



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Kerkstraat 41, 7011 CJ Gaanderen

Bieden vanaf prijs € 625.000,- k.k.



Omschrijving

Wonen met karakter, comfort én ruimte aan de Kerkstraat 41 in Gaanderen

Soms kom je een huis tegen dat alles heeft: sfeer, ruimte, een rijke geschiedenis én modern wooncomfort. Deze voormalige meesterswoning aan de Kerkstraat 41 in Gaanderen is er zo één. Gebouwd in 1918, met oog voor detail en karakteristieke elementen die je vandaag de dag zelden nog ziet – en tegelijk helemaal van deze tijd dankzij het comfort van vloerverwarming, twee badkamers en 13 zonnepanelen. Een huis dat niet alleen mooi is, maar ook voelt als thuis.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 190 m², een verzorgde tuin rondom de woning, een ruime vrijstaande schuur en een oprit voor twee auto's biedt deze vrijstaande woning volop plek voor een gezin, thuiswerken of hobby's. En dan hebben we het nog niet eens gehad over de fijne ligging in het dorp: alles wat je nodig hebt – van winkels tot natuur – ligt op loop- of fietsafstand.

Een warm welkom

De sfeer proef je meteen als je binnenstapt. In de woonkamer ensuite zorgen twee gezellige gashaarden – één in de voor- en één in de achterkamer – voor warmte en sfeer. Aan de achterzijde van de woning ligt de royale leefkeuken, een echte woonkeuken waar je graag samenkomt. De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur (een koelkast, magnetron, vaatwasser en een kooktoestel bestaande uit een gasfornuis, grill, heteluchtoven en bordenwarmer), een sfeervolle gashaard én een airco die zowel verwarmt als koelt. Via de keuken bereik je een praktische provisiekelder en een ruime bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger en de CV-opstelling.

Extra fijn: er is een slaap-/werkkamer op de begane grond, mét een moderne badkamer (2022) die is voorzien van een inloofdouche, hangtoilet, wastafelmeubel en een spiegel met spiegelverwarming. De woonkamer, eetkamer, slaapkamer én badkamer zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming. Hier woon je dus niet alleen stijlvol, maar ook behaaglijk.

Boven slapen, badderen en opbergen

Op de eerste verdieping zijn drie royale slaapkamers en een tweede, luxe badkamer (2021), compleet met ligbad, inloofdouche, dubbel wastafelmeubel, hangtoilet en opnieuw een verwarmde spiegel. De overloop geeft toegang tot een bergkast én het platte dak. Via een vlizotrap bereik je bovendien nog een ruime bergzolder die volop opbergmogelijkheden biedt.

Buitenruimte om van te genieten

De tuin ligt rondom het huis en is met zorg aangelegd en onderhouden. Of je nu graag in de zon zit, in de schaduw leest of lekker tuinert: alles is hier mogelijk. De grote stenen schuur met vliering biedt volop plek voor fietsen, gereedschap of een hobbyruimte. En op de eigen oprit is ruimte voor twee auto's.

Volop sfeer en historie

Wat deze woning echt uniek maakt, zijn de originele details: de gevels in kruisverband met speelse accenten in gele verblendsteen, de knipvoegen, de segmentbogen boven de ramen, de bovenlichten met roedeverdeling, de sierlijk afgewerkte topgevels, de geprofileerde gevelmakelaar... Alles ademt de charme van vroeger, met de kwaliteit van nu. De woning heeft een statige en tegelijk een warme uitstraling. Niet voor niets heeft deze woning een cultuurhistorische waardering.

Kerkstraat 41 Gaanderen



De gevels zijn in 2007 gereinigd en opnieuw gevoegd en het buitenschilderwerk wordt jaarlijks gecontroleerd en bijgehouden. Bovendien is de woning goed geïsoleerd (spouw- en vloerisolatie, dubbel glas) en voorzien van 13 zonnepanelen (2018), wat bijdraagt aan het energielabel C.

Leven in het hart van Gaanderen

Deze woning ligt op een fijne plek in het dorp, dicht bij scholen, sportverenigingen, winkels, station en horeca. Voor de dagelijkse boodschappen loop je zo naar de bakker, slager of supermarkt. En wie houdt van natuur en rust, hoeft ook niet ver: je wandelt of fietst zo langs de Bielheimerbeek, door de uitgestrekte landerijen of richting het bosgebied Koekendaal.

Scherpe bieden vanaf prijsstelling

Let op: De genoemde scherpe prijs betreft een **BIEDEN VANAF PRIJS**.

Dit betekent dat verkoper met je in onderhandeling gaat bij biedingen vanaf deze prijs.

Kerkstraat 41 is geen doorsnee huis, maar een plek met ziel. Een woning die je niet alleen moet zien, maar vooral moet voelen. Benieuwd geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte, sfeer en mogelijkheden!

Kerkstraat 41 Gaanderen



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1918

Maten object

Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	584 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	190 m ²
Inhoud woning	784 m ³

Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Bosch
Bouwjaar C.V.-ketel	2012
Eigendom	eigendom

Tuin gegevens

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Verzorgd

Locatie



Kerkstraat 41
Gaanderen



makelaars met meer...

Kerkstraat 41
Gaanderen



makelaars met meer...

Kerkstraat 41
Gaanderen



makelaars met meer...

Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



makelaars met meer...

Kerkstraat 41
Gaanderen

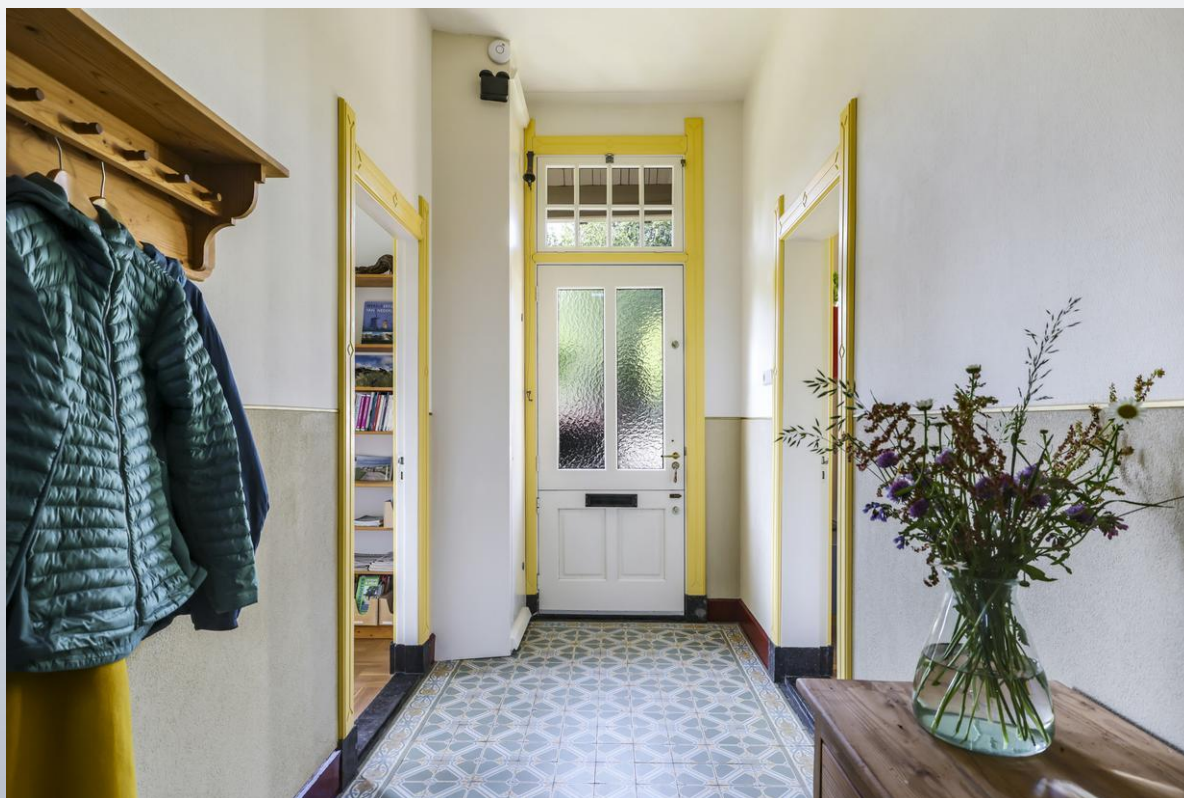


Kerkstraat 41
Gaanderen



makelaars met meer...

Kerkstraat 41
Gaanderen



makelaars met meer...

Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



makelaars met meer...

Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



makelaars met meer...

Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



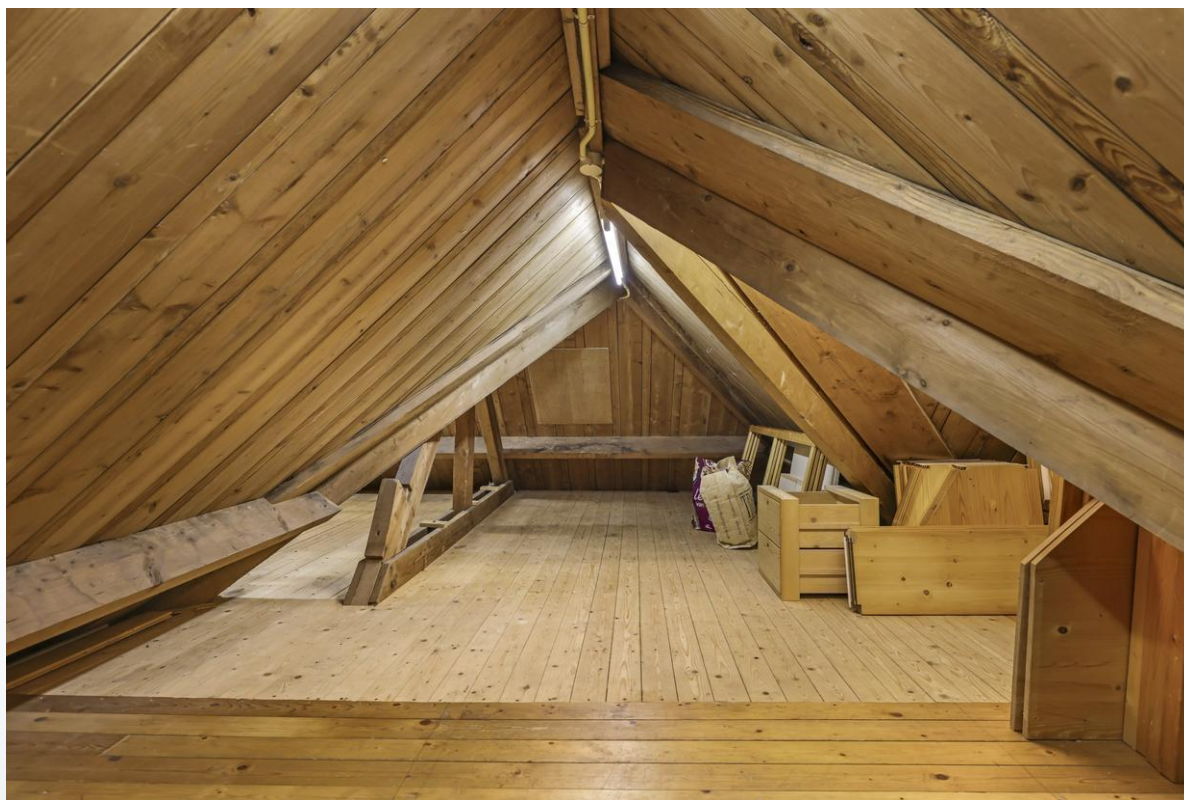
Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



makelaars met meer...

Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen

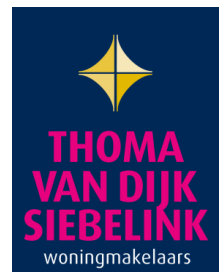


makelaars met meer...

Kerkstraat 41
Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen



**Vergroot je
kans op succes!**

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



makelaars met meer...

Kerkstraat 41
Gaanderen

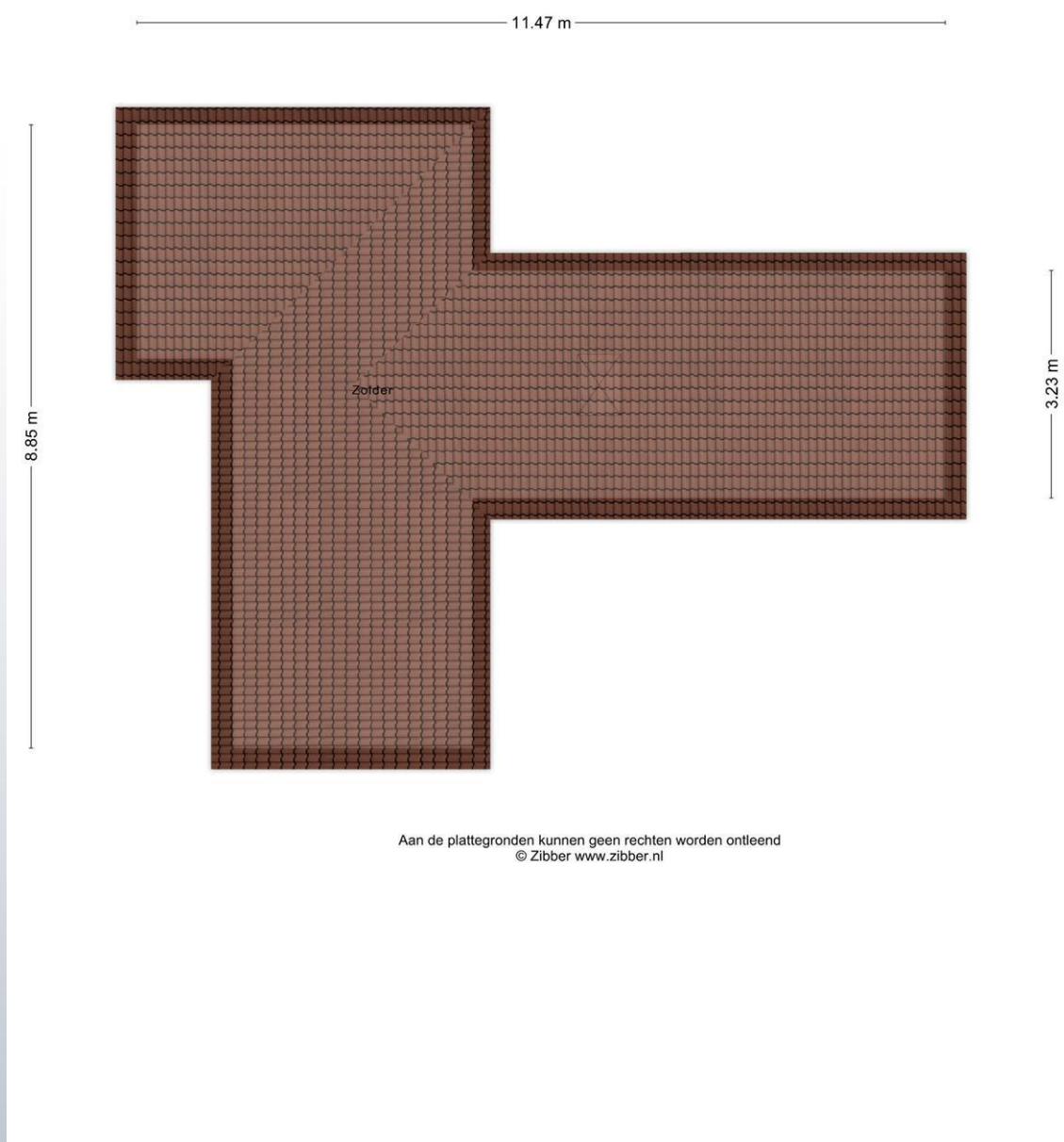


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

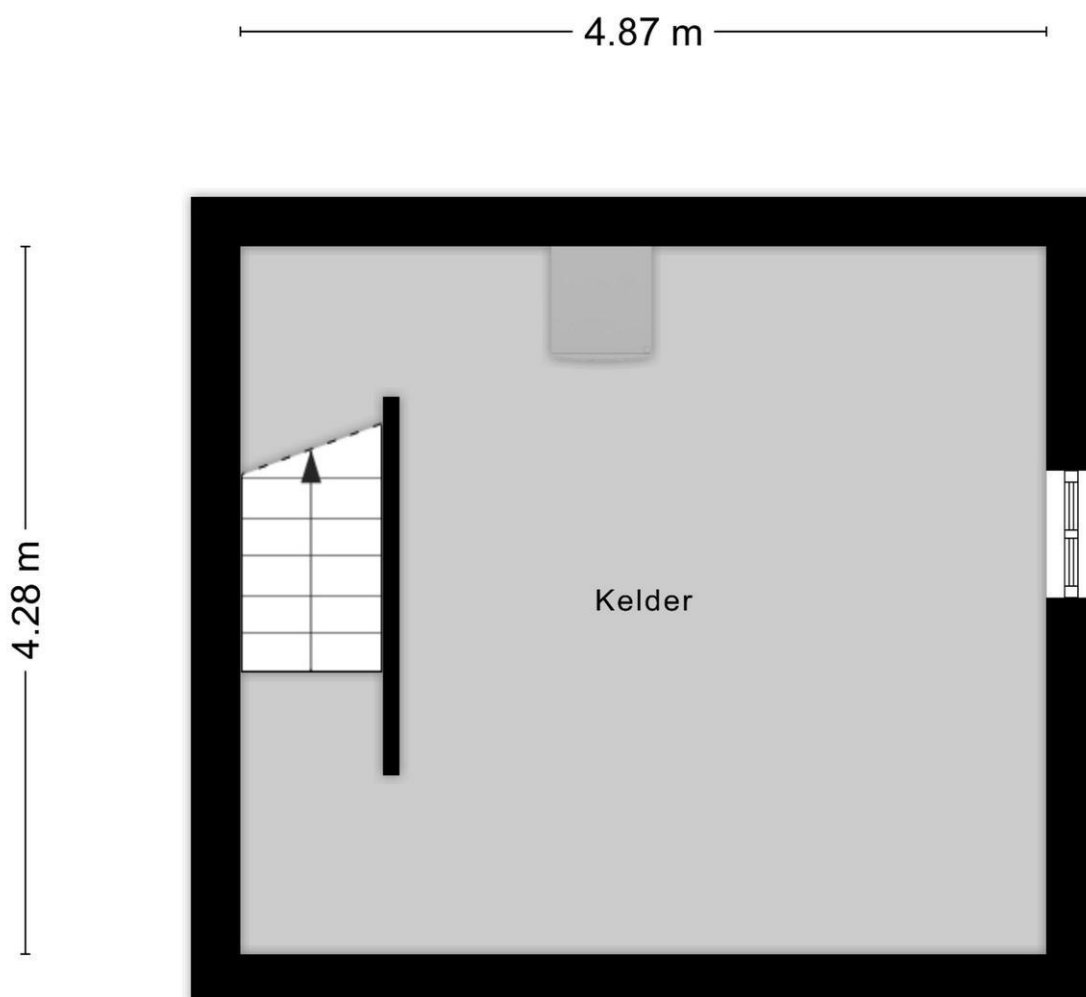
Kerkstraat 41 Gaanderen



Kerkstraat 41
Gaanderen

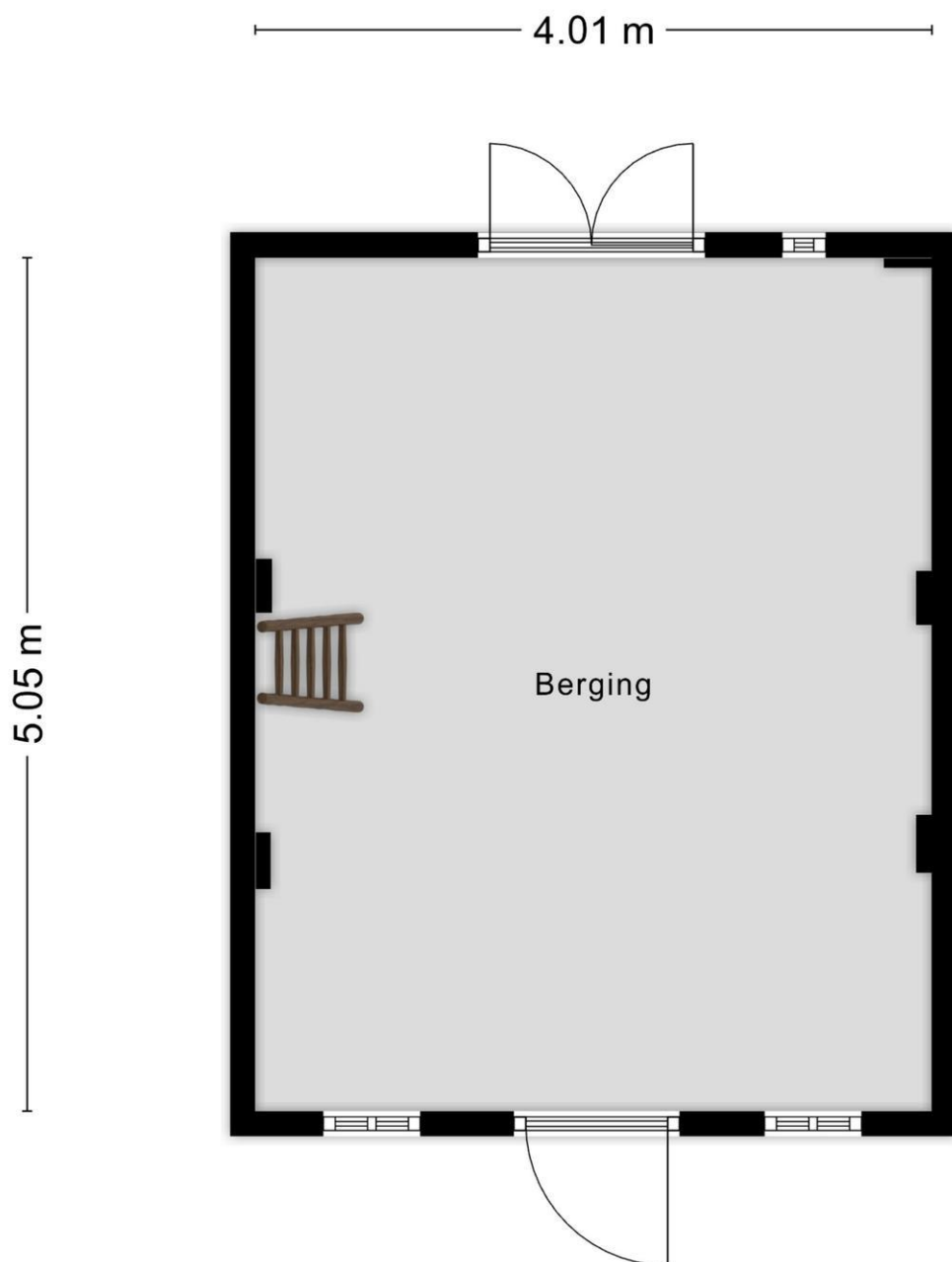


Kerkstraat 41
Gaanderen



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

Kerkstraat 41
Gaanderen

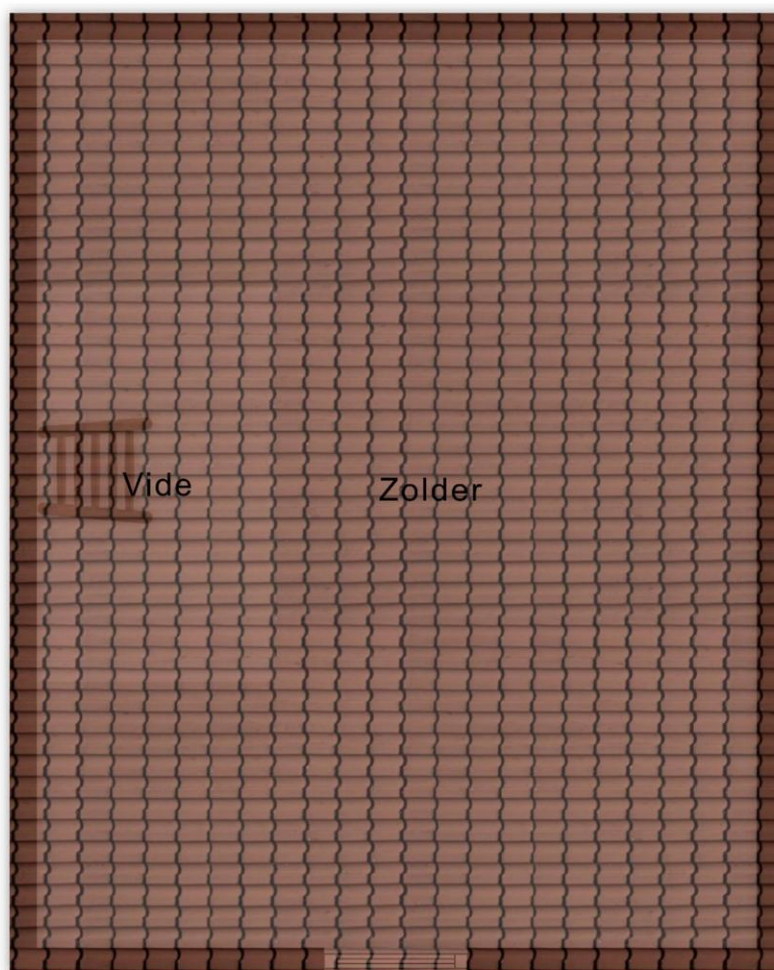


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kerkstraat 41
Gaanderen

4.01 m

5.05 m



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
– Hanglampen achterkamer en keuken	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Slaapkamer voor	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐

Algemene informatie

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☐	☐	☒	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☐	☐	☒	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☒	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie



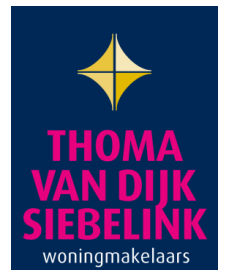
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☐	☐	☐	☒
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
– Voorzetramen	☒	☐	☐	☐
– Radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Terrasverlichting	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

Vrijblijvende aanbieding

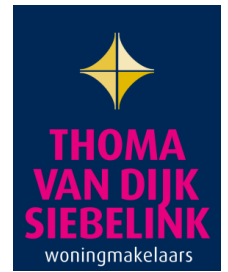
Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen.

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Aanvraag gratis hypotheekgesprek



Wist u dat huizenkopers gemiddeld twee tot drie hypotheekoffertes aanvragen voordat zij een definitieve keuze maken? Vraag via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars dus altijd een gratis en vrijblijvend hypotheek gesprek aan. Wij hebben goede ervaringen met diverse hypotheekaanbieders. Maak slim gebruik van ons netwerk en doe er uw voordeel mee. Vul uw gegevens in en wij nemen contact met u op om snel een vrijblijvende afspraak in te plannen. Uw keuze voor een type hypotheek kan grote gevolgen hebben voor uw financiële toekomst. Hebt u al een hypotheekberekening laten maken, vraag dan een onafhankelijke second opinion aan via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars. Dit kost u niets, maar geeft u wel de zekerheid van de beste beslissing. Door dit aanvraagformulier in te vullen weet u binnenkort helemaal zeker wat in uw specifieke situatie de beste keus is.

Naam: dhr / mevr.:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon (privé)

(mobiel)

E-mail:

Dit aanvraagformulier kunt u sturen naar

Thoma van Dijk Siebelink Makelaars
Keppelseweg 15
7001 CE DOETINCHEM
Mailen kan ook:
welkom@tvdsmakelaars.nl

Van 'te koop' naar 'verkocht' in acht stappen Het Thoma Post Verkoopplan

Een huis verkopen is een belangrijke gebeurtenis in het leven. Het is financieel én emotioneel gezien namelijk best een grote stap. Daarom is het van belang om de juiste beslissingen te nemen, zodat je de woning zo snel mogelijk en tegen de beste prijs kan verkopen.

Stappenplan

Om het huis goed te verkopen, doorlopen we samen de volgende acht stappen:

Voorbereiden

1. Kennismakingsgesprek & inventarisatie
2. Marktanalyse & waardebeoordeling

Uitvoeren

3. Persoonlijk verkoopplan
4. Verkoopactiviteiten
5. Perfecte bezichtiging

Verkopen

6. Regelmatige voortgangsrapportage
7. Professionele onderhandelingsondersteuning
8. Koopovereenkomst & transport



We hebben het Thoma Post Verkoopplan opgesteld om het verkoopproces makkelijk te laten verlopen. Op deze manier ervaar je gelijk vanaf het begin meer zekerheid, rust en overzicht. Met dit verkoopplan en de bijbehorende verkoopactiviteiten gaan wij ervoor zorgen dat de woning heel gemakkelijk verkocht gaat worden. 'Makelaars met meer' staat namelijk voor meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

"Zo snel mogelijk, tegen de beste prijs!"

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...

Thoma van Dijk Siebelink Makelaars

Keppelseweg 15

7001 CE DOETINCHEM

0314-36 62 62

welkom@tvdsmakelaars.nl

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...