

TE KOOP



E.P. Seidelstraat 75, 8307 CC Ens

Vraagprijs € 475.000,- 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

Riante twee-onder-een-kapwoning op een mooie locatie in het gezellige dorp Ens!

Op een ruim perceel van 396 m² eigen grond staat deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit 1998. Met een woonoppervlakte van 125 m² en drie slaapkamers is dit een ideale gezinswoning. Op de tweede verdieping is eenvoudig een afgesloten vierde slaapkamer te realiseren. Naast de riante achtertuin gelegen op het westen is er ook een flinke zij-tuin gelegen op het noorden. Hier is de fijne veranda met berging gesitueerd, een heerlijke plek om te zitten. De aangebouwde garage is voorzien van vloerverwarming, elektra en water. Kortom, een instapklare woning vol ruimte en comfort!

Duurzaamheid heeft door de jaren heen volop aandacht gekregen. De woning is voorzien van maar liefst 21 zonnepanelen, geplaatst in 2015. Aan de voorzijde is een eigen oprit met laadpaal waardoor elektrisch rijden geen probleem is. Daarnaast zorgen de aanwezige spaarpomp, elektrische boiler (150 liter), cv-installatie en airconditioning op de overloop ervoor dat je het hele jaar door kunt genieten van een stabiel en aangenaam binnenklimaat.

Een aantal kenmerken van de woning:

- Eigen oprit met laadpaal
- Badkamer vernieuwd in 2019
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming
- Dakkapel op de tweede verdieping 2015
- Vloerverwarming op de zolder
- Cv-ketel Intergas 2012
- Spaarpomp Inventum 2022
- Boilervat Inventum 2022
- Gelegen nabij het kabouterpad van Ens

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 met trapopgang, toilet met fontein, meterkast en bergkast. Vanuit de hal is er toegang tot de doorzonwoonkamer en keuken. De woonkamer beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin. De halfopen keuken is voorzien van Inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser. De inductiekookplaat, vaatwasser en combi-oven zijn rond 2020 vernieuwd. Via de Entree is tevens de garage toegankelijk voorzien van vloerverwarming, water, elektra en een loopdeur naar de achtertuin.

Eerste verdieping: Via de overloop is er toegang tot drie ruime slaapkamers voorzien van elektrische rolluiken en de moderne badkamer. De badkamer is voorzien van riante regendouche, dubbele wastafel, toilet en vloerverwarming.

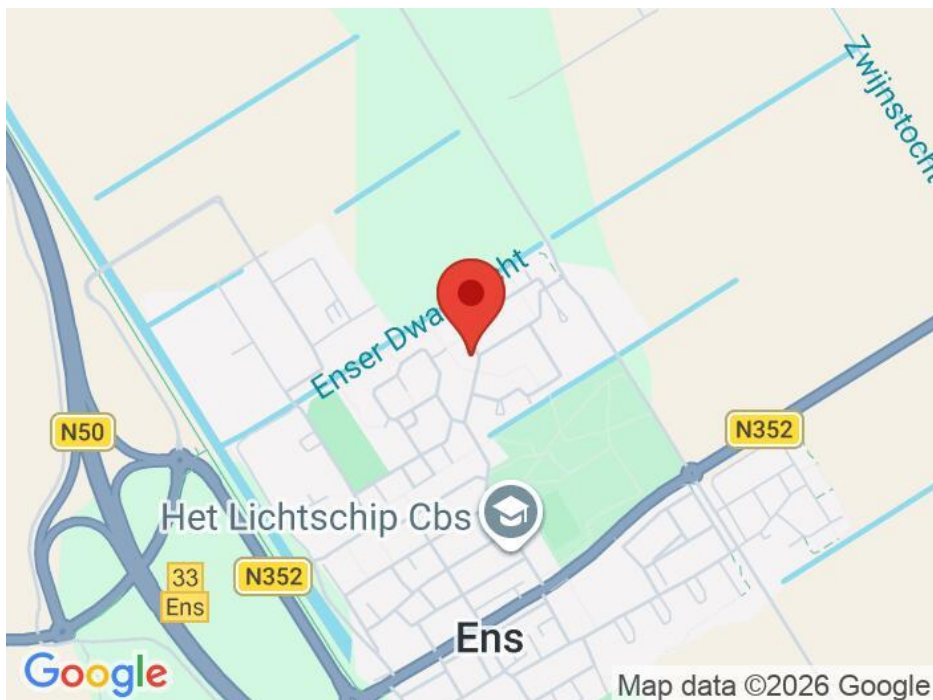
Tweede verdieping: Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping met dakkapel. Hier bevindt zich cv-opstelling en aansluiting voor was-apparaat.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,-
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 525 m ³
Perceel oppervlakte	: 396 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 125 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1998
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 160 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 27 m ² (4 bij 272 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp met boiler combinatie
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

E.P. Seidelstraat 75
8307 CC ENS



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



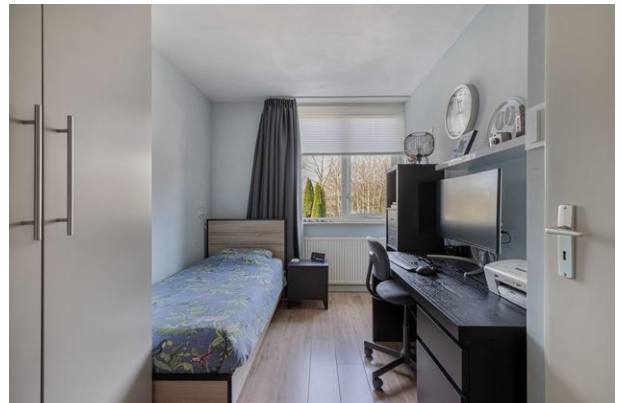
Foto's



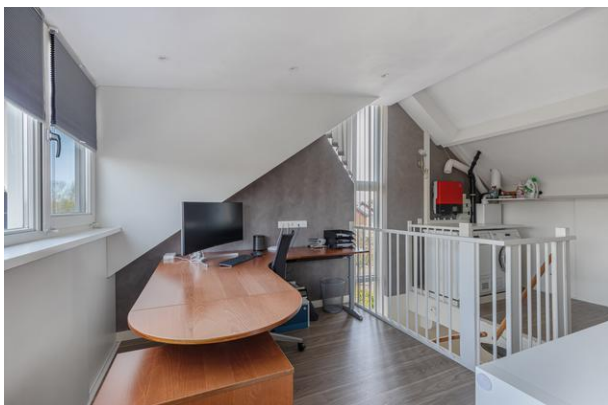
Foto's



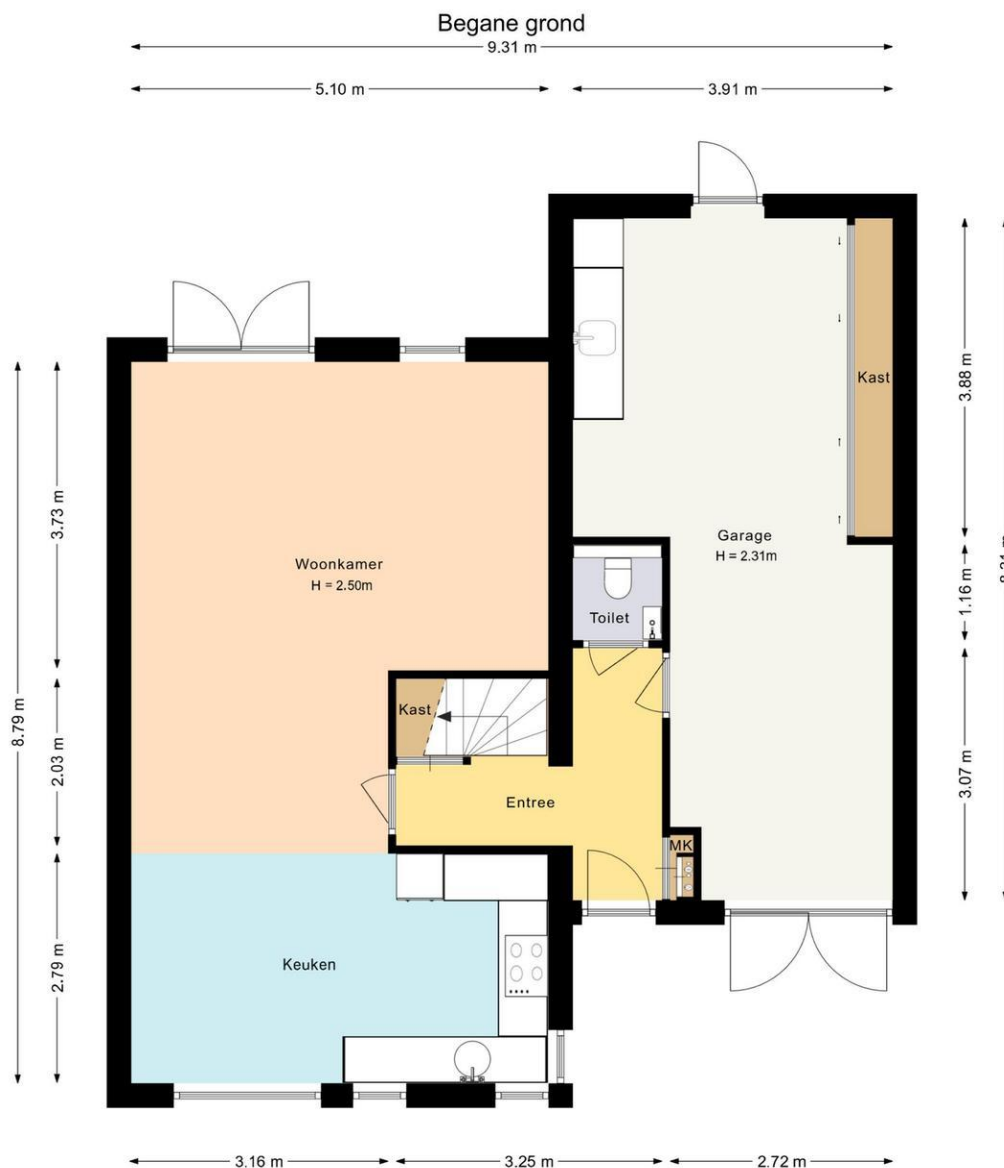
Foto's



Foto's



Begane grond



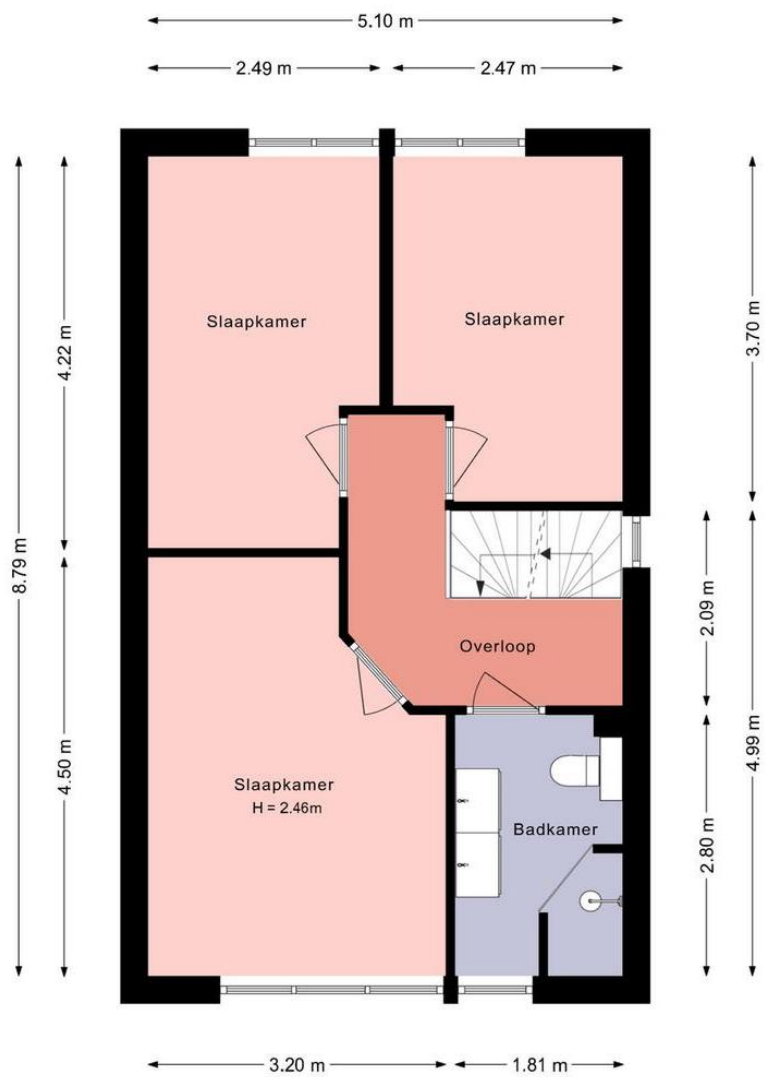
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond 3D



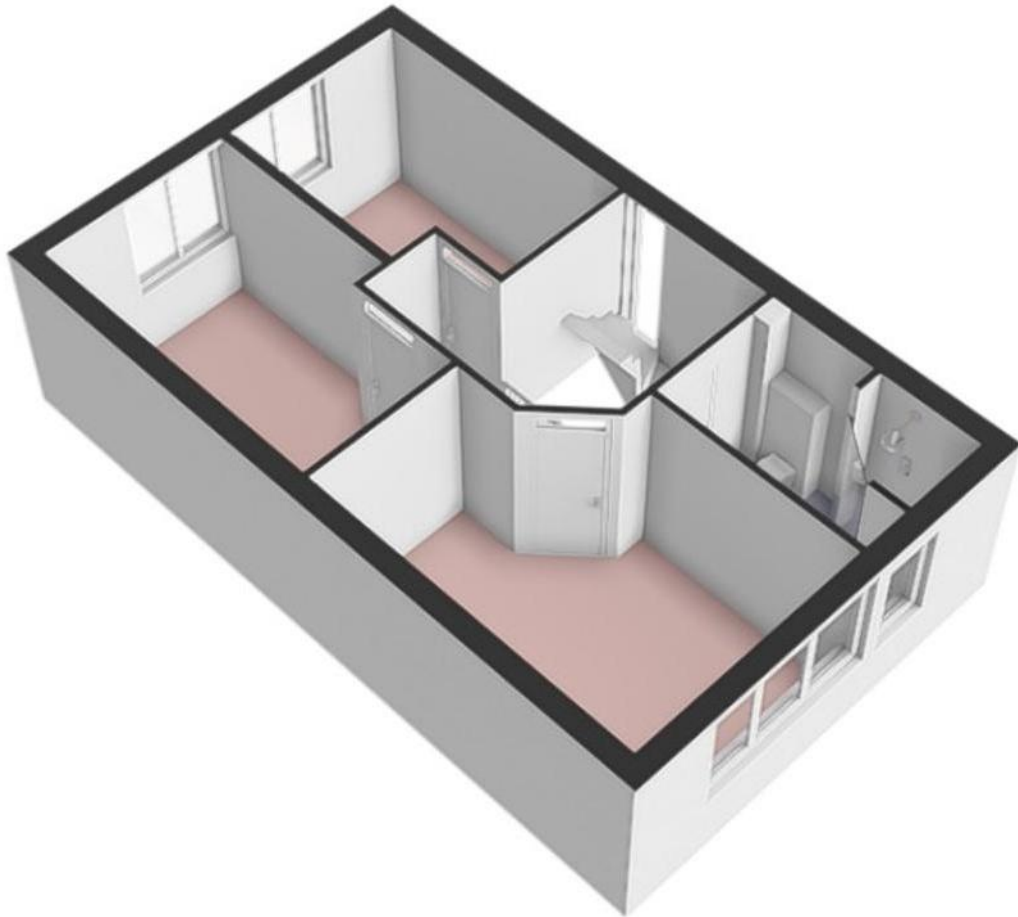
Eerste verdieping

Eerste verdieping



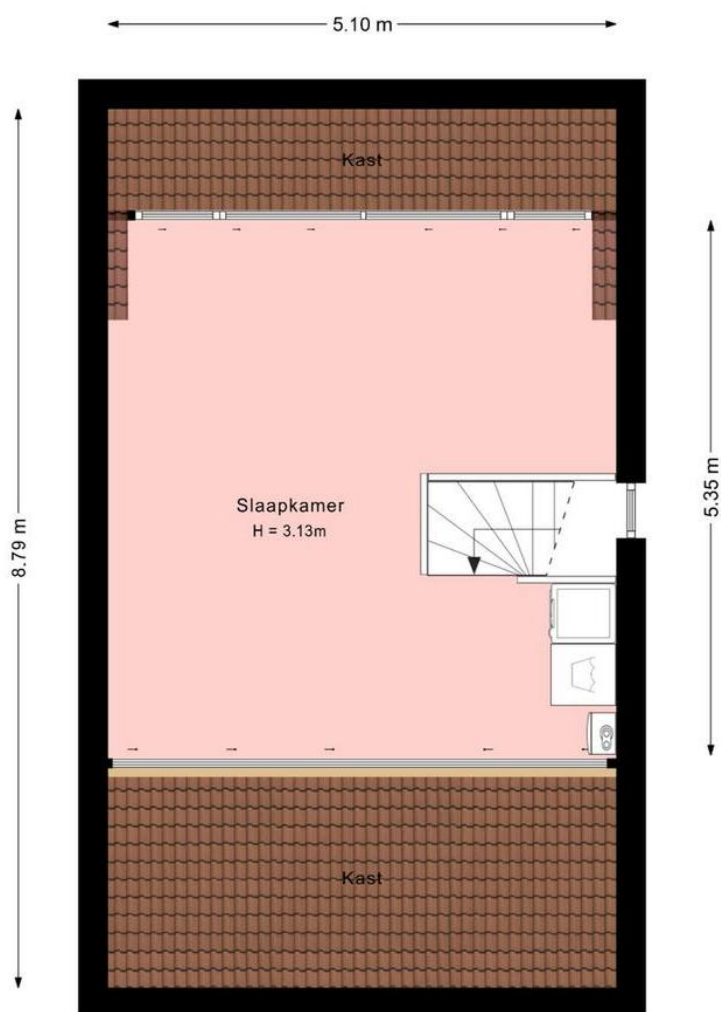
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping 3D



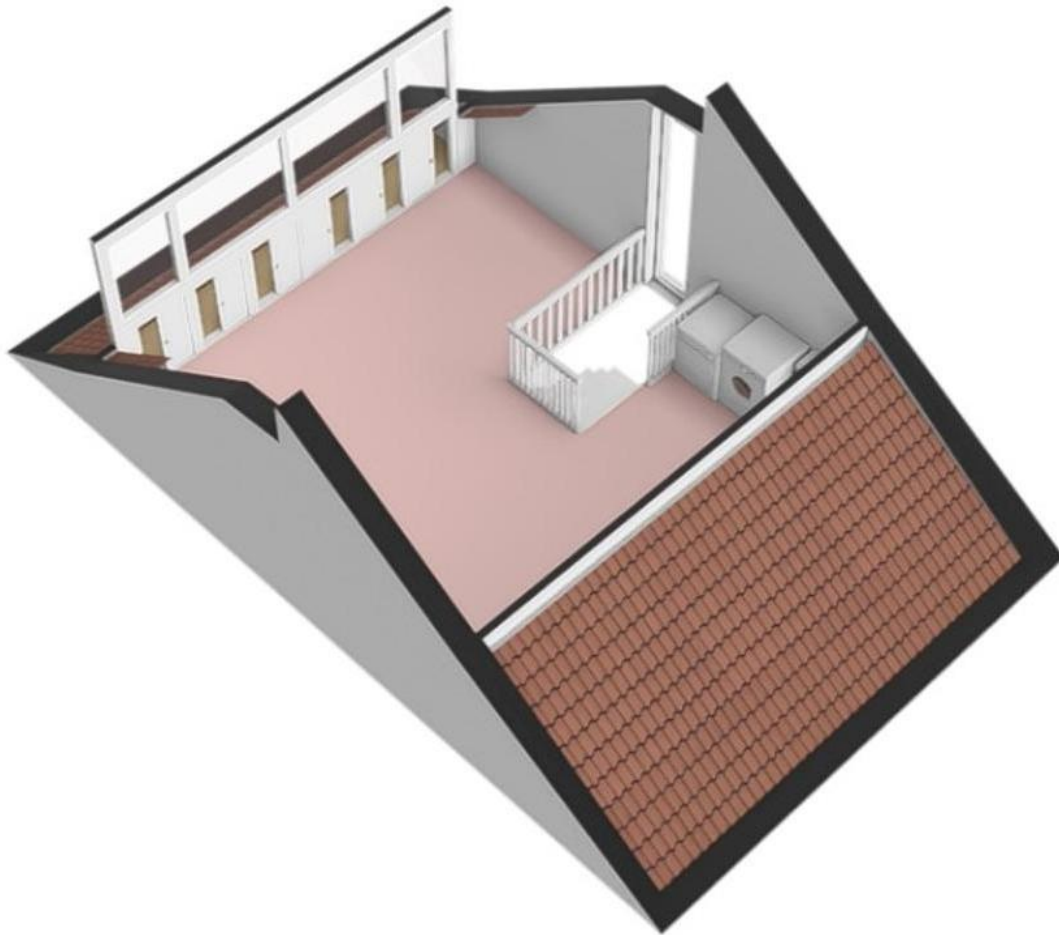
Tweede verdieping

Tweede verdieping



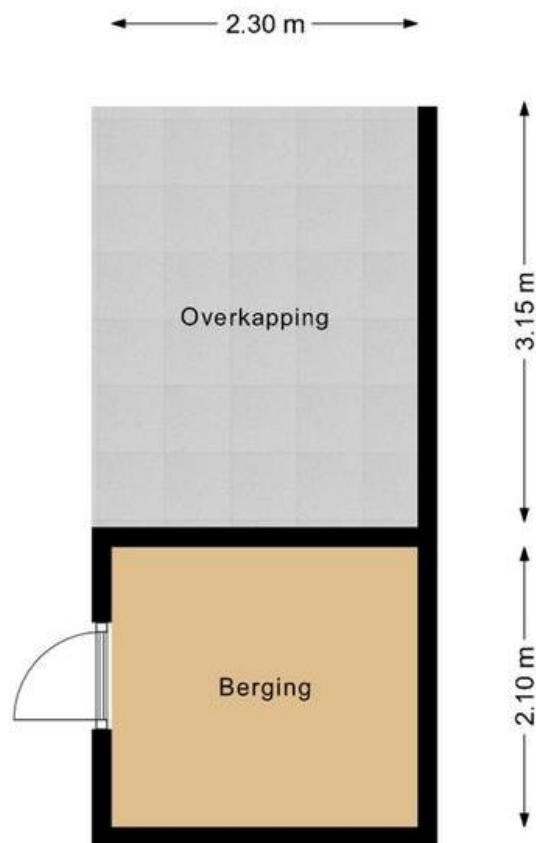
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping 3D



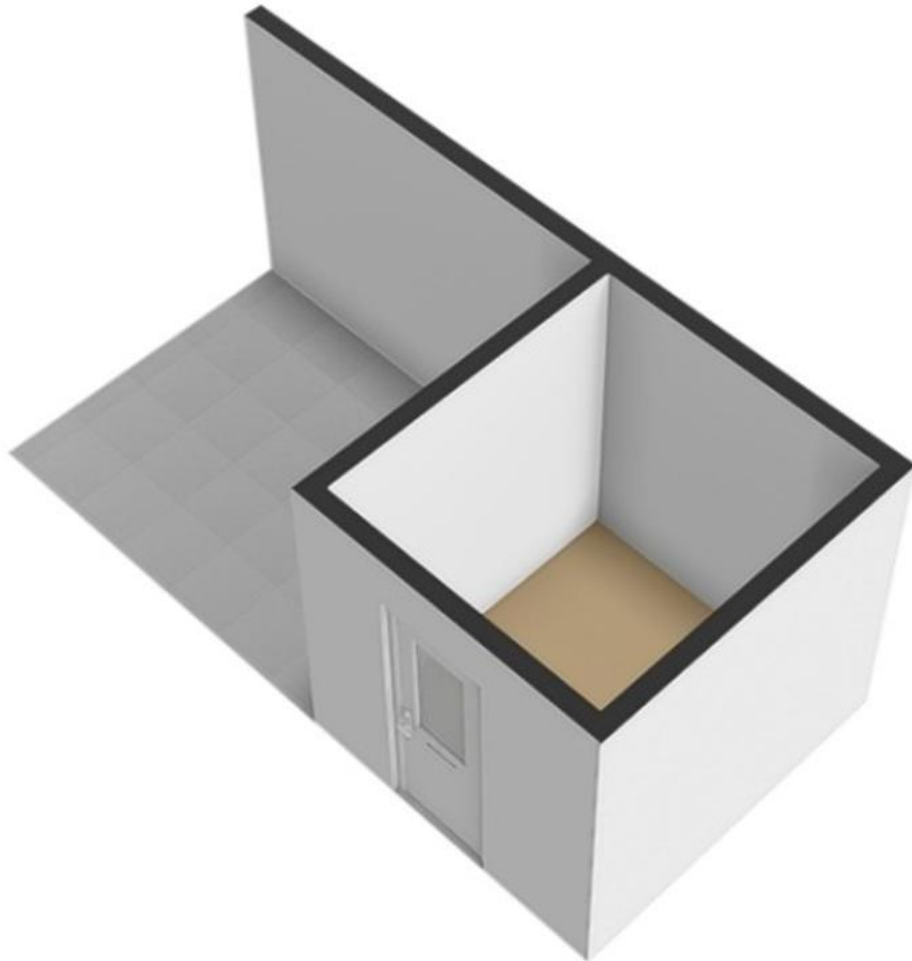
Berging

Berging



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

Berging 3D



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 financieringsvoorbewoud 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.