

TE KOOP



Dr. W.M. Verhaarlaan 19, Emmeloord

Vraagprijs € 339.500,- 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

Nette ééngezinswoning met moderne afwerking, zonnige tuin op het zuiden én sfeervolle houtkachel!

Op een mooie locatie aan de ruim opgezette Dr. W.M. Verhaarlaan staat deze verzorgde tussenwoning met drie slaapkamers en een ruime zolderverdieping. Dankzij de twee dakramen biedt de zolder volop mogelijkheden voor het realiseren van een vierde slaapkamer. De woning is modern ingericht en door de nette afwerking direct te betrekken. De fraai aangelegde achtertuin op het zuiden, de vrijstaande geïsoleerde schuur én de sfeervolle houtkachel maken dit een heerlijke gezinswoning.

Het huis beschikt over 8 zonnepanelen (2021) en heeft door de jaren heen diverse vernieuwingen ondergaan, waaronder het buitenschilderwerk (2024), het toilet (2020), de badkamer (2016) en diverse keukenapparatuur (2021/2026). Verder zijn sportvelden, scholen, speeltuintjes en het wijkcentrum met supermarkt en horeca op korte afstand gelegen.

Let op: De vraagprijs betreft een bieden vanaf prijs.

Indeling

Begane grond: Hal/entree met meterkast, modern toilet, trapkast en trapopgang. Vanuit de hal is de tuingerichte woonkamer bereikbaar. De woonkamer is sfeerol ingericht en voorzien van een houtkachel die ter overname wordt aangeboden voor de liefhebber. Dankzij de grote raampartijen is er veel natuurlijke lichtinval. Vanuit de woonkamer is de zonnige achtertuin toegankelijk. De straatgerichte keuken is uitgevoerd in hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een combi-oven. Daarnaast beschikt de woning over een waterontharder. De achtertuin is netjes aangelegd, gelegen op het zuiden en beschikt over een vrijstaande geïsoleerde schuur met overkapping en een achterom.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer (2016). De badkamer is voorzien van een douchehoek, badkamermeubel en tweede toilet. Eén van de slaapkamers beschikt over toegang tot een balkon. Bij de slaapkamer met schuifpui dient rekening gehouden te worden met lek glas.

Tweede verdieping: Via vaste trap te bereiken ruime zolderverdieping met twee dakramen, cv-opstelling (Nefit) en aansluiting voor was-apparatuur. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een werkruimte, hobbykamer of extra slaapkamer.

Bijzonderheden:

- Gelegen in breed opgezette en kindvriendelijke woonwijk
- Op loopafstand van speeltuin, sportvelden en basisschool
- Zonnige tuin op het zuiden
- Vrijstaande geïsoleerde schuur met overkapping (4.59m x 3.28m)
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- 8 zonnepanelen geplaatst in 2021
- Toilet vernieuwd in 2020
- Badkamer vernieuwd in 2016
- Keukenapparatuur grotendeels vernieuwd in 2021/2026
- Waterontharder aanwezig
- Sfeervolle houtkachel ter overname

Kenmerken

Vraagprijs	: € 339.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 349 m ³
Perceel oppervlakte	: 164 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 99 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1988
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 78 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Dr. W.M. Verhaarlaan 19
8302 JM EMMELOORD



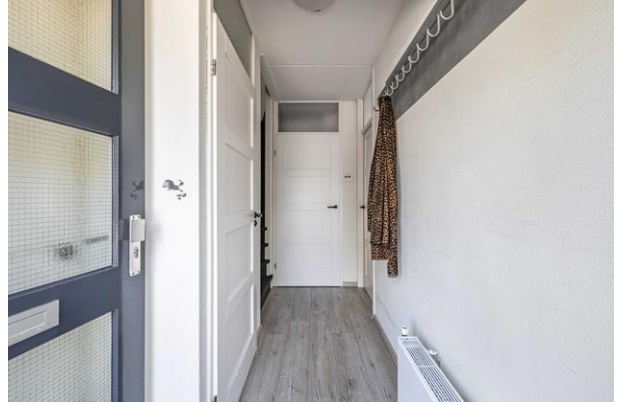
Foto's



Foto's



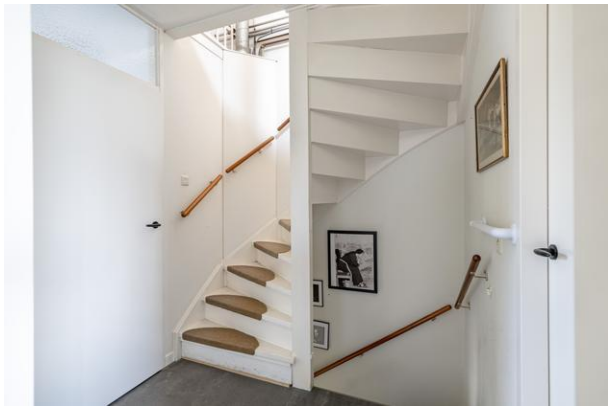
Foto's



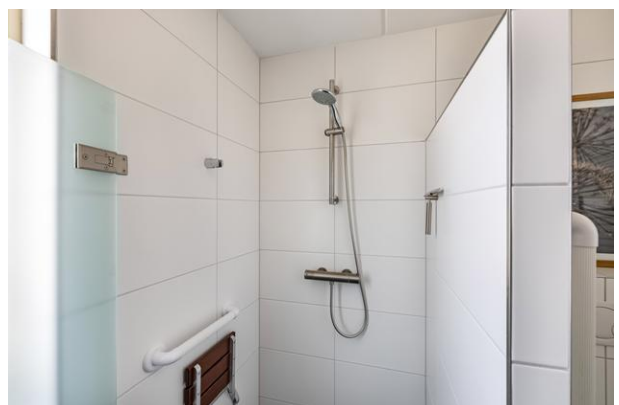
Foto's



Foto's



Foto's



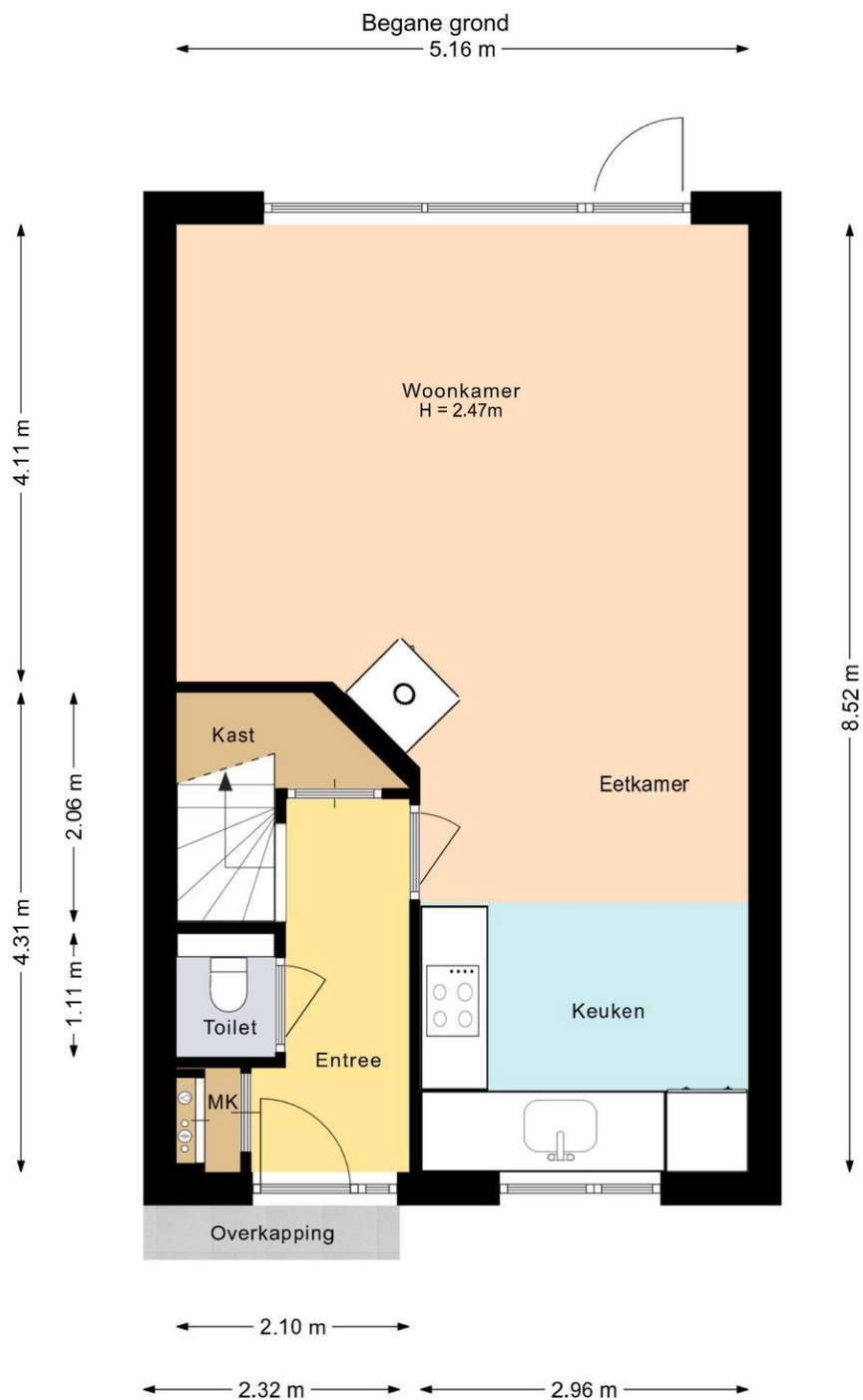
Foto's



Foto's



Begane grond

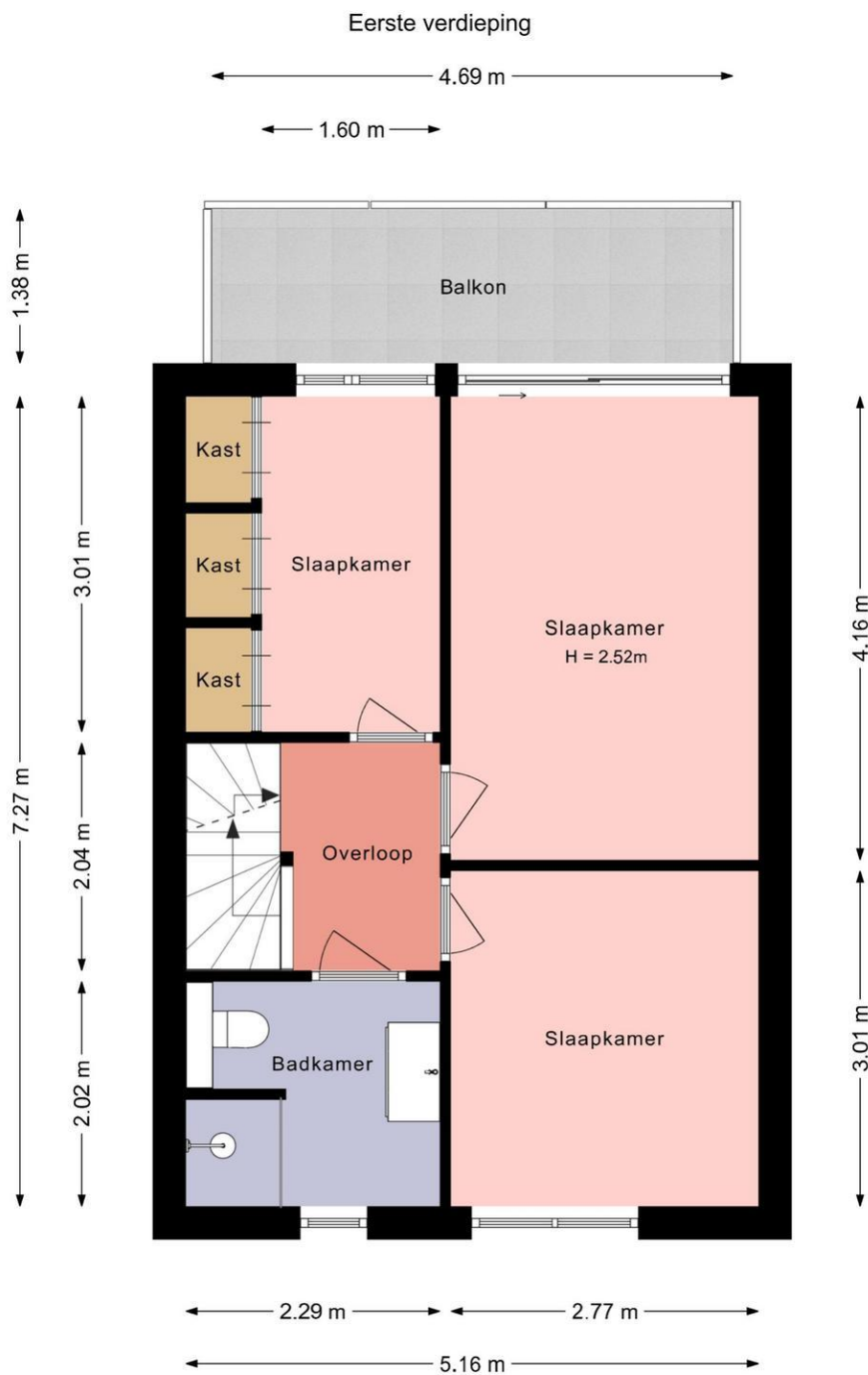


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond 3D

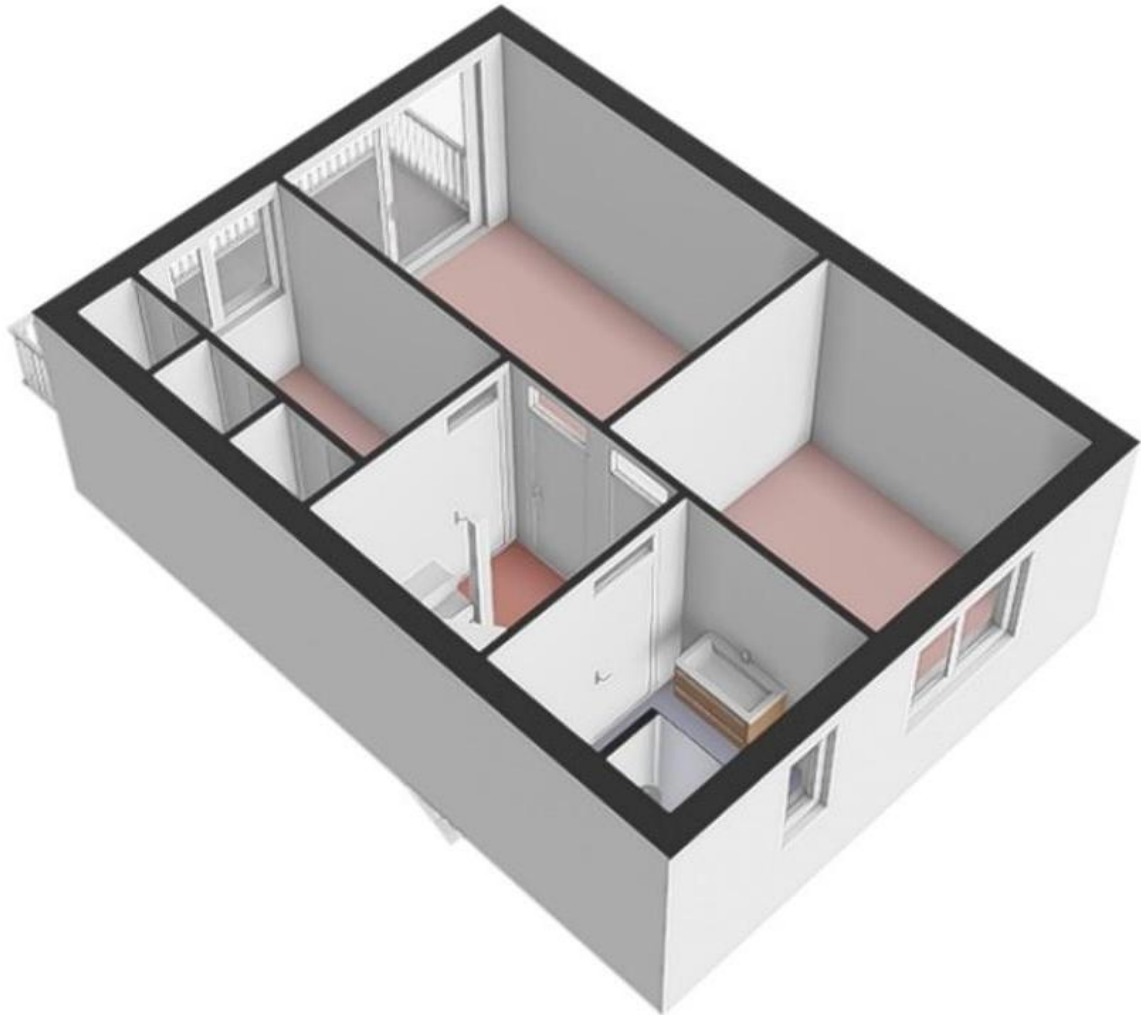


Eerste verdieping

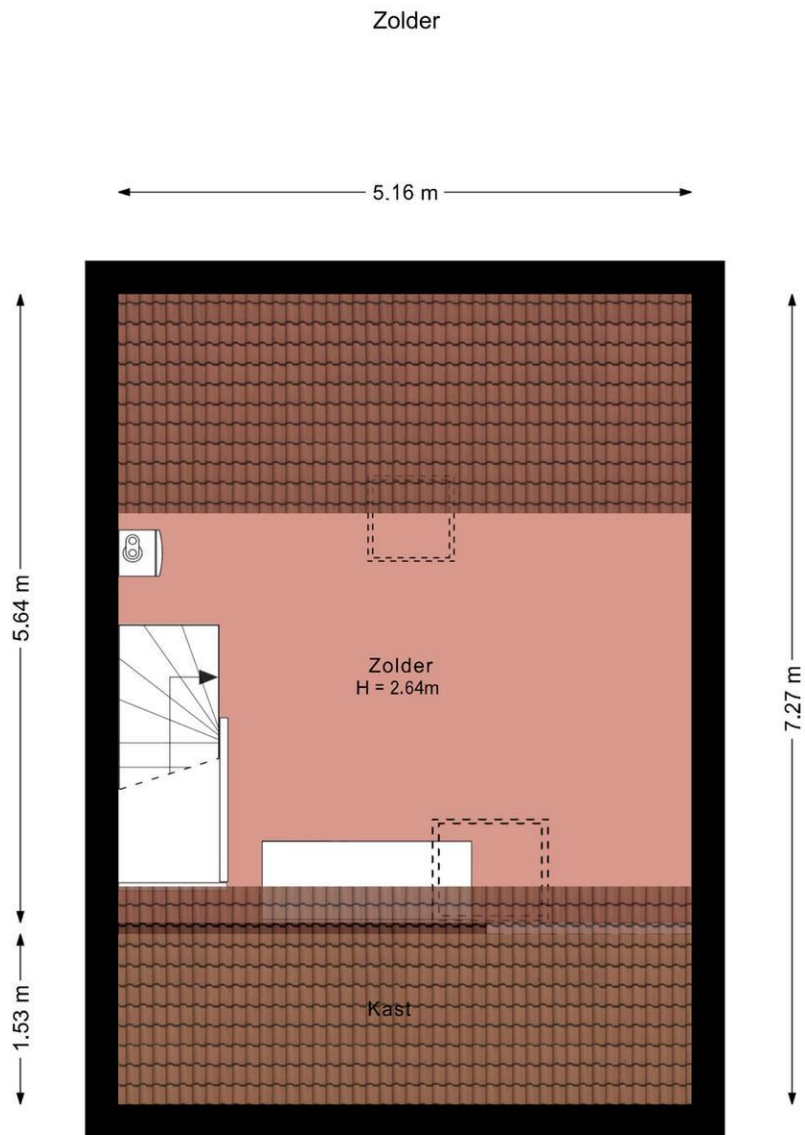


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping 3D

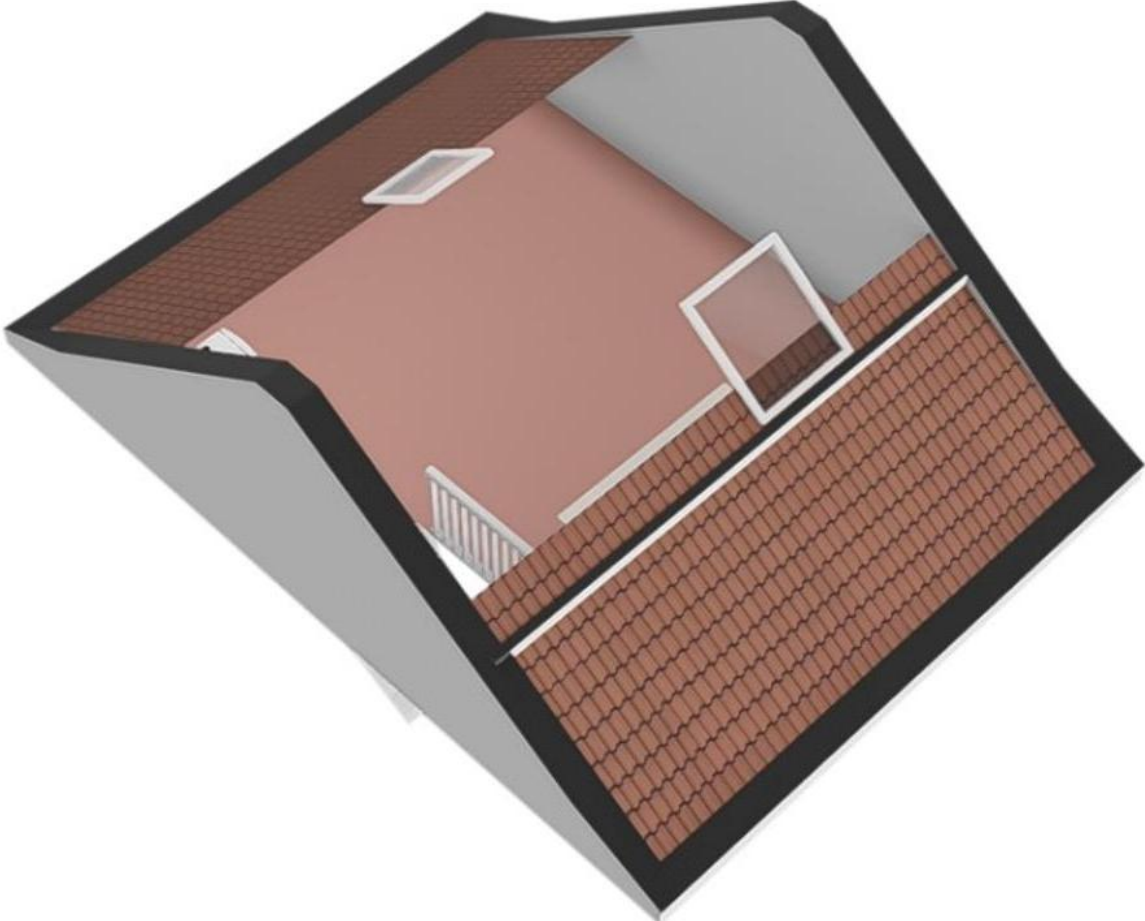


Zolder

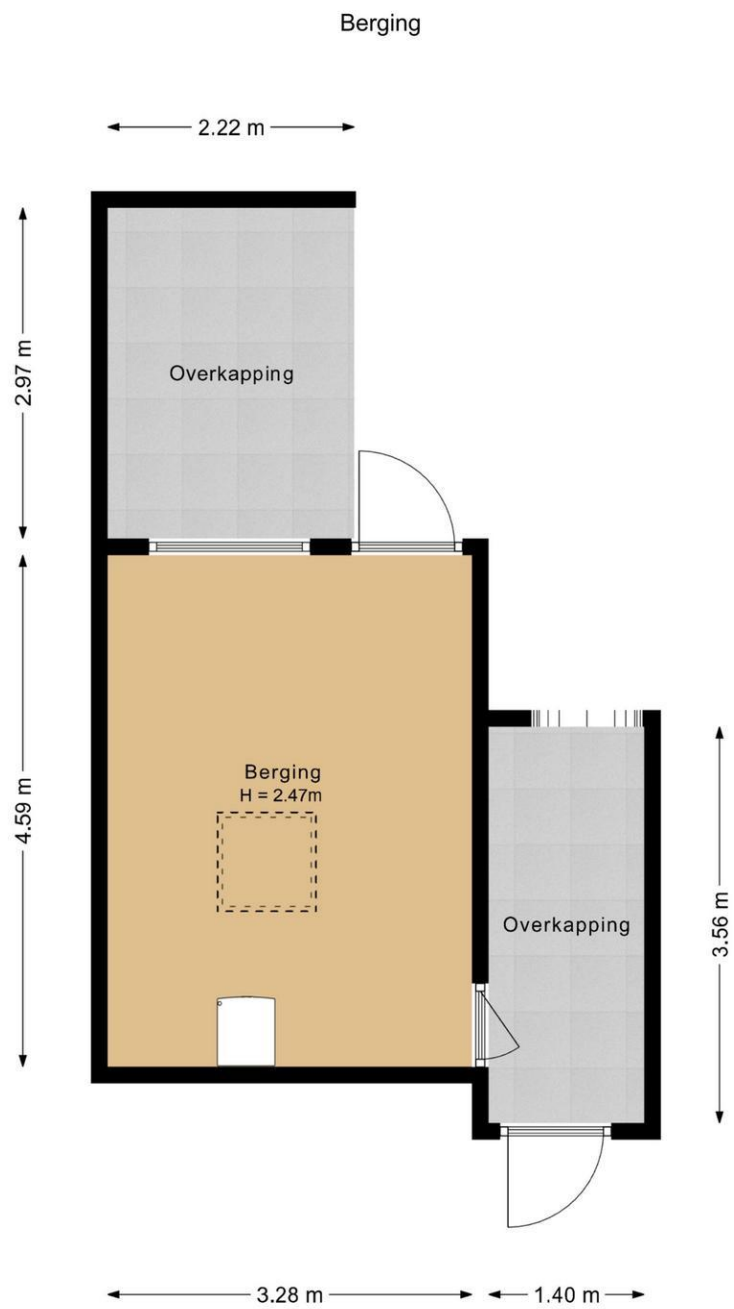


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Zolder 3D

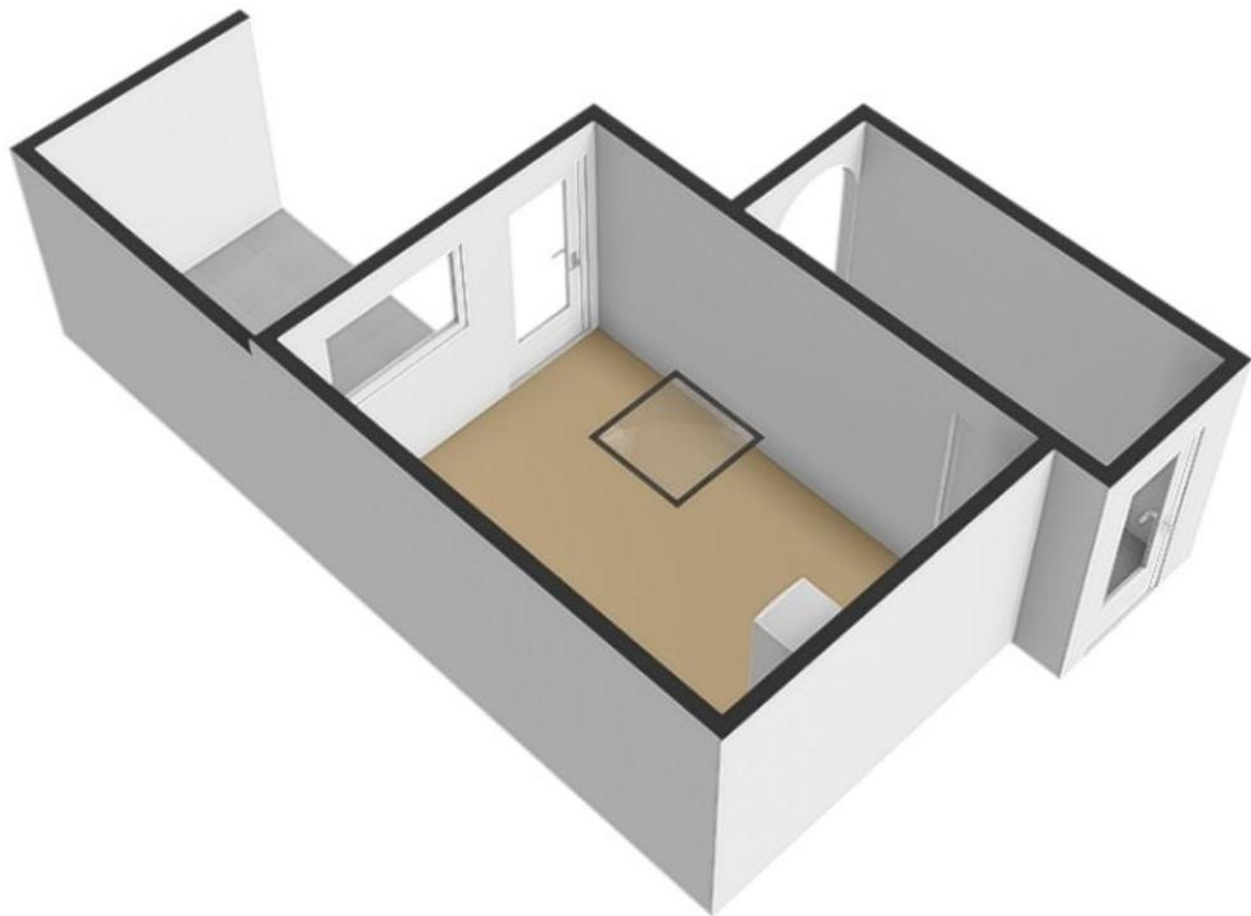


Berging



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

Berging 3D




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dr. W.M. Verh. 19



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noordoostpolder Sectie AZ Perceel 5803</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>	<p>kadaster</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.