

Vraagprijs € 348.000 k.k.



SCHEERDERSHOF

29

7232 BK WARNSVELD



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Op een centrale plek in Warnsveld, ligt deze ruime TUSSENWONING (1982) met maar liefst 4 slaapkamers en een diepe achtertuin van circa 12 meter. Een ideale kans voor starters die hun eigen woonwensen willen realiseren!

De woning ligt gunstig ten opzichte van basisscholen, sportvoorzieningen, het wijkwinkelcentrum Dreiumme en het groene buitengebied rondom Warnsveld. Bovendien zijn het historische centrum van Zutphen en het NS-station binnen ongeveer 15 minuten fietsen bereikbaar.

Een mooie bijkomstigheid: voor starters is onder voorwaarden een starterslening via de Gemeente Zutphen mogelijk.

Indeling:

Begane grond: entree, hal met meterkast en garderobe. Z-vormige woonkamer, dichte keuken die is voorzien van diverse inbouwapparatuur en veel bergruimte, ook is er de deur naar de circa 12 meter diepe achtertuin op het noorden. Dankzij de diepte is er altijd wel een plek in de zon te vinden. Vanzelfsprekend op deze woonlaag ook een toilet en trap naar de eerste verdieping.

1e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers en een badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

2e Verdieping: voorzolder met opstelplaats voor wasmachine en cv-ketel (2016-huur), vierde slaapkamer.

Buiten:

De achtertuin is circa 12 meter diep en waar altijd wel een plek in de zon of gewenst schaduw te vinden is. De tuin is door onder andere kunstgras en bestrating relatief onderhoudsarm. Kortom; tuinset en bbq op de plek en genieten maar! Achterin de tuin staat een berging voor fietsen en tuingereedschap, tevens is er een achterom.

Specificaties:

- energielabel C
- 4 slaapkamers
- zeer centraal gelegen
- woonoppervlakte 100 m²
- perceelsoppervlakte 132 m²

In een wijk waar de straatnamen verwijzen naar het oude schaapherdersverleden is het toch leuk om het eerste schaap (van de kudde kijkers) over de dam te zijn? Bel dus snel voor een afspraak!

Vraagprijs: € 348.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



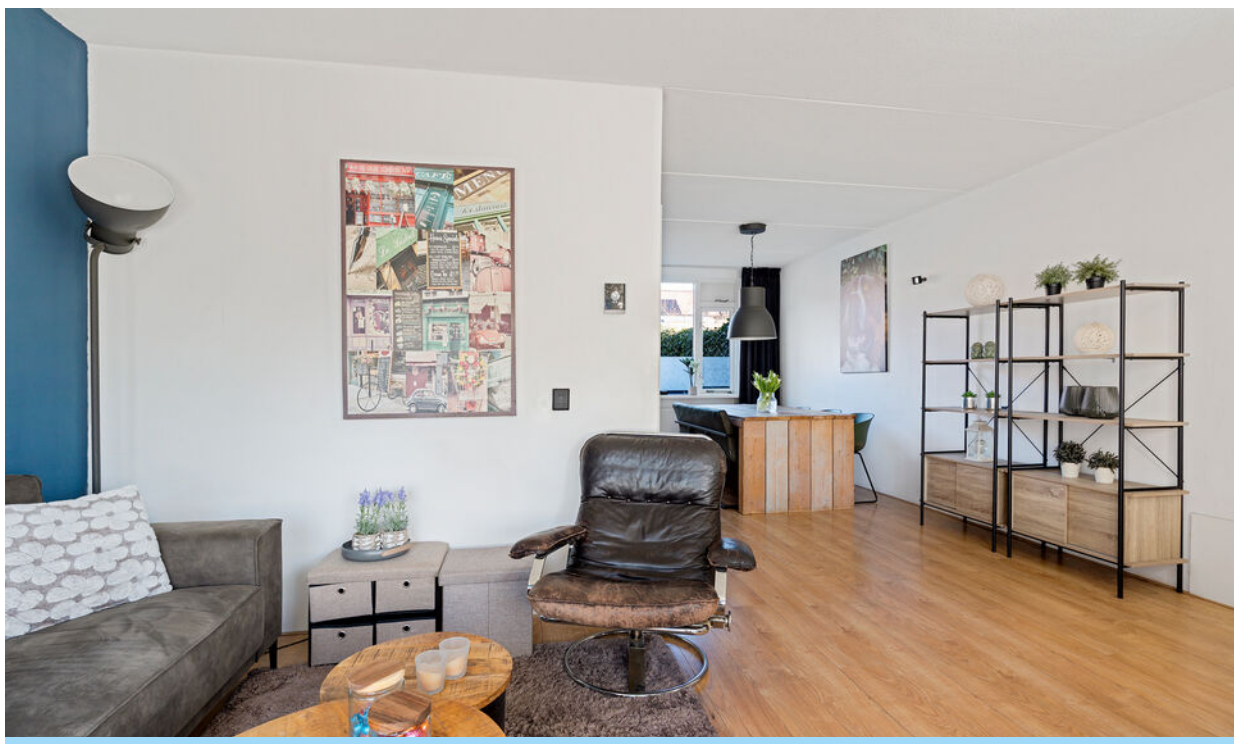
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



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

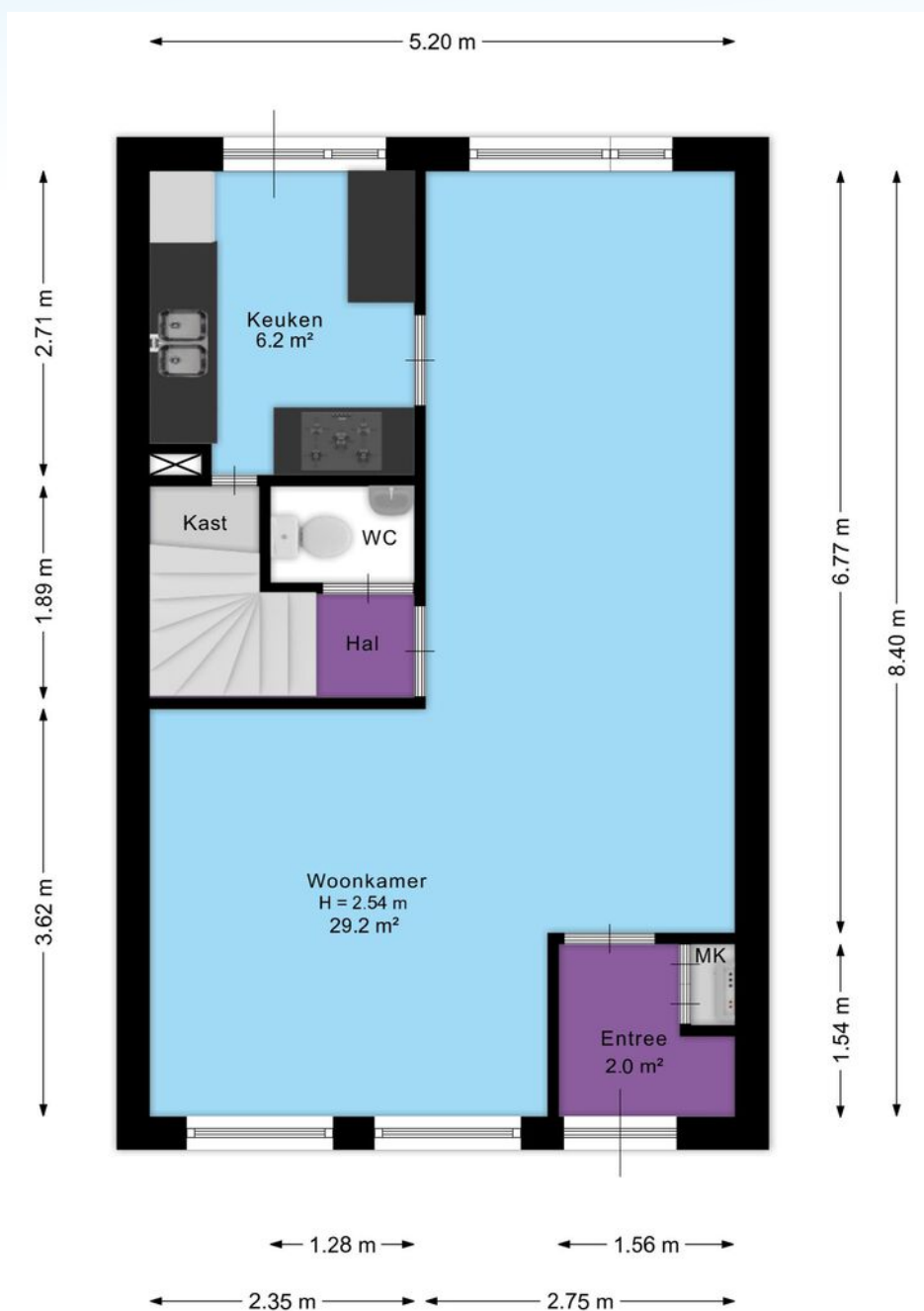
Foto's



Foto's



Plattegrond

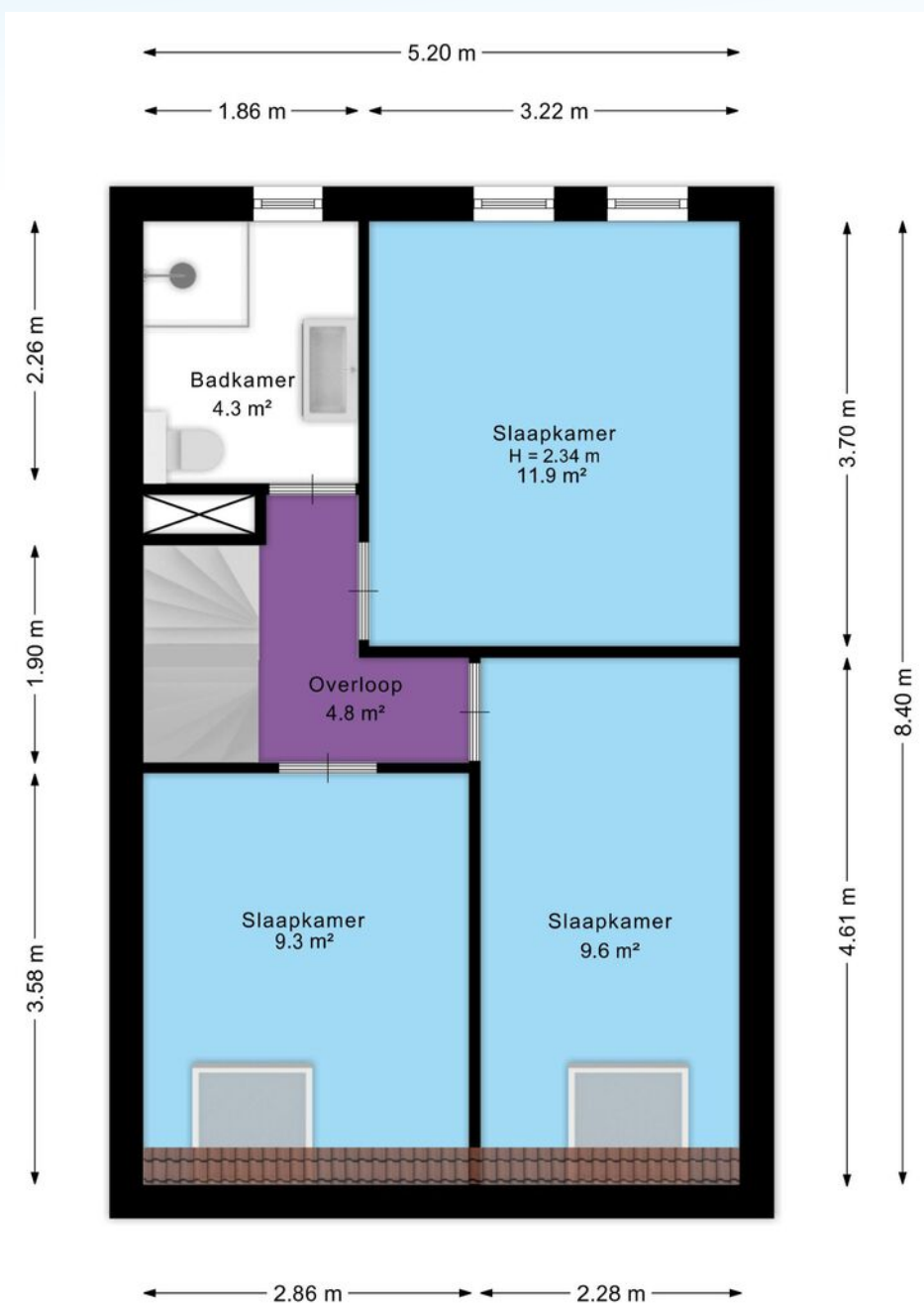


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

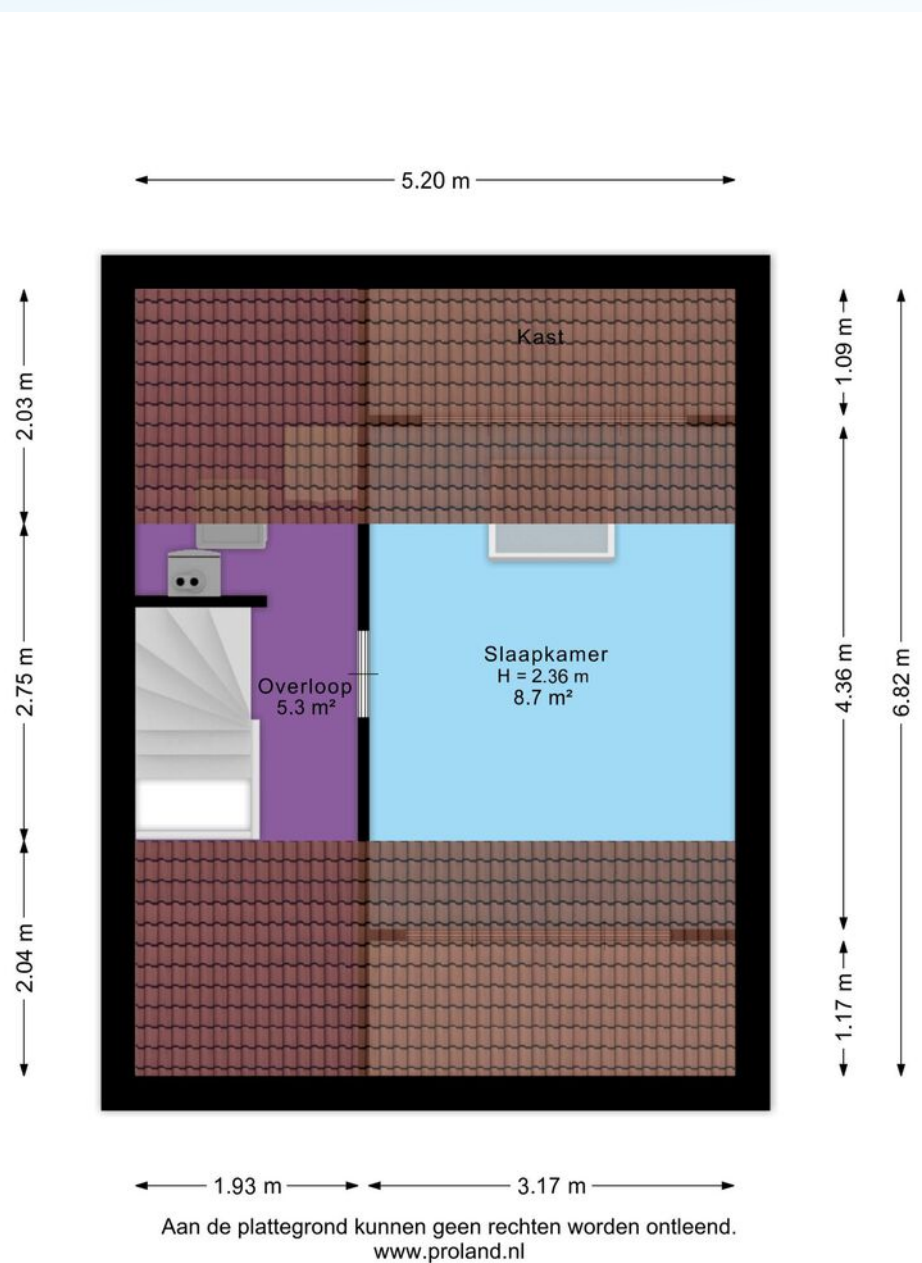


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



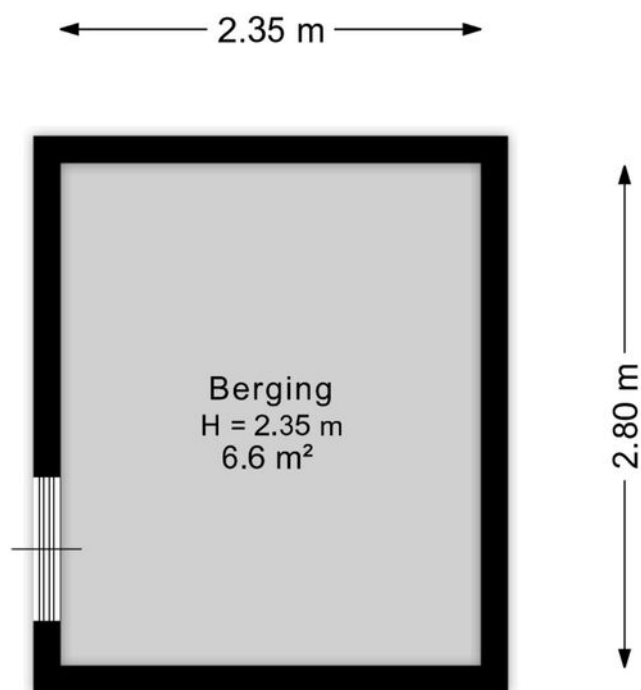
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



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



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart

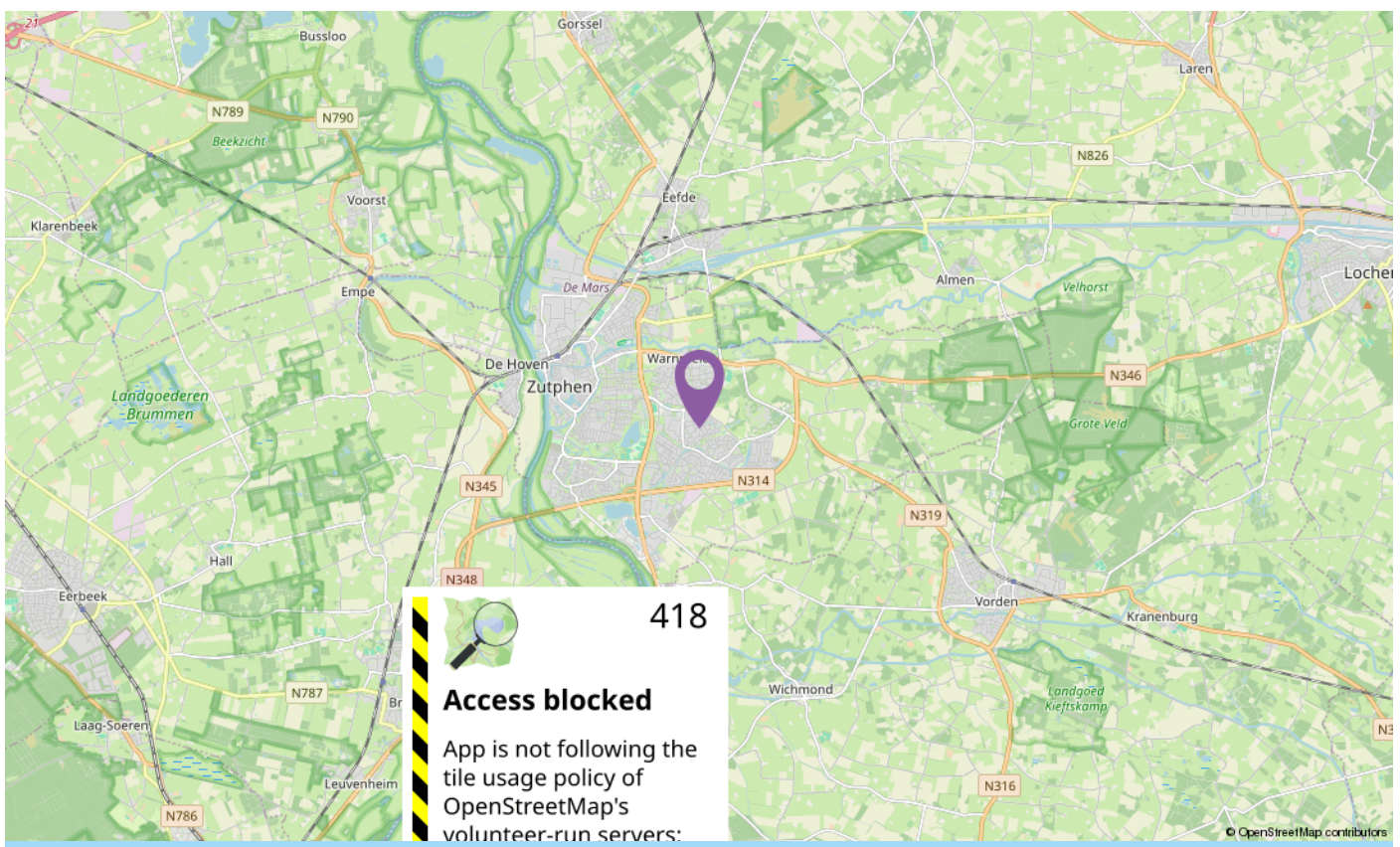
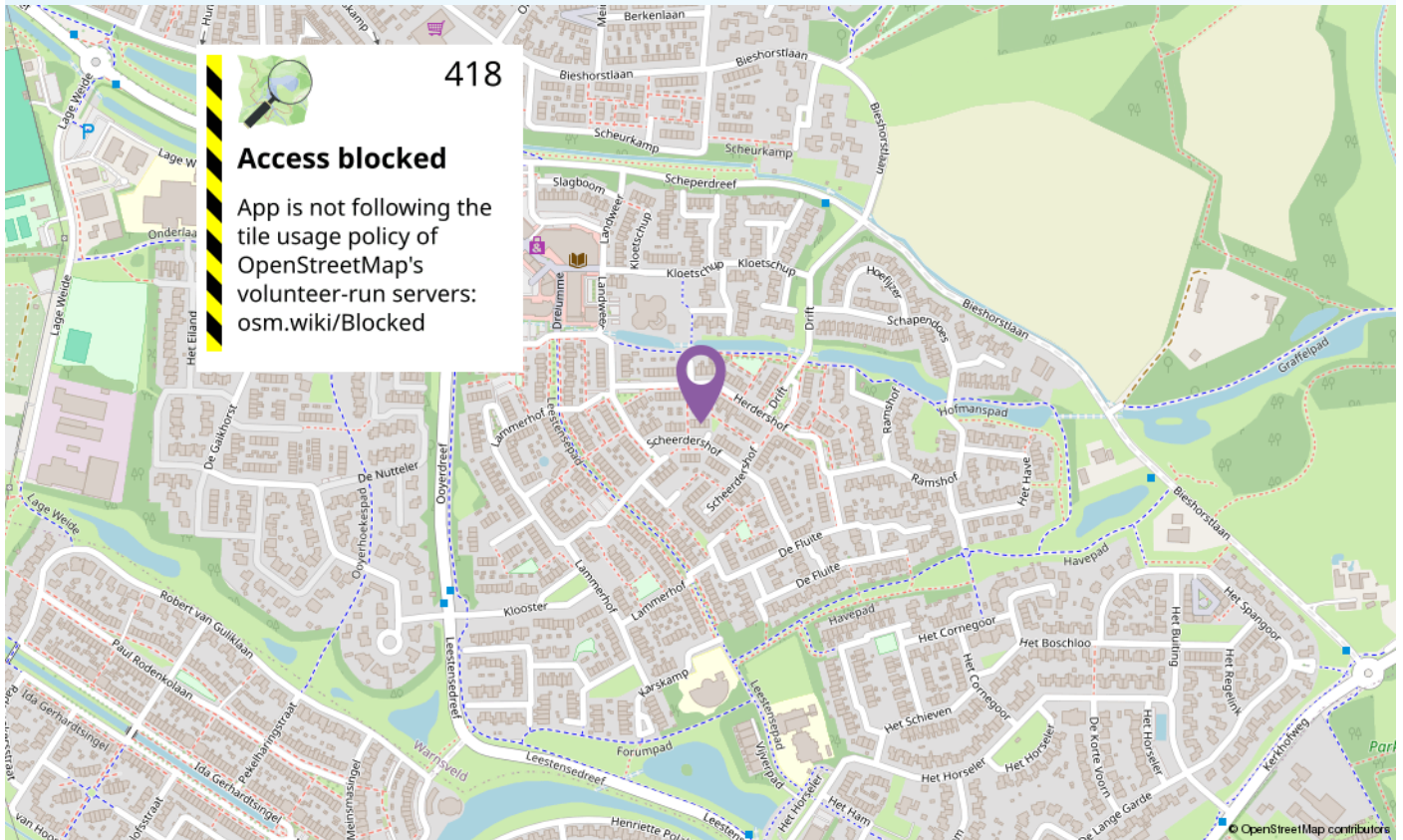
Kadastrale kaart

Uw referentie: Scheerdershof



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wansveld	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2597	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 2026 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 databankenrecht.			

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Algemeen		X	
- Kast ouderslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Radio	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegelkastje	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie (cv-ketel huur)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Berging	X		
Stellingkast	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

Informatieformulier

Adres: Scheerdershof 29

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Voegwerk berging, afzuiger badkamer defect
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Ja, via voordeur (aardvochtig)
3	Is de bedrading vernieuwd?	Nee
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	7 + 1 loos
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja, 2x
6	Zijn er in het huis zaken zoals bijv. een geiser of cv-ketel die gehuurd/geleased worden?	Ja, C.V. ketel € 59,- per maand incl. onderhoud (afkoop € 367,31 per 1-6-2026)
7	Wat is het bouwjaar van de c.v.-ketel?	2016
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	zomer 2025
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?	Nee, de schuur wel (nog nooit iets aan gedaan)
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Nee
12	Is het huis geïsoleerd?	Dak- en Muurisolatie, gedeeltelijk isolerend glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Geen
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: 2026 Zelf uitgevoerd
15	Lopen er nog garanties op bijvoorbeeld apparatuur of andere onderdelen die overdraagbaar zijn aan de koper?	Nee
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?	Ja, mogelijk plaatje boven c.v. Gezien het bouwjaar kan de aanwezigheid van (meer) asbest niet worden uitgesloten.
20	Rusten er op het perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringenwet privaatrecht of andere bijzondere bepalingen?	Ja
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 burens?	Rechts: man alleen Links: stel
25	Zijn er afspraken gemaakt met de burens? Zo ja, welke?	Nee
26	Zijn er bepaalde ontwikkelingen of veranderingen in de buurt bekend die belangrijk zijn voor de koper om te weten?	Niet bekend
27	Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja

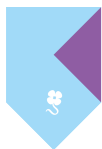
28	Is er verbouwd of gebouwd zonder de vereiste vergunningen?	Nee
29	Wat is het jaarverbruik voor gas en elektra?	Gas: 1346 M ³ Elektra: 3559 kWh (gezin met 3 kinderen)
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Ja
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 292,94 Afvalstoffenheffing € 237,= + 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?	Er is een matige klik met de burens van nummer 27
35	Wat is het energielabel?	Energielabel: C Geldig tot: 03-05-2026
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?	Nee
38	Toe te voegen clausules:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 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 deze 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.



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