



Informatiebrochure

Wellerwaard 16 Emmeloord

vastgoed
in't groen

In het kort

Adres

Wellerwaard 16
8305 CA Emmeloord

Kadastrale gegevens

Gemeente Noordoostpolder
Sectie A | nummer 2928

Metrage

Inhoud:	663 m ³
Woonoppervlakte:	137 m ²
Overige inpandige ruimte:	28 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	48 m ²
Perceeloppervlakte:	1830 m ²

Bouwjaar: 2022

Bijzonderheden

- Volledig voorzien van vloerverwarming.
- Verwarming via warmtepomp, 34 zonnepanelen.
- Hoogwaardige isolatie en duurzame bouwmaterialen.
- Direct gelegen aan het water met mogelijkheden voor recreatie.
- Vier slaapkamers en twee badkamers.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door VSO makelaars & taxateurs echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie en tekeningen in deze brochure enig recht worden ontleend.





vastgoed
in't groen

VSO makelaars
presenteert:

Wellerwaard 16 Emmeloord

Unieke vrijstaande villa aan het water, energiezuinig én gelegen op 1.830 m²

Op een werkelijk unieke locatie, in de prachtige woonwijk De Wellerwaard in Emmeloord, staat deze onder architectuur gebouwde vrijstaande woning (2022). Gelegen op maar liefst 1.830 m² eigen grond, direct aan het water, combineert deze woning luxe, ruimte en een schitterende leefomgeving. Met energielabel A+++, warmtepomp, vloerverwarming, 34 zonnepanelen én hoogwaardige afwerking is dit huis volledig toekomstbestendig.

De woning kenmerkt zich door de bijzondere bouwstijl, grote raampartijen en een overvloed aan natuurlijk licht. Alle ruimtes zijn met veel aandacht en sfeer ingericht, waardoor een warm en luxe leefgevoel is ontstaan. Met vier slaapkamers, twee badkamers, een ruime woonkeuken, bijkeuken en volop leefruimte binnen én buiten, is dit een ideale woning voor wie houdt van comfort, stijl en vrijheid.

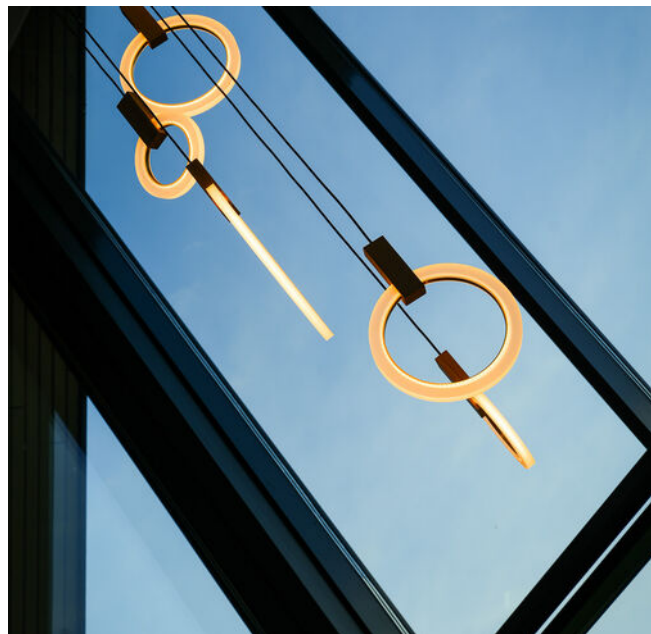
Geniet van optimale privacy en een buitenomgeving waar elk seizoen iets te bieden heeft. In de zomer is het heerlijk genieten aan het water met volop recreatiemogelijkheden. De omgeving biedt daarnaast een golfbaan, restaurant, prachtig wandelgebied en zwemwater. Emmeloord ligt op korte fietsafstand, waardoor voorzieningen altijd nabij zijn. Een zeldzame kans om zo luxe en vrij te wonen op één van de mooiste plekken van de Noordoostpolder.



Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de royale hal op, waar het licht van bovenaf zacht naar binnen valt.

Vanuit hier ontvouwt zich de woonkamer: een ruime, sfeervolle leefruimte met grote raampartijen die het buiten naar binnen halen. Het uitzicht op de tuin en het water is hier overal voelbaar, waardoor de woonkamer een oase van rust vormt.







Woonkeuken

De woonkeuken ligt centraal in het huis en is een echte ontmoetingsplek. Een elegante mix van hoogwaardige materialen, een stijlvol kookeiland en moderne inbouwapparatuur maken dit de perfecte plek voor lange avonden koken en tafelen. Dankzij de schuifdeuren sta je binnen een paar stappen buiten op het terras, waar je geniet van zon, ruimte en vrijheid.

Aangrenzend vind je de praktische bijkeuken – ideaal voor extra opslag, dagelijkse spullen en wasvoorzieningen. Alles is ontworpen met comfort en gemak in gedachten.











Eerste verdieping

De trap naar boven brengt je op een lichte overloop die toegang geeft tot vier verrassend ruime slaapkamers.

Iedere kamer heeft zijn eigen sfeer en geniet van natuurlijk licht. De master bedroom beschikt over een prachtig uitzicht over het water.









Badkamer(s)

De luxe royale badkamer, compleet met moderne inloopdouche en smaakvolle afwerking.

De tweede badkamer is eveneens stijlvol en hoogwaardig ingericht, zodat iedereen in huis comfortabel de dag kan beginnen.







Tuin en buitenruimte

Rondom de woning strekt zich een indrukwekkend perceel van 1.830 m² uit. Hier ervaar je volledige privacy. De tuin loopt door tot 4 meter in het water, waar je in de zomer geniet van recreatie, verkoeling en uitzicht dat nooit verveelt. Meerdere terrassen bieden altijd wel een plek in de zon of schaduw. Er is voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Aan de woning is een houten schuur gerealiseerd. Deze is voorzien van een betonvloer en ideaal om spullen te stallen, te klussen, etc.





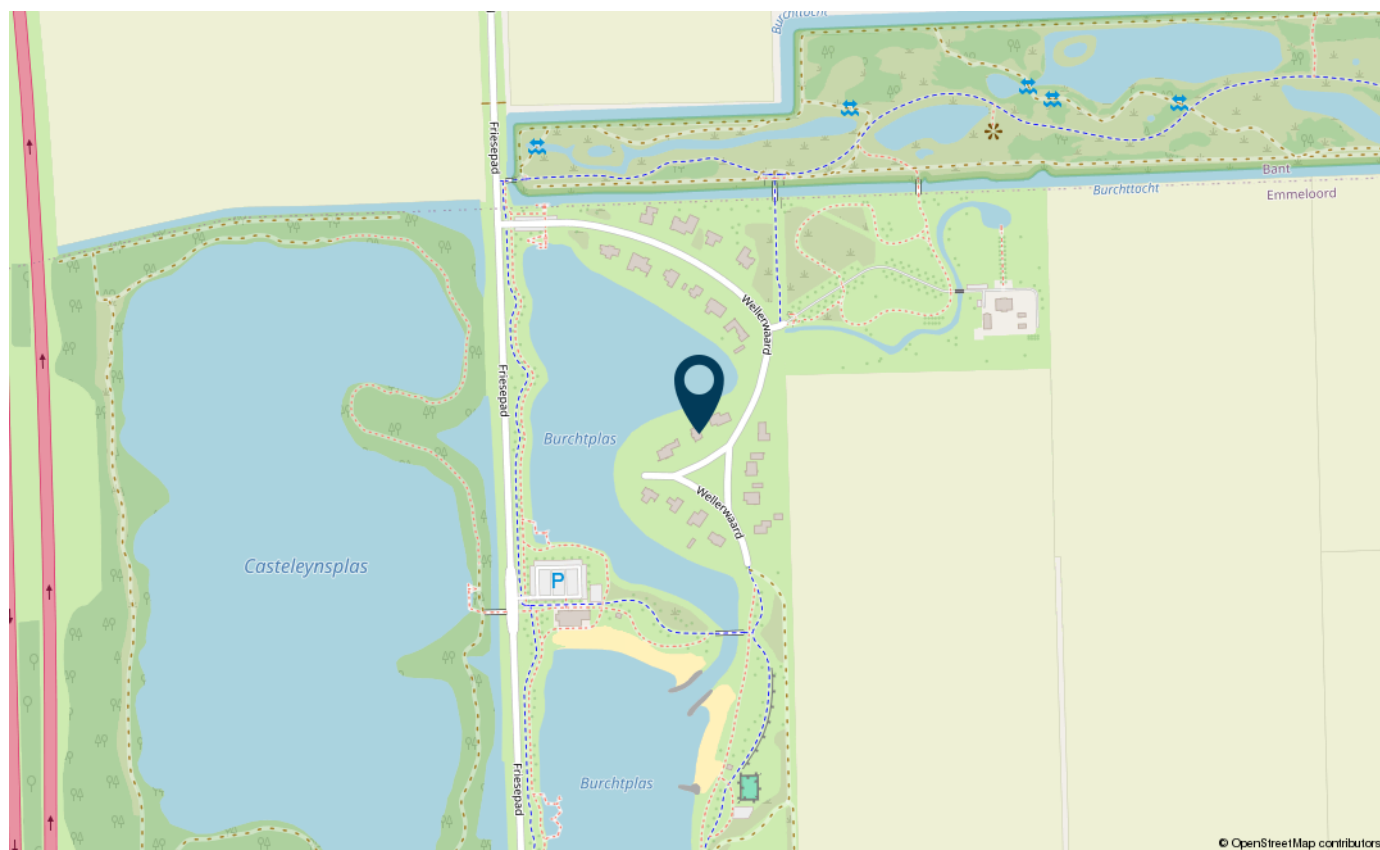










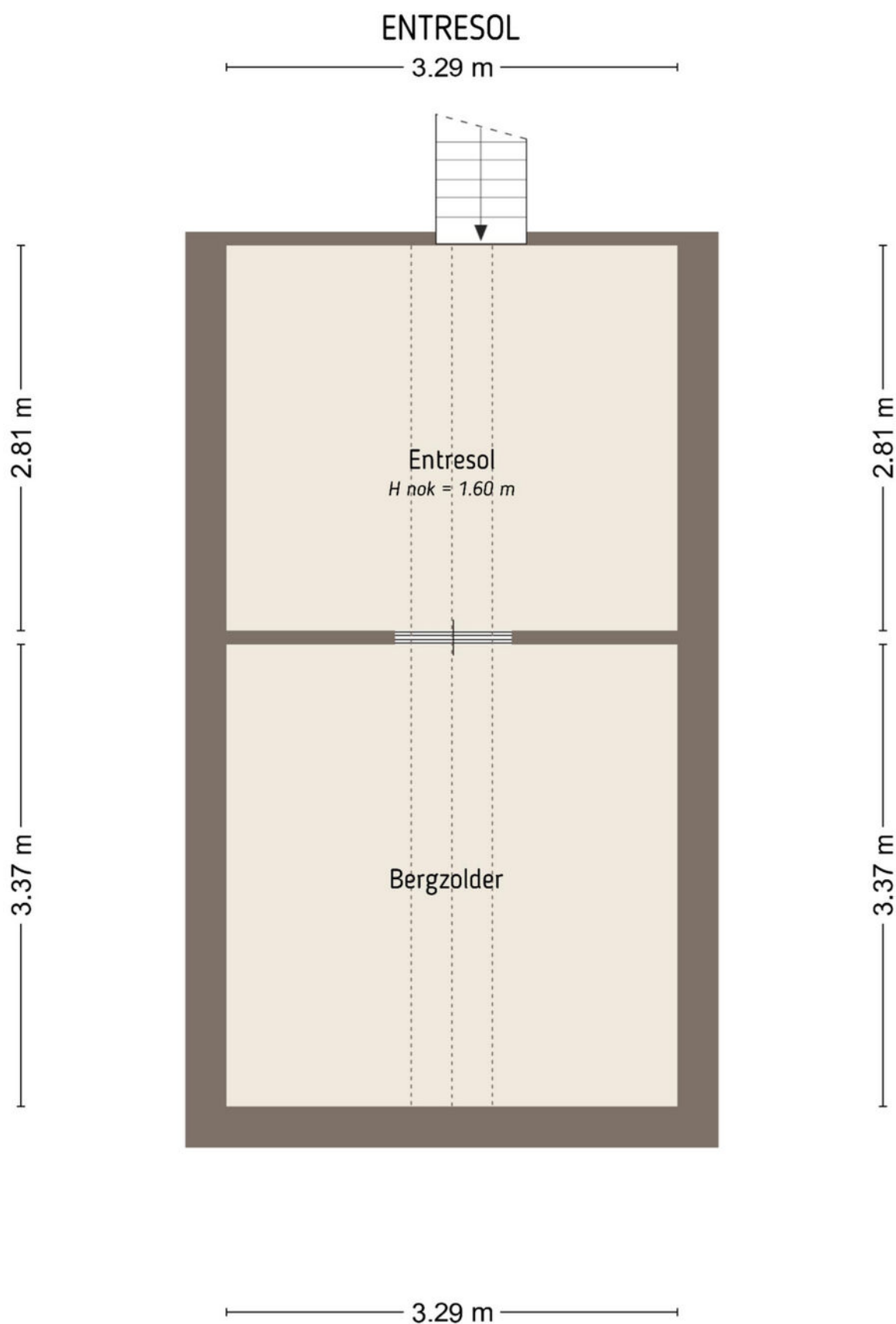




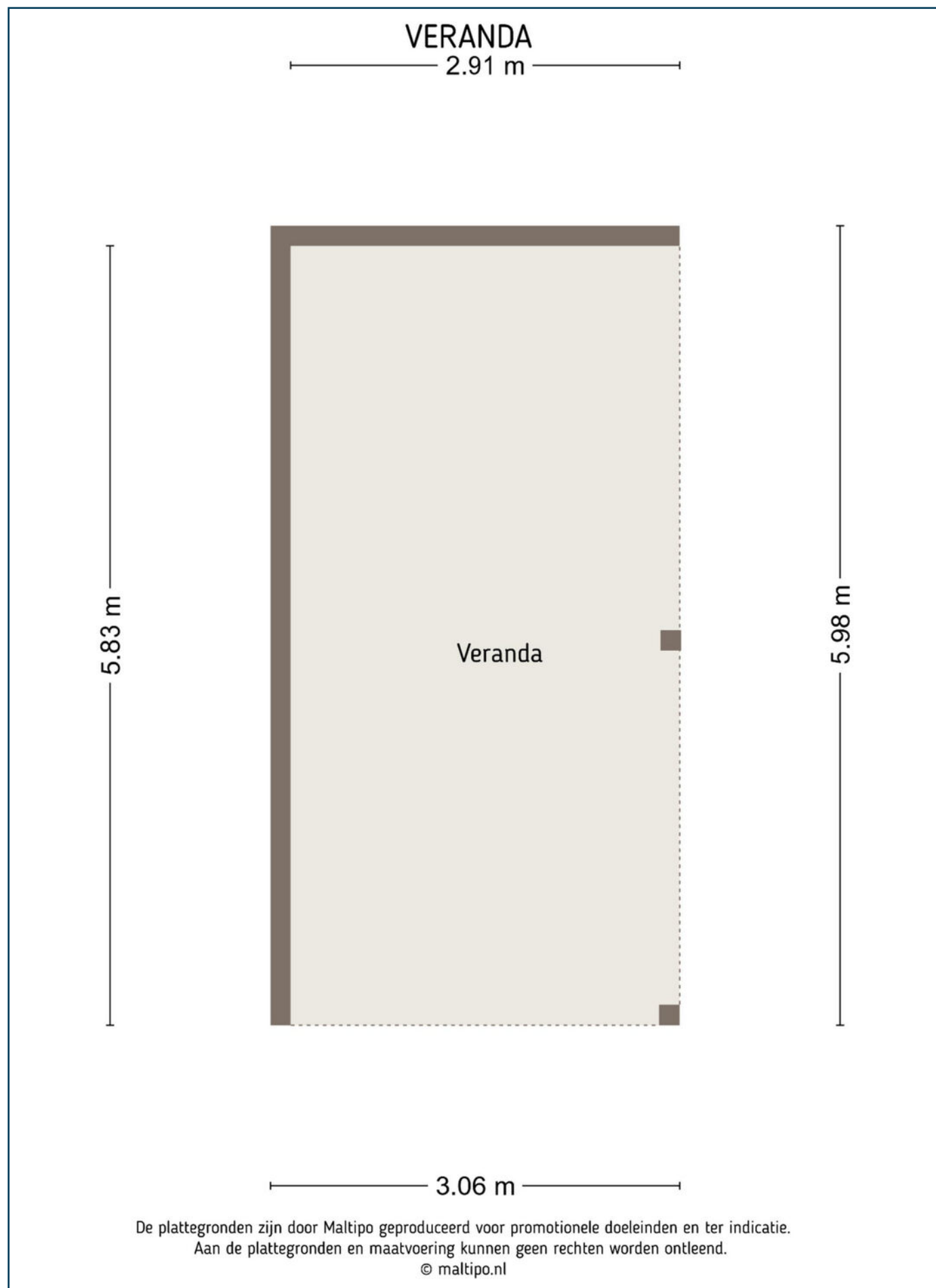
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



SITUATIE



De plattegronden zijn door Malipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© malipo.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: mhp



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Noordoostpolder Sectie A Perceel 2928	kadaster 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 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.

Lijst roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast logeerkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Thuis batterij 25kwh		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Ingegraven sproeiers	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

- Weersteen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?

De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als gevolg van de nieuwe wet koop onroerende zaken wordt er na 1 september 2003 vanuit gegaan dat de koopovereenkomst tussen verkoper en koper pas tot stand komt, als deze schriftelijk wordt aangegaan. Dit in tegenstelling tot voor 1 september 2003 waarin de koopakte een weergave was van wat de partijen reeds mondeling overeen waren gekomen. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Gedurende deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden.

Wanneer begint/eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Maakt het voor het begin van de bedenktijd uit of er ontbindende voorwaarden zijn -overeengekomen?

Nee, ontbindende voorwaarden staan helemaal los van de bedenktijd. Het maakt dus ook niet uit of zij ten behoeve van de koper of de verkoper zijn opgenomen.

Moet de ontbinding binnen de bedenktijd schriftelijk gebeuren?

Nee, als daarover niets is afgesproken is de ontbinding vormvrij en mag er dus ook mondeling worden ontbonden. Partijen mogen nadere eisen overeen komen, zoals schriftelijke ontbinding. Overigens doet een koper er met het oog op het bewijs verstandig aan om de overeenkomst altijd schriftelijk te ontbinden, ook als er geen nadere eisen zijn gesteld.

Duurt de wettelijke bedenktijd maximaal drie dagen?

Nee, de bedenktijd duurt minimaal drie dagen. Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van de Wet wordt de bedenktijd zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Akte getekend / Laatste dag bedenktijd(*)

Maandag / Donderdag

Dinsdag / Vrijdag

Woensdag / Maandag

Donderdag / Maandag

Vrijdag / Dinsdag

Zaterdag / Dinsdag

Zondag / Woensdag

(*) behoudens algemeen erkende feestdagen

Mag er ook een bedenktijd voor de verkoper worden opgenomen?

In principe wel. Het betreft echter geen wettelijke bedenktijd, dus moet het wel overeengekomen zijn.

Wat is een bankgarantie / waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper is het gebruikelijk om overeen te komen, dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet zal nakomen.

In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als de koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.

Deze informatie is met zorg samengesteld, voor de juistheid daarvan kan echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Alle opgegeven afmetingen zijn indicatief. Deze informatie dient slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden en kan derhalve niet worden beschouwd als een aanbod of offerte.

Wij staan graag voor u klaar!

Hieronder vindt u onze gegevens nog even op een rij:



Wina Tiesinga RM RT
Beëdigd makelaar / taxateur o.z.

M 06 83 70 46 49
E w.tiesinga@vsomakelaars.nl

vastgoed
in't groen

www.vsomakelaars.nl | info@vsomakelaars.nl | 0527 20 33 55



vastgoed
in't groen



Een uitgestrekt werkgebied
met een duidelijke focus

vastgoed
in't groen



Lydia



Mark



Anja



Willy



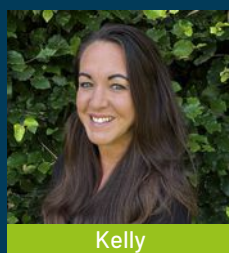
Peter



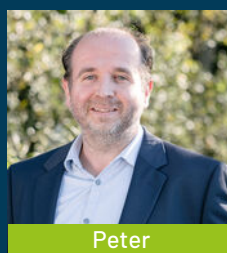
Gerrit



Jolein



Kelly



Peter



Jan Willem



Herbert



Wij staan voor u klaar bij
aankoop, verkoop en taxaties.



Marco



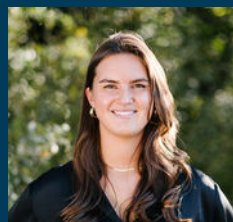
Johan



Wina



Davine



Isa



Moniek



Thijs



Janny



Johan



Monique



Herbert



Gerard





De specialist in dorpen en buitengebied

Waarom VSO?

- Meer aandacht voor de klant
- Ons werkgebied is groot en ons netwerk uitgebreid, wij weten mensen uit heel Nederland te interesseren
- Mailbestand van potentiële gegadigden

Blijf op de hoogte met onze nieuwsbrief

U kunt zich aanmelden per segment waar u geïnteresseerd in bent.



Anmelden kan via www.vsomakelaars.nl

Meld u aan via onze website

Neem contact met ons op: 088 – 3 180 180

VESTIGING BARNEVELD

Harselaarseweg 2
3771 MB Barneveld
T 0342 42 47 71

VESTIGING DRONTEN

De Bolder 2
8251 KC Dronten
T 0321 318 318

VESTIGING EMMELOORD

Noordzijde 2-A
8302 GL Emmeloord
T 0527 20 33 55

VESTIGING ALMERE

Bolderweg 1
1332 AX Almere
T 036 30 30 938

VESTIGING KAMPEN

IJsselkade 47
8261 AE Kampen
T 038 34 46 404

VESTIGING APELDOORN

Laan van het
Omniversum 16
7324 BM Apeldoorn

VESTIGING HEERENVEEN

Abe Lenstra Boulevard 50
8448 JB Heerenveen

VESTIGING AMERSFOORT

Larikslaan 14
3833 AM Leusden
T 033-20 30642