

# LOFOTEN 2

8303 NA Emmeloord

€ 475.000 K.K.



Luxe  
hoekwoning  
met garage

**DE MUNT**

*makelaardij taxaties bedrijfs onroerend goed*



## INLEIDING

Volledig gerenoveerde hoekwoning met garage, vier slaapkamers, luxe badkamer, twee airco's en een prachtige tuin op een rustige locatie in De Erven

Sommige woningen voelen direct als thuis. Lofoten 2 is zo'n woning. Deze royale hoekwoning combineert ruimte, comfort en een hoogwaardige afwerking met een rustige ligging in de geliefde woonwijk De Erven. De woning is in 2021 vrijwel volledig gerenoveerd en modern afgewerkt, waardoor u hier zonder verbouwen kunt intrekken.

Met een woonoppervlakte van circa 130 m<sup>2</sup>, een aangebouwde garage, vier slaapkamers, een luxe badkamer, een royaal balkon en een fraai aangelegde tuin biedt deze woning alles wat een gezin zich kan wensen.





## LIGGING & INDELING

### **Begane grond**

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. Binnen valt direct de moderne afwerking op. De ruime woonkamer beschikt over grote raampartijen, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. De stijlvolle visgraatvloer, moderne binnendeuren en strakke afwerking zorgen voor een eigentijdse uitstraling.

De woonkamer loopt naadloos over in de royale woonkeuken aan de achterzijde. Deze moderne keuken vormt het hart van de woning en is voorzien van een kookeiland, veel werkruimte en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de openslaande deuren staat de woonkeuken in directe verbinding met de tuin en de overkapping.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich een royale slaapkamer, een ruime walk-in closet, een luxe badkamer en een praktische wasruimte. Van uit de slaapkamer heeft u toegang tot het brede balkon aan de achterzijde, waar u heerlijk kunt genieten van het uitzicht over de tuin.

### **Tweede verdieping**

De tweede verdieping biedt diverse mogelijkheden zo zijn er twee slaapkamers aanwezig.



## LIGGING & INDELING

### Tuin

De achtertuin is fraai aangelegd en biedt veel privacy. Onder de royale overkapping kunt u vrijwel het gehele jaar buiten zitten. De combinatie van groen, terrassen en volwassen beplanting zorgt voor een sfeervolle en rustige buitenruimte.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit en een aangebouwde stenen garage. Het garagedak is in 2023 vernieuwd.

### Bijzonderheden

- Hoekwoning
- Woonoppervlakte ca. 130 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 576 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte 313 m<sup>2</sup>
- Aangebouwde stenen garage
- Walk-in closet
- Luxe badkamer uit 2021
- Balkon aan de achterzijde
- Twee Panasonic airco's (2023)
- Dak garage vernieuwd in 2023
- Energie label B
- Volledig gerenoveerd in 2021
- Instapklaar

Een woning waar sfeer, ruimte en comfort perfect samenkomen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat Lofoten 2 te bieden heeft.

**Overdracht**

Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

**Bouw**

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971
Type dak	Zadeldak

**Oppervlaktes en inhoud**

Perceeloppervlakte	313 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	130 m <sup>2</sup>
Inhoud	576 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	32,5 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	39,9 m <sup>2</sup>

**Indeling**

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

**Tuin**

Type	Voortuin
Oriëntering	West
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

**Energieverbruik**

Energielabel	B
--------------	---

**Uitrusting**

Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja

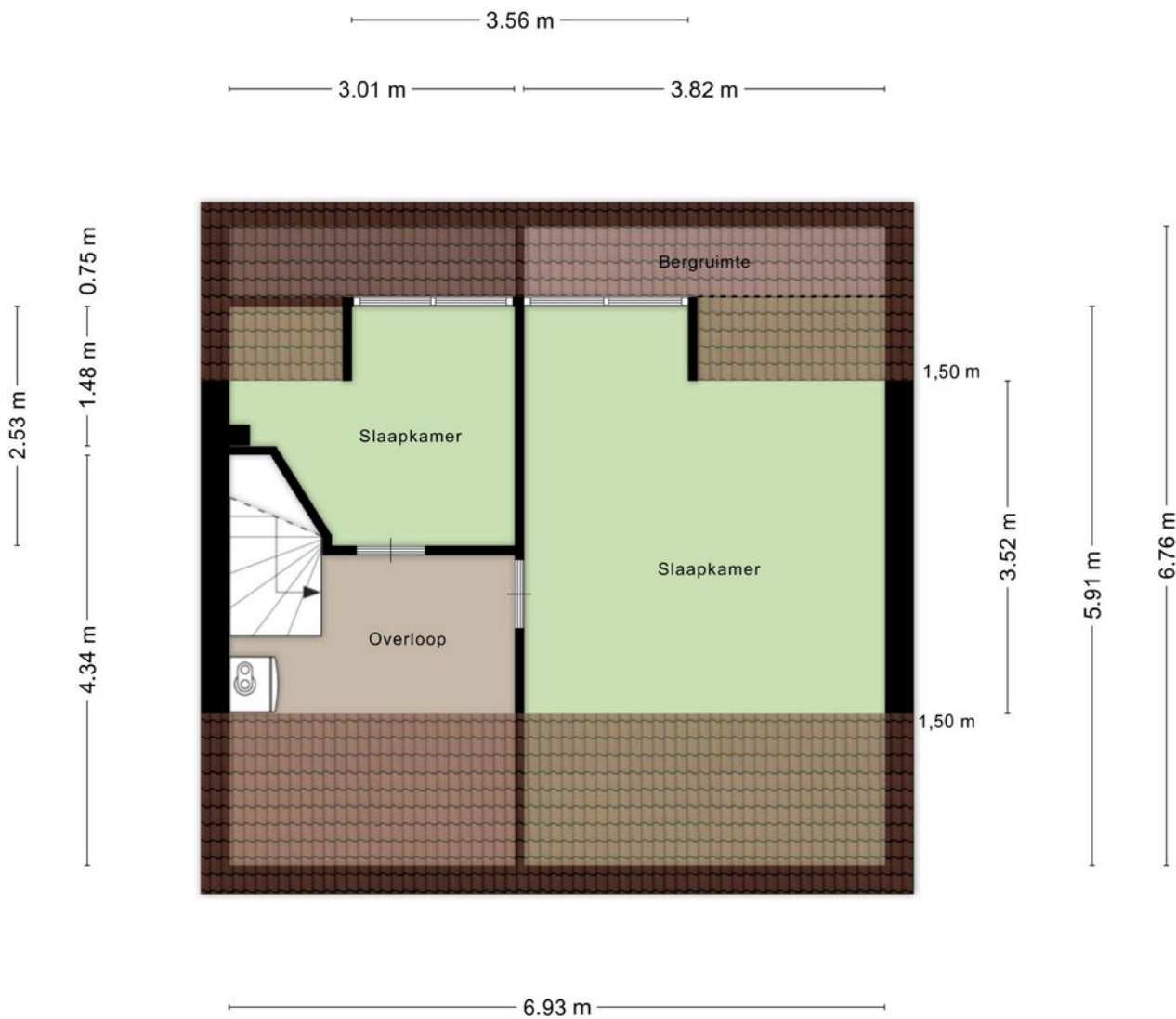
**Kadastrale gegevens**

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





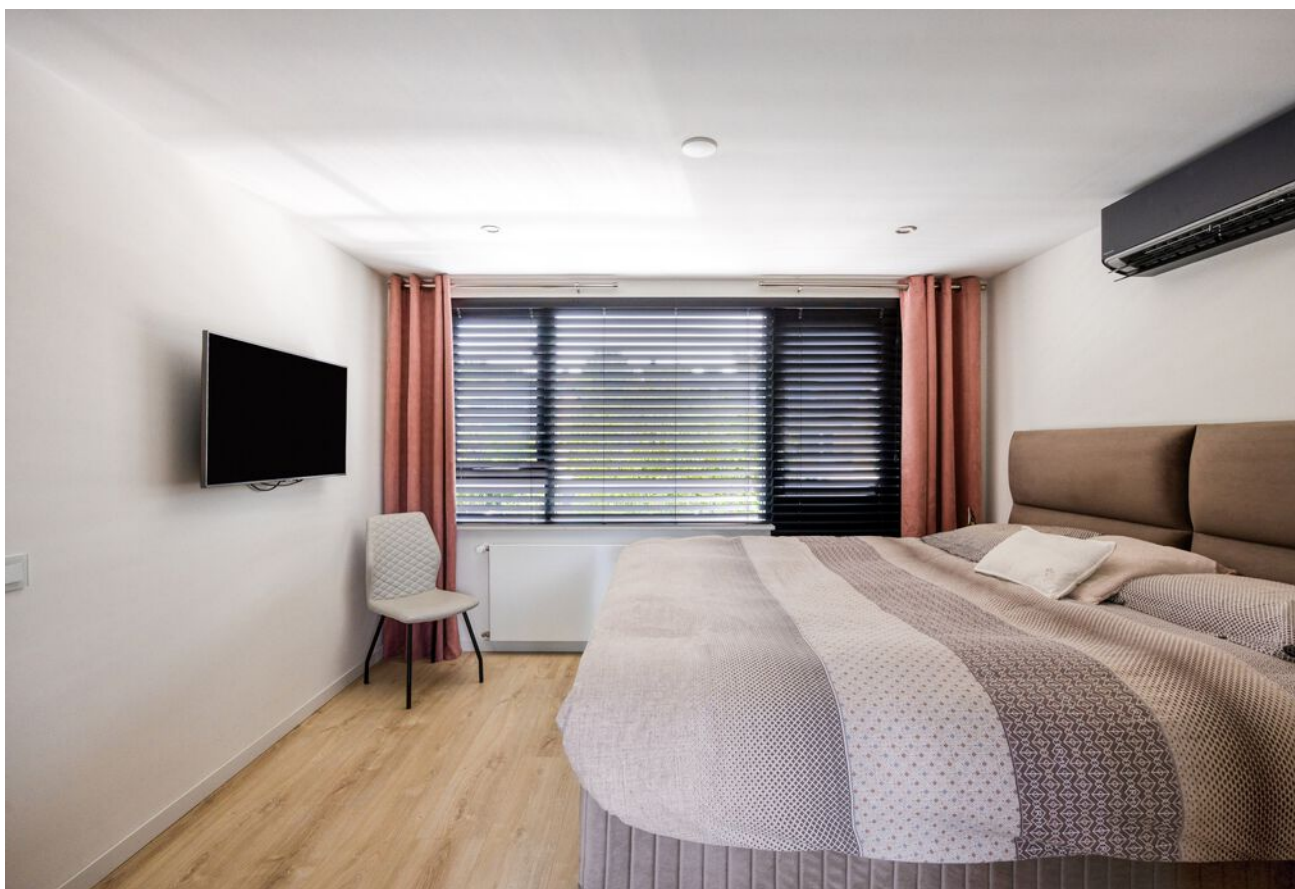




























# Veelgestelde vragen bij aan- en verkoop van een woning

## Heeft de makelaar recht op een vergoeding bij het intrekken van de opdracht?

Ja, de makelaar heeft recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Als dit in de opdracht is afgesproken, kan daarnaast een deel van de courtage in rekening worden gebracht. Dit heet intrekkingkosten.

## Wat betekent 'vrij op naam' (v.o.n.)?

Vrij op naam betekent dat de verkoper de kosten van de overdracht betaalt, zoals de overdrachtsbelasting en notariskosten voor de eigendomsoverdracht. De kosten voor de hypotheekakte zijn altijd voor rekening van de koper.

## Hoe wordt het woonoppervlak van een woning bepaald?

Wij meten volgens de landelijke meetinstructie. Daarbij maken we onderscheid tussen:

- **Woonruimte:** zoals woon- en slaapkamers, keuken en badkamer.
- **Overige inpandige ruimte:** bijvoorbeeld een garage of zolder met vlizotrap.
- **Gebouw gebonden buitenruimte:** zoals een balkon of loggia.
- **Externe bergruimte:** zoals een losse schuur of garage.

Alleen ruimten met een hoogte vanaf 1,5 meter tellen mee.

## Is een energielabel verplicht?

Ja, een geldig energielabel is verplicht bij verkoop en verhuur. Zonder label kan de verkoper een boete krijgen. Meer informatie vindt u op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl).

## Hoe verloopt de sleuteloverdracht bij de notaris?

De sleutel wordt pas overhandigd nadat de leveringsakte is ondertekend bij de notaris. Een sleutelverklaring vooraf is niet mogelijk.



## Onderhandelen en kopen

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

Ja, dat mag. Zolang er nog geen definitieve koopovereenkomst is getekend, kan de makelaar met meerdere belangstellenden in gesprek blijven.

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

Nee. De vraagprijs is een uitnodiging tot onderhandeling. Ook bij een bod gelijk aan de vraagprijs mag de verkoper beslissen of hij dit accepteert.

### **Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen veranderen?**

Ja. Een verkoper mag besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen, zelfs tijdens lopende onderhandelingen.

### **Mag een makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

Ja, de verkoper bepaalt samen met de makelaar de vraagprijs. Een makelaar adviseert, maar uiteindelijk is het aan de verkoper. Een te hoge prijs kan er wel toe leiden dat de woning moeilijker verkoopbaar is.

### **Wat is een optie?**

Een optie is een afspraak tussen koper en verkoper waarin de koper gedurende een afgesproken periode het exclusieve recht heeft om de woning te kopen. Opties komen in de praktijk vooral voor bij nieuwbouwprojecten, niet vaak bij bestaande bouw.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

De koop komt pas tot stand als beide partijen een koopovereenkomst hebben ondertekend. Alleen mondelinge afspraken zijn bij woningen niet bindend.



## **Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft de koper wettelijk drie dagen bedenktijd. Binnen deze periode kan de koper zonder opgave van reden afzien van de koop.

## **Wat is de No-Risk clausule?**

De No-Risk clausule geeft de koper de mogelijkheid om de koop te ontbinden als de eigen woning niet binnen een afgesproken termijn is verkocht. Zo loopt de koper minder risico, maar de verkoper moet wel bereid zijn om hiermee akkoord te gaan.

## **Financieel en praktisch**

### **Moet ik mijn woning eerst verkopen voordat ik een nieuwe kan kopen?**

Dat verschilt per situatie. Soms is het verstandig eerst te verkopen om financiële zekerheid te hebben. In andere gevallen kan een overbruggingshypotheek uitkomst bieden.

### **Welke kosten komen kijken bij de aankoop van een woning?**

Naast de koopsom moet u rekening houden met:

- Overdrachtsbelasting (tenzij vrijstelling geldt).
- Notariskosten voor eigendoms- en hypotheekakte.
- Eventuele taxatiekosten.
- Kosten voor hypotheekadvies en bemiddeling.
- Eventuele kosten voor een bouwkundige keuring.

### **Wat doet een makelaar bij de verkoop van mijn woning?**

De makelaar:

- Bepaalt samen met u de vraagprijs.
- Maakt een verkoopstrategie.
- Zorgt voor een professionele presentatie.
- Plant en begeleidt bezichtigingen.
- Voert onderhandelingen.
- Stelt de koopovereenkomst op.
- Begeleidt u tot en met de notaris.



## **Wat zijn ontbindende voorwaarden in een koopovereenkomst?**

Ontbindende voorwaarden geven koper of verkoper het recht om de koop te ontbinden als aan bepaalde afspraken niet wordt voldaan. Denk aan:

- Voorbehoud van financiering.
- Voorbehoud van bouwkundige keuring.
- Voorbehoud verkoop eigen woning.

## **Kan ik een woning kopen zonder voorbehoud van financiering?**

Ja, maar dit brengt risico's met zich mee. Als de financiering niet rondkomt en u tóch gebonden bent aan de koopovereenkomst, kan een boete van 10% van de koopsom volgen.

## **Wanneer ben ik als koper eigenaar van de woning?**

U bent eigenaar zodra de leveringsakte is ondertekend bij de notaris en de overdracht is ingeschreven in het Kadaster.

## **Wat gebeurt er tussen koopovereenkomst en levering bij de notaris?**

- De koper vraagt een hypotheek aan.
- Eventuele ontbindende voorwaarden worden afgerond.
- De notaris stelt de leveringsakte en hypotheekakte op.
- De koper stort de koopsom en bijkomende kosten bij de notaris.



de polder, de makelaar, de Munt



**DE MUNT**

**TE KOOP**

0527 - 614 413  
[www.de-munt.nl](http://www.de-munt.nl)

Emmeloord

Bant

Rutten

Creil

Espel

Tollebeek

*“Fijn kennis met u te hebben gemaakt!”*

**DE MUNT**

*makelaardij taxaties bedrijfs onroerend goed*



Onder de Toren 28  
8302 BV Emmeloord  
Tel. 0527 - 614 413  
info@de-munt.nl  
www.de-munt.nl

*De informatie in deze brochure is met zorg samen  
gesteld, maar u kunt geen rechten ontlenen aan  
hetgeen in deze brochure staat vermeld.*

*Op al onze dienstverlening zijn de algemene  
voorwaarden en de gedragscode van de VBO  
van toepassing.*

*Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard,  
behoudens voor zover de door ons afgesloten  
beroepsaansprakelijkheidsverzekering in  
voorkomend geval recht geeft op uitwerking.*



@Makelaardij De Munt



@makelaardijdemunt



@Makelaardij deMunt Emmeloord



@makelaardijdemunt

Vastgoed  
**Ned.**

**funda**  
powered by nvm



Nagele

Ens

Kraggenburg

Marknesse

Luttelgeest