

6-Persoons recreatiewoning



WINTERSWIJK | Kattenbergweg 4 a

vraagprijs € 215.000 k.k.



Omschrijving

IN BOSRIJKE OMGEVING AAN ONVERHARDE WEG GELEGEN RUIME 6 PERSOONS RECREATIEWONING MET TWEE BADKAMERS, RUIME WOONKAMER MET VLOERVERWARMING. DEZE RECREATIEWONING IS GESCHIKT VOOR EIGEN GEBRUIK MAAR BIEDT OOK GOEDE VERHUURMOGELIJKHEDEN!

Indeling begane grond:

entree met trapopgang, meterkast, royale woonkamer, open keuken met inbouwapparatuur, slaapkamer met toegang naar een badkamer met douche en wastafel, gang met deur naar ruime trapkast, toilet met fontein.

1e Verdieping:

overloop, 2 ruime slaapkamers, badkamer met ligbad, douche, toilet, wastafel en sauna!

2e Verdieping:

via vlizotrap bereikbaar; vliering.

Nadere informatie:

- bouwjaar 2005.
- perceelgrootte 195 m2.
- energielabel A: voorzien van kunststof kozijnen met HR beglazing, dak-, gevel- en vloerisolatie.
- 3 slaapkamers waarvan 1 op de begane grond, twee badkamers!
- woning is volledig ingericht en gestoffeerd!
- geen parklasten, geen verhuurverplichtingen.
- goede verhuur mogelijkheden of voor eigen gebruik.





Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 107 m²
Perceeloppervlakte: 195 m²
Inhoud: 380 m³
Bouwjaar: 2005

- ✓ gelegen in bosrijke omgeving
- ✓ 6 persoons recreatiewoning
- ✓ royale woonkamer
- ✓ open keuken met inbouwapparatuur
- ✓ 3 slaapkamers, twee badkamers
- ✓ kunststof kozijnen met HR beglazing
- ✓ dak-, gevel- en vloerisolatie
- ✓ volledig ingericht en gestoffeerd!
- ✓ geen parklasten
- ✓ geen verhuurverplichtingen
- ✓ goede verhuur mogelijkheden



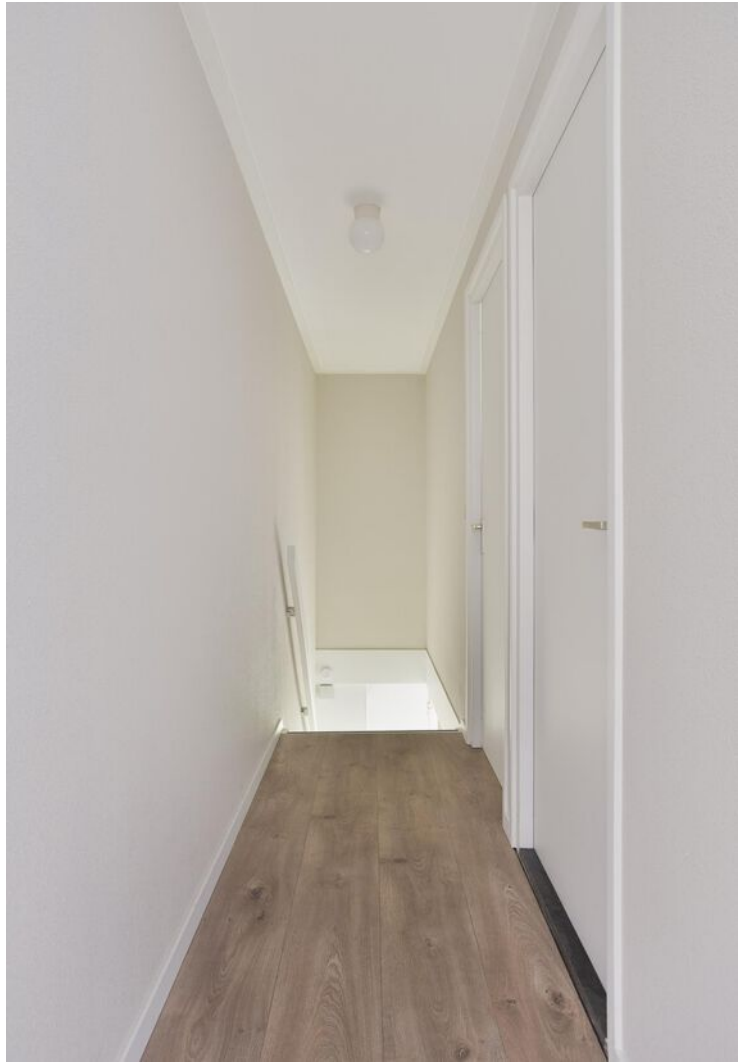




















Plattegrond



Plattegrond



Meetcertificaat

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Mantel & de Vries Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type Woning
Adres Kattenbergweg 4 a
Postcode/plaats 7101BM, Winterswijk
Meetcertificaat type A Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 05-06-2025
Datum meetrapport 06-06-2025
Certificaatnummer 482792

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	107,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	138,60	M ²
Bruto inhoud woning	380,03	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

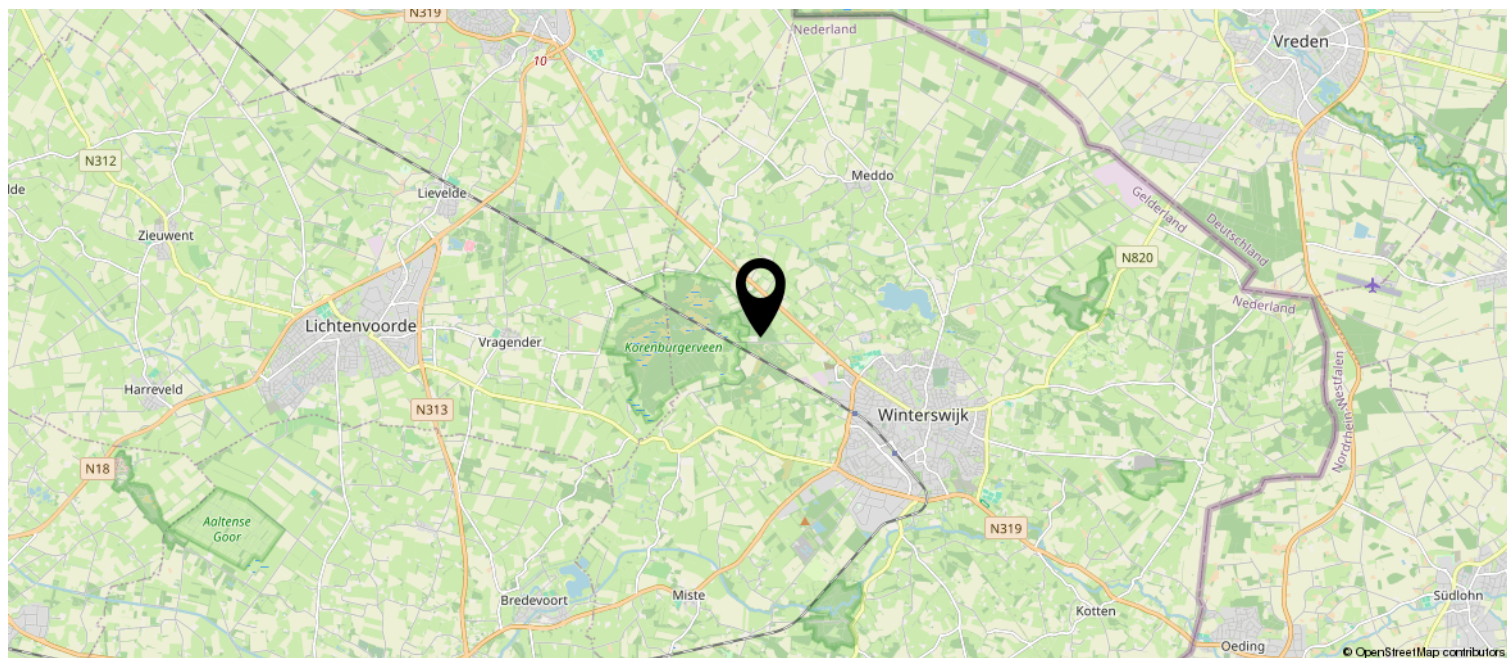
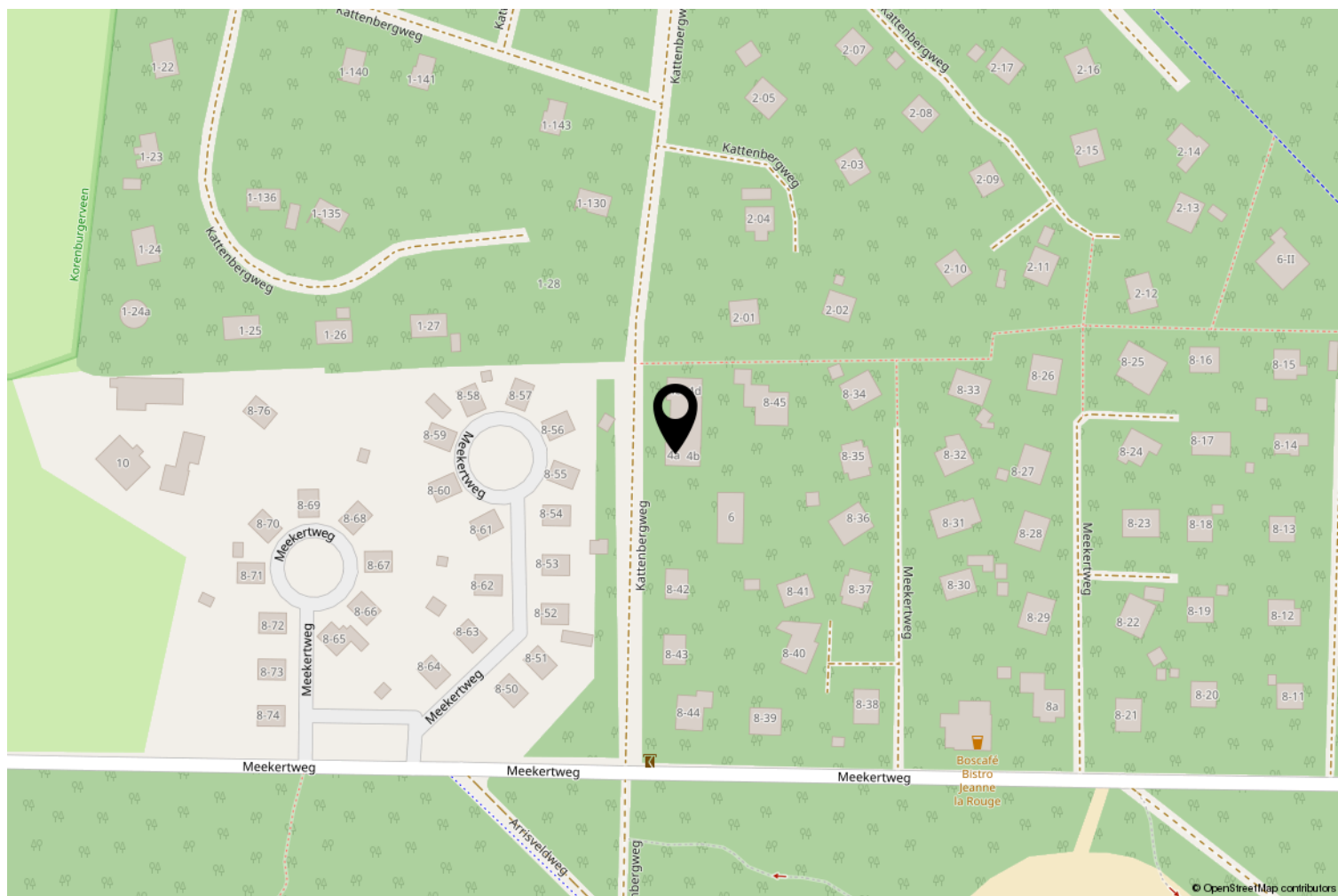
Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: kattenbergweg 4



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Winterswijk Sectie T Perceel 691	kadaster 
--------------------	--	---	--

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.



Recreëren in Winterswijk

Winterswijk is gelegen in de Achterhoek, een prachtig wandel- en fietsgebied, een streek met bossen, landgoederen, kastelen, kleine rivieren, pittoreske dorpjes en fraaie historische stad-jes. Het coulisselandschap biedt doorkijkjes naar authentieke boerderijen, de glooiende heuvels leveren mooie vergezichten op.

In Winterswijk vindt u rust, ruimte en volop woonplezier. Winterswijk is een aantrekkelijke plaats om te wonen. De kracht zit in het bruisende centrum, een veilige, groene omgeving die is benoemd tot Nationaal Landschap en alle voorzieningen binnen handbereik.

De gemeente Winterswijk, met een kleine 30.000 inwoners, ligt in het uiterste oosten van de Gelderse Achterhoek en grenst met drie kanten aan Duitsland. De gemeente heeft een groot landschappelijk buitengebied. Daarin liggen acht fraaie buurtschappen en een kerkdorp die allemaal tot de gemeente Winterswijk behoren.

In Winterswijk recreëren, betekent in Winterswijk vakantie vieren. Door de regiofunctie hebben we

veel voorzieningen die een grote stad niet misstaan. Zo is er een theater, muziek-school, station, bioscoop, vele sportaccommodaties, een overdekt zwembad en een streek-ziekenhuis met huisartsenpost. Ook op sociaal vlak is Winterswijk een fijne plaats om vakantie te vieren. De inwoners zijn gastvrij en gemoedelijk en hebben 'noaberschap' hoog in het vaandel staan.

In Winterswijk vindt u een uitgebreid winkelaanbod, voor iedere smaak en voor iedere behoefte is wel iets te vinden. Zeker op de Duitse feestdagen is het centrum gezellig druk. En na het winkelen kunt u genieten van een kopje koffie met iets lekkers in één van de vele cafés of restaurantjes in het centrum.

De meeste winkels zijn de gehele week open met uitzondering van de maandagmorgen en zondag. Daarnaast zijn er regelmatig koopzondagen. In Winterswijk kunt u overal gratis parkeren.

Verkoopinformatie

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopbrochure, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Door Mantel & de Vries makelaars wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Meldingsplicht verkoper (Let op niet van toepassing!)

Vrijwaringsclausule verkopers / niet zelfbewoning

"Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden."

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Uitnodiging

Alle door Mantel & de Vries makelaars en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over hoofdzaken (object en prijs), maar ook over details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.



Mantel & de Vries makelaars
Misterstraat 78
7101 EZ Winterswijk

MANTEL & DE VRIES
MAKELAARS

0543-515 999
info@manteldevries.nl

Neem contact met mij op voor een gratis waardebeoordeling van mijn woning:

Naam:

Adres:

Postcode/Woonplaats:

Telefoonnummer:

Heeft u interesse?

Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging of voor meer informatie, wij helpen u graag!

MANTEL & DE VRIES
MAKELAARS

Misterstraat 78
7101 EZ Winterswijk

0543-515999 | info@manteldevries.nl
www.manteldevries.nl



vastgoedpro 