



mijn  
Streekwoning.nl



mijn  
Woonboerderij.nl

# TE KOOP

€ 290.000 K.K.



**Zwartemeerweg 36 a**  
8317 PB Kraggenburg





# Zwartemeerweg 36 a 8317 PB Kraggenburg

## Inleiding

---

### CONCEPT BROCHURE

Zoekt u een kluswoning? Met een fijne grote tuin en een mooi perceel weiland?  
Dan is dit iets voor u!

Een landelijk gelegen half vrijstaande woning ( 2<sup>e</sup> kap) met weids uitzicht, gelegen aan de rand van de Noordoostpolder tussen de dorpen Kraggenburg en Ens.  
Het perceel heeft geen recht van overweg. Vandaar een mooi vrij erf.

Er is maar liefst .....m<sup>2</sup> eigen grond aanwezig. (kadaster wordt nog aangepast).  
De grote tuin is een heerlijke ruimte voor mensen met groene vingers en het perceel grasland eventueel voor het houden van wat hobbydieren zoals een pony of paard of enkele schapen of geiten.

Deze woning moet overigens wel gerenoveerd worden.  
U kunt hierdoor zelf uw droomwoning creëren.

Opmerking: de juiste gegevens m<sup>2</sup> perceel weiland wordt nog door het kadaster





# Ligging en indeling

---

## Begane grond

Voorentree met de gang en meterkast, de gang geeft aan de linkerkant toegang naar de keuken en aan de rechterkant toegang naar de woonkamer. U heeft vanuit de woonkamer aan de voor,- en achterzijde prachtig landelijk uitzicht.

Via de keuken komt u in de kelder (stahoogte) en een bijkeuken c.q. hal. Hier treft u het toilet, een ruimte voor witgoed, de CV-opstelling en de trapopgang aan. Via deze ruimte komt u in de aanbouw met de berging en achterentree.

## Eerste verdieping

Op de verdieping zijn 4 slaapkamers aanwezig en een compacte doucheruimte. Vliering is middels een losse trap te bereiken.





## Ligging en indeling

---

### Tuin

Een grote tuin van maar liefst 810 m<sup>2</sup>. Aan de voorkant van de woning zijn enkele parkeerplaatsen aanwezig. Via de zijtuin komt u in de diepe achtertuin. Het perceel weiland van .....m<sup>2</sup> ligt achter,- en aan de zijkant van het blok van de twee woningen.





# Ligging en indeling

---

Alles voor u op een rijtje:

Woning moet gerenoveerd worden.

Half vrijstaande woning (2 <sup>^</sup>1 kap).

Geen recht van overweg.

Mooie uitzichten rondom de woning.

Zeer groot perceel, wat deze woning uniek maakt.

Woning heeft woonbestemming, het perceel grasland heeft agrarische bestemming.

Centraal gelegen tussen Emmeloord, Kampen en Vollenhove.

Nabij het Zwarte Meer, een waterrijk natuurgebied.

Energie label D

Bent u nieuwsgierig geworden?

Maak een afspraak met de makelaar voor een bezichtiging.

U bent van harte welkom!



# Foto's

---



# Foto's

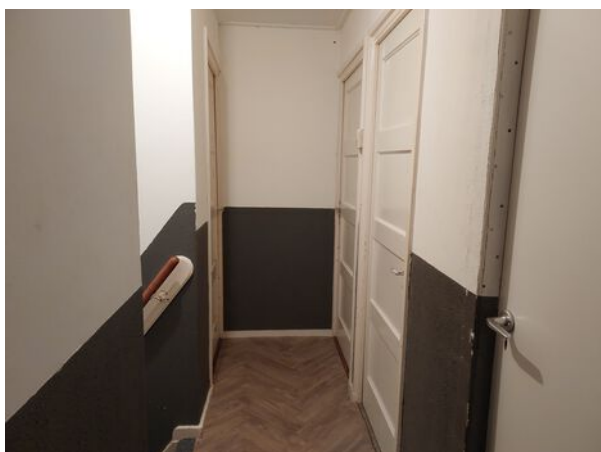
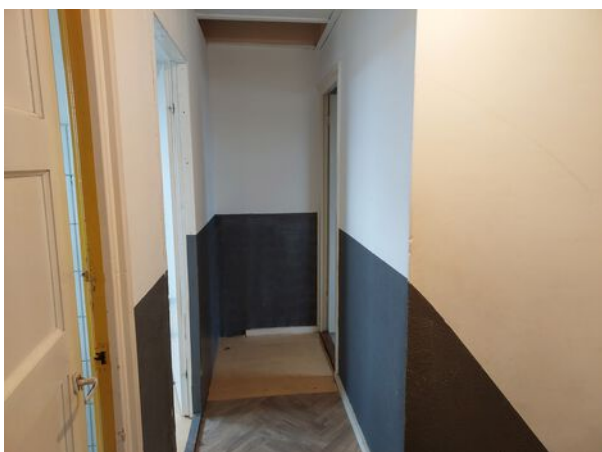
---





# Foto's

---





# Foto's

---





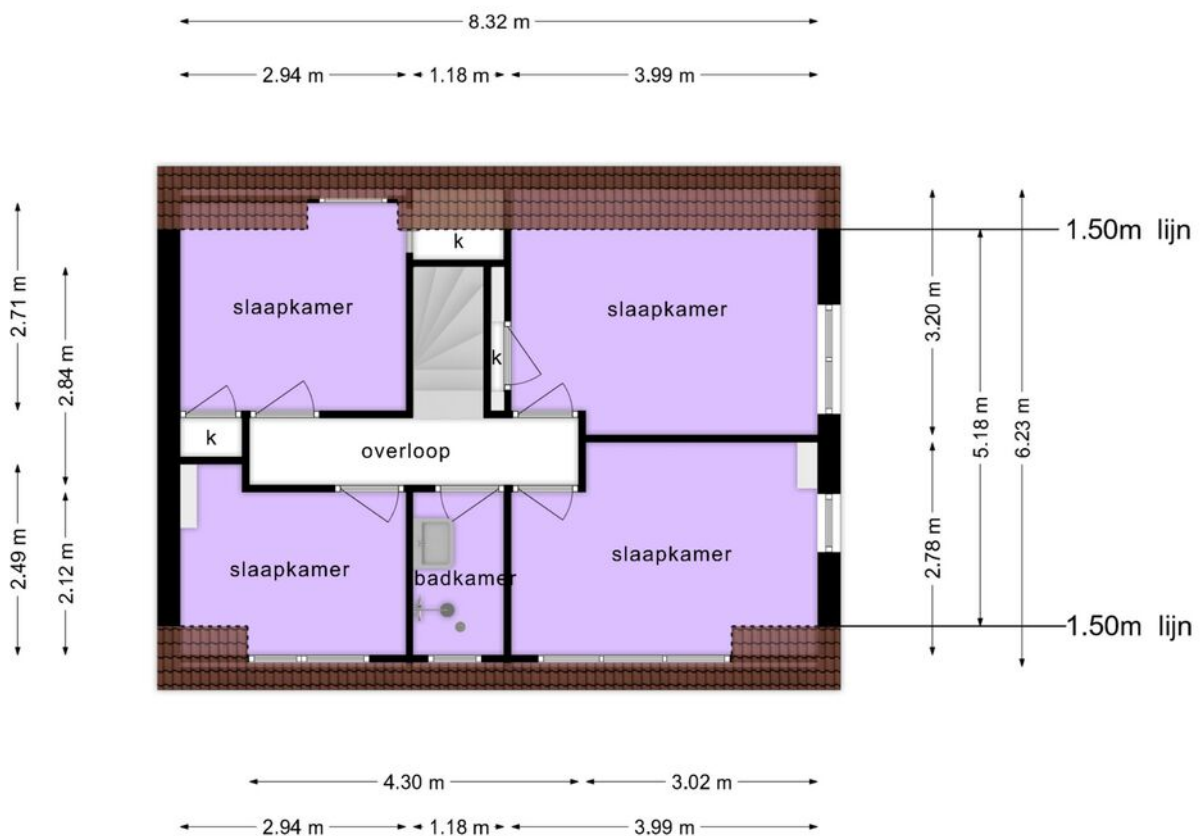
# Tekeningen



**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.**



# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs € 290.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1948

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 5.310 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 105,7 m<sup>2</sup>

Inhoud 391 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 4,7 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 4

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

## Locatie

Ligging Buiten bebouwde kom  
Open ligging  
Platteland  
Vrij uitzicht

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Zuiden

Staat Normaal

Tuin 2 - Type Voortuin

Tuin 2 - Oriëntering Noorden

Tuin 2 - Heeft een achterom Ja

Tuin 2 - Staat Normaal



# Kenmerken

---

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Tuin 3 - Type               | Zijtuin |
| Tuin 3 - Oriëntering        | West    |
| Tuin 3 - Heeft een achterom | Ja      |
| Tuin 3 - Staat              | Normaal |

## Energieverbruik

|              |   |
|--------------|---|
| Energielabel | D |
|--------------|---|

## CV ketel

|            |          |
|------------|----------|
| Warmtebron | Gas      |
| Eigendom   | Eigendom |

## Uitrusting

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Aantal parkeerplaatsen | 3                   |
| Warm water             | CV-ketel            |
| Verwarmingssysteem     | Centrale verwarming |
| Tuin aanwezig          | Ja                  |

## Kadastrale gegevens

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

# 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.*

*Bij panden ouder dan bouwjaar 1993 hanteren wij een asbestclausule.*

## **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.*



# Landelijk wonen!

