

TE KOOP



Kampwal 26, 8301 AC Emmeloord

Vraagprijs € 495.000,- 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

Prachtig gelegen hoekwoning met dubbele garage nabij het centrum van Emmeloord!

Op een schitterende locatie in het centrum van Emmeloord staat deze royale hoekwoning met dubbele garage. De woning is gebouwd in 1962 en staat op een riant perceel van 391 m² eigen grond. Met vier volwaardige slaapkamers, een riante oprit en een fijne achtertuin op het zuidoosten heeft deze woning veel te bieden. Tevens zijn er volop mogelijkheden om de woning naar eigen wens te moderniseren. Er zijn al veel stappen gezet zoals het vernieuwen van de badkamer, kozijnen en vloeren.

De ligging is fantastisch: aan de stadsgracht, in een rustige straat én middenin het centrum. De ruime, diepe achtertuin biedt ruimte om heerlijk te genieten van het buitenleven. Met een dubbele garage is er genoeg ruimte voor meerdere auto's of extra opslagruimte.

Kenmerken van de woning

- Prachtig uitzicht op de Stadsgracht
- Gunstige ligging nabij winkels, scholen en het stadscentrum op loopafstand
- Dubbele garage van 34 m², beide voorzien van een elektrische deur en elektra.
- Vier slaapkamers
- Vrijstaande kunststof berging
- Energielabel D

Verbouwingen in de afgelopen jaren:

2023: Gevels gereinigd en geïmpregneerd

2023: Badkamer vernieuwd

2021: Kunststof kozijnen geplaatst (gehele eerste verdieping en deels begane grond)

2021: Nieuwe PVC-vloer gelegd op de gehele bovenverdieping, in de hal, woonkamer en keuken

Ligging

Emmeloord is het grootste dorp van de Noordoostpolder. Er is een uitgebreid voorzieningenaanbod.

Denk aan basis- en middelbare scholen, een groot winkelaanbod, bioscoop, theater, sportfaciliteiten, horeca en medische voorzieningen. Daarnaast biedt de omgeving diverse recreatiemogelijkheden zoals wandel -en fietsroutes in het prachtige polderlandschap.

Indeling

Begane grond: Ruime entree met meterkast, toiletruimte en trapopgang met kelderkast. Aansluitend de lichte doorzonwoonkamer met een halfopen keuken. De originele keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap en elektrische oven. Vanuit de keuken is er toegang tot de aangebouwde bijkeuken met lichtkoepel, wastafel en aansluiting voor was-apparatuur. Via de bijkeuken bereikt u de aangebouwde berging, voorzien van elektra en een wateraansluiting, ideaal voor extra opslag.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. De badkamer is in 2023 vernieuwd en voorzien van een douchehoek en wastafel.

Tweede verdieping: Vaste trap naar de royale zolder met bergkast en opstelling van de cv-ketel (Vaillant, 2017). Deze verdieping biedt de mogelijkheid tot het realiseren van meerdere slaapkamers.

Deze woning biedt alles wat u zoekt: een gunstige locatie, een grote tuin, een ruime dubbele garages en een aangename, rustige woonomgeving. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning te bieden heeft!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 495.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 618 m ³
Perceel oppervlakte	: 391 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 164 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1962
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 186 m ²
Garage	: Aangebouwd steen, Vrijstaand steen 34 m ² (600 bij 568 cm)
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie
C.V.-ketel	: Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Locatie

Kampwal 26
8301 AC EMMELOORD



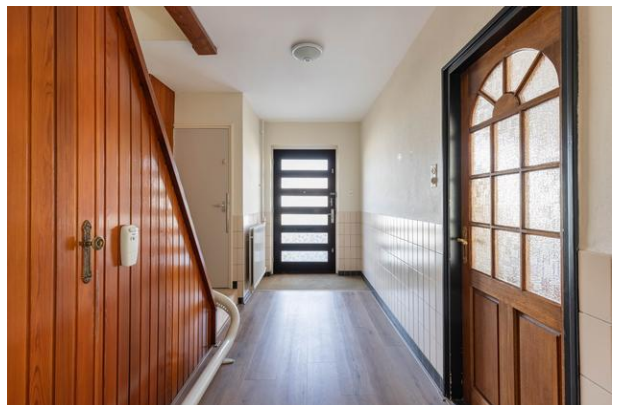
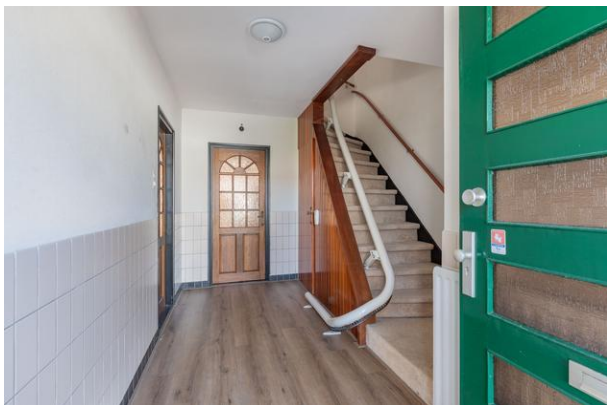
Foto's



Foto's



Foto's



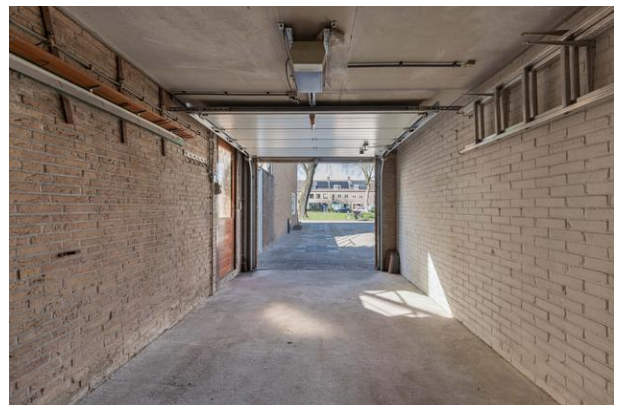
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Begane grond



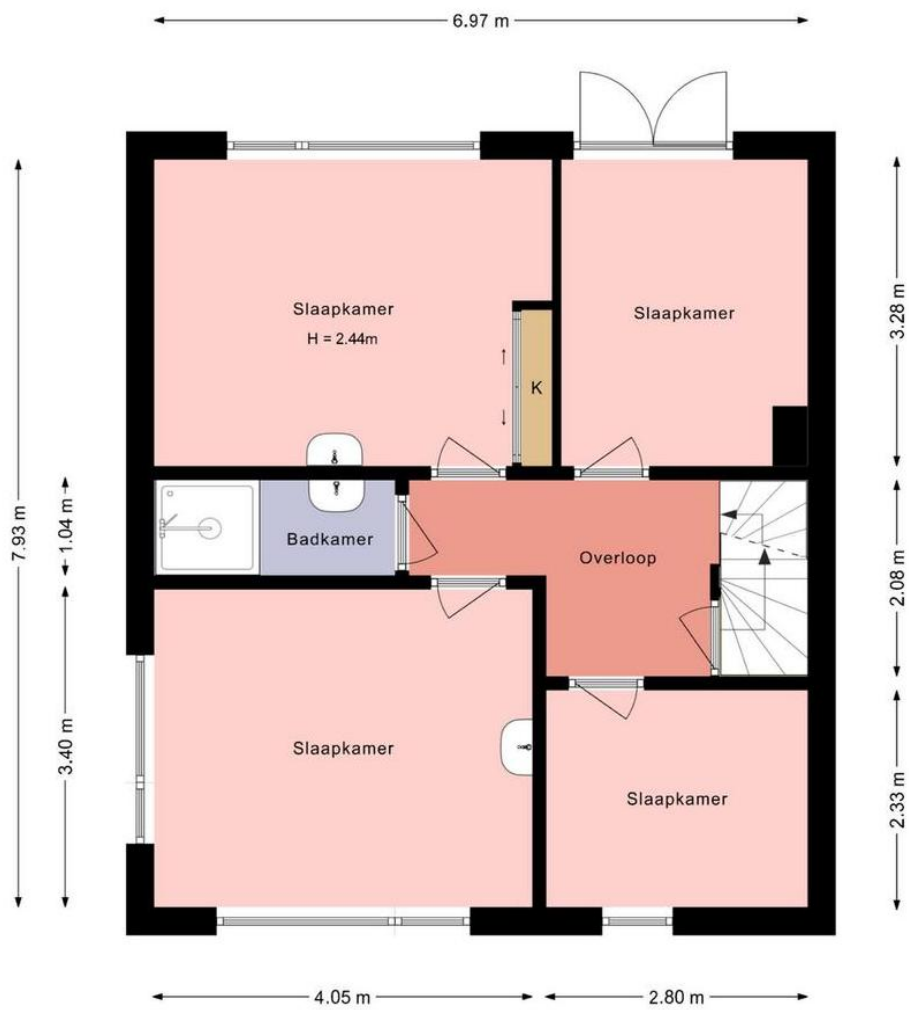
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond 3D



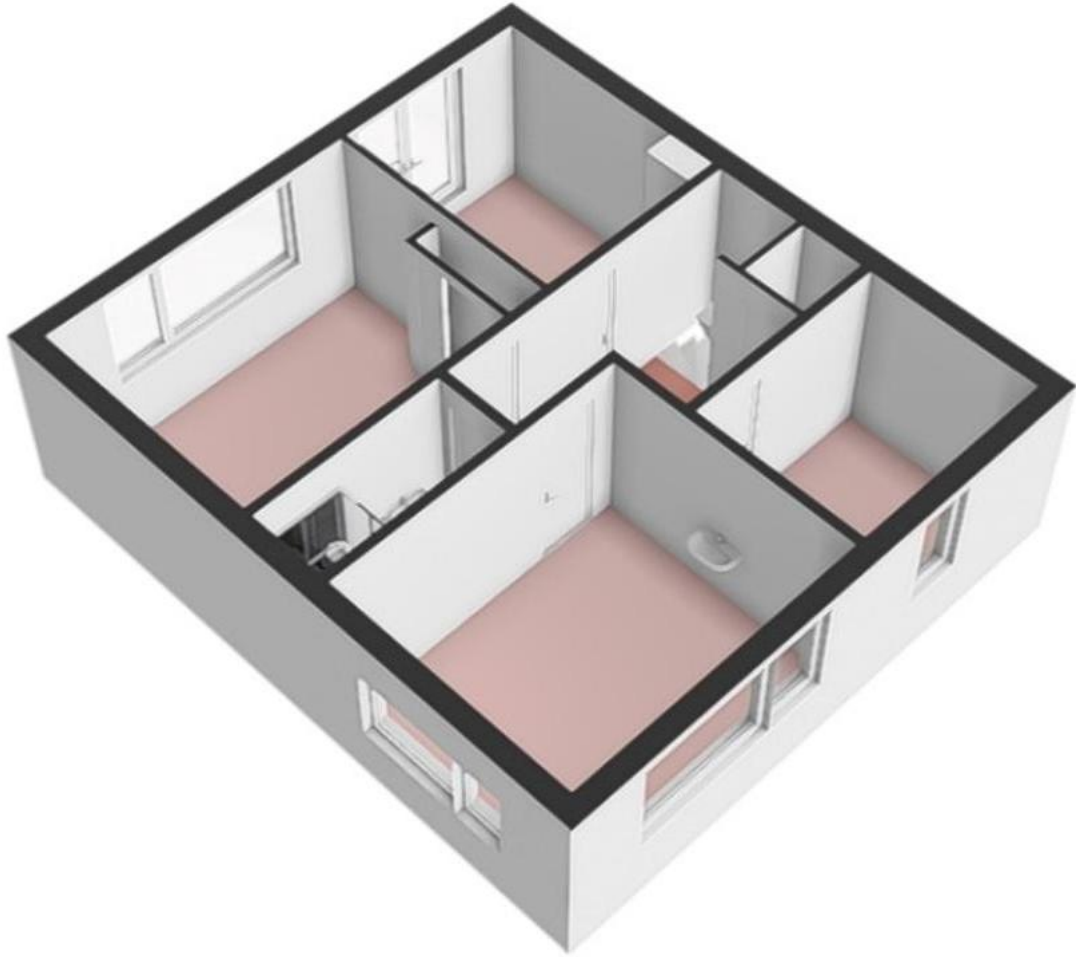
Eerste verdieping

Eerste verdieping



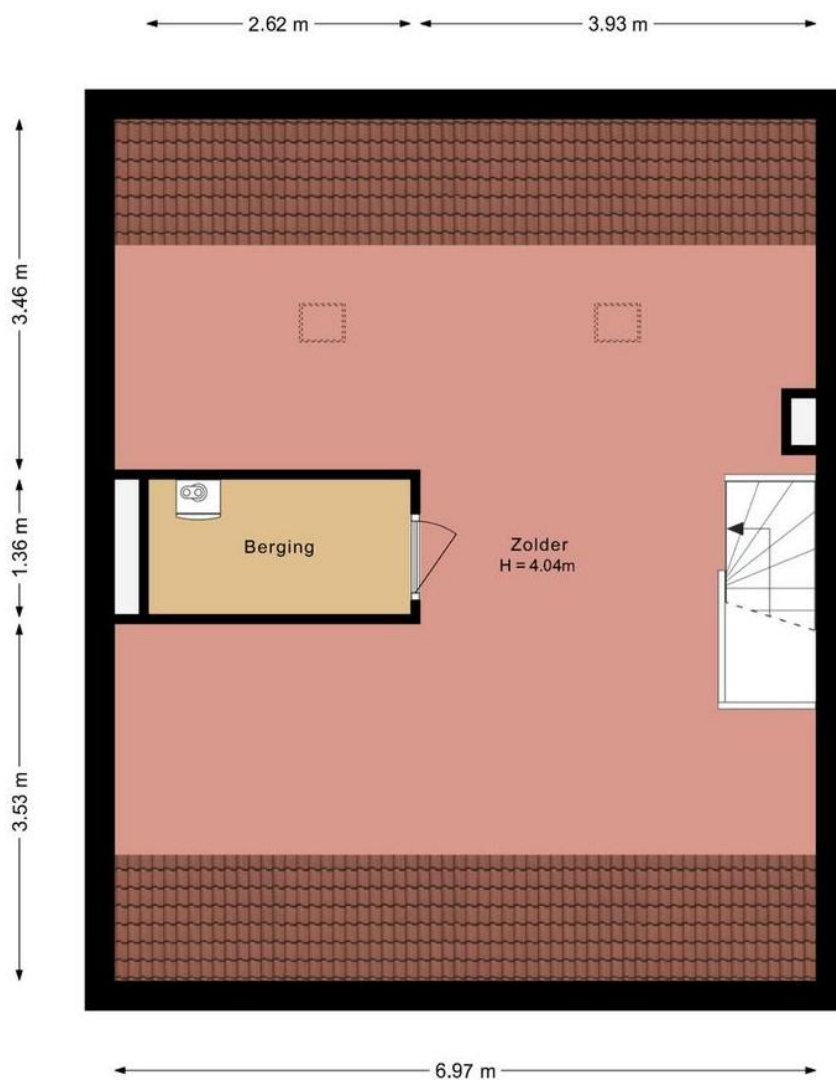
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping 3D



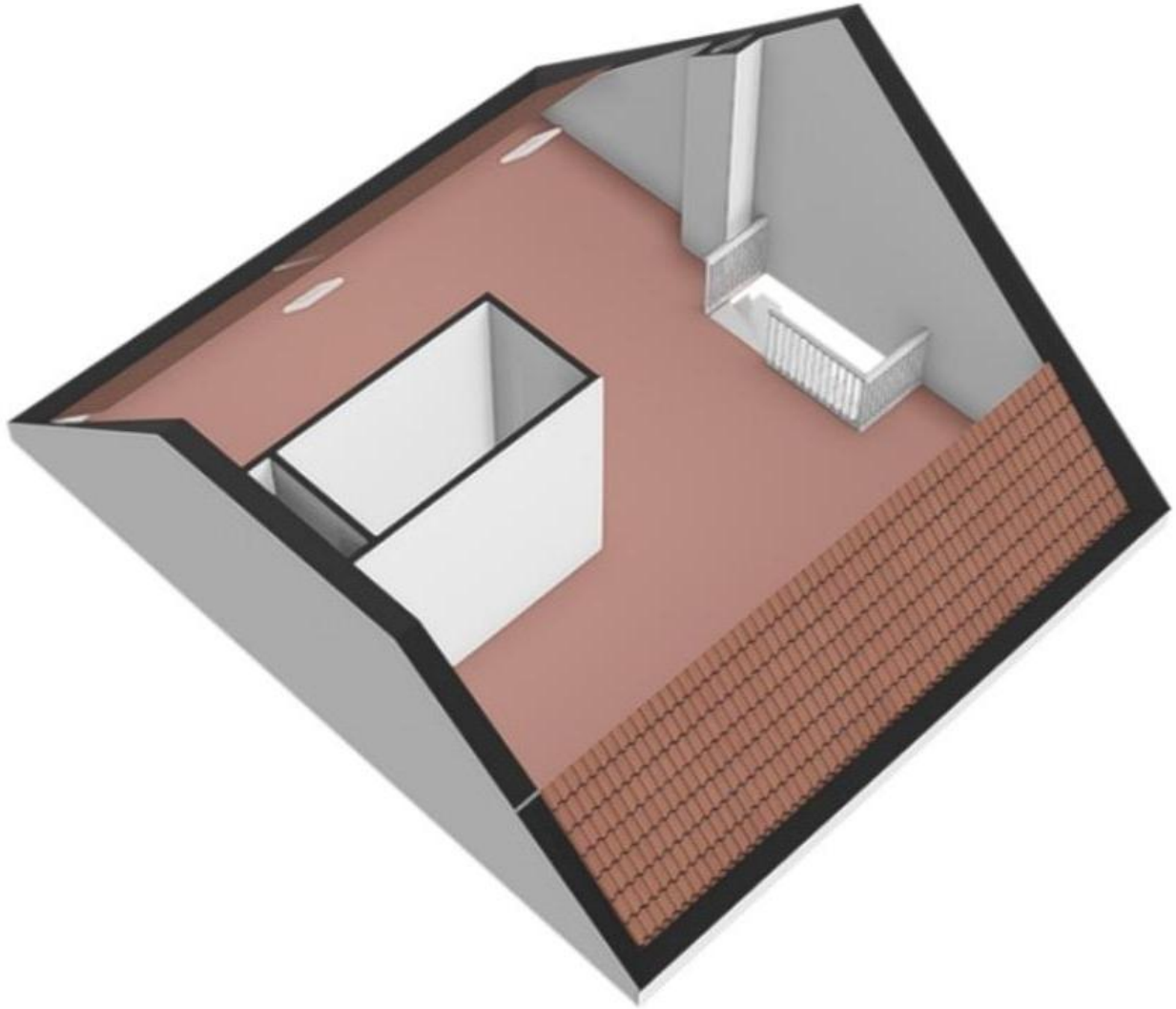
Tweede verdieping

Zolder



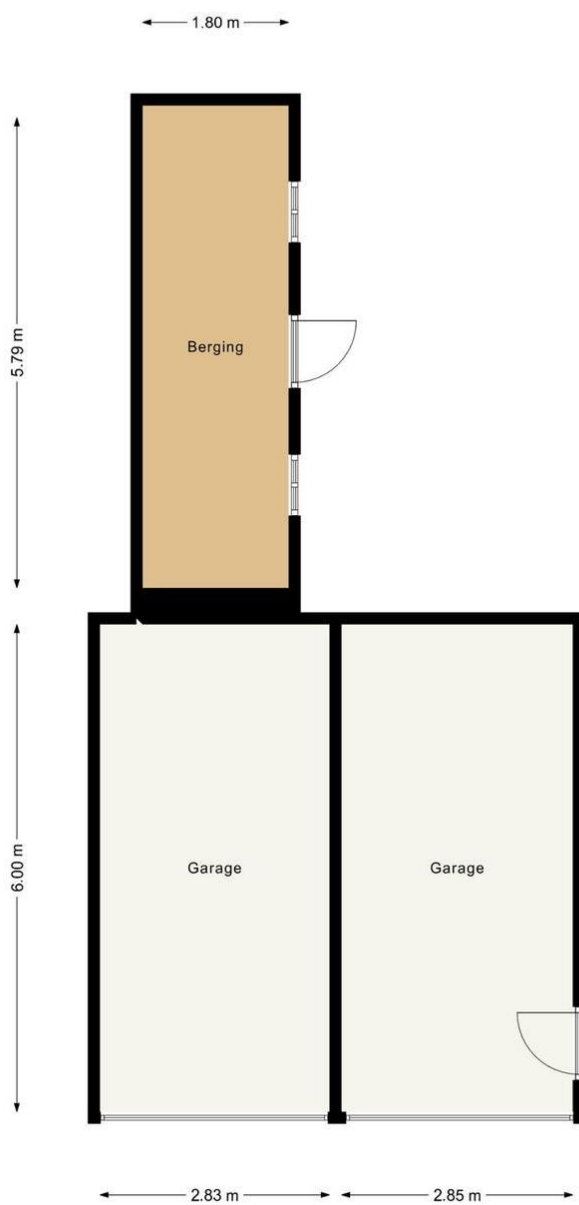
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping 3D



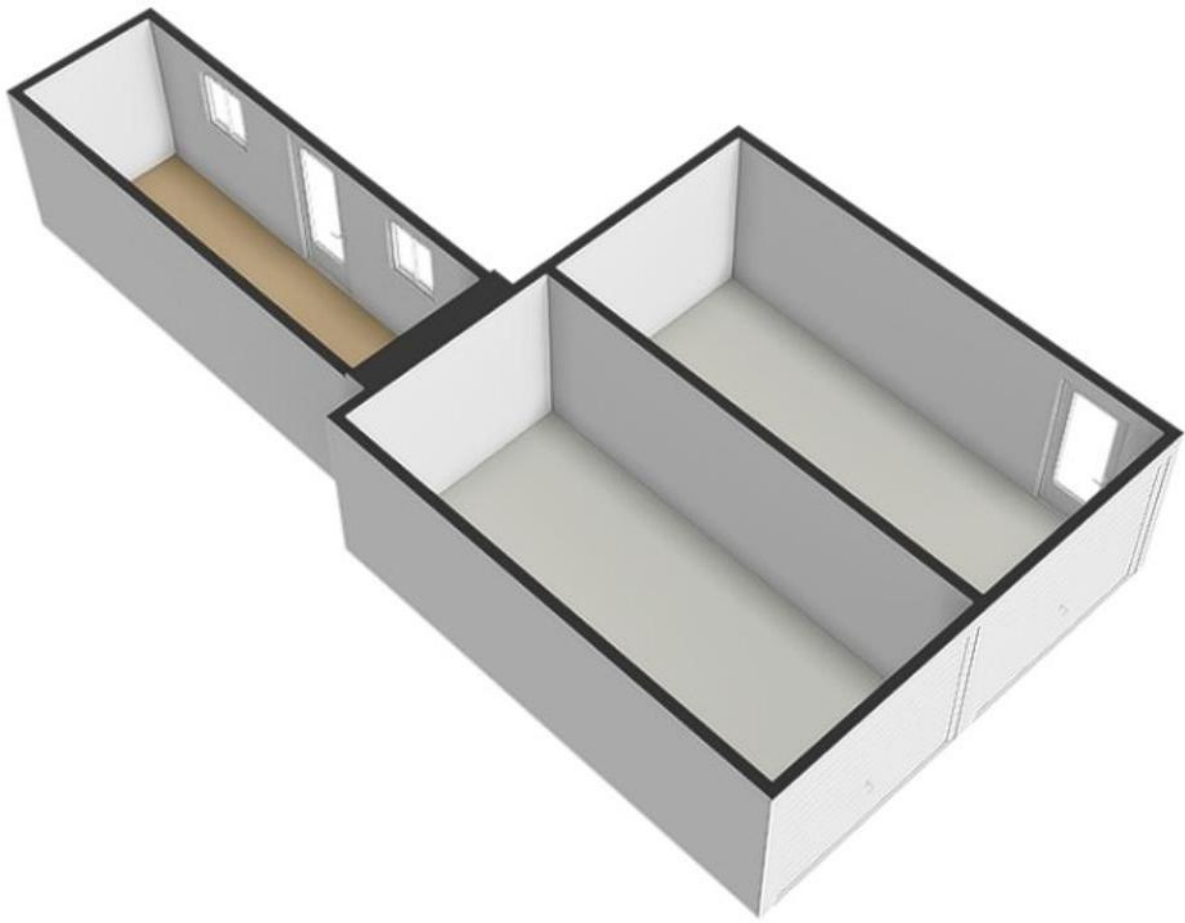
Garage

Garage



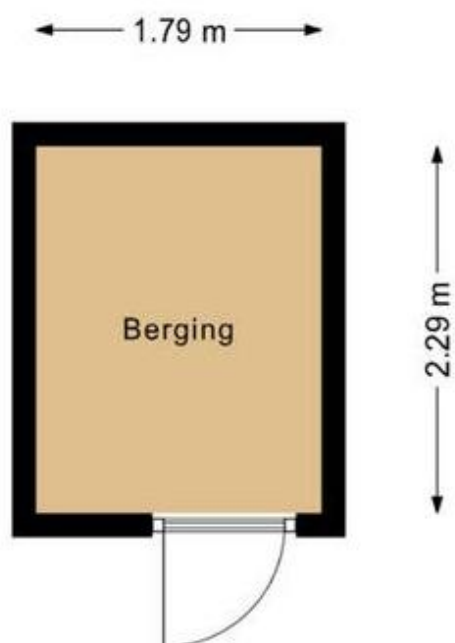
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Garage 3D



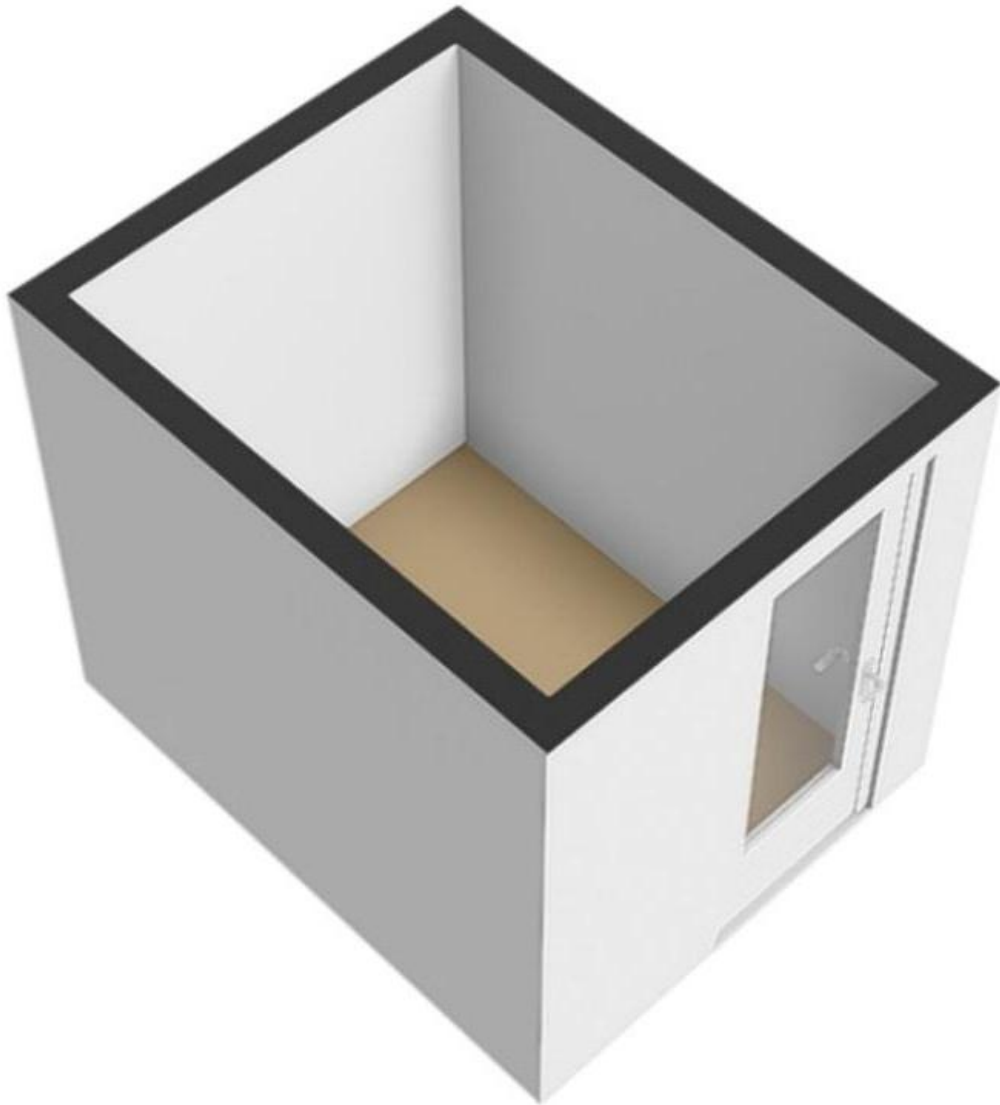
Berging

Berging



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kampwal 26



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noordoostpolder	
	Huisnummer	Sectie AZ	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1003	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, gelieveerd op 29 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.

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 financieringsvoorbepaald 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.