

TE KOOP



Ruiterstraat 23, 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

Gemoderniseerde hoekwoning op royale kavel van 332 m² eigen grond in Luttelgeest!

Zoek jij een fijne woning waar je zó in kunt, met een grote tuin én eigen oprit? Dan is deze hoekwoning in Luttelgeest het bekijken waard. De woning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en goed onderhouden, waardoor je hier zonder grote werkzaamheden kan gaan wonen.

Via de hal kom je in de keuken die in 2025 volledig is vernieuwd. Vanuit de keuken is er toegang tot de kelder. De woonkamer heeft veel daglicht dankzij ramen aan zowel de voor- als achterzijde. Daarnaast is er een praktische bijkeuken die in 2021 volledig is verbouwd en geïsoleerd.

Parkeren is geen enkel probleem: je zet je auto gewoon op de eigen oprit!

De woning is in de afgelopen jaren grondig aangepakt. Zo zijn onder andere het dak, de kozijnen, isolatie, badkamer, toilet, keuken en meterkast vernieuwd. Ook de riolering onder het huis is volledig vervangen waarbij asbest is verwijderd. Hierdoor is de woning helemaal klaar voor de toekomst en voorzien van energielabel B.

Wij hebben alles even op een rij gezet:

- Hoekwoning
- Kavel van 332 m² eigen grond
- 3 slaapkamers (met vaste kasten)
- Moderne nieuwe keuken
- Nieuwe badkamer en toilet
- Grote achtertuin met overkapping en schuur
- Parkeren op eigen oprit

Uitgevoerde verbeteringen & vernieuwingen:

- 2019: Nieuwe dakpannen + dakisolatie, nieuwe kozijnen en buitendeuren, woning opnieuw gevoegd, mechanische ventilatie, nieuwe dakgoot en regenpijp
- 2020: Nieuw dak op de schuur in de achtertuin
- 2021: Bijkeuken verbouwd (isolatie + nieuwe vloer)
- 2022: Grotendeels nieuwe schutting met hardhouten palen, schilderwerk buitenzijde (m.u.v. dakgoot)
- 2023: Nieuwe riolering onder de woning (asbest verwijderd). toilet en badkamer
- 2025: Nieuwe keuken en meterkast t.b.v. elektrisch koken

Omgeving

Luttelgeest is één van de tien groendorpen in de Noordoostpolder; ruim opgezet met veel groen en zeer kindvriendelijk. Je woont hier dus in alle rust. Luttelgeest heeft diverse basisvoorzieningen zoals een basisschool, speeltuinen, dierenweide, dorps huis, sportvereniging en een kerk. De omgeving biedt volop recreatiemogelijkheden: het Kuinderbos, werelderfgoed Schokland, Netl De Wildste Tuin, Pantropica, de Wellerwaard en het Lemsterstrand liggen allemaal in de buurt. Voor dagelijkse boodschappen ben je snel in Marknesse (4 km) of Emmeloord (10 km). Dankzij de ligging nabij de A6 zijn steden als Lelystad, Almere, Zwolle, Utrecht en Amsterdam uitstekend bereikbaar.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 289.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 309 m ³
Perceel oppervlakte	: 332 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 85 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1955
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin 145 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom) Laatste onderhoud: september 2025

Locatie

Ruiterstraat 23
8315 AK LUTTELGEEST



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



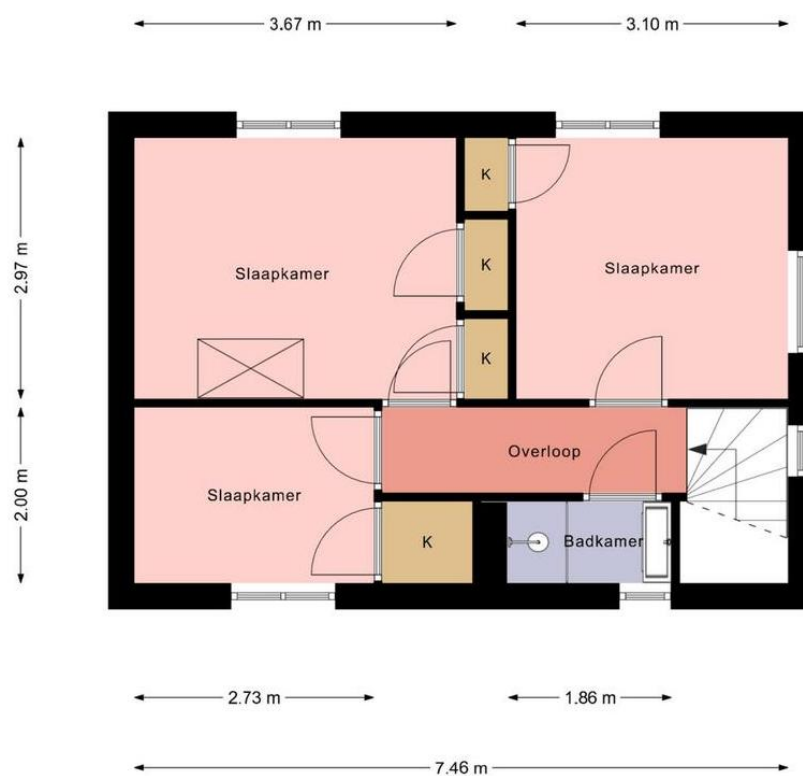
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



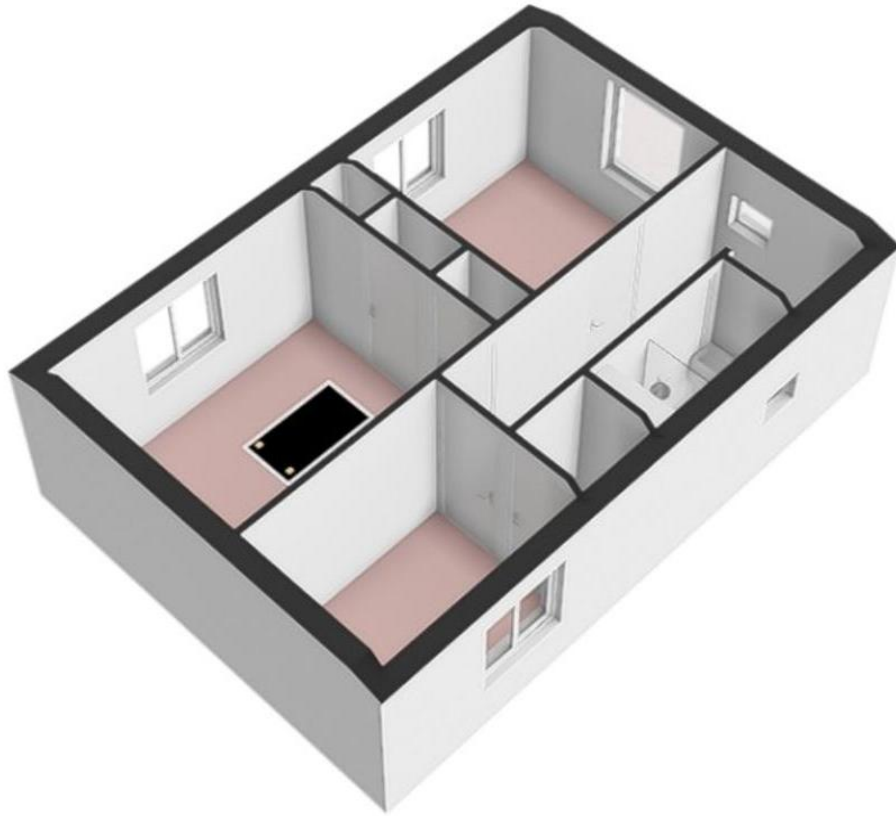
Plattegrond

1e Verdieping



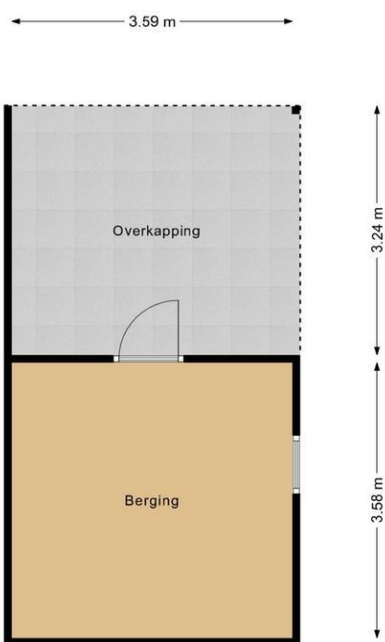
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



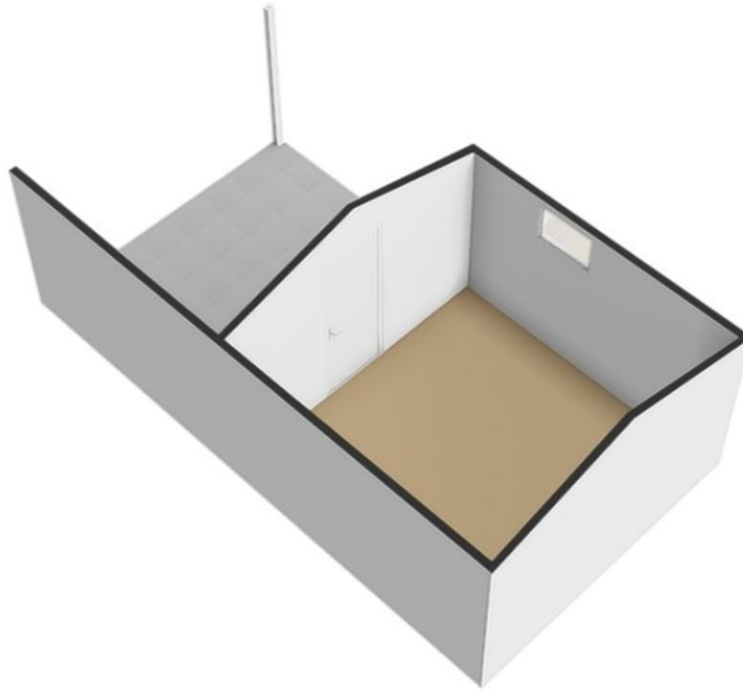
Plattegrond

Berging



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ruitersstraat 23



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Noordoostpolder

GZ

323

kadaster



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.

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 financieringsvoorbepaald 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.