

TE KOOP



Zwartemeerweg 44, Kraggenburg

Vraagprijs € 825.000,- 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

Buitenliefhebber opgelet!

Dit is de unieke combinatie van wonen, werken én genieten van rust en ruimte.

In het prachtige buitengebied van Kraggenburg staat deze charmante Oostenrijkse woonboerderij met een royale schuur. Het geheel ligt op een perceel van maar liefst 7.840 m² eigen grond, omringd door groen. Hier geniet u van rust, ruimte en een vrij uitzicht over het uitgestrekte polderlandschap richting de dijk.

De woonboerderij is oorspronkelijk gebouwd in 1952, maar in 2025 grondig gerenoveerd. In de afgelopen jaren is het uitstekend onderhouden en gemoderniseerd.

2025: Alle gevels vernieuwd en voorzien van onderhoudsarme Keralith-beplating

2025/2024: Schilderwerk buitenom

2024: Keuken, badkamer en toilet vernieuwd

2024: Platte dak van de dakkapel vernieuwd en geïsoleerd

2023: Meterkast woning en schuur vernieuwd

2023: Airconditioners in de woonkamer en slaapkamers

2022: Houtkachel geplaatst met doorvoer schoorsteen

2022: Dak van de aanbouw geheel vernieuwd

Kortom hier kunt u zo in!

De woning is royaal uitgebouwd en beschikt op de begane grond over een kantoor, ideaal voor werken aan huis. Deze ruimte kan ook eenvoudig als slaapkamer worden gebruikt, en met enkele aanpassingen is de woning levensloopbestendig te maken.

Schuur

De vrijstaande schuur van 29,80 x 14,38 m is zeer degelijk gebouwd met stalen spanten, een vloestofdichte vloer en geïsoleerde gevels. Met airconditioners, twaalf krachtstroompunten, water en toilet is de schuur veelzijdig inzetbaar. Een deel van de schuur is afgewerkt als werkplaats met entresol en een kantoor-/werkrimte op de verdieping, voorzien van airconditioning voor zowel koeling als verwarming. De schuur heeft twee elektrische deuren (één roldeur en één rolluik) en is ideaal voor stalling, hobby, werk of agrarische doeleinden. Het dak is in 2016 asbestvrij gemaakt en voorzien van 42 zonnepanelen. Hiervan zijn 22 panelen van 570 Wp geplaatst in 2016 en 20 panelen van 425 Wp met Enphase iQ8 micro-inverter in 2024.

Indeling

Begane grond: Ruime entree via de bijkeuken met cv-kast (ATAG 2012), toilet en toegang tot de wasruimte met aansluiting was-apparatuur. Doorgang naar de riante woonkeuken, bestaande uit twee gedeelten, met veel kastruimte. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en oven. In het keukenblad zijn diverse stopcontacten geïntegreerd. Aansluitend bevindt zich de aangebouwde woonkamer met airconditioning, die toegang biedt tot de zitkamer met een sfeervolle houtkachel en eveneens voorzien van airconditioning. Vanuit de hal zijn de meterkast, kelder, trapopgang en een werk-/slaapkamer bereikbaar.

Eerste verdieping: Overloop met bergkast en toegang tot twee ruime slaapkamers (ca. 15 m² en 18 m²). De master bedroom beschikt over een vaste kastenwand en airconditioning. De tweede slaapkamer is voorzien van een vaste wastafel, inbouwkast en eveneens airconditioning. De moderne badkamer is uitgerust met een verbreed ligbad, dubbele douche, toilet, dubbele wastafel in meubel, vloerverwarming en ingebouwde bluetooth-speakers in het plafond.

Zolder: Bereikbaar via vlizotrap, ideaal als bergruimte.

Ligging

De woning ligt vrij en landelijk aan de rand van het gemoedelijke Kraggenburg, omgeven door natuurgebieden zoals het Voorsterbos en Waterloopbos. Ideaal voor fiets-, wandel- en vaarroutes, met winkels, horecagelegenheden, musea en een actief verenigingsleven in de buurt. Dankzij de ligging nabij Ens, Marknesse en uitvalswegen (A6, A28, A50) bent u binnen een uur in Amsterdam. Rust, ruimte en vrij wonen op een prachtige plek.

Bijzonderheden:

- Agrarische bestemming
- Royale schuur van 29,80 x 14,38 m
- Instapklare, energiezuinige woning
- Dak- muur- en vloerisolatie aanwezig
- Totaal perceel: 7.840 m²
- Energielabel C

Kenmerken

Vraagprijs	: € 825.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 623 m ³
Perceel oppervlakte	: 7.840 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 159 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1952
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Zwartemeerweg 44
8317 PC KRAGGENBURG



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



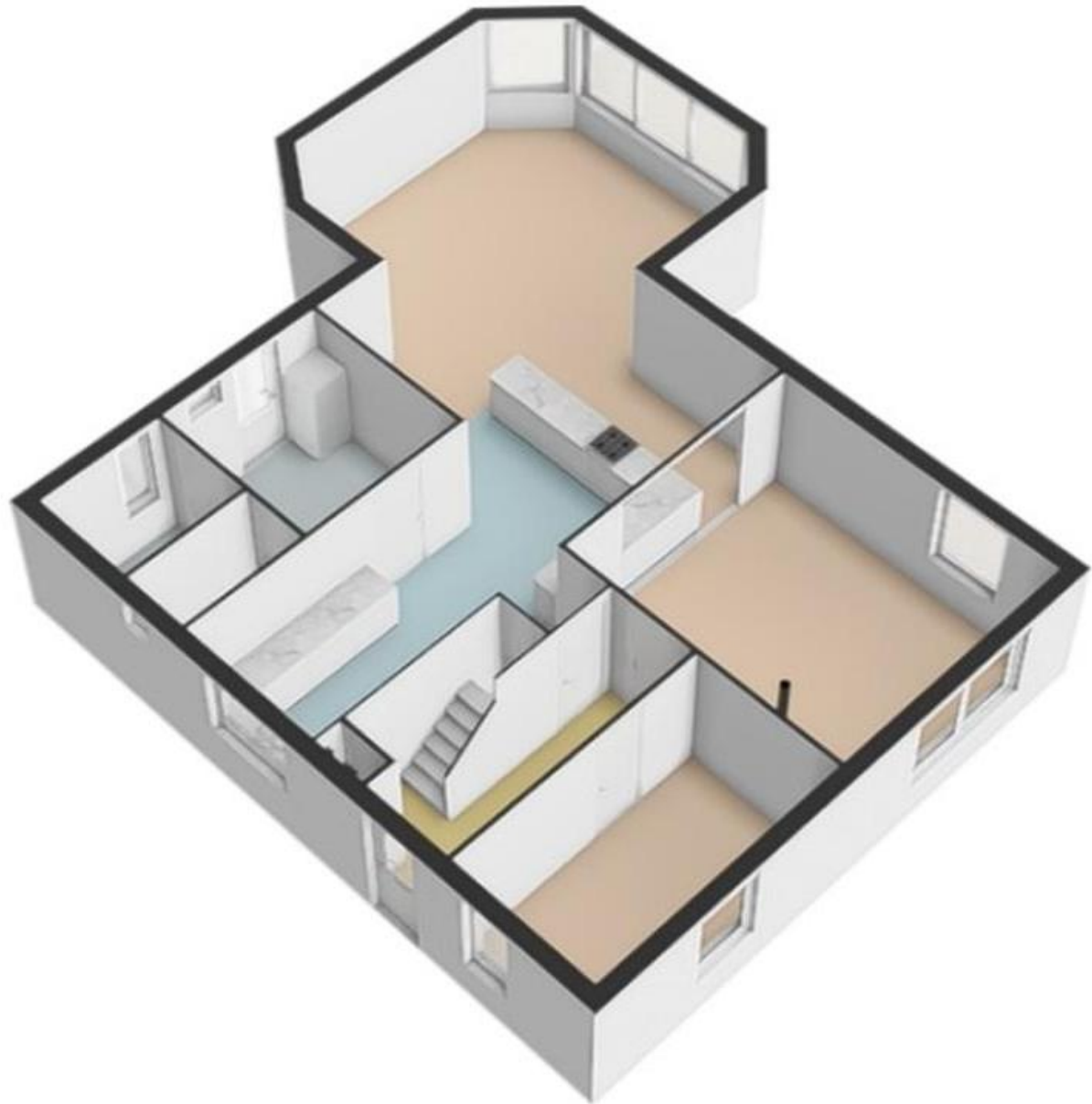
Begane grond

Begane grond



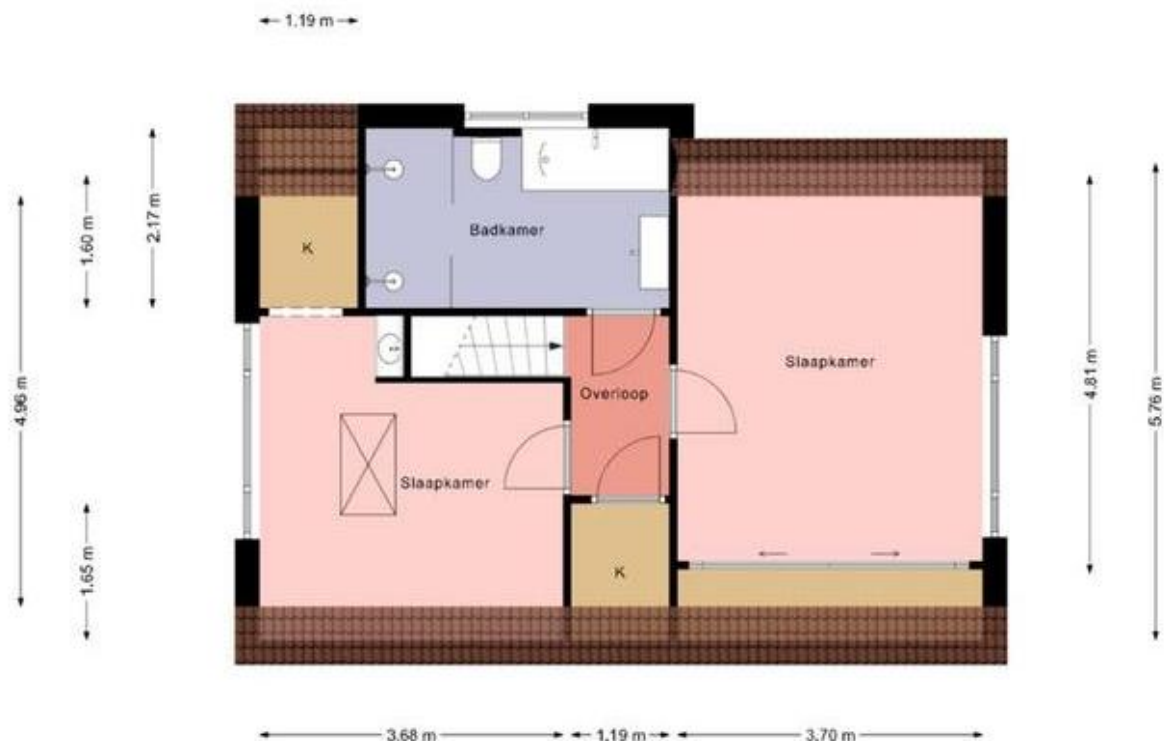
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond 3D



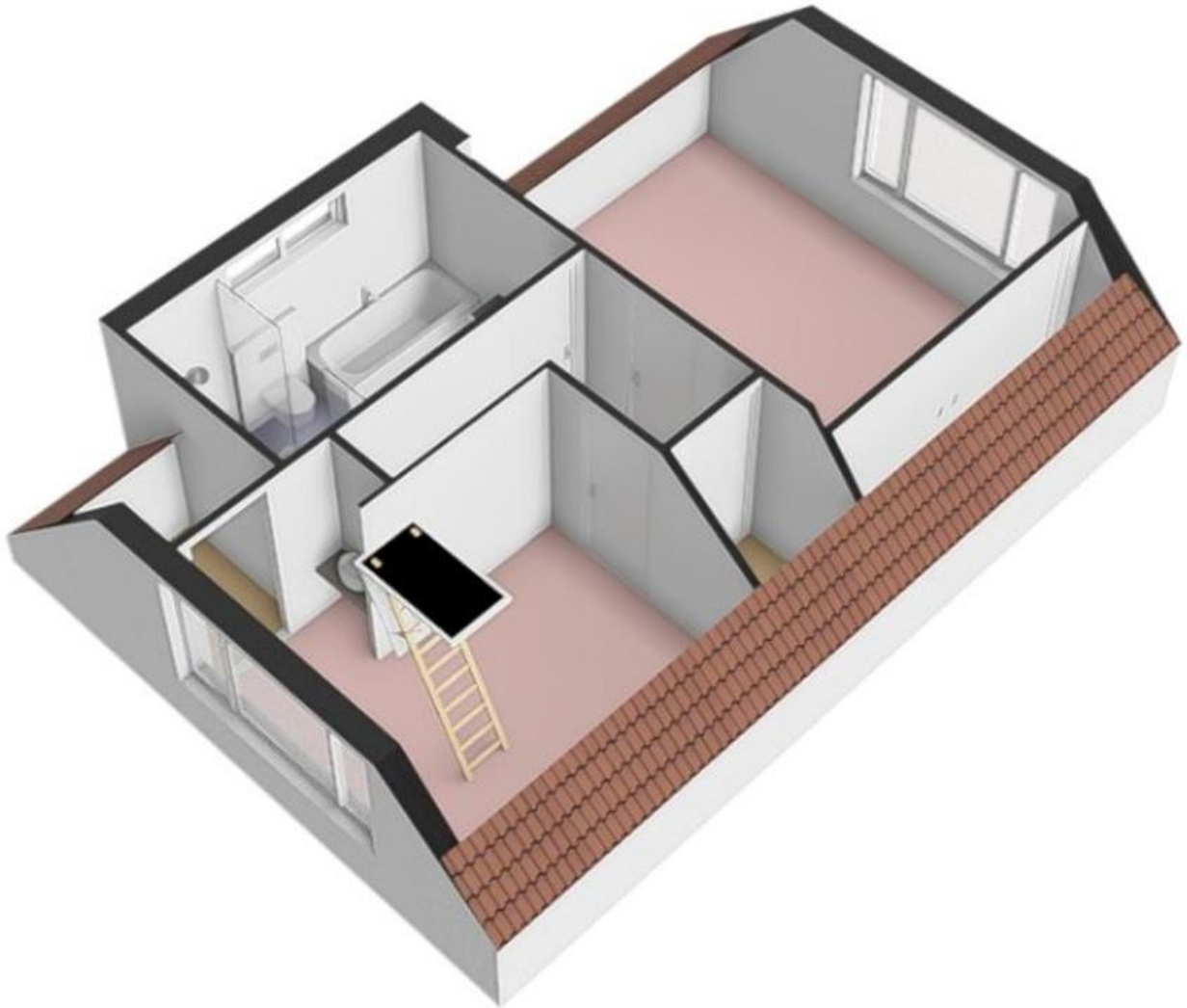
Eerste verdieping

Eerste verdieping



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

Eerste verdieping 3D



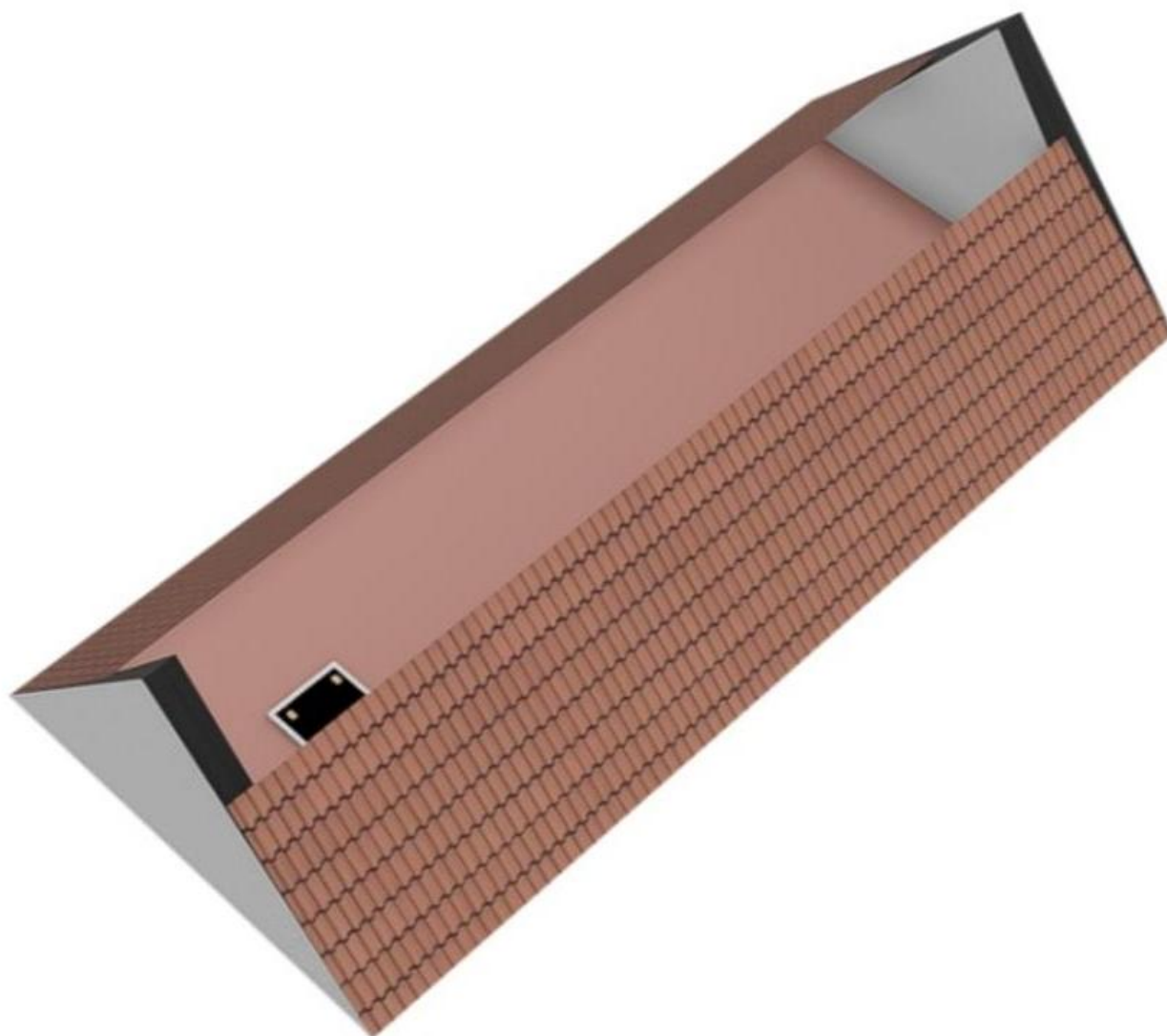
Vliering

Vliering



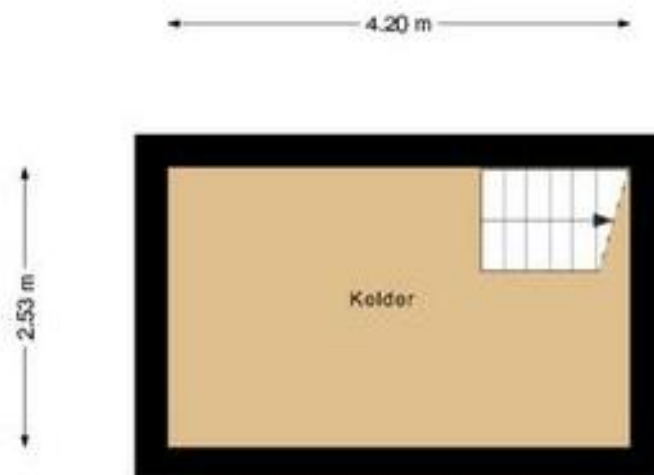
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering 3D



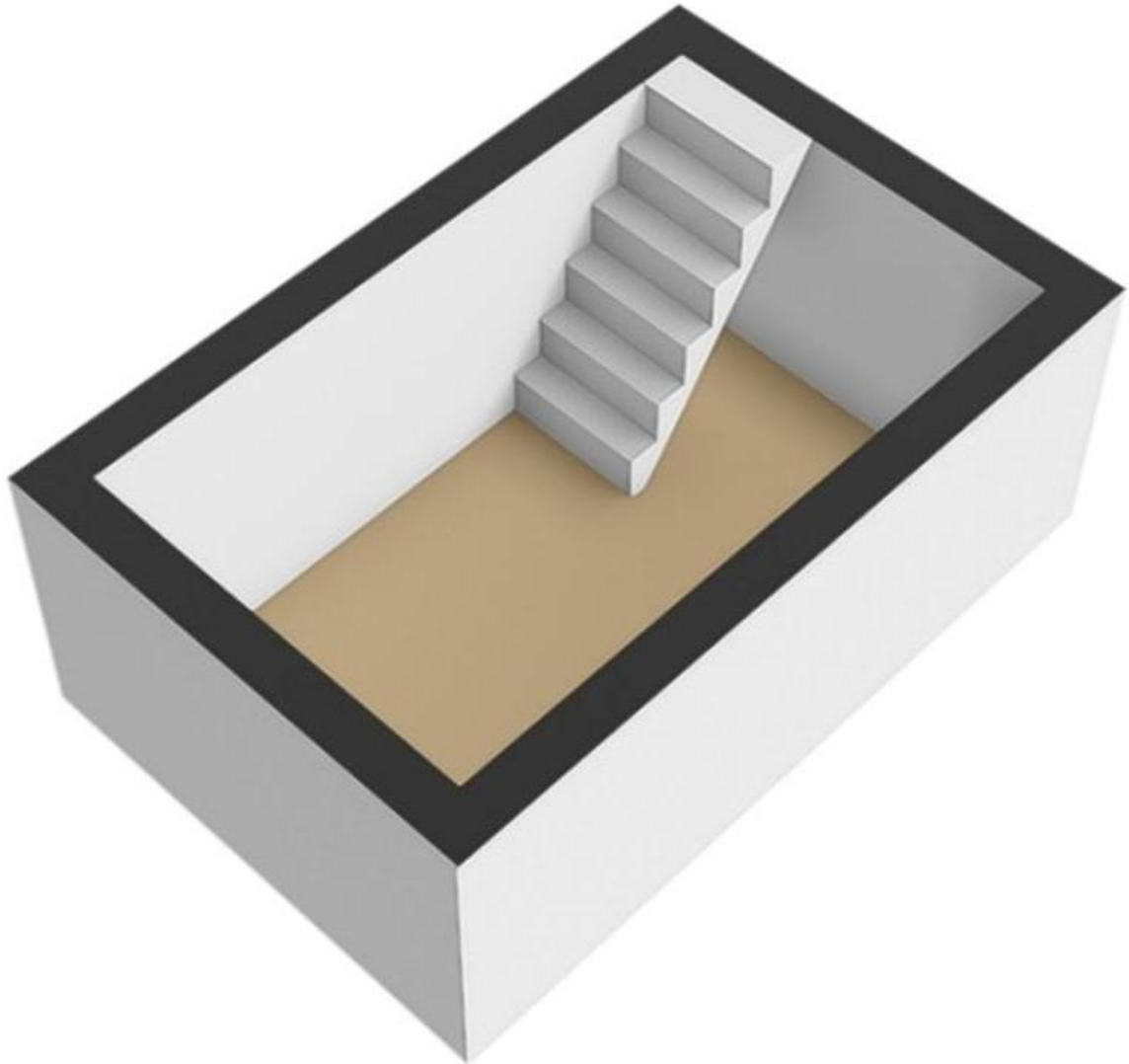
Kelder

Kelder

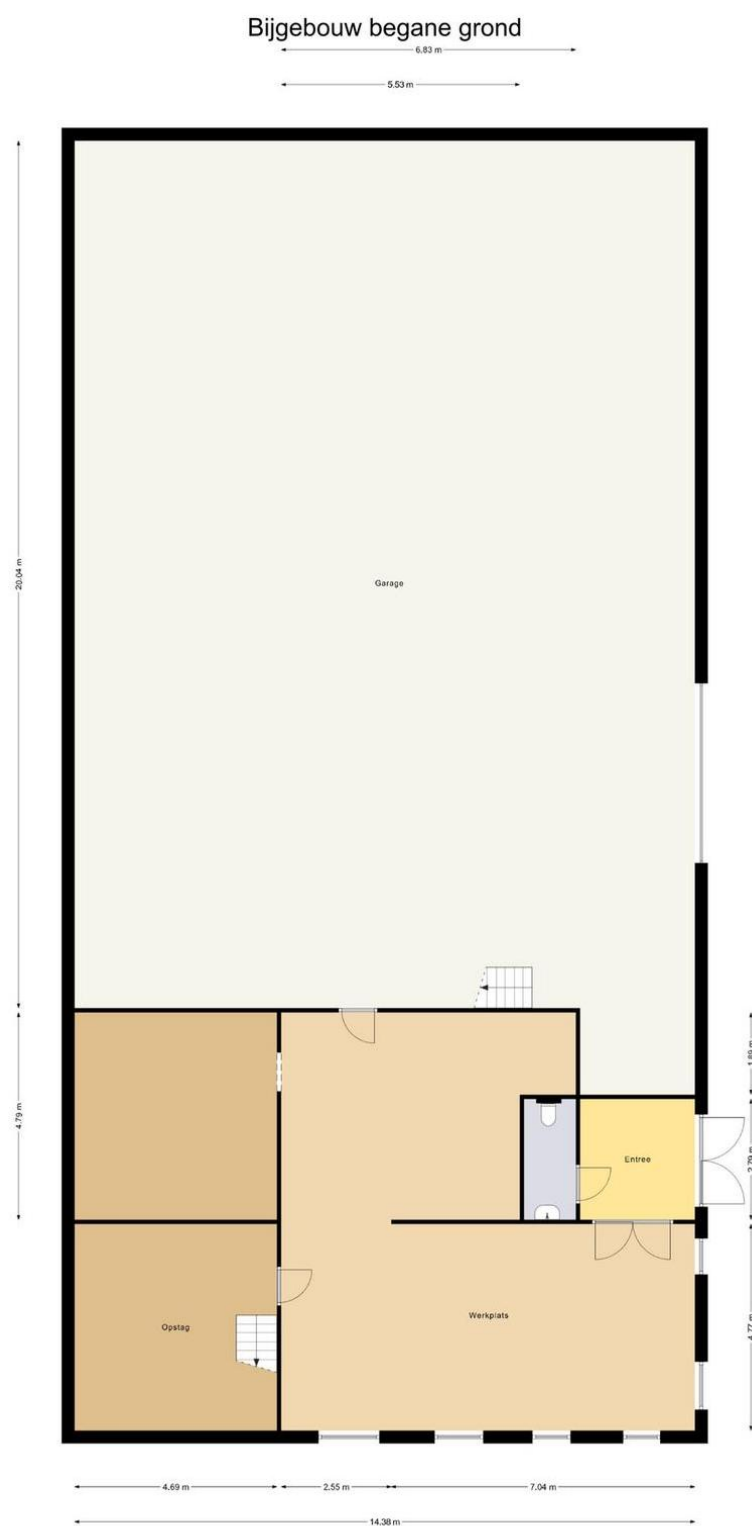


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder 3D

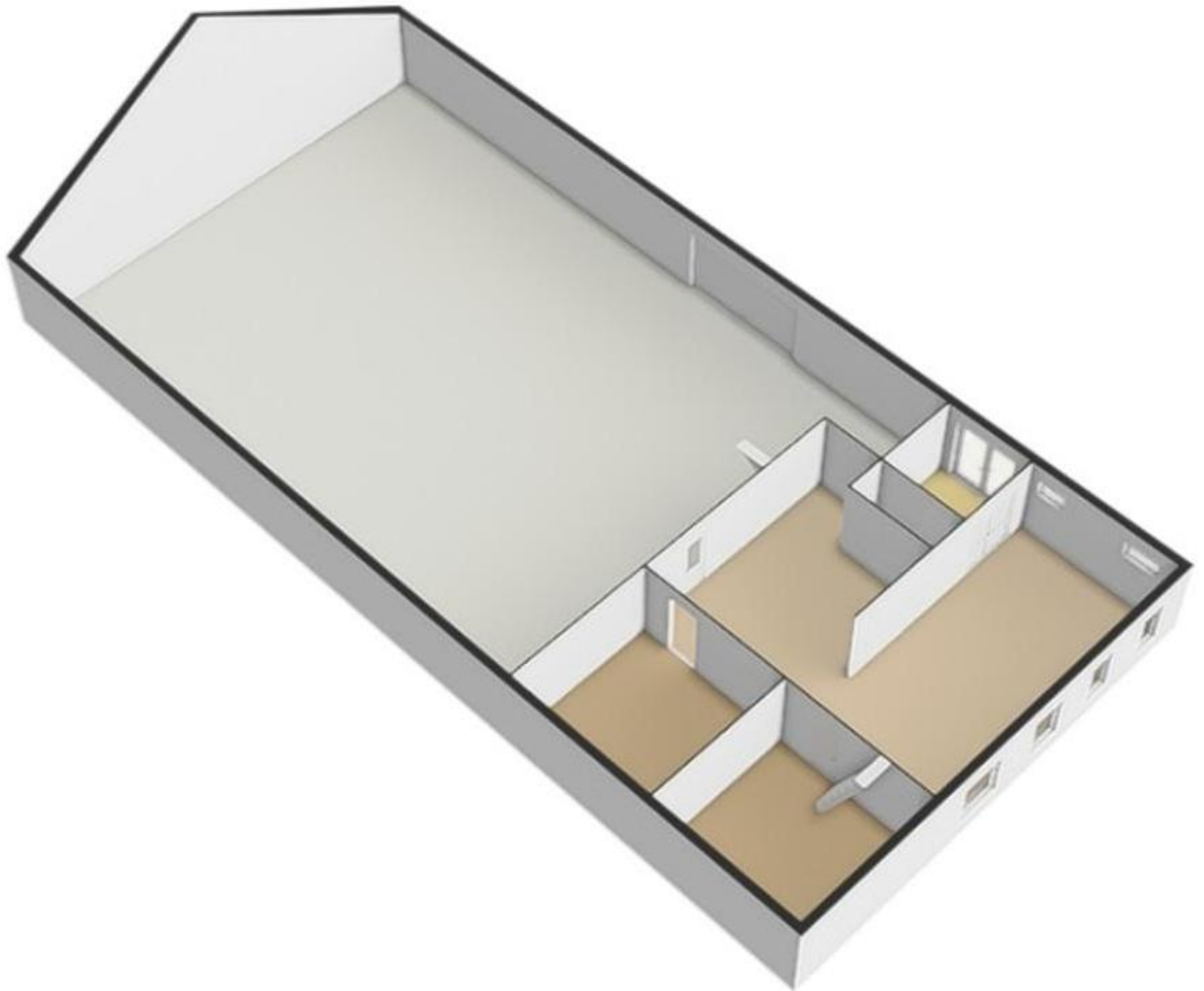


Begane grond schuur



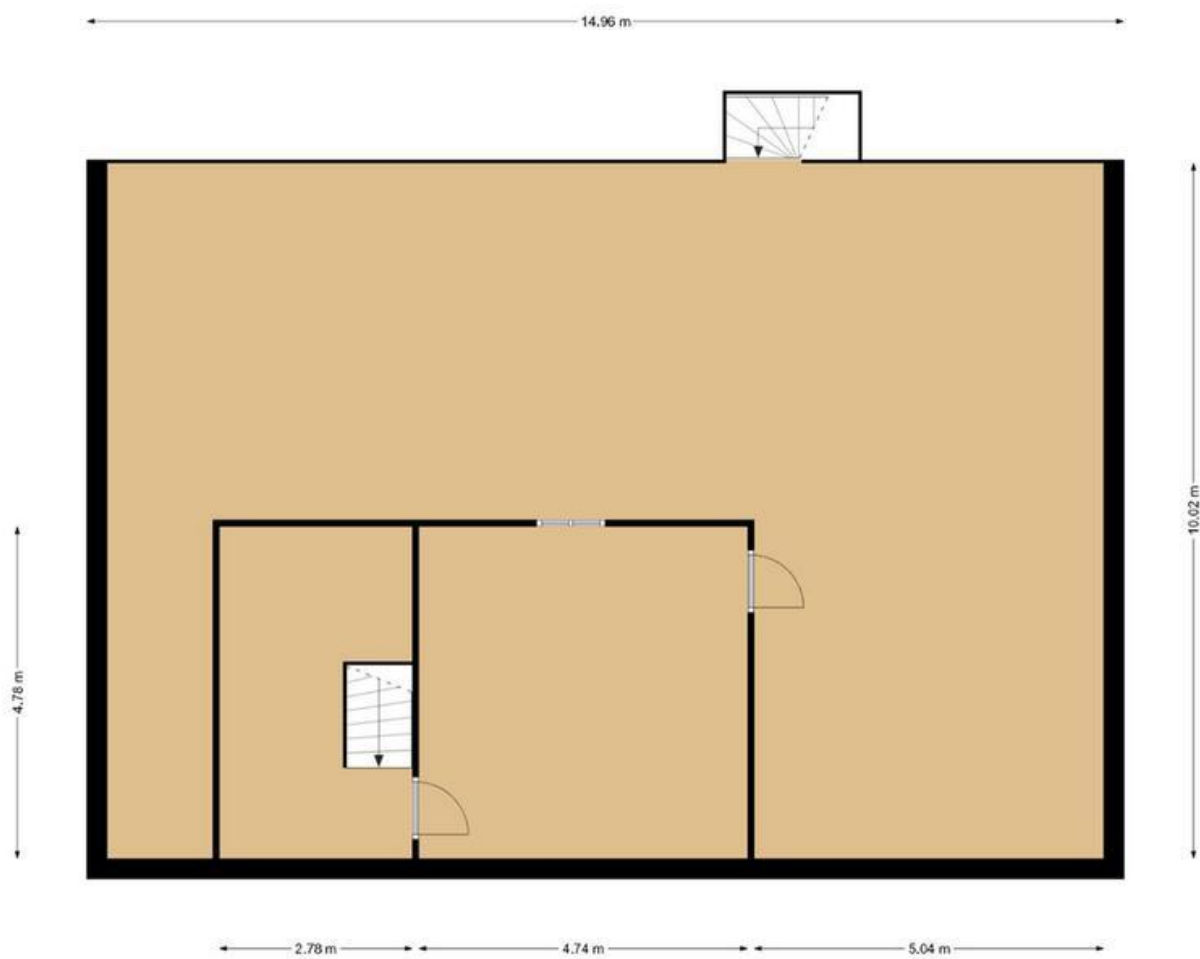
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond schuur 3D



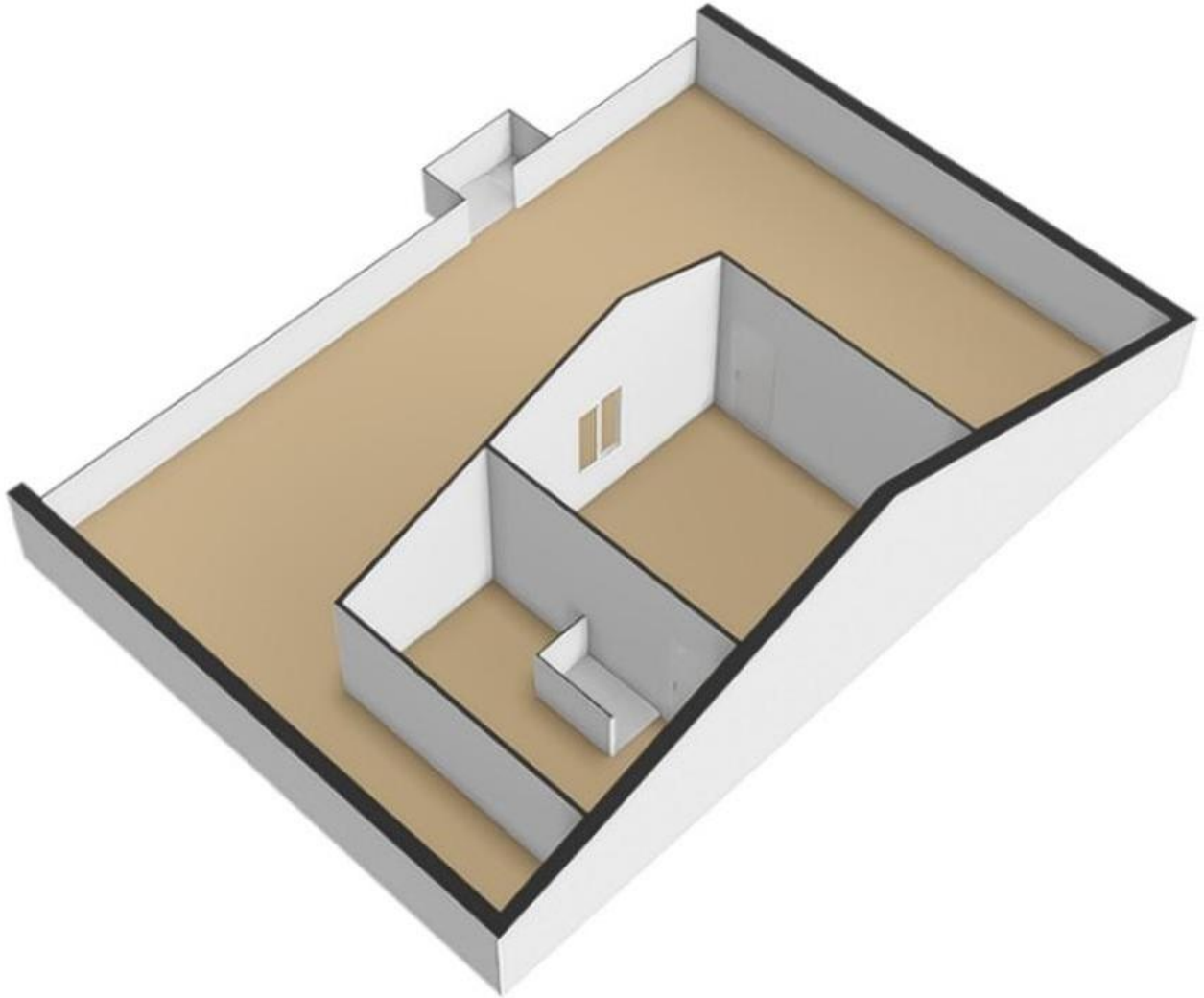
Eerste verdieping schuur

Bijgebouw eerste verdieping

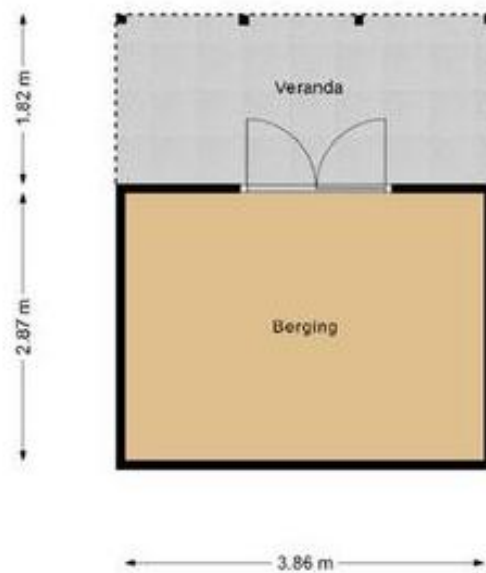


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

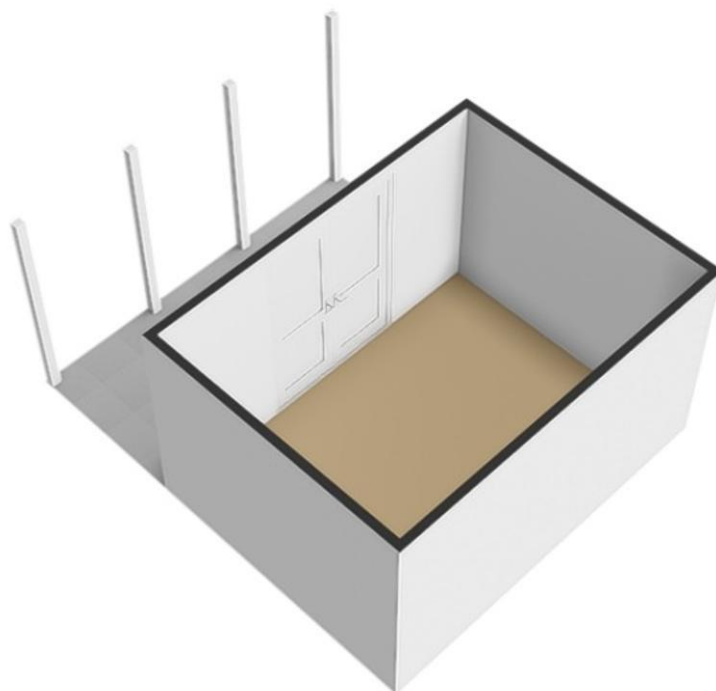
Eerste verdieping schuur 3D



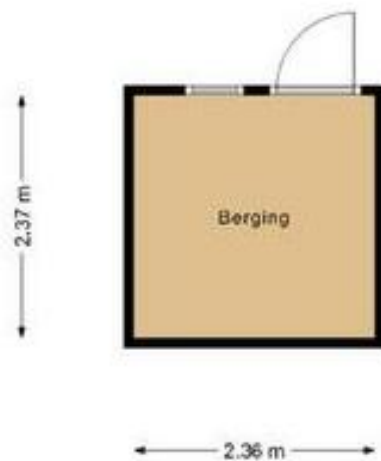
Berging 1



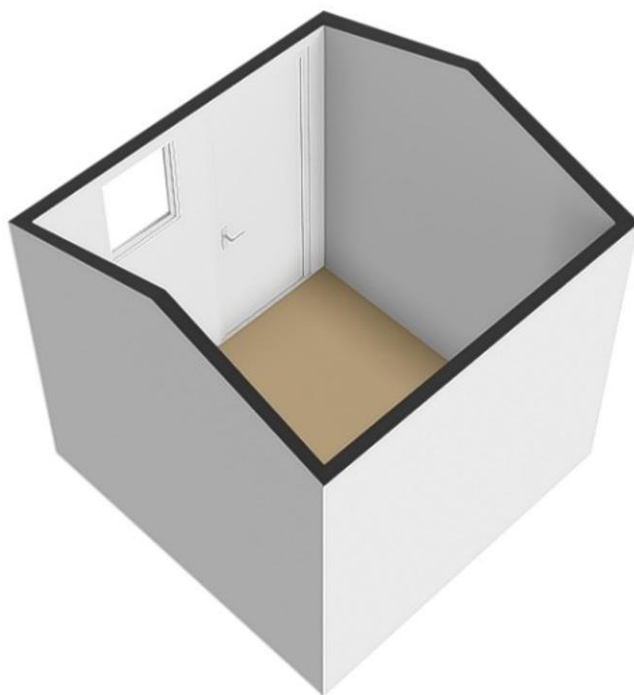
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Berging 2



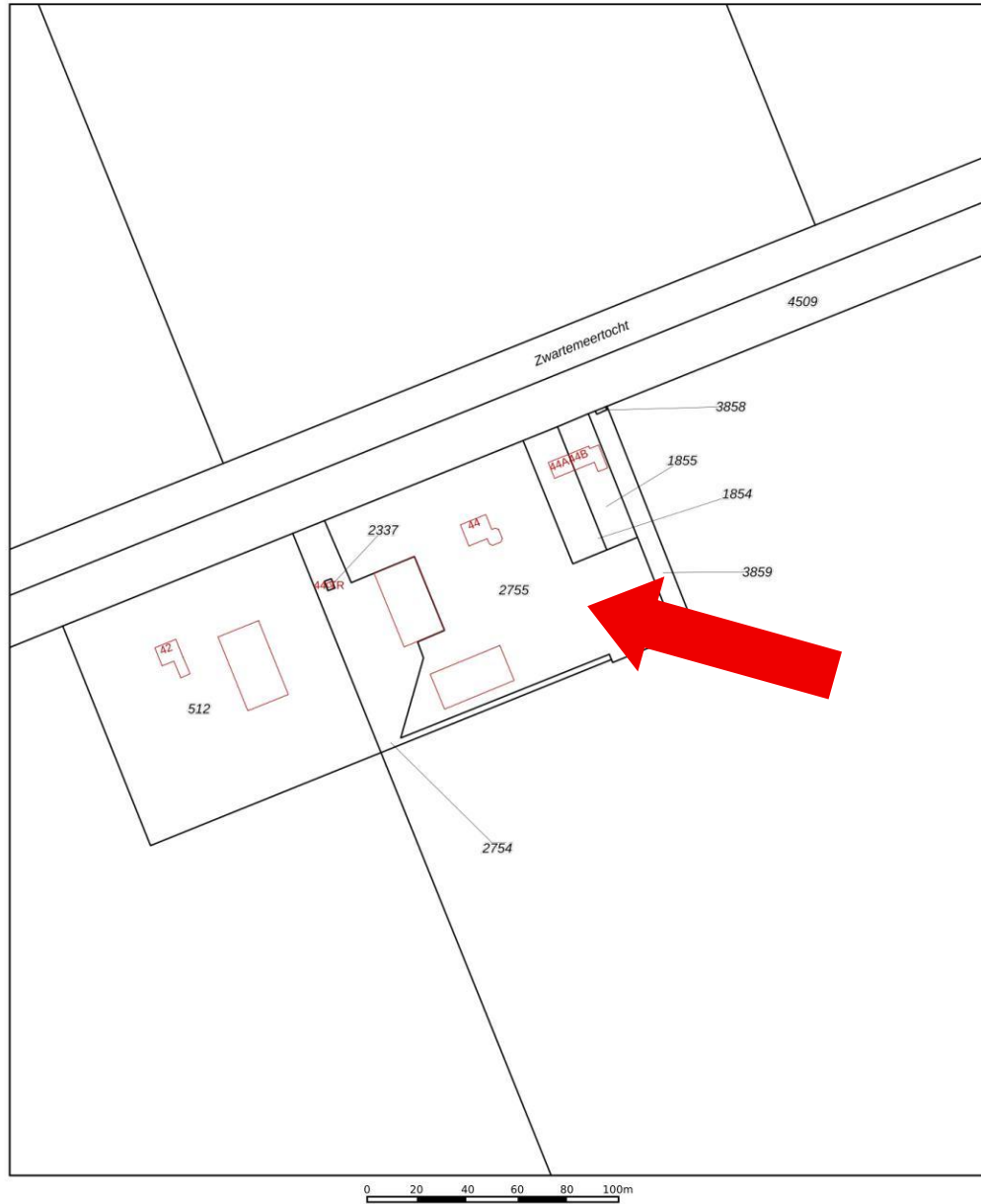
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zwartemeerweg 44



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Noordoostpolder
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2755
	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.			



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 financieringsvoorboud 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.