



MASTEBROEK
MAKELAARDIJ

Mooie starterswoning
in de Zuidert!

EMMELOORD
Warderhof 9

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 295.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1980
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	140 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	102 m ²
Inhoud	352 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	6 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Kenmerken & specificaties

Ligging

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Nefti
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja

Kenmerken & specificaties

Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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

Superfijne starterswoning in De Zuidert met heerlijke tuin, overkapping en parkeren om de hoek!

Warderhof 9 in Emmeloord biedt alles wat een gezin zoekt: ruimte, comfort, een veilige buurt én voorzieningen dichtbij. Met een woonoppervlakte van 102 m², een inhoud van 352 m³ en een perceeloppervlakte van 140 m², biedt deze woning alle ruimte die je nodig hebt.

Emmeloord

Emmeloord is de bruisende 'hoofdstad van de polder' met een compleet aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen. Denk aan een bioscoop, theater, sportfaciliteiten, diverse medische praktijken, alle soorten middelbare scholen en een rijk kerkenaanbod.

Voor ontspanning wandelt u zo het Emmelerbos in of bezoekt u het nabijgelegen Werelderfgoed Schokland, natuurpark Netl, recreatiegebied Wellerwaard of de golfclub van Emmeloord. De ligging is centraal: via de A6 en N50 rijdt u binnen een uur naar Amsterdam, Utrecht, Groningen of Leeuwarden. Zwolle, Kampen en Lelystad zijn zelfs binnen een half uur bereikbaar. Ook is er een centraal busstation met verbindingen in alle richtingen

De Zuidert

De Zuidert is een geliefde wijk bij gezinnen: rustig, groen en voorzien van een eigen buurtwinkelcentrum.

De speeltuin om de hoek is een verlengde van je achtertuin. Basisscholen, kinderopvang en het centrum van Emmeloord zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

De woning

Deze woning is een tussenwoning uit 1976 die ligt aan een rustige straat met een speelparkje en basisscholen in de buurt. Zeer kindvriendelijk dus.

Het woonoppervlak bedraagt 102 m² en het huis staat op een perceel van 140m².

Achter de woning ligt een gezamenlijk parkeerterrein.

Op de begane grond vind je de gerenoveerde keuken en een gezellige en lichte doorzonwoonkamer.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers van verschillende afmetingen en een nette badkamer.

De zolderverdieping heeft naast de voorzolder nog een praktische 4^e slaapkamer.

De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, dak- en muurisolatie en heeft Energielabel B.

Buitenruimte

De achtertuin ligt op het oosten waar je kunt genieten van de ochtend- en middagzon. Heerlijk genieten zonder de hitte van de avondzon! Door de onderhoudsvriendelijke inrichting heb je er weinig werk, maar er wél veel plezier van. De vrijstaande stenen berging biedt ruimte voor fietsen, speelgoed en tuingereedschap.

Aan de voorkant geniet je in de voortuin van de avondzon.

Indeling woning

Begane grond:

- Hal met meterkast en vaste trap naar de eerste verdieping
- Toiletruimte
- Doorzonwoonkamer met laminaat vloer
- Open keuken (in 2023 gerenoveerd) met diverse inbouwapparatuur en trapkast.
- Overkapping

Eerste verdieping:

- Overloop met vaste trap naar zolder
- Drie in grootte variërende slaapkamers (waarvan 1 met groot vernieuwd dakraam)
- Badkamer voorzien van tweede toilet, wastafel met badkamermeubel, douchecabine (2023)

Tweede verdieping (zolder):

- Voorzolder met Cv ketel (2022), opstelling voor wasmachine en droger en een mechanische ventilatie unit
- Ruime 4^e slaapkamer met groot dakraam

Pluspunten in één oogopslag

- 4 volwaardige slaapkamers, waaronder een ruime zolderkamer met groot dakraam
- Kindvriendelijke woonwijk De Zuidert, speeltuin op nog geen minuut lopen
- Nette keuken en badkamer
- Ruime achtertuin op het oosten én voortuin op het westen
- Volledig voorzien van dubbel glas, dak- en muurisolatie
- Cv-ketel uit 2022 (Nefit)
- Basisscholen, kinderopvang en winkelcentrum op loopafstand

Benieuwd naar deze fijne gezinswoning? Neem contact op voor een bezichtiging!

















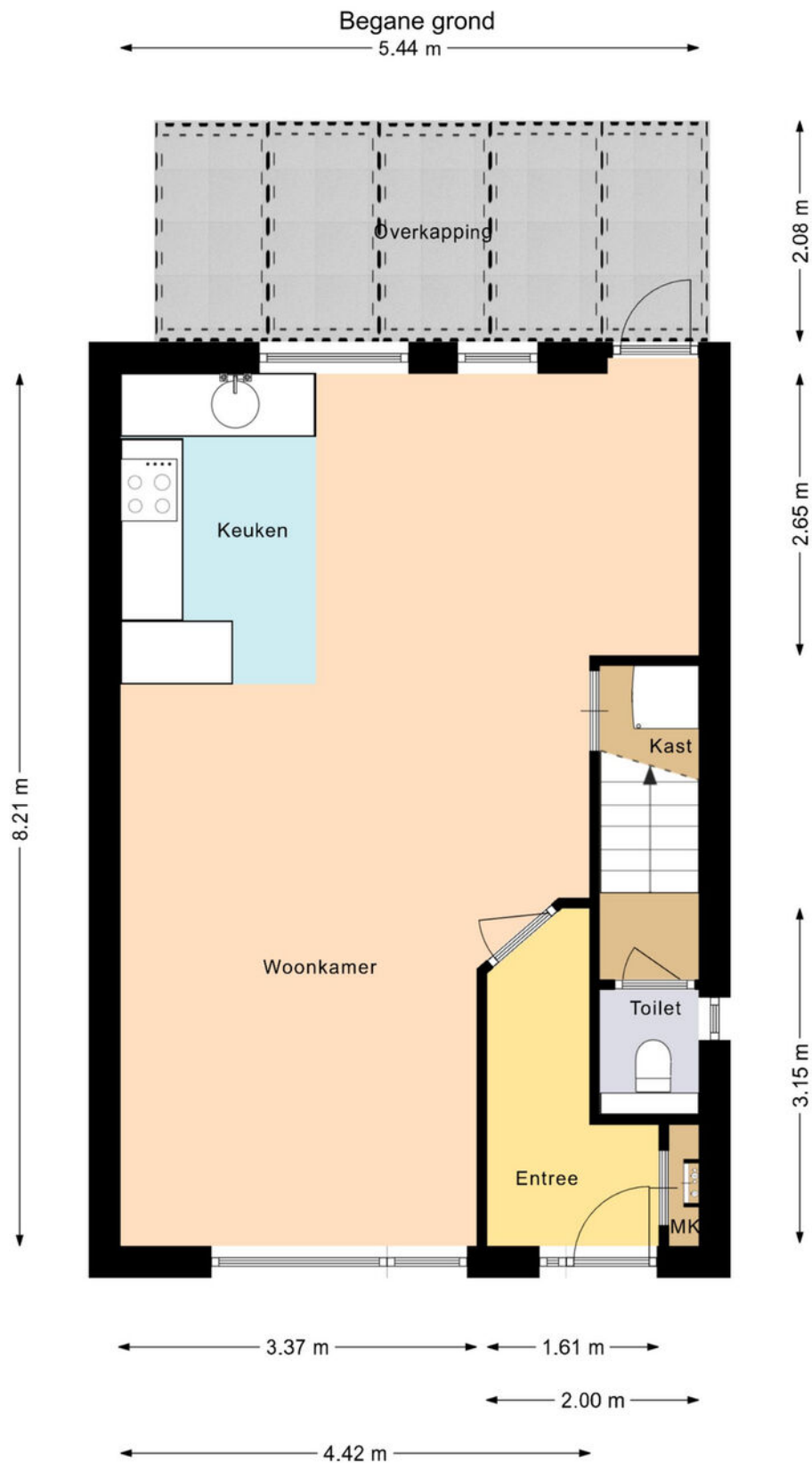






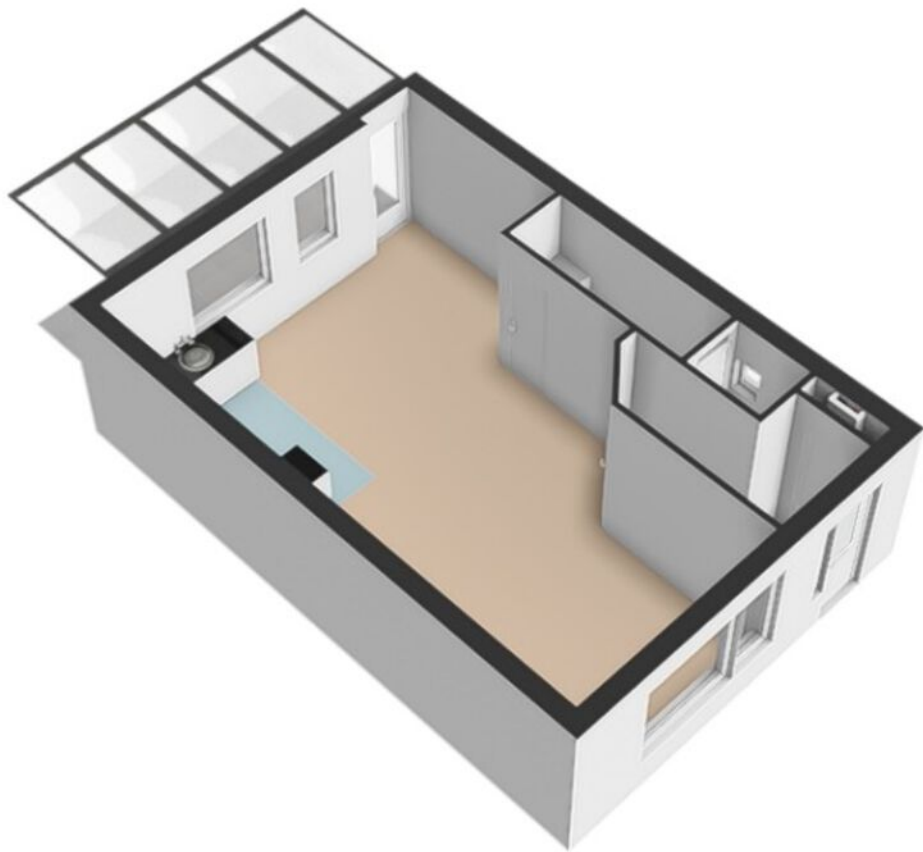


Begane grond



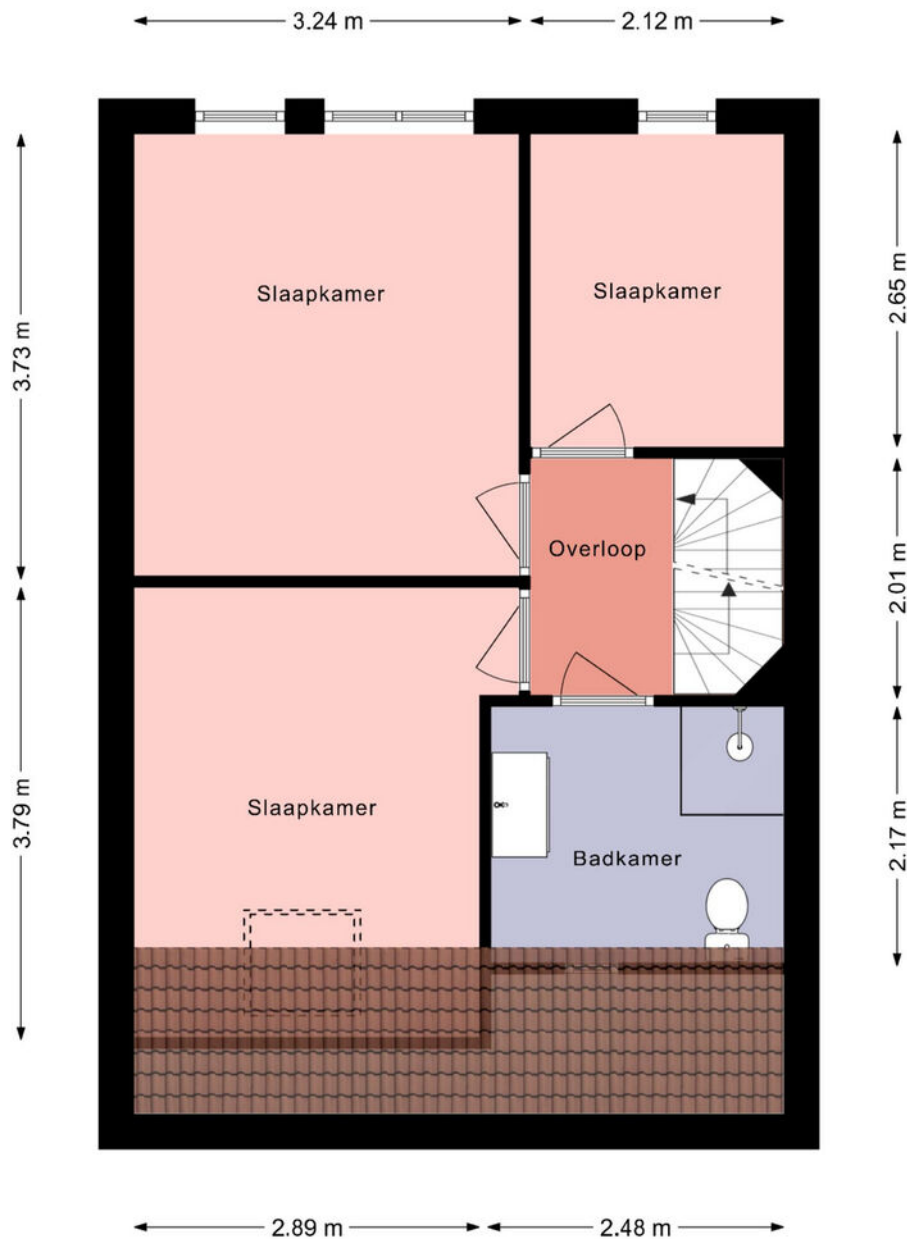
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond 3D



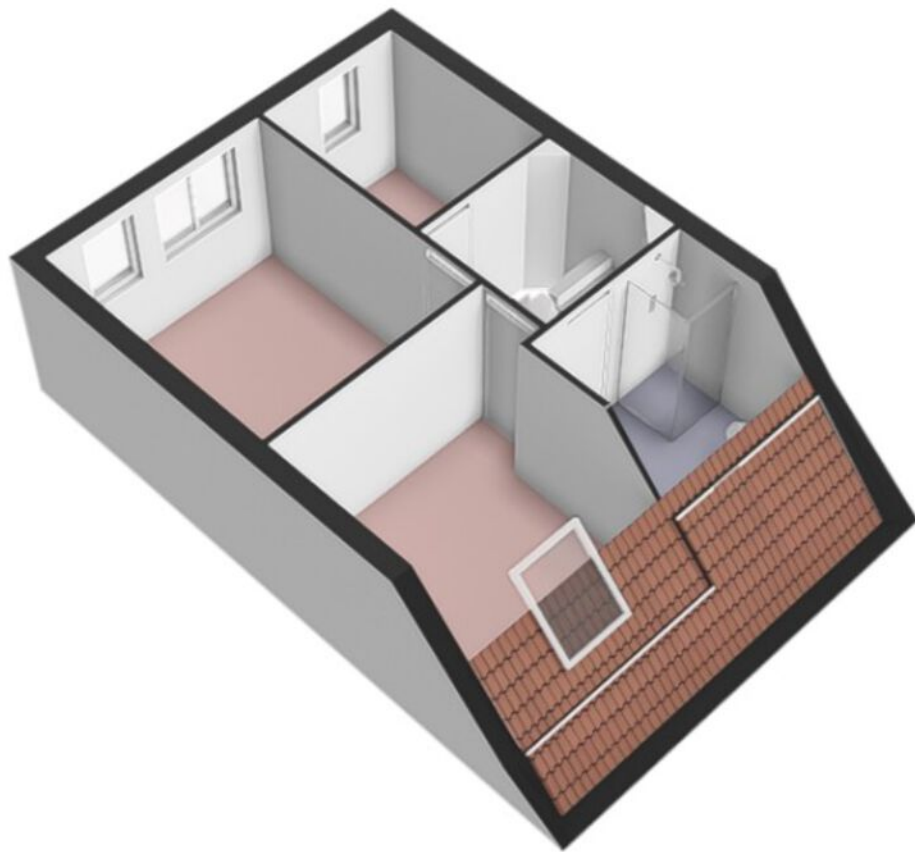
1e verdieping

Eerste verdieping



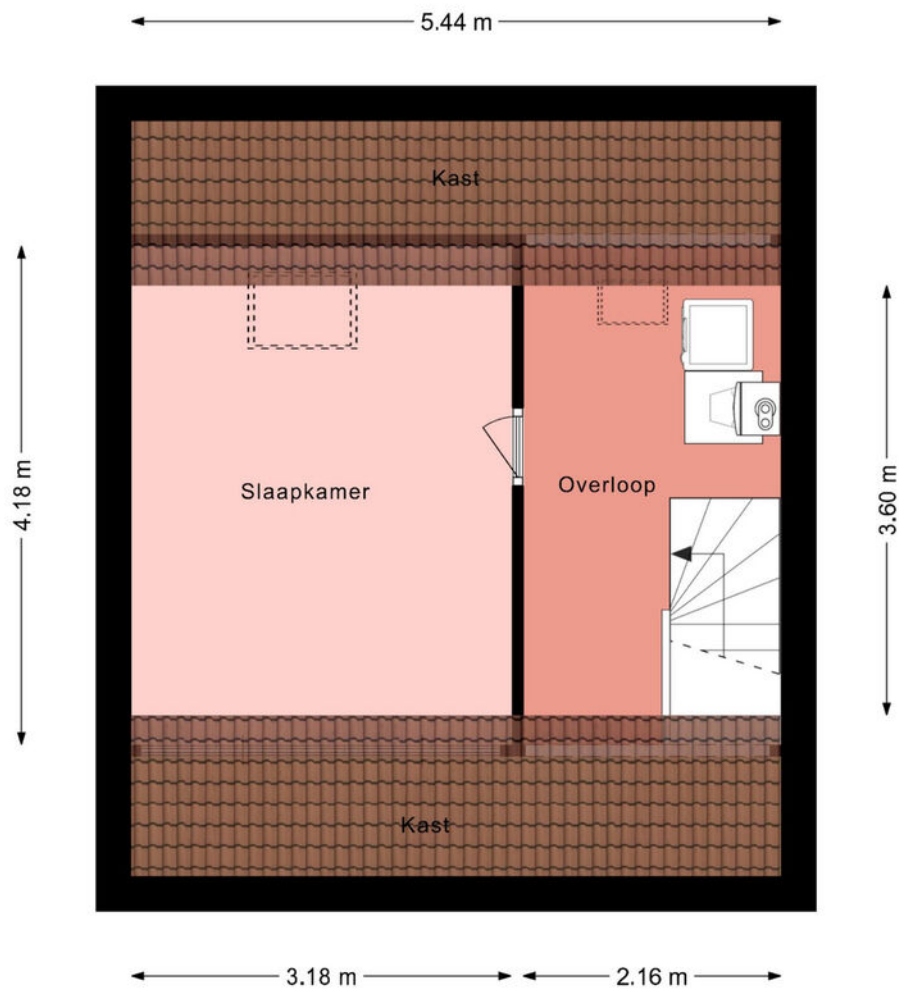
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping 3D



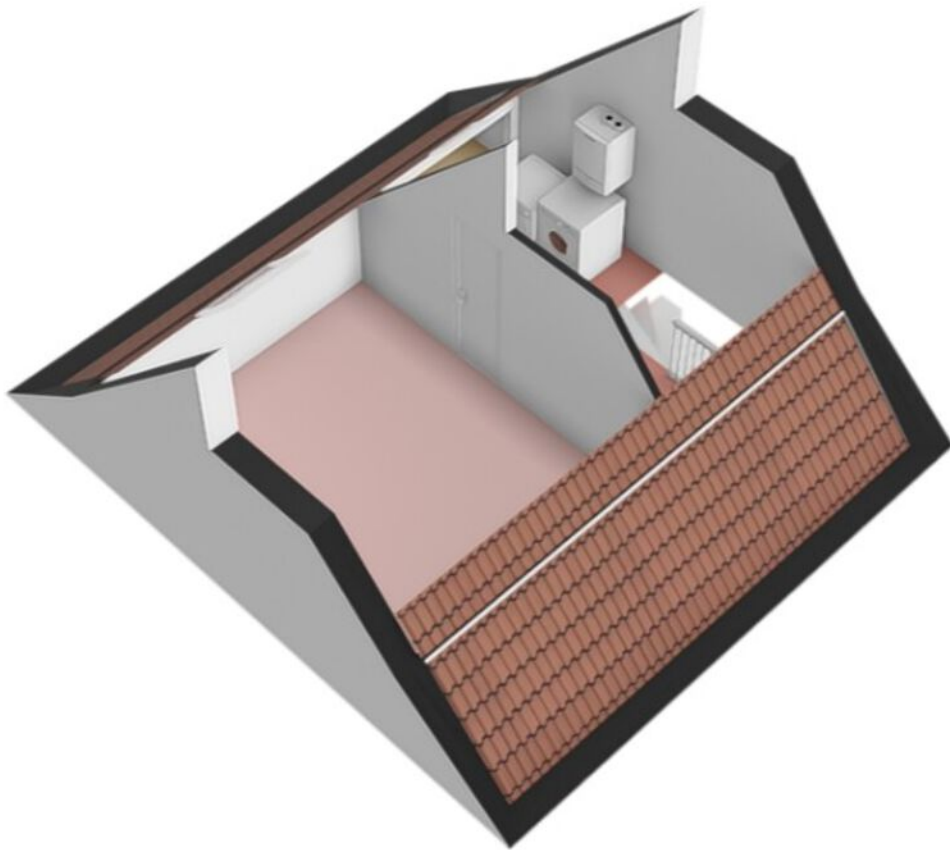
2e verdieping

Tweede verdieping

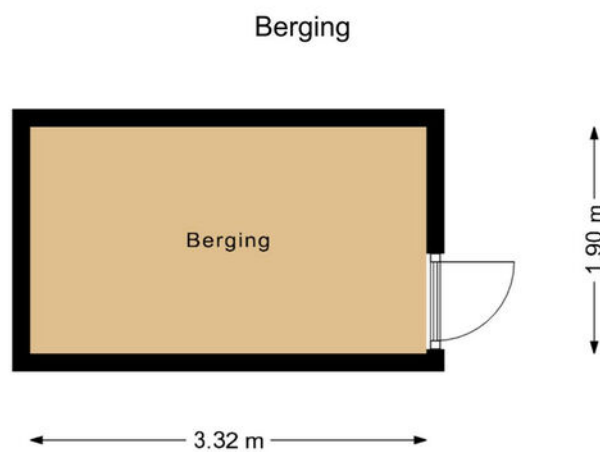


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping 3D

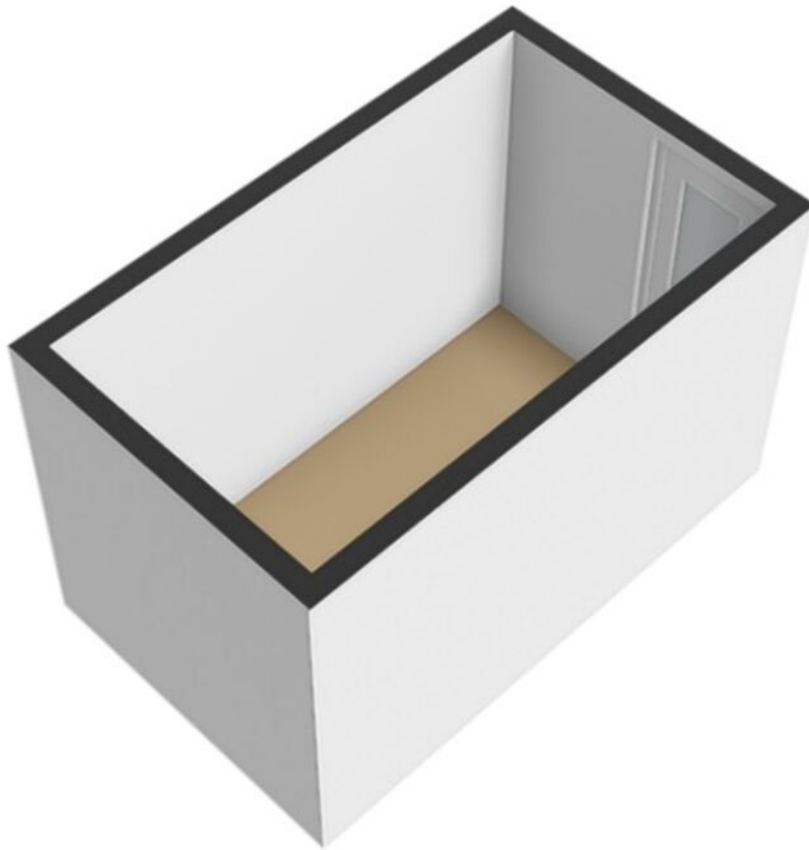


Berging



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

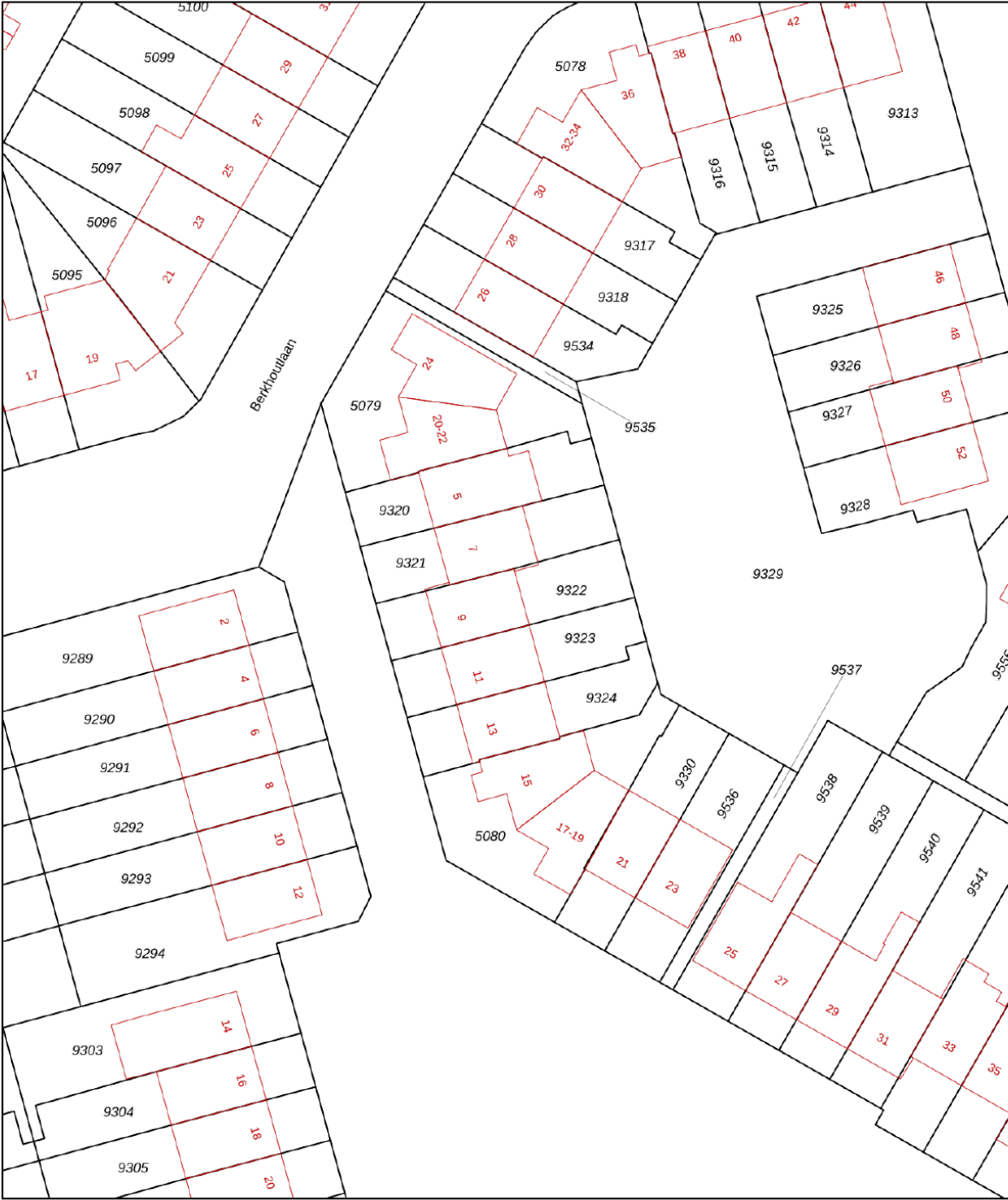
Berging 3D



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 AZ

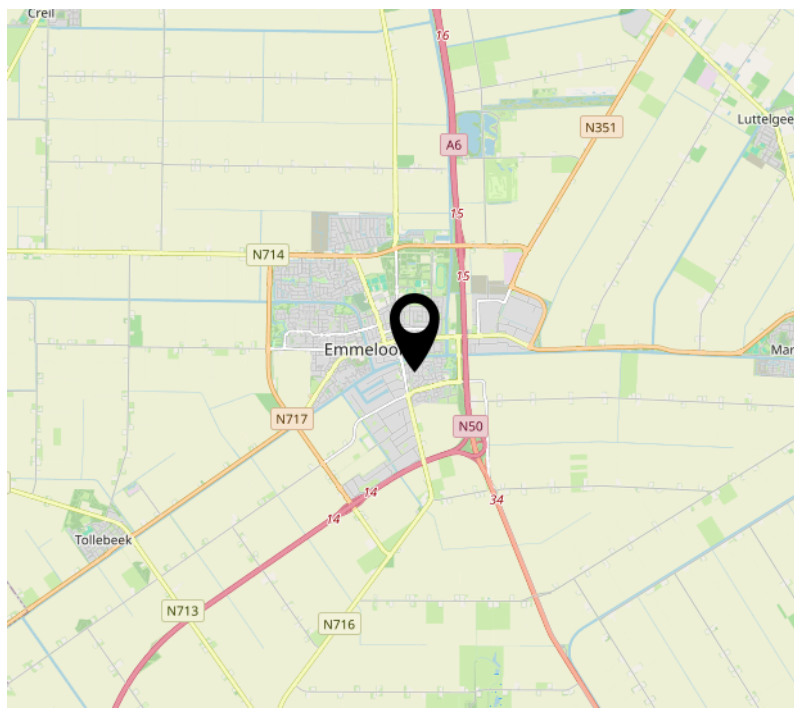
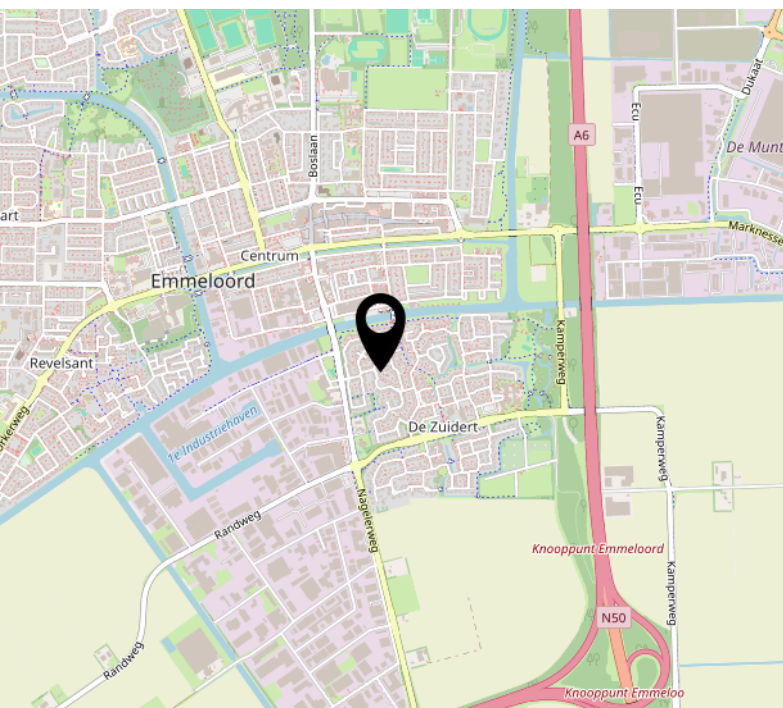
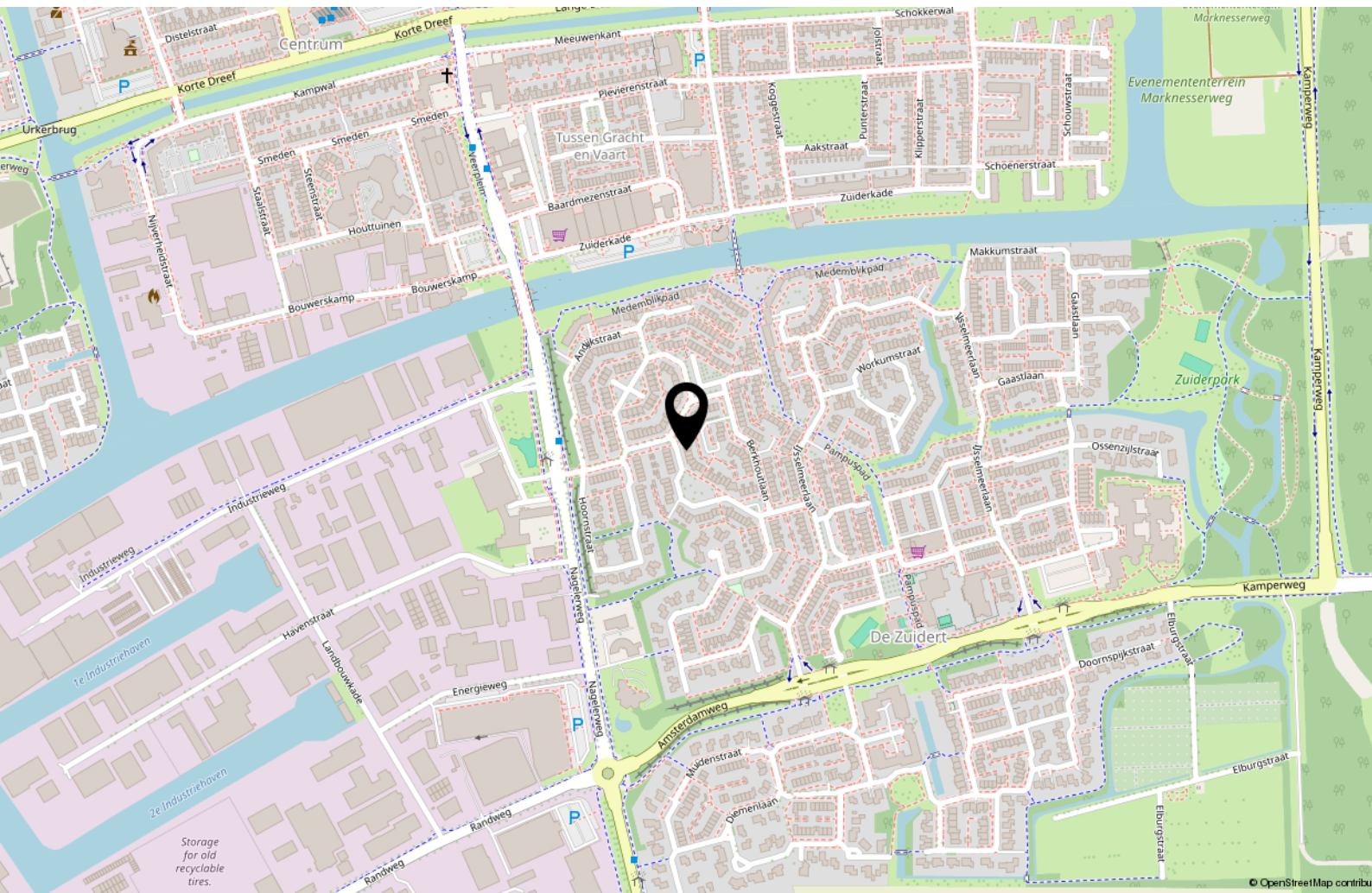
Perceel 9322

kadaster

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart

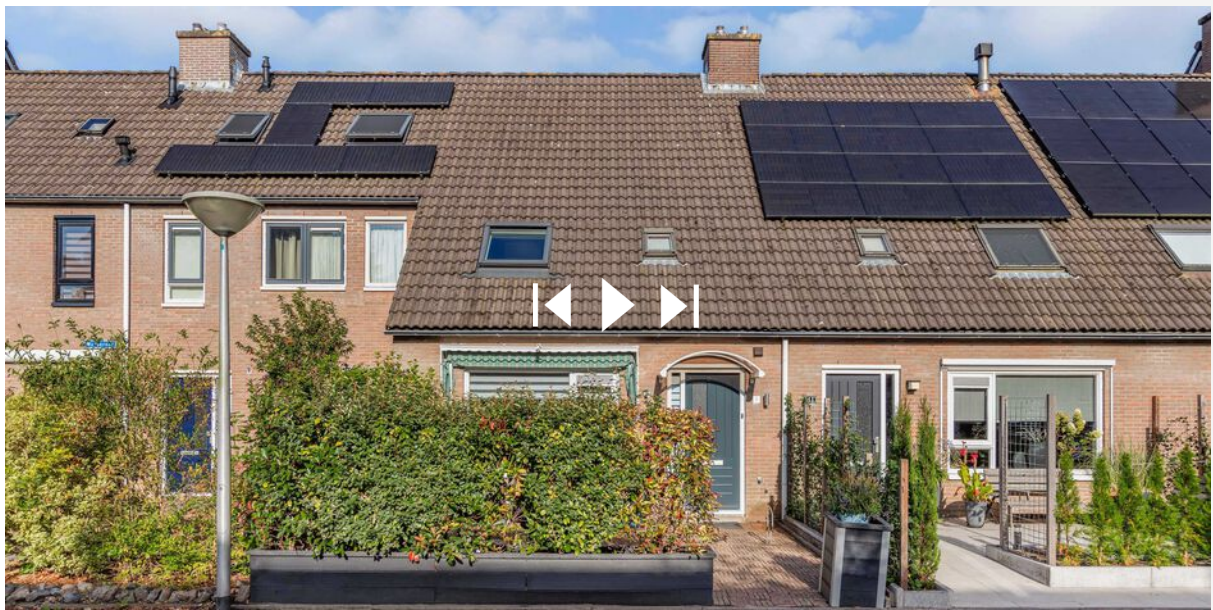


Bekijk deze woning online!

<https://webpace.yisual.com/warderhof9>



Warderhof 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