



**MASTEBROEK**

MAKELAARDIJ



Instapklare, duurzame  
tussenwoning!

RUTTEN  
Meerweg 35 A

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 335.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2022
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	160 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	89 m <sup>2</sup>
Inhoud	435 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	30 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Tuin

# Kenmerken & specificaties

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord-oost
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

## **Energieverbruik**

Energielabel	A++
--------------	-----

## **Uitrusting**

Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Warmtepomp
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# Instapklare en duurzame tussenwoning met zonnige tuin in Rutten

Een woning waar je dozen kunt uitpakken en direct kunt genieten!

Wie op zoek is naar een jonge, energiezuinige woning zonder verbouwplannen, voelt zich aan de Meerweg 35-A in Rutten waarschijnlijk direct thuis. Deze tussenwoning uit 2022 combineert comfortabel wonen met een eigentijdse afwerking, lage energielasten en een fijne ligging in een rustige woonomgeving. Met drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping en een zonnige achtertuin op het zuidwesten is dit een plek waar je nog jarenlang met plezier kunt wonen.

## De omgeving

Rutten biedt een ideale combinatie van rust, ruimte en een actieve gemeenschap. Met een basisschool, sportverenigingen en speeltuinen in de buurt is het een fijne plek voor gezinnen. Dankzij de centrale ligging zijn steden als Emmeloord en Lemmer snel bereikbaar, terwijl je in Rutten zelf geniet van de charme van het buitenleven. Een actief dorps huis en de nabijheid van het IJsselmeer maken Rutten een aantrekkelijke woonplaats.

## De woning

De verzorgde voortuin zorgt direct voor een uitnodigende eerste indruk. Binnen valt meteen op hoe netjes en rustig de woning is afgewerkt. De pvc-vloeren op de begane grond en eerste verdieping vormen een stijlvolle basis die goed past bij verschillende woonstijlen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is strak uitgevoerd en van alle gemakken voorzien, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, afzuigkap en combi-magnetron.

De woonkamer aan de achterzijde voelt licht en ruim aan dankzij de grote raampartijen en de terrasdeuren naar de tuin. Hier is volop ruimte voor een gezellige eettafel en een comfortabele zithoek. Binnen en buiten lopen mooi in elkaar over, waardoor de leefruimte nog ruimtelijker aanvoelt.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is ruim opgezet en ook de slaapkamer aan de achterzijde biedt volop mogelijkheden als hoofdslaapkamer, kinderkamer of werkruimte. De derde slaapkamer is compacter en daardoor ideaal als babykamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. De badkamer is strak afgewerkt en voorzien van een wastafelmeubel, wandcloset en open douche.

De tweede verdieping bestaat uit een ruime open zolderverdieping met dakraam, technische installaties, bergruimte achter de knieschotten en een opstelplaats voor de wasmachine en droger. Of je nu droomt van een thuiswerkplek, sportruimte of extra slaapkamer: deze verdieping biedt verrassend veel mogelijkheden.

## De tuinen

De voortuin is verzorgd aangelegd met veel groen en een klein terras in het grind. Een fijne plek om rustig van de ochtendzon en een kop koffie te genieten.

Ook de achtertuin is netjes aangelegd en voorzien van veel groen. Direct achter de woning ligt een terras, waarna een pad je naar de vrijstaande houten berging en de achterom leidt. Na een werkdag nog even buiten eten of tot laat genieten van de avondzon? Dankzij de ligging op het zuidwesten is dit daar een heerlijke plek voor.

## Duurzaam wonen

Deze woning is gebouwd in 2022 en volledig geïsoleerd, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort en lage energielasten. Dankzij de combinatie van HR++ glas, een Mitsubishi Ecodan warmtepomp en zes zonnepanelen woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig en toekomstbestendig. Het energielabel A++ onderstreept dat duurzame karakter.

## **Indeling**

Begane grond:

- Entree met meterkast en trapopgang
- Toiletruimte
- Open keuken aan de voorzijde voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Woonkamer met eetruimte aan de achterzijde en terrasdeuren naar de tuin

Eerste verdieping:

- Overloop met vaste trap naar tweede verdieping
- Grote slaapkamer aan de voorzijde
- Grote slaapkamer aan de achterzijde
- Kleine slaapkamer aan de achterzijde
- Badkamer met wastafel, wandcloset en open douche

Tweede verdieping:

- Ruime open zolderverdieping
- Dakraam en bergruimte achter knieschotten
- Opstelplaats voor wasmachine en droger
- Technische installaties en omvormer zonnepanelen

## **Kenmerken/pluspunten van de woning**

- Bouwjaar 2022
- Energielabel A++
- Volledig geïsoleerd
- Mitsubishi Ecodan warmtepomp uit 2022
- 6 zonnepanelen
- Houten kozijnen met HR++ glas
- Woonoppervlakte ca. 89 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 435 m<sup>3</sup>
- PVC-vloeren op de begane grond en eerste verdieping
- Achtertuin op het zuidwesten
- Vrijstaande houten berging met achterom
- Instapklaar en onderhoudsarm

## **Tot slot**

Ben jij op zoek naar een woning waar je zó in kunt en voorlopig niet meer weg wilt? Dan is Meerweg 35-A absoluut een bezichtiging waard. Hier woon je modern, energiezuinig en comfortabel, met een zonnige tuin en alle ruimte om je thuis te voelen.

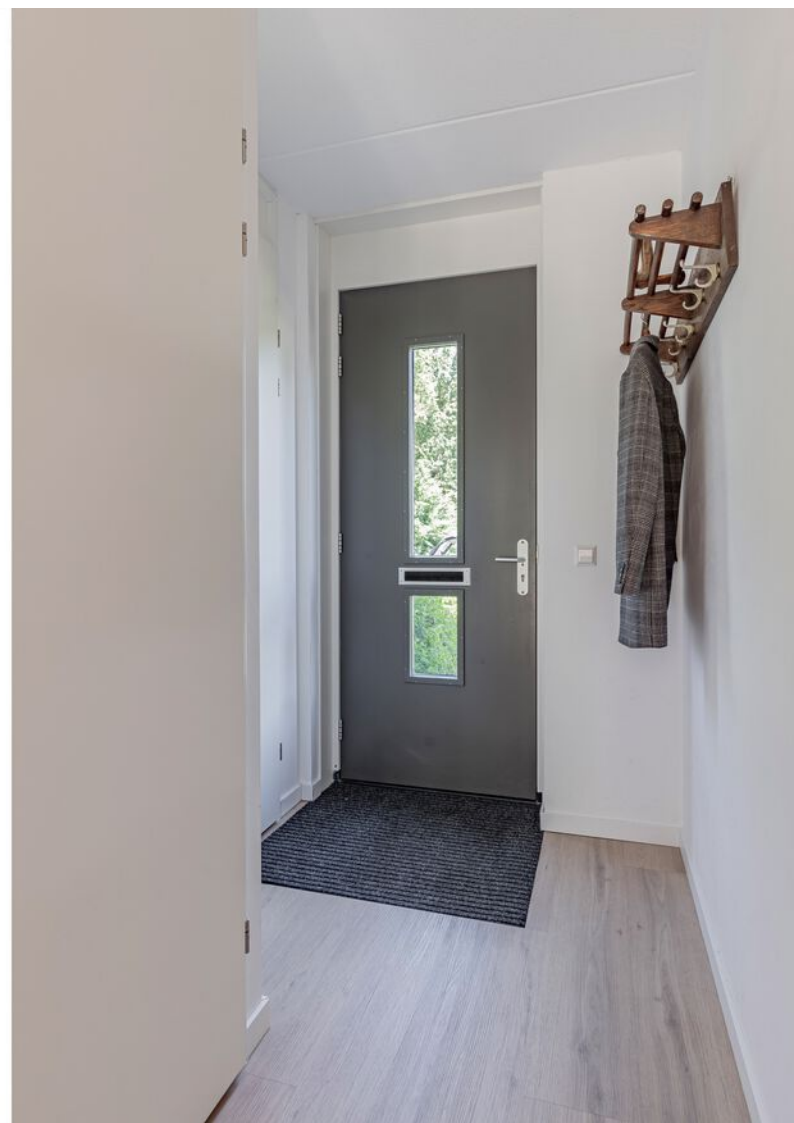






































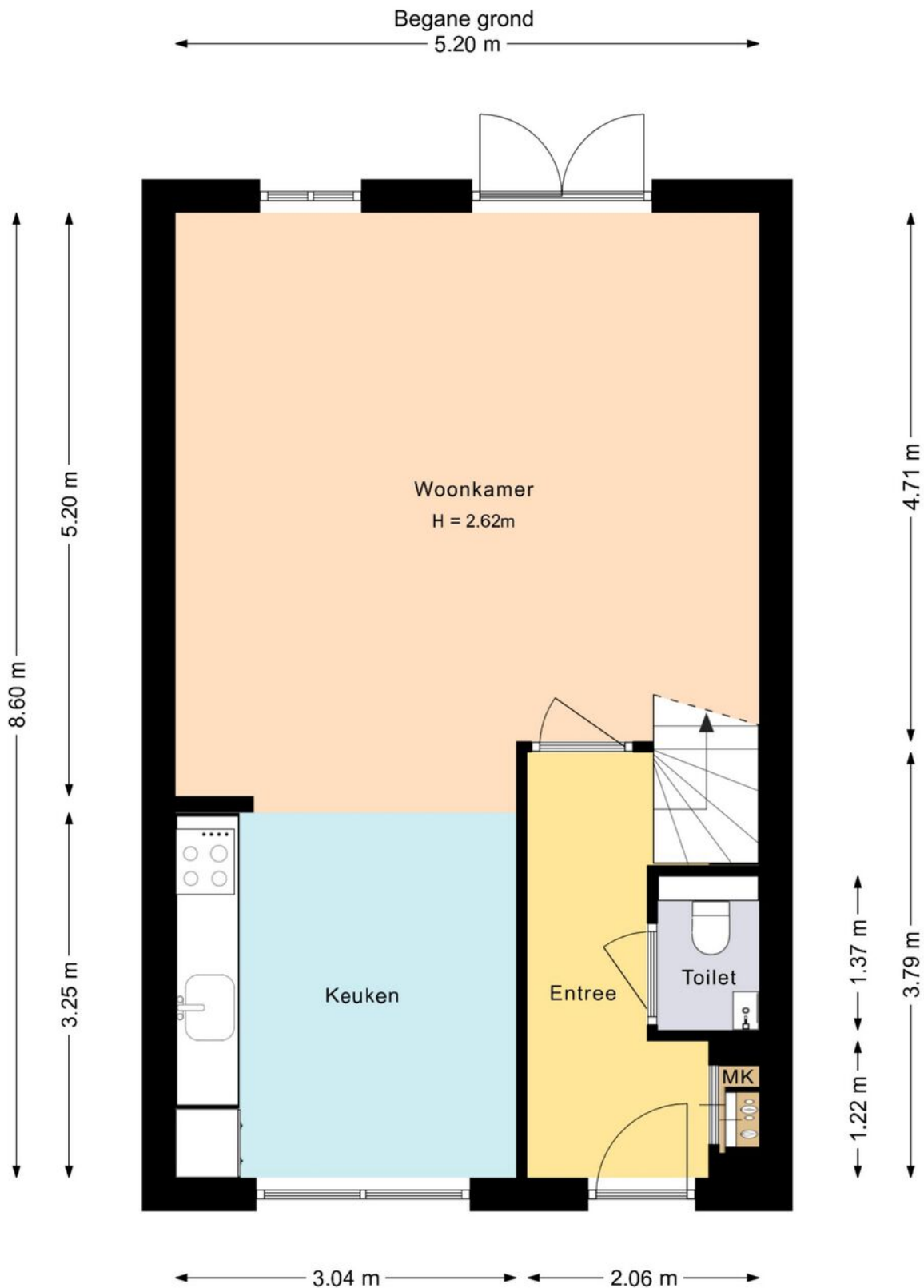






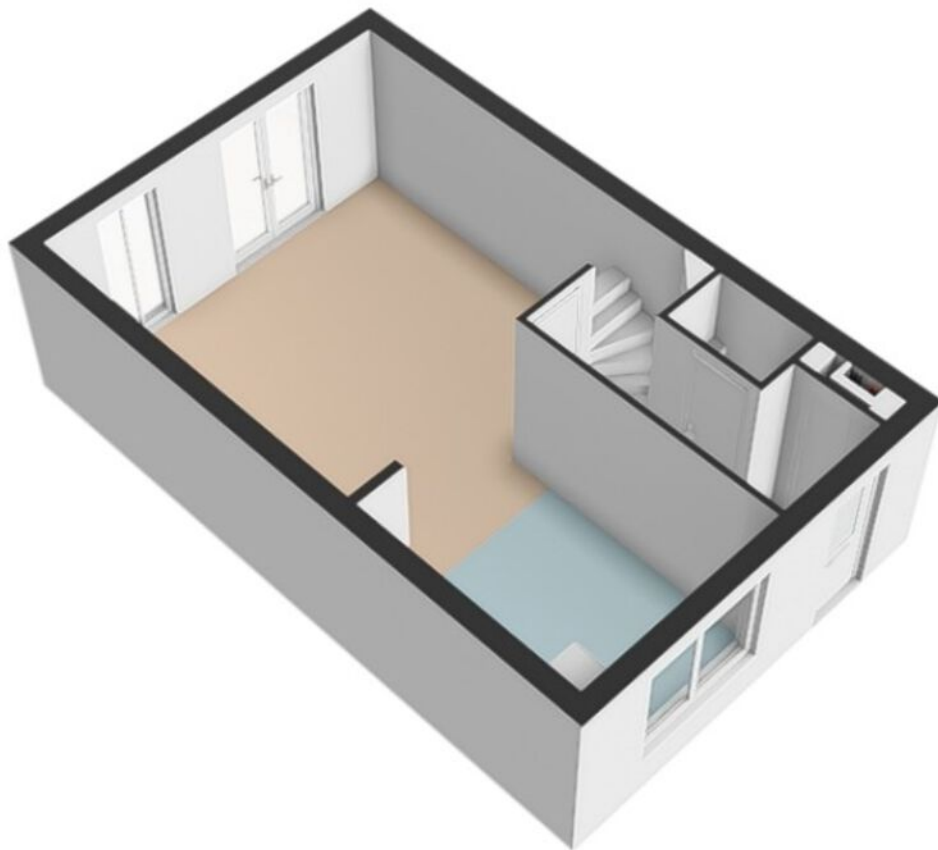


# Begane grond

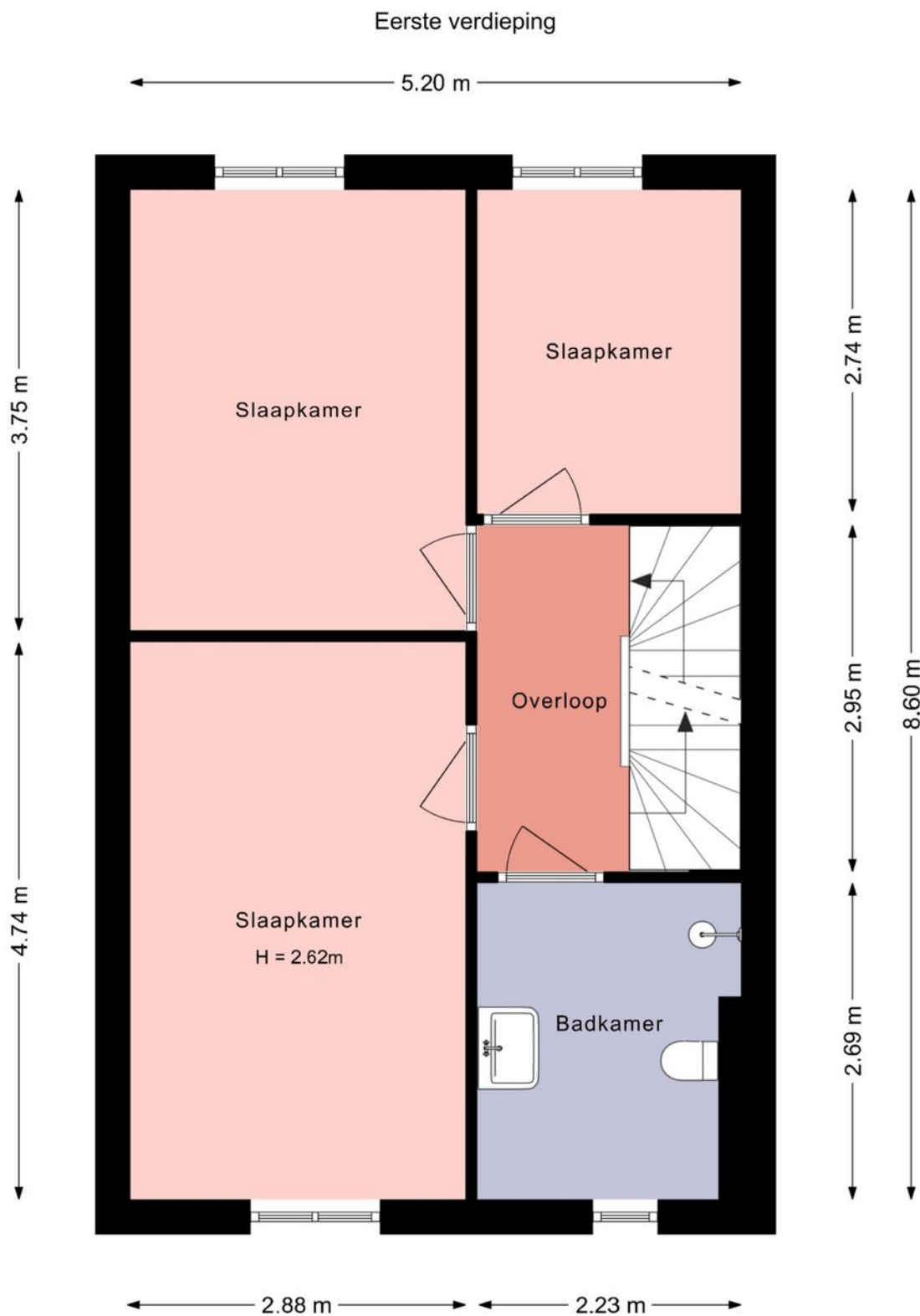


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Begane grond 3D

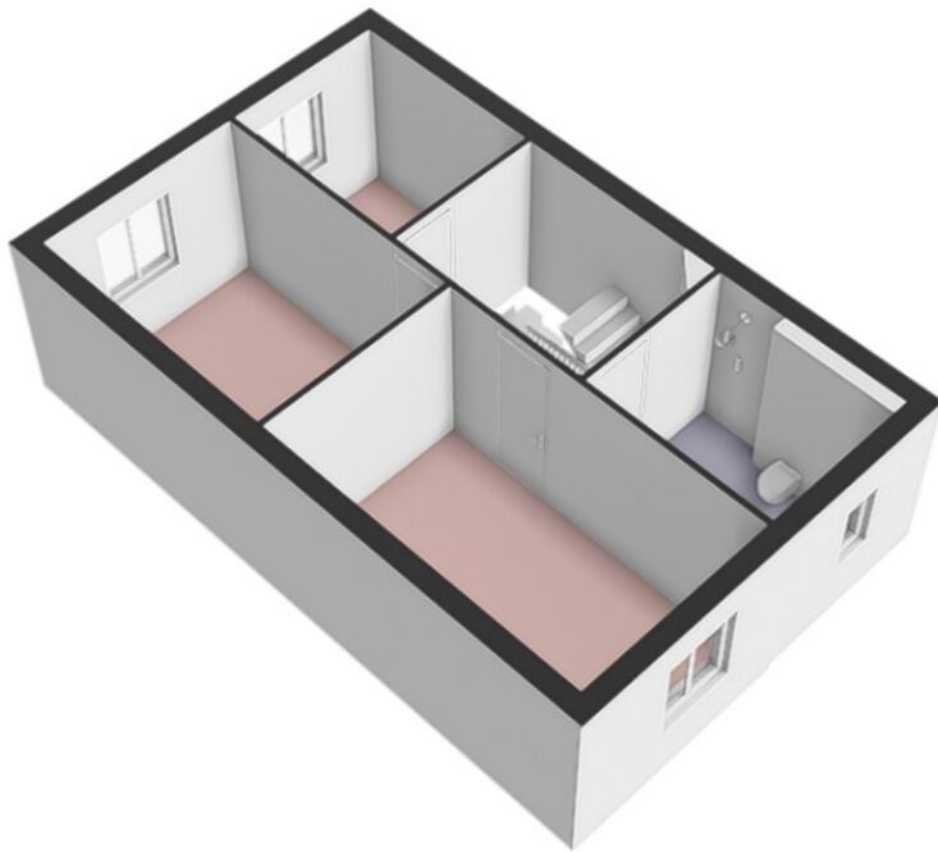


# 1e Verdieping

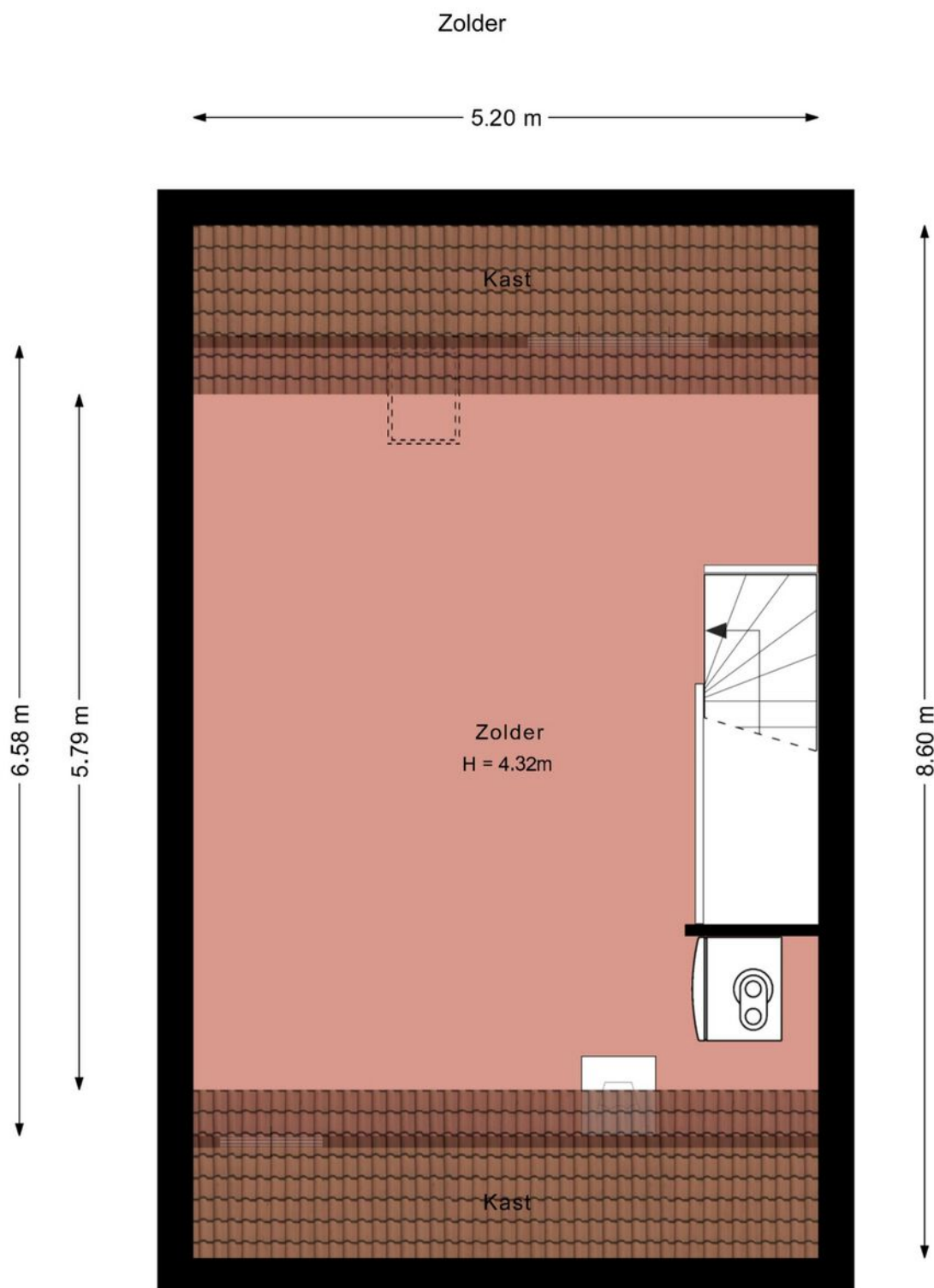


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e Verdieping 3D

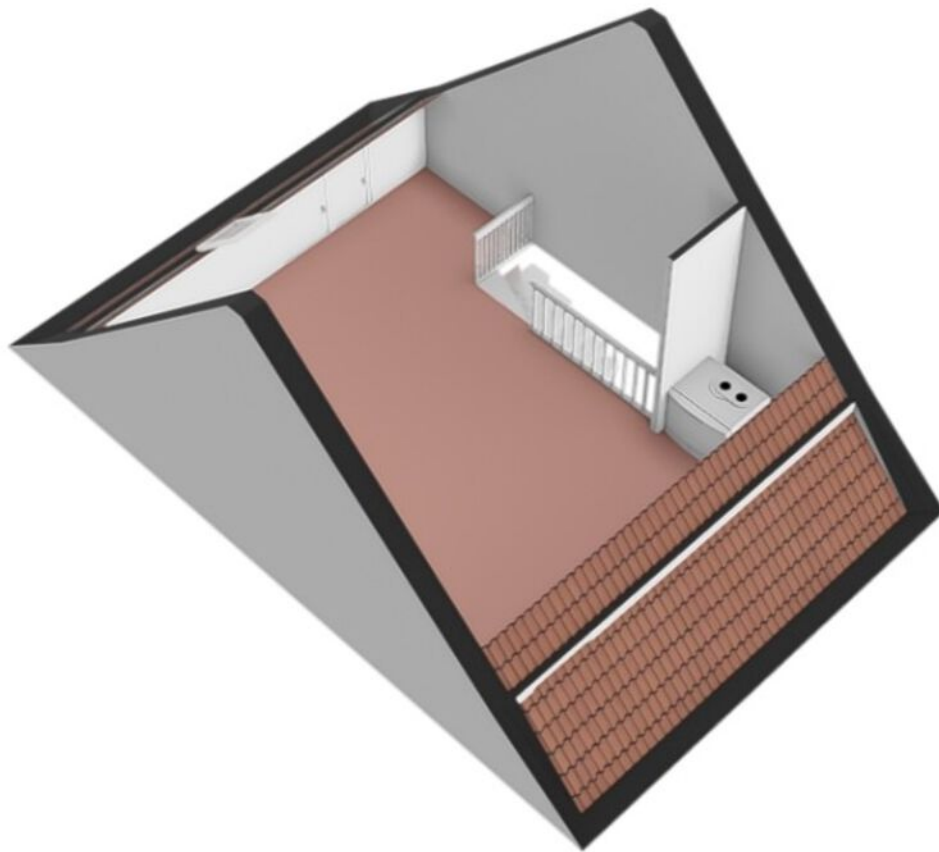


# Zolder

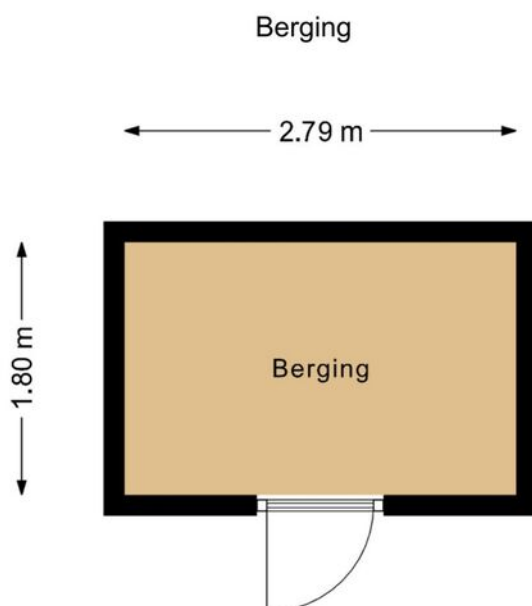


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Zolder 3D

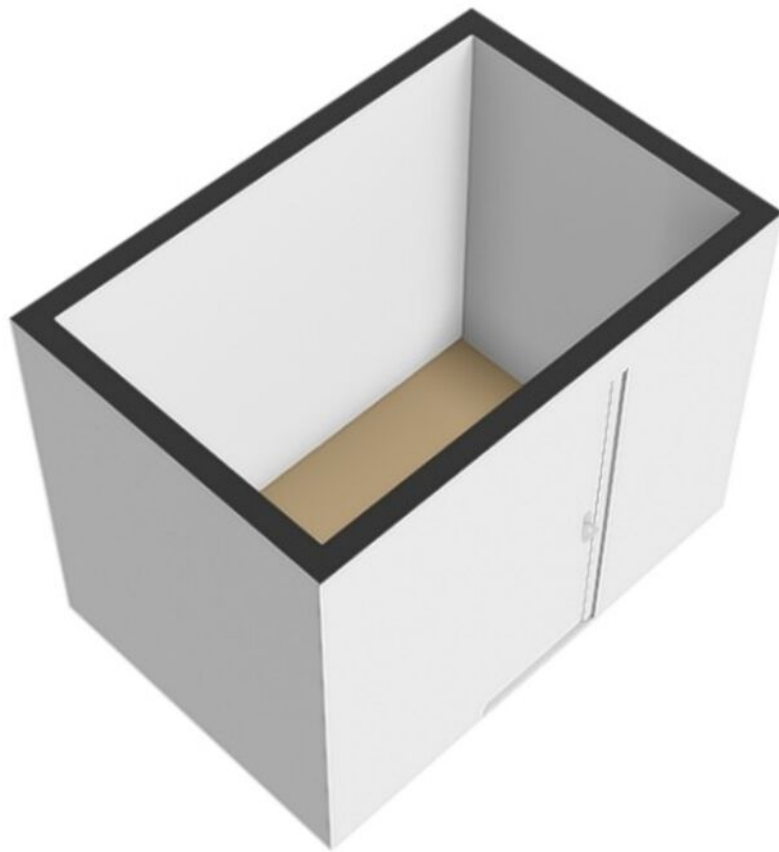


# Berging



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

# Berging 3D




# Kadastrale kaart

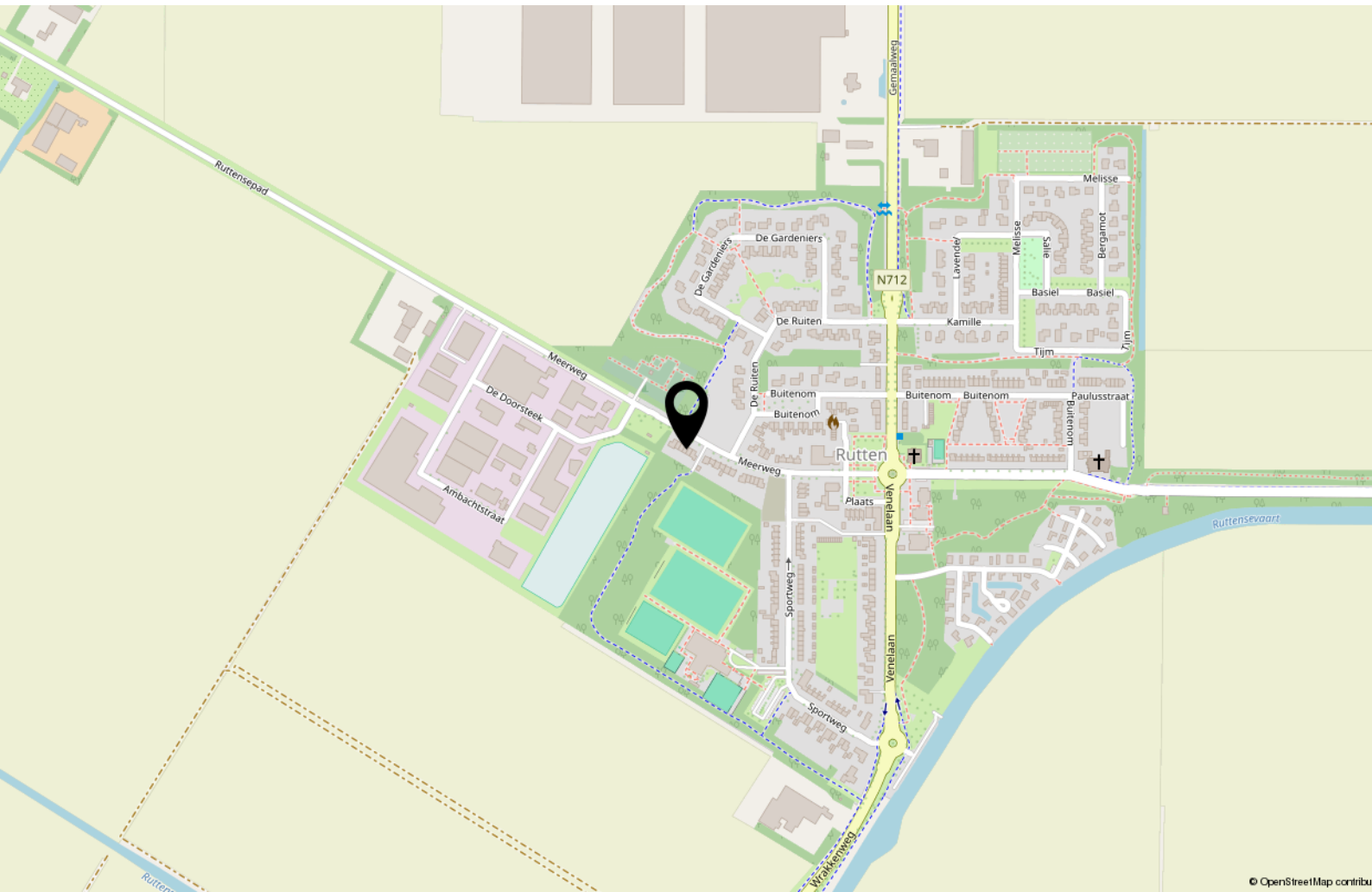
Kadastrale kaart

Uw referentie: ESC

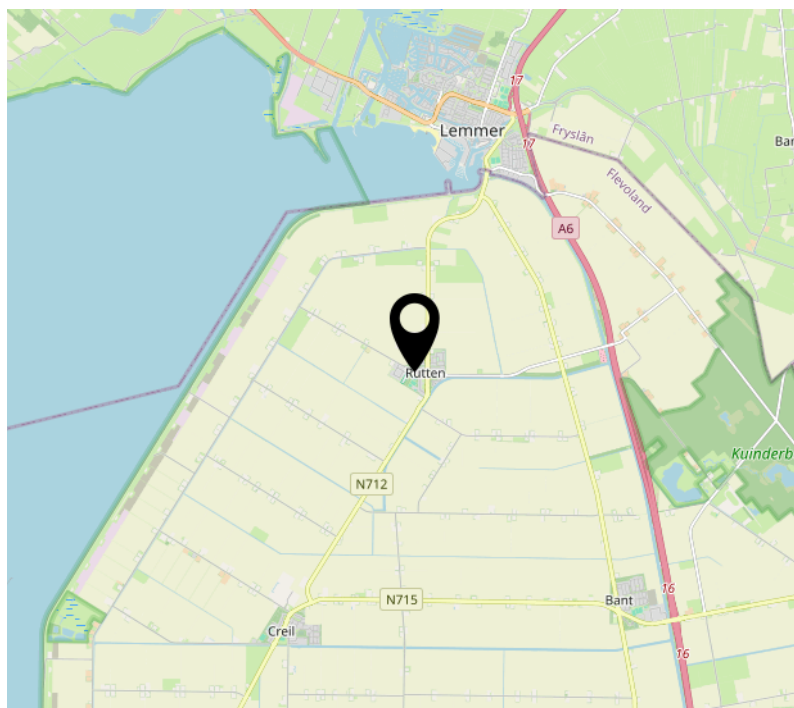
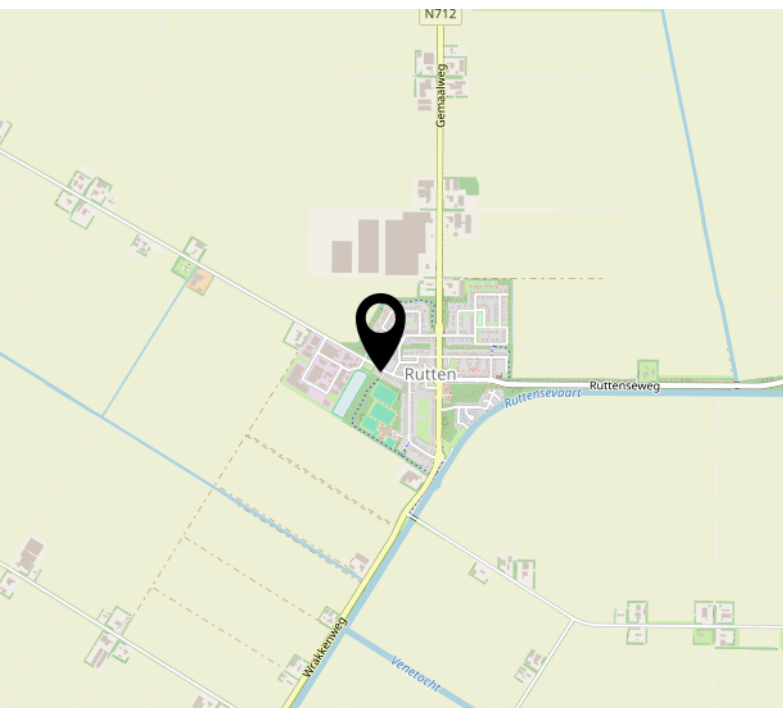


<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Noordoostpolder Sectie FZ Perceel 720</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>	

# Locatie op de kaart



© OpenStreetMap contrib



# Bekijk deze woning online!

<https://webpace.yisual.com/meerweg35a>



Meerweg 35 A, Rутten



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Interesse?



**MASTEBROEK**

**MAKELAARDIJ**

Koningin Julianastraat 9  
8302 CC Emmeloord

0527-620963  
han@mastebroekmakelaardij.nl  
mastebroekmakelaardij.nl