

TE KOOP



IJzerpad 6 C, 8313 PK Rutton

Vraagprijs € 425.000,- 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

Buitenliefhebbers opgelet!

Op een schitterende locatie met vrij uitzicht over de akkerlanden staat deze voormalige hoekarbeiderswoning zonder recht van overpad. De woning is gebouwd in 1955 en gelegen op een royaal perceel van 1.196 m² eigen grond.

De woning is goed onderhouden en direct te betrekken. Met een nette keuken en badkamer, drie slaapkamers én de mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op zolder is dit een ideale gezinswoning.

De afgelopen jaren zijn diverse onderdelen vernieuwd:

- Dakgoten vernieuwd in 2025
- Alle radiatoren vernieuwd in 2022
- Dakkapellen geplaatst in 2017 en 2019
- Schuifpui geplaatst in 2021
- Nieuwe laminaatvloer in de woonkamer 2026

Op het perceel bevinden zich meerdere terrassen, waardoor u zowel van de zon als van de schaduw kunt genieten. Tevens bevindt zich op het perceel een royale vrijstaande garage van circa 37 m², ideaal voor hobby, opslag of werken aan huis. De garage is voorzien van elektra, een vliering en een betonvloer.

De woning is de afgelopen jaren bovendien flink verduurzaamd:

- Dak- en gevelisolatie aangebracht 2021
- Geheel voorzien van HR++ en HR+++ beglazing
- Bodemisolatie 2026
- Cv-ketel vernieuwd in 2026
- Mechanische ventilatie vernieuwd in 2026

Ligging

Rutten is één van de tien groendorpen van de Noordoostpolder en heeft een rijk verenigingsleven. Rutten heeft een multifunctionele accommodatie (MFA). In de MFA bevindt zich de basisschool, peuterspeelzaal, kinderopvang en het dorps huis. Daarnaast kunnen er meerdere sporten beoefend worden zoals voetbal, tennis en is er op het terrein een multiveld en survivalbaan te vinden. Het gezellige stadje Lemmer ligt op slechts 5 km van de woning. De A6 ligt op 5 minuten waarmee Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Lelystad in een half uur te bereiken zijn, Groningen, Zwolle en Amsterdam binnen een uur.

Indeling

Begane grond: Hal/entree met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Doorgang naar de woonkamer met een schuifpui naar de voortuin. Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken met kelderkast. De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de aangebouwde bijkeuken met aansluiting was-apparatuur en een separaat toilet.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers, allen voorzien van een dakkapel. De badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, inloopdouche en designradiator.

Tweede verdieping: Vaste trap naar de zolder met dakraam. Deze ruimte biedt de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren.

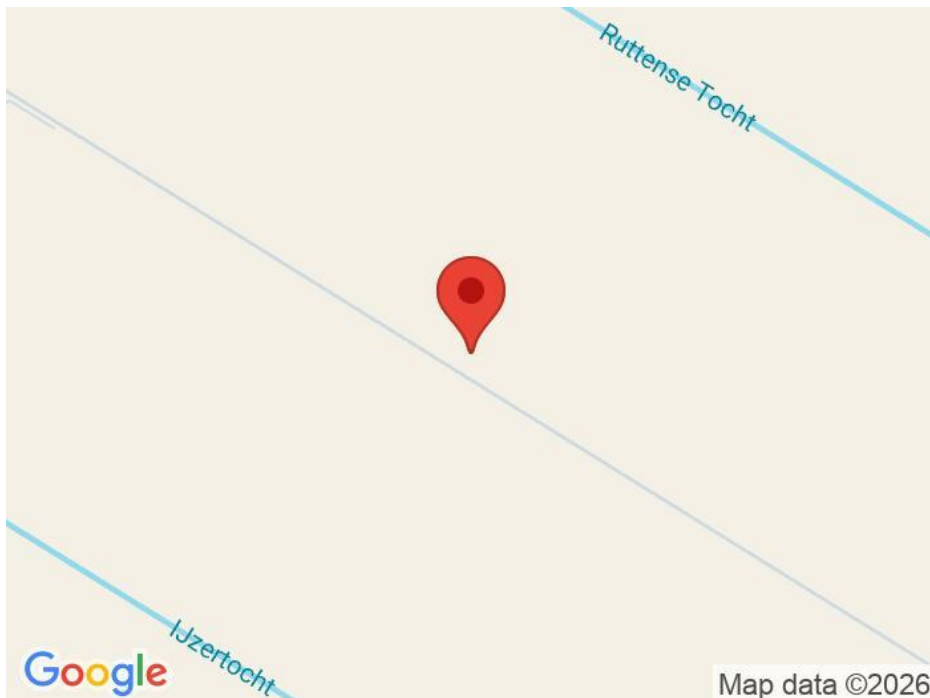
Tuin: De riante voortuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en leent zich uitstekend als moestuin of speelruimte. De achtertuin biedt volop privacy.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 425.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 329 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.196 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 88 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1955
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Voortuin 592 m ²
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2026, eigendom)

Locatie

IJzerpad 6 C
8313 PK RUTTEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



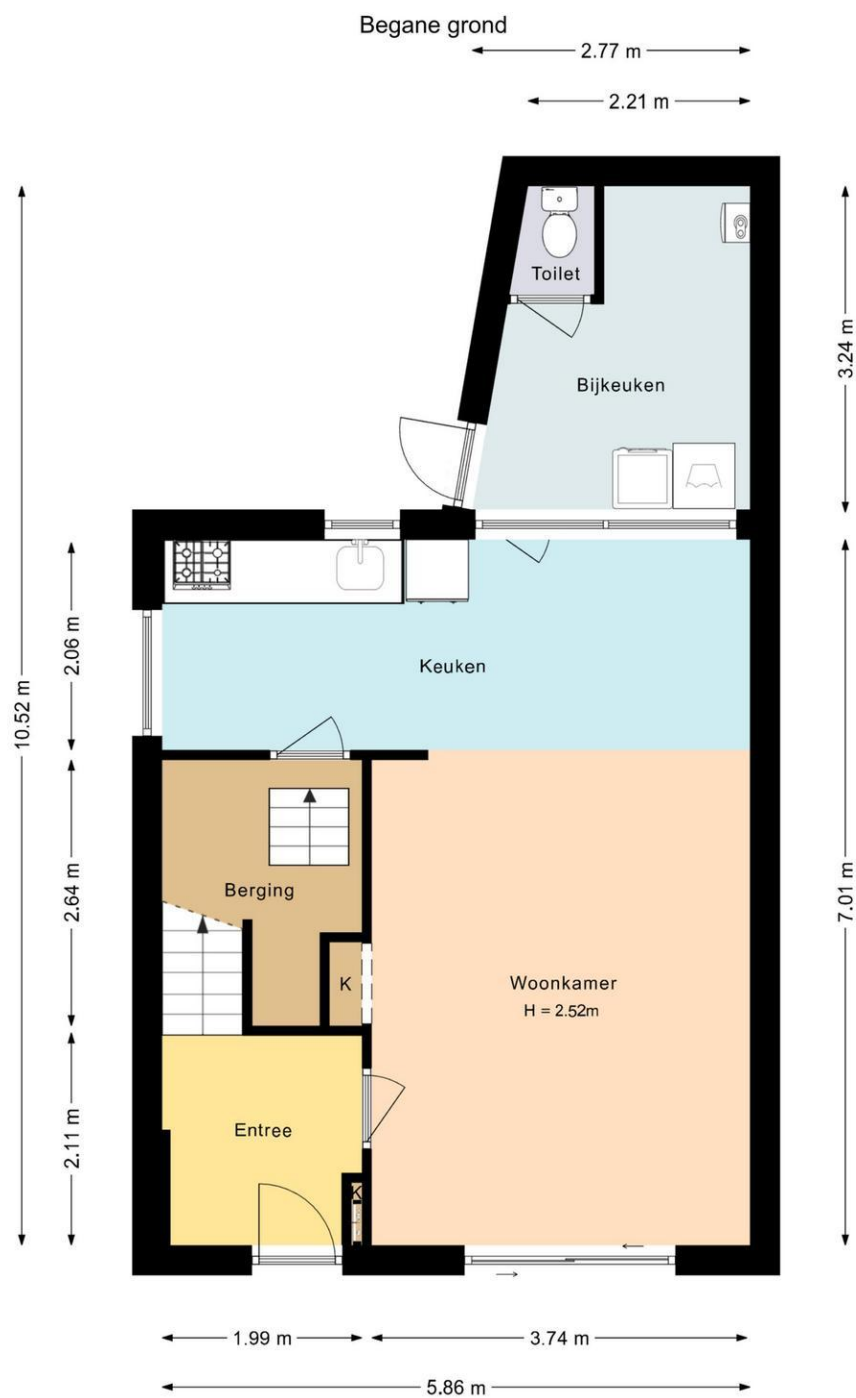
Foto's



Foto's



Begane grond

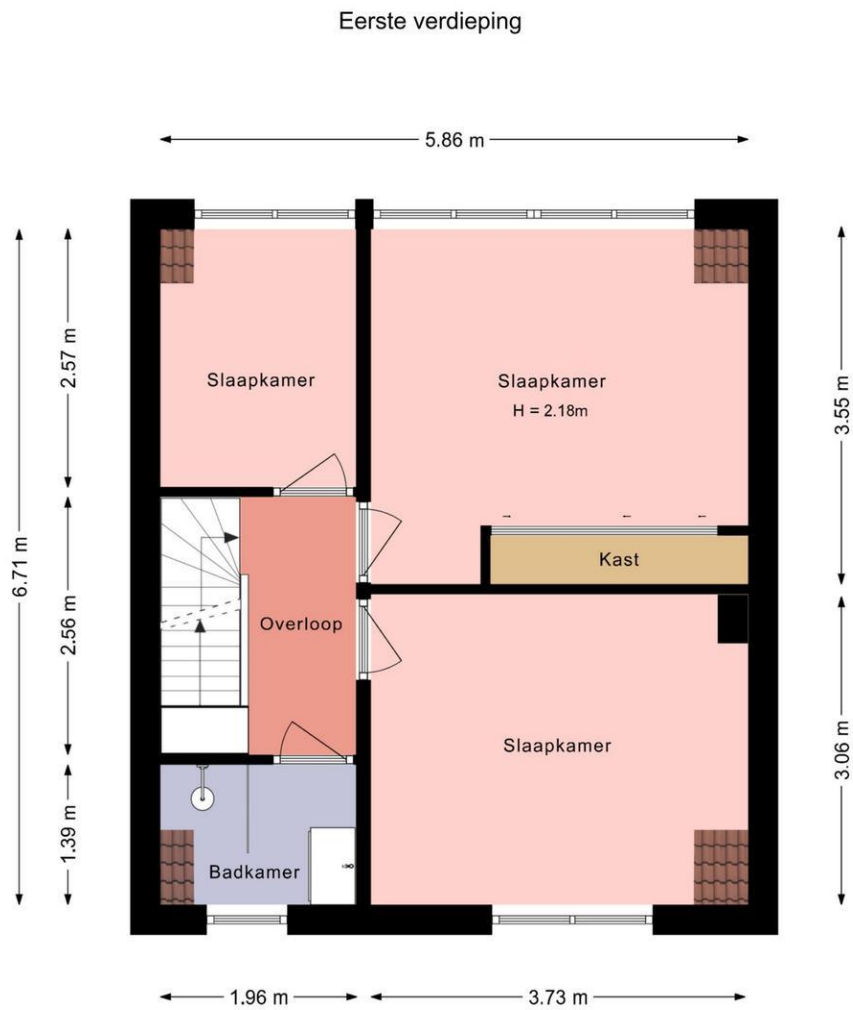


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond 3D



Eerste verdieping

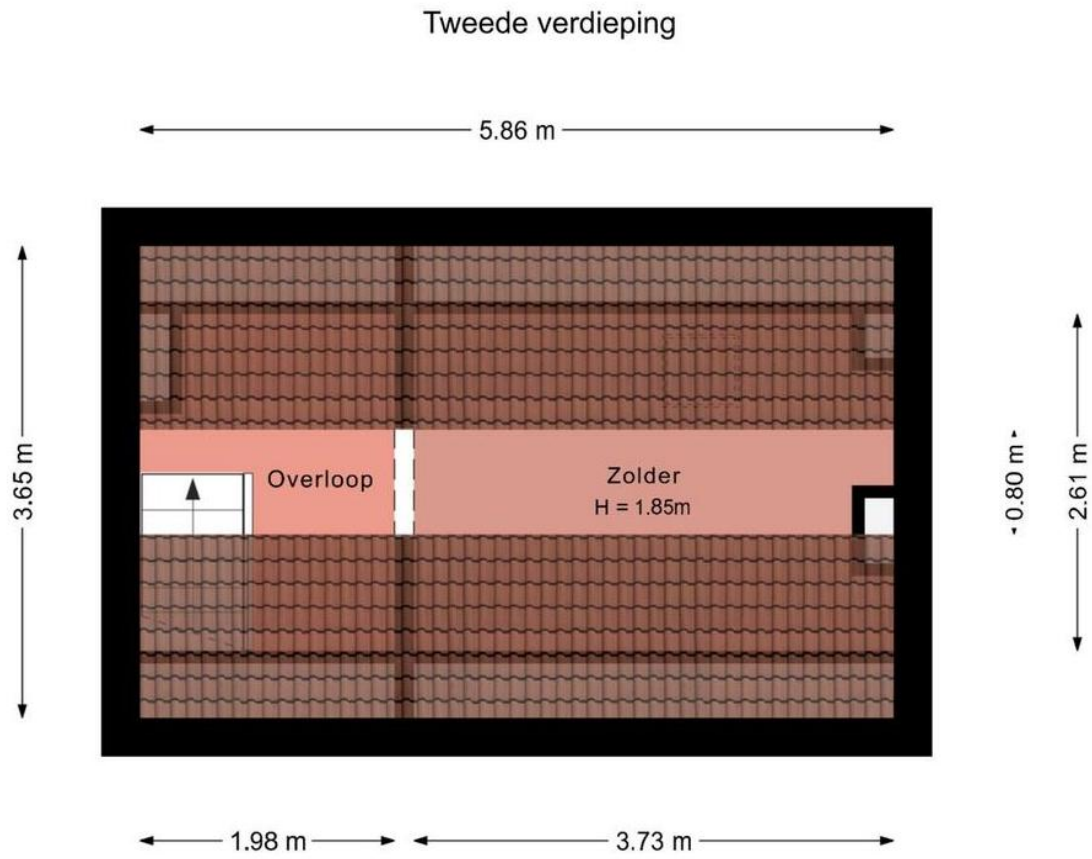


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping 3D

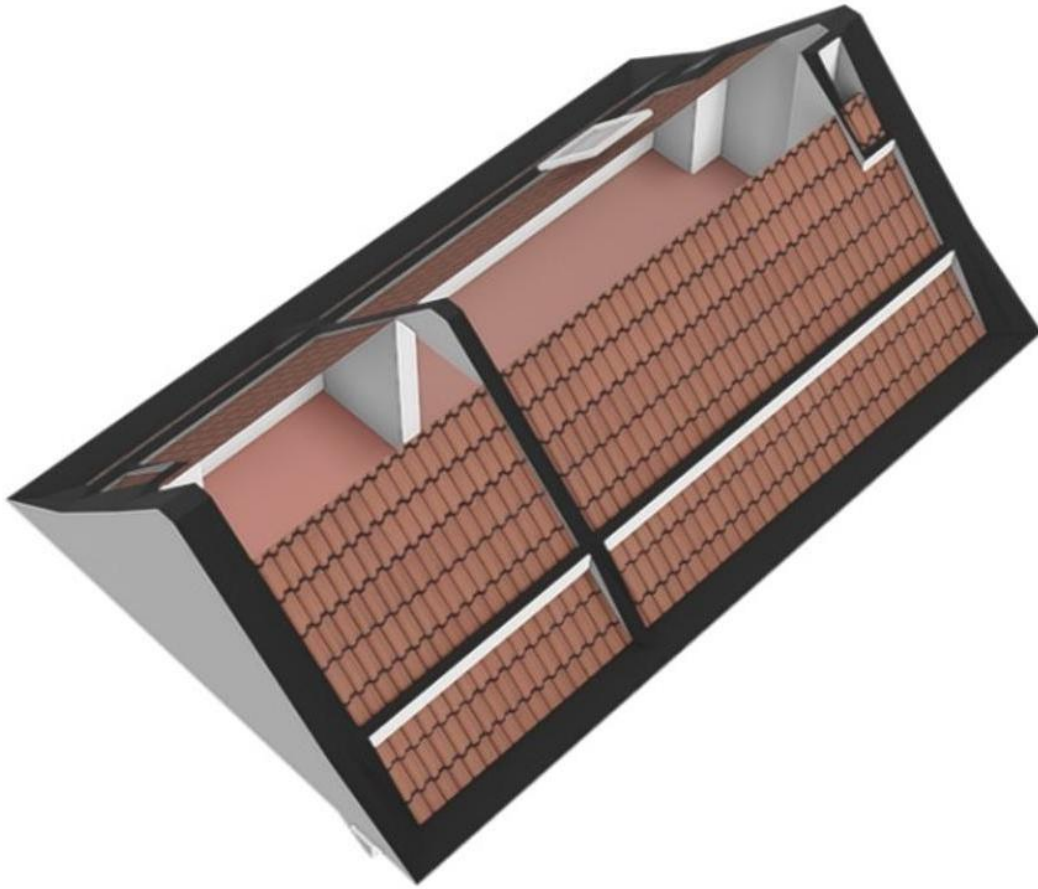


Tweede verdieping

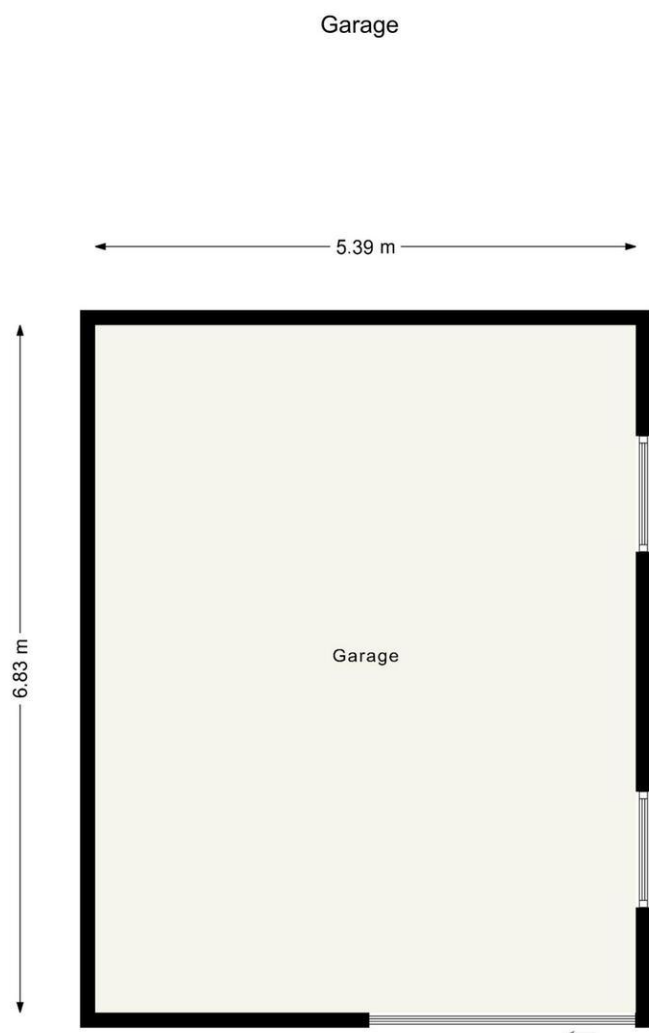


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping 3D



Garage



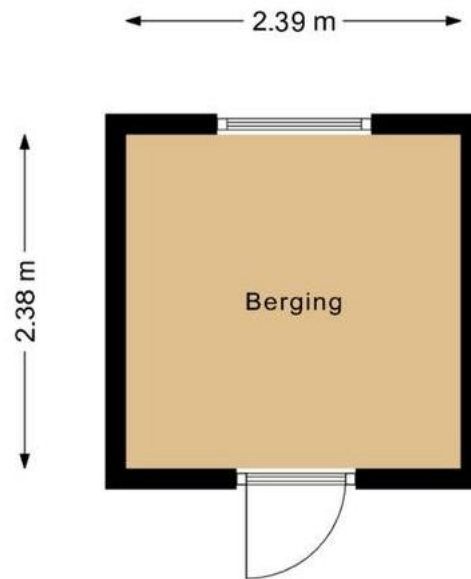
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Garage 3D



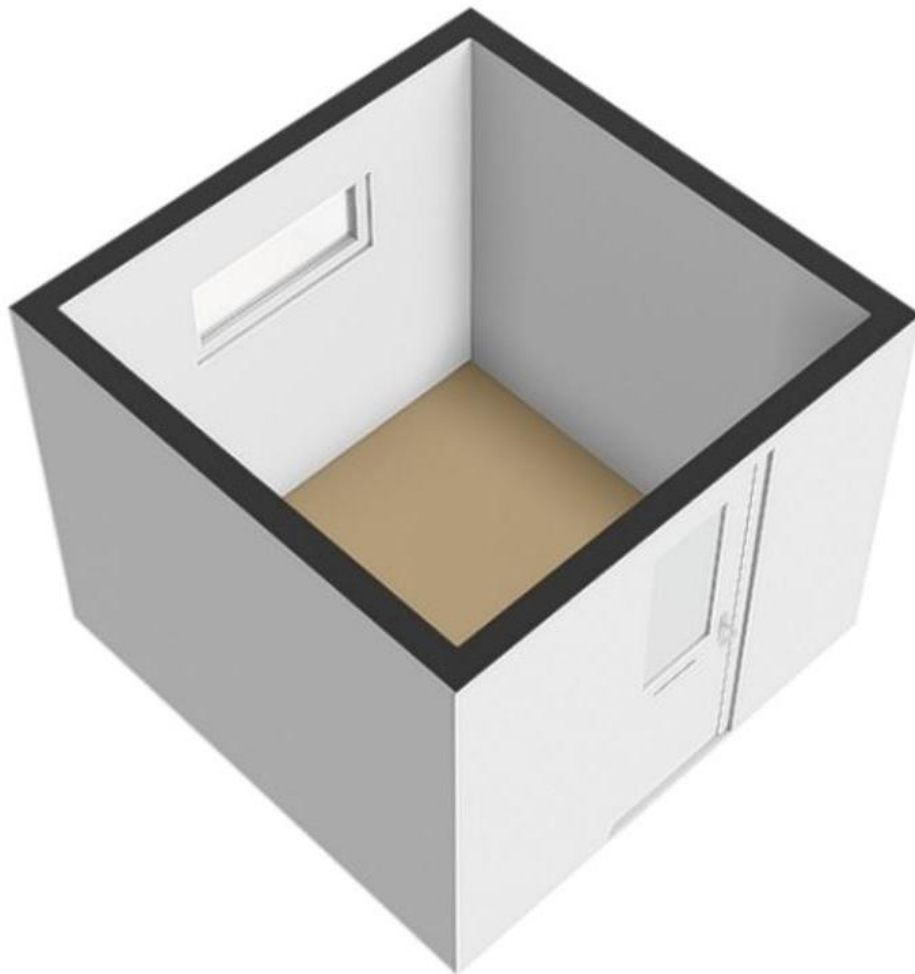
Berging

Berging



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

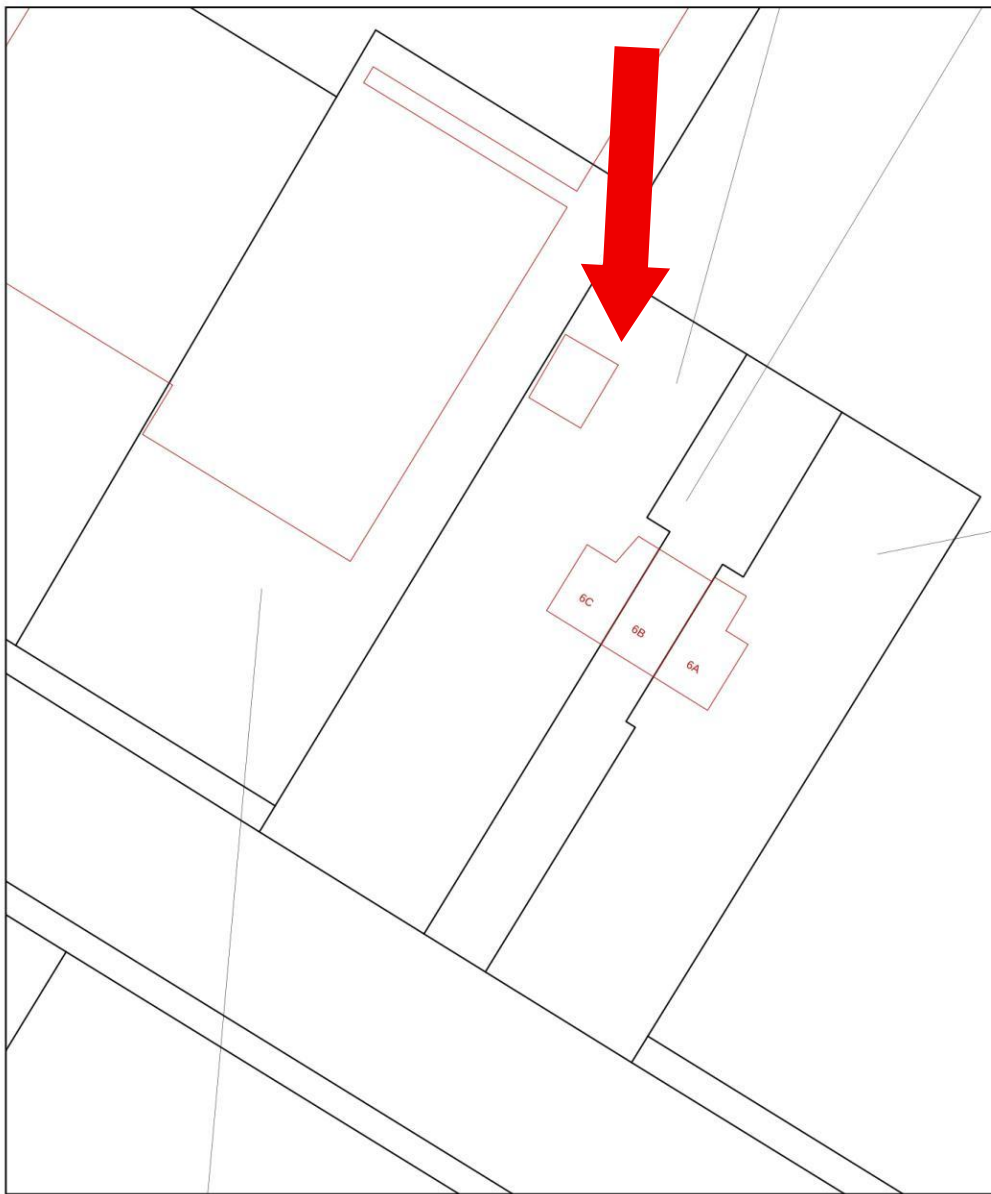
Berging 3D








Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: IJzerpad 6 C



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Noordoostpolder	
	Voorlopige kadastrale grens	Stactie F	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2216	
	Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

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.