

# TE KOOP



## Lichtwachter 15, 8307 CE Ens

Vraagprijs € 475.000,- 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

Vrijstaand wonen op een schitterende locatie, met vele extra's en mogelijkheden voor dubbele bewoning!

Op een prachtige locatie aan een bosrand staat deze uitgebouwde vrijstaande woning met vele extra's en talloze mogelijkheden. De woning is gebouwd in 1998 en staat op een royaal perceel van 652 m<sup>2</sup> eigen grond.

De woning is levensloopbestendig met een slaap- en badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel drie slaapkamers, een tweede badkamer en een keukenblok. Met enkele aanpassingen biedt de woning bovendien mogelijkheden voor dubbele bewoning.

De aangebouwde stenen garage van circa 20 m<sup>2</sup> is voorzien van elektra, water en verwarming en beschikt daarnaast over een riante provisiekelder. Op de garage bevindt zich een royaal dakterras van circa 23 m<sup>2</sup>, gelegen op het noordwesten.

Highlights van deze woning:

- Slaap- en badkamer op de begane grond
- Mogelijkheid tot dubbele bewoning
- Vier slaapkamers
- 6 zonnepanelen 2021
- Royaal dakterras van 23 m<sup>2</sup> aan de achterzijde
- Aangebouwde garage met riante provisiekelder
- Cv-ketel 2016
- Energielabel B

Ligging

De woning is gelegen in het gezellige en actieve polderdorp Ens. Het dorp is voorzien van een supermarkt, gezondheidscentrum, sportverenigingen, snackbar, drogist en verschillende scholen. Authentieke dorpjes als Blokzijl en Vollenhove en natuurpark de Weerribben zijn binnen 15/20 autominuten te bereiken. Ens is gelegen nabij uitvalswegen N50 en A6.

Indeling

Begane grond: Hal/entree met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de keuken, voorzien van inbouwapparatuur, en de tuingerichte woonkamer met houtkachel en openslaande tuindeuren naar de achtertuin.

Tevens zijn vanuit de hal de slaap- en badkamer op de begane grond bereikbaar. De badkamer is voorzien van een wastafel, ligbad, douchehoek en radiator. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot de aangebouwde garage met riante provisiekelder.

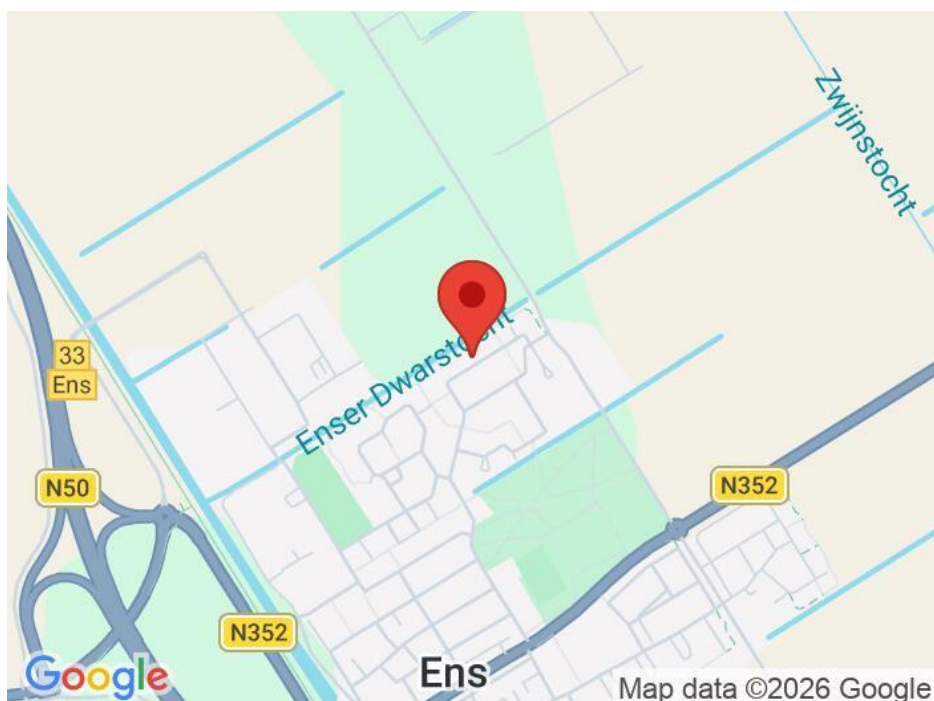
Eerste verdieping: Overloop met separaat toilet, keukenblok en toegang tot drie slaapkamers, waarvan één is voorzien van een dakkapel en een deur naar het royale dakterras. De badkamer is voorzien van een douchehoek en wastafel.

# Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 603 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 652 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 133 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1998
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	: Aangebouwd steen 20 m <sup>2</sup> (608 bij 326 cm)
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)

## Locatie

Lichtwachter 15  
8307 CE ENS



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



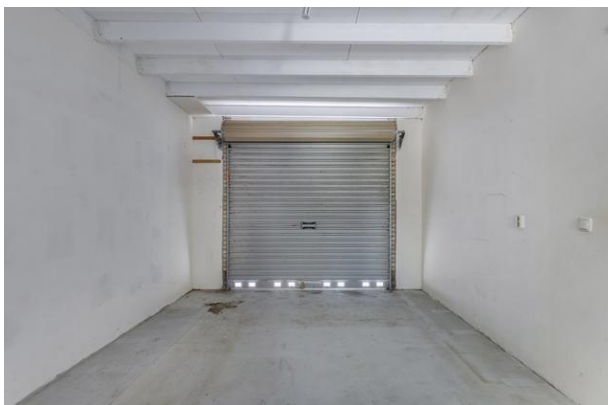
## Foto's



## 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



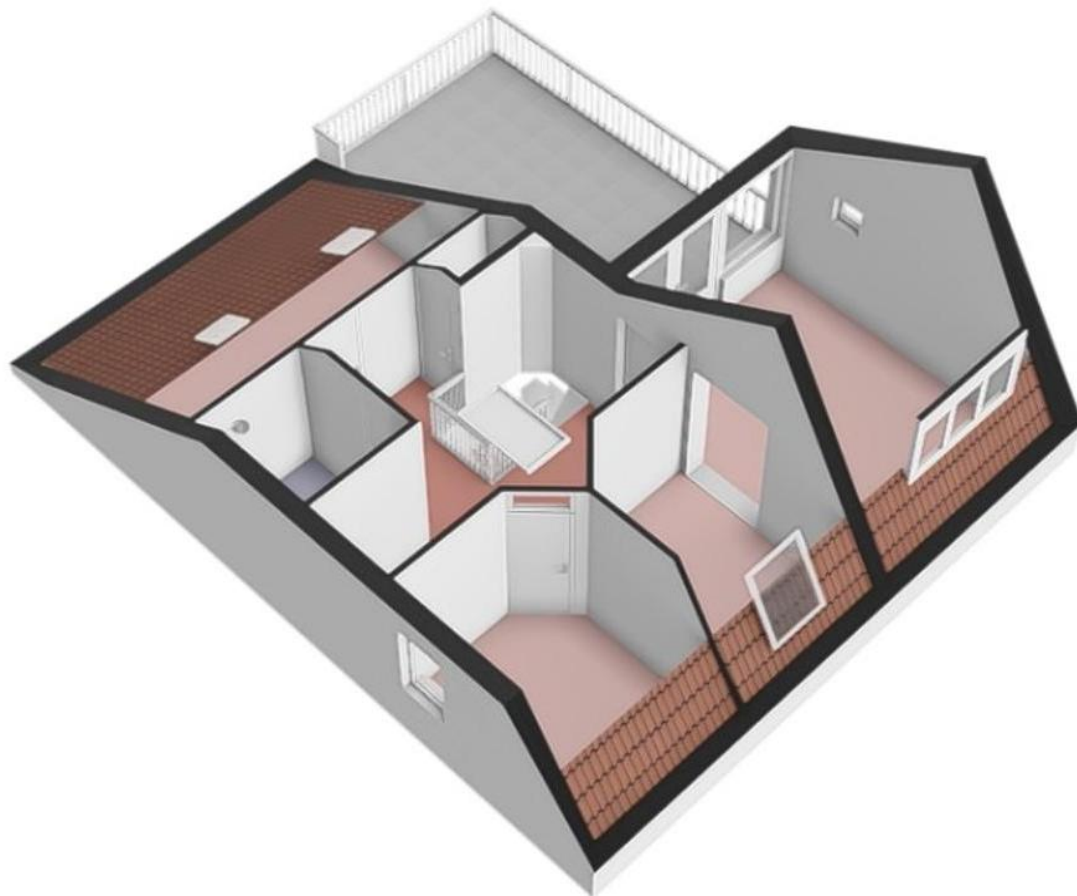
# Eerste verdieping

Eerste verdieping



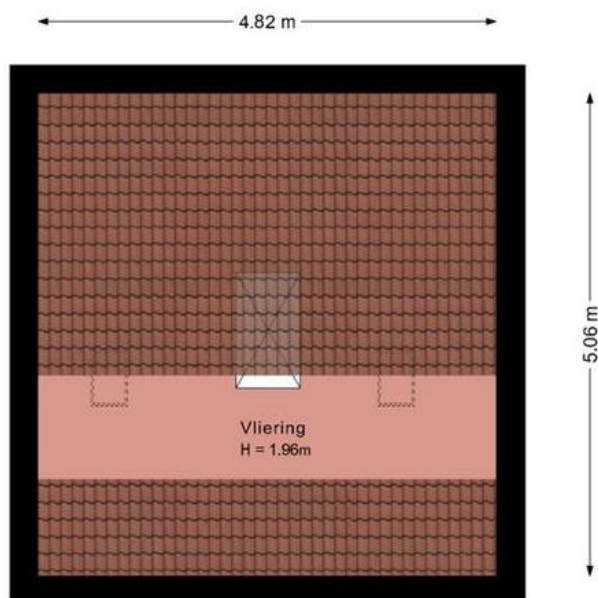
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

## Eerste verdieping 3D



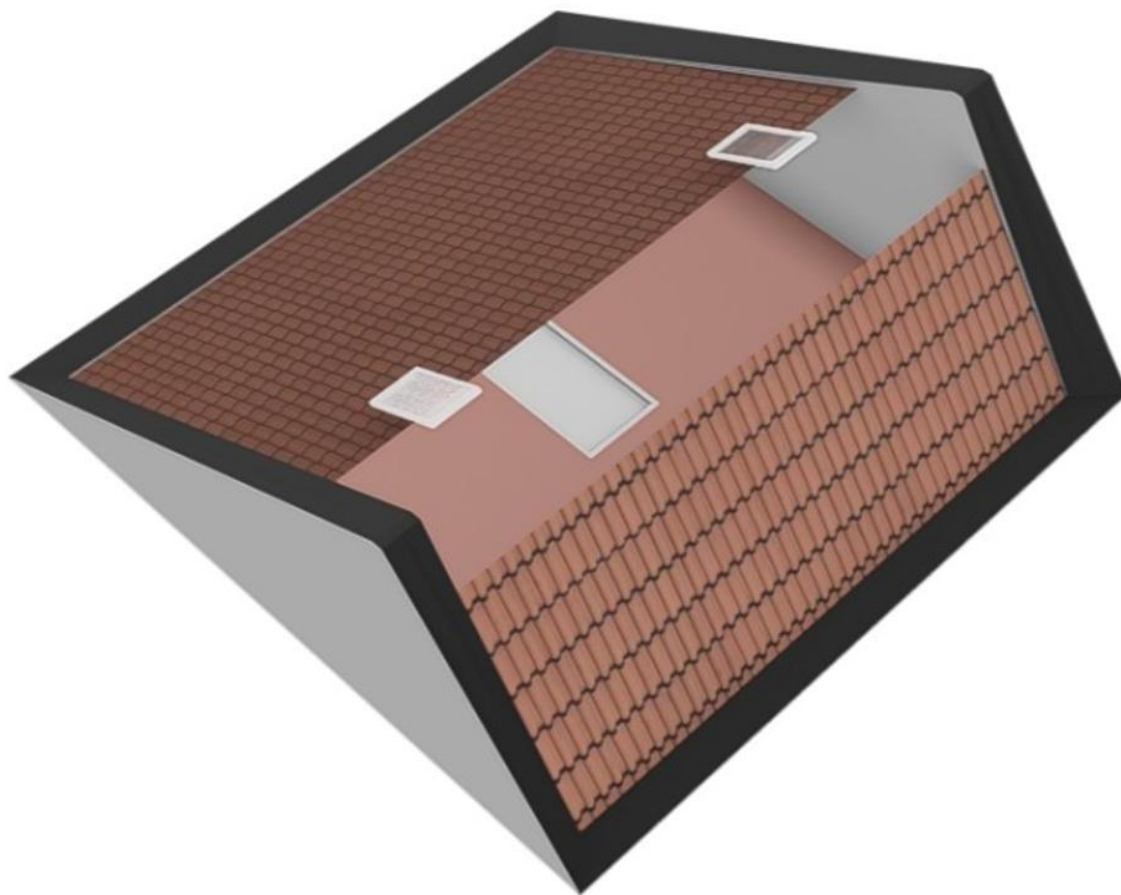
## Vliering

### Vliering



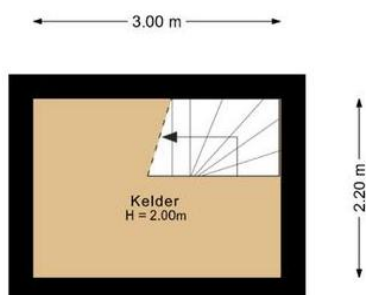
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

## Vliering 3D

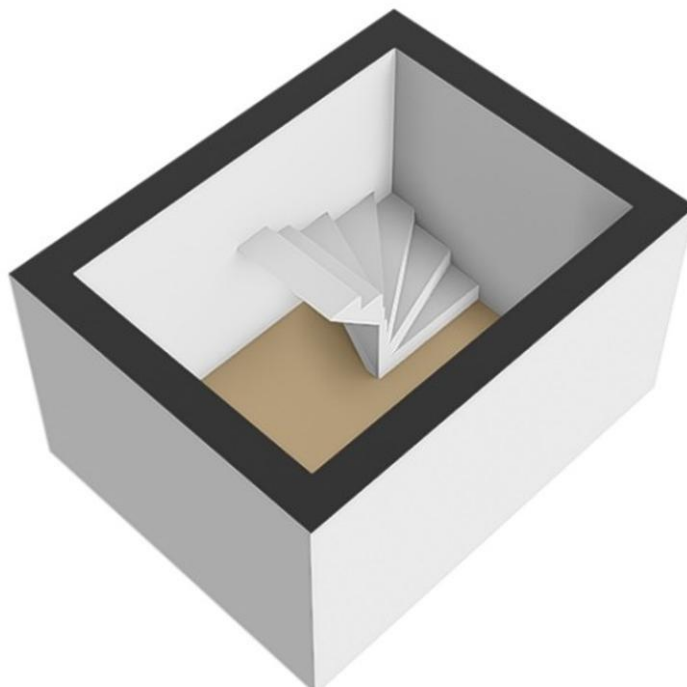


# Kelder

## Kelder

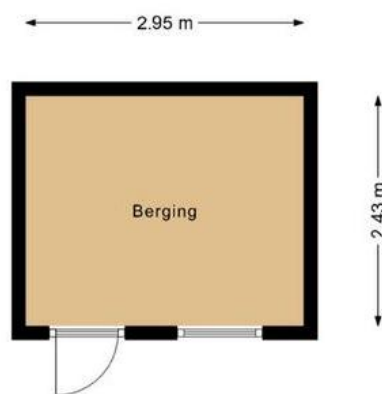


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

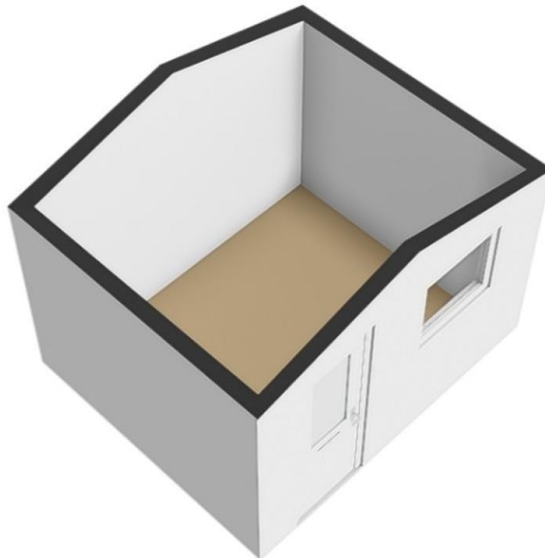


## Berging

### Berging



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




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lichtwachter 15



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 mei 2020                  De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noordoostpolder</p> <p>Sectie CZ</p> <p>Perceel 948</p> <p>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 databankrecht.</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.