

WARMSEWEG 17 A ETTEN

Vraagprijs € 750.000 k.k.



**VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS**

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Soms rijd je het buitengebied in en voel je het al voordat je de auto hebt geparkeerd: hier is het anders. De Warmseweg in Etten is zo'n plek. Landelijk, in het groen en rustig gelegen op een prettige manier. Geen drukte om je heen, maar vergezichten over de landerijen en dat typische gevoel van "even weg van alles", terwijl je toch dicht bij de voorzieningen van Doetinchem zit.

Zodra je het erf op komt, valt vooral de ruimte op. Niet alleen rondom de woning, maar ook in hoe alles hier aanvoelt. Met een ruim perceel van 3.240 m² heb je hier echt de vrijheid om het in te richten zoals jij dat wilt. Een tuin, dieren bij huis, een moestuin, speelruimte of gewoon lekker veel groen om je heen, het past hier allemaal.

De Warmseweg ligt in het buitengebied tussen Etten en Doetinchem, in een omgeving met landerijen. Een rustige weg met vooral bestemmingsverkeer en veel open ruimte om je heen. Je woont hier echt landelijk, met weids uitzicht en weinig directe bebouwing in de buurt. De woning ligt in Warm een klein buurtschap van boerderijen en woningen in het landelijk gebied, met vooral agrarische functies en verspreide bebouwing. Het valt onder de gemeente Oude IJsselstreek, met Etten als dichtstbijzijnde dorp. Tegelijkertijd ligt de stad Doetinchem op korte afstand, met de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

We stappen naar binnen in de hal. Een centrale plek in de woning waar je direct merkt dat dit huis verrassend veelzijdig is. Vanuit hier kun je letterlijk meerdere kanten op. Aan de voorzijde bevindt zich de aanbouw uit 2017. Dit is zo'n ruimte waar je vanzelf even blijft staan. Licht, met mooi zicht op de tuin en flexibel in het gebruik. Een fijne hobbykamer, werkplek of juist een extra leefruimte waar je je even terug kunt trekken, maar toch verbonden blijft met buiten door de hoge raampartijen. Onder deze ruimte ligt het souterrain. En dat is geen standaard kelder, maar echt een volwaardige verdieping met daglicht en veel ruimte. Je kunt hier alle kanten mee op: hobbyruimte, opslag, sporten of iets heel anders. Via de lange gang, met praktische vaste kasten, komen we bij het eerste echte wooncomfort op de begane grond: de slaapkamer met badkamer en suite. Alles gelijkvloers aanwezig, dus levensloopbestendig wonen is hier mogelijk. De badkamer is ruim opgezet met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Comfortabel en compleet. In de gang bevindt zich daarnaast een separaat toilet. We lopen verder richting het originele deel van de woning en passeren eerst de gang annex bijkeuken met wasmachineaansluiting. Praktisch gelegen en ideaal als tussenruimte. Dan

HERE
we go!





komen we in de woonkeuken. Dit is echt het hart van het huis. Een ruime leefkeuken met een grote keukenopstelling voorzien van koelkast, vaatwasser, oven en 6-pits gaskookplaat, afgewerkt met een granieten werkblad. Aan de andere zijde is ruimte voor een gezellige eethoek of zithoek. De woonkamer ligt aan de straatzijde met fenomenaal uitzicht over de landerijen. Hier staat ook de speksteenkachel, die zorgt voor een fijne warmte en gezellige sfeer in de winter. En met vloerverwarming over de gehele begane grond is het comfort hier sowieso goed geregeld.

Verdieping

Op de eerste verdieping zijn er drie slaapkamers aanwezig. Allemaal goed bruikbaar qua formaat en prettig licht. Bovendien zijn er diverse grote inbouwkasten aanwezig. Daarnaast is er een tweede badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel.

En dan weer naar buiten.

Want hier gebeurt het eigenlijk allemaal. Het perceel van circa 3.240 m² geeft je volop mogelijkheden voor buitenleven, dieren, tuinieren of gewoon veel privacy en ruimte om je heen. De vrijstaande garage met zolder en bergingen maken het geheel compleet en kunnen ook prima dienst doen als stal of hobbyruimte. Ook is er een kas en zijn er twee bergingen voor houtopslag aanwezig.

Tot slot is dit huis ook nog eens helemaal bij de tijd gebracht: grotendeels opnieuw opgebouwd in 2013, uitgebouwd in 2017, energielabel A, hybride warmtepomp uit 2023 en 24 zonnepanelen.

De Warmseweg 17a is geen standaard helft van een dubbele woonboerderij, maar een plek met ruimte en veel vrijheid. Wil je deze woning met eigen ogen bekijken? Bel dan met Vredegooor Lanting Makelaars en plan een bezichtiging!

Vraagprijs € 750.000 k.k.
Aanvaarding in overleg

Bouw

Soort woonhuis eengezinswoning
Bouwjaar 2013
Soort dak samengesteld dak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte 235 m²
Externe bergruimte 33 m²
Perceel 3240 m²
Inhoud 925 m³

Indeling

Aantal kamers 6
Aantal slaapkamers 4
Aantal woonlagen 3
Voorzieningen mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energielabel A
Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming vloerverwarming gedeeltelijk (aanwezig op de begane grond en in het souterrain), warmtepomp
Warm water warmtepomp met boiler combinatie

Buitenruimte

Ligging vrij uitzicht, buiten bebouwde kom
Tuin achtertuin
Achtertuin 3328 m² (5200 cm diep en 6400 cm breed)
Ligging tuin noordwest

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Garage vrijstaand steen
Voorzieningen voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid op eigen terrein













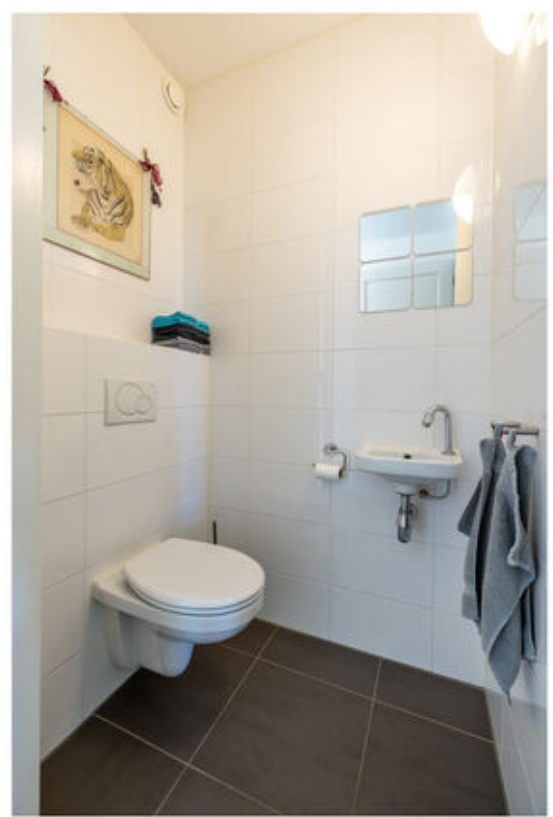








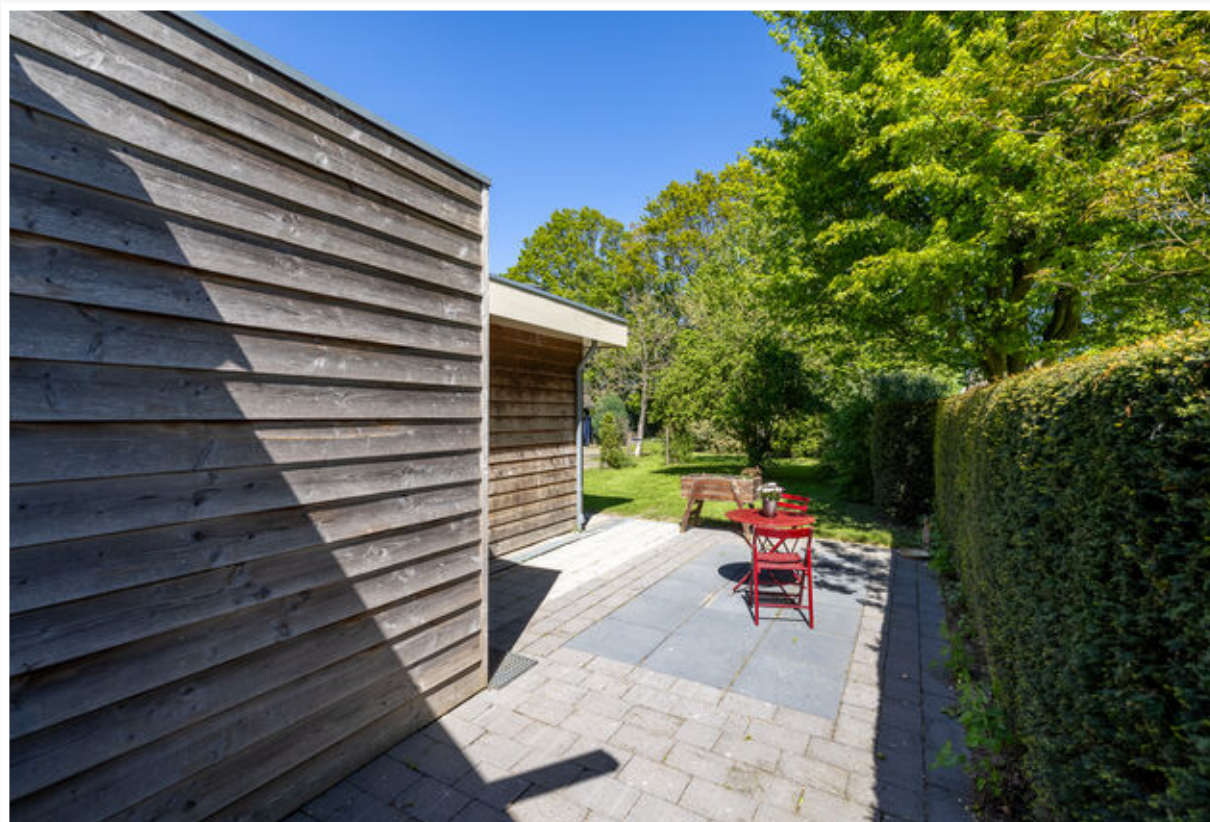








































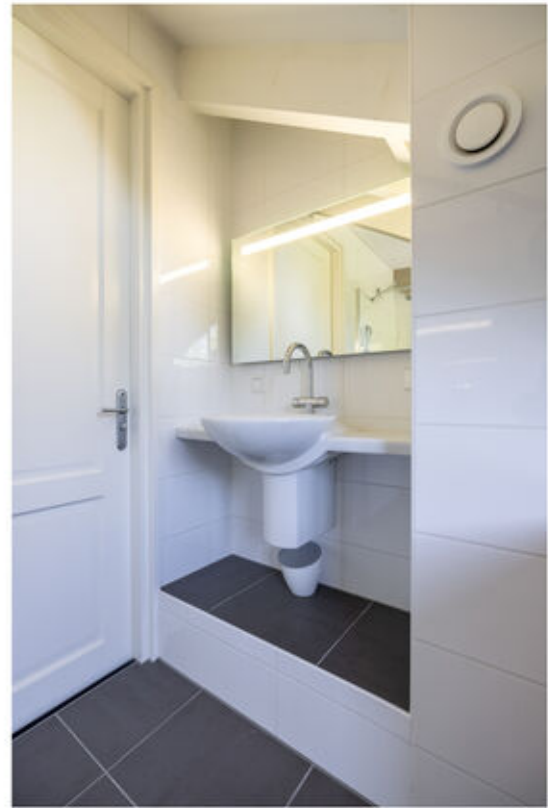
























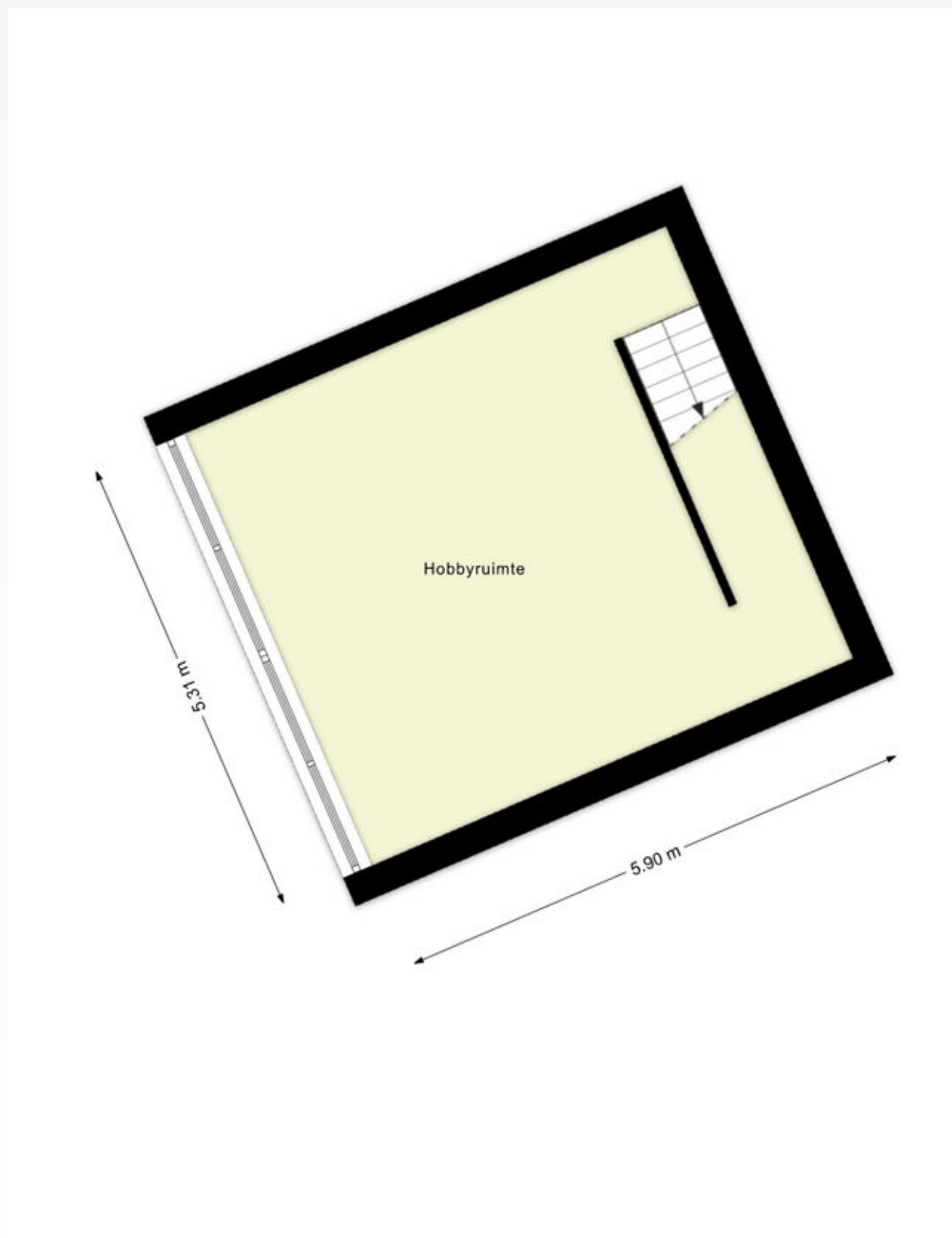




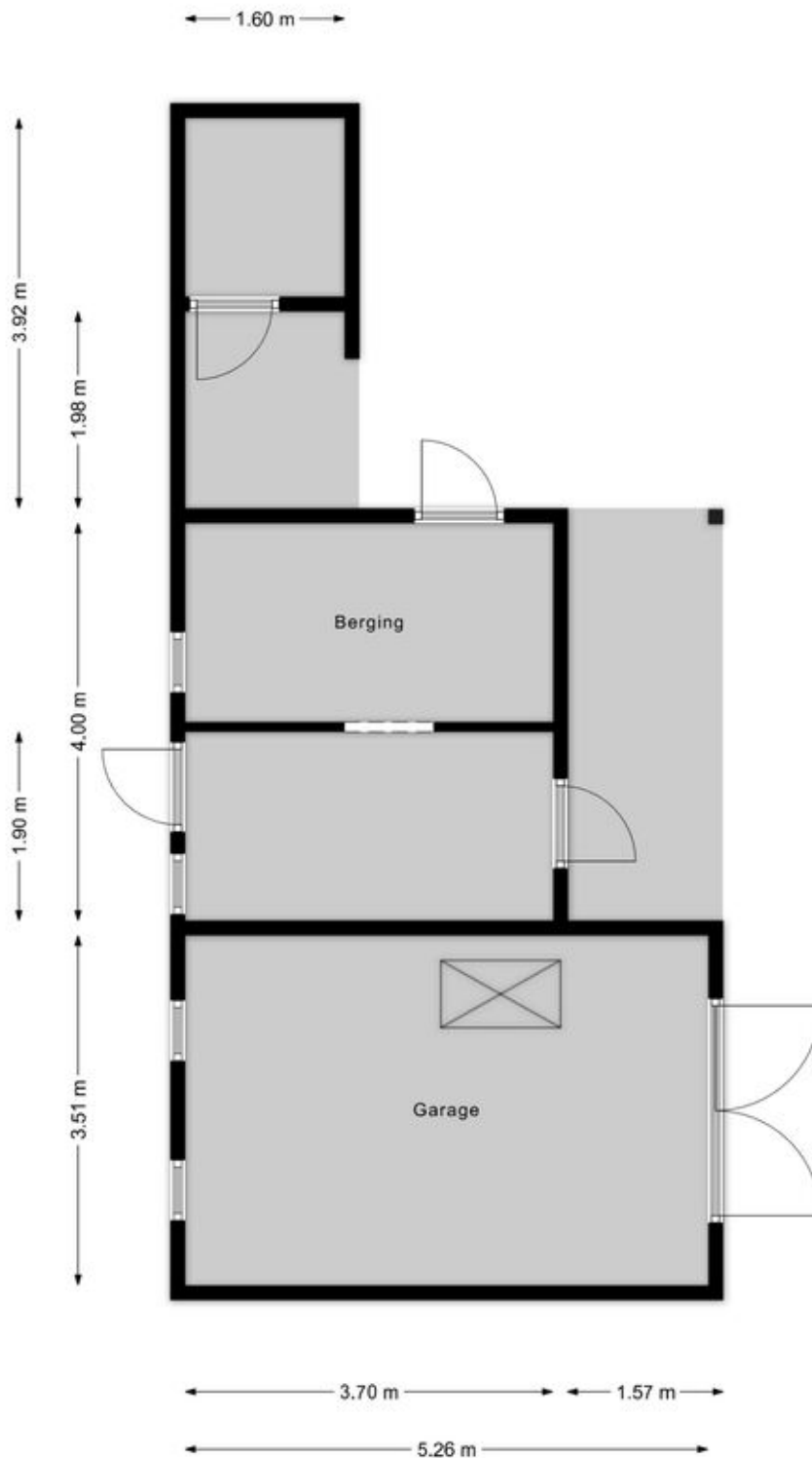
Begane grond



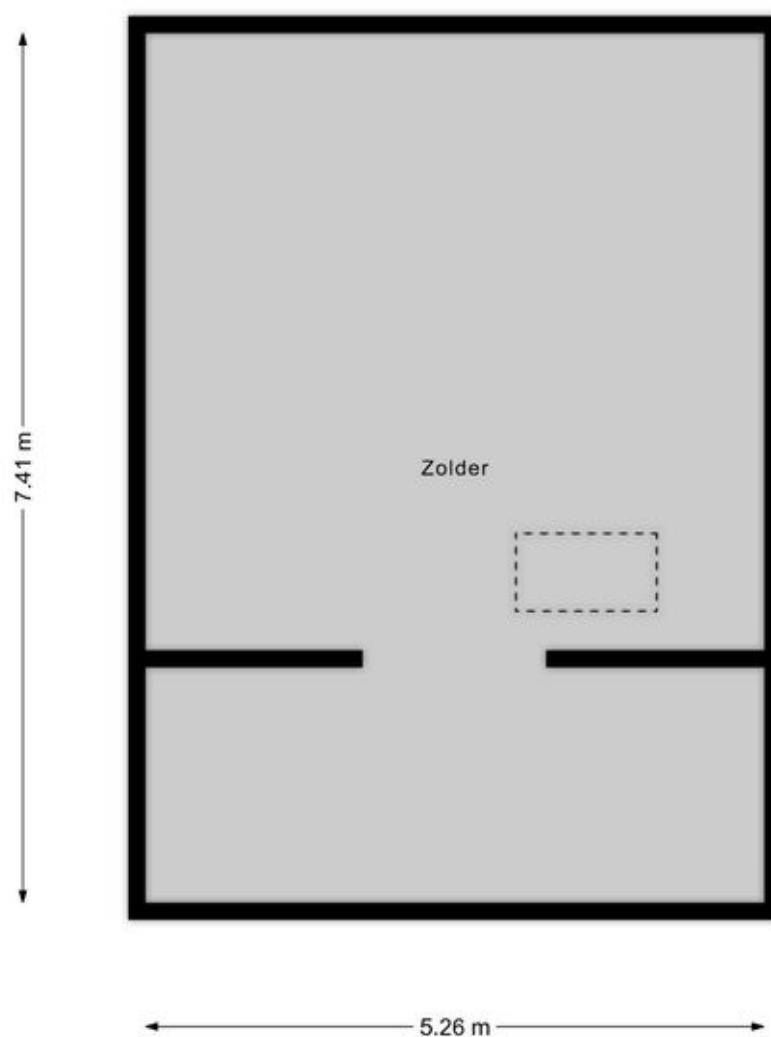
Verdieping



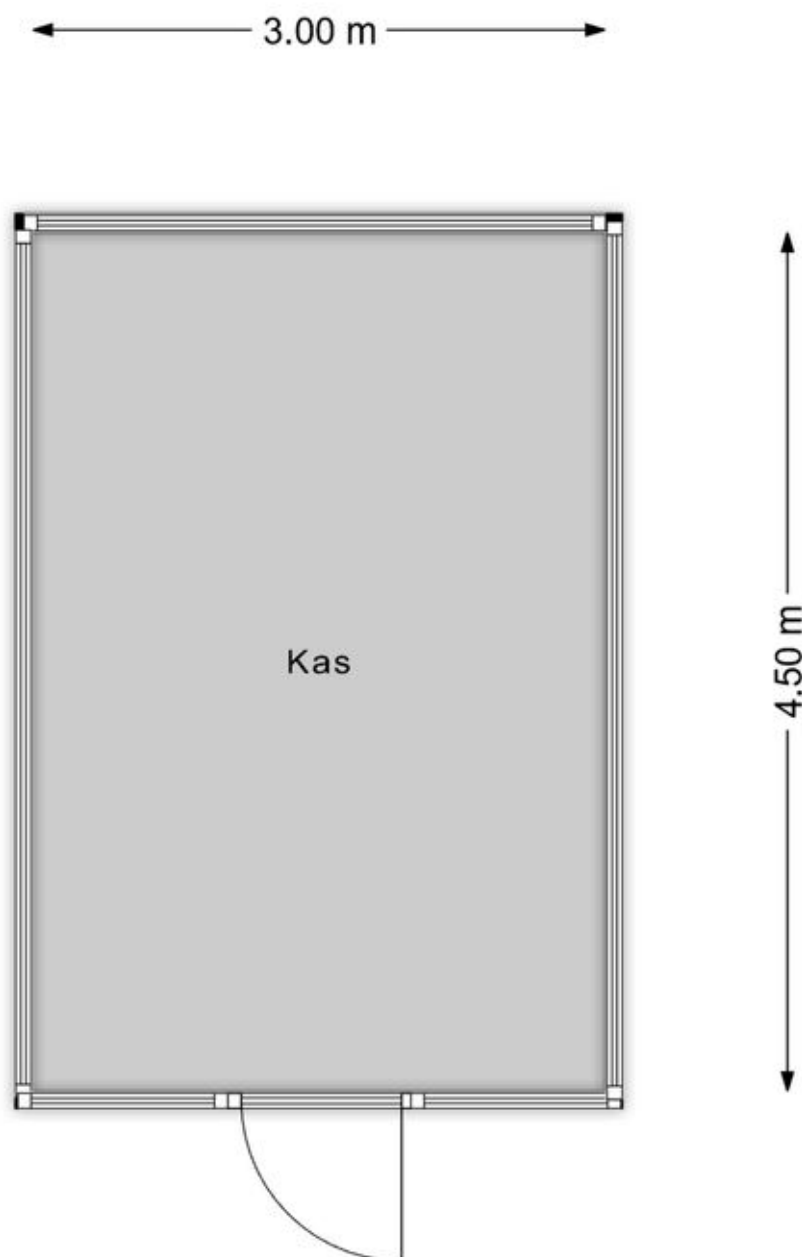
Hobbyruimte



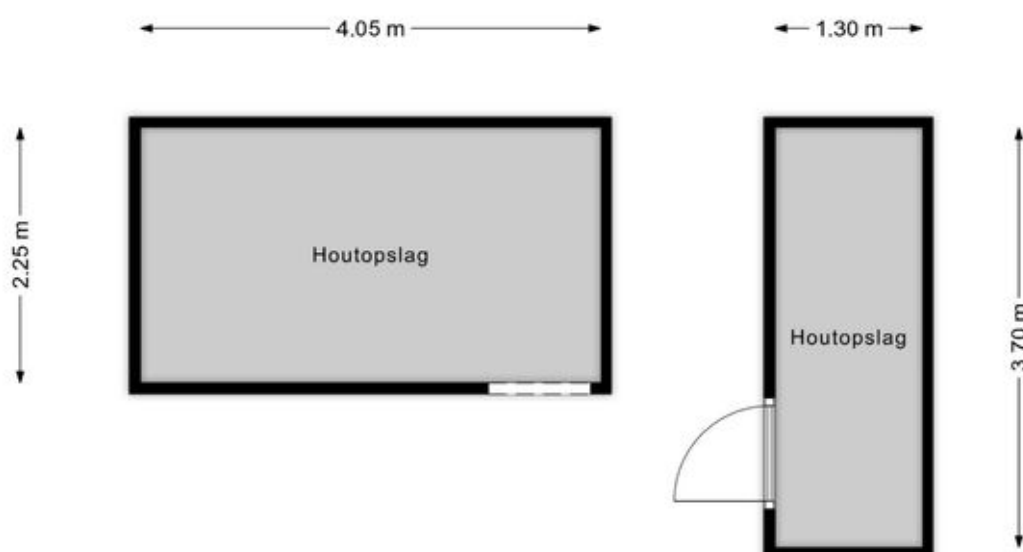
Garage en berging



Zolder



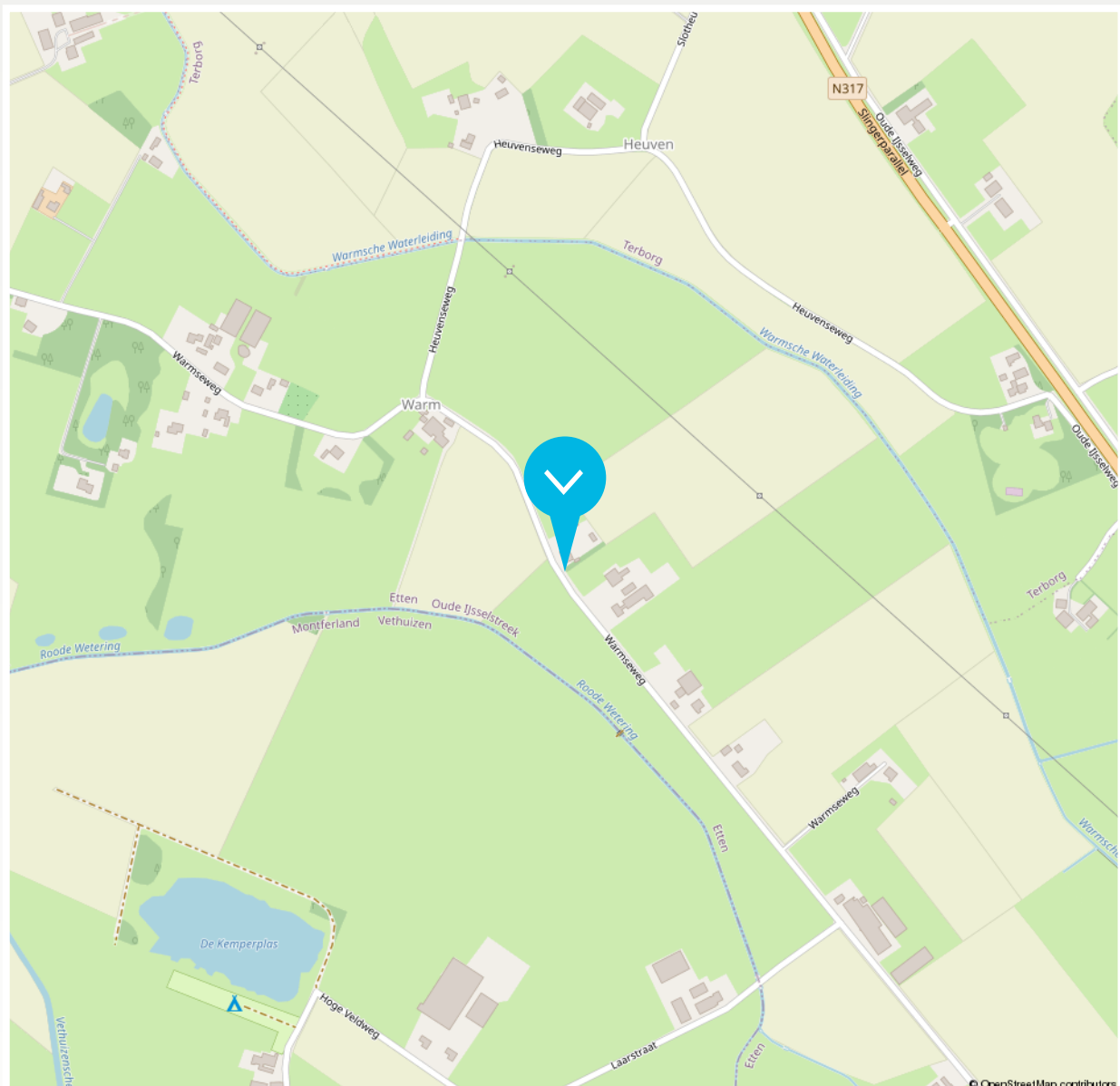
Kas



Houtopslag

Adresgegevens

Warmseweg 17 A
7075 EL Etten



Disclaimer

De brochure die voor jou ligt, is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan onjuist- en /of onvolkomenheden in de gegevens, kunnen geen rechten worden ontleend. De verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing 	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Gendingen</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 302</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>kadaster</p> 
---	--	--

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
- grotendeels hanglampen benedenverdieping				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- legplanken meterkast	X			
- legplanken gangkasten	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- vliegengordijnen (kralen) voor 2 achterdeuren	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
warmtepomp etc	X			
				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
zie B12 voor uitvoerige weergave	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
(Broei)kas	X			
zie uitvoerige bijlage onder B12 voor schuur etc	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- zie B12 voor uitgebreide toelichting	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

► ONS TEAM



Roy Vredegoor

06 21 488 084
roy@vredegoorlanting.nl
NVM Makelaar en Register Makelaar-
Taxateur (RMT)



Frank Lanting

06 44 385 382
frank@vredegoorlanting.nl
NVM Makelaar en Register Makelaar-
Taxateur (RMT)



Sanne Reussink

06 44 940 810
welkom@vredegoorlanting.nl
Assistent-makelaar



Elke Driesen

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Commercieel administratief medewerkster



Merle Vermandel

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Commercieel administratief medewerkster



Femke Plass

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Commercieel medewerkster



Dé NVM makelaar waar jouw wooreis begint!

Dat jouw woonreis in de Achterhoek begint bij Vredegoor Lanting Makelaars, is geen toeval. Wij hebben als makelaarskantoor stevige roots in Doetinchem en kennen de omgeving als geen ander. Bovendien treden we als reislustige specialisten ook graag buiten de gebaande paden. Een combinatie die garant staat voor een bijzonder verkoop- of aankooptraject, afgestemd op jouw persoonlijke wensen én budget. Natuurlijk staan we je onderweg bij met deskundige raad en daad. En pas als jij, een mooie ervaring rijker, je nieuwe bestemming hebt bereikt, is onze missie geslaagd.

