

TE KOOP



Ruiterstraat 27, 8315 AK Luttelgeest

Vraagprijs € 289.000,- k.k.

Ingrid Goes Makelaars BV
Baan 3
8307 AS Ens

0527-264249
www.ingridgoesmakelaars.nl
info@ingridgoes.nl



Ingrid Goes makelaars
taxaties • makelaardij • advies

Omschrijving

Goed onderhouden eengezinswoning met een royale tuin op een fijne locatie!

Op zoek naar een instapklare starterswoning waar je zo in kunt? Dan is deze nette tussenwoning aan de Ruitersstraat 27 zeker een bezichtiging waard!

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat beschikt over drie slaapkamers, een praktische bijkeuken en een royale achtertuin. De woning is gebouwd in 1955 en door de jaren heen op diverse punten gemoderniseerd:

2025: Cv-ketel vernieuwd

2024: Badkamer en toilet vernieuwd

2024: Riolering vernieuwd

2024: PVC-vloer eerste verdieping en trap

2024: Stucwerk eerste verdieping

2023: Tuin gerenoveerd

2025: Keuken geschilderd

Het royale perceel van 237 m² beschikt over een diepe achtertuin van circa 7,5 x 18 meter, met achterom en een vrijstaand houten tuinhuis van 3,5 x 3,5 meter, ideaal voor tuinliefhebbers.

Ook is er aan duurzaamheid gedacht, zo is de woning voorzien van dubbel glas en HR++ glas en beschikt over negen zonnepanelen en een zonneboiler.

Luttelgeest is één van de tien groendorpen in de Noordoostpolder. Het dorp is ruim opgezet, groen en kindvriendelijk, waardoor je hier in alle rust woont. Je vindt er diverse basisvoorzieningen, speeltuinen en een dierenweide op loopafstand. De basisschool De Floreant, de dorpskerk De Schakel en het dorpshuis De Bosfluiters zorgen voor een levendige gemeenschap. In de omgeving zijn verschillende boerderijwinkels met een uitgebreid assortiment aan groenten en fruit. Voor een uitgebreider aanbod kun je terecht in het nabijgelegen Marknesse of in Emmeloord, dat binnen tien minuten te bereiken is. Deze polderhoofdstad biedt winkels, middelbare scholen, medische voorzieningen en horecagelegenheden. Luttelgeest heeft een busverbinding en via de nabijgelegen A6 rijd je binnen een uur naar Amsterdam, Utrecht of Groningen en binnen een half uur naar Zwolle of Lelystad.

Indeling

Op de begane grond vind je de hal met toilet, meterkast, trapopgang en toegang tot de keuken. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat en afzuigkap. De lichte doorzonwoonkamer heeft grote raampartijen en een nette afwerking. Vanuit de keuken bereik je de praktische kelderkast en de bijkeuken. In de bijkeuken bevinden zich de cv-opstelling, de aansluiting voor was-apparatuur, een wastafel en de deur naar de tuin.

Op de eerste verdieping is er een overloop met toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee kamers vaste kasten hebben. De badkamer is compact maar modern en voorzien van een douche en een wastafelmeubel.

Vanaf de overloop is via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 289.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 300 m ³
Perceel oppervlakte	: 237 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 84 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1955
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 135 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Locatie

Ruiterstraat 27
8315 AK LUTTELGEEST



Foto's



Foto's



Foto's



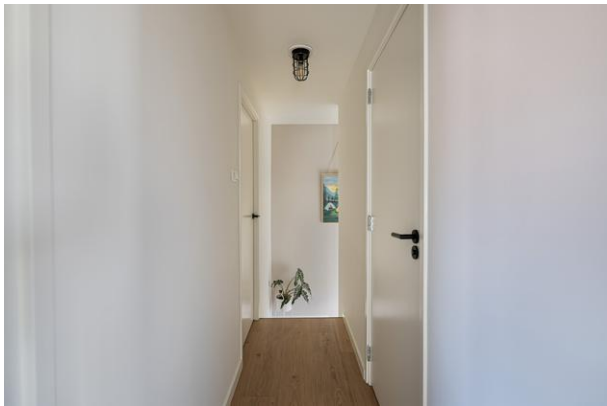
Foto's



Foto's



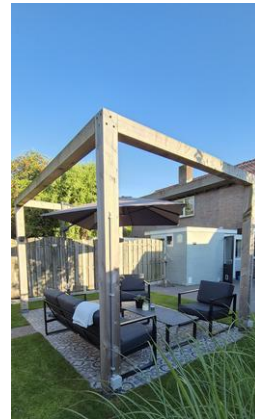
Foto's



Foto's



Foto's

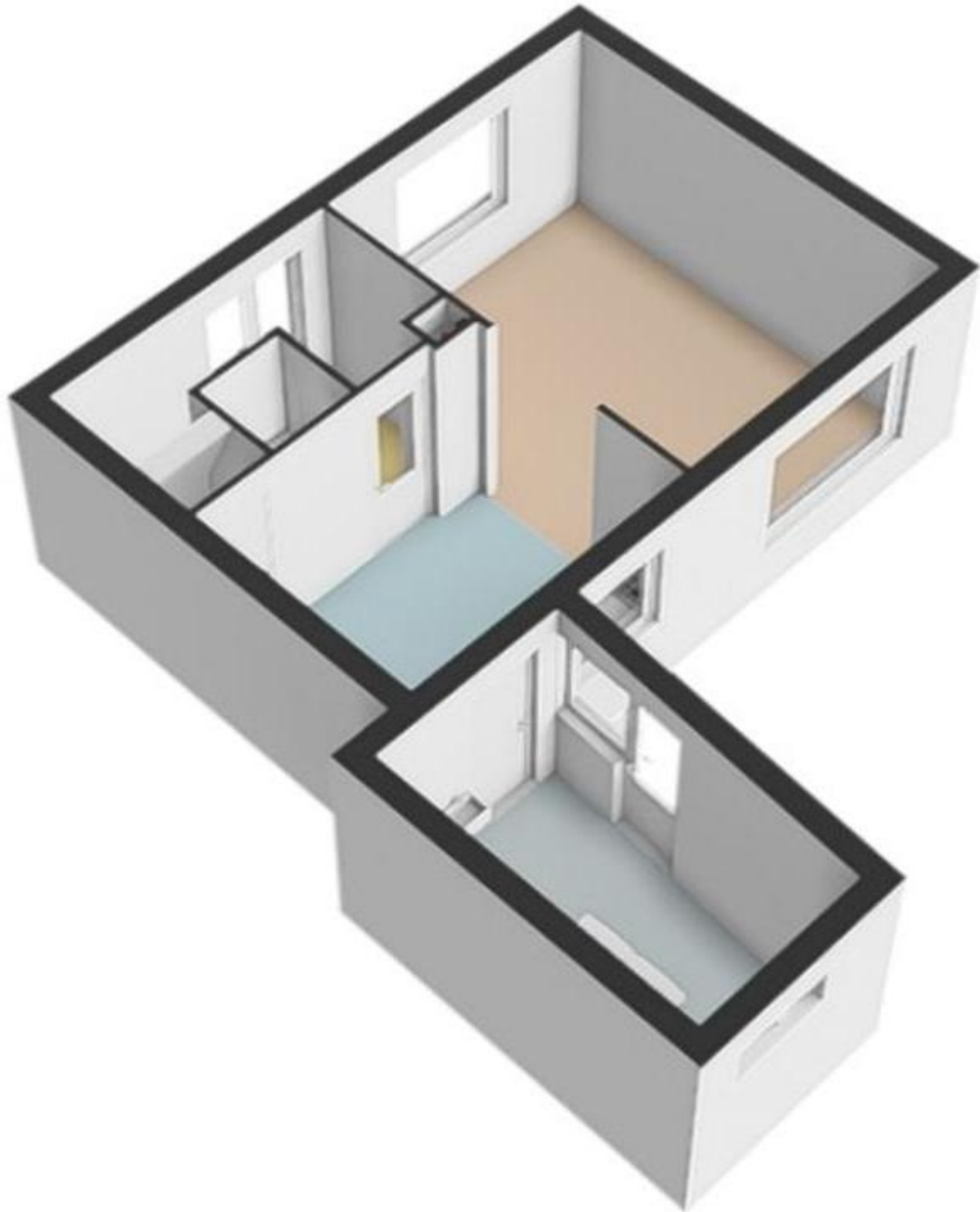


Begane grond

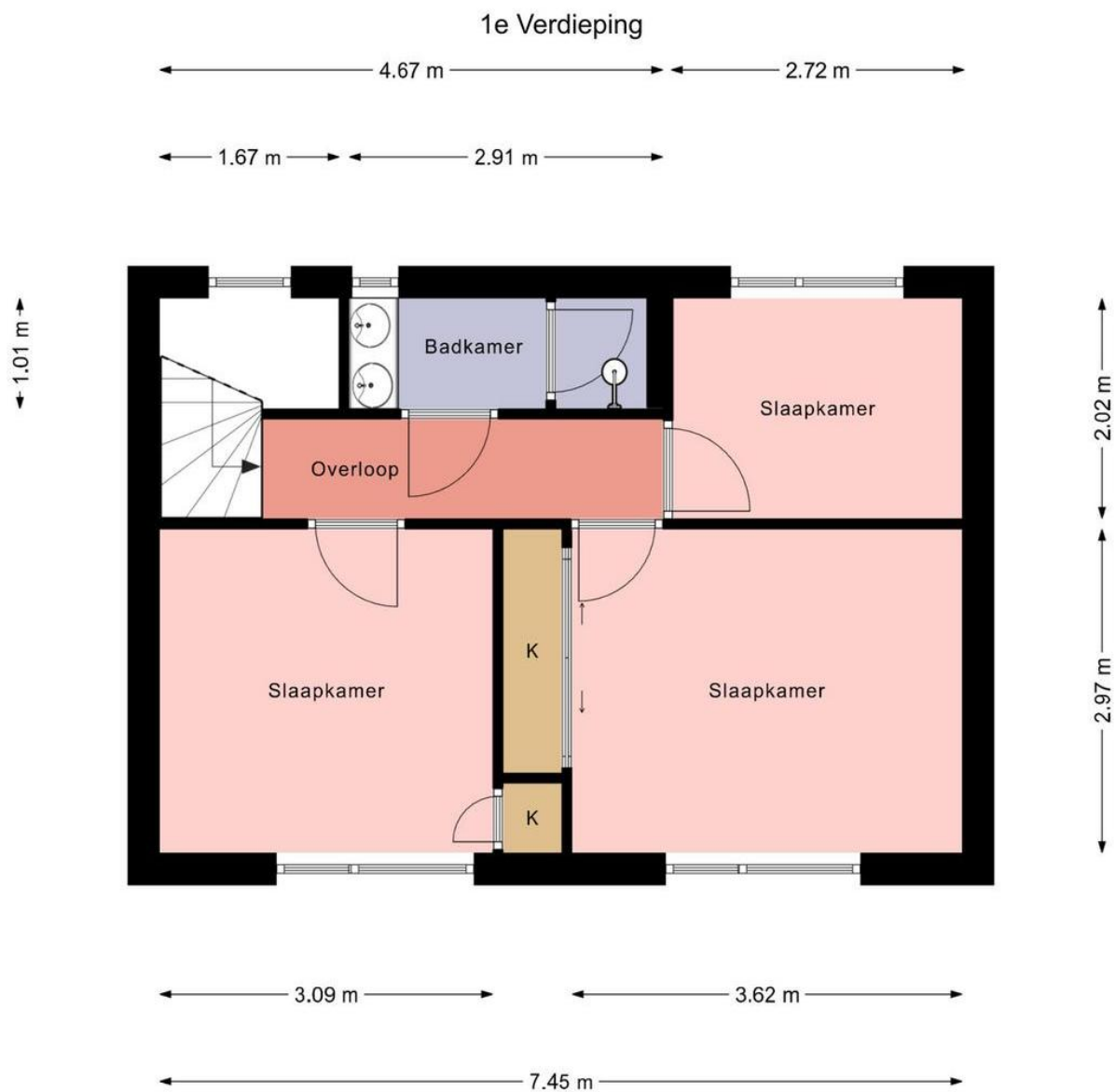


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond 3D

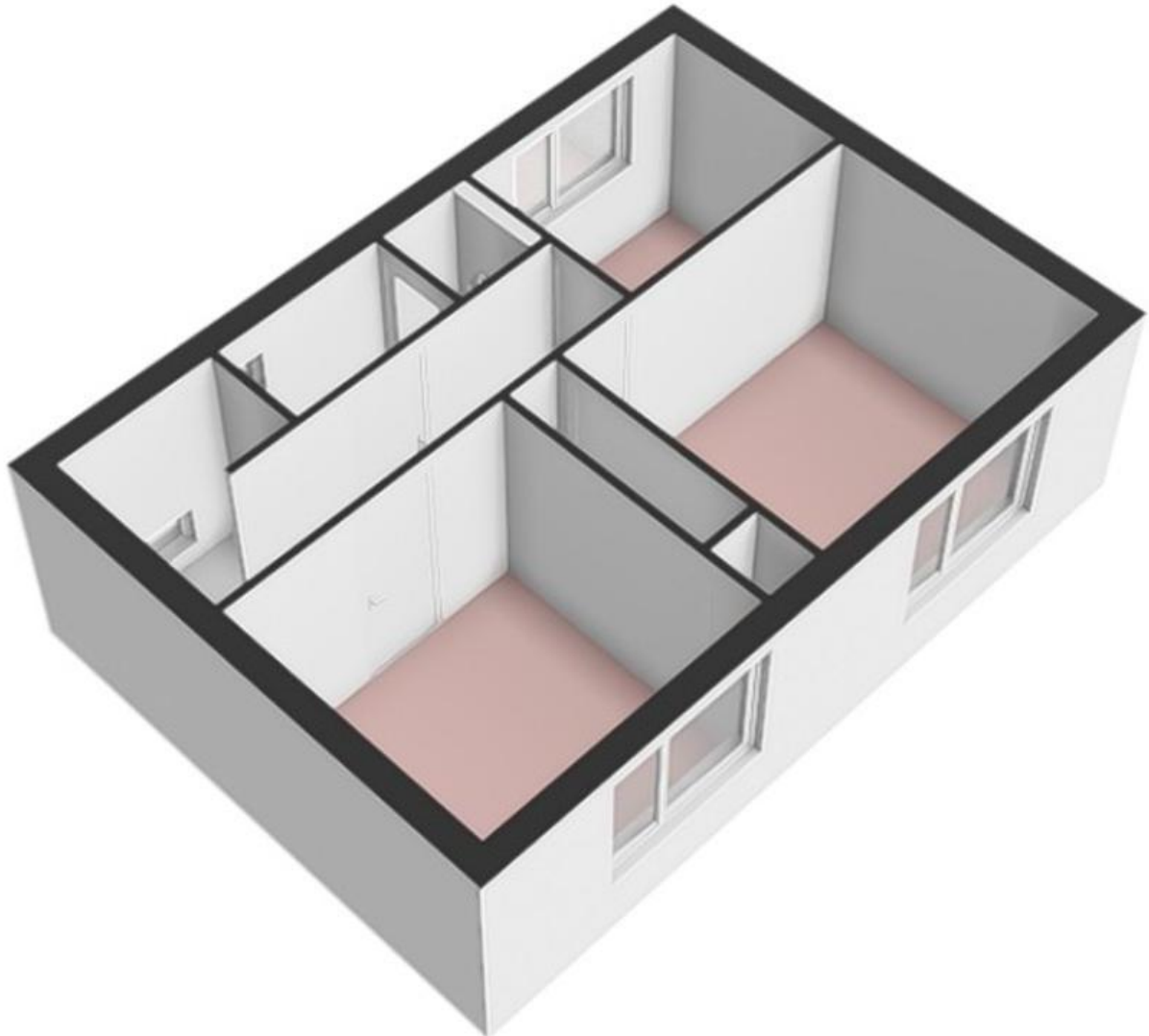


Eerste verdieping



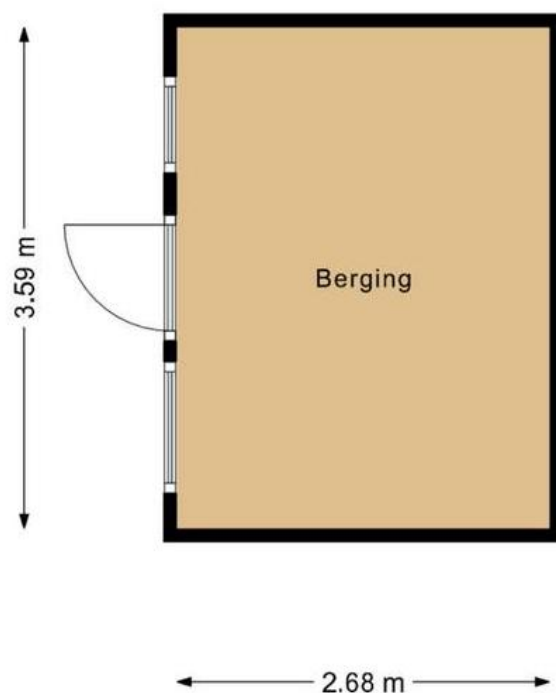
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping 3D



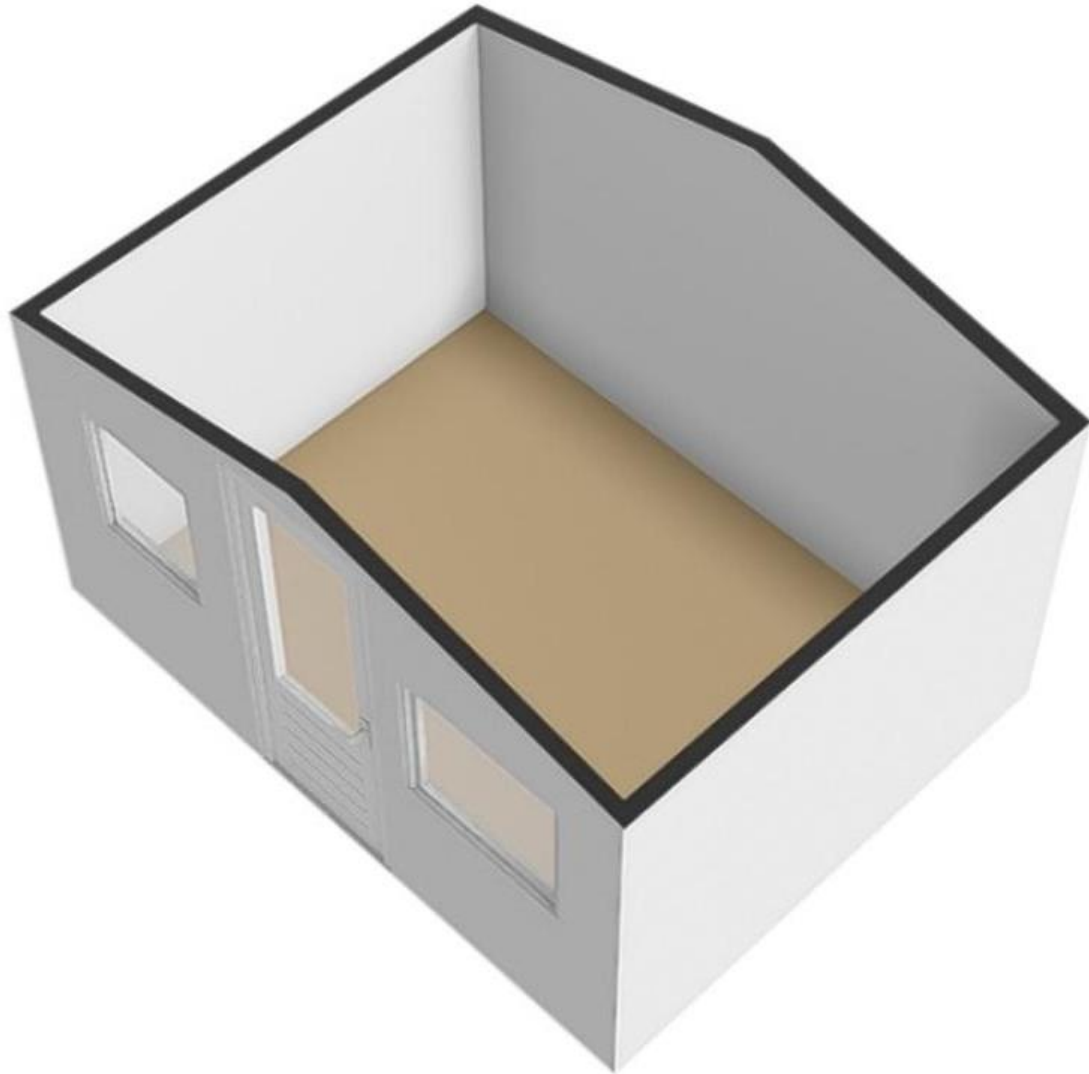
Berging

Berging



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging 3D



Kadastrale kaart



Verkoopprocedure

Hieronder treft u de standaard hoofdlijnen van de verkoopprocedure die door ons kantoor gehanteerd wordt.

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model. Indien gewenst sturen wij u vóór de onderhandeling een blanco concept koopovereenkomst toe.
3. Indien door koper een financieringsvoorboud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 5 weken, tenzij tijdens de onderhandelingen anders wordt afgesproken.
4. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
5. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper binnen zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
6. De bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief en dienen om u een globaal beeld van het onroerend goed te verschaffen.
7. Het risico ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt - al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek - met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
8. Het risico ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van asbest in of om het verkochte komt - al dan niet na een uitgevoerde asbestinventarisatie - met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening en risico van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van onroerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn. Al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopovereenkomst.

Ingrid Goes makelaars is bij het samenstellen van deze brochure nauwkeurig te werk gegaan. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.