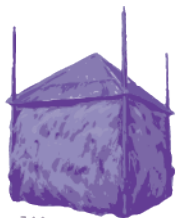


Agri
makelaardij



mijn
Streekwoning.nl



mijn
Woonboerderij.nl

TE KOOP
€ 750.000 K.K.



Ducdalf 7

8531 AB Lemmer



Ducdalf 7 8531 AB Lemmer

Inleiding

Prachtig gerenoveerde vrijstaande woning, gelegen aan vaarwater aan de rand van Lemmer!

Op een unieke locatie aan het kanaal de Lemstervaart, ligt deze zo goed als volledig gerenoveerde woning met een energielabel A++. De woning is recent met zorg en oog voor detail verbouwd en biedt een combinatie van comfort en ruimte met daarbij een schitterend uitzicht over het water. Ook is deze woning levensloopbestendig met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.



Ligging en indeling

Begane grond

Bij binnenkomst betreedt u de hal met de meterkast, een luxe royaal toilet en de trapopgang naar de verdieping.

Vervolgens komt u in de lichte en sfeervolle woonkamer met serre en een mooie strakke open keuken (2023). De keuken is voorzien van modern inbouwapparatuur, te weten een Quooker, koffiemachine, vaatwasser, combi magnetron, 6 pits inductie kookplaat en koelkast. Ook treft u hier de kelder aan.

Vanuit de woonkamer, serre en keuken heeft u prachtig uitzicht over de tuin en het kanaal. Aansluitend bevindt zich via een gang met veel daglicht een slaapkamer en luxe badkamer (2023) met toilet, inloopdouche en royaal badkamermeubel. Loopt u de gang verder door, dan komt u in een nette bijkeuken met separate witgoedafdeling en de achter entree.

Op de gehele begane grond is vloerverwarming aanwezig. In de hele woning incl. de kelder ligt een PVC vloer m.u.v. de 2 badkamers, deze zijn voorzien van een tegelvloer.



Ligging en indeling

Op de verdieping zijn twee prachtige grote slaapkamers met veel daglicht aanwezig. Een moderne 2e badkamer met douche, toilet, infrarood paneel met verlichting en badkamermeubel. Op de slaapkamer aan de westkant vindt u de opstelling van de warmtepomp, netjes weggewerkt achter het knieschot. De inbouwkast overloop en overige knieschotten op de verdieping zijn te gebruiken als berging. De ruimtes boven worden verwarmd middels airco.



Ligging en indeling

Tuin

De fraai aangelegde tuin is een heerlijke plek met diverse terrassen en een overdekt terras aan het water, ideaal om te genieten van rust, ruimte en het mooie vrije uitzicht.

De tuinschuur is geïsoleerd en voorzien van elektra. De waterleiding ligt klaar om aangesloten te kunnen worden. Ook de wand van het overdekte terras is geïsoleerd.



Ligging en indeling

Bijzonderheden:

- Volledig gerenoveerd (op de ramen van serre na)
- Luxe keukens en badkamers
- Een slaapkamer en badkamer op de begane grond
- 32 Zonnepanelen uit het jaar 2023
- Gelegen aan vaarwater
- Gelegen in een nette en rustige buitenwijk van Lemmer
- Overdekt terras en berging/tuinschuur
- Diverse jachthavens in de buurt
- Veel voorzieningen in de buurt zoals winkels, sport en horeca
- Dichtbij het IJsselmeer
- Gaasterlandse bossen op nabije afstand
- Goede bereikbaarheid autosnelweg A6

Bent u op zoek naar deze instapklare, levensloopbestendige woning op een prachtige locatie aan het water?

Dan is een bezichtiging van deze woning zeker de moeite waard!

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

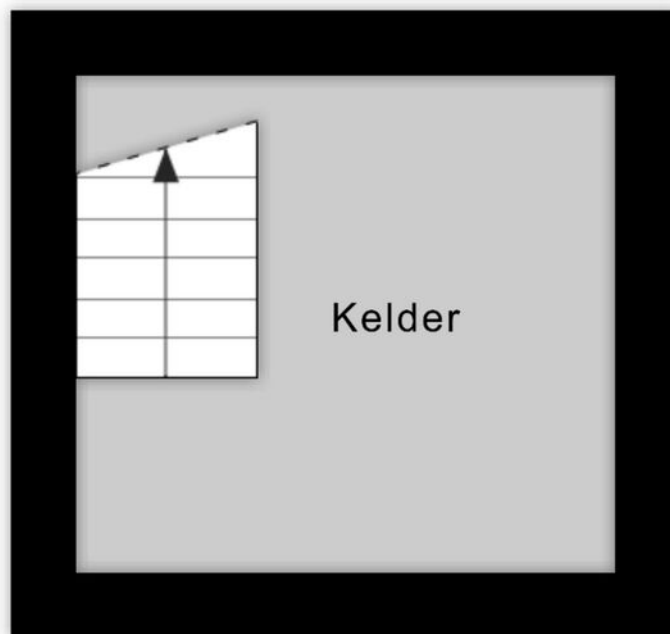


Tekeningen



Tekeningen

2.47 m



2.28 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 750.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, bungalow, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1968
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	546 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	176 m ²
Inhoud	673 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	5,6 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	16,6 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	21,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan vaarwater In woonwijk Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noorden
Heeft een achterom	Ja

Kenmerken

Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 3 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 3 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

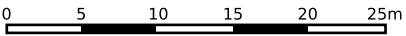
Energielabel	A++
--------------	-----

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Verwarmingssysteem	Airconditioning Warmtepomp
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Lemmer

C

126

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 2025

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.

kadaster



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. Bij aankoop van een woonboerderij met opstallen of een bedrijfswoning met opstallen met of zonder weiland wordt op verzoek van de notaris in de koopovereenkomst een koopsomsplitsing opgesteld, zodat de notaris kan bepalen welk deel in de 2% en in de 10,4% overdrachtsbelasting valt.

Jongeren onder de 35 jaar kunnen in bepaalde gevallen vrijstelling krijgen.

Aankoop van een 2^e woning, bedrijvenbestemming, een perceel weiland met agrarische bestemming of extra stuk tuin valt in principe in de 10,4% overdrachtsbelasting. Een agrariër kan vrijstelling aanvragen voor een agrarisch perceel grond. Overleg met uw notaris!

Google maps



Deze woning heeft energielabel

A⁺⁺



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	++
2 Gevelpanelen	+	-	+	++
3 Daken	+	-	+	++
4 Vloeren	+	+	+	++
5 Ramen	+	+	+	++
6 Buitendeuren	-	+	-	++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	10192 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



72,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Ducdalf 7
8531AB Lemmer

BAG-ID: 0082010000160060

Detailaanduiding

Bouwjaar 1968

Compactheid 2,40

Vloeroppervlakte 177m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

WJS Stegeman

Certificaathouder

E-Label Nederland B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012197

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

9296.4993.4187

KvK-nummer

65361040



Mooi wonen aan het water!

