

# TE KOOP



## Rozenstraat 26, 8315 AB Luttelgeest

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Ingrid Goes Makelaars BV  
Baan 3  
8307 AS Ens

0527-264249  
[www.ingridgoesmakelaars.nl](http://www.ingridgoesmakelaars.nl)  
[info@ingridgoes.nl](mailto:info@ingridgoes.nl)



**Ingrid Goes makelaars**  
taxaties • makelaardij • advies

# Omschrijving

Comfortabel wonen met volop ruimte voor het hele gezin!

Deze twee-onder-een-kapwoning is gebouwd in 2006 en door de jaren heen goed onderhouden. Aan de achterzijde is de woning royaal uitgebouwd, wat bijdraagt aan de comfortabele woonoppervlakte van 162 m<sup>2</sup> en een inhoud van 606 m<sup>3</sup>. De woning is rustig gelegen op een royaal perceel van 460 m<sup>2</sup> eigen grond en biedt volop privacy, met aan de voorzijde uitzicht op een fijne groenstrook.

De diepe achtertuin ligt op het noordwesten en beschikt over een tuinhuis met overkapping, ideaal om te ontspannen of van het buitenleven te genieten.

Kenmerken van deze woning:

- Vier slaapkamers
- Nette keuken en badkamer
- Schilderwerk buitenom 2025
- Trap gerenoveerd in 2022
- 12 zonnepanelen in 2012
- Begane grond voorzien van plavuizenvloer met vloerverwarming
- Aangebouwde berging
- Energielabel A

Ligging

Luttelgeest is één van de tien groendorpen in de Noordoostpolder; ruim opgezet met veel groen en kindvriendelijk. U woont hier dus in alle rust! Luttelgeest heeft diverse basisvoorzieningen. Gezellige speeltuinen en de dierenweide op loopafstand. Basisschool de Floreant, de dorpskerk 'de Schakel' en het dorpshuis 'de Bosfluiters' maken van Luttelgeest een levendige gemeenschap waar het fijn wonen is. Verschillende landwinkels met uitgebreide sortering groenten en fruit vindt u om de hoek. Een uitgebreid voorzieningenaanbod vindt u in het nabijgelegen Marknesse of binnen 10 minuten rijden in 'Polderhoofdstad' Emmeloord met een uitgebreid winkelaanbod, middelbare scholen, medische voorzieningen, horecagelegenheden, etc. Luttelgeest heeft een busverbinding en de A6 is dichtbij. Amsterdam, Utrecht en Groningen zijn binnen een uur met de auto bereikbaar en Zwolle en Lelystad binnen een half uur.

Indeling

Begane grond: Hal/entree met meterkast, toilet met fonteintje en trapopgang. Vanuit de hal is er doorgang naar de eetkamer met ensuite deuren naar de straatgerichte woonkamer. De riante woonkeuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser (2023), koelkast en openslaande tuindeuren naar de achtertuin. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met aansluiting was-apparatuur en wastafel, en een extra hal met toegang naar de oprit en aangebouwde stenen berging. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping: Ruime overloop met toegang tot drie volwaardige slaapkamers, waarvan één met dakkapel. De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, toilet en douchehoek.

Tweede verdieping: Overloop met werk-/studeerruimte, berging, opstelling cv-ketel (Intergas 2007) en vierde slaapkamer.

Vliering: Via vlizotrap bereikbare bergzolder.

# Kenmerken

Vraagprijs	: € 450.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 606 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 460 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 162 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2006
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 182 m <sup>2</sup>
Garage	: Carport 7 m <sup>2</sup> (238 bij 288 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

# Locatie

Rozenstraat 26  
8315 AB LUTTELGEEST



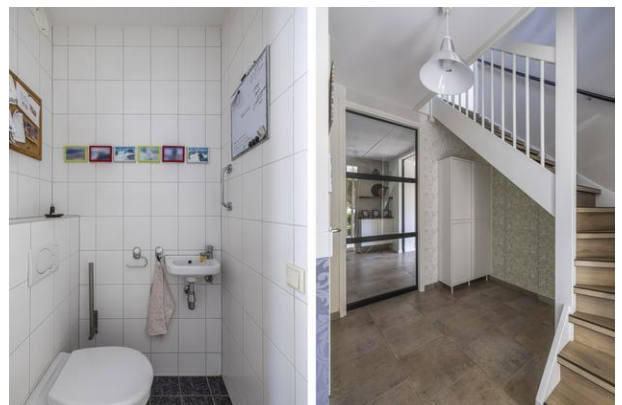
# Foto's



# Foto's



# 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

## 1e Verdieping



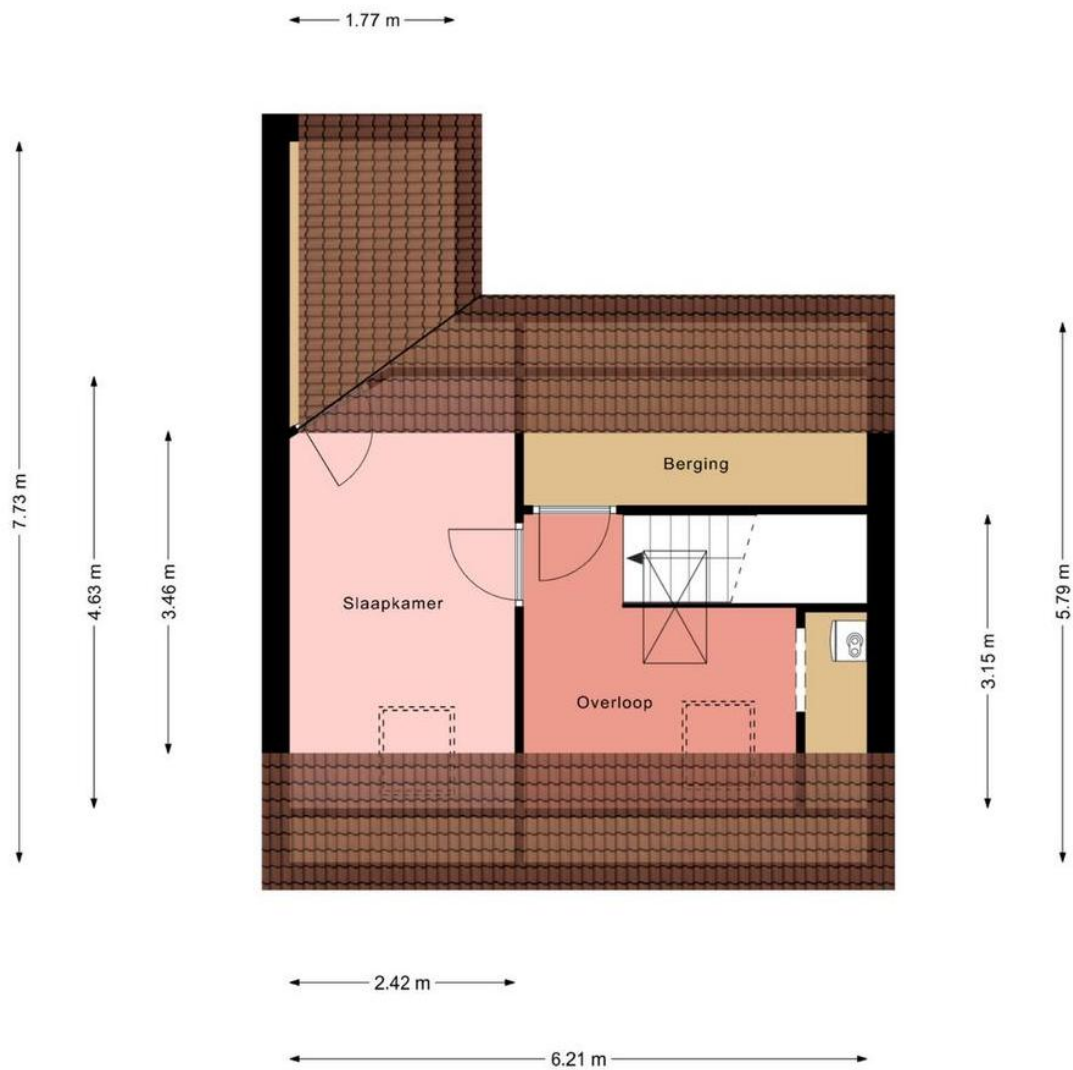
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Eerste verdieping 3D



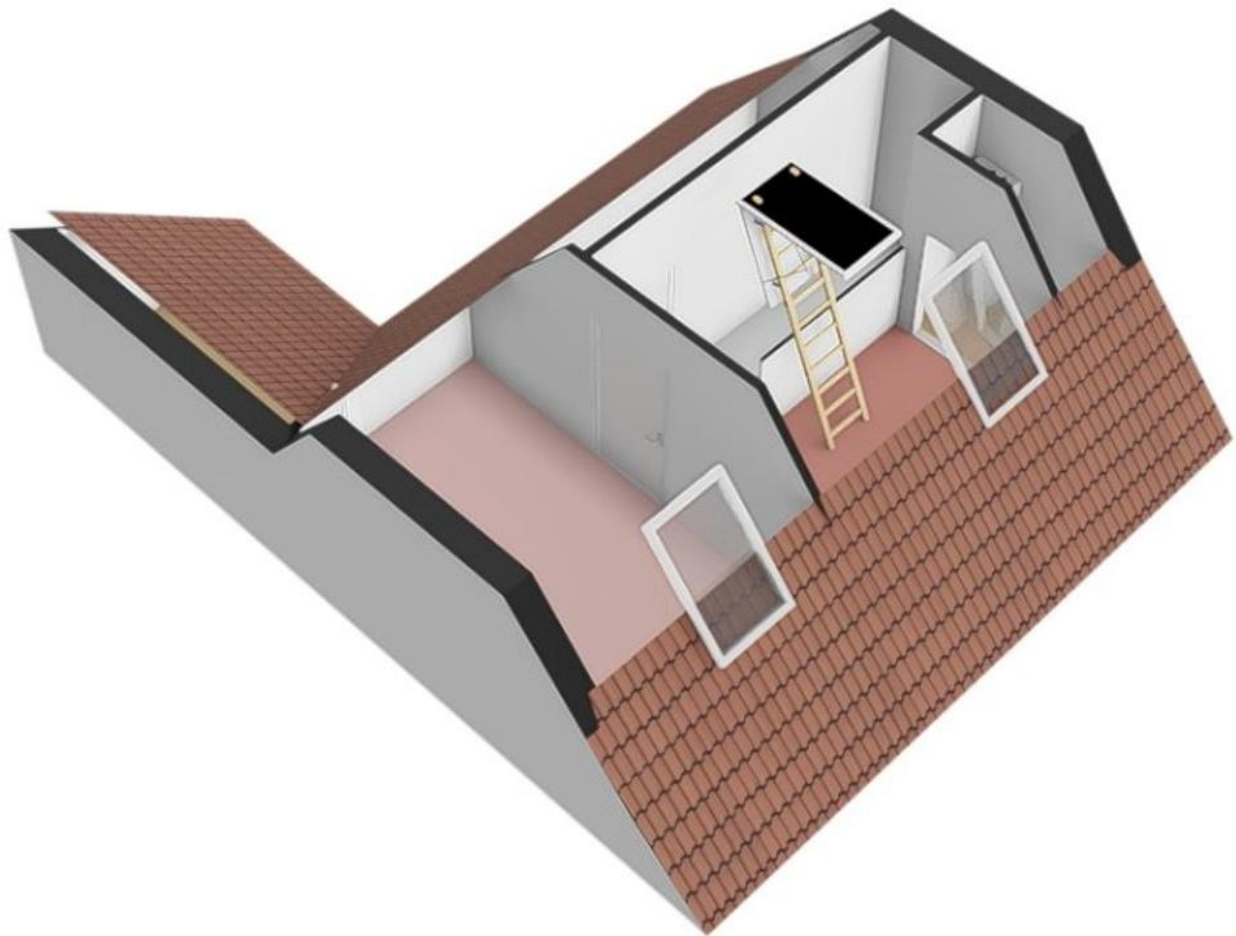
# Tweede verdieping

## 2e Verdieping



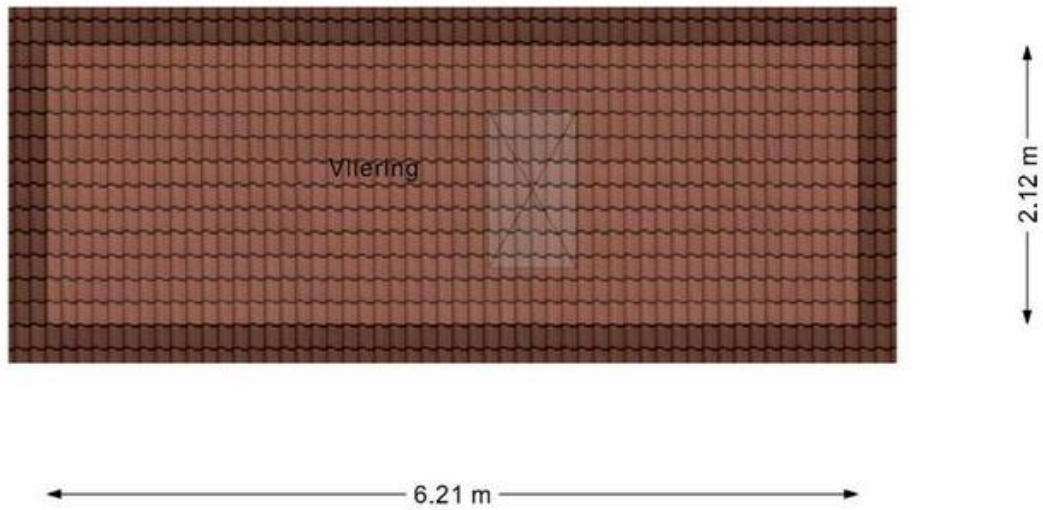
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Tweede verdieping 3D



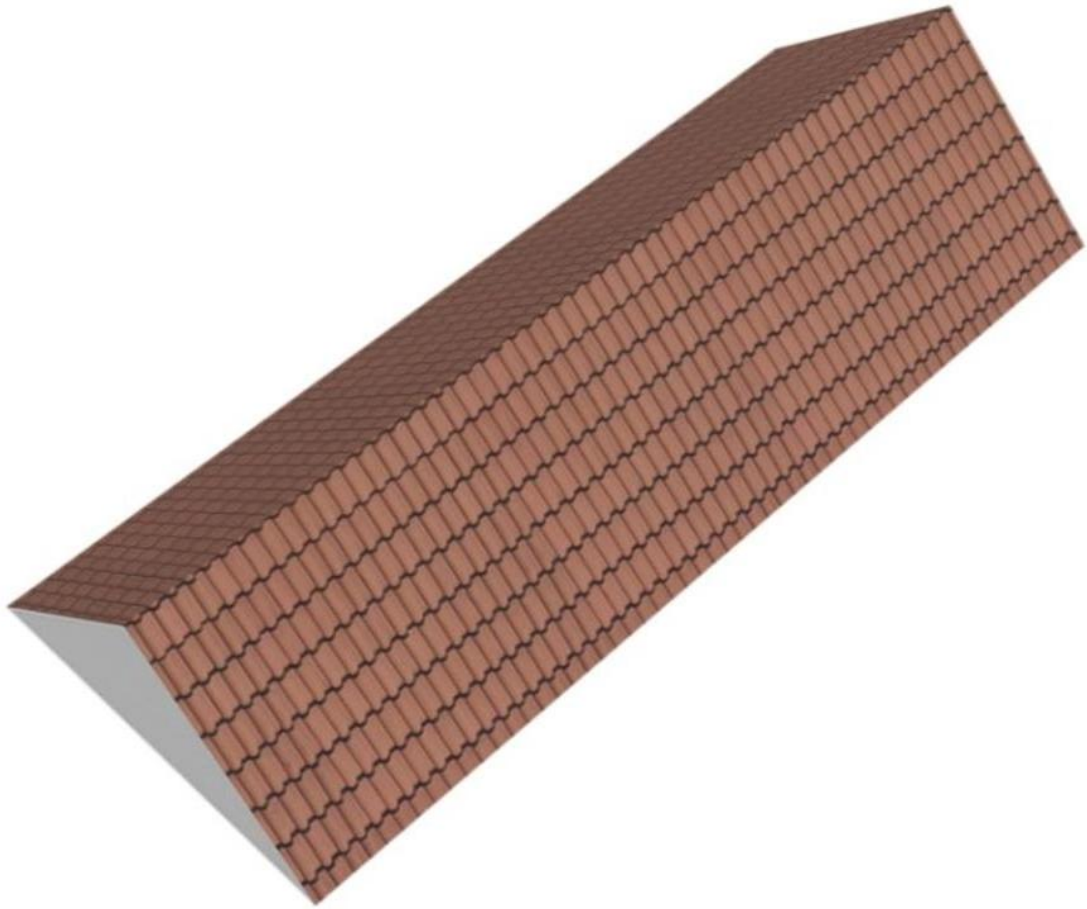
# Vliering

Vliering



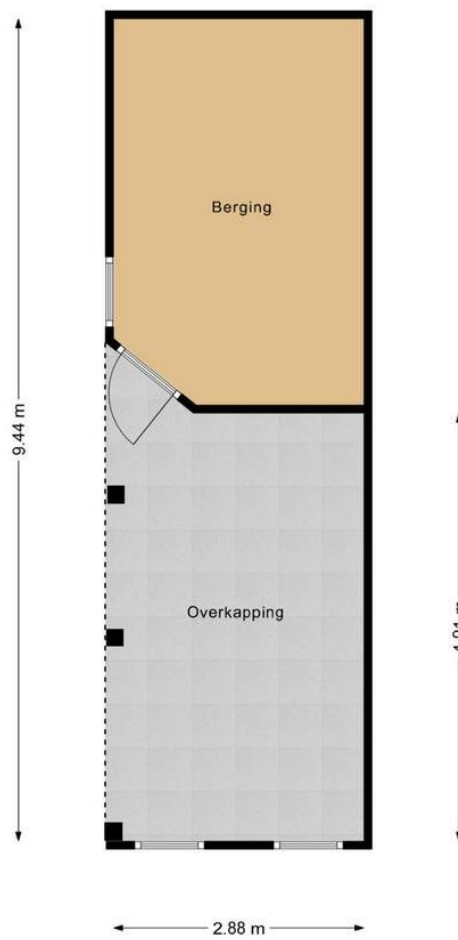
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Vliering 3D



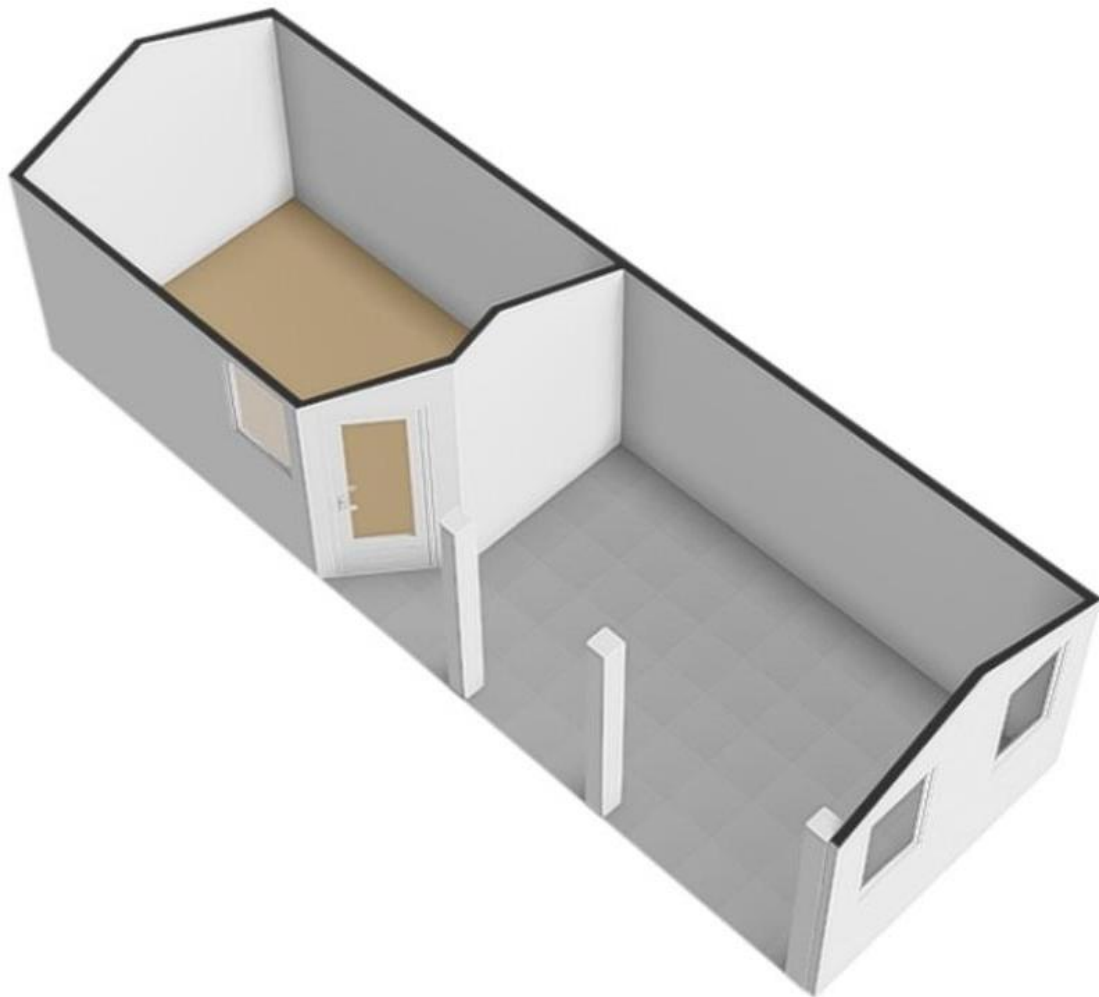
# Berging

Berging



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

## Berging 3D




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozenstraat 26



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noordoostpolder	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3413	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, gelteerd op 4 augustus 2025  
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.

# 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 financieringsvoorbehoud 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.