

TE KOOP



Volendamstraat 3, Emmeloord

Vraagprijs € 295.000,- 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

Goed onderhouden en comfortabele tussenwoning op fijne locatie in Emmeloord!

Deze nette tussenwoning aan de Volendamstraat 3 is gebouwd in 1980 en door de jaren heen met zorg bewoond en onderhouden. De woning is gelegen in de geliefde woonwijk 'De Zuidert': een volwassen en groene wijk met veel rust, ruimte en een prettige leefomgeving.

Met drie slaapkamers, een woonoppervlakte van 110 m² en een perceel van 161 m² eigen grond is deze woning ideaal voor starters en gezinnen.

Door de jaren heen is de woning flink verduurzaamd.

Belangrijkste verduurzamingsmaatregelen:

- Gevelisolatie (2021)
- Bodemisolatie 15,5 cm (2019)
- 8 zonnepanelen geïnstalleerd in 2021
- HR++ glas voorzijde begane grond (2012)
- Airconditioning aanwezig
- Energielabel B

Overige pluspunten van deze woning:

- Schilderwerk buitenom uitgevoerd in 2025
- Traprenovatie met PVC in 2020
- Keuken in 2024 gewraapt
- Geïsoleerde bijkeuken (10 cm isolatie) met HR++ glas
- Schuifpui met toegang tot de achtertuin
- Vrijstaande berging voorzien van isolatieplaten en een vliering

Kortom: Een nette woning met een goede basis, veel comfort en volop mogelijkheden. Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de prettige sfeer van deze woning.

De woning is gelegen in een rustige en prettige woonwijk in Emmeloord. Voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar, wat zorgt voor een fijne combinatie van rustig wonen en goede bereikbaarheid.

Indeling

Begane grond: Hal/entree met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Aansluitend de straatgerichte woonkamer met veel lichtinval. Vanuit de woonkamer toegang tot de achtertuin via de schuifpui. Aangrenzend bevindt zich de half-open keuken. Deze keuken is wat ouder, maar in 2024 netjes gewraapt en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, afzuigkap, koelkast en een vernieuwde vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot de aangebouwde bijkeuken, die extra is geïsoleerd en voorzien van HR++ glas. Hier vindt u tevens ruimte voor was-apparatuur en extra bergruimte.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot ruime twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douchehoek, toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap te bereiken zolderverdieping met opstelling van de cv-installatie en veel bergruimte. Tevens bevindt zich hier een derde slaapkamer met dakraam.

Tuin:

De achtertuin beschikt over een vrijstaande berging en biedt voldoende ruimte om heerlijk buiten te zitten. Een fijne plek om te genieten van rust en privacy.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 295.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 384 m ³
Perceel oppervlakte	: 161 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 110 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 72 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

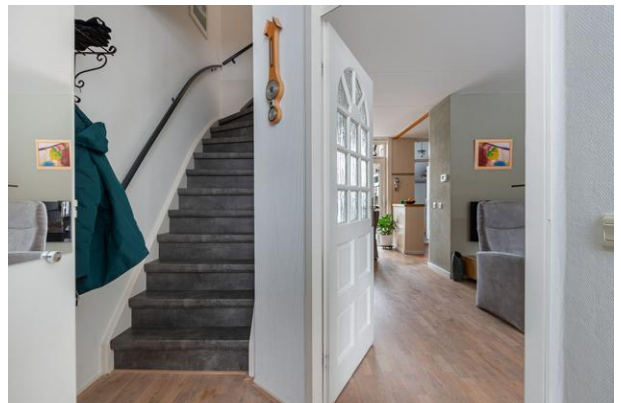
Volendamstraat 3
8304 CC EMMELOORD



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



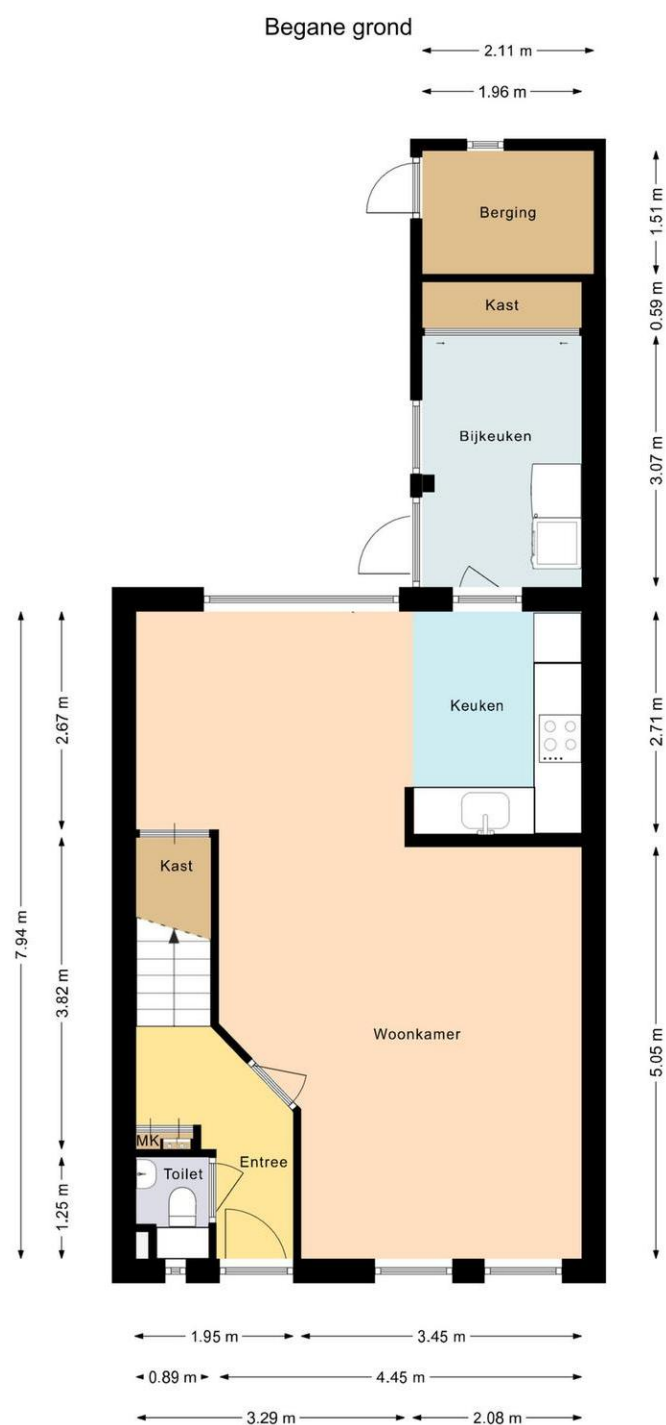
Foto's



Foto's



Begane grond



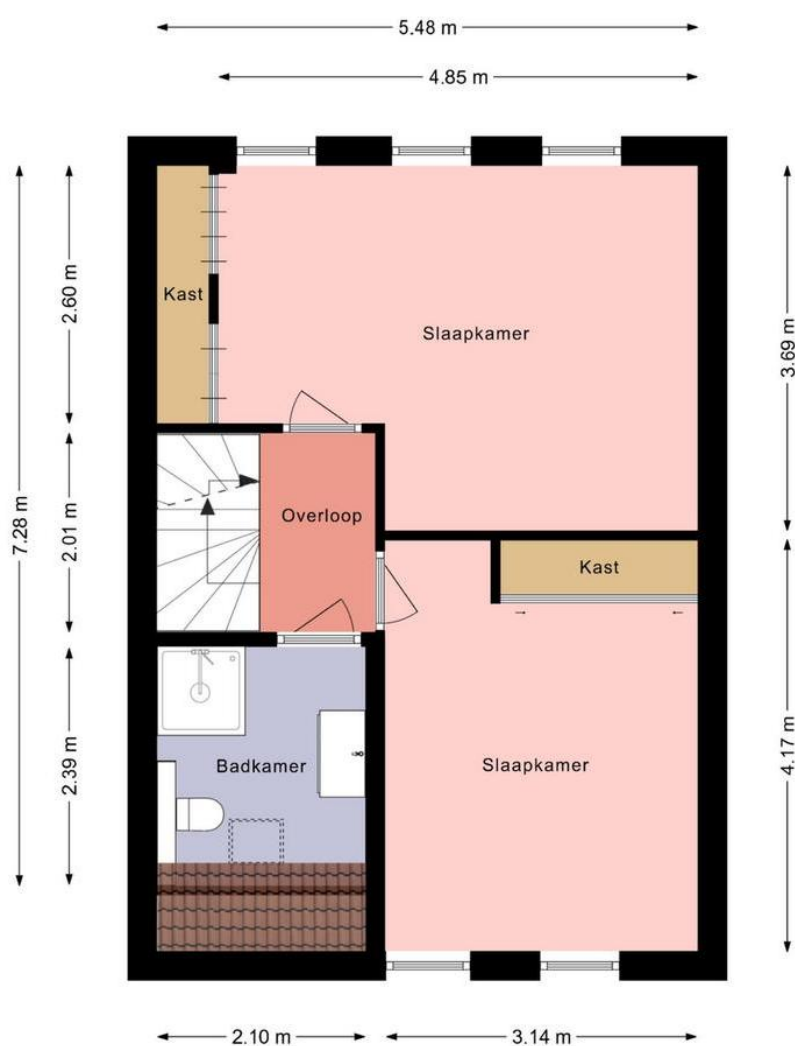
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond 3D



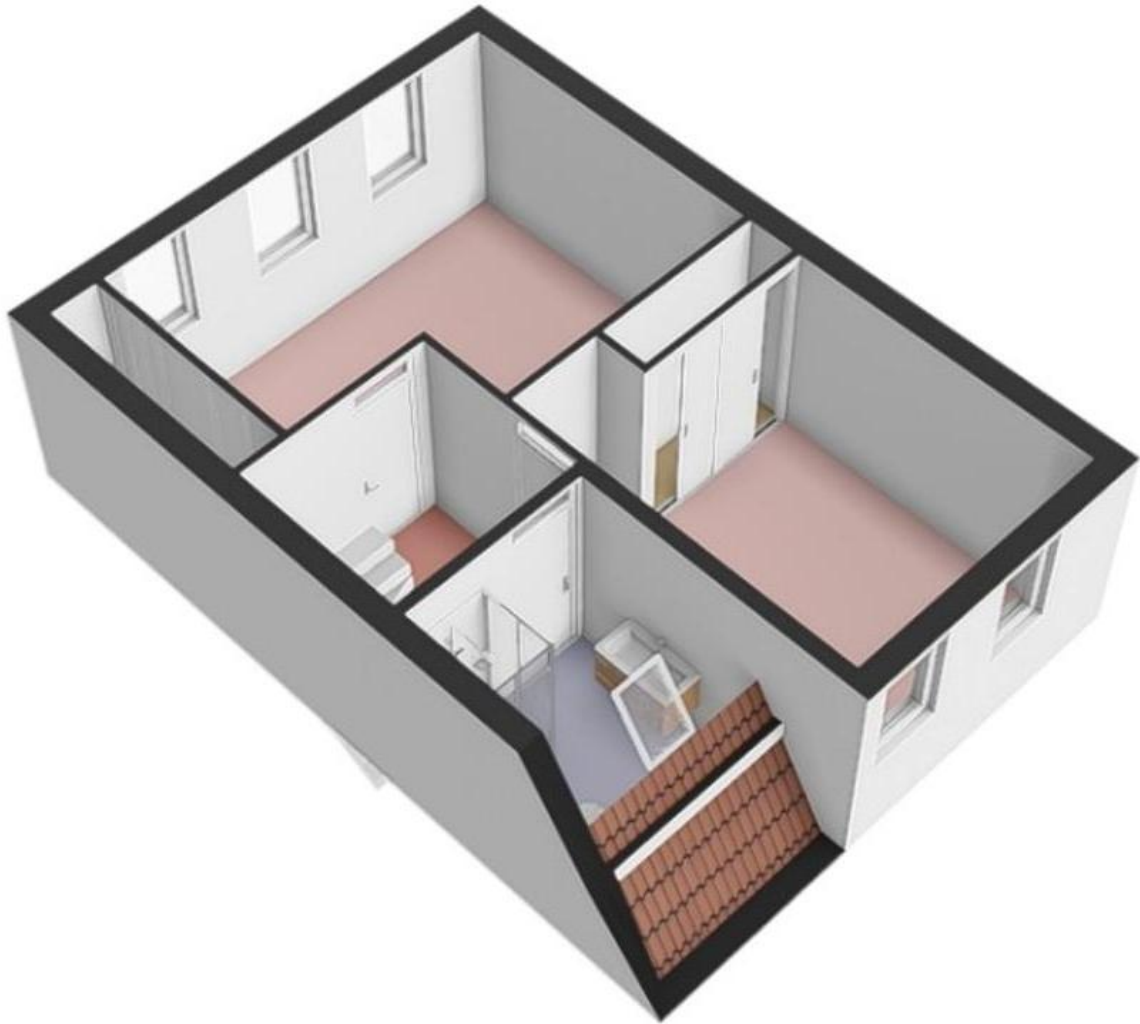
Eerste verdieping

Eerste verdieping



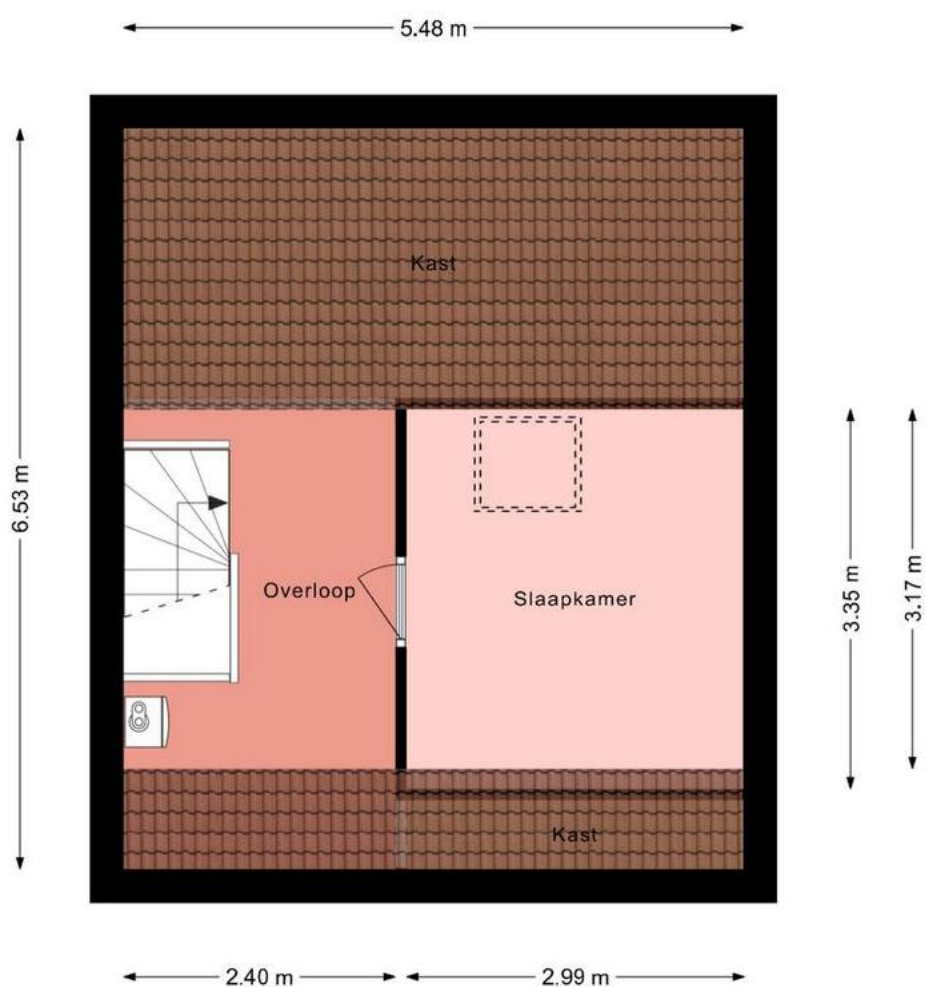
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping 3D



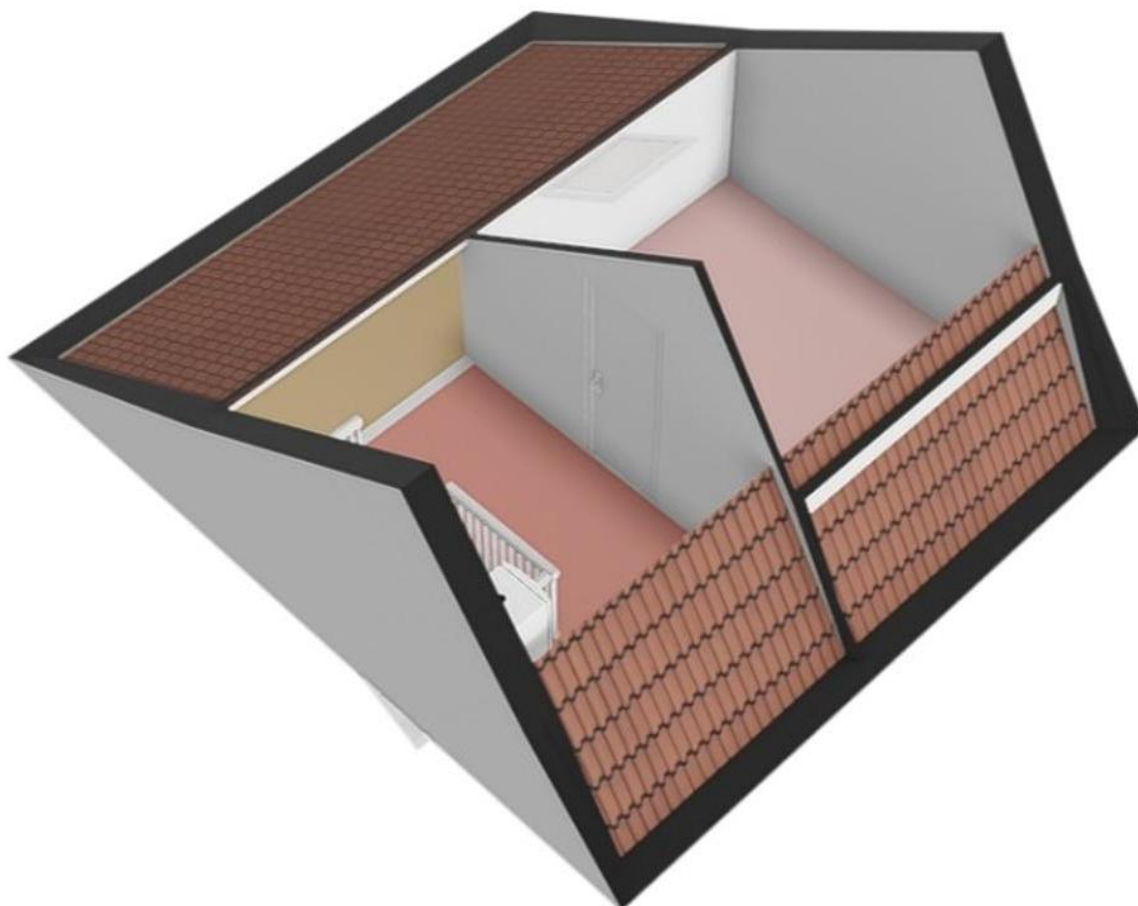
Tweede verdieping

Tweede verdieping



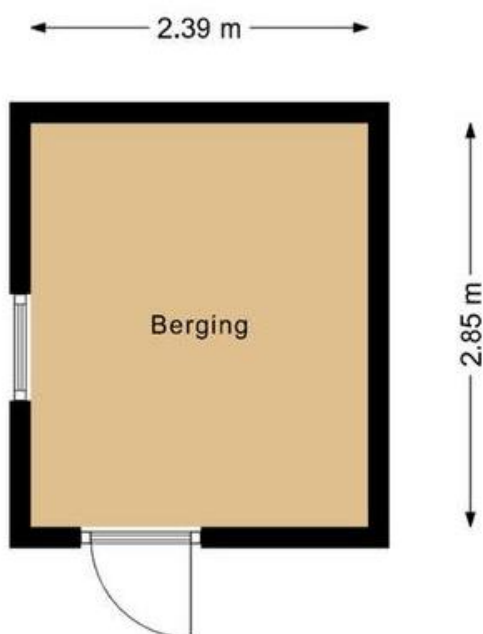
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping 3D



Berging

Berging



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

Berging 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Volendamstraat 3



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Noordoostpolder Sectie AZ Perceel 4970	
Voor een eensluidend uittreksel, gelieve op 17 december 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.	

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.