

Vraagprijs € 865.000 k.k.



SCHEGGERTDIJK

39

7218 MZ ALMEN



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Wonen waar de tijd even stil lijkt te staan.

Aan een rustige landweg, verscholen tussen het groen en met uitzicht over de weilanden, ligt dit charmante vrijstaande woonboerderijtje met rieten kap. Een plek waar de dagen zich langzaam onvouwen, waar het licht door de bomen speelt en waar elke ochtend begint met het gezang van vogels en de geur van het buitenleven.

Almen zelf biedt alles wat het leven aangenaam maakt: een lagere school, openluchtwembad, tennis- en voetbalvereniging en gezellige horeca in het dorpshart. En toch ben je zo in de stad: Zutphen ligt op slechts 10 minuten rijden, de A1 op zo'n 15 minuten.

Zodra je het erf oprijdt, voel je dat dit huis met liefde is bewoond en onderhouden. De tuin ademt rust en authenticiteit.

Binnen ervaar je direct de warme sfeer van een echt thuis. In de voormalige deel, nu in gebruik als royale leefruimte, komen wonen, samen eten en muziek samen – met ruimte voor een grote eettafel, een knusse zithoek én zelfs een vleugel. Vanuit deze ruimte leidt de trap naar de verdieping met een overloop, twee slaapkamers en bergruimte.

De woonkeuken is het hart van het huis, met een deur naar het terras onder de oude kastanjeboom – een heerlijke plek voor lange zomeravonden. De keuken is voorzien van een 6 pits fornuis met oven, een vaatwasser, koel/vriescombinatie en een magnetron. Verder op de begane grond vind je een gezellige woonkamer met haard, een slaapkamer en een badkamer (vernieuwd in 2024), waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is. De hele begane grond is trouwens voorzien van vloerverwarming met daarop deels een estikken en deels een Belgisch hardstenen afwerking.

Het erf verrast met nog meer moois: een verwarmd gastenverblijf met eigen keuken en sanitair, woonkamer en slaapkamer, ideaal voor familie, vrienden of een rustige werkplek aan huis. Daarnaast vind je een plantenkas voor de liefhebber van groen, een kapschuur, een garage met oplaadpunt voor een elektrische auto en ruime schuur – alles keurig onderhouden en met respect voor het landelijke karakter. Het perceel is met 4.192 m² royaal, maar overzichtelijk en behapbaar.

Of je nu droomt van een plek om tot rust te komen, om te werken in de natuur of om samen te genieten van het buitenleven – dit huis heeft het allemaal.



Omschrijving

Specificaties:

- woonoppervlakte: 162 m² (excl. guesthouse 43 m²)
- perceeloppervlakte: 4.192 m²
- energielabel: C
- 28 zonnepanelen

Je bent welkom aan de Scheggertdijk, waar elke dag een beetje als vakantie voelt.

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 865.000,= k.k.



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

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



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's

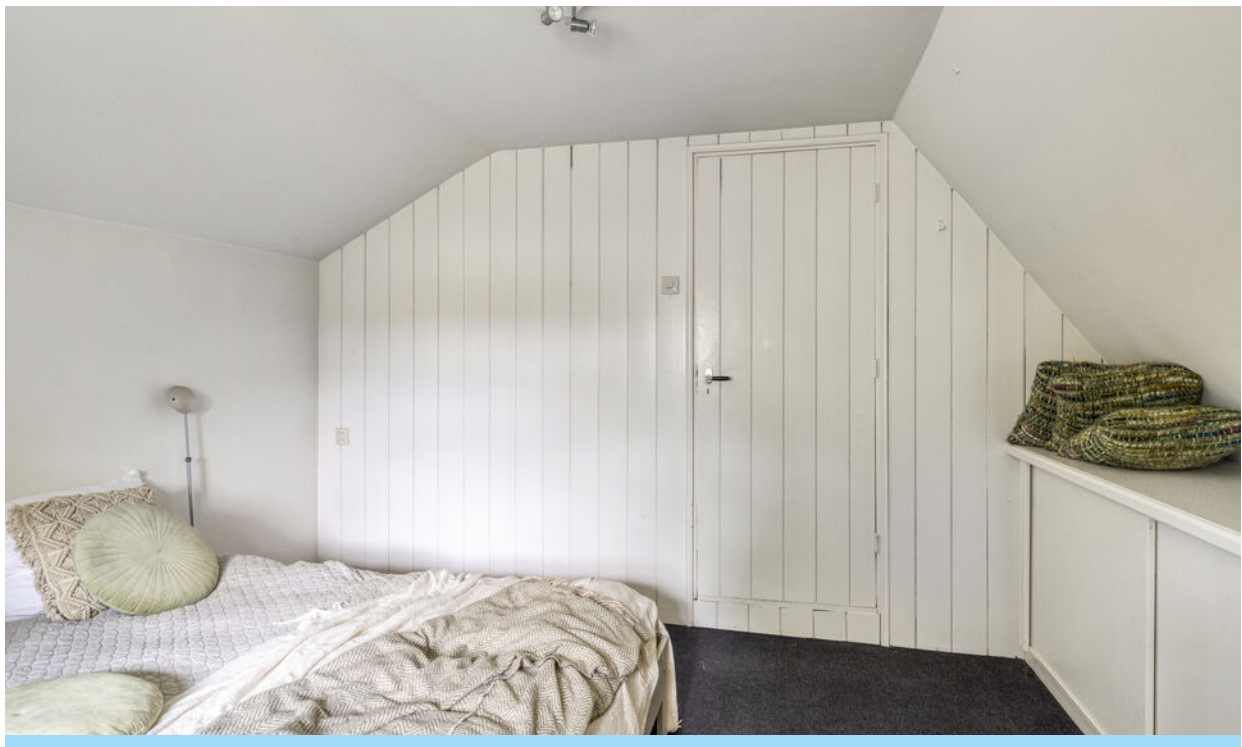


Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's

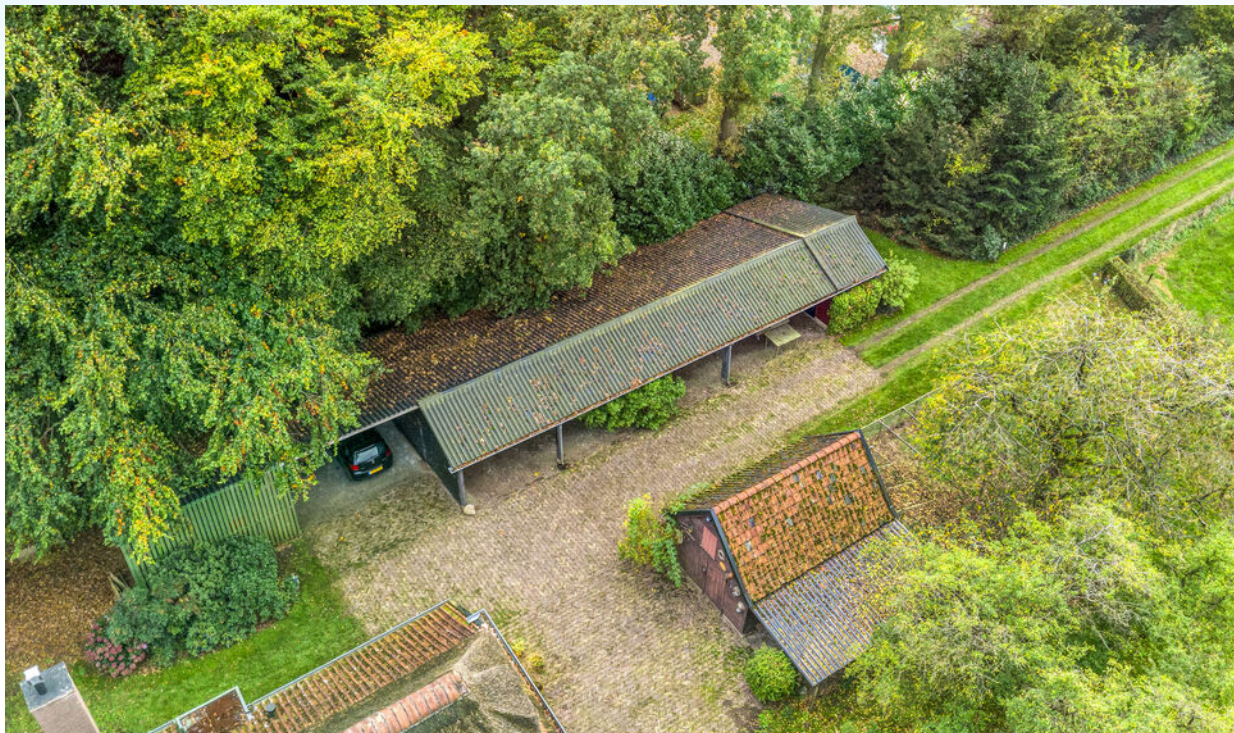


Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Plattegrond

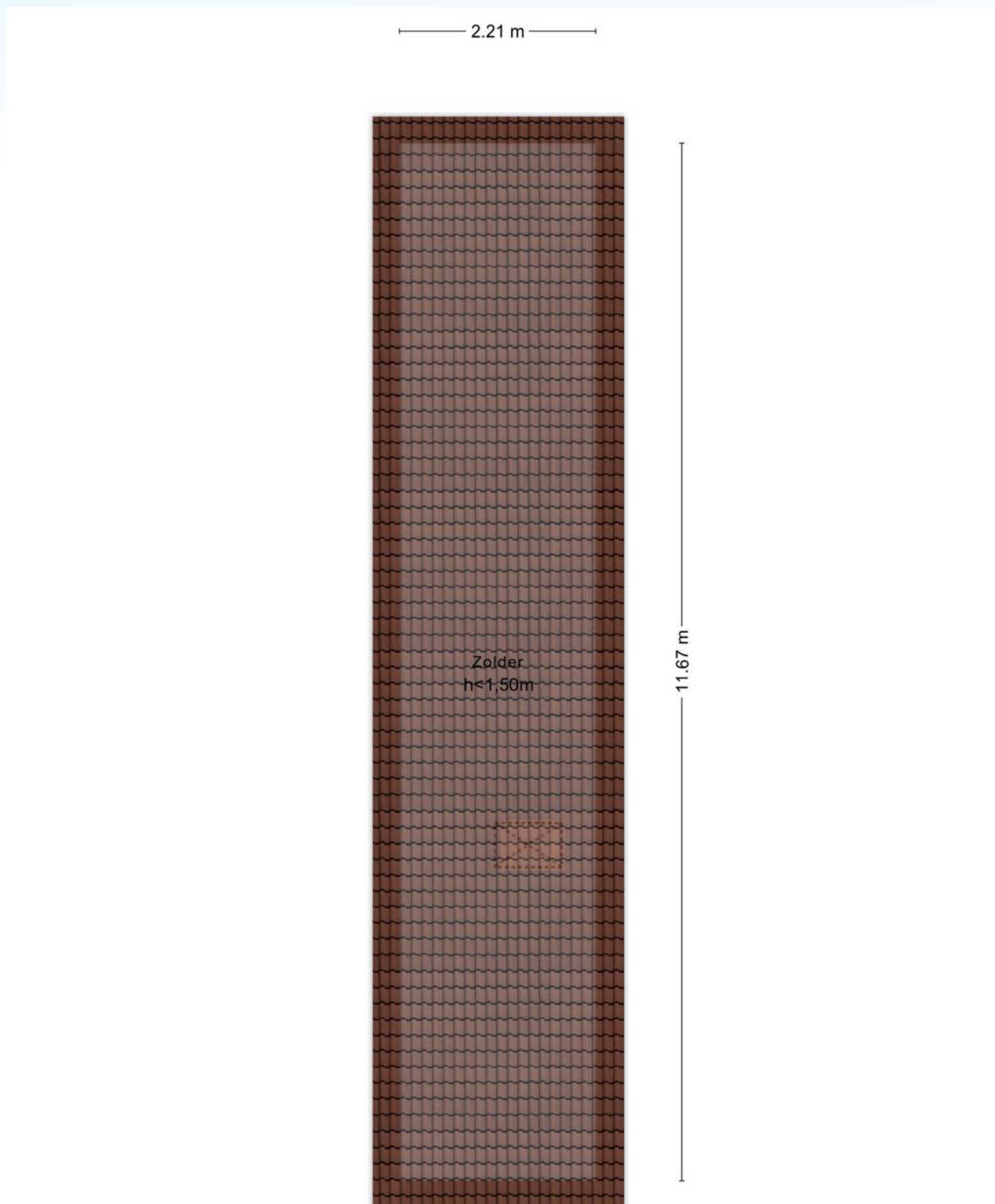


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

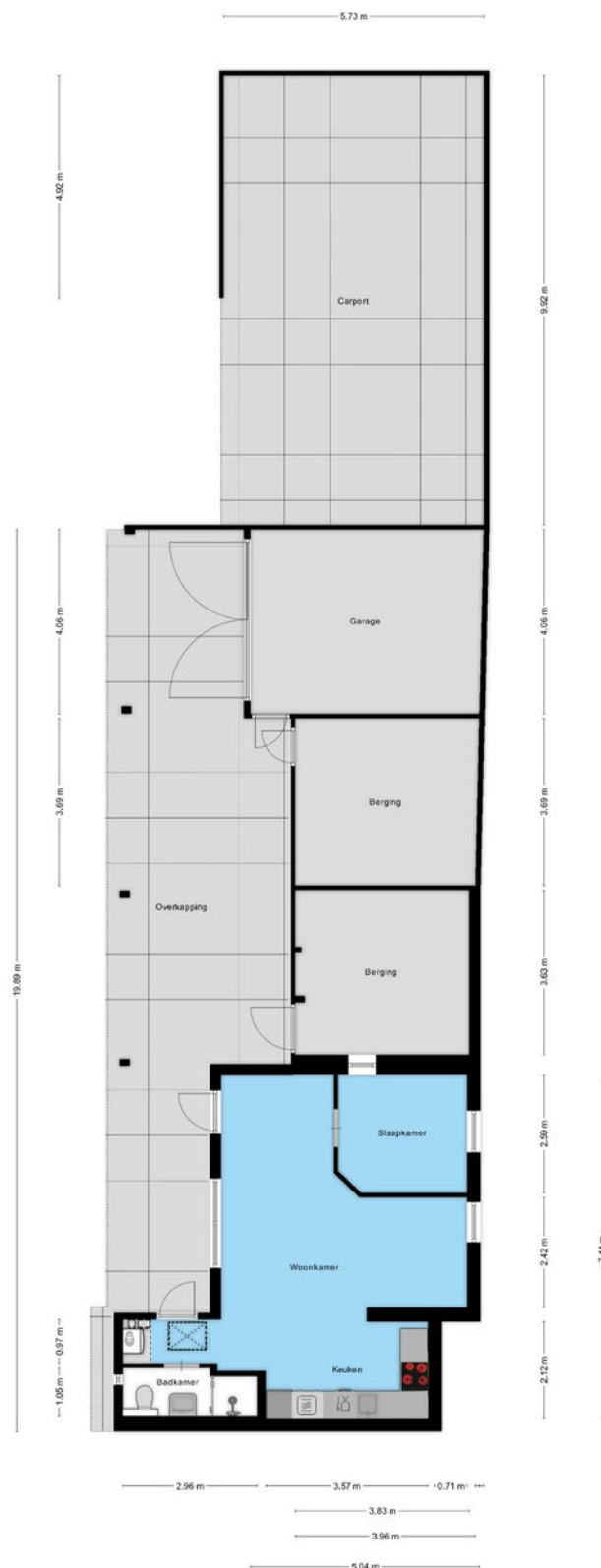
Architectural floor plan of a house with the following dimensions and room labels:

- Overall Dimensions:**
 - Top: 7.33 m (split into 3.94 m and 2.85 m)
 - Bottom: 4.12 m (split into 2.79 m and 2.39 m)
 - Left: 10.09 m (split into 3.86 m, 2.99 m, and 3.69 m, with a 0.84 m offset at the bottom)
 - Right: 11.67 m (split into 3.84 m and 7.83 m)
- Room Labels:**
 - Slaapkamer (Bedroom) - Top Left
 - Kast (Closet) - Top Right
 - Overloop (Landing) - Middle Left
 - Kast (Closet) - Middle Right
 - Slaapkamer (Bedroom) - Bottom Left
 - Vide (Void) - Bottom Right
- Internal Dimensions:**
 - Top Left Bedroom: 1.50m wide
 - Top Right Closet: 1.50m wide
 - Bottom Left Bedroom: 1.50m wide
 - Bottom Right Void: 1.50m wide
 - Overloop: 1.50m wide
 - Top Left Bedroom: 1.50m high
 - Bottom Left Bedroom: 1.50m high
 - Overloop: 1.50m high
 - Bottom Right Void: 1.50m high

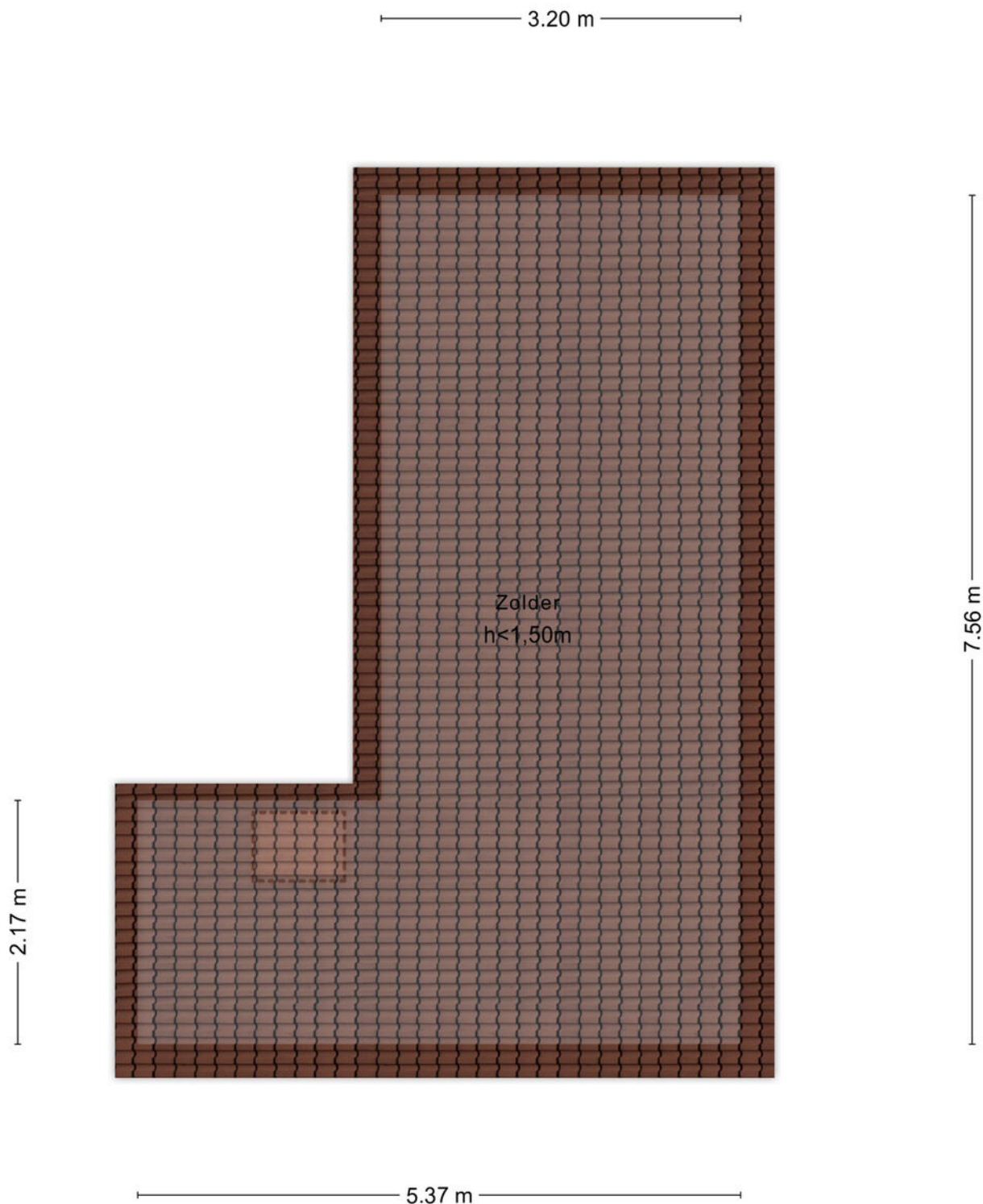
Plattegrond



Plattegrond

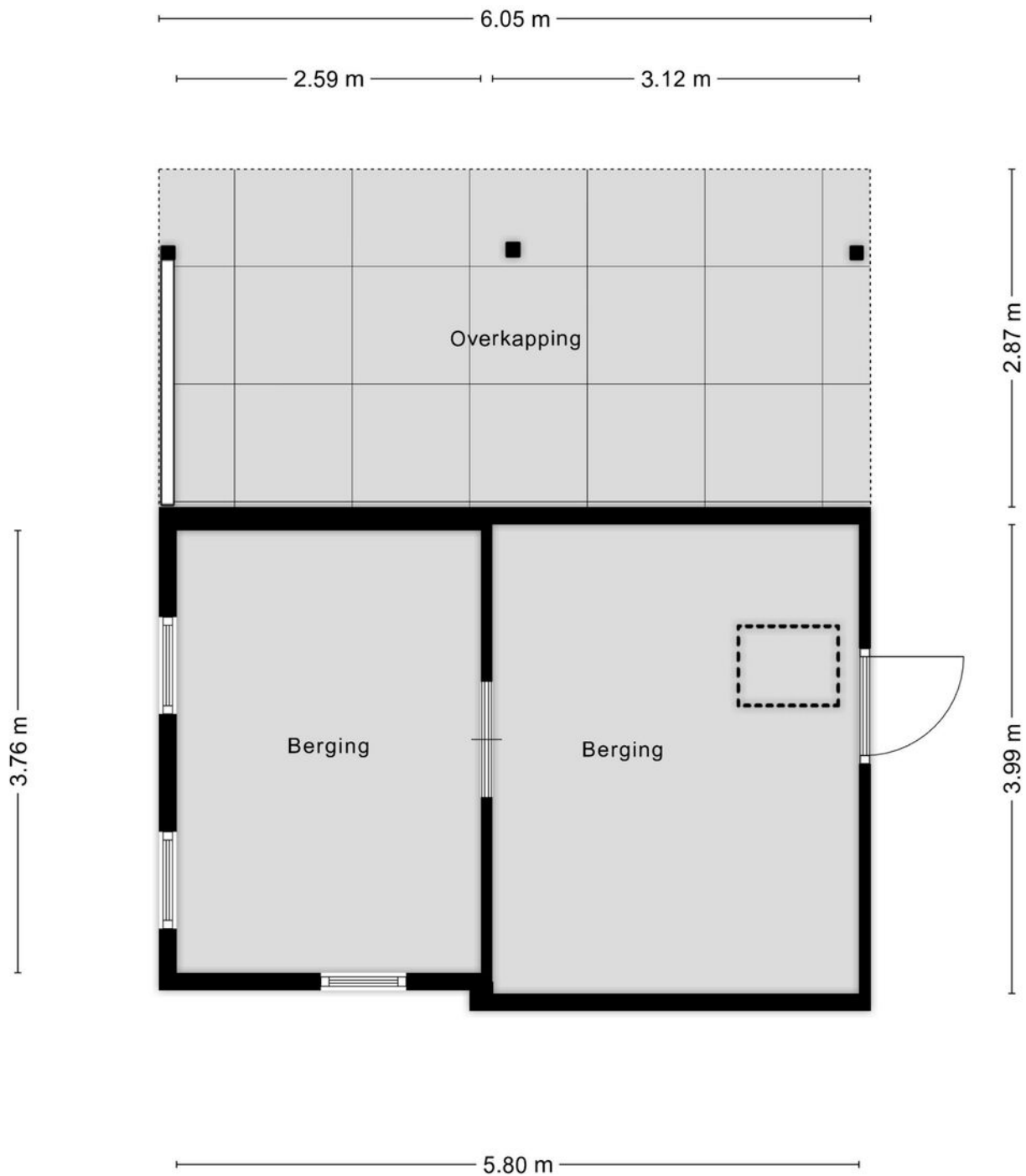


Plattegrond

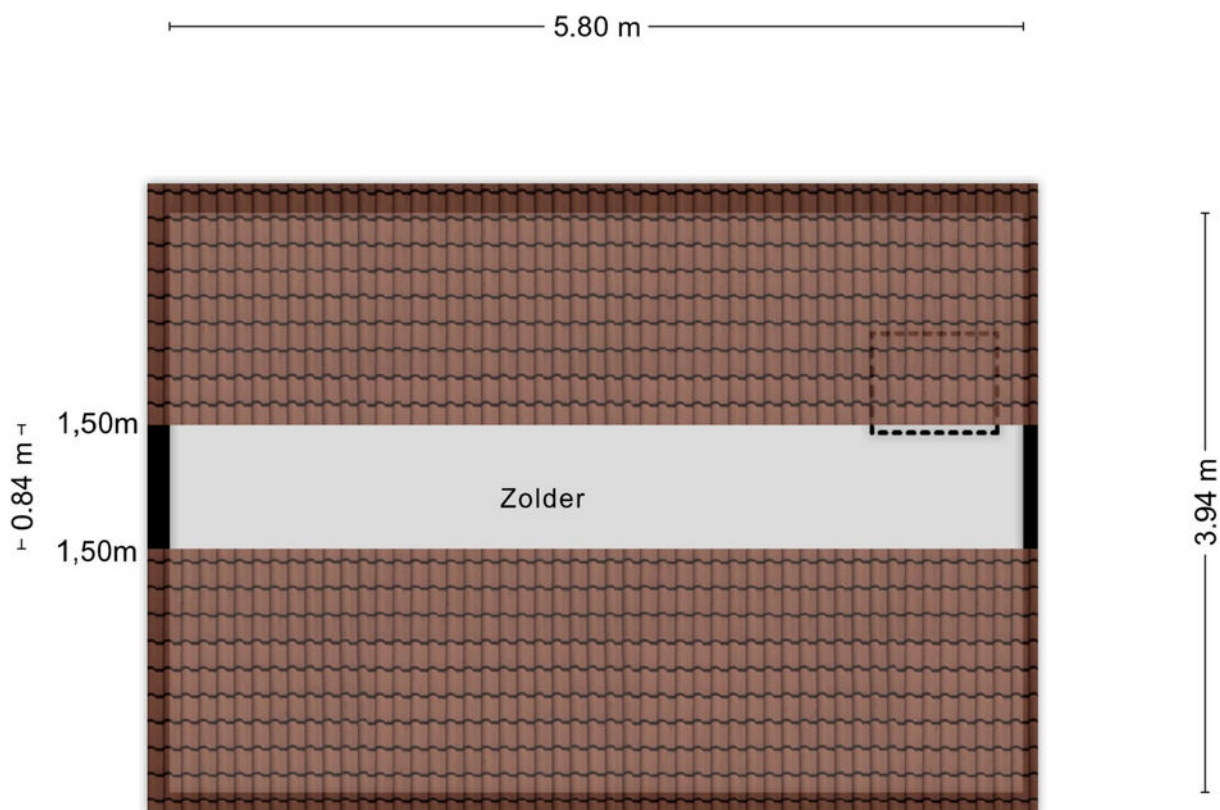


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond

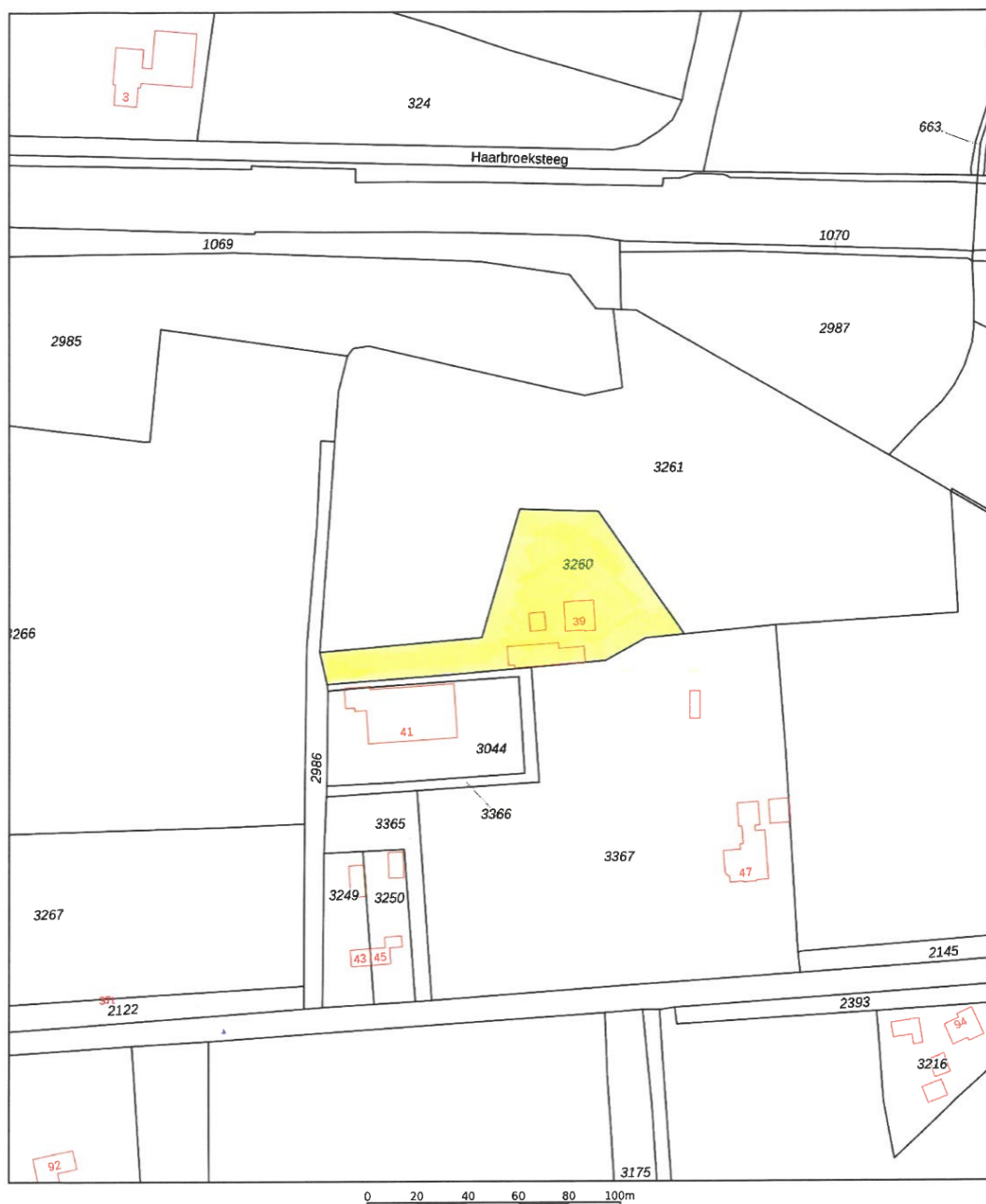


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

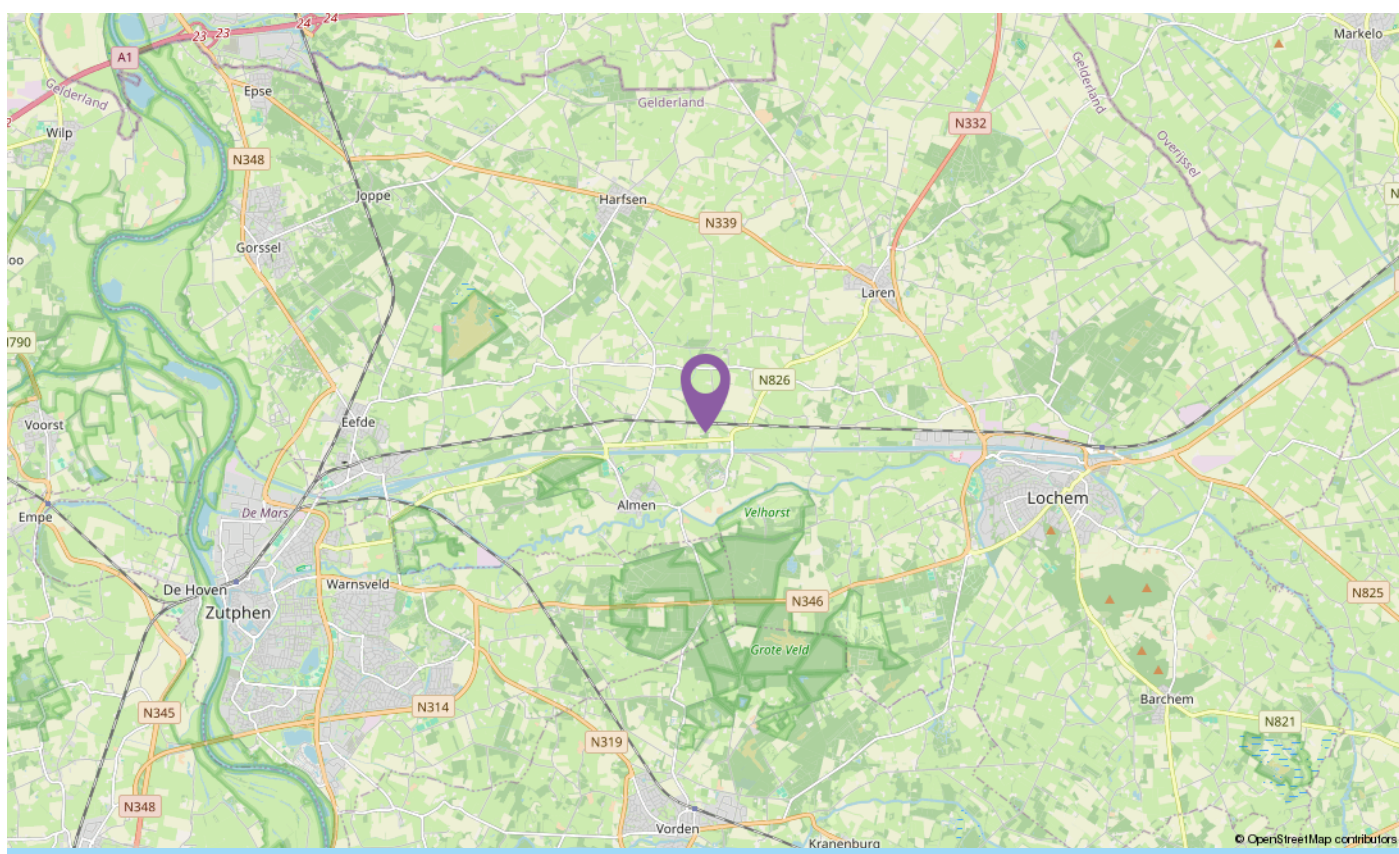
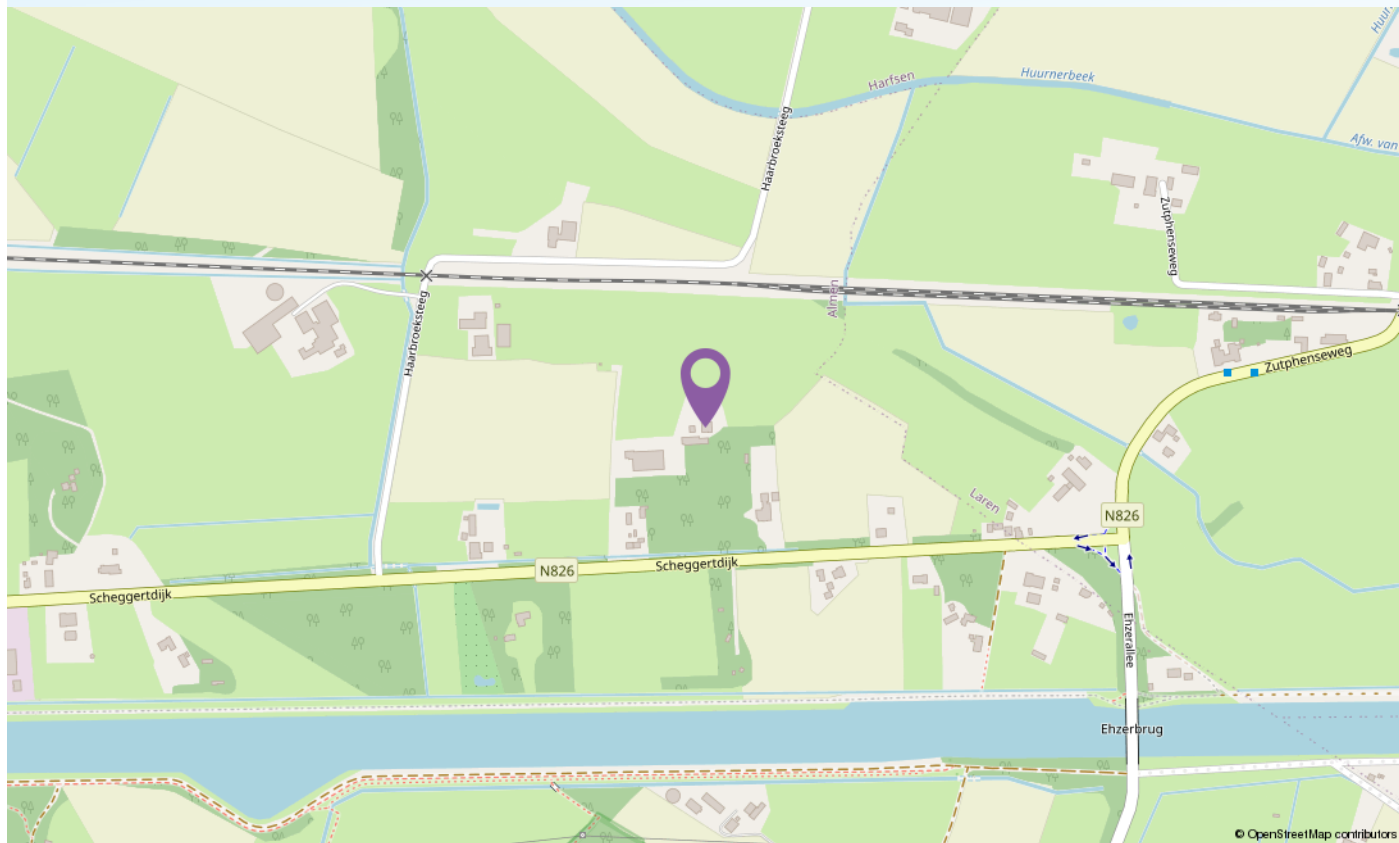
Kadastrale kaart

Uw referentie: Scheggedijk 39



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	kadaster	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Almen
	Huisnummer	Sectie		D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		3260
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2025				
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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten algemeen		X	
- Vaste kast overloop + 2x kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Radio	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Glazen schappen	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Spiegelwand	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Brandblussers	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Grondwaterpomp + slang	X		

Informatieformulier

Adres: Scheggerdijk 39

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	1 Onderdorpel kozijn noordzijde is slecht
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Nee, niet aanwezig
3	Is de bedrading vernieuwd?	Ja, door vorige eigenaar
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	4+2 / Tussenkast: 4+kracht / Huisje: tussenkast pv + kracht
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja + hoofdschakelaar
6	Zijn er in het huis zaken die gehuurd/geleased worden?	Nee
7	Wat is het bouwjaar van de c.v.-ketel?	2019 (cv in huisje is 20 jaar oud)
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	Wordt jaarlijks onderhouden
9	Is er een schoorsteenkanaal?	Ja, wordt jaarlijks geveegd
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak?	Ja, ca. 10 jaar geleden vernieuwd
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Ja, ca. 20 jaar geleden
12	Is het huis geïsoleerd?	Deels dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie slaapkamer BG, gedeeltelijk isolerend glas + voorzetramen
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Riet oostkant vernieuwd, rest van tijd tot tijd bij laten werken Muren ter hoogte van maaiveld laten injecteren (en renoveren)
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Ca. 3 jaar geleden door v/d Wal
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, drukriool + zinkput voor hemelwater noordzijde woning
19	Is er in het huis asbesthoudend materiaal aanwezig?	Nee, voor zover bekend weg laten halen
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?	Allemaal ver weg
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)?	Niet bekend
27	Kloppen de feitelijke erfgrnzen 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 verbruik 4.234 kWh Elektra teruglevering 6.896 kWh Gas 2.305 m ³
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Nee Glasvezel: Ja
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 450,30 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?	C (geldig tot 9-10-2035)
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?	Ja, 28 stuks Nee
38	Toe te voegen clausules:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 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 DEZE WOONBOERDERIJ?

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