

Vraagprijs € 490.000 k.k.



DE FLUITE

60

7232 BH WARNSVELD



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Duurzaam en ruim wonen in een geliefde centraal gelegen wijk in Warnsveld.

Aan een rustig hofje staat deze instapklare twee-onder-een-kapwoning met veel leefruimte, vier slaapkamers en een sterk duurzaam karakter. Een ideaal gezinshuis, klaar voor de toekomst én gelegen op een fijne, centrale plek.

Indeling van de woning

Entree in de hal met toegang tot het toilet, de meterkast met recent vervangen groepenkast en de meer dan riante woonkamer. De woonkamer is royaal uitgebouwd waardoor er een heerlijke leefruimte is gerealiseerd. Vanuit de woonkamer is er een deur naar de tuin en een deur naar de bijkeuken. In de geïsoleerde bijkeuken is er de mogelijkheid om de wasmachine te plaatsen en is er een deur naar de tuin en naar de garage. Parkeren van de auto kan op de eigen oprit. Hier is al de mogelijkheid voor het opladen van de eventuele elektrische auto aanwezig.

De open keuken is praktisch ingericht in een U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 6-pits gaskookplaat, vaatwasser, oven en een koel/vriescombinatie. Ook is er een praktische Le Mans hoekkast.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een luxe badkamer met inloopdouche, ligbad, hangend toilet en wastafelmeubel.

De tweede verdieping biedt naast de nodige bergruimte een ruime vierde slaapkamer en een stook-/washok waar onder andere de cv ketel en hybride warmtepomp is opgehangen.

Tuin & buitenleven

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Onder de veranda met buitenkeuken geniet je het hele jaar door van het buitenleven. Als extra bonus blijft de Kamado achter voor de nieuwe eigenaar — een cadeautje waar menig barbecue fan blij van wordt!

Duurzaamheid & comfort

Deze woning is uitstekend voorbereid op de toekomst:

- * Hybride warmtepomp en cv-ketel (geplaatst in 2025)
- * 8 zonnepanelen
- * Oplaadpunt voor een elektrische auto
- * Overwegend voorzien van dubbel glas en rolluiken (deels handmatig en deels elektrisch)
- * Dit alles zorgt voor een comfortabel binnenklimaat en lagere energielasten



Omschrijving

Ligging & omgeving

De woning ligt op een ideale locatie voor gezinnen:

Op loopafstand van wijkwinkelcentrum "Dreiumme"

10 à 15 minuten fietsen naar het centrum en station van Zutphen

Diverse basisscholen, sportverenigingen en voorzieningen dichtbij

Op korte loopafstand van meerdere bossen en natuurgebieden, waaronder losloopgebieden voor de hond

Specificaties

Energielabel: C (opgemaakt vóór het plaatsen van de hybride warmtepomp en zonnepanelen)

Oppervlakte perceel: 262 m²

Woonoppervlakte: 126 m²

Vraagprijs: € 490.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg



Foto's



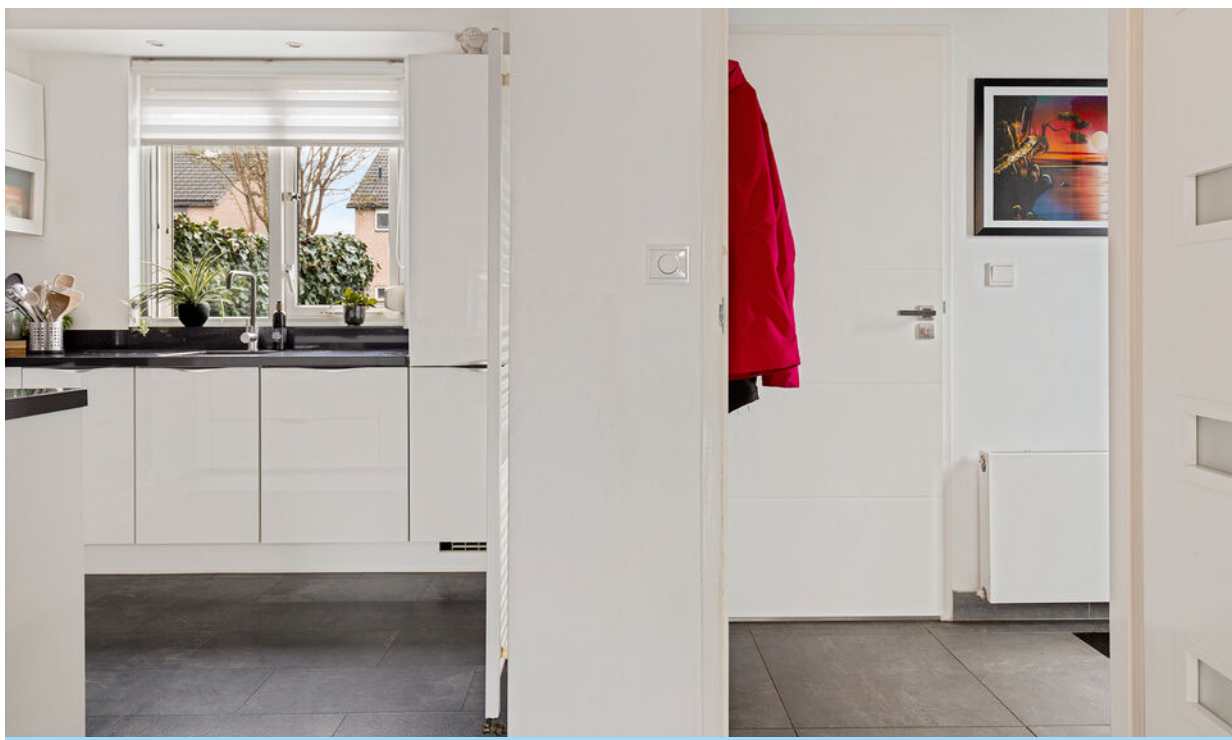
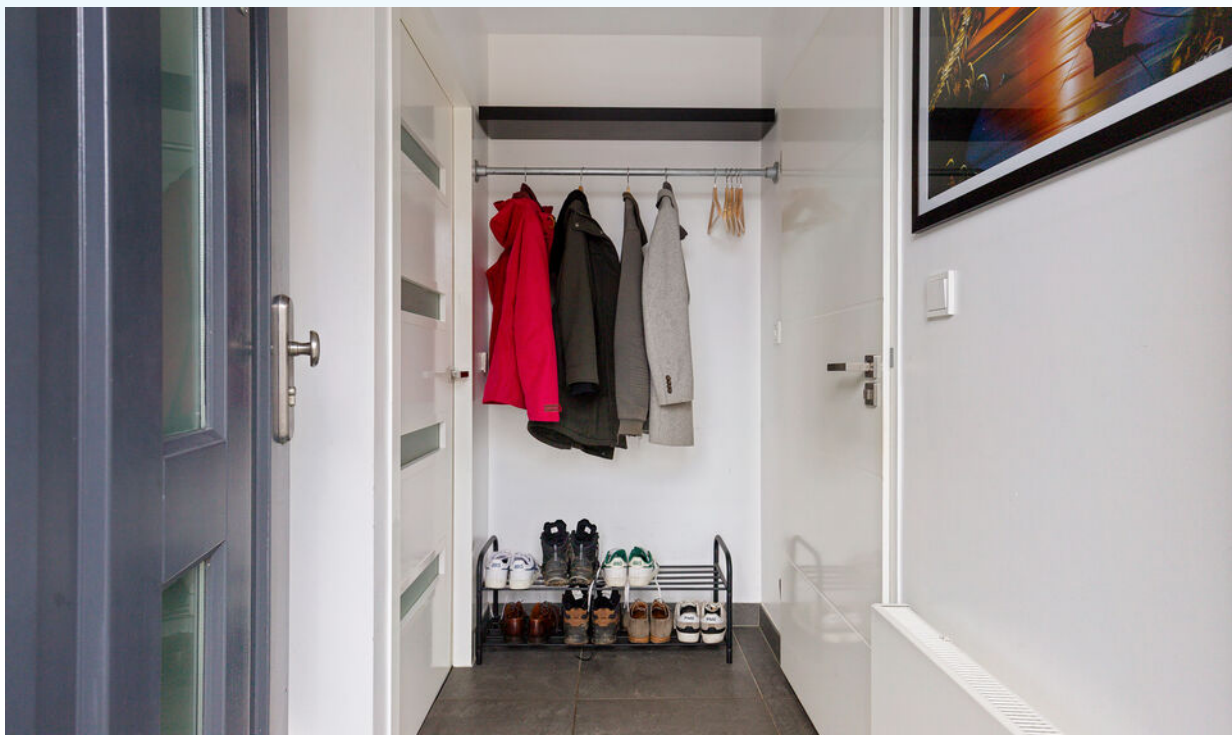
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



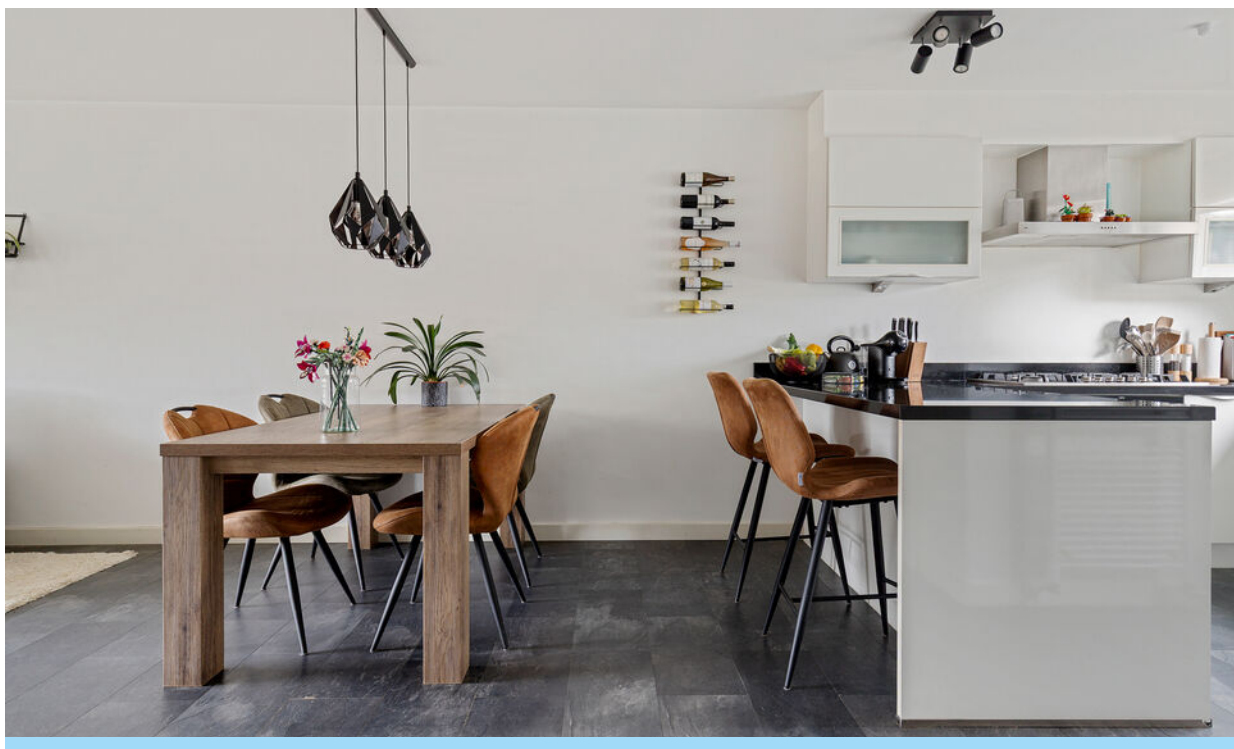
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's

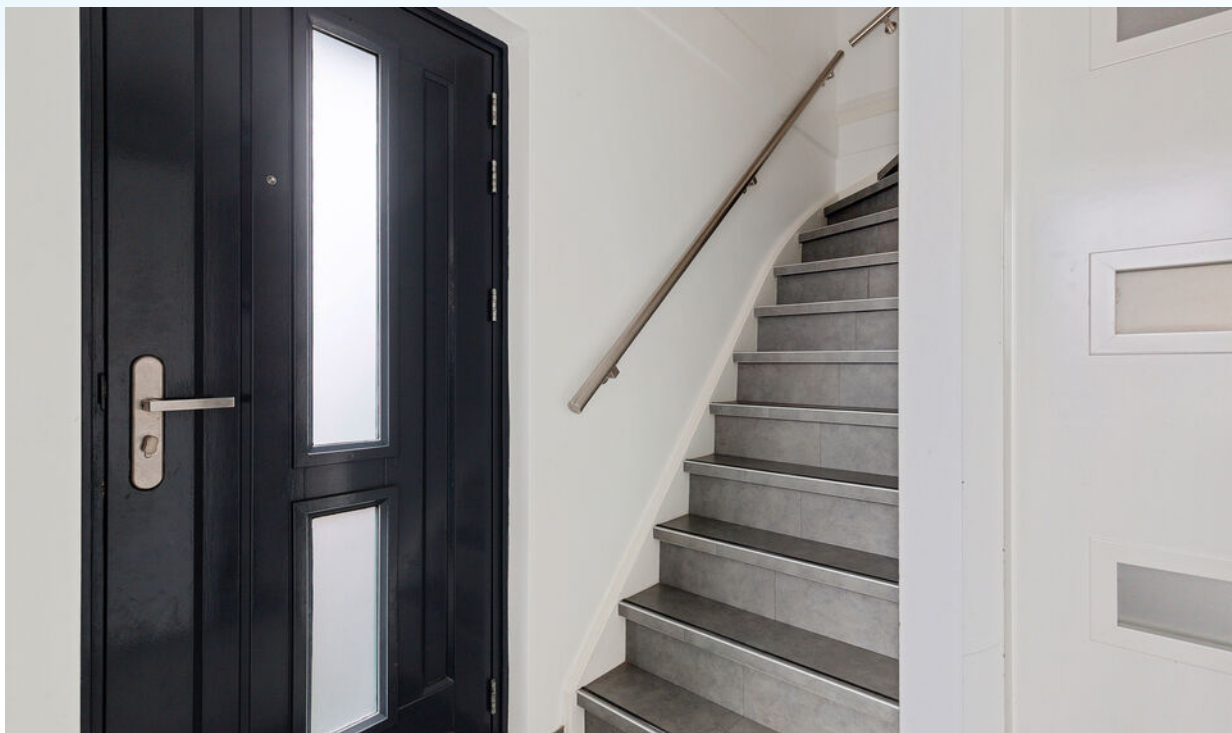


KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's

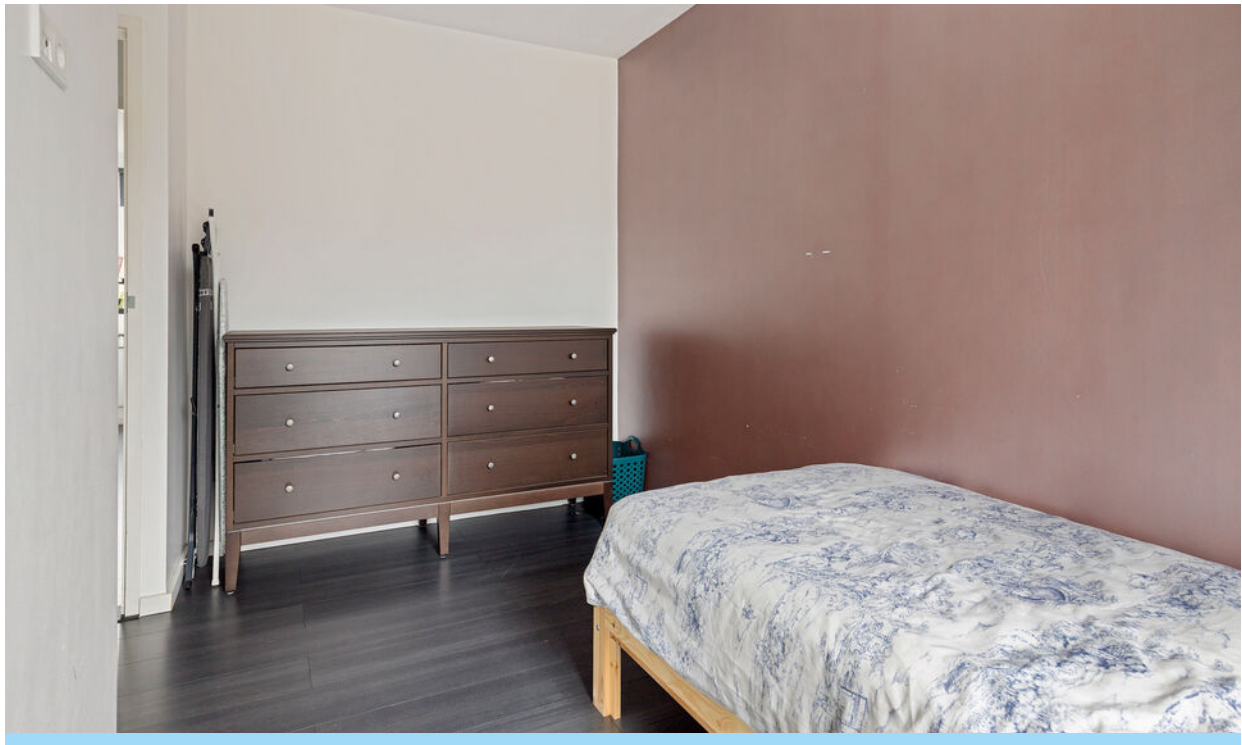


KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's

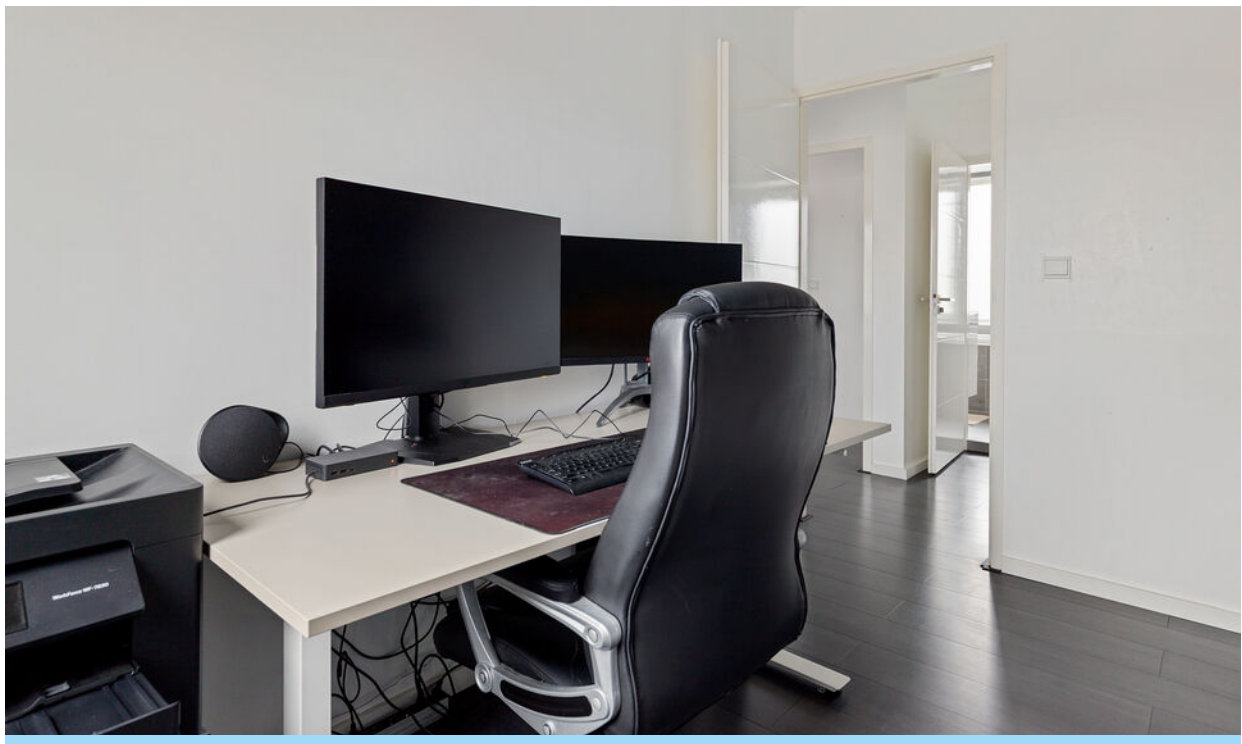
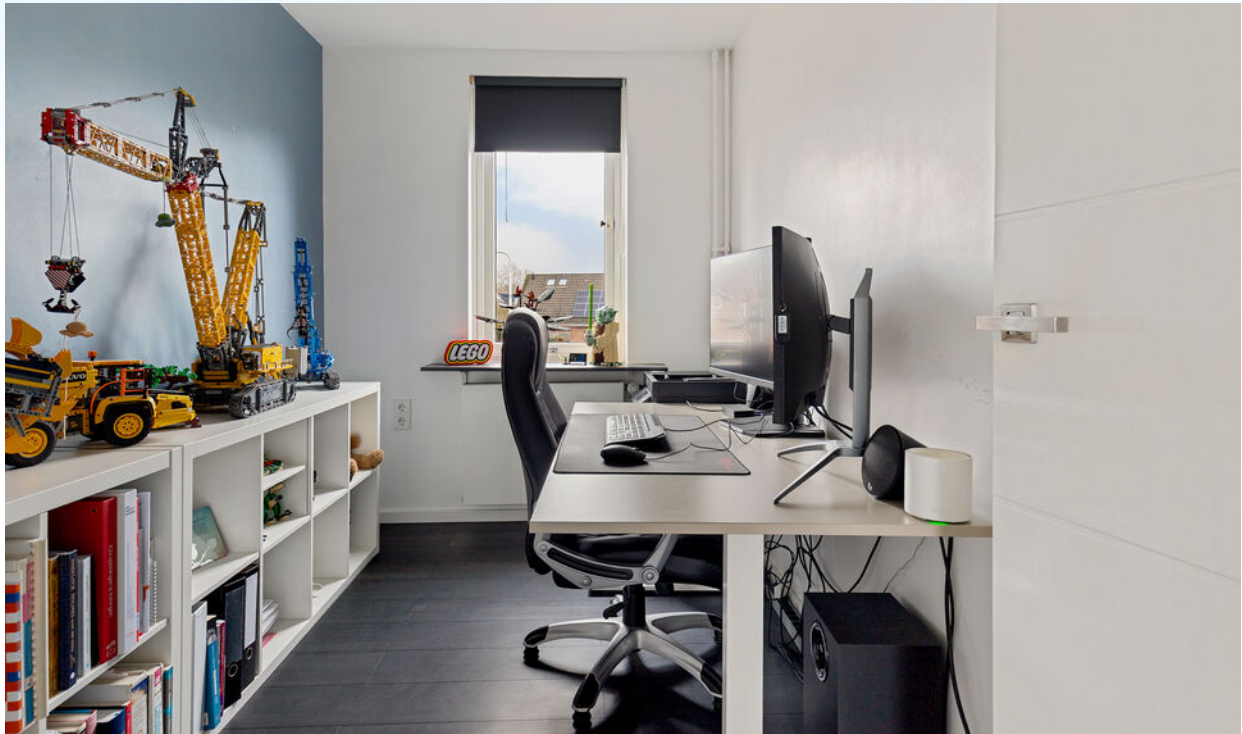


Foto's



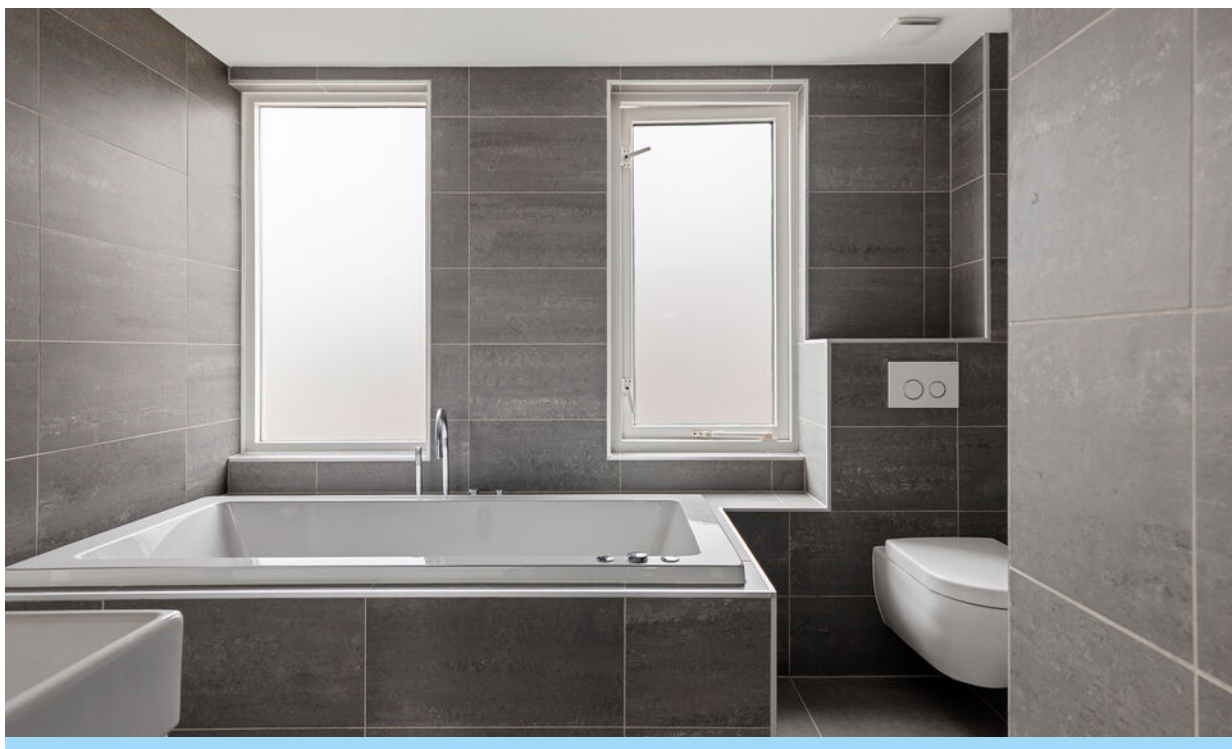
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

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

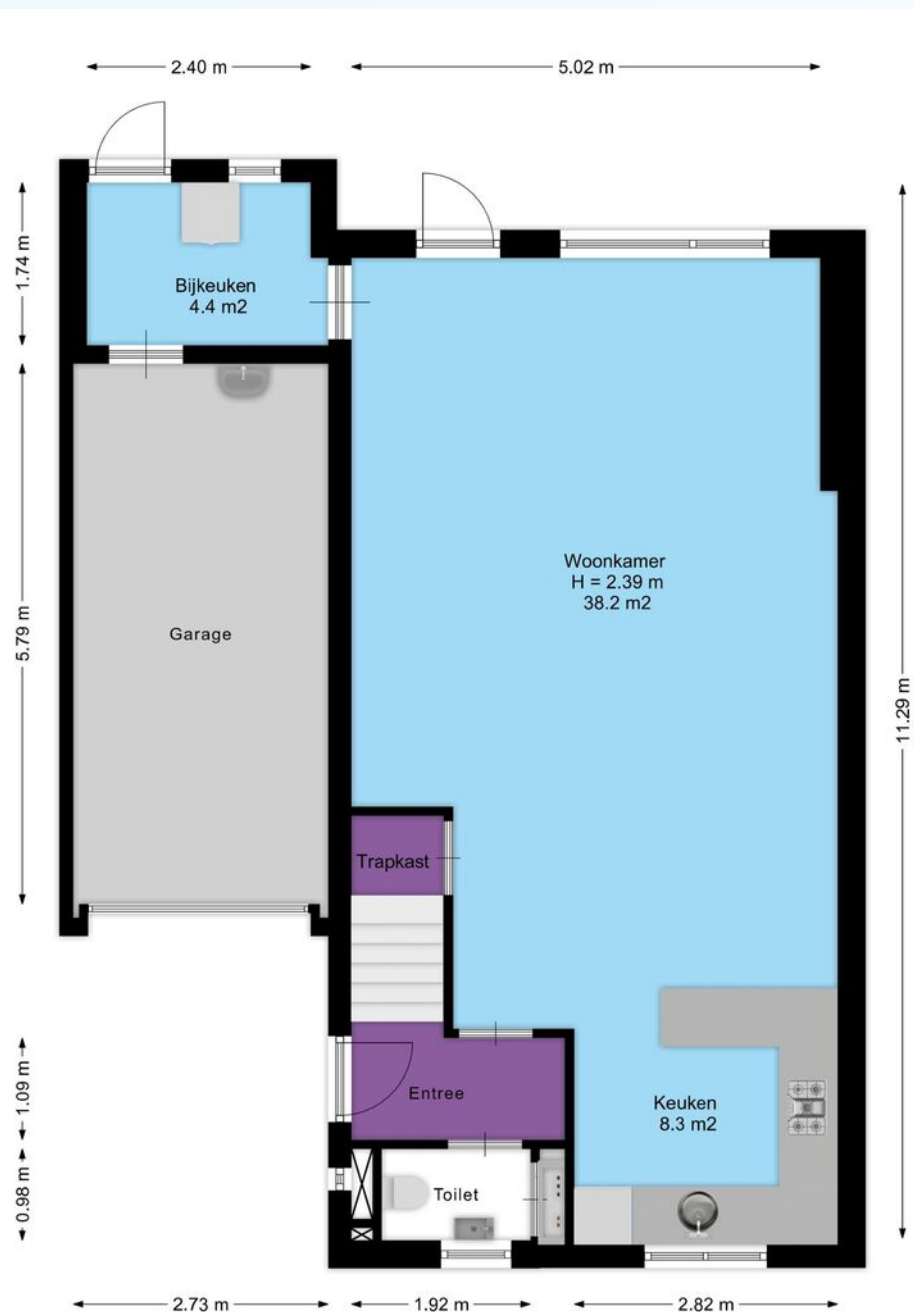


KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Plattegrond

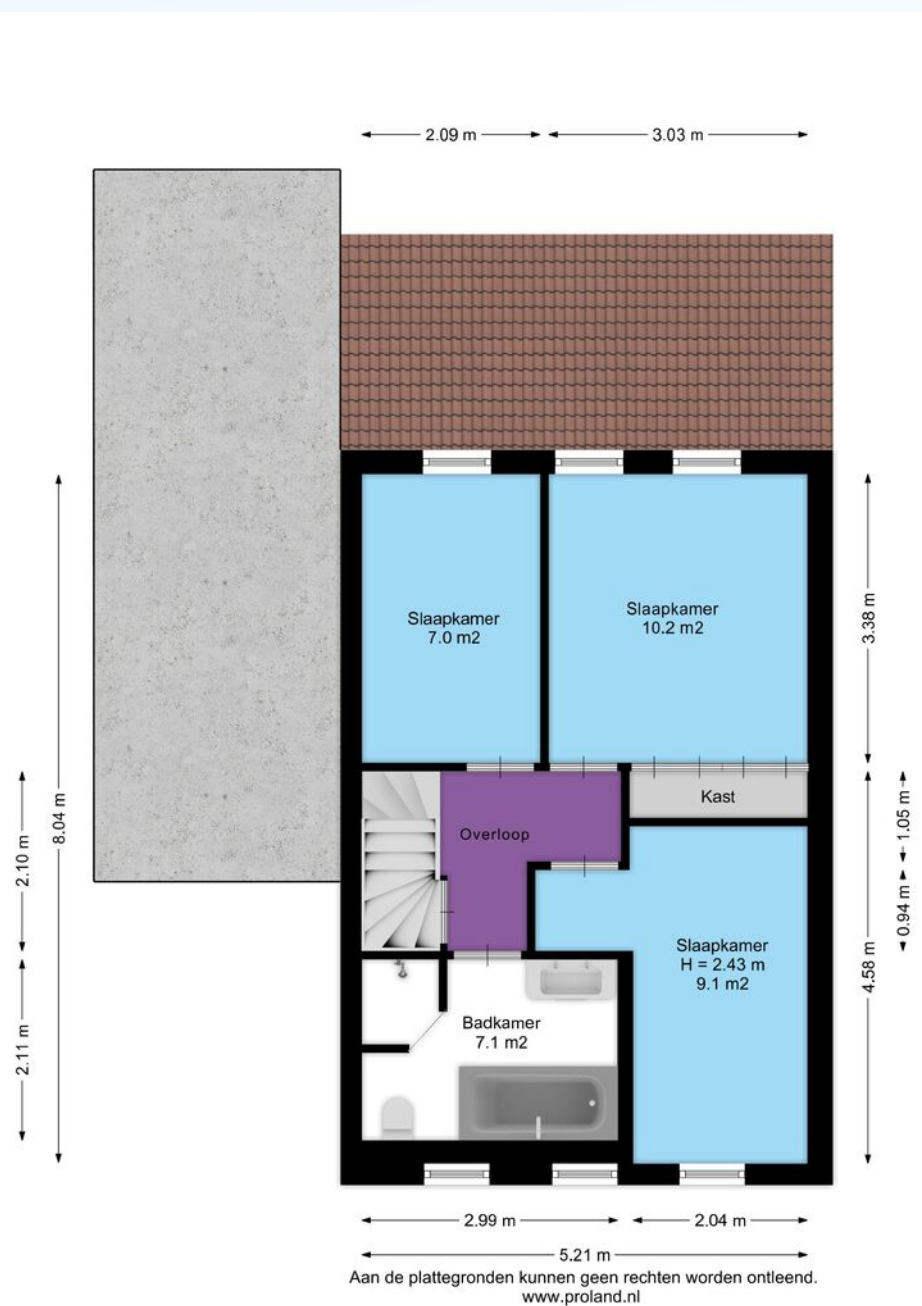


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



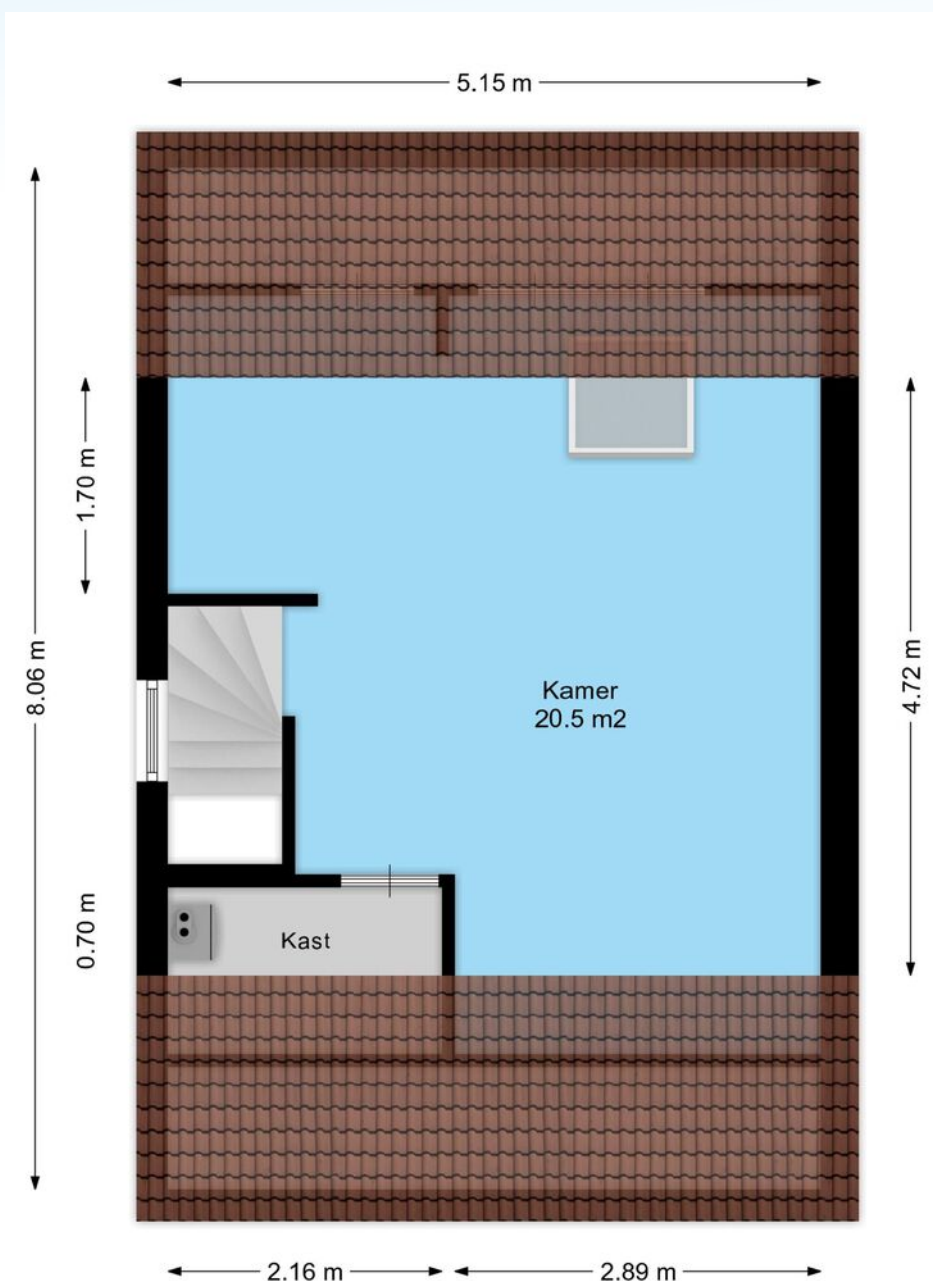
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

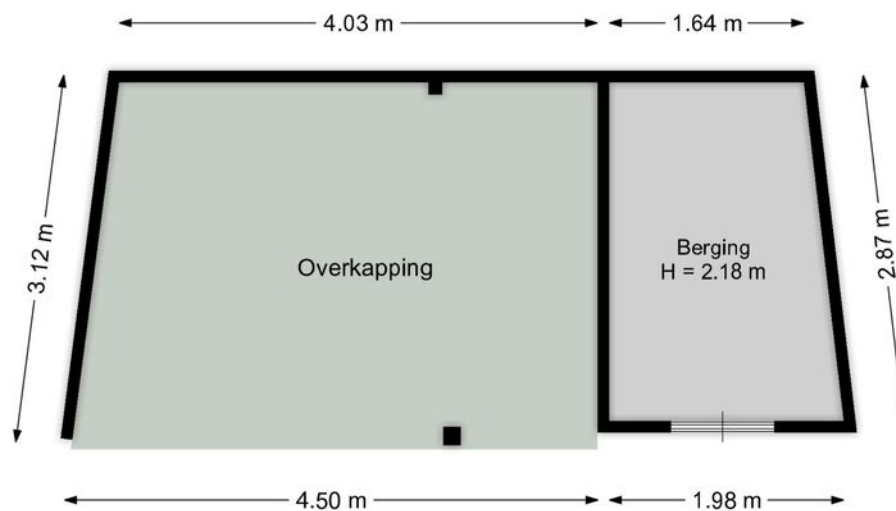


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Fluïte 60

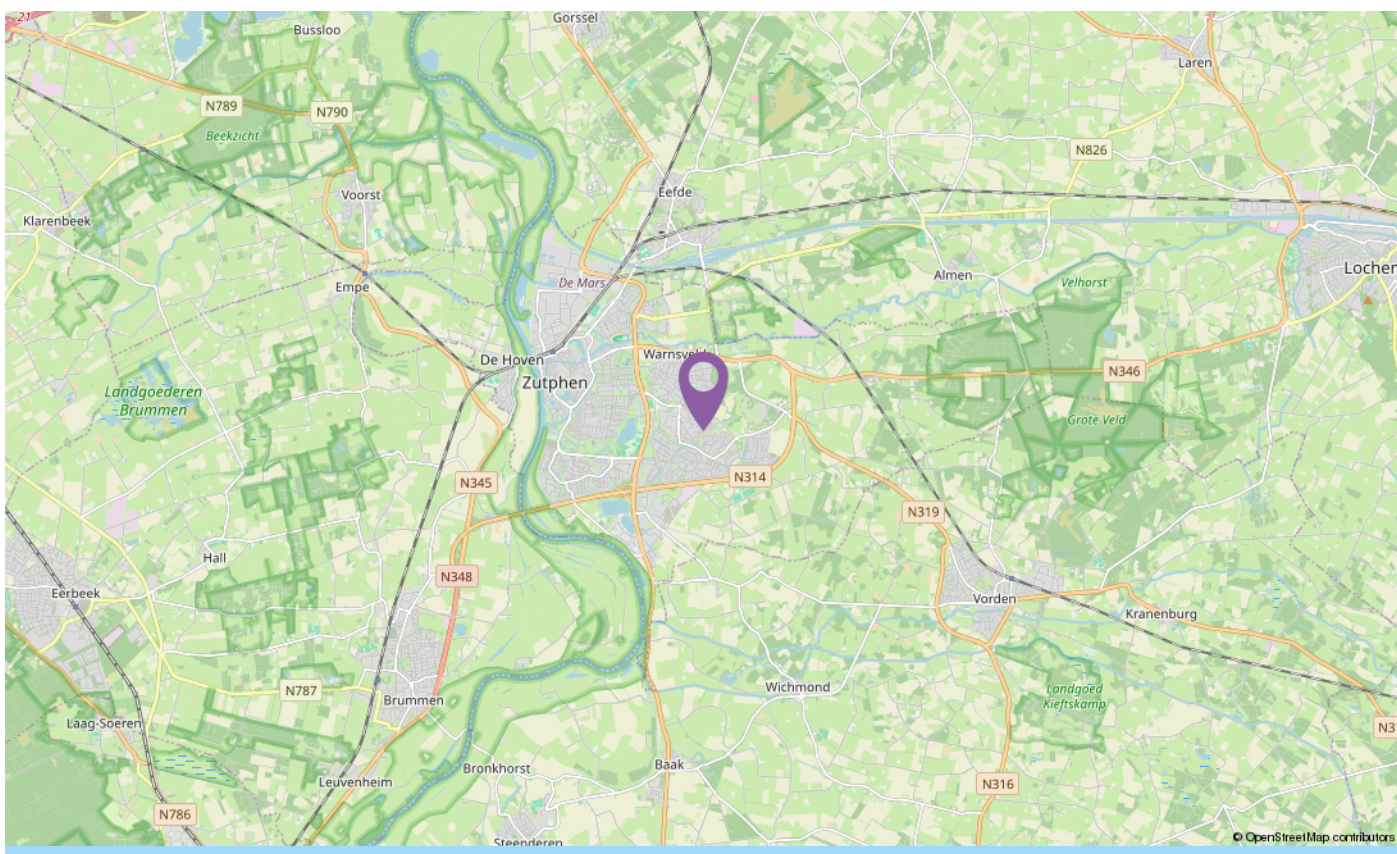
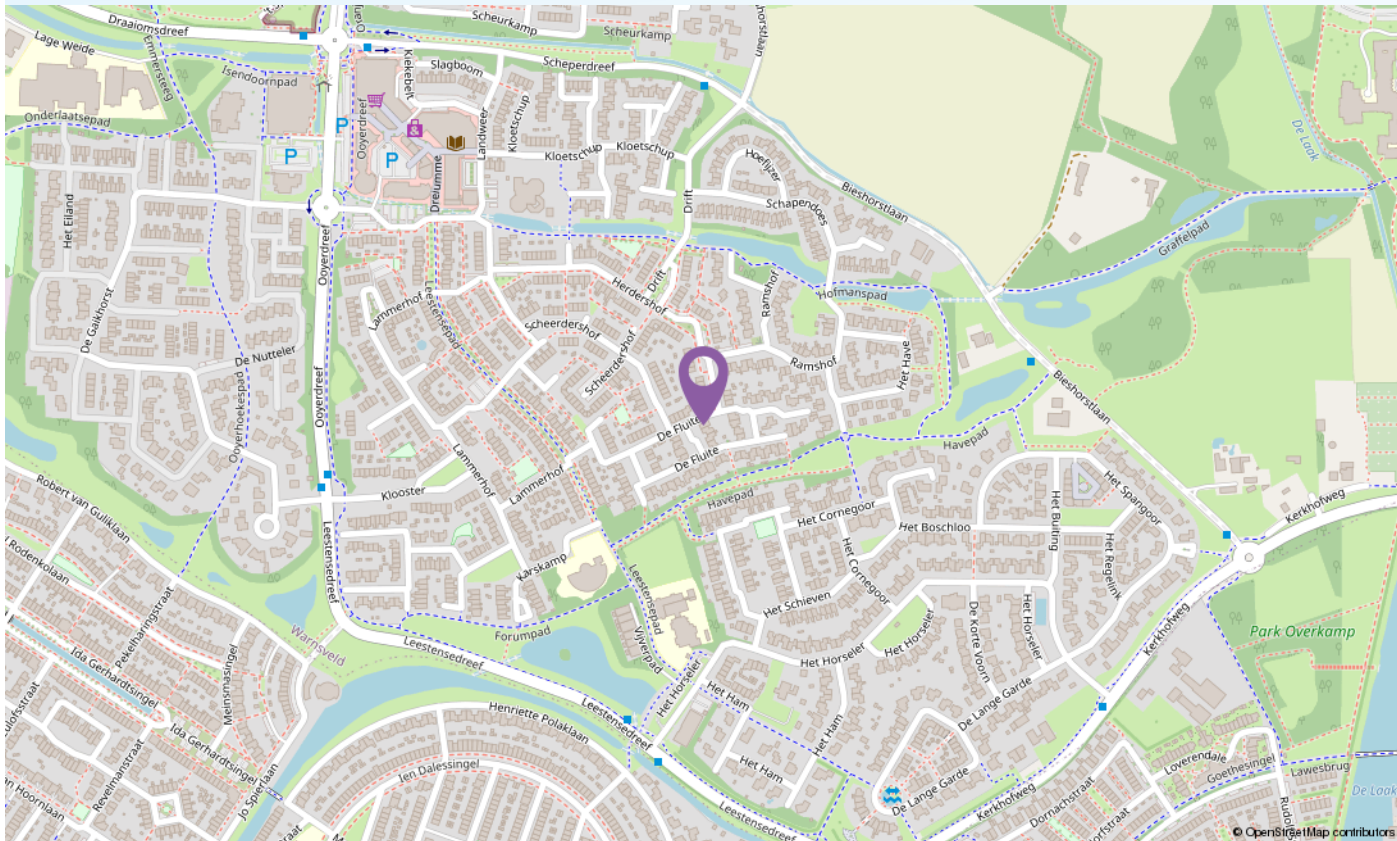


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Warnsveld
	Huisnummer	Sectie	L
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1202
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.			
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

kadaster



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- TL armaturen in de garage	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- algemeen		X	
- grote kast ouder slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- klok woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- spiegel overloop		X	
- planken trappenkast	X		
- kapstok buis	X		
- plank boven de kapstok buis	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- wijnrek		X	
- barkrukken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- toiletrol voorraad houder		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- toiletrol voorraad houder		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Wasmachine		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmtepomp (2025)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vogelhok		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Buitenkeuken (incl. Kamado)	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Werkbank garage		X	
Rekken garage	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- voorraad/reserve tegels en dakpannen	X		
- haspel tuinslang		X	

Informatieformulier

Adres: De Fluite 60

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	1x raam woonkamer (opdracht voor vervangen is gegeven)
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Ja, voordeur (aanbouw geen kruipruimte)
3	Is de bedrading vernieuwd?	Nee, wel nieuwe groepenkast
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	12 + kookgroep + opladen
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja, 3x + hoofdschakelaar
6	Zijn er in het huis zaken zoals bijv. een geiser of cv-ketel die gehuurd/geleased worden?	Nee
7	Wat is het bouwjaar van de c.v.-ketel?	2025
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	Nog niet
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Nee
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? Zo ja, wanneer is de dakbedekking hiervan vernieuwd?	Ja, overkapping (niet bekend) en garage (2024)
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Nee
12	Is het huis geïsoleerd?	Dak- Vloer- en Muurisolatie, grotendeels isolerend glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Bijkeuken geïsoleerd en dakraam geplaatst (zolder)
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Niet bekend
15	Lopen er nog garanties op bijvoorbeeld apparatuur of andere onderdelen die overdraagbaar zijn aan de koper?	Ja, CV-ketel, zonnepanelen, platte dak garage en mogelijk oven
16	Zijn er gegevens bekend over eventuele grondvervuiling van het perceel of de naaste omgeving?	Nee
17	Is er een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd?	Nee
18	Is het huis aangesloten op de riolering?	Ja
19	Is er in het huis asbesthoudend materiaal zoals bijv. zeil, afvoeren, dakbeschot e.d. aanwezig?	Nee, gezien het bouwjaar kan de aanwezigheid van asbest niet worden uitgesloten.
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?	Rechts: man met 2 zoons
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 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?	Gas: 918 m ³ Elektra verbruik: 9463 kWh Elektra opgewekt: 3358 kWh
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Ja
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 446,04 Afvalstoffenheffing € 237,00 + diftar Rioolrecht € 156,48
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?	Energielabel: C Geldig tot: 29-10-2028
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?	Ja, 8 stuks, circa 405 wp per stuk
38	Toe te voegen clausules:	n.v.t.



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