

WOLFSHOEK 5

8303 KT Emmeloord

€ 339.000 K.K.



Ruime tussen
woning

DE MUNT

makelaardij taxaties bedrijfs onroerend goed



INLEIDING

Ruime tussenwoning met maar liefst 5 slaapkamers, bijkeuken, kunststof kozijnen met HR++ glas, 8 zonnepanelen en volop leefruimte!

Ben je op zoek naar een woning met ruimte voor het hele gezin? Dan is Wolfshoek 5 zeker het bekijken waard. Deze verrassend ruime tussenwoning beschikt over circa 118 m² woonoppervlakte, 5 slaapkamers, een bijkeuken, een vrijstaande berging en een perceel van 184 m². De woning is bovendien voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, 8 zonnepanelen en energielabel C. In 2024 is daarnaast de elektrische installatie vernieuwd.

Met drie volwaardige woonlagen én extra bergruimte op zolder biedt deze woning veel mogelijkheden. Een fijne basis voor wie op zoek is naar ruimte en de woning verder naar eigen smaak wil moderniseren.





LIGGING & INDELING

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de woonkamer.

De woonkamer is opvallend ruim en strekt zich uit over een groot deel van de begane grond. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend ligt de bijkeuken. Deze extra ruimte is bijzonder praktisch voor bijvoorbeeld de wasapparatuur, voorraad en aanvullende bergruimte. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Dankzij de praktische indeling zijn alle slaapkamers goed bruikbaar als slaap-, werk- of hobbykamer. De badkamer is omstreeks 2021 vernieuwd en heeft een moderne uitstraling. De ruimte is uitgevoerd met onder andere een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers.



LIGGING & INDELING

Tuin

De woning staat op een perceel van 184 m² en beschikt over een voor- en achtertuin. In de achtertuin staat een vrijstaande berging van circa 10,4 m². Met afmetingen van ongeveer 3,04 bij 3,44 meter biedt deze volop ruimte voor fietsen, gereedschap en tuinspullen.

Bijzonderheden

Ook op het gebied van comfort en energie zijn al diverse verbeteringen uitgevoerd. Zo zijn de kozijnen uitgevoerd in kunststof met HR++ beglazing en liggen er 8 zonnepanelen op het dak aan de voorzijde. De woning beschikt over energielabel C.

Daarnaast is er airconditioning aanwezig en is de woning voorzien van een traplift. In 2024 is de elektrische installatie vernieuwd. Daarmee zijn verschillende belangrijke onderdelen van de woning in de afgelopen jaren al aangepakt.

Kortom: Wolfshoek 5 is een verrassend ruime gezinswoning met vijf slaapkamers, veel praktische ruimte en verschillende reeds uitgevoerde verbeteringen. De combinatie van het woonoppervlak, de bijkeuken, de extra zolderruimte, zonnepanelen en kunststof kozijnen maakt dit een woning met volop mogelijkheden voor de volgende eigenaar.

Overdracht

Vraagprijs	€ 339.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1976
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	184 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	118,1 m ²
Inhoud	443 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6,9 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	10,4 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Noord-oost
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

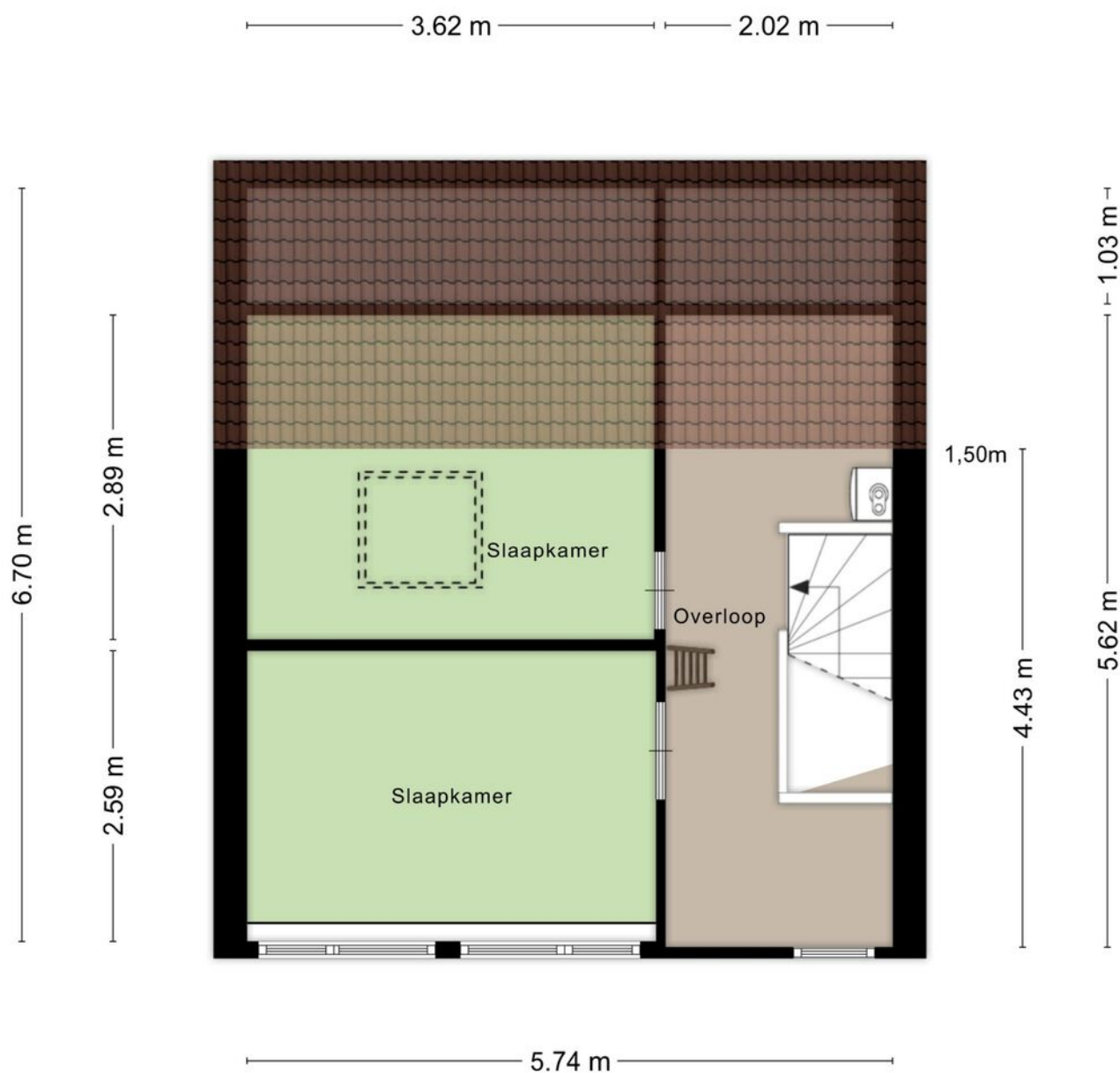
Energielabel	C
--------------	---

Uitrusting

Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

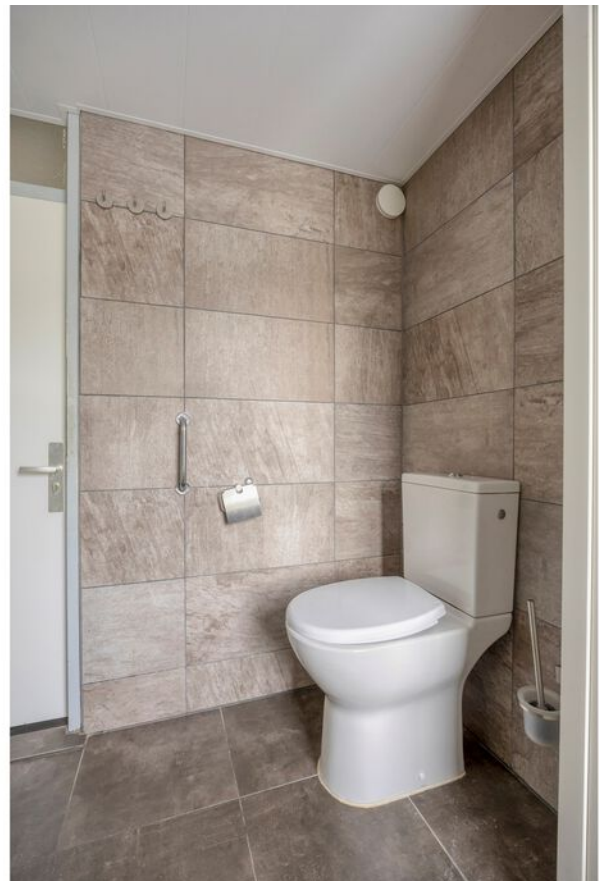






















Veelgestelde vragen bij aan- en verkoop van een woning

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.

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 opgaaf 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



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 ontleen 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.**



Nagele

Ens

Kraggenburg

Marknesse

Luttelgeest