



MASTEBROEK

MAKELAARDIJ

Rustig wonen aan de
rand van het park!

EMMELOORD
Wolfshoek 42

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 275.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1976
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	181 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	125,5 m ²
Inhoud	444 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	5,3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Kenmerken & specificaties

Ligging

Aan bosrand
Aan park
Aan water
In bosrijke omgeving
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg
Vrij uitzicht

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	AWB
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2006
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Kenmerken & specificaties

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Garage mogelijk
Heeft airco	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Ruime en nette tussenwoning met schitterend uitzicht aan de rand van Emmeloord-West

Omschrijving

Zeldzame vondst: Ideale gezinswoning met rust en ruimte aan de rand van Emmeloord-West. Unieke locatie pal aan het park met schitterend uitzicht over het water en het groen. De inhoud is maar liefst 444 m³ en de woonoppervlakte is 125 m² op een perceel van 181 m² eigen grond. De achtertuin is lekker ruim en ligt op het Zuidoosten. Emmeloord-West heeft een eigen winkelcentrum inclusief supermarkt.

Emmeloord

Emmeloord fungeert als "Polderhoofdstad" van de Noordoostpolder en heeft daardoor een zeer uitgebreid voorzieningenaanbod. Je vindt hier alle denkbare middelbare scholen, een uitgebreid winkelaanbod, bioscoop, theater, medische voorzieningen, diverse horeca-gelegenheden, sportfaciliteiten en kerken.

Voor de ontspanning maak je een wandeling in het Emmelerbos of ga je iets verder weg naar het Werelderfgoed Schokland, natuurpark Netl, golfclub Emmeloord of recreatiegebied Wellerwaard. Emmeloord-West is gunstig gelegen nabij de A6 en N50. Amsterdam, Utrecht, Leeuwarden en Groningen zijn binnen een uur met de auto bereikbaar. Zwolle, Kampen en Lelystad binnen een half uur.

In het centrum is een busstation met lijndiensten in alle richtingen.

Woning

Dit is een ideale gezinswoning! Deze woning is een tussenwoning die ligt aan een pittoresk pleintje op de stoep van het park. Rustig wonen dus en zeer kindvriendelijk.

De woonkamer ligt aan de voorzijde waar je geniet van het schitterende uitzicht. Aan de achterzijde is er een aanbouw waarin zich (deels) de keuken en bijkeuken bevinden.

Op de verdieping vind je drie slaapkamers en een nette badkamer. Eén slaapkamer loopt door tot boven de uitbouw waardoor deze extra lengte en ruimte heeft.

Op de zolder is extra ruimte gecreëerd door een dakkapel (nokverhoger). Hier is nog een extra ruime slaapkamer, met wederom zeer fraai uitzicht.

De woning is gebouwd in 1976 en is netjes onderhouden.

Er is een met betonpalen onderheide betonfundering en alle vloeren zijn ook betonvloeren.

De woning heeft muur- en dakisolatie, is geheel voorzien van dubbel glas en heeft Energielabel B.

Buiten

Het perceel is 181 m² groot.

Er is een besloten achtertuin (met achterom) met daardoor veel privacy. Achterin staat een houten berging.

Aan de voorzijde is uiteraard ook nog een voortuin.

Dit huis staat aan een autovrij hofje. Geen verkeer voor de deur dus. Laat de kinderen maar lekker spelen!

Parkeren kan langs de openbare weg.

Een speeltuin voor de kinderen is in de buurt.

Indeling woning

Begane grond:

- Hal met meterkast en trapopgang naar 1^e verdieping
- Toilet
- Ruime woonkamer met zithoek en eetgedeelte
- Keuken met spoeliland en diverse inbouwapparatuur
- Bijkeuken in de uitbouw met wasmachine- en -drogeropstelling en zoldertje
- Vrijstaande (recente) houten berging

1^e verdieping:

- Overloop met vaste trap naar zolderverdieping
- Badkamer met wastafelmeubel, toilet, douche en ligbad
- 3 in grootte variërende slaapkamers

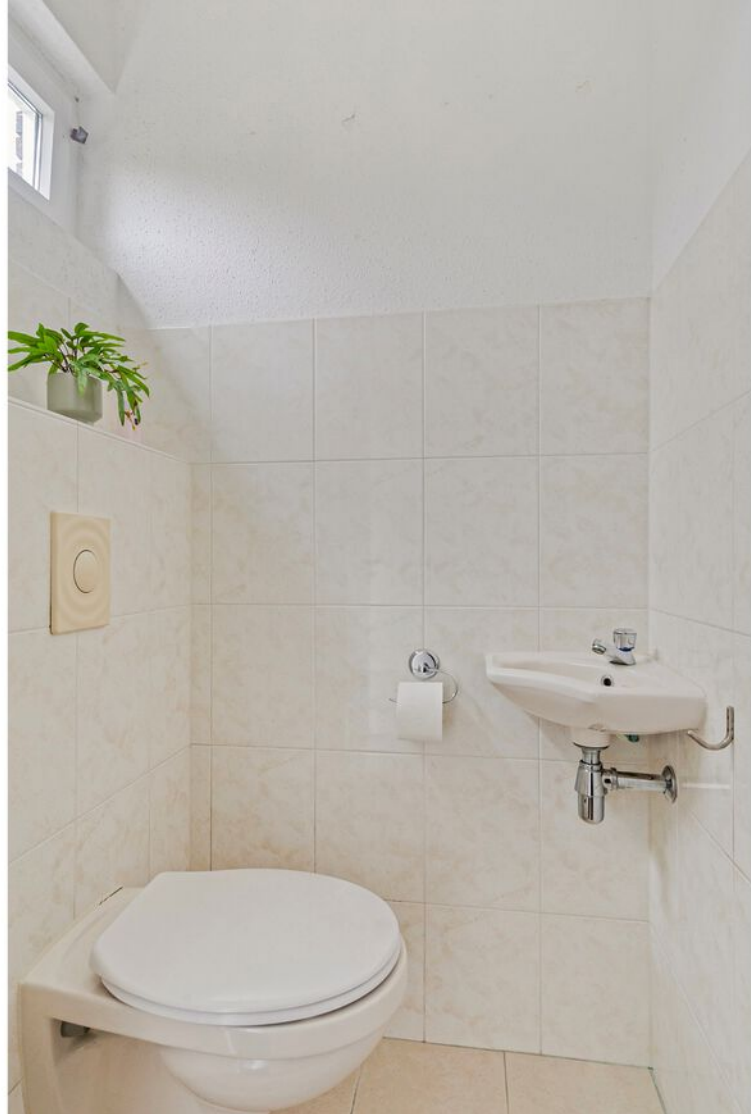
Zolder:

- Voorzien van dakkapel/nokverhoger waardoor extra veel ruimte
- Overall extra bergruimte achter de knieschotten
- Voorzolder met CV-ketel
- 4^e Slaapkamer, verrassend ruim en met schitterend uitzicht

Kenmerken/pluspunten van deze woning

- Ruime tussenwoning aan rustige straat
- Extra ruimte door de aanbouw en dakkapel/nokverhoger
- 4 slaapkamers
- Gelegen in Emmeloord-West
- Autovrij hofje, dus kindvriendelijk
- Schitterende ligging aan de rand van Emmeloord-West
- Uitzicht over water en park
- Dicht bij uitvalswegen
- Dicht bij centrum en overige faciliteiten



































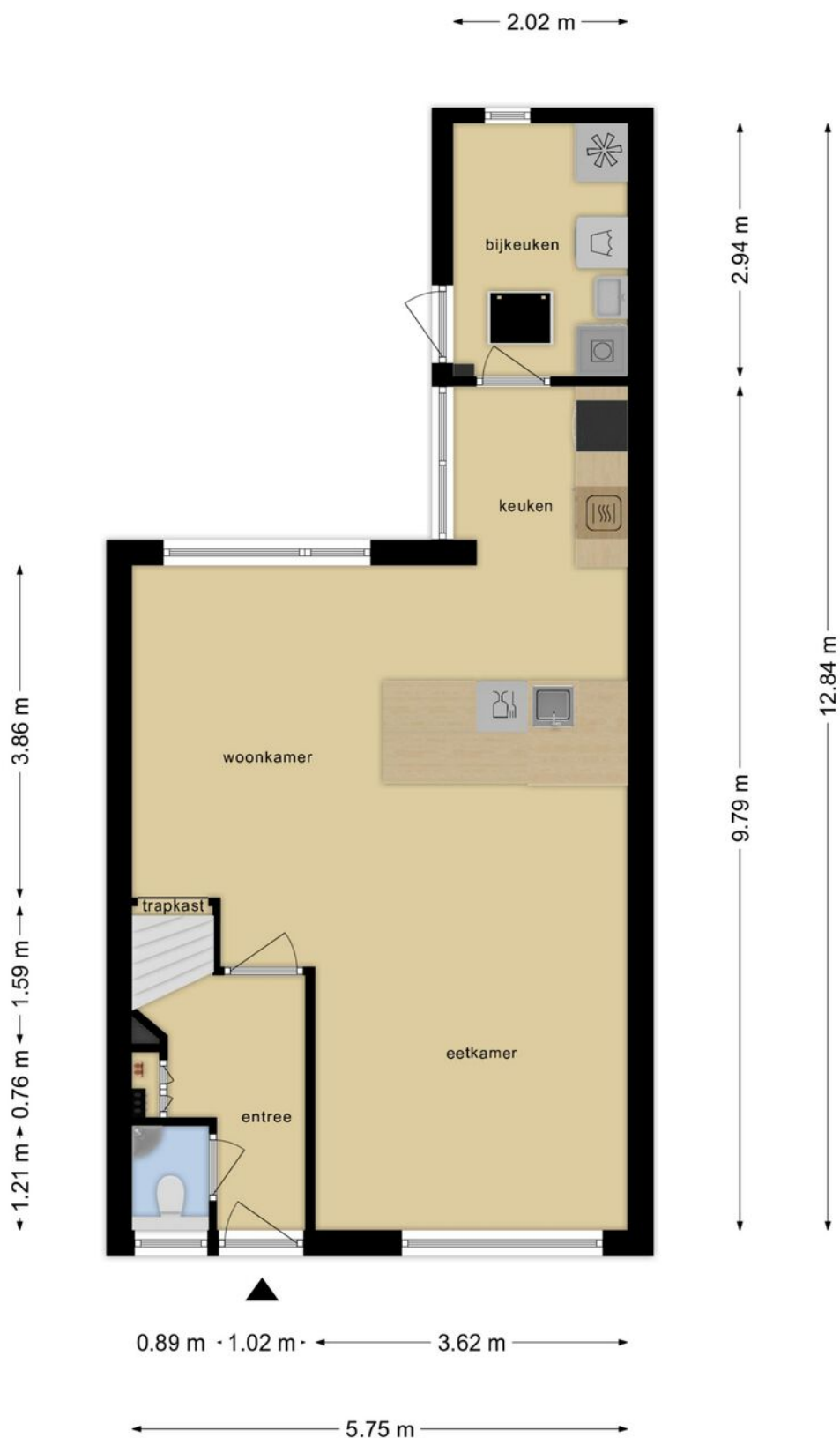








Begane grond



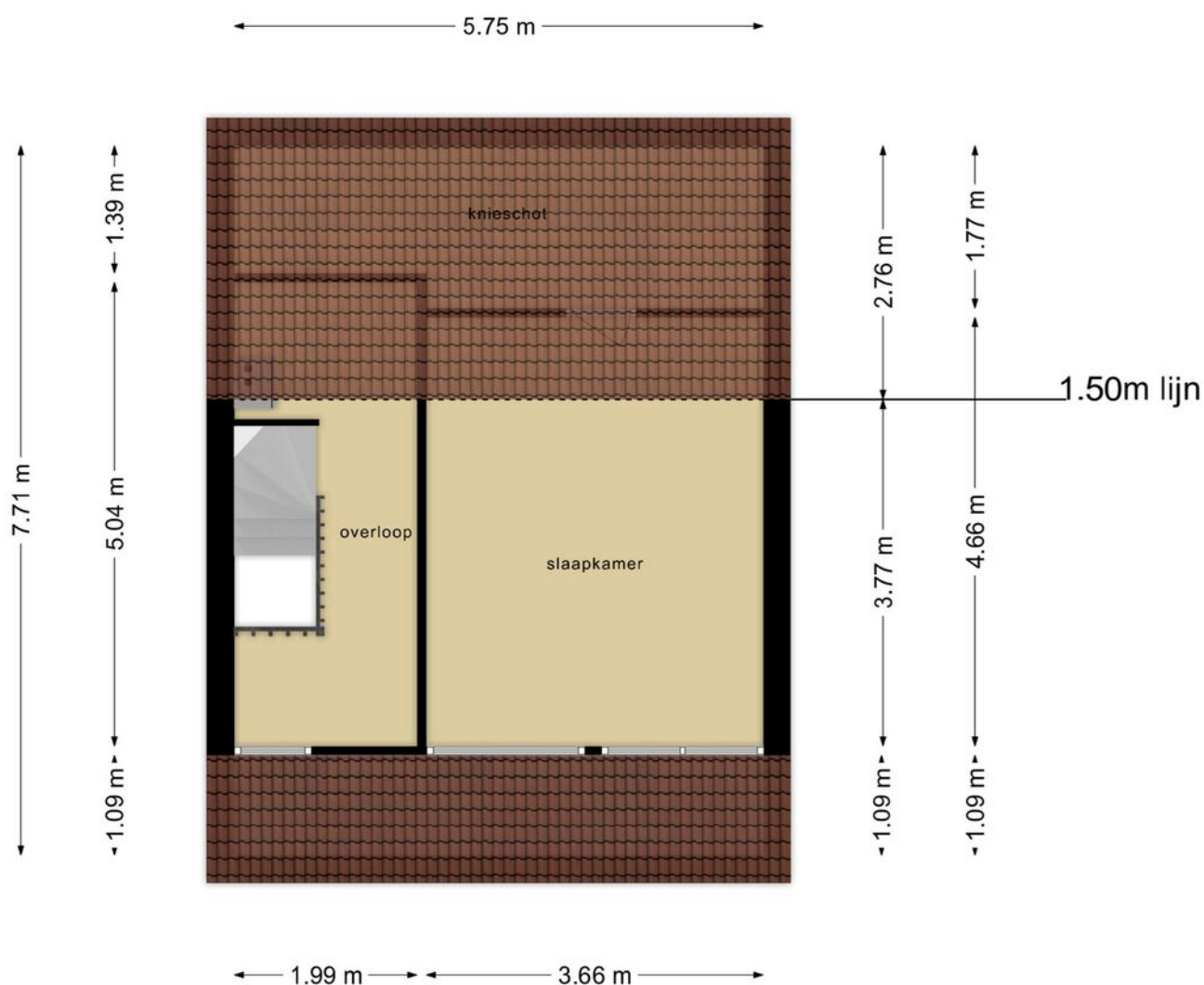
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

1e Verdieping



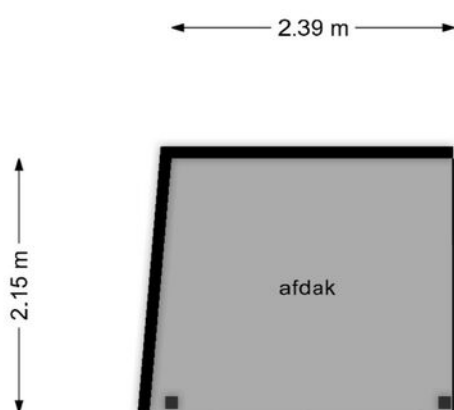
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Zolderverdieping



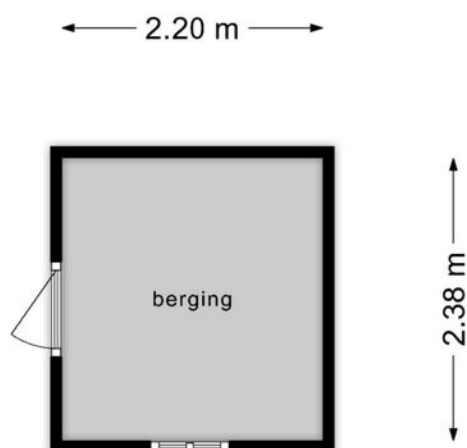
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Overkapping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Berging

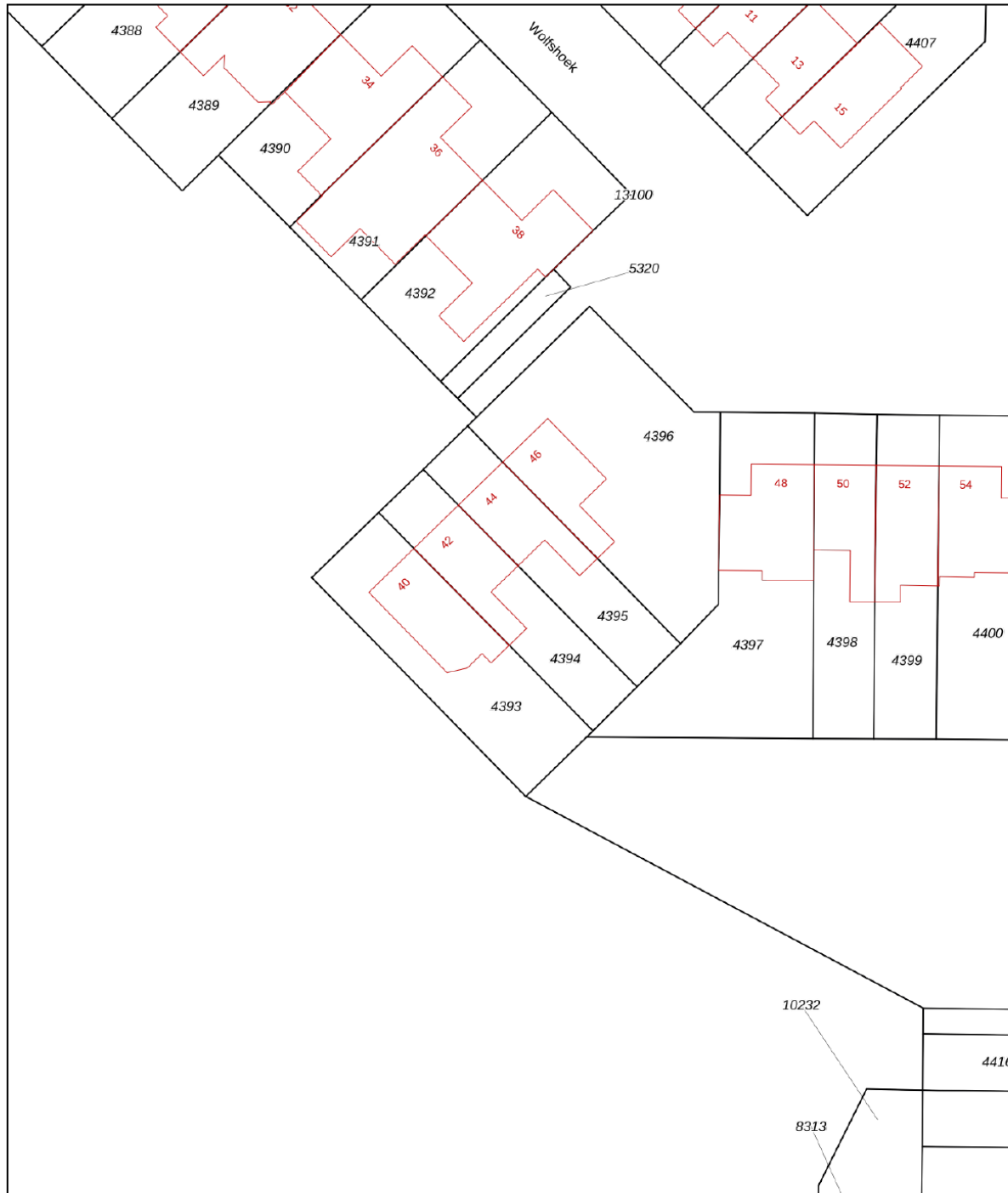



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: JSB

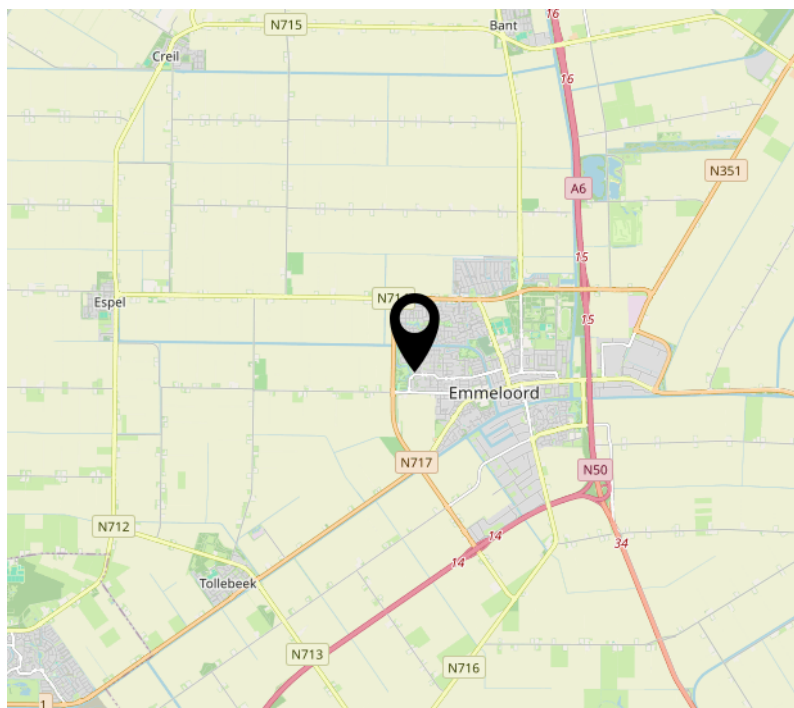
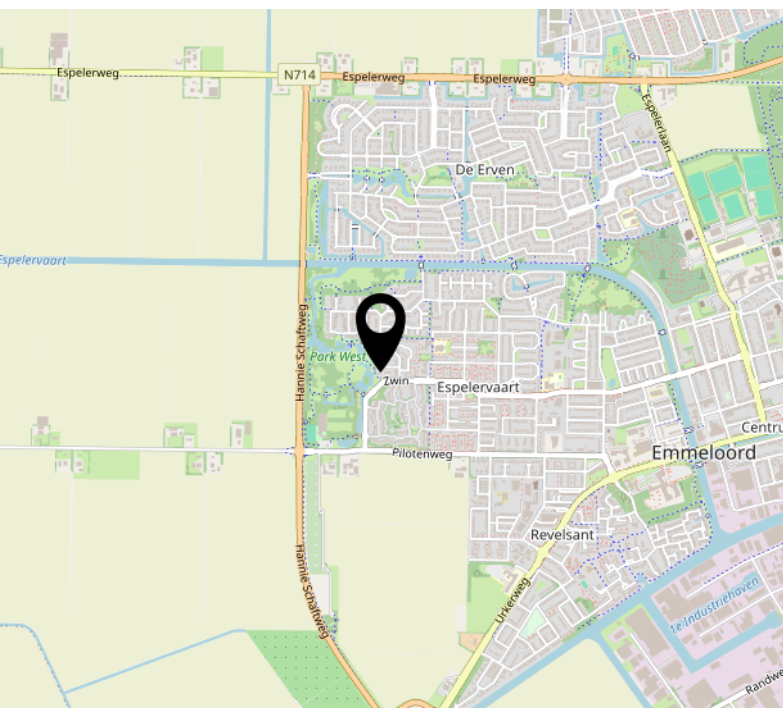
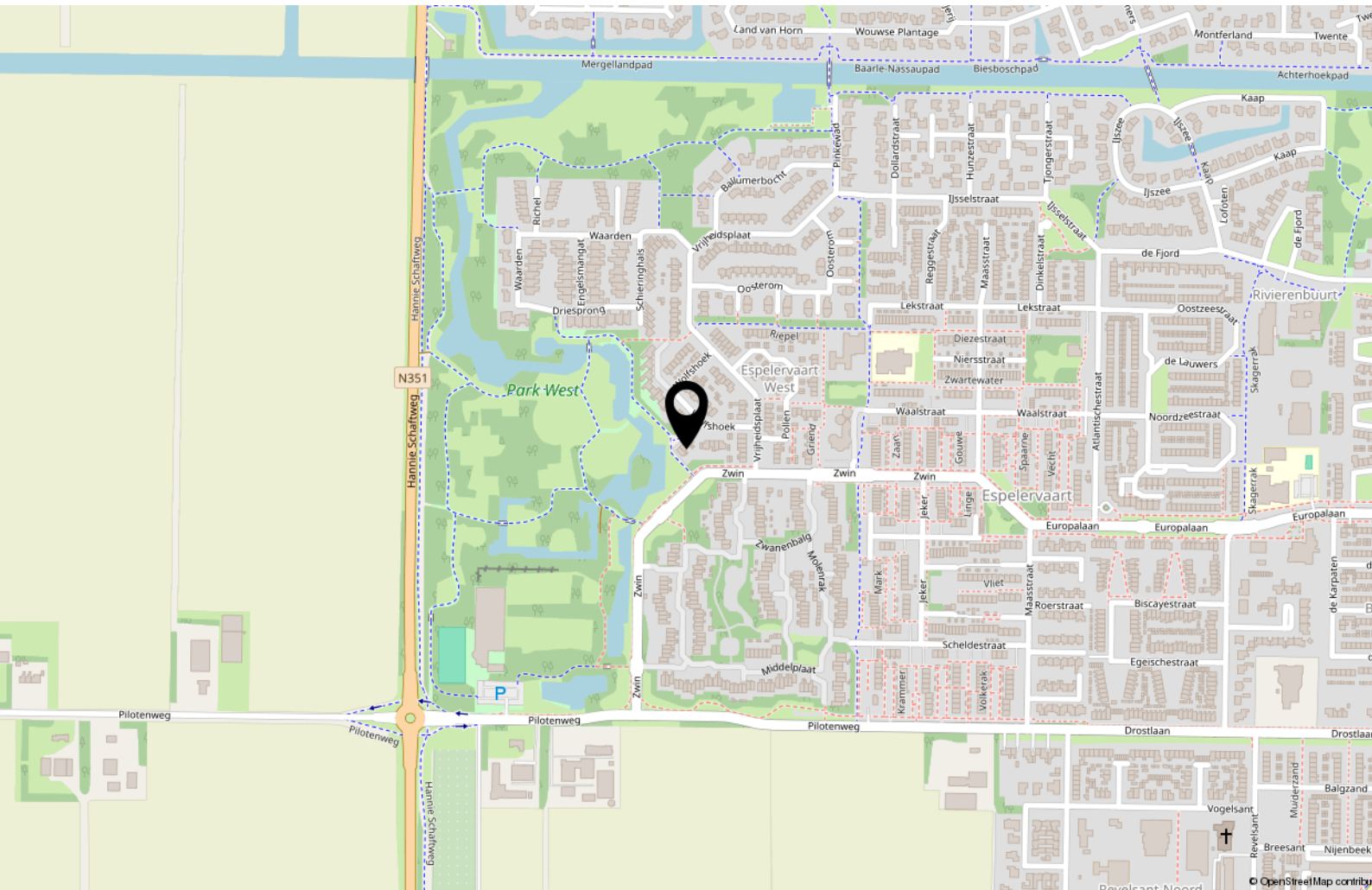


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Noordoostpolder	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie AZ	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4394	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 januari 2024
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.

Locatie op de kaart



Interesse?



MASTEBROEK

MAKELAARDIJ

Koningin Julianastraat 9
8302 CC Emmeloord

0527-620963
han@mastebroekmakelaardij.nl
mastebroekmakelaardij.nl