



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



A.G. Noijweg 36, 6997 AR Hoog-
Keppel

Vraagprijs € 677.000,- k.k.



Omschrijving

A.G. Noijweg 36, te Hoog Keppel

Graag verwelkomen wij u aan de A.G. Noijweg 36 in Hoog-Keppel; een unieke kans om te wonen in een karakteristieke, vrijstaande woning met een rijke historie en een zee aan ruimte. Deze voormalige school, gebouwd in 1960, combineert authentieke elementen met comfort en functionaliteit. De woning is levensloopbestendig dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer en een badkamer op de begane grond, ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen. Met een royaal woonoppervlak van 181 m² vindt u hier volop leefruimte voor het hele gezin. De ruime, lichte woonkamer vormt het kloppende hart van het huis: brede raampartijen, een warme houten vloer en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een fijne sfeer en een perfecte verbinding tussen binnen en buiten. De woonkeuken is eveneens royaal opgezet, voorzien van diverse inbouwapparatuur en een gezellige eetkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens drie comfortabele slaapkamers. Buiten wacht een verrassend grote tuin van maar liefst 1.281 m²; een groene oase met meerdere zitplekken, een vijver, en volop privacy. Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit, carport, 8 zonnepanelen én energielabel C. Bent u op zoek naar een charmante, ruime en levensloopbestendige woning in een groene, rustige omgeving? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging, we leiden u graag rond!

A.G. Noijweg 36 is gelegen in het charmante dorp Hoog-Keppel, een groene en rustige woonomgeving in de gemeente Bronckhorst. De buurt kenmerkt zich door een landelijke sfeer met veel vrijstaande woningen en een sterke gemeenschapszin. Op loopafstand bevindt zich het dorpscentrum, daarnaast is er ook onder andere een huisartspraktijk, een apotheek en een golfbaan met bistro lunchroom gevestigd. Voor uitgebreide voorzieningen, zoals supermarkten, zijn nabijgelegen plaatsen als Hummelo en Dieren binnen enkele kilometers bereikbaar. De omgeving biedt volop recreatiemogelijkheden, met directe toegang tot het bosrijke landgoed Keppel en het natuurgebied Hekenbroek, ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers. Daarnaast zijn er in de regio diverse parken en recreatiegebieden, zoals het Lathum Recreatiegebied Rhederlaag en Het Nationale Park De Hoge Veluwe, die binnen tien tot dertig kilometer afstand liggen. De bereikbaarheid is goed, met een bushalte op ongeveer 600 meter afstand en de dichtstbijzijnde treinstations vindt u in Wehl en Dieren. Hoog-Keppel is een aantrekkelijke woonlocatie voor wie op zoek is naar rust, natuur en een hechte gemeenschap.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Bij binnenkomst arriveert u in de ruime hal, die toegang biedt tot onder andere de woonkamer, woonkeuken, slaapkamer, badkamer en het toilet. U wordt op warme wijze verwelkomd in de lichte woonkamer, waar brede raampartijen een sfeervol uitzicht geven op de groene tuin. Hier is volop ruimte om een gezellige zit- en eethoek te creëren, met openslaande deuren die uitnodigen naar het zonnige terras. Aansluitend vindt u een extra kamer die flexibel inzetbaar is als kantoor, hobbyruimte of sportruimte; aan u de keuze. De woonkamer biedt ook toegang tot de ruime woonkeuken. De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koel/vriescombinatie en ruime werk- en opbergmogelijkheden. De aangrenzende eetkamer biedt volop plek voor een eettafel en ander meubilair. Ook de bijkeuken biedt extra ruimte en mogelijkheden! Deze woning is bovendien levensloopbestendig: op de begane grond vindt u een ruime slaapkamer met aangrenzende badkamer. De slaapkamer is licht, voorzien van vloerbedekking en handige inbouwkasten. De volledig betegelde badkamer beschikt over een ligbad, instapdouche, dubbele wastafel met spiegelkast en een toilet. Het tweede toilet is betegeld en beschikt over een wc-fonteintje.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop die toegang geeft tot drie ruime en lichte slaapkamers. De kamers zijn sfeervol vormgegeven, waarbij het schuine dak bijdraagt aan een knusse en gezellige sfeer. De grootste slaapkamer treft u aan uw linkerzijde als u bovenkomt en is voorzien van eigen wastafel. Als u boven komt vindt u aan uw rechterzijde 2 slaapkamers waarbij de achterste slaapkamer bereikbaar is via een andere slaapkamer. Tevens is er nog een klein kamertje op de overloop die kan dienen als bergruimte. Ook is er bergruimte aanwezig onder de knieschotten van het schuine dak.

Exterieur:

De prachtig aangelegde tuin rondom de woning ademt een sprookjesachtige sfeer, met een rijke variatie aan bomen, sierlijke beplanting en een sfeervolle vijver die het geheel compleet maakt. Verspreid over het perceel bevinden zich meerdere zitplekken, waar u in alle rust en privacy kunt genieten van de groene omgeving. Het royale stenen terras nodigt uit om gezellig samen te komen met vrienden en familie. Praktisch gemak vindt u in de aanwezigheid van een eigen oprit, een carport en een stenen berging, die zowel bergruimte als beschutting bieden. Deze tuin vormt een harmonieuze combinatie van rust, comfort en natuurlijke charme.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning uit 1960 met eigen oprit en carport
- Bijzonder woonhuis van 181m² met een geschiedenis als voormalig schoolgebouw
- Royale zonnige woonkamer met openslaande tuindeuren
- Voor de tuin is er een waterpomp met ondergronds 3 pop up sproeiers verspreid over de tuin
- Sprookjesachtige achtertuin op een perceel van 1281m² met diverse zitplekjes, vijver, berging en een stenen terras
- Levensloopbestendige woning met slaapkamer en badkamer en suite op de begane grond
- Extra kamer op de begane grond, uitermate geschikt om thuiswerkplek en/of hobbyruimte te creëren
- Twee ruime slaapkamers en een doorloop(slaap)kamer op de eerste verdieping
- Woning voorzien van 8 zonnepanelen; energielabel C
- Woning kan geheel naar eigen wens gemoderniseerd worden
- Gelegen in groene en gezellige omgeving van Hoog-Keppel
- Op loopafstand van dorpscentrum
- Veel natuur op korte afstand

A.G. Noijweg 36 Hoog-Keppel



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1960

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Remeha Avanta
Bouwjaar C.V.-ketel	2007
Eigendom	eigendom

Maten object

Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	1.281 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	181 m ²
Inhoud woning	691 m ³

Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Nee

Tuin gegevens

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal

Locatie



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel

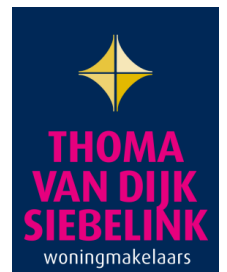


makelaars met meer...

A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel

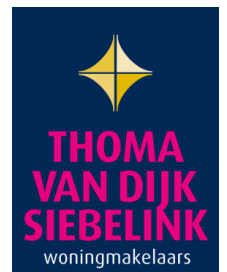


A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



makelaars met meer...

A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



makelaars met meer...

A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



makelaars met meer...

A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



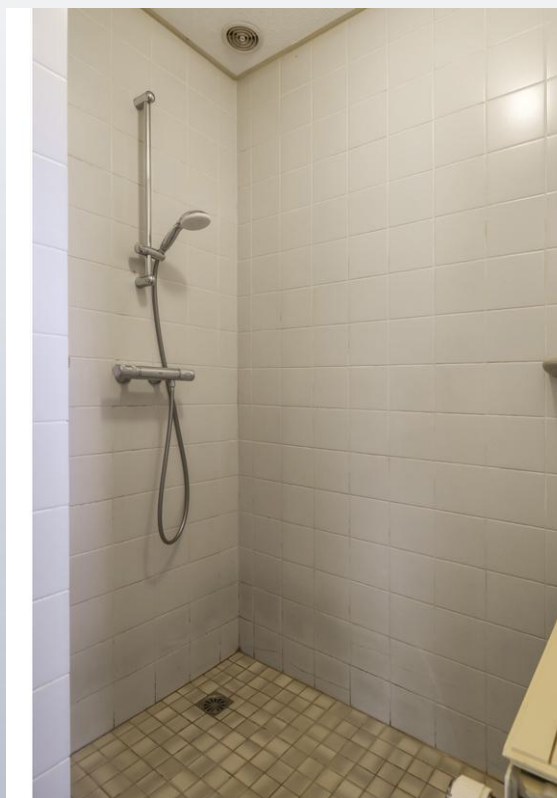
A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



makelaars met meer...

A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



makelaars met meer...

A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



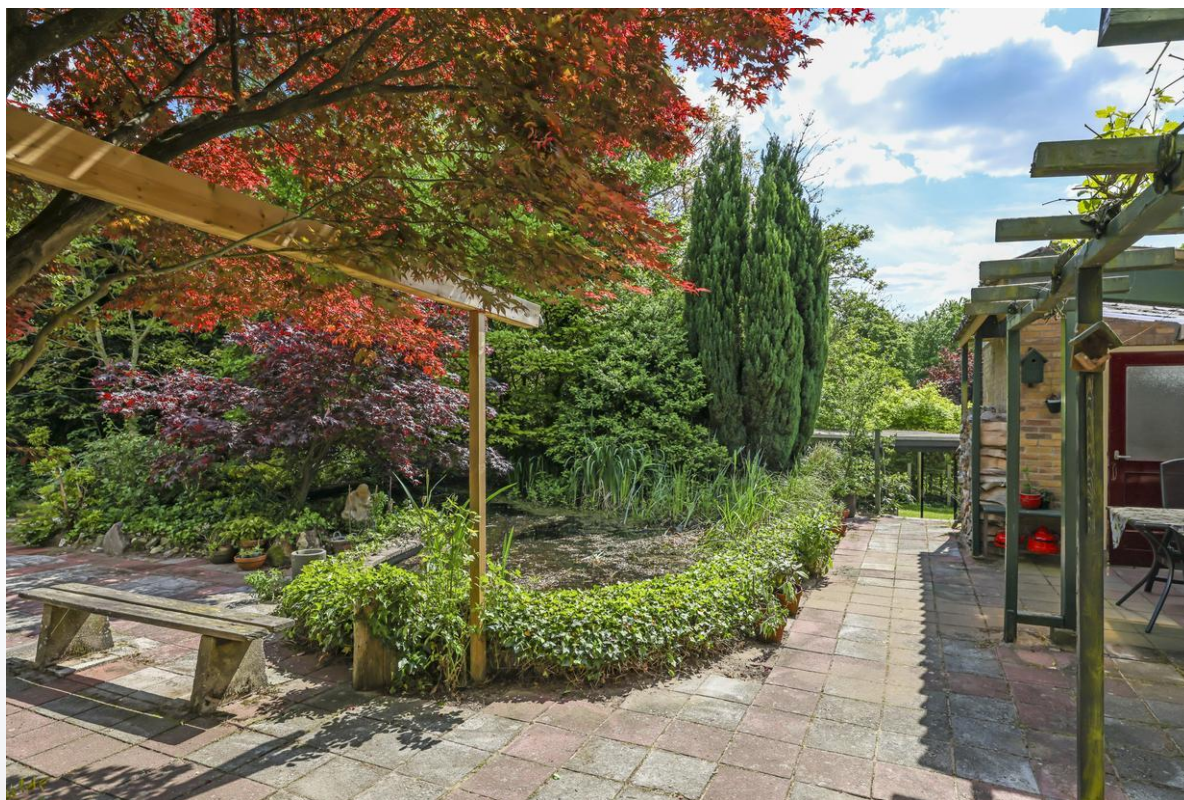
A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



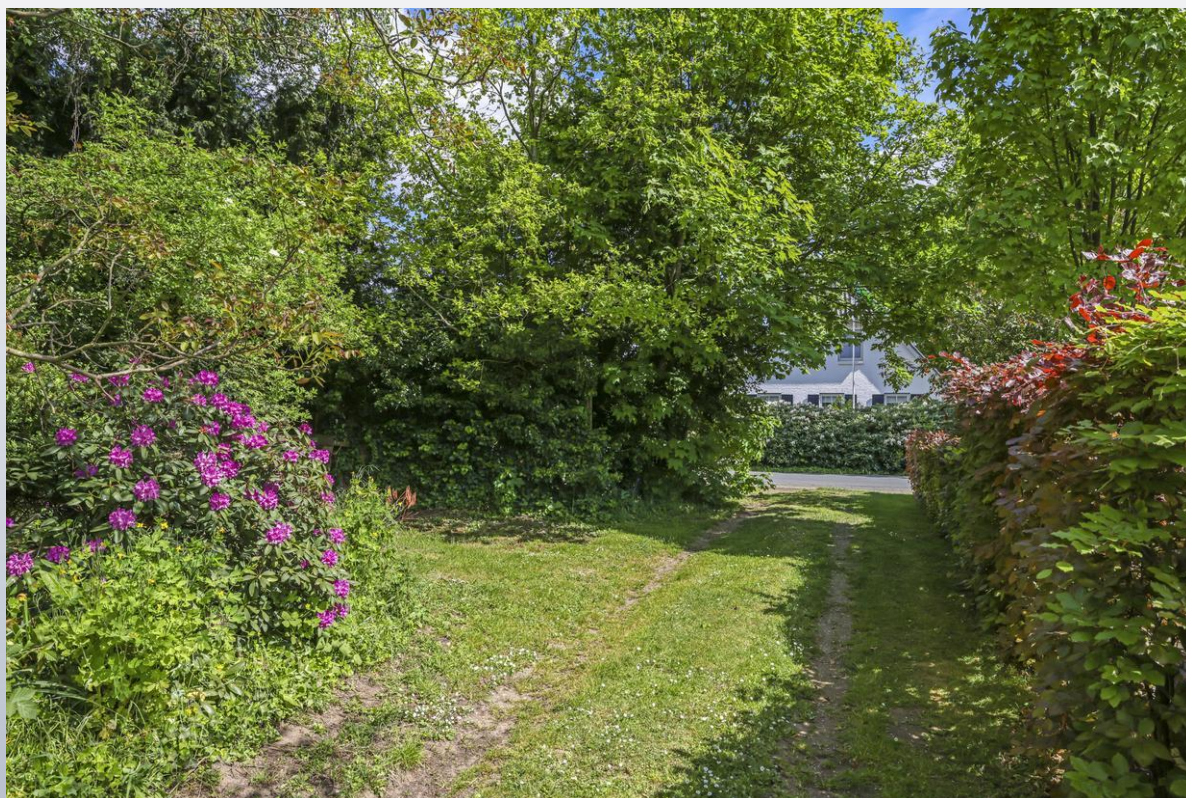
A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



**Vergroot je
kans op succes!**

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



makelaars met meer...

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Keppel

Sectie C

Perceel 1471

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 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.



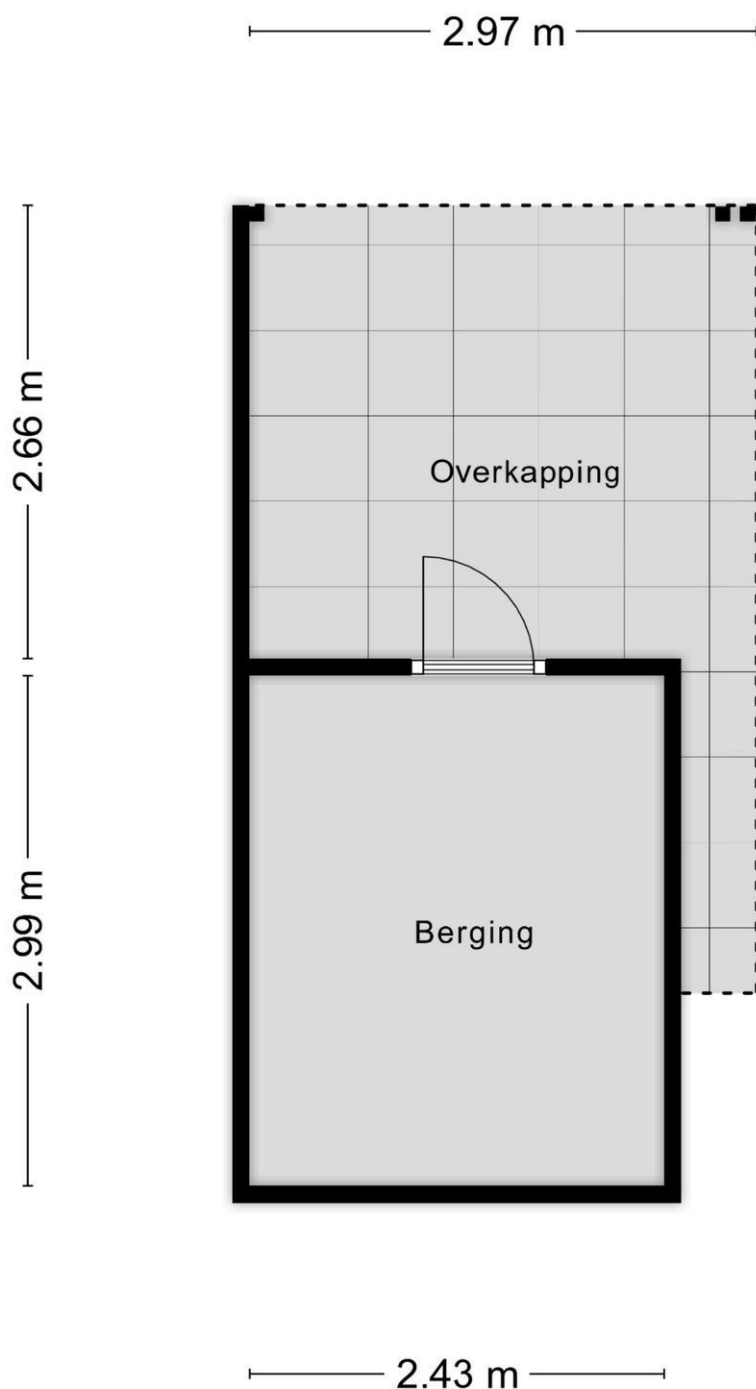
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

A.G. Noijweg 36 Hoog-Keppel



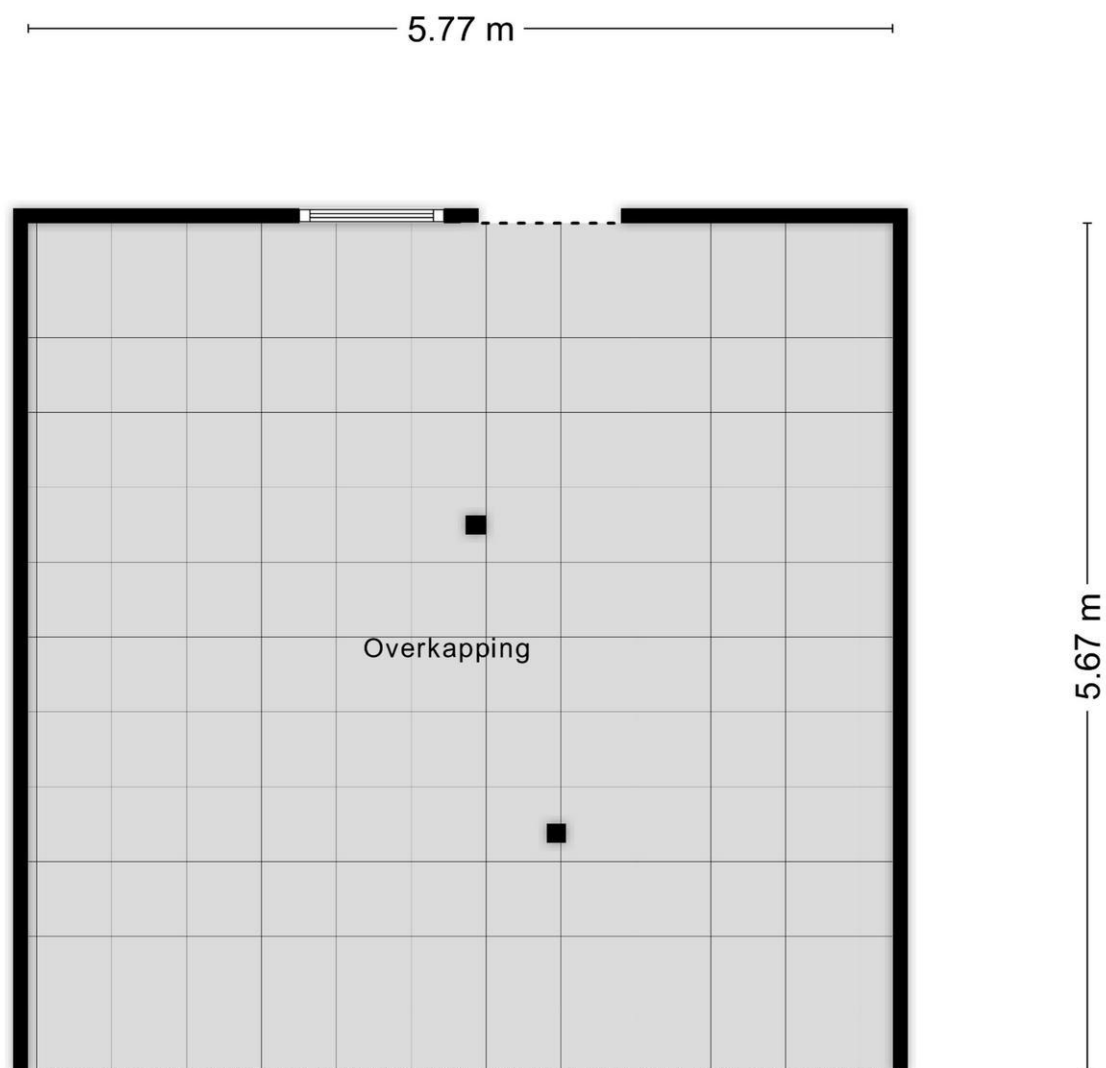
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



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

A.G. Noijweg 36
Hoog-Keppel



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	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☒	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Grote kast slaapkamer, grote boekenkast	☒	☐	☐	☐
– losse kasten	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
– grote houten kast keuken	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐

Algemene informatie



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
waterpomp	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
– parasol	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

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

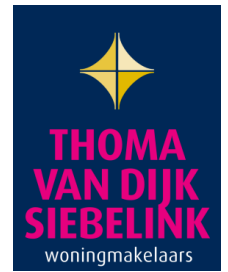
Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging 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...

