



**MASTEBROEK**

**MAKELAARDIJ**



Zo goed als nieuw!

LUTTELGEEST  
Kerkstraat 23

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 339.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2022
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	237 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	92 m <sup>2</sup>
Inhoud	381 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	13 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	3 m <sup>2</sup>

## Indeling

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

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Normaal

# Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

## **Energieverbruik**

Energie label	A++
---------------	-----

## **Uitrusting**

Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Warmtepomp
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# Zo goed als nieuw!

## Instapklare en energiezuinige hoekwoning met energielabel A+++, warmtepomp en royale tuin!

Modern wooncomfort, lage energielasten en het gevoel van vrijwel nieuw wonen. Deze jonge hoekwoning aan de Kerkstraat 23 in Luttelgeest combineert het allemaal. De woning is gebouwd in 2022 en beschikt over energielabel A+++, een warmtepomp, vloerverwarming door de gehele woning en een moderne afwerking met gietvloer. Hier woon je rustig en groen, met dagelijkse voorzieningen dichtbij én het comfort van een toekomstbestendige woning.

### **Luttelgeest**

Luttelgeest is één van de tien groendorpen in de Noordoostpolder; ruim opgezet met veel groen en kindvriendelijk. Je woont hier dus in alle rust! Luttelgeest heeft diverse basisvoorzieningen. Gezellige speeltuinen en de dierenweide op loopafstand. De basisschool de Floreant, de dorpskerk 'de Schakel' en het dorpshuis 'de Bosfluitier' maken van Luttelgeest een levendige gemeenschap waar het fijn wonen is. Verschillende landwinkels met uitgebreide sortering groenten en fruit vind je om de hoek.

Een uitgebreid voorzieningenaanbod vind je in het nabijgelegen Marknesse of binnen 10 minuten rijden in 'Polderhoofdstad' Emmeloord met een uitgebreid winkelaanbod, middelbare scholen, medische voorzieningen, horecagelegenheden, etc. Voor de ontspanning maak je een wandeling in het Kuinderbos of ga je naar Werelderfgoed Schokland, natuurpark Netl, het Lemsterstrand of recreatiegebied Wellerwaard. En wat dacht je van het om de hoek gelegen "Pantropica"? Luttelgeest heeft een busverbinding en de A6 is dichtbij. Amsterdam, Utrecht en Groningen zijn binnen een uur met de auto bereikbaar en Zwolle en Lelystad binnen een half uur.

### **De woning**

Via de hal met toilet, meterkast en trapopgang stap je binnen in een woning die direct strak en modern aanvoelt. De gietvloer in combinatie met de vloerverwarming zorgt voor een rustig geheel én aangenaam wooncomfort in elk seizoen.

De woonkamer is aan de achterzijde gelegen en beschikt over openslaande terrasdeuren richting de tuin. De grote raampartijen zorgen hier voor veel natuurlijk licht. Op zonnige dagen loopt de woonkamer naadloos over in het buitenleven.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken in hoekopstelling met uitzicht op de straat. De neutrale uitvoering vormt een fijne basis die past bij vrijwel iedere woonstijl. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser en afzuigkap. De losse koelkast en Quooker zijn eventueel ter overname beschikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Door de schuine daklijn hebben de kamers een speelse en knusse uitstraling. De badkamer is uitgevoerd in moderne stijl en voorzien van een douche, wastafel, toilet en designradiator.

De tweede verdieping bestaat uit een open zolderruimte met de warmtepompinstallatie, wasmachineaansluiting, mechanische ventilatie-unit, omvormer van de zonnepanelen en het verdeelstation van de vloerverwarming. Een praktische verdieping die uitstekend geschikt is als bergkamer, hobbyruimte of waszolder.

### **Buitenruimte**

De voortuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. De royale achtertuin van circa 113 m<sup>2</sup> ligt op het noordoosten en biedt volop ruimte om een tuin te creëren die volledig aansluit bij jouw manier van wonen. Denk aan een ruim terras, een groene tuin, een speelplek voor kinderen of juist een gezellige loungehoek.

Daarnaast beschikt de achtertuin over een houten berging. Aansluitend bevindt zich een overkapping, waardoor je hier ook op langere avonden comfortabel buiten kunt zitten en ontspannen.

## **Indeling**

Begane grond:

- Hal met meterkast
- Toilet
- Woonkamer
- Keuken

Eerste verdieping:

- Overloop
- Slaapkamer 1 aan de achterzijde
- Slaapkamer 2 aan de achterzijde
- Slaapkamer 3 aan de voorzijde
- Badkamer

Tweede verdieping

- Open zolderruimte voorzien van warmtepompinstallatie, wasmachineaansluiting, mechanische ventilatie-unit, omvormer zonnepanelen en verdeelstation vloerverwarming

-

## **Pluspunten / kenmerken**

- Bouwjaar 2022
- Energielabel A+++
- Mitsubishi warmtepomp inclusief boiler
- Volledig geïsoleerd
- Kunststof kozijnen met HR++ glas
- Vloerverwarming door de gehele woning
- Gietvloer door de gehele woning
- Met onder meer 5 zonnepanelen en een warmtepomp woon je hier klaar voor de toekomst
- Houten berging met overkapping
- Instapklaar en toekomstbestendig wonen
- Nieuwbouwcomfort zonder lange wachttijden

Een jonge woning waar comfort, duurzaamheid en rust samenkomen, zonder de lange wachttijd die vaak bij nieuwbouw komt kijken. Een plek waar je direct prettig woont én nog alle ruimte hebt om het helemaal eigen te maken.































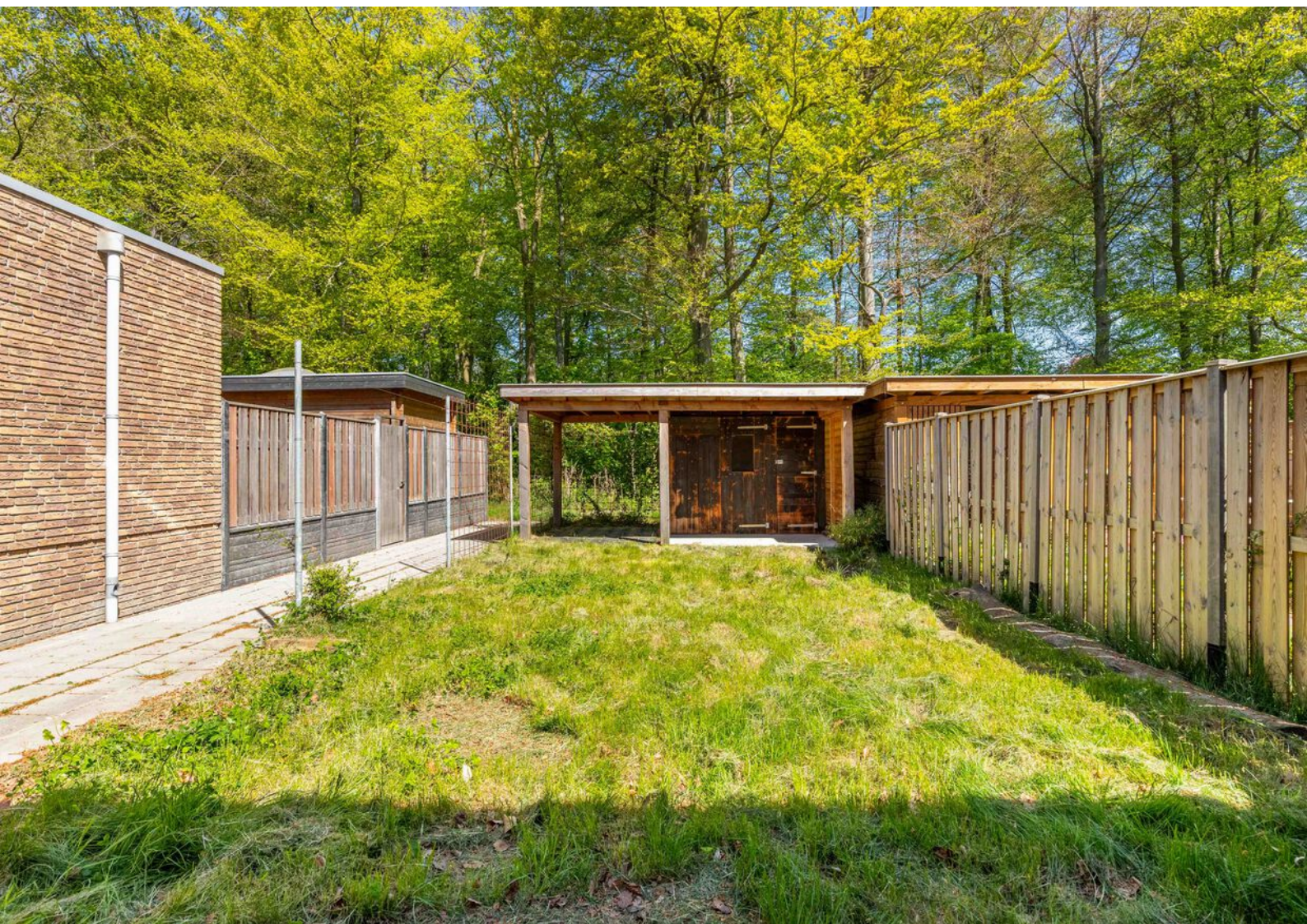










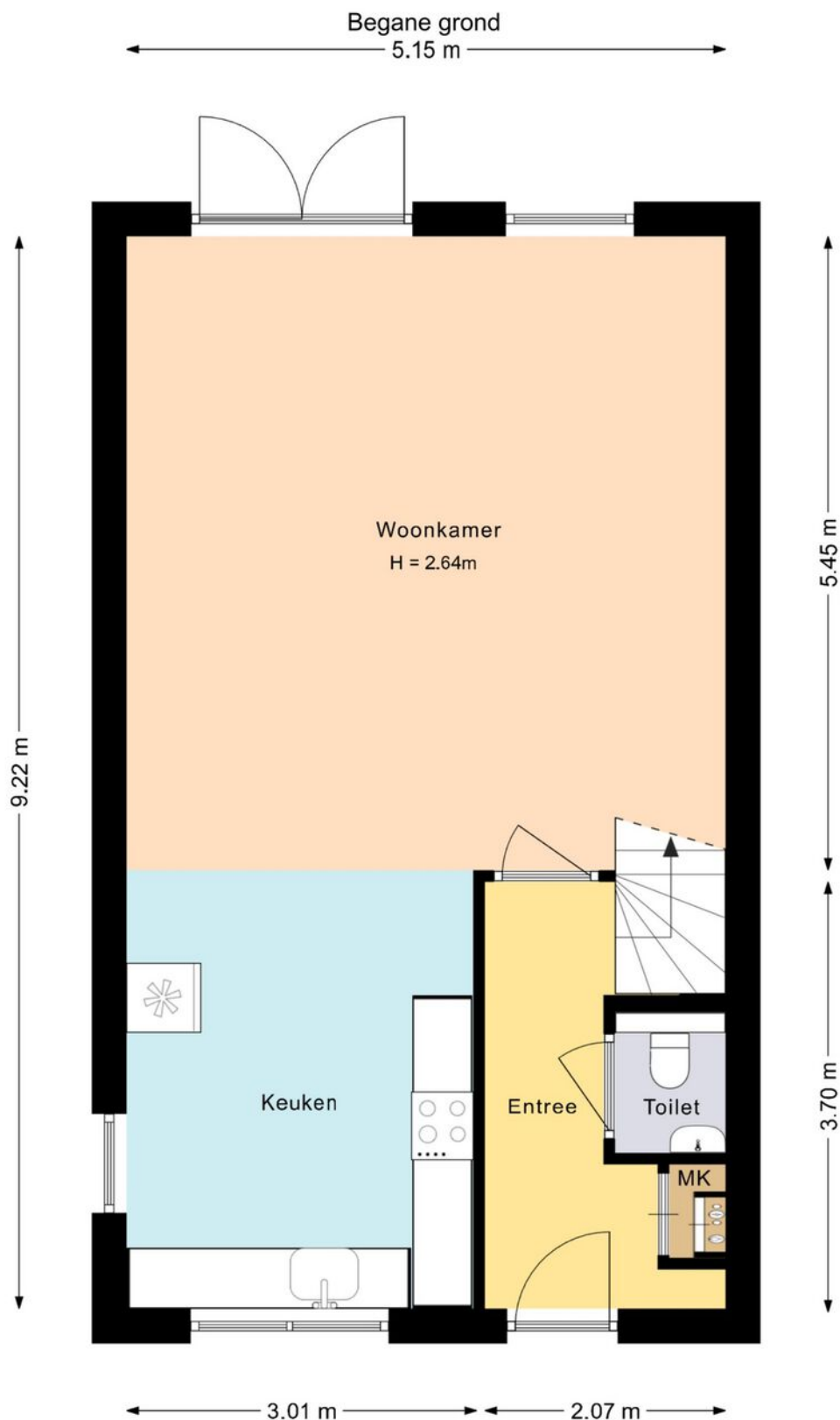






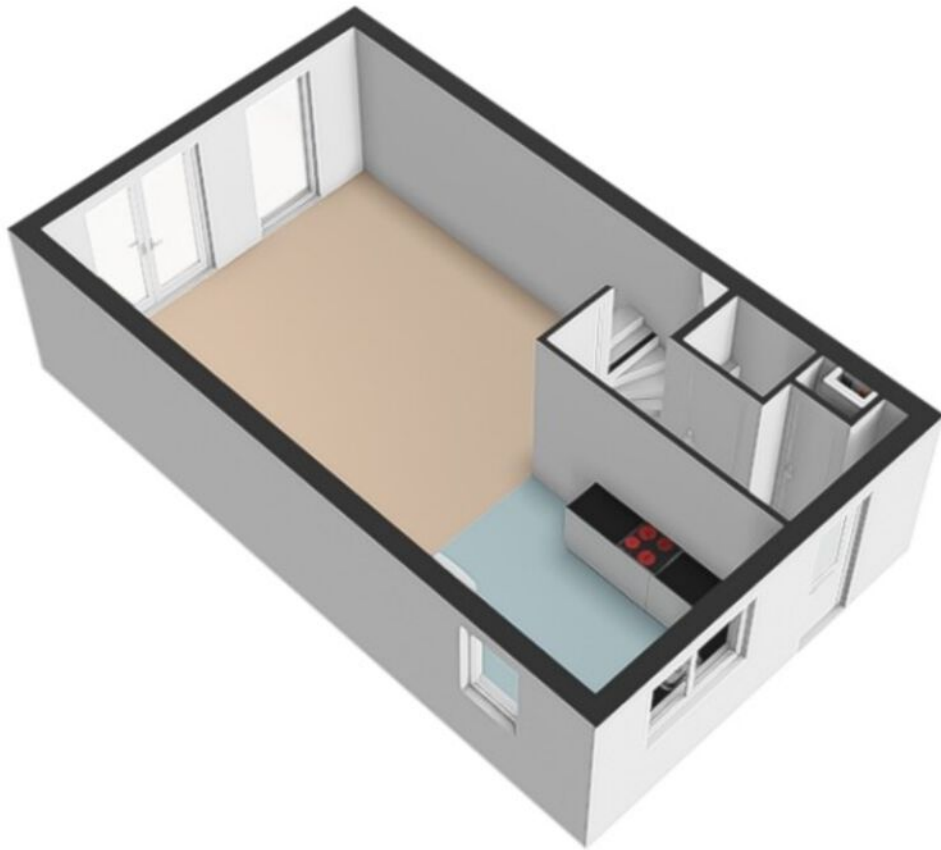


# Begane grond

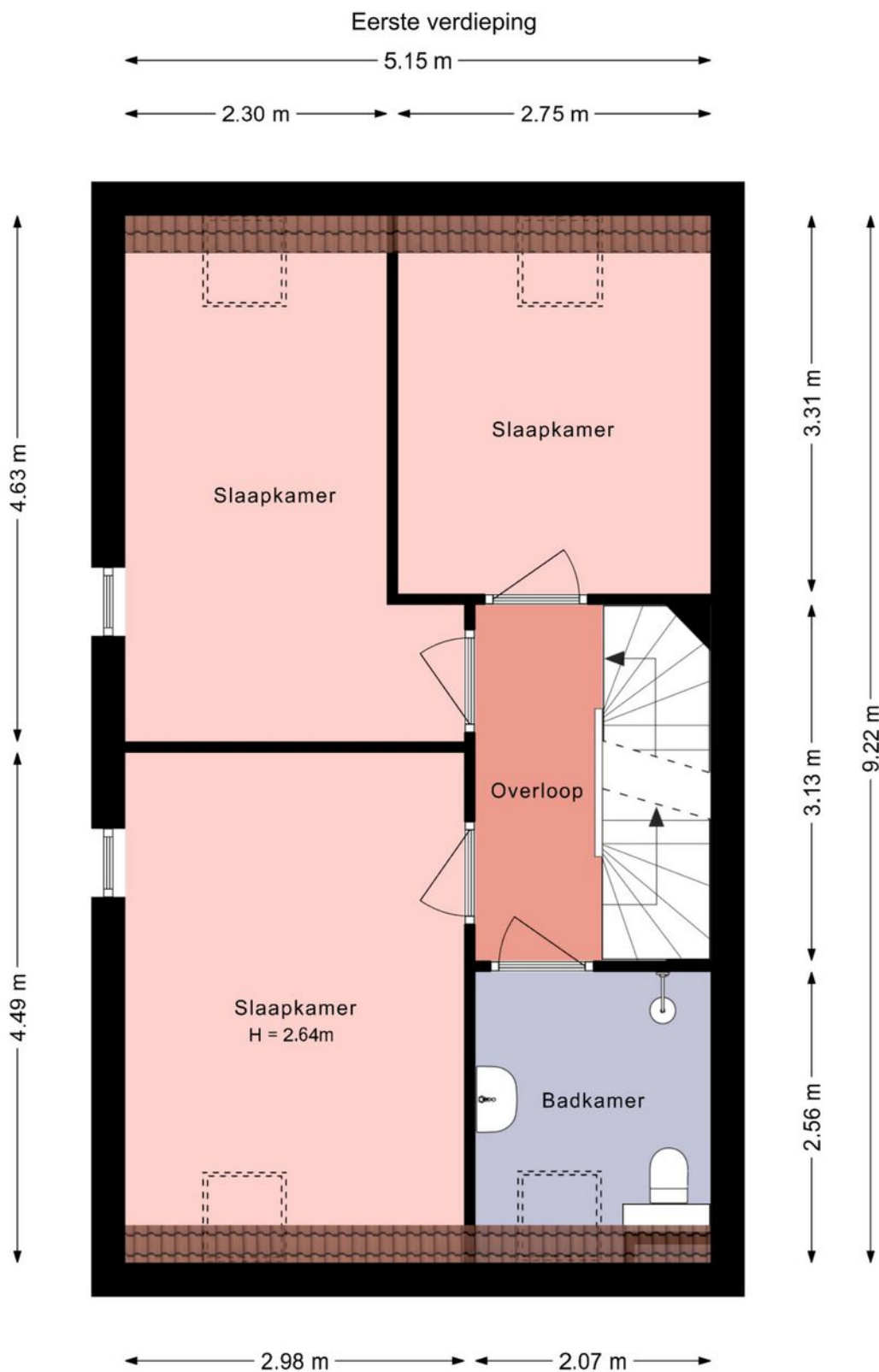


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Begane grond 3D

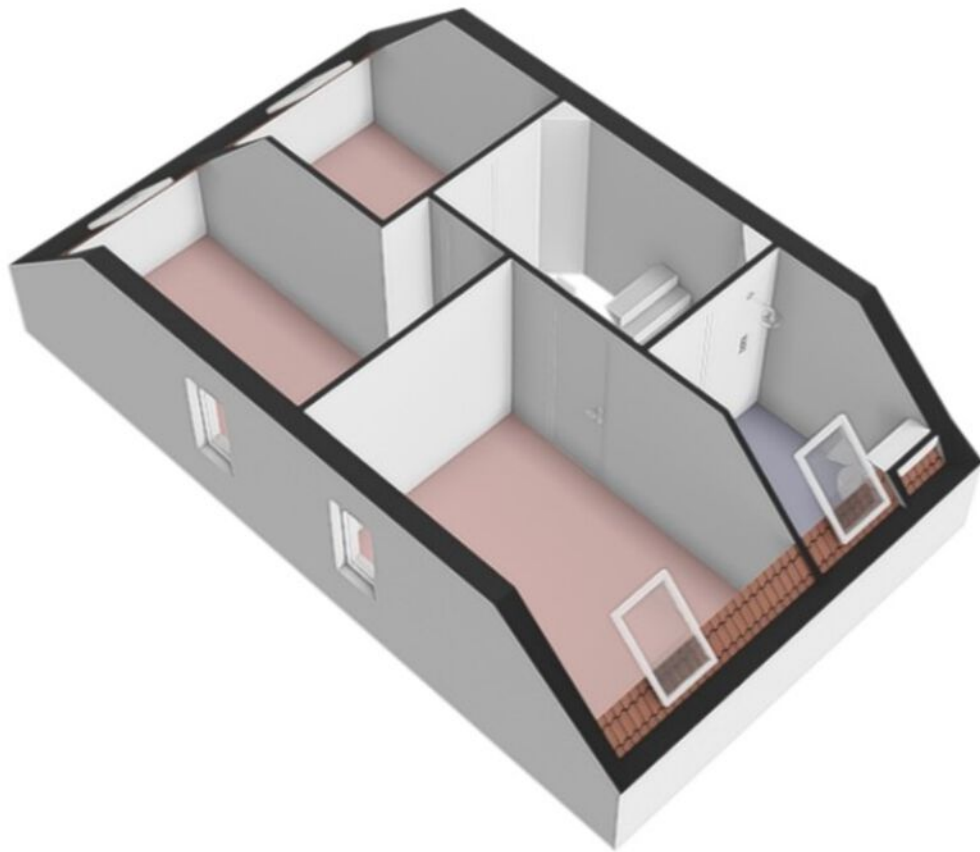


# 1e Verdieping



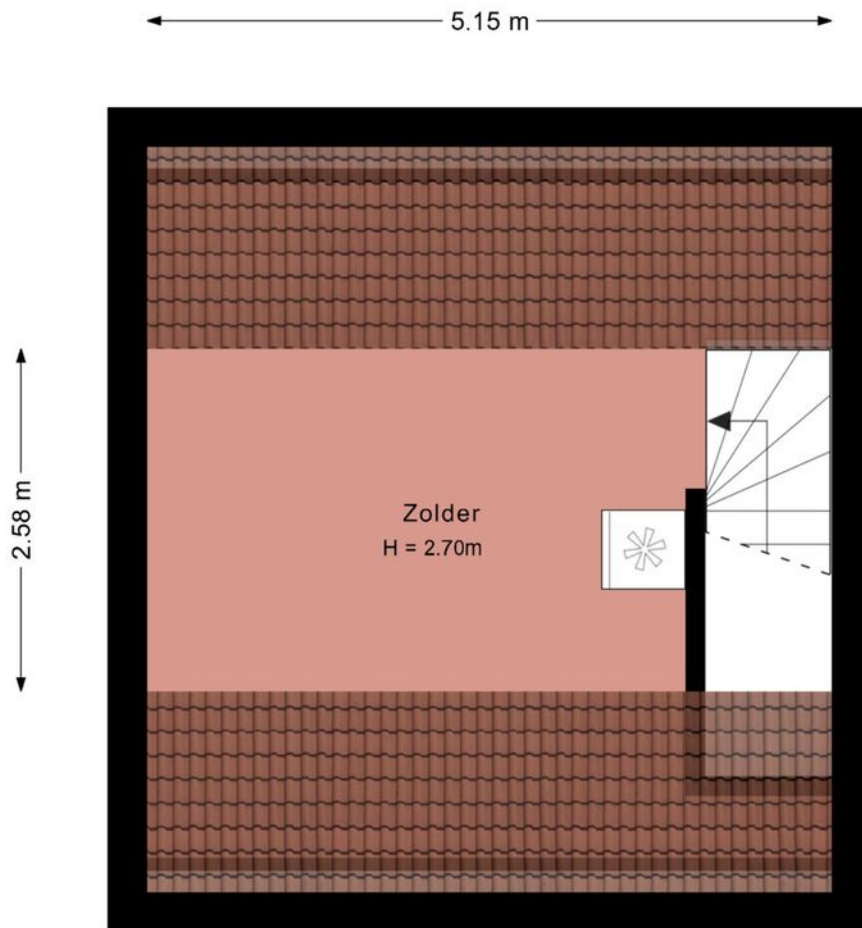
Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e Verdieping 3D



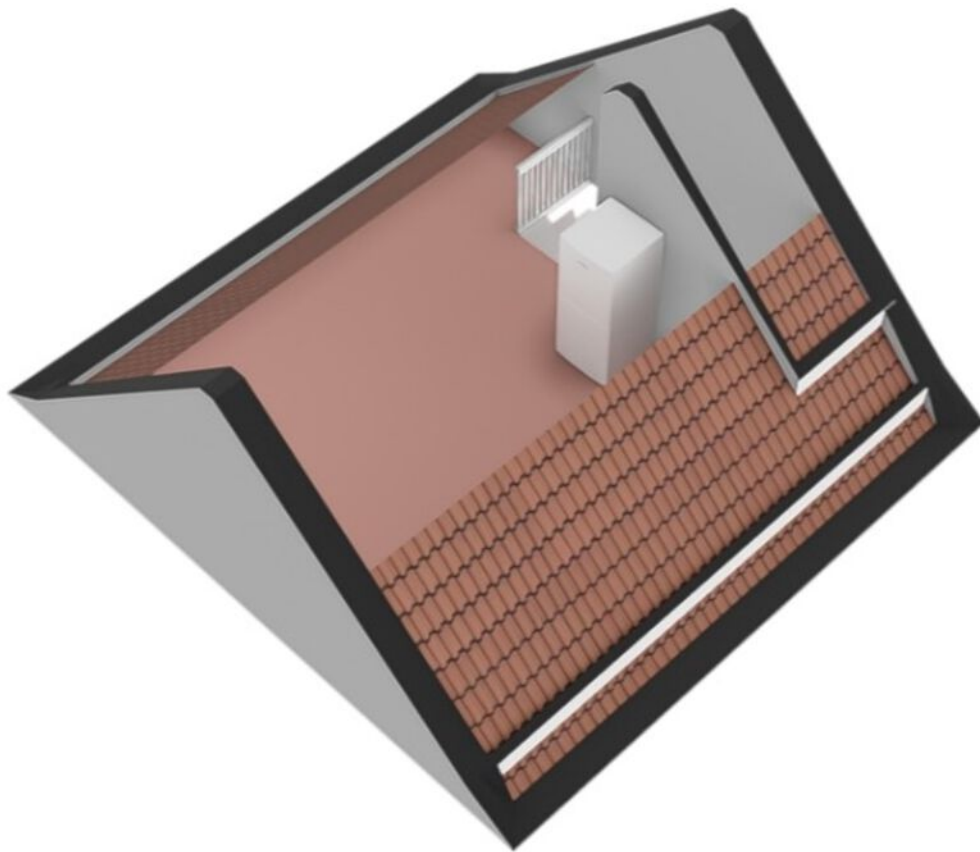
# 2e Verdieping

Tweede verdieping

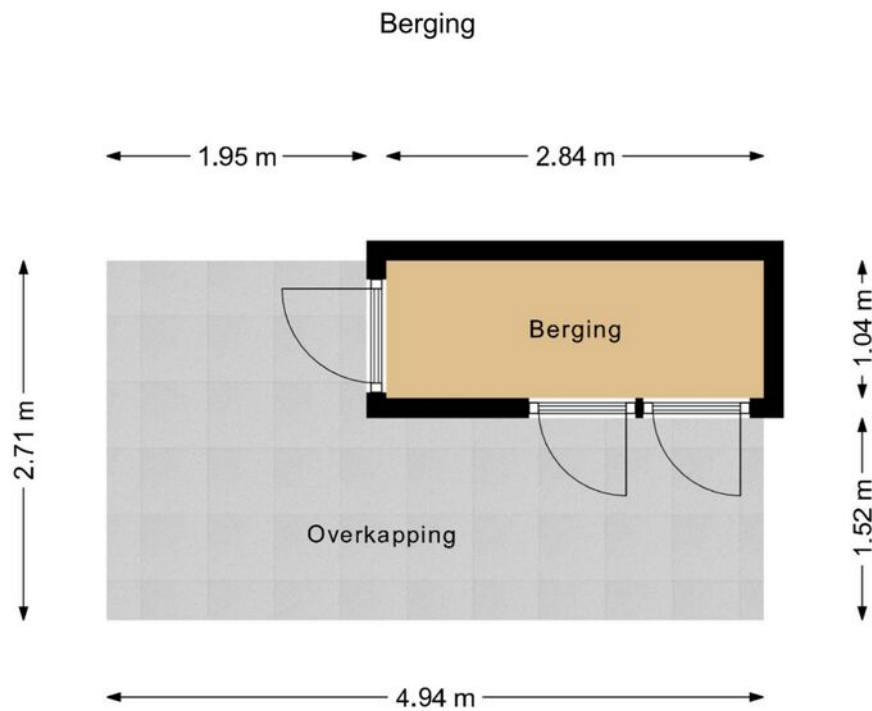


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# 2e Verdieping 3D



# Berging



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





# Interesse?



**MASTEBROEK**

**MAKELAARDIJ**

Koningin Julianastraat 9  
8302 CC Emmeloord

0527-620963  
han@mastebroekmakelaardij.nl  
mastebroekmakelaardij.nl