

Admiraal de Ruyterstraat 89 7122 WG Aalten



ietsanders
makelaars

Vraagprijs
€ 289.089,00,- k.k.

www.ietsandersmakelaars.nl | 0543 - 76 90 04 | info@ietsandersmakelaars.nl



Aantal kamers :	5
Aantal slaapkamers :	4
Woonoppervlakte :	89 m ²
Overige inpandige ruimte :	11 m ²
Externe bergruimte :	10 m ²
Perceeloppervlakte :	147 m ²
Inhoud :	331 m ³
Energie label :	B
Bouwjaar :	1960
Ligging :	In woonwijk, vrij uitzicht
Onderhoud binnen :	Goed
Onderhoud buiten :	Goed
Tuin :	Achtertuin, voortuin

BEWONDEREN

Admiraal is een verbastering van het Latijnse woord Admirare, wat zoveel betekent als bewonderen. Vandaag bewonderen we aan de Admiraal de Ruyterstraat een keurig onderhouden tussenwoning die verrassend veel te bieden heeft. Een ideale woning voor starters die niet willen inleveren op ruimte en graag direct de beschikking hebben over maar liefst vier slaapkamers. Daarnaast ook volledig geïsoleerd is, grotendeels kunststof kozijnen heeft en 7 zonnepanelen die precies genoeg opbrengen! Benieuwd naar de rest? Lees maar mee.



BEKIJKEN

De auto krijgt een mooi plekje op de eigen oprit. Eenmaal binnen bekijken we in de hal rechts de vaste kast waarin tevens de vernieuwde meterkast is geplaatst, voorzien van voldoende groepen. We laten de trapopgang nog even rechts liggen en lopen langs de geheel betegelde kelderkast en het modern betegelde toilet.

De indeling van deze woning is nét even anders dan je misschien verwacht en juist dat maakt hem zo leuk. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt een prettig uitzicht over de straat. Aan de achterzijde is de woning royaal uitgebouwd, waardoor een heerlijke woonkeuken is ontstaan. Een plek waar je met gemak uren aan tafel zit met familie en vrienden. Liever een open leefruimte? Haal de muur tussen woonkamer en keuken weg en er ontstaat een prachtig ruim en licht geheel, mede dankzij de lichtstraat in de aanbouw.

Op de eerste verdieping vinden we drie fijne slaapkamers. Daarnaast is er een praktisch tweede toilet gerealiseerd, apart van de badkamer. De badkamer bevindt zich aan de voorzijde. Misschien niet de grootste, maar wel compleet en functioneel ingericht. Een extra pluspunt zijn de kunststof kozijnen die enkele jaren geleden zijn geplaatst en bijdragen aan het wooncomfort.

Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Hier treffen we een keurig afgewerkte vierde slaapkamer met veel bergruimte achter de knieschotten. Op de overloop zijn de Nefit cv-ketel (2009) en de omvormer van de zeven zonnepanelen netjes weggewerkt.



BUITENZITTEN

De achtertuin is overzichtelijk aangelegd en vraagt weinig onderhoud. Precies wat veel starters zoeken: een fijne plek om op een zomerse avond de barbecue aan te steken of gezellig buiten te zitten, zonder ieder weekend in de tuin te hoeven werken. De stenen berging biedt volop ruimte voor de fietsen, het tuingereedschap en natuurlijk de barbecue. Via de handige achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN

- Kunststof kozijnen op eerste verdieping.
- Zeven zonnepanelen die de electriciteitsrekening mooi drukken.
- Eigen parkeerplaats op de oprit.
- Gevel-, dak- en vloerisolatie, geen omkijken meer naar!
- Centrale ligging met snelle ontsluiting richting de rondweg.
- Vier slaapkamers, ideaal voor starters die gelijk wat meer ruimte zoeken.

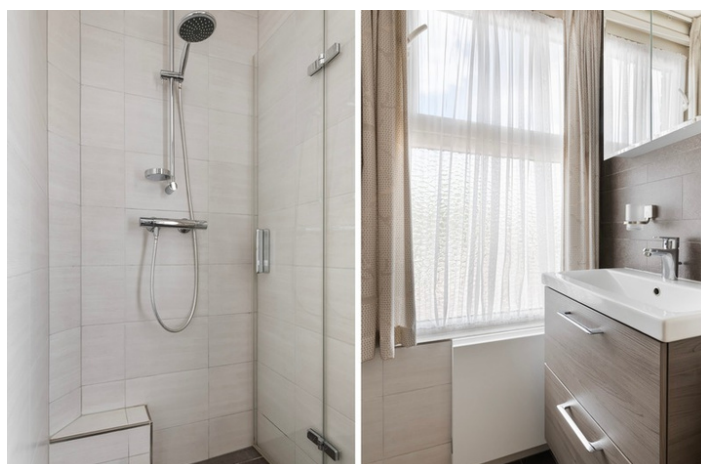
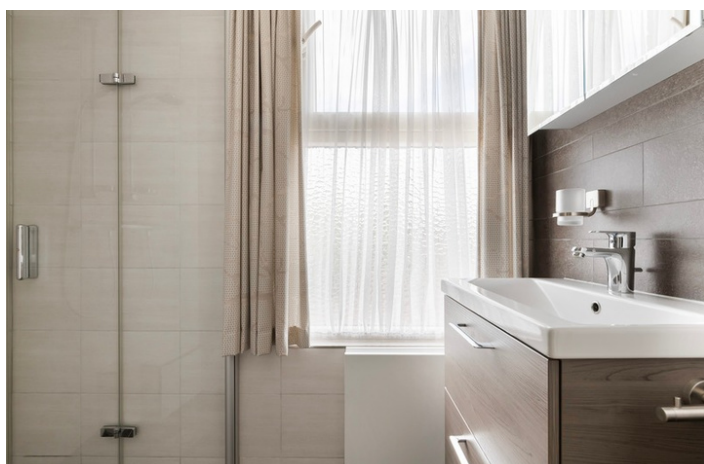


BENIEUWD!?

Benieuwd of jij direct overstag gaat? Kom dan langs voor een bezichtiging van deze verrassend ruime woning aan de Admiraal de Ruyterstraat. Neem rustig een kijkje, laat je verrassen en ontdek of jij hier binnenkort de nieuwe kapitein bent. Na afloop wacht er nog een smakelijke verrassing: van ons ontvang je een tegoedbon voor een heerlijk softijsje bij Cafetaria De Admiraal. Zo proef je niet alleen alvast de sfeer van de buurt, maar wie weet smaakt de bezichtiging ook naar meer. Tot snel bij Iets Anders Makelaars!











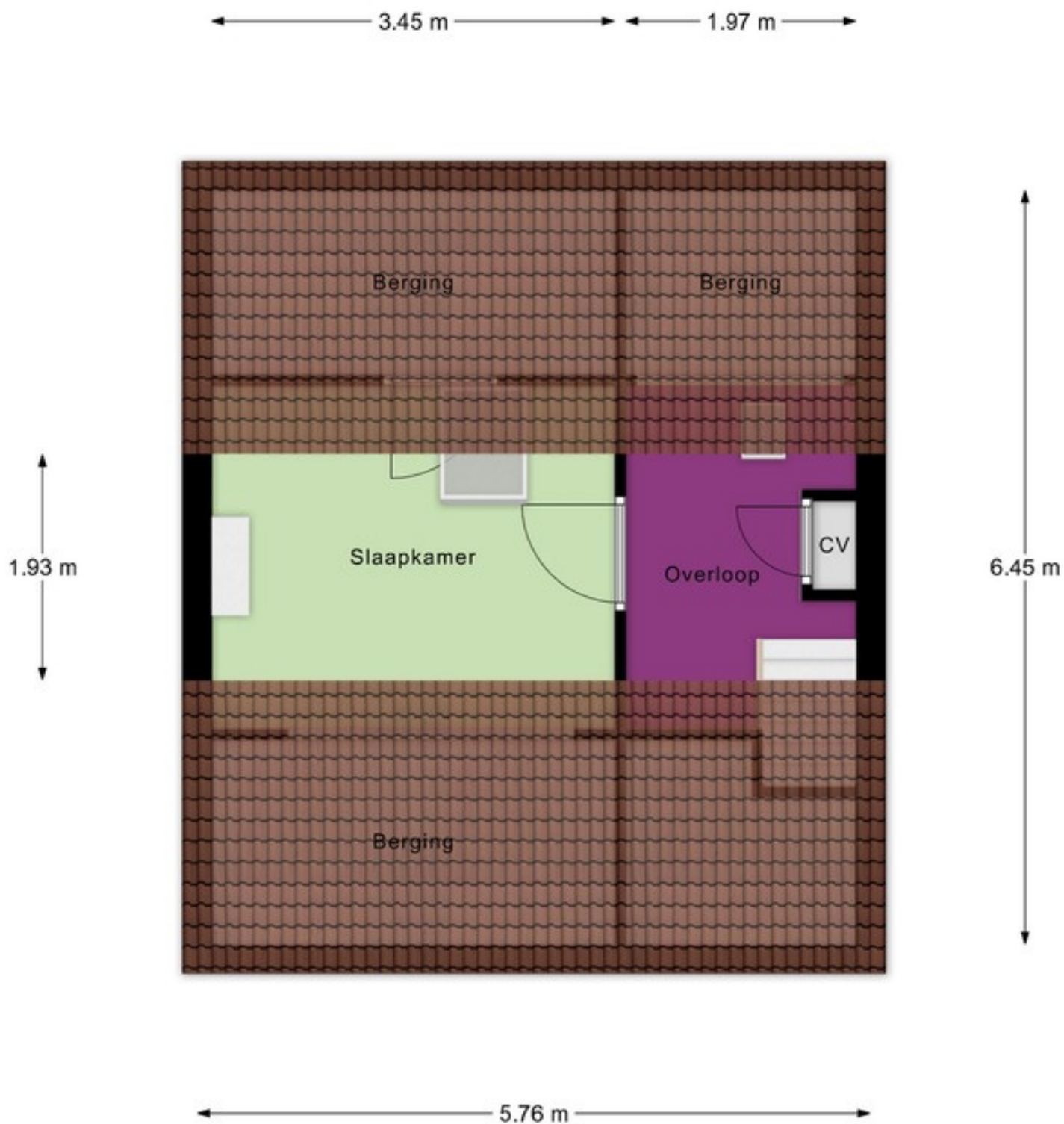
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



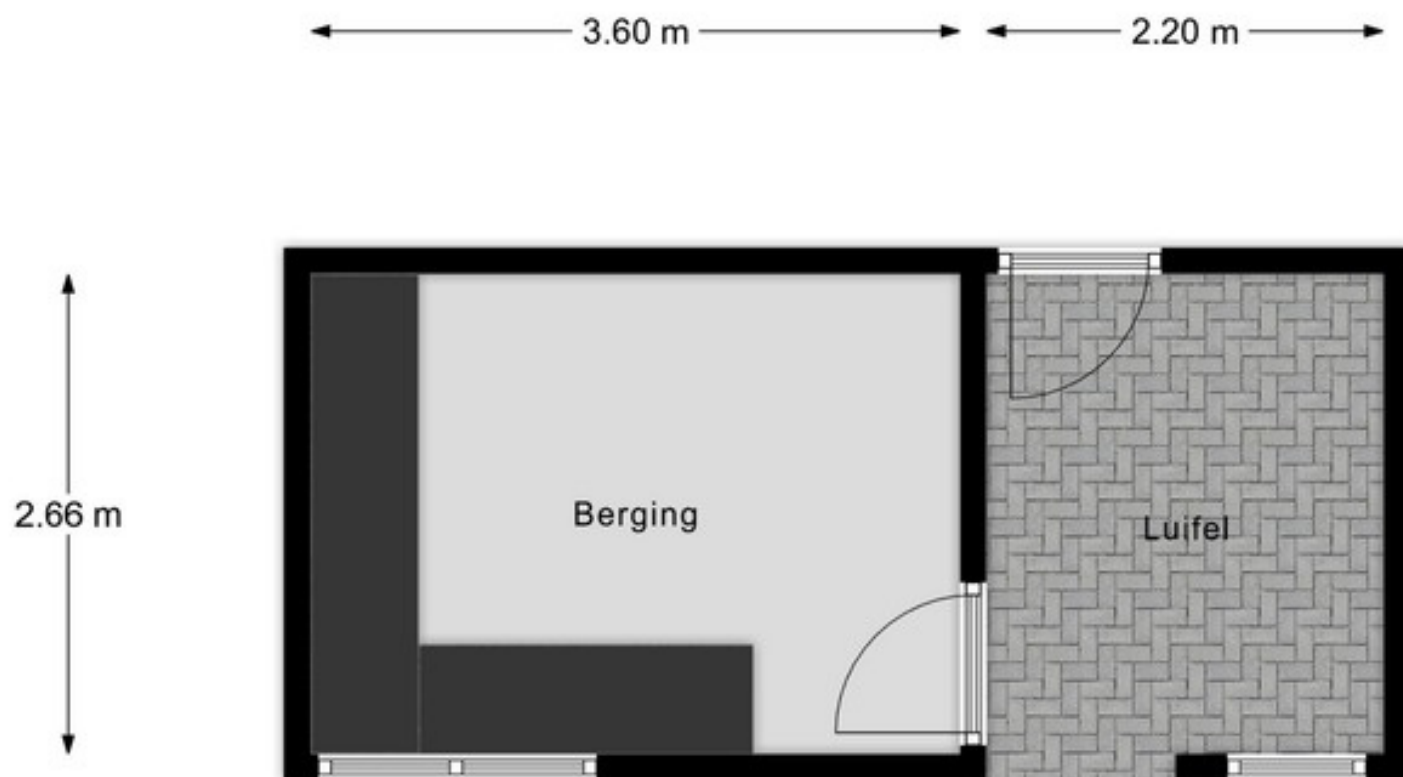
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



MEETRAPPOR

OBJECT

Tussenwoning

ADRES

Admiraal de Ruyterstraat 89

POSTCODE, PLAATS

7122 WG Aalten

BOUWJAAR

1960

DATUM MEETRAPPOR

07-08-2026

RAPPORTNUMMER

181-20260730040359

INHOUDSOPGAVE

Object- en inspectie gegevens	2
Meetcertificaat	3
Meetstaat	4
Toelichting bij het rapport	5
Informatie over het meetrapport	5
Gehanteerde begrippen en meetinstructie	5
Gebruiksoppervlakten	6
Gebruiksoppervlakte wonen	7
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	7
Gebouwgebonden buitenruimte	7
Externe bergruimte	7
Bruto inhoud	8
Plattegronden	9
Plattegrond Begane grond	9
Plattegrond Verdieping 1	10
Plattegrond Verdieping 2	11
Plattegrond Berging	12
Plattegrond Begane grond Tuin	13

OBJECT- EN INSPECTIEGEGEVENS

**OBJECT**

Tussenwoning

ADRES

Admiraal de Ruyterstraat 89

POSTCODE, PLAATS

7122 WG Aalten

BOUWJAAR

1960

DATUM MEETOPNAME

06-08-2026

RAPPORTNUMMER

181-20260730040359

NAAM BOUWKUNDIGE INMETER

I. Langermans

HANDTEKENING BOUWKUNDIG INMETER

MEETCERTIFICAAT

Realax heeft dit meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakte wonen, gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte, gebouw gebonden buitenruimte, externe bergruimte en bruto inhoud zijn vastgesteld conform de "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" en "Meetinstructie bruto inhoud"

Meetcertificaat	Totaal	Meters
Gebruiksoppervlakte wonen	89.2	m2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	11.1	m2
Gebouw gebonden buitenruimte	-	m2
Externe bergruimte	9.58	m2
Bruto inhoud woning	331	m3

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames van toepassing. Aan dit meetrapport en meetcertificaat kunnen geen rechten worden ontleend.

MEETSTAAT

Meetstaat	GO	OI	GGB	EB	B
	Gebruiks- oppervlakte wonen in m2	Overige in pandige ruimte in m2	Gebouw gebonden buitenruimte in m2	Externe bergruimte in m2	Bruto inhoud in m3
Begane grond	52.1	-	-	-	-
1e Verdieping	37.2	-	-	-	-
2e Verdieping	-	11.1	-	-	-
Berging	-	-	-	9.58	-
	-	-	-	-	331
Totalen	89.2	11.1	-	9.58	331

TOELICHTING BIJ HET MEETRAPPOR

Realax heeft dit meetrapport opgesteld conform de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019. Voor de diverse oppervlakten en inhoud geldt een marge van maximaal 5% afwijking op het meetcertificaat.

Informatie over het meetrapport

Realax heeft het meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimte(n) zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019 opgesteld. De meetinstructie met versiedatum juli 2019 is opgesteld door NRV, NVM, VBO, Vastgoedpro, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), BAG BAO, Aedes en de Waarderingskamer.

Gehanteerde begrippen en meetinstructie

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019.

Op de volgende bladzijden vindt u een korte uitleg van bovengenoemde instructie, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de instructie te raadplegen.

GEBRUIKS- OPPERVLAKTEN



In dit meetrapport wordt de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld volgens de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” versiedatum juli 2019 in vier oppervlakten. Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen:

- 1. Gebruiksoppervlakte wonen**
- 2. Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte**
- 3. Gebouwgebonden buitenruimte**
- 4. Externe bergruimte**

In beginsel dient gebruiksoppervlakte 1,50 meter of hoger te zijn met uitzondering van ruimte onder trappen. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen.

De volgende onderdelen dienen niet meegerekend te worden tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat of combinatie van beiden waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

1. Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen volgt door de totale gebruiksoppervlakte te verminderen met de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

2. Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is overige inpandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare of opvouwbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,50 m²).

3. Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

4. Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben en dat deze afsluitbaar moet zijn. Indien er meerdere externe bergruimten zijn worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld.

BRUTO INHOUD



De berekening voor de inhoud is gebaseerd op de “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019.

De “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019 kent vaste aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren, indien dit niet gemeten kan worden of de maten niet bekend zijn.

Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met uitzondering van de begane grond vloer en/of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft), deze wordt aangenomen als 40 cm.

Externe bergruimte(n) en gebouw gebonden buitenruimte(n) worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

REALAX

werkt voor makelaars

Realax is een samenwerkingspartner van:



CONTACT OOST

Hoofdkantoor

088-7800780

info@realax.nl

Kapperallee 91

7211 CC Eefde

CONTACT WEST

Rotterdam

010-8208582

info@realax.nl

www.realax.nl



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Aalten

K

3106

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

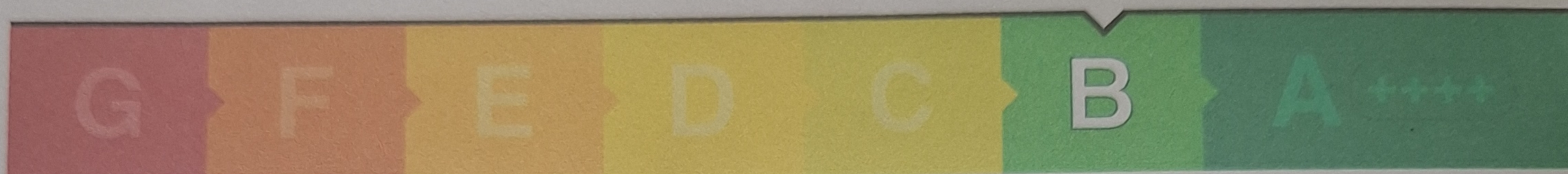
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/-
2 Gevelpanelen	+/-
3 Daken	+/-
4 Vloeren	+/-
5 Ramen	+
6 Buitendeuren	-

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2046 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



12,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Admiraal de Ruyterstraat 89
7122WG Aalten

BAG-ID: 0197010000003422

Detailaanduiding

Bouwjaar 1960
Compactheid 1,66
Vloeroppervlakte 98m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

Bart Klijn

Examennummer

4932.9282.3599

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer

EPG2020-54

KvK-nummer

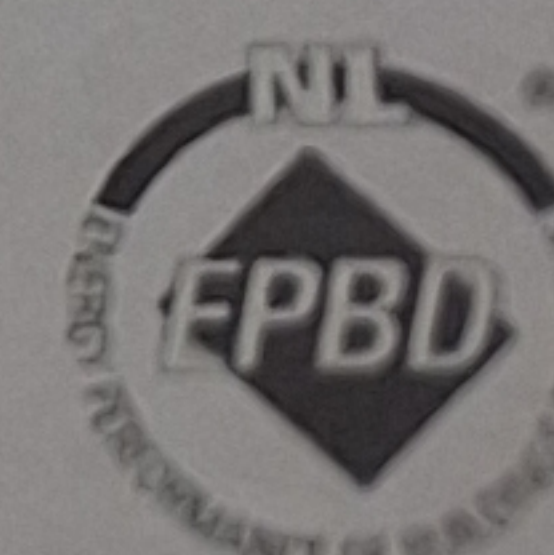
87870258

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Interesse in de woning?

Bezichtigen?

We plannen graag een bezichtiging voor je in! Dit kan op werkdagen tussen 9:00 uur en 17:30 uur. Na de bezichtiging wacht de verkoper in spanning je reactie af. Het is dan ook fijn wanneer wij zo snel mogelijk een terugkoppeling van je ontvangen.

Meer info nodig?

In deze brochure vind je alle informatie die wij momenteel over de woning bezitten. Heb je nog aanvullende vragen, dan kun je die tijdens de bezichtiging aan de makelaar stellen. Wil je van te voren alvast wat meer duidelijkheid? Neem gerust contact met ons op!

Contactgegevens



Hoofdkantoor:
Landstraat 2, 7121 CR Aalten

Kantoren op afspraak:
Dorpsstraat 4, 7261 AW Ruurlo
Terborgseweg 8, 7005 BA Doetinchem
Borchgraven 2, 7051 CW Varsseveld
Beltrumsestraat 47a, 7141 AK Groenlo



0543 - 76 90 04



info@ietsandersmakelaars.nl



www.ietsandersmakelaars.nl

Verkoopplannen?

Heb jij een woning die je wilt verkopen en ben je enthousiast geworden over onze aanpak? We komen graag een keer vrijblijvend bij je woning om kennis met je te maken, om de waarde van de woning te bepalen en om onze aanpak toe te lichten.

Aankoopplannen?

Wil jij een woning aankopen en heb je je droomwoning bij een andere makelaar gevonden? Dan staan we je graag als betrokken aankoopmakelaar met raad en daad terzijde tijdens het aankoopproces. Met kunde en enthousiasme begeleiden we je graag in de zoektocht naar je nieuwe thuis.

Team Iets Anders Makelaars



Kees
Makelaar



Jan-Willem
Makelaar



Matthias
Makelaar



Maureen
Makelaar



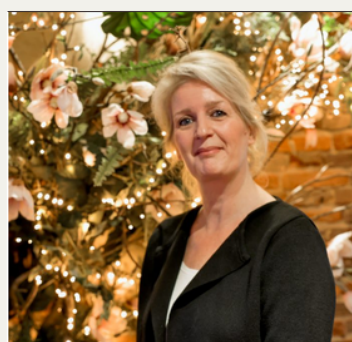
Mandy
Officemanager



Anja
Binnendienst



Tijmen
Fotograaf



Monique
Verkoop Stylist

iets anders
makelaars

ietsrøpe
makelaars