



MASTEBROEK

MAKELAARDIJ



Zeer royale
vrijstaande villa

RUTTEN
Melisse 29

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 769.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2007
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	718 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	255 m ²
Inhoud	1.023 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	35 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	9 (waarvan 8 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Kenmerken & specificaties

Ligging In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school

Tuin

Type Tuin rondom
Hoofdtuin Ja
Oriëntering West
Staat Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel B

CV ketel

CV ketel Remeha
Warmtebron Gas
Bouwjaar 2023
Combiketel Ja
Eigendom Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 2
Warm water CV-ketel
Verwarmingssysteem Centrale verwarming
Parkeergelegenheid Aangebouwde stenen garage
Glasvezelaansluiting aanwezig Ja
Tuin aanwezig Ja
Heeft een garage Ja
Beschikt over een internetverbinding Ja
Heeft een dakraam Ja

Kenmerken & specificaties

Heeft ventilatie

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Zeer royale vrijstaande villa met 7 slaapkamers, een kantoor en een inhoud van ruim 1.000 m³, gelegen aan de rand van groendorp Rutten.

Zoek je een woning die klasse uitstraalt, een zee van ruimte biedt en heerlijk rustig gelegen is? Dan is de Melisse 29 in Rutten zeker een bezichtiging waard. Een plaatje zegt vaak meer dan woorden. Dus bekijk vooral de schitterende foto's en de video. Maar lees dan toch ook vooral verder wat we allemaal nog te vertellen hebben over dit huis. Overtuigd? Bel dan vooral voor een bezichtiging en bekijk alles met eigen ogen en ervaar het gevoel dat deze villa je geeft. Want je nieuwe thuis moet vooral goed voelen en dat gaat hier zeker lukken!

De omgeving

In Rutten vind je de perfecte balans: rust en ruimte om je heen, maar ook een actieve dorpsgemeenschap waar altijd wat te doen is. Scholen, sportverenigingen en speeltuinen liggen dichtbij, en dankzij de centrale ligging zijn Emmeloord en Lemmer snel bereikbaar. Daarbij ligt het IJsselmeer letterlijk om de hoek – ideaal voor liefhebbers van water en natuur. Ook grote steden als Amsterdam, Utrecht, Groningen en Apeldoorn liggen binnen handbereik met ca. één uur reistijd.

De woning

De cijfers zeggen al een heleboel:

Deze woning heeft een woonoppervlakte van 255 m², een inhoud van ruim 1.000 m³ en staat op een perceel van 718 m².

Kortom: Aan ruimte geen gebrek!

Dit is een woning met uitstraling. De aangebouwde zijvleugel met kap, de riante overstekken, de dakkapellen, de luiken en de mooie raampartijen: het draagt allemaal bij aan het prachtige totaalplaatje dat hier is neergezet.

Een korte rondleiding:

Je komt binnen in de ruime hal. Van hieruit benader je het kantoor, uiteraard ook als slaap- of hobbykamer te gebruiken.

Dan loop je de woonkamer binnen. Deze is ruim opgezet met diverse zithoeken, een ingebouwde houtkachel en tweemaal dubbele openslaande tuindeuren.

Aan de woonkamer grenst de open keuken met spoeleiland, van alle gemakken voorzien.

Via de praktische bijkeuken bereik je de ruime garage van 5 bij 7 meter.

Dan gaan we naar de eerste verdieping.

Boven de zijvleugel vinden we 2 slaapkamers, een eigen (pas gerenoveerde) badkamer en een separaat toilet.

Boven het hoofdgebouw vinden we nóg 3 slaapkamers, waarvan de masterbedroom met riante inloopkast.

Dan hebben we nog de badkamer, die zowel vanaf de overloop als vanuit de masterbedroom te bereiken is (en-suite).

Op de zolderverdieping bevinden zich nog 2 slaapkamers, ook prima als hobbykamers te gebruiken.

Deze woning is solide gebouwd en luxe uitgerust met o.a. betonnen vloeren, HR++ glas, vloerverwarming op de gehele begane grond (inclusief garage) en in de badkamer, 14 zonnepanelen en een waterontharder. Het huis is geheel geïsoleerd en heeft Energielabel B (afgegeven vóór plaatsing zonnepanelen).

Buitenruimte

Door de plaatsing van dit huis op een ruim perceel geniet je van een tuin rondom de woning, met de focus van de achtertuin op de westzijde. Kinderen hebben hier alle ruimte om veilig te spelen, terwijl jij geniet van de zon en het groen.

Door de ligging aan de rand van het dorp, is het hier heerlijk rustig.

Voor de garage bevindt zich een eigen oprit met plaats voor 2 auto's.

Indeling woning

Begane grond:

- Entree met meterkast (3 fase-aansluiting) en trap naar 1^e verdieping
- Kantoor-/werkkamer (of extra slaapkamer)
- Toiletruimte met hangtoilet, urinoir en fonteintje
- Woonkamer met tweemaal dubbele openslaande deuren en houtkachel
- Woonkeuken met kookeiland, natuurstenen blad, diverse apparatuur w.o. stoomoven
- Bijkeuken met wasmachine- en -drogeropstelling
- Garage (5x7m) met keukenblokje, omvormer zonnepanelen, waterontharder en centraal stofzuigsysteem

Eerste verdieping:

- Overloop met vaste trap naar zolderverdieping
- Grote slaapkamer aan de voorzijde met inloopkast
- Slaapkamer 2
- Slaapkamer 3
- Badkamer met dakkapel, dubbel wastafelmeubel en inloopdouche (aansluiting voor bad aanwezig)

Boven de zijvleugel:

- Separaat toilet
- 2^e badkamer (2025) met douche en wastafelmeubel
- Slaapkamer 4 met dakkapel
- Slaapkamer 5 met dakkapel

Zolderverdieping:

- Overloop
- Stookruimte met CV Remeha
- Slaapkamer 6
- Slaapkamer 7

Kenmerken/pluspunten op een rij:

- Royale vrijstaande villa met luxe uitstraling
- 255 m² woonoppervlak
- 1.023 m³ inhoud
- 718 m² perceel
- Royale woonkamer
- Moderne keuken
- Kantoor op de begane grond
- 7 slaapkamers
- 2 badkamers
- Garage van 5x7m
- Rustige ligging
- Achtertuin op het westen
- Energielabel B, daarna 14 zonnepanelen geplaatst
- CV 2023
- Volledig geïsoleerd en HR++ glas

Ben je overtuigd? Of juist nog niet? In beide gevallen: van harte welkom om dit huis zelf te komen ervaren tijdens een bezichtiging. Neem gerust contact op voor een afspraak en bel 0527-620963.





























































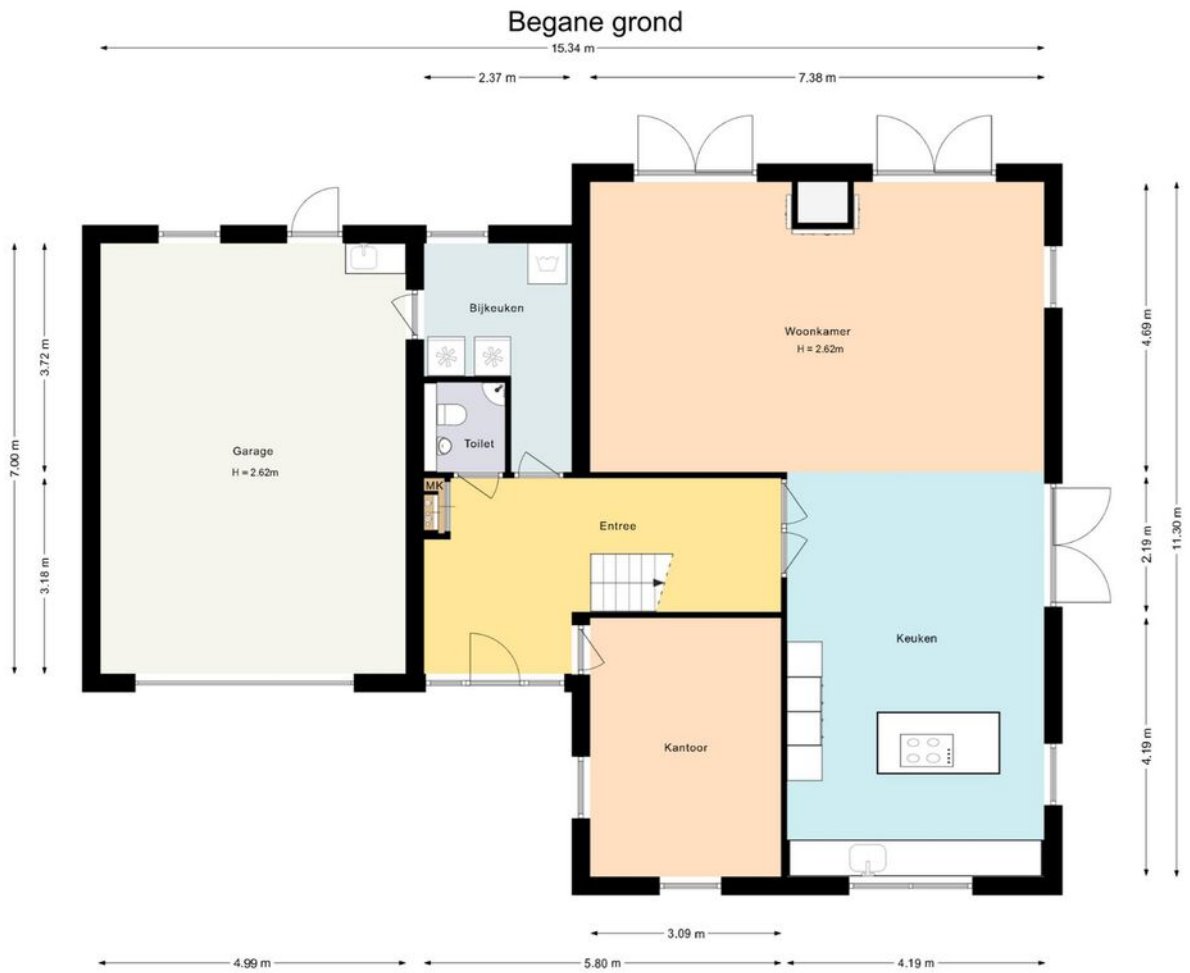








Begane grond



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

Begane grond 3D

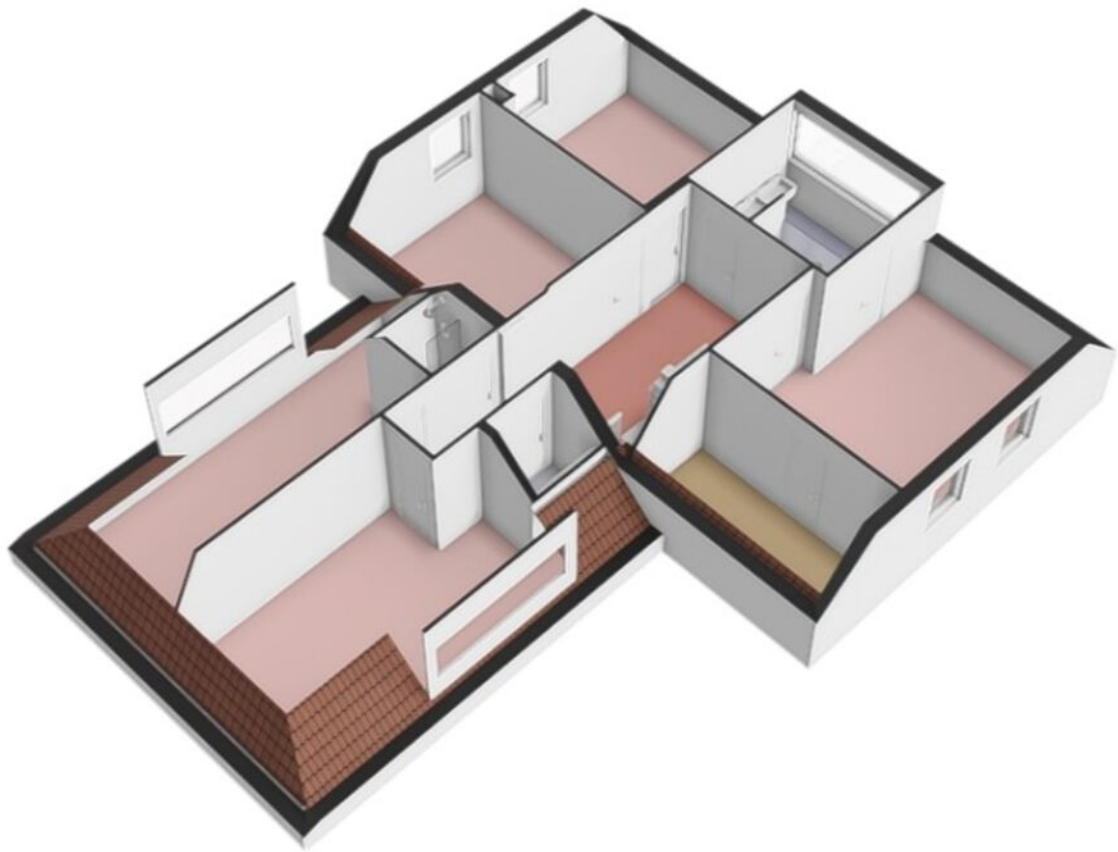


1e Verdieping



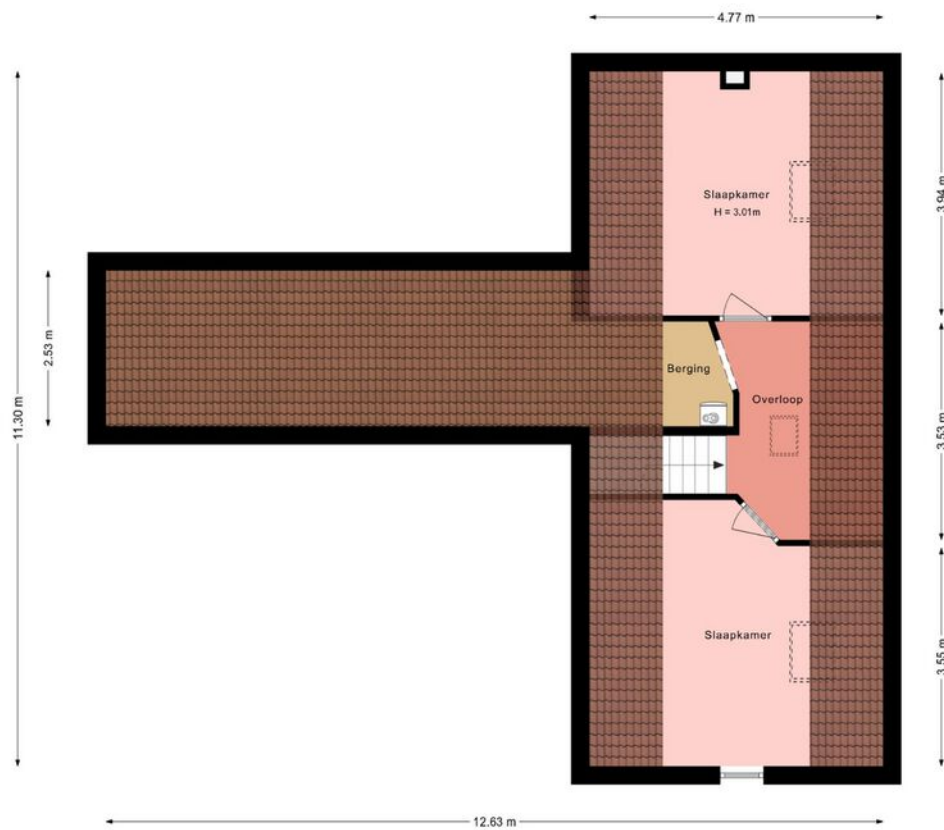
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

1e Verdieping 3D



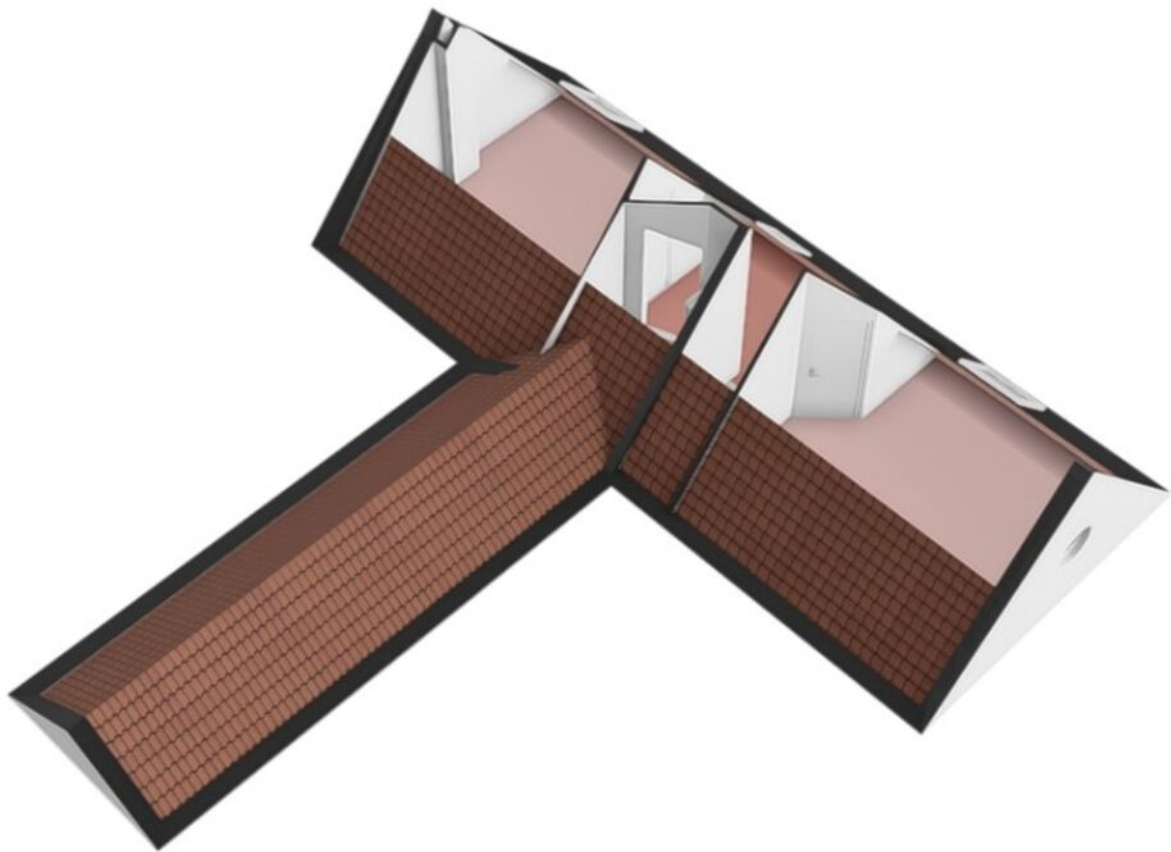
2e Verdieping

Tweede verdieping



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

2e Verdieping 3D








Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: jsb

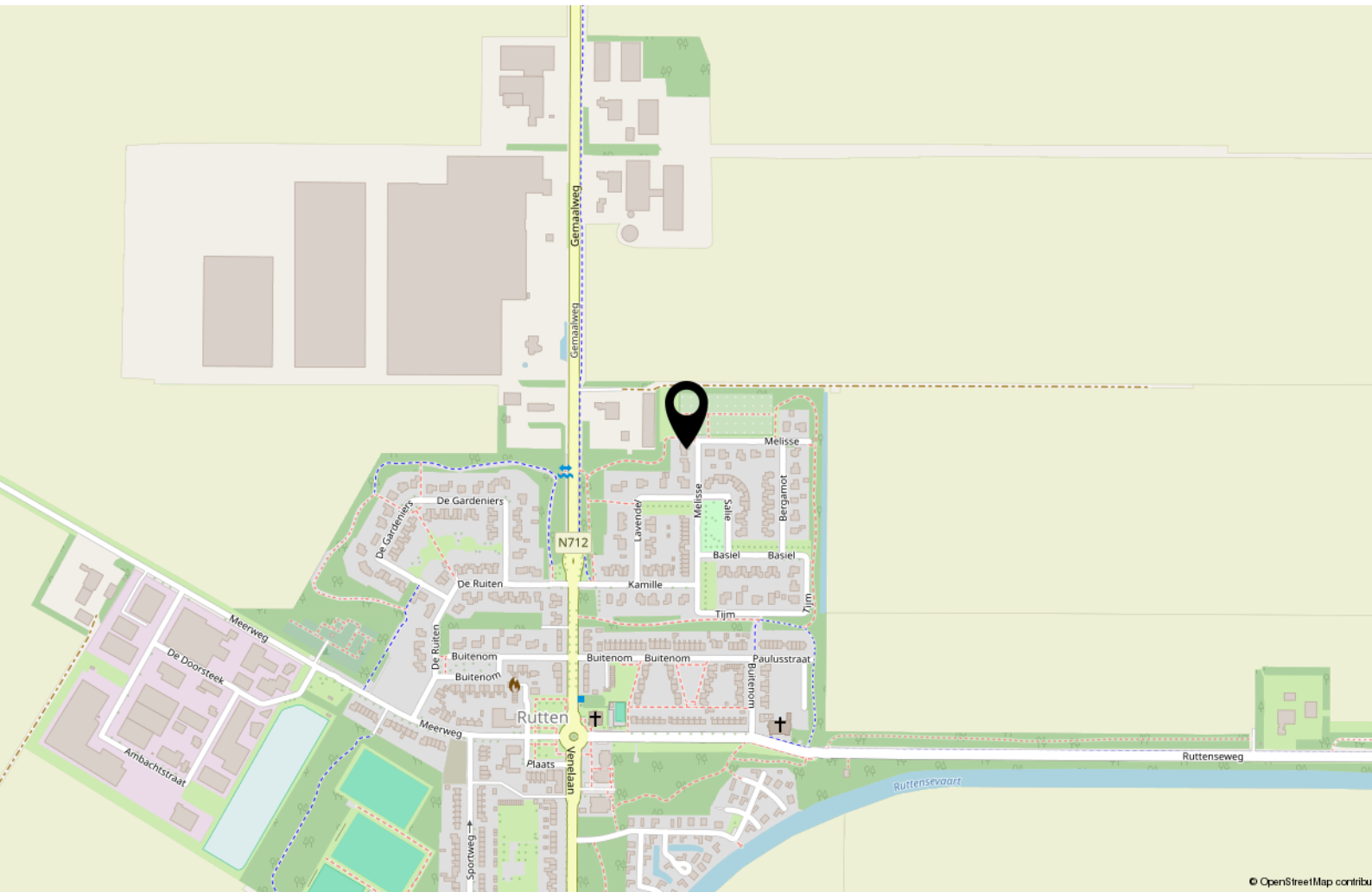


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Noordoostpolder	
 Vastgestelde kadastrale grens		Sectie FZ	
 Voorlopige kadastrale grens		Perceel 587	
 Administratieve kadastrale grens			
 Bebouwing			

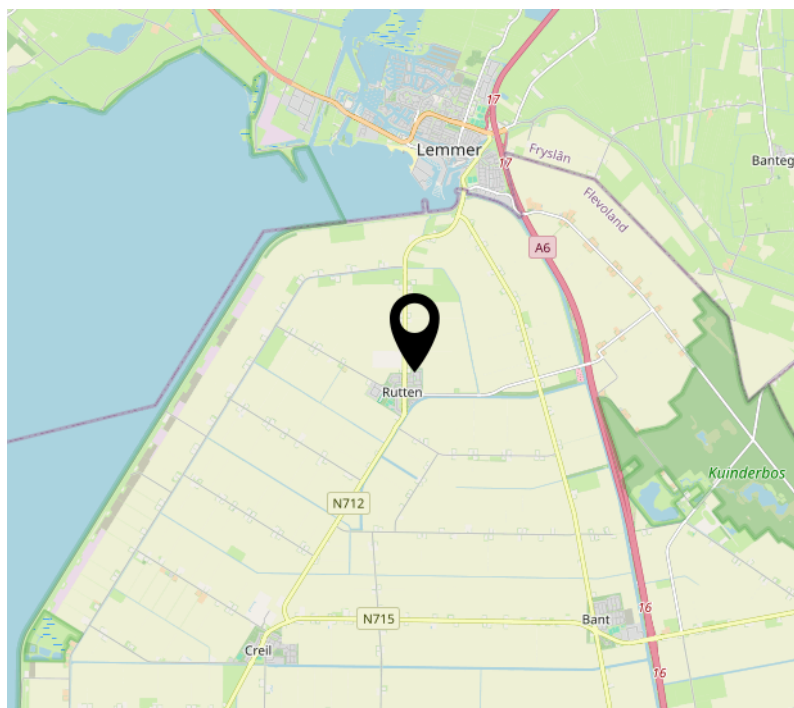
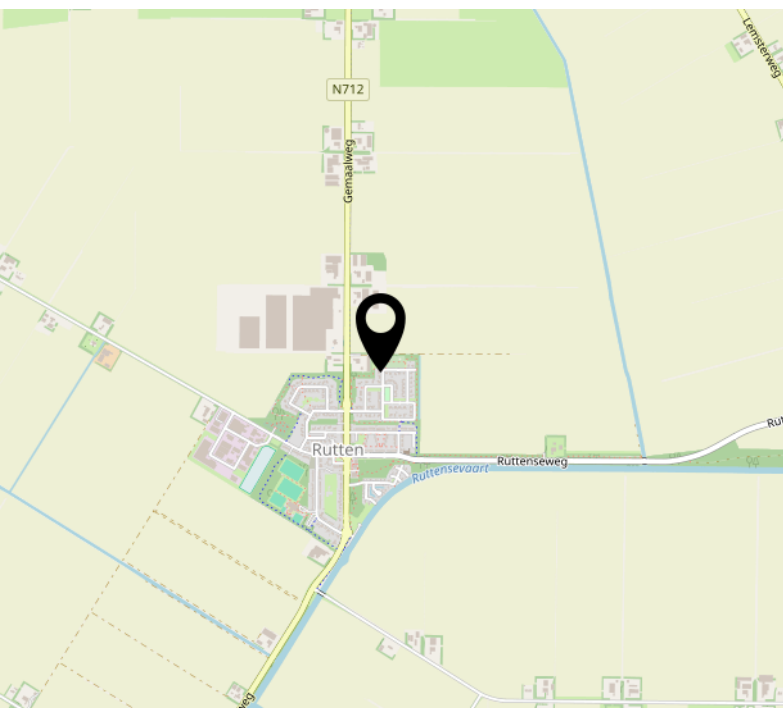
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



© OpenStreetMap contributors



Bekijk deze woning online!

<https://webpace.yisual.com/melisse29>



Melisse 29, Rutten



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