

Sikkelerweg 8 73
7261 LP Ruurlo



ietsanders
makelaars

Vraagprijs
€ 399.073,- k.k.

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



Aantal kamers :	4
Aantal slaapkamers :	3
Woonoppervlakte :	93 m ²
Overige inpandige ruimte :	4 m ²
Perceeloppervlakte :	355 m ²
Inhoud :	m ³
Energielabel :	B
Bouwjaar :	2006
Ligging :	Aan bosrand, Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Beschutte ligging, In bosrijke omgeving, Landelijk gelegen
Onderhoud binnen :	Goed
Onderhoud buiten :	Goed
Tuin :	Tuin rondom

Soms kom je van die plekjes tegen waar je echt niet meer weg wilt. In alles rust. Met voor zicht op groen en een vijverpartij. Achter zit je aan de beek de Veengoot en gooi je straks misschien wel een hengeltje uit. Op een werkelijk uniek, rustiek park waar de vogeltjes wedstrijdfluiten, de eekhoorns ontspannen achterover hangen, eenden braaf rondjes zwemmen en mensen optimaal bijkomen.

Dit is een absolute topplek waar je volledig kunt onthaasten en genieten van het buitenleven. Wij kunnen ons goed voorstellen dat je hier direct enthousiast van wordt. Lees verder, bekijk de foto's en laat je verrassen. Grote kans dat je verliefd raakt op alles wat deze prachtige recreatiewoning en haar omgeving te bieden hebben.



VAKANTIEWONING

Deze charmante Notariswoning behoort tot de meest geliefde woningtypen op Buitengoed 't Sikkeler. De woning onderscheidt zich door haar tijdloze architectuur, fraaie geveldetails en karakteristieke uitstraling die perfect aansluit bij het landelijke decor van de Achterhoek. De royale kapconstructie, stijlvolle raamindeling en hoogwaardige materiaalkeuzes zorgen voor een warme, authentieke sfeer met een vleugje luxe.

Parkeren gaat hier gemakkelijk met twee plaatsen op eigen terrein. Zodra je binnenstapt ervaar je direct het gevoel van ruimte en comfort. De entree geeft toegang tot het toilet, de meterkast en de sfeervolle leefruimte, waar grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een prettige verbinding met het omliggende groen. De woonkamer en eetruimte lopen op natuurlijke wijze in elkaar over, waardoor een heerlijke plek ontstaat om samen te ontspannen, uitgebreid te tafelen of simpelweg te genieten van het uitzicht. De open keuken vormt hierbij het gezellige middelpunt van de woning.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de praktische en comfortabele indeling. Op de begane grond bevindt zich ook een royale slaapkamer, waardoor gelijkvloers verblijf uitstekend mogelijk is. Aangrenzend vind je een compleet uitgevoerde badkamer die van alle gemakken is voorzien. Hier beschik je over een ligbad, een separate douchehoek, een wastafel en een tweede toilet. Ideaal voor comfortabel eigen gebruik, maar ook bijzonder prettig voor gasten of verhuur.



Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar nog eens twee slaapkamers zijn gesitueerd. Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede badkamer. Deze extra voorzieningen maken de woning uitermate geschikt voor grotere gezelschappen, gezinnen of meerdere generaties die samen willen genieten van een ontspannen verblijf zonder in te leveren op privacy en comfort.

Ook op technisch vlak is de woning uitstekend onderhouden. De comfortabele vloerverwarming op de begane grond zorgt voor een aangenaam leefklimaat. De Nefit cv-combiketel heeft wel de beste tijd gehad en hangt in de buitenaf te bereiken berging (inpandig).

VAKANTIEGANGER

Rondom de woning ligt een prachtig aangelegde tuin die direct bijdraagt aan de beleving van het geheel. Zodra je buiten stapt, word je omringd door een heerlijke bostuin die naadloos overgaat in de groene omgeving. Met name achter zul jij je verbazen. Door de brede kavel heb je via diverse invalshoeken zicht op de kabbelende beek. Dit is ongekend gaaf. Niet voor niets wordt deze woning op het park het meest verhuurd...

Het royale terras vormt een fraai verlengstuk van de woning en maakt het buitenleven hier heel vanzelfsprekend. Je begint de dag met een ontbijt in de ochtendzon, zoekt overdag een fijne plek in het groen en sluit de dag af met een goed glas wijn terwijl de tuin langzaam tot rust komt. De fraai aangelegde vijverpartij aan de overzijde van het pad versterkt die beleving op een bijna betoverende manier.



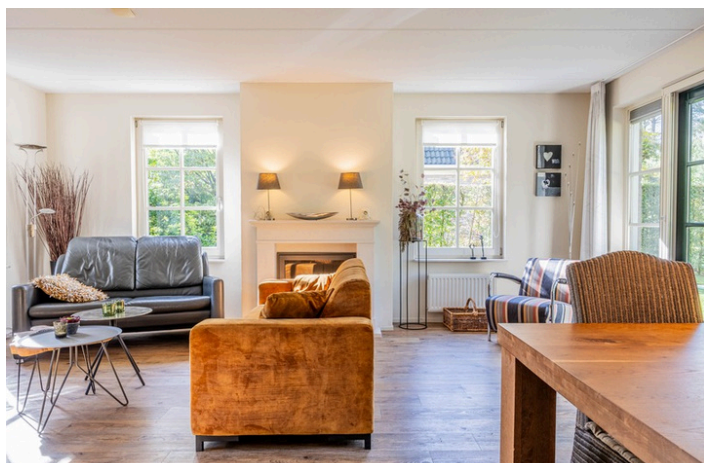
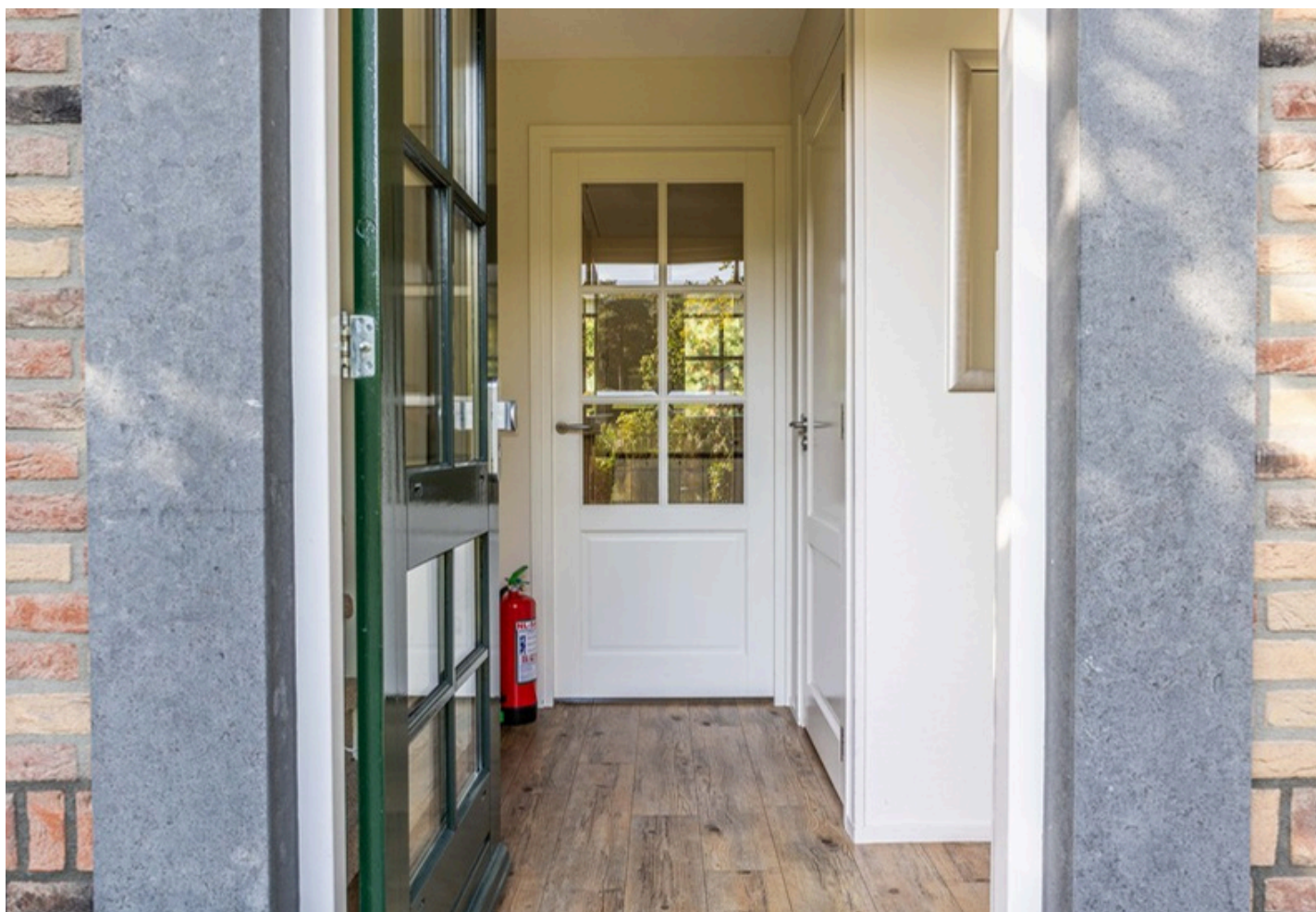
VAKANTIEPARK

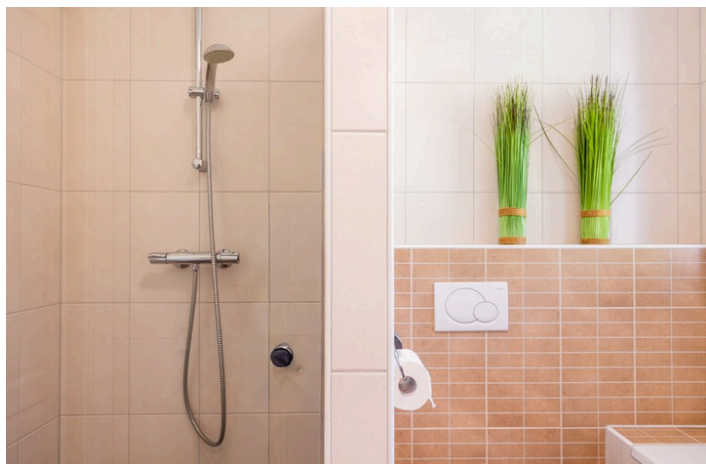
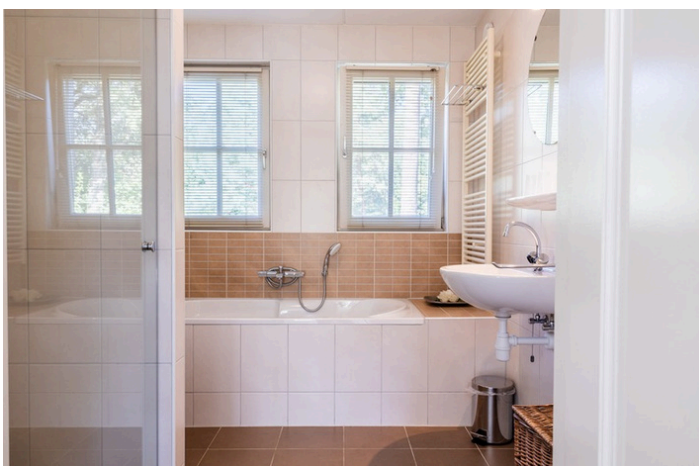
Buitengoed 't Sikkeler in Ruurlo is een verborgen parel in de Achterhoek waar rust, natuur en comfort samenkomen. Het kleinschalige en uitstekend onderhouden park ligt aan de rand van de Ruurlose bossen en biedt een oase van rust voor iedereen die wil ontsnappen aan de hectiek van het dagelijks leven. De woningen zijn zorgvuldig in het landschap geïntegreerd waardoor natuur en recreatie naadloos in elkaar overlopen. De omgeving van Ruurlo behoort tot de mooiste gebieden van de Achterhoek. Uitgestrekte bossen, schilderachtige landwegen, eeuwenoude landgoederen, karakteristieke boerderijen en sfeervolle dorpen vormen samen een landschap dat uitnodigt om ontdekt te worden. Wandelaars en fietsers kunnen hier eindeloos genieten van een uitgebreid netwerk aan routes door bossen, langs kastelen en over rustige landelijke wegen. Op korte afstand bevindt zich Kasteel Ruurlo met het Museum MORE, waar kunst, cultuur en historie op unieke wijze samenkomen. Ook de gezellige plaatsen Vorden, Lochem, Borculo en Zutphen zijn eenvoudig bereikbaar. Hier tref je sfeervolle terrassen, uitstekende restaurants, boetiekwinkels en tal van culturele voorzieningen.

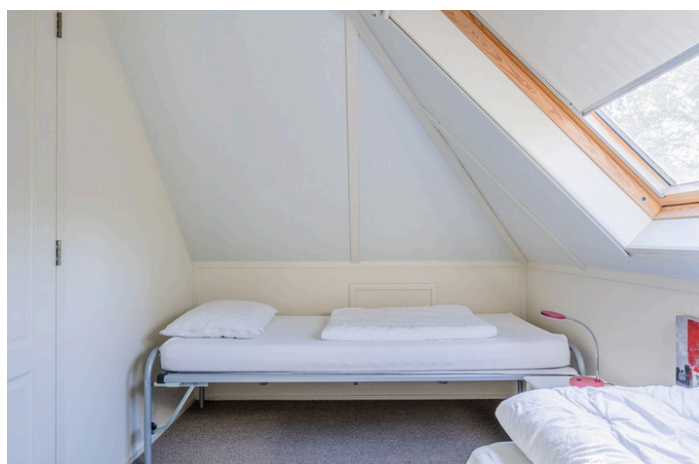
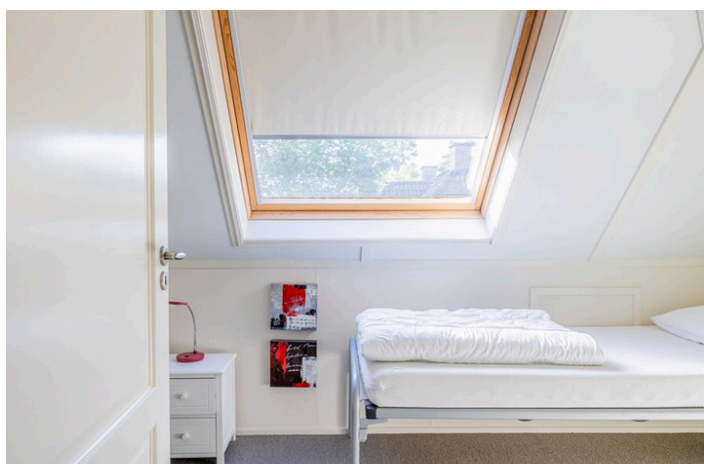
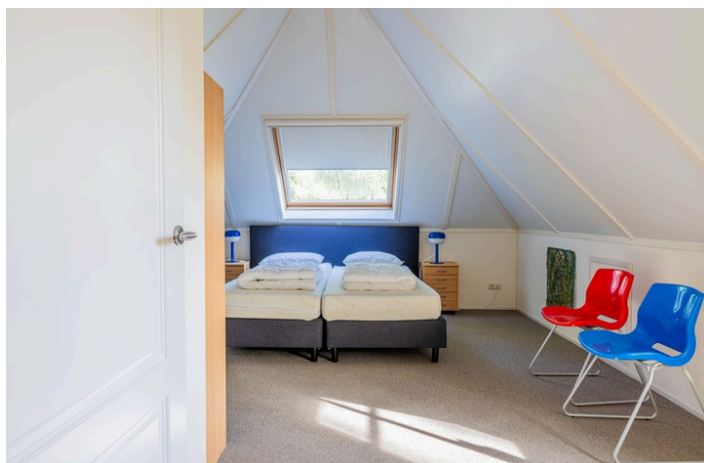
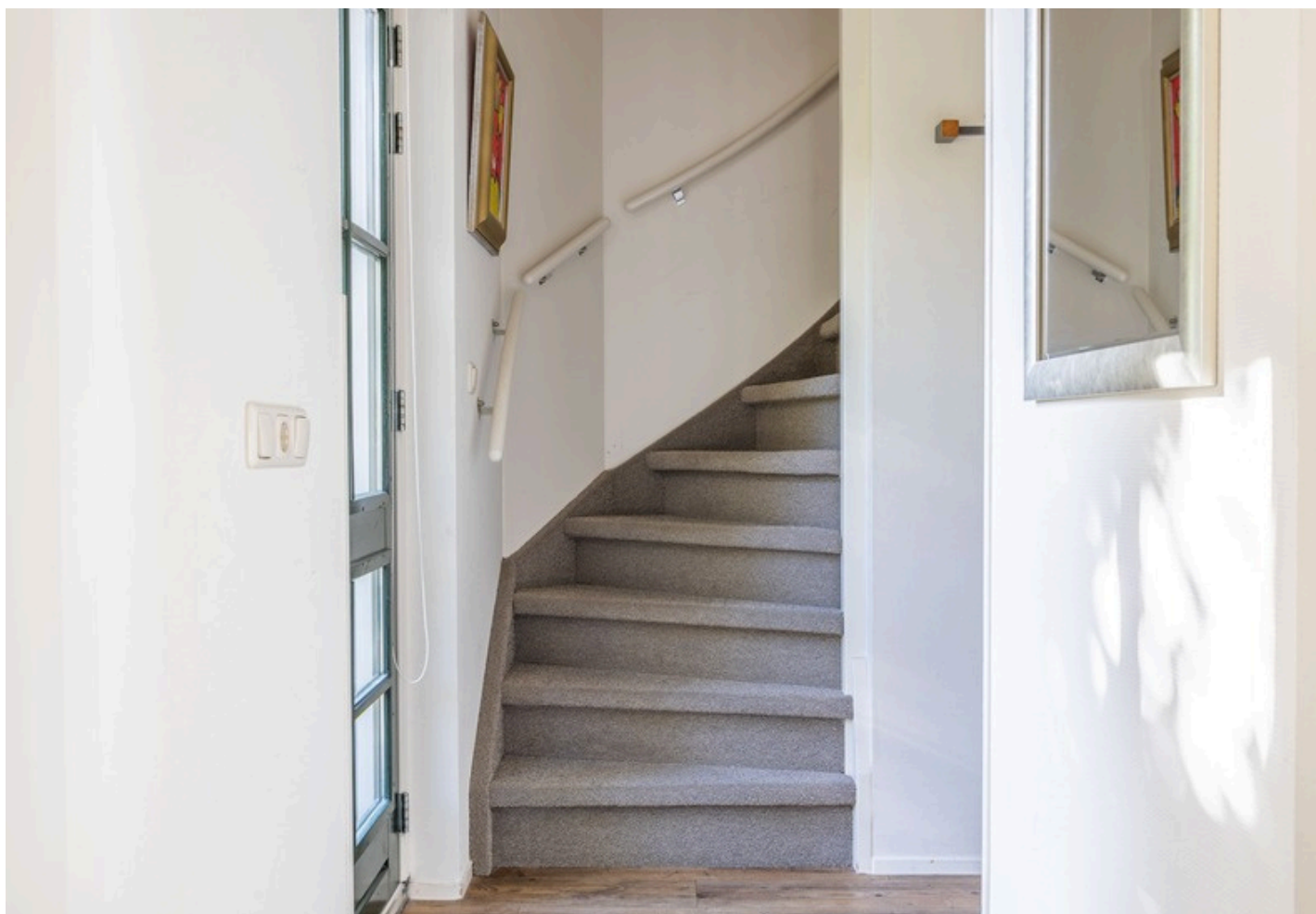
Voor golf liefhebbers ligt Golfclub 't Zelle op korte afstand van de woning. Deze schitterende golfbaan wordt beschouwd als een van de mooiste van Oost-Nederland. De baan slingert zich door het karakteristieke Achterhoekse landschap met oude bomenlanen, fraaie waterpartijen en uitdagende holes. Een paradijs voor iedere golfer.

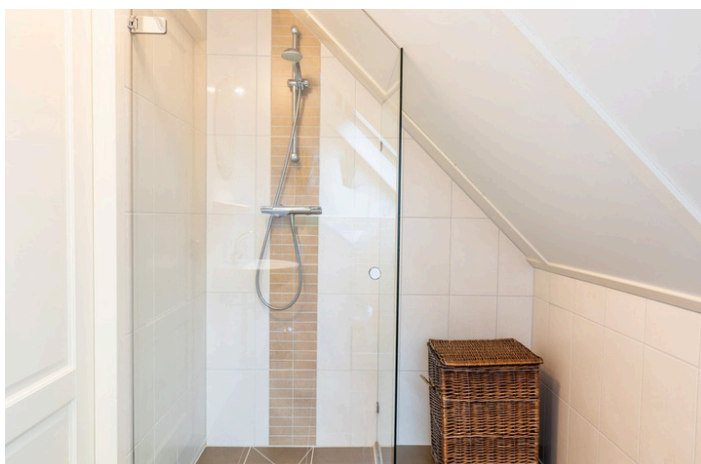
VAKANTIETIJD

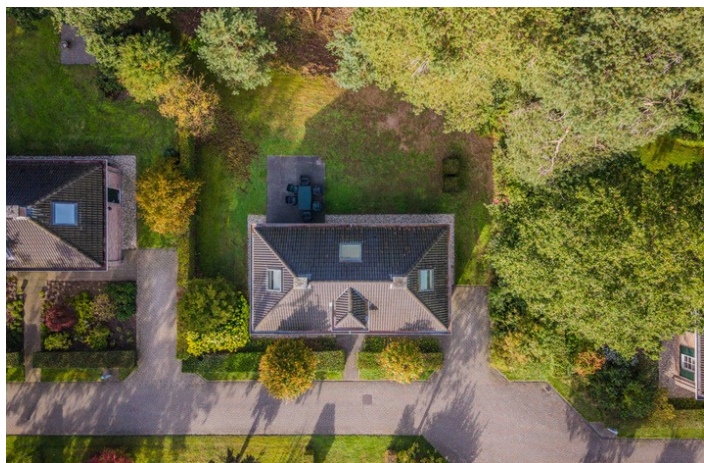
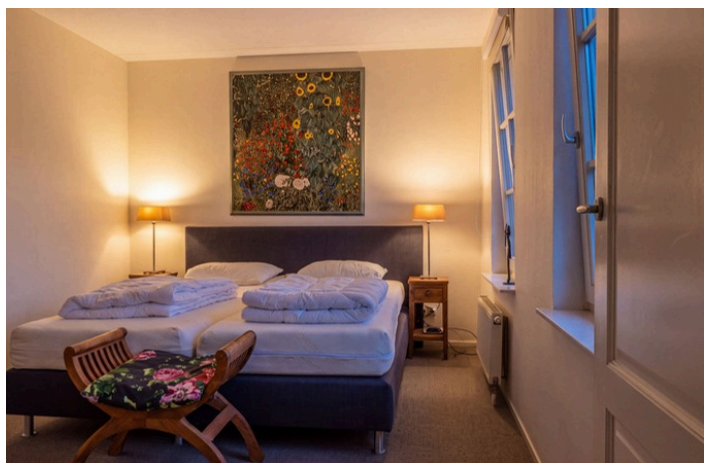
Gezelligheid kent geen tijd... eigenlijk zou je hier het liefst het hele jaar willen verblijven. Permanente bewoning is echter niet toegestaan. Uiteraard kun je de woning zelf gebruiken wanneer je maar wilt of ervoor kiezen deze te verhuren. Daarmee combineer je optimaal vakantieplezier met de mogelijkheid van een aantrekkelijk verhuurrendement.

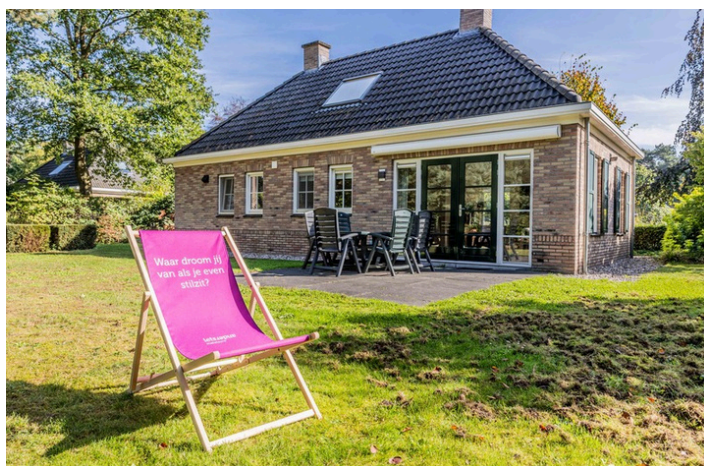












Sikkelerweg 8-73 - Ruurlo
Tuin



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl

Sikkelerweg 8-73 - Ruurlo
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Sikkelerweg 8-73 - Ruurlo
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Object&co

BAG BAO
Bouwkosten Aankoop Overleg



VNG
Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Vastgoed
Ned.



WAARDERINGSKAMER

BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Iets Anders Makelaars
Adres Sikkelerweg 8-73, 7261LP Ruurlo
Document OC-2026-158752\1
Datum 20-10-2026

Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 14-10-2026 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	154,40 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	154,40 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	93,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	4,20 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	0,00 m²
Bruto inhoud - Woning	365,99 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	365,99 m ³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Maatvoering en ruimtegebruik overgenomen vanaf aangeleverde tekening en niet op locatie gecontroleerd.

Hilversum, 20-10-2026



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies

Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GOW)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GOW wordt niet meegerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, m.u.v. de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend (ge)bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m².

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

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 het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580.

Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Meetcertificaat

NEN 2580 - M E E T S T A A T



© 2026 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl



Datum Meetopname 14-10-2026
Datum Meetrapport 20-10-2026
Meetrapportnr OC-2026-15875211
Meetcertificaat Type B Ingemeten en gecontroleerd van tekening

Meetbedrijf Object&co Nederland BV
Opsteller M. van Essen
Opnemer Stephanie Mullaart Hoegen
Status Definitief

Object type Woning
Adres Sikkelerweg 8-73
Postcode/Plaats 7261LP Ruurlo

Verklaring Meetcertificaat:
Maatvoering en ruimtegebruik overgenomen vanaf aangeleverde tekening en niet op locatie gecontroleerd.

Opdrachtgever Iets Anders Makelaars
Adres Landstraat 2
Postcode/Plaats 7121 CR Aalten

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksovervloer woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBUIKSOVERVLOEREN			OPPERVLOER	INHOUD
		Vides en schalmgaten > 4 m² VI	Bruto vloer-oppervloer (excl. Vides etc. > 4 m²) BVO	Tarra oppervloer (BVO-NVO) TO	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m H150	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten VV	Woon ruimte GOW	Overige inpandige ruimte GOOI	Gebouw gebonden buiten ruimte GOGB	Externe bergruimte OEER	Bruto inhoud m³ BI
00	BEGANE GROND	-	77,20	10,80	-	-	62,20	4,20	-	-	242,41
	Woon-/werkruimte	-	71,60	9,40	-	-	62,20	-	-	-	224,82
	Berging	-	5,60	1,40	-	-	-	4,20	-	-	17,58
01	EERSTE VERDIEPING	-	77,20	10,60	35,80	-	30,80	-	-	-	123,59
	Woon-/werkruimte	-	77,20	10,60	35,80	-	30,80	-	-	-	123,59
TGP	Totale geheel Perceel	-	154,40	21,40	35,80	-	93,00	4,20	-	-	365,99
TW	Totale Woning	-	154,40	-	-	-	93,00	4,20	-	-	365,99



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ruurlo

Sectie G

Perceel 1800

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 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.

Bouwjaar 2006 Inschrijfnummer KvK-nummer
Compactheid 2.47 EPG 2012-4 67710085

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
Junior Makelaar



Maureen
Junior Makelaar



Mandy
Officemanager



Anja
Binnendienst



Tijmen
Fotograaf



Silke
Marketeer



Gabrielle
Stagiar marketing



Monique
Verkoop Stylist

iets anders
makelaars

ietsrøpe
makelaars