

TE KOOP



Dierenriem 42 A3, Ulft

Vraagprijs € 465.000 k.k.

Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl



**Makelaardij
Oude IJssel**



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
130 m²

Inhoud
469 m³

Bouwjaar
2025

Prijs

Vraagprijs € 465.000 k.k.

Soort woning
galerijflat

Type woning
appartement

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energie label
B

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
triple glas**





> Omschrijving

Wonen met historie en comfort

Welkom bij de Dierenriem Residentie, een exclusieve ontwikkeling van zes hoogwaardige appartementen/patiowoningen, gevestigd in de architectonisch waardevolle voormalige Huishoudschool van Ulft uit 1953. Dit is géén standaard nieuwbouw; dit is een kans om te wonen in een pand met ziel en karakter, perfect voor mensen die rust, ruimte en een actieve maar comfortabele levensstijl zoeken.

Rust en voorzieningen

De Residentie ligt aan de Dierenriem in het groene Ulft, een plek waar u de hectiek van de stad direct achter u laat. U bent omgeven door de rust van het Achterhoekse landschap en de oevers van de Oude IJssel met aangrenzende natuurgebieden zoals Engbergen en de Paasberg. Tegelijkertijd biedt Ulft alle nodige comfort en zorgvoorzieningen.

Gemeenschappelijke comfort

Het wonen in de Dierenriem Residentie is een bewuste keuze voor gemak en verbinding. De gemeenschappelijke ruimtes zijn ontworpen om uw dagelijkse leven zo aangenaam en zorgeloos mogelijk te maken.

U betreedt het pand via een stijlvolle, beveiligde entree. Vanuit deze centrale hal, die door zijn omvang en vorm herinnert aan de voormalige Rafter van de school, bereikt u de appartementen. De grote, lichte ruimte weerspiegelt de grandeur van het oorspronkelijke ontwerp.

Vanuit de Rafter komt u eveneens op de rustige binnenplaats, met 180m2 geeft dit een fijne ruimte om te ontspannen. Het buiten terrein is fraai aangelegd en omheind met een hederahaag en afgesloten met een elegant, zwart hekwerken. Er is voorzien in privé parkeergelegenheid op eigen terrein.

Naast het pand worden nog 6 bergingen gerealiseerd. Hier krijgt elk appartement zijn eigen privé-berging, ideaal voor seizoensspullen, fietsen of gereedschap.

Appartement A3

Achter de robuuste gevel van dit voormalige fabrieksgebouw schuilt een verrassend eigentijds appartement van 142 m², waar elke meter doordacht is ontworpen voor rust, stijl en gemak. Hoge plafonds, grote ramen met zwarte kozijnen en een moderne afwerking geven de woning een stoere uitstraling met een warme sfeer. Alles bevindt zich op de begane grond en is dus levensloopbestendig, terwijl het geheel aanvoelt als een luxe loft. Met drie slaapkamers, een stijlvolle keuken met kookeiland en een gezamenlijke binnentuin die als verlengde van je woonkamer voelt, is dit een plek die zowel praktisch als inspirerend is. Een appartement dat indruk maakt, maar tegelijkertijd direct als thuis voelt.

De entree van het complex straalt klasse uit, met een royale en indrukwekkende ontvangsthal, grote raampartijen en sfeervolle verlichting. Vanuit hier stap je het appartement binnen via een eigen entree.

Je komt binnen in een hal die ruim en strak is afgewerkt, met toegang tot het moderne toilet met fonteintje en de nette badkamer met douche.

Vervolgens betreed je de indrukwekkende leefruimte. De woonkamer is royaal opgezet en dankzij de hoge plafonds en grote ramen geniet je hier van een lichte, open sfeer. De afwerking is strak, en de ruimte voelt industrieel en modern tegelijk. Je hebt volop plek voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel om samen te tafelen of te borrelen. De keuken vormt het eigentijdse middelpunt van het appartement. De strakke, greepeloze opstelling met kookeiland biedt niet alleen veel werkruimte, maar ook een mooi visueel accent in de ruimte. Het donker composieten werkblad contrasteert stijlvol met de lichte fronten. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur: een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, dubbele combi-oven, koelkast en een vaatwasser. Alles is tot in de puntjes verzorgd – instapklaar en modern zonder kil te worden.



Via de woonkamer bereik je de gang die je richting drie ruime slaapkamers (ca. 9, 10 en 17 m²) begeleidt. De eerste slaapkamer ligt aan de rustige zijde en heeft een grote raampartij die uitkijkt op het binnenterrein. De tweede kamer is nagenoeg even ruim, perfect als werk- of logeerkamer. De derde slaapkamer is royaal, met eveneens veel lichtinval en voldoende ruimte voor een groot bed en garderobekast. De vloeren lopen mooi door en de wanden zijn strak afgewerkt, wat zorgt voor rust en eenheid.

De keuken verleent je toegang tot de tussenhal, vanwaar je middels een vaste trap de kelder bereikt, ideaal als berging, wijnkelder of hobbyruimte. Hier kun je verrassend veel kwijt zonder dat het ten koste gaat van de leefruimte boven.

Buiten kun je genieten van de gezamenlijke binnentuin. Deze is verzorgd aangelegd met sierbestrating, groene accenten en meerdere zitplekken waar bewoners elkaar ontmoeten. De ligging aan de binnenzijde van het gebouw zorgt voor privacy en een beschutte sfeer. Parkeren doe je gewoon voor de deur – comfortabel en praktisch.

Bijzonderheden

- Instapklaar vierkamerappartement
- Karakteristiek, voormalig fabrieksgebouw
- Woonoppervlakte: ca. 142 m²
- Gelegen op de begane grond
- Hoge plafonds en grote raampartijen
- Luxe open keuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers
- Kelder met extra bergruimte
- Gezamenlijke binnentuin
- Parkeren op eigen terrein

Een gezond en goed functionerende VvE is essentieel voor het behoud van uw investering en uw woongenot.

- **Zorgeloos Eigendom:** De VvE van De Dierenriem Residentie neemt alle zorgen over van het externe onderhoud.

Denk hierbij aan het dak, de gevels, de kozijnen en het schilderwerk.

- **Behoud van Kwaliteit:** De VvE zorgt voor een gereserveerd onderhoudsfonds, waardoor de monumentale en

esthetische waarde van het pand uit 1953 gewaarborgd blijft voor de toekomst.

- **Gemeenschappelijke Lasten:** Alle eigenaren dragen gezamenlijk de kosten voor de verzekering, het onderhoud en

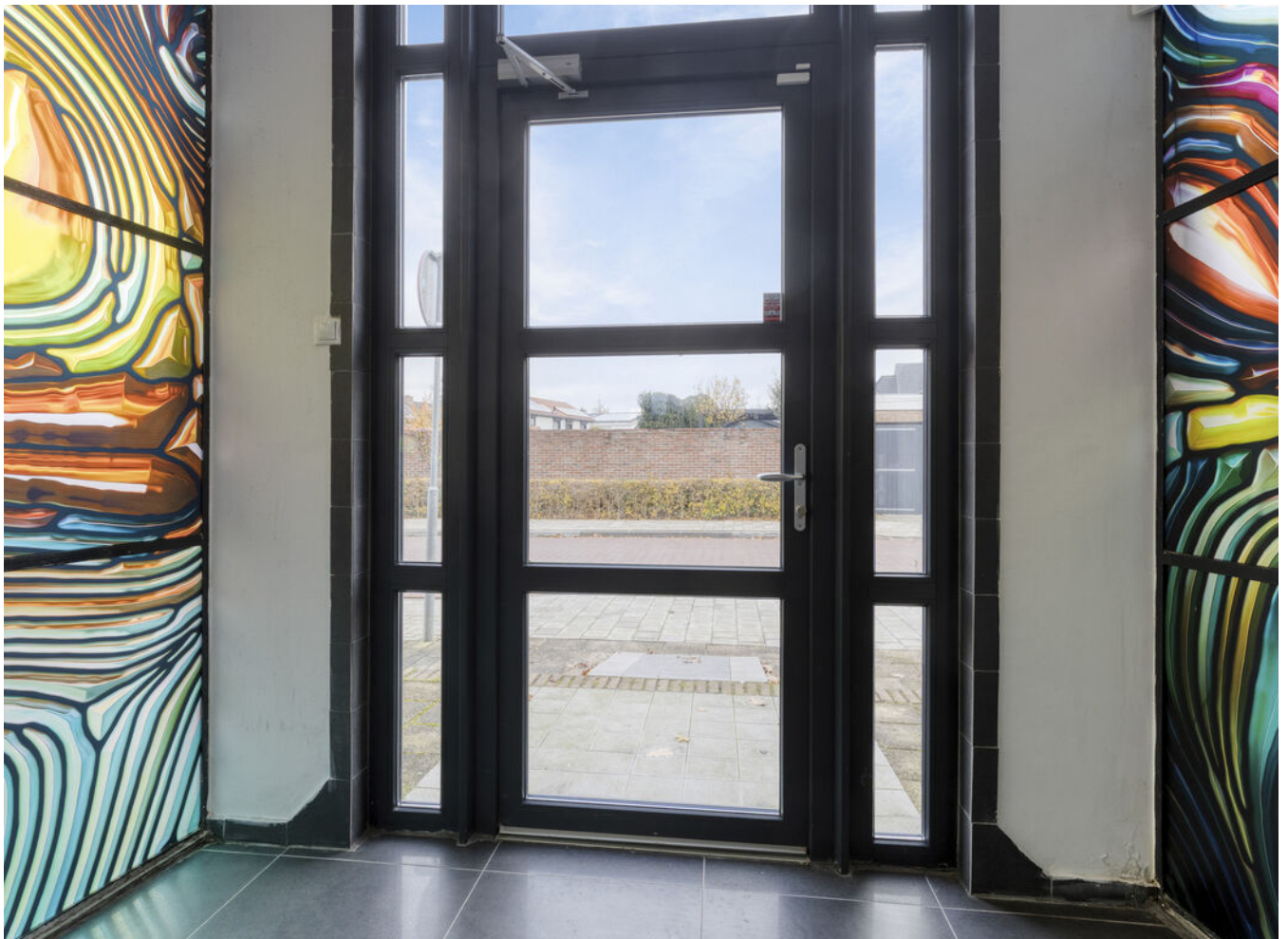
het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimtes. Dit zorgt voor een constant hoog niveau van comfort en veiligheid.

Uw volgende stap

Dit is een unieke kans om te investeren in een stukje Ulfitse geschiedenis, gecombineerd met modern comfort en gemeenschappelijke luxe. Hier koopt u niet alleen een appartement; u koopt een zorgeloze leefstijl in een prachtige, rustgevende omgeving.

Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging, zodat u de grandeur en rust van de Dierenriem Residentie zelf kunt ervaren.

































> Plattegrond

Ontdek het...
4 kamer appartement



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

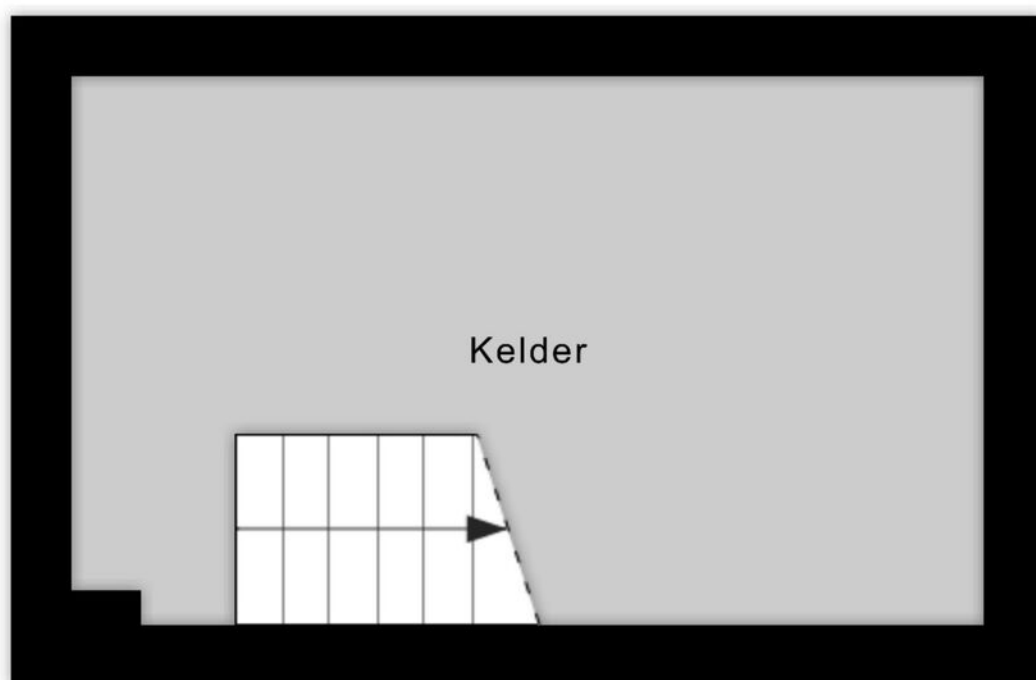
> Plattegrond

Ontdek de...

Kelder

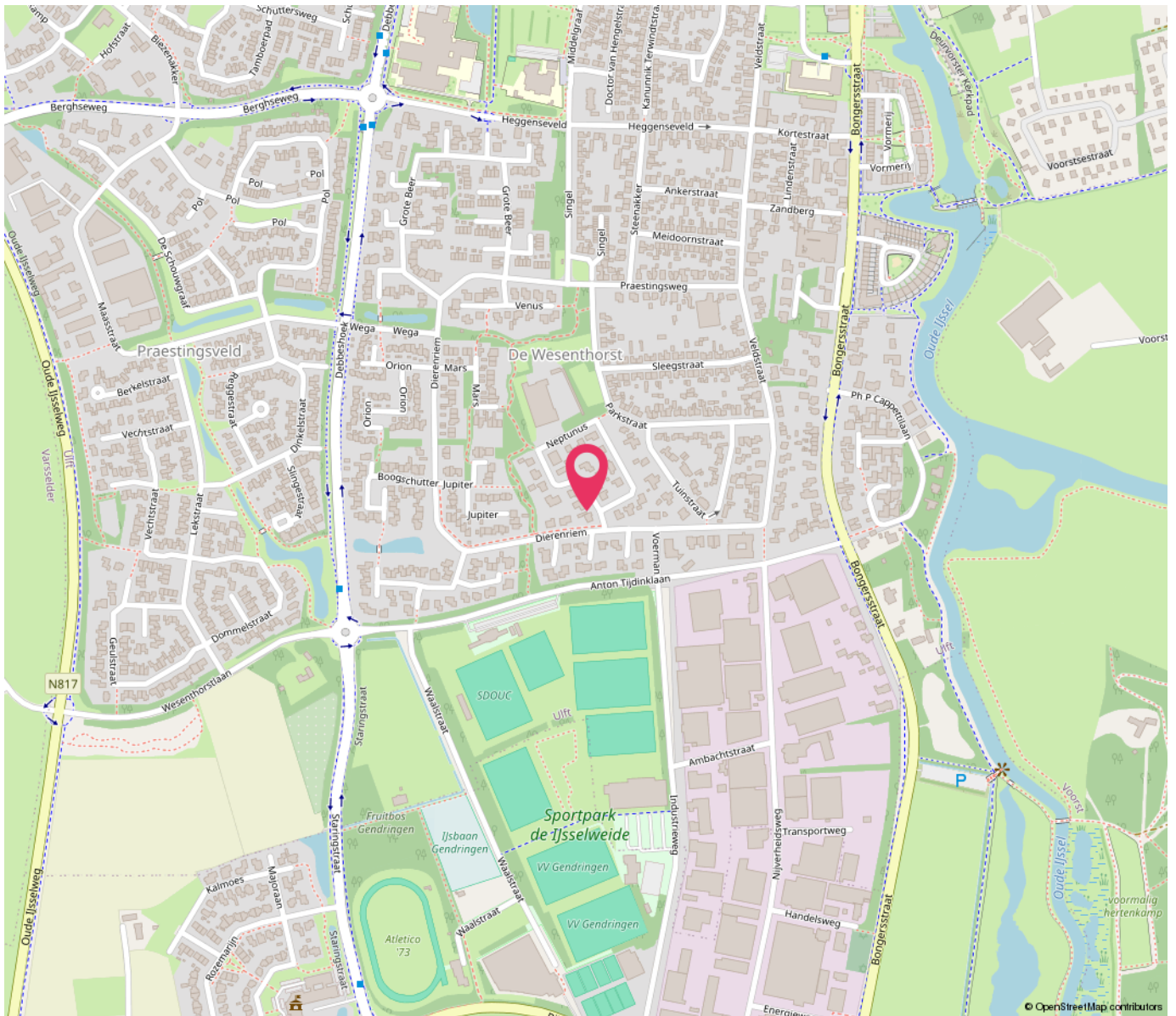
4.50 m

2.71 m

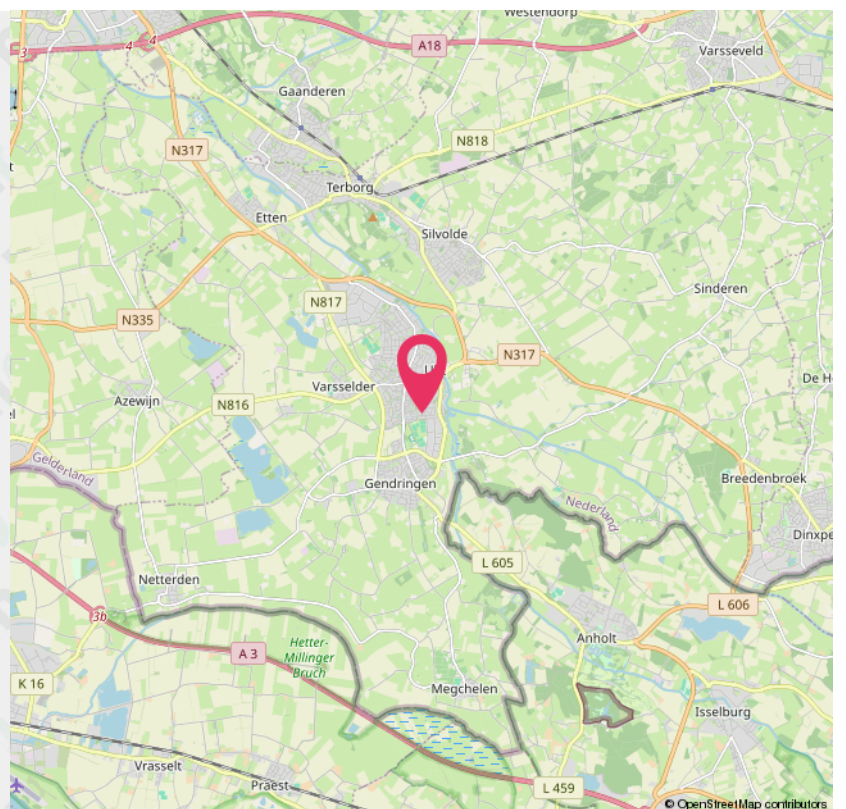


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Voorwaarden 1/2

Verantwoording

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. De oppervlaktematen zijn door een extern bedrijf verstrekt. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten ontleend worden. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan verzoeken wij u contact op te nemen met een van onze medewerkers.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot de mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Voorwaarden bij aankoop van deze woning

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Makelaardij Oude IJssel volgens de model koopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag onze makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld is de notariskeuze aan de koper. Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper, na het tot stand komen van de mondelinge overeenkomst, binnen 7 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Bouwkundige risico's

Wij raden aan om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren

Indien de woning is gebouwd tussen 1965 en 1983 is er een mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren

zoals Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Asbest

Bij een bouwjaar in de periode van 1965-1995 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Tenzij nadrukkelijk anders is vermeldt, heeft verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond.

Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistof)stoffen in de grond aangebracht, tenzij nadrukkelijk vermeld. Door verkoper wordt geen aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag het bezichtigen doorgaan, tijdens een onderhandeling?

Dat mag inderdaad. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstellenden zijn. De 1^e e bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar kan geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bieding wenst uitbrengen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren c.q. een bieding van een andere partij aannemen?

Ja dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

> Voorwaarden 2/2

Mag een makelaar, indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende methodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan, dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake, als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt, wat een ander kandidaat geboden heeft.

Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Indien een voorbehoud van financiering is opgenomen, hanteren wij hiervoor een termijn van 6 weken.

Standaard NVM overeenkomst

Bij verkoop worden extra artikelen opgenomen inzake o.a. asbest, ouderdomsclausule en de gehanteerde meetinstructienorm. Uiteraard zijn alle artikelen op verzoek in te zien. Vraag ernaar bij onze makelaar.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl



Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Uft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl

> Moij...

Welkom bij Makelaardij Oude IJssel (MOIJ)

De Oude IJssel. Hij voelt eigen. Alsof 'ie van ons allemaal is. Makelaardij Oude IJssel is er ook voor iedereen. Onze klantenkring is "zo gemêleerd en gevarieerd als een Achterhoekse kermis." De Achterhoeker zal direct begrijpen wat we hiermee bedoelen. Voor de niet-Achterhoeker die zich in deze regio wil vestigen: dat wil zeggen dat jong en oud ons kantoor binnenwandelt. En dat de meest uiteenlopende budgetten hier samenkomen.

En als rasechte Achterhoekers zijn we zelf ook een tikkeltje eigenzinnig, maar wel altijd:

Persoonlijk: ons-kent-ons, in de goede zin van het woord.
Behulpzaam: naoberschap vinden wij een groot goed.
Vakkundig: boerenslimheid gekoppeld aan constante training.

Moij! Kom verder, de deur steet open!

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl



**Makelaardij
Oude IJssel**