



**MASTEBROEK**

MAKELAARDIJ

Wonen met permanent  
vakantiegevoel!

EMMELOORD  
Het Waterland 54

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 487.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2002
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	532 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	132 m <sup>2</sup>
Inhoud	525 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	18 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17 m <sup>2</sup>

## Indeling

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

## Tuin

Type	Voortuin
------	----------

# Kenmerken & specificaties

Oriëntering	Noorden
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Staat	Normaal

## **Energieverbruik**

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

## **CV ketel**

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## **Uitrusting**

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

## **Kadastrale gegevens**

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

# Wonen met een permanent vakantiegevoel!

Royale 2-onder-1-kapwoning met ruime zonnige tuin, garage en 4e slaapkamer mogelijk, met schitterende ligging in de populaire wijk het Waterland in Emmeloord.

Op zoek naar een gezinswoning met écht ruimte, zowel binnen als buiten? Deze 2-onder-1-kapwoning aan Het Waterland 54 biedt een diepe zonnige tuin, drie (mogelijk vier) slaapkamers en een rustige, kindvriendelijke ligging.

Met een woonoppervlakte van ca. 132 m<sup>2</sup> en een inhoud van ca. 525 m<sup>3</sup> is dit een woning waar je als gezin comfortabel kunt wonen én doorgroeien.

De woning is keurig onderhouden en direct bewoonbaar.

De ligging in het Waterland zorgt voor een permanent vakantiegevoel.

## Emmeloord

Het Waterland is een rustige, waterrijke wijk, die grenst aan het Emmelerbos, met een actieve buurtvereniging. In de straat is alleen bestemmingsverkeer, wat zorgt voor veel rust en veiligheid. Voor kinderen zijn er een speeltuin en voetbalveldje dichtbij, en voor ouders alle voorzieningen die Emmeloord te bieden heeft: winkels, sportclubs en medische zorg. De woning ligt op korte afstand van zowel basisscholen als middelbare scholen – ideaal voor opgroeiende kinderen.

Daarnaast is recreatieplas Wellerwaard vlakbij: een fijne plek om te wandelen, fietsen of in de zomer te zwemmen.

Met de A6 en N50 om de hoek sta je binnen 30 minuten in Zwolle, Kampen of Lelystad, en binnen een uur in Amsterdam of Utrecht.

## De woning

Via de hal betreed je de woning. De lichte woonkamer met erker aan de voorzijde zorgt voor een prettige sfeer en veel daglicht, terwijl de eethoek aan de achterzijde dankzij de schuifpui in directe verbinding staat met de tuin. Hier lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over – ideaal voor lange zomerdagen, terwijl kinderen vrij kunnen spelen in de tuin.

De open keuken is functioneel ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken en badkamer dateren uit het bouwjaar, wat deze woning juist interessant maakt voor kopers die hun eigen stijl willen doorvoeren – zonder direct in een grote verbouwing te zitten.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een complete badkamer.

De ruime zolderverdieping met dakraam en airco biedt volop mogelijkheden. Momenteel is deze in gebruik als thuiswerkplek, maar ook een volwaardige vierde slaapkamer, gym of hobbyruimte is prima mogelijk!

## Buitenruimte

De woning staat op een royaal perceel van 532 m<sup>2</sup> en biedt volop ruimte rondom. De achtertuin van ca. 270 m<sup>2</sup> ligt op het zuiden en is daarmee een ideale plek voor zonliefhebbers. Hier kunnen kinderen vrij spelen, terwijl je zelf onder de aangebouwde overkapping geniet van lange zomeravonden.

De voortuin van ca. 78 m<sup>2</sup> en de oprit zorgen voor een prettige afstand tot de straat en extra privacy.

Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde stenen garage van ca. 18 m<sup>2</sup> en parkeergelegenheid op eigen terrein.

## Indeling

### *Begane grond:*

- Voorzien van massief eikenhouten vloer, in 2025 opnieuw geschuurd en in de olie gezet
- Hal met meterkast en trapopgang
- Toiletruimte
- Lichte woonkamer met erker aan de voorzijde
- Eethoek met schuifpui naar de tuin

- Open keuken met inbouwapparatuur, waaronder een hoogwaardige stoomoven (Gaggenau, ter overname) en een recent vernieuwde inductiekookplaat.
- Aangebouwde stenen garage (ca. 18 m<sup>2</sup>), voorzien van wasbak en betonvloer

*Eerste verdieping:*

- Overloop
- Twee slaapkamers aan de voorzijde
- Eén slaapkamer aan de achterzijde
- Badkamer met ligbad/douche, toilet, dubbele wastafel en designradiator

*Tweede verdieping:*

- Ruime zolder met dakraam
- Opstelling cv-ketel, mechanische ventilatie en omvormer zonnepanelen
- Airco aanwezig
- Wasmachine- en drogeraansluiting
- Door binnenhuisarchitect ontworpen op maat gemaakte inbouwkast met enorm veel opbergruimte
- Bergruimte achter knieschotten

**Pluspunten / kenmerken**

- Schitterende ligging in populaire wijk het Waterland
- Ruime kavel van 532 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte 132 m<sup>2</sup>  
Inhoud 525 m<sup>3</sup>
- Woonkamer met erker en veel daglicht
- 3 slaapkamers, 4<sup>e</sup> slaapkamer mogelijk
- Energiezuinig wonen (energielabel A en 14 zonnepanelen in eigendom)
- Lage energielasten en toekomstbestendig
- Cv-installatie (2020) en mechanische ventilatie (2025)
- Diepe, zonnige achtertuin op het zuiden (ca. 270 m<sup>2</sup>) met overkapping
- Aangebouwde stenen garage van ca. 18 m<sup>2</sup> en parkeren op eigen terrein
- Rustige, kindvriendelijke ligging met alleen bestemmingsverkeer
- Nabij scholen, voorzieningen en natuur (Emmelerbos en Wellerwaard)
- Ruime zolder met mogelijkheid tot vierde slaapkamer of werkplek

Deze woning biedt een uitstekende combinatie van ruimte, ligging en toekomstmogelijkheden. Een ideale plek voor (jonge) gezinnen en doorstromers die comfortabel willen wonen in een rustige, groene omgeving, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Zie jij jezelf hier al wonen? Wil je ook het permanente vakantiegevoel ervaren? Plan dan een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte, rust en mogelijkheden van deze woning.













































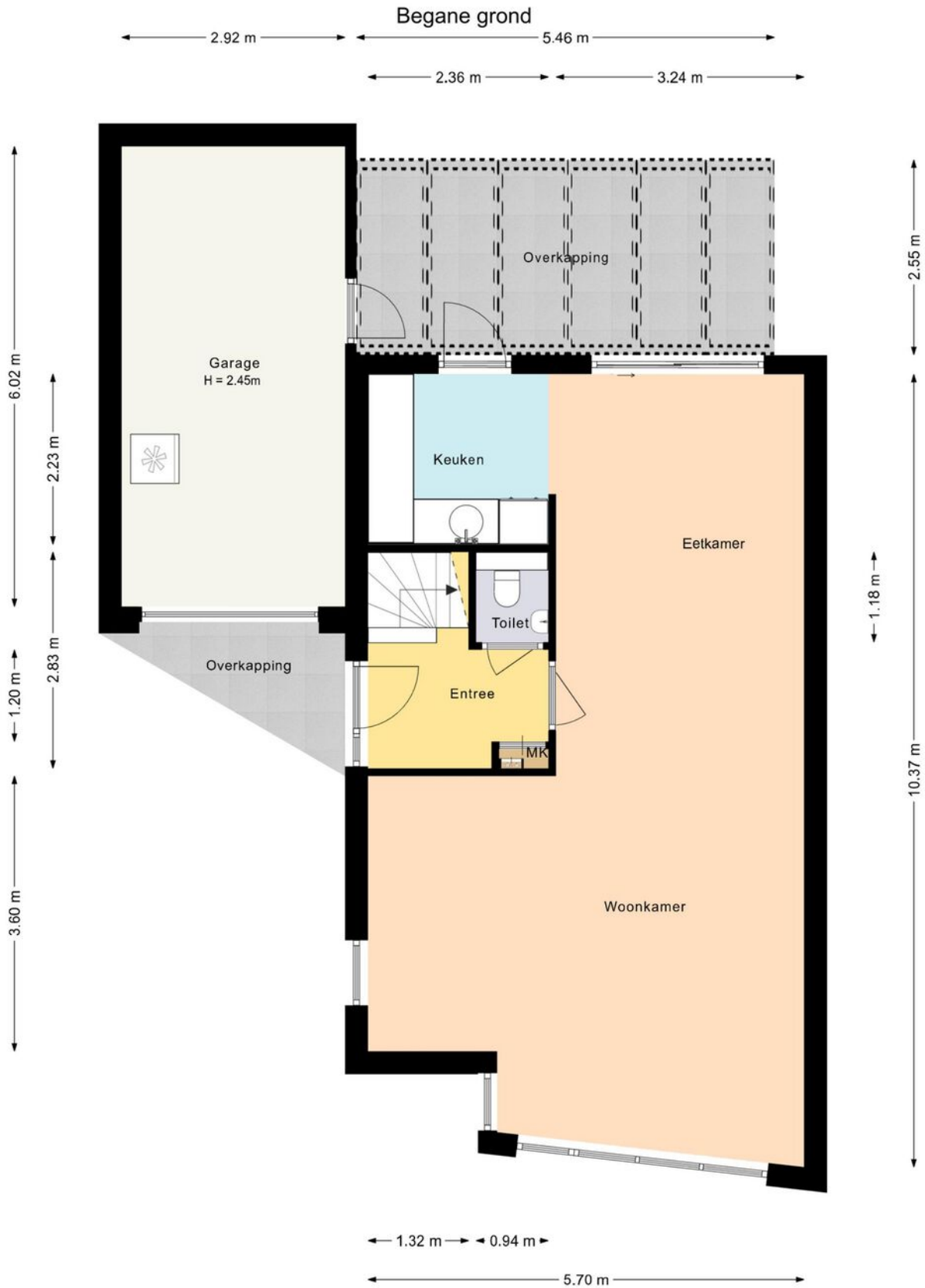






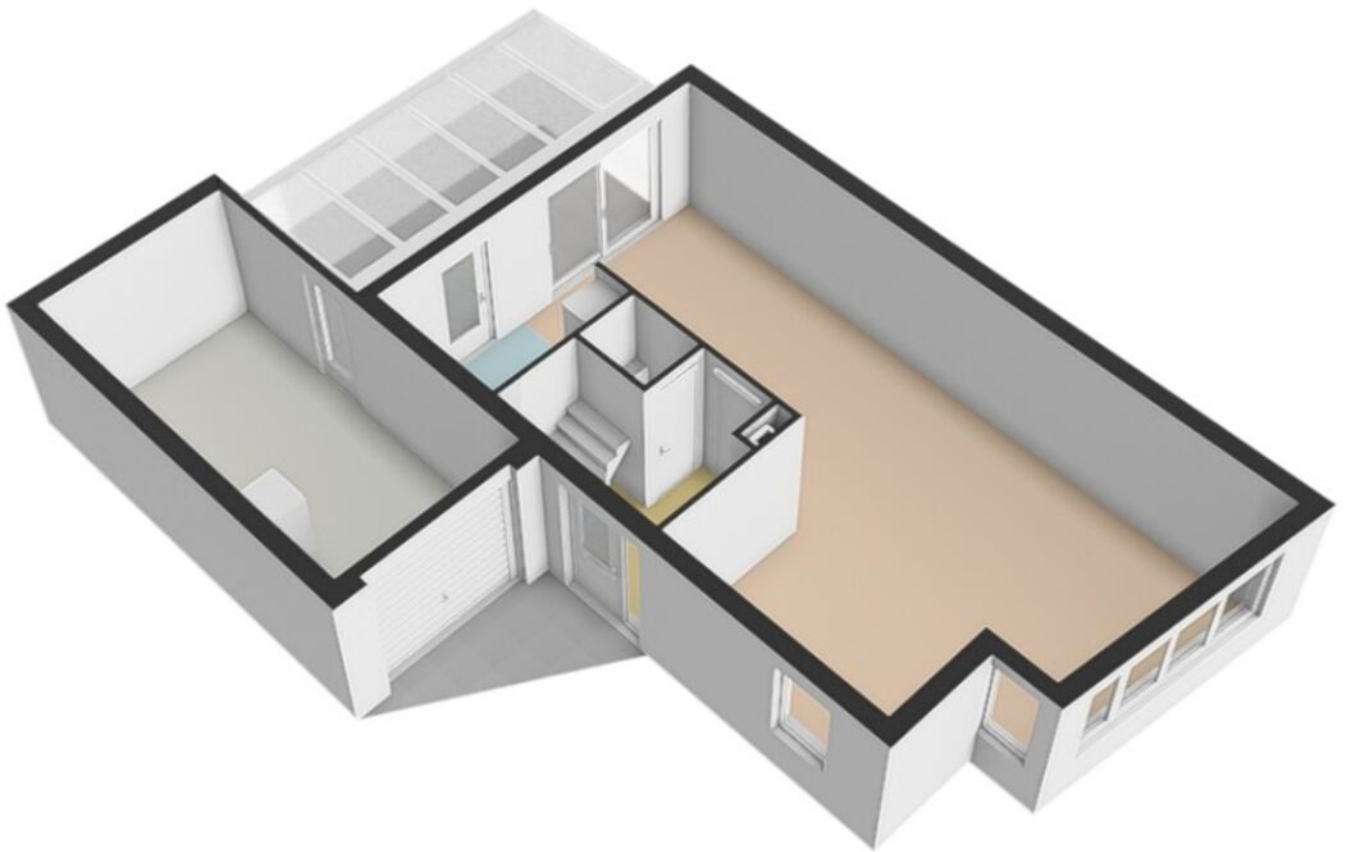


# Begane grond



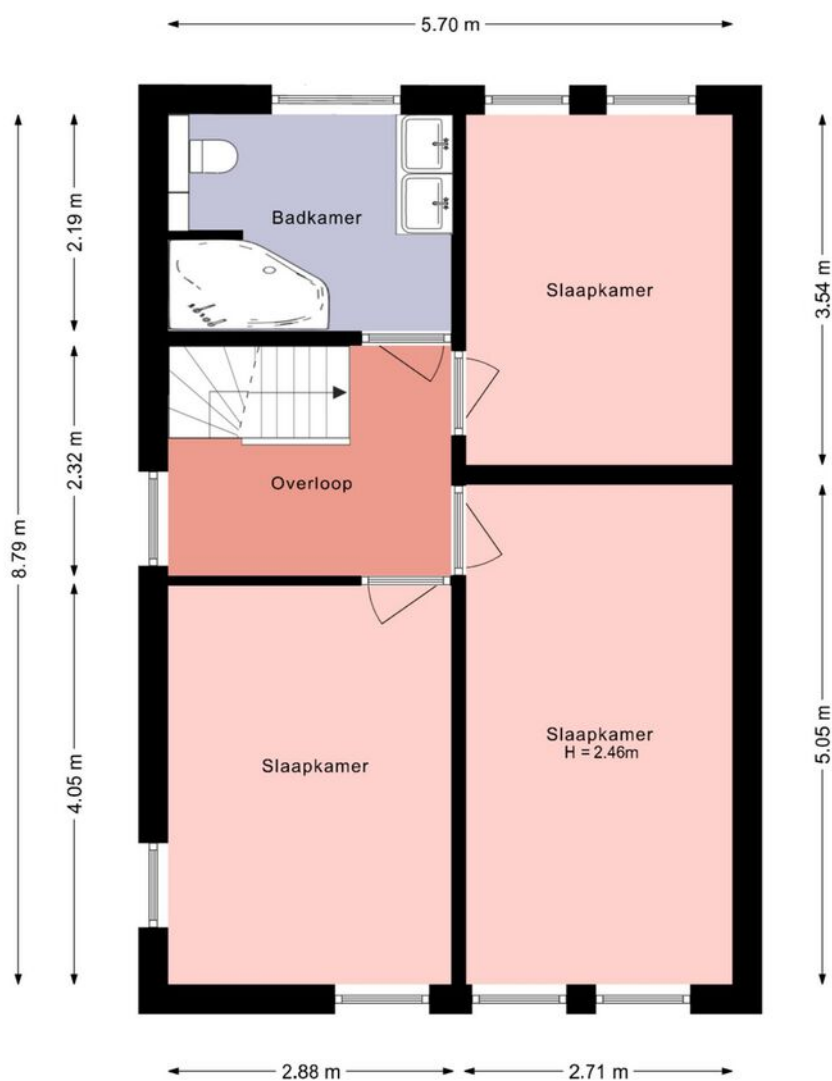
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Begane grond 3D



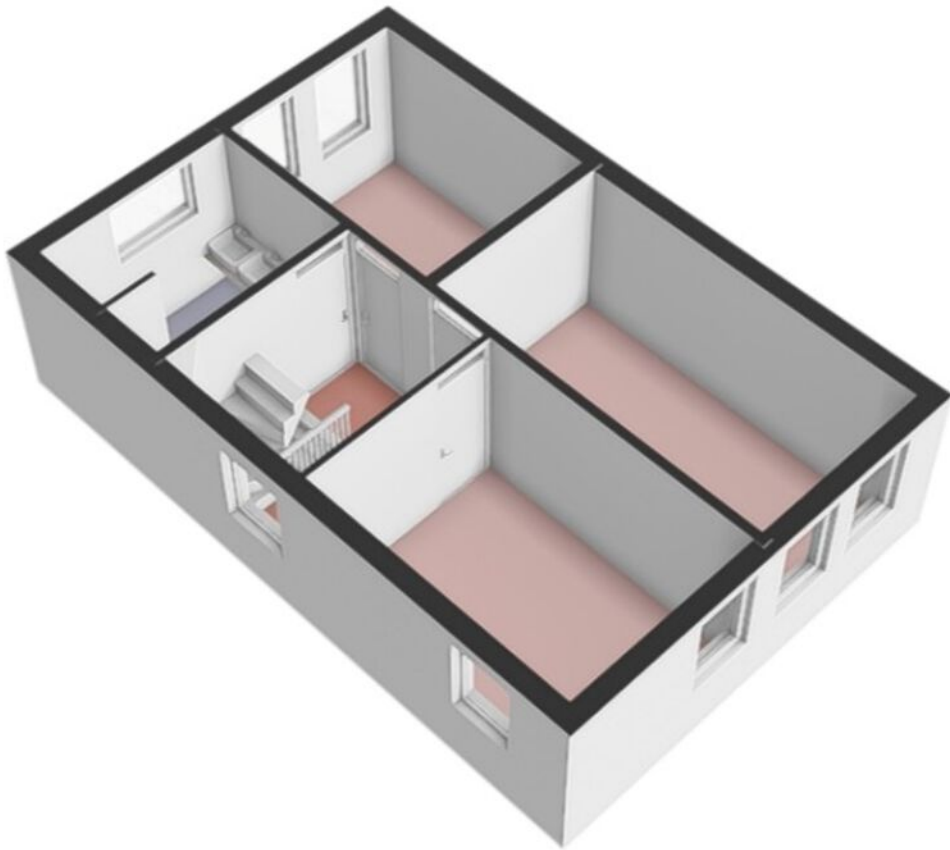
# 1e Verdieping

## Eerste verdieping



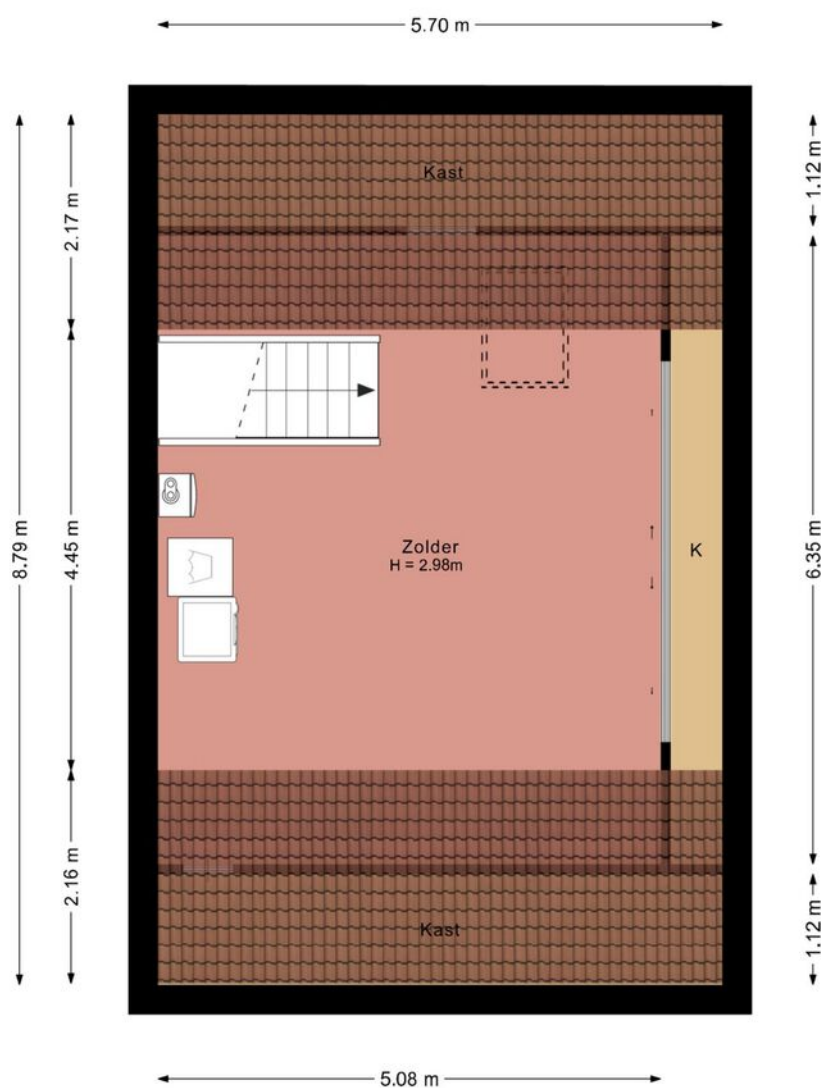
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e Verdieping 3D



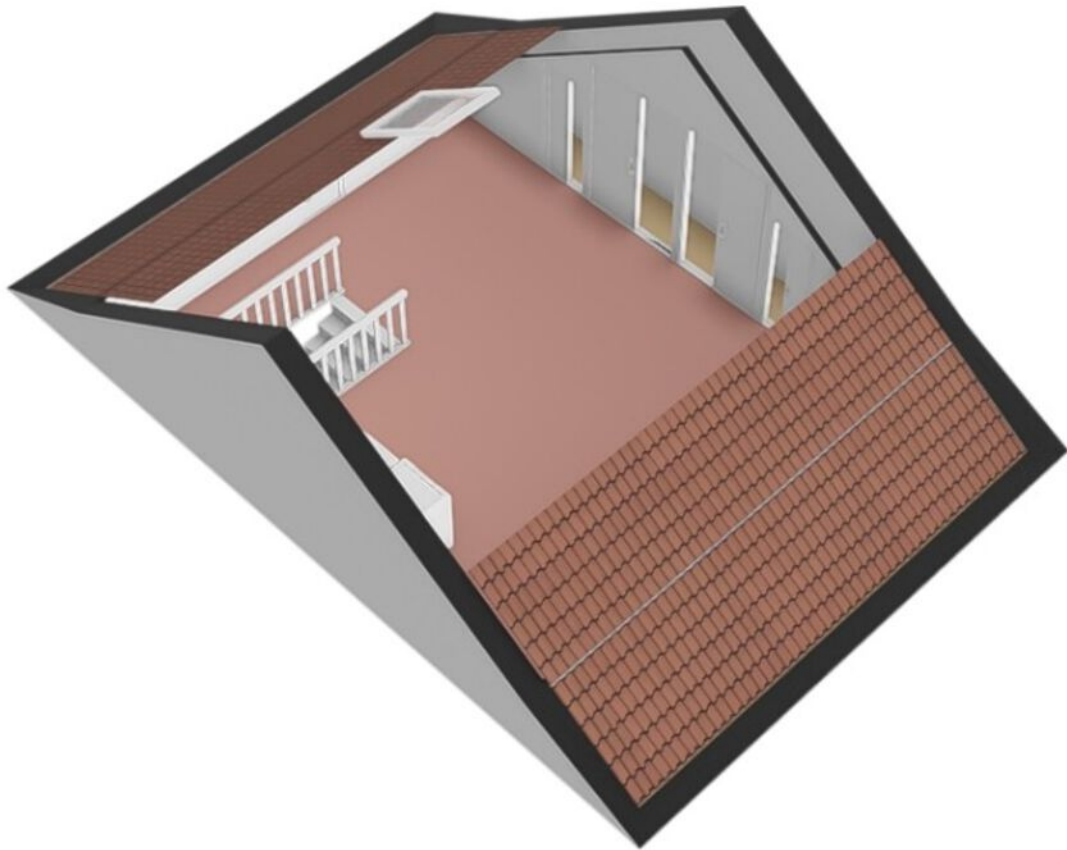
# 2e Verdieping

Zolder



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

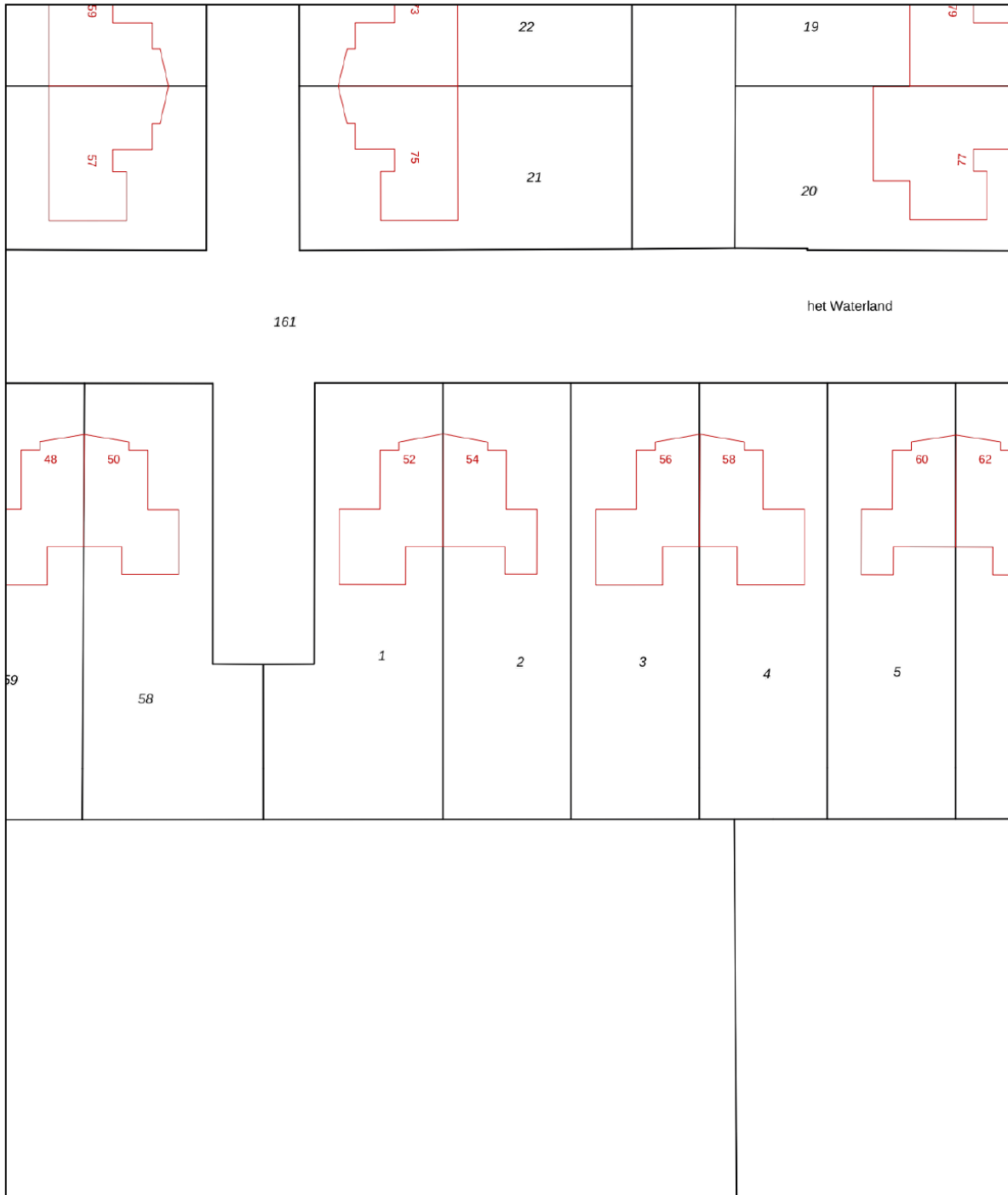
# 2e Verdieping 3D




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ESC

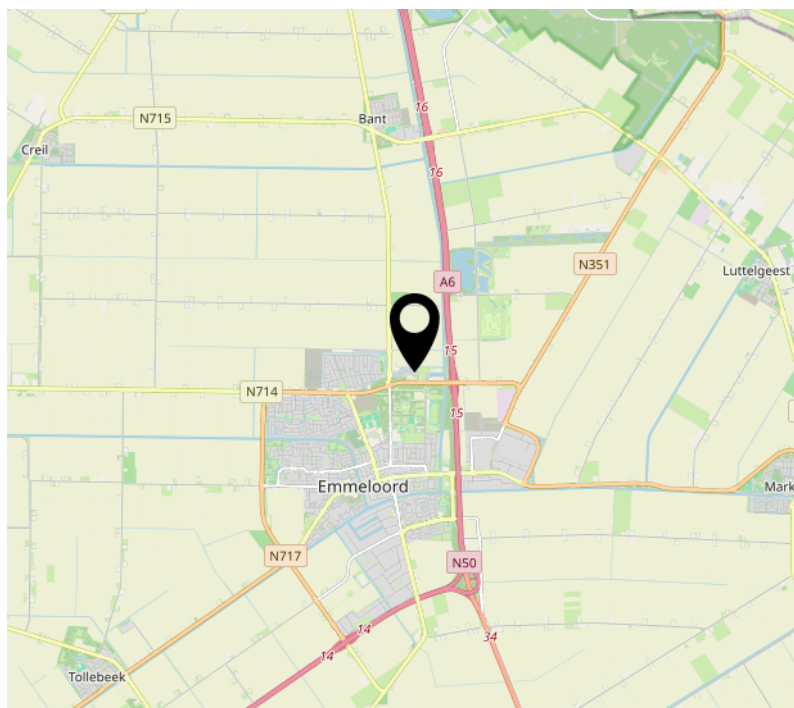
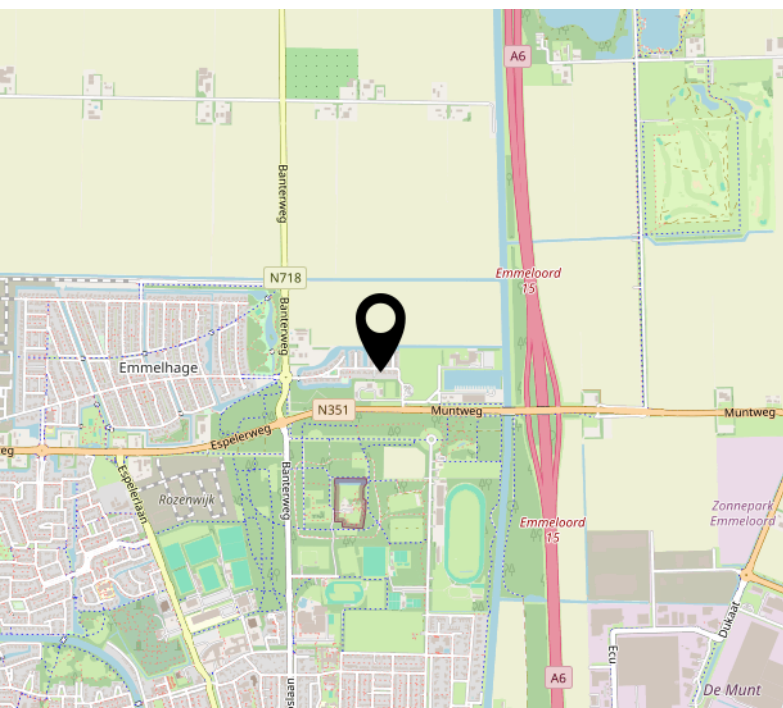
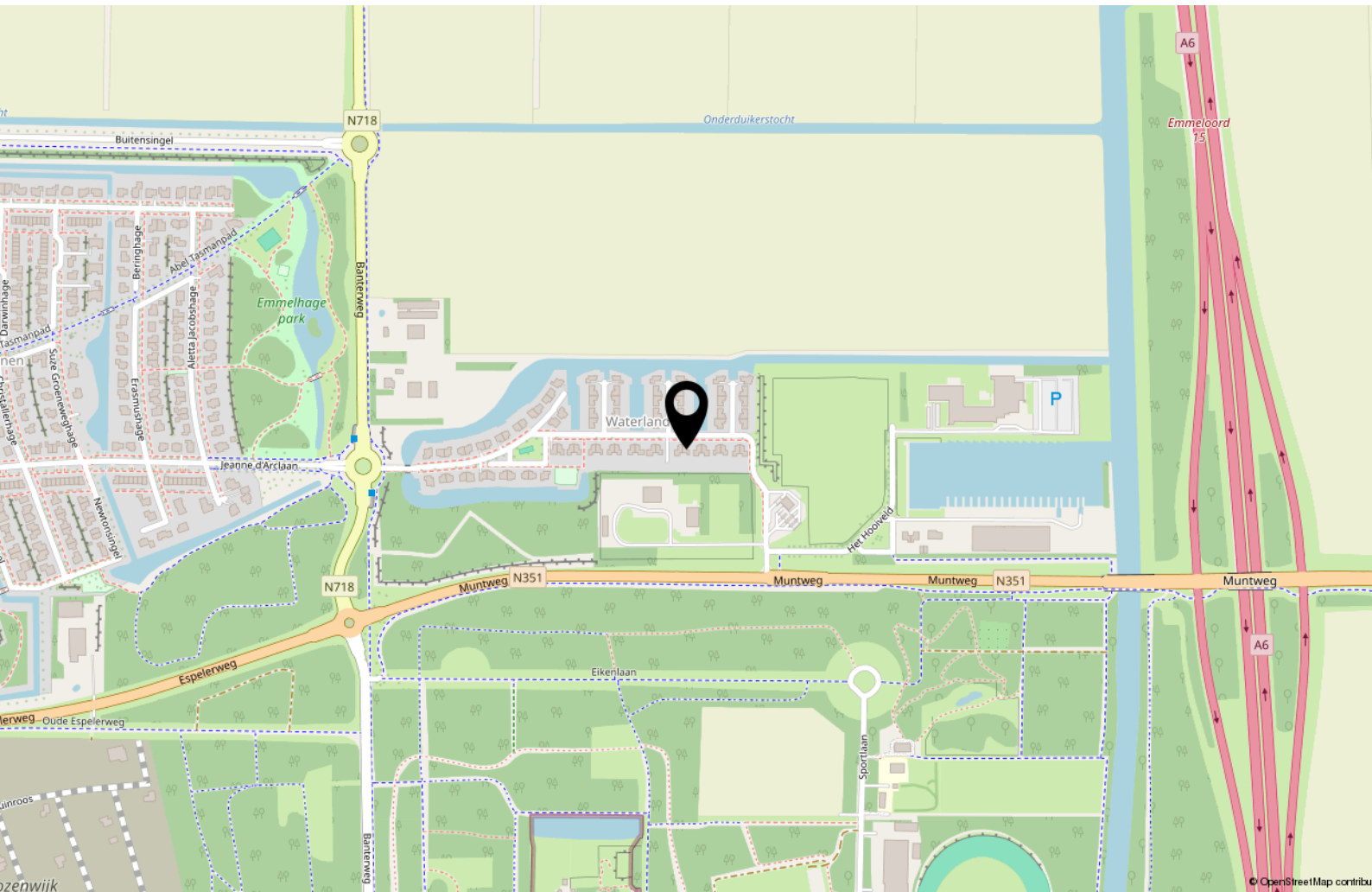


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	<b>Schaal 1: 500</b>	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Noordoostpolder	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie AX	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026  
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