

Vraagprijs € 450.000 k.k.



BREEGRAVEN

122

7231 JJ WARNSVELD



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Deze charmante en karakteristieke twee-onder-één-kapwoning is gelegen in het geliefde "oud" Warnsveld, gebouwd in 1935 en ontworpen door architect Bilderbeek. In de tuin staat een groot multifunctioneel bijgebouw van 29 m².

Indeling: entree, hal met plavuizen vloer (zwart/wit) en modern toilet. Ruime woonkamer, voormalige kamer en suite, met aan de voorzijde de zithoek met erker met glas in lood ramen en een aansluiting voor een houtkachel. Aan de achterzijde de eetkamer met open keuken met spoeliland, trapkast en openslaande deuren naar de tuin. De keuken uit 2021 is voorzien van een 5-pits inductie kookplaat, afzuigkap, oven, afwasmachine en een losse Smeg koel- /vriescombinatie. In de woonkamer en keuken ligt een oude "school" vloer van massief hout. Achter de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluiting voor wasmachine en droger, kasten en een deur naar de tuin. De voormalige schuur achter de bijkeuken is verbouwd tot een gezellig kamertje met slaapvlieger.

1e Verdieping: overloop, 3 fijne en lichte slaapkamers waarvan 2 met vaste kasten en 1 met deur naar het dakterras. De moderne badkamer is voorzien van een inlopdouche, toilet en wastafelmeubel met 2 wastafels.

2e Verdieping: middels een vaste trap te bereiken ruime zolder(slaap)kamer met dakramen en kast met C.V. ketel.

Als kers op de taart staat er in de tuin (zuid/west) een in 2022 gebouwd bijgebouw. Dit bijgebouw is volledig geïsoleerd, opgedeeld in 2 ruimten en voorzien van douche, toilet en wastafel. Deze ruimte wordt nu verwarmd door een houtkachel. Twee hele fijne ruimten met plafond tot in de nok, houten vloeren en beide openslaande deuren naar de tuin. Ideaal als atelier, praktijkruimte, thuiswerkplek, hobbyruimte of gastenverblijf.

De zonnige tuin heeft diverse terrassen, borders en een gazon. Aan de voorzijde is het mogelijk te parkeren op eigen oprit. De tuin is afgesloten met een schutting met deur. Dit fijne huis is voorzien van 12 zonnepanelen uit 2024, gedeeltelijk dubbele beglazing en dakisolatie. Energielabel C.

Woonoppervlak: 107 m²
Bijgebouw: 29 m²
Kaveloppervlak: 241 m²
Inhoud: 380 m²

Voorzieningen zoals scholen, supermarkt, winkelcentrum, gezondheidscentrum en openbaar vervoer, zijn binnen handbereik. Ook het groene buitengebied is op enkele wandelminuten te vinden. Het historische stadscentrum van Zutphen en het station zijn op circa 10 fietsminuten te bereiken.

Vraagprijs: € 450.000,= k.k.
Aanvaarding: in overleg



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Plattegrond



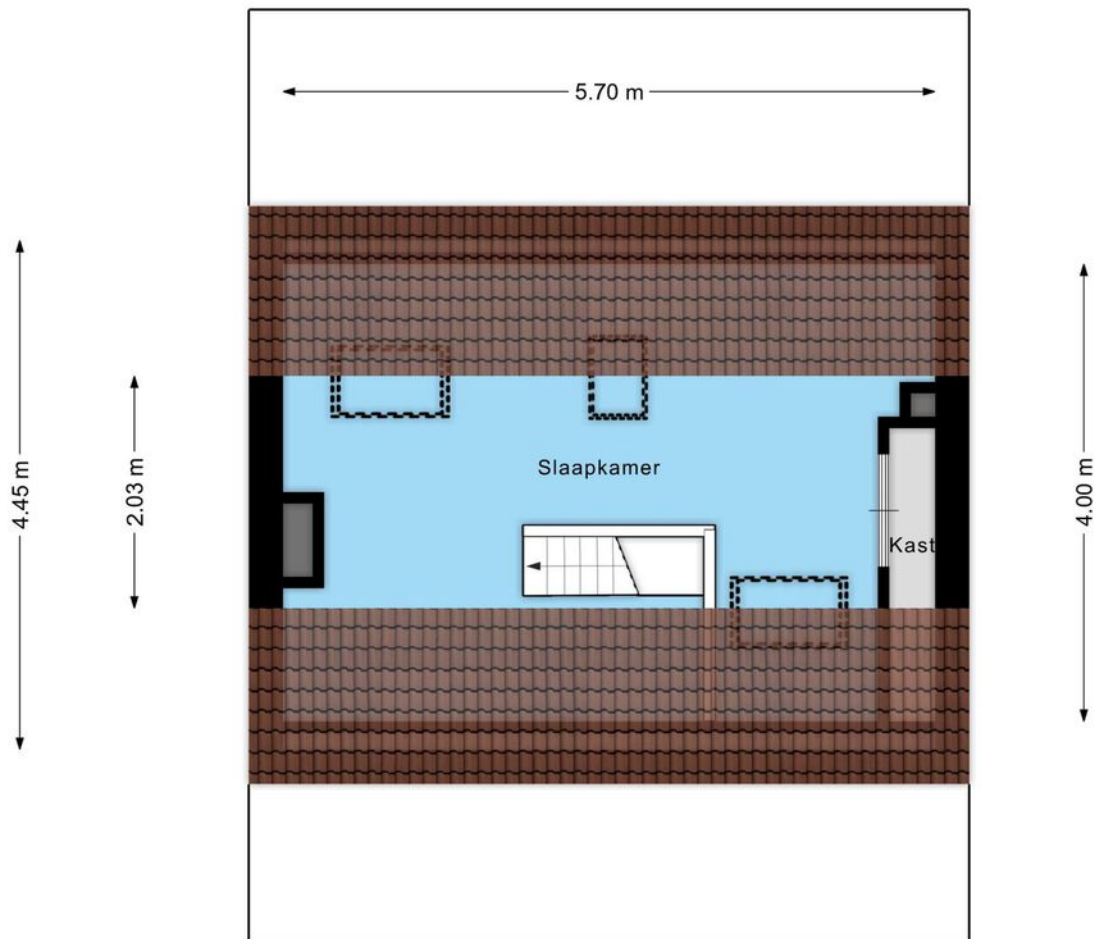
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



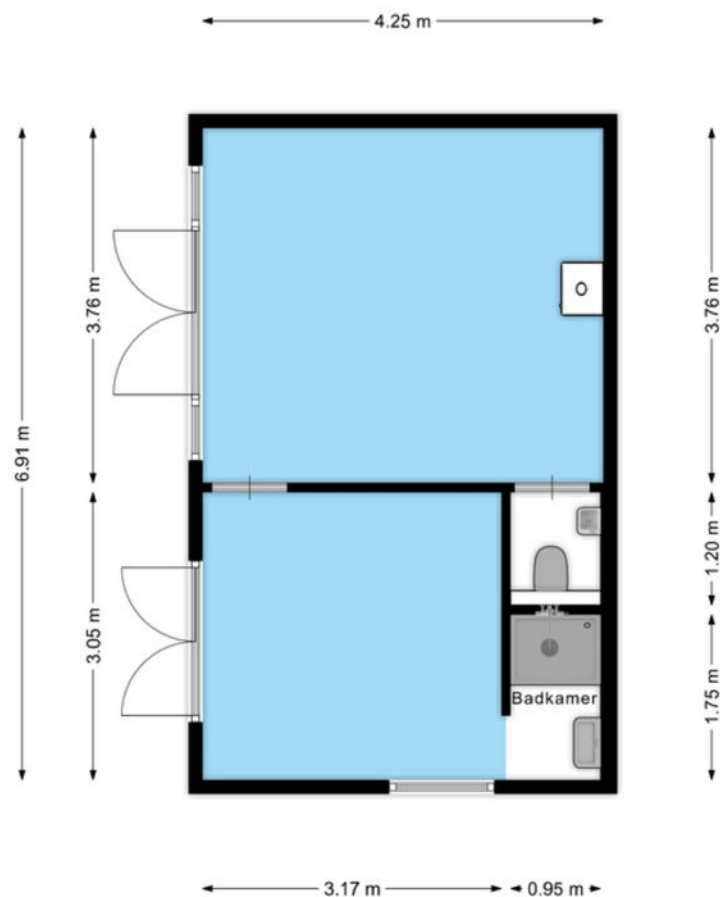
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Breegraven 122



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Warnsveld

Sectie L

Perceel 555

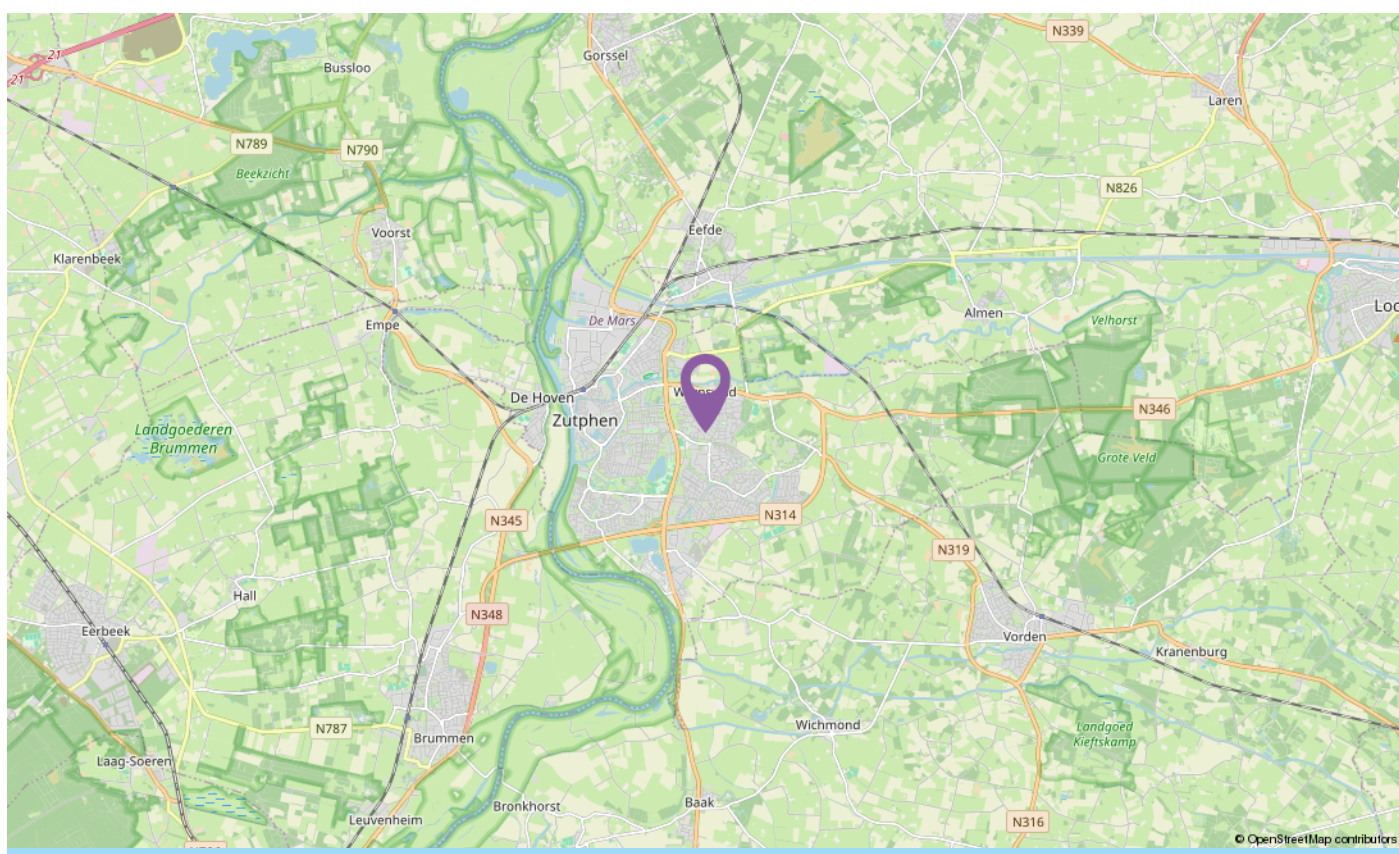
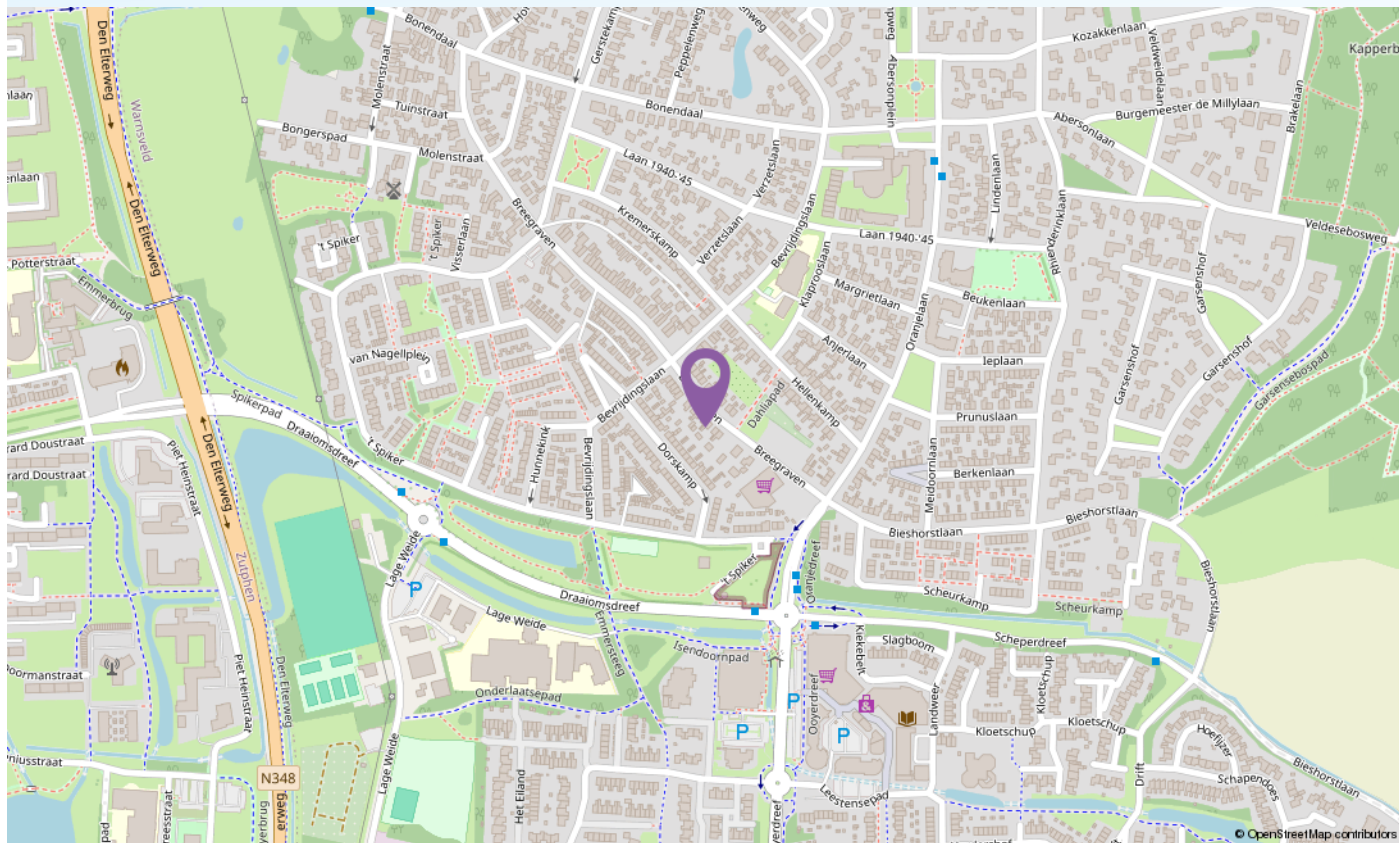
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2025
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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers (deels)	X		
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers (deels)		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkasten woonkamer achtergevel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Luxaflex	X		
- Velux gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Houtkachels (2x)			X
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- Toilet met fonteintje bijgebouw	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Douche bijgebouw	X		
- Wastafel bijgebouw	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Zonnedoek	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Elektrische boiler bijgebouw	X		
- Close in boiler keuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Houthok	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Informatieformulier

Adres: Breegraven 122

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Er is geen sleutel van de voordeur
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Ja, woonkamer
3	Is de bedrading vernieuwd?	Ja
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	10 + kookgroep + pv +3 fase
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja
6	Zijn er in het huis zaken zoals bijv. een geiser of cv-ketel die gehuurd/geleased worden?	Nee
7	Wat is het bouwjaar van de c.v.-ketel?	2016
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	2025
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Ja, 2025
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? Zo ja, wanneer is de dakbedekking hiervan vernieuwd?	Ja, bijkeuken + dakkapellen, wanneer vernieuwd niet bekend
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Nee
12	Is het huis geïsoleerd?	Dakisolatie en gedeeltelijk isolerend glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Verbouw vanaf 2020, schuur in 2022
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: 2021 Professioneel uitgevoerd
15	Lopen er nog garanties op bijvoorbeeld apparatuur of andere onderdelen die overdraagbaar zijn aan de koper?	Nee
16	Zijn er gegevens bekend over eventuele grondvervuiling van het perceel of de naaste omgeving?	Nee
17	Is er een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd?	Nee
18	Is het huis aangesloten op de riolering?	Ja
19	Is er in het huis asbesthoudend materiaal zoals bijv. zeil, afvoeren, dakbeschot e.d. aanwezig?	Nee, niet bekend
20	Rusten er op het perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringenwet privaatrecht of andere bijzondere bepalingen?	Nee
21	Is er sprake van erfpacht, antispeculatiebeding, ruilverkaveling of andere voorkeursrechten?	Nee
22	Welke bestemming(en) rust(en) er op het perceel?	Wonen
23	Is er beslag op het huis gelegd?	Nee
24	Wat is de gezinssamenstelling van de burens?	124: gezin 120: echtpaar
25	Zijn er afspraken gemaakt met de burens? Zo ja, welke?	Nee
26	Zijn er bepaalde ontwikkelingen of veranderingen in de buurt bekend die belangrijk zijn voor de koper om te weten (bijv. bestemmingsplan-wijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituatie)?	Nee
27	Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja

28	Is er verbouwd of gebouwd zonder de vereiste vergunningen?	Nee
29	Wat is het jaarverbruik voor gas en elektra?	Gas: 801 m ³ Elektra verbruik: 3885 kWh Elektra teruglevering: 3119 kWh
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Ja
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 427,68 Afvalstoffenheffing € 229,= + diftar Rioolrecht € 154,13
32	Zijn er extra kosten zoals bijv. servicekosten, VvE-bijdrage, e.d.?	Nee
33	Zijn er aanschrijvingen voor verbeteringen aan het huis of installaties (gemeente of nutsbedrijven)?	Nee
34	Zijn er nog verdere bijzonderheden te melden?	Nee
35	Wat is het energielabel?	Energielabel: C Geldig tot: 24-07-2034
36	Is het huis een monument en/of is het gelegen binnen een gebied van beschermd stads-/dorpsgezicht?	Nee
37	Zijn er zonnepanelen? Zo ja, hoeveel? Is de BTW in aftrek gebracht?	Ja, 12 stuks uit 2024
38	Toe te voegen clausules:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 80 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.



INTERESSE IN DIT HUIS?

Bel ons! 0575 - 523343

De bouwkundige keuring [indien aanwezig] ligt ter inzage op ons kantoor. Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens en tekeningen geen rechten worden ontleend. Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst vragen wij ter zekerheidsstelling conform artikel 5 van de dan op te maken koopakte een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de uiteindelijke koopsom.



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

www.kdwmakelaardij.nl

Rijksstraatweg 130 | 7231 AK Warnsveld
0575-523343 | mailons@kdwmakelaardij.nl