

TE KOOP



Dierenriem 42 A5, Ulft

Vraagprijs € 450.000 k.k.

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

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

m Makelaardij
Oude IJssel



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
118 m²

Inhoud
388 m³

Bouwjaar
2025

Prijs

Vraagprijs € 450.000 k.k.

Soort woning
galerijflat

Type woning
appartement

Aantal kamers
3

Aantal slaapkamers
2

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 Refter van de school, bereikt u de appartementen. De grote, lichte ruimte weerspiegelt de grandeur van het oorspronkelijke ontwerp.

Vanuit de Refter 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 A5

Entree

Via de gezamenlijke entree bereikt u de trap die leidt naar de woning op de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer, badkamer en slaapkamers. Er is voldoende plek voor een kapstok, opbergmeubel of kleine sidetable, waardoor de entree zowel praktisch als uitnodigend oogt.

Woonkamer

De woonkamer vormt het stijlvolle middelpunt van de woning. Dankzij de hoge plafonds en raampartijen baadt de ruimte in het natuurlijke licht, wat zorgt voor een ruimtelijk en open gevoel. De indeling is flexibel en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een gezellige eetruimte. De haard is een echte eyecatcher en voegt warmte en sfeer toe aan de ruimte. Hierdoor wordt de woonkamer een plek waar ontspanning en gezelligheid centraal staan.

Keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne, halfafgesloten keuken. Deze ruimte is eigentijds vormgegeven en voorzien van een kookstel met afzuigkap, losstaande vaatwasser en koelkast. De keuken biedt voldoende werk- en opberg ruimte en heeft meer dan genoeg plaats voor een royale eettafel. Dankzij de ligging iets apart van de woonkamer blijven de ruimtes gescheiden, terwijl de keuken toch verbonden blijft met het geheel.

Slaapkamers

De woning beschikt over twee goed onderhouden slaapkamers die elk profiteren van een prettige lichtinval. De kamers zijn ruim genoeg voor een bed, bureau en opbergmeubel, wat ze uitstekend geschikt maakt als slaap-, werk- of hobbyruimte. Dankzij hun veelzijdigheid zijn deze kamers eenvoudig aan te passen aan uw woonbehoeften.



Sanitair

De riante badkamer grenst aan de hal en is modern afgewerkt. Hier vindt u een ruime douche, een wastafel met spiegel en een zwevend toilet. De badkamer biedt daarnaast toegang tot een aangrenzende berging met aansluiting voor witgoed, wat zorgt voor extra comfort en functionaliteit. De ruimte is fris, volledig betegeld, verzorgd en direct klaar voor gebruik.

Bijzonderheden

- Unieke woning in een voormalig schoolgebouw
- Gelegen op de eerste verdieping
- 117 m² woonoppervlakte
- Twee ruime, multifunctionele slaapkamers
- Lichte woonkamer met hoge plafonds en sfeervolle haard
- Moderne halfafgesloten keuken met diverse voorzieningen
- Ruime badkamer met douche, wastafel, zwevend toilet en berging met witgoedaansluiting
- Gezamenlijke patio
- Nabij winkels, scholen, sportclubs en openbaar vervoer
- Goede bereikbaarheid via uitvalswegen richting Doetinchem en omgeving

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

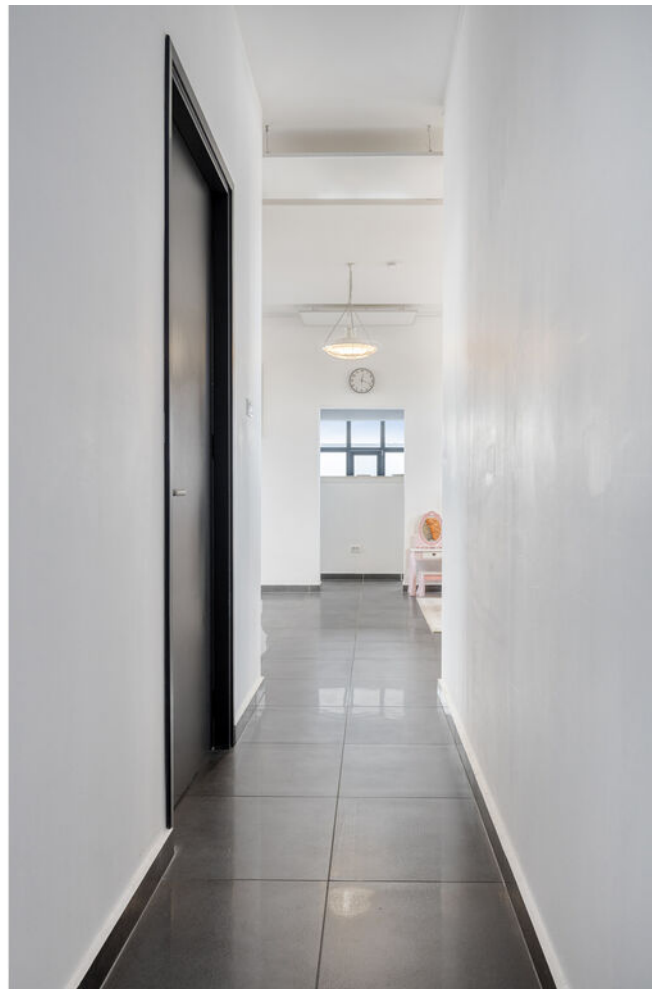
- **Zorgeloos Eigendom:** De VvE van De Dierenriem Residentie neemt alle zorgen over van het externe onderhoud. Denk hierbij aan het dak, de gevels, de kozijnen en het schilderwerk.
- **Behoud van Kwaliteit:** De VvE zorgt voor een gereserveerd onderhoudsfonds, waardoor de monumentale en esthetische 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.

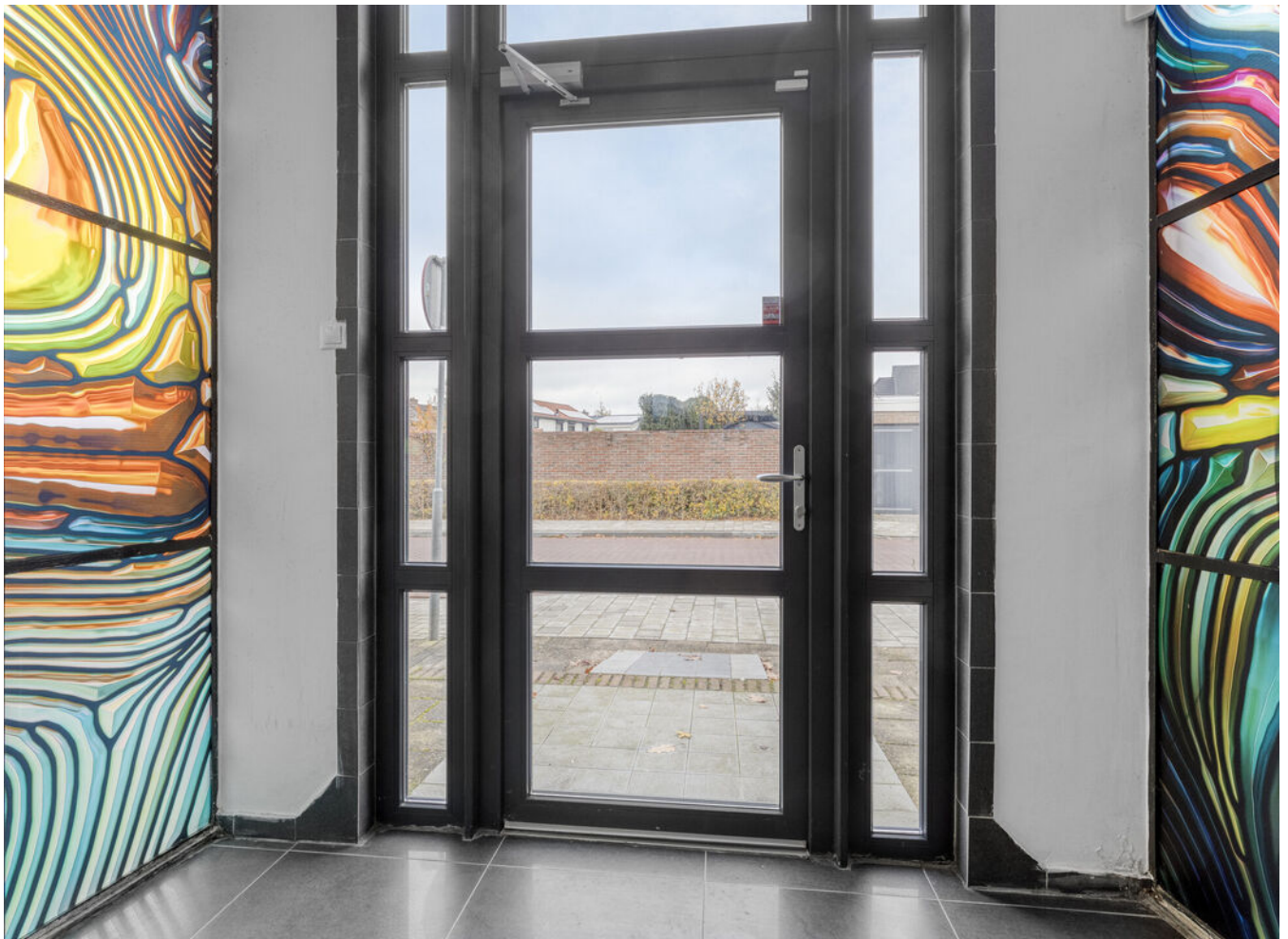
Uw volgende stap

Dit is een unieke kans om te investeren in een stukje Ulfse 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.



































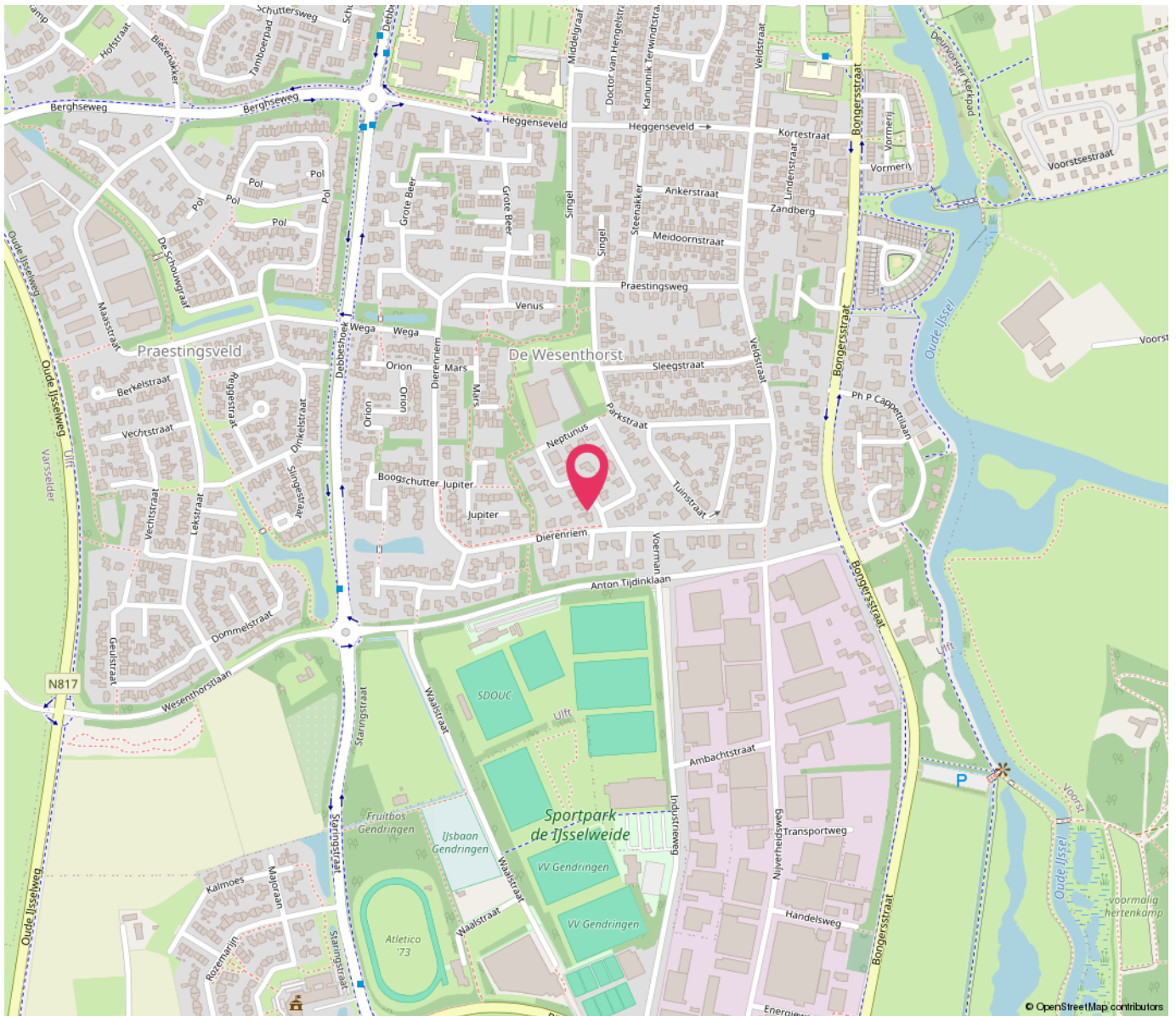




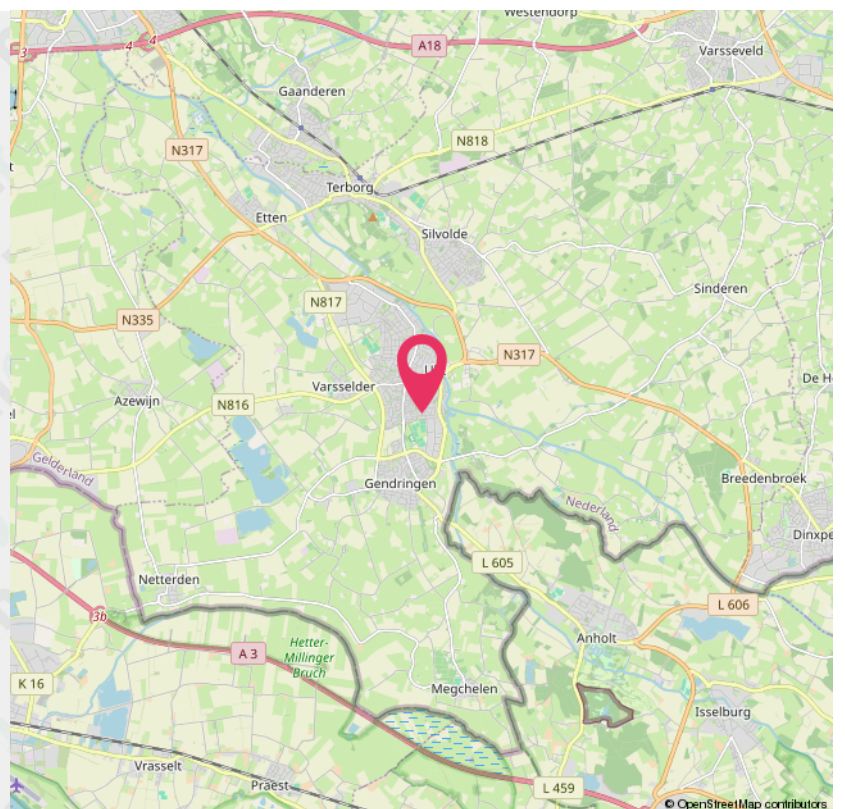
> Plattegrond



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

m **oij** Makelaardij
Oude IJssel