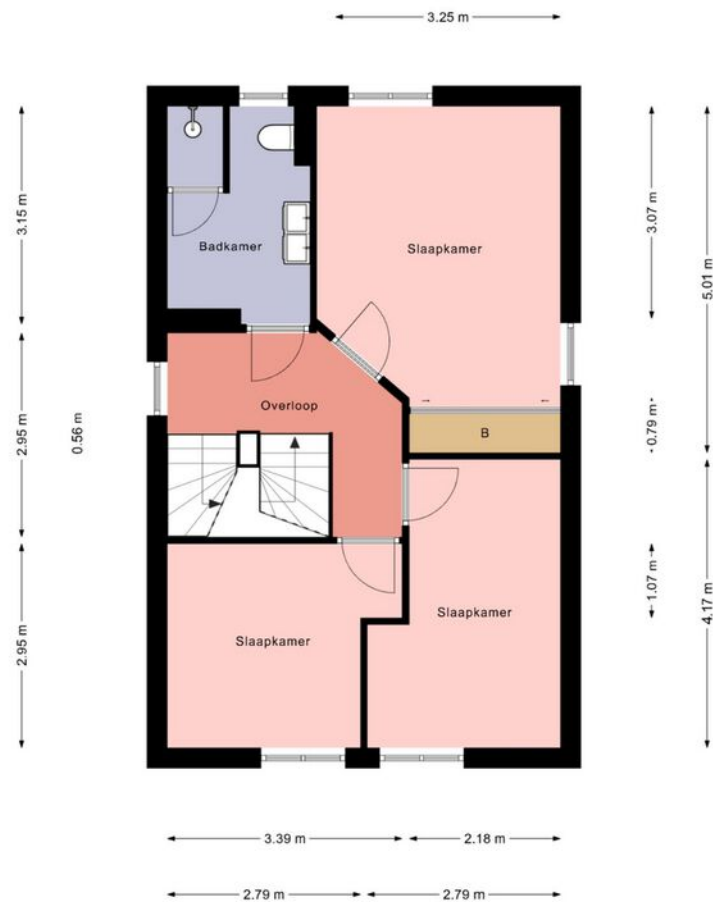
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane Grond 3D



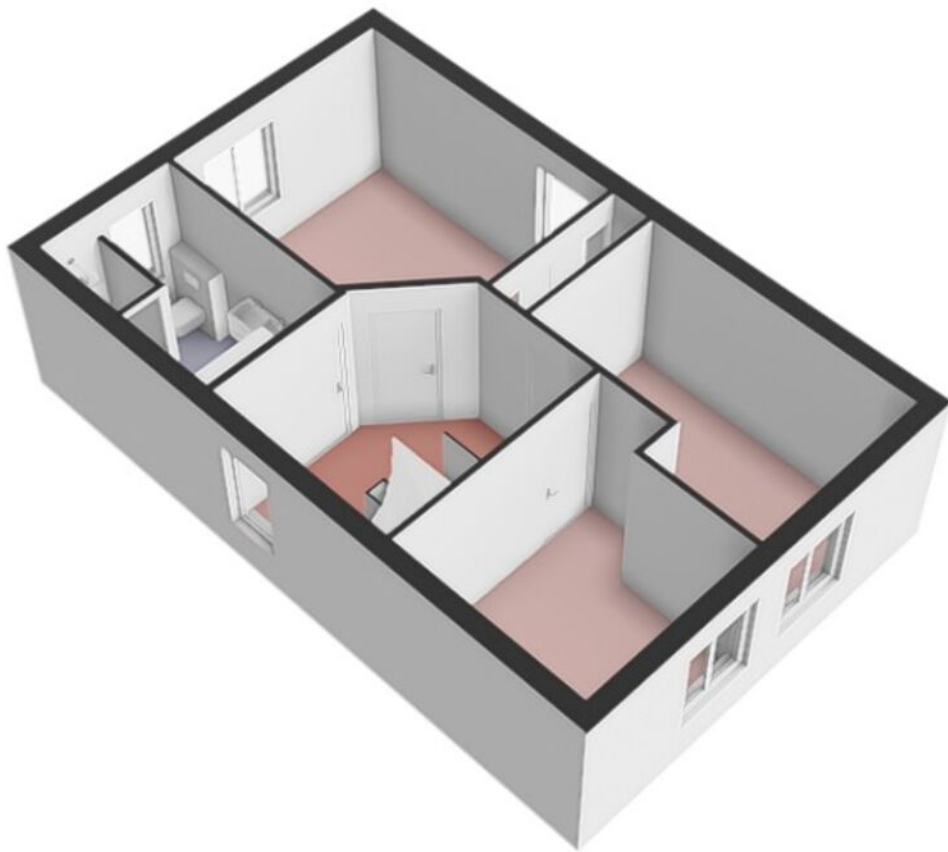
Eerste verdieping

Eerste Verdieping



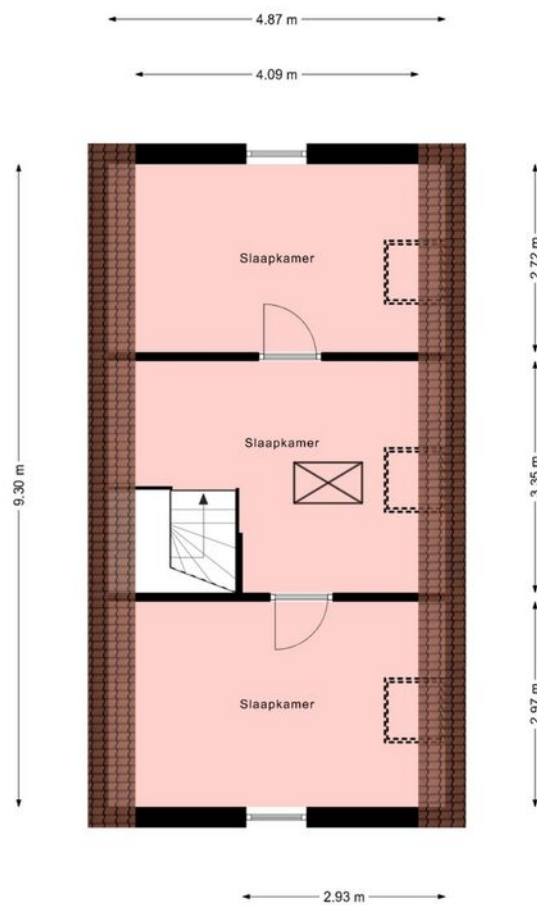
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping 3D



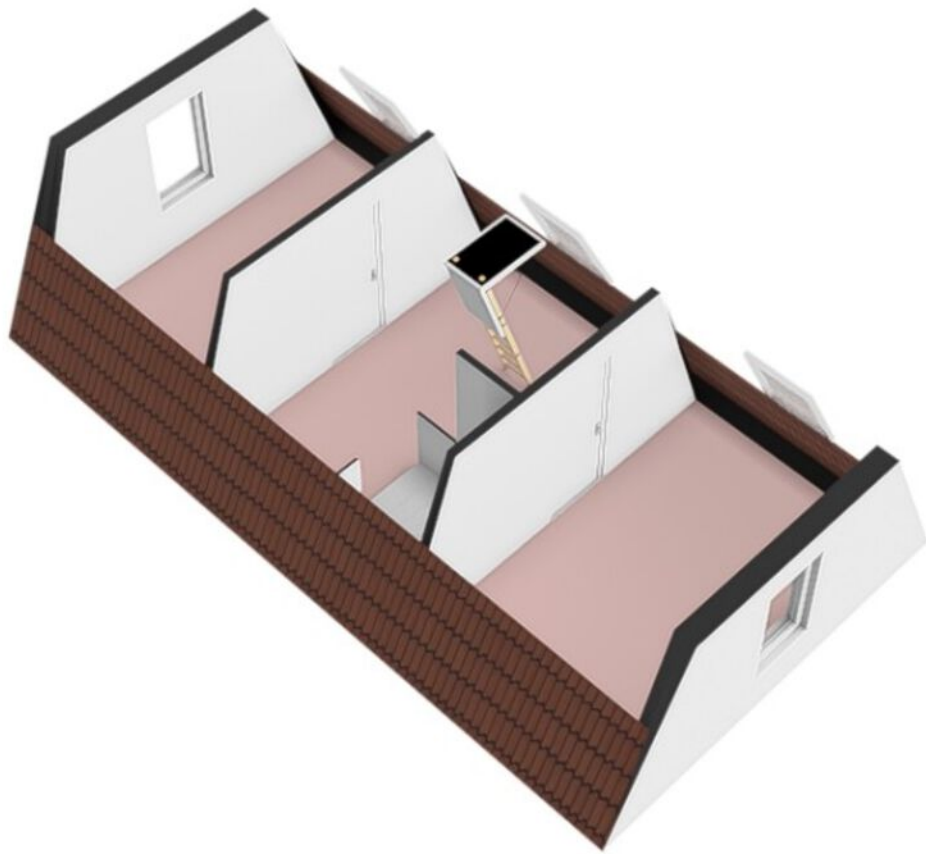
Tweede verdieping

Tweede Verdieping



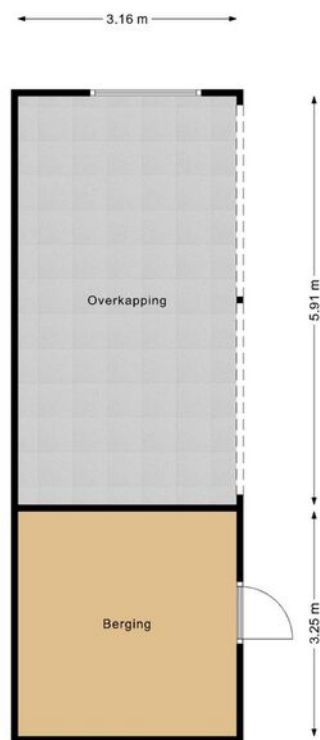
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping 3D



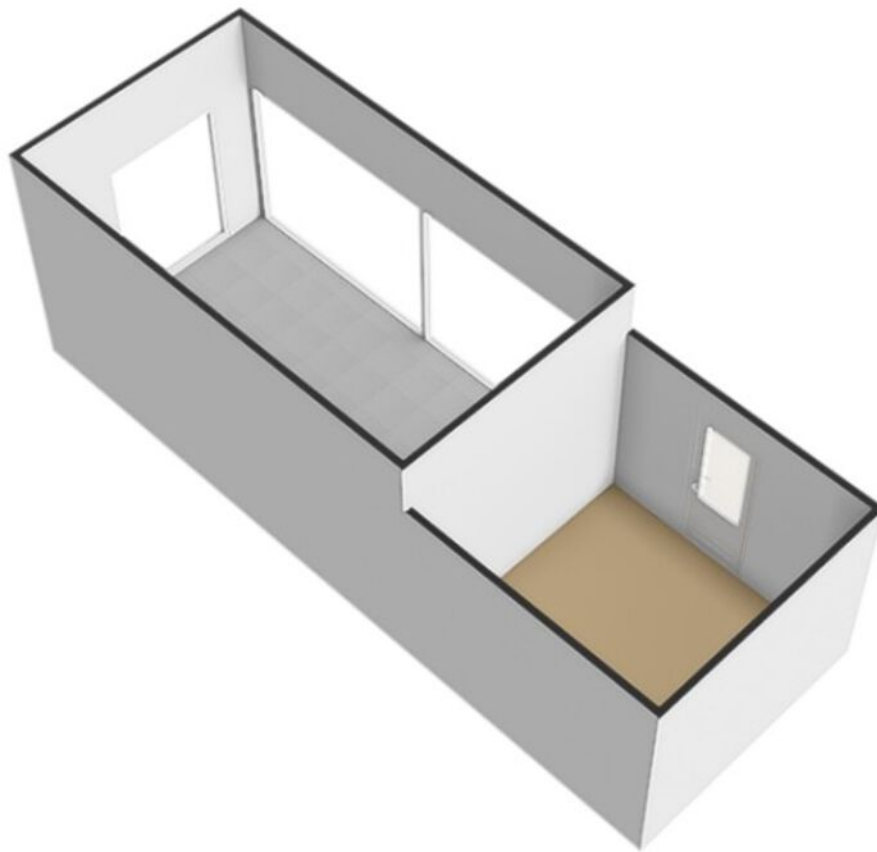
Berging

Berging



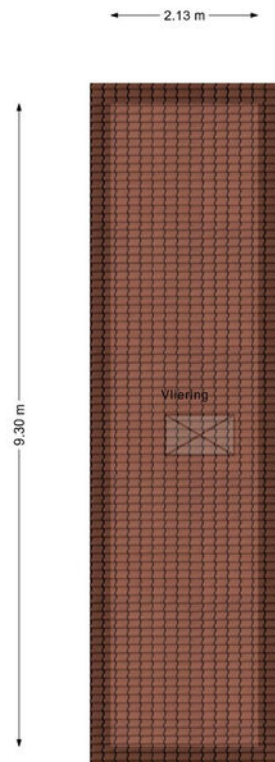
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging 3D



Vliering

Vliering



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

Vliering 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: JSB



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 AX

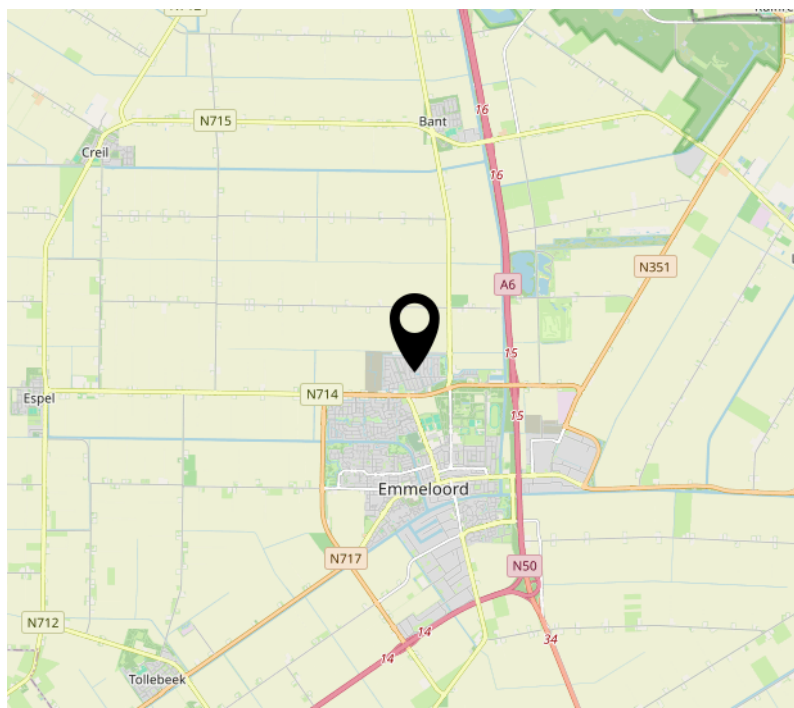
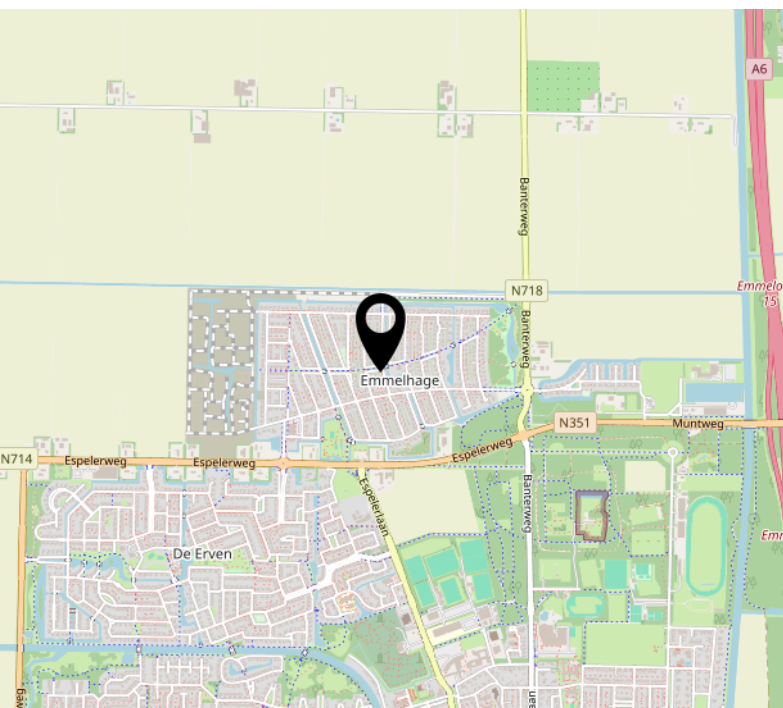
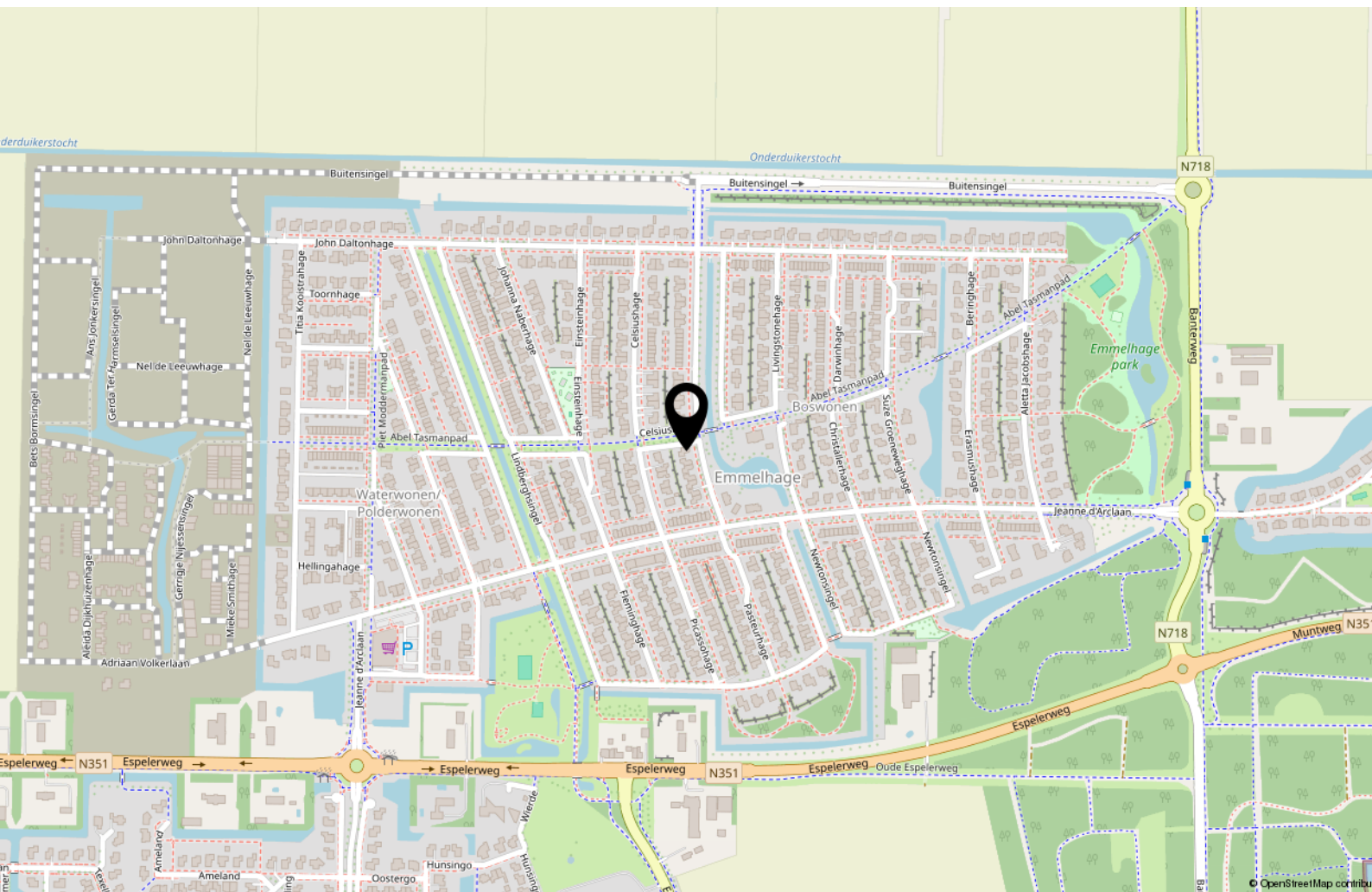
Perceel 322

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2025
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



Bekijk deze woning online!

<https://webpace.yisual.com/jameswattsingel13>



James Wattsingel 13, 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