



MASTEBROEK

MAKELAARDIJ



Heerlijk wonen
aan het water

EMMELOORD
Ijszee 16

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 559.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1998
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Schilddak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	363 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	134 m ²
Inhoud	474 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	29 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Kenmerken & specificaties

Ligging

Aan park
Aan rustige weg
Aan water
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg

Tuin

Type Achtertuin
Hoofdtuin Ja
Oriëntering Oosten
Staat Goed onderhouden
Tuin 2 - Type Voortuin

Energieverbruik

Energielabel B

CV ketel

CV ketel Nefit
Warmtebron Gas
Bouwjaar 2007
Combiketel Ja
Eigendom Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 2
Warm water CV-ketel
Verwarmingssysteem Airconditioning
Centrale verwarming
Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco Ja

Kenmerken & specificaties

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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

Dé ideale multifunctionele 2-onder-1-kapwoning met slaapkamer en badkamer op de begane grond, luxe veranda én tuin aan het water

*** Let op: Vraagprijs is een richtprijs ***

Wonen zoals ú dat wilt

Zoekt u een woning die meegroeit met uw toekomst? Of juist een huis waar wonen en werken perfect samengaan? Dan is deze verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning precies wat u zoekt.

De woning beschikt over een multifunctionele ruimte met eigen badkamer op de begane grond. Ideaal als slaapkamer voor levensloopbestendig wonen, maar ook uitstekend geschikt als praktijk, salon, kantoor of atelier aan huis. Daarnaast geniet u van een luxe afsluitbare veranda, een fraai aangelegde tuin aan het water en maar liefst vijf mogelijke slaapkamers.

Een woning met volop mogelijkheden, gelegen aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer.

Emmeloord

Emmeloord fungeert als "Polderhoofdstad" van de Noordoostpolder en heeft daardoor een zeer uitgebreid voorzieningenaanbod. Je vindt hier alle denkbare middelbare scholen, een uitgebreid winkelaanbod, bioscoop, theater, medische voorzieningen, diverse horeca-gelegenheden, sportfaciliteiten en kerken.

Voor de ontspanning maak je een wandeling in het Emmelerbos of ga je iets verder weg naar het Werelderfgoed Schokland, natuurpark Netl, golfclub Emmeloord of recreatiegebied Wellerwaard.

De Erven is een populaire woonwijk met weinig verkeer en veel groen. Deze wijk heeft een eigen buurtwinkelcentrum, inclusief supermarkt.

De Erven is gunstig gelegen nabij de A6 en N50. Amsterdam, Utrecht, Leeuwarden en Groningen zijn binnen een uur met de auto bereikbaar. Zwolle, Kampen en Lelystad binnen een half uur.

In het centrum is een busstation met lijndiensten in alle richtingen.

De woning

Met een woonoppervlakte van 134 m², een inhoud van 474 m³ en een perceel van 363 m² biedt deze woning verrassend veel leefruimte. Daarnaast beschikt u over een geïsoleerde vrijstaande berging en een royale afsluitbare veranda.

Bij binnenkomst treft u een nette hal met meterkast, toilet en trapopgang. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Aan de voorzijde bevindt zich de uitgebouwde woonkamer. Dankzij de extra uitbouw is hier een heerlijke, royale leefruimte ontstaan. De moderne afwerking en de grote raampartijen zorgen voor een prettige sfeer en veel daglicht.

Aan de achterzijde ligt de keuken in neutrale kleurstelling, uitgevoerd met een kookeiland en diverse Siemens inbouwapparatuur. Vanuit de keuken loopt u rechtstreeks de veranda in.

Deze afsluitbare veranda vormt een verlengstuk van de woning. Dankzij de glazen schuifpanelen en zonwering geniet u hier al vroeg in het voorjaar én tot laat in het najaar van het uitzicht over de tuin en het water.

De voormalige garage is volledig ingericht als zelfstandige multifunctionele ruimte met eigen entree en badkamer.

Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee ruime slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit drie slaapkamers; de grootste kamer is eenvoudig weer terug te brengen naar de oorspronkelijke indeling.

De moderne badkamer is in 2017 vernieuwd en beschikt over een ruime inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en tweede toilet.

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte. Hier bevinden zich een praktische voorzolder met cv-opstelling en witgoed aansluitingen, een royale slaapkamer met dakkapel (voorheen twee slaapkamers) en een handige bergvloering.

Ook hier geldt: wie behoefte heeft aan extra slaapkamers, kan de oorspronkelijke indeling relatief eenvoudig herstellen.

De woning is gebouwd in 1998 en is keurig onderhouden.

Dit huis heeft vloer- muur- en dakisolatie en is volledig voorzien van dubbel glas. Het Energielabel is B.

Buitenleven

Ook buiten is het volop genieten.

Aan de voorzijde beschikt u over een verzorgde voortuin en een eigen oprit met plaats voor twee auto's.

De achtertuin biedt veel privacy en grenst direct aan een gezamenlijke waterpartij. Aan het water is een heerlijk terras aangelegd waar u in alle rust kunt genieten van de zon, het uitzicht en lange zomeravonden.

Daarnaast beschikt de tuin over een volledig geïsoleerde houten berging met elektra. Ideaal als hobbyruimte, werkplaats of extra bergruimte.

Indeling

Begane grond:

- Hal met meterkast en trapopgang
- Toilet
- Uitgebouwde woonkamer met trapkast
- Keuken met kookeiland en Siemens inbouwapparatuur
- Luxe afsluitbare veranda
- Multifunctionele ruimte
- Eigen entree/hal
- Multifunctionele ruimte met schuifpui en airconditioning
- Badkamer met douche en wastafelmeubel

Eerste verdieping:

- Overloop
- Twee slaapkamers (oorspronkelijk drie)
- Moderne badkamer met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en tweede toilet

Tweede verdieping

- Voorzolder met cv-opstelling en witgoedaansluitingen
- Grote slaapkamer met dakkapel (voorheen twee slaapkamers)
- Bergvliering

Pluspunten

- Ruime 2-onder-1-kapwoning
- Multifunctionele ruimte met eigen badkamer
- Levensloopbestendig wonen mogelijk
- Praktijk, kantoor of salon aan huis mogelijk
- Vijf slaapkamers mogelijk
- Volledig voorzien van vloerverwarming op de begane grond
- Luxe afsluitbare veranda
- Privacyrijke tuin aan het water
- Geïsoleerde vrijstaande berging
- Eigen oprit voor twee auto's
- Rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Goed onderhouden en gemoderniseerd
- Energielabel B

Bent u op zoek naar een woning die klaar is voor de toekomst én volop mogelijkheden biedt om wonen en werken te combineren? Dan is deze verrassend complete woning absoluut een bezichtiging waard.

Maak snel een afspraak en ontdek zelf de ruimte, rust en veelzijdigheid die deze woning te bieden heeft.





















































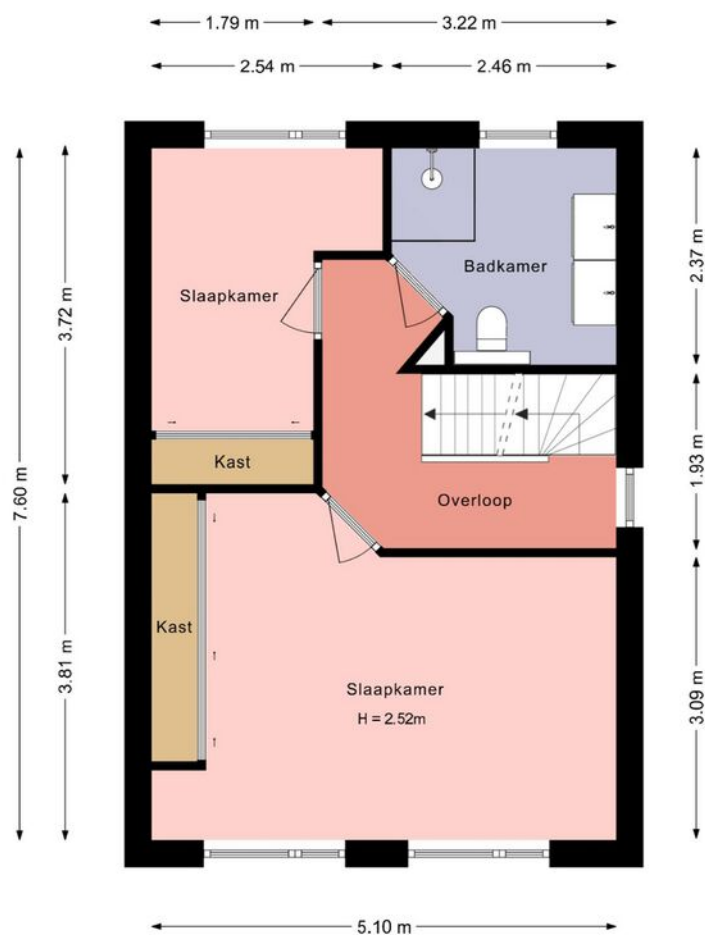
Begane grond



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

1e Verdieping

Eerste verdieping



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

2e Verdieping

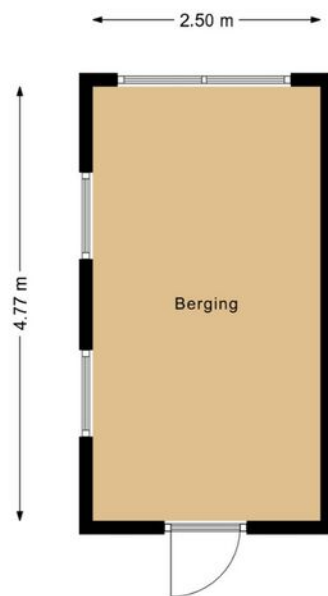
Tweede verdieping



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

Berging

Berging

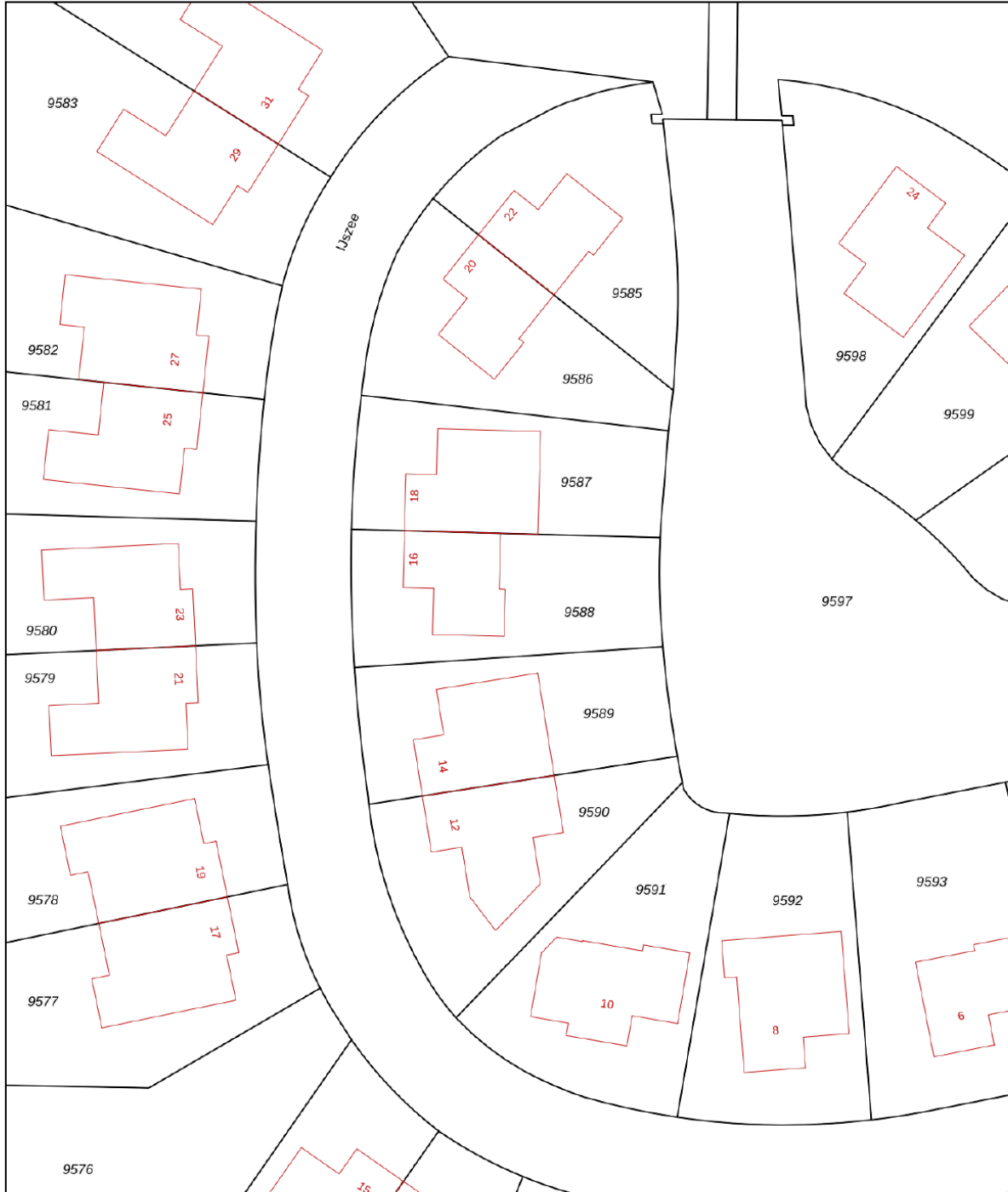


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: JSB



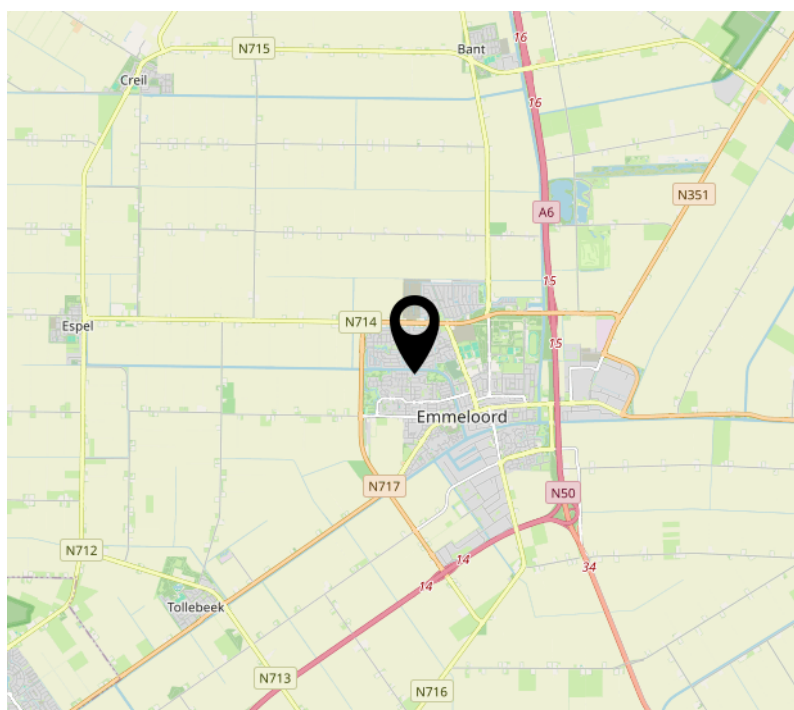
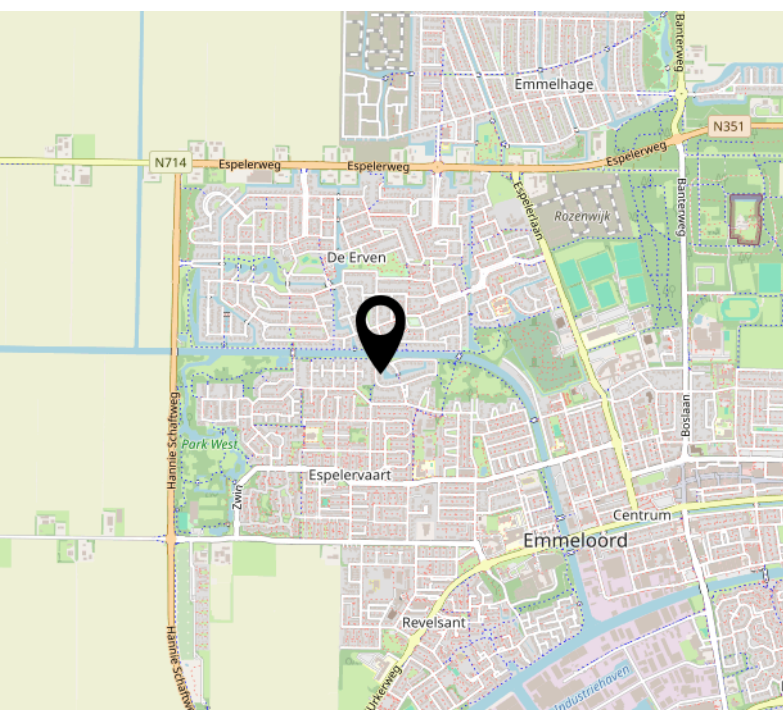
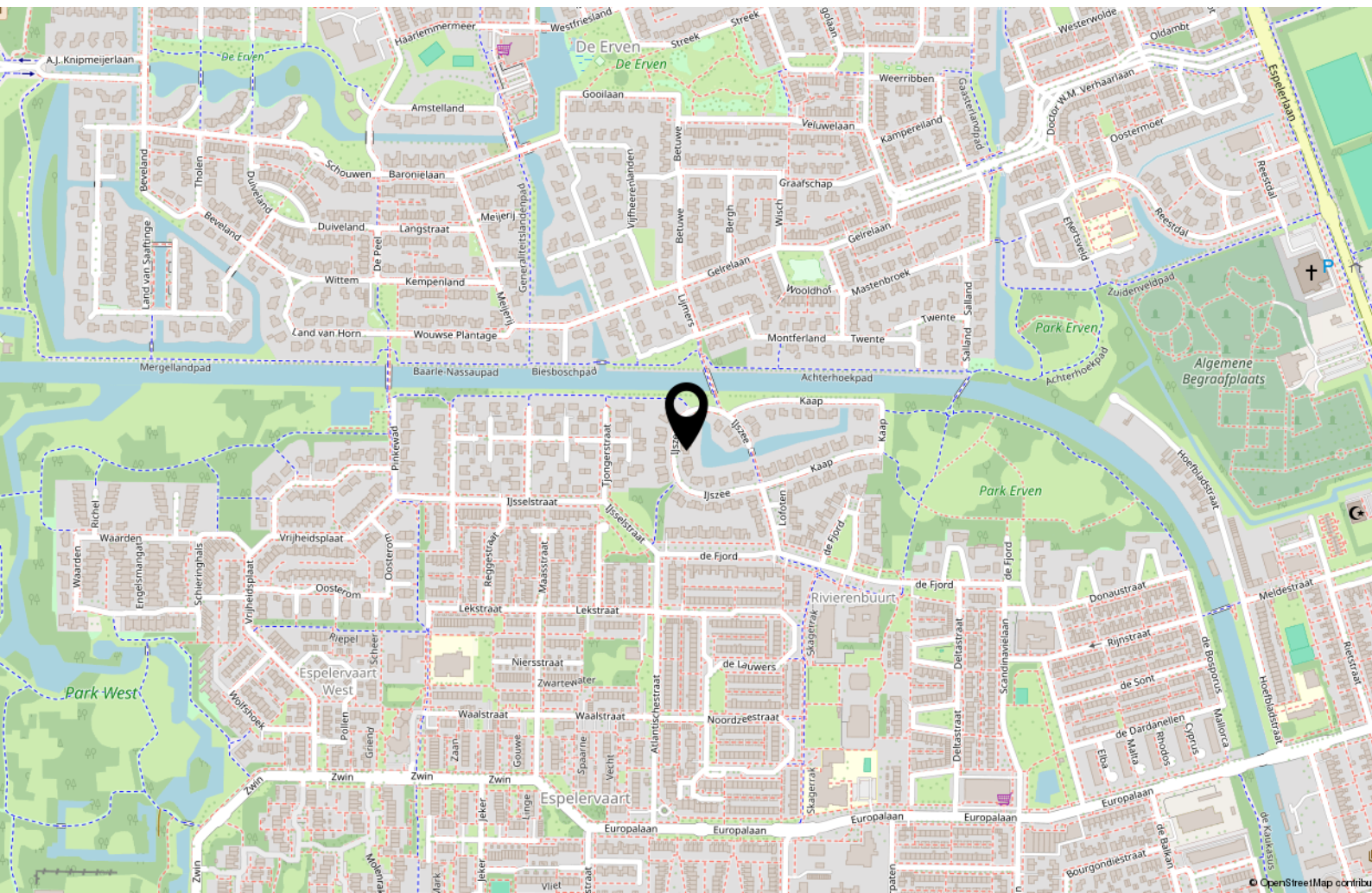
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Noordostpolder	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie AZ	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 9588	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 november 2025
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.

Locatie op de kaart



Interesse?



MASTEBROEK

MAKELAARDIJ

Koningin Julianastraat 9
8302 CC Emmeloord

0527-620963
han@mastebroekmakelaardij.nl
mastebroekmakelaardij.nl