



Agri  
makelaardij



mijn  
Woonboerderij.nl



mijn  
Streekwoning.nl

TE KOOP  
€ 359.000 K.K.



Schweitzersingel 22

8302 ZJ Emmeloord



# Schweitzersingel 22 8302 ZJ Emmeloord

## Inleiding

---

Prachtige goed onderhouden tussenwoning uit het bouwjaar 2008 met maar liefst 5 slaapkamers (waar u natuurlijk ook werkkamers of hobbykamers van kunt maken). Deze fijne woning staat in de nieuwste wijk Emmelhage, in een rustige straat met uitzicht over een mooie groenstrook met watergang. Deze woonwijk is voorzien van o.a. een royale supermarkt, fietspaden, parkjes en speeltuin. Verder bent u binnen 10 minuten op de fiets in het Emmeloorder bos met diverse sportgelegenheden en in het centrum van Emmeloord voor de overige voorzieningen zoals scholen en winkels. Ook is de bereikbaarheid van en naar deze wijk zeer goed, u bent met de auto vlot op de A6 en de N50.



## Ligging en indeling

---

### Begane grond

Entree, hal met meterkast en toilet. Daarna treft u een royale woonkamer aan met trapopgang, een vaste voorraadkast en de mooie strakke open keuken. De keuken is voorzien van een vaatwasser, combimagnetron, 5 pits-gasfornuis en afzuigkap. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning met uitzicht over de tuin. De gehele achtergevel is voorzien van een groot elektrisch uitschuifbaar zonnescerm. Verder is er naast de voordeur nog een handige berging aanwezig met een eigen ingang voor o.a. de fietsen.



## Ligging en indeling

---

### Eerste verdieping

Op deze verdieping met ruime overloop zijn 3 royale slaapkamers te vinden, waarvan de ramen voorzien zijn van screens.

Een luxe badkamer met toilet, radiator, vloerverwarming, wastafelmeubel en een (nieuwe) douchecabine.

### Tweede verdieping

Mooie lichte overloop met ruimte voor de witgoedopstelling en 2 prachtige extra slaapkamers of werkkamers.

Beide kamers hebben een velux dakraam en zijn netjes afgewerkt. De verbouwing van deze verdieping is in 2017 gerealiseerd.

Beide verdiepingen zijn voorzien van een nette laminaatvloer.

Middels een vlizotrap kunt u vanaf de overloop (2e verdieping) op de vliering komen, voor de overige berging.



## Ligging en indeling

---

### Tuin

De achtertuin grenst aan een boomwal en heeft daardoor veel privacy. Achter in de tuin is een houten tuinschuurtje aanwezig voor de tuinmeubelen en tuingereedschap. De voortuin is onderhoudsvriendelijk met verharding.



# Ligging en indeling

---

Alles voor u op een rijtje:

- Energie label A.
- Mooie vloeren, begane grond PVC vloer, de 1e + 2e verdieping laminaat.
- Vloerverwarming als bijverwarming in de woonkamer, keuken en badkamer.
- Totaal 5 slaapkamers, dus veel extra ruimte.
- Verbouwing 2e verdieping gerealiseerd in 2017.
- Knieschotten met schuifdeuren op 2e verdieping voor berging.
- Vorbereiding ligt klaar voor radiatorverwarming kamers op 2e verdieping.
- Veel privacy achtertuin. Deze grenst aan een boomwal.
- Voorzijde woning vrij uitzicht over een mooie groenstrook met watergang.
- Groot zonnescerm begane grond aan de gehele achtergevel.
- 1e Verdieping ramen voorzien van 3 screens.
- De douchecabine badkamer in 2023 vernieuwd.
- In de badkamer stroomaansluiting aanwezig voor eventueel een stoomcabine.
- Dichtbij het bos met o.a. een kinderboerderij, manege, padvindsters, atletiekvereniging en overige sporten.

# Foto's

---



# Foto's

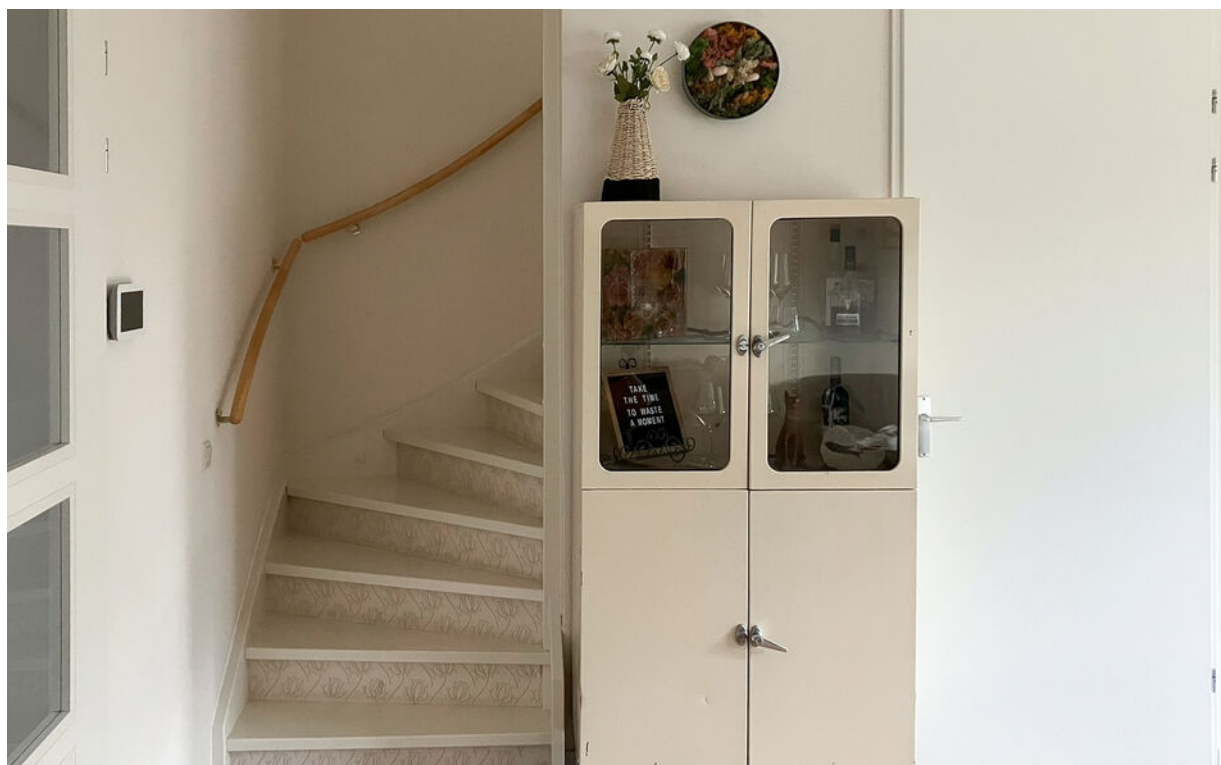
---





# Foto's

---



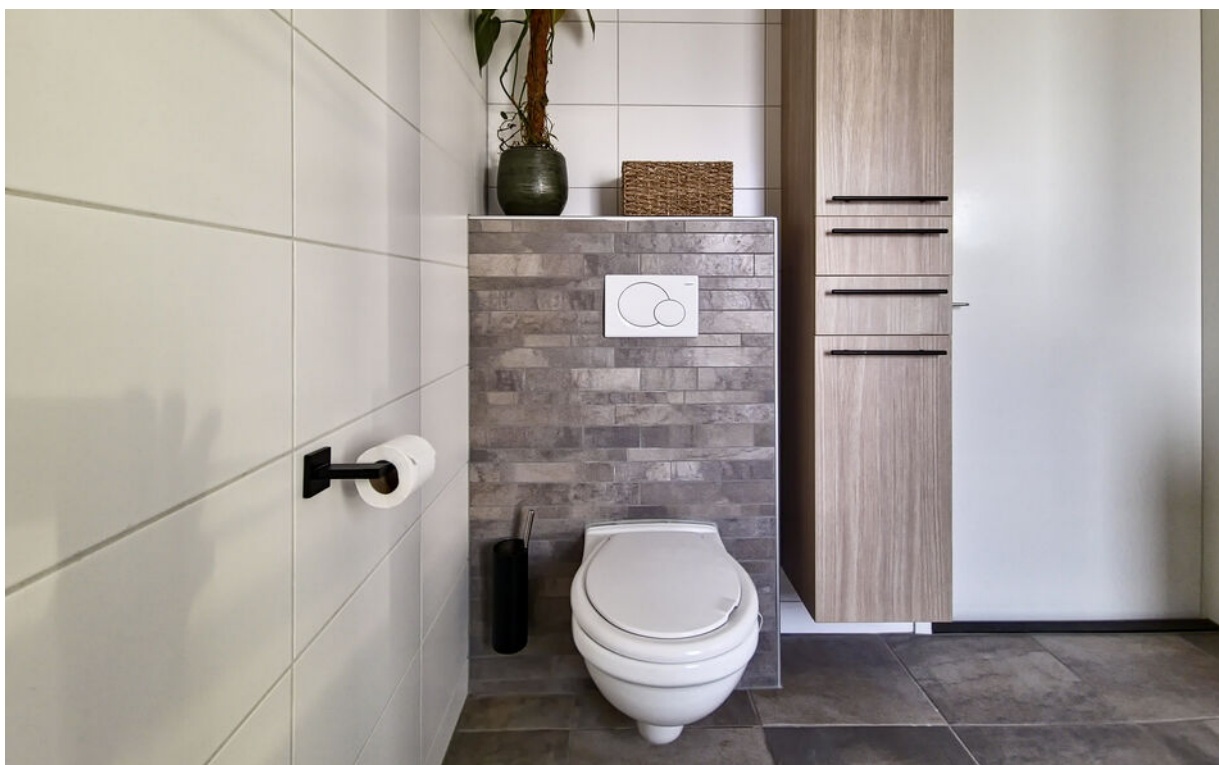
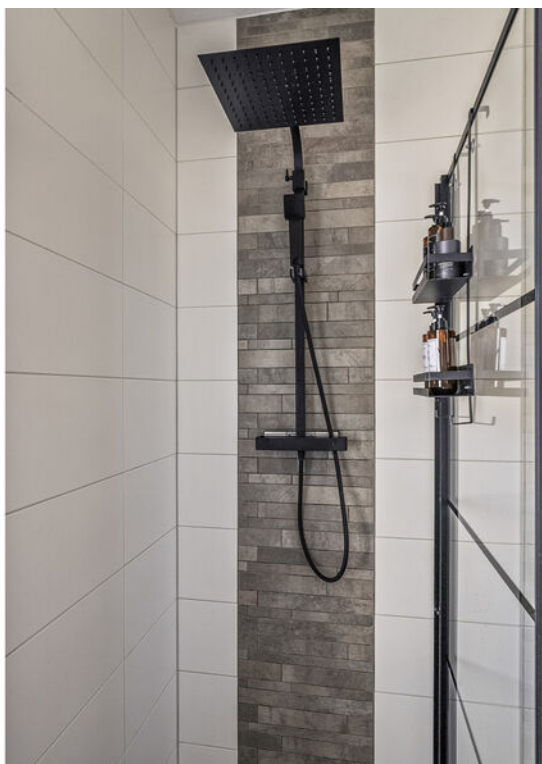
# Foto's

---



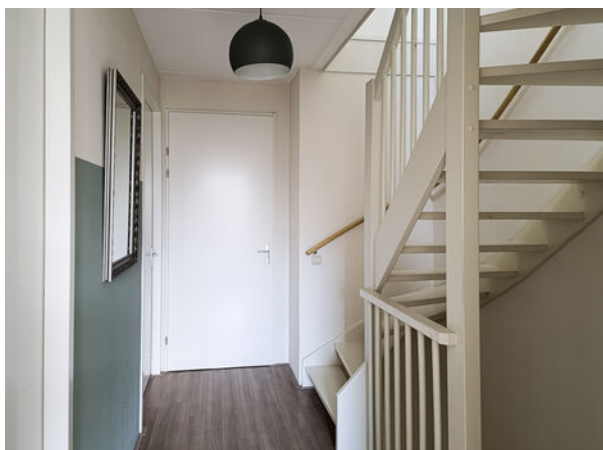
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---

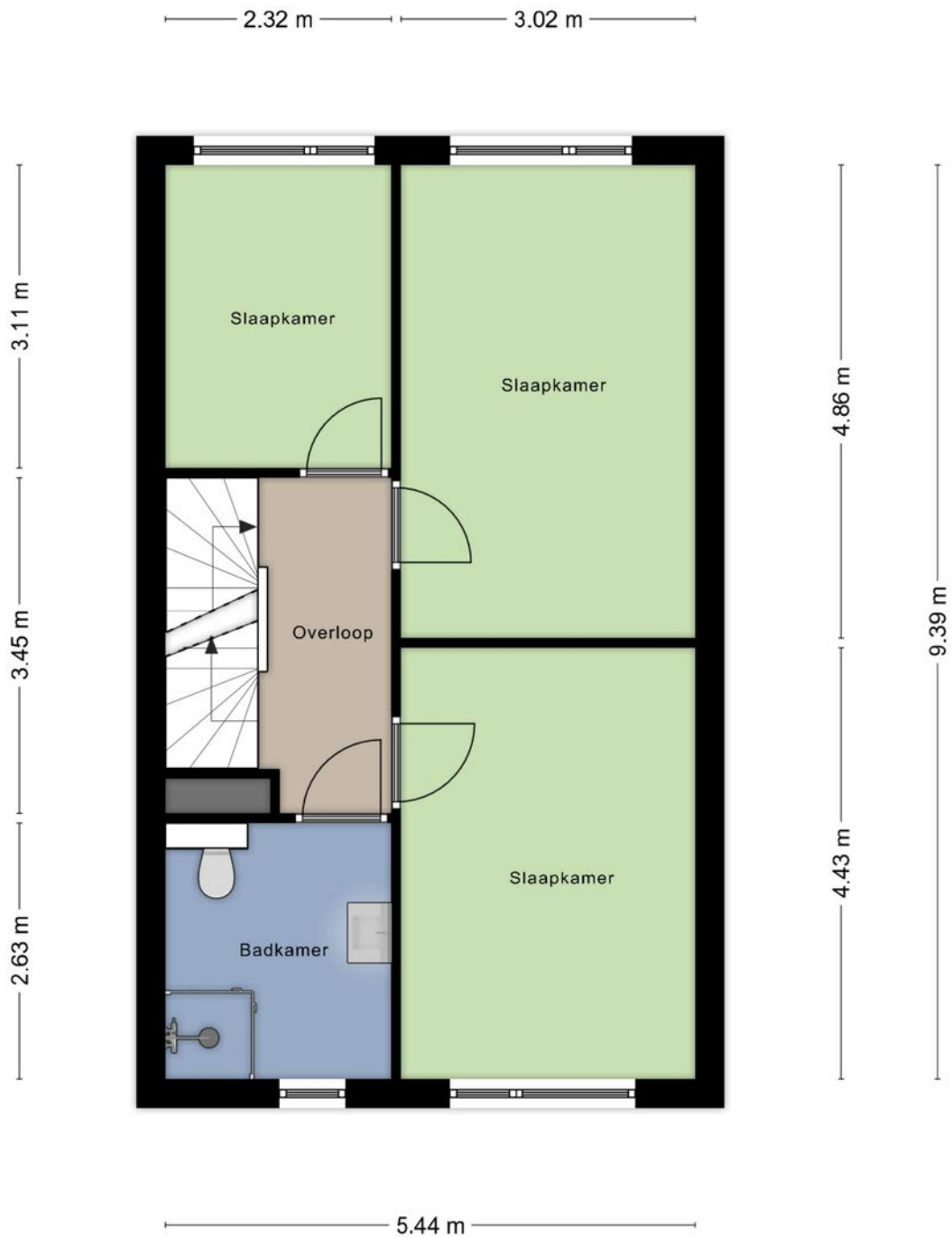


# Tekeningen



**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

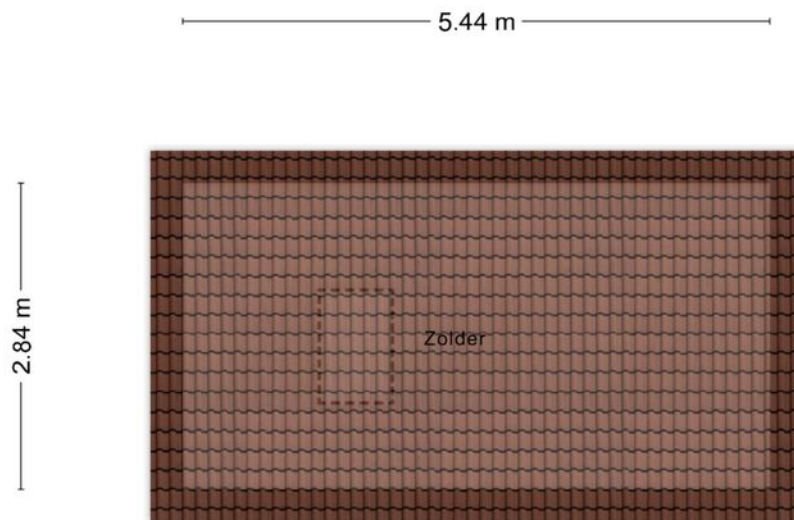


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Tekeningen

---



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

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 359.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2008
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	171 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	129,5 m <sup>2</sup>
Inhoud	470 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	3,2 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	3,8 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging In woonwijk Nabij openbaar vervoer Vrij uitzicht
---------	--

## Tuin

# Kenmerken

---

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Normaal

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Intergas kombie 28G25
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2008
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Kadastrale gegevens

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.*

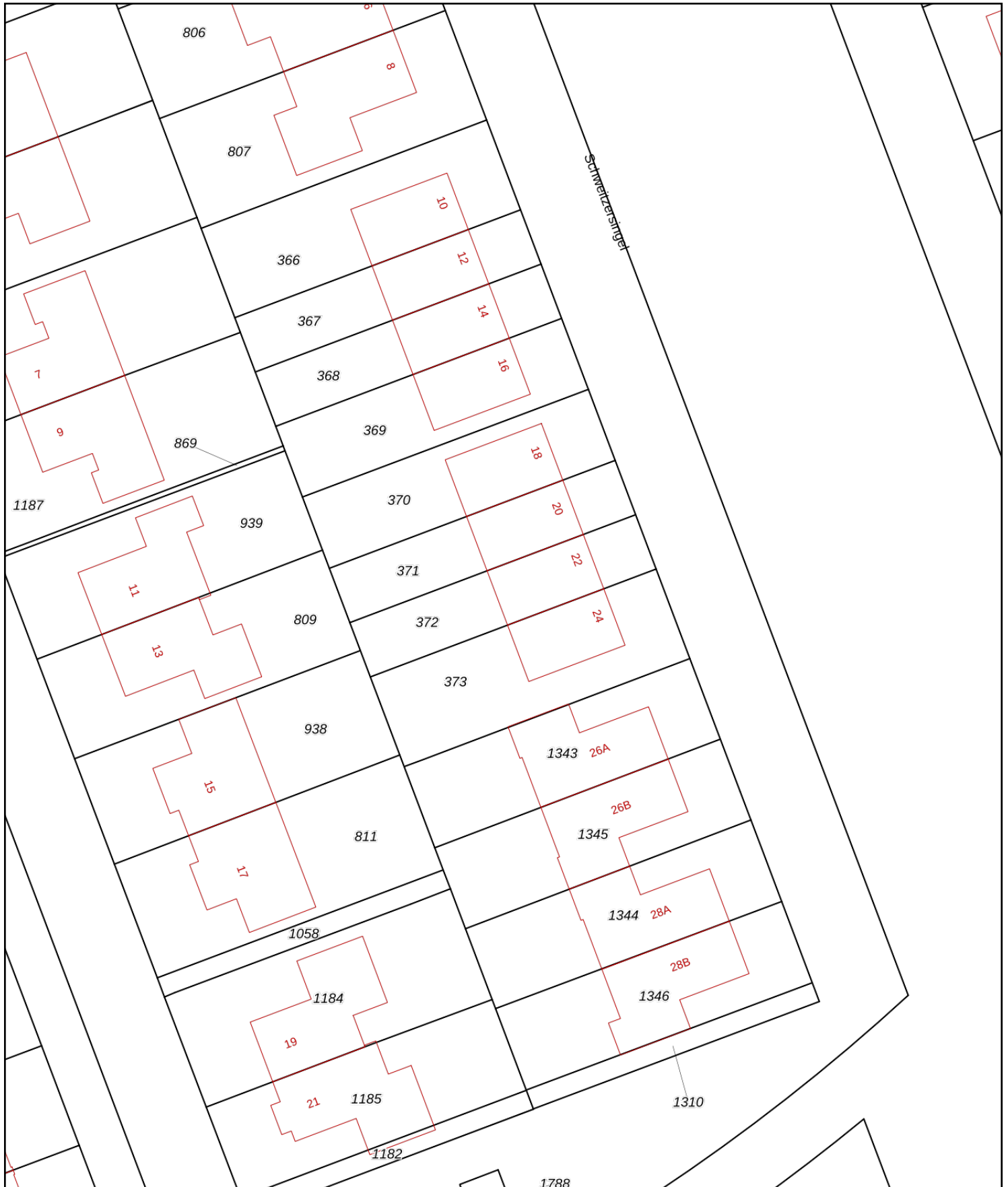
## **Ouderdomsclausule:**

*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.*



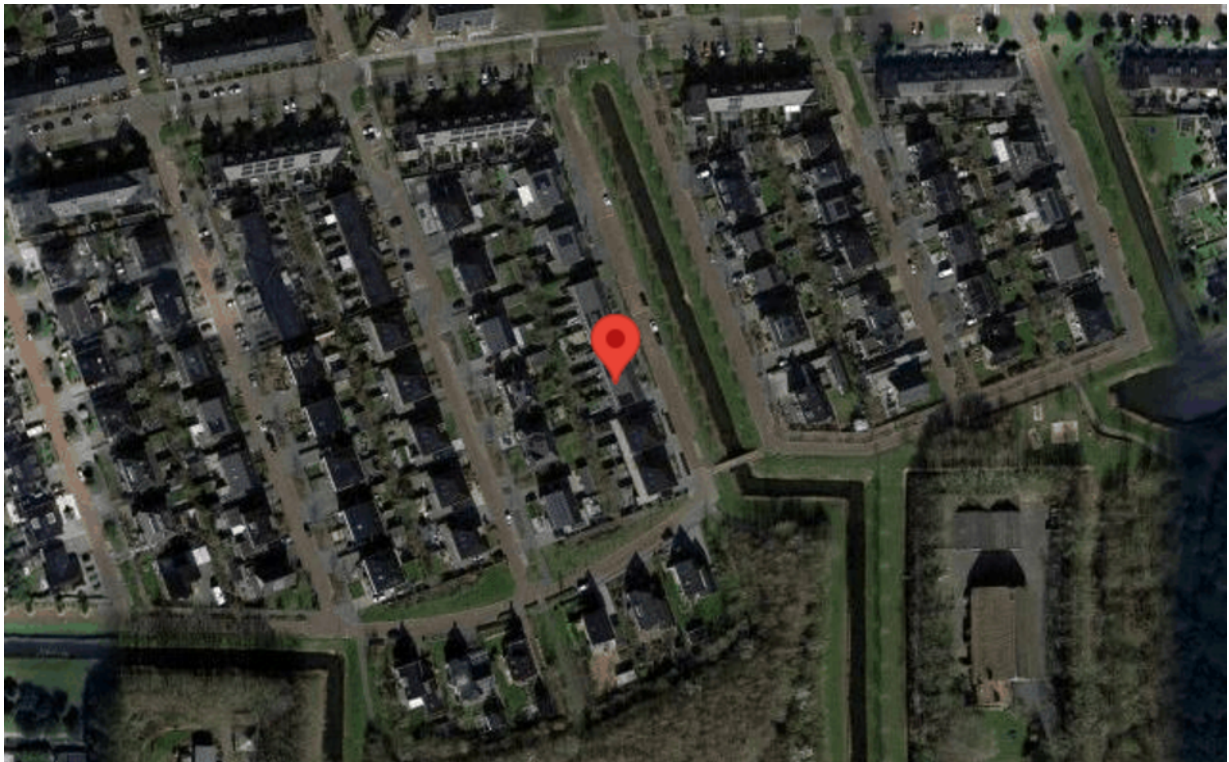
<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p> Vastgestelde kadastrale grens</p> <p> Voorlopige kadastrale grens</p> <p> Administratieve kadastrale grens</p> <p> Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noordoostpolder</p> <p>Sectie AX</p> <p>Perceel 372</p>	
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 november 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.

# Google maps

---



# Wonen in een mooie wijk!

