

TE KOOP



Zwartemeerweg 40 A, Kraggenburg

Vraagprijs € 449.000,- 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

Landelijk wonen in een sfeervolle, grotendeels gerenoveerde twee-onder-een-kapwoning!

Op een rustige, prachtige locatie in het buitengebied van Kraggenburg staat deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met garage. De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1949 en vanaf 2020 grotendeels gerenoveerd. Daarbij is de woning zowel aan de binnen- als buitenzijde flink aangepakt, met onder andere een nieuwe keuken, badkamer en kozijnen. In 2024 is bovendien het dak van de schuur vernieuwd.

Hierdoor beschikt de woning over een frisse en eigentijdse uitstraling terwijl het karakteristieke en sfeervolle karakter van de oorspronkelijke arbeiderswoning behouden is gebleven.

Duurzaamheid & energievoorziening van deze woning:

- 2021: Spouwmuur geïsoleerd en opnieuw gevoegd
- 2020: Dak geïsoleerd
- Kunststof kozijnen met HR++ glas
- 2023: 6 zonnepanelen
- 2020: Meterkast vernieuwd
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- Energielabel B

De woning ligt op een royaal perceel van maar liefst 770 m² eigen grond. Aan zowel de voor- als achterzijde geniet u van een weids uitzicht over het polderlandschap en de Zwartemeerdijk. Vanuit de woonkamer en keuken kijkt u heerlijk vrij weg over de omliggende landerijen.

Ook buiten biedt het perceel volop ruimte. De royale tuin rondom beschikt over meerdere zitplekken en een terras, waardoor er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. De groene omgeving, de rust en het vrije uitzicht zorgen hier voor een heerlijk gevoel van ruimte en vrijheid.

Op het perceel bevindt zich daarnaast een royale garage van 18 m², voorzien van elektra. Deze biedt volop mogelijkheden voor het uitoefenen van een hobby of het creëren van extra bergruimte.

Ligging

De woning ligt vrij en landelijk aan de rand van het gemoedelijke Kraggenburg, omgeven door natuurgebieden zoals het Voorsterbos en Waterloopbos. Ideaal voor fiets-, wandel- en vaarroutes, met winkels, horecagelegenheden, musea en een actief verenigingsleven in de buurt. Dankzij de ligging nabij Ens, Marknesse en uitvalswegen (A6, A28, A50) bent u binnen een uur in Amsterdam. Rust, ruimte en vrij wonen op een prachtige plek.

Indeling

Begane grond: Via de entree/bijkeuken komt u de woning binnen. Hier bevinden zich het toilet, de aansluiting was-apparatuur en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de moderne keuken, die in 2020 is vernieuwd en is voorzien van een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, oven en koelkast. Vanuit de keuken heeft u een fraai en vrij uitzicht over de omliggende landerijen. De meterkast bevindt zich eveneens bij de keuken.

De keuken staat in directe verbinding met de sfeervolle woonkamer. De fraaie raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en de open haard draagt bij aan de aangename sfeer. Via de openslaande deuren bereikt u vanuit de woonkamer het terras en de royale tuin.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers, die allemaal zijn voorzien van praktische vaste inbouwkasten. De moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche, royaal wastafelmeubel, ligbad, designradiator, toilet en vloerverwarming.

Zolder: Via een vlizotrap bereikt u de bergzolder. Deze ruimte biedt volop bergruimte en mogelijkheden voor een extra slaapkamer.

Kortom: Een sfeervolle, grotendeels gerenoveerde woning waar karakter, comfort en landelijk wonen samenkomen. Met een royaal perceel, prachtige tuin en vrij uitzicht over de landerijen biedt deze woning volop ruimte en rust.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 449.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 360 m ³
Perceel oppervlakte	: 770 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 97 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1949
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 455 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 18 m ² (623 bij 292 cm)
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie

Locatie

Zwartemeerweg 40 A
8317 PC KRAGGENBURG



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



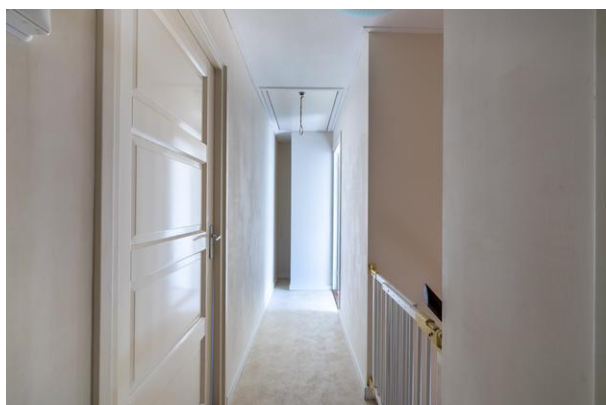
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

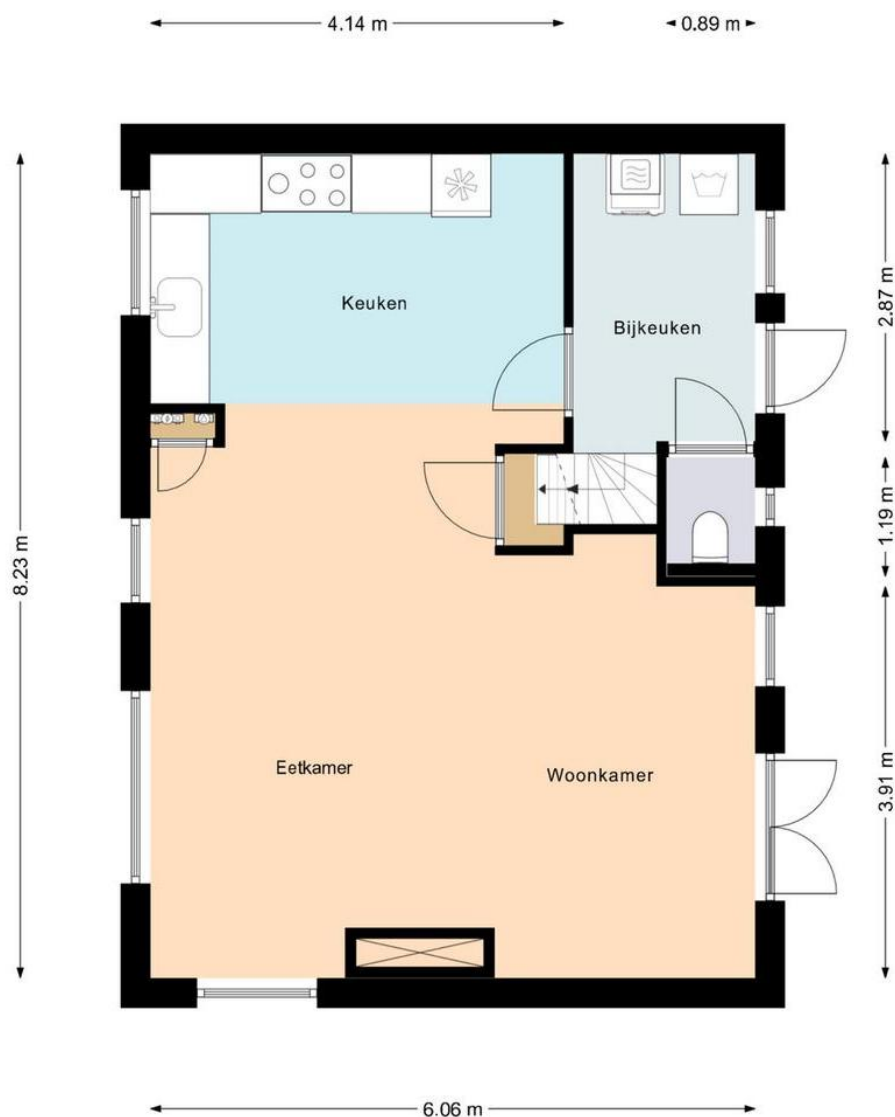


Foto's



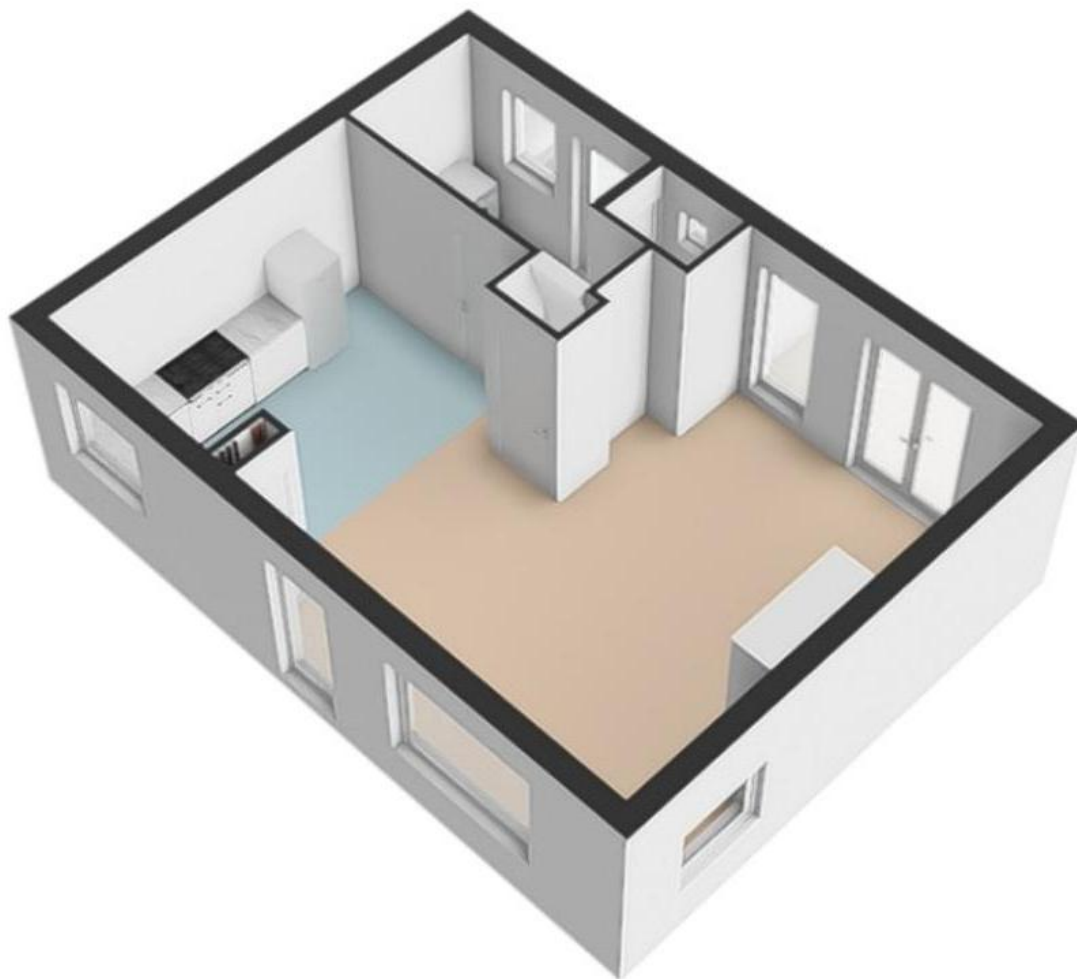
Begane grond

Begane Grond



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond 3D



Eerste verdieping



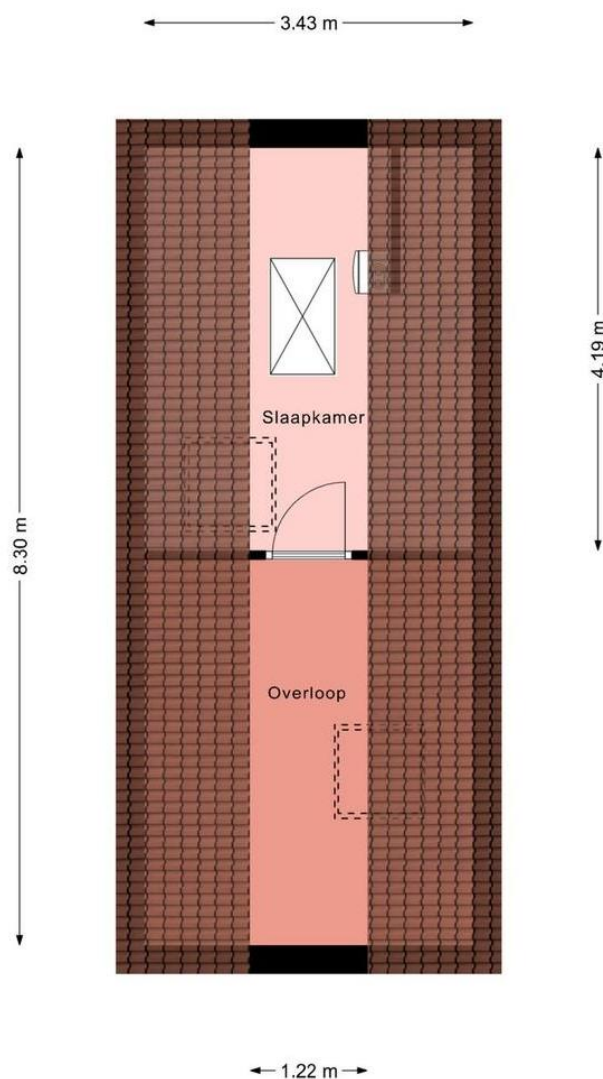
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping 3D



Zolder

Zolder



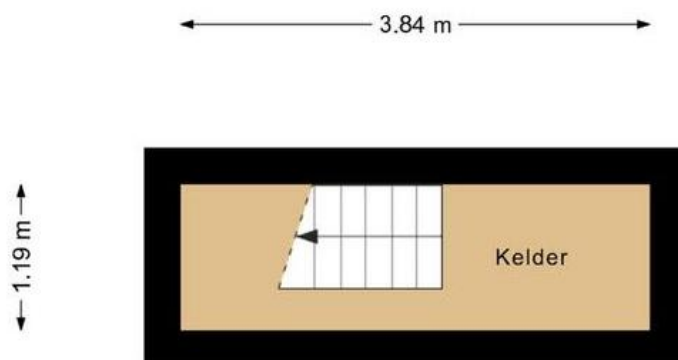
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Zolder 3D

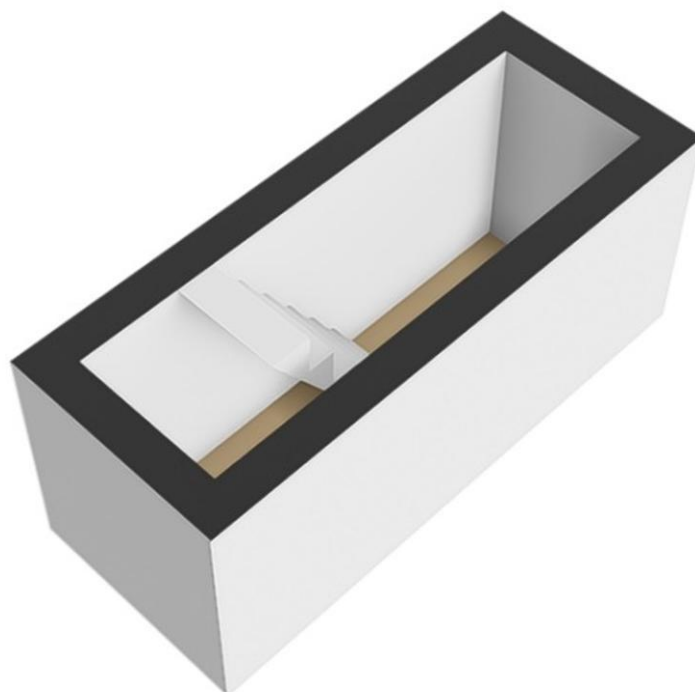


Kelder

Kelder

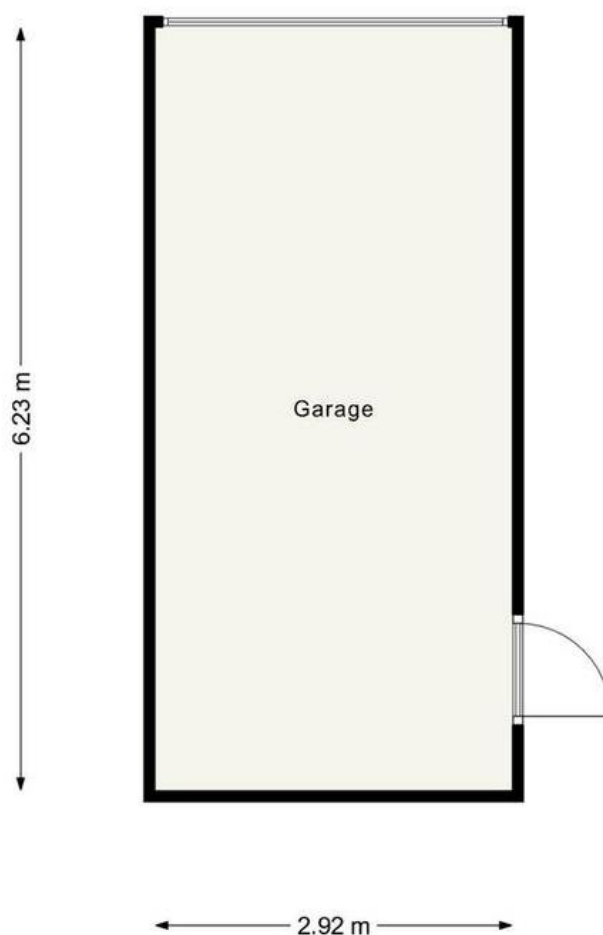


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



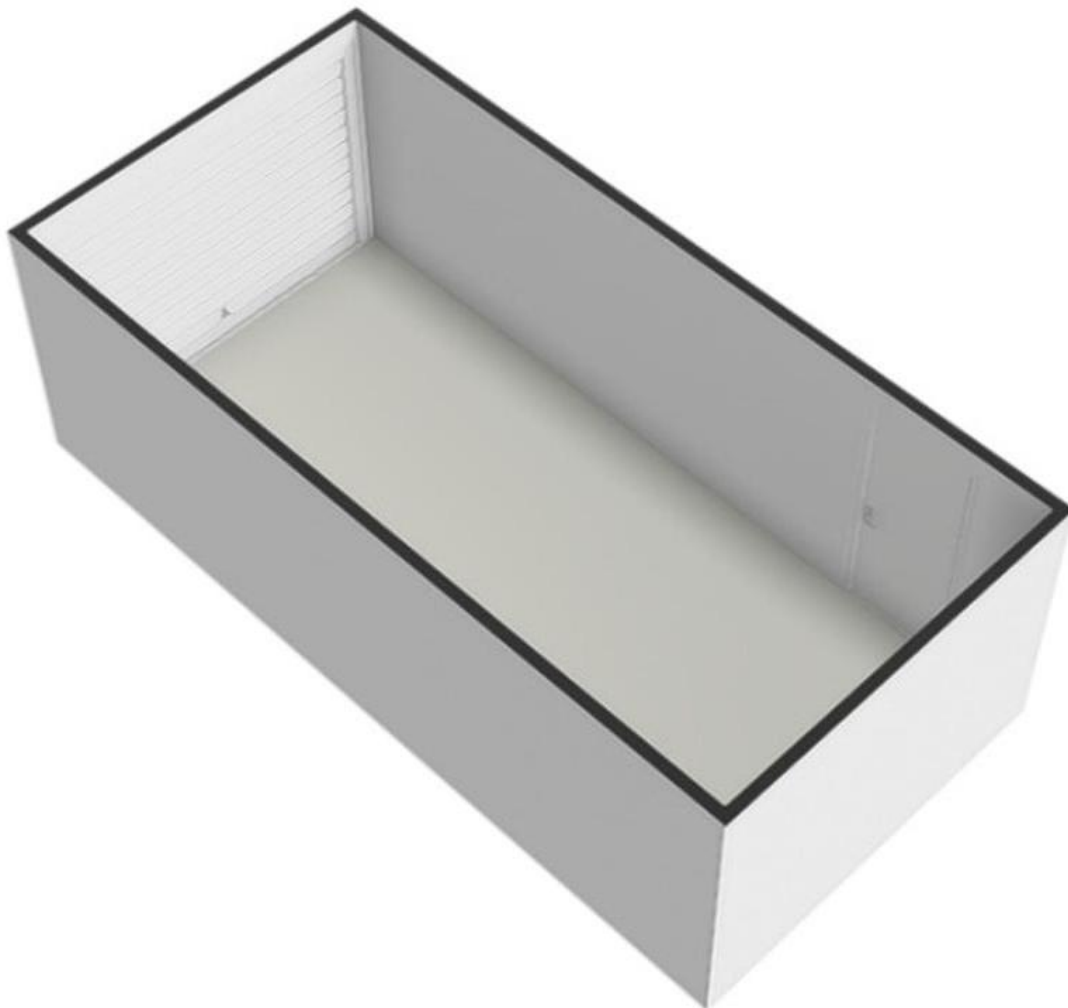
Garage

Garage



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

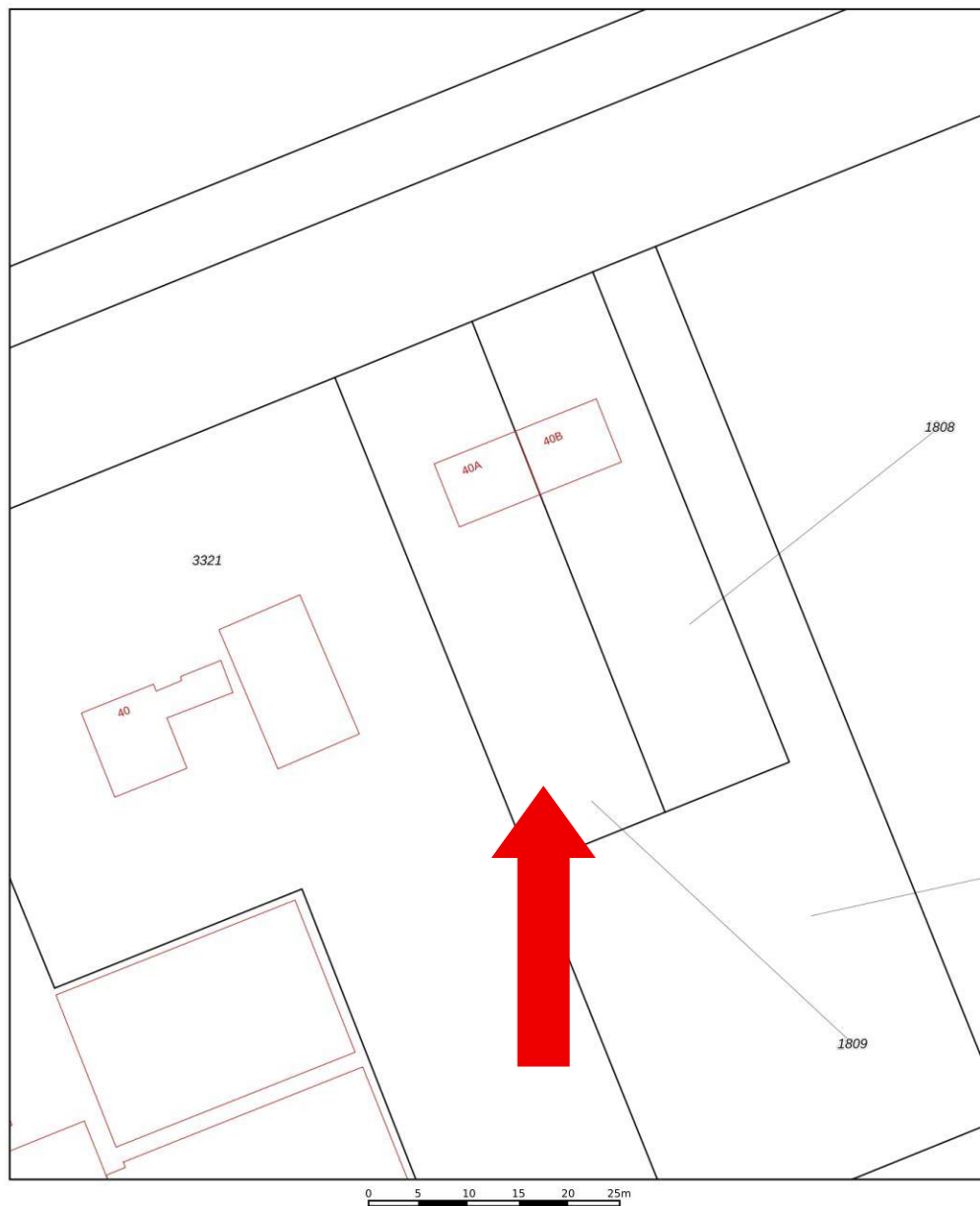
Garage 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zwartemeerweg 40A



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Noordoostpolder
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1809
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, gelieve op 1 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 financieringsvoorboud 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.