

Agri  
makelaardij



mijn  
Streekwoning.nl



mijn  
Woonboerderij.nl

TE KOOP  
€ 375.000 K.K.



**Stuwwal 3**

8317 BC Kraggenburg



# Stuwwal 3 8317 BC Kraggenburg

## Inleiding

---

Een mooie en goed onderhouden vrijstaande woning met garage uit het bouwjaar 1991, gelegen aan de rand van het dorp Kraggenburg in een mooi verzorgde woonwijk. Het perceel is maar liefst 499m<sup>2</sup> groot, de achtertuin grenst heel fijn aan een boomwal, waardoor u zeer veel privacy heeft.

Heeft u na het lezen van de brochure vragen? Stel ze gerust.



## Ligging en indeling

---

### Begane grond

Voorentree met hal, trapopgang, meterkast en toilet. Via de hal komt u in de L- vormige woonkamer. Aan de achterzijde treft u de open keuken aan met een nette lichte Bruinzeel keuken, voorzien van een gasstel en afzuigkap. De achtergevel bij de eethoek heeft een schuifpui met kiepraam. U kunt hierdoor vanuit de kamer en keuken zo de tuin inlopen.

Via de keuken komt u in de bijkeuken met achterentree. In de bijkeuken is ruimte voor de witgoedopstelling zoals een koelkast, vaatwasser, wasmachine en droger. De inpandige garage met elektrisch bedienbare garagedeur is via de bijkeuken te bereiken. Vanwege het grote perceel zou het een mogelijkheid kunnen zijn om (indien gewenst) de woning naar achteren uit te bouwen, mits gemeentelijke toestemming.



# Ligging en indeling

---

## Eerste verdieping

Overloop met 3 slaapkamers, een lichte badkamer voorzien van ligbad met douche, een toilet en wastafel. Verder is op de overloop een kast aanwezig met de opstelling voor de heteluchtverwarming.

## Tweede verdieping

Middels een vlizotrap is de vliering te bereiken. Te gebruiken als berging.



## Ligging en indeling

---

### Tuin

Een nette beschutte tuin rondom de woning, met naast de garage een tuinpoort. Een brede oprit voor enkele auto's is aanwezig. Verder treft u een royale achtertuin aan voorzien van een tuinhuisje voor het tuingereedschap en bijvoorbeeld de tuinset. Het betegelde terras kunt u bereiken via de schuifpui en de bijkeuken. Een grote boomwal grenst aan de achtertuin, dus geen uitzicht op buurwoningen en veel privacy.

Kortom een heerlijk plekje!



# Ligging en indeling

---

## Bijzonderheden

- Nette en goed onderhouden woning, hier en daar gedateerd
- Royale achtertuin, ruimte om uit te bouwen indien gewenst (mits toestemming gemeente)
- Veel privacy
- Mooie garage met elektrische deur
- Glasvezel aanwezig maar moet nog wel aangesloten worden
- Schilderwerk buiten wordt jaarlijks onderhouden door een vakschilder middels een abonnement
- Onder andere een hotel - restaurant, basisschool, jachthaven, kapper, fruitboerderij en diverse verenigingen in het dorp aanwezig
- Waterloop,- en Voorsterbos in de buurt
- Emmeloord, Kampen en Zwolle op korte afstand met auto te bereiken
- Dichtbij de kop van Overijssel met de gezellige vestigingsstadjes Blokzijl en Vollenhove

De moeite waard om eens langs te komen op deze mooie locatie!

# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---

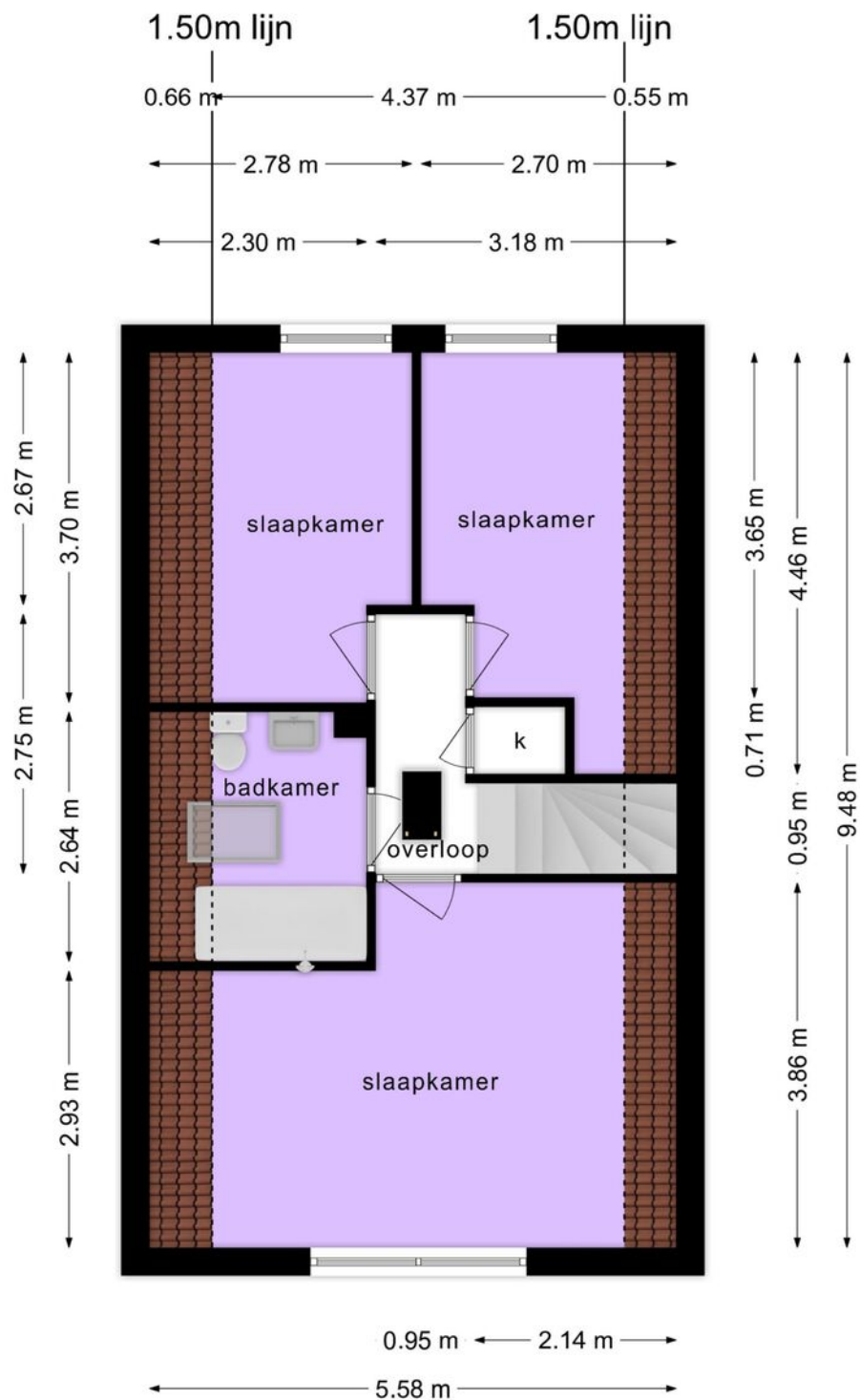


# Tekeningen



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

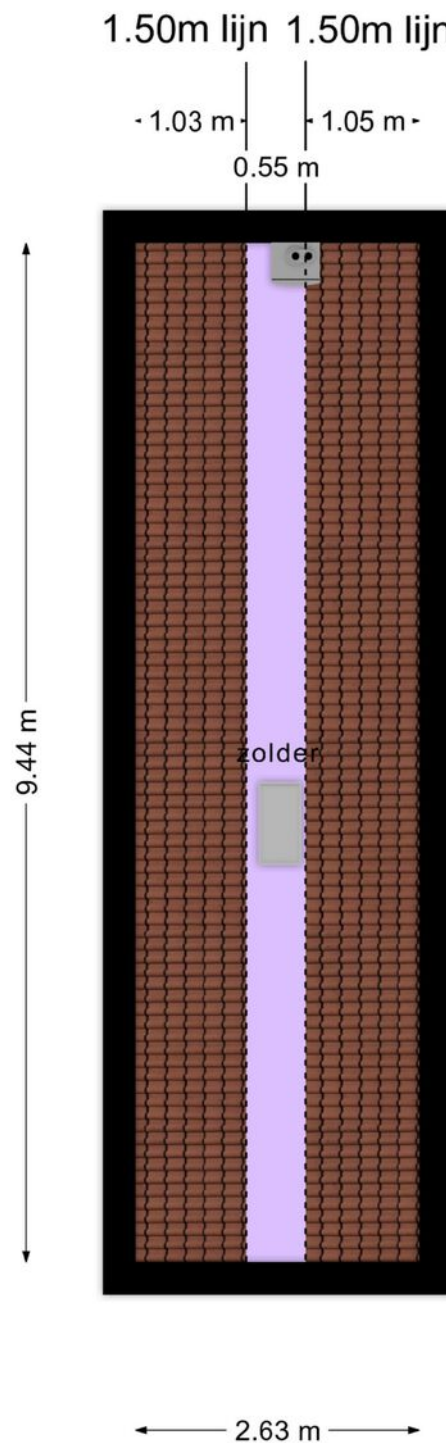
# Tekeningen



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Tekeningen

---



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1991
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	499 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	100 m <sup>2</sup>
Inhoud	442 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	24 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	5,5 m <sup>2</sup>

## Indeling

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

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging In bosrijke omgeving In woonwijk
---------	---

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noorden



# Kenmerken

---

Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

Energielabel	E
--------------	---


## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	Geiser
Verwarmingssysteem	Hete luchtverwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Kadastrale gegevens

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



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noordoostpolder</p> <p>Sectie CX</p> <p>Perceel 251</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 augustus 2023  
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.

# **Informatielijst:**

## **Bezichtiging:**

*In overleg met Henriette Meinsma*

## **Uitnodiging:**

*Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel.*

*Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.*

*Wij attenderen u er op dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.*

## **Mag een verkoopmakelaar door gaan met een bezichtiging als er over een bod onderhandeld wordt?**

*Ja, een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Vraag de makelaar wat uw positie is zodat u op de hoogte bent. Verkoper heeft geen toestemming nodig van de biedende partij om met een volgende partij in onderhandeling te gaan. De verkoper houdt altijd het laatste woord aan welke partij deze wil verkopen.*

## **Moet een verkoopmakelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of ik als eerste een bod uitbreng?**

*Nee, de verkoopmakelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, heeft u serieuze plannen, vraag dan de makelaar wat uw positie is, dit kan teleurstellingen voorkomen.*

## **Meet instructie:**

*De meetinstructie is gebaseerd op de Nen 2580, deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meet uitkomst niet volledig uit, dit door bijvoorbeeld interpretatie verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, adviseren wij deze zelf na te meten. Indien gewenst krijgt u hier de gelegenheid voor.*

## **Voorbehouden / onderzoeksplicht:**

*Indien koper een of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.*

*Koper heeft een eigen onderzoeksplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, eventuele omgevingsveranderingen e.d. Raadpleeg uw eigen aankoopmakelaar!*

*De vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.*

## **Ouderdomsclausule:**

*Bij panden ouder dan 20 jaar, hanteren wij een ouderdomsclausule.*

## **Overdrachtsbelasting:** *Vraag uw notaris waar u onder valt.*

*Een woning en woonboerderij valt in de regel in de 2% overdrachtsbelasting, Jongeren onder de 35 jaar kunnen in bepaalde gevallen vrijstelling krijgen. Een 2<sup>e</sup> woning, bedrijvenbestemming of een perceel weiland met agrarische bestemming valt onder de 10,4% overdrachtsbelasting. Een agrariër kan vrijstelling aanvragen voor een agrarisch perceel grond.*

# Foto's

---



# Mooi wonen

