

# TE KOOP



## Vlashof 23, 8308 BB Nagele

Vraagprijs € 250.000,- k.k.

Ingrid Goes Makelaars BV  
Baan 3  
8307 AS Ens

0527-264249  
[www.ingridgoesmakelaars.nl](http://www.ingridgoesmakelaars.nl)  
[info@ingridgoes.nl](mailto:info@ingridgoes.nl)

 **Ingrid Goes makelaars**  
taxaties • makelaardij • advies

# Omschrijving

Kluswoning met volop mogelijkheden op een rustige locatie in Nagele!

Bent u op zoek naar een woning die u volledig naar eigen smaak kan moderniseren? Dan is deze woning dé kans om van uw woonwensen werkelijkheid te maken!

De woning is gebouwd in 1954 en staat op een royaal perceel van 211 m<sup>2</sup> eigen grond. De woning heeft drie slaapkamers en twee badkamers, waarvan één badkamer op de begane grond. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde serre en twee vrijstaande houten bergingen.

Aan de achterzijde grenst het perceel aan een bosrand, waardoor u hier optimaal geniet van rust, groen en veel privacy.

## Ligging

Nagele is een bijzonder dorp dat in de jaren 50 door acht architecten ontworpen is. Nagele is een dorp met alléén platte daken. Het dorp is fijn gelegen, op korte afstand van de A6 waardoor u binnen één uur in Amsterdam, Utrecht en Groningen kunt zijn. Via de N50 bent u binnen een half uur in Kampen en Zwolle. Strand 'Schokkerhaven' is op fietsafstand. Heerlijk voor een stranddag in de zomer en 's winters om uit te waaien aan het IJsselmeer. Nagele zelf beschikt o.a. over een Spar supermarkt, De Frietbakkerij, een multifunctioneel centrum, museum, huisarts, basisschool en sportgelegenheden. De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt.

## Indeling

Begane grond: Hal/entree met meterkast, trapopgang en kelderkast. Aansluitend de straatgerichte woonkamer met halfopen keuken. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de badkamer op de begane grond, voorzien van een wastafel, douchehoek en toilet. Via de badkamer bereikt u de aangebouwde serre met aansluitend toegang tot de aangebouwde houten bergingen met overkapping.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers, waarvan één slaapkamer is voorzien van de opstelling van de cv-ketel (Vaillant, 2023). De tweede badkamer beschikt over een douchecabine, wastafelmeubel, toilet en designradiator.

## Bijzonderheden:

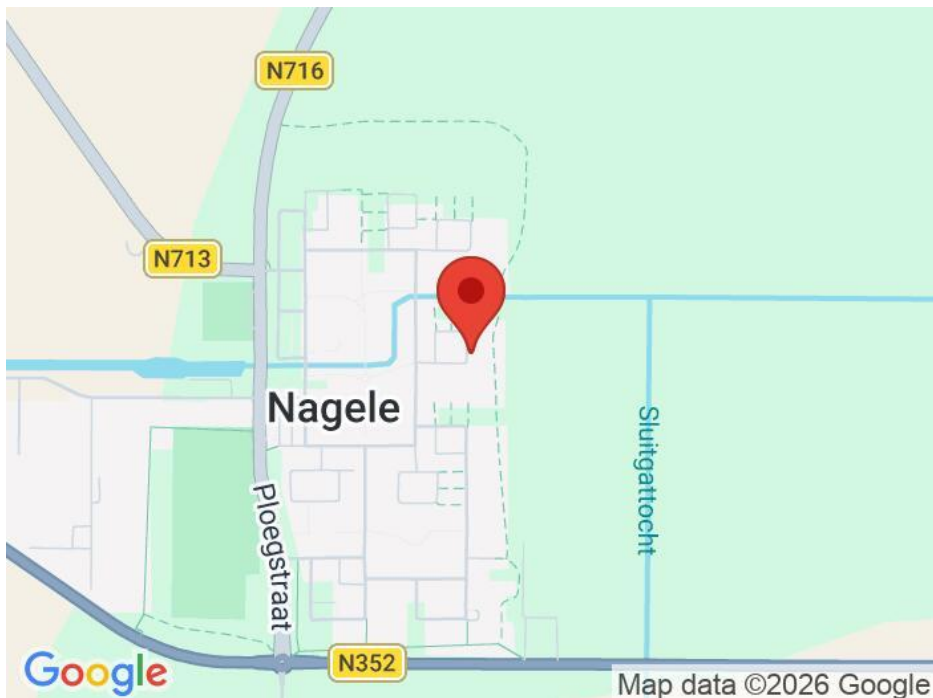
- Groenstrook aan de achterzijde
- Cv-ketel vernieuwd in 2023
- Drie slaapkamers en twee badkamers
- Aangebouwde serre
- Twee vrijstaande houten bergingen
- Geheel naar eigen smaak te moderniseren
- De 'as is, where is'-clausule is van toepassing
- Energielabel E

# Kenmerken

Vraagprijs	: € 250.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 322 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 211 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 84 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1954
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 117 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

# Locatie

Vlashof 23  
8308 BB NAGELE



# Foto's



# Foto's



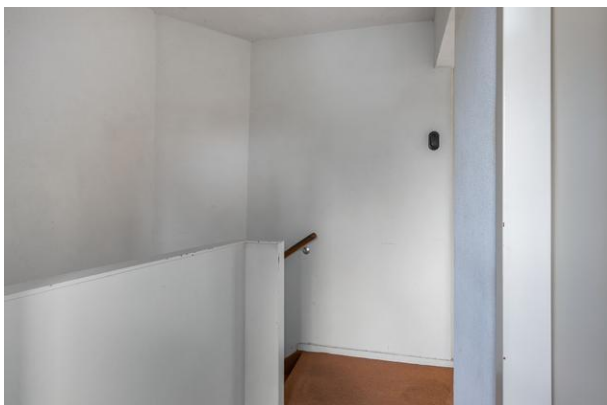
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



## Foto's



# Begane grond



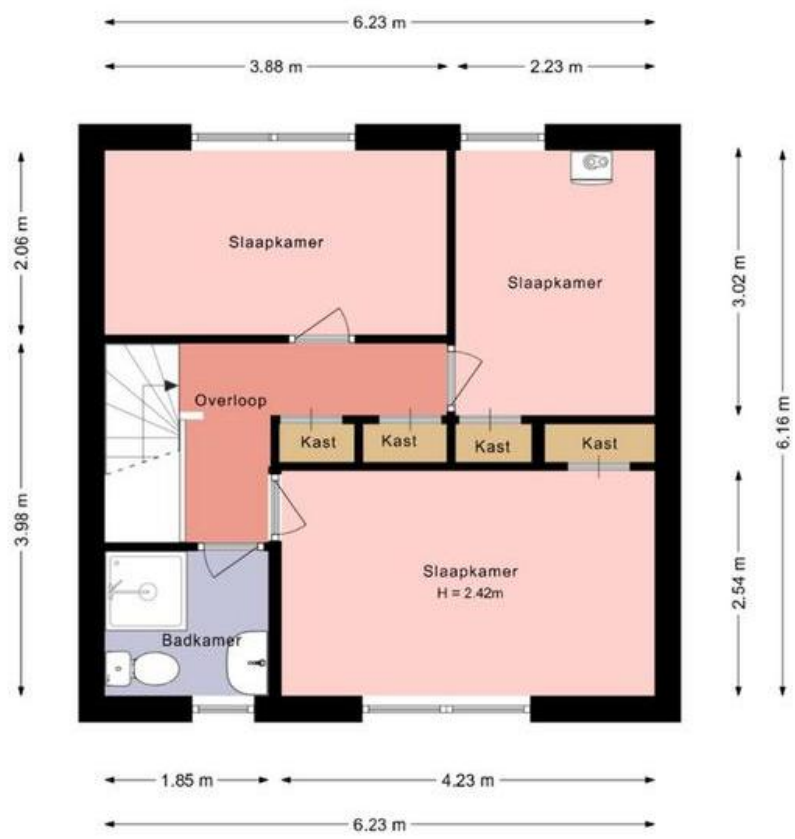
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

## Begane grond 3D



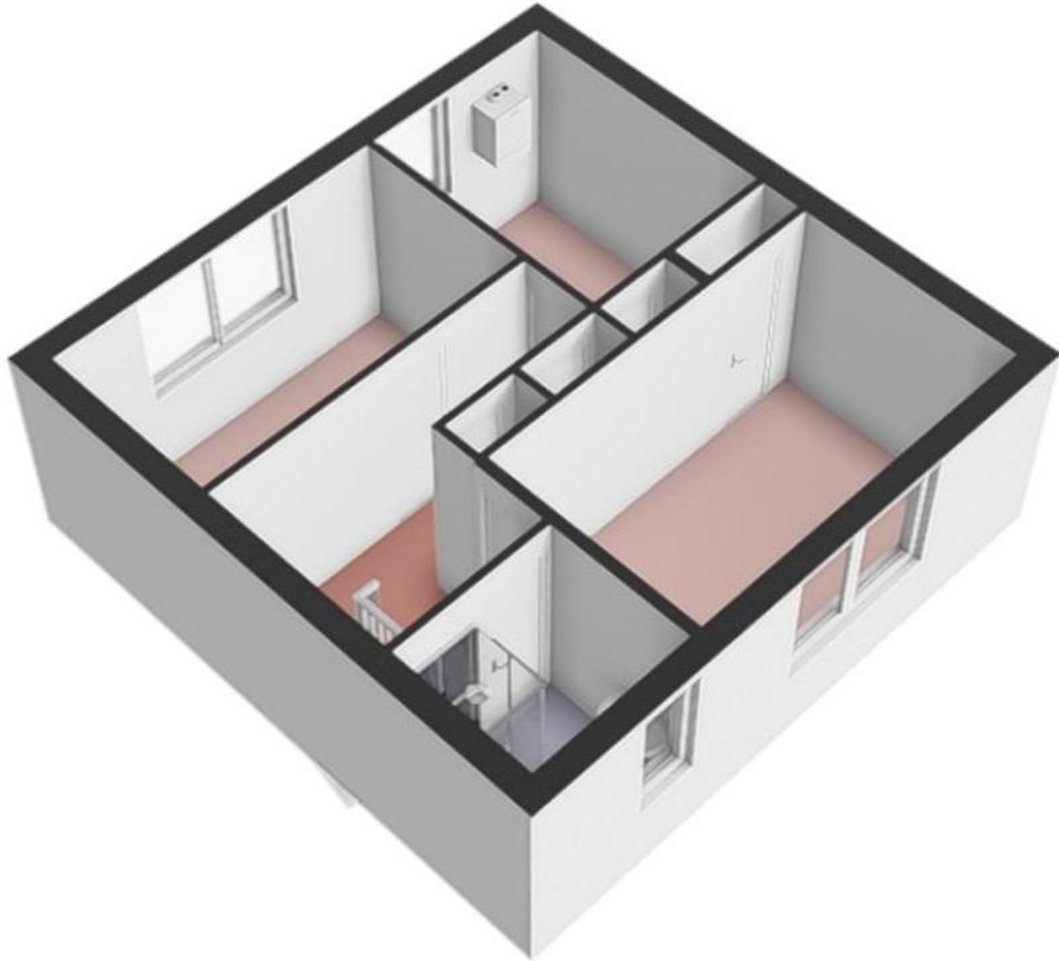
# Eerste verdieping

## Eerste verdieping



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

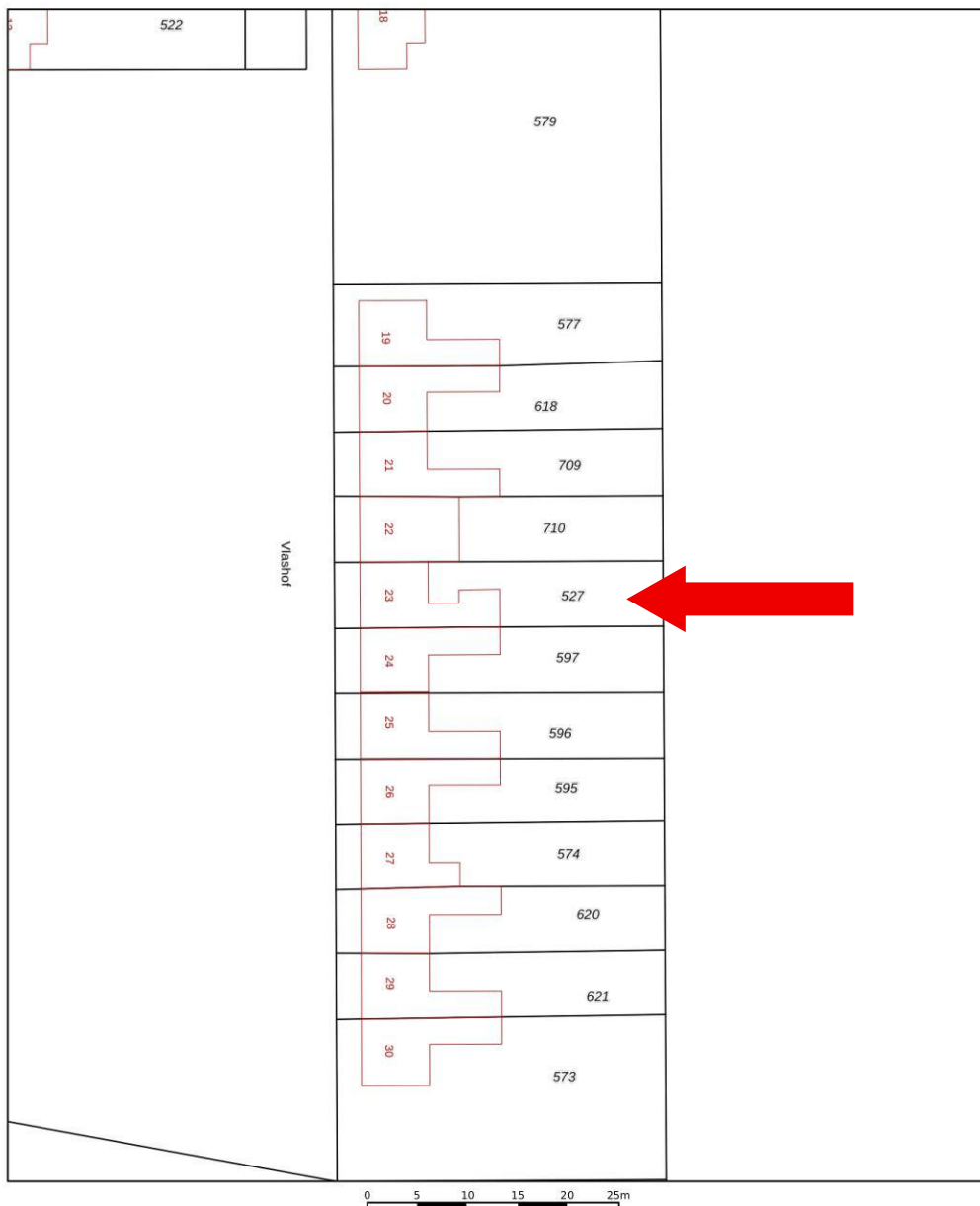
## Eerste verdieping 3D



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vlashof 23



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noordoostpolder</p> <p>Sectie DZ</p> <p>Perceel 527</p> <p><small>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.</small></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.