

TE KOOP



Kerkstraat 29, 8315 AD Luttelgeest

Vraagprijs € 379.000,- 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

Instapklare en energiezuinige hoekwoning met garage, nieuw gebouwd in 2022!

Bent u op zoek naar een moderne, duurzame woning met volop privacy? Dan is deze prachtige gasloze hoekwoning precies wat u zoekt. Deze instapklare woning uit 2022 is prachtig gelegen aan een bosrand en staat op een perceel van 234 m² eigen grond.

Dankzij de energiezuinige lucht/water-warmtepomp inclusief boiler en vijf zonnepanelen woont u hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig en toekomstbestendig. Daarnaast is de gehele woning voorzien van een comfortabele vloerverwarming en hardhouten kozijnen met HR++ glas.

Via de openslaande tuindeuren bereikt u de fraai aangelegde tuin met sfeervolle overkapping, waar u in alle rust en privacy kunt genieten van het buitenleven. De vrije ligging aan de bosrand zorgt voor volop privacy.

Kenmerken van deze woning:

- Drie slaapkamers
- Aangebouwde garage van 17 m² met eigen oprit
- Mitsubishi warmtepomp inclusief boiler
- Volledig geïsoleerd
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Vloerverwarming door de gehele woning
- Openslaande tuindeuren
- Gelegen tegen een groenstrook, ultieme privacy!
- Heerlijke tuin met overkapping
- Nieuwbouwcomfort zonder lange wachttijden
- Energielabel A+++ (+€30.000,- extra leencapaciteit)

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 Bosfluitier' 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 uitgebreider 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.

Let op: De vraagprijs is een bieden vanaf prijs!

Indeling

Begane grond: Entree/hal met garderobe, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken met schiereiland en barretje. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, plafondafzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast en vriezer. De tuingerichte woonkamer beschikt over een praktische trapkast en openslaande tuindeuren naar de fraai aangelegde achtertuin. De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle plavuizenvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Vanuit de woonkamer is de aangebouwde garage bereikbaar. De garage beschikt over dubbele deuren aan de voorzijde en een loopdeur naar de achtertuin.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers. De moderne badkamer met dakkapel is voorzien van een douchehoek, hangend toilet, wastafelmeubel en designradiator.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping met de technische installaties en aansluiting was-apparaat. Dankzij de royale ruimte is hier eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren.

Kenmerken

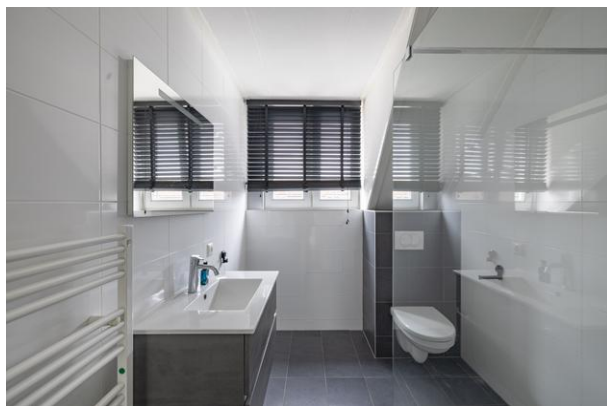
Vraagprijs	: € 379.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 459 m ³
Perceel oppervlakte	: 243 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 94 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2022
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 97 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 17 m ² (604 bij 280 cm)
Energielabel	: A+++
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmtepomp met boiler combinatie
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd

Locatie

Kerkstraat 29
8315 AD LUTTELGEEST



Foto's



Foto's



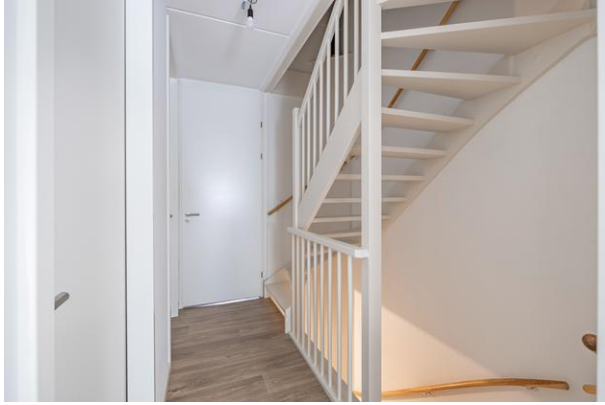
Foto's



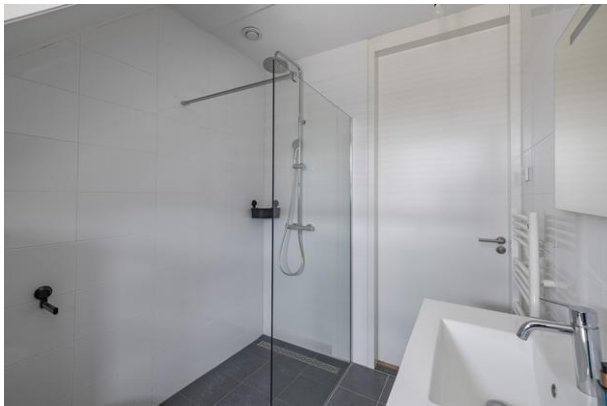
Foto's



Foto's



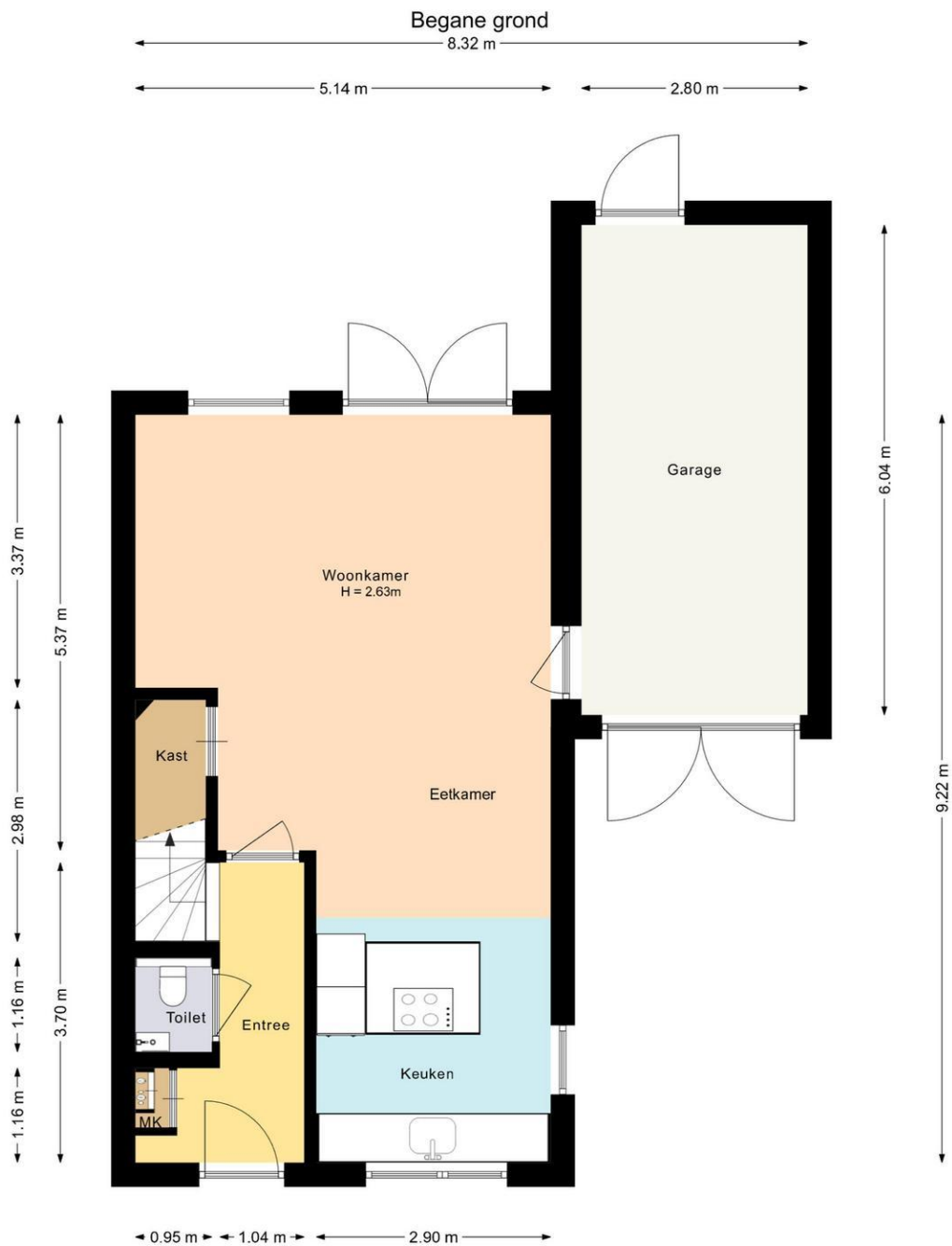
Foto's



Foto's



Begane grond



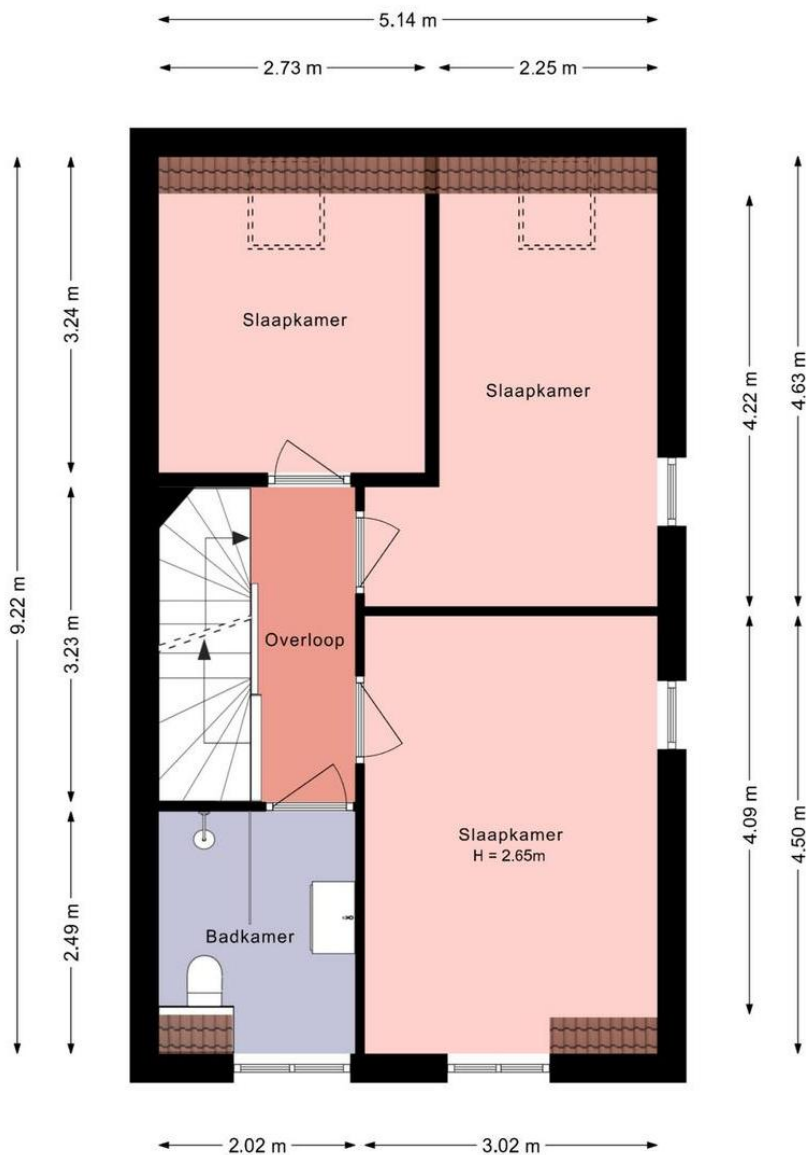
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond 3D



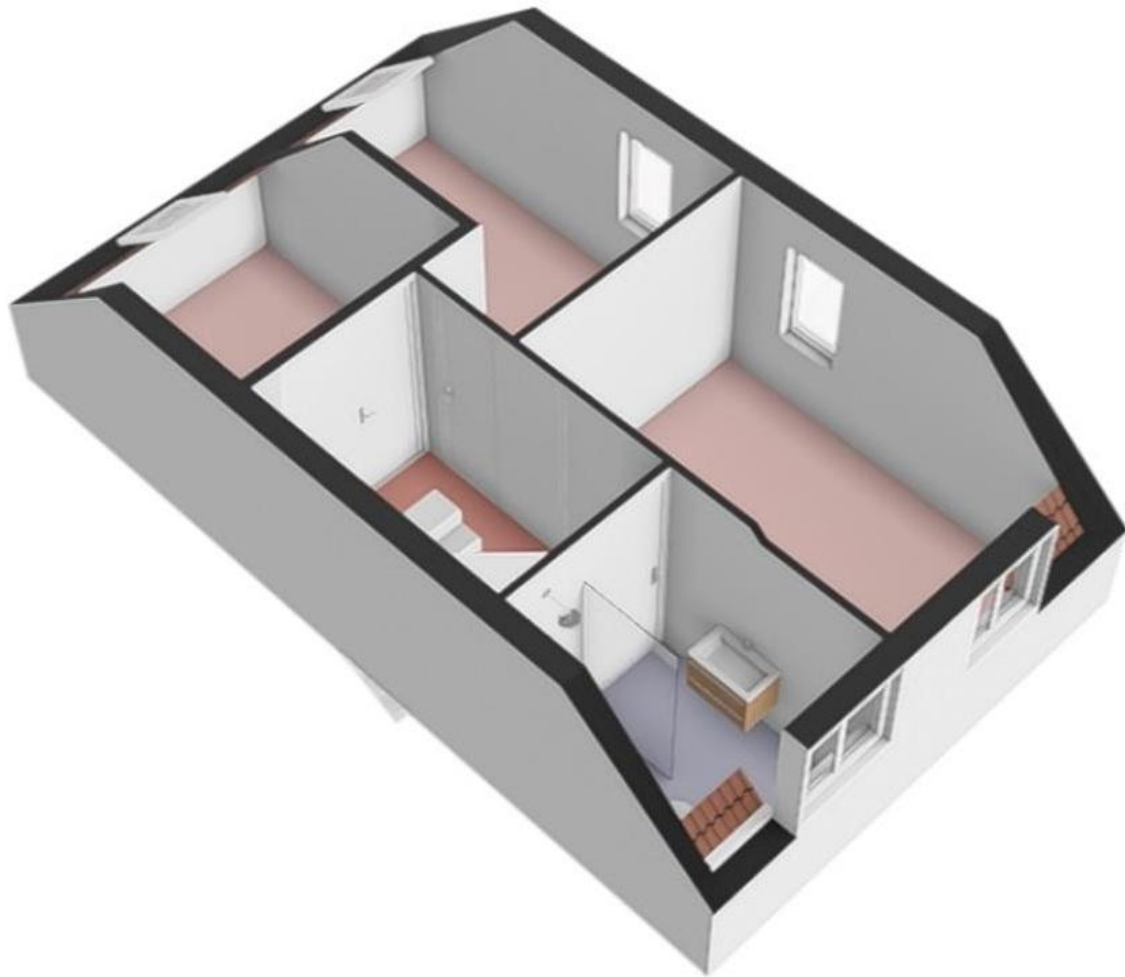
Eerste verdieping

Eerste verdieping



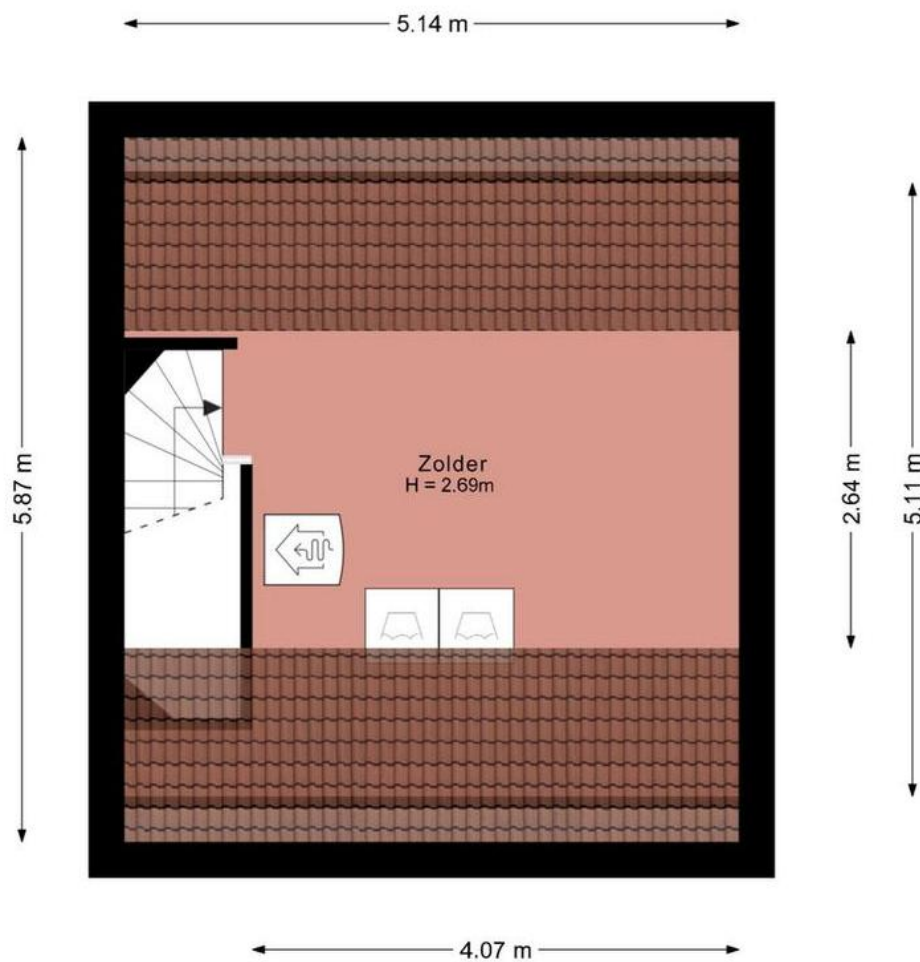
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping 3D



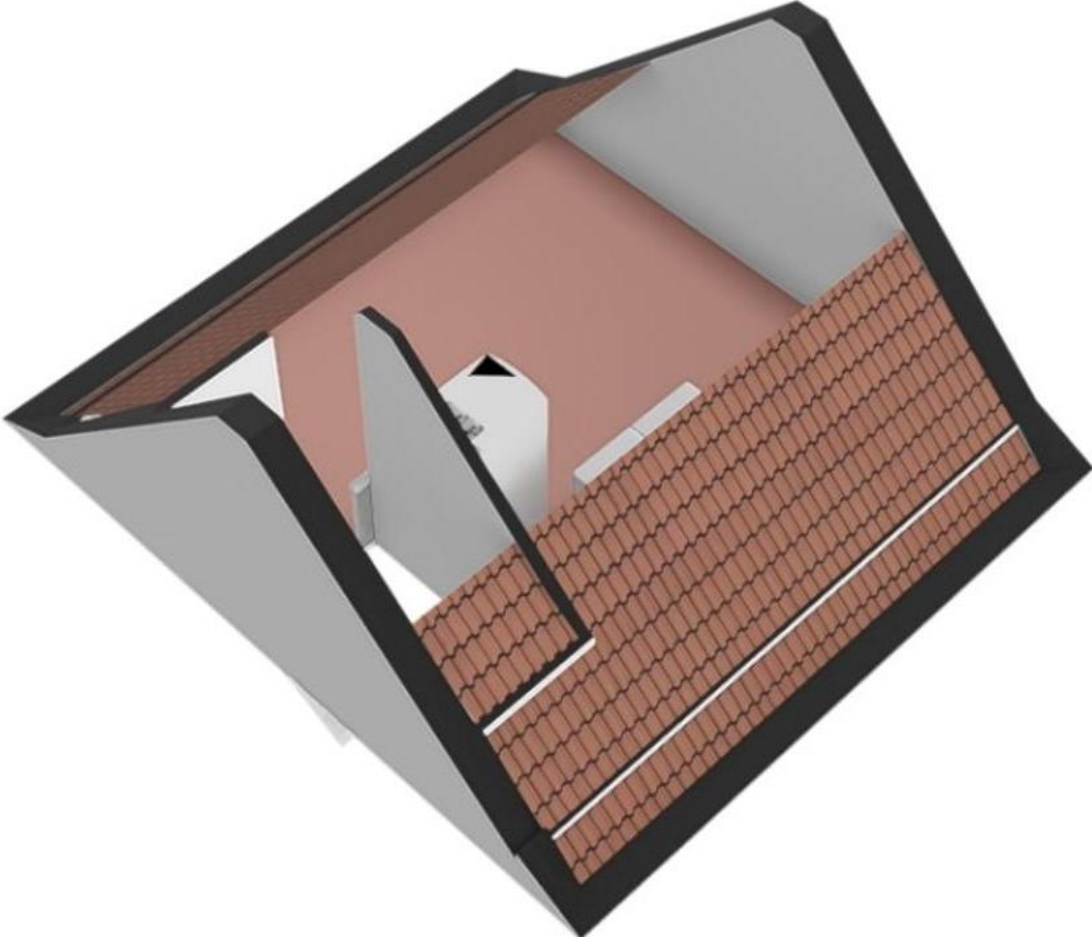
Zolder

Zolder



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

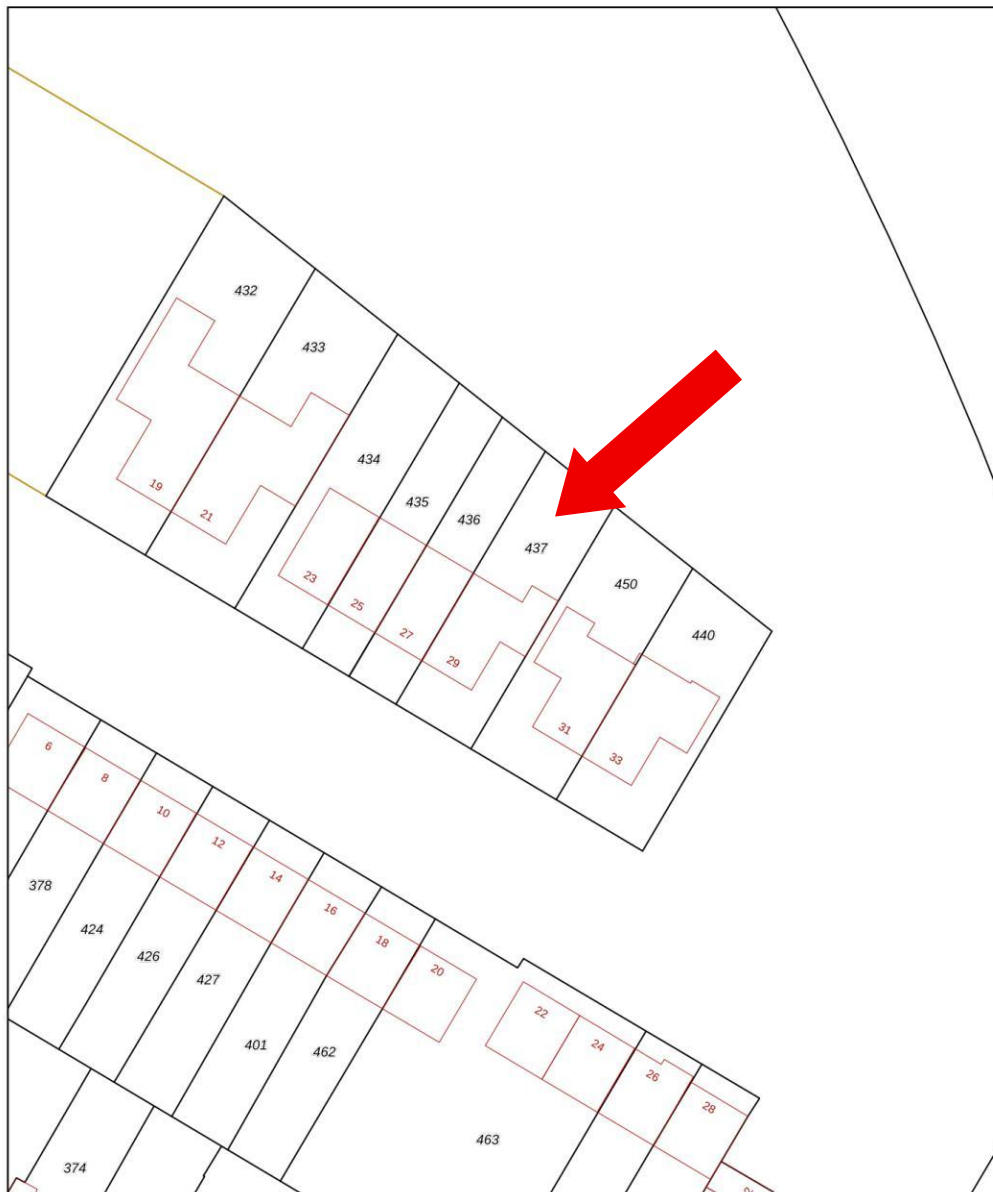
Zolder 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkstraat 29



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	<p>kadaster</p>
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Noordoostpolder Sectie GZ Perceel 437</p>	<p>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.</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, gelteerd op 7 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			

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.