



MASTEBROEK

MAKELAARDIJ

Verrassend ruime en
moderne hoekwoning!

RUTTEN
Sportweg 11

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 312.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1955
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	376 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	135 m ²
Inhoud	474 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	8 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	4 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	32 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Kenmerken & specificaties

Ligging

Aan rustige weg
In centrum
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	AWB
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel

Kenmerken & specificaties

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Vloerverwarming (gedeeltelijk)

Glasvezelaansluiting aanwezig

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Heeft ventilatie

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Verrassend ruime, uitgebouwde en gemoderniseerde hoekwoning in groendorp Rutten!

Dit huis heeft een aanbouw aan de achterzijde waardoor zowel boven als beneden extra ruimte is gecreëerd. Daarnaast is ook nog eens de voormalige garage bij de woning betrokken. Daardoor is een verrassend groot woonoppervlak ontstaan in een verder prima onderhouden en gemoderniseerde hoekwoning.

De omgeving

Rutten biedt een ideale combinatie van rust, ruimte en een actieve gemeenschap. Met een basisschool, sportverenigingen en speeltuinen in de buurt is het een fijne plek voor gezinnen. Dankzij de centrale ligging zijn steden als Emmeloord en Lemmer snel bereikbaar, terwijl je in Rutten zelf geniet van de charme van het buitenleven. Sportverenigingen, een actief dorps huis en de nabijheid van het IJsselmeer maken Rutten een aantrekkelijke woonplaats.

Woning

Dit huis is gebouwd in 1955 en daarna steeds verder uitgebreid en gemoderniseerd. Het woonoppervlak is maar liefst 143 m² en de inhoud 474 m³. Een zeer ruime hoekwoning dus! Op de begane grond is de woonkamer uitgebreid met een extra eetkamer in de aanbouw. De keuken is recent, staat in een hoekopstelling en biedt ook nog toegang tot de kelder. In de voormalige garage is een bijkeuken gerealiseerd met nog een aparte bergruimte. Op de bovenverdieping bevindt zich een nieuwe badkamer. Er zijn in totaal 3 ruime slaapkamers met daarboven een kleine vliding. De woning is degelijk gebouwd met betonnen vloeren. Het huis is vrijwel geheel voorzien van HR++ glas, heeft dak-, spouw- en gedeeltelijke vloerisolatie en Energielabel C.

Buitenruimte

Achter aan de woning is een overkapping gebouwd en achterin de tuin staat een vrijstaande overkapping. Er is dus altijd een lekker zonnig of juist schaduwrijk plekje beschikbaar! Achter de bijkeuken is nog een overkapping/berging aangebouwd. Voor de voormalige garage is een eigen oprit met plaats voor 2 auto's. Deze woning ligt in een rustige wijk met voldoende parkeergelegenheid en speeltuinen in de buurt. De basisschool is op loopafstand en via de A6 ben je snel in Emmeloord, Lelystad of verder.

Indeling woning

Begane grond:

- Hal met gemoderniseerde meterkast
- Toilet
- Keuken (2019) in hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur en toegang tot de kelder(-kast)
- Woonkamer met aan de voorzijde het zitgedeelte en in de aanbouw aan de achterzijde het eetgedeelte
- Bijkeuken met wasmachine- en drogeropstelling
- Extra bergruimte

Eerste verdieping:

- Overloop
- Slaapkamer 1: 2 slaapkamers samengevoegd tot 1 grote met opengewerkte nok.
- Slaapkamer 2 (origineel)
- Slaapkamer 3 (extra) in de aanbouw
- Badkamer (2022) voorzien van vloerverwarming, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet

Tweede verdieping:

- Bergvliding boven de helft van het huis.

Pluspunten van deze woning:

- Zeer ruime uitgebouwde hoekwoning
- Woonoppervlak 143 m² en inhoud 474 m³
- Recente keuken (2019)
- Moderne badkamer (2022)
- 3 ruime slaapkamers
- Heerlijke tuin met diverse zitjes
- Energielabel C
- Kindvriendelijke ligging

Benieuwd naar deze fijne woning? Plan een bezichtiging en ervaar zelf het comfort en de ruimte!











































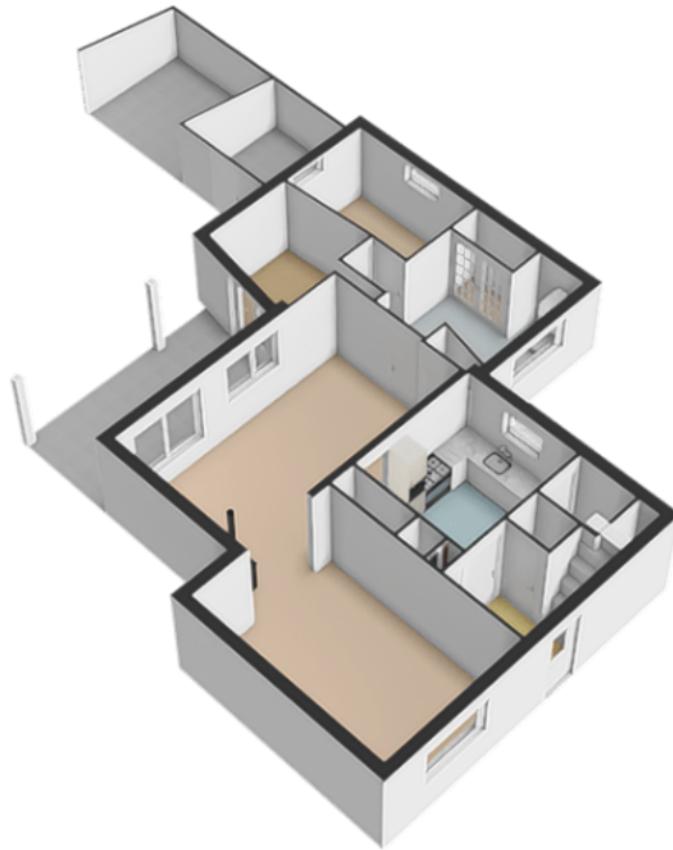


Begane Grond



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane Grond 3D



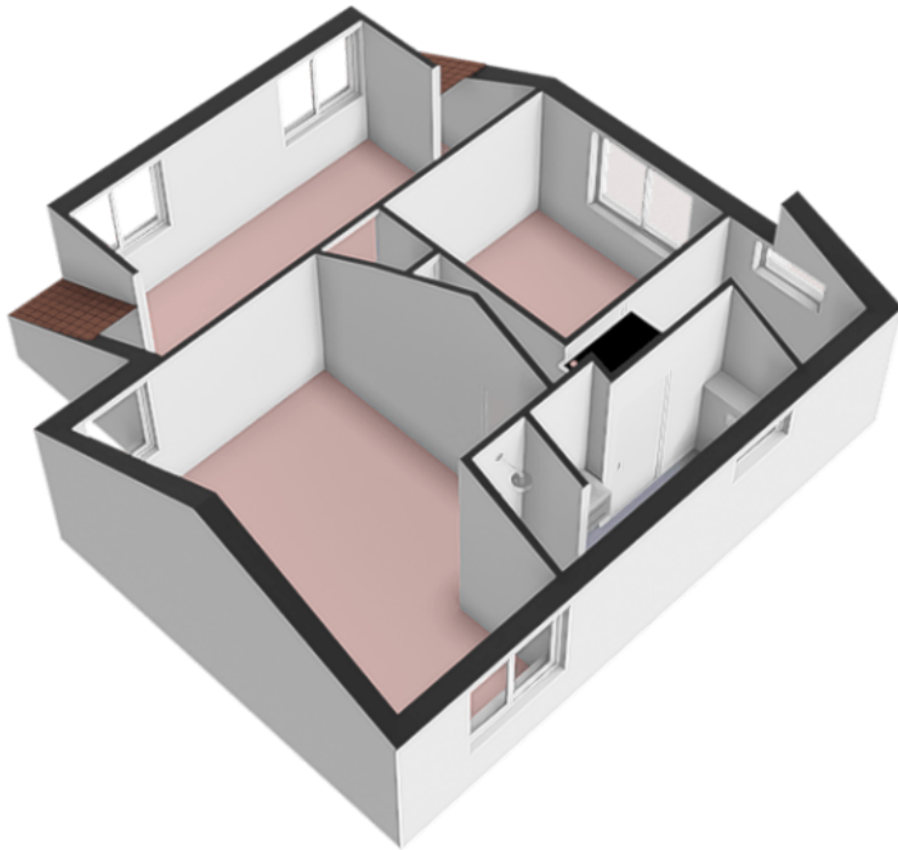
1e Verdieping

1e Verdieping



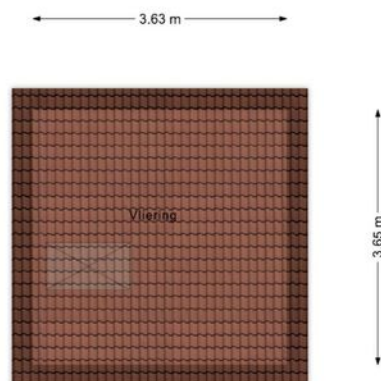
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

1e Verdieping 3D



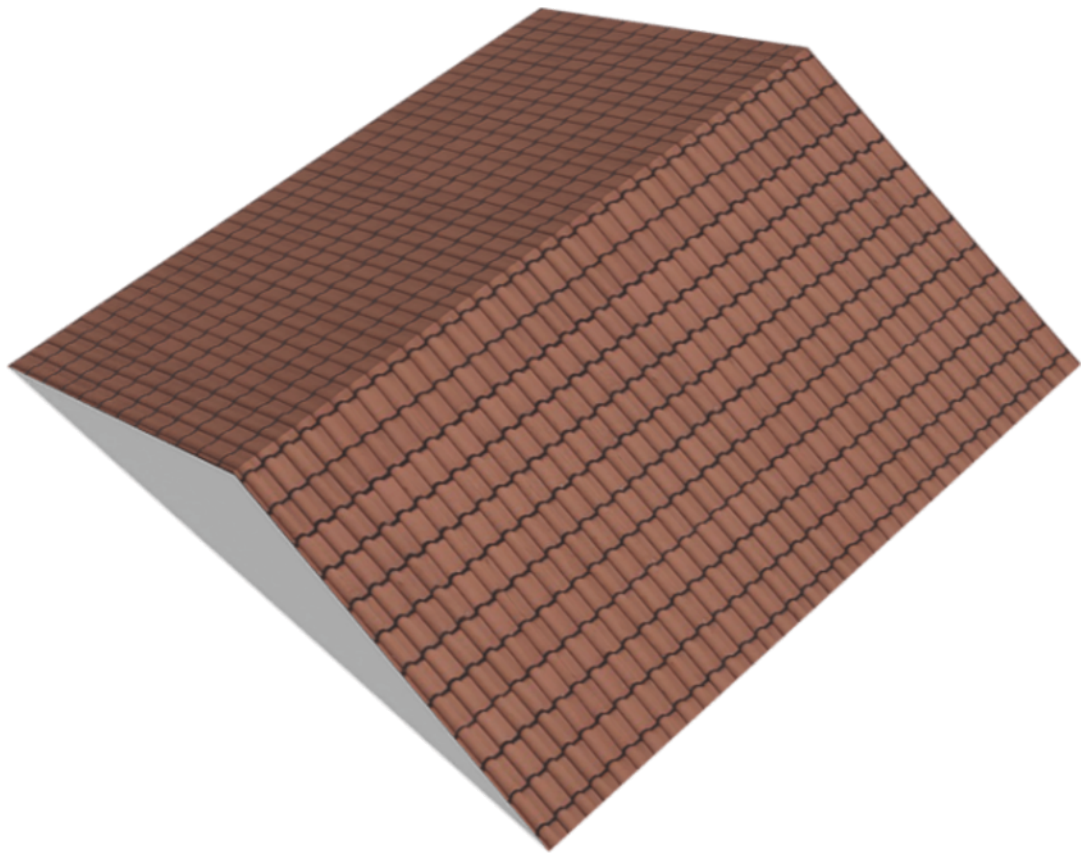
Vliering

Vliering



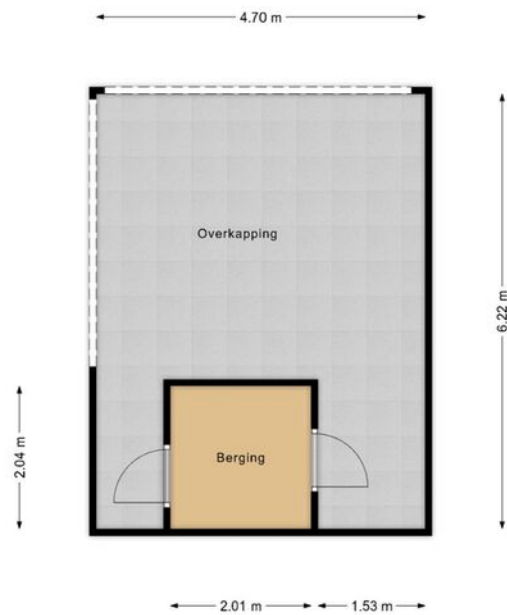
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering 3D



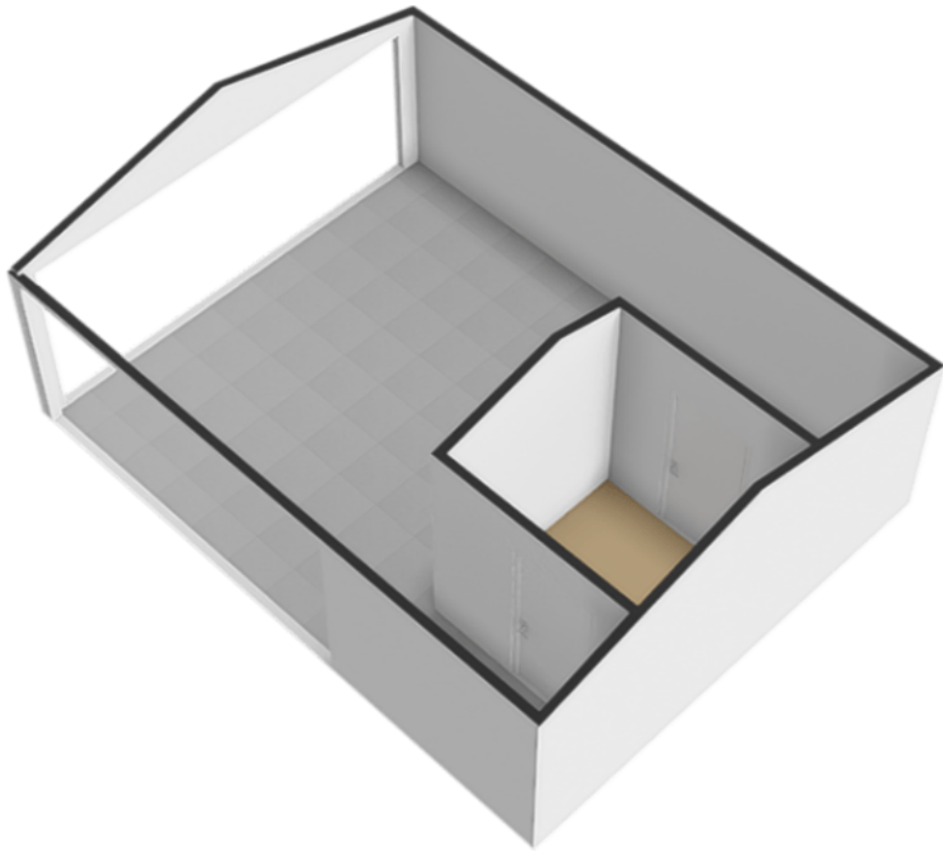
Berging

Berging

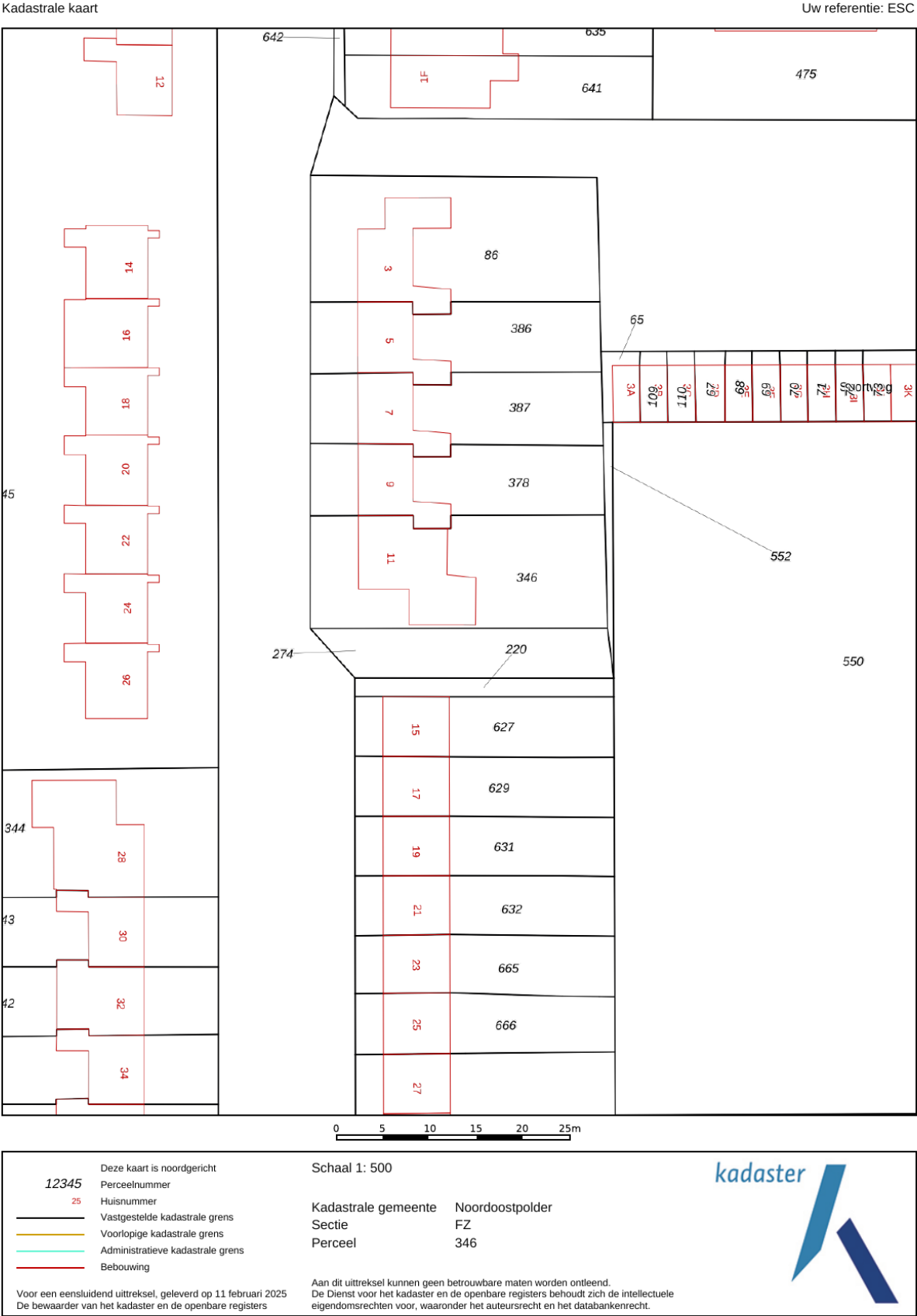


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

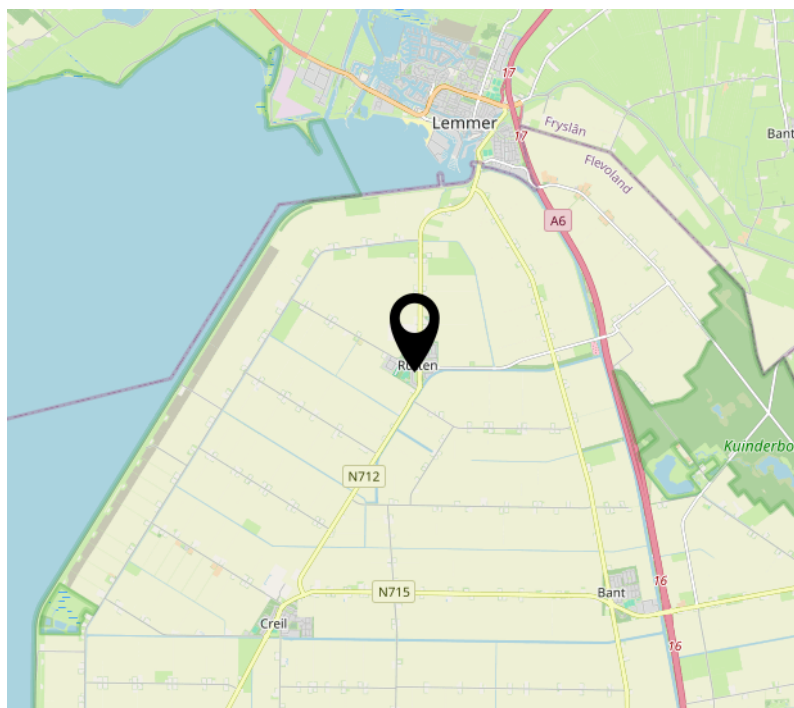
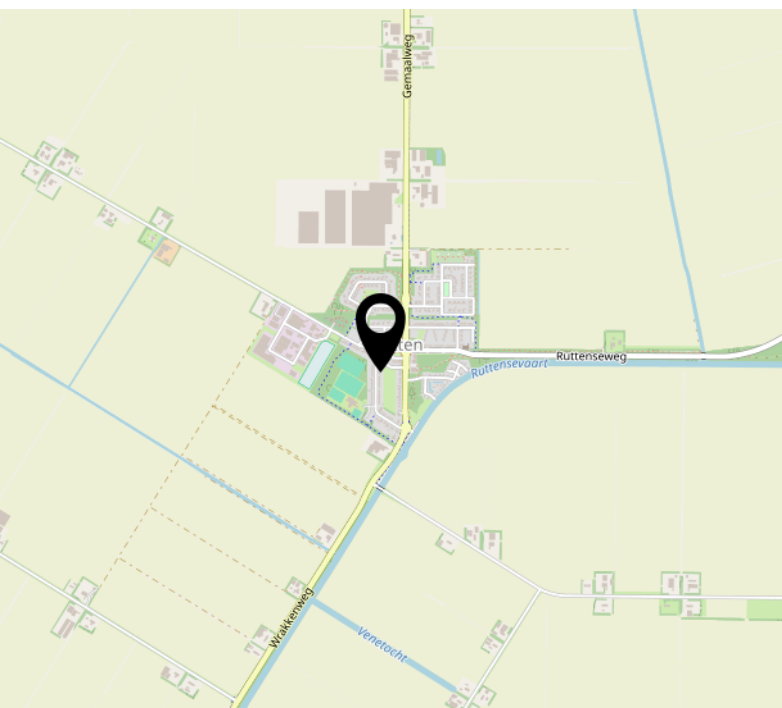
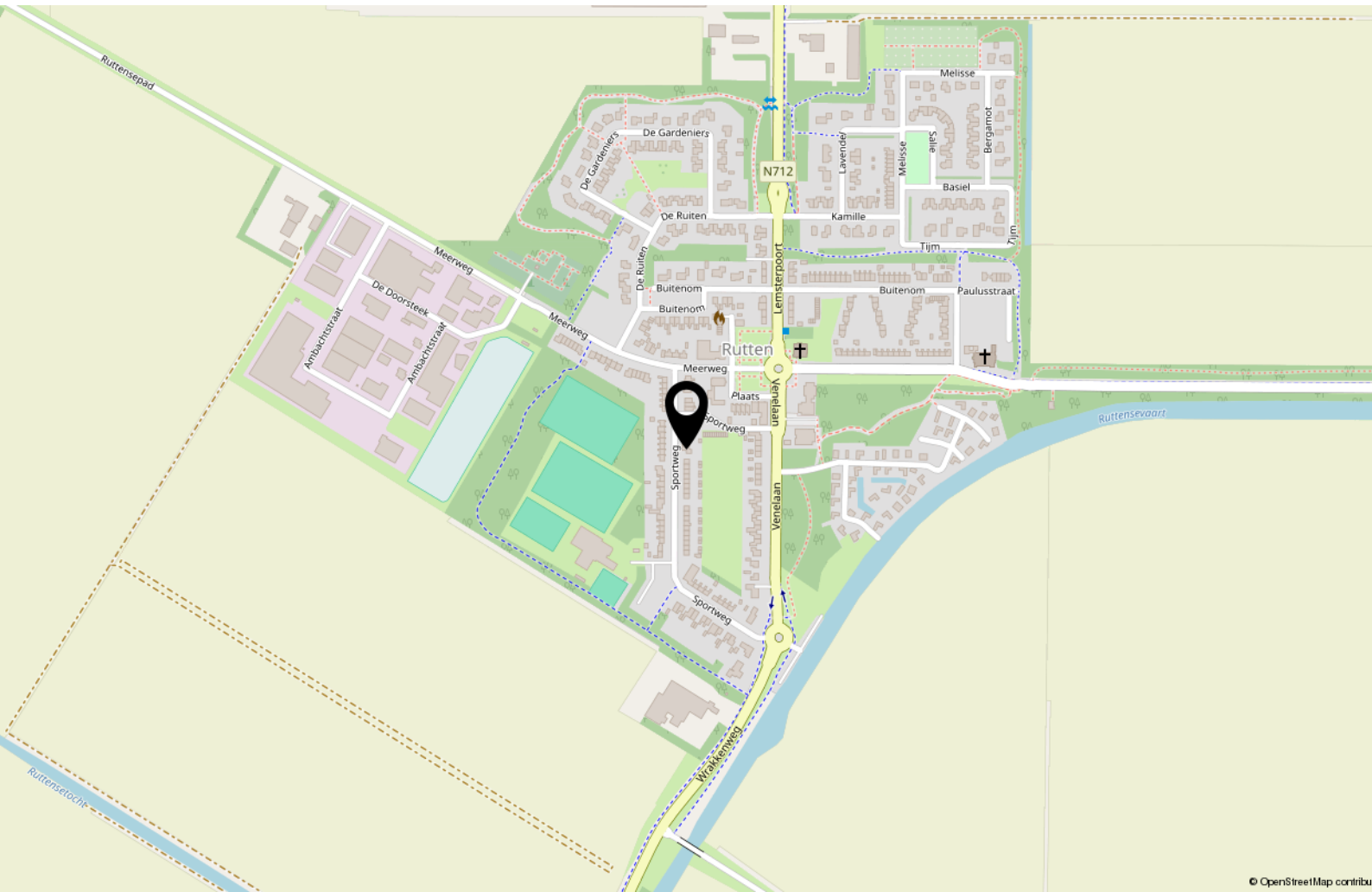
Berging 3D



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

<https://webpace.yisual.com/sportweg11>



Sportweg 11, Rutten



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse?



MASTEBROEK

MAKELAARDIJ

Koningin Julianastraat 9
8302 CC Emmeloord

0527-620963
han@mastebroekmakelaardij.nl
mastebroekmakelaardij.nl