

ONTDEK

RUURLOSEWEG 49 in **VORDEN**



Op een unieke locatie net
buiten Vorden ligt deze
vrijstaande woning

Hier woont u vrij met alle
voorzieningen op fietsafstand.

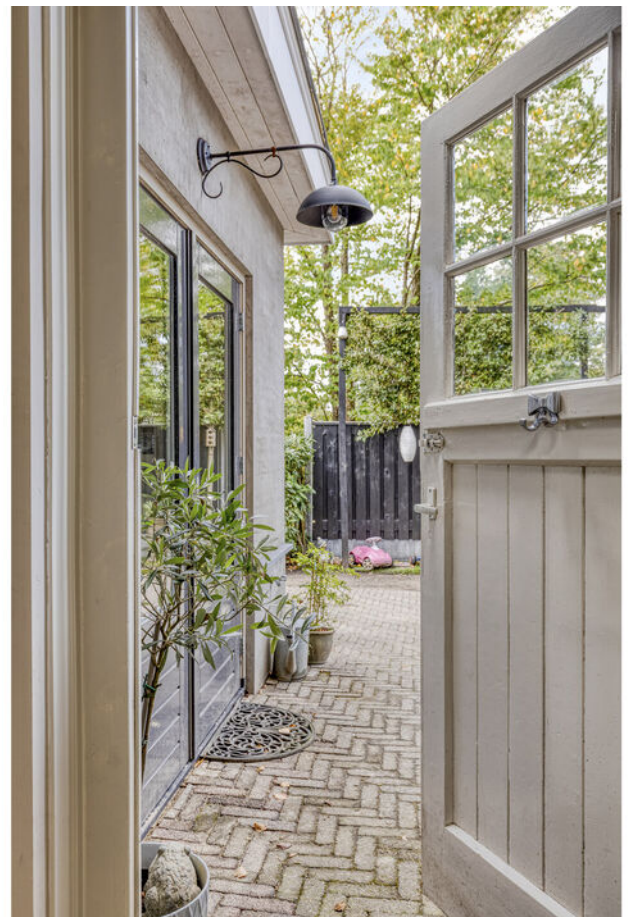
Vraagprijs
€ 799.000,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 05** Begane grond
- 12** Eerste etage
- 16** Tweede etage
- 19** Plattegronden
- 25** Lijst van zaken



"Verhuizen doe
je niet alleen,
dat doen we
samen!"



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 799.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

175 m²

BOUWJAAR

1936

PERCELOPPERVLAKE

1005 m²

INHOUD

693 m³

SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	4
KAMERS	11

ENERGIELABEL	C
VERWARMING	warmtepomp

GARAGE	vrijstaand hout
PARKEREN	op eigen terrein

**BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING**

- Vrij wonen met voorzieningen op fietsafstand
- Badkamer en slaapkamer op de begane grond
- Recent verbouwd

WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfs-makelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

Jouw makelaar

Roelof Vos

Register Makelaar Taxateur

Tel. 0573 - 22 24 44

Mobiel: 06 - 55 70 22 67

roelofvos@thomapost.nl



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

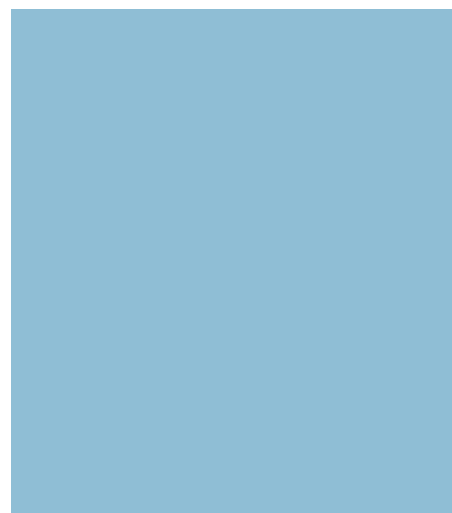
De woning beschikt op de begane grond over een ruime entree met aan de rechterkant de trapopgang en het toilet. Vanuit de entree zijn de werkkamer en de woonkamer te bereiken. Deze kamers zijn te bereiken middels een glazen, zwarte stalen deur. Op deze manier wordt er een mooie doorkijk naar de keuken die aan de achterkant van de woning is gesitueerd gecreëerd.





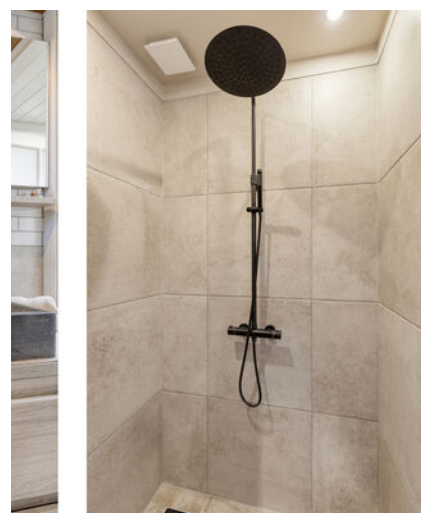


De keuken mét kookeiland is voorzien van alle gemakken en heeft een moderne maar toch ook landelijke uitstraling. De keuken is ook één van de plekken in de woning waar de oude gebinten nog terug te vinden zijn. Bijpassend aan dit gebint bevindt zich een robuuste houten deur die de keuken scheidt van de bijkeuken met daar naastliggend een extra apart toilet en een badkamer.





Daarnaast is vanuit de keuken ook directe verbinding doormiddel van openslaande tuindeuren. Aan de andere kant bereik je doormiddel van glazen, zwarte stalen deuren de woonkamer. Door deze glazen deuren blijven de ruimtes licht en open, maar kan er ook gekozen worden voor scheiding van de twee ruimtes. In de woonkamer bevindt zich een mooie houtkachel, ideaal voor de koude, gezellige winterdagen.





KIJK EENS ROND OP DE EERSTE VERDIEPING

Welkom in de Achterhoek! Op een unieke locatie net buiten Vorden ligt deze schitterende, gemoderniseerde vrijstaande woning op een riant perceel van maar liefst 1000m². De woning combineert het comfort van vandaag met het karakter van vroeger. U zal er zelfs een levensloopbestendige woning van kunnen maken door enkel de werkkamer op de begane grond als slaapkamer te voorzien. Er is op de begane grond namelijk al een badkamer aan











Tweede verdieping





Tweede verdieping



OVER VORDEN



Welkom in Vorden!

Vorden is een dorp in de gemeente Bronckhorst in de Nederlandse provincie Gelderland. Het ligt ongeveer 10 km ten zuidoosten van Zutphen. In 2021 telde het dorp 7.220 inwoners. Vorden wordt doorsneden door de weg van Zutphen naar Ruurlo en door de Baakse beek, die naar de IJssel stroomt.

Achtkastelendorp

Het bekendst is het dorp in de Achterhoek vanwege de acht kastelen die het telt, waarmee Vorden een van de meest kastelen-rijke dorpen van Nederland is. Huis Vorden staat aan de rand van het dorp, de andere zeven staan er in een kring omheen.

Daarnaast heeft Vorden een erg gezellig centrum met vele winkels en leuke terrasjes. Heel geschikt om er tijdens een fietsroute even te pauzeren.

Kasteel
Vorden!



Gezellige terrasjes



PLATTEGROND

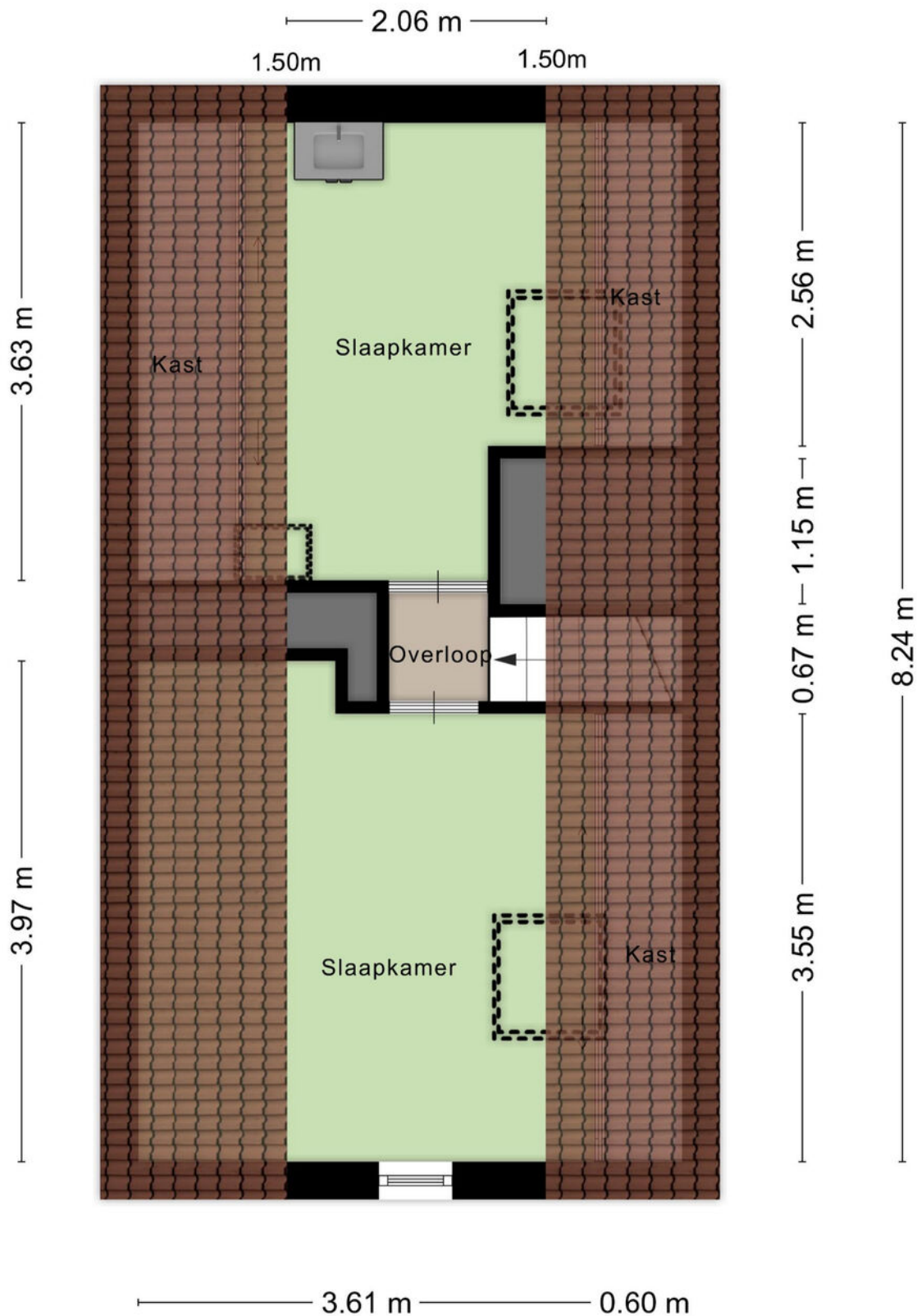
Begane grond



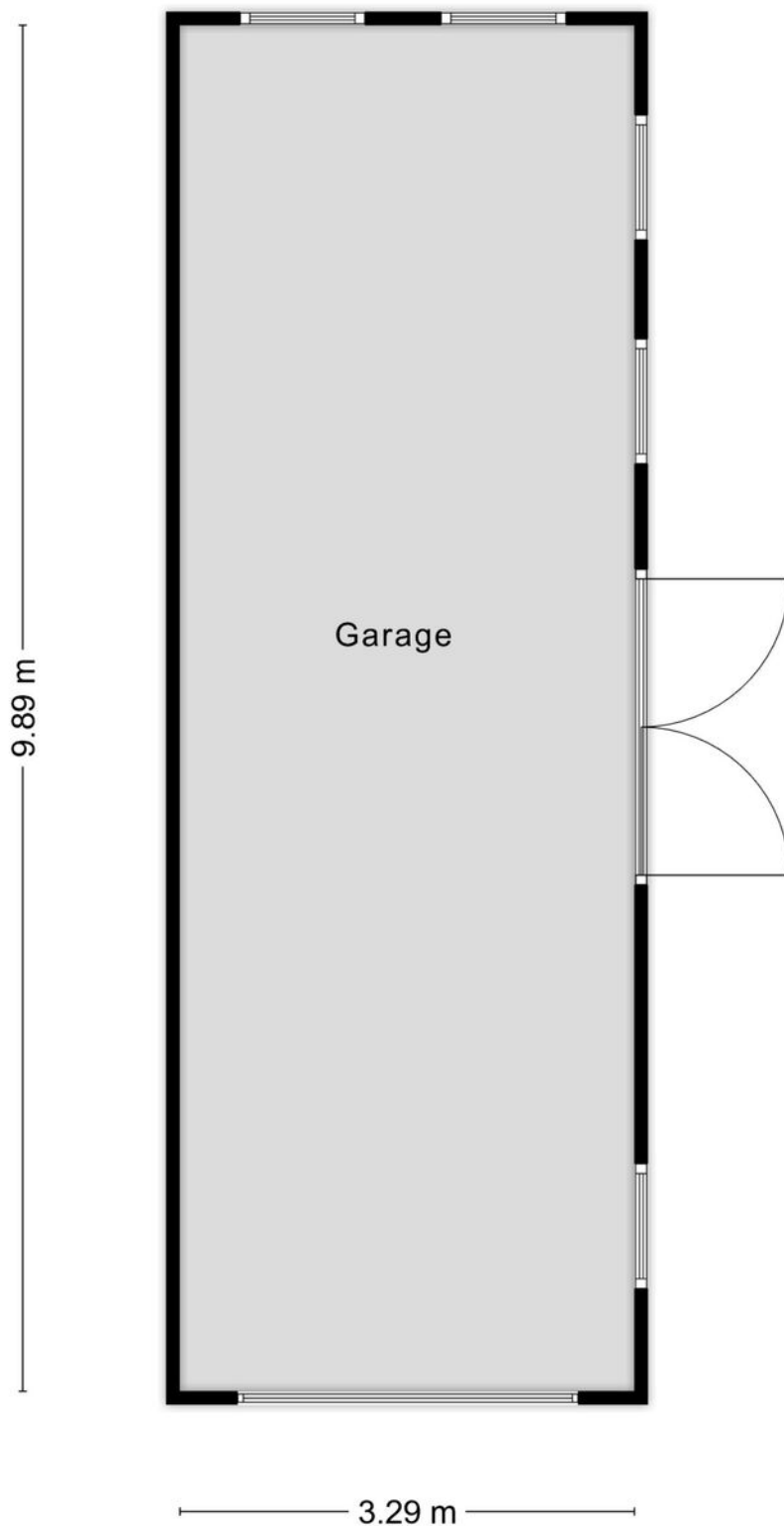
Eerste verdieping



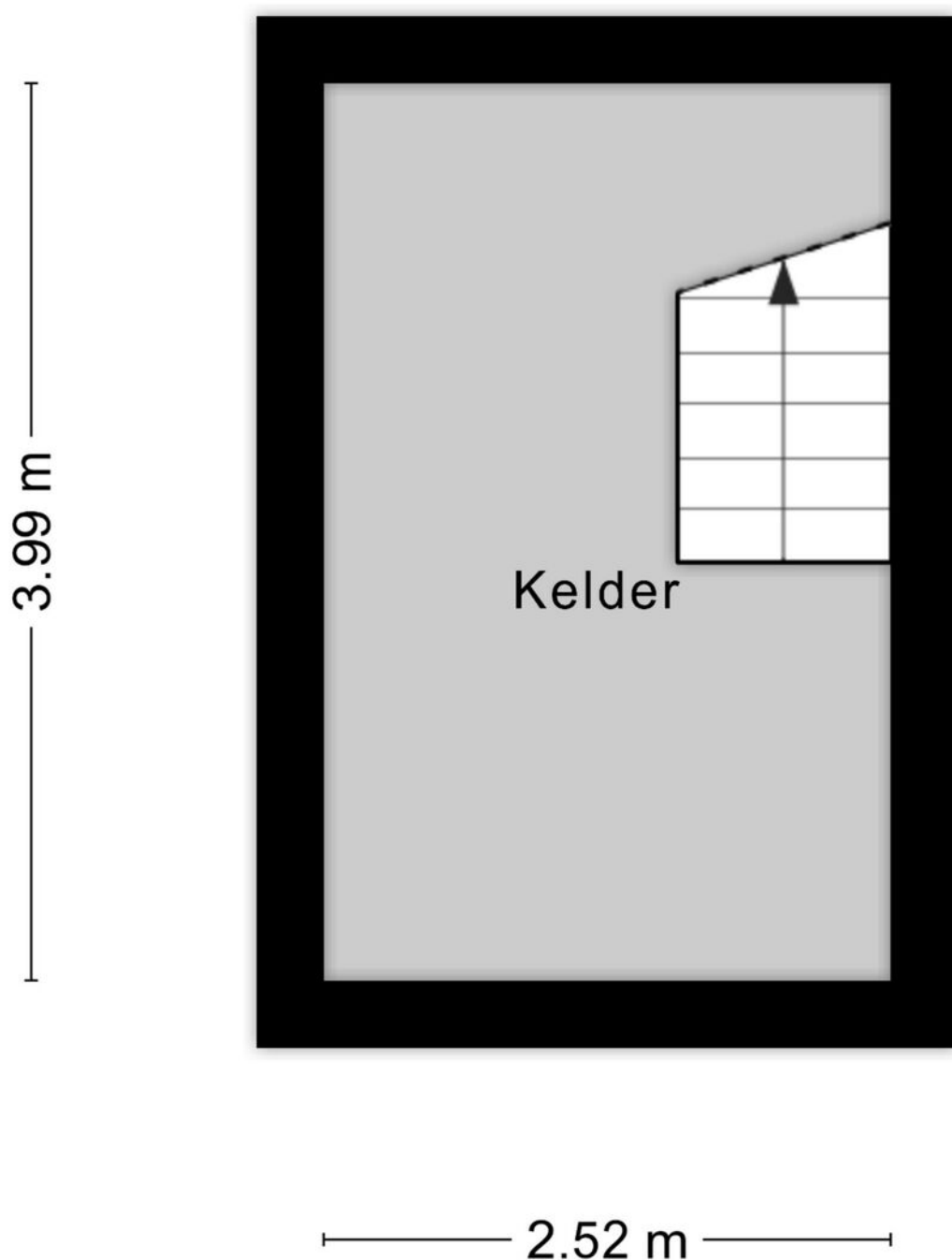
PLATTEGROND



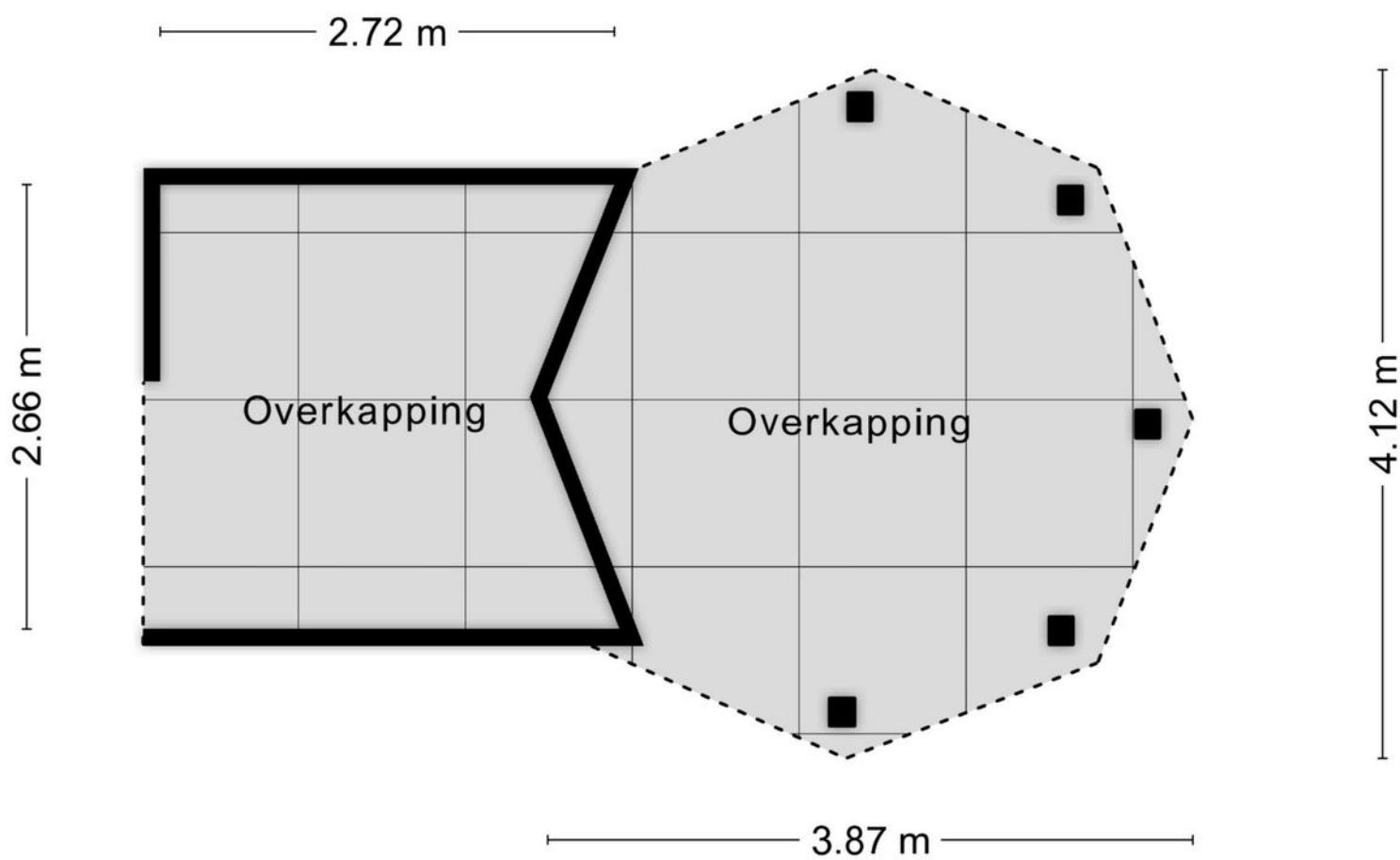
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			●
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			●
- losse (hang)lampen		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			●
- gordijnen			●
- overgordijnen			●
- vitrages			●
- rolgordijnen			●
- lamellen	●		
- jaloezieën			●
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- parketvloer	●		
- houten vloer(delen)	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	●		
- vriezer	●		
- vaatwasser	●		
- Quooker	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		●	
Rookmelders	●		
Screens	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting		●	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		☒	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	☒		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		☒	

OVER ONS

Wonen, werken, leven!

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze negen woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*We helpen je
graag verder!*



THOMA POST **HYPOTHEKEN**

Advies dat nooit stopt.



Wij als Thoma Post Hypotheken adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal.

Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden. Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.

Ben je benieuwd naar de mogelijkheden?
Wij kunnen je snel helpen!

Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **085 - 203 0143**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN
AFSPRAAK

Team Hypotheken

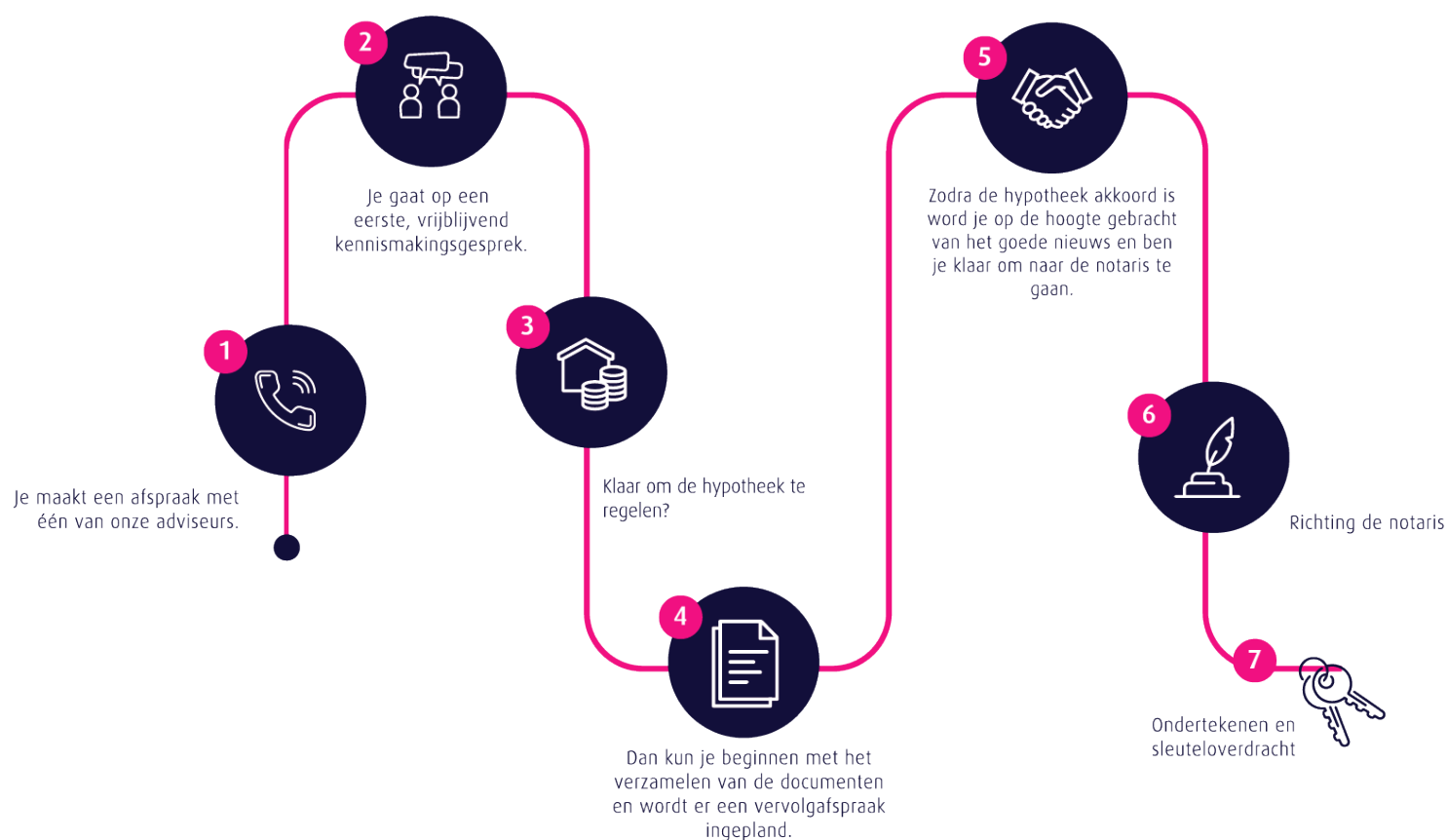
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



STAPPENPLAN

Op weg naar een advies op maat

Wij staan je graag bij gedurende het hele hypotheekproces en geven je de extra persoonlijke aandacht die jij verdient!



Persoonlijk

Extra persoonlijke aandacht

Flexibel

In meedenken en tijd vrij maken voor jou

Onafhankelijk

En daardoor altijd het beste advies

Ruime keuze

Groot aantal hypotheekverstrekkers

Verduurzaming

Zowel met de hypotheek als de uitvoering kunnen wij je helpen.

 **Thoma Post Hypotheken**

 085 - 203 0143

 hypotheken@thomapost.nl

*Advies dat
nooit stopt*

ALGEMENE INFORMATIE

Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de ko-pende 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 hier-aan 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 kan-toor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informa-tie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een biding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gun-ning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maat-voering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

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.

Ouderdomsclausule

Bij Thoma Post Makelaars nemen wij altijd standaard de ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Voor meer informatie over de ouderdomsclausule verwijzen we je door naar de website van de NVM: www.nvm.nl/wonen/kopen/ouderdomsclausule/ of scan gemakkelijk de QR-code hieronder





Gratis waardebepaling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



Thoma Post Makelaars
☎ 0573 22 24 44
✉ lochem@thomapost.nl

f [Thomapostmakelaarslochem](#)
@ [Thomapostlochem](#)
in [Thoma Post Makelaars](#)

Prins Bernhardweg 7
7241 DH Lochem
Postbus 120, 7240 AC
thomapost.nl