

**TE KOOP**

## **Het Klif 31**

Kraggenburg



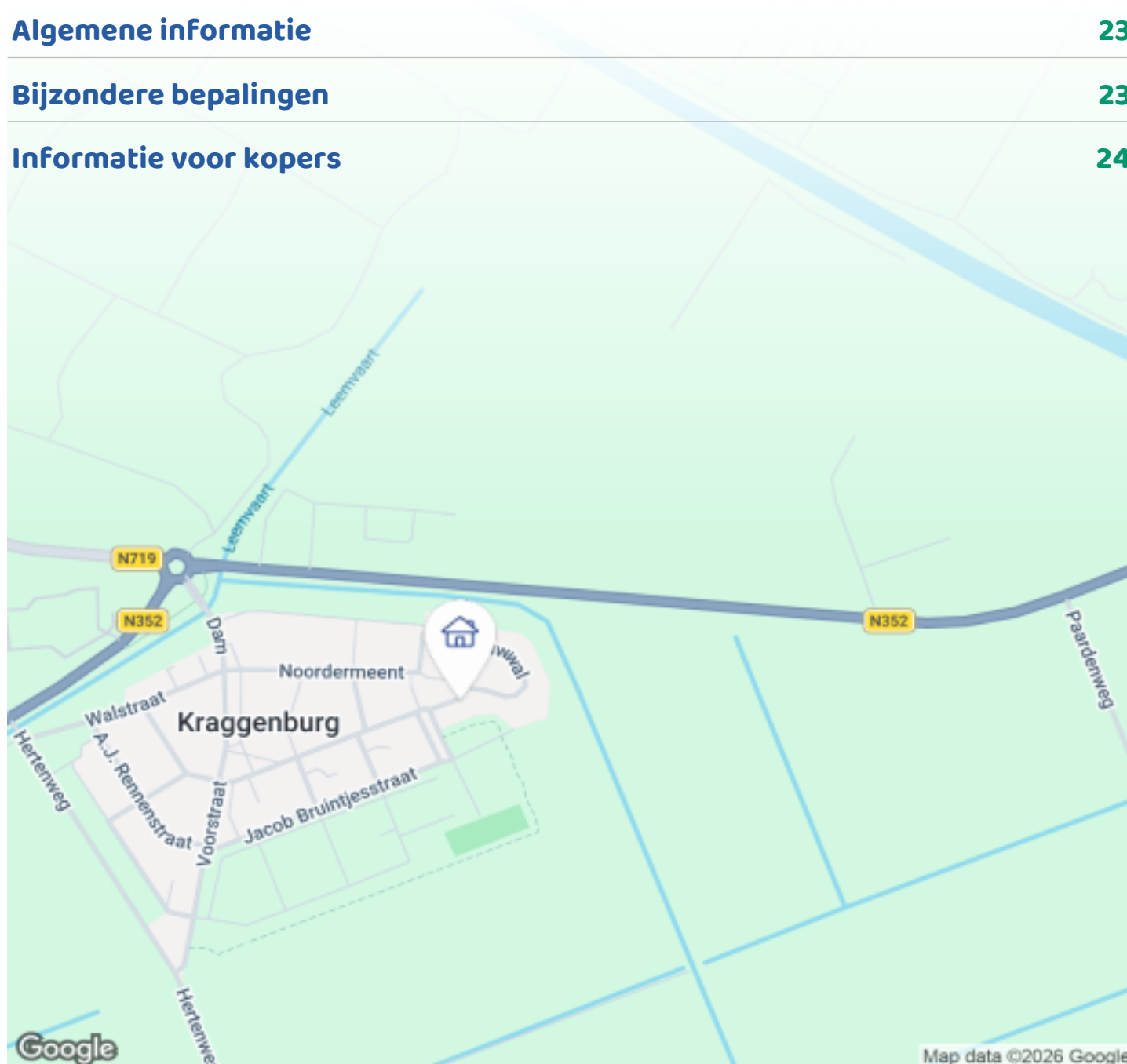
**Vraagprijs**

**€ 725.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegronden              | 13 |
| Kenmerken                  | 16 |
| Zakenlijst                 | 20 |
| Huis op de kaart           | 22 |
| Algemene informatie        | 23 |
| Bijzondere bepalingen      | 23 |
| Informatie voor kopers     | 24 |



Woningbrochure: Het Klif 31, Kraggenburg



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

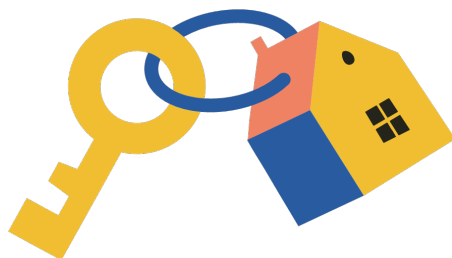


Vrijstaand, levensloopbestendig én omringd door natuur: Jouw droom-XL-semibungalow in Kraggenburg!

Zoek je een woning met een zee van ruimte, het complete woonprogramma op de begane grond en een ligging waar rust en natuur samenkomen? Deze traditioneel gebouwde, vrijstaande XL-semibungalow biedt het allemaal. Met een drempelloze begane grond is dit de ultieme levensloopbestendige woning. Voeg daar de riante tuin op het zuidwesten, een volledig geïsoleerde XL-garage en de flexibele indelingsmogelijkheden aan toe en je hebt een uniek object in handen.

Wonen met comfort en sfeer

Bij binnenkomst ervaar je direct de ruimte en het overvloedige licht. De royale woonkamer is de centrale ontmoetingsplek in het huis, extra sfeervol dankzij de openhaard voor de gezellige winteravonden.



**Woningbrochure: Het Klif 31, Kraggenburg**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Via de grote schuifpui loop je zo de zonnige achtertuin in, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De aangrenzende keuken en de ruime bijkeuken bieden een fantastische kans: omdat er geen dragende muren tussen zitten, tover je deze ruimtes eenvoudig om tot één riante, moderne leefkeuken.

Volledig woonprogramma op de begane grond. Comfortabel wonen voor nu én de toekomst is hier gegarandeerd. De begane grond is volledig drempelloos en voorzien van behaaglijke vloerverwarming, wat de woning uitstekend toegankelijk maakt voor mindervaliden. Hier bevindt zich een royale master bedroom met een badkamer en-suite. Alles wat je nodig hebt, is binnen handbereik.

Ruimte voor het hele gezin én je hobby's  
Op de eerste verdieping biedt de woning nóg meer flexibiliteit. Hier vind je twee slaapkamers waarvan 1 zeer ruim en een complete tweede badkamer. Heb je behoefte aan een extra kamer? De verdieping leent zich uitstekend voor het eenvoudig creëren van een derde slaapkamer of een thuishkantoor.

Voor de klusser, ZZP'er of autoliefhebber is er de volledig geïsoleerde, traditioneel gebouwde garage. Deze is uitermate geschikt om te gebruiken als volwaardige werkplaats of praktijkruimte.

Buitenleven op het zonnige zuidwesten.  
De royale, groen opgezette tuin grenst direct aan een prachtige bosrand, waardoor je geniet van optimale privacy en rust. Met een ligging op het zuidwesten profiteer je de hele dag van de zon. De tuin beschikt over twee terrassen, waarvan één met een overkapping. Dit is dé plek om heerlijk te ontspannen, weer of geen weer. Het dak van de woning is afgewerkt met hoogwaardige geglazuurde dakpannen, wat het huis een luxe uitstraling geeft. Daarnaast is de woning geheel voorzien van dubbel glas en (deels elektrische) rolluiken voor extra comfort en isolatie.

Wonen in de natuur

De ligging is met recht een toplocatie te noemen. Kraggenburg beschikt over een kleine, gezellige

jachthaven en ligt te midden van de mooiste natuurgebieden van Nederland. Natuurpark Netl, het Voorster- en Waterloopbos en het Nationaal Park Weerribben-Wieden liggen om de hoek en bieden eindeloze wandel- en fietsroutes. Tegelijkertijd lig je absoluut niet afgelegen: karakteristieke en sfeervolle plaatsen zoals Vollenhove en Kampen bevinden zich op slechts 5 tot 20 kilometer rijden.

De pluspunten op een rij:

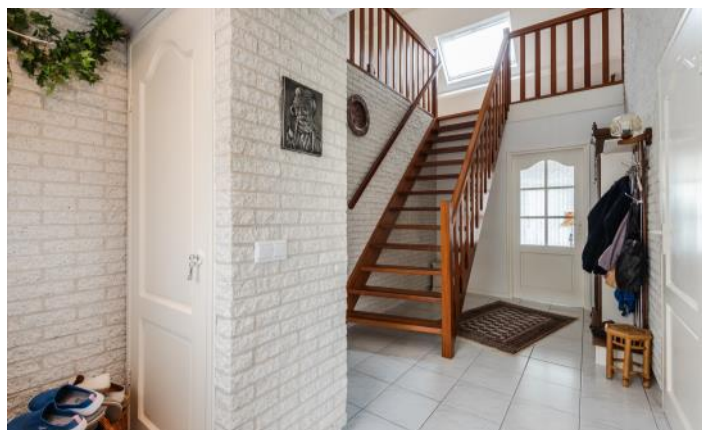
- Vrijstaande XL-semibungalow in een rustige, groene woonwijk.
- Levensloopbestendig: drempelloze begane grond, slaap- en badkamer beneden en overal vloerverwarming.
- Lichte en royale woonkamer met sfeervolle openhaard en grote schuifpui.
- Potentiële droomkeuken: keuken en bijkeuken simpel samen te voegen tot grote woonkeuken.
- Riant slapen: nu 3 slaapkamers en 2 badkamers, met een eenvoudige mogelijkheid tot een 4e slaapkamer.
- Prachtige tuin op het zuidwesten aan de bosrand met overdekt terras.
- Grote, volledig geïsoleerde garage, ideaal als werkplaats, hobbyruimte of kantoor aan huis.
- Overal dubbel glas en (gedeeltelijk elektrische) rolluiken.

Kortom: een perfect onderhouden, royale en toekomstbestendige woning op een mooie locatie. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte en rust!

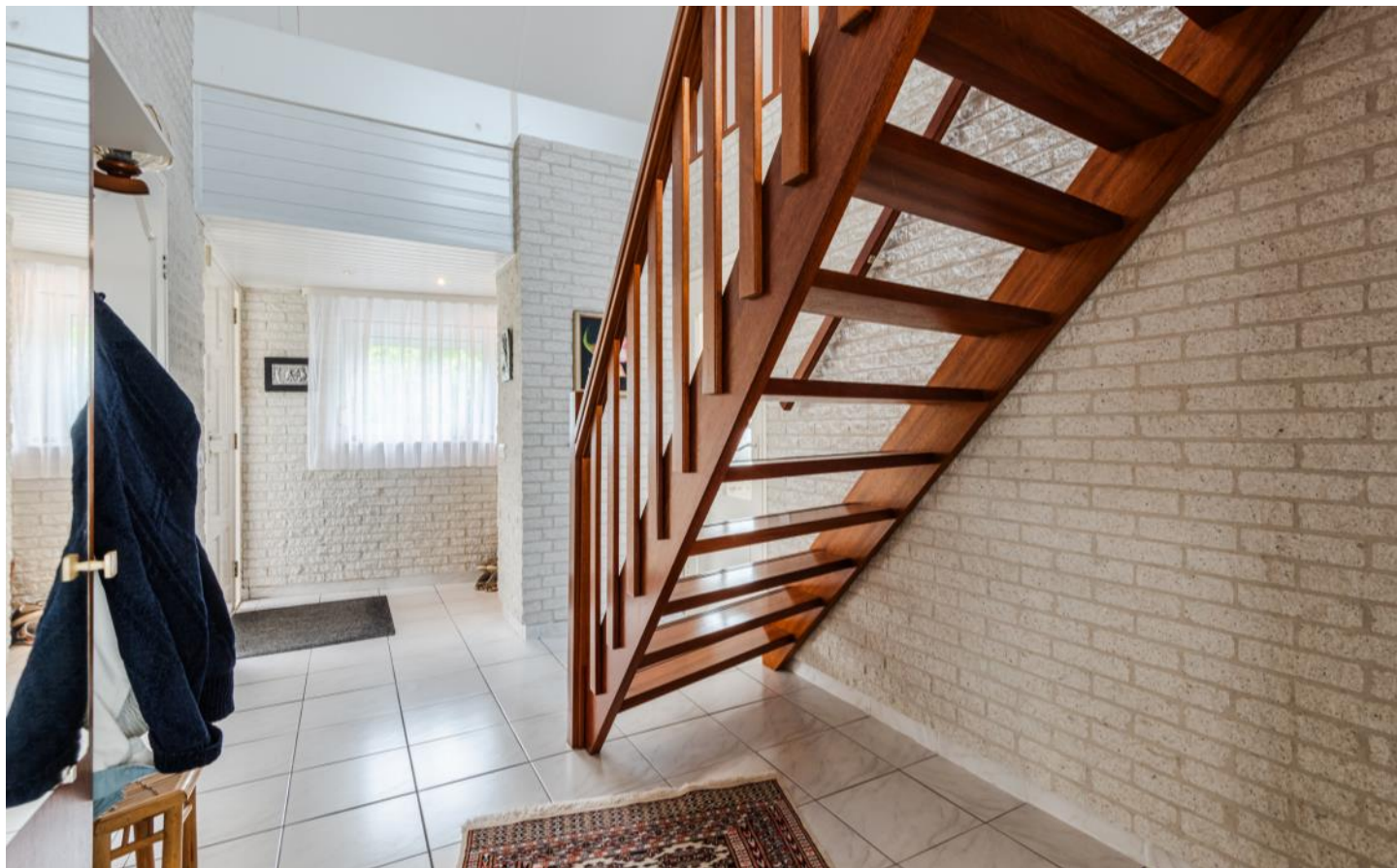






















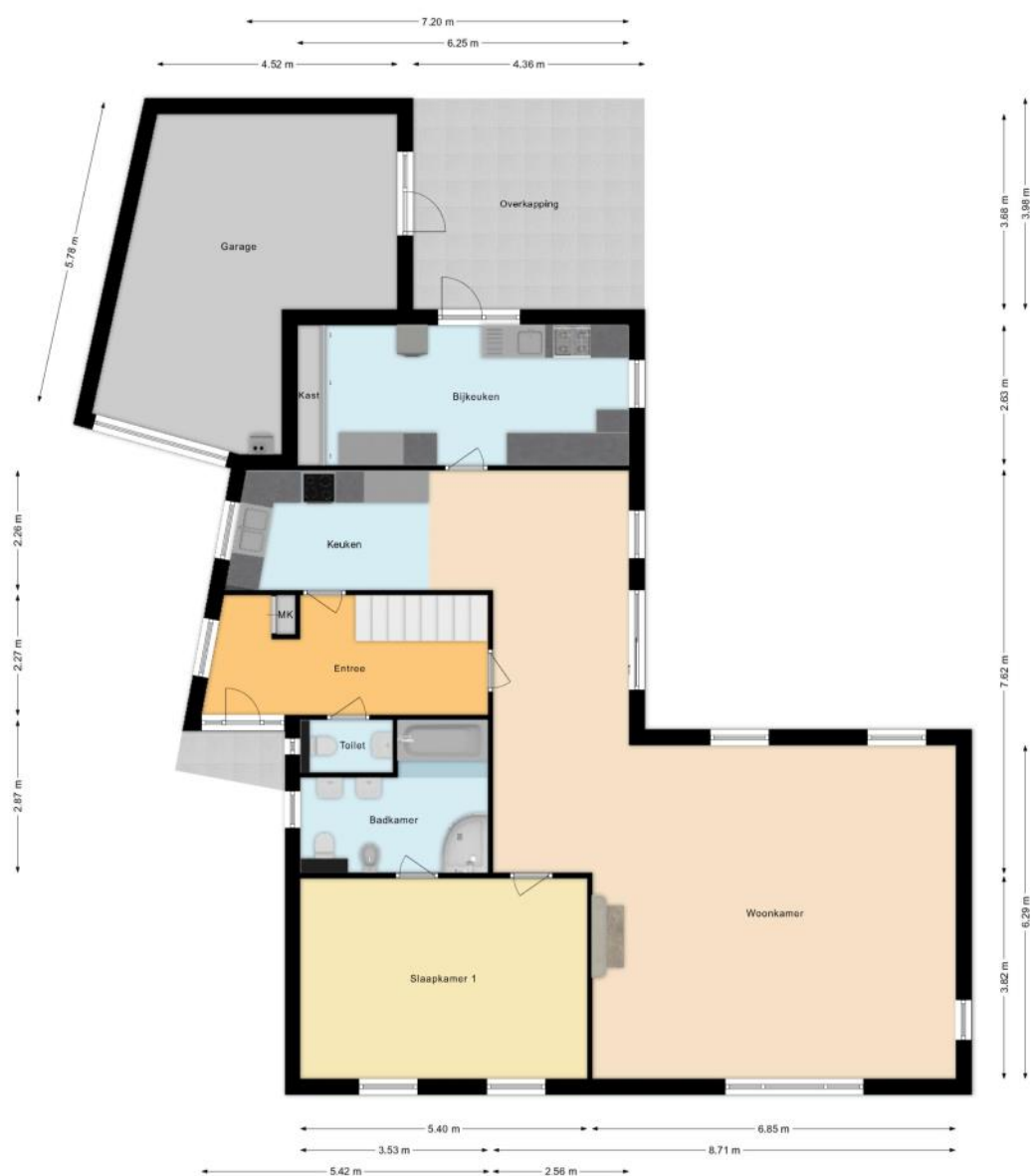








# PLATTEGRONDEN

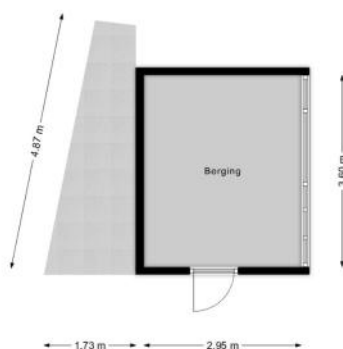


# PLATTEGRONDEN





# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Soort woonhuis | Villa, Vrijstaande woning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw            |
| Bouwjaar       | 1993                      |
| Specifiek      | Gedeeltelijk gestoffeerd  |
| Soort dak      | Samengesteld dak          |
| Materiaal dak  | Pannen                    |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 715 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 760 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 194 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 26 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 19 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte          | 11 m <sup>2</sup>  |

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                                                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)                                                                                                |
| Aantal badkamers      | 2 badkamers en 1 apart toilet                                                                                                   |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, 2 toiletten, 2 douches, bidet, dubbele wastafel, wastafel, wastafelmeubel                                               |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen                                                                                                                     |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, Rolluiken, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Sauna, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie |

## Energie

|                    |                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------|
| Energielabel       | A                                                  |
| Isolatie           | Volledig geïsoleerd                                |
| Verwarming         | Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel |
| Warm water         | Cv-ketel                                           |
| Merk/type cv-ketel | Remeha                                             |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2026                                               |
| Eigendom cv-ketel  | Huur                                               |

## Buitenruimte/omgeving

|         |                              |
|---------|------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg, In woonwijk |
| Tuin    | Tuin rondom                  |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand hout      |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra |
| Isolatie       | Geen isolatie        |

## Garage

|               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| Soort         | Aangebouwd steen, Parkeerplaats |
| Voorzieningen | Elektra, Elektrische deur       |
| Isolatie      | Volledig geïsoleerd             |

## Parkeergelegenheid

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, Op eigen terrein |
|--------------------------|-------------------------------------|

## Kadastrale gegevens

### Noordoostpolder CX 257

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 715 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |



# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er zijn gebreken aan de woning.

> Dakgoten/betimmering verdienen aandacht.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Cv-ketel huur € 37 per maand.

# ZAKENLIJST

|                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten               |                  | ●           |                 |
| Tuinhuisje/broeikas                | ●                |             |                 |
| Buitenverlichting                  | ●                |             |                 |
| Antenne/Schotel                    | ●                |             |                 |
| Rookmelder                         | ●                |             |                 |
| Rolluiken                          | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten achter            | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.)   | ●                |             |                 |
| Zonnepanelen                       | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                       | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer                |                  | ●           |                 |
| Gordijnen overig                   |                  | ●           |                 |
| Vitrages woonkamer                 |                  | ●           |                 |
| Vitrages overig                    |                  | ●           |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum            | ●                |             |                 |
| Laminaat                           | ●                |             |                 |
| Close-in boiler                    | ●                |             |                 |
| Kachels                            | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                  | ●                |             |                 |
| (voorzet)Open haard met toebehoren | ●                |             |                 |
| Fornuis                            | ●                |             |                 |
| Kookplaat                          | ●                |             |                 |
| Koelkast                           | ●                |             |                 |
| Oven                               | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                   |                  | ●           |                 |
| Afzuigkap                          | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Vrieskast                                       | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                                      | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur                        | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                               | ●                |             |                 |
| Losse kasten                                    | ●                |             |                 |
| Boeken-, legplanken                             | ●                |             |                 |
| Wastafelaccessoires                             | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                               | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                             | ●                |             |                 |
| Plavuizen                                       | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie                            | ●                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Sauna met toebehoren                            | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

## Overige zaken

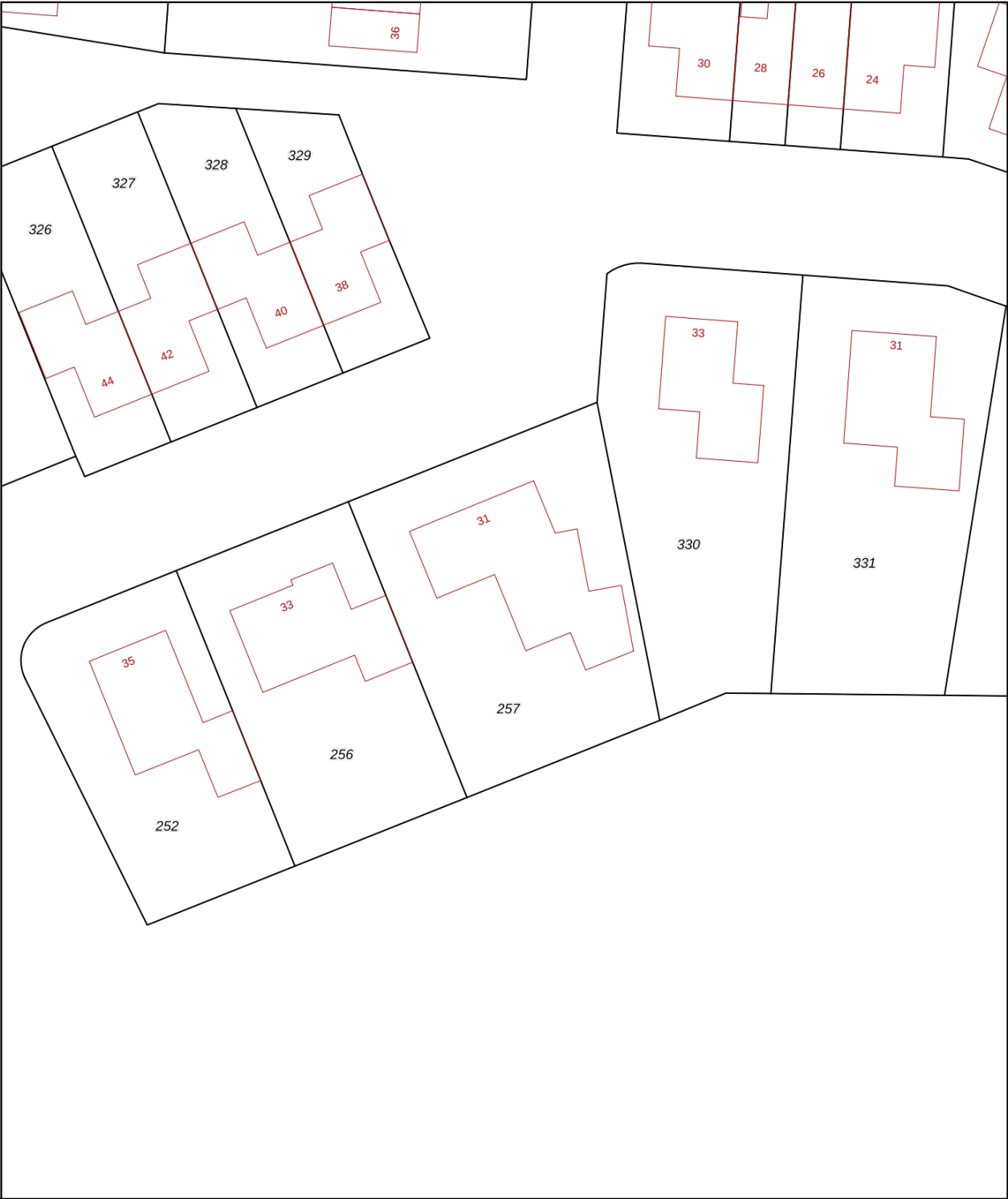
robotmaaier blijft achter



# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 5 10 15 20 25m

**12345**  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Noordoostpolder

Sectie CX

Perceel 257

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



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.