

Vraagprijs € 840.000 k.k.



MASTLERWEG

2

7218 ME ALMEN



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Wonen in het ritme van het landschap

Vrijstaande bungalow op ruim 7.000 m² eigen grond in het hart van het Achterhoekse coulisselandschap.

Soms bestaat er een plek die niet alleen een huis is, maar een leefwereld. Tussen Almen en Eefde, verscholen in het betoverende coulisselandschap waar houtwallen fluisteren in de wind en weilanden in groene kamers lijken verdeeld, ligt deze vrijstaande bungalow (1970) als een stille belofte van rust.

Hier ontvouwt het jaar zich zichtbaar voor uw ogen.

De lente die zacht begint met bloesem aan de diverse fruitbomen, de zomer die het gras goud kleurt, de herfst die met volle handen komt en de winter die alles tot stille poëzie maakt. Op een perceel van 7.360 m² leeft u niet naast de natuur, maar in de natuur.

Binnen is het warm en uitnodigend, met een woonkamer die door de serre het landschap in huis haalt. De houtkachel knispert op winteravonden; de halfopen keuken ademt het gevoel van samen koken en samen leven. Op de begane grond bevinden zich ook een slaapkamer, badkamer en de binnendoor bereikbare dubbele garage – voor wie ruimte nodig heeft voor hobby's, werk of dromen.

Boven wachten twee slaapkamers en de mogelijkheid tot meer: een hobbyruimte, een extra kamer, een stille werkplek met uitzicht op de velden. De woning is door de jaren heen geïsoleerd (dak, vloer, muur en dubbel glas) en daarmee een comfortabele basis voor elke levensfase.

En toch ben je nooit ver van de wereld: het charmante Zutphen ligt op korte afstand, evenals de dorpen Almen en Eefde. Maar zodra je het erf oploopt, vallen de geluiden van de dag weg en blijft alleen het rustige tikken van de tijd over.

Dit is geen huis om te bekijken, dit is een plek om te voelen. Een plek om te ademen, te genieten, te leven.

Specificaties:

- * Energielabel C
- * Houten schuur en een bijenstal
- * Inhoud 701 m³
- * Woonoppervlakte 149 m²
- * Overig inpandige ruimte 40 m²
- * Perceeloppervlakte 7.360 m²

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 840.000,= k.k.



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



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

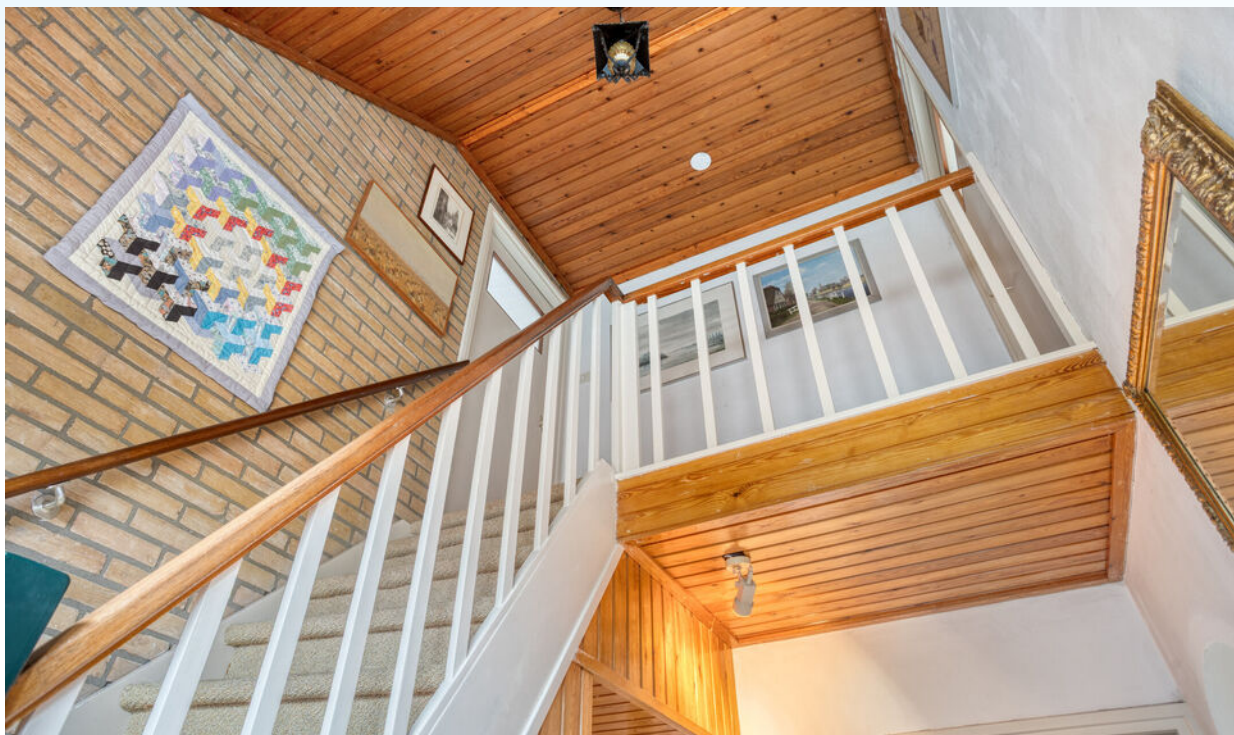
Foto's



Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



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



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

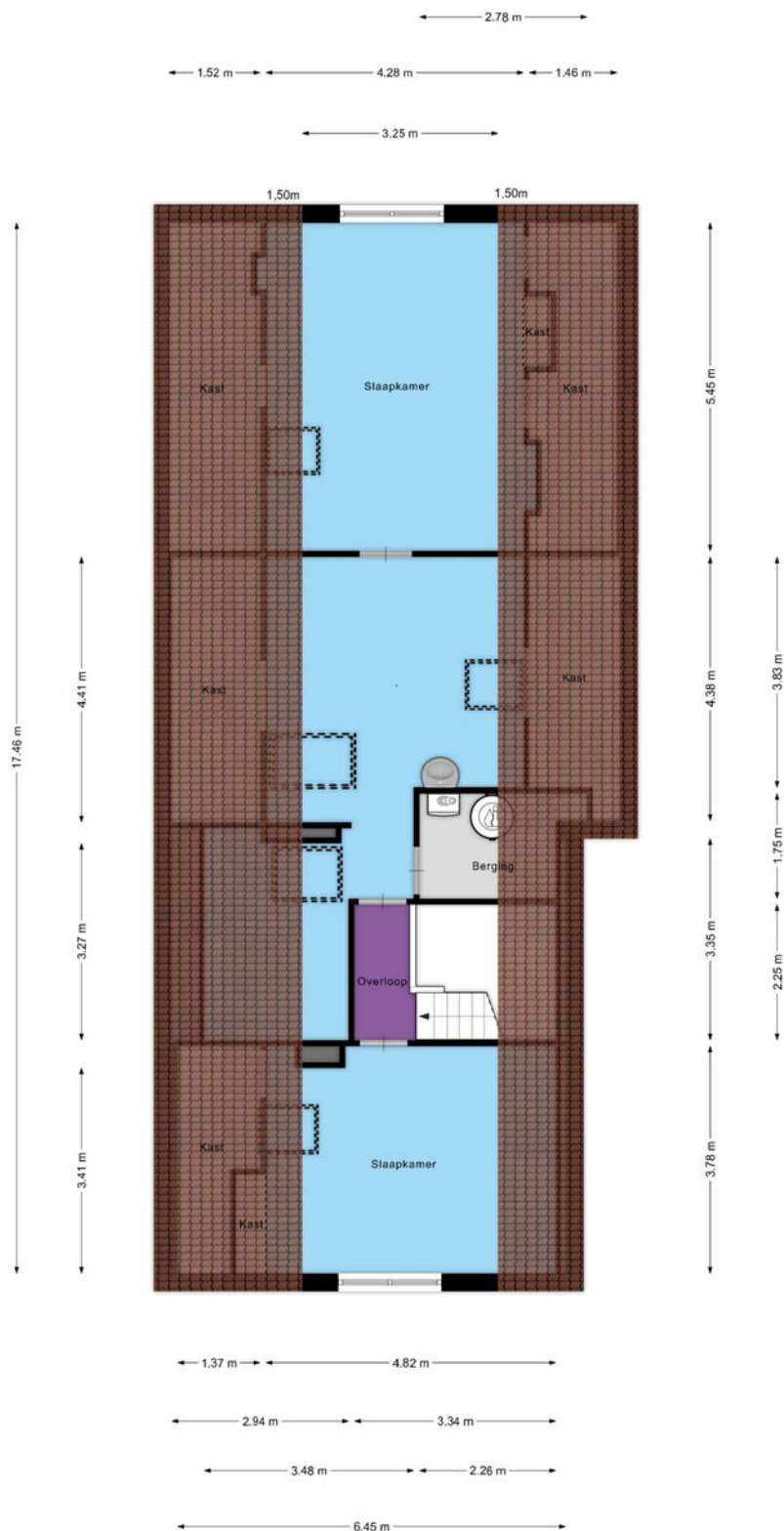
Foto's



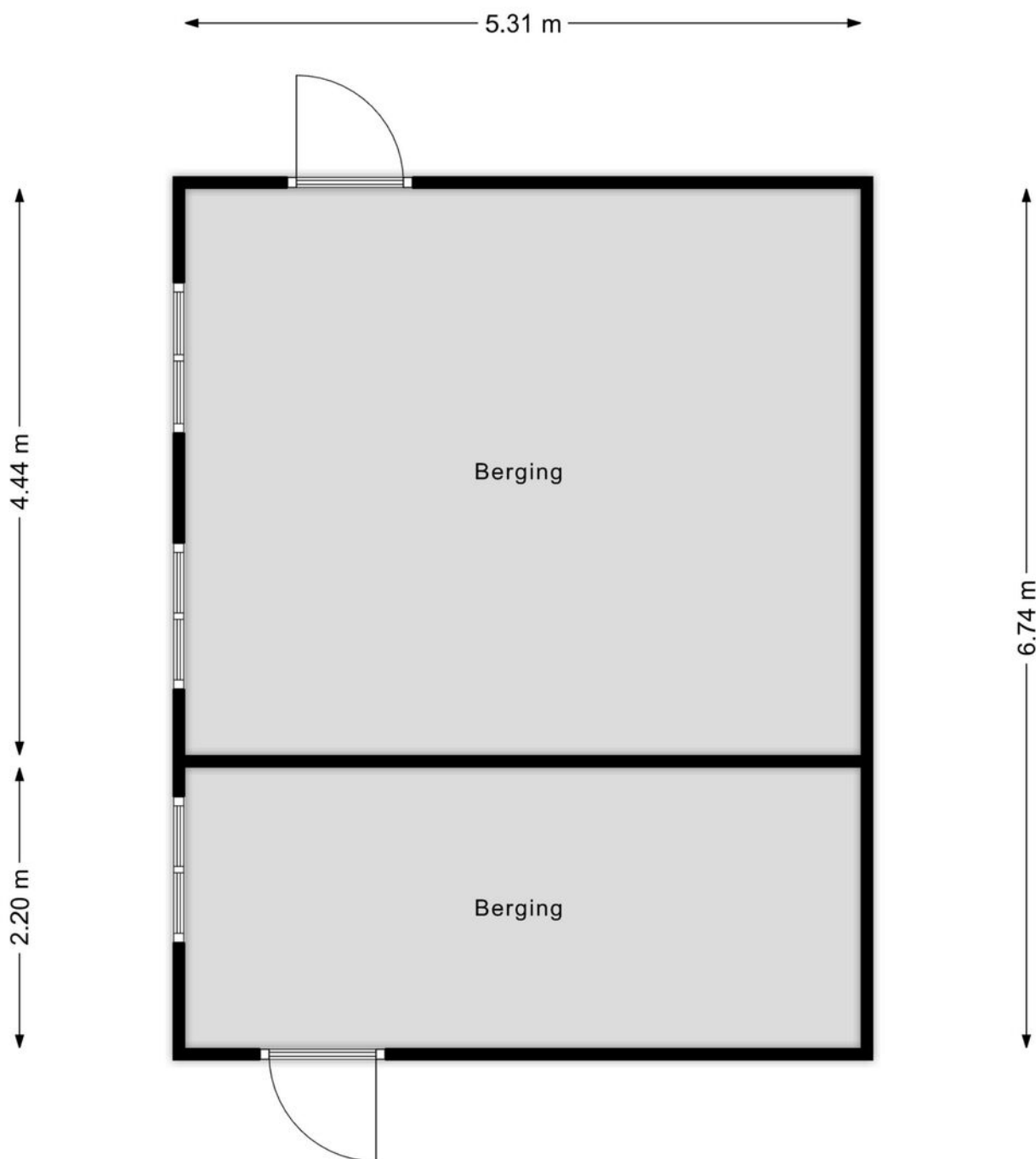
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

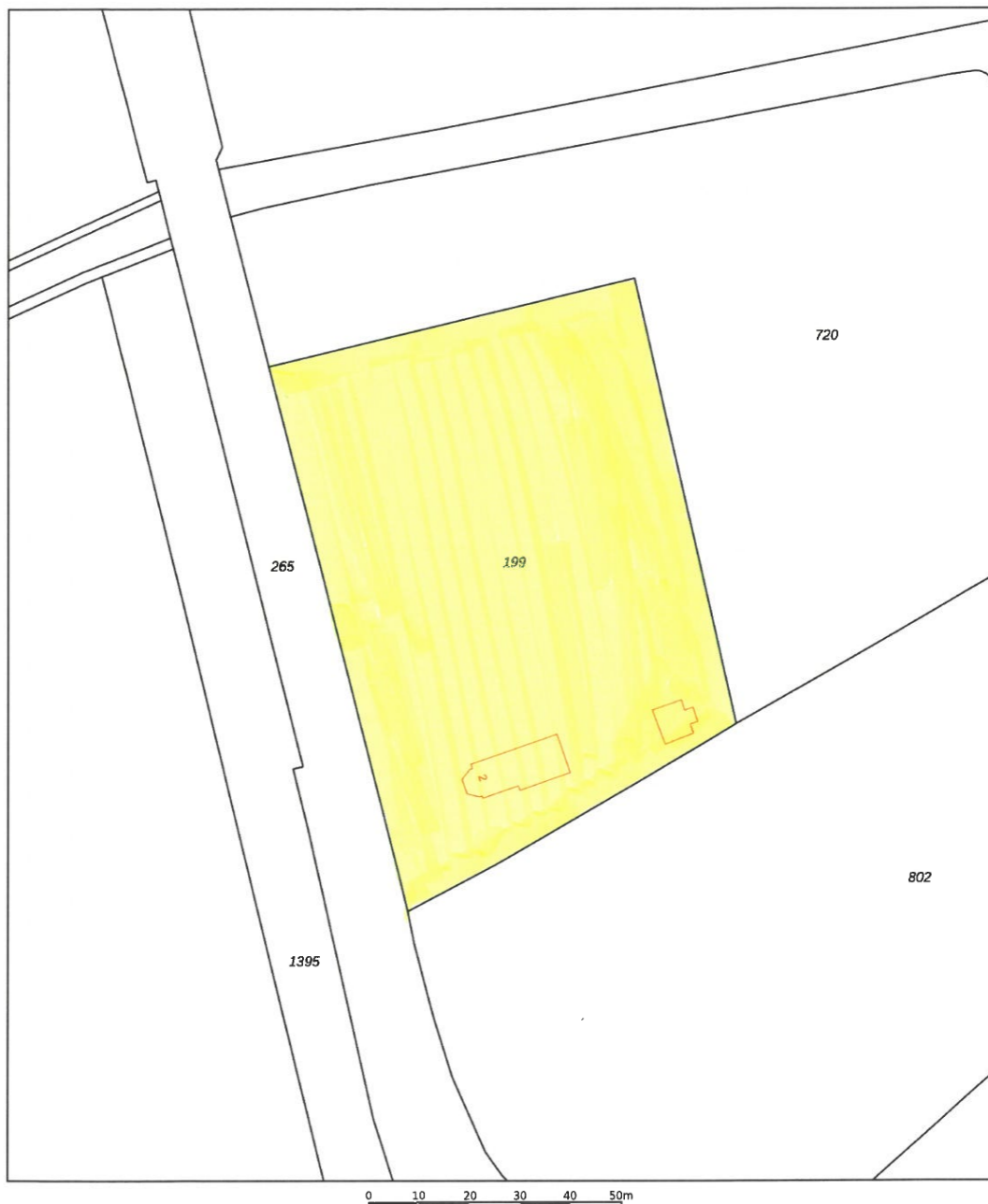


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mastierweg



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gorsse

G

199

kadaster

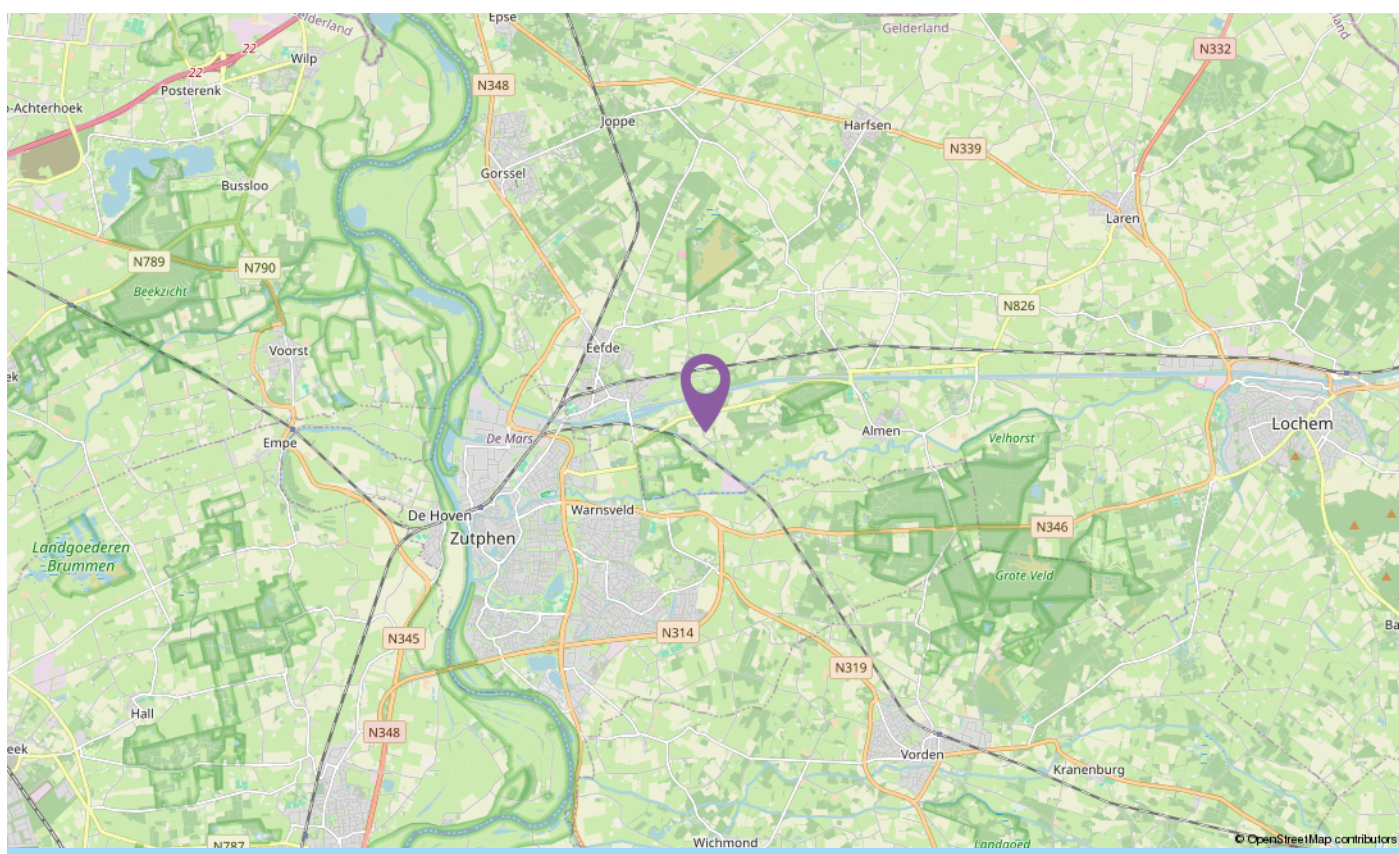
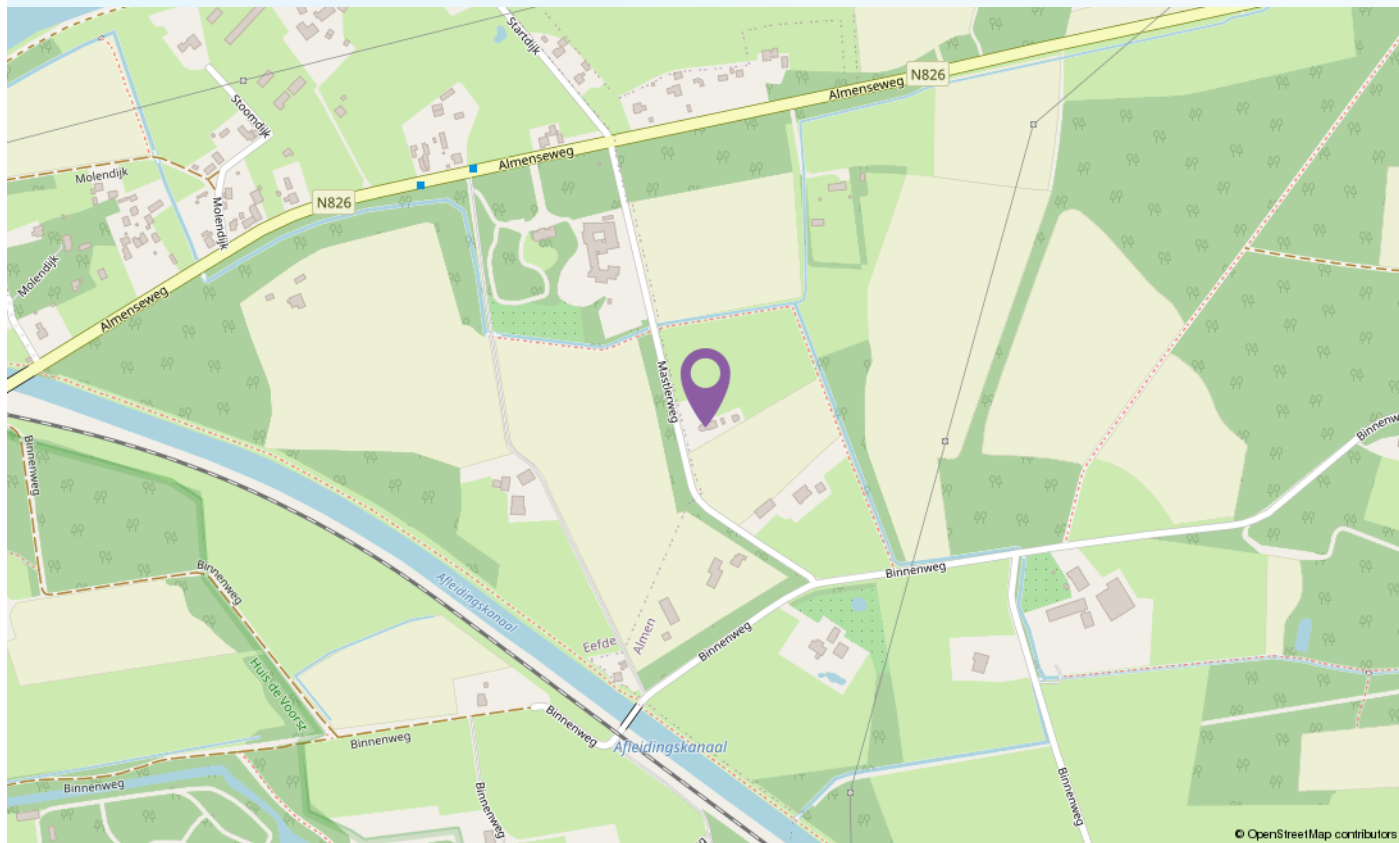
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 november 2025

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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Algemeen		X	
- Keukenblok garage + bovenkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Speksteenkachel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Keukenweegschaal		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Luiken rondom	X		
Zonnecollector	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Keukenboiler	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse spullen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Informatieformulier

Adres: Mastlerweg 2

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Niet bekend
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Ja, kelderkast
3	Is de bedrading vernieuwd?	Ja, deels (woonkamer/keuken/slaapkamer)
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	8
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja, 2x
6	Zijn er in het huis zaken die gehuurd/geleased worden?	Nee
7	Wat is het bouwjaar van de c.v.-ketel?	2017
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	In januari '26 komen ze weer
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Ja, wordt jaarlijks geveegd, laatste keer september '25
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak?	Ja, serre 2004
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Ja, ca. 10 jaar geleden
12	Is het huis geïsoleerd?	Dak-, vloer-, muurisolatie en geheel isolerend glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Normaal onderhoud
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	2024 professioneel uitgevoerd
15	Lopen er nog garanties op bijvoorbeeld apparatuur of andere onderdelen 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, via put dan drukriool
19	Is er in het huis asbesthoudend materiaal zoals bijv. zeil, afvoeren, dakbeschot e.d. aanwezig?	Ja, dakbeschot + waarschijnlijk golfplaten op de schuur. Gezien het bouwjaar kan aanwezigheid van meer asbest niet worden uitgesloten
20	Rusten er op het perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringenwet privaatrecht of andere bijzondere bepalingen?	Belemmeringenwet privaatrecht (er zal elektrakabel onder voortuin worden doorgeschoten)
21	Is er sprake van erfpacht, antispeculatiebeding, ruilverkaveling of andere voorkeursrechten?	Nee
22	Welke bestemming(en) rust(en) er op het perceel?	Wonen + deel perceel agrarisch
23	Is er beslag op het huis gelegd?	Nee
24	Wat is de gezinssamenstelling van de burens?	Te ver weg
25	Zijn er afspraken gemaakt met de burens? 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 erfgrenzen 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?	Pas kort een slimme meter (2024). Verbruik 2023: Elektra 506 kWh netto Gas 988 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 € 489,10 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?	Nee
35	Wat is het energielabel?	C (geldig tot 13-10-2035)
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, 12 stuks
38	Toe te voegen clausules:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 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 DIT HUIS?

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