

TE KOOP

## Ruurloseweg 93



Vraagprijs

€ 735.000

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegrond                | 15 |
| Kenmerken                  | 20 |
| Zakenlijst                 | 24 |
| Huis op de kaart           | 26 |
| Algemene informatie        | 27 |
| Bijzondere bepalingen      | 27 |
| Informatie voor kopers     | 28 |



Woningbrochure: Ruurloseweg 93, Vorden



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

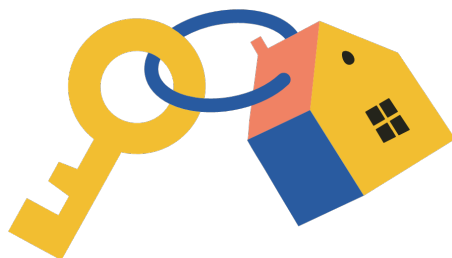


## OMSCHRIJVING

Aan de Ruurloseweg in het oude kerkdorpje "Kranenburg" staat deze prachtige jaren 20 woning op een riant perceel van meer dan 1300 m<sup>2</sup> eigen grond. Het huis is ontworpen in januari 1922 door G.J. Postel, een landhuis architect uit Lochem en gebouwd in 1928 met rieten dak en voorzien van fraai metselwerk. Van binnen en buiten zijn nog veel originele bouw items van die tijd aanwezig. Van G.J. Postel zie je in deze omgeving meerdere herkenbare ontwerpen. Met z'n inhoud van 135 m<sup>2</sup> is het huis verrassend ruim en compleet en heeft het nog steeds de uitstraling van de 20-er jaren met o.a. de originele kleine raampjes met de luiken.

De blauwdruk bouwtekening van voornoemde architect is ook nog aanwezig.

De woning staat vlak naast de oudste, nog bestaande kerk van de beroemde architect Pierre Cuypers en het



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voormalige Franciscanenklooster.

Het huis heeft een eigen oprijlaan aan de Ruurloseweg en tevens een tweede aan de zijkant van het perceel aan de Ganzensteeg.

Het huis is levensloopbestendig door aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

## INDELING

Entree via Ruurloseweg, hal met deur naar slaapkamer/muziekkamer, deur naar kelder en woonkamer. Vanuit slaapkamer beneden, deur toegang badkamer en toilet. Entree achterom, hal met deur toilet/badkamer en deur keuken. Open keuken met inductie kookplaat, afzuiging, diepvries koelkast, en inbouw combimagnetron, granieten aanrecht, Engelse schouw en jugendstil vloertegels. Kamer met bijpassende schouw, houtkachel en zware eiken vloerdelen. Veel schakelaars nog in originele stijl van bakeliet. Vanuit kamer, deur naar inkomsthal voorzien met trap in originele staat, boven hal met deur naar hoofdslaapkamer, tweede slaapkamer, badkamer en kamer voor wasmachine, droger en cv ketel. De zolder is bereikbaar middels een vlizotrap. Alle ramen en buitendeuren van het huis zijn voorzien van speciale voorzetramen die warmte, kou en geluid isoleren.

## BUITEN

Achter het huis is een ruime overkapping waar plaats is voor een gezellige zithoek. De tuin is door een tuinarchitect ontworpen in Engelse stijl en geeft een mooi ruimtelijk beeld met rondom een beukenhaag. Aan de achterzijde staat tevens een compleet geïsoleerde schuur die is voorzien van centrale verwarming. De schuur heeft een zolderberging. Naast deze schuur is een tweede overkapping t.b.v. houtopslag en daar is tevens een hydrofoorinstallatie geplaatst voor grondwatergebruik voor de tuin. Aan het eind van de oprijlaan aan de voorkant van het perceel staat een ruime garage met kanteldeur. Verder staan op het perceel nog twee kleine schuurtjes en een carport voor tuingereedschap en berging.

## OMGEVING

Voorzieningen zoals winkels, apotheek, horeca enz. zijn voldoende in Vorden aanwezig op 5 minuten afstand. Vorden staat bekend om zijn 8 kastelen en in de omgeving de mooie (coulissen) landschappen met oude bossen en prachtige natuur. Kranenburg ligt in een rustig gebied in de achterhoek.

## KOM BEZICHTIGEN

Ben je op zoek naar een bijzondere woning in een prachtige omgeving, en in een leuke en vriendelijke buurt.....neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging.



























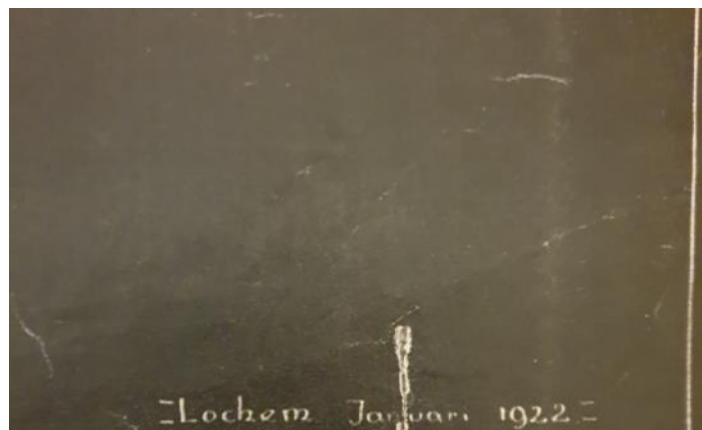
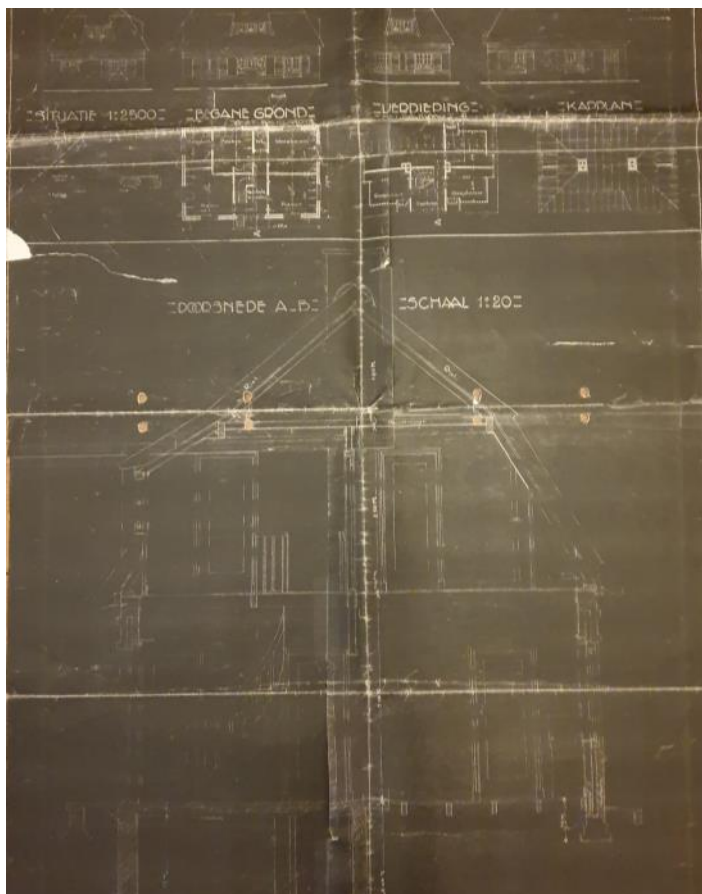








# FOTO'S





# PLATTEGROND

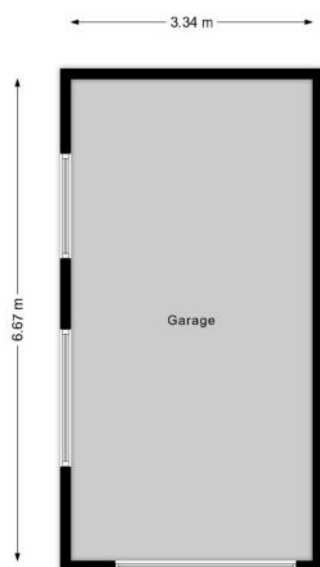


# PLATTEGROND

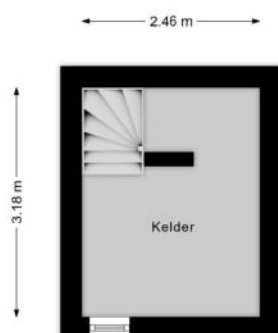




# PLATTEGROND

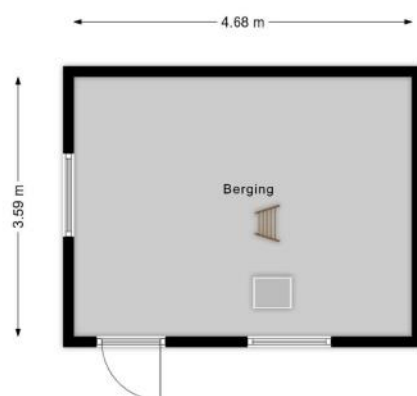


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Vrijstaande woning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                      |
| Bouwjaar       | 1928                                |
| Soort dak      | Mansardedak                         |
| Materiaal dak  | Riet                                |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Perceeloppervlakte | 1301 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 509 m <sup>3</sup>  |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 117 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 8 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 12 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte          | 39 m <sup>2</sup>  |

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)                  |
| Aantal badkamers      | 2 badkamers                                       |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, 2 toiletten, 2 douches, 2 wastafelmeubels |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen, een kelder en een vliering           |
| Voorzieningen         | TV kabel, Rookkanaal, Dakraam                     |

## Energie

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Energie label      | E                    |
| Isolatie           | Voorzetramen         |
| Verwarming         | Cv-ketel, Houtkachel |
| Warm water         | Cv-ketel             |
| Merk/type cv-ketel | Nefit Topline        |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2009                 |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom             |

## Buitenruimte/omgeving

|         |                   |
|---------|-------------------|
| Ligging | Beschutte ligging |
| Tuin    | Tuin rondom       |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                                                             |
|----------------|-------------------------------------------------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand steen                                            |
| Voorzieningen  | Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Met vliering |
| Isolatie       | Dakisolatie, Muurisolatie                                   |

## Garage

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Soort         | Vrijstaand steen |
| Voorzieningen | Elektra          |

## Parkeergelegenheid

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Op eigen terrein |
|--------------------------|------------------|

## Kadastrale gegevens

### Vorden D 2349

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Oppervlakte       | 1301 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom      |



# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er zijn gebreken aan de woning.

> Houtworm

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Recht van overpad van openbare weg naar garage

# ZAKENLIJST

|                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten             | ●                |             |                 |
| Buitenverlichting                | ●                |             |                 |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder    | ●                |             |                 |
| Rookmelder                       | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                     |                  |             | ●               |
| Gordijnen woonkamer              |                  |             | ●               |
| Gordijnen overig                 |                  |             | ●               |
| Vitrages woonkamer               |                  |             | ●               |
| Vitrages overig                  |                  |             | ●               |
| Horren                           | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum          | ●                |             |                 |
| Laminaat                         | ●                |             |                 |
| Boiler                           | ●                |             |                 |
| Kachels                          |                  |             | ●               |
| (Klok)thermostaat                | ●                |             |                 |
| Fornuis                          | ●                |             |                 |
| Kookplaat                        | ●                |             |                 |
| Koelkast                         | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                 | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                        | ●                |             |                 |
| Vrieskast                        | ●                |             |                 |
| Dimmers                          | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                |                  |             | ●               |
| Losse kasten                     |                  |             | ●               |
| Boeken-, legplanken              | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Wastafelaccessoires                             | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                               | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                             | ●                |             |                 |
| Houten vloer(delen)                             | ●                |             |                 |
| Plavuizen                                       | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                               |                  |             | ●               |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

## Overige zaken

Eventueel over te nemen:

Zitmaaier Stiga.

Diverse ( elektrische) tuingereedschappen kruiwagens harken schep enz.

Wasmachine en wasdroger Miele.

Diverse nader te bepalen roerende zaken.



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*



# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Vorden

D

2349

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.

kadaster



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- [makelaarsland.nl](https://makelaarsland.nl)

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar [makelaarsland.nl](https://makelaarsland.nl) en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de 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.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## 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 jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## 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.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.