

TE KOOP



Noorderbocht 72, 8307 DL Ens

Vraagprijs € 375.000,- 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

Twee-onder-een-kapwoning met 3 slaapkamers, garage en mooie tuin met overkapping.

Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit 1991 staat op een perceel van 291 m² eigen grond. Met een circa 16 meter diepe achtertuin op het zuidwesten geniet je volop van de middag- en avondzon. Achterin de tuin vind je een garage met kanteldeur en een overkapping, een fijne plek om even te ontspannen. De aanwezige laadpaal (ter overname) maakt elektrisch rijden compleet.

De begane grond is volledig voorzien van comfortabele vloerverwarming. Daarnaast beschikt de woning over 9 zonnepanelen (geplaatst in 2020) en is de beglazing grotendeels vernieuwd in 2022.

Kenmerken van de woning:

- Drie slaapkamers, met mogelijkheid voor een vierde op zolder
- Nette vloer op de begane grond en eerste verdieping
- Moderne badkamer (vernieuwd in 2024)
- Mooi aangelegde tuin en schuttingen
- Garage met overkapping
- Elektra vernieuwd in 2024
- Cv-ketel 2011 (Intergas)
- Energielabel B

Ligging

De woning is gelegen in het gezellige en actieve polderdorp Ens. Het dorp is voorzien van een supermarkt, gezondheidscentrum, sportverenigingen, snackbar, drogist en verschillende scholen. Authentieke dorpjes als Blokzijl en Vollenhove en natuurpark de Weerribben zijn binnen 15/20 autominuten te bereiken. Ens is gelegen nabij uitvalswegen N50 en A6.

Indeling

Begane grond: Entree/hal, trapopgang, toilet met fontein, garderobe en vernieuwde meterkast. Vanuit de hal is er toegang tot de doorzonwoonkamer en open keuken. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en losse combimagnetron.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer met een wastafel, ligbad, douche, toilet en elektrische vloerverwarming.

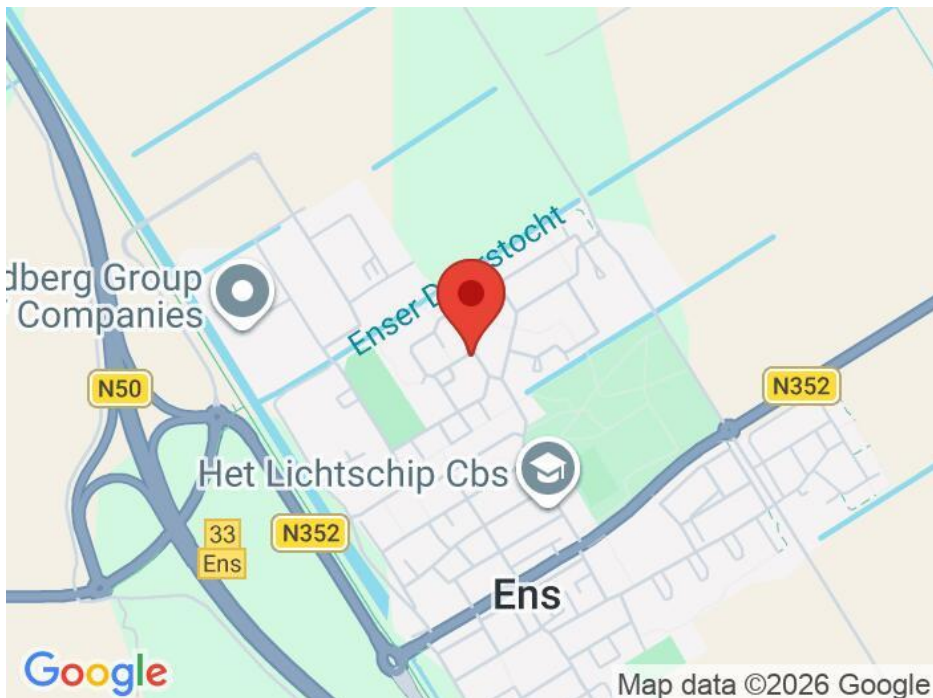
Tweede verdieping: Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Deze biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een vierde slaapkamer. Ook vind je hier de cv-opstelling en aansluitingen voor was-apparatuur.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 375.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 379 m ³
Perceel oppervlakte	: 261 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 105 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1991
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 128 m ²
Garage	: Vrijstaand steen
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Noorderbocht 72
8307 DL ENS



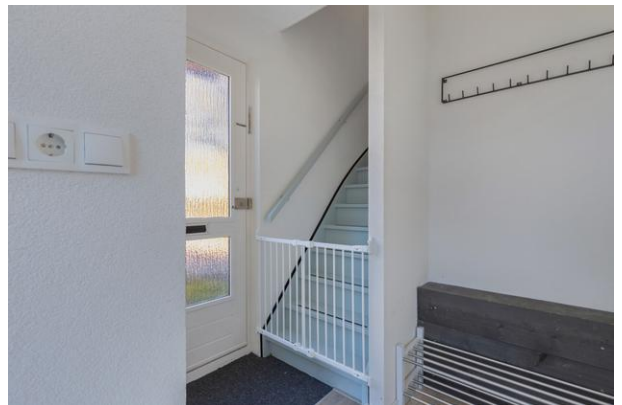
Foto's



Foto's



Foto's



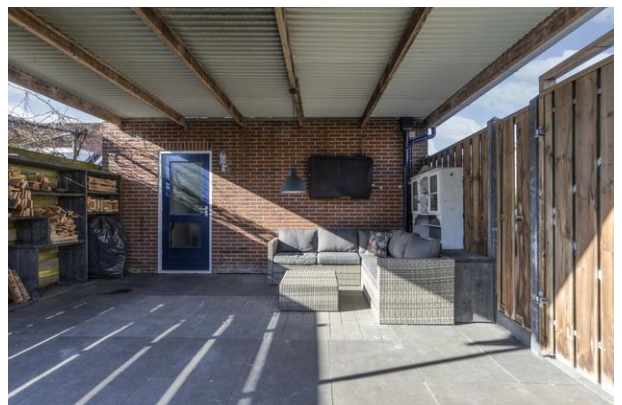
Foto's



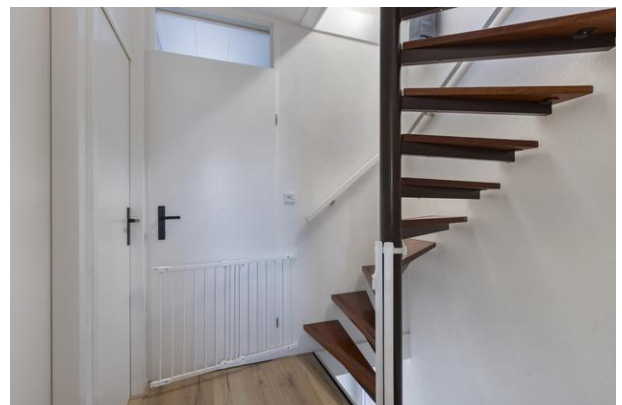
Foto's



Foto's



Foto's



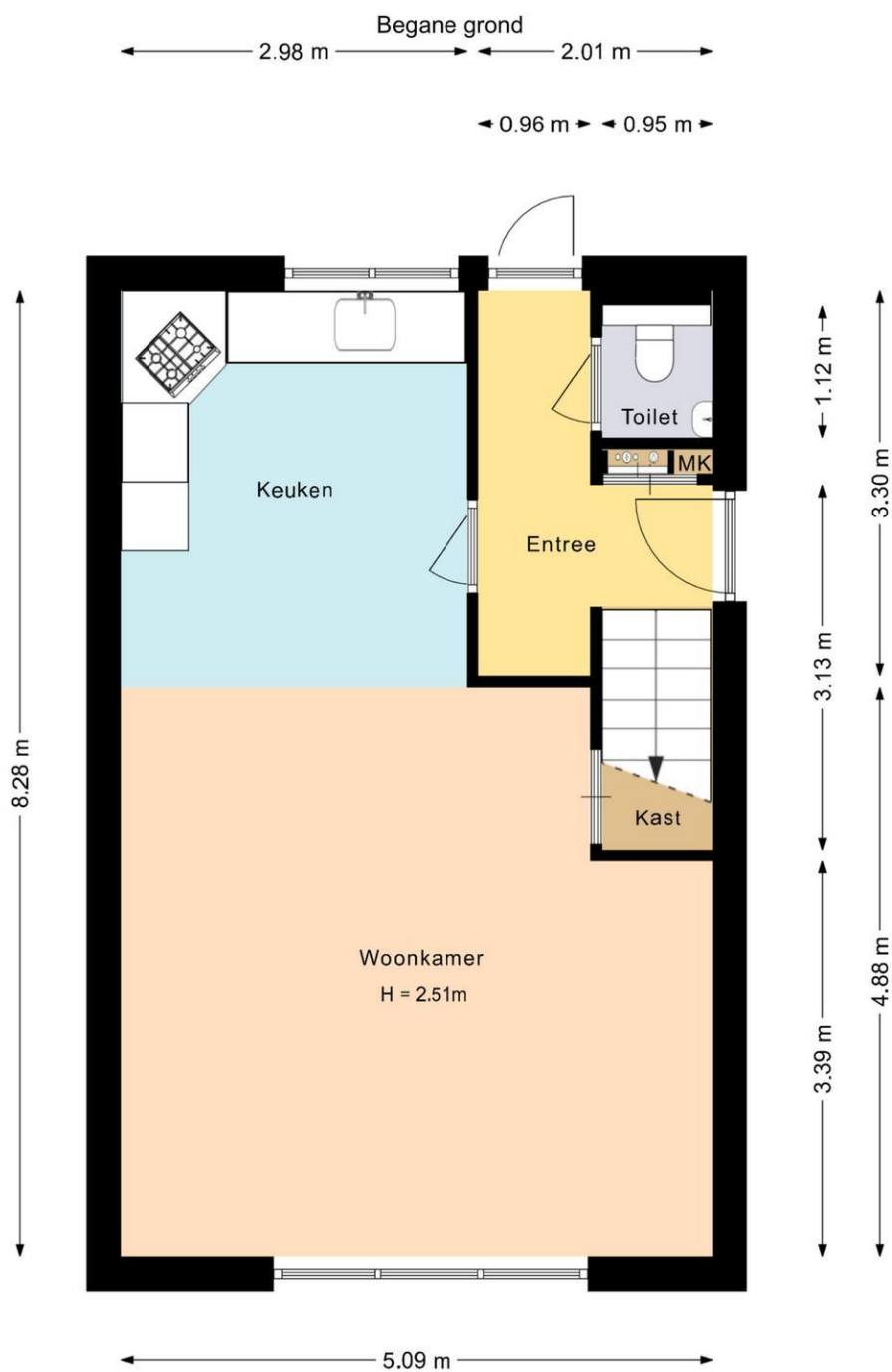
Foto's



Foto's

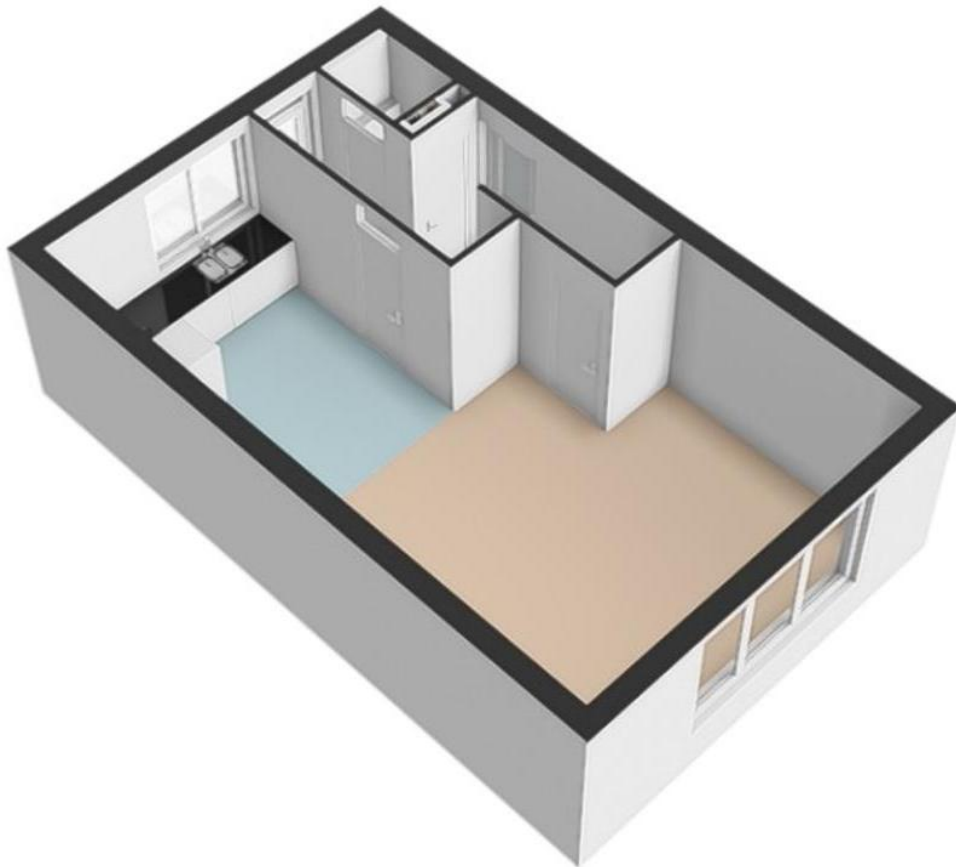


Begane grond

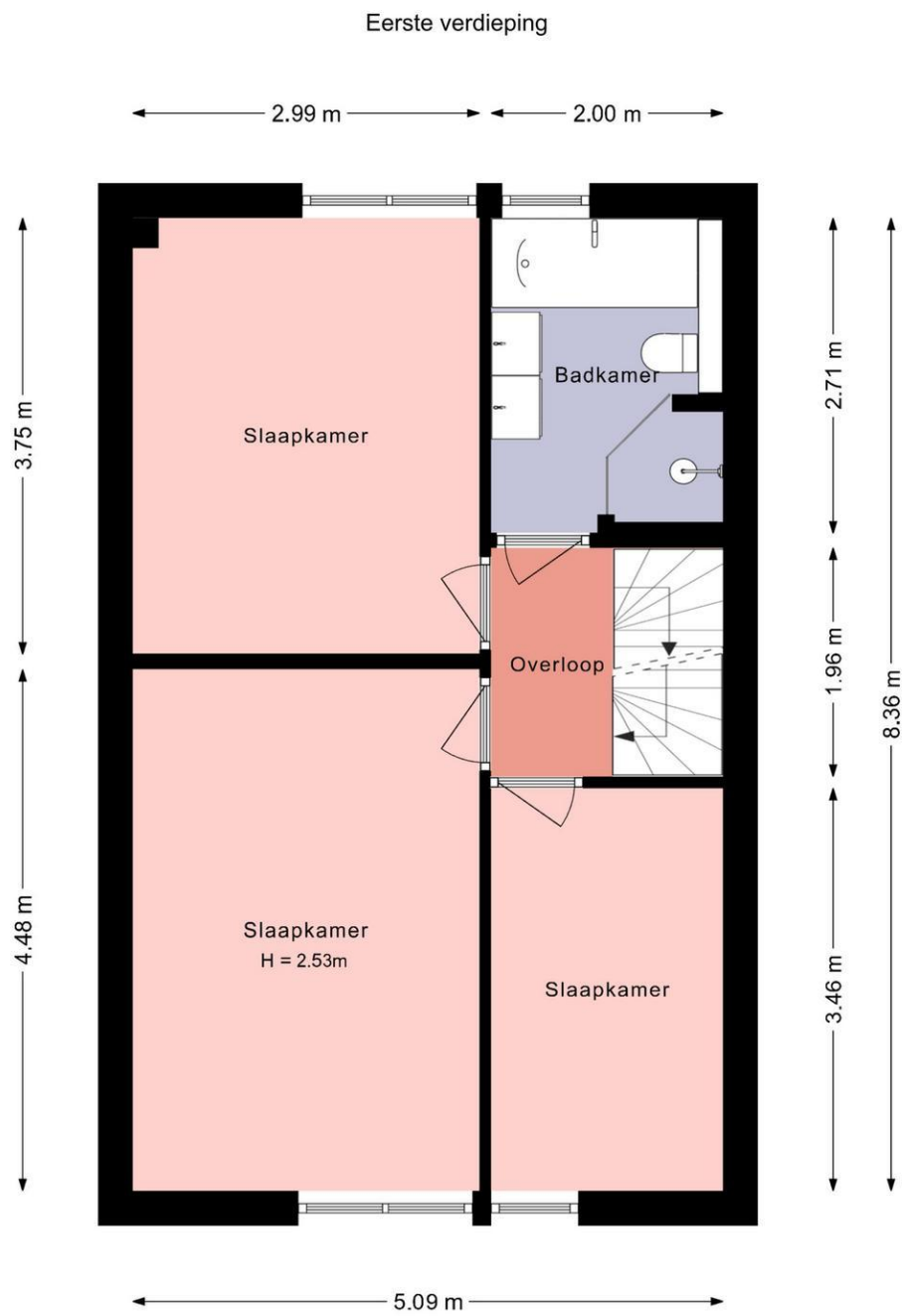


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond 3D

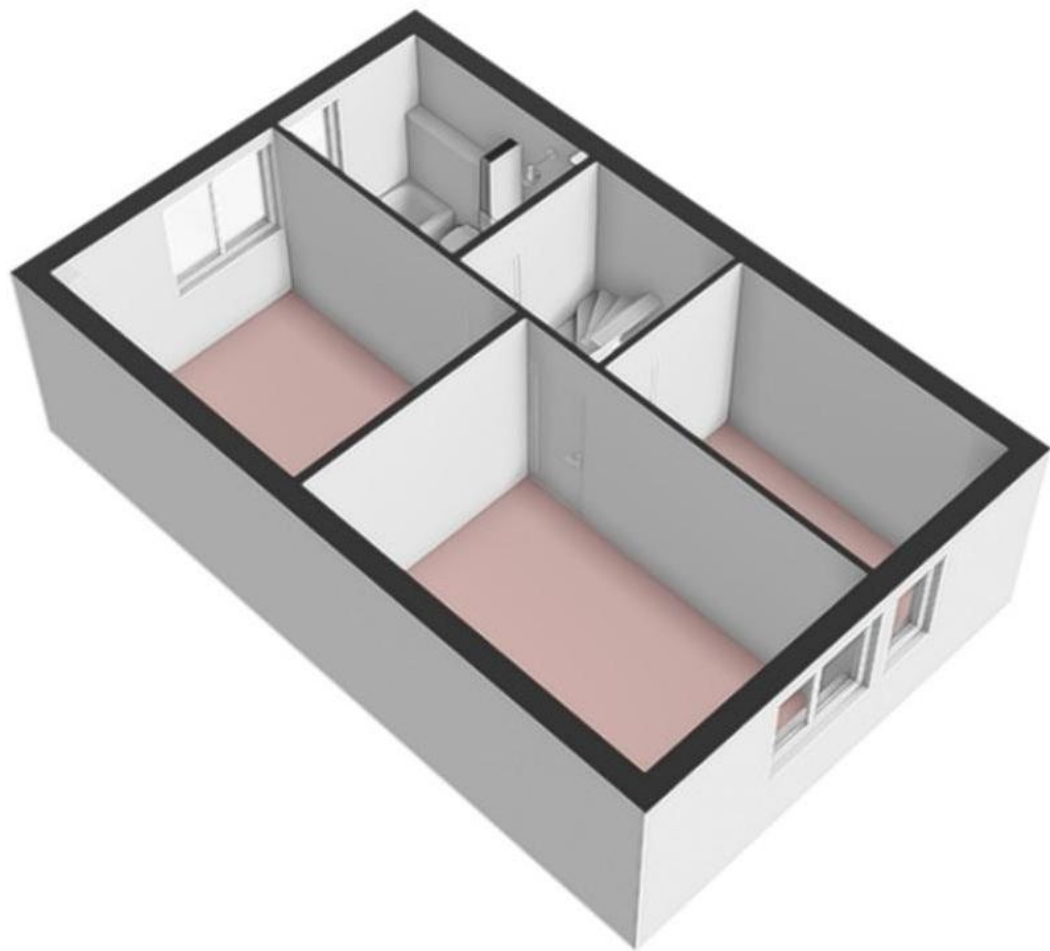


Eerste verdieping

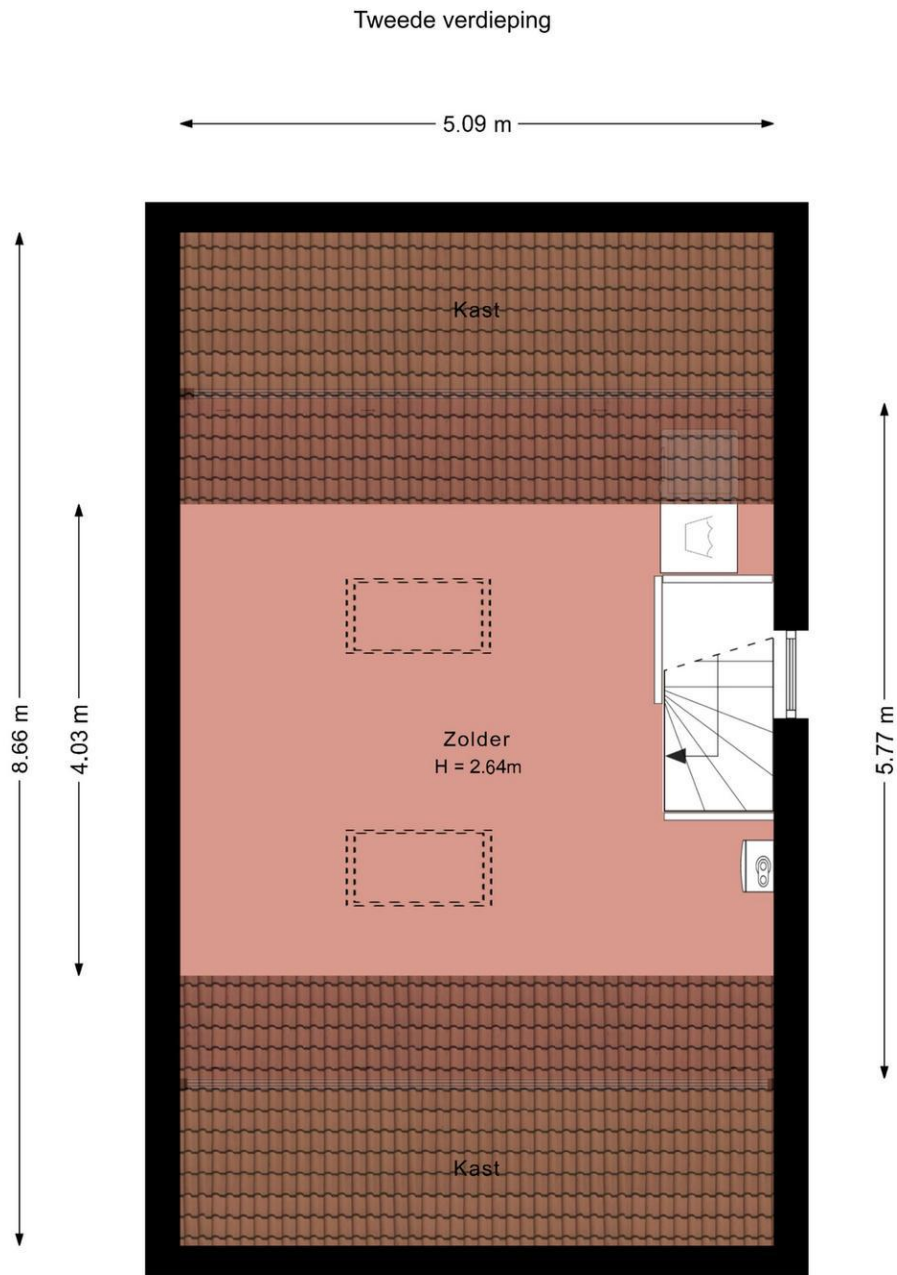


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping 3D

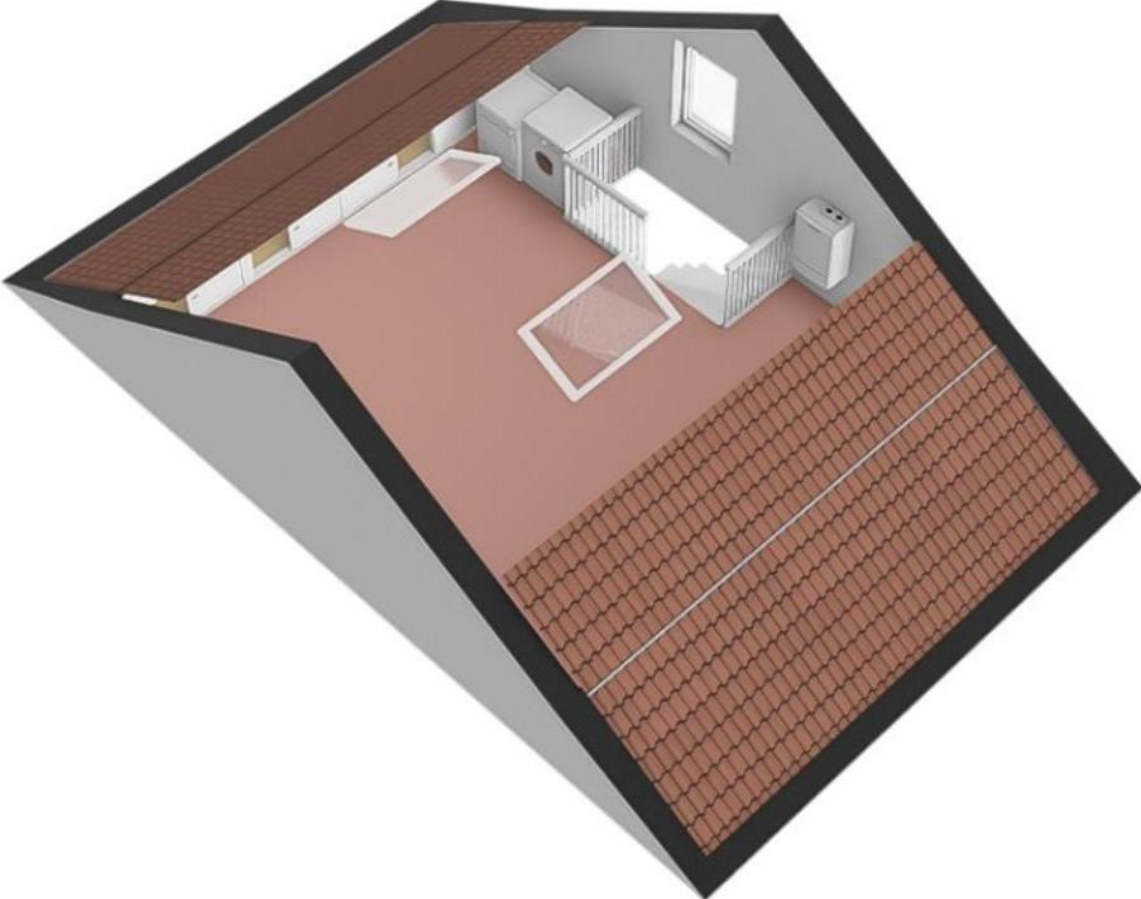


Tweede verdieping

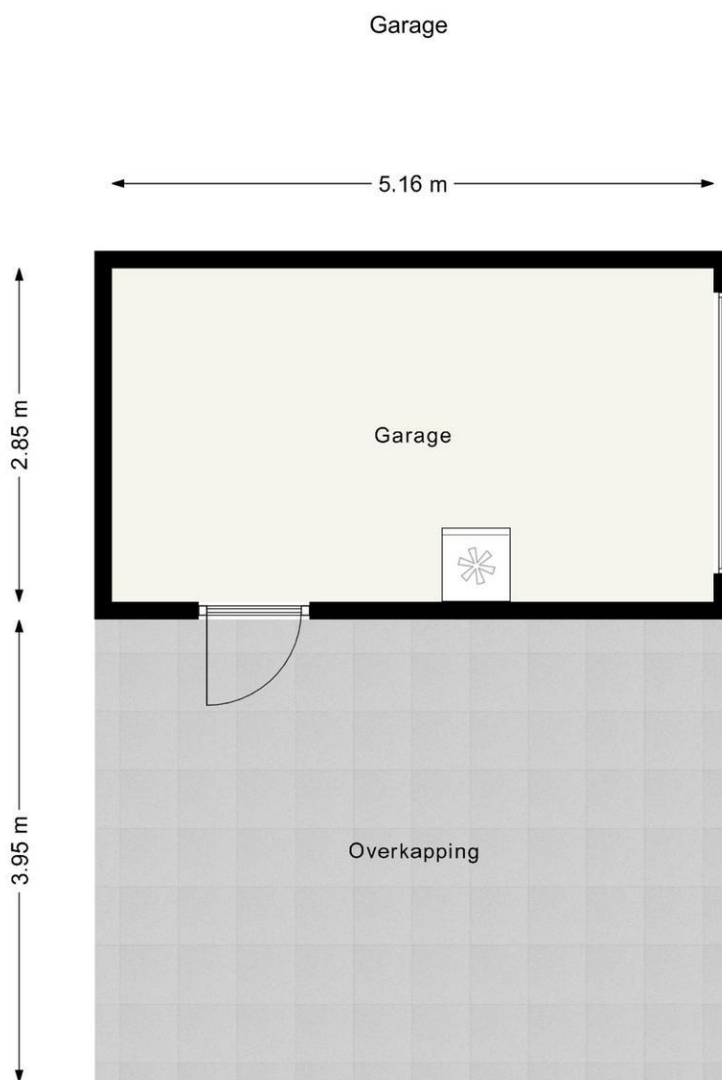


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping 3D

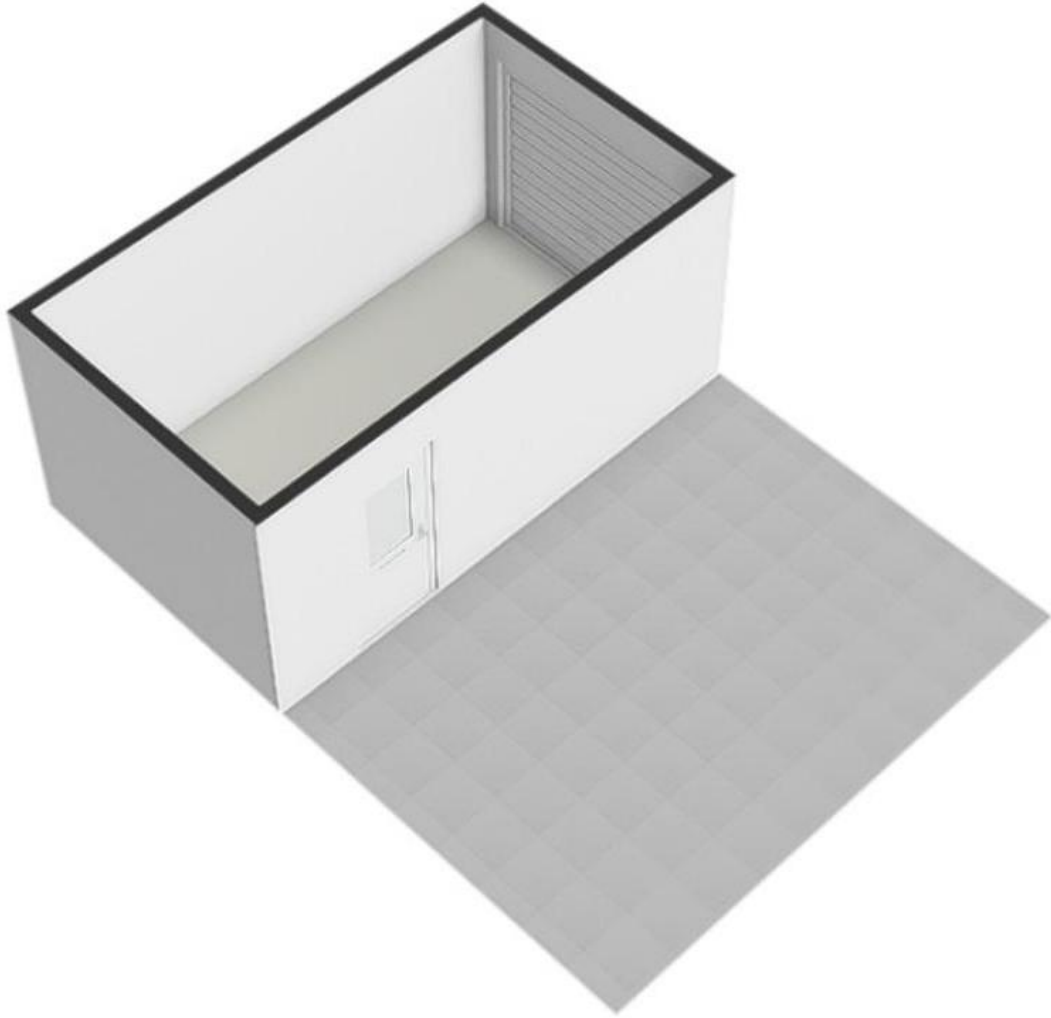


Garage



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

Garage 3D




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Noorderbocht 72



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Noordoostpolder	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie CZ	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 495	
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>			

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 financieringsvoorbehoud 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.