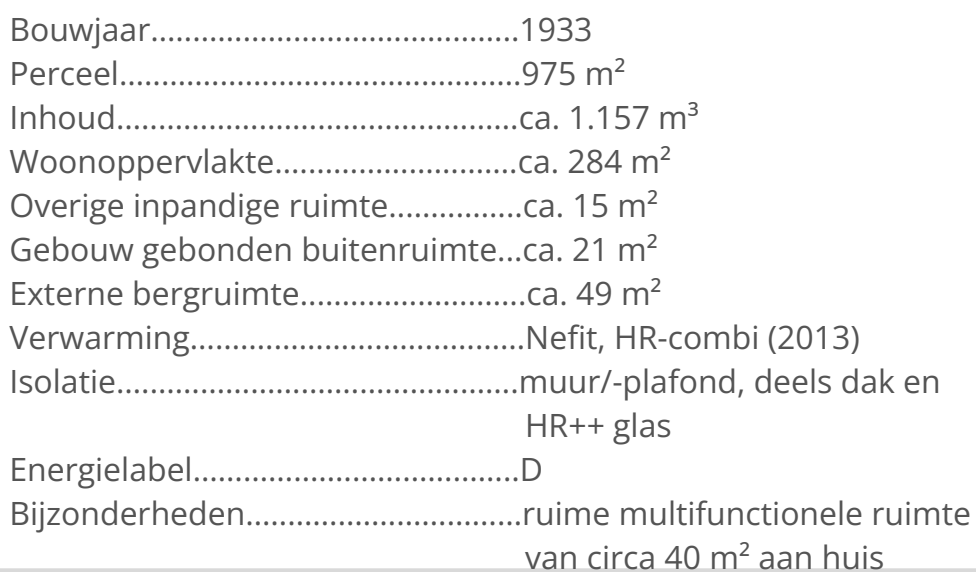




DOMINEESTEEG 16
7261 AS RUURLO



 **MAKELAARS
BELTMAN**





DOMINEESTEEG 16 RUURLO

KLASSIEK WONEN OP EEN BIJZONDERE PLEK

Vraagprijs **€ 950.000,- k.k.**

Onder architectuur gebouwde, vrijstaande klassieke villa met een royale, multifunctionele aangebouwde ruimte, gelegen op een prachtige plek in het Achterhoekse dorp Ruurlo. De woning ligt op steenworp afstand van de gezellige dorpskern. Ook Kasteel Ruurlo, waarin Museum MORE is gevestigd, bevindt zich op loopafstand. Het bus- en treinstation zijn eveneens gemakkelijk te voet bereikbaar.

Een bijzonder woonhuis waarin de sfeer en karakteristieke elementen van weleer op fraaie wijze samengaan met het wooncomfort van nu. De villa staat op een royaal perceel van maar liefst 975 m² en wordt omringd door een sfeervol aangelegde tuin met volop groen, privacy en verschillende fijne plekken om buiten te genieten.

Een bijzondere meerwaarde is de royale aangebouwde ruimte die rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar is én over een eigen entree beschikt. Hierdoor leent deze ruimte zich uitstekend voor bijvoorbeeld een praktijk of kantoor aan huis, maar zijn ook andere gebruiksmogelijkheden denkbaar, waaronder inwoning. De villa is de afgelopen periode op verschillende punten verbeterd. Zo zijn alle buitenkozijnen vervangen door hardhout met HR++ beglazing. Daarnaast zijn de muren en de plafonds op de eerste verdieping geïsoleerd. Voor extra comfort zijn maar liefst vier airco's geïnstalleerd, die zowel kunnen koelen als verwarmen.

Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**



MAKELAARS
BELTMAN

R
REGISTER
TAXATEUR

NVM

vastgoedcert
gecertificeerd





PERCEEL

FRAAI AANGELEGDE TUIN RONDOM

De villa staat op een royaal perceel van 975 m² en wordt omgeven door een fraai aangelegde tuin. Aan de voorzijde zorgen groene hagen voor een natuurlijke afscheiding en een verzorgde uitstraling. Via de fraaie oprit, bestraat met hardgebakken klinkers, bereikt u de woning.

Zowel aan de voor- als achterzijde bevinden zich royale gazons, afgewisseld met rijk aangeplante borders. Toscaanse jasmijn, fluweelhortensia's, geurende rozen en karaktervolle bomen, waaronder een magnolia en Ginkgo Biloba, geven de tuin gedurende de seizoenen een sfeervolle en groene uitstraling. In de achtertuin staat een praktische vrijstaande schuur die volop ruimte biedt voor opslag of hobby's, maar bijvoorbeeld ook als atelierruimte gebruikt kan worden. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een degelijke terrasoverkapping van Douglas hout: een heerlijke beschutte plek om ook op minder zonnige dagen van de tuin te genieten.





MAKELAARS
BELTMAN



 **vastgoedcert**
gecertificeerd





Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**



Bogane Grond



BEGANE GROND

WOONKAMER MET SFEERVOLLE OPEN HAARD EN EXTRA MULTIFUNCTIONELE RUIMTE AAN HUIS

Overdekte entree met klassieke voordeur die toegang geeft tot de vestibule en de ruime karakteristieke hal met originele tegels. Toiletruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich over de volledige breedte van de woning de royale woonkamer met kenmerkende erker, openslaande tuindeuren naar de voortuin en sfeervolle en vernieuwde open haard. Tevens is er een airco aanwezig die kan zorgen voor verkoeling in de zomer en extra warmte in de winter. Via de schuifdeur is de eetkamer te bereiken die tevens vanuit de hal bereikbaar is. De keuken is tuingericht met openslaande tuindeur en is voorzien van een keukeninrichting in lichte kleurstelling en met de benodigde inbouwapparatuur te weten: kooktoestel met 2 keramische kookplaten en 2 gaspitten, afzuigkap, koelkast, geïntegreerde frituur, oven en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met de aansluitingen van het witgoed en tevens een tuindeur met toegang tot de achtertuin. Vanuit de keuken is ook de provisie-/wijnkelder met stahoogte te bereiken. De royale aangebouwde multifunctionele ruimte is direct vanuit de woning te bereiken en heeft een eigen entree en is voor meerdere doeleinden te gebruiken zoals praktijk-/kantoorruimte maar inwoning behoort ook tot de mogelijkheden. De indeling is als volgt: eigen entree, hal, toiletruimte met hangcloset en wasfontein, royale praktijkruimte met haardpartij, handig keukenblokje en entresol. Ook hier is een airco aanwezig. De aanbouw is voorzien van muur-/ en dakisolatie en grotendeels HR++ glas.





Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**





Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**





Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**



MAKELAARS
BELTMAN

R
REGISTER
TAXATEUR

NVM

vastgoedcert
gecertificeerd





Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**





Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**



1e Verdieping





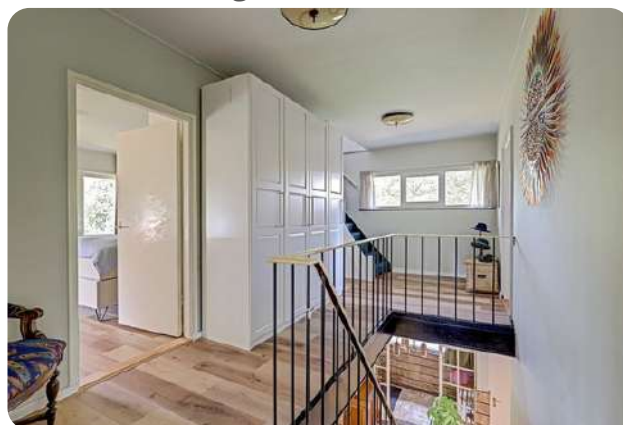
1^E VERDIEPING

4 SLAAPKAMERS, 2 BADKAMERS EN DAKTERRAS

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot maar liefst vier slaapkamers en twee badkamers.

De royale ouderslaapkamer heeft rechtstreeks toegang tot de eerste complete badkamer, voorzien van een ligbad, separate douche, dubbele wastafel en hangcloset. Twee slaapkamers bieden toegang tot het ruime en recent gerenoveerde dakterras: een heerlijke extra buitenruimte met volop mogelijkheden om in alle rust van de buitenlucht te genieten.

De tweede badkamer is vanuit twee van de overige slaapkamers bereikbaar en beschikt over een inloofdouche, vaste wastafel en toilet. Twee slaapkamers zijn bovendien voorzien van airconditioning.







Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**







2e Verdieping





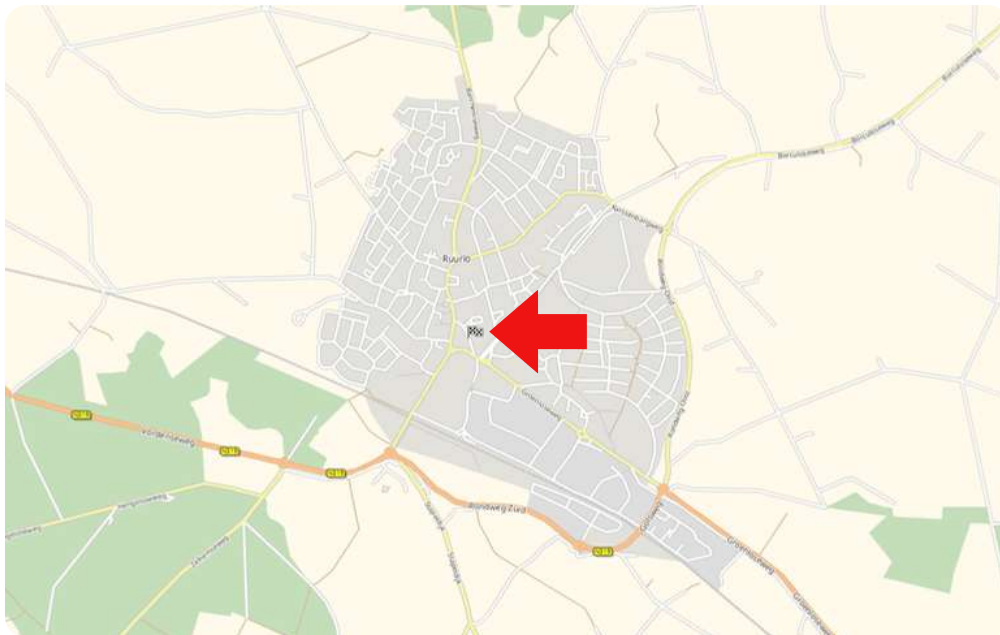
2^E VERDIEPING

BERGZOLDER EN "MEIDENKAMER"

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een overloop annex bergruimte met dakkapel en een authentieke vaste wastafel. Daarnaast is er de charmante 'meidenkamer', voorzien van een bedstee, vaste kast en een tweede dakkapel. Een tweede kamer doet momenteel dienst als berging en beschikt over een dakraam en de opstelling van de HR-combiketel.

Een verrassende verdieping die niet alleen praktische bergruimte biedt, maar met haar authentieke details ook mooi aansluit bij het bijzondere karakter van deze villa.





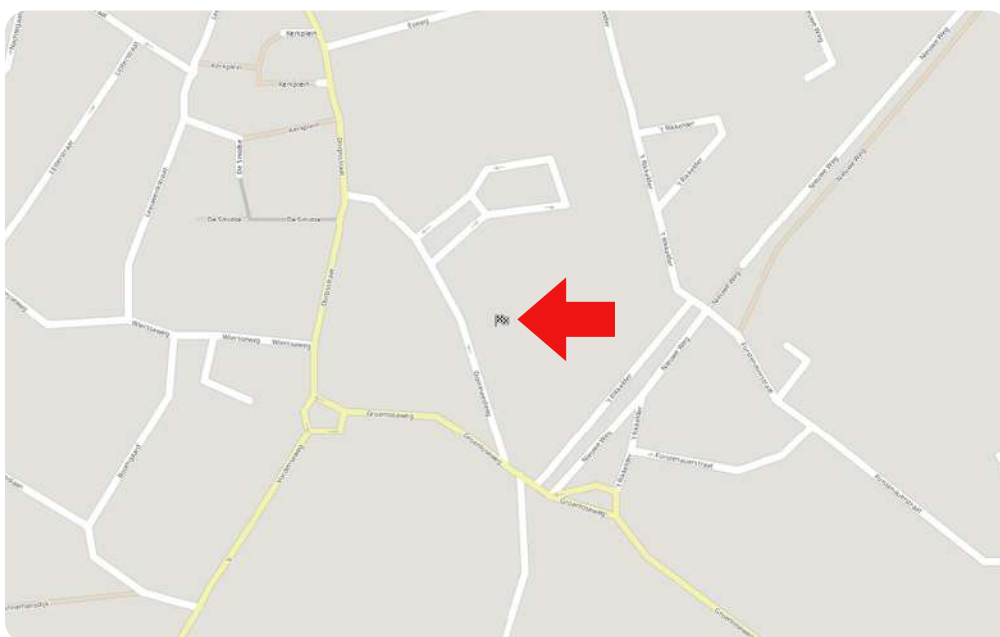
MAKELAARS
BELTMAN

R
REGISTER
TAXATEUR

NVM

vastgoedcert
gecertificeerd

LIGGING IN RUURLO

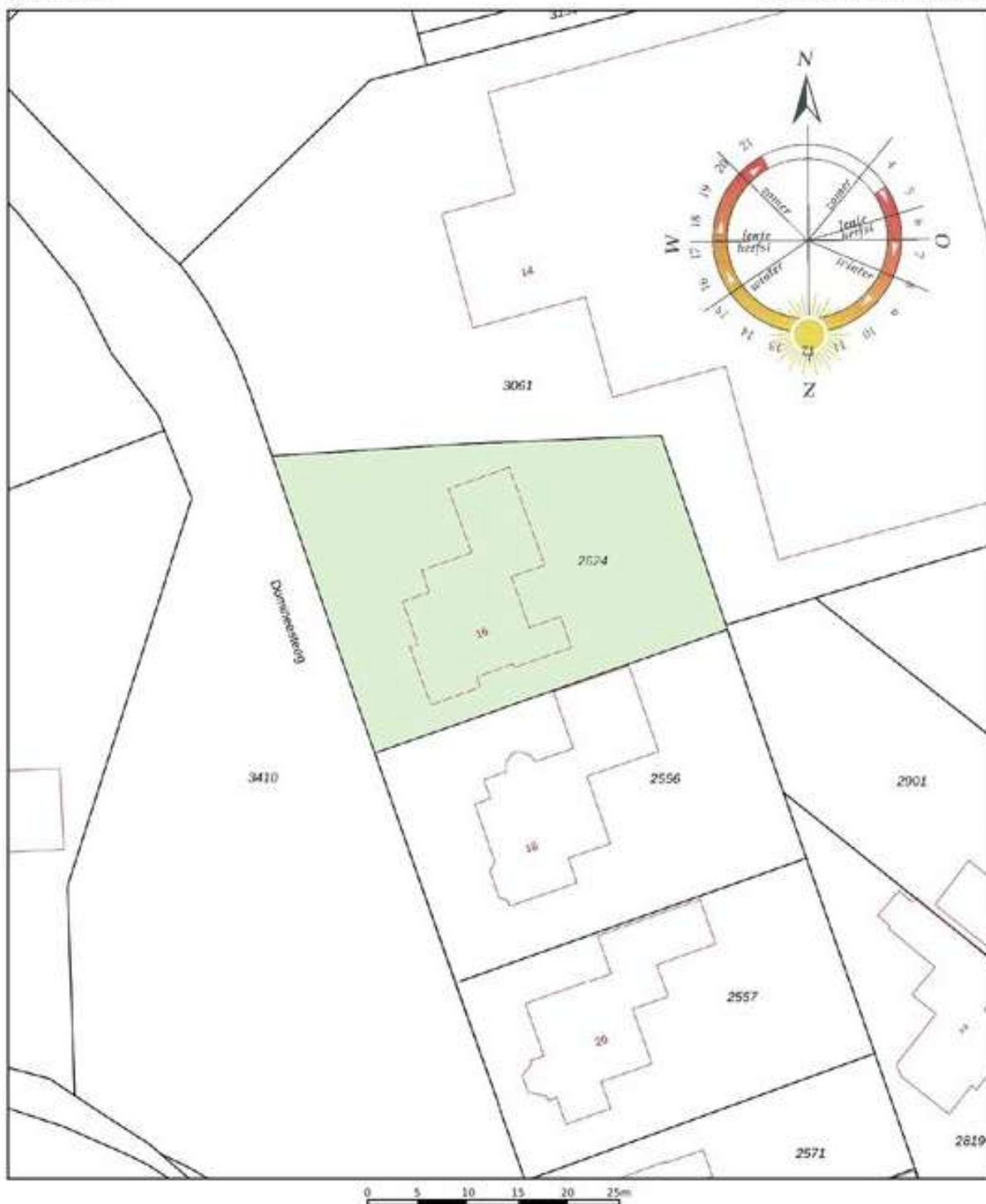


Toelichting NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Deze informatiebrochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle informatie is geheel vrijblijvend en aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





12345	Deze kaart is noordgericht.	Schaal 1: 500	
20	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ruurlo
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2624
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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 databankrecht.			



Ons team



Vlnr.: Patricia Leusink-Smelt, Roderik Geltink en Carine Heutink

Team Berkelland

Met jarenlange ervaring en een **beoordeling** van een dikke **9+** is Beltman Makelaars een stabiele en vertrouwde naam in de regio. Wij zijn gespecialiseerd in woningmakelaardij van starter tot senior en van appartement tot woonboerderij.

Met 3 gecertificeerde medewerkers binnen de vestiging Borculo altijd een passende specialist.

Met een persoonlijke aanpak, gedegen kennis van de markt en jarenlange ervaring helpen wij onze klanten met iedere stap in het proces: van eerste bezichtiging tot sleuteloverdracht.

Transparant, betrokken en met oog voor detail – dát is waar Beltman Makelaars voor staat.

Bel **0545-745 200** voor een vrijblijvende kennismaking.



Kosteloos de waarde van **uw woning**?



Bent u nieuwsgierig naar de actuele waarde van uw woning? Wij komen graag bij u thuis langs om uw woning te bekijken en een advies af te geven. Dit bezoek is gratis (op de koffie na ;-)) en geheel vrijblijvend.

Bel (of scan) voor een afspraak: **0545-745 200**
E-mail: **berkelland@beltman.nl**



SCAN & PLAN

Dan maken we op korte termijn een afspraak.

Gratis woningaanbod per e-mail



Geheel vrijblijvend en zonder kosten dagelijks het nieuwste woningaanbod van alle NVM-makelaars?

Schrijf je dan nu **gratis** in via **www.beltman.nl** onder het tabblad Inschrijven.

Na inschrijving ontvang je automatisch per e-mail alle nieuwe en in prijs verlaagde woningen.

Er worden geen ongewenste e-mails of mailings verzonden. Deze dienst is op elk gewenst moment opzegbaar.

Hypotheek voor je nieuwe woning?



Heb je je droomwoning gevonden of ben je nog op zoek? Hypotheek Visie Borculo helpt je met onafhankelijk hypotheekadvies dat pas bij jouw situatie en toekomstplannen.

Wij vergelijken hypotheek van veel verschillende aanbieders en denken met je mee over de oplossing die bij je past. Zo weet je precies waar je aan toe bent bij de aankoop van je nieuwe woning.

Bel voor een afspraak: **0545- 745 081**
Scan de QR code of maak een afspraak via: hypotheekvisie.nl/borculo



Samen zetten we de stap naar jouw nieuwe thuis

Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**

- ✓ Verkopen
- ✓ Aankopen
- ✓ Taxeren
- ✓ Hypotheken



Muraltplein 26 Borculo

0545 745 200

berkelland@beltman.nl

www.beltman.nl

 **MAKELAARS**
BELTMAN