



TE KOOP

Dorpstraat 21 A, 6909 AJ Babberich

Vraagprijs € 275.000,- k.k.



Wilhelminastraat 39 | 6942 BJ | Didam

0316-296444 | info@momjoostenmakelaars.nl

www.momjoostenmakelaars.nl

funda

OMSCHRIJVING

Welkom bij deze karakteristieke twee-onder-één-kapwoning aan de Dorpsstraat 21a in Babberich, gelegen op een royaal perceel van 365 m². Een perfecte woning om te starten óf als u gelijkvloers wilt wonen. Mede door de diepe tuin en de uitbouw- en/of opbouw mogelijkheden is het een ideale woning.

Achter de woning bevindt zich een heerlijke, circa 20 meter diepe tuin waar u volop kunt genieten van rust, privacy en het buitenleven. Of u nu wilt ontspannen, tuinieren of gezellig buiten wilt zitten met familie en vrienden: hier kan het allemaal.

De begane grond is speels en comfortabel ingedeeld met een slaapkamer, een lichte woonkamer met open keuken, een badkamer en een bijkeuken. Hierdoor zijn slapen en douchen volledig op de begane grond mogelijk, wat deze woning zeer geschikt maakt voor gelijkvloers en levensloopbestendig wonen.

Op het perceel bevinden zich bovendien een vrijstaande garage van circa 25 m² en een vrijstaande schuur van circa 6 m². Ideaal voor extra opslag, hobby's of het stallen van fietsen en gereedschap.

Op de eerste verdieping vindt u een overloop met vaste kasten en twee slaapkamers, wat de woning geschikt maakt voor diverse woonwensen, zoals een gezin, thuiswerken of logeerruimte.

Ook de ligging mag niet onvermeld blijven. De woning bevindt zich in de directe nabijheid van prachtige natuurgebieden zoals landgoed Halsaf, het Gelderse Poortgebied en de Eltenberg. Binnen enkele minuten bereikt u de Geuzenwaard, de Byland en Montferland: een waar paradijs voor liefhebbers van wandelen, fietsen, mountainbiken, hardlopen en zwemmen. Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, waaronder een supermarkt, basisschool, kinderdagverblijf en diverse restaurants. Openbaar vervoer is op loop- en fietsafstand aanwezig en in de nabijgelegen plaatsen Zevenaar en Didam vindt u een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, een bioscoop, onderwijs en een NS-station. Daarnaast zijn Doetinchem en Arnhem binnen circa twintig minuten bereikbaar en ligt de snelweg A12 richting Arnhem en Duitsland op korte afstand.

INDELING

Begane grond:

Entree/hal, slaapkamer, woonkamer met open keuken, bijkeuken met opstelling witgoedapparatuur en vaste kasten, toiletruimte met staand toilet, badkamer voorzien van een douchecabine en een wastafel.

Garage van ca. 25 m² en schuur van ca. 6 m².

1^e Verdieping:

Overloop met vaste kasten en toegang tot de twee slaapkamers.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1908;
- Inhoud ca. 381 m³;
- Woonoppervlakte ca. 95 m²;
- Gebouwgebonden buitenruimte(n) ca. 9 m²;
- Externe bergruimte(n) ca. 33 m²;
- Perceeloppervlakte 365 m²;
- Centraal verwarmd middels een Nefit combiketel (circa 2017);
- Energielabel F;
- Aanvaarding in overleg.

Interesse in dit huis? Neemt u gerust contact op met ons kantoor of schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

FOTO'S



Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her-publicering van gegevens is verboden. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld, hier valt ook onder het energielabel.















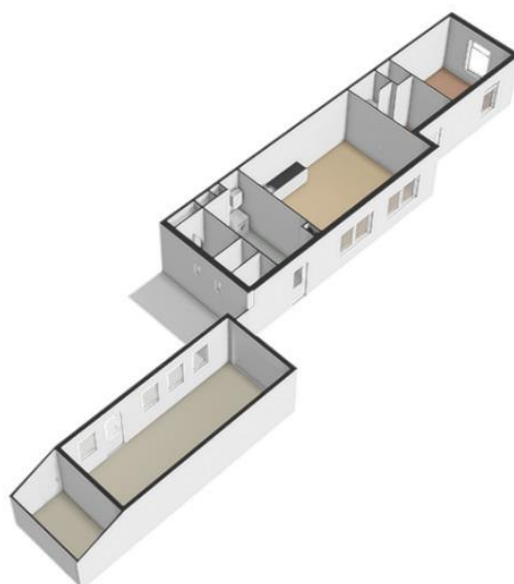


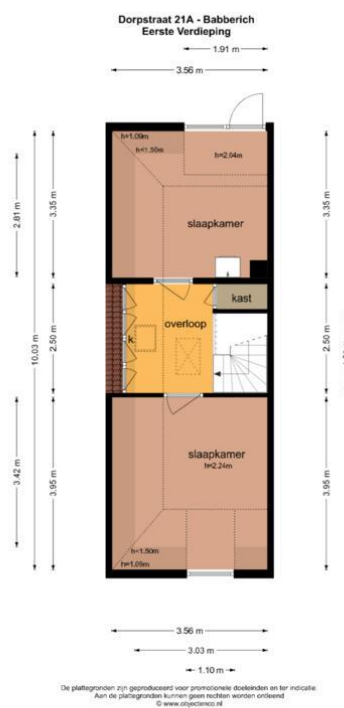


PLATTEGRONDEN



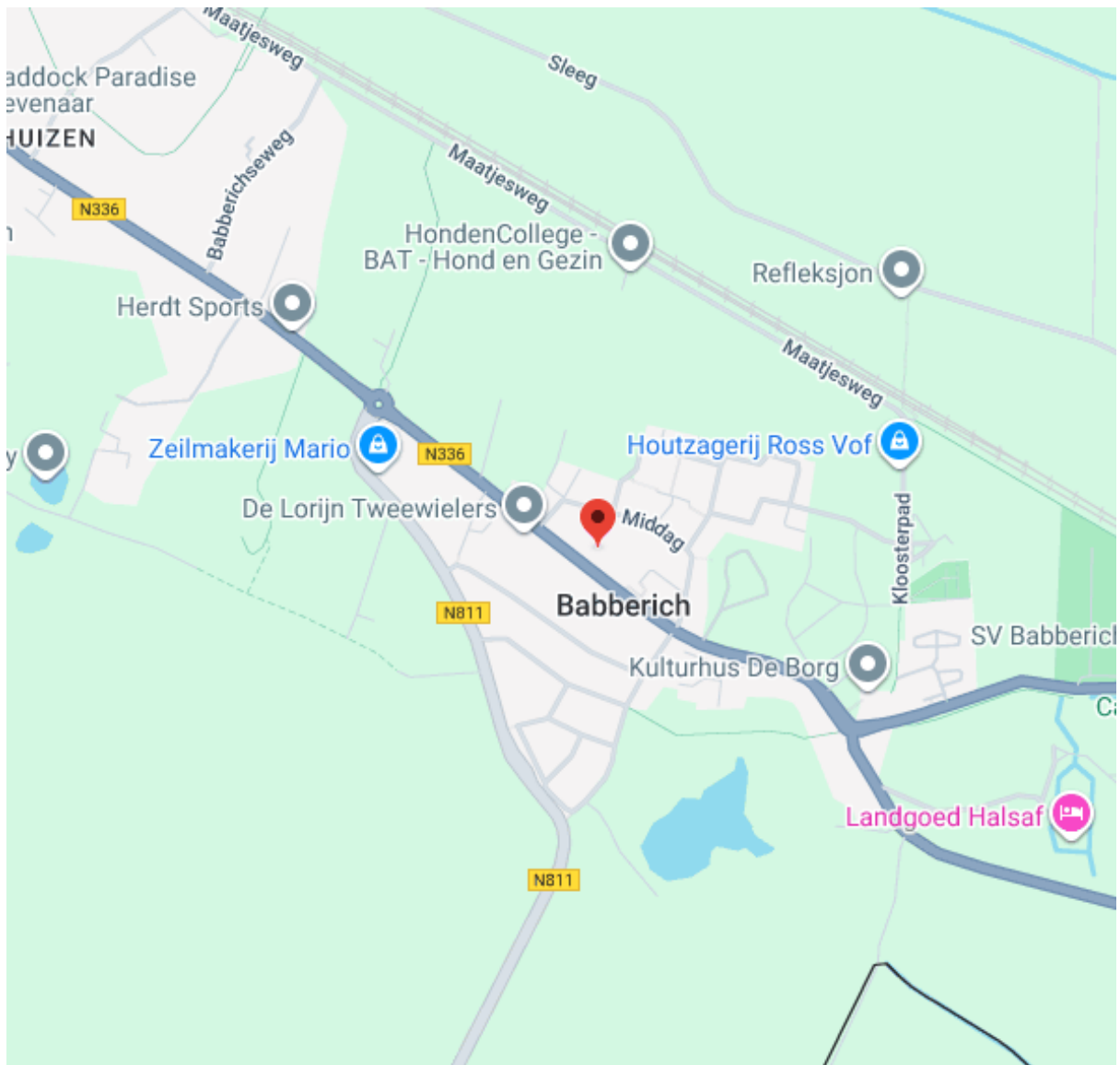
Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her-publicering van gegevens is verboden. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld, hier valt ook onder het energielabel.







LOCATIE



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpstraat 21A



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar	
	Hulnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1698	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 16 december 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 databankrecht.			

Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her-publicering van gegevens is verboden. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld, hier valt ook onder het energielabel.

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Blijft **Gaat** **Kan worden**
achter **mee** **overgenomen** **N.v.t.**

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

–	☐	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloerieën	☒	☐	☐	☐
– (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	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒

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/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– 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	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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:				
-				
-				

Mom-Joosten

MAKELAARS

Mom-Joosten makelaars is een begrip in de regio en is voor velen een vertrouwd en ervaren adres. Wij staan bekend om een gedreven en enthousiast kantoor met frisse ideeën en een eigen resultaatgerichte aanpak. Dat doen wij sinds 2007 met veel bevlogenheid.

Op de vraag waarom men zaken doet met Mom-Joosten makelaars is het antwoord steeds weer "vertrouwen en kwaliteit". Daar zijn wij trots op.

Wij stellen ons team graag aan u voor:



Van links naar rechts

Robert Huijbers | Assistent Makelaar-Taxateur (A-RMT)

Heidi van der Pennen | Commercieel medewerker

Rick Mom | Eigenaar/Register Makelaar-Taxateur
Wonen en Bedrijfsmatig vastgoed

**Interesse in deze woning?
Neem gerust contact met ons op.**



Wilhelminastraat 39 | 6942 BJ | Didam
0316-296444 | info@momjoostenmakelaars.nl
www.momjoostenmakelaars.nl

