



MASTEBROEK

MAKELAARDIJ



Karakteristieke 2-
onder-1-kapwoning

EMMELOORD
Graafschap 32

Kenmerken & specificaties

Overdracht

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

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1992
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Dwarskap
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Gedeeltelijk dubbel glas Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	352 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	133 m ²
Inhoud	539 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	20 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²

Indeling

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

Tuin

Kenmerken & specificaties

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

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Warmtepomp
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja

Kadastrale gegevens

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

Prachtige karakteristieke en ruime 2-onder-1-kapwoning met garage in De Erven!

Omschrijving

Mooie ruime 2-onder-1-kap woning met aangebouwde garage, zonnepanelen, balkon en grote oprit aan de Graafschap 32 in Emmeloord. Dit betreft een karakteristiek model met dwarskap. Deze woning ligt aan een rustige straat in De Erven. De Erven is een populaire woonwijk met weinig verkeer en veel groen. Deze wijk 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 2-onder-1-kapwoning met dwarskap en aangebouwde garage.

De woonoppervlakte is 133 m² en de inhoud is 539 m³. De woning staat op een kavel van 352 m².

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Via de eetkamer kom je in de halfopen keuken.

Via de aangrenzende bijkeuken kun je ook naar de garage.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, een overloop en een ruime badkamer.

Op de tweede verdieping is nog een slaapkamer aanwezig en een grote overloop. Deze verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Vanwege de knieschotten is hier erg veel bergruimte en er is eventueel de mogelijkheid om nog een slaapkamer te creëren.

De houten kozijnen zijn dit jaar geschilderd. Beneden is er dubbel glas, op de 1^e verdieping en zolder is het enkel glas. Verder is dit huis volledig geïsoleerd en heeft het een hybride warmtepomp en Energielabel A.

Buiten

De ruime tuin is keurig aangelegd en goed onderhouden. De achtertuin ligt op het noorden, er zijn meerdere plekjes ingericht om lekker in de ochtend- of avondzon te zitten. Aan de zijkant is ook een stuk tuin waarmee je buitenom naar de voorzijde van de woning kunt gaan. Voor de garage is een oprit aanwezig waarop je twee auto's kunt parkeren. In de straat is er ook nog genoeg parkeergelegenheid.

Indeling woning

Begane grond:

- Hal met meterkast, garderobe en trapopgang naar de 1e verdieping.
- Modern toilet
- Doorzon woonkamer
- Halfopen keuken met diverse inbouwapparatuur
- Bijkeuken met wasmachine- en -droger aansluiting
- Garage bereikbaar, ook binnendoor bereikbaar

1^e verdieping:

- Overloop met vaste trap naar zolder en vaste kast
- Drie slaapkamers, waarvan één met balkon
- Ruime badkamer

Zolder

- Grote overloop/voorzolder met CV (Intergas 2020) en hybride warmtepomp (Remeha 2023)
- 4^e slaapkamer
- Mogelijkheid om nog een 5^e slaapkamer te realiseren

Kenmerken/pluspunten van deze woning

- Bouwjaar 1992
- Ruime 2-onder-1-kapwoning
- Garage met ruime oprit
- Ruime achtertuin
- Grote badkamer
- 4 slaapkamers (mogelijkheid 5)
- Recent buitenschilderwerk
- 12 zonnepanelen
- Hybride warmtepomp
- Energielabel A











































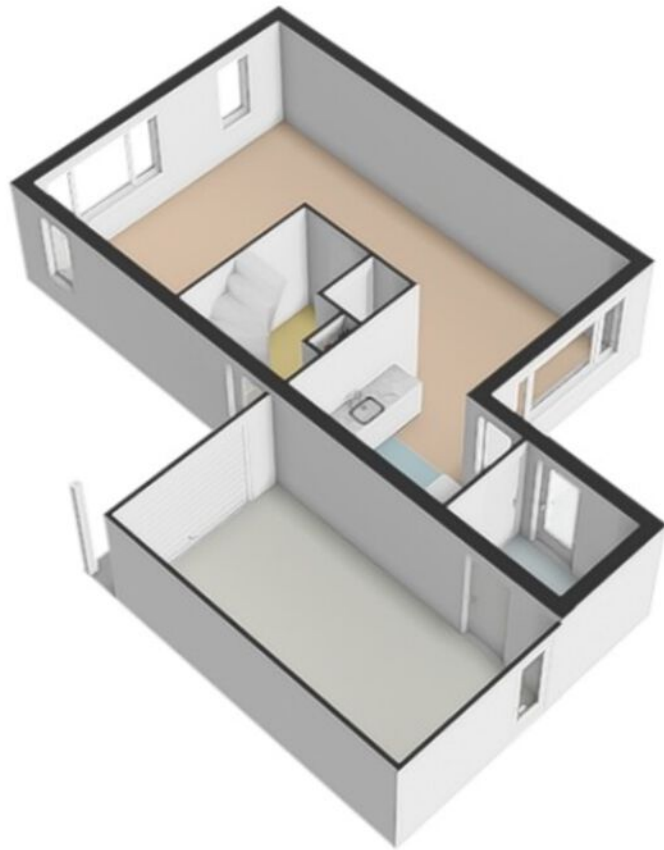


Begane grond



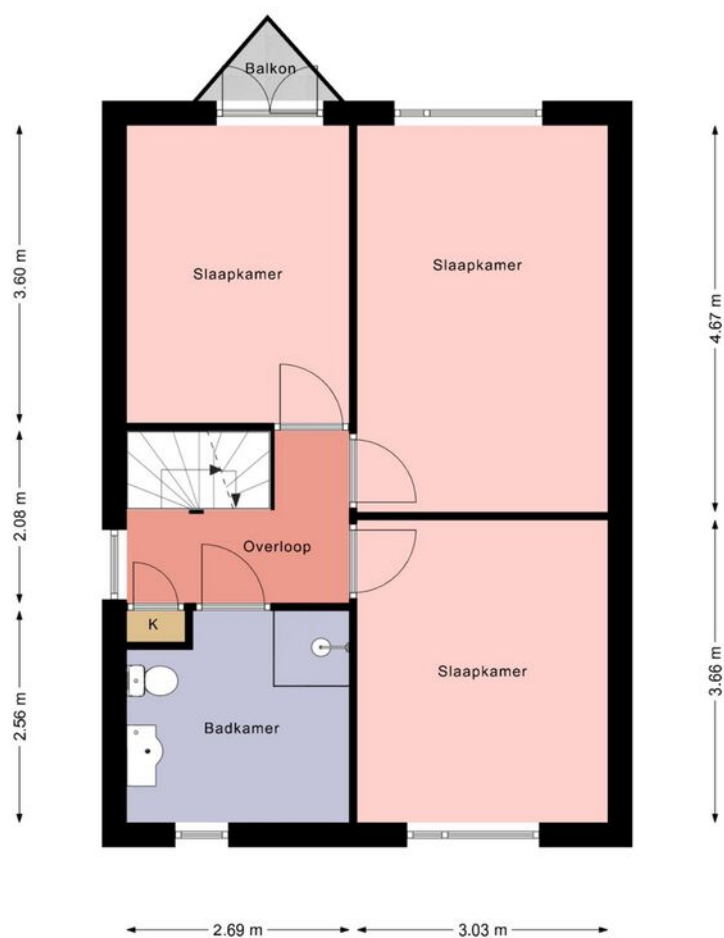
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond 3D



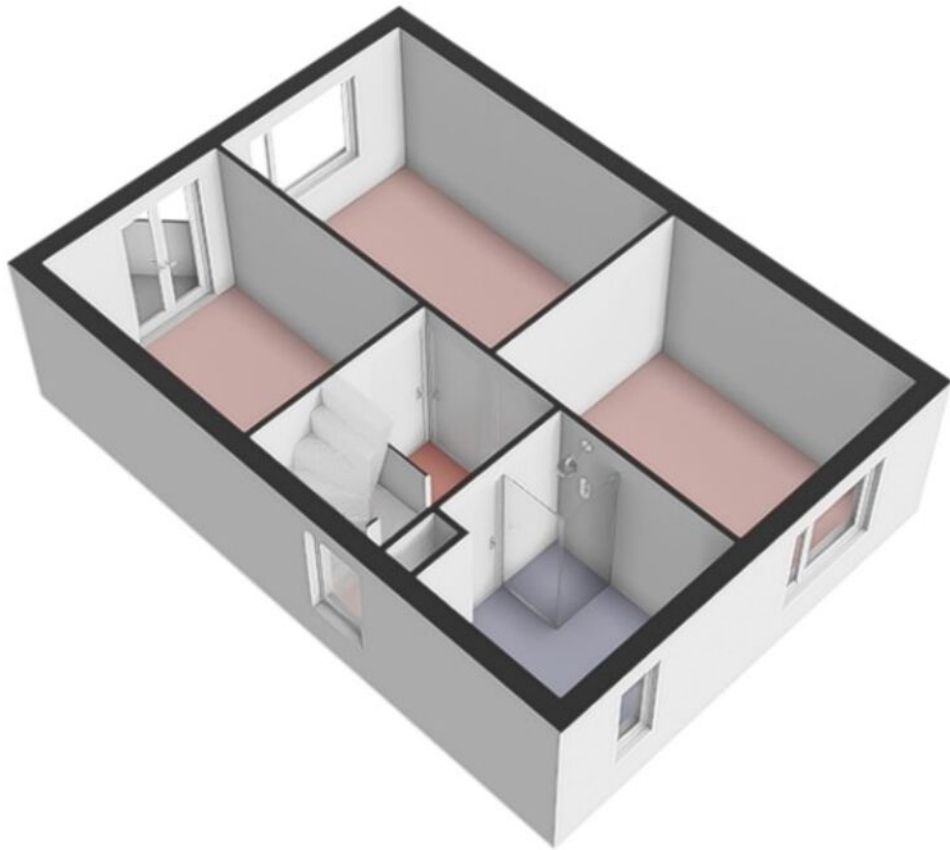
1e Verdieping

1e Verdieping



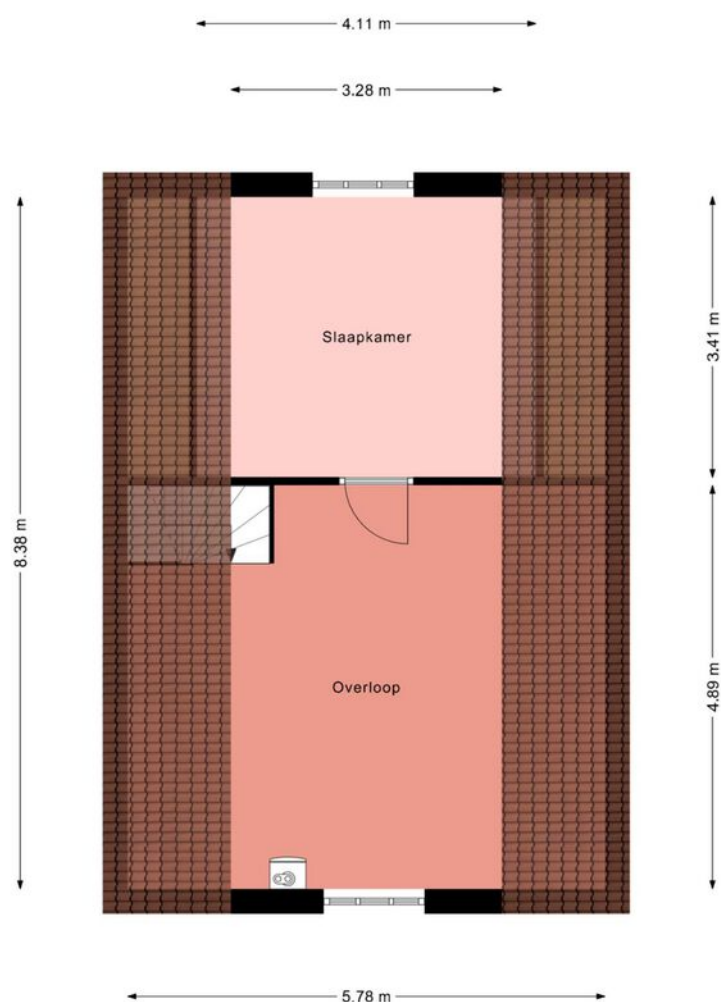
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

1e Verdieping 3D



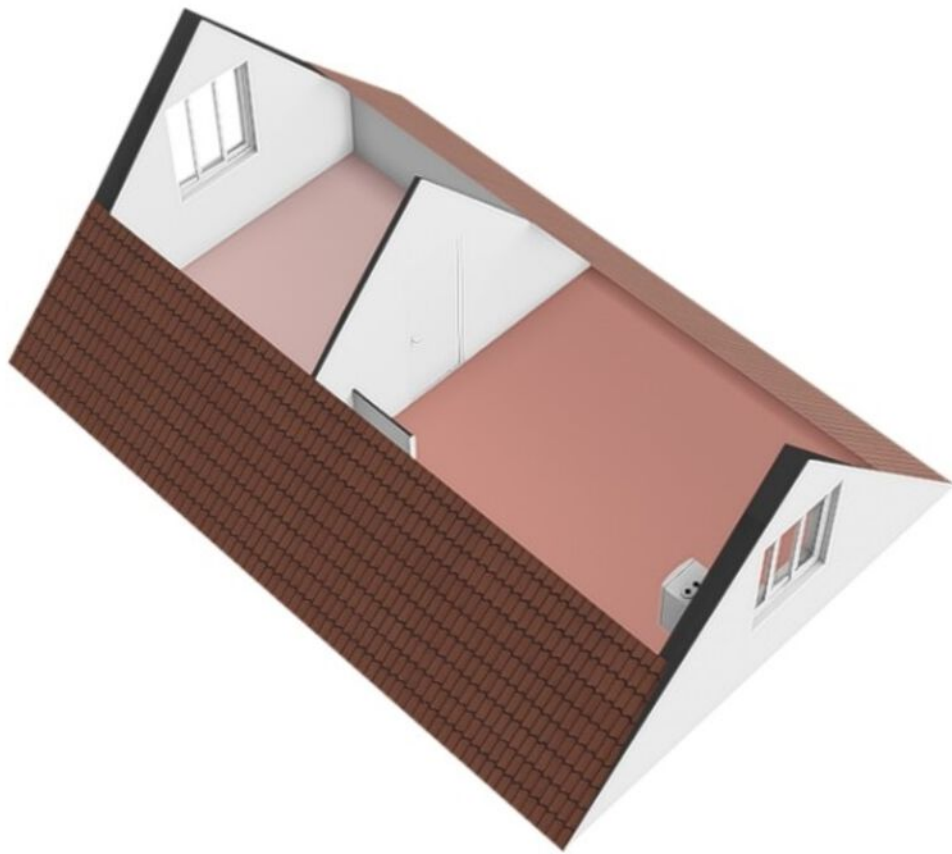
2e Verdieping

2e Verdieping



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

2e Verdieping 3D



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

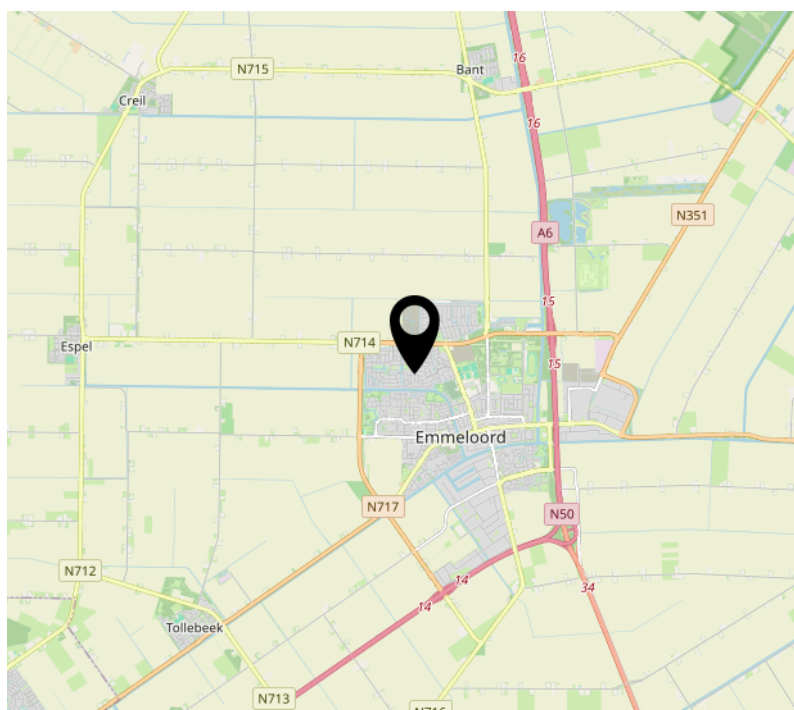
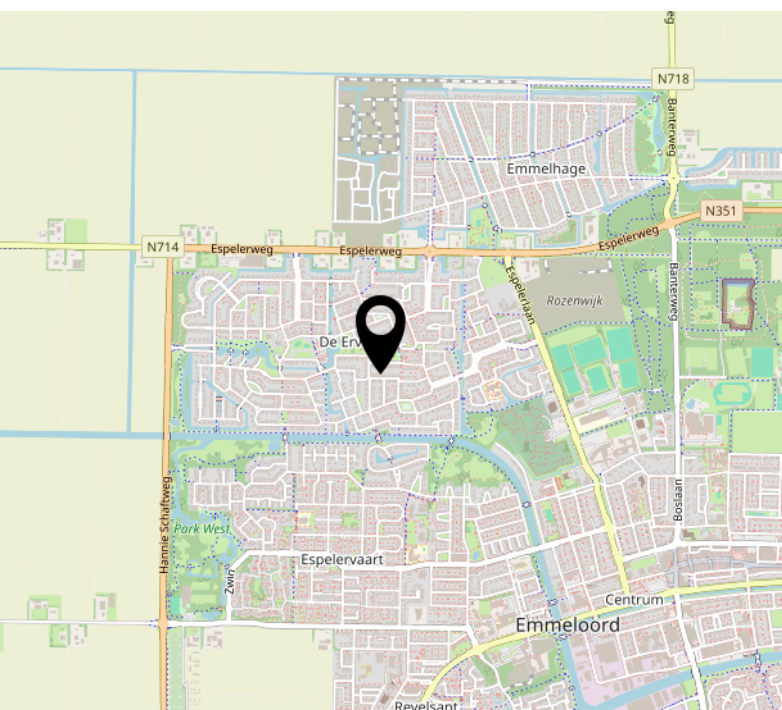
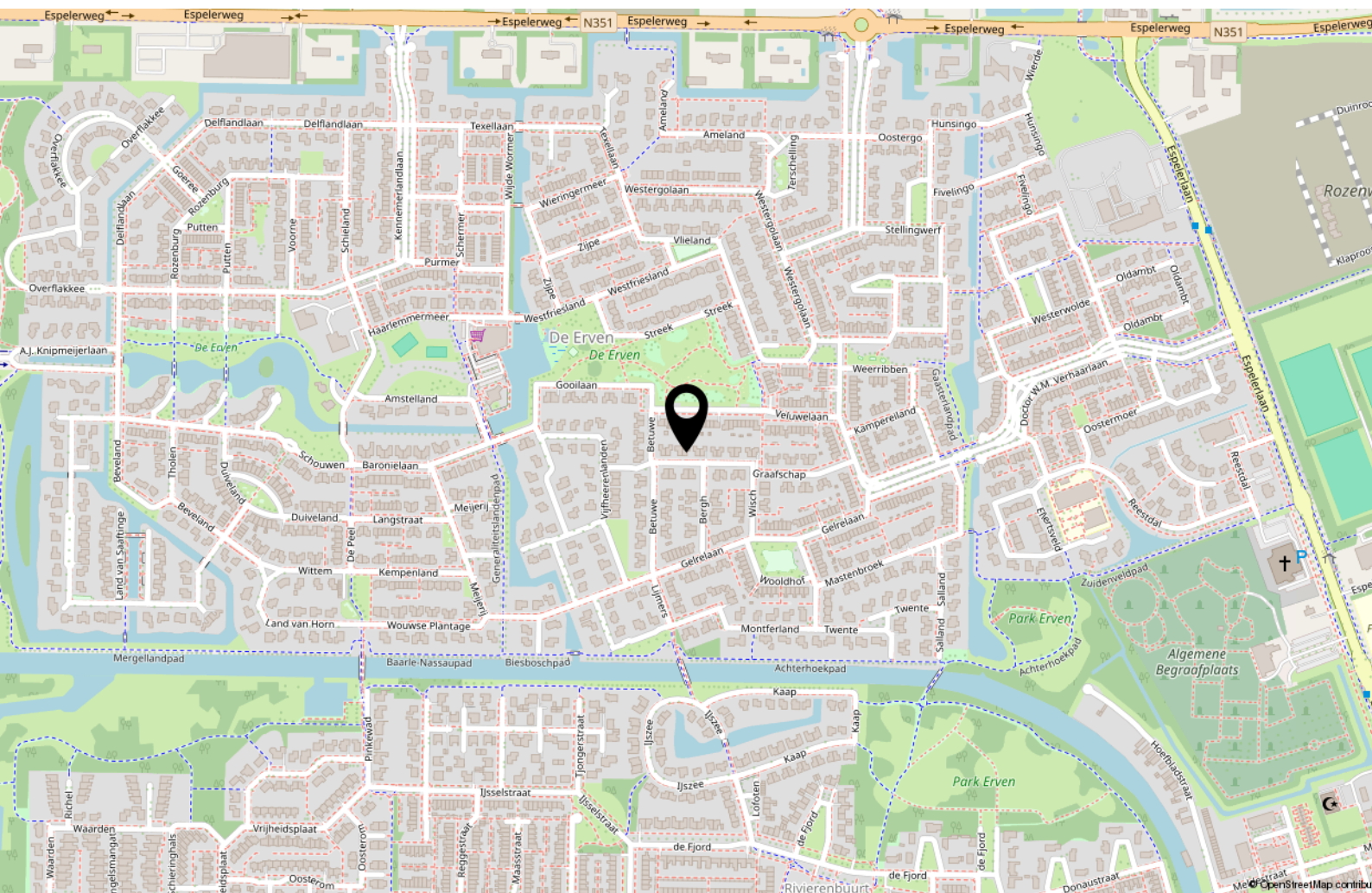
Perceel 6844

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 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

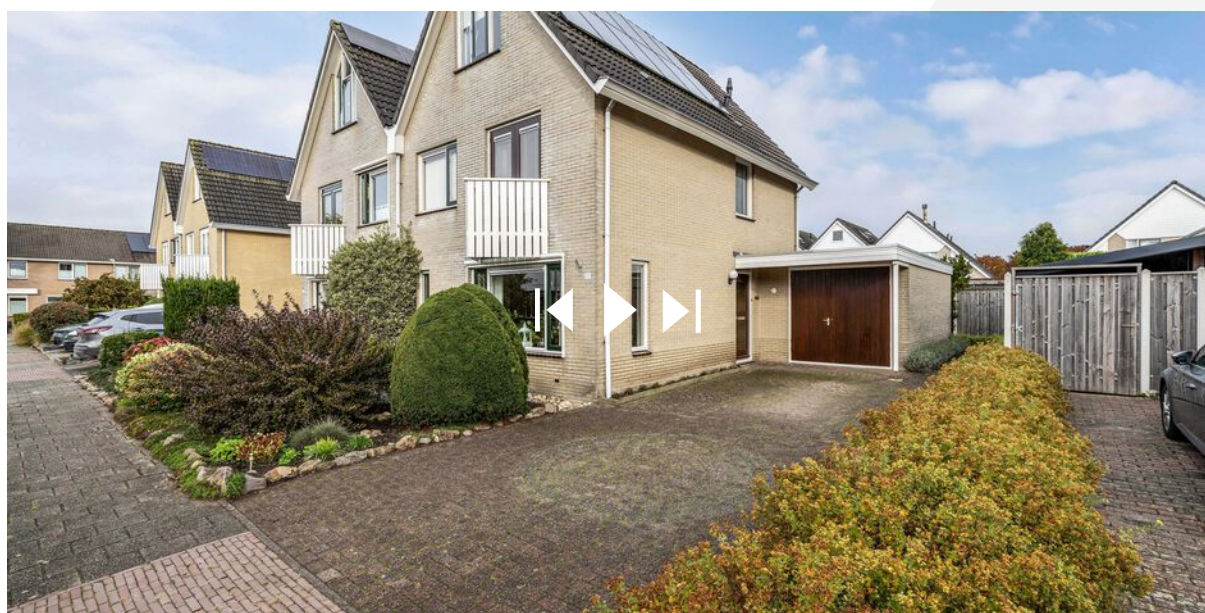


Bekijk deze woning online!

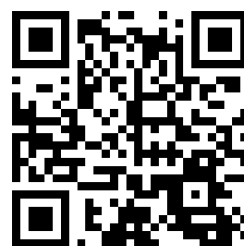
graafschap32.nl



Graafschap 32, 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