

# TE KOOP



## Walstraat 31, 8317 AN Kraggenburg

Vraagprijs € 299.500,- 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

Nette hoekwoning met vier slaapkamers, kantoor aan huis en diepe tuin op het zuiden!

Altijd al willen wonen in een sfeervol dorp, omringd door natuur en op korte afstand van alle voorzieningen? Dan is deze goed onderhouden hoekwoning in Kraggenburg uw kans! Gelegen nabij het Voorsterbos en met een snelle verbinding naar de N50 biedt deze woning een fijne combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid. Aan de voorzijde geniet u van een vrij uitzicht over een groenstrook.

De woning beschikt over vier slaapkamers, een nette keuken en een kantoorruimte aan huis, ideaal voor wie vanuit huis wil werken. De diepe achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor u hier de hele dag kunt genieten van de zon en op zomerse dagen heerlijk kunt vertoeven.

Overige pluspunten:

- 4 karakteristieke dakkapellen met kruisroeden
- Muurverwarming in de woonkamer
- Gevels geïsoleerd in 2016
- Dak geïsoleerd in 2013
- Airconditioning op zolder en overloop (2022)
- Houtkachel in de woonkamer
- 3 zonnepanelen

Ligging

Het mooie karakteristieke dorp Kraggenburg heeft een eigen jachthaven, voor de watersportliefhebbers. Ook zijn er veel mogelijkheden voor fietsers en wandelaars, zij kunnen hier volop genieten door de ligging van de woning vlakbij het Voorster-/ Waterloopbos en beschermde natuurgebieden. Mooie gezellige stadjes, als Vollenhove, Blokzijl en Kampen liggen op korte afstand. Ook de steden zijn goed bereikbaar: Emmeloord ligt op slechts 15 minuten afstand, Zwolle is binnen een halfuur te bereiken, en via de A6 bent u in een uur in het centrum van Amsterdam.

Indeling

Begane grond: Hal/entree met meterkast (2019), trapopgang met trapkast en modern toilet. Doorgang naar de doorzonwoonkamer met muurverwarming, houtkachel en openslaande tuindeuren naar de achtertuin. Aansluitend de halfopen keuken (2018), voorzien van een los gasfornuis met oven en afzuigkap. Via de keuken is er toegang tot de bijkeuken met losse vaatwasser, koel-vriescombinatie, aansluiting was-apparatuur en toegang tot de voormalige berging. De berging is verbouwd tot kantoorruimte aan huis, ideaal voor thuiswerken. De gehele begane grond is voorzien van een mooie pvc-visgraatvloer.

Eerste verdieping: Overloop met airconditioning en toegang tot drie slaapkamers, allen voorzien van inbouwkasten en dakkapellen. De badkamer is uitgerust met een wastafel en ligbad met douche.

Tweede verdieping: Vaste trap naar zolder met vierde slaapkamer met airconditioning en dakraam. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel (Remeha, 2011).

# Kenmerken

Vraagprijs	: € 299.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 380 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 280 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 93 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1948
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 147 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel, Muurverwarming, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie

# Locatie

Walstraat 31  
8317 AN KRAGGENBURG



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Begane grond



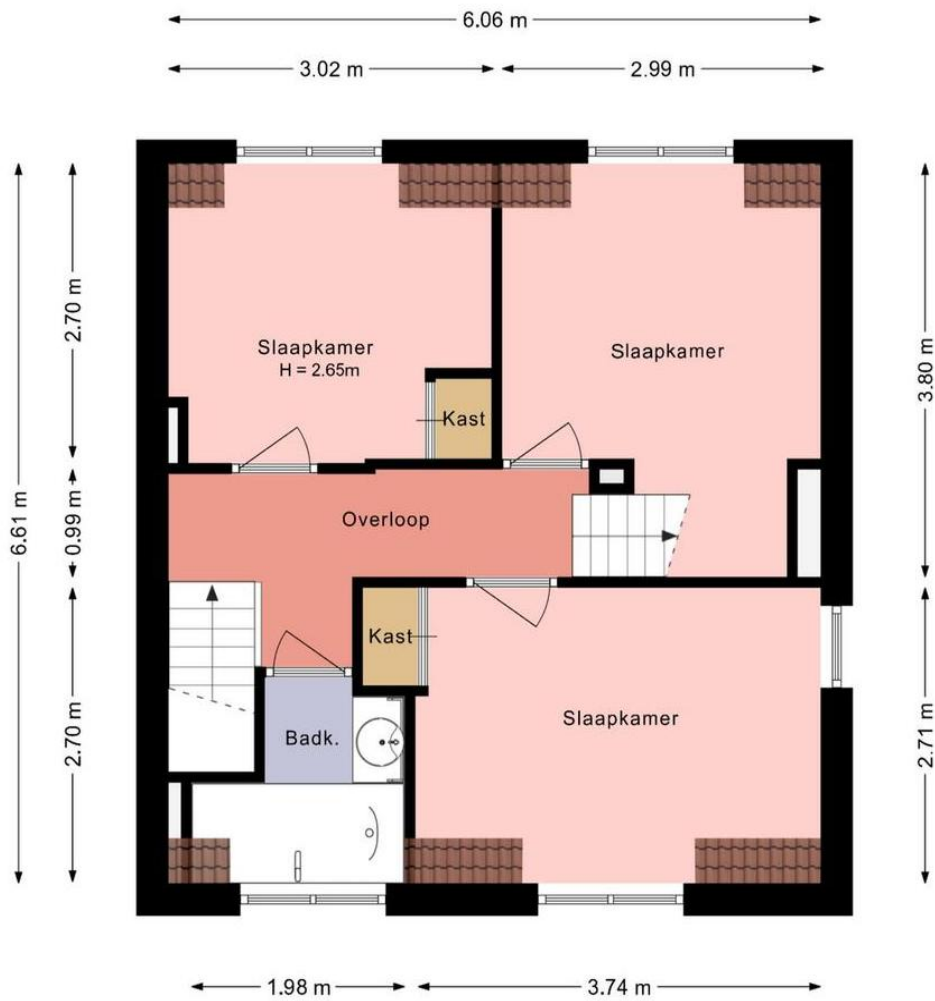
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

## Begane grond 3D



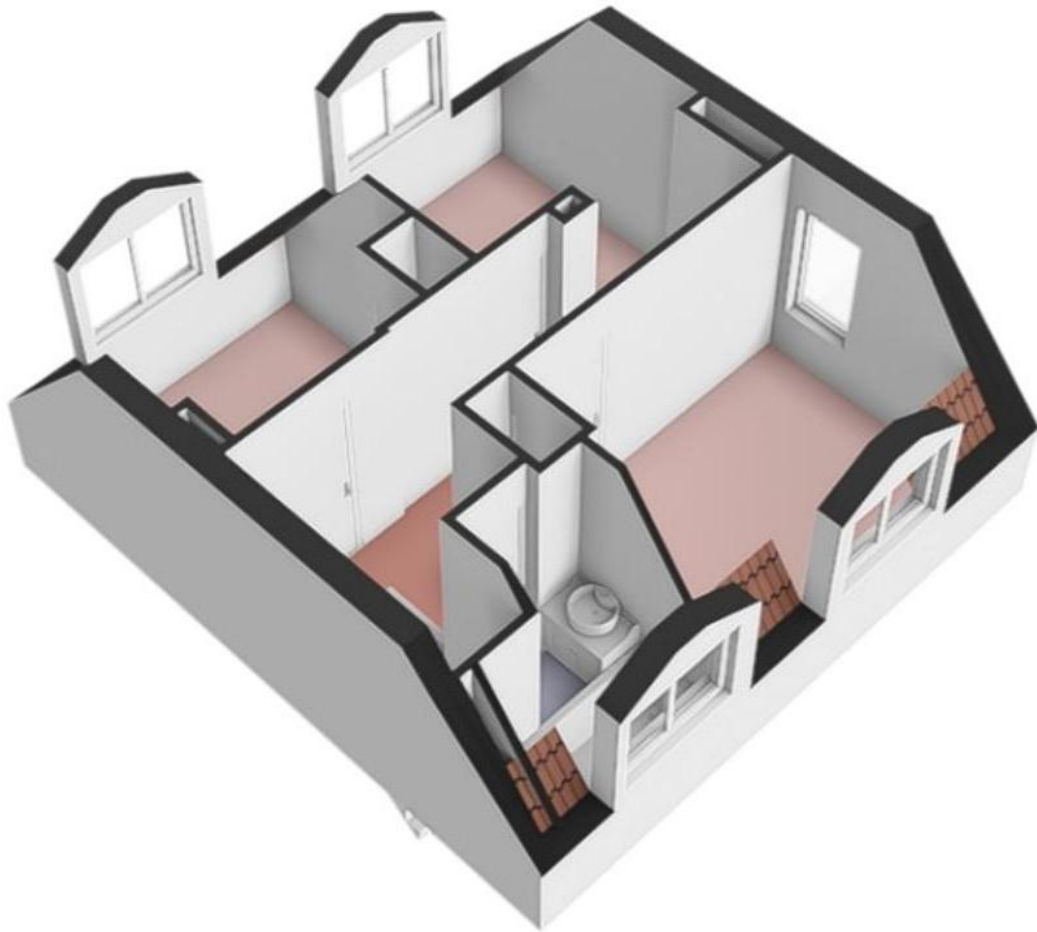
# Eerste verdieping

Eerste verdieping



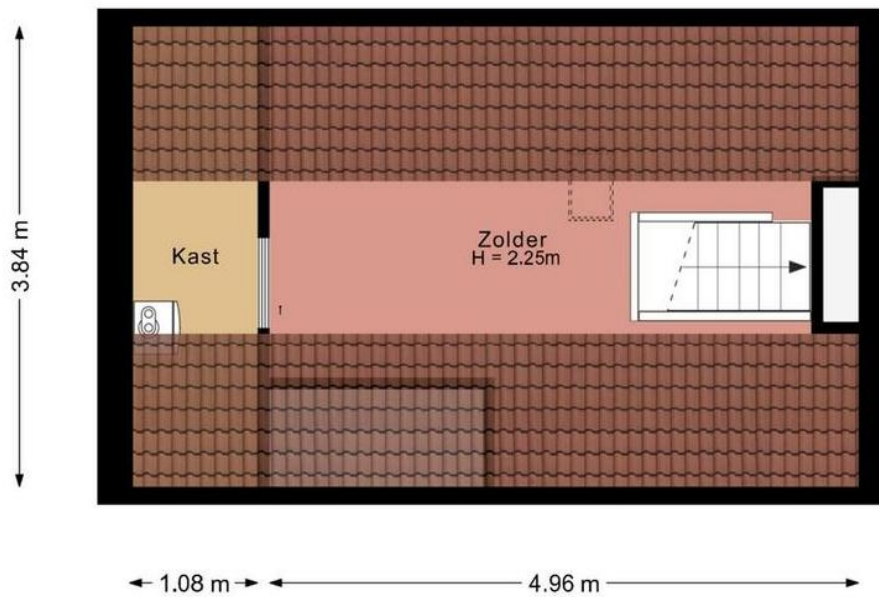
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

## Eerste verdieping 3D



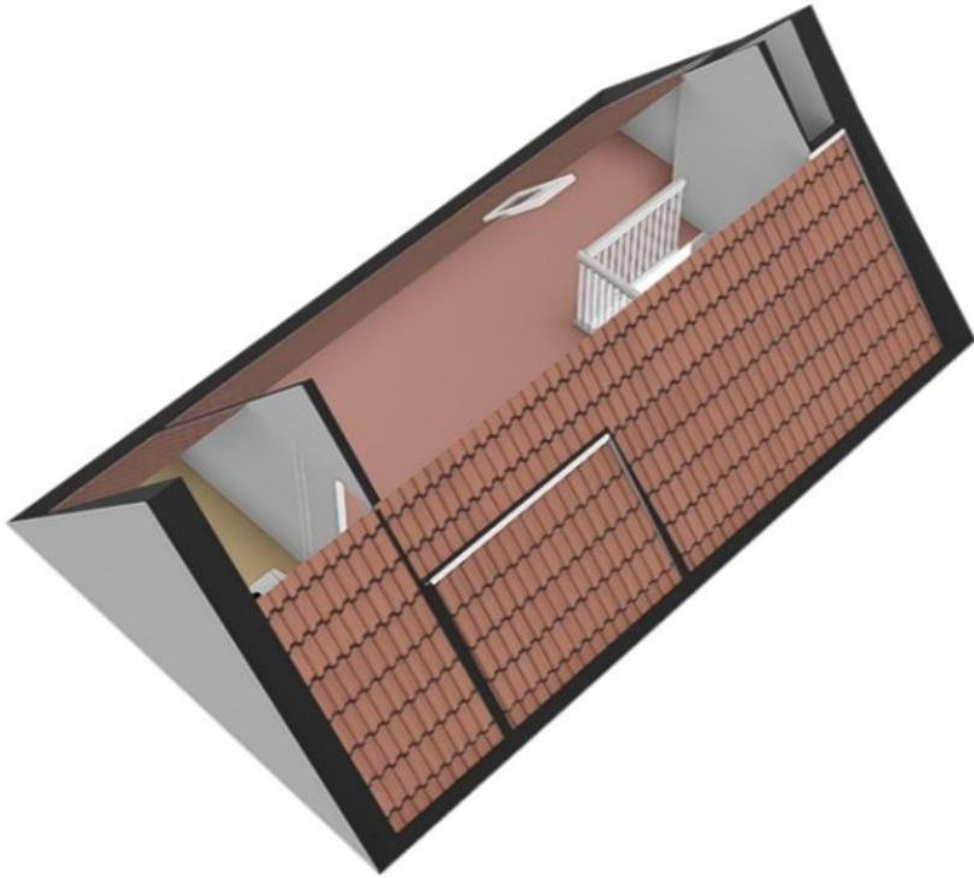
# Zolder

Zolder



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

# Zolder



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Walstraat 31



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Noordoostpolder	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie CX	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 103	
—	Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<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>			

# 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.