

Vraagprijs € 395.000 k.k.



HELLENKAMP

5

7231 HG WARNSVELD



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

0575-523343 | mailons@kdwmakelaardij.nl | www.kdwmakelaardij.nl

Omschrijving

Aan een rustige straat in het oude Warnsveld staat deze uitgebouwde helft van een dubbel woonhuis met garage en een ruime eigen oprit voor meerdere auto's. De woning is gebouwd in 1956 en is sinds 1973 met veel plezier bewoond door de huidige eigenaar. Nu is het moment gekomen om dit fijne huis door te geven aan een volgende generatie.

Bij binnenkomst treft u de entree, de hal, toilet met fonteintje en een praktische kelderkast. De ruime woonkamer is voorzien van een schouw met inzethaard, een warme eikenhouten vloer en een rolluik aan de voorzijde. De open keuken is eenvoudig maar verzorgd en uitgerust met een gasfornuis en afzuigkap. Over de volledige breedte van de woning bevindt zich een aangebouwde serre met plavuizen, grote raampartijen en een schuifpui naar de tuin. Vanuit de serre is tevens de garage bereikbaar, die beschikt over elektra en water.

Op de eerste verdieping zijn er drie slaapkamers, waarvan één met vaste kast en één met wastafel. De badkamer is voorzien van een douche en wastafelmeubel. Alle kamers beschikken over rolluiken, deels elektrisch bedienbaar.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en biedt een praktische bergzolder. In de straat zijn meerdere woningen waar een vaste trap en dakkapel zijn gerealiseerd, waardoor een volwaardige extra verdieping met bijvoorbeeld een vierde slaapkamer mogelijk is.

De ruime tuin is een heerlijke plek om te genieten van rust en groen. U vindt hier twee bergingen, een houthok, een tuinkas, een vijver en meerdere terrassen, waardoor er altijd wel een zonnig plekje te vinden is.

De woning beschikt over energielabel C, is grotendeels voorzien van dubbel glas en heeft muurisolatie.

De Hellenkamp ligt in een prettige, kindvriendelijke woonwijk met basisschool en supermarkt om de hoek. Het winkelcentrum "Dreiumme", met een gevarieerd aanbod aan winkels voor de dagelijkse boodschappen en een gezellige weekmarkt, bevindt zich op loopafstand. Het centrum van Zutphen en het treinstation zijn binnen circa 10 minuten fietsen bereikbaar.

Woonoppervlak: 99 m²

Inhoud: 446 m³

Perceeloppervlak: 256 m²

Maak snel een afspraak en ervaar zelf de sfeer en mogelijkheden van deze fijne woning!

Vraagprijs: € 395.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg



Foto's



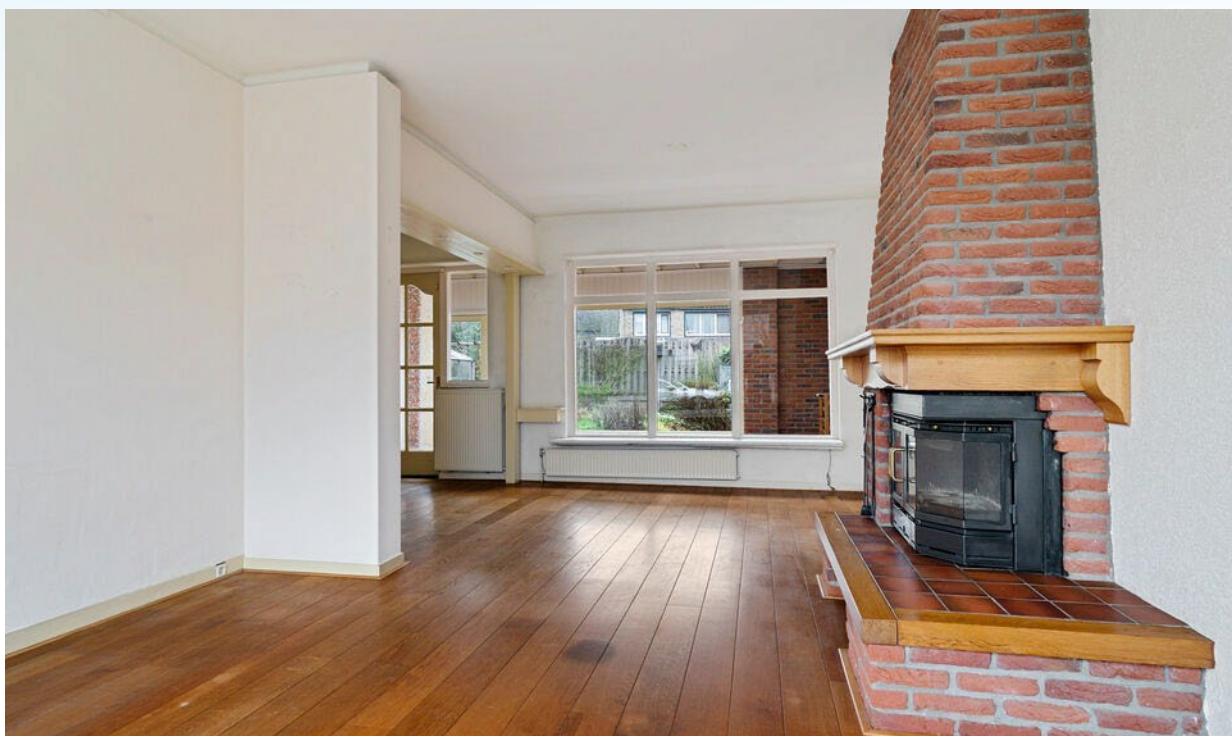
Foto's



Foto's



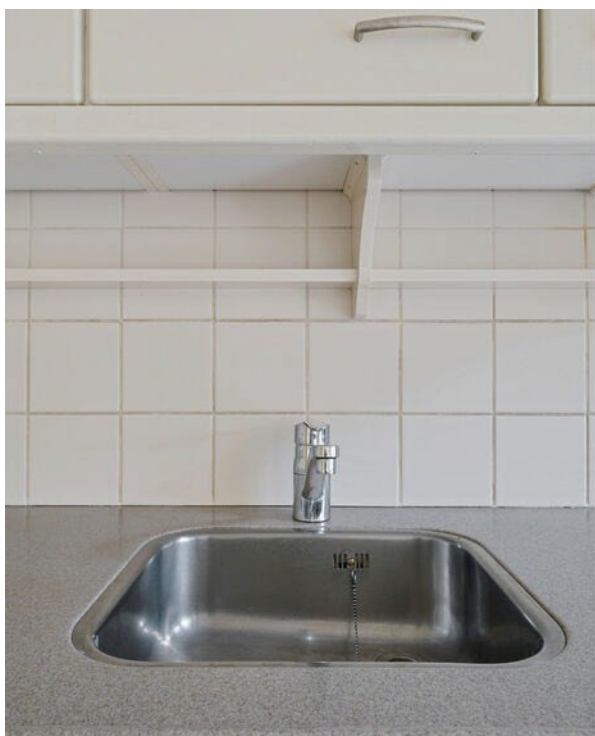
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



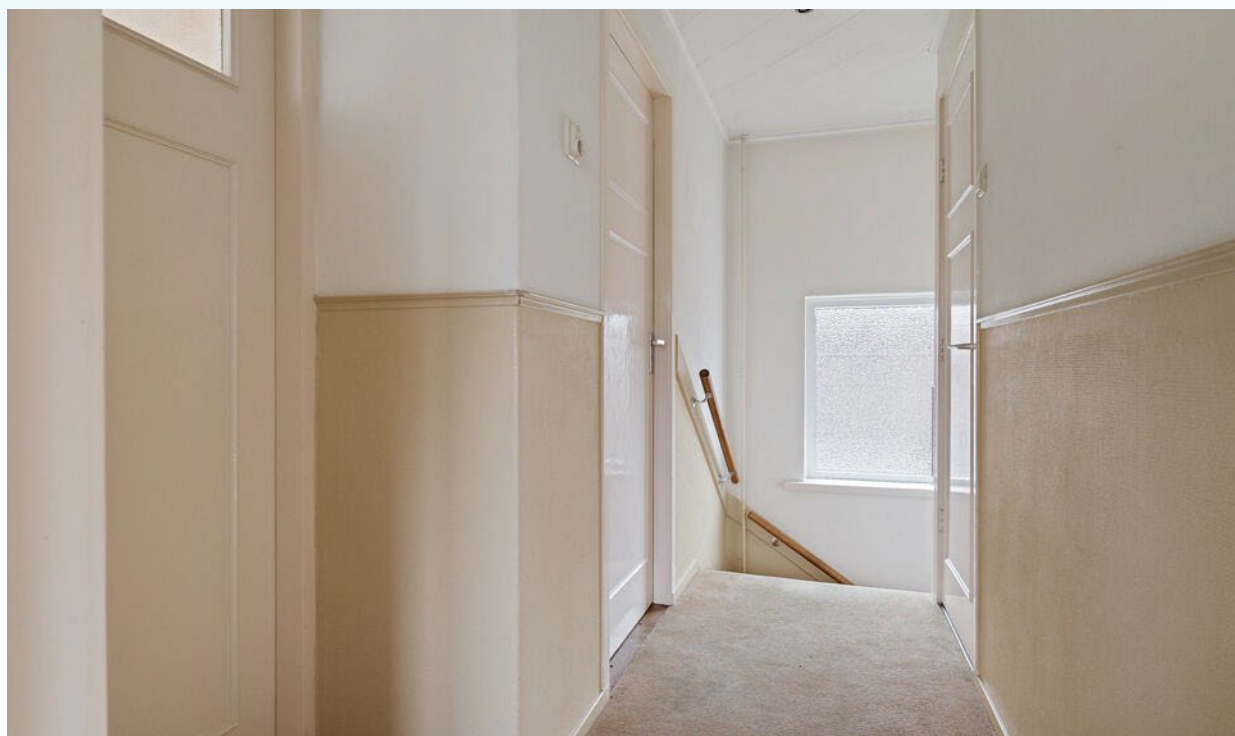
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

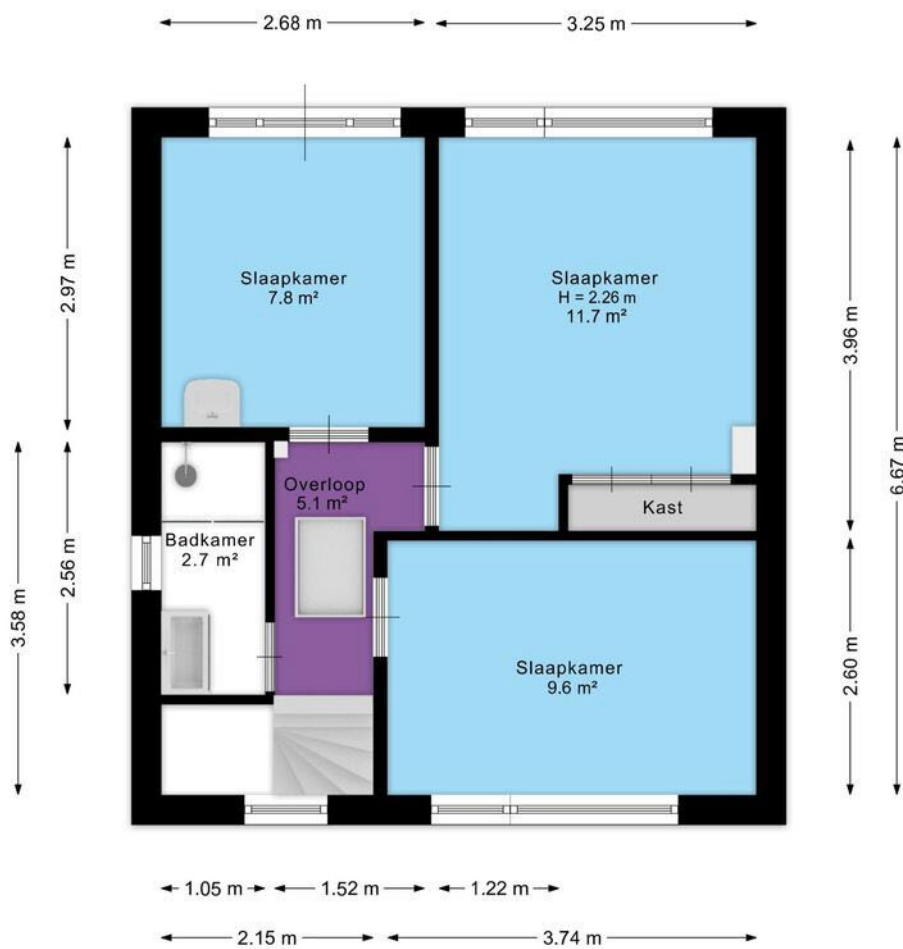


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

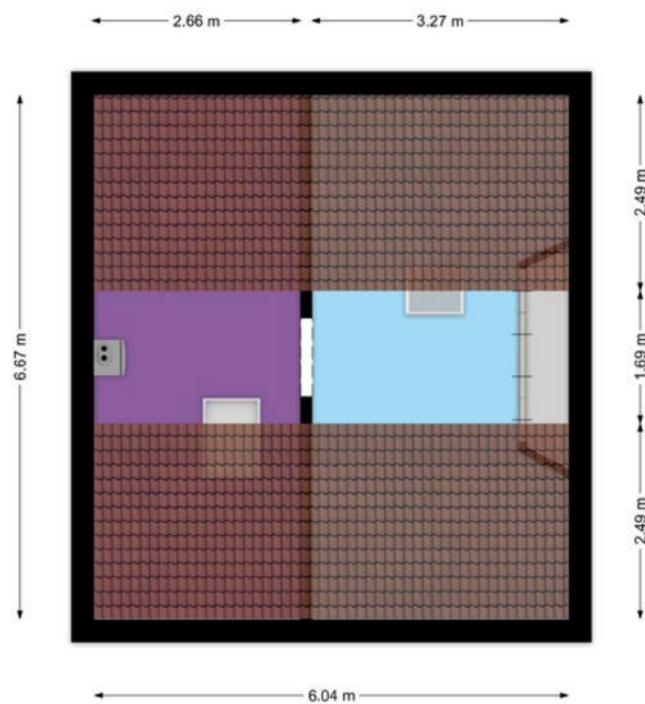


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



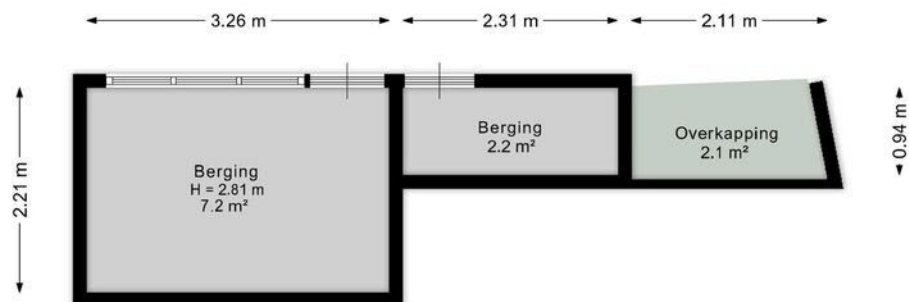
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

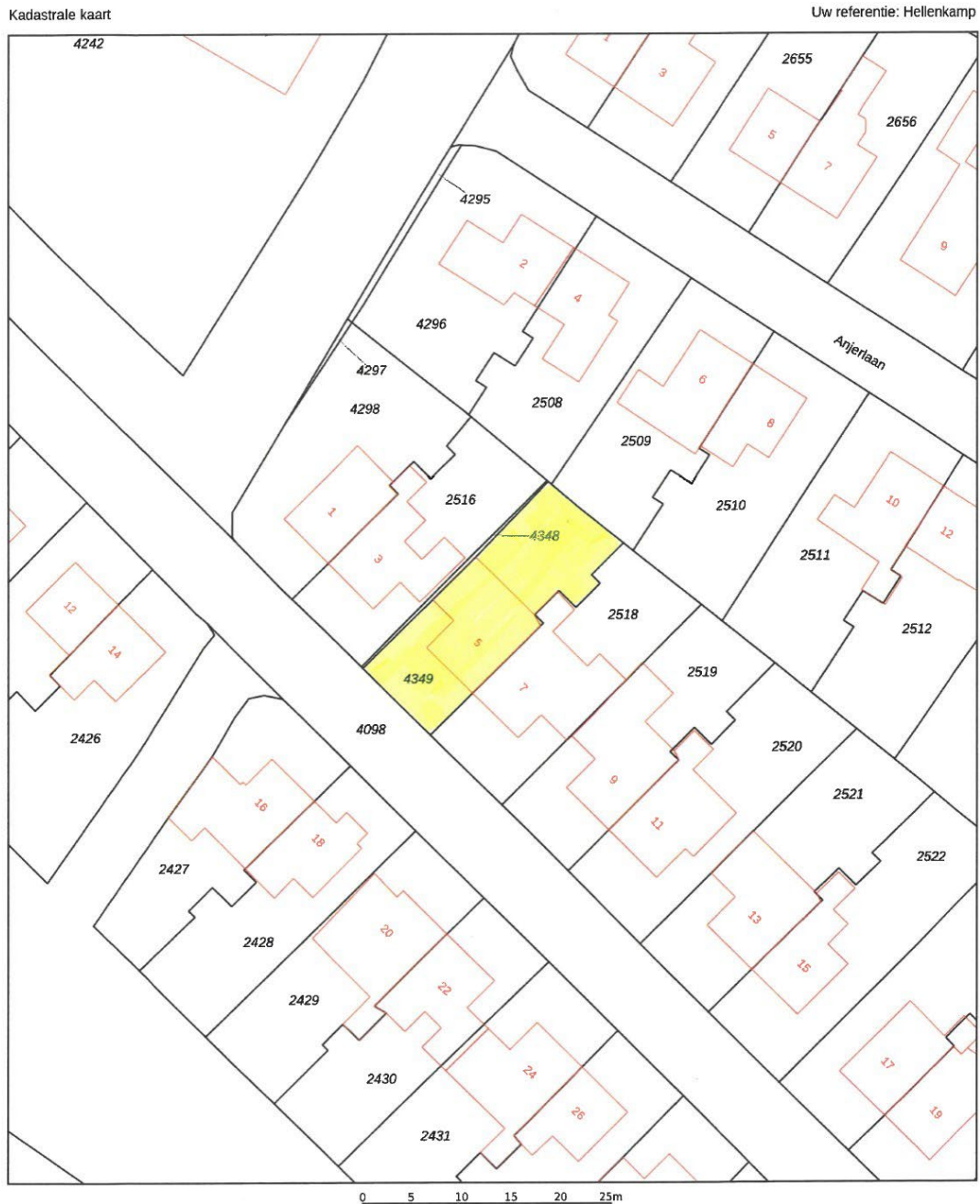


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart

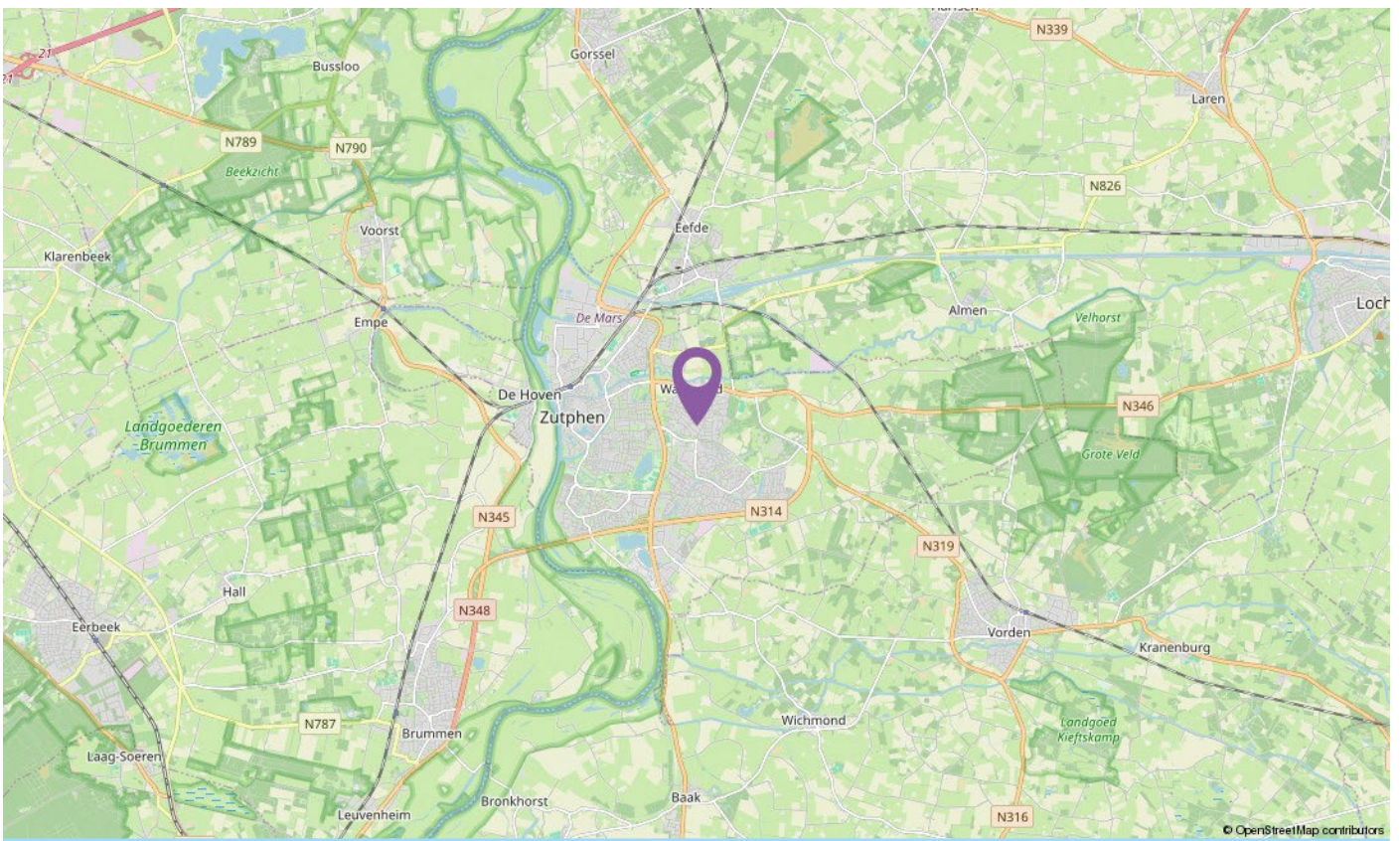
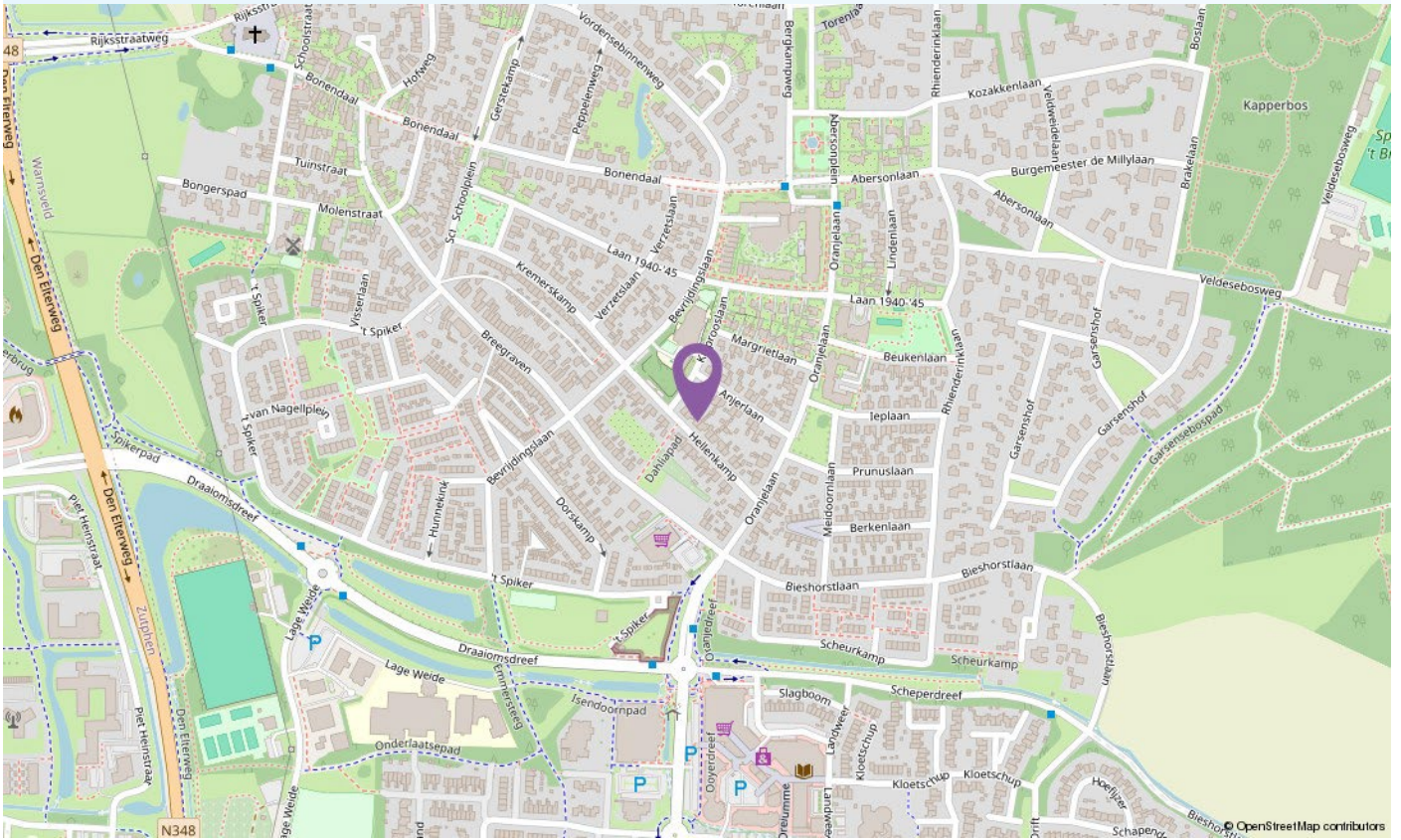


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Warnsveld Sectie I Perceel 4349</p>	<p>kadaster</p>
---	--	------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 januari 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



Informatieformulier

Adres: Hellenkamp 5

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Dak garage bij afvoer lekt soms als afvoer verstopt zit
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Ja, is er wel, vloer woonkamer eroverheen gelegd
3	Is de bedrading vernieuwd?	Nee
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	3
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja, 1x
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?	circa 2008
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	2025
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Ja, 2 jaar geleden
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? Zo ja, wanneer is de dakbedekking hiervan vernieuwd?	Ja, oud
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Ja, voorzijde is ooit vervangen
12	Is het huis geïsoleerd?	Muurisolatie en nagenoeg geheel isolerend glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Geen
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Onbekend
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, voor zover bekend dakbeschot. 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?	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?	Nummer 7 een jong gezin, nummer 3 gezin met uit huis wonende kinderen
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?	Nee
27	Kloppen de feitelijke erfgrizen met de kadastrale grizen?	Ja

28	Is er verbouwd of gebouwd zonder de vereiste vergunningen?	Nee
29	Wat is het jaarverbruik voor gasen elektra?	Elektra: 1545kWh Gas: 708 M³
30	Is er een kabel-en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Ja
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 377,33 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?	Nee
35	Wat is het energielabel?	Energielabel: C Geldig tot: 05-03-2036
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:	<p>Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 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.</p> <p>De woning zal worden afgeleverd in de huidige staat en er is derhalve geen lijst van (roerende) zakenaanwezig. Alle thans aanwezige zaken blijven achter.</p>



INTERESSE IN DITHUIS?

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