



LOPIK
Emmalaan 22

Vraagprijs
€ 495.000,- k.k.

Eigentijds wonen

Compleet gerenoveerd en gemoderniseerd



Van Zandwijk
Makelaardij

0348-472922 | info@vanzandwijkmakelaardij.nl
www.vanzandwijkmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1974

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
445 m³

Woonoppervlakte:
133 m²

Perceeloppervlakte:
141 m²

Externe bergruimte:
7 m²

Energie label
A

Omschrijving

Wat een heerlijke plek om thuis te komen. Deze compleet gerenoveerde en gemoderniseerde woning is op elke verdieping prachtig verbouwd en instapklaar. Een uitzonderlijke topwoning met een diepe voortuin en een achtertuin op het zuiden. Je kunt zonder te klussen, direct verhuizen.

Er is van alles onder handen genomen en er is niet bezuinigd op kwaliteit. Deze uitstekende kwaliteit en sfeer ervaar je uiteraard het beste tijdens een bezichtiging. Een aantal uitzonderlijke kenmerken in het casco zijn het waard om nu alvast extra te benoemen.

- Zo is de volledige begane vloer vervangen door een geïsoleerde broodjesvloer inclusief een nieuwe dekvloer met vloerverwarming als hoofdverwarming.

- Met uitzondering van het voordeurkozijn en het erkerkozijn zijn in de hele woning kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst, inclusief de twee dakkapellen op zolder.

- Uitbreiding van het woonoppervlakte door de erker aan de voorzijde, een uitbouw aan de achterzijde en twee dakkapellen.

- Volledig nieuwe riolering, een waterontharder, geheel nieuwe water- en gasleidingen en de meterkast is vernieuwd.

- Het dak is geïsoleerd aan de binnen- en buitenzijde waarna nieuwe panlatten, tengels en dakpannen zijn aangebracht.

- Een energielabel A, drie airco's voor verwarmen/koelen en zestien zonnepanelen.

Omschrijving en indeling woonverdieping;

Vrije voorzijde met een gemeentelijke groenstrook en een stoep. Via een diepe, bestrate voortuin kom je bij de voordeur. Nette ombouw voor drie klike's.

Hal met meterkast, berging en garderobe nis. Moderne toiletruimte met hangend toilet, fonteintje en handige kastruimte.

Bij binnenkomst in de woonkamer zie je aan de voorzijde, mede dankzij de erker, direct een fijne plek om tot rust te komen in een ontspannende lounge/tv hoek. Boven de led sfeerhaard past uitstekend een brede tv. De begane grondvloer heeft een pvc afwerking en een comfortabele 5-groeps vloerverwarming.

Kijkend naar de achterzijde merk je dat daar goed is nagedacht over het met elkaar samenzijn. Er is over de volle breedte twee meter uitgebouwd waardoor er een grote woonkeuken is ontstaan. Extra daglicht via een luxueuze lichtstraat in het plafond. De ramen zijn elektrisch te openen en voorzien van zonwerende screens. Wat een heerlijke leefruimte, er past een grote tafel voor het hele gezin of voor alle vrienden.

De inrichting van de keuken is opgesteld in een lichte U-vorm met een aanrechtblad van composiet en greeploze frontjes. De apparatuur bestaat onder andere uit een Siemens inbouw koffiezetapparaat, een 90 cm brede Siemens oven, ook de vaatwasmachine en magnetron zijn van Siemens. Verder heb je nog de luxe van een Quooker kraan met 7 liter boiler, een inductiekookplaat en een teppanyaki plaat.

Omschrijving vervolg

Binnen- en buitenbeleving lopen naadloos in elkaar over door de dubbele deur naar de tuin op het zuiden. Al vanaf het vroege voorjaar kun je van het zonnetje genieten. De zon is heerlijk maar dat er rondom zonwering is en er airco's zijn, maakt het wel aangenamer. Stenen schuur en overkapte doorgang naar de poort. De doorgang bestaat uit een dubbele deur met een drempelloze overgang.

Heb je oog voor detail? Dan ga je in de woning ontdekken dat alles gestuukt is, afgewerkt met hoge plinten en er overal nieuwe houten binnenkozijnen zijn gekomen met stompe deuren.

Slaapverdiepingen:

Op de beide verdiepingen tref je in totaal vijf slaapkamers, veel kasten, een wasruimte en een badkamer. Ook op deze verdiepingen is alles netjes en strak.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, waarvan in de twee grootste kamers vaste kasten met schuifdeuren zijn. Alles is gestuukt en afgewerkt met een pvc-vloerafwerking.

De vrij nieuwe hedendaagse badkamer voorziet in groot tegelwerk, een hangend toilet met erboven kastruimte, een dubbel wastafelmeubel, een grote inloop familiedouche en comfortabele vloerverwarming. Er kan een raam open, maar er is ook een mvbox met vochtsensor.

Zolderverdieping:

Geheel in lijn van de begane grond en eerste verdieping is deze woonlaag netjes. Een functionele overloop, een wasruimte en nog twee zolderslaapkamers. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde is deze verdieping vergroot door een onderhoudsarme kunststof dakkapel. De overloop is een verademing op zich. Alle wanden zijn afgewerkt met fraaie kasten. Aan opbergruimte geen gebrek. Alles keurig weggewerkt. Een eigen plek voor de was- en droogmachine. De Nefit CV ketel is uit 2010. Kleine berging in de nok.

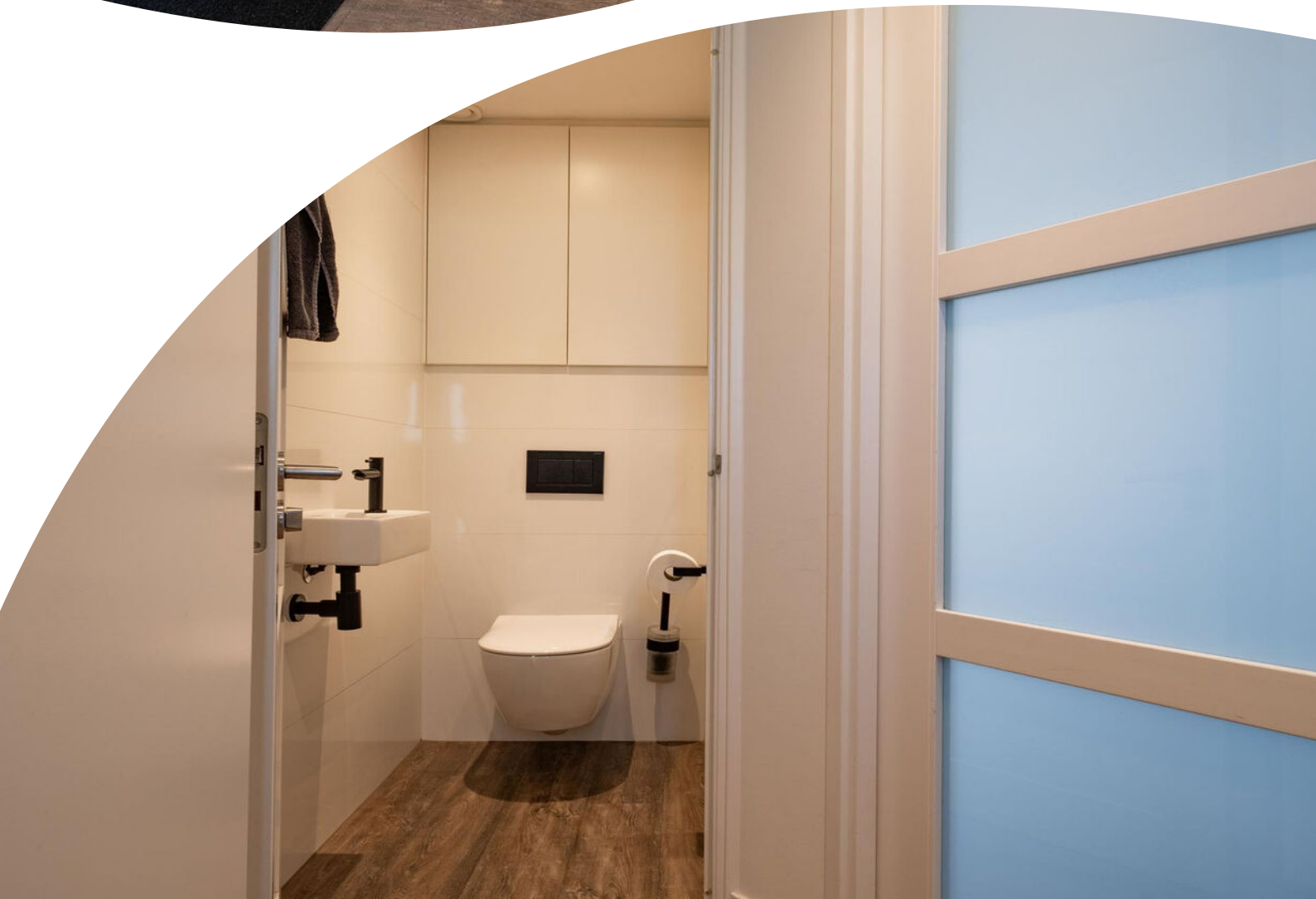
Er is heel veel om van te genieten. Je bent van harte welkom voor een bezichtiging.













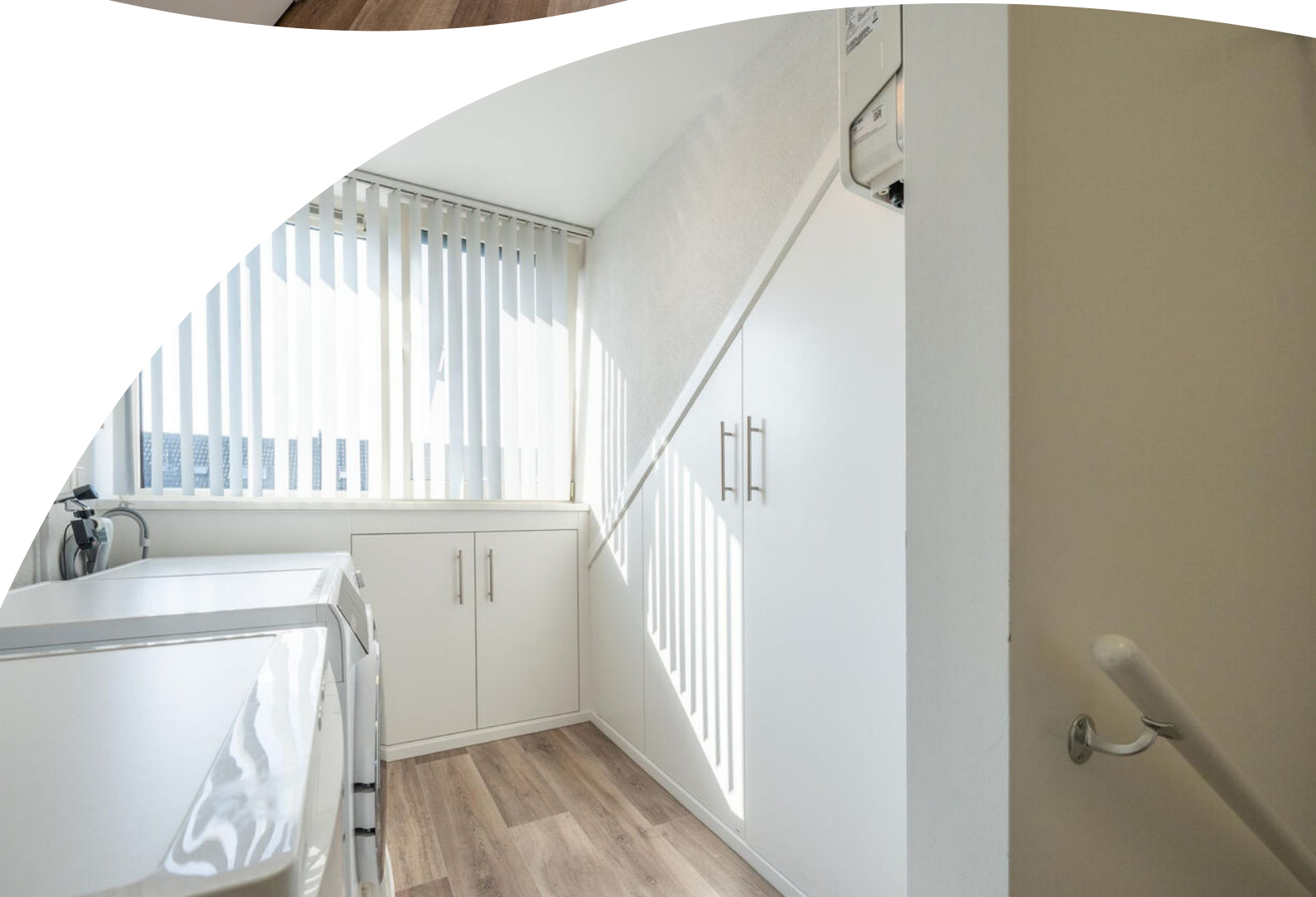








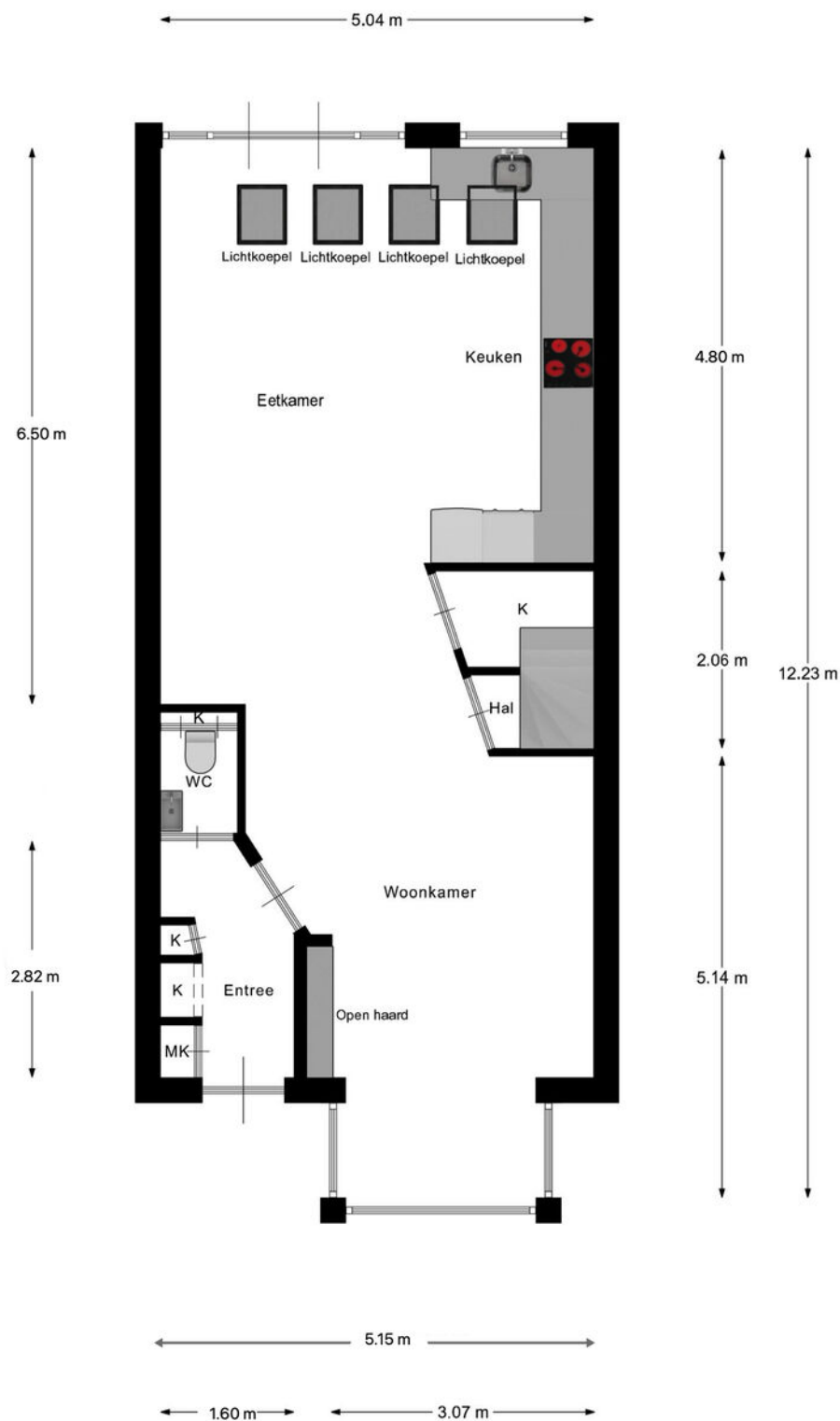






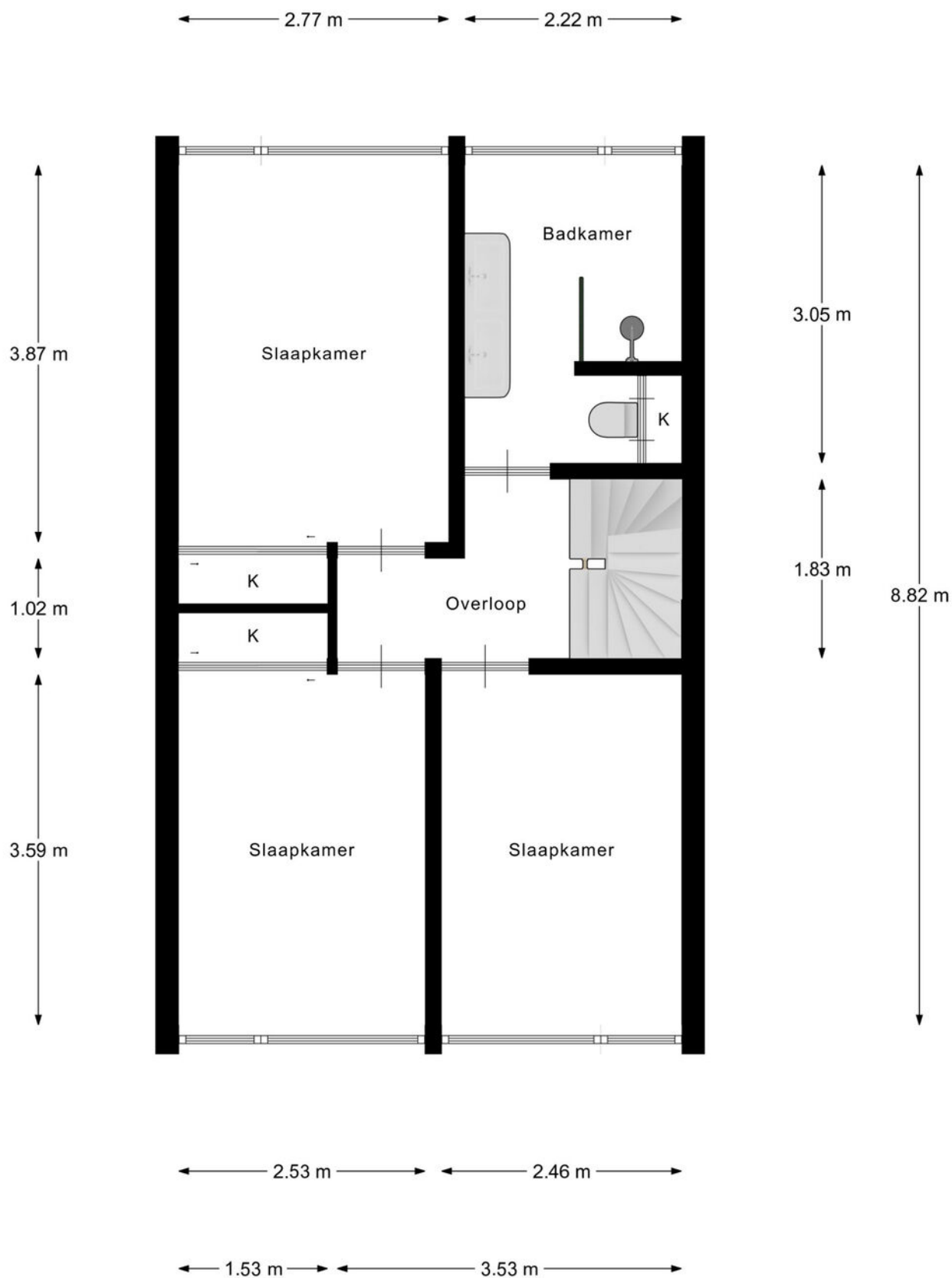


Plattegrond



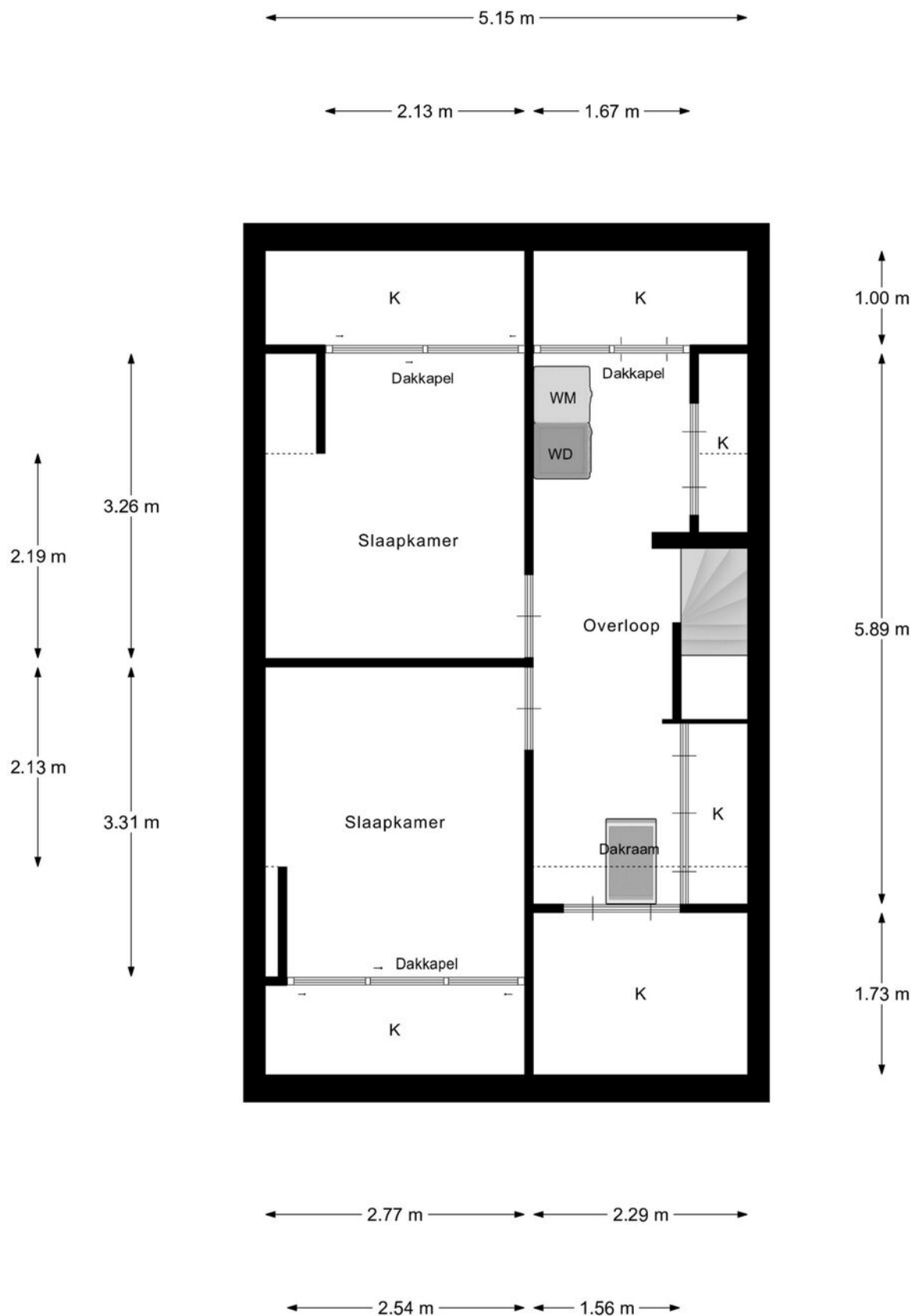
Begane Grond

Plattegrond



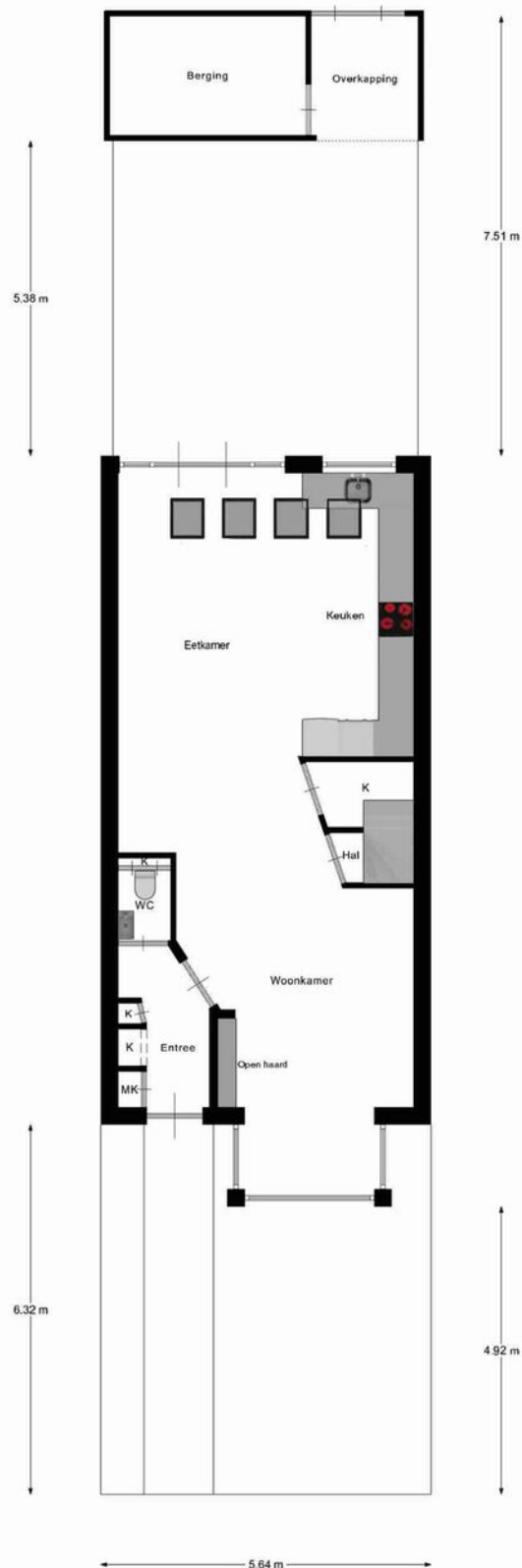
1e Verdieping

Plattegrond



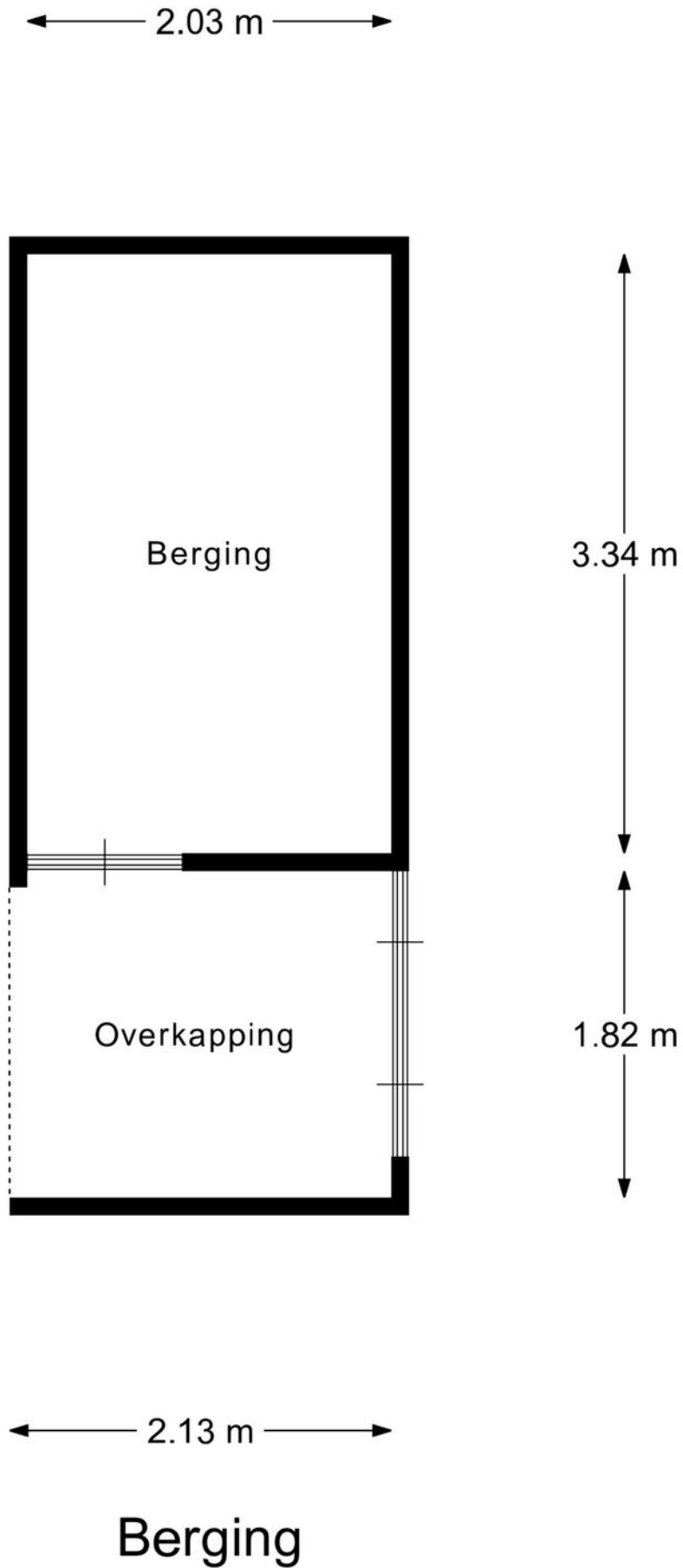
2e Verdieping

Plattegrond



Begane Grond Tuin

Plattegrond



Kadastrale kaart

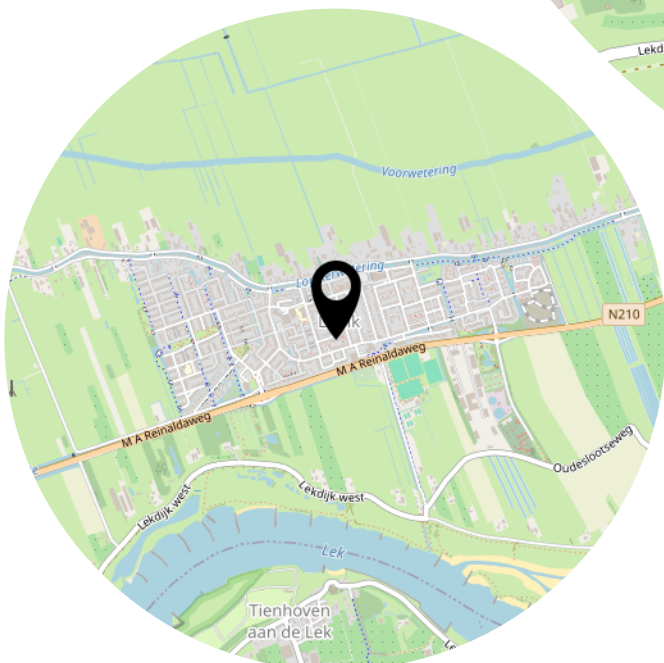
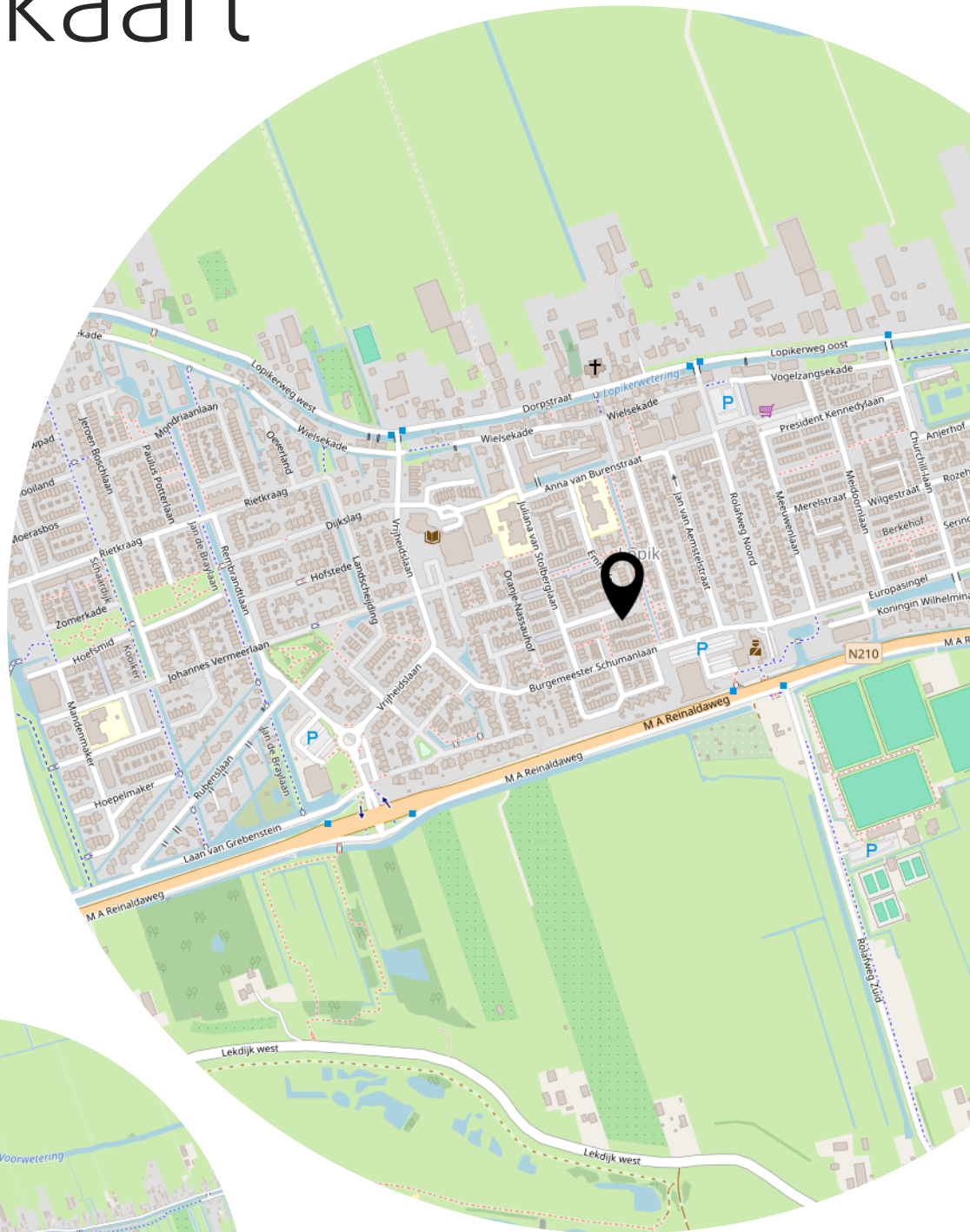


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Jaarsveld	
	Vastgestelde kadastrale grens	B	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2605
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 februari 2026
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



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Emmalaan 22, 3411 XH Lopik

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– vrijstaande kasten op kantoor	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloerieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– 2 Sets Vouw gordijnen erker + keukenraam Antraciet + groen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
– PVC door gehele woning + Trap naar 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– Aircoinstallatie woonkamer /1 ste verdieping ouderslaapkamer / en zolderverdieping	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☒	☐
– Elektrische ledhaard	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☒	☐
– Vriezer	☐	☐	☒	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
– Waterontharder tot 6 personen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast B.G.	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☐	☐	☐	☒
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– zeepompje met wand bevestiging	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast boven toilet badkamer 1ste verdieping	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Quooker combi + 7 liter boiler	☒	☐	☐	☐
– Camera achterzijde Eufy	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
– kliko ombouw naast voordeur t.b.v. 3 kliko's	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter ☐	Gaat mee ☐	Kan worden overgenomen ☐	N.v.t. ☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten: niet van toepassing				

Goed om te weten

Bedankt voor uw interesse in deze woning. Uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening. Is deze woning het woonhuis van uw keuze?

Als de woning uw belangstelling heeft, nodigen wij u graag uit om dit huis (nog) een keer te bezoeken, maar ook als u geen interesse heeft, horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee!

Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever: de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een eigen makelaar die uw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

Van Zandwijk Makelaardij is lid van de NVM. Een NVM-makelaar streeft naar een zo hoog mogelijke kwaliteit dienstverlening. De filosofie is voorop te willen blijven lopen in de markt. Dat houdt in: inspelen op de ontwikkelingen in de markt.

Zo kunt u rekenen op

- Een individuele aanpak, afgestemd op uw situatie en wensen.
- Een glashelder advies, gebaseerd op reële marktinformatie.
- Plaatsing op meerdere websites, waaronder Funda.nl.
- Het regelmatig organiseren van een Open Huizen Dag.
- Een persoonlijk gerichte service tijdens de gehele periode.

Met inzet, enthousiasme en kennis van zaken gaat Van Zandwijk Makelaardij realistisch te werk en wordt er gestreefd naar een optimaal resultaat. Voor een antwoord op uw vragen of voor een persoonlijk advies, kunt u contact opnemen via www.vanzandwijkmakelaardij.nl via 0348-472922 of via email info@vanzandwijkmakelaardij.nl

Deze brochure met foto's, plattegronden en de verdere inhoud daarvan is door ons met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Er kan echter niet altijd voorkomen worden dat de verstrekte informatie afwijkt van de toestand in of rondom de woning. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Toelichtingsclausule BBMI

De Meetinstructie is gebaseerd op de BBMI (Branche Brede Meet Instructie). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Privacy

Voor een volledig overzicht van hoe wij met uw persoonsgegevens omgaan, verwijzen we u graag naar de privacyverklaring op onze website en de meest recente algemene voorwaarden NVM. Op eerste verzoek zullen wij u deze doen toekomen.

Heeft u interesse?



De Duiker 123
3461 JE Linschoten

0348-472922
info@vanzandwijkmakelaardij.nl
www.vanzandwijkmakelaardij.nl