

het Waterland 31 Emmeloord

TE KOOP

Sloterwijk & Heinen
Makelaars

0527 61 02 60 | info@shmakelaars.nl | shmakelaars.nl

Omschrijving

Het Waterland 31, Emmeloord
Richtprijs: € 824.500,- k.k.
Let op: de genoemde prijs betreft een richtprijs.

Uniek, vrijstaand wonen aan het water, met eigen aanlegplaats voor je boot en weids uitzicht over de akkers!
Op zoek naar een royale vrijstaande woning met volop ruimte, privacy, een energielabel A én een ligging die iedere dag een vakantiegevoel geeft? Dan is Het Waterland 31 in Emmeloord absoluut een bezichtiging waard.

Deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning uit 2002 staat op een prachtig perceel van 739 m² eigen grond, aan een rustig en doodlopend straatje. De woning grenst direct aan het water en beschikt over een eigen aanlegplaats voor een boot, zodat je vanuit je eigen tuin het water op kunt. Bovendien geniet je hier van een fantastisch vrij uitzicht over de uitgestrekte akkers.

Hier wordt het buitenleven onderdeel van het dagelijks leven. Vanuit je eigen tuin kun je zwemmen, vissen, suppen of met je boot heerlijk het water op richting o.a. IJsselmeer. En na een actieve dag is het ontspannen op het houten vlonderterras aan het water.

Een bijzondere plek voor wie ruimte, rust, water en natuur wil combineren met het comfort van wonen in Emmeloord.

De omgeving & locatie
Het Waterland is een geliefde, groene en waterrijke woonwijk aan de rand van Emmeloord met een kindvriendelijk karakter en een actieve buurtvereniging. Omdat de woning aan een doodlopend straatje ligt, komt hier uitsluitend bestemmingsverkeer.
• Natuur & recreatie: De wijk grenst aan het Emmelerbos en ligt op korte fietsafstand van recreatieplas de Wellerwaard.
• Voorzieningen: Het centrum van Emmeloord, sportverenigingen, medische zorg en diverse basis- en middelbare scholen bevinden zich op enkele minuten afstand.
• Bereikbaarheid: Dankzij de gunstige ligging nabij de A6 en N50 ben je binnen 30 minuten in Zwolle, Kampen of Lelystad en rijd je binnen een uur naar de Randstad.

Indeling van de woning
Begane grond
Via de eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's bereik je de entree. De ruime hal beschikt over de meterkast, trapopgang, een toiletruimte met fonteintje en directe toegang binnendoor naar de garage. De gehele begane grond is strak afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en voorzien van een warme, massief eiken houten vloer.

Omschrijving

• **Woonkamer & keuken:**
De woonkamer en keuken lopen op een heel speelse manier in elkaar over en zijn volledig gericht op de tuin, het water en het weidse uitzicht over de akkers. In de lichte woonkamer zorgt een grote houtkachel met wegneembare sierschouw voor extra sfeer en warmte. Via de openslaande tuindeuren stap je zo de overkapping aan de achtergevel en het terras op.

• **Keuken:**
De complete hoekkeuken met spoeleiland is afgewerkt met een natuurstenen aanrechtblad en uitgerust met diverse inbouwapparatuur (ca. 8 jaar oud), waaronder een keramische kookplaat, rvs afzuigkap, heteluchtoven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Ook vanuit de keuken is er een directe loopdeur naar de tuin.
• **Extra lange garage:**
De aangebouwde garage is maar liefst 11 meter diep en bereikbaar vanuit de hal. Aan de voorzijde is de garage voorzien van houten openslaande deuren en aan de achterzijde van een loopdeur naar de tuin. Verder vind je hier een extra wasmachineaansluiting en een uitstortgootsteen.

Eerste verdieping
Ook de gehele eerste verdieping is voorzien van dezelfde hoogwaardige massief eiken houten vloer. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de enorme dakopbouw boven de garage.
• Slaapkamers: De drie slaapkamers zijn heerlijk licht dankzij de vele raampartijen en de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over een loopdeur naar het balkon, waar je geniet van een fantastisch uitzicht over de akkers.
• **Luxe badkamer (2017)**: De volledig betegelde, moderne badkamer is van alle gemakken voorzien met een ruime inloopdouche, een ligbad, een designradiator, een tweede toilet en een fraai natuurstenen wastafelelement met waskom en kraan.
• **Multifunctionele dakopbouw (2011)**: Boven de garage is in 2011 een royale dakopbouw met dakkapel gerealiseerd, eveneens afgewerkt met een massief eiken vloer. Deze enorme ruimte is geheel naar eigen wens in te delen en biedt talloze mogelijkheden, zoals een vierde (en vijfde) slaapkamer, een rustig kantoor aan huis, of een grote speel- of sportkamer.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de volwaardige zolderverdieping, voorzien van een nette laminaatvloer en twee dakramen voor prettig daglicht. Deze grote ruimte is uitstekend te gebruiken als extra slaap- of hobbykamer.
Daarnaast bevinden zich hier de wasmachineaansluiting en de technische installaties: de cv-ketel (2021), de omvormer van de zonnepanelen en de gloednieuwe mechanische ventilatiebox (2026).

Omschrijving

Buitenleven & wonen aan het water
Rondom de woning ligt een prachtig aangelegde, groene tuin met veel struiken, bomen en beplanting, waardoor je geniet van maximale privacy. Direct aan de achtergevel bevindt zich een fijne overkapping, waar je al vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar heerlijk beschut buiten zit met zicht op de tuin en het water.

Wonen in Het Waterland betekent hier écht wonen aan het water: rondom de kavel is een aanlegsteiger aanwezig met plek voor meerdere boten. Op het mooiste puntje van de tuin bevindt zich bovendien een schitterend houten vlonderterras op het water, de ideale plek om tot in de late uurtjes van de zon, de rust en de natuur te genieten.

Kenmerken & oppervlakten:
• Gebruiksoppervlakte wonen: 170 m²
• Overige inpandige ruimte: 34 m²
• Gebouwgebonden buitenruimte: 53 m²
• Inhoud: 652 m³
• Perceeloppervlakte: 739 m² eigen grond
• Energielabel: A
• Er is een mandeligheid voor het water met een actieve vereniging van eigenaren. Jaarlijkse bijdrage voor de VVE bedraagt: € 385 per jaar voor onderhoud van water e.d.

Overige pluspunten op een rij
• Unieke ligging aan een doodlopend straatje, direct aan het water met vrij uitzicht over de akkers
• Rondom voorzien van aanlegsteigers (plek voor meerdere boten) en een houten vlonderterras op het water
• Ruime overkapping aan de achtergevel voor heerlijk beschut buitenleven
• Voorzien van 8 zonnepanelen (2026), mechanische ventilatiebox uit 2026 en cv-ketel uit 2021
• Luxe badkamer vernieuwd in 2017 en royale dakopbouw boven de garage gerealiseerd in 2011
• Begane grond (v.v. gestucte wanden/plafonds) en eerste verdieping voorzien van een massief eiken vloer
• Sfeervolle houtkachel met wegneembare sierschouw en openslaande tuindeuren
• Extra diepe garage (11 meter) en eigen oprit met ruimte voor 2 auto's
• Alarmsysteem aanwezig (ter overname)

Neem contact op met Sloterwijk & Heinen Makelaars voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging. We laten je deze bijzondere woning graag persoonlijk zien.






31










































LONG
ISLAND
1928







































































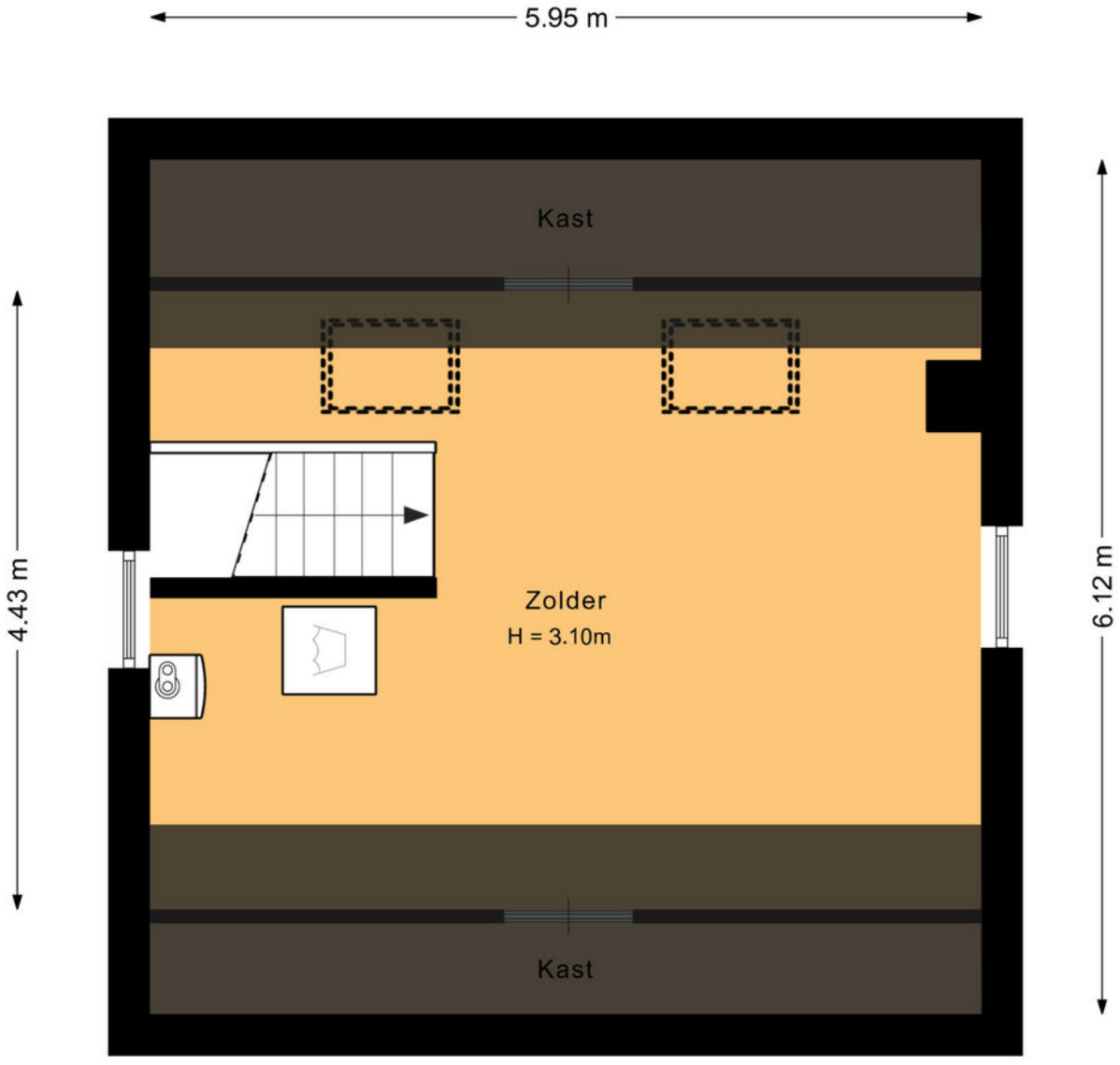
Plattegrond



Plattegrond

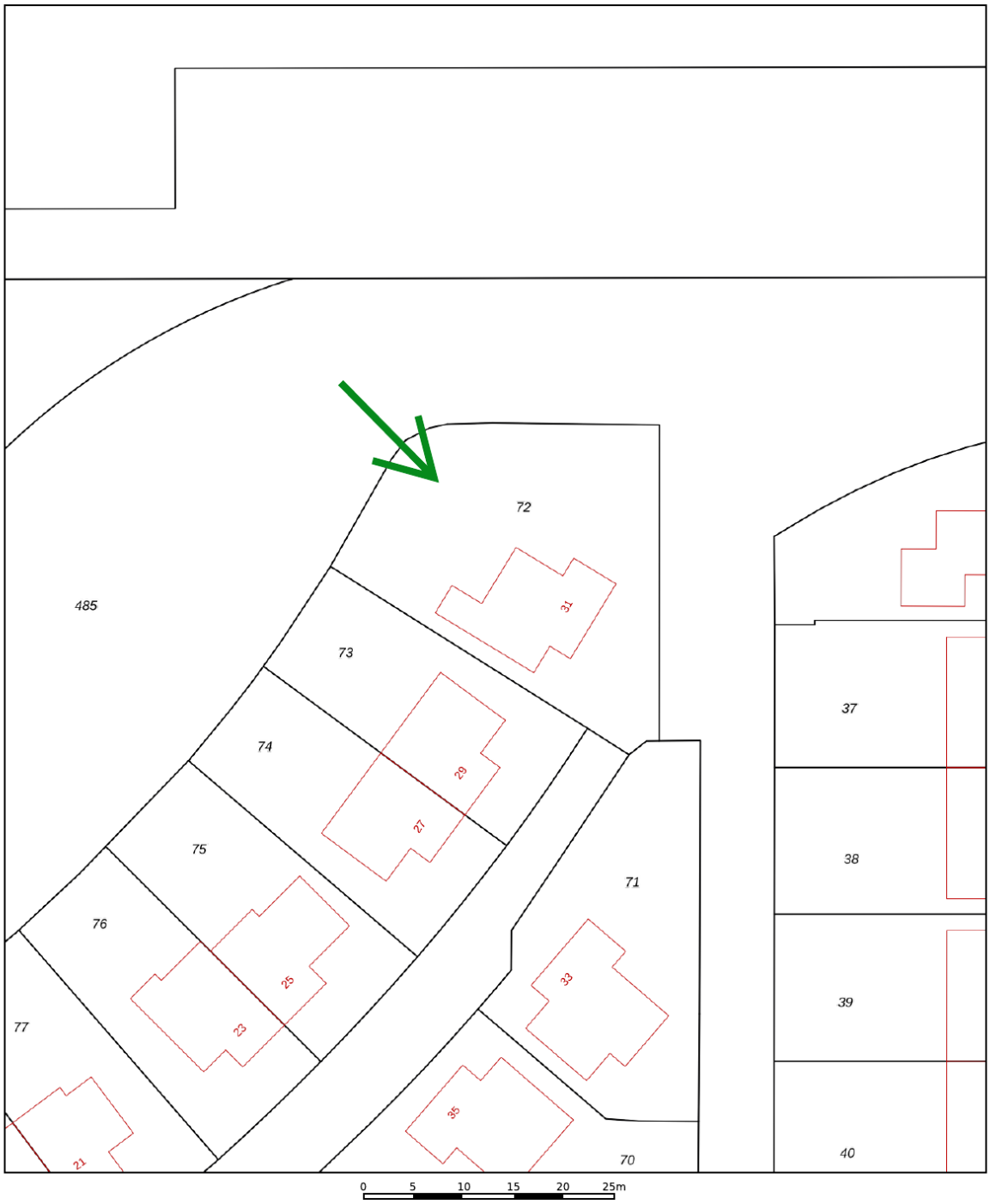


Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart [redacted]



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

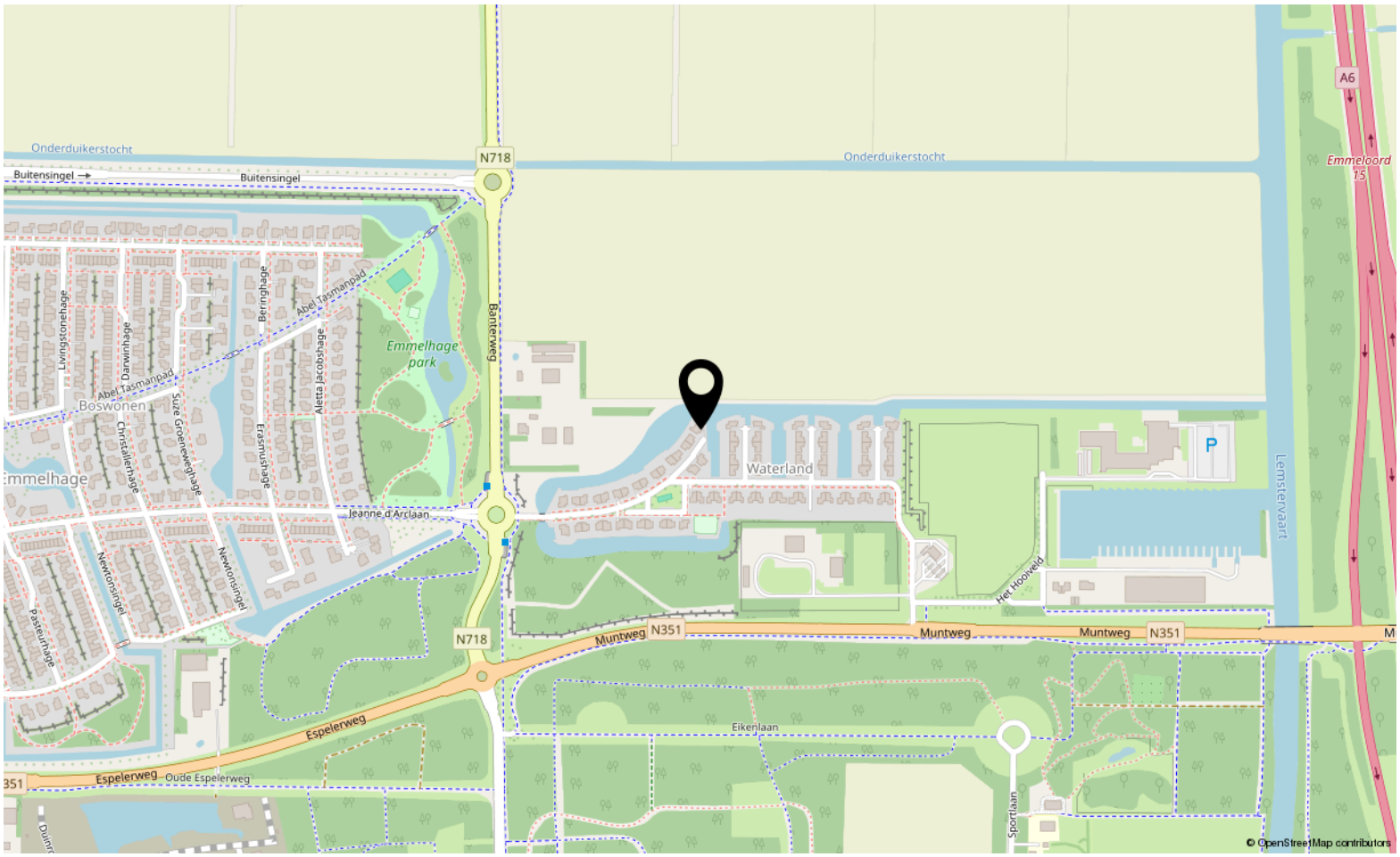
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op [redacted]
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

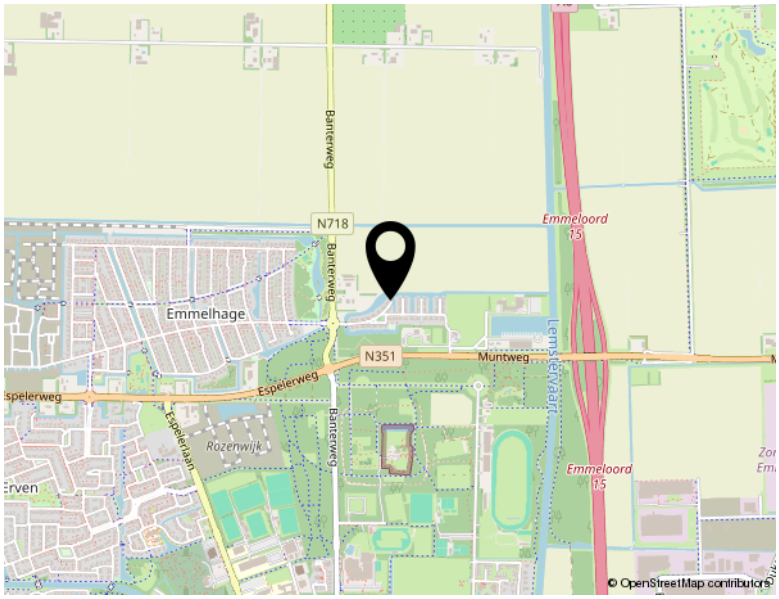
Schaal 1: 500

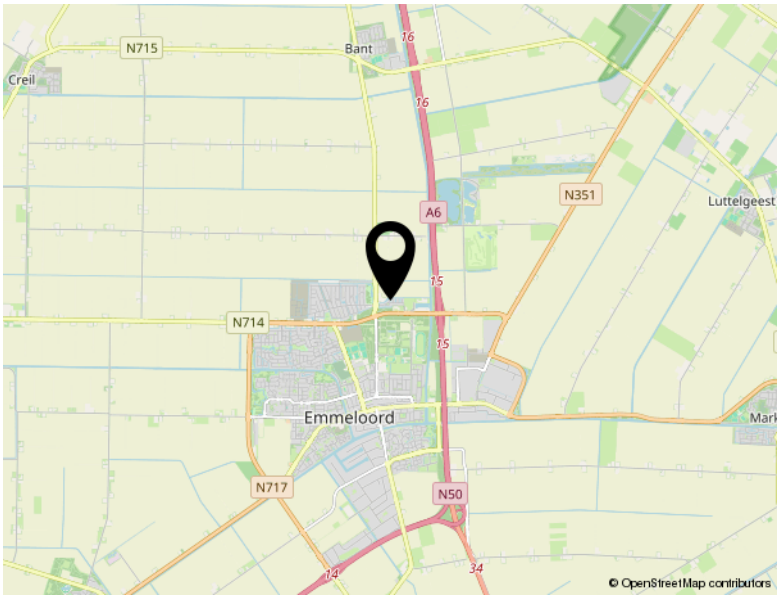
Kadastrale gemeente	Noordoostpolder
Sectie	AX
Perceel	72

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







Locatie

HET WATERLAND 31

Emmeloord

De aankoop, verkoop of taxatie van uw woning via Sloterwijk & Heinen Makelaars

Sloterwijk & Heinen Makelaars is het makelaarskantoor in de gemeente Noordoostpolder dat gespecialiseerd is in het verkopen, aankopen en taxeren van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen.

Wij zijn al sinds 2000 werkzaam in de regio en hebben daardoor een grote kennis van het werkgebied. Met onze ervaring én ons netwerk kunnen wij u uitstekend van dienst zijn!
Service lijkt vanzelfsprekend! Het gaat erom dat u krijgt wat u verwacht.

Ontdek de korte lijnen van Sloterwijk & Heinen Makelaars.

Bezichtigingen
Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met Sloterwijk & Heinen Makelaars. Na de bezichtiging als u deze woning heeft bekeken dan vragen wij u om binnen enkele dagen hier een reactie op te geven. De verkoper(s) heeft/hebben het huis voor u opengesteld, zodat u in de gelegenheid bent geweest om op uw gemak deze woning te bekijken. Zij verdienen het dan ook op de hoogte gesteld te worden van uw bevindingen.

U bent niet zo zeer eerste voor een woning indien u als eerste belt
Als het zo blijkt dat u als eerste belt voor een woning, maar u maakt bijvoorbeeld pas een afspraak voor volgende week, omdat u niet eerder kunt en een andere gegadigde die later dan u belt maar wel eerder kan kijken, wil een bod doen, dan kunnen wij op dit voorstel reageren en zijn wij met deze gegadigde als eerste in onderhandeling.

Bezichtigingen mogen doorgaan als er al over een bod wordt onderhandeld
Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Meldingsplicht verkoper
De verkoper van de onroerende zaak heeft een informatieplicht; dat wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die bekend zijn bij verkoper en voor koper van belang kunnen zijn, mede te delen. Sloterwijk & Heinen Makelaars zal u bij de bevestiging van de afspraak (indien aanwezig) een uitgebreide vragenlijst en roerende zakenlijst toesturen en waar nodig voorkomende vragen beantwoorden.

Onderzoeksplicht koper
Naast de medelingsplicht van de verkopende partij, bestaat er een onderzoeksplicht van de kopende partij voor alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van feitelijke gebreken wordt er in de praktijk vanuit gegaan, dat door de koper zelf van tevoren is nagegaan of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet.

Laat u begeleiden door uw eigen aankoop makelaar. Dan weet u dat u ook door een deskundige wordt bijgestaan. Wij kunnen u eventueel door verwijzen naar een deskundige.

Ouderdom van de woning
Het is de kopende partij bekend wat het bouwjaar van de onroerende zaak is. Dit betekent dat het kan zijn dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6 in de koopakte en artikel 6 van de toelichting op de koopovereenkomst 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. Bij woningen ouder dan 10 jaar hanteren wij standaard de ouderdomsclausule in de koopakte.

Algemene informatie

Asbest
Indien de woning gebouwd/gerenoveerd is voor 1993, zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwij- deringskosten met zich mee kunnen brengen. In onze koopakte wordt dit artikel standaard opgenomen bij woningen die voor 1993 gebouwd zijn.

Bodemverontreiniging / ondergrondse tanks
Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Dit artikel wordt standaard in onze koopakte vermeld.

Biedingen
Biedingen op de woning dienen via Sloterwijk & Heinen Makelaars te lopen.

Onderhandelingen
Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u een bieding eventueel met voorbehouden aan ons doorgeven. Biedingen kunnen via ons Eerlijk Bieden systeem aan Sloterwijk & Heinen Makelaars te worden doorgegeven. Biedingen worden uitsluitend geaccepteerd als ze door Sloterwijk & Heinen Makelaars zijn bevestigd. U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw voorstel. Dus als de verkoper een tegenbod doet of uw bod accepteert. Ook kan Sloterwijk & Heinen Makelaars uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als wij aangeven dat uw bod met de verkoper zal worden overlegd of als die afgewezen wordt. Zolang verkoper nog niet op het bod heeft gereageerd, kunt u als koper het bod intrekken. Als de koper een termijn heeft aangegeven om te reageren, kan de koper het bod niet intrekken voordat Vanaf het moment dat er een bod op de woningen ligt, zijn de onderhandelingen met de koper geopend en worden in principe met u afgerond. Als er overeenstemming wordt bereikt over de prijs en voorwaarden, zal Sloterwijk & Heinen Makelaars zorgdragen voor een correcte vastlegging in een koopovereenkomst.

Let op: er mag met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Echter moet dat dan wel duidelijk gemeld worden. U hoort dan of de woning onder bod is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar wij mogen dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. Biedingen van andere partijen worden niet aan u bekendgemaakt.

Als u de vraagprijs biedt, hoeft de verkoper niet aan u te verkopen
De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij via ons een tegenbod laat doen.

Vraagprijs verhogen tijdens de onderhandeling
De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Systeem verkoop wijzigen tijdens Onderhandeling
Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan Sloterwijk & Heinen Makelaars - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezegging na te komen. Sloterwijk & Heinen Makelaars kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Algemene informatie

Verkoop tot stand
De verkoop komt pas tot stand als er over de prijs van het object, de opleveringsdatum, eventuele roerende zaken, ontbindende voorwaarden en eventuele andere bijzonderheden overeenstemming tussen de aspirant koper en de verkoper is bereikt. De mondelinge afspraken worden dan door ons schriftelijk vastgelegd in een koopakte.

Koopovereenkomst
Na het bereiken van de mondelinge overeenstemming wordt van de koper en verkoper verlangd dat zij binnen 3 werkdagen medewerking zullen verlenen aan het ondertekenen van de koopovereenkomst. De koop is gesloten als hij schriftelijk is vastgelegd.

Tenzij anders wordt overeengekomen zal de koopakte worden opgemaakt door Sloterwijk & Heinen Makelaars conform de modelkoopakte, op gesteld door Vereniging Eigen Huis, Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Waarborgsom/bankgarantie
Standaard wordt in de koopovereenkomst voor de koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

Ontbindende voorwaarden
Dit zijn geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om bijvoorbeeld ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, voor Nationale Hypotheek Garantie, voor een bouwtechnische keuring of voorbehoud verkoop eigen woning. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen hanteren wij hiervoor een termijn van 4 weken na mondelinge overeenkomst over de koop.

Wettelijke bedenktijd
De koper heeft na de schriftelijke vastlegging door beide partijen nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. De verkoper houdt zich eveneens het recht voor binnen dezelfde hiervoor genoemde periode de koop, om welke reden dan ook, te kunnen ontbinden. De bedenktijd duurt minimaal 3 dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. De bedenktijd eindigt nooit in het weekend of op een algemeen erkende feestdag. Dit artikel wordt standaard in onze koopakte vermeld.

Registratie koopakte
U kunt de koopovereenkomst van een onroerende zaak inschrijven in de openbare registers van het Kadaster. Door deze inschrijving wordt de koper beschermd tegen onheil van de kant van de verkoper, bijvoorbeeld bij faillissement, voorkeursrecht Gemeente of bij beslag op de woning of als de verkoper de woning aan een hogere bieder wil leveren. De werking van de inschrijving is beperkt tot zes maanden. Voor inschrijving is de tussenkomst van de notaris noodzakelijk. Hij moet controleren of aan een aantal eisen is voldaan. Deze inschrijving kan op zijn vroegst plaatsvinden na afloop van de drie dagen bedenktijd, meestal gaat deze in op het moment dat alle ontbindende voorwaarden zijn verlopen en de koop definitief is.

Algemene informatie

Makelaarscourtage
De woning die u gaat bekijken zal in de meeste gevallen met k.k. (kosten koper) verkocht worden. Veel mensen denken dat daar courtage van de makelaar in zit, dit is echter niet het geval. De verkoper van de woning betaalt de makelaarscourtage aan ons, wij werken dan ook voor de verkoper van deze woning. Wilt u zich ook door een professionele makelaar laten bijstaan, neemt u dan ook uw eigen VBO makelaar mee.

Brochure
Deze verkoopbrochure is zorgvuldig samengesteld. Toch is het mogelijk dat de gegeven informatie of tekeningen enigszins afwijken van de werkelijkheid Hieraan kunt u geen rechten ontlenen en kan Sloterwijk & Heinen Makelaars niet aansprakelijk worden gesteld. De brochure is een vrijblijvende aanbieding en is een uitnodiging tot het doen van een bod. Deze informatie bindt tevens de eigenaar of verkoper van deze woning op geen enkele wijze. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de verkoop tot stand is gekomen, nadat alle zaken, zoals object, prijs, datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden, etc., een overeenstemming is bereikt.

Informatie
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Sloterwijk & Heinen Makelaars. De door ons kantoor verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg of het doen van een bieding.
Toelichtingsclausule NEN2580

Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend. Toelichtingsclausule NEN2580. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

Toelichtingsclausule NEN2580

Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend. Toelichtingsclausule NEN2580. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.



TEAM SLOTERWIJK & HEINEN MAKELAARS

Welkom bij Sloterwijk & Heinen Makelaars - Uw makelaar in Emmeloord, Noordoostpolder en omgeving

In 2008 hebben Michel Sloterwijk en Bas Heinen de handen ineengeslagen en Sloterwijk & Heinen Makelaars opgericht. Beiden zijn gecertificeerd makelaar en taxateur, met een rijke ervaring die teruggaat tot 2000 in deze regio. Ons doel is simpel: met onze expertise en uitgebreide netwerk staan wij klaar om u optimaal van dienst te zijn!

Van particulier wonen tot bedrijfsmatig vastgoed en nieuwbouwplannen: Onze specialiteiten

In de begin jaren lag onze focus voornamelijk op het taxeren en begeleiden van aankopen van particuliere woningen. Door de groeiende vraag vanuit de markt hebben we ons ook toegelegd op bedrijfsmatig onroerend goed. En met succes! Sloterwijk & Heinen Makelaars is nu een van de grootste Bedrijfsmakelaars in deze regio.

Daarnaast zijn we gespecialiseerd in verkoop van woningen en landelijk wonen.

Sinds 2015 zijn we begonnen met het verkopen van nieuwbouwwoningen. Heeft u nieuwbouwplannen? Wij nodigen u graag uit – u levert de kavel, wij leveren de woning!

Ontmoet ons hechte team: Michel, Bas en Jessica
Naast Michel Sloterwijk en Bas Heinen maakt Jessica van der Star deel uit van ons team. Als duizendpoot op kantoor houdt zij zich bezig met alle administratieve en financiële zaken. Bij Sloterwijk & Heinen Makelaars vormen wij een klein, hecht team. Dankzij onze korte lijnen zijn wij altijd volledig op de hoogte van uw situatie en de gemaakte afspraken.

Bij ons is service geen optie, het is vanzelfsprekend! Wij streven ernaar dat u krijgt wat u verwacht.

Ervaar de efficiëntie van Sloterwijk & Heinen Makelaars: Korte lijnen, grote resultaten.

Bekijk deze woning online!

www.shmakelaars.nl



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!

Sloterwijk & Heinen
Makelaars

Ecu 2
8305 BA Emmeloord

0527 61 02 60
info@shmakelaars.nl
shmakelaars.nl