

TE KOOP



Uiterdijkenweg 36 A, Luttelgeest

Vraagprijs € 895.000,- 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

Gasloze droomboerderij, prachtig gerenoveerd met weids uitzicht over de akkerlanden!

Deze schitterende woonboerderij is echt een plaatje om direct verliefd op te worden! Oorspronkelijk gebouwd als schuur in 1943, maar in 2021 compleet gerenoveerd tot een prachtig woonhuis. De woning is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 5.060 m² eigen grond en heeft een schitterend, vrij uitzicht over de akkerlanden.

De woonboerderij combineert authentieke elementen met modern wooncomfort en biedt volop mogelijkheden. Denk aan levensloopbestendig wonen, werken aan huis of ruimte voor je hobby's.

Duurzaamheid & energievoorzieningen van dit unieke object:

- Energielabel A+++ (mogelijkheid tot € 30.000,- extra leencapaciteit)
- Geheel voorzien van driedubbel glas
- Warmtepomp met geïntegreerde boiler van 300 liter (2026)
- Volledig geïsoleerd in 2021
- 32 zonnepanelen 2020
- Mechanische ventilatie 2021
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming
- Warmteterugwinsysteem (WTW) (2026)
- Laadpaal aanwezig in de schuur

Ook binnen is het volop genieten. De woning is prachtig afgewerkt en beschikt onder andere over een royale woonkeuken met kookeiland en uitgebreide inbouwapparatuur. Daarnaast bevinden zich op de begane grond een slaap- en badkamer, waardoor de woning ook uitermate geschikt is voor levensloopbestendig wonen.

Op de verdieping zijn nog eens drie slaapkamers en een royale tweede badkamer aanwezig. De ruime overloop biedt bovendien de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren. Een prachtig detail is de glazen wand op de overloop, waardoor je geniet van een schitterend uitzicht over de omliggende landerijen.

En dan is er ook nog de royale inpandige schuur met twee overheaddeuren, ideaal voor de hobbyliefhebber, het stallen van een caravan, opslag of andere doeleinden.

Kortom: Dit is een woning die je eigenlijk zelf moet komen ervaren!

Ligging

De woning is gelegen op een schitterende locatie dichtbij het oude land. Lekker buiten wonen en leven. Op fietsafstand van het prachtige Kuinderbos en de weerribben. U kunt zowel aan de voor- als aan de achterzijde genieten van een mooi vrij uitzicht over de landerijen.

Indeling

Begane grond: Entree met een ruime hal die toegang biedt tot de verschillende ruimtes. Op de begane grond bevinden zich een slaap- en een badkamer. De badkamer is voorzien van een toilet, ruime inloopdouche en een dubbele wastafel. De badkamer dient nog wel volledig afgewerkt te worden.

Vanuit de hal is er toegang tot het moderne toilet met fonteintje, de trapopgang en de prachtige woonkamer met schuifpui en open woonkeuken. De karakteristieke houten balken aan het plafond geven deze ruimte een sfeervolle en authentieke uitstraling. De royale woonkeuken is voorzien van een prachtig kookeiland met inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en Quooker. Daarnaast is er een apparatenwand met een combi-oven, stoomoven, koelkast, vriezer en koffiezetapparaat. Aansluitend bevindt zich een praktische voorraadkast.

Verder beschikt de begane grond over een ruime bijkeuken met keukenblok en aansluiting was-apparaat. Vanuit de bijkeuken zijn ook de technische ruimte en de inpandige schuur bereikbaar. De gehele begane grond is voorzien van een comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping: Ruime overloop met toegang tot drie royale slaapkamers en een zeer ruime badkamer. De moderne badkamer is voorzien van twee inloopdouches, een ligbad, dubbele wastafel, toilet en vloerverwarming. Een bijzonder detail op deze verdieping is de glazen wand op de overloop, die een prachtige doorkijk biedt naar zowel de woonkeuken als het weidse uitzicht over de landerijen.

Daarnaast bevindt zich op de overloop nog een royale extra ruimte, die gebruikt kan worden als speelkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Ook is hier op eenvoudige wijze een extra slaapkamer te realiseren.

Berging: Naast de royale inpandige schuur bevindt zich op het perceel nog een vrijstaande stenen berging van circa 45 m². De schuur is ideaal voor extra opslag, hobby's of het stallen van tuinmaterialen.

Dubbele bewoning

Het geheel bestaat uit twee zelfstandige woningen met ieder een eigen adres, namelijk Uiterdijkenweg 36 en 36A. De woningen zijn al gesplitst en bieden daarmee volop mogelijkheden voor dubbele bewoning. Ideaal om bijvoorbeeld samen met familie of vrienden op één erf te wonen, maar toch ieder je eigen plekje te hebben! Beide woningen beschikken over een eigen oprit en entree, waardoor je volop geniet van je eigen ruimte en privacy.

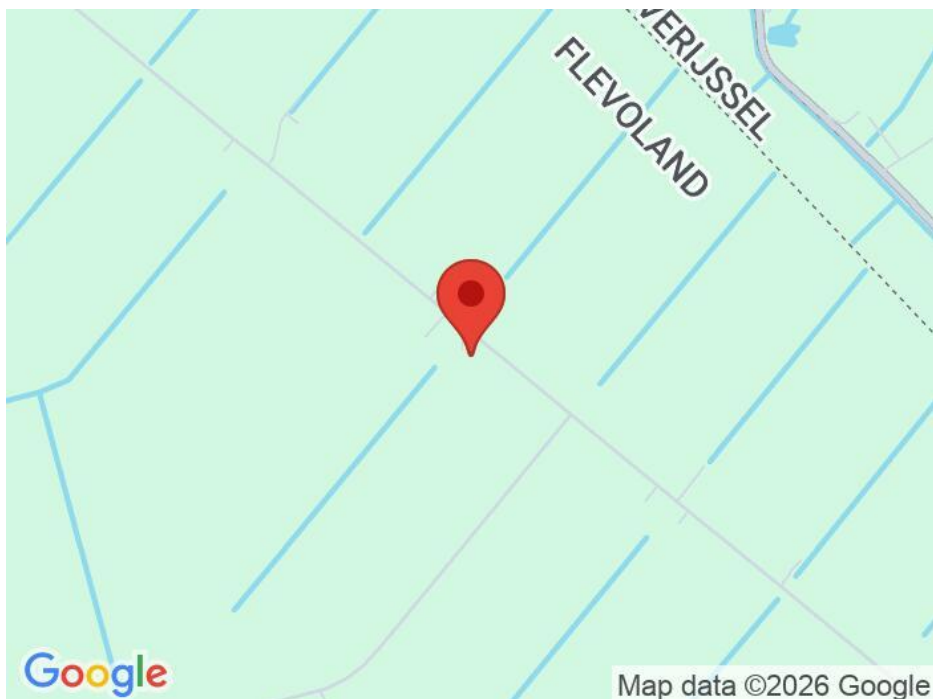
Bestemming: Wonen

Kenmerken

Vraagprijs	: € 895.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 3.002 m ³
Perceel oppervlakte	: 5.060 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 294 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1943
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig 255 m ²
Energielabel	: A+++
Verwarming	: Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwin installatie, Warmtepomp met boiler combinatie
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd

Locatie

Uiterdijkenweg 36 A
8315 PR LUTTELGEEST



Foto's



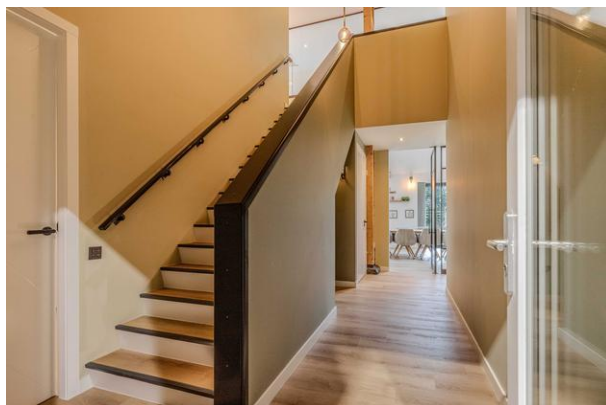
Foto's



Foto's



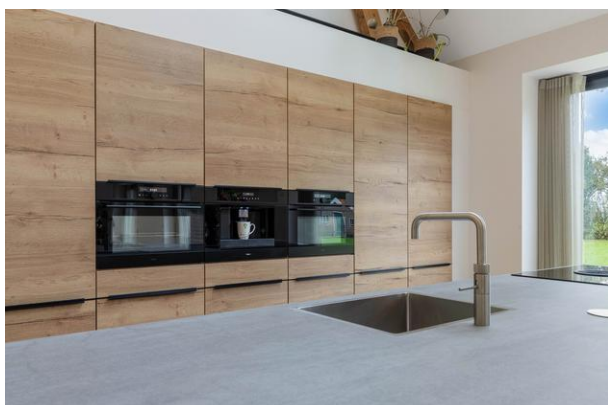
Foto's



Foto's



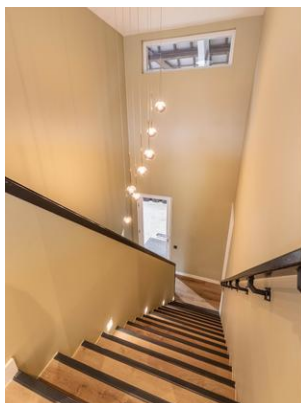
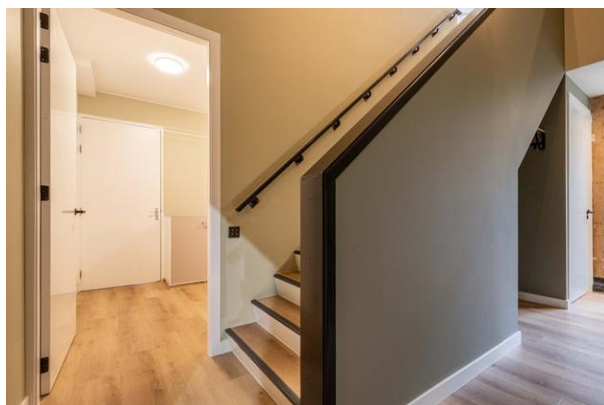
Foto's



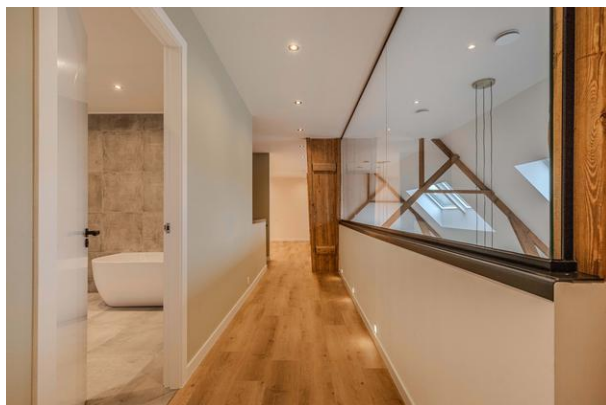
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

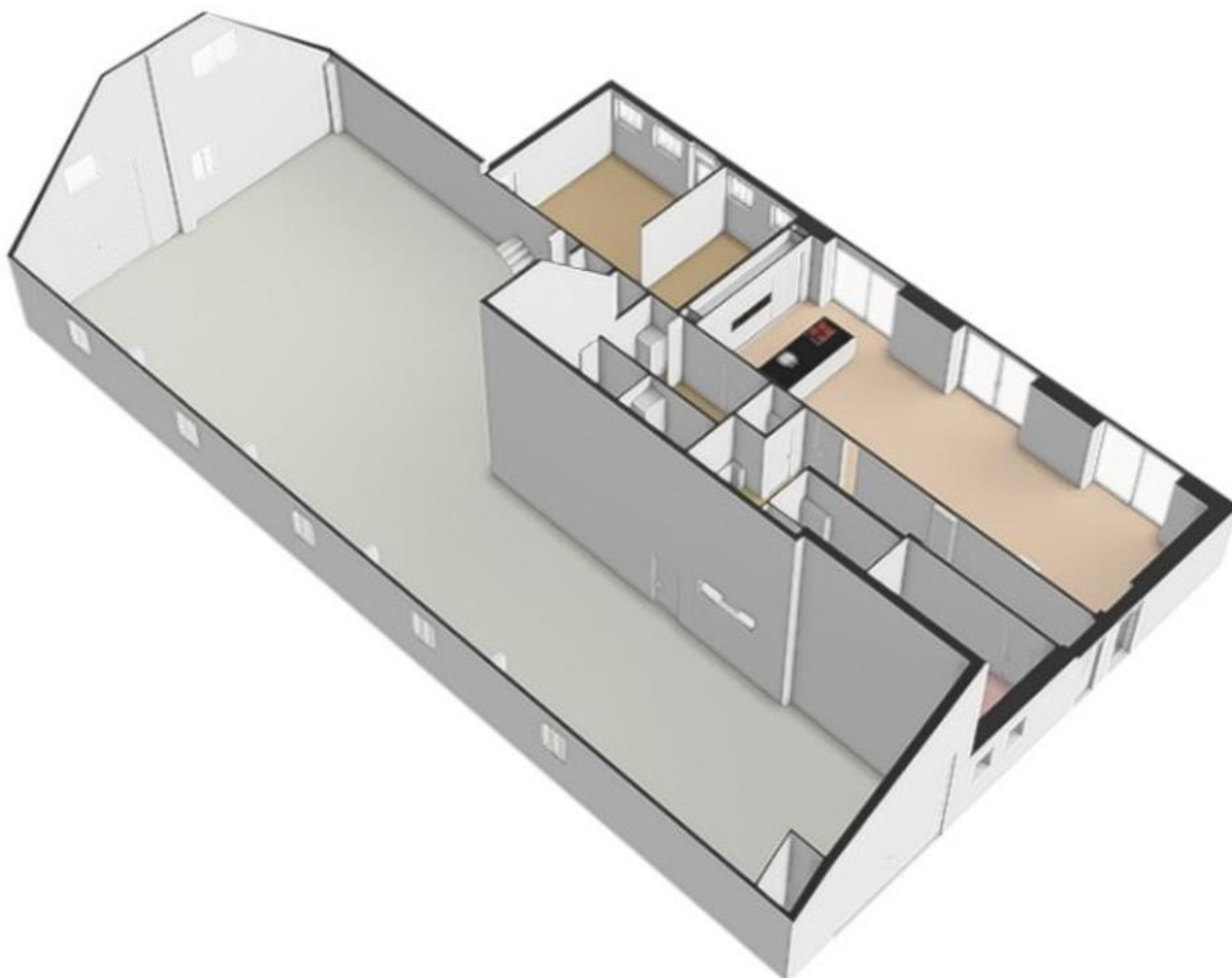


Begane grond



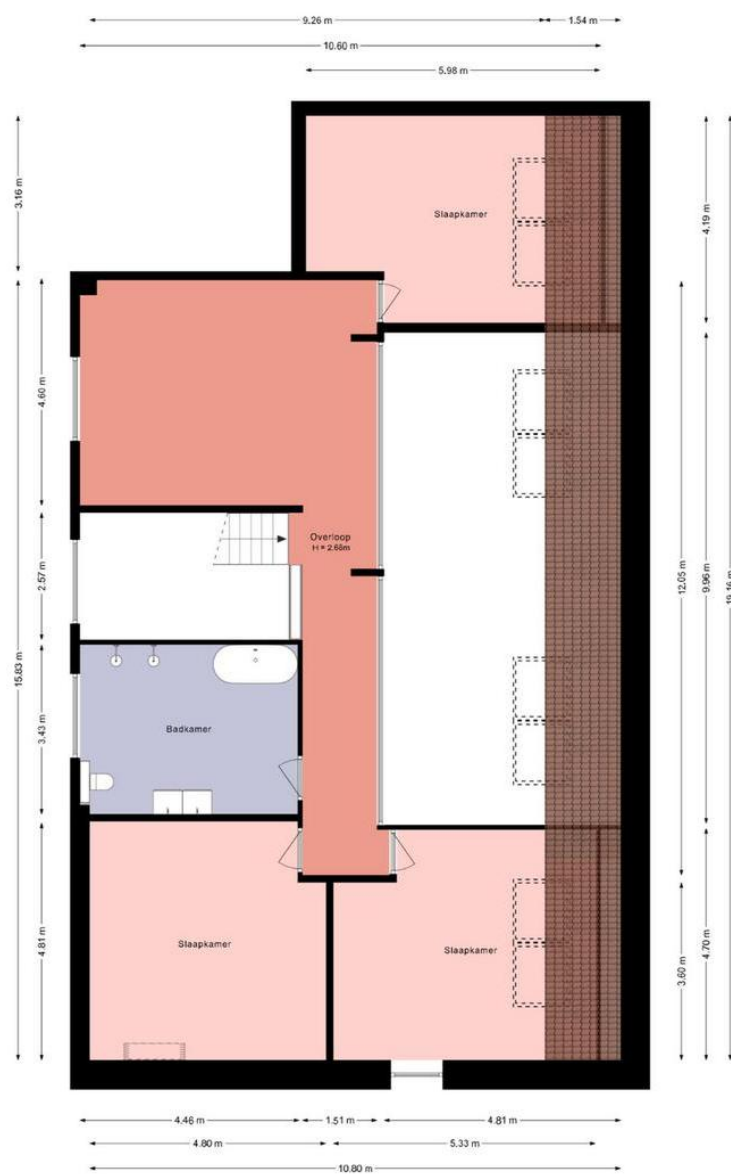
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond 3D



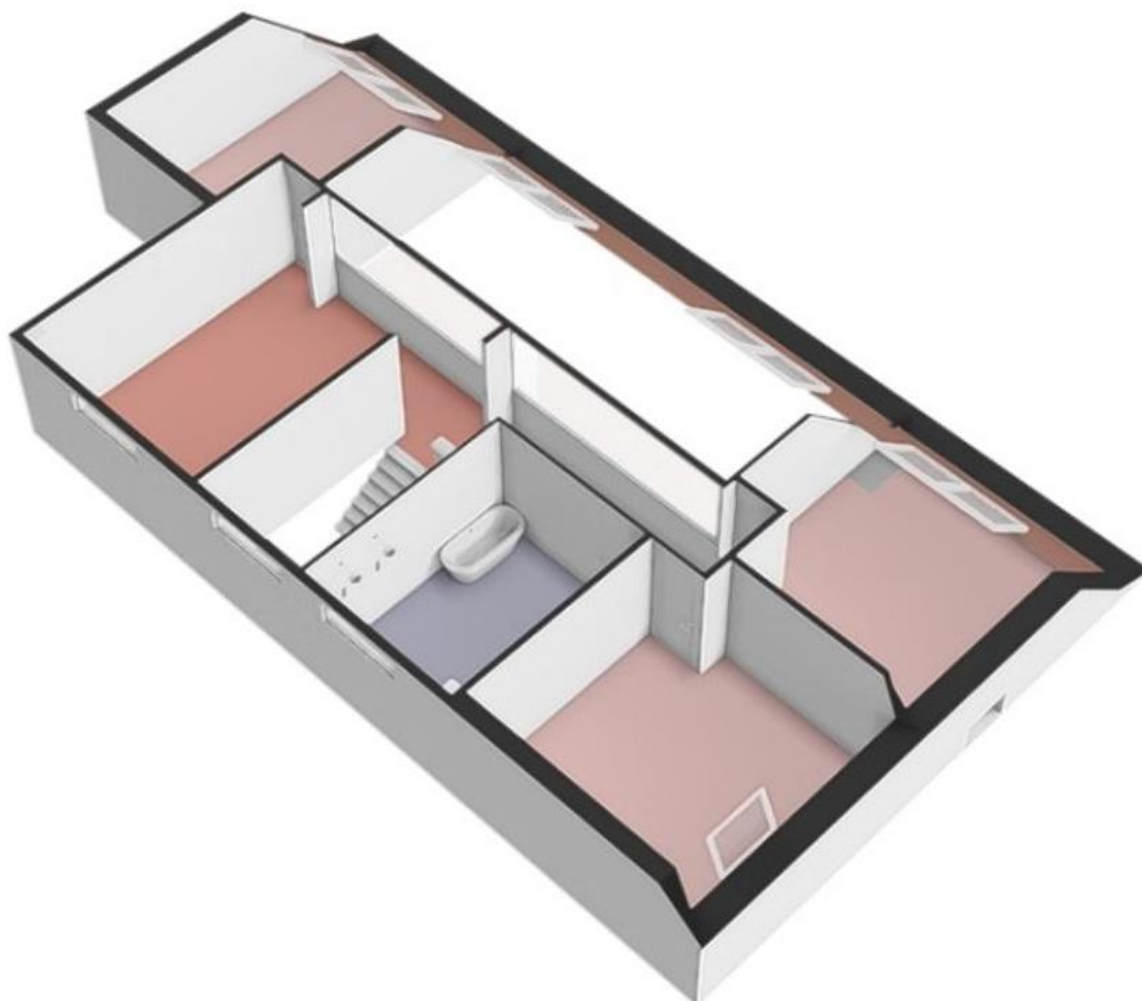
Eerste verdieping

Eerste verdieping



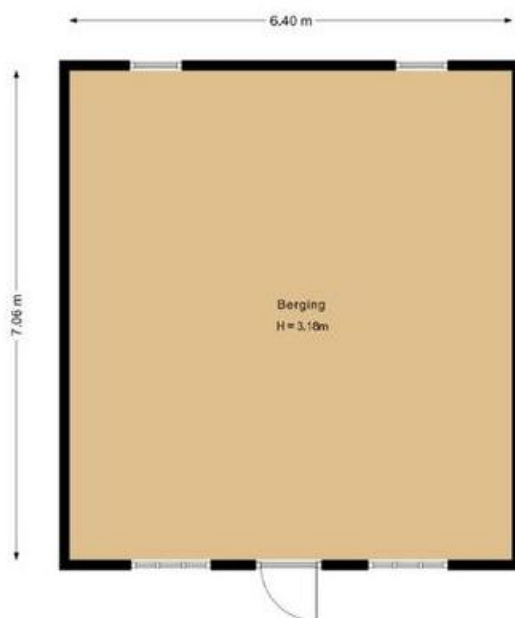
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping 3D



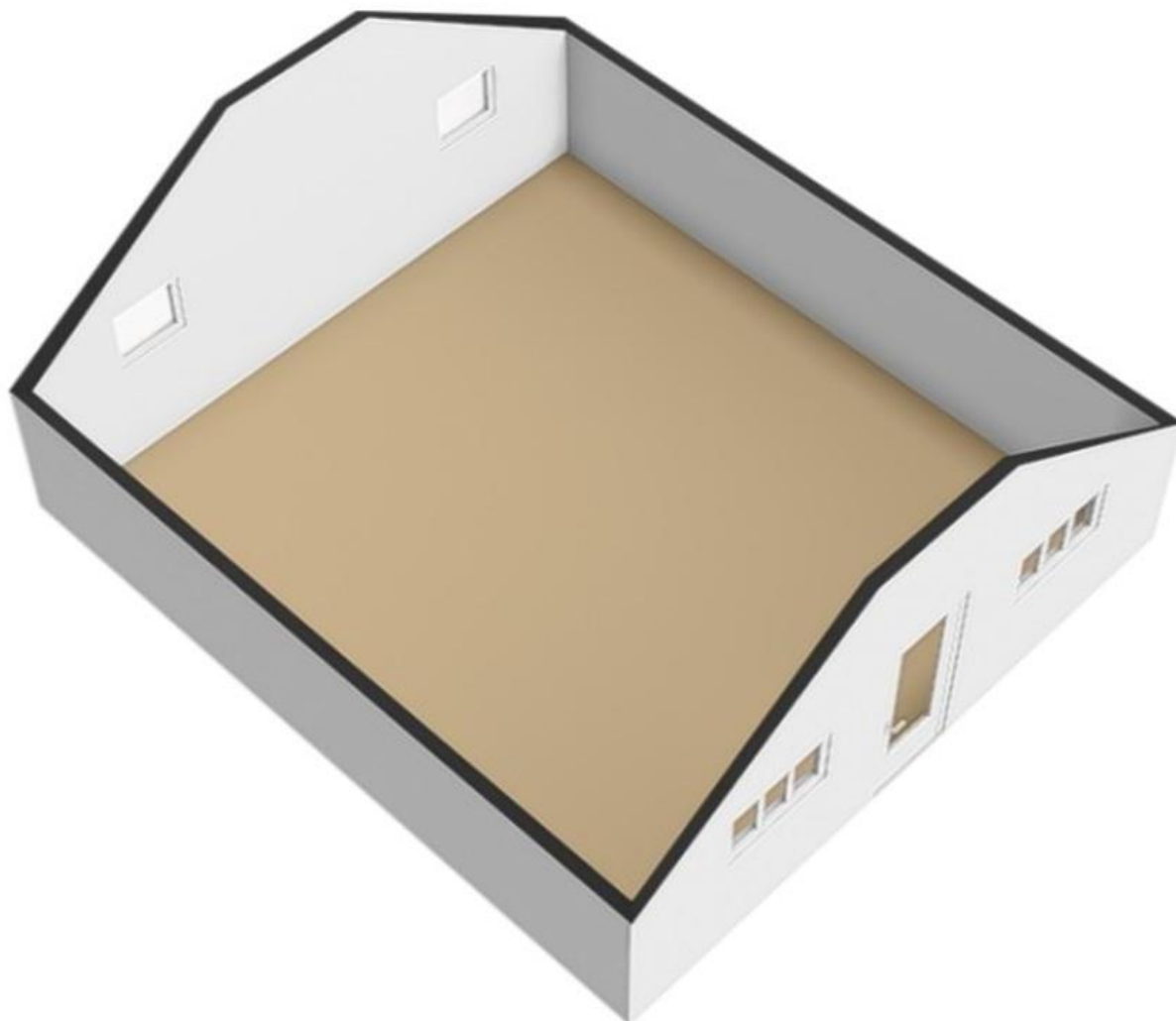
Berging

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: Uiterdijkenweg 36A



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Noordoostpolder
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4293
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 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



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 financieringsvoorboud 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.