

TE KOOP



Waterkant 75, 8307 AZ Ens

Vraagprijs € 525.000,- 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

Vrij uitzicht, volop ruimte en eindeloze mogelijkheden in deze unieke vrijstaande woning!

Op een schitterende locatie met vrij uitzicht over water en polderlandschap staat deze royaal uitgebouwde vrijstaande 'Oostenrijkse' woning op een royaal perceel van 840 m² eigen grond.

De woning is gebouwd in 1949 en beschikt over een indrukwekkende woonoppervlakte van 263 m². Dankzij de royale indeling en de twee aparte entrees op de begane grond biedt de woning volop mogelijkheden voor:

- Dubbele bewoning
- Mantelzorg
- Een B&B
- Een praktijk aan huis
- Of heel veel ruimte voor jezelf

Op de begane grond bevinden zich maar liefst acht kamers, waaronder drie slaapkamers, twee woonkamers, twee eetkamers en een werkkamer. Daarnaast zijn er twee separate toiletten en twee entrees. Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers en de badkamer.

De woning biedt volop ruimte en mogelijkheden en kan volledig naar eigen smaak worden gemoderniseerd. Een unieke woning voor wie op zoek is naar ruimte, vrijheid en volop mogelijkheden!

Overige kenmerken van dit unieke object:

- Energielabel G, mogelijkheden extra leencapaciteit voor energiebesparende maatregelen
- Kozijnen en houtwerk geschilderd in 2025
- Diverse houten geveldelen en kozijnen vervangen in 2025
- Vloerverwarming in het praktijkgedeelte
- Begane grond voorzien van dubbel glas
- 2 Cv-ketels
- Airconditioners
- Gevels in 2019 handmatig gereinigd en geïmpregneerd
- Vrijstaande houten berging
- Aangebouwde stenen berging
- Woonbestemming

Ligging

Het dorp Ens is een actief en gezellig dorp met een dorpsvereniging die jaarlijkse activiteiten organiseert voor jong en oud. Verder is het dorp voorzien van een supermarkt, een drogist, een dorpskroeg, snackbar, basisscholen en diverse sportvoorzieningen. Voor meer voorzieningen bent u in 10 minuten via de N50 in Emmeloord of Kampen.

Indeling woning

Begane grond: Royale hal/entree met toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is toegang tot diverse ruimtes, waaronder de slaapkamer op de begane grond en de keuken. De keuken is voorzien van een vaatwasser en losse apparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de lichte eetkamer.

Vanuit de hal is tevens toegang tot de straatgerichte woonkamer, voorzien van een keukenblok, houtkachel/open haard en tuindeuren naar de achtertuin.

Eerste verdieping: Overloop met bergkast en toegang tot drie slaapkamers. De achterste en meest linkse slaapkamer zijn voorzien van een wastafel en inbouwkast. De badkamer met dakkapel beschikt over een douchecabine, ligbad, wastafel, toilet en designradiator.

Zolder: Vlizotrap naar bergzolder, ideaal voor extra opslag.

Indeling aanbouw/praktijkgedeelte

Het praktijkgedeelte beschikt over een eigen entree met meterkast, bergkast, toilet en een eerste slaapkamer. Vanuit de royale hal is aan de rechterzijde toegang tot een extra hal met toegang tot de tweede slaapkamer en de werkkamer, welke is voorzien van een keukenblok.

Vanuit de centrale hal is tevens toegang tot de tweede woonkamer met halfopen keuken. Aan de linkerzijde bevindt zich een hal met aansluitend de eetkamer, voorheen in gebruik als garage. Deze ruimte is dankzij het aanwezige keukenblok geschikt voor een praktijkruimte.

Vanuit de eetkamer is toegang tot de aangebouwde berging.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 525.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 12 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 971 m ³
Perceel oppervlakte	: 840 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 263 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1949
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Energielabel	: G
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas, Geen isolatie

Locatie

Waterkant 75
8307 AZ ENS



Foto's



Foto's



Foto's



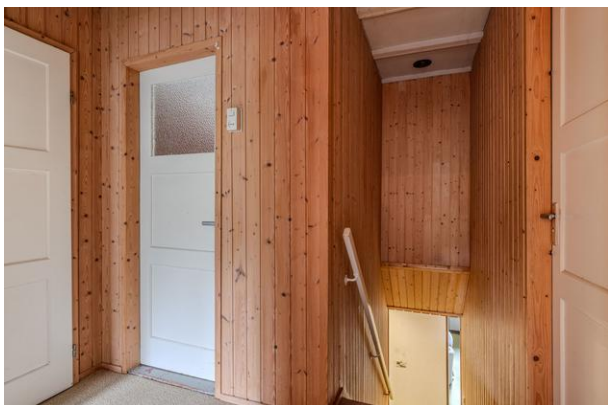
Foto's



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



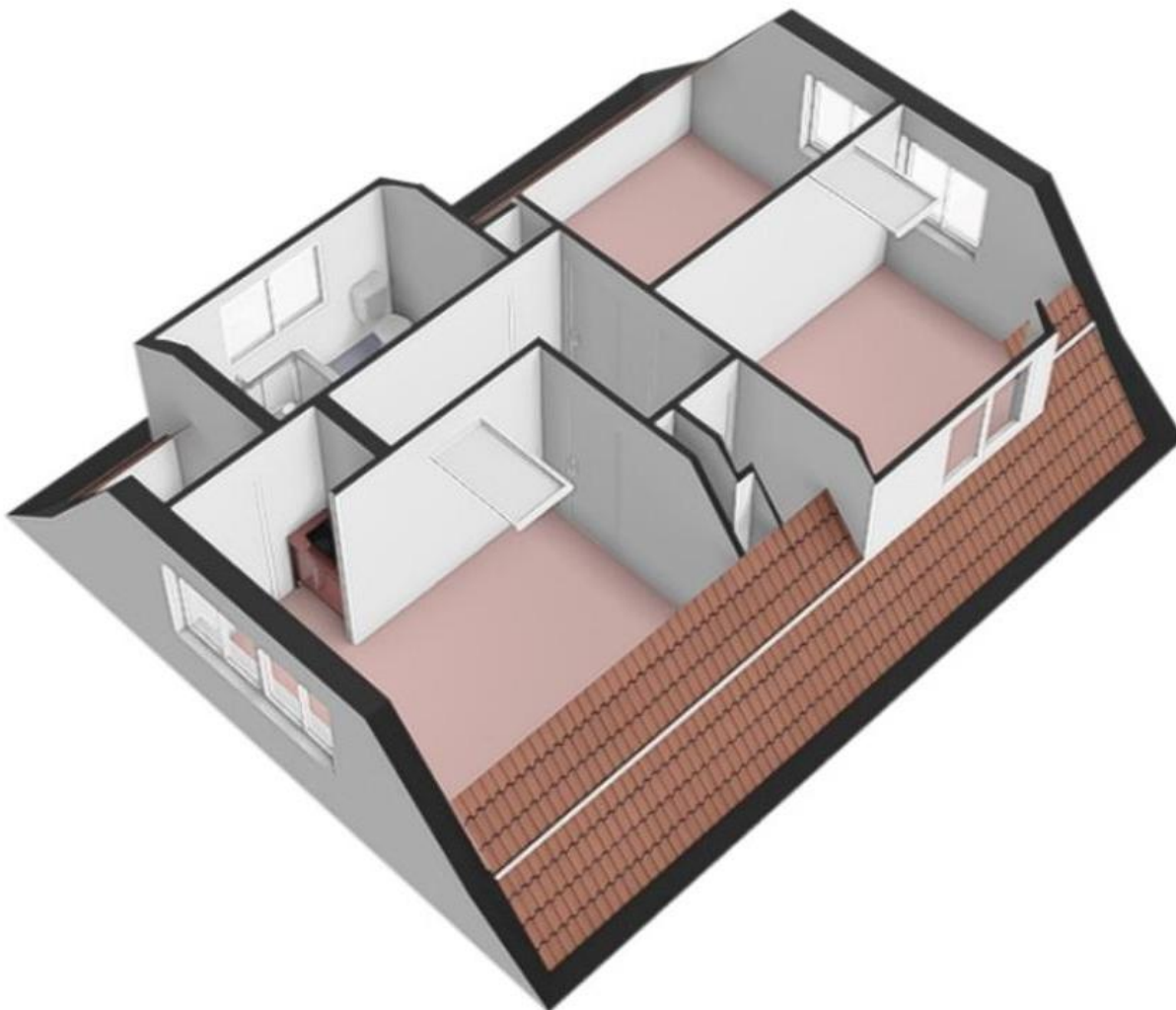
Eerste verdieping

Eerste verdieping



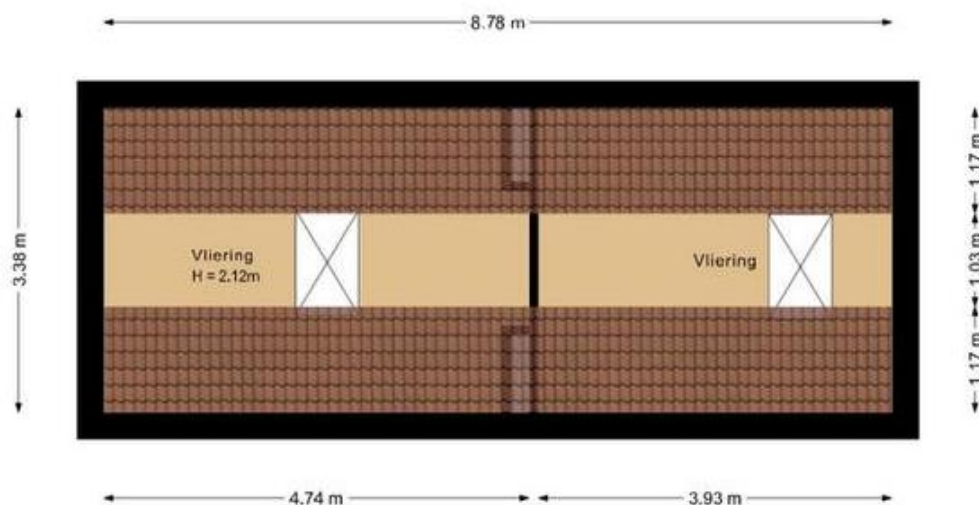
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping 3D



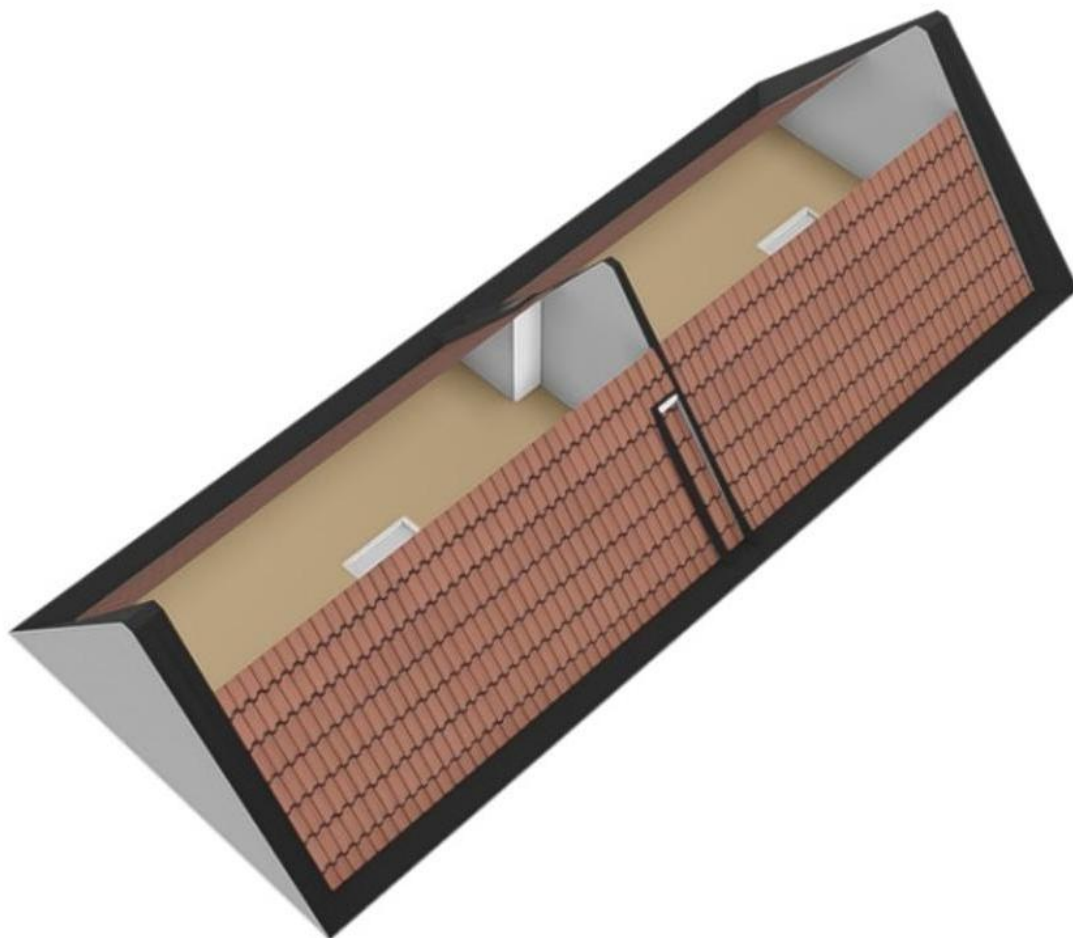
Vliering

Vliering

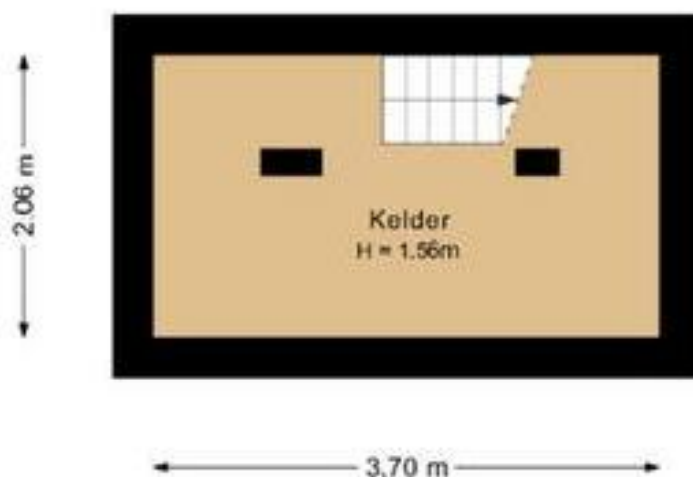


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

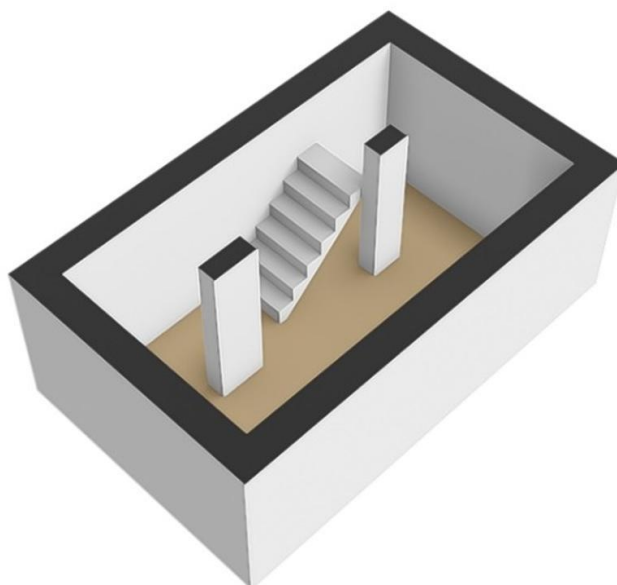
Vliering 3D



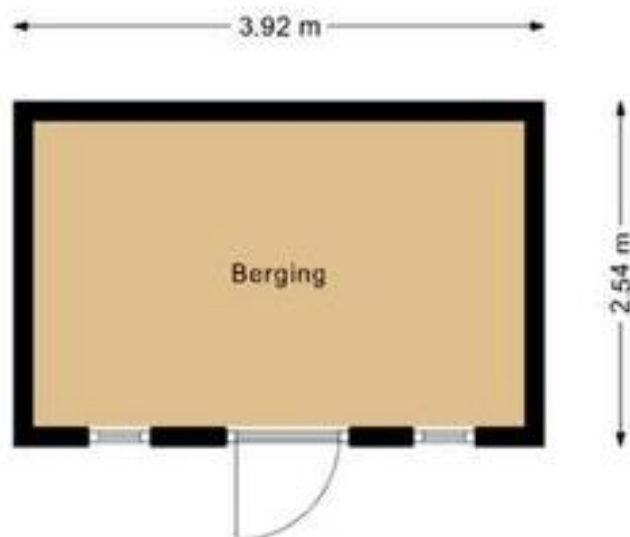
Kelder



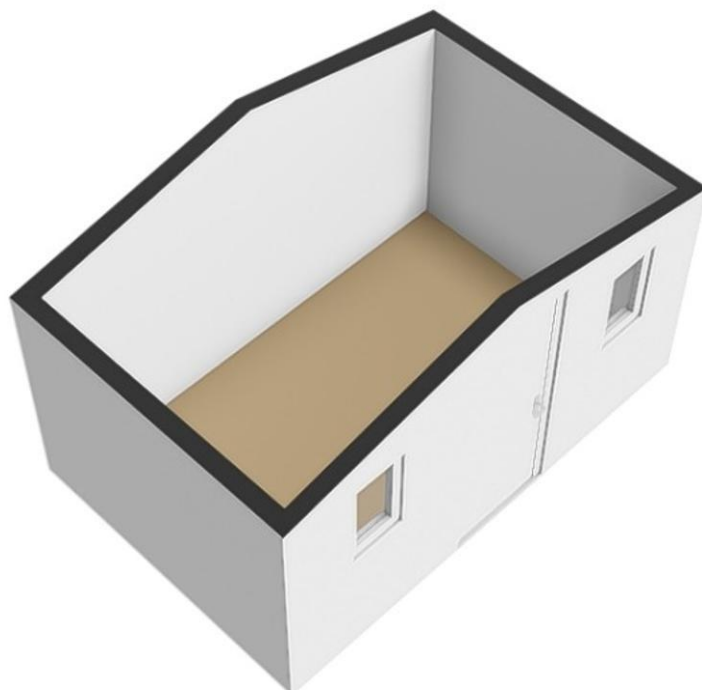
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



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: Waterkant 75



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Noordoostpolder
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	CZ
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	30
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 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.

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.