

TE KOOP



Geulstraat 10, 8303 JA Emmeloord

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

Ingrid Goes Makelaars BV
Baan 3
8307 AS Ens

0527-264249
www.ingridgoesmakelaars.nl
info@ingridgoes.nl



Ingrid Goes makelaars
taxaties • makelaardij • advies

Omschrijving

Verrassend ruime woning met vijf slaapkamers, kantoorruimte én royale garage!

Op een uitstekende locatie, op korte afstand van het centrum, staat deze royale twee-onder-een-kapwoning met geschakelde garage. De woning is gebouwd in 1972 en gelegen op een riant perceel van 248 m² eigen grond.

Deze keurig afgewerkte woning biedt verrassend veel ruimte en is ideaal voor gezinnen, thuiswerkers of hobbyliefhebbers. Met maar liefst vijf slaapkamers, een aparte kantoorruimte, een moderne keuken en een doorzonwoonkamer met schuifpui naar de achtertuin, is dit een ideale woning voor wie royaal wil wonen en werken aan huis.

De fraai aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u hier optimaal van de zon kunt genieten. Ook het balkon op de verdieping is gesitueerd op het zuiden.

De royale aangebouwde stenen garage van circa 32 m² (ca. 10,52 x 3,08 meter) is voorzien van verwarming, wateraansluiting, afvoer en elektra. De garage biedt volop mogelijkheden en is uitermate geschikt als hobbyruimte, extra opslag of het realiseren van een praktijk- of werkruimte aan huis.

Pluspunten van deze woning:

- Vijf slaapkamers en aparte kantoorruimte
- Royale aangebouwde garage van circa 32 m²
- Eigen oprit
- Achtertuin én balkon, gesitueerd op het zuiden
- PVC-visgraatvloer
- Vloerverwarming in de woonkamer en keuken
- Drie airconditioners 2025
- 8 zonnepanelen 2022
- Cv-ketel vernieuwd in 2022

Indeling

Begane grond: Hal/entree met meterkast, modern toilet, trapopgang en praktische bergkast. Vanuit de hal toegang tot de gesloten keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met keukenblok, extra koelkast en aansluiting wasapparatuur. De sfeervolle doorzonwoonkamer is voorzien van een houtkachel, airconditioning en een schuifpui naar de achtertuin. Zowel de woonkamer als de keuken zijn uitgerust met comfortabele vloerverwarming. Vanuit de bijkeuken toegang tot de royale aangebouwde stenen garage, voorzien van verwarming en elektra.

Eerste verdieping: Overloop met bergkast en toegang tot drie ruime slaapkamers. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van airconditioning. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een inbouwkast en biedt toegang tot het balkon. De slaapkamer aan de voorzijde is uitgerust met een eigen wastafelmeubel. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad met douche, toilet en een dubbele wastafel met meubel.

Tweede verdieping: Overloop met dakraam en toegang tot twee slaapkamers en een aparte kantoorruimte. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel, uitgevoerd in hoogwaardig kunststof en voorzien van zonwerend glas (2025). De kantoorruimte beschikt over een dakraam en hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-ketel (Nefit, 2022). Achter de knieschotten bevindt zich extra bergruimte, ideaal voor extra opslag.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 495.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 656 m ³
Perceel oppervlakte	: 248 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 159 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1972
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 76 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 32 m ² (1.052 bij 308 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie

Locatie

Geulstraat 10
8303 JA EMMELOORD



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



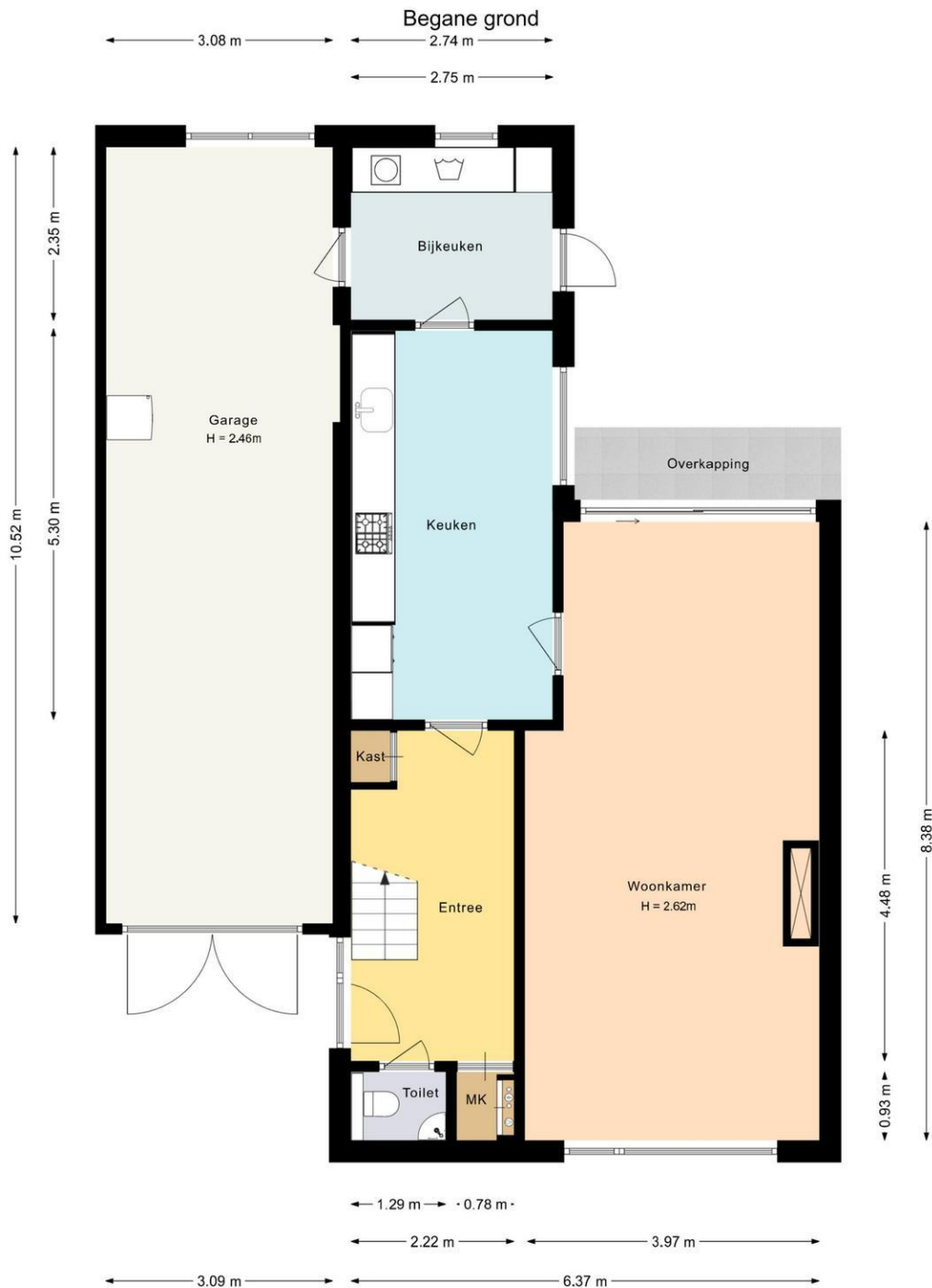
Foto's



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



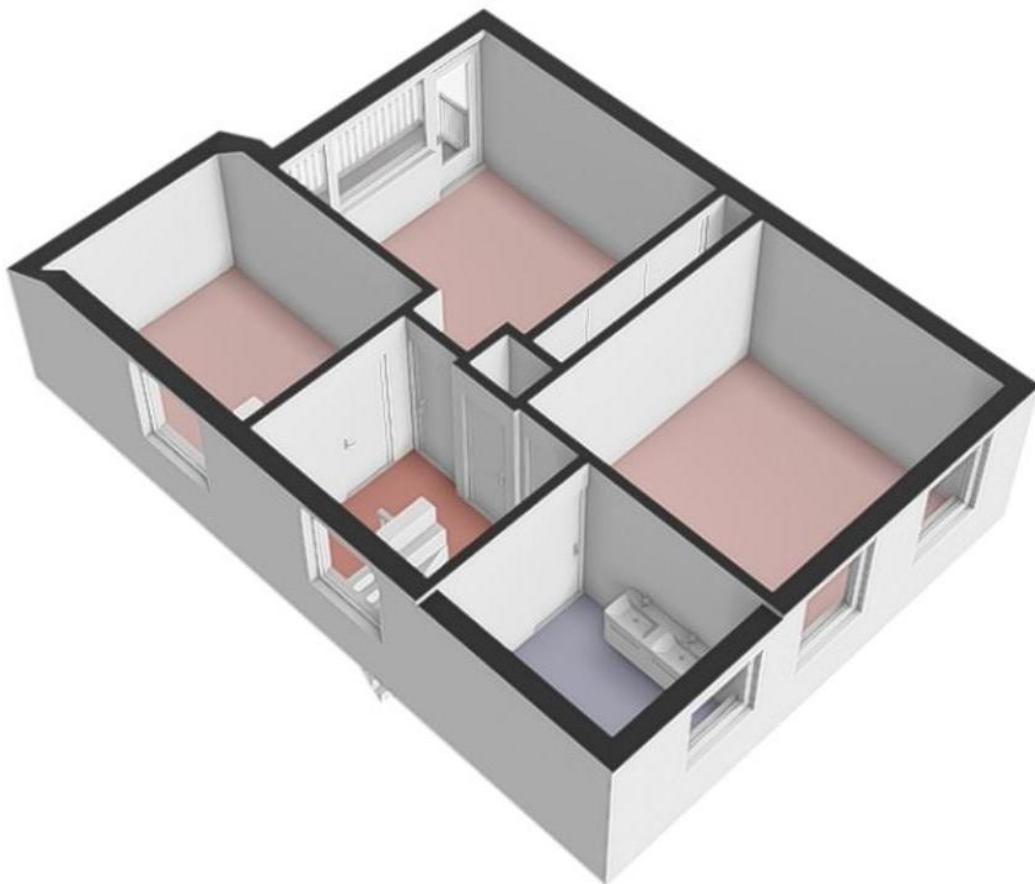
Eerste verdieping

Eerste verdieping



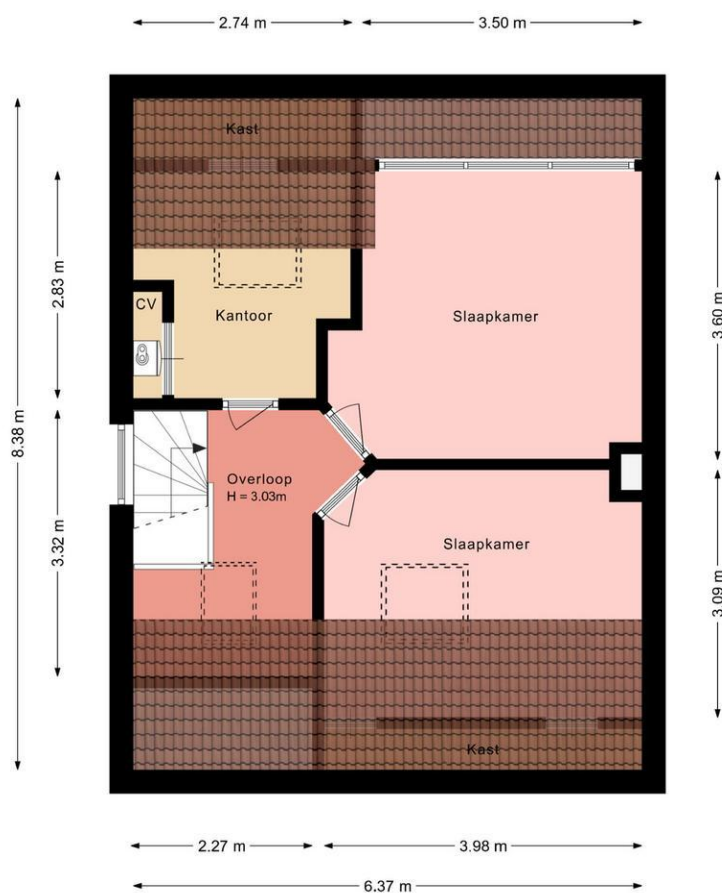
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
 Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping

Tweede verdieping



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

Tweede verdieping 3D




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geulstraat 10



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25 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, geteerd op 26 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noordoostpolder</p> <p>Sectie AZ</p> <p>Perceel 3343</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 databankenrecht.</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 financieringsvoorbepaald 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.