

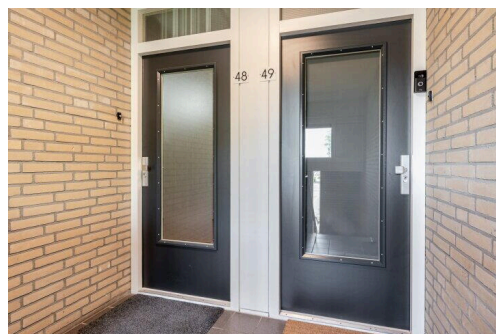
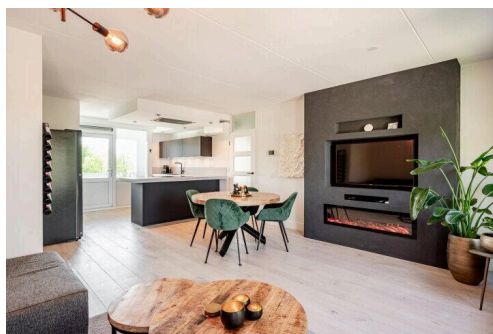
# Emmeloord

Kampwal 49 | Vraagprijs € 275.000 k.k.



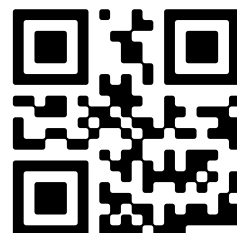
## BESCHIKBAAR

[WWW.KAMPWAL49.NL](http://WWW.KAMPWAL49.NL)



Type object:	Bovenwoning (appartement)
Bouwjaar:	1989
Woonoppervlakte:	80 m <sup>2</sup>
Inhoud:	257 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	<a href="http://www.kampwal49.nl">www.kampwal49.nl</a>

 **Buisman Makelaars**  
*Wij zorgen dat u zich thuis voelt*



# Omschrijving

## Kampwal 49, 8301 AC Emmeloord

Smaakvol 4-kamerappartement met eigen parkeerplaats en fraai uitzicht op de stadsgracht – Instapklaar en perfect gelegen nabij het centrum van Emmeloord!

Aan de sfeervolle Kampwal, op een steenworp van het centrum, bevindt zich dit bijzonder goed onderhouden en verrassend ruime 4-kamerappartement. Kampwal 49 biedt niet alleen een fraai uitzicht over de stadsgracht en het omliggende groen, maar ook een combinatie van moderne luxe, slimme indeling en energiezuinige voorzieningen. Kortom: een plek waar je zó in kunt trekken – wonen zonder klussen.

Bij binnenkomst valt direct het verzorgde karakter van de woning op. De afgelopen jaren is het appartement op stijlvolle wijze gemoderniseerd, met oog voor comfort en detail. Denk aan strak stucwerk, een lichte eiken vloer die doorloopt in vrijwel alle ruimtes, een eigentijdse keuken uit 2021 voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur én een airco-installatie die zowel op warme als koude dagen voor extra woongenot zorgt.

De woning telt drie slaapkamers, wat dit appartement aantrekkelijk maakt voor een breed publiek: van jonge gezinnen tot thuiswerkers of stellen die simpelweg op zoek zijn naar extra leefruimte. De centrale woonkamer met open keuken vormt het kloppend hart van de woning, waarbij het uitzicht op het water en het groene plantsoen voor een gevoel van rust en ruimte zorgt.

Ook aan duurzaamheid is gedacht. In september 2023 zijn alle houten kozijnen vervangen door onderhoudsvrije kunststof kozijnen met HR+++ glas. De spouwmuuren zijn aanvullend geïsoleerd en in de algemene ruimten is energiezuinige LED-verlichting aangebracht. Daarmee is dit appartement klaar voor de toekomst – zonder verrassingen of grote investeringen.

Ben jij op zoek naar een modern, ruim appartement op een rustige en centrale locatie? Dan is Kampwal 49 absoluut een bezichtiging waard!

### Indeling

Begane grond: Gemeenschappelijke entree met bellentableau, trappenhuis en toegang tot de individuele bergingen.

Tweede verdieping: Binnenkomst in een ruime hal met, toilet, meterkast en toegang tot een van de drie slaapkamers. Vervolgens betreed je de lichte en royale woonkamer van 28,8m<sup>2</sup>, voorzien van een sfeervolle inbouwhaard en een panoramisch uitzicht op de stadsgracht. De open keuken in hoekopstelling (geplaatst in 2021) is voorzien van moderne inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, oven, vaatwasser, afzuigkap en volop bergruimte.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de loggia, een heerlijk inpandig balkon van 5m<sup>2</sup> op het zuiden, waar je het hele jaar door comfortabel kunt zitten. In de naastgelegen kast bevinden zich de cv-ketel (Remeha, bouwjaar 2011) en extra bergruimte.

Via de gang bereik je een separate toiletruimte met fontein, drie slaapkamers van respectievelijk 9,1-, 11,5-, 7,5m<sup>2</sup>, waarvan één momenteel is ingericht als luxe inloopkast met maatwerk kasten, en de stijlvolle badkamer; luxe uitgevoerde en compleet betegelde badkamer welke is uitgerust met een ruime stortdouche en een modern wastafelmeubel.

Prijs: € 275.000,00 k.k.

Aanvaarding: in overleg.

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1989
- Woonoppervlakte: 80m<sup>2</sup>
- Inhoud: 257m<sup>3</sup>
- Drie slaapkamers
- Eigen parkeerplaats en berging
- Kunststof kozijnen met HR+++ glas (2023)
- Geïsoleerde spouwmuren en LED-verlichting in algemene ruimten
- Luxe keuken (2021)
- Airconditioning aanwezig in woonkamer en slaapkamer (master bedroom)
- Loggia op het zuiden
- Op loopafstand van het centrum van Emmeloord
- Instapklaar en energiezuinig
- Bijdrage VVE is € 231,30 per maand
- Alle genoemde maten betreffen circa maten, hier kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 275.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Bijdrage vve:	€ 231,30 per maand

## Bouw

Object type:	Bovenwoning (appartement)
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1989
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	80 m²
Inhoud:	257 m³
Externe bergruimte:	5 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	5 m²

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Aantal woonlagen:	1 woonlaag
Voorzieningen:	Glasvezelkabel, mechanische ventilatie, en TV kabel

## Energie

Energie label:	B
Isolatie:	Dubbel glas en muurisolatie
Verwarming:	Cv-ketel en open haard
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha (gas gestookt uit 2011, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	In centrum, in woonwijk en vrij uitzicht
Balkon dakterras:	Balkon aanwezig

## Bergruimte

Schuur berging:	Box
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

## VvE Checklist

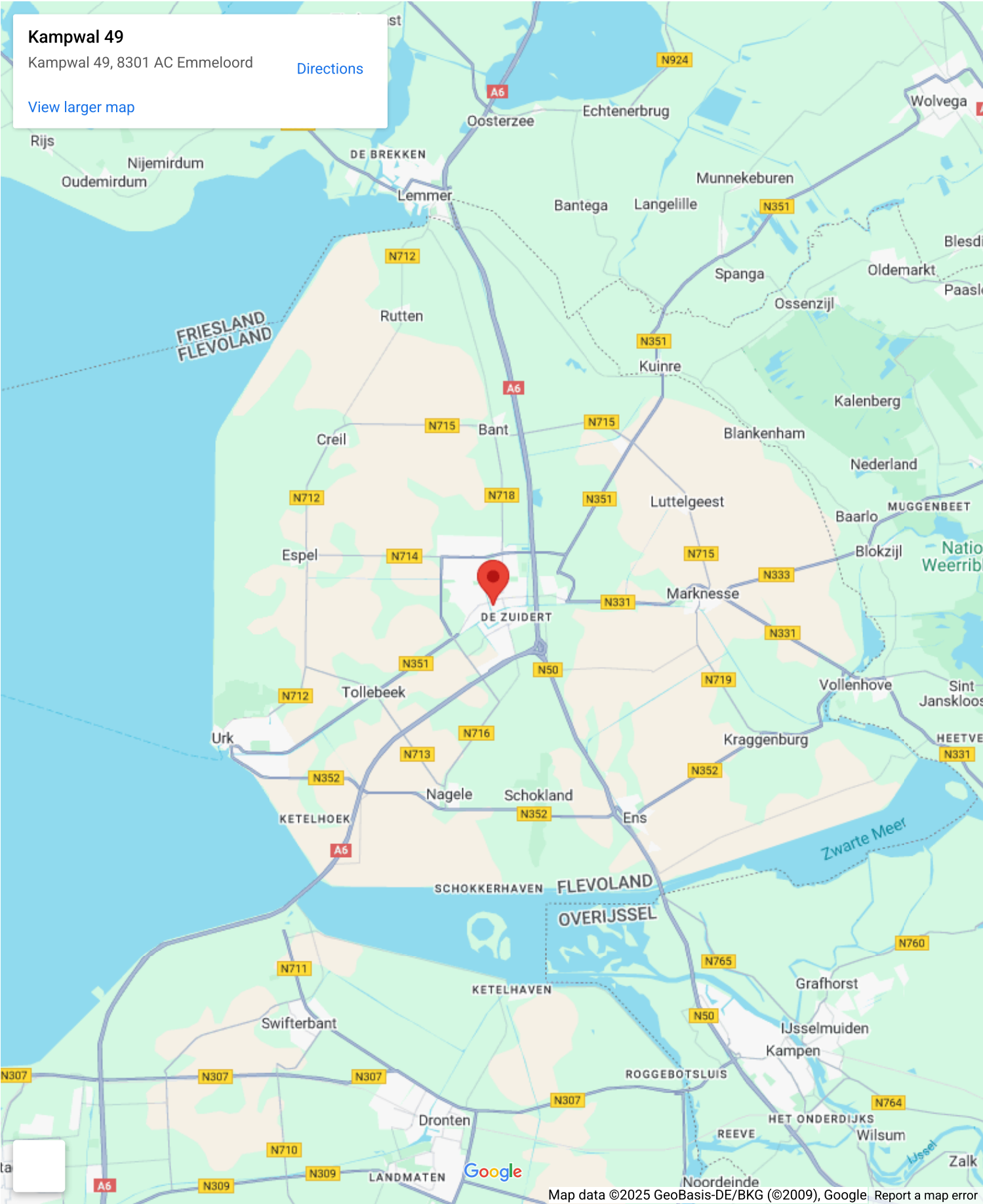
Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Ja (€ 231,30 per maand)
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja



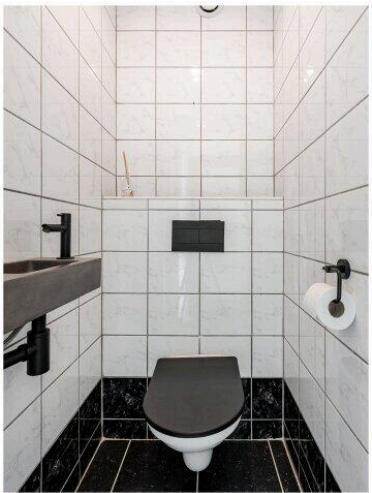
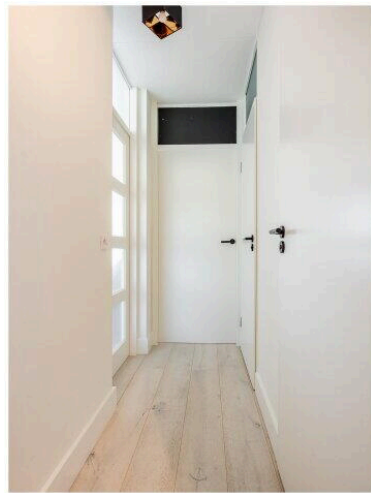
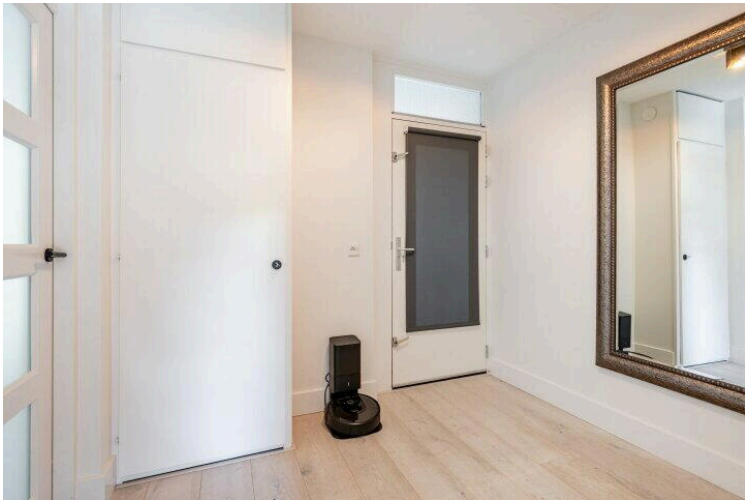
# Op de kaart



# Op de kaart



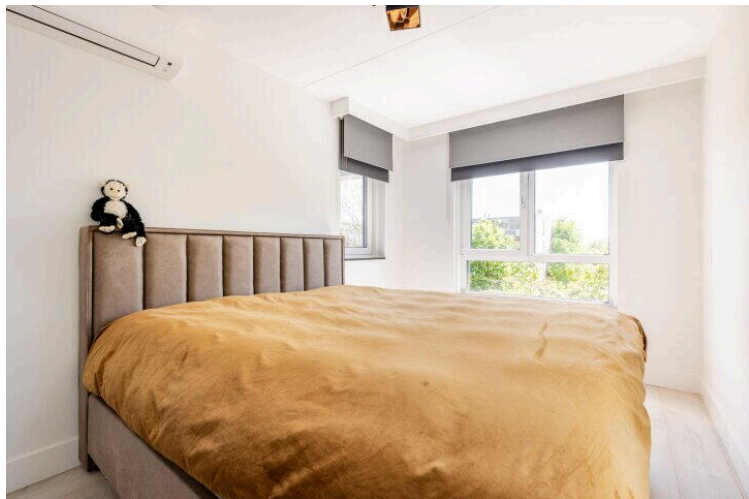
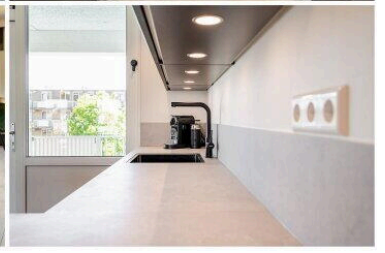
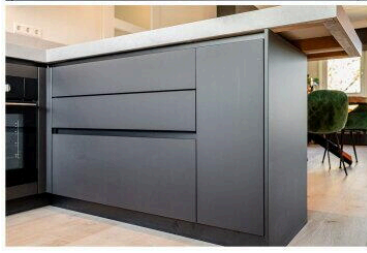




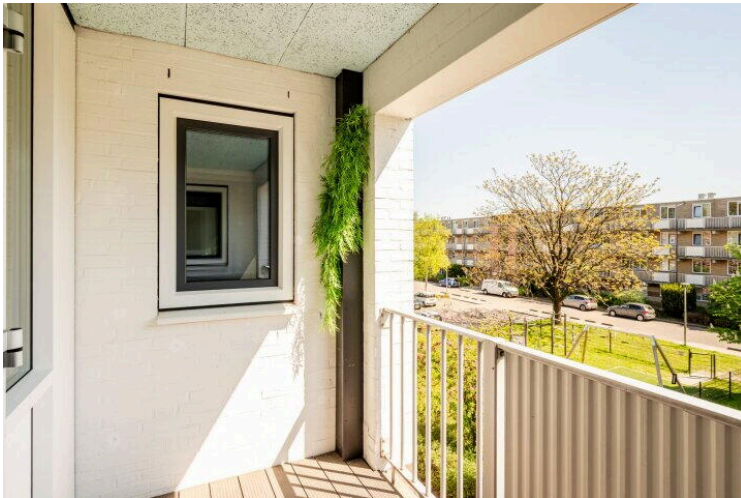
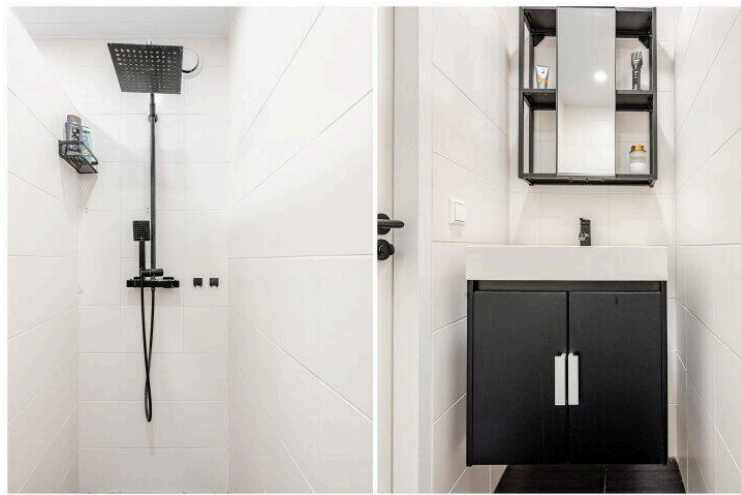




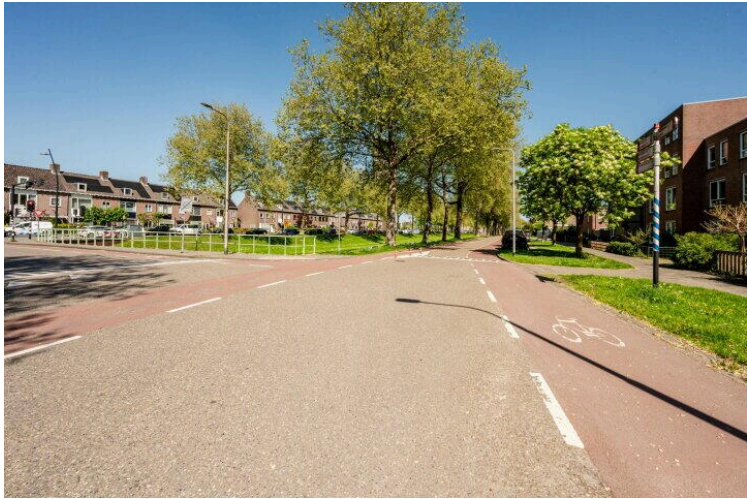
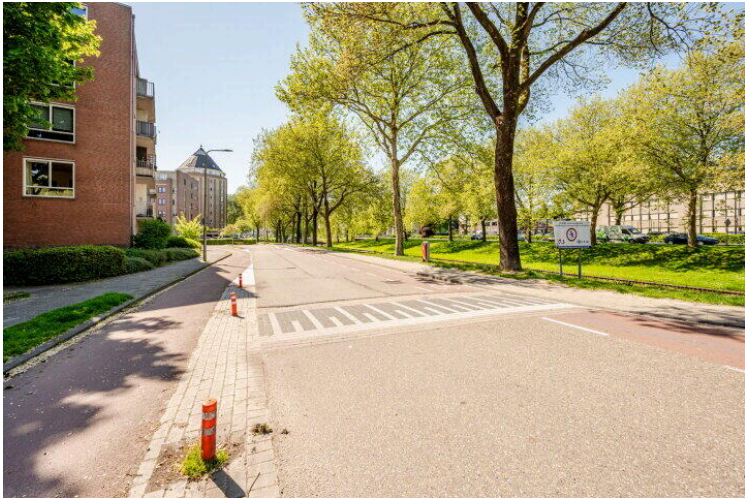














# Kampwal 49

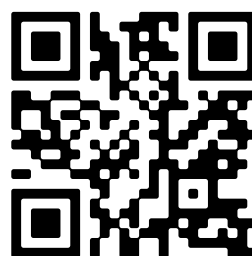
[www.kampwal49.nl](http://www.kampwal49.nl)



## Buisman Makelaars

Zilverparkkade 15  
8232 WJ, Lelystad

[www.buismanmakelaars.nl](http://www.buismanmakelaars.nl)  
0320 - 202 040



Scan Mij!