



Informatiebrochure

Ellerweg 23 Biddinghuizen

vastgoed
in't groen

In het kort

Adres

Ellerweg 23 & 23B
8256 RS Biddinghuizen

Kadastrale gegevens

Gemeente Dronten | Sectie D | Nummer 1559
Volle eigendom

Metrage

Inhoud:	941 m ³
Woonoppervlakte:	258 m ²
Overige inpandige ruimte:	592 m ²
Perceeloppervlakte:	5735 m ²
Werkruimte:	226 m ²
Bouwjaar:	1963

Bijzonderheden

- Woning vergroot en gemoderniseerd.
- Slaapkamer en luxe badkamer op de begane grond.
- Extra badkamer en keuken op de eerste verdieping.
- Multifunctionele ruimte en schuren binnendoor bereikbaar.
- Grote werkruimte nu in gebruik als atelier.
- Energielabel C.
- Aanvaarding december 2026.

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:

Ellerweg 23 Biddinghuizen

Aan de Ellerweg 23 in Biddinghuizen, op korte afstand van het prachtige Spijkbos, het geliefde Veluwemeer Strand en de gezellige plaatsen Biddinghuizen en Elburg, bevindt zich deze fraaie woonboerderij op een royaal perceel van circa 5.735 m².

De boerderij is in de loop der jaren zorgvuldig verbouwd, vergroot en gemoderniseerd, waarbij ruimte, comfort en veelzijdigheid centraal staan. De woning is royaal van opzet en beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de praktische indeling. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een kamer met keuken en een badkamer. Daarnaast beschikt het object over een ruime werkruimte, momenteel in gebruik als atelier, die eveneens is voorzien van een eigen badkamer en keuken. Deze ruimte is uitermate geschikt voor creatieve beroepen of een praktijk aan huis.

Op het erf staat bovendien een schuur met stallen, wat het geheel bijzonder geschikt maakt voor het houden van dieren of het uitoefenen van hobby's en bedrijvigheid aan huis.

Kortom: een karakteristieke en ruime woonboerderij op een prachtige locatie, met tal van mogelijkheden voor wonen en werken.



Begane grond

Bij binnenkomst via de hal treft u direct een nette en centrale entree met toegang tot het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal loopt u door naar het hart van de woning, waar verschillende leefruimtes op een logische en prettige manier met elkaar verbonden zijn. Aan de voorzijde bevindt zich een royale en sfeervolle woonkamer met veel lichtinval en voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. Aangrenzend ligt de eetkamer, die dankzij de open verbinding ideaal is voor gezellige diners en familiebijeenkomsten.

De keuken is praktisch gesitueerd en biedt voldoende werk- en bergruimte. Vanuit hier heeft u tevens toegang tot de bijkeuken, een handige extra ruimte voor opslag en witgoed. De begane grond beschikt daarnaast over een extra kamer die uitstekend geschikt als logeer- of werkkamer. Verder vindt u hier een heerlijke slaapkamer voorzien van vloerverwarming, direct verbonden met een luxe, volledig afgewerkte badkamer. Geniet van ontspannende momenten in het duo- ligbad, de ruime inloopdouche en het gemak van de dubbele wastafel.



















Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime hal, drie royale slaapkamers en een extra kamer met een eigen keuken en een complete badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel. Deze praktische indeling biedt veel comfort en flexibiliteit voor diverse woonwensen.













Werkruimte/atelier

De multifunctionele ruimte, momenteel in gebruik als atelier, biedt een zee aan mogelijkheden voor uiteenlopende doeleinden. Met een royale oppervlakte van circa 226 m² is dit een bijzonder veelzijdige ruimte die volledig naar eigen wens en inzicht kan worden ingericht.

De ruimte beschikt over een eigen badkamer en toilet, wat zorgt voor extra groot comfort en gebruiksgemak. Dankzij deze voorzieningen is de ruimte uitermate geschikt voor diverse vormen van gebruik zoals een atelier, praktijkruimte, kantoor of hobbyruimte.

De indeling en grootte maken het eenvoudig om verschillende functies te combineren of separate werkzones te creëren. Of u nu op zoek bent naar een inspirerende werkplek, ruimte voor creatieve activiteiten of een praktische invulling voor uw onderneming aan huis, deze ruimte biedt hiervoor een uitstekende basis.









Schuur

De schuur is praktisch en functioneel ingericht en biedt uitstekende mogelijkheden voor het houden van dieren. Zo beschikt de schuur over twee paardenstallen en een kippen-/geitenhok. Daarnaast is er volop ruimte aanwezig voor de opslag van stro en overige benodigheden, wat het geheel zeer geschikt maakt voor liefhebbers van het buitenleven en het houden van dieren.

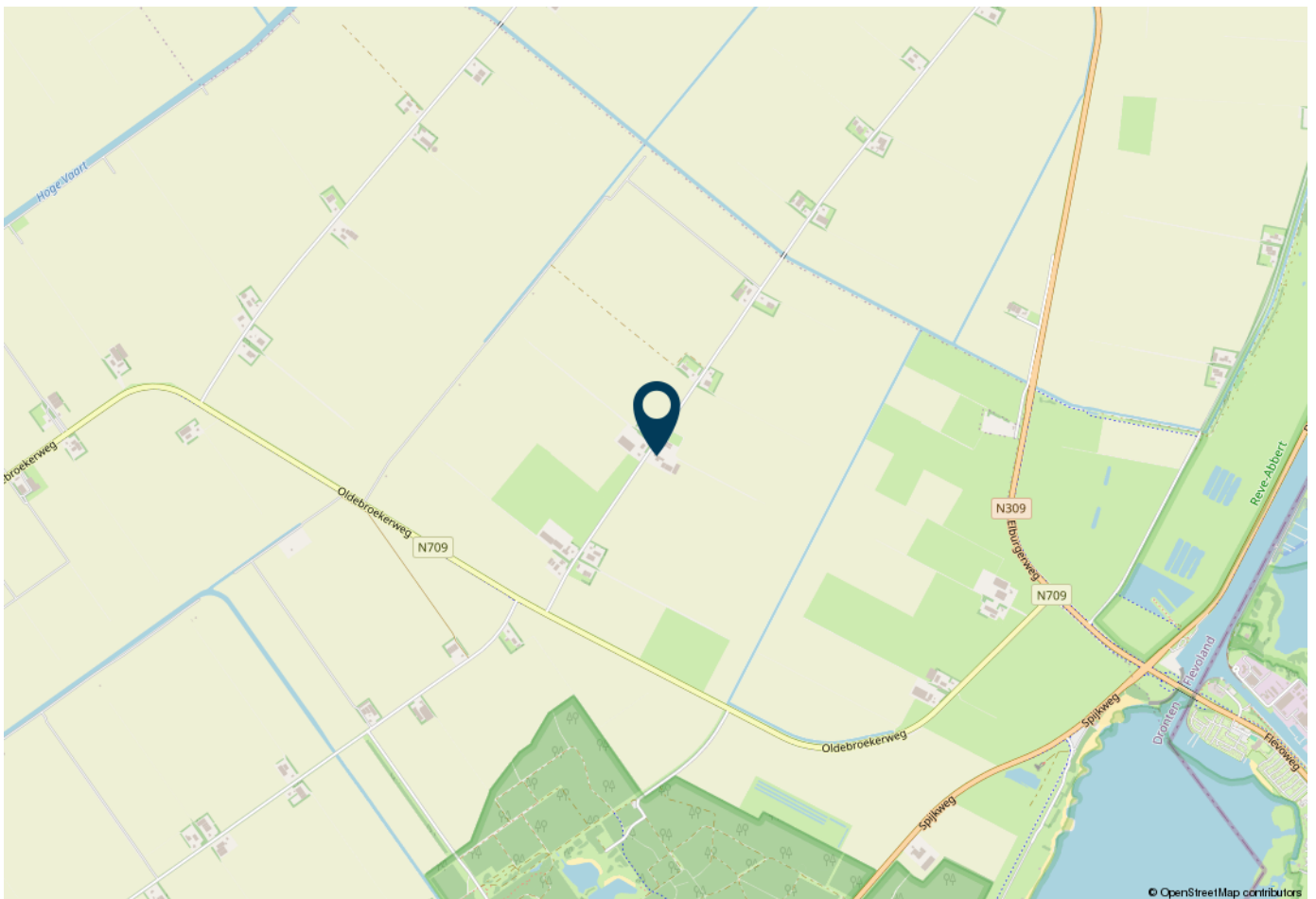
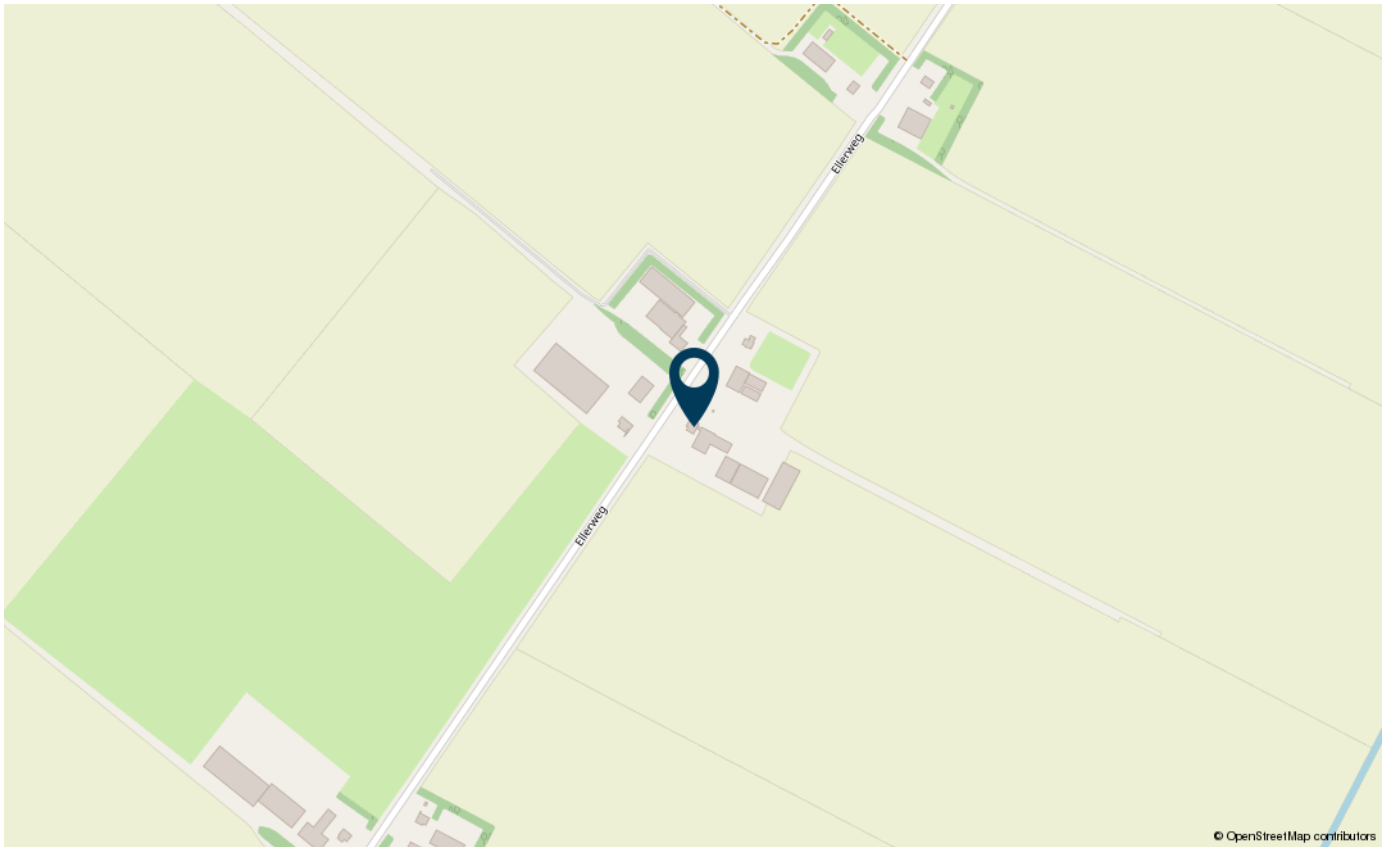
Ook buiten zijn de voorzieningen goed op orde. Op het erf bevindt zich een paddock met inloopstal, ideaal voor het veilig en comfortabel huisvesten van paarden of andere dieren. Aangrenzend ligt een weiland, waardoor er voldoende ruimte is weidegang. De woning wordt omringd door een tuin rondom, waar u in alle rust kunt genieten van de buitenruimte. Het zonneterras vormt een heerlijke plek om te ontspannen, terwijl de lange oprijlaan zorgt voor een fraaie entree en voldoende parkeergelegenheid biedt voor meerdere auto's op eigen terrein.





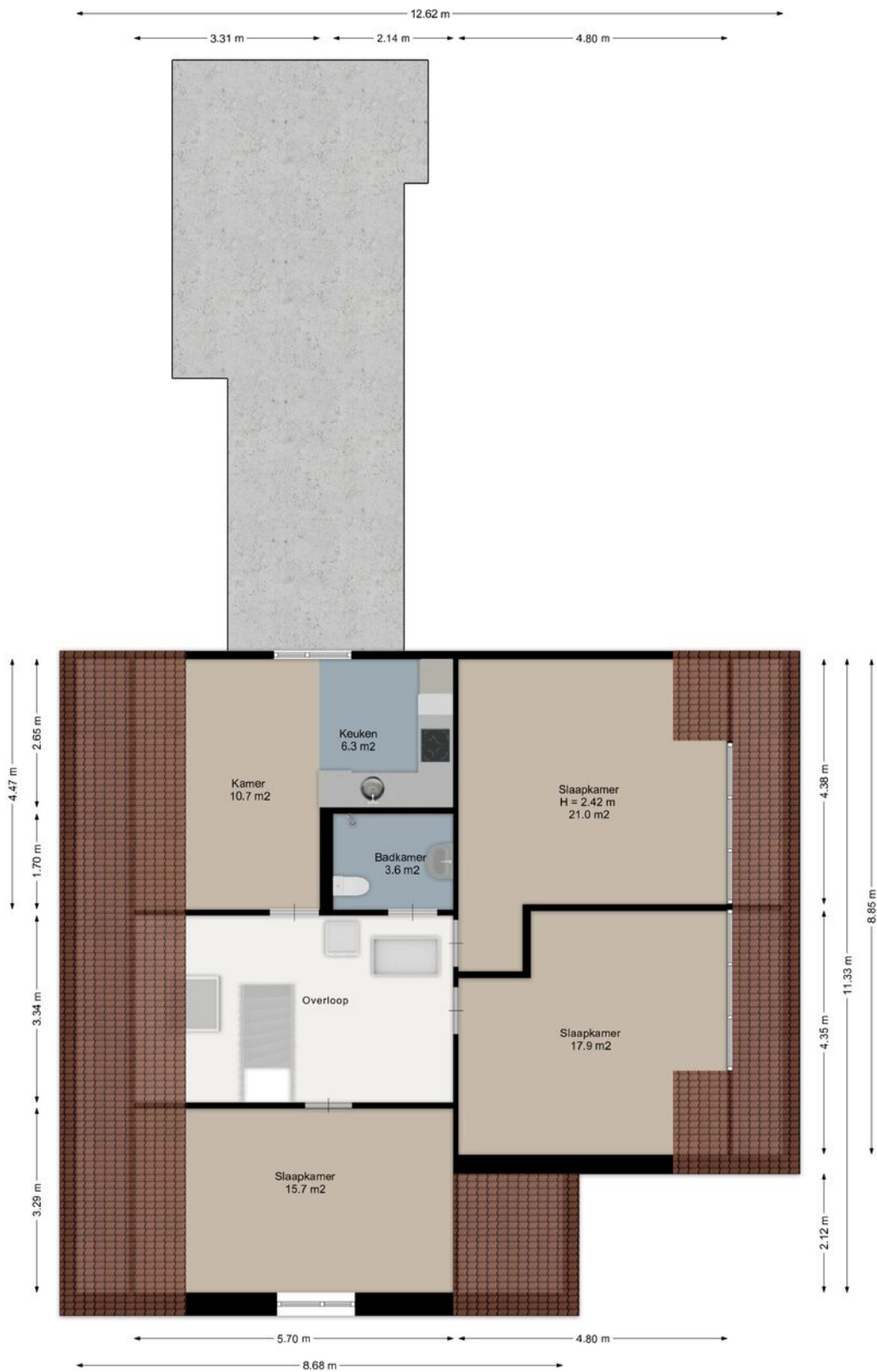




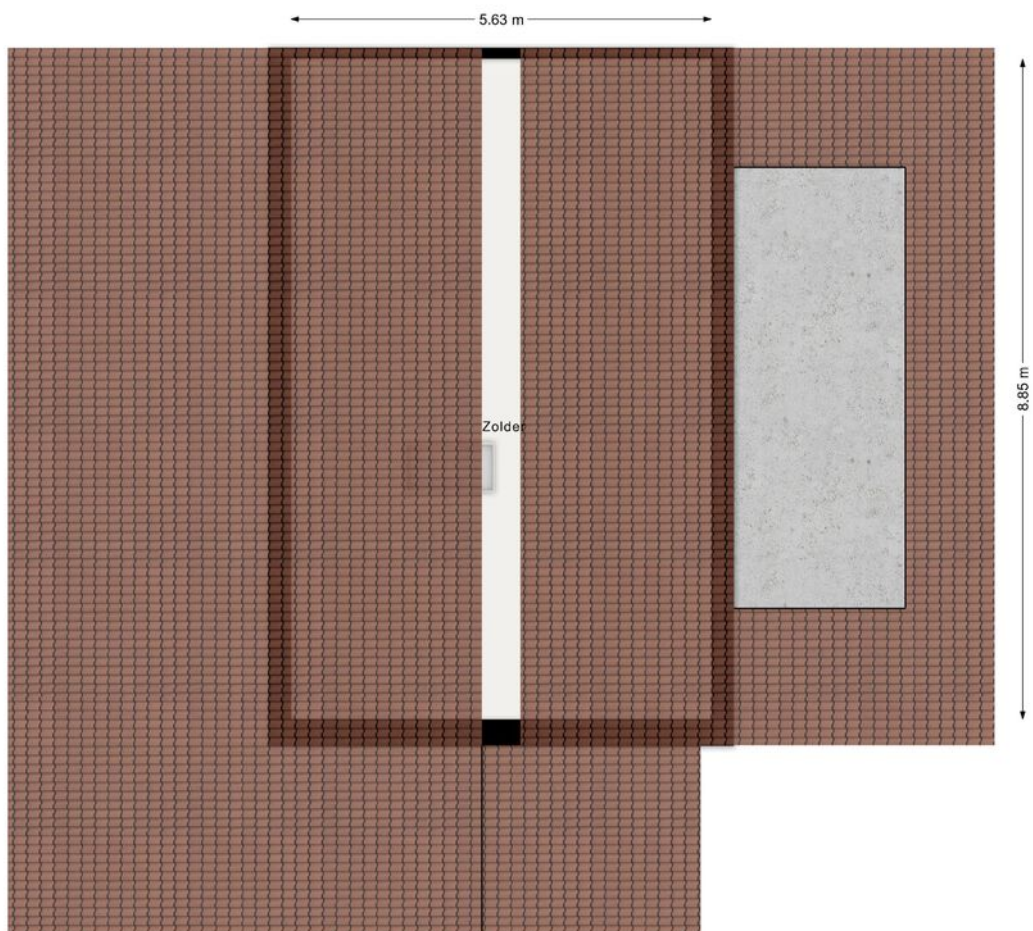




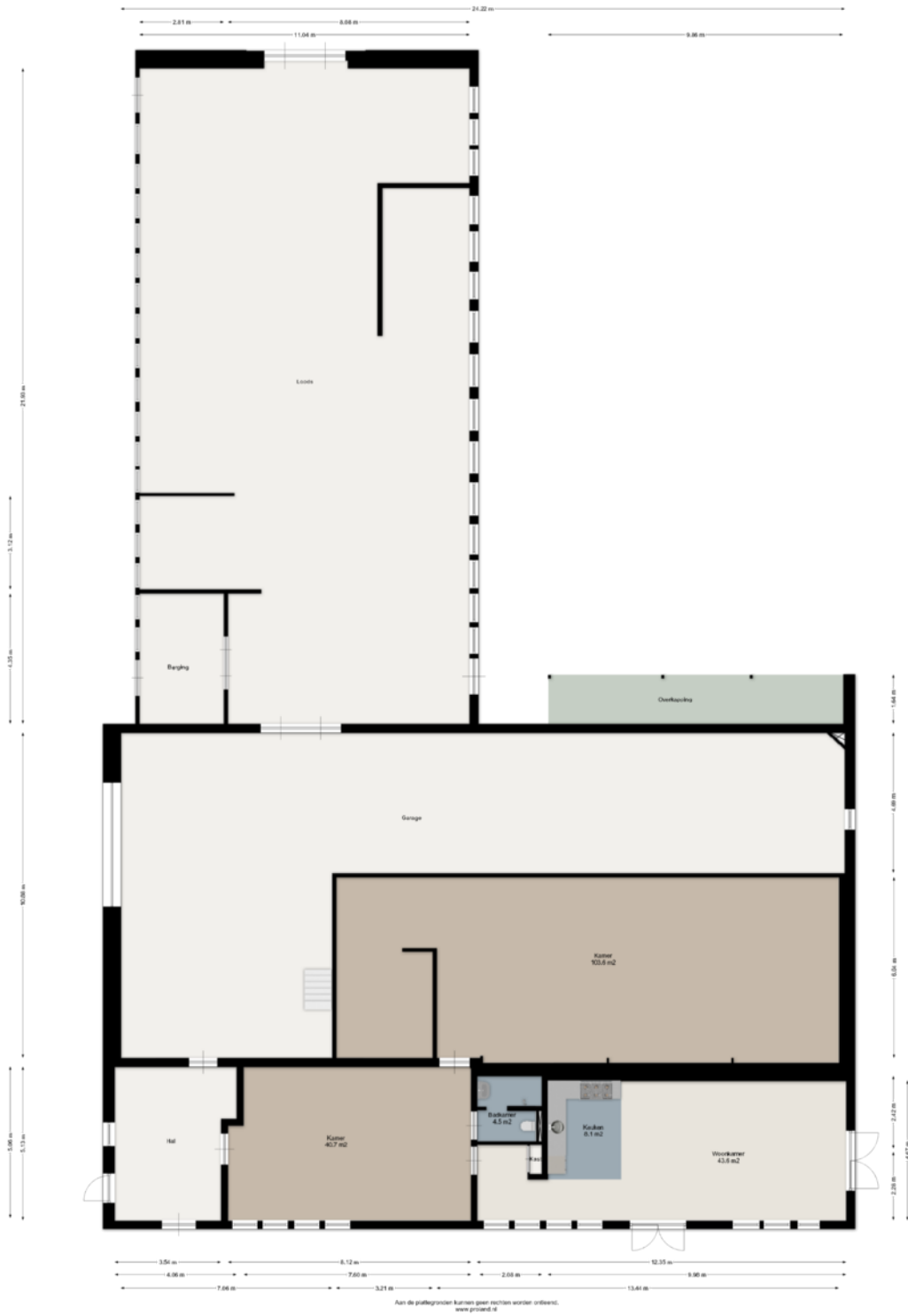
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

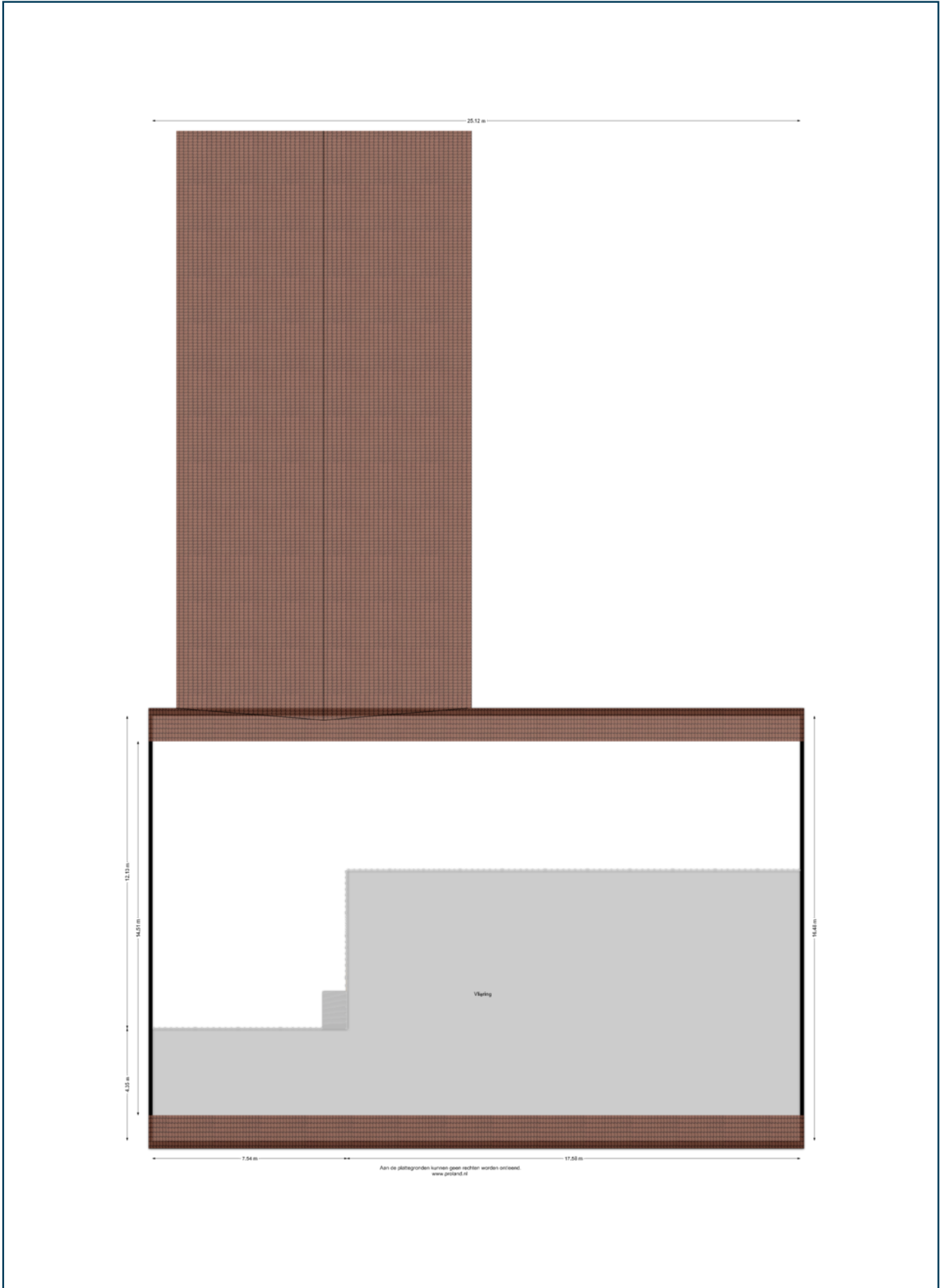


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



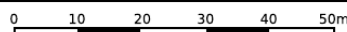
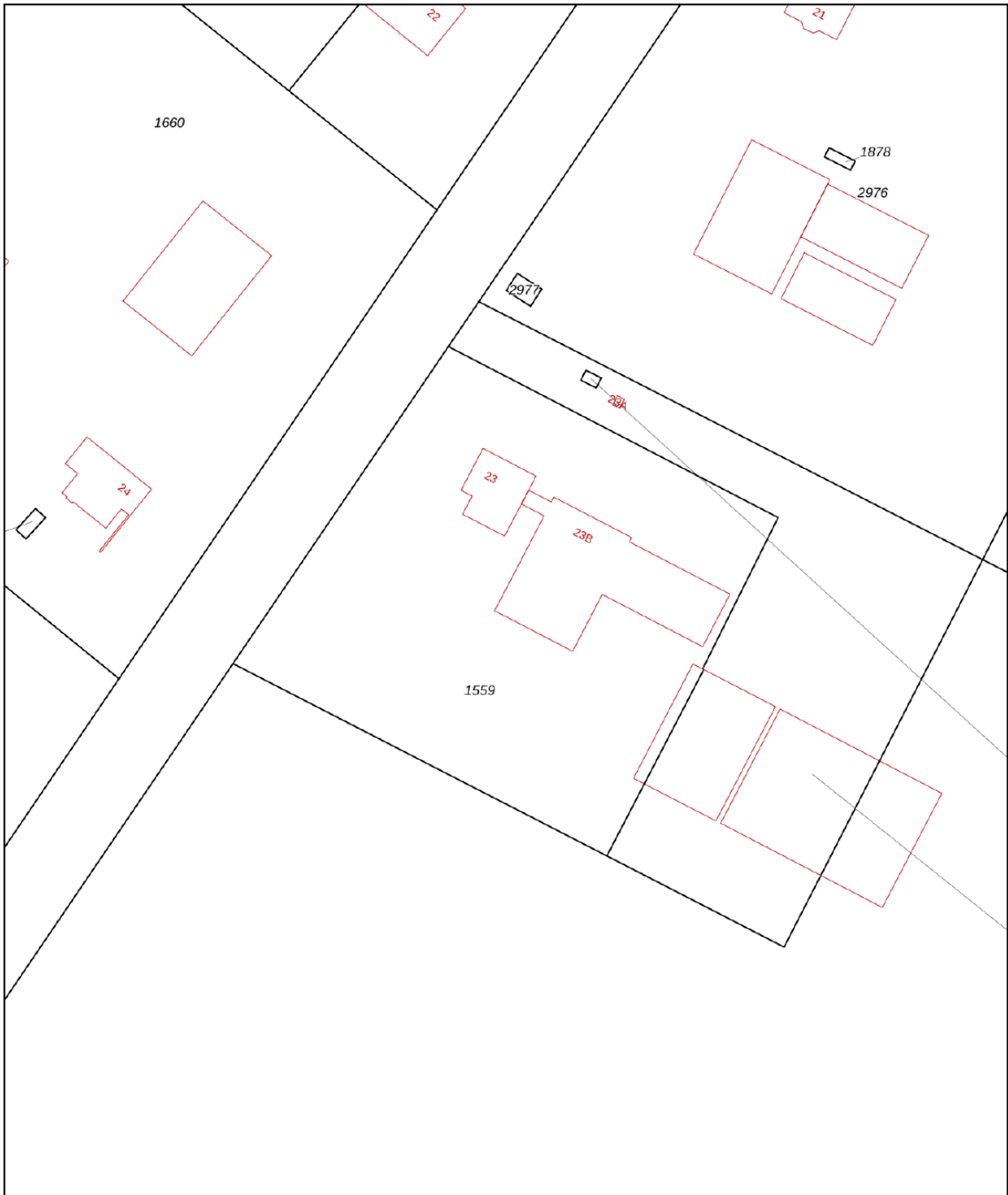
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl






Kadastrale kaart

Uw referentie: KVL



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Dronten</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1559</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026
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.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

Lijst roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
-(gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	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		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
-(sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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:



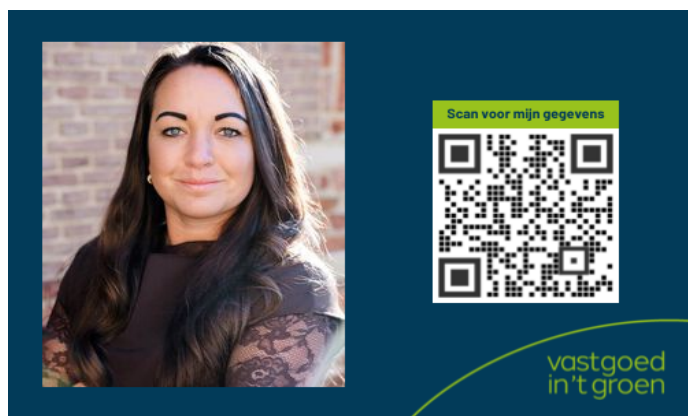
Kelly van de Lijstgaarden
Vastgoedadviseur

M 06 10 06 60 11

E k.vandelijstgaarden@vsomakelaars.nl

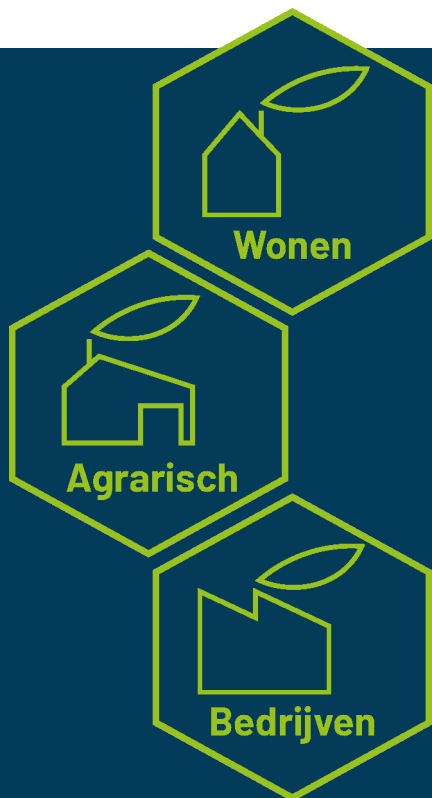
vastgoed
in't groen

www.vsomakelaars.nl | info@vsomakelaars.nl | 088 3 180 180



Een uitgestrekt werkgebied
met een duidelijke focus

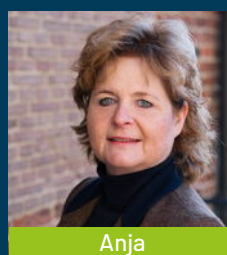
vastgoed
in't groen



Otto



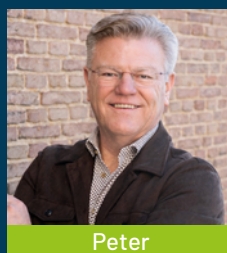
Thijs



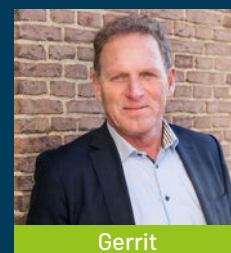
Anja



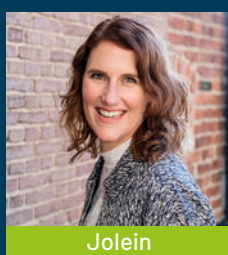
Willy



Peter



Gerrit



Jolein



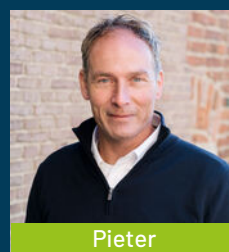
Kelly



Peter



Jan Willem



Pieter



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



Moniek



Johan



Marco



Wina



Davine



Herbert



Stephan



Mark



Johan



Inge



Monique



Isa



Gerard



