

TE KOOP



Venelaan 28, 8313 AA Rutten

Vraagprijs € 409.000,- 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

Royale twee-onder-een-kapwoning met slaap- en badkamer op de begane grond, op een schitterende locatie!

Deze levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning is gebouwd in 1977 en in 1981 aan de achterzijde uitgebreid. In deze aanbouw zijn een slaap- en badkamer op de begane grond gerealiseerd. Met een royale woonoppervlakte van maar liefst 164 m² en een perceel van 303 m² eigen grond biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden.

De woning beschikt over vijf slaapkamers, twee badkamers en een lichte doorzonwoonkamer met een schuifpui naar de achtertuin. Daarnaast beschikt de woning over een royale eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Ook de ligging is fantastisch. Zowel aan de voor- als achterzijde geniet je van een vrij en groen uitzicht. Aan de voorzijde kijk je uit op het bos en aan de achterzijde grenst de woning aan een grote speeltuin met speelvelden, ideaal voor kinderen om heerlijk buiten te spelen. De achtertuin is gelegen op het westen en beschikt over een vrijstaande houten berging met overkapping.

De woning is geschikt voor meerdere doelgroepen en leent zich voor diverse gebruiksdoeleinden, zoals:

- Kantoor aan huis
- Praktijkruimte
- Hobbyruimte
- Atelier

Duurzaamheid & energievoorzieningen

- Energielabel B
- Cv-ketel (Nefit, 2019)
- Dak- en gevelisolatie (2017)
- Vloerisolatie (2018)
- Geheel voorzien van dubbel glas en HR++ glas
- 16 zonnepanelen (2020)

Kortom: Een verrassend ruime en multifunctionele woning op een prachtige, groene locatie!

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 dorpshuis. Daarnaast kunnen er meerdere sporten beoefend worden zoals voetbal, tennis en is er op het terrein een multi-veld 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 trapopgang, meterkast en toilet met fonteintje. Aansluitend bevindt zich de lichte doorzonwoonkamer met schuifpui naar de achtertuin en aan de voorzijde een schitterend vrij uitzicht over het bos. De woonkamer staat in verbinding met de halfopen keuken, voorzien van een 4-pits elektrische kookplaat, oven, koelkast, vriezer en afzuigkap.

De keuken biedt toegang tot een tweede hal met bergkast. Hierachter bevinden zich de uitgebouwde (slaap)kamer en badkamer op de begane grond. De badkamer is in 2019 gerenoveerd en uitgerust met een inloopdouche, toilet, wastafel, designradiator, aansluiting was-apparatuur en vloerverwarming. Via de tweede hal is ook de bijkeuken bereikbaar, voorzien van elektra, wateraansluiting en verwarming.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers, waarvan één is voorzien van een wastafelmeubel. De badkamer beschikt over een douchehoek, toilet en wastafel.

Tweede verdieping: Een vaste trap leidt naar de voorzolder, waar de mechanische ventilatie en de cv-ketel (Nefit, 2019) staan opgesteld. De voorzolder biedt daarnaast veel bergruimte. Aansluitend bevindt zich de vijfde slaapkamer met dakraam.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 409.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 573 m ³
Perceel oppervlakte	: 303 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 164 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1977
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 85 m ²
Garage	: Carport, Geen garage 14 m ² (488 bij 283 cm)
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

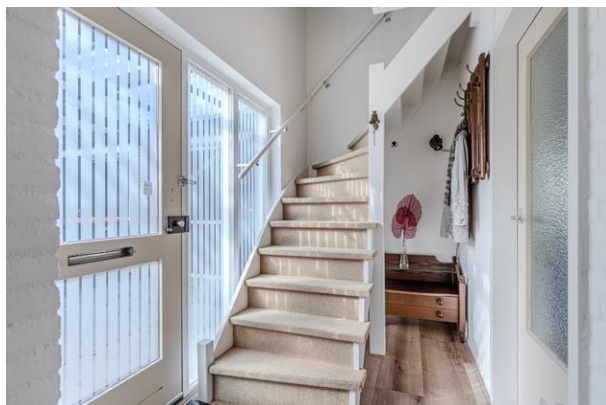
Venelaan 28
8313 AA RUTTEN



Foto's



Foto's



Foto's



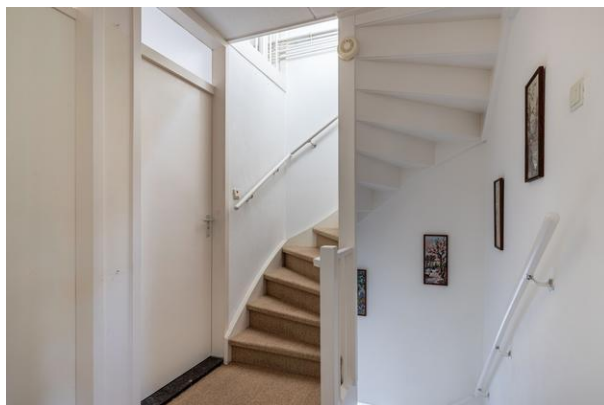
Foto's



Foto's



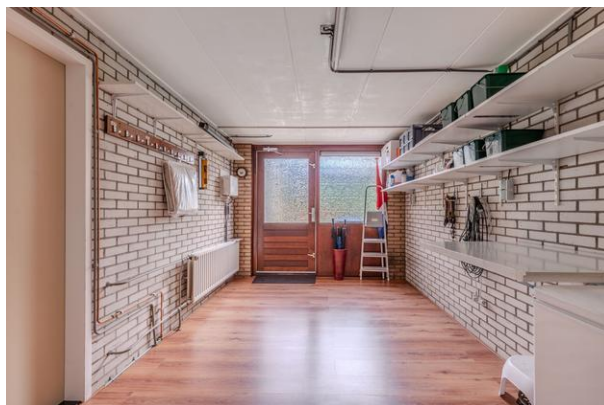
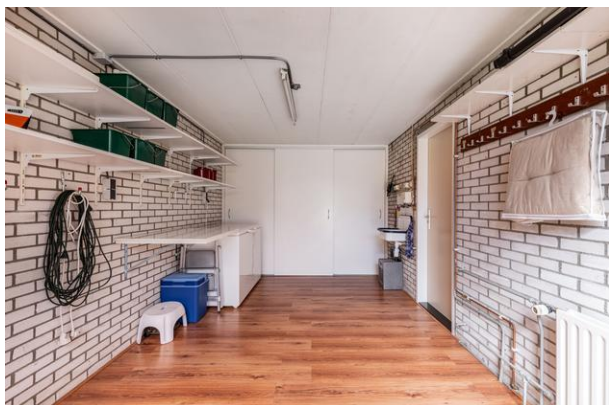
Foto's



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



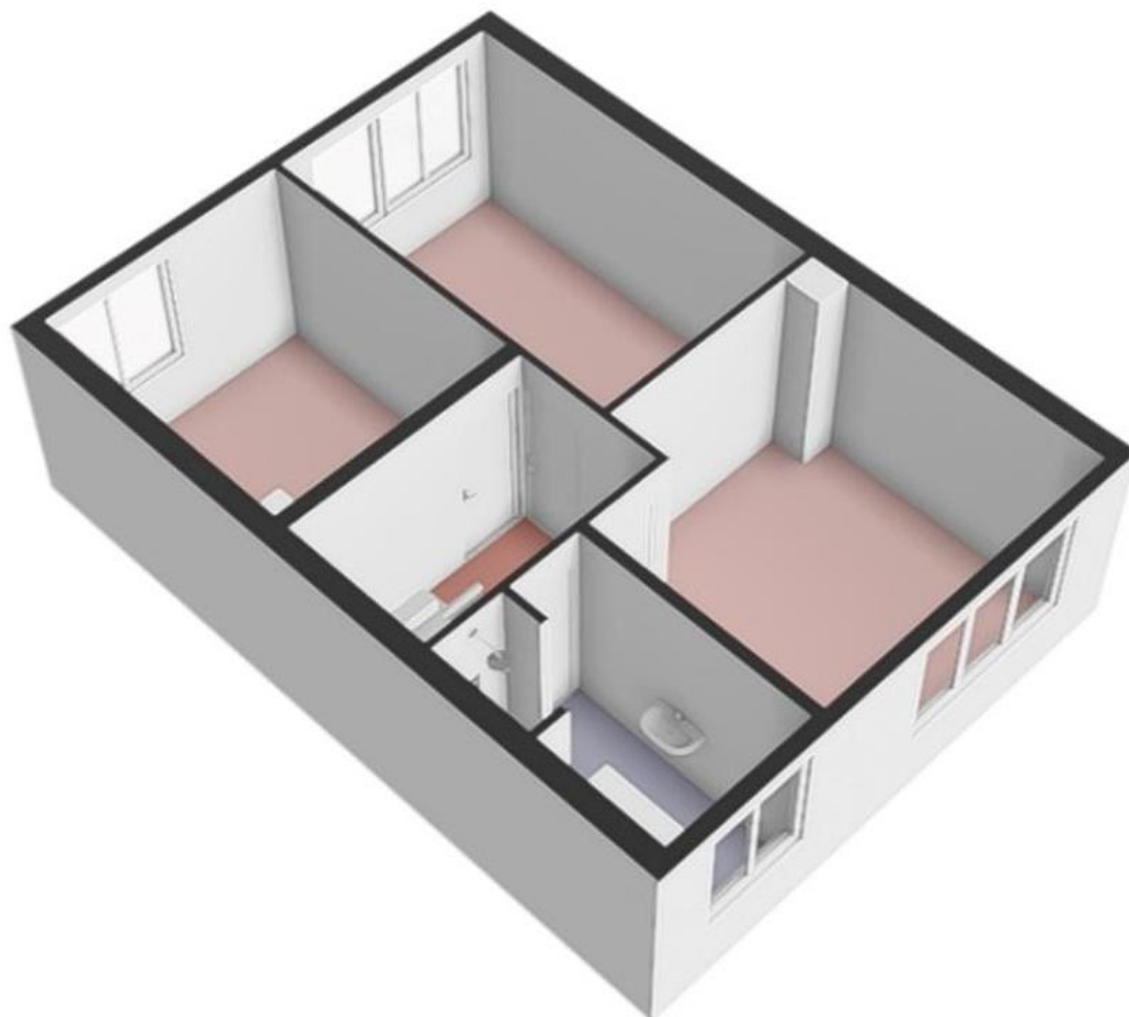
Eerste verdieping

Eerste verdieping



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

Eerste verdieping 3D



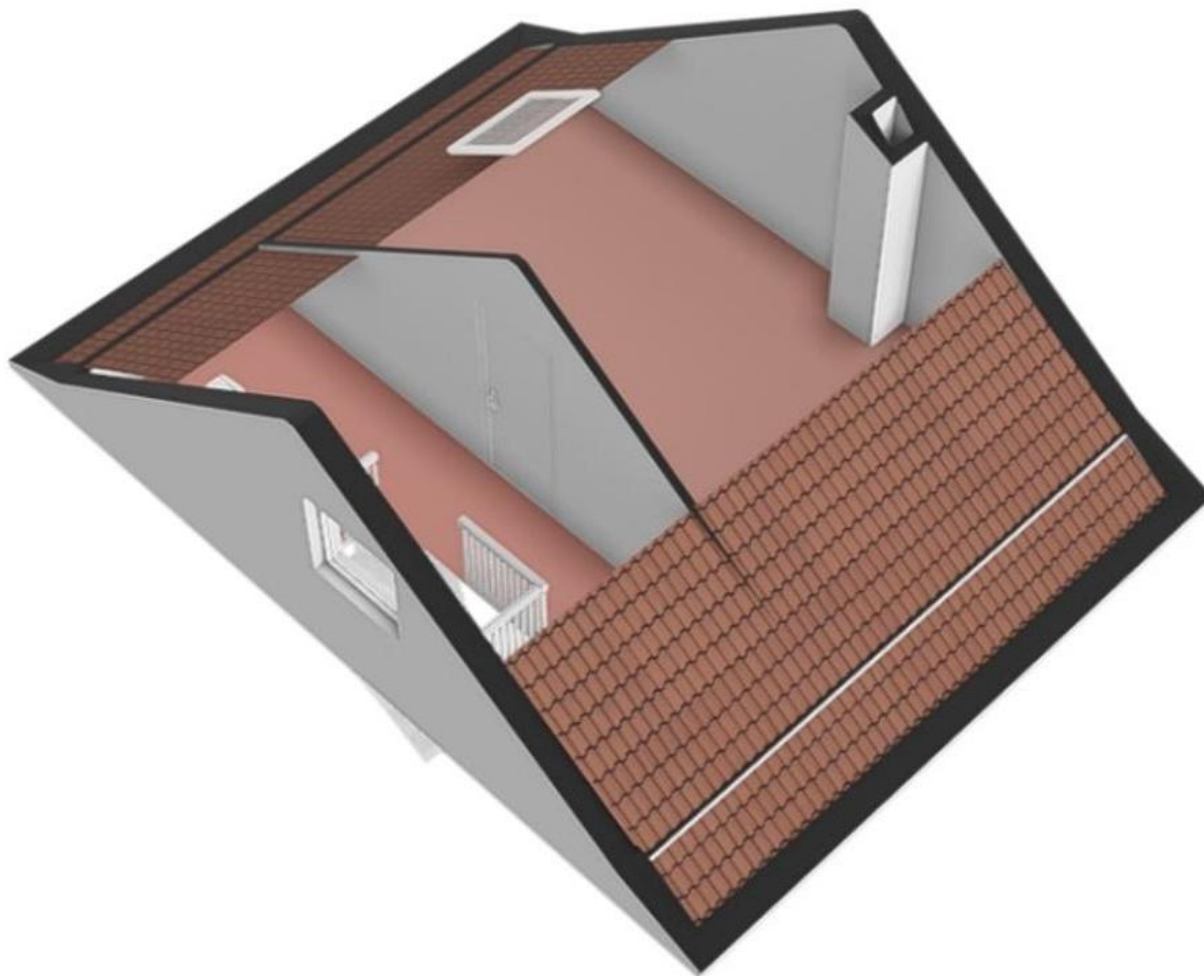
Tweede verdieping

Zolder



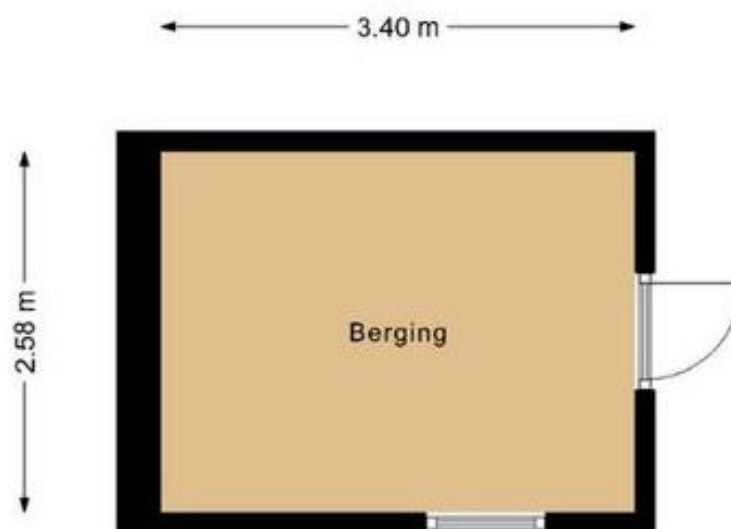
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping 3D



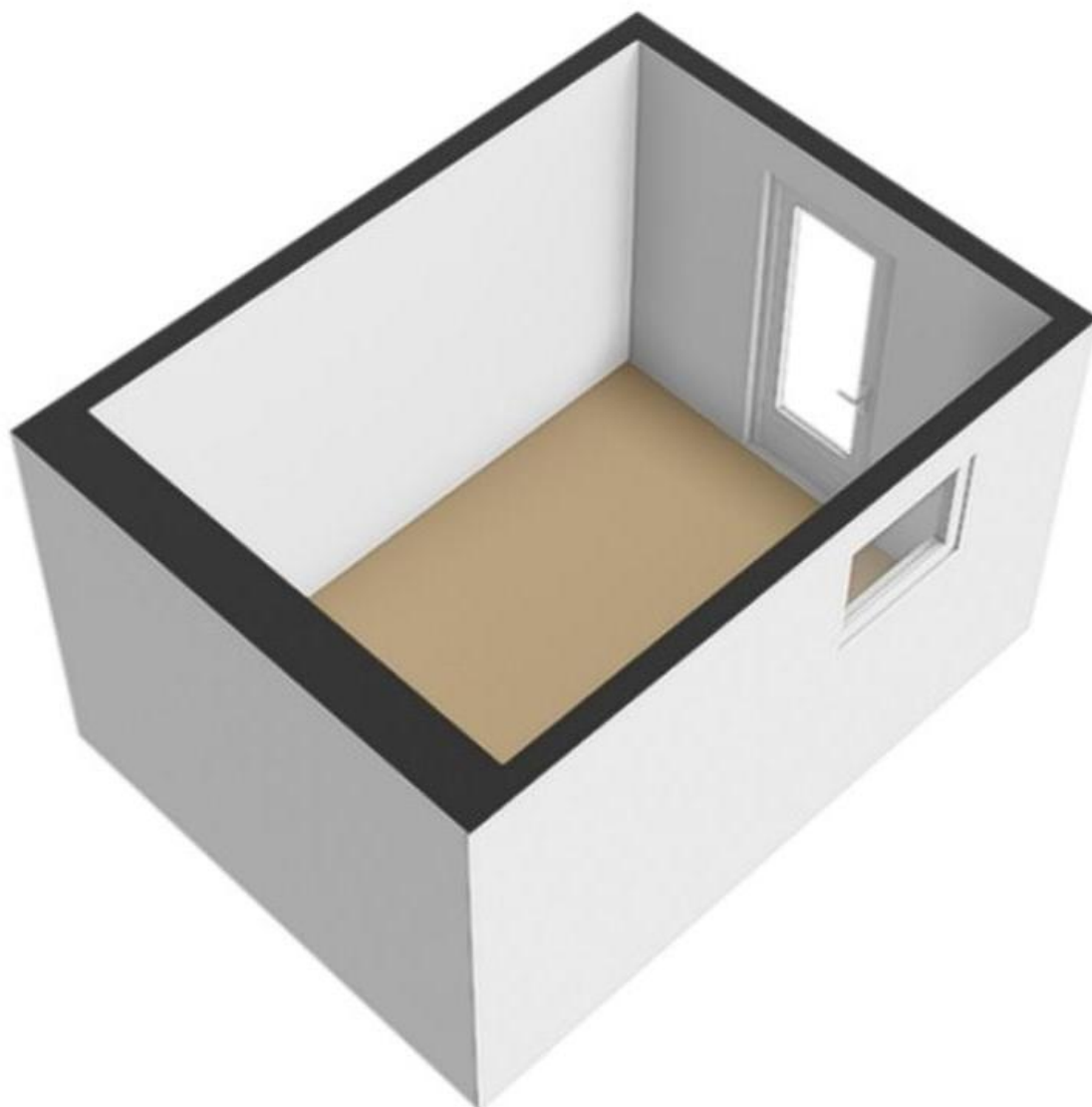
Berging

Berging



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Venelaan 28



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noordoostpolder	
	Huisnummer	Sectie FZ	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 126	
	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 databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, gelieveerd op 17 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 financieringsvoorbepaling 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.