

# Emmeloord



## Emmeloord Lijsterbesstraat 2

- Energielabel C
- 3 slaapkamers
- Uitgebouwde begane grond

## Kenmerken van het huis



### Lijsterbesstraat 2, Emmeloord

Vraagprijs € 295.000,- k.k.

<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Eindwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 328 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 170 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 88 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1947
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Berging</b>	: Aangebouwd stenen
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dubbel glas

## Omschrijving van de woning

### MERCATUSWONING

#### **Karakteristiek wonen in het hart van Emmeloord – met verrassend veel ruimte!**

Midden in het centrum van Emmeloord staat deze charmante eindwoning, één van de oudste woningen van de plaats en daarmee rijk aan karakter en sfeer. Een unieke kans voor wie authentiek wil wonen!

De woning is op de begane grond uitgebouwd, wat zorgt voor een opvallend ruime en lichte leefruimte. Hier geniet je van een fijne indeling met volop mogelijkheden om te wonen, leven en ontspannen.

Met drie slaapkamers is er voldoende ruimte voor een gezin, thuiswerken of hobby's. Daarnaast beschikt de woning over een diepe achtertuin waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven. De aangebouwde stenen berging biedt praktische extra opslagruimte.

De ligging is ideaal: midden in het centrum, met winkels, horeca en andere voorzieningen op loopafstand. Ook de uitvalswegen zijn snel en gemakkelijk bereikbaar, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met de rest van de regio.

#### **Pluspunten op een rij:**

- Gelegen in het centrum van Emmeloord
- Karakteristieke eindwoning
- Uitgebouwde begane grond met extra leefruimte
- Drie slaapkamers
- Diepe achtertuin
- Aangebouwde stenen berging
- Energielabel C
- Voorzieningen op loopafstand
- Uitvalswegen nabij

*\*Om de doorstroming van huurwoningen te bevorderen, geeft Mercatus voorrang op zittende huurders.*

*\*Dit betreft een Mercatus-woning, hiervoor geldt een eigenbewoningsverplichting en anti-speculatiebeding.*

*\*Het perceel dient nog kadastraal te worden ingemeten. De kosten voor deze inmeting komen voor rekening van koper.*

### INDELING

**Begane grond:** Entree/hal, meterkast, trapopgang, woonkamer, keuken voorzien van wasmachine aansluiting en kelderkast, hal met toilet.

**Eerste verdieping:** Overloop, 3 slaapkamers, badkamer met douche, toilet en wastafel.

**Vliering:** Via vlizotrap te bereiken bergzolder met cv- opstelling.

Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

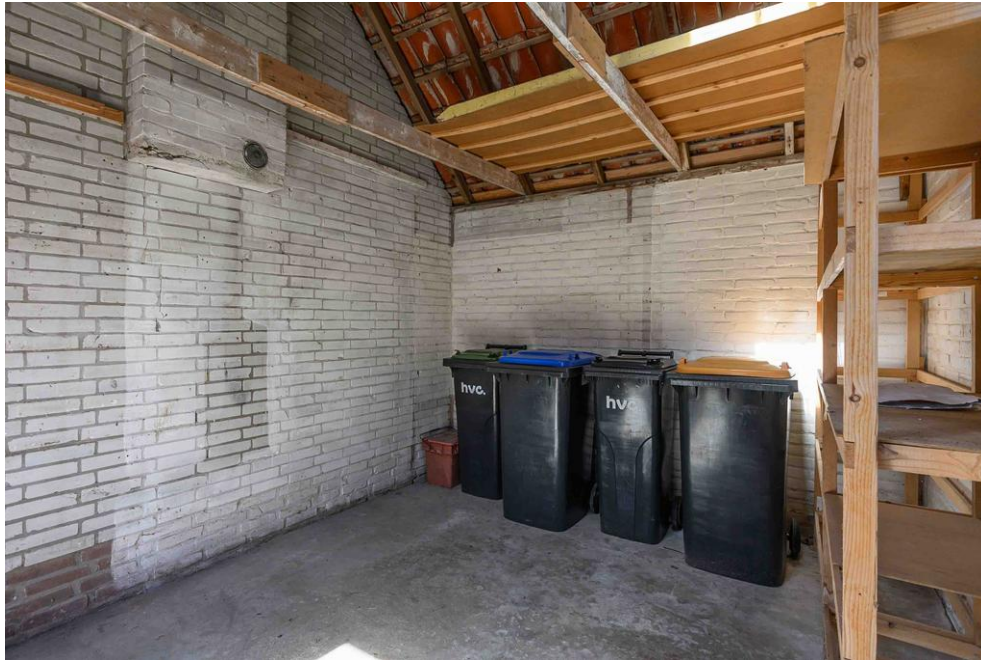
## Foto's van de woning



## Foto's van de woning



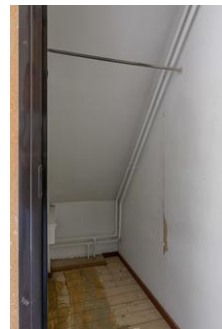
## Foto's van de woning



## Foto's van de woning



## Foto's van de woning



## Foto's van de woning



## Foto's van de woning




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: LDB



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noordoostpolder</p> <p>Sectie AZ</p> <p>Perceel 12715</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>	
---	---	---

## Locatie van het huis



## Belangrijk om te weten

**Het huis van je dromen?** Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

### Veelgestelde vragen

**Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring te laten verrichten?**

Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Woonaccent Makelaars adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

**Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in?**

Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen. Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd? Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

**Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

**Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

**Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

### Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

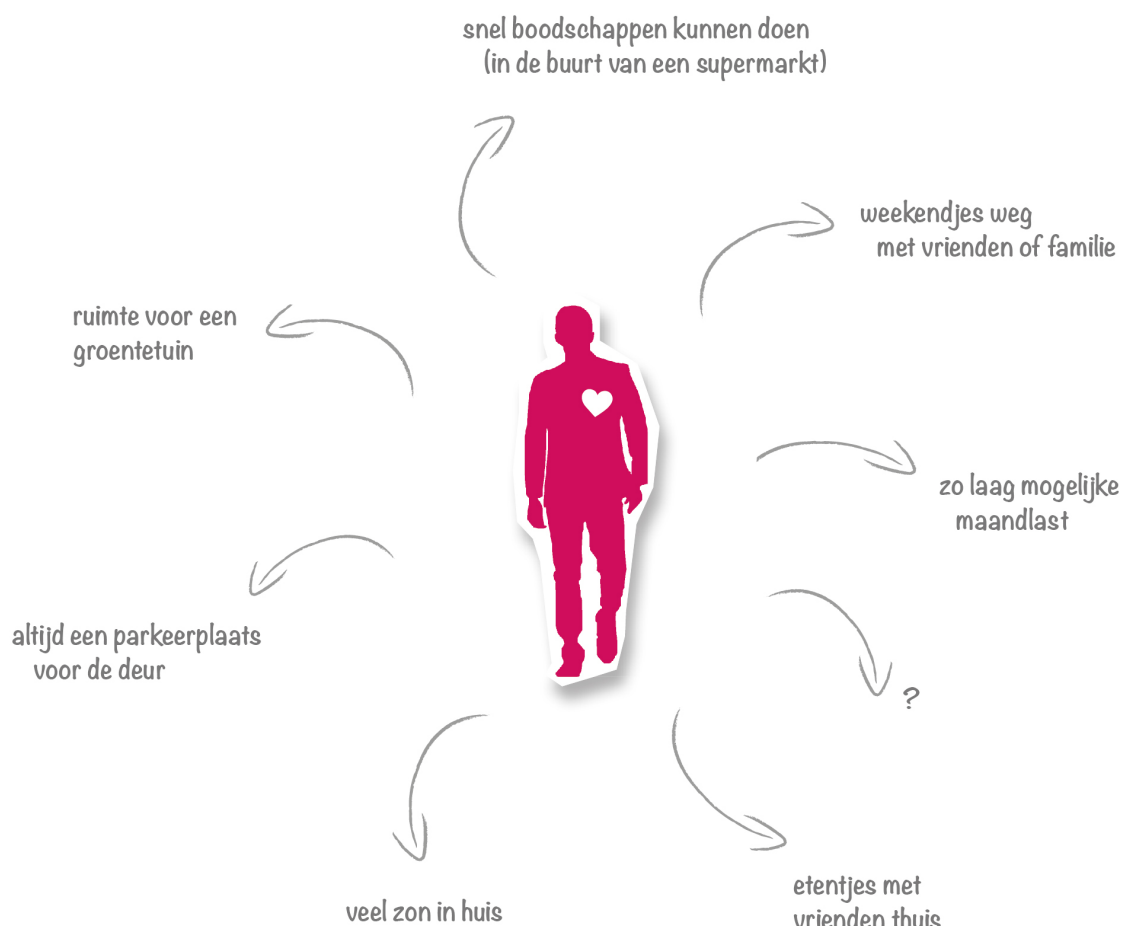
Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

# Wat vind jij belangrijk

## in je leven



### Eerst mensen, dan huizen

Hoe jouw leven eruit ziet bepaalt de keuze van je nieuwe huis. Daarom vragen wij altijd wat jij belangrijk vindt in het dagelijks leven: daarmee gaat de Woonaccent makelaar op zoek naar het huis dat past bij jou. Want niet alleen het aantal slaapkamers bepaalt het woongenot. De wijk, maar ook de straat moet bij je passen. De winkels op fietsafstand. Of is vijf minuten met de auto ook goed? Laat ons weten wat jij belangrijk vindt en wij helpen je verder. Kijk op [woonaccent.nl/woonwens](http://woonaccent.nl/woonwens).

**Woonaccent Makelaars, mensen voor huizen.**

## Over ons kantoor

### **Ons team staat voor je klaar**

Bij Woonaccent Makelaars Emmeloord staat de deur altijd voor u open. Naast kennis van huizen kopen en verkopen, maken wij glasheldere afspraken en hebben wij persoonlijke aandacht voor u. Wij bieden een service die erop gericht is het u zo gemakkelijk mogelijk te maken. Wilt u meer weten over de dienstverlening van Woonaccent Makelaars Emmeloord, kom dan gerust eens langs op kantoor of maak een afspraak. U bent van harte welkom, de koffie staat klaar!

### **Woonaccent Makelaars**

Onder de Toren 2

8302 BT, EMMELOORD

Telefoon: 0527-620602

E-mail: [emmeloord@woonaccent.nl](mailto:emmeloord@woonaccent.nl)

[www.woonaccent.nl](http://www.woonaccent.nl)



# Woonaccent doet het,

# anders

- Eerst mensen, dan huizen
- Wij weten hoe ieder huis woont
- Wij kennen de koper voor ieder huis
- Wij verkopen ieder huis
- Alle Woonaccent makelaars worden doorlopend getraind
- Vooraf afgesproken prijs, geen verborgen kosten

#### Woonaccent Makelaars

Onder de Toren 2

8302 BT, EMMELOORD

Telefoon: 0527-620602

E-mail: [emmeloord@woonaccent.nl](mailto:emmeloord@woonaccent.nl)

[www.woonaccent.nl](http://www.woonaccent.nl)