

Vraagprijs € 460.000 k.k.



NACHTEGAALSTRAAT

7

7211 GM EEFDE



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Op een centrale plek, midden in het dorp op een riant eigen perceel van maar liefst 540 m² gelegen vrijstaande jaren 30 woning met stenen garage!

Indeling

Begane grond: entree, gang, meterkast, kelder, toilet, badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche, ligbad en opstelplaats wasmachine en droger, woonkamer (ca. 28 m²) met kenmerkende erker en openslaande tuindeuren naar de zonnige achtertuin, aangebouwde keuken met neutrale hoekopgestelde inrichting met diverse inbouwapparatuur.

1e Verdieping: overloop, 2e toilet, 3 slaapkamers.

2e Verdieping: middels vlizotrap bereikbare zolder voor de nodige bergruimte.

De woning beschikt over een royale tuin rondom. Tuinieren, genieten van de zon, gezellige barbecues, spelen met de kinderen; je hebt er de ruimte voor!

- Op het eigen perceel is plek voor het parkeren van meerdere auto's en er is een garage van ca. 21 m²
- Naast de stenen garage is er ook nog een stenen berging (ca. 12 m²) en een hobbyruimte/mancave/ tuinhuis (ca. 22 m²)
- Overwegend voorzien van dubbel glas, dakisolatie en spouwmuurisolatie aanwezig
- Woonoppervlak: 94 m²
- Inhoud: 411 m³
- Kaveloppervlak: 540 m²
- Energielabel: D

Het makkelijk te bereiken Zutphen ligt op fietsafstand en de A1 is in circa 10 autominuten te bereiken. Buslijn 81 (Deventer-Zutphen) loopt ook door het dorp.

In het dorp zijn onder andere twee basisscholen, een kinderdagverblijf, een gezondheidscentrum, diverse sportverenigingen en winkels waaronder een grote supermarkt, een warme bakker, een tuincentrum en sinds kort is er zelfs een dorpscafé te vinden. Verder beschikt Eefde over een actieve oranjevereniging. Het openluchtzwembad en de tennisbanen van Gorssel zijn ook op fietsafstand te bereiken.

Vraagprijs: € 460.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg



Foto's



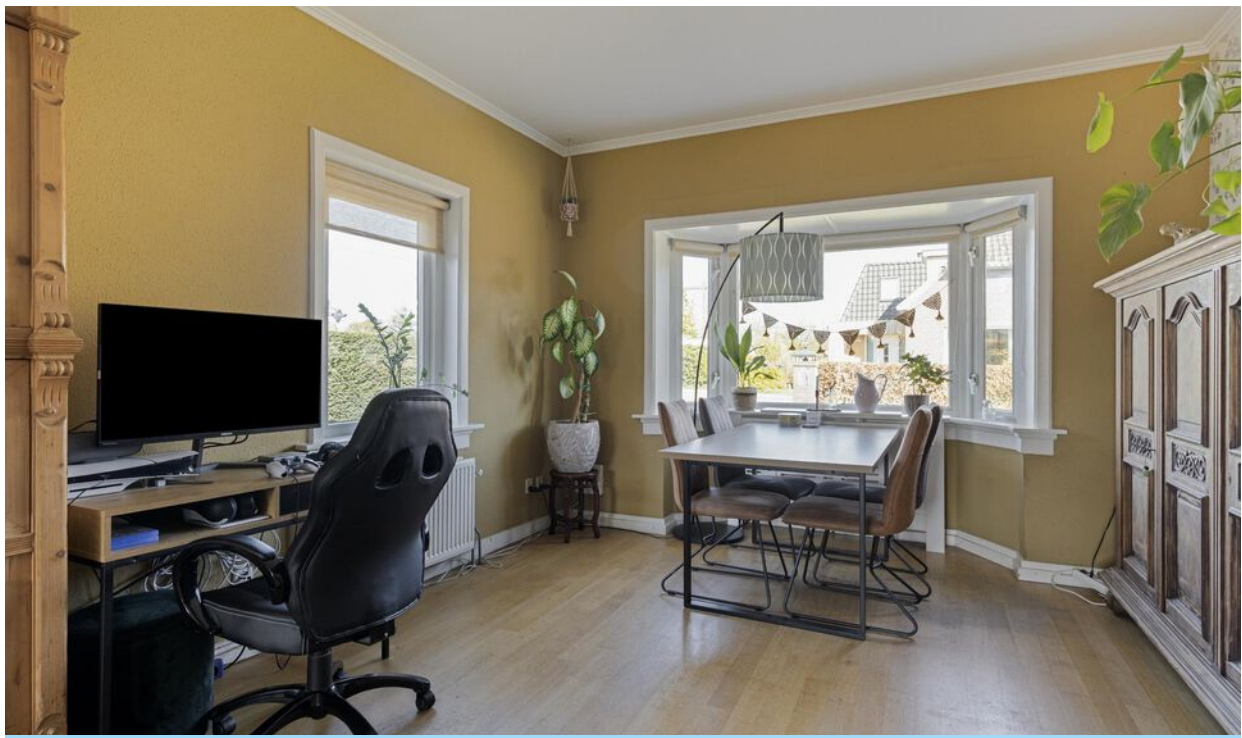
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

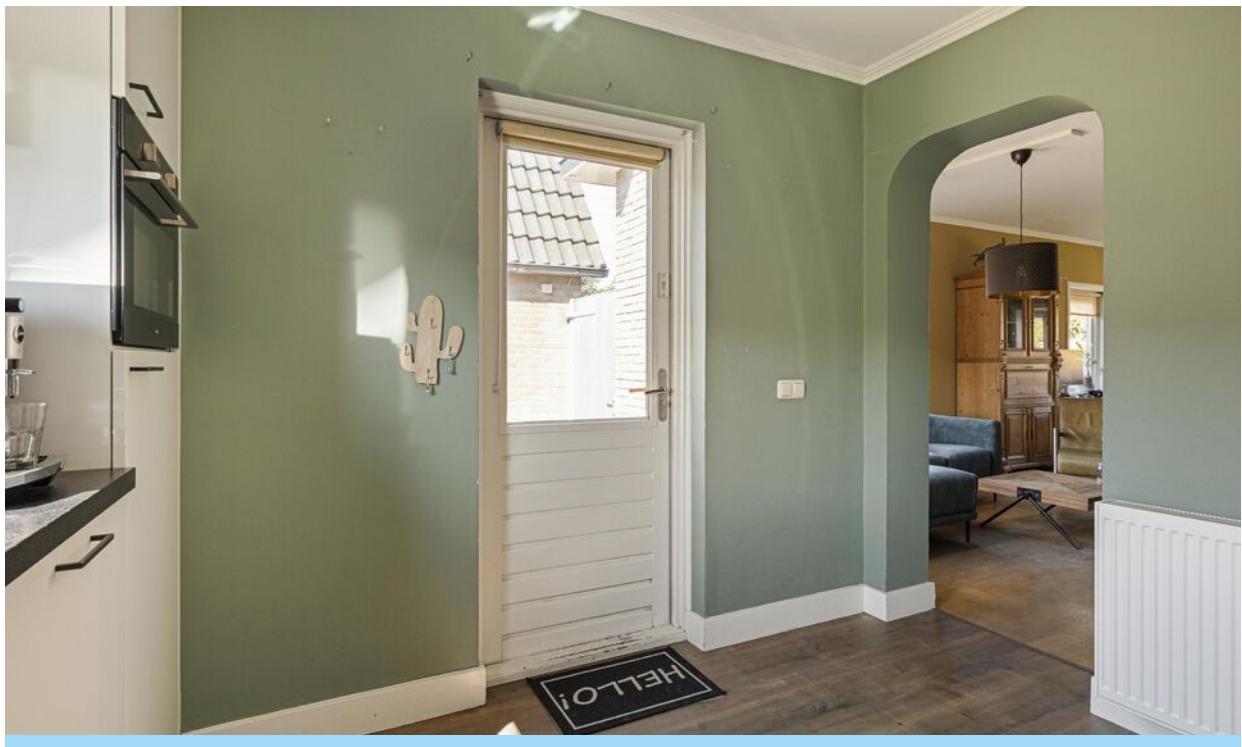
Foto's



Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's

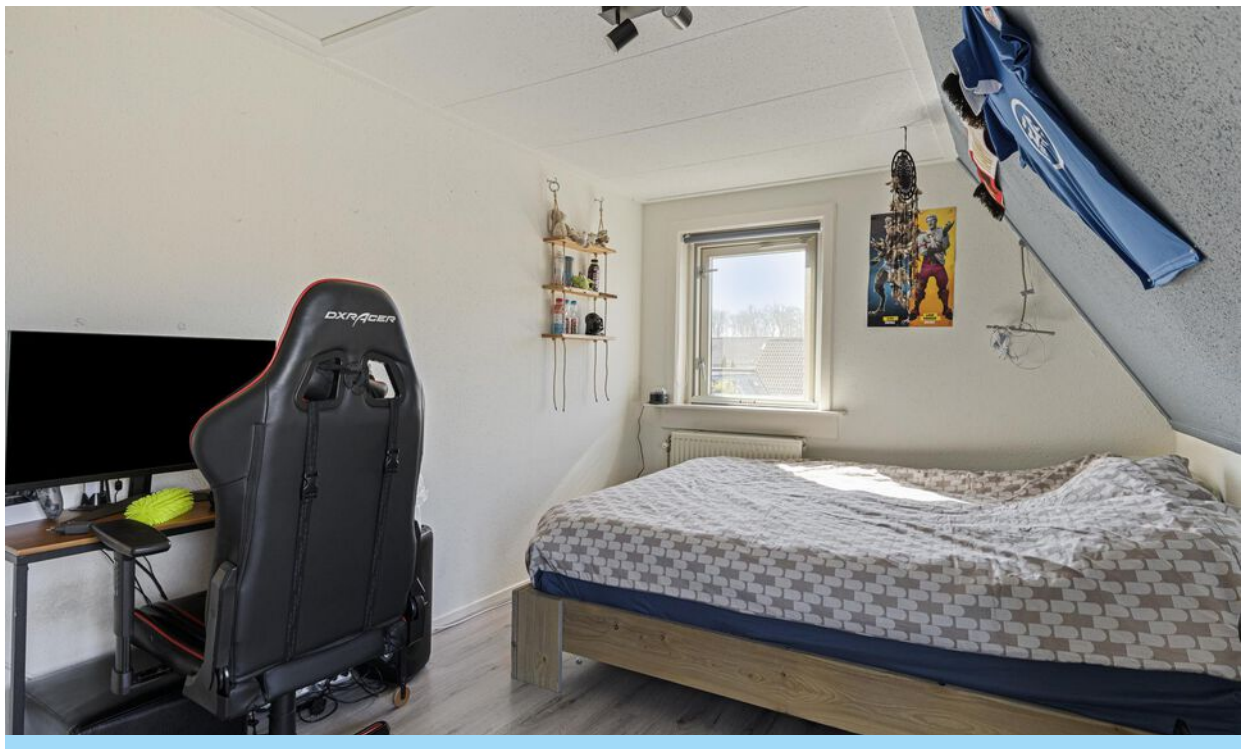


Foto's



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

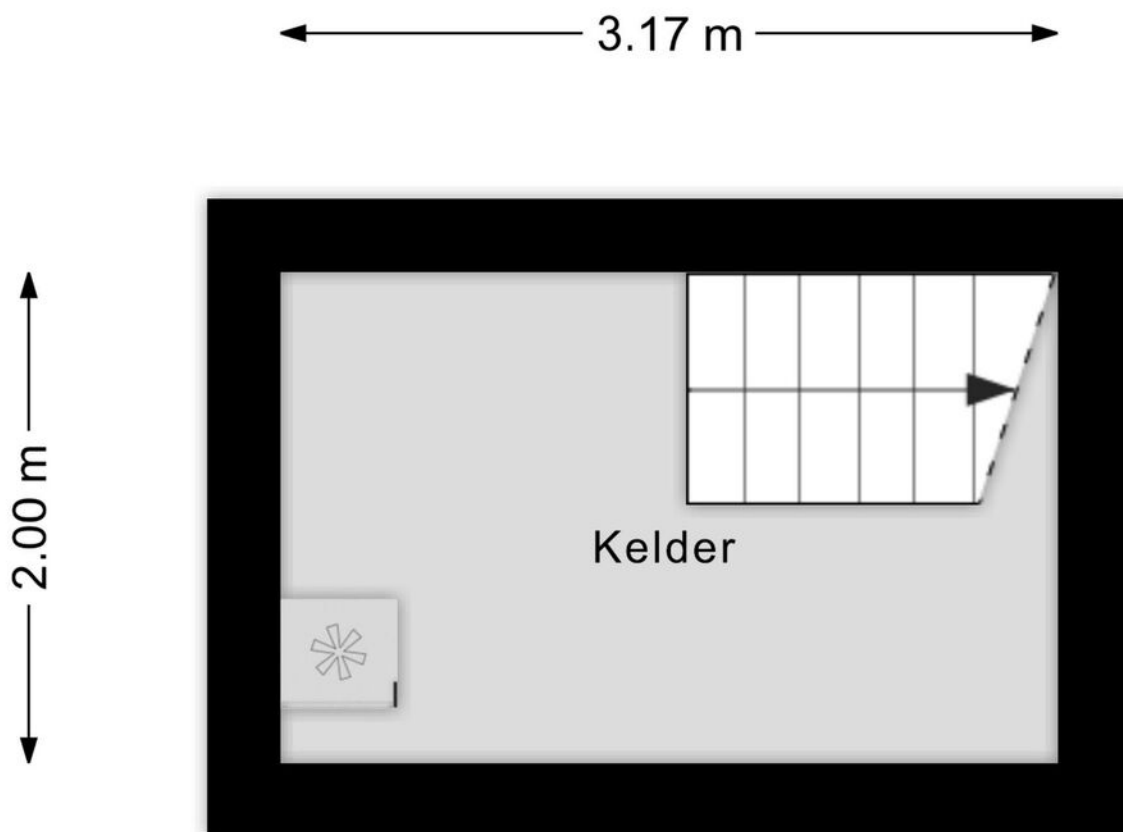


Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



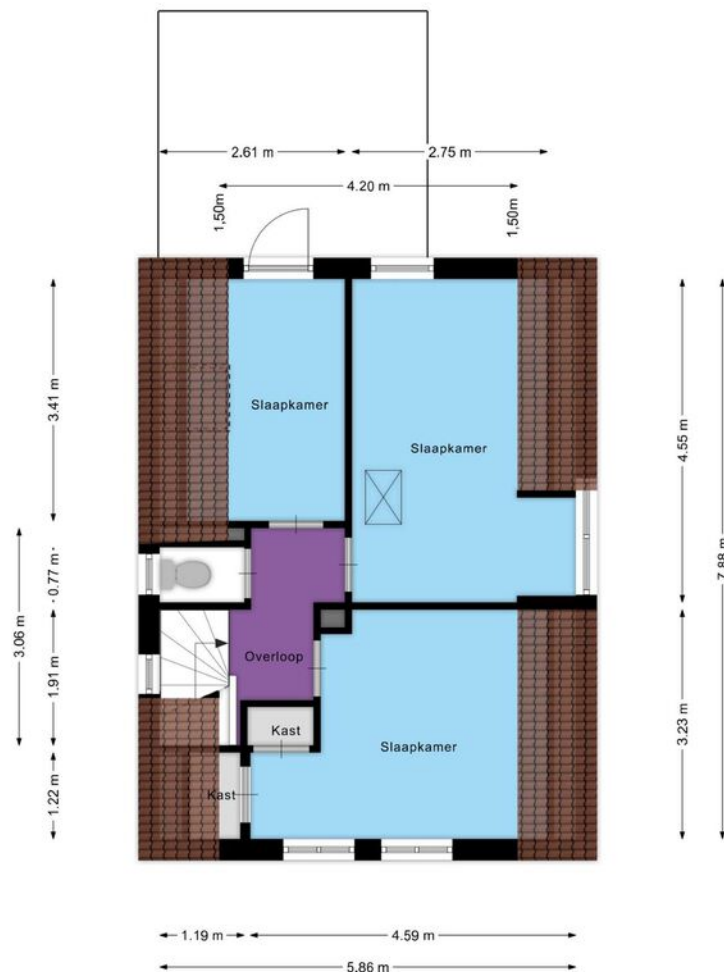
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



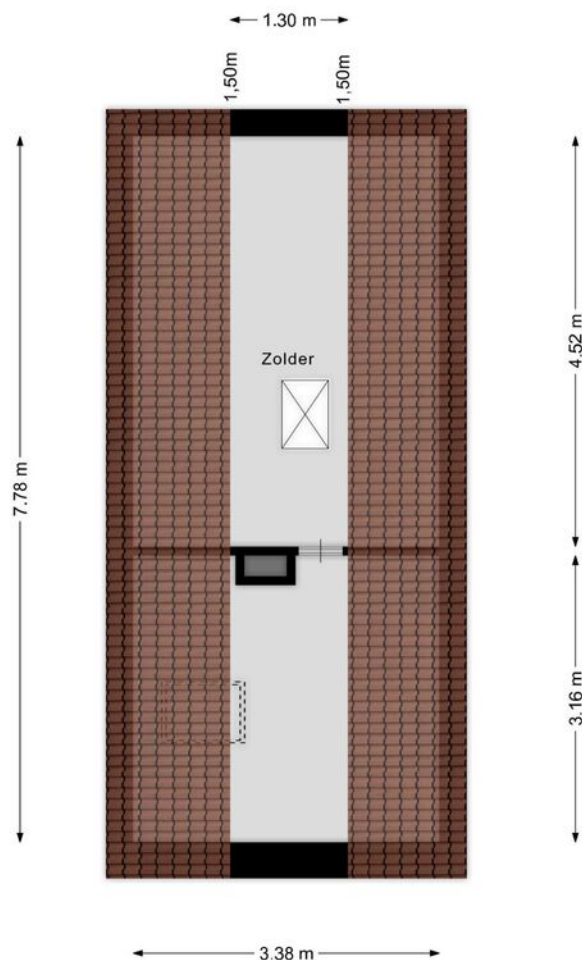
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



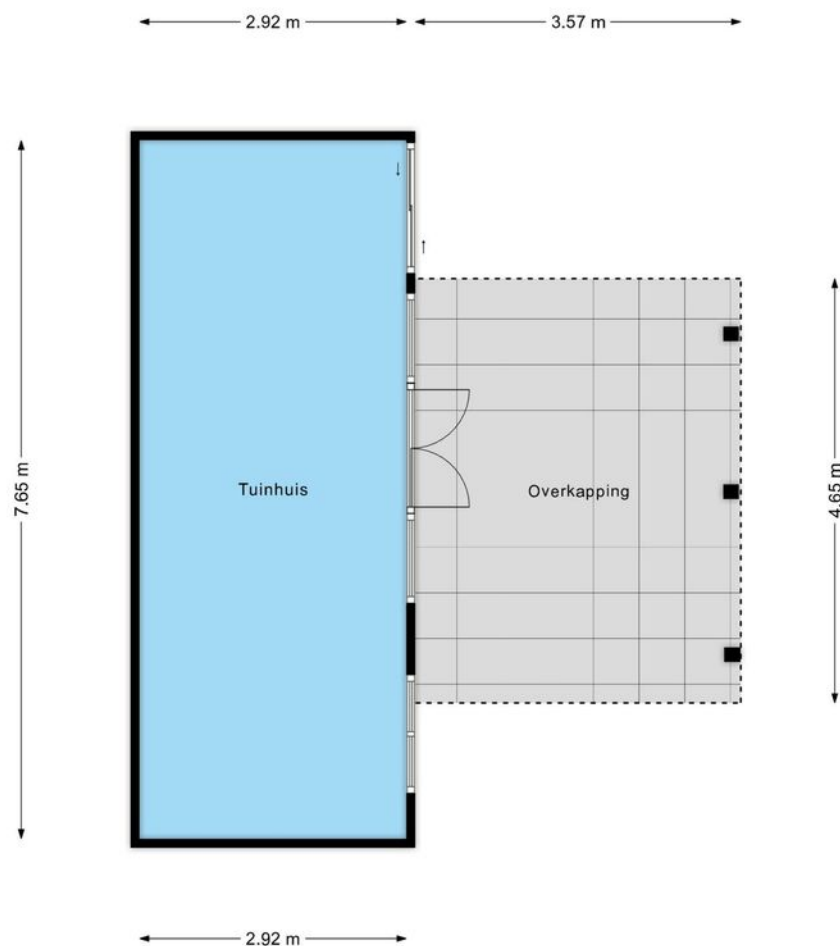
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



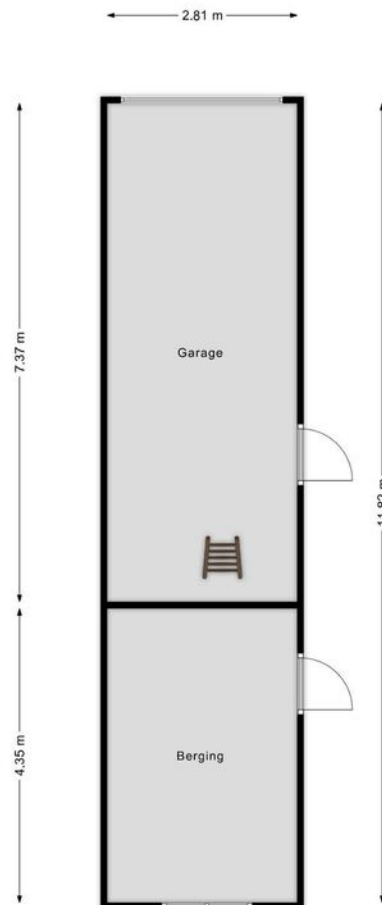
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



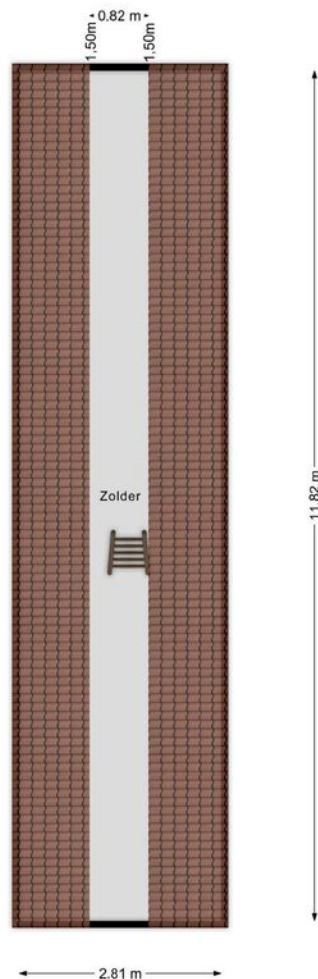
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

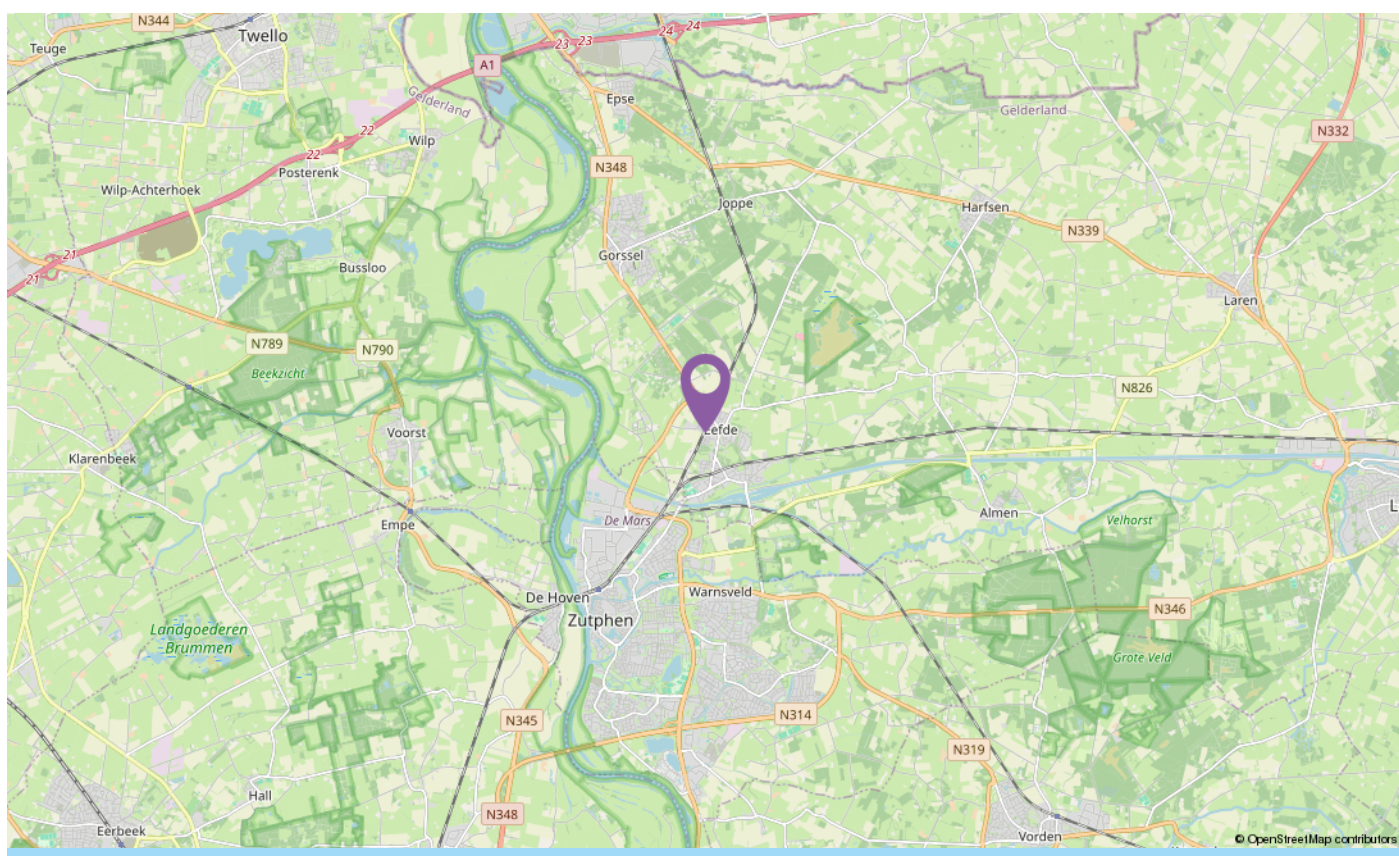
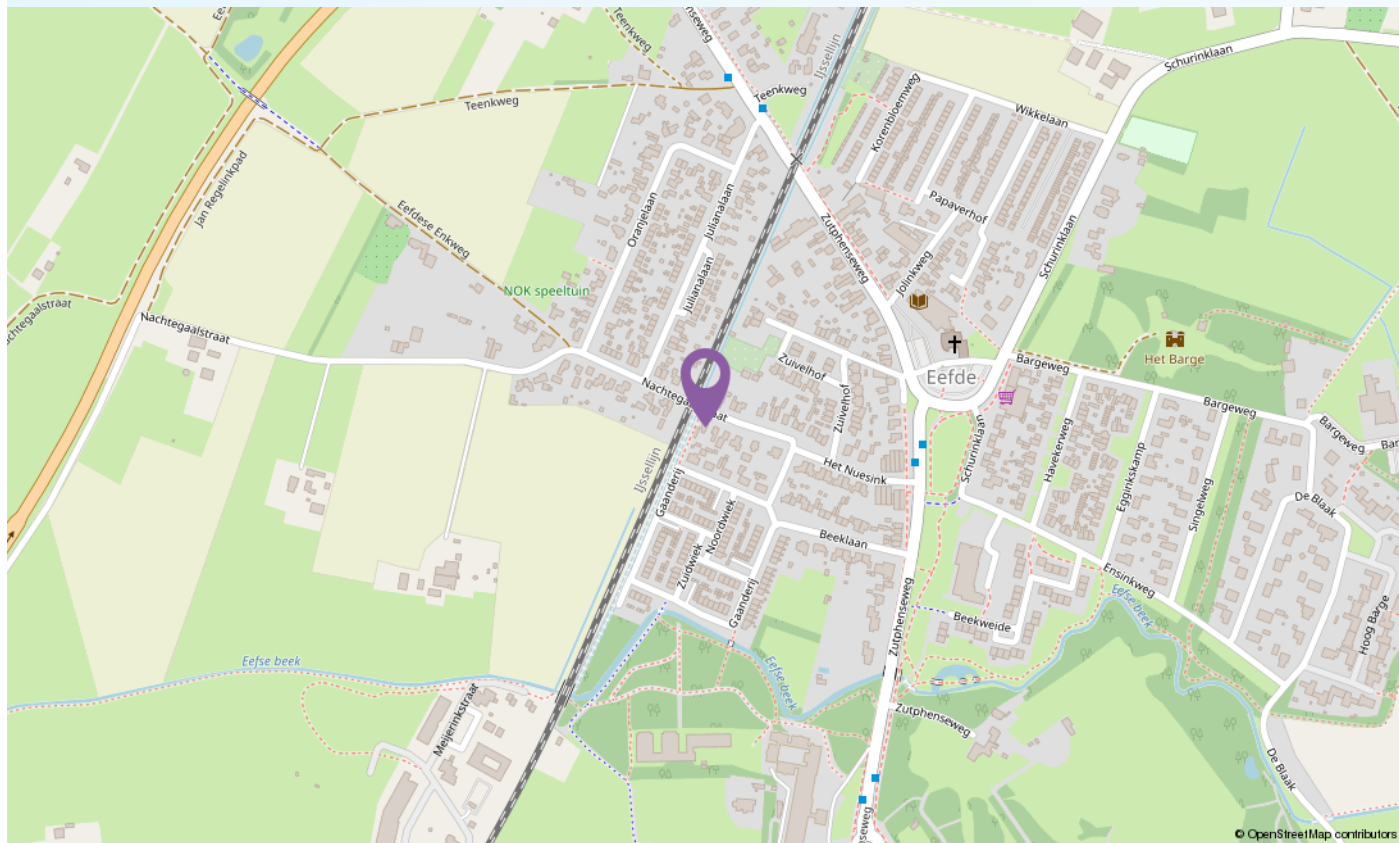
Uw referentie: Nachtegaalstraat 7



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Gorssel
	Huisnummer	Sectie	L
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	396
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 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			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Spotjes douche	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten algemeen		X	
- Schappen vaste kast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (Losse) Horren 2x	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Pelletkachel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Gas kookplaat	X		
- Vaatwasser (defect)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Pereboompje		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X

- Grondwaterpomp

X

- Inboedel bar (geheel)

X

Informatieformulier

Adres: Nachtegaalstraat 7

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Kozijn stenen schuur zuidkant is slecht + 1x raam lek, tuinhuis aanbouw lekt door bij zuidwesten wind, dakkapel heeft aandacht nodig, riool heeft groot onderhoud nodig, schuurdeuren zijn slecht, hoek dakgoot west oogt slecht
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Nee
3	Is de bedrading vernieuwd?	Nee
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	8
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja
6	Zijn er in het huis zaken die gehuurd/geleased worden?	Nee
7	Wat is het bouwjaar van de c.v.-ketel?	2017
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	Wordt jaarlijks onderhouden
9	Is er een schoorsteenkanaal?	Ja, pellet
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak?	Ja, uitbouw keuken ca. 10 jaar oud
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Nee
12	Is het huis geïsoleerd?	Dak- en muurisolatie + geheel isolerend glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Ja/Nee Zo ja wanneer?
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Van tijd tot tijd uitgevoerd waar nodig
15	Lopen er nog garanties die overdraagbaar zijn aan de koper?	Nee
16	Zijn er gegevens bekend over eventuele grondvervuiling?	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 aanwezig?	Nee, gezien het bouwjaar valt dit echter niet uit te sluiten
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 bureu?	Links: echtpaar
25	Zijn er afspraken gemaakt met de bureu? 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)?	Wellicht geluidsschermen spoor door ProRail
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?	Elektra 5.023 kWh Gas 709 m ³
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Ja
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 250,10 Afvalstoffenheffing € 177,18 + diftar Rioolrecht € 332,66
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?	Fijn huis!
35	Wat is het energielabel?	D (geldig tot 14-3-2035)
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?	Nee
38	Toe te voegen clausules:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 90 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