



Informatiebrochure
Noorderrand 32 Espel

vastgoed
in't groen

In het kort

Adres

Noorderrand 32
8311 AX Espel

Kadastrale gegevens

Gemeente Noordoostpolder | EZ | 399
groot 3 a en 37 ca.

Metrage

Inhoud:	406 m ³
Woonoppervlakte:	95 m ²
Overige inpandige ruimte:	13 m ²
Externe bergruimte:	15 m ²
Perceeloppervlakte:	337 m ²

Bouwjaar: 1962

Bijzonderheden

- Drie ruime slaapkamers
- Tuin op het zuiden
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Verzorgde, royale tuin met overkapping
- Eigen berging
- Leuke starterswoning, ook geschikt voor gezinnen

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door VSO makelaars & taxateurs echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie en tekeningen in deze brochure enig recht worden ontleend.





vastgoed
in't groen

VSO makelaars presenteert:

Noorderrand 32 Espel

Midden in Espel staat deze ruime en goed onderhouden hoekwoning op een royaal perceel van 337 m².

De woning is keurig onderhouden en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren. De woning beschikt over een doorzonwoonkamer met aansluitend een dichte, nette keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. De uitgebouwde keuken en woonkamer kunnen desgewenst bij elkaar worden gevoegd, waardoor een royale leefruimte kan ontstaan. Een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen zorgt voor extra gebruiksgemak. De woning is voorzien van grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De woning wordt verwarmd middels een gashaard en gevelverwarming. Warm water wordt geleverd via een boiler.

De woning ligt in het rustige en groene polderdorp Espel, met diverse dagelijkse voorzieningen op loopafstand, waaronder een supermarkt en basisschool. Voor een breder aanbod aan winkels, horeca, sportvoorzieningen en voortgezet onderwijs ligt Emmeloord op circa 8,5 kilometer afstand en is deze plaats met de auto in ongeveer 9 minuten bereikbaar. Ook Urk ligt gunstig nabij, op circa 9 kilometer afstand, waardoor onder meer de haven, het oude dorpscentrum, winkels, restaurants en voorzieningen aan het IJsselmeer snel bereikbaar zijn. Dankzij de ligging nabij de A6 en N50 zijn ook de regionale uitvalswegen eenvoudig bereikbaar.



Begane grond

Entree via de hal met meterkast, toiletruimte en kelder. De straatgerichte doorzonwoonkamer is voorzien van grote raampartijen, wat zorgt voor een prettige lichtinval.

De uitgebouwde keuken is voorzien van een schuifpui naar de achtertuin. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met witgoed aansluitingen. De begane grond wordt verwarmd met een gashaard en gevelverwarming.











Eerste verdieping

De verdieping is verrassend ruim en ingedeeld met drie volwaardige slaapkamers, vaste inbouwkasten en een complete badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.











Tuin

De achtertuin is gesitueerd op het zuiden en beschikt over een vrijstaande berging met overkapping. De tuin is netjes aangelegd en voorzien van veel groen. Daarnaast is er een stijlvolle overkapping. De tuin is tevens bereikbaar via een achterom langs de zijkant van de woning.



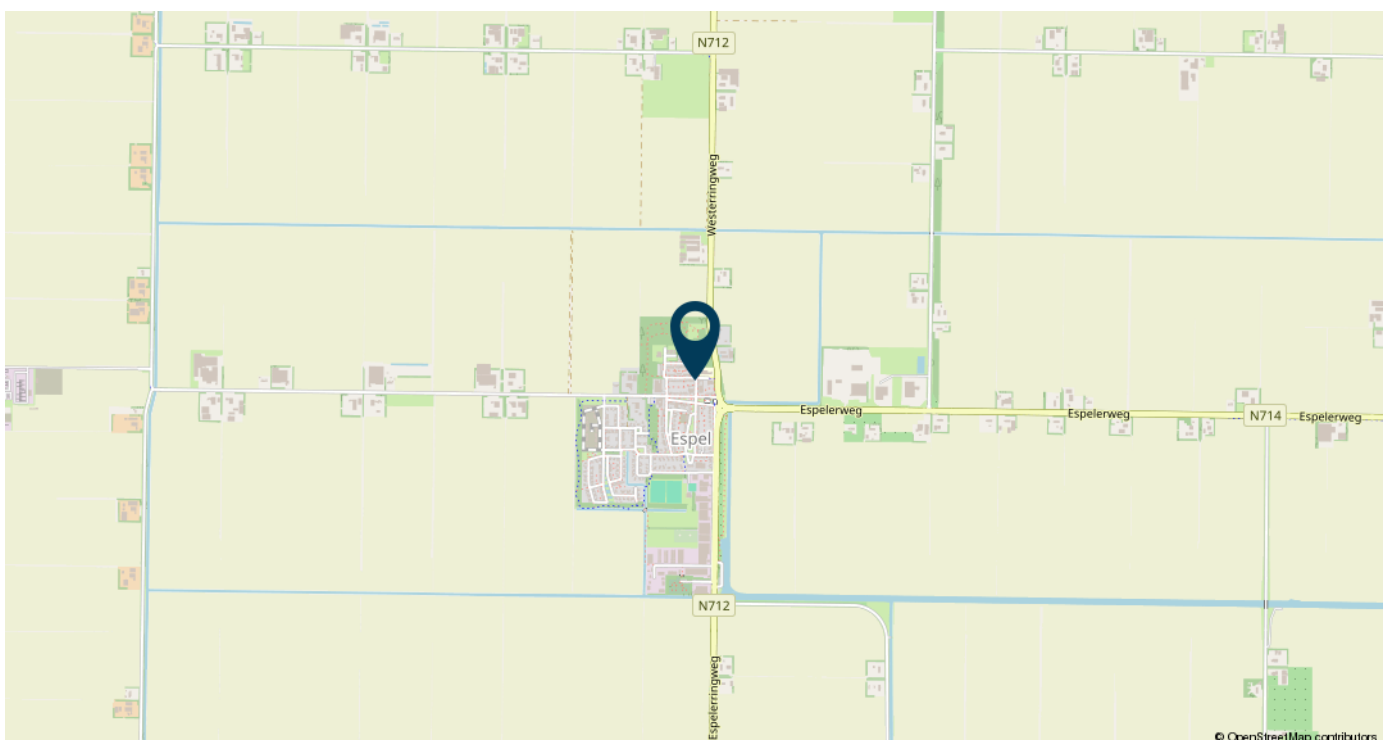
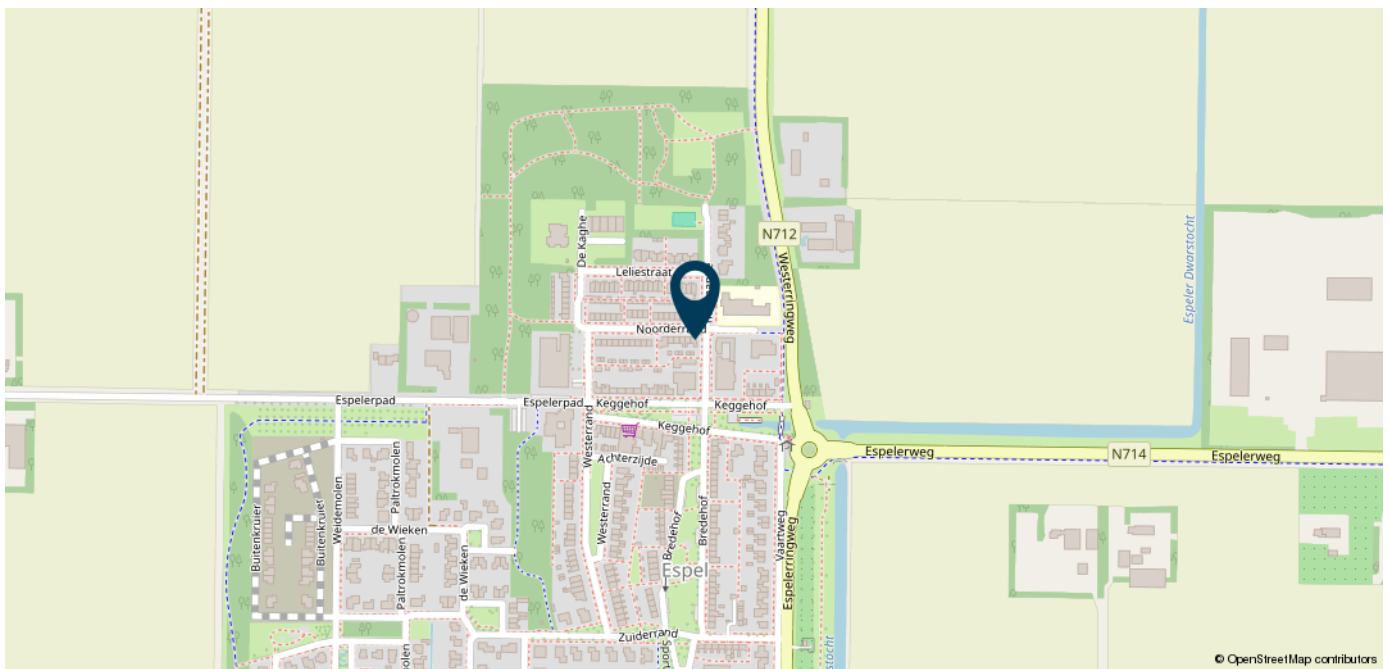


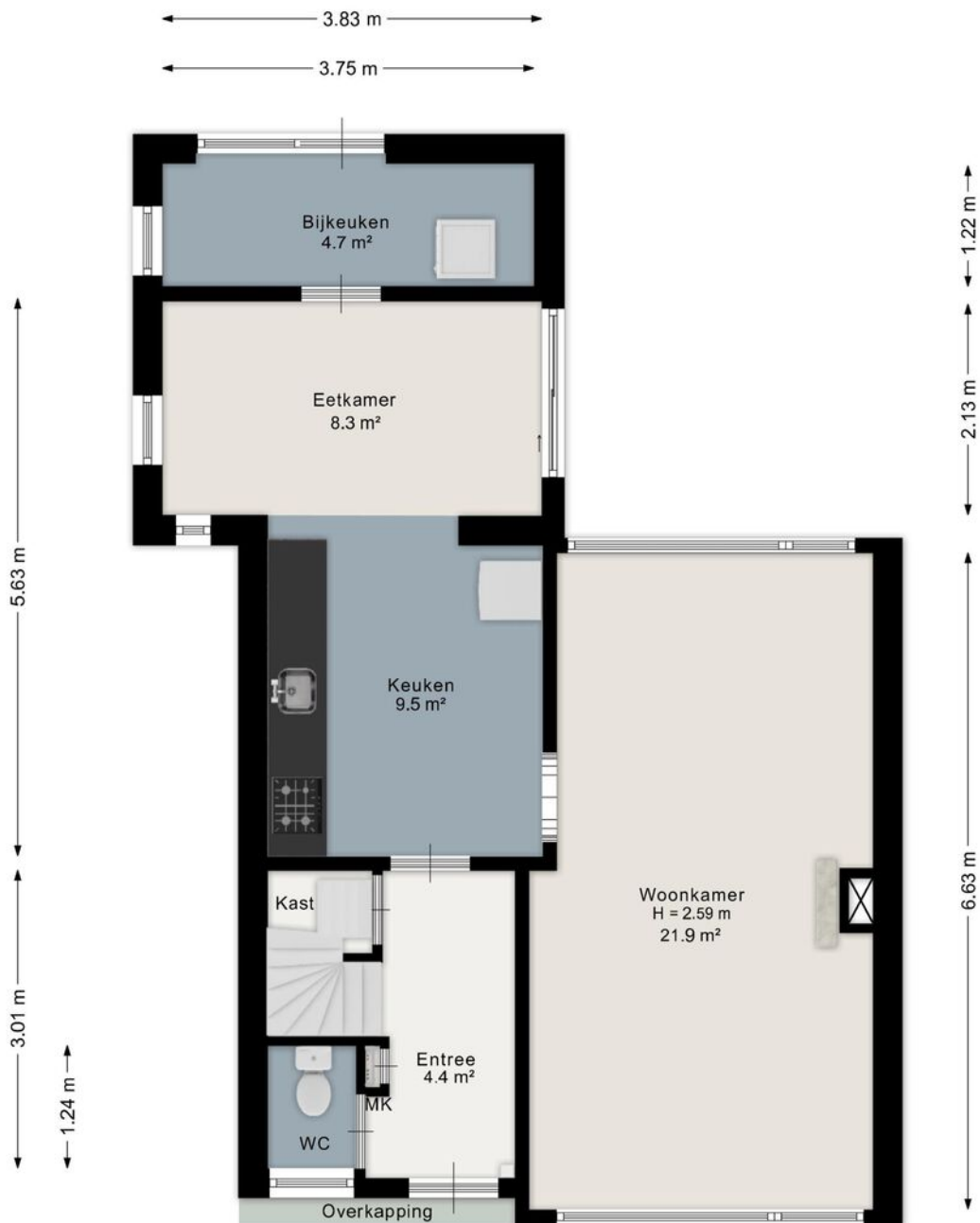


Buurtoverzicht

Espel is een gemoedelijk dorp in de Noordoostpolder, omgeven door het open polderlandschap en met een rustige, dorpse woonomgeving. In het dorp zijn basisvoorzieningen aanwezig, waaronder een supermarkt, basisschool en diverse verenigingen. Voor uitgebreide voorzieningen is Emmeloord snel bereikbaar.

Ook Urk ligt op korte afstand, op circa 9 kilometer, met onder meer een karakteristiek centrum, haven, horeca, winkels en recreatieve mogelijkheden aan het IJsselmeer. De combinatie van wonen in een rustige dorpskern en de nabijheid van Emmeloord, Urk en de regionale uitvalswegen maakt de ligging praktisch en aantrekkelijk.





◀ 0.86 m ▶

2.77 m 3.16 m

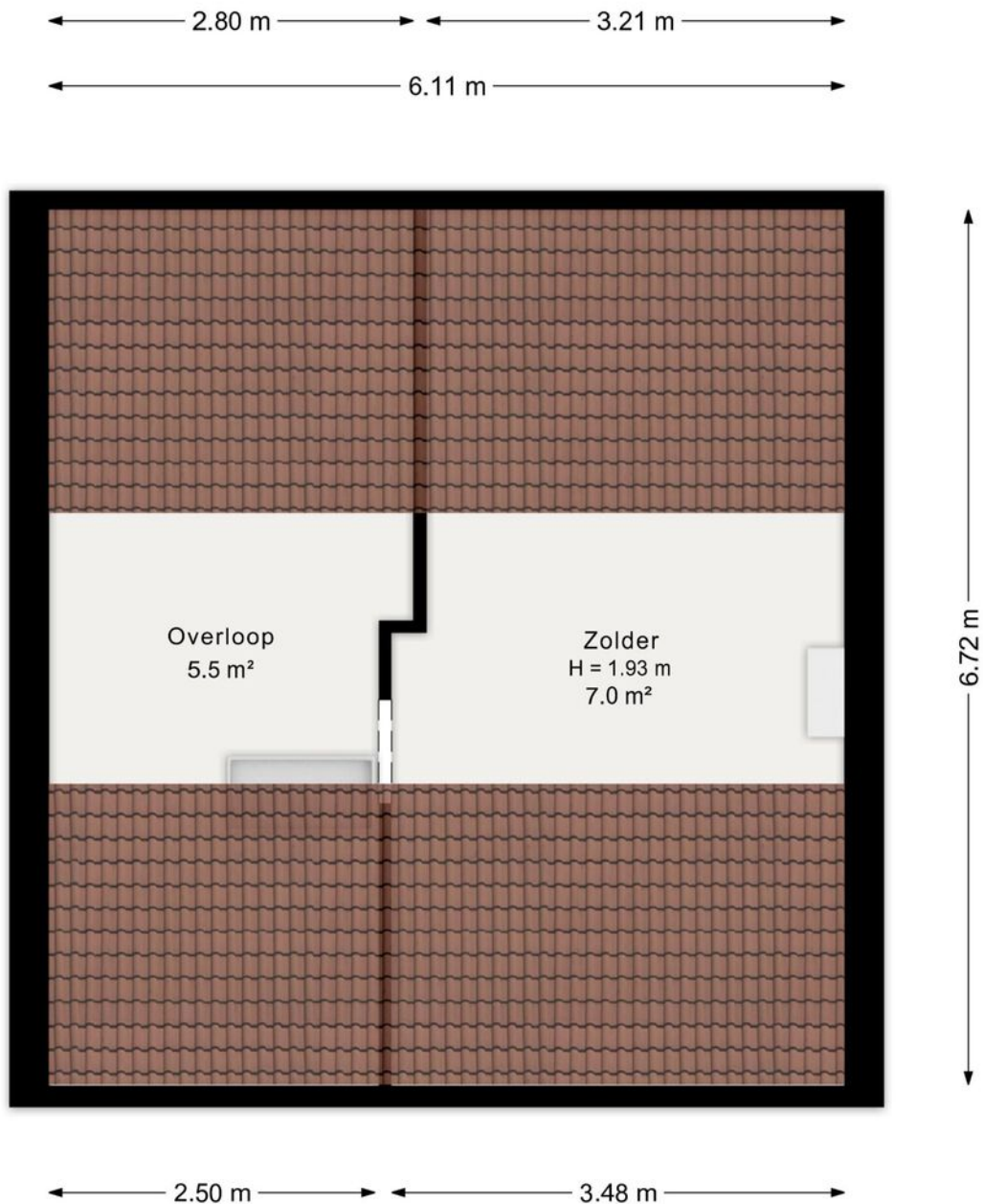
2.49 m 3.45 m

6.11 m

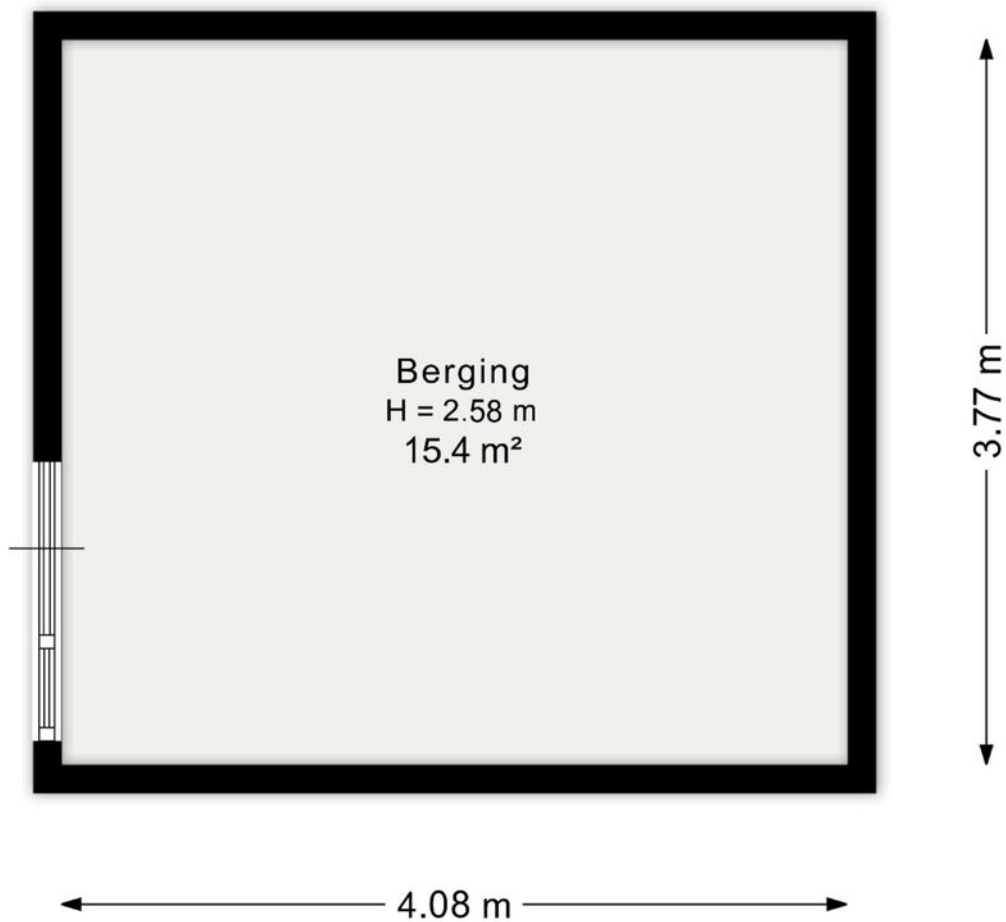
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



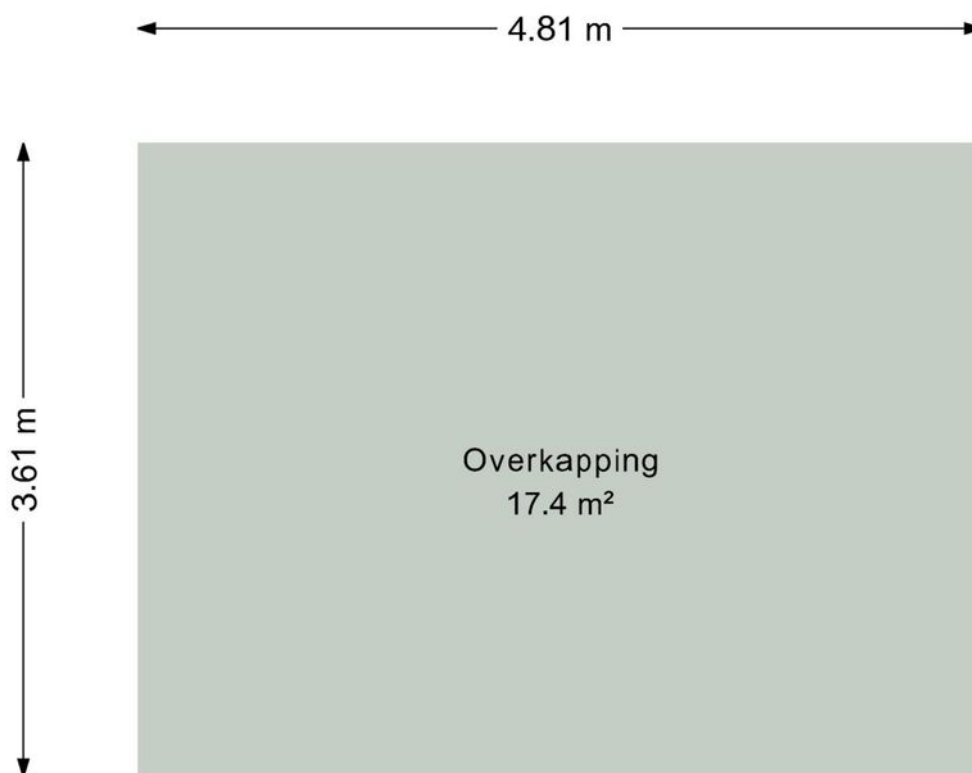
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl




Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: JJA



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noordoostpolder</p> <p>Secie EZ</p> <p>Perceel 339</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Traploper	X		
Overig, te weten			
- Gevelkachel in keuken	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

Lijst roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Huurgeiser van Essent			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
-(sier)hek	X		

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?

De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

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

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als gevolg van de nieuwe wet koop onroerende zaken wordt er na 1 september 2003 vanuit gegaan dat de koopovereenkomst tussen verkoper en koper pas tot stand komt, als deze schriftelijk wordt aangegaan. Dit in tegenstelling tot voor 1 september 2003 waarin de koopakte een weergave was van wat de partijen reeds mondeling overeen waren gekomen. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Gedurende deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden.

Wanneer begint/eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Maakt het voor het begin van de bedenktijd uit of er ontbindende voorwaarden zijn -overeengekomen?

Nee, ontbindende voorwaarden staan helemaal los van de bedenktijd. Het maakt dus ook niet uit of zij ten behoeve van de koper of de verkoper zijn opgenomen.

Moet de ontbinding binnen de bedenktijd schriftelijk gebeuren?

Nee, als daarover niets is afgesproken is de ontbinding vormvrij en mag er dus ook mondeling worden ontbonden. Partijen mogen nadere eisen overeen komen, zoals schriftelijke ontbinding. Overigens doet een koper er met het oog op het bewijs verstandig aan om de overeenkomst altijd schriftelijk te ontbinden, ook als er geen nadere eisen zijn gesteld.

Duurt de wettelijke bedenktijd maximaal drie dagen?

Nee, de bedenktijd duurt minimaal drie dagen. Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van de Wet wordt de bedenktijd zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Akte getekend / Laatste dag bedenktijd(*)

Maandag / Donderdag

Dinsdag / Vrijdag

Woensdag / Maandag

Donderdag / Maandag

Vrijdag / Dinsdag

Zaterdag / Dinsdag

Zondag / Woensdag

(*) behoudens algemeen erkende feestdagen

Mag er ook een bedenktijd voor de verkoper worden opgenomen?

In principe wel. Het betreft echter geen wettelijke bedenktijd, dus moet het wel overeengekomen zijn.

Wat is een bankgarantie / waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper is het gebruikelijk om overeen te komen, dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet zal nakomen.

In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als de koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.

Deze informatie is met zorg samengesteld, voor de juistheid daarvan kan echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Alle opgegeven afmetingen zijn indicatief. Deze informatie dient slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden en kan derhalve niet worden beschouwd als een aanbod of offerte.

Wij staan graag voor u klaar!

Hieronder vindt u onze gegevens nog even op een rij:

VSO makelaars




Jolein Jansen
NVM Makelaar


M 06 22 87 41 13
E j.jansen@vsomakelaars.nl

vastgoed
in't groen

www.vsomakelaars.nl | info@vsomakelaars.nl | 088 3 180 180



Scan voor mijn gegevens



vastgoed
in't groen



Een uitgestrekt werkgebied
met een duidelijke focus

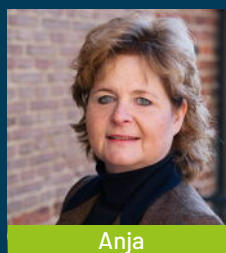
vastgoed
in't groen



Otto



Thijs



Anja



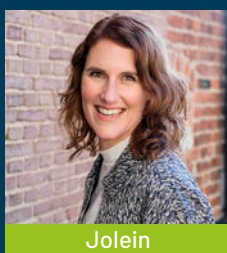
Willy



Peter



Gerrit



Jolein



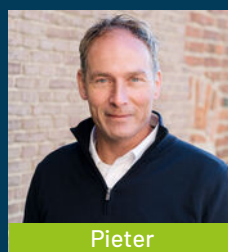
Kelly



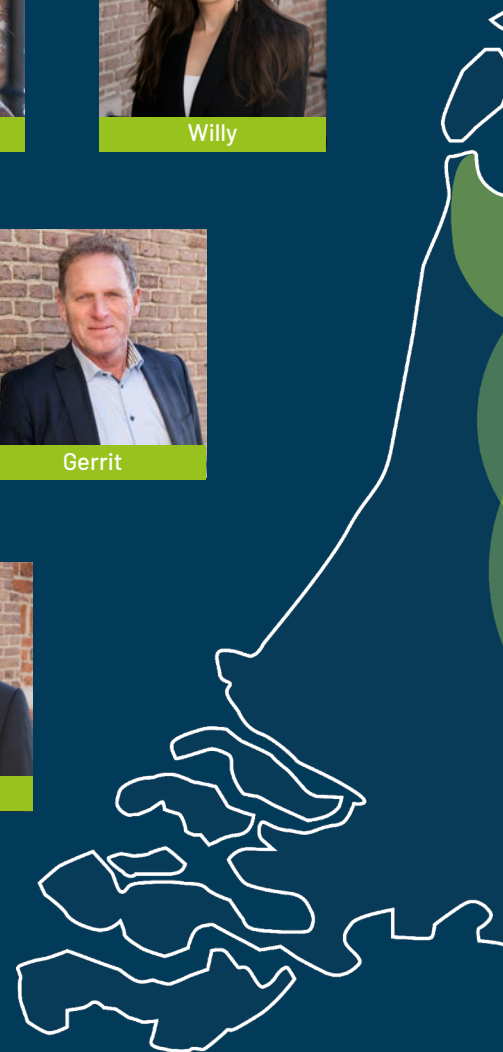
Peter



Jan Willem



Pieter



Wij staan voor u klaar bij
aankoop, verkoop en taxaties.



Moniek



Johan



Marco



Wina



Davine



Herbert



Stephan



Mark



Johan



Inge



Monique



Isa



Gerard





De specialist in dorpen en buitengebied

Waarom VSO?

- Meer aandacht voor de klant
- Ons werkgebied is groot en ons netwerk uitgebreid, wij weten mensen uit heel Nederland te interesseren
- Mailbestand van potentiële gegadigden

Blijf op de hoogte met onze nieuwsbrief

U kunt zich aanmelden per segment waar u geïnteresseerd in bent.



Wonen
Agrarisch
Bedrijven

aanmelden kan via www.vsomakelaars.nl

Meld u aan via onze website

Neem contact met ons op: 088 - 3 180 180

VESTIGING BARNEVELD

Harselaarseweg 2
3771 MB Barneveld
T 0342 42 47 71

VESTIGING DRONTEN

De Bolder 2
8251 KC Dronten
T 0321 318 318

VESTIGING EMMELOORD

Noordzijde 2-A
8302 GL Emmeloord
T 0527 20 33 55

VESTIGING ALMERE

Bolderweg 1
1332 AX Almere
T 036 30 30 938

VESTIGING KAMPEN

IJsselkade 47
8261 AE Kampen
T 038 34 46 404

VESTIGING APELDOORN

Laan van het
Omniversum 16
7324 BM Apeldoorn

VESTIGING HEERENVEEN

Abe Lenstra Boulevard 50
8448 JB Heerenveen

VESTIGING AMERSFOORT

Larikslaan 14
3833 AM Leusden
T 033-20 30642