

RIJNSTRAAT 18

8303 WJ Emmeloord

€ 350.000 K.K.



Instapklare
woning met
label A+++

DE MUNT

makelaardij taxaties bedrijfs onroerend goed



INLEIDING

Verrassend ruim, instapklaar én uitzonderlijk duurzaam: energielabel A+++!

Aan de Rijnstraat 18 staat deze verrassend ruime tussenwoning met maar liefst 121,8 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een groene achtertuin met geïsoleerde werk-/hobbyruimte én energielabel A+++.

De afgelopen jaren is flink geïnvesteerd in het verduurzamen van de woning. Zo is de woning volledig gasloos, voorzien van 14 zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR++ beglazing en een in 2026 geplaatste volledig elektrische warmtepomp. De begane grond beschikt bovendien vrijwel geheel over vloerverwarming, waarmee in de zomer ook gekoeld kan worden.

Binnen wacht een ruime leefverdieping met een royale woonkamer en een uitgebouwde keuken met opvallend veel kast- en werkruimte. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde slaapkamer op de tweede verdieping is er volop plek voor een gezin, thuiswerken of hobby's. In 2026 is de cv-installatie vervangen door een volledig elektrische WeHeat Blackbird P80 warmtepomp voor verwarming en warm tapwater. Daarmee is de woning volledig gasloos.





LIGGING & INDELING

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toilet, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is heerlijk ruim en staat in open verbinding met het eetgedeelte en de keuken aan de achterzijde. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde en de lichtkoepel boven het eetgedeelte zorgen voor veel natuurlijk licht. De keuken is in 2019 geplaatst en in 2026 verder uitgebreid en gemoderniseerd. Hierdoor is er bijzonder veel kastruimte en werkblad beschikbaar. De verschillende delen zijn qua materiaal en stijl op elkaar afgestemd en vormen samen een sfeervol geheel. De keuken beschikt onder andere over een 5-zone inductiefornuis met drie ovens, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Via de grote pui bereik je direct de achtertuin. Een groot deel van de begane grond is voorzien van watergedragen vloerverwarming.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer



LIGGING & INDELING

Tuin

Ook buiten heeft de woning iets bijzonders te bieden. De achtertuin is bewust groen en ecologisch ingericht met veel beplanting en relatief weinig bestrating. Hierdoor heeft de tuin een natuurlijke en sfeervolle uitstraling. Achter in de tuin staat bovendien een aparte werk-/hobbyruimte. Een ideale plek voor wie regelmatig vanuit huis werkt, een rustige studeerplek zoekt of ruimte wil voor een hobby. De ruimte beschikt over elektra en ventilatie en is goed geïsoleerd met onder andere HR++ glas, een kunststof kozijn en PIR-isolatie in vloer, dak en wanden.

Bijzonderheden

- Energie label A+++
- Volledig gasloos
- Vier slaapkamers
- Royale en uitgebouwde leefruimte
- Keuken uit 2019, uitgebreid en gemoderniseerd in 2026
- Volledig elektrische WeHeat warmtepomp uit 2026
- Vloerverwarming én vloerkoeling op vrijwel de gehele begane grond
- 14 zonnepanelen, circa 5.450 Wp
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Vernieuwde en uitgebreide groepenkast (2026)
- Groene, ecologisch ingerichte achtertuin



LIGGING & INDELING

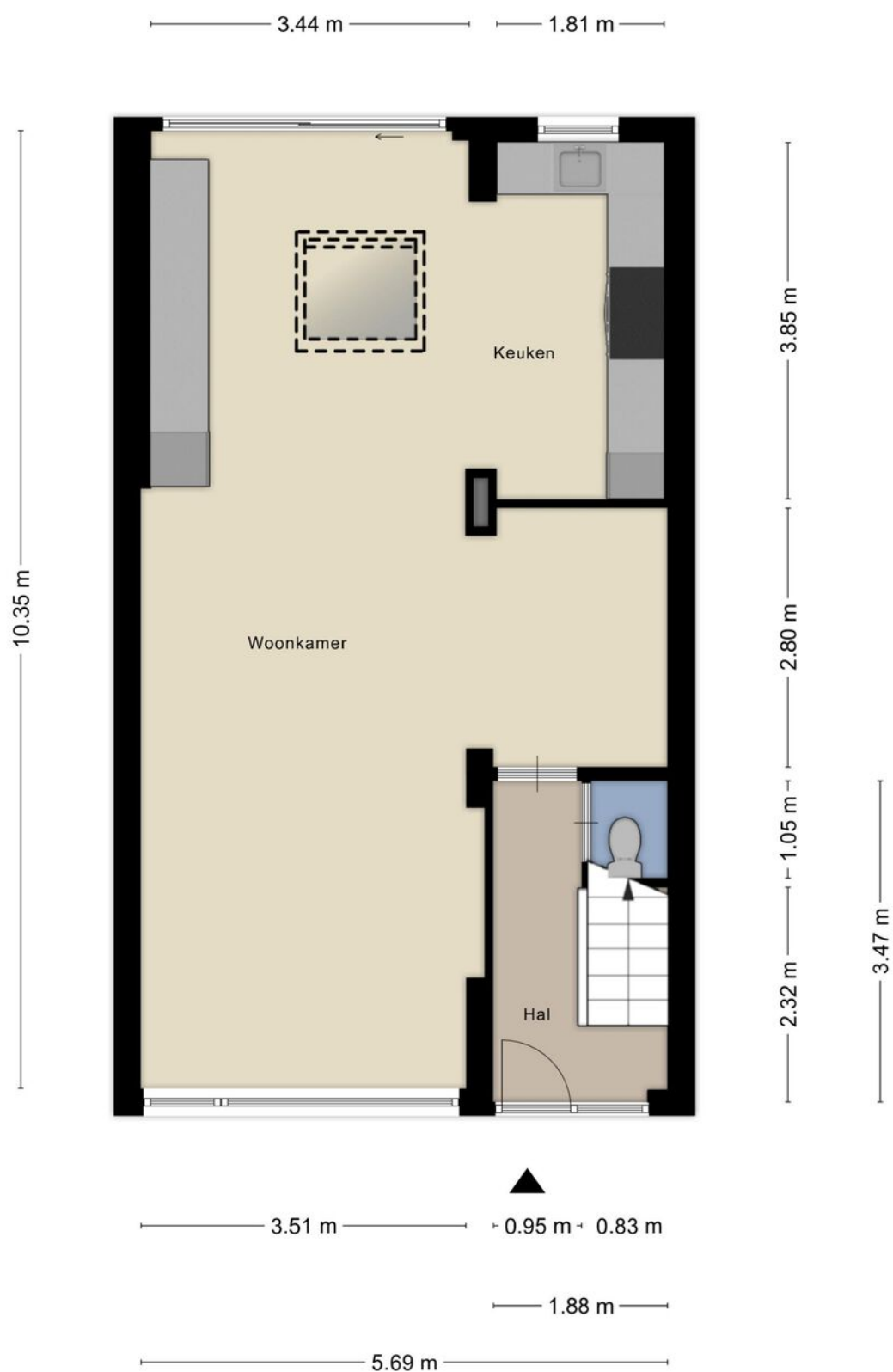
Comfort en aandacht voor detail

Bij Rijnstraat 18 is niet alleen geïnvesteerd in duurzaamheid, maar vooral in dagelijks wooncomfort. Zo biedt de uitgebreide keuken veel extra kast- en werkruimte en beschikt deze over een inductiefornuis met vijf kookzones en drie ovens.

Ook in de zomer is aan comfort gedacht. De warmtepomp kan via de vloerverwarming de begane grond koelen en de zuidelijke ramen zijn voorzien van warmtwerende folie. De groene tuin met inheemse beplanting draagt daarnaast bij aan een natuurlijke en aangename leefomgeving.

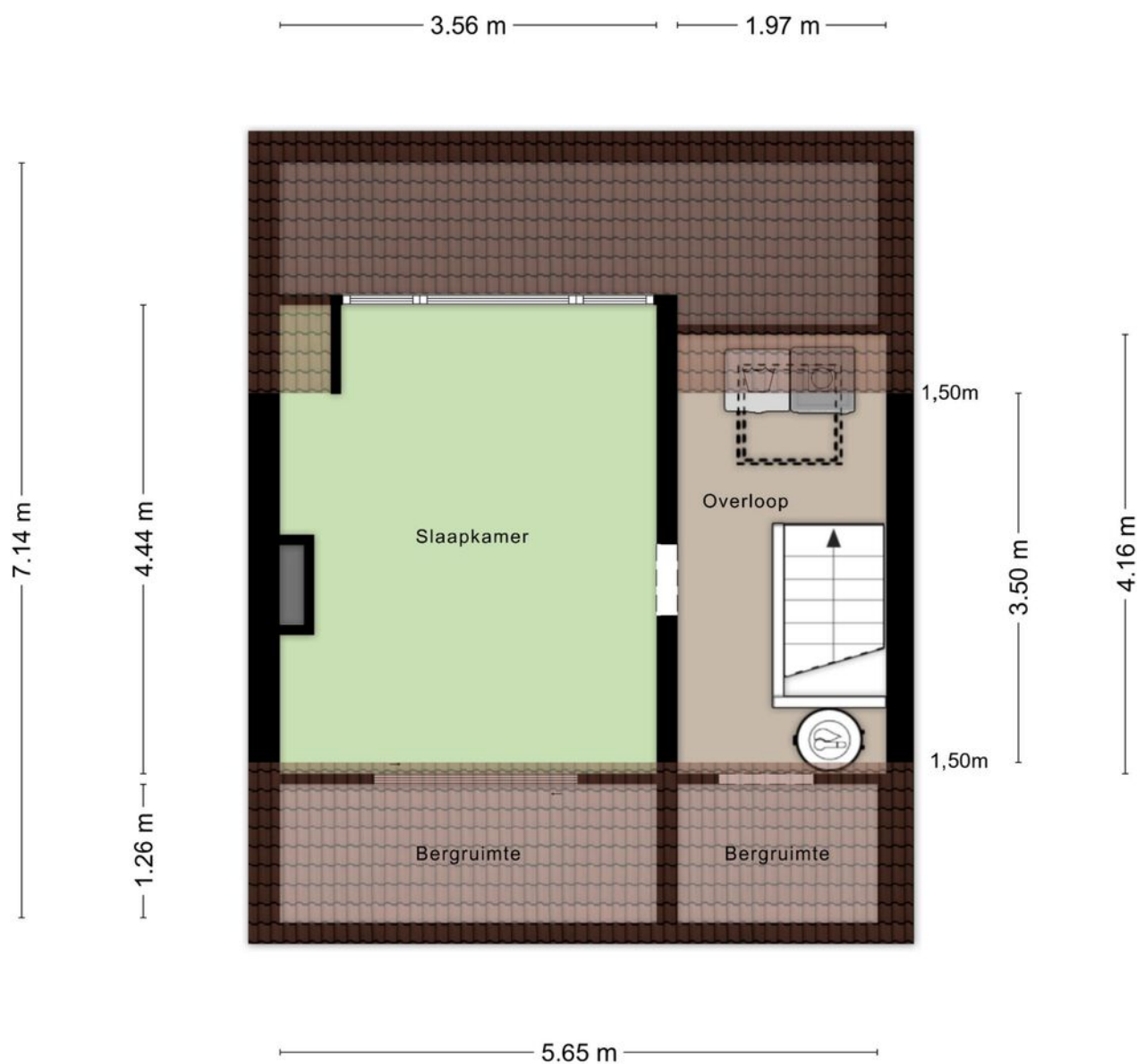
Extra bijzonder is de goed geïsoleerde werk-/hobbyruimte in de tuin, voorzien van elektra en ventilatie: ideaal voor thuiswerken, studeren of hobby's.

Kortom: veel van de kwaliteit van deze woning zit in doordachte details die je tijdens het wonen iedere dag ervaart.

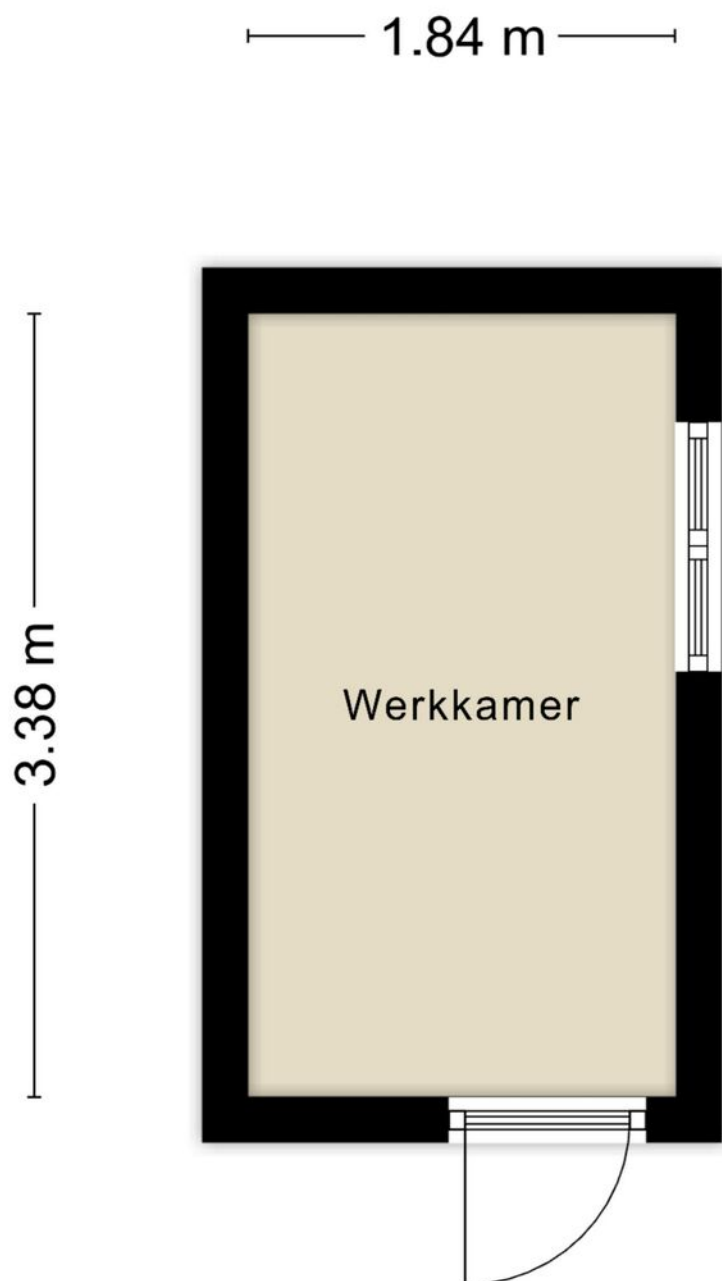




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

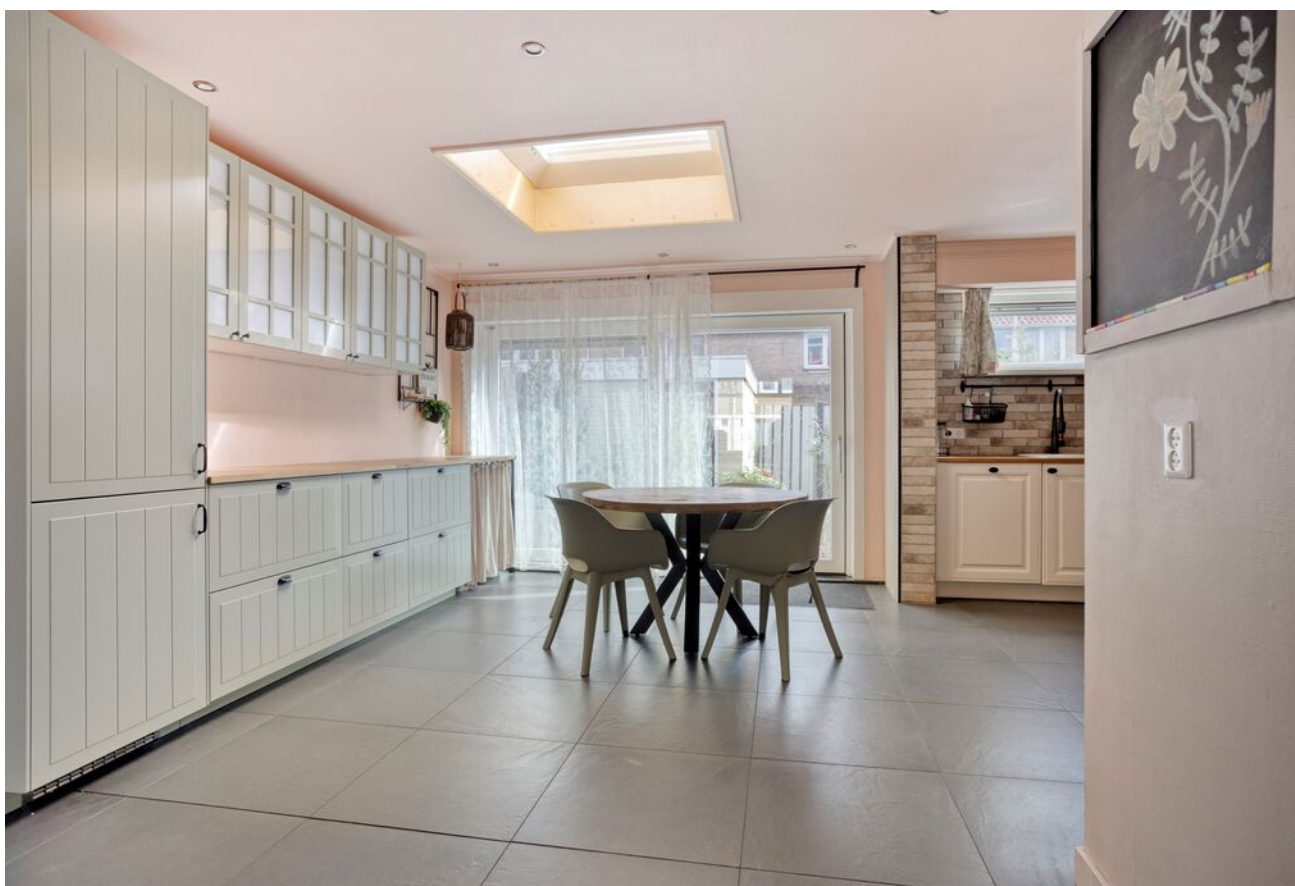


























Veelgestelde vragen bij aan- en verkoop van een woning

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