

**TE KOOP**

# Elzehôf 13

Lemmer



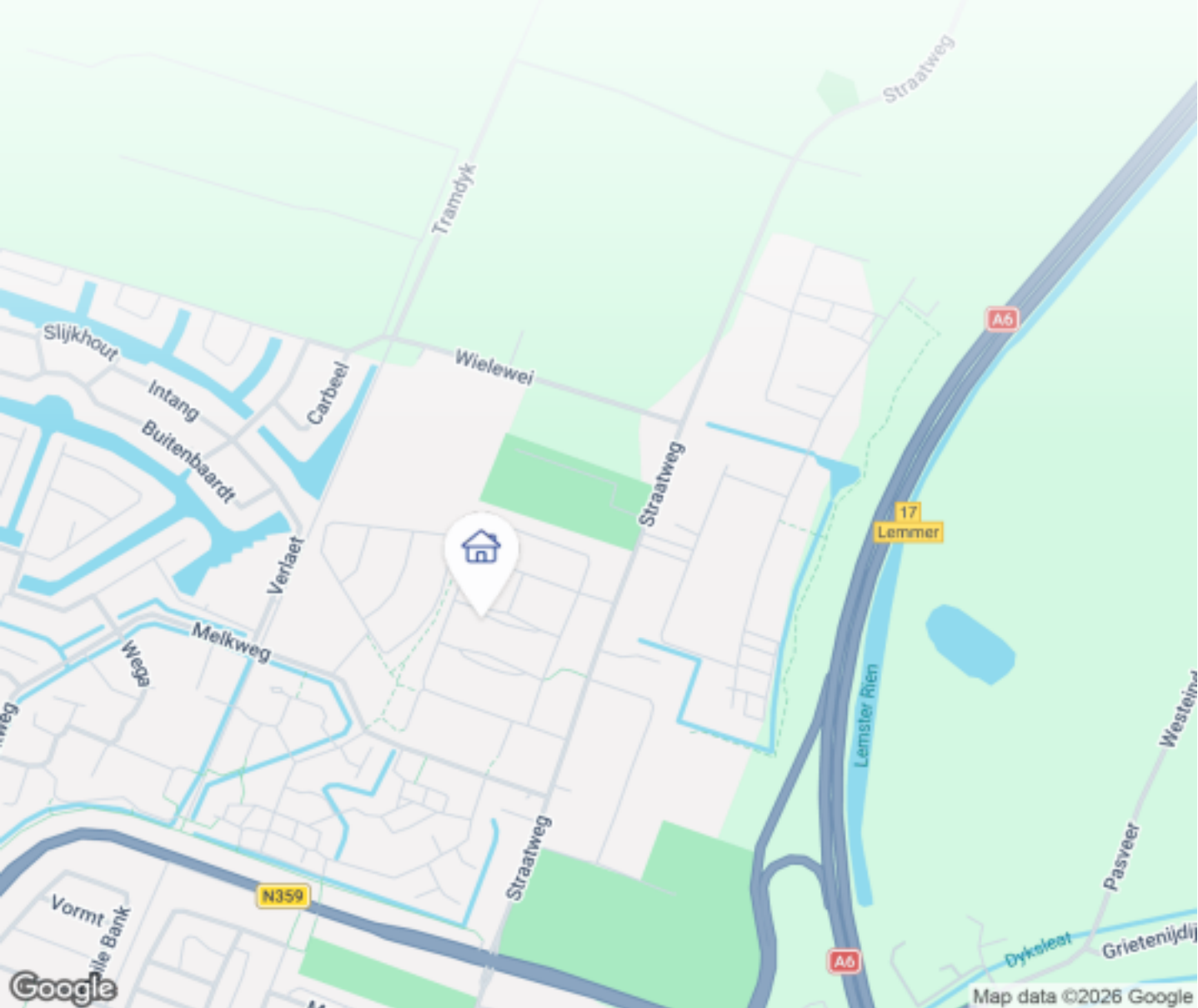
Vraagprijs

**€ 550.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 6  |
| Plattegronden              | 18 |
| Kenmerken                  | 23 |
| Zakenlijst                 | 26 |
| Huis op de kaart           | 28 |
| Algemene informatie        | 29 |
| Informatie voor kopers     | 30 |



Woningbrochure: Elzehôf 13, Lemmer

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



## Omschrijving

Instapklaar, modern en duurzaam wonen op een prachtige locatie! In de jonge, groene en gasloze woonwijk Tramdijk Oost staat deze moderne halfvrijstaande gezinswoning uit 2017. Met maar liefst vijf slaapkamers, een garage, een ruime zolder, een sfeervolle terrasoverkapping, energielabel A+++ en een zonnige tuin op het zuiden biedt deze woning volop ruimte, comfort én duurzaamheid.

De woning staat op een perceel van circa 282 m<sup>2</sup> eigen grond en is uitstekend onderhouden. Dankzij onder andere een aardwarmtepomp, 20 zonnepanelen, vloerverwarming én -verkoeling, kunststof kozijnen en een laadpaal is deze woning helemaal klaar voor de toekomst.

De kindvriendelijke omgeving maakt dat de woning een ideale ligging heeft voor gezinnen. De speeltuin voor de deur, kinderopvang en basisscholen op steenworp afstand en een winkelcentrum in de buurt



**Woningbrochure: Elzehôf 13, Lemmer**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

maken het een fijne en praktische plek om te wonen.

## Wonen in Lemmer

Lemmer is een geliefde woonplaats dankzij de unieke combinatie van levendigheid, water, natuur en uitstekende bereikbaarheid. Het dorp ligt aan het IJsselmeer en de Friese Meren en beschikt over alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Binnen enkele minuten fiets je naar het gezellige centrum van Lemmer met diverse winkels, restaurants en terrassen. Ook de haven, het strand en verschillende sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Watersportliefhebbers vinden hier volop mogelijkheden.

Voor gezinnen biedt Lemmer een prettige woonomgeving met scholen, verenigingen en volop recreatiemogelijkheden. Dankzij de gunstige ligging nabij de A6 zijn onder andere Amsterdam, Zwolle en Leeuwarden goed bereikbaar.

## Indeling

### Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met garderobe, meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de ruime woonkeuken. De moderne keuken beschikt over veel opbergruimte en een gezellig kookeiland met ruimte voor barkrukken; een fijne plek om samen te komen met familie en vrienden. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuiging, vaatwasser, grote oven, koelkast en vriezer.

De eetkamer/keuken heeft openslaande deuren naar de achtertuin. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken. Deze is voorzien van een wastoren, waar plek is voor drie apparaten. Daarnaast is er volop kastruimte. Ook vanuit de bijkeuken is er toegang tot de achtertuin. Aansluitend bevindt zich de volledig geïsoleerde en afgewerkte garage, waar tevens de warmtepomp is

opgesteld.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle en ruime woonkamer. De vele raampartijen aan zowel de voorzijde als achterzijde van de woning zorgen voor veel lichtinval gedurende de dag.

De begane grond is voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming en vloerverkoeling.

### Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Eén van de slaapkamers is ingericht met een praktische walk-in closet.

De ruime en sfeervolle badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inloofdouche, tweede toilet en een dubbele wastafel met meubel.

Ook de eerste verdieping is voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming en vloerverkoeling.

### Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de in 2023 verbouwde tweede verdieping. De ruime overloop is voorzien van de w.t.w. ventilatiebox. Op de verdieping zijn twee ruime slaapkamers, waarvan één voorzien van een dakkapel en één voorzien van een dakraam.

Daarnaast biedt deze verdieping verrassend veel opbergruimte. Er is een extra ruime bergkamer aanwezig, evenals twee knieschotten en via een vlizotrap bereik je de zolder voor nog meer opbergruimte.

De praktische, ruime indeling met maar liefst vijf volwaardige slaapkamers en veel opbergruimte in de gehele woning, maakt deze woning bijzonder geschikt voor grote gezinnen of voor wie regelmatig gasten ontvangt. Iedereen heeft hier volop ruimte en privacy.

### Tuin:

De zonnige, op het zuiden gelegen achtertuin is ingericht met terras, gazon en border. Onder het overdekte verandaterras kun je overdag lekker de

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

schaduw opzoeken en 's avonds genieten van een heerlijk avonzonnetje.

Ook de voortuin is voorzien van een gazon. De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's en is voorzien van een laadpaal.

## Kenmerken

- Woning uit 2017 met volledig verbouwde 2e verdieping in 2023
- Woonoppervlakte: 172 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte: 10 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 5 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 282 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 661 m<sup>3</sup>
- Energie label A+++
- Aardwarmtepomp
- 20 zonnepanelen
- HR++ beglazing
- Vloerverwarming (& -verkoeling) op de begane grond en 1e verdieping
- Kunststof kozijnen
- Vijf volwaardige slaapkamers
- Eén slaapkamer met walk-in closet
- Veel extra opbergruimte door bergkamer, zolder en knieschotten
- Ruime woonkeuken met veel kastruimte en kookeiland
- Sfeervolle badkamer met ruime inloopdouche
- Praktische bijkeuken met wastoren en veel kastruimte
- Geïsoleerde en afgewerkte garage
- Zonnige tuin op het zuiden
- Verandaterras met avonzon
- Laadpaal aanwezig
- Oprit met ruimte voor meerdere auto's
- Speeltuin direct voor de deur



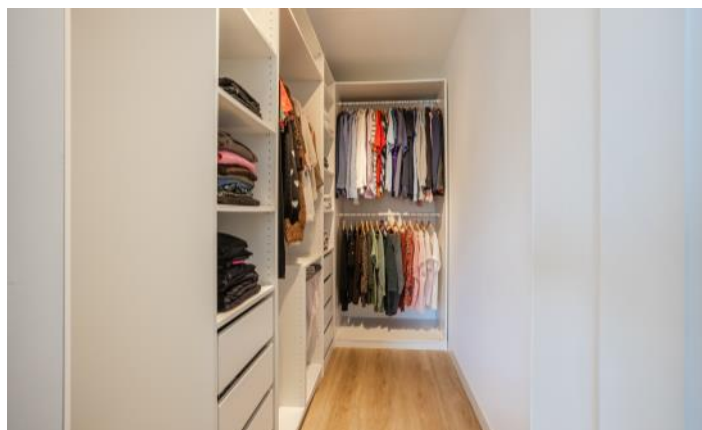
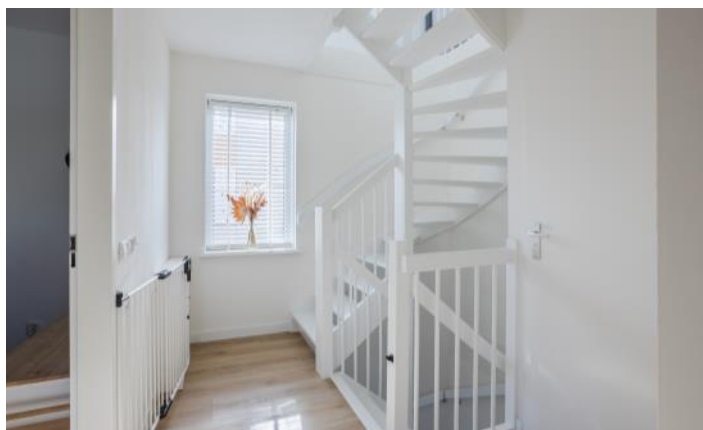


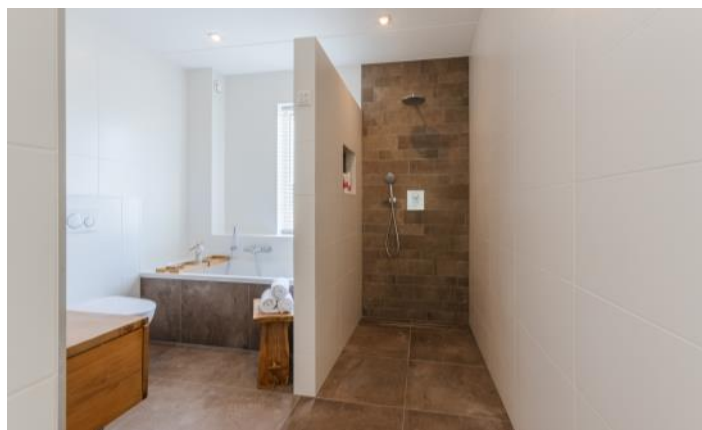


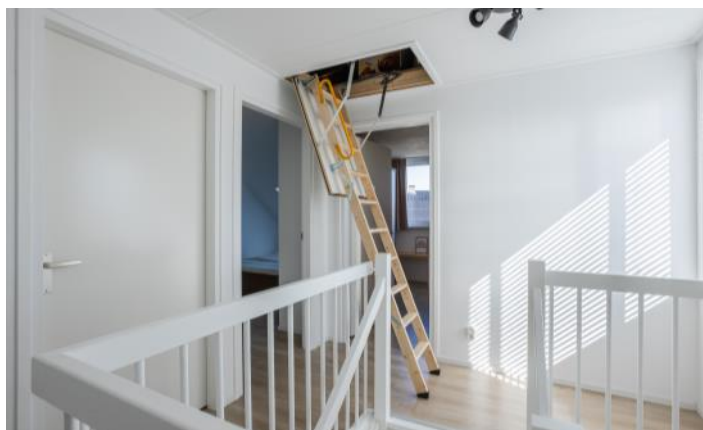


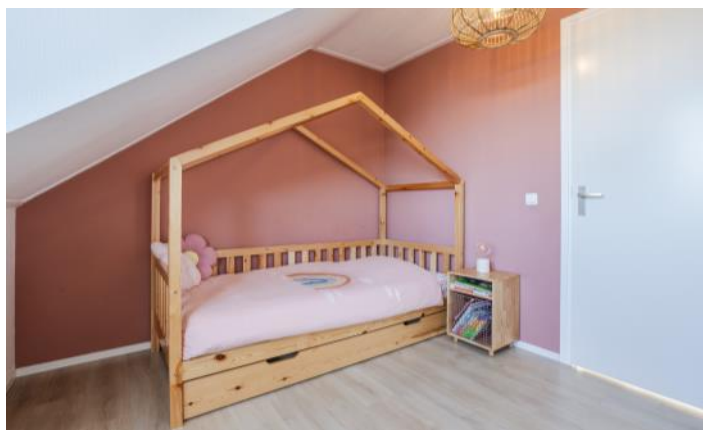




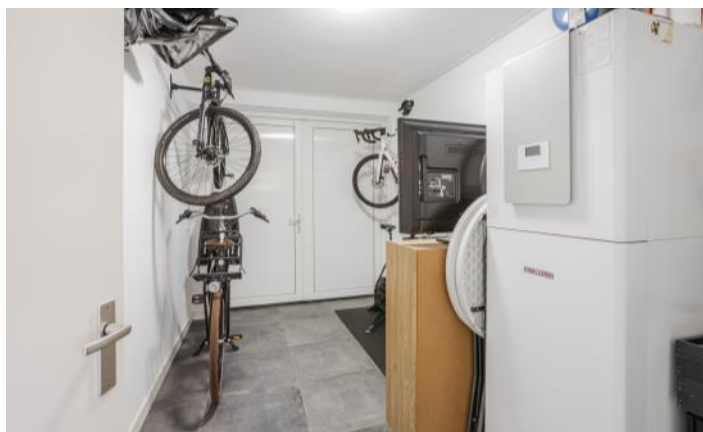








# FOTO'S



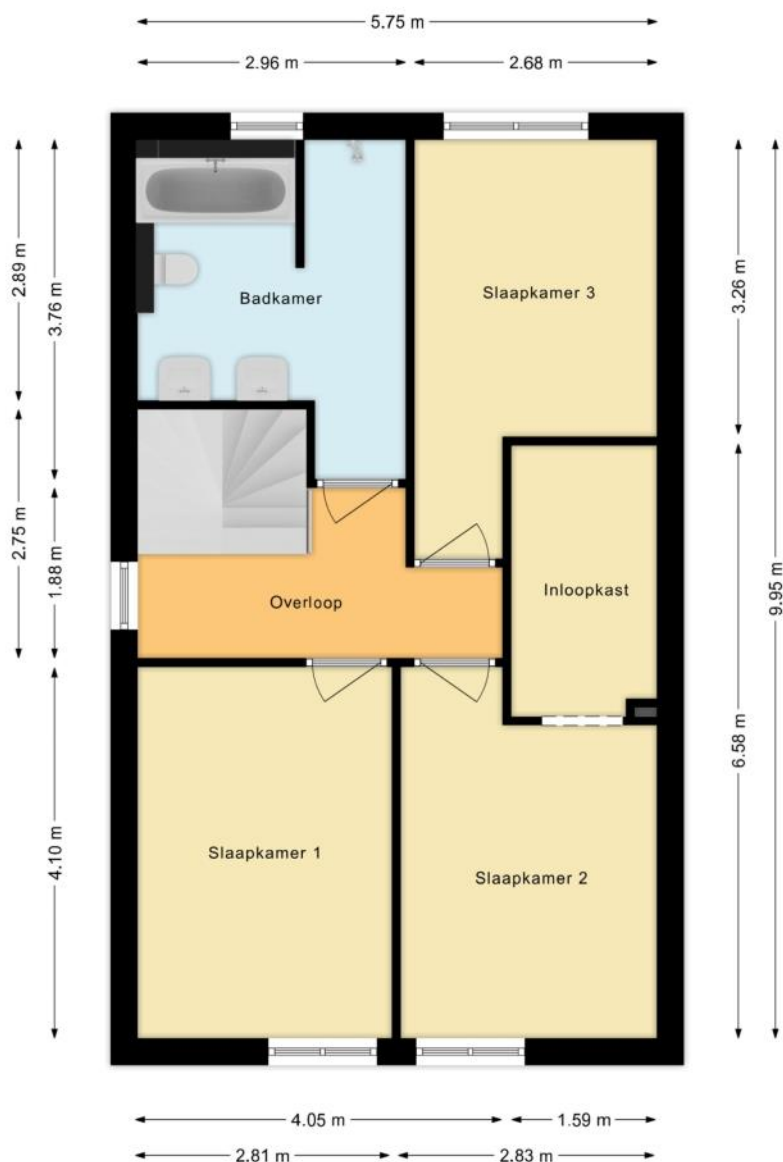




# PLATTEGRONDEN



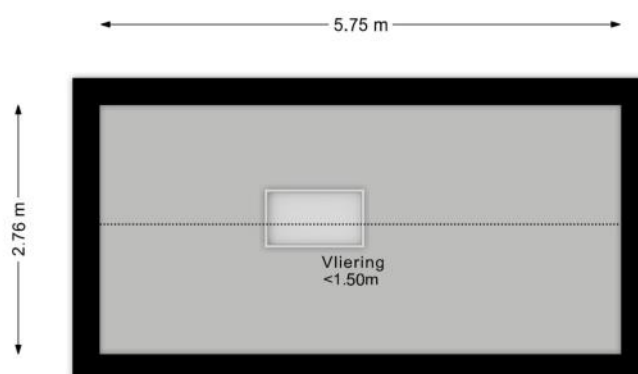
# PLATTEGRONDEN



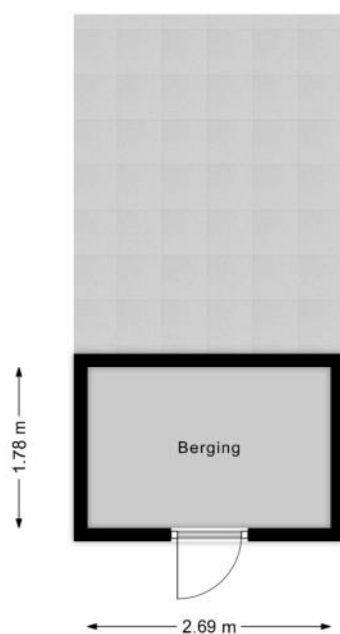
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                       |
| Bouwjaar       | 2017                                 |
| Soort dak      | Zadeldak                             |
| Materiaal dak  | Pannen                               |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 282 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 661 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 172 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte  | 10 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte        | 5 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         | 6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)                  |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet                      |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, toilet, dubbele wastafel, inloopdouche    |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                                       |
| Voorzieningen         | TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen, Balansventilatie |

## Energie

|               |                                                                                  |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Energie label | A+++                                                                             |
| Isolatie      | Volledig geïsoleerd                                                              |
| Verwarming    | Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie, Aardwarmte |
| Warm water    | Aardwarmte                                                                       |

## Buitenruimte/omgeving

|              |                                |
|--------------|--------------------------------|
| Ligging      | Aan rustige weg, In woonwijk   |
| Tuin         | Achtertuint, Voortuin          |
| Achtertuint  | 95 m² (9,5m diep en 10m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het zuidwesten      |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|
| Schuur/berging | Aangebouwd steen                                                  |
| Voorzieningen  | Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water |

## Parkeergelegenheid

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Op eigen terrein |
|--------------------------|------------------|

## Kadastrale gegevens

### Oosterzee D 2980

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 265 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

### Oosterzee D 3033

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Oppervlakte       | 17 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom    |

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Gebruikelijke bij meerdere woningen onder 1 kap

# ZAKENLIJST

|                              | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten         |                  | ●           |                 |
| Buitenverlichting            | ●                |             |                 |
| Rookmelder                   | ●                |             |                 |
| Zonnepanelen                 | ●                |             |                 |
| Oplaadpunt elektrische auto  | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                 |                  |             | ●               |
| Gordijnen woonkamer          |                  |             | ●               |
| Gordijnen overig             |                  |             | ●               |
| Vitrages woonkamer           |                  |             | ●               |
| Vitrages overig              |                  |             | ●               |
| Laminaat                     | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat            | ●                |             |                 |
| Kookplaat                    | ●                |             |                 |
| Koelkast                     | ●                |             |                 |
| Oven                         | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                    | ●                |             |                 |
| Vrieskast                    | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                   | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur     | ●                |             |                 |
| Dimmers                      | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting            | ●                |             |                 |
| Losse kasten                 |                  |             | ●               |
| Plavuizen                    | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie         | ●                |             |                 |
| Wastafelmeubel               | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

## Overige zaken

Witte tv kast: ter overname

Lichteiken plank tv kast: ter overname

Zwarte kast woonkamer: ter overname

Wastoren: ter overname

Panelen woonkamer/keuken 2x + zwart hanglampje: ter overname

Landkaart: ter overname

Ikea Pax kasten: ter overname



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oosterzee

Sectie D

Perceel 3033

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 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?

### 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.