

TE KOOP



Lekstraat 9, 8303 LV Emmeloord

Vraagprijs € 329.500,- 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

Uitgebouwde tussenwoning met vier slaapkamers en energielabel A in woonwijk De Espelervaart!

Deze royale tussenwoning is gebouwd in 1974 en staat op een perceel van 175 m² eigen grond. De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, een dakkapel, een sfeervolle overkapping met houtkachel en een vrijstaande stenen berging. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. Hier bevinden zich de keuken en bijkeuken, beide voorzien van comfortabele vloerverwarming. De moderne badkamer is in 2020 gerenoveerd.

Ook aan verduurzaming is gedacht. Dankzij diverse energiebesparende maatregelen heeft de woning een energielabel A.

Duurzaamheid & energievoorziening van deze woning:

- 9 zonnepanelen, geplaatst in 2024
- Groepenkast vernieuwd in 2024
- Kruipruimte geïsoleerd in 2021
- Cv-ketel (Nefit, 2019)
- Kunststof kozijnen met HR++ glas op de eerste en tweede verdieping
- Energietabel A

Ligging

Emmeloord is het grootste dorp van de Noordoostpolder. Er is een uitgebreid voorzieningenaanbod. Denk aan basis- en middelbare scholen, een groot winkelaanbod, bioscoop, theater, sportfaciliteiten, horeca en medische voorzieningen. Daarnaast biedt de omgeving diverse recreatiemogelijkheden zoals wandel -en fietsroutes in het prachtige polderlandschap.

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

Indeling

Begane grond: Hal/entree met vernieuwde meterkast (2024) en toilet met fonteintje. Vanuit de hal is er toegang tot de straatgerichte woonkamer met trapopgang. Vanuit de woonkamer is de uitgebouwde keuken bereikbaar, voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en oven. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de bijkeuken, voorzien van een keukenblok en aansluitingen was-apparaat. Zowel de keuken als de bijkeuken zijn uitgerust met een comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De moderne badkamer is in 2020 vernieuwd en beschikt over een douchehoek, toilet en wastafel met wastafelmeubel.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping met overloop en toegang tot de vierde slaapkamer voorzien van een dakkapel. De tweede kamer is voorzien van de mechanische ventilatie en de cv-ketel (Nefit, 2019) en biedt daarnaast volop praktische berging.

Tuin: De tuin is gelegen op het noorden en beschikt over een sfeervolle overkapping met houtkachel, waar u heerlijk kunt genieten van lange, gezellige avonden. Daarnaast bevindt zich in de tuin een vrijstaande stenen berging van circa 13 m², die toegang biedt tot de achtergelegen steeg.

Is deze woning iets voor u? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 329.500,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 447 m ³
Perceel oppervlakte	: 175 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 131 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1974
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 68 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

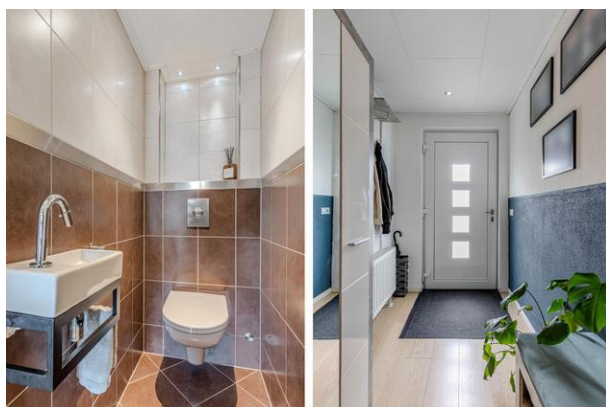
Lekstraat 9
8303 LV EMMELOORD



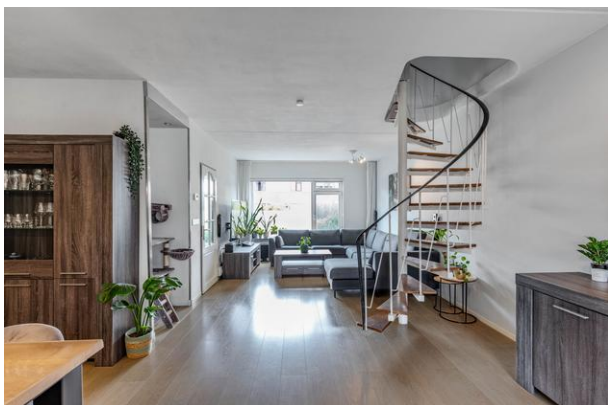
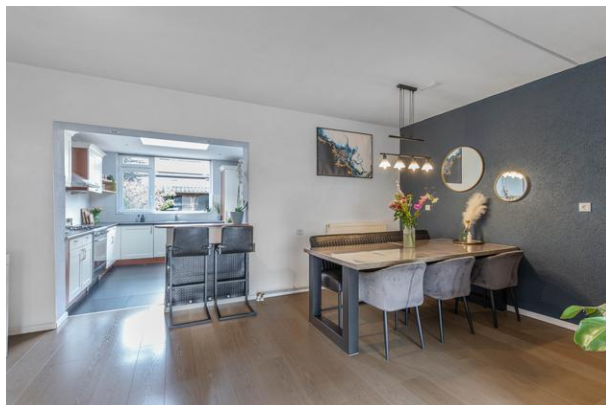
Foto's



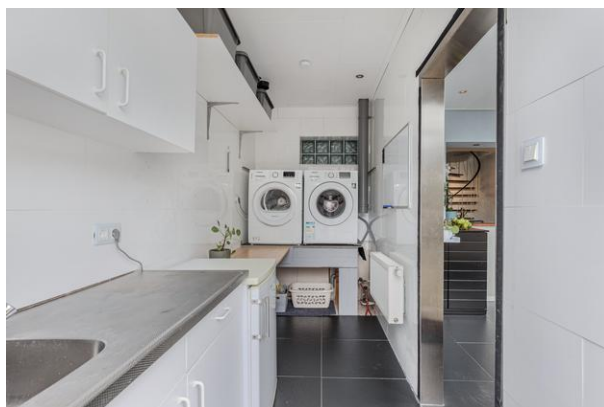
Foto's



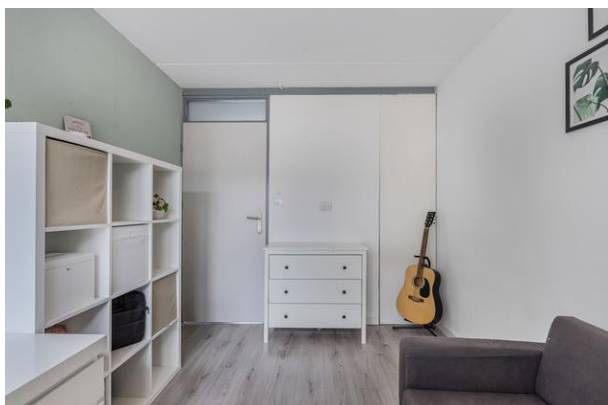
Foto's



Foto's



Foto's



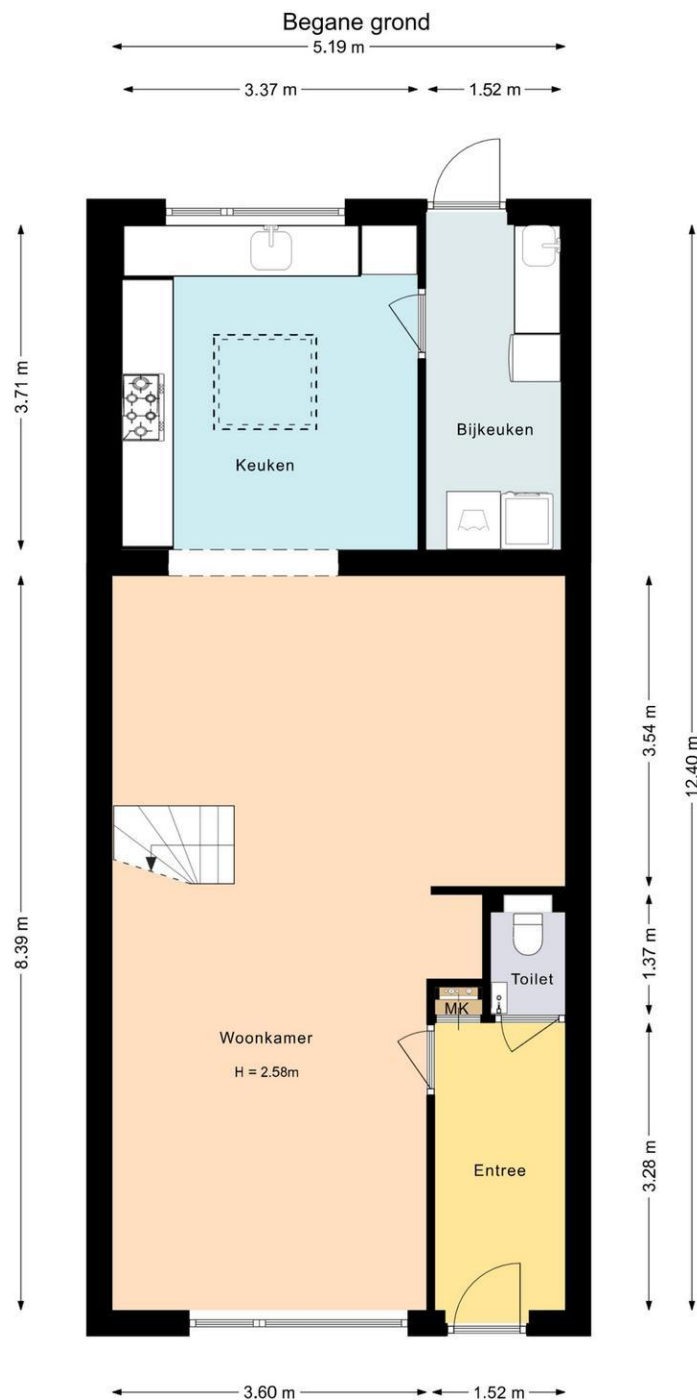
Foto's



Foto's

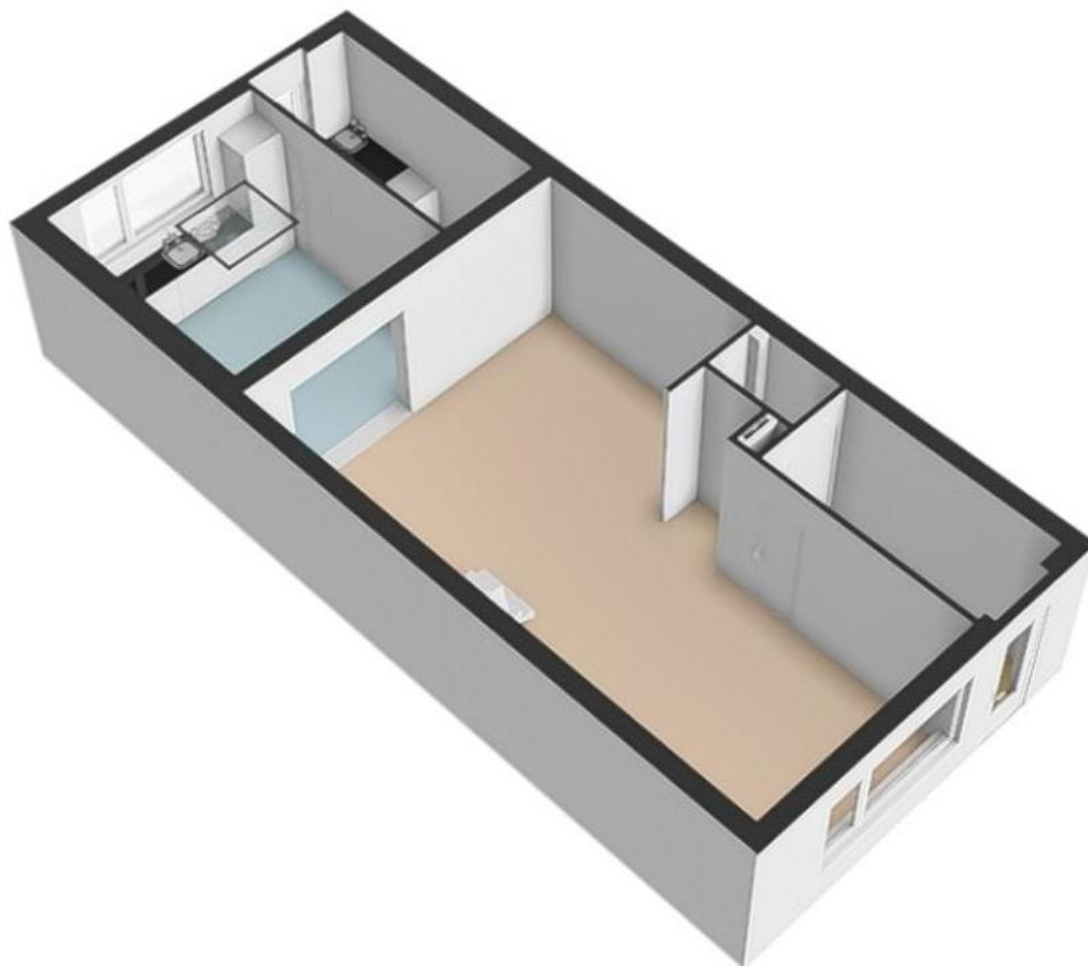


Plattegrond



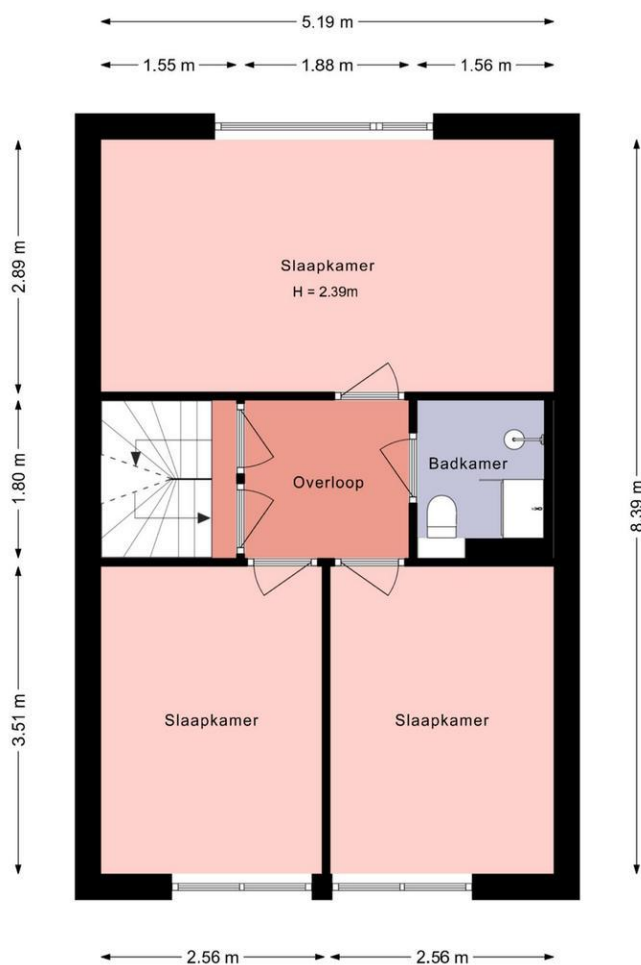
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



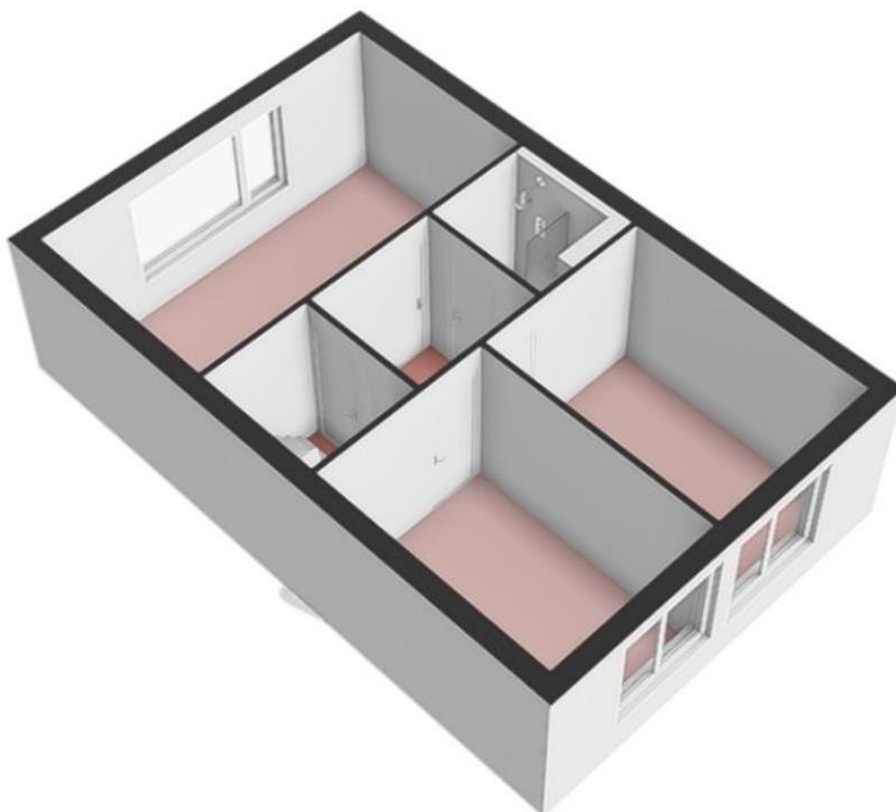
Plattegrond

Eerste verdieping



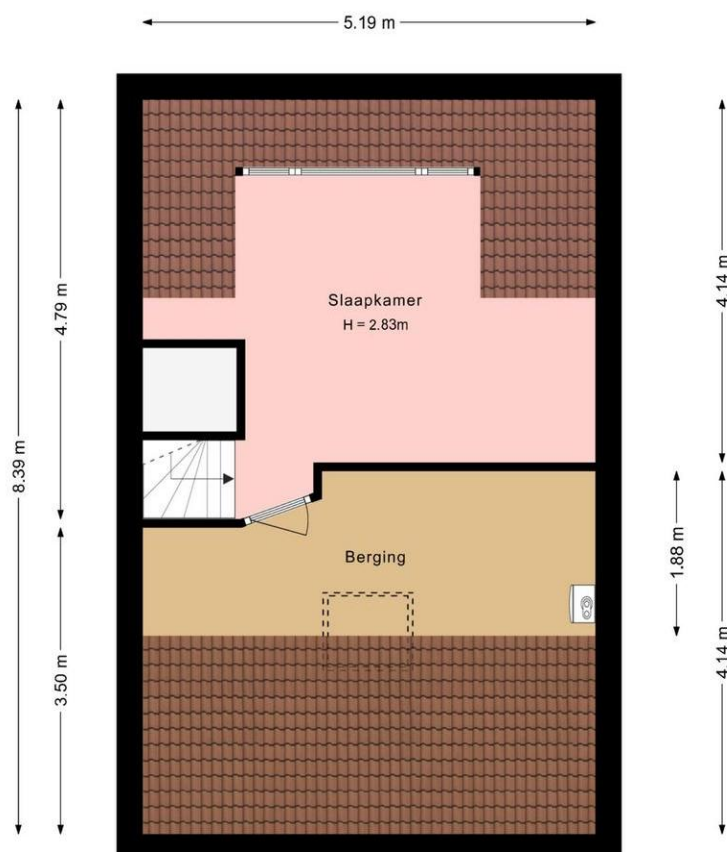
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond

Zolder



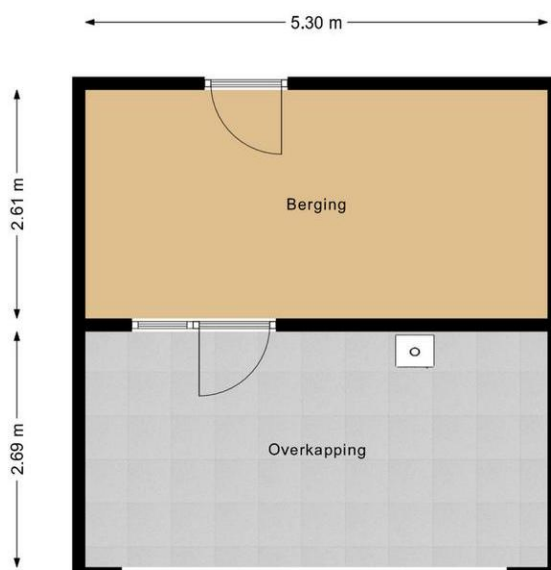
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

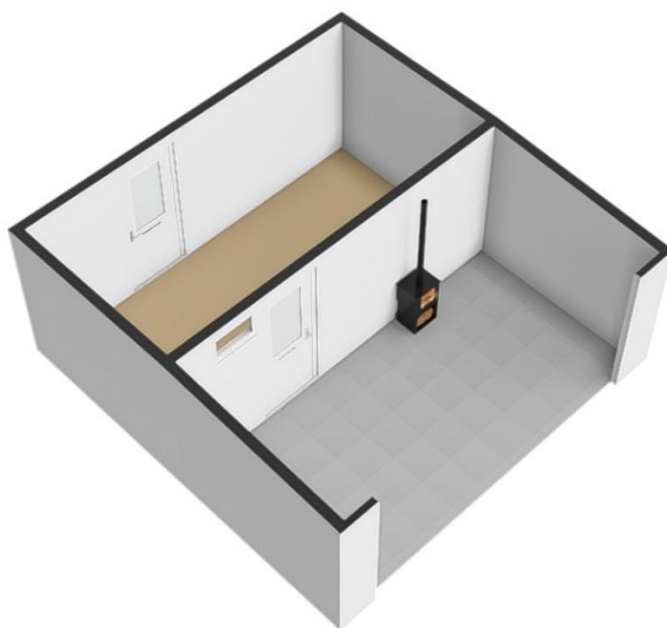


Plattegrond

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: Lekstraat 9



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Secție

Perceel

Noordoostpolder

AZ

3301

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.

kadaster

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 hypotheken, 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.