

TE KOOP



Noorderrand 34, 8311 AX Espel

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

Ingrid Goes Makelaars BV
Baan 3
8307 AS Ens

0527-264249
www.ingridgoesmakelaars.nl
info@ingridgoes.nl



Ingrid Goes makelaars
taxaties • makelaardij • advies

Omschrijving

Schitterende, Instapklare Halfvrijstaande Bungalow in het Groene Espel

Deze unieke bungalow, ooit de pastorie van de katholieke kerk in Espel, biedt een prachtige combinatie van historie, comfort en moderne voorzieningen. De woning beschikt over een bijzondere L-vormige indeling, wat resulteert in een royale en volledig omsloten patio van circa 147 m². Deze beschutte buitenruimte biedt volop privacy en diverse mogelijkheden voor ontspanning. De bungalow is gelegen op een perceel van 822 m² eigen grond en heeft een woonoppervlakte van maar liefst 182 m². Met vier slaapkamers, twee badkamers en drie toiletten is deze woning ideaal voor een gezin of een ieder die op zoek is naar ruimte en comfort.

Indeling en Wooncomfort

Bij binnenkomst valt direct de overvloed aan natuurlijke lichtinval op, dit dankzij de vele raampartijen. De woning is in 2022/2023 grondig gerenoveerd, waarbij onder andere zowel de keuken als de badkamer in de master bedroom volledig zijn vernieuwd. Daarnaast is er in 2023 een fraaie uitbouw gerealiseerd, volledig geïsoleerd en voorzien van elektrische vloerverwarming. Via een schuifpui in de uitbouw heeft u toegang tot de tuin, waar u kunt genieten van rust en privacy.

Duurzaam en Modern

Duurzaamheid speelt een grote rol in deze woning. In 2023 zijn maar liefst 30 zonnepanelen geplaatst, en vrijwel de gehele woning is voorzien van HR++ beglazing (met uitzondering van twee kleinere slaapkamers). Het ventilatiesysteem is in 2022 vernieuwd, evenals de meterkast en alle bedrading. Voor elektrisch rijden zijn er twee oplaadpunten geïnstalleerd: één aan de voorzijde van de woning en één in de patio, zodat u altijd, op eigen terrein eenvoudig kunt opladen.

Woonkamer en Patio

De riante woonkamer is een heerlijke plek om te ontspannen, met grote raampartijen en een schuifpui die toegang biedt tot de ruime patio. Hier komen binnen- en buitenruimtes op een prachtige manier samen. De patio is in 2024 volledig opnieuw betegeld en voorzien van diverse stroompunten, inclusief krachtstroom voor een eventuele sauna of jacuzzi. Aangrenzend bevindt zich een overdekte parkeerplaats met een elektrische garagedeur, ook met vernieuwde bestrating.

Keuken en Bijkeuken

De moderne keuken, geplaatst in 2023, is het hart van het huis. Voorzien van een kookeiland met een Bora inductiekookplaat en geïntegreerde afzuiger, biedt deze ruimte alles wat een kookliefhebber nodig heeft. In de hoge keukenkast bevinden zich twee ovens, een koel-vriescombinatie en een praktische apothekerskast. Vanuit de keuken heeft u tevens toegang tot een royale kelder, ideaal voor gebruik als mancave, huisbar of zelfs een knus privé bioscoop.

De bijkeuken, direct naast de keuken gelegen, is voorzien van een opstelling voor de CV (Intergas 2016) die keurig is weggewerkt, een opbergkast, twee omvormers voor de zonnepanelen en een volledig betegeld washok. Vanuit de bijkeuken heeft u bovendien toegang tot de zijtuin.

Slaapkamers en Badkamers

De woning beschikt over vier slaapkamers. De master bedroom heeft directe toegang tot een luxe badkamer, uitgerust met een dubbele wastafel, ligbad, douchehoek, toilet en zelfs een sauna. Vanuit de hal bereikt u drie andere slaapkamers, waarvan er één eveneens toegang heeft tot deze badkamer.

De tweede badkamer, gerealiseerd in 2023, is voorzien van een inloofdouche, toilet en dubbele wastafel en grenst aan de vierde slaapkamer. Deze slaapkamer biedt via een groot getint raam uitzicht op de groene zijtuin, waardoor u elke ochtend heerlijk wakker wordt met zicht op het groen.

Bijzonderheden

Carport met elektrische sectionaaldeur en oplaadpunt voor elektrische auto

30 zonnepanelen (met 2 omvormers)

Nieuwe keuken en badkamer (2023)

Visgraatvloer van Afzelia hout in woonkamer en gang (2023)

822 m² eigen grond

Volledig vernieuwde meterkast (2023) inclusief nieuwe bedrading

Ruime patio met veel privacy, opnieuw betegeld in 2024

Zijtuin met nieuwe omheining, verlichting en volop privacy (2024)

Energie label B

Oplaadpunten voor 2 elektrische auto's

Vorbereiding voor jacuzzi en sauna in de patio

HR++ beglazing in slaapkamers, woonkamer, uitbouw en gang

Elektrische raamdecoratie in de woonkamer

Uitbouw (2023) met schuifpui, inbouwspots en buitenverlichting

Volledige isolatie van alle muren (2024)

Ligging

Espel is een van de tien polderdorpen in de Noordoostpolder en beschikt over diverse voorzieningen, zoals een supermarkt, restaurant/bowlingcentrum en sportvelden. Het dorp ligt op ongeveer 6 kilometer afstand van Emmeloord en het toeristische, historische Urk.

Bent u op zoek naar een instapklare, duurzame en ruime woning op een unieke locatie? Gelijkvloers wonen met al haar voordelen? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 575.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 805 m ³
Perceel oppervlakte	: 822 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 182 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1959
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Voortuin, zijtuin, patio/atrium
Hoofdtuin	: Zijtuin 339 m ²
Garage	: Carport 14 m ² (483 bij 296 cm)
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie

Locatie

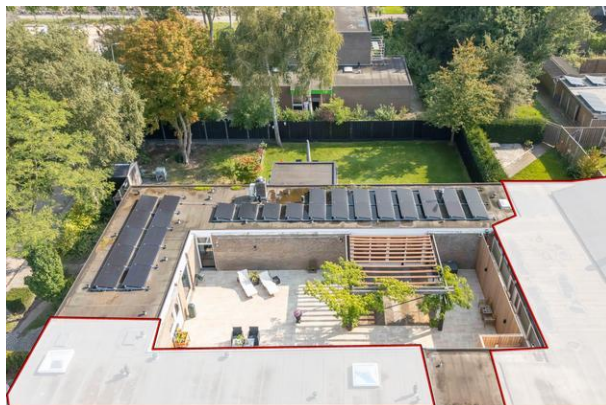
Noorderrand 34
8311 AX ESPEL



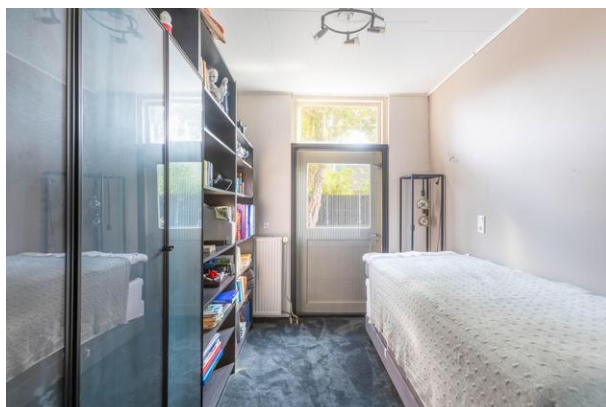
Foto's



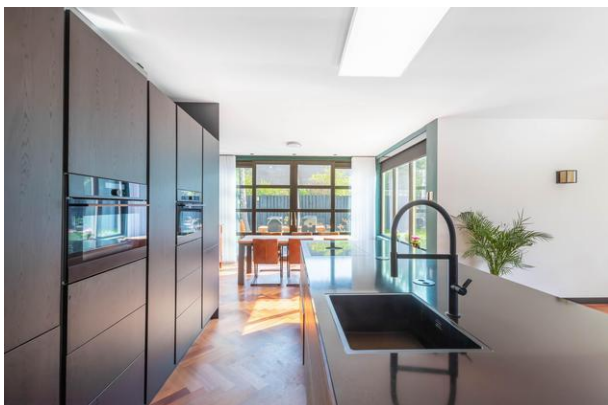
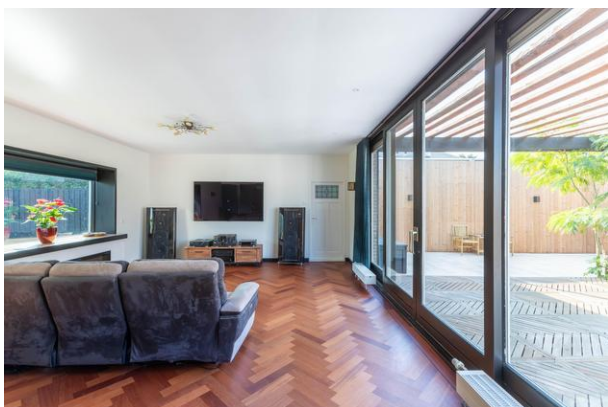
Foto's



Foto's



Foto's



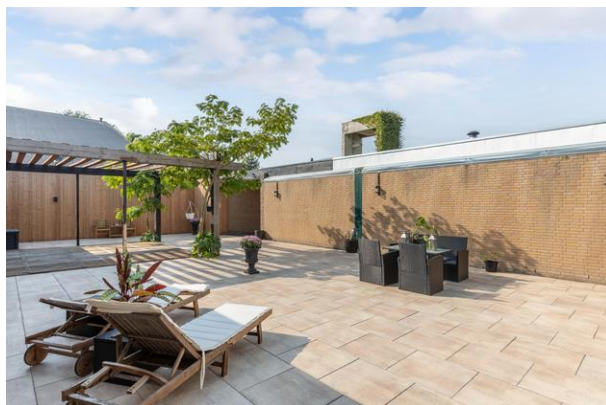
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



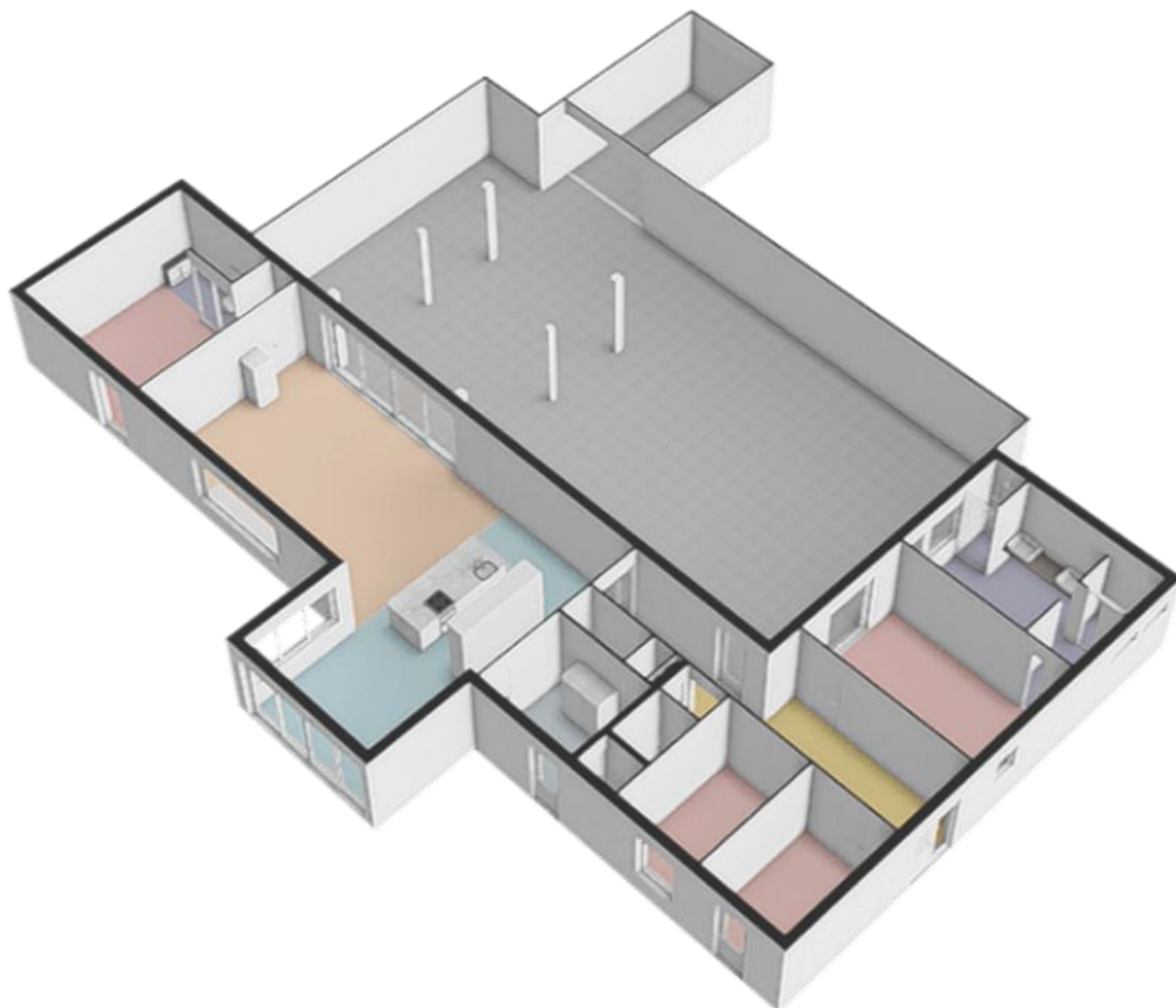
Foto's



Plattegrond

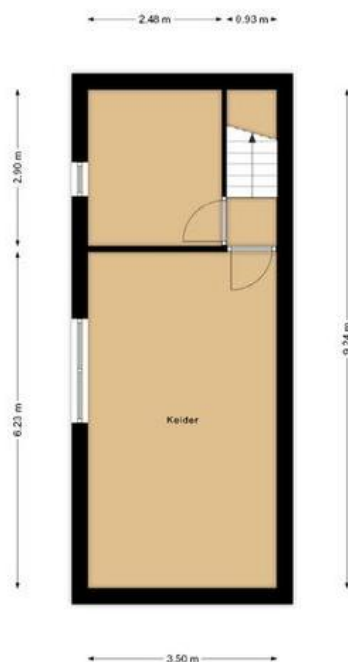


Plattegrond



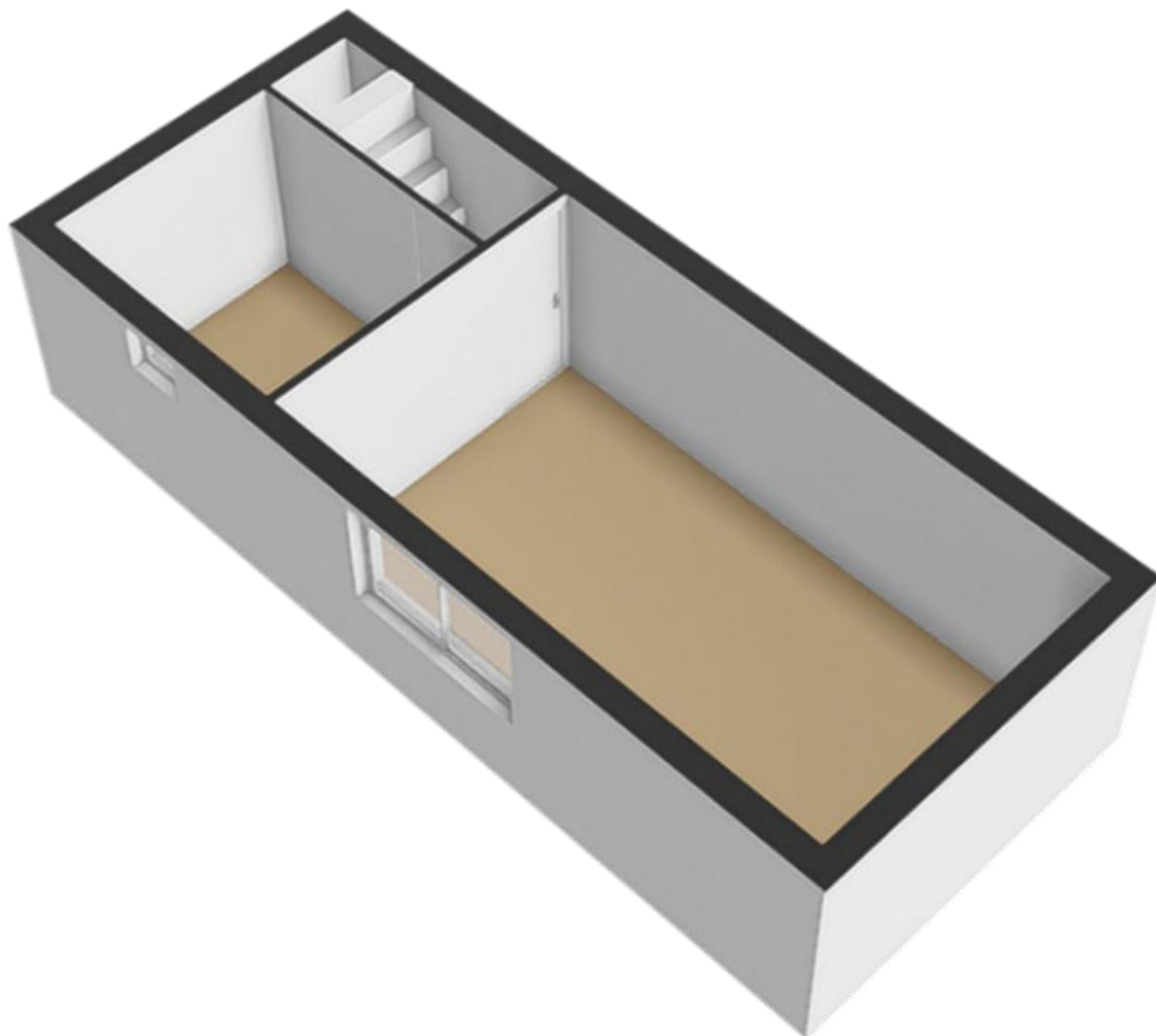
Plattegrond

Kelder



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Noorderrand 34



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noordoostpolder	
	Huisnummer	Sectie EZ	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 731	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Verkoopprocedure

Hieronder treft u de standaard hoofdlijnen van de verkoopprocedure die door ons kantoor gehanteerd wordt.

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
 2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model. Indien gewenst sturen wij u vóór de onderhandeling een blanco concept koopovereenkomst toe.
 3. Indien door koper een financieringsvoorbepaling wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 5 weken, tenzij tijdens de onderhandelingen anders wordt afgesproken.
 4. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
 5. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper binnen zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
 6. De bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief en dienen om u een globaal beeld van het onroerend goed te verschaffen.
 7. Het risico ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt - al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek - met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
 8. Het risico ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van asbest in of om het verkochte komt - al dan niet na een uitgevoerde asbestinventarisatie - met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening en risico van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
 9. Er kan sprake zijn van onroerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.
- N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn. Al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopovereenkomst.
- Ingrid Goes makelaars is bij het samenstellen van deze brochure nauwkeurig te werk gegaan. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.