



Vraagprijs vanaf
€ 300.000 k.k.

22

ALEXANDERHOF

ETTEN

Heutinck Makelaardij B.V.

Frank Daamenstraat 45

7071AV ULFT

0315 270500

info@heutinckmakelaardij.nl

www.heutinckmakelaardij.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
93 m²

INHOUD:
350 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
143 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM: bestaande bouw
TYPE WONING: tussenwoning
ENERGIELABEL: A
BOUWJAAR: 1969
WARM WATER: c.v.-ketel

LIGGING: aan park, in woonwijk
BERGING: vrijstaand steen
VERWARMING: c.v.-ketel
ISOLATIE: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Welkom aan de Alexanderhof 22 in Etten – een verrassend complete en instapklare tussenwoning waar comfort, stijl en praktische ruimte perfect samenkomen!

Deze keurig onderhouden woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 93 m², aangevuld met een ruime zolder van 12 m² aan overige ruimte. Ideaal voor extra opslag of het creëren van een hobby- of werkplek. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A, wat zorgt voor een aangenaam woonklimaat én lage energielasten.

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De moderne keuken is van alle gemakken voorzien en vormt een fijne plek om te koken en samen te komen. Ook de badkamer is eigentijds uitgevoerd, waardoor je hier zonder klussen direct kunt genieten.

De kunststof kozijnen met rolluiken dragen bij aan comfort, isolatie en onderhoudsgemak.

Aan de achterzijde bevindt zich een praktische aangebouwde bijkeuken, ideaal voor extra bergruimte of witgoed.

De tuin is gelegen op het zonnige zuidwesten, waardoor je hier optimaal kunt genieten van lange, zonnige dagen. Onder de overkapping zit je beschermt, terwijl de ruime schuur volop mogelijkheden biedt voor opslag of hobby's.

Kortom: een woning waar je zó in kunt! Perfect voor starters, jonge gezinnen of iedereen die op zoek is naar een comfortabele en energiezuinige woning zonder zorgen.



OMSCHRIJVING

Let op: Deze woning wordt aangeboden met een scherpe vanafprijs. Biedingen vanaf € 300.000,00 worden door de eigenaar serieus in overweging genomen.

Indeling:

Hal met toegang tot de moderne toiletruimte met fontein. Handige trapkast met toegang tot de geïsoleerde kruipruimte. De L-vormige woonkamer met open keuken is voorzien van een luxe PVC visgraat vloer. De L-vormige keuken is voorzien van een inductiekookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, diepvries en close-in-boiler. Aangebouwde bijkeuken met een keukenblok en de wasmachine- en drogeraansluiting. Vanuit de bijkeuken bereiken we de glazen overkapping waar je al snel heerlijk buiten kunt zitten. De tuin is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd. De ruime berging/schuur biedt voldoende ruimte voor opslag van fietsen en dergelijke. Middels een achterpad is de tuin ook buitenom te bereiken.

De overloop met handige vaste kast op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers, waarvan één met vaste kasten wand en airco. De moderne badkamer is voorzien van een douchecabine, toilet en wastafelmeubel. Middels een vaste trap is de keurig afgewerkt zolder te bereiken. Hier bevindt zich een dakraam en de CH HR Combiketel Remeha (2012). De zolder is net te laag om als woonoppervlak op te nemen, maar kan prima dienst doen als extra werk/hobby- of kinderkamer.

Bijzonderheden:

Gebouwd omstreeks 1969

De inhoud van de woning is circa 350 m³

De woonoppervlakte is circa 93 m² en de zolder circa 12 m² (overige inpandige ruimte)

De perceeloppervlakte is 143 m²

Degelijke kunststof kozijnen met HR++ beglazing en grotendeels voorzien van rolluiken

De woning is voorzien van dak-, spouw- en vloerisolatie

De woning is voorzien van 8 zonnepanelen

Energie label A

Locatie:

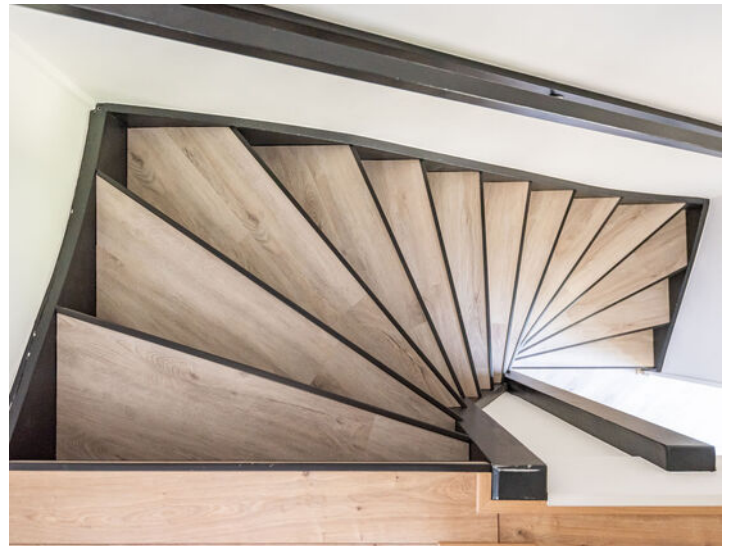
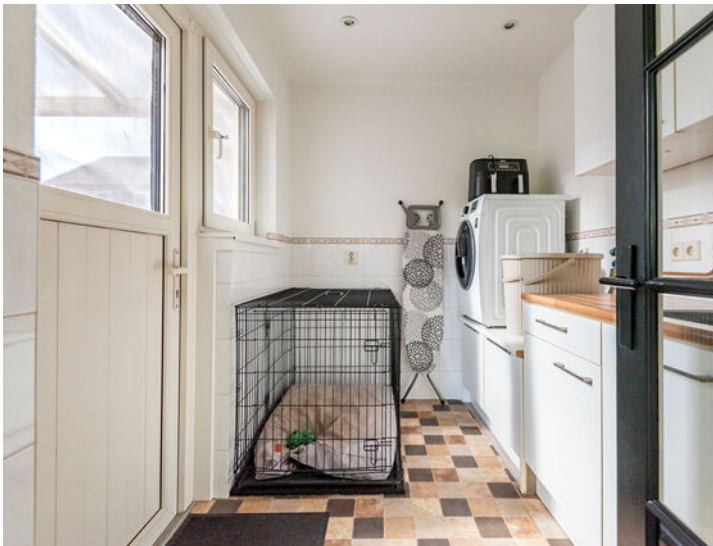
Etten is een van de dorpskernen die sinds 2005 samen de gemeente Oude IJsselstreek vormen. Deze gemeente ligt in de prachtige Achterhoek en heeft een oppervlakte van zo'n 140 vierkante kilometer en er wonen bijna 40.000 inwoners. De rivier de Oude IJssel slingert zich dwars door dit gebied en leverde vroeger het ijzer voor de ijzersmelterijen (Pelgrim, ATAG, DRU). Tegenwoordig biedt de rivier tal van recreatiemogelijkheden en maakt hij de Oude IJsselstreek een prettig gebied om in te wonen. Binnen de gemeente vind je alle nodige voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, onderwijs en gezondheidszorg. Ook is er verdeeld over de verschillende dorpsgemeenschappen een bloeiend verenigingsleven. Ulft en Etten staan onder meer bekend om hun zangkoren en de Ettense kermis is een jaarlijks hoogtepunt in het dorp. De schitterende monumentale Sint Martinuskerk is in 2026 verbouwd tot en in gebruik genomen als unieke feest- en eventlocatie, een geweldige aanwinst voor het dorp. De gemeente is goed bereikbaar via de A18, de N317 en vanuit Duitsland over de A3. Ook de busverbindingen zijn goed en in het naburige Terborg ligt een NS-station, op de lijn Arnhem – Winterswijk. Ulft is een nabij gelegen kerndorp met veel voorzieningen en noemenswaardig is ook de DRU cultuurfabriek (theater, film, exposities). De stad Doetinchem is op enkele km bereikbaar (o.a. winkelcentrum, theater, ziekenhuis). Het schitterende bosgebied Montferland ligt eveneens op enkele km afstand.

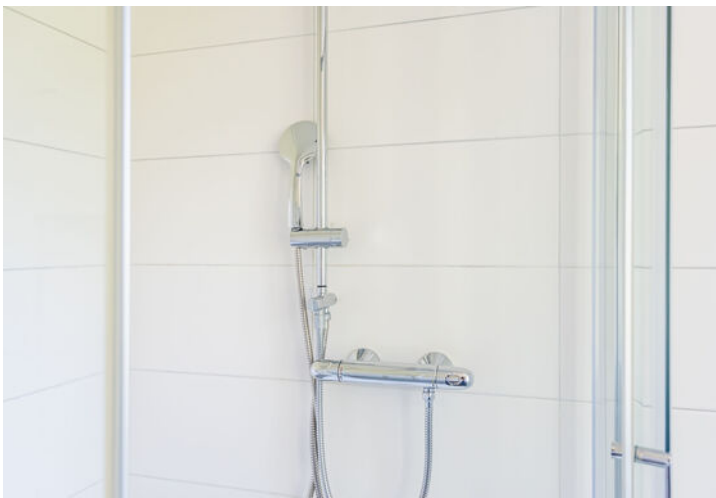
Is je interesse gewekt? Bekijk dan snel de virtuele bezichtiging op onze website!

Ben je benieuwd hoe de woning voor jou werkelijk aanvoelt, dan is een real life bezichtiging de volgende stap. Aarzel niet en bel ons voor een vrijblijvende bezichtiging met een van onze makelaars.









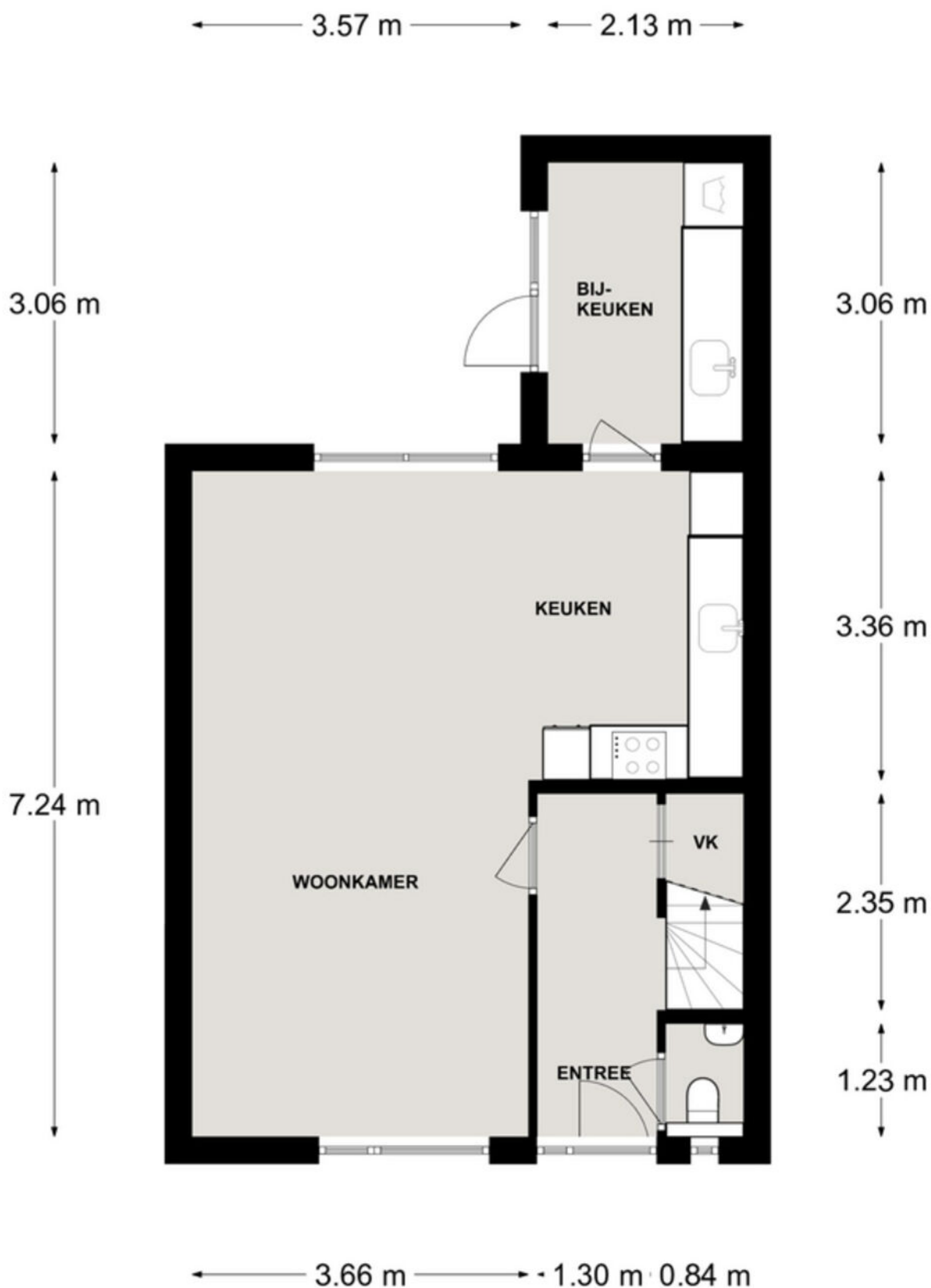






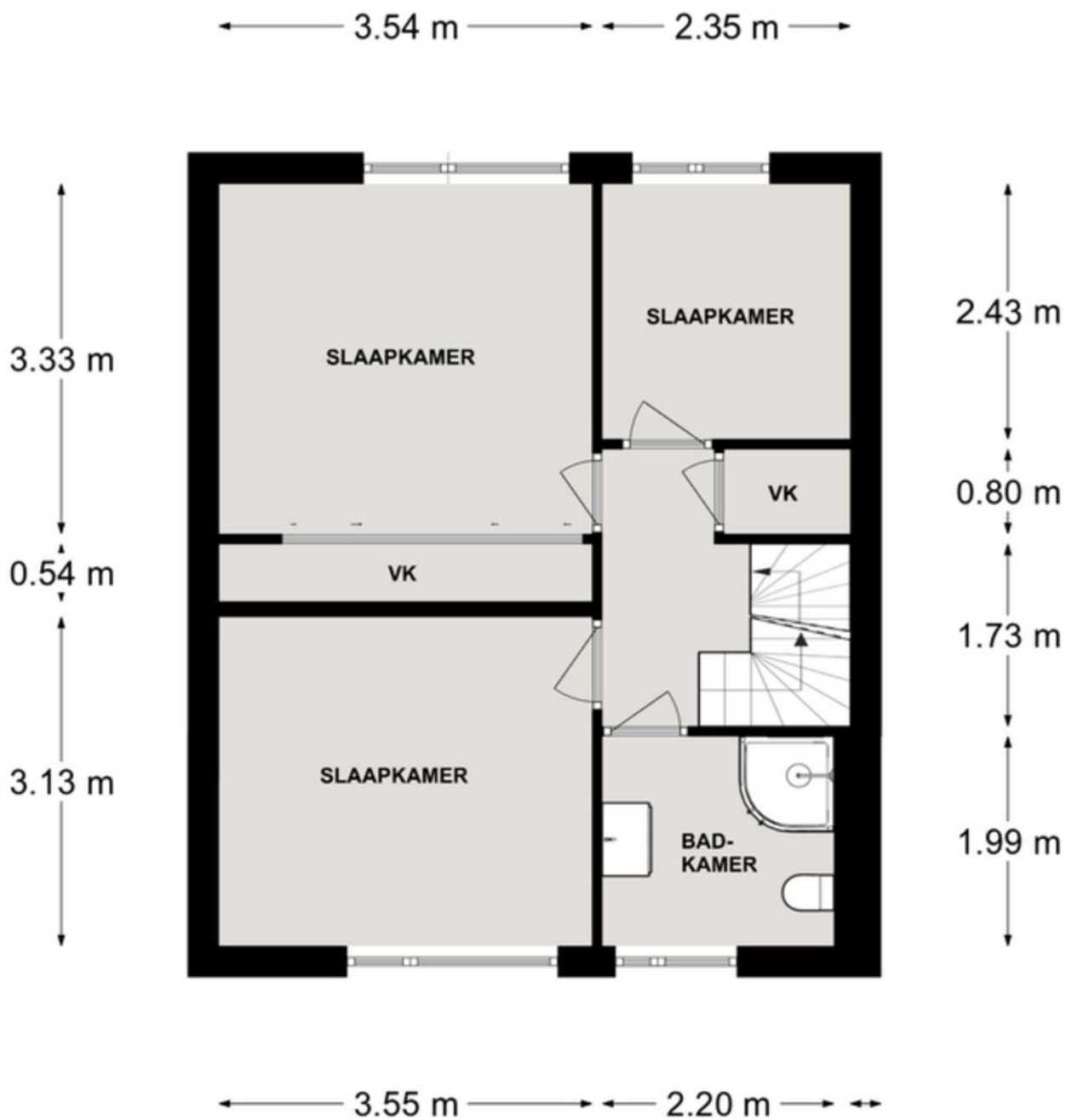
PLATTEGROND

BEGANE GROND



PLATTEGROND

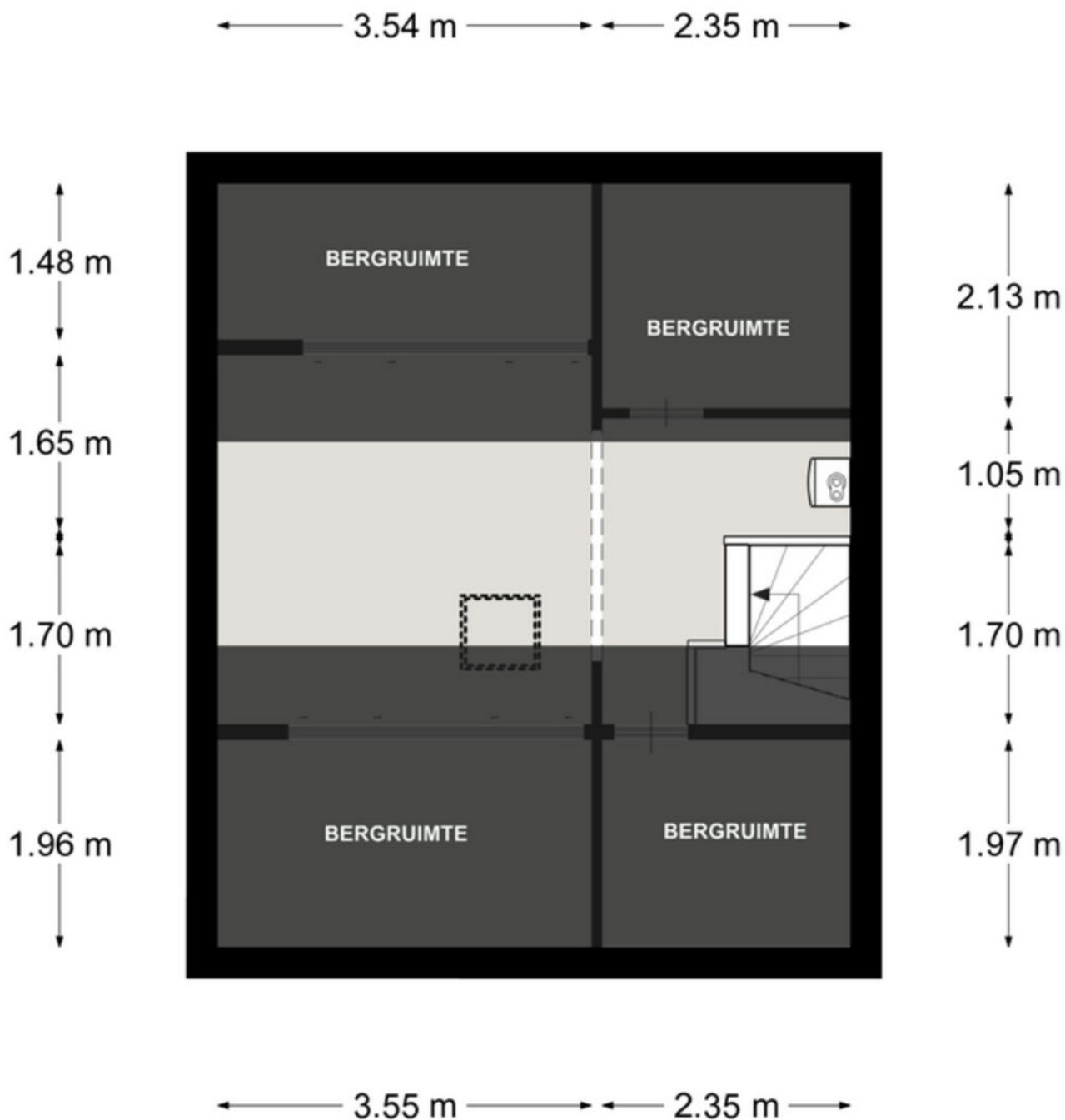
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN EN TER INDICATIE. AAN DEZE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN.

PLATTEGROND

2E VERDIEPING




DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN EN TER INDICATIE. AAN DEZE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



| | | |
|--|--|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Gendringen</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 1058</p> <p>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.</p> |  |
|--|--|---|

LIJST VAN ZAKEN

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | X | |
| - jaloezieën | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | | X | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |

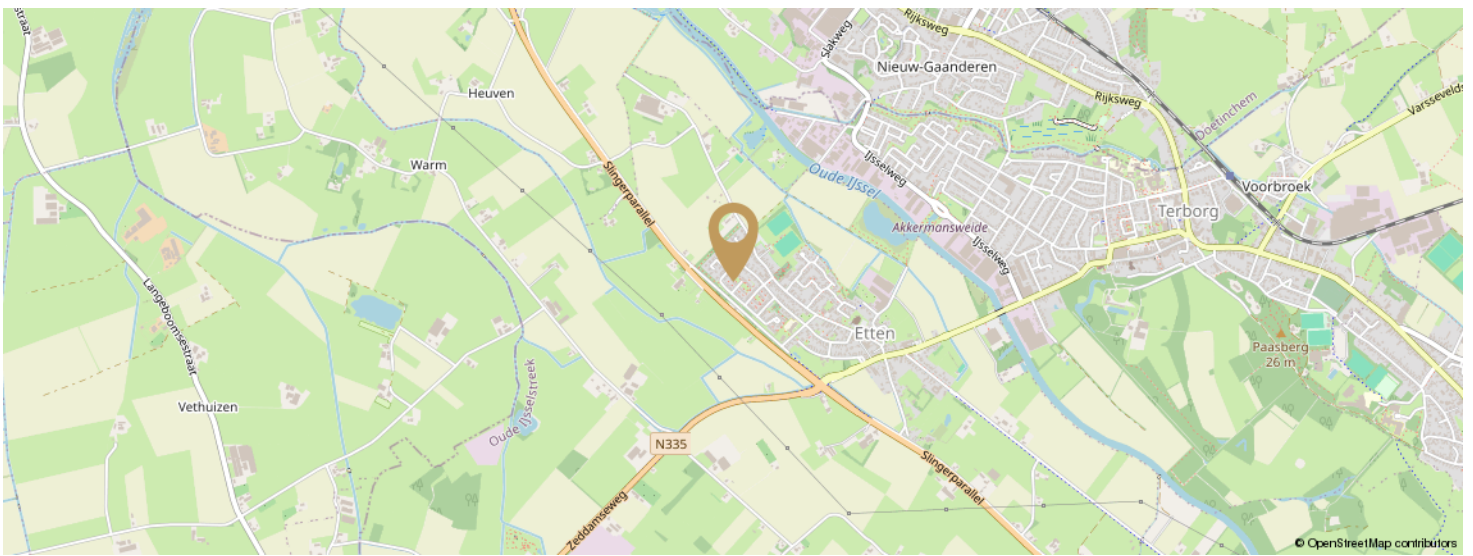
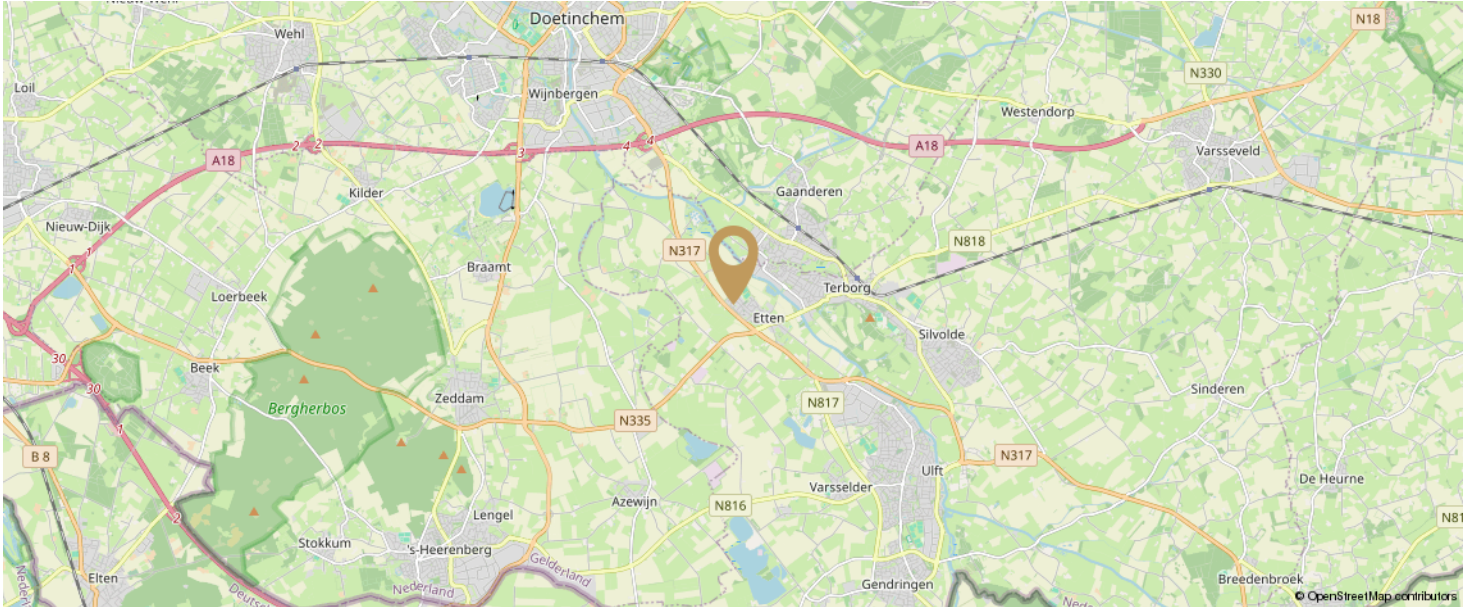
LIJST VAN ZAKEN

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| Kluis | | X | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | | X | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Screens | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |

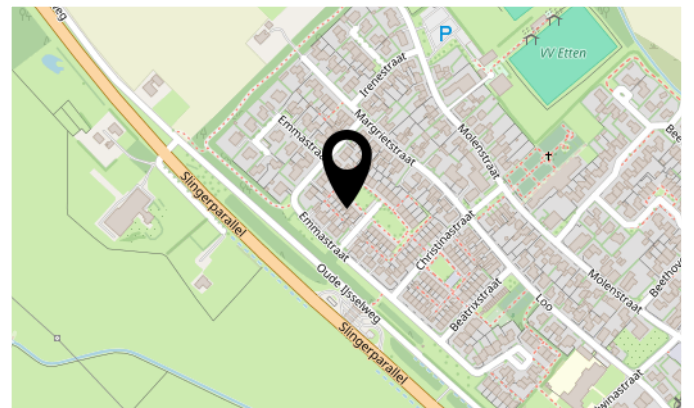
LIJST VAN ZAKEN

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT WONEN?**



BELASTINGEN 2026 / NHG

Overdrachtsbelasting

De algemene overdrachtsbelasting is 10,4%. Het verlaagde tarief van 2% voor de verkrijgen van woning die voldoen aan het hoofdverblijfcriterium blijft ongewijzigd. Dit geldt eveneens voor het tarief van 0% bij de startersvrijstelling.

Verkrijgt men een woning welke niet als hoofdverblijf dient, dan wordt deze verkrijging belast tegen 8%. Voor overig vastgoed geldt er een tarief van 10,4%, tenzij er sprake is van een met BTW belaste levering.

Indexatie maximale woningwaarde bij de startersvrijstelling

Uit het belastingplan 2026 volgt dat de woningwaardegrens bij de startvrijstelling op 1 januari 2026 wordt verhoogd naar € 555.000,-. Huizenkopers tussen de 18 en 35 jaar betalen tot deze grens onder voorwaarden geen overdrachtsbelasting voor een woning.

NHG-grens

Vanaf 1 januari 2026 is de NHG-kostengrens voor woning zonder energiebesparende voorzieningen gestegen naar € 470.000,-. Om verduurzaming te stimuleren is extra leenruimte beschikbaar. Met Energie Besparende Voorzieningen wordt de NHG-grens € 498.200

De borgtochtprovisie blijft in 2026 0,4% van het geleende bedrag. Deze eenmalige vergoeding betalen consumenten bij het afsluiten van een hypotheek met NHG.



DE MAKELAARS VAN HEUTINCK



Leander Heutinck | Directeur
Register makelaar-taxateur (RMT, RT, RM)
06 12 99 40 81 | leander@heutinckmakelaardij.nl

Leander is geboren en woonachtig in Gendringen en is opgegroeid in Ulft. Hij kent de markt als geen ander, een must voor een goede registermakelaar. Naast zijn baan en gezinsleven mag Leander graag muziek maken.



Dennis Beeren
Kandidaat makelaar (KRMT)
06 83 82 72 43 | dennis@heutinckmakelaardij.nl

Dennis is een zeer ervaren kandidaat makelaar die al vele jaren actief is in ons werkgebied. Dennis is een jonge vader en enthousiaste kerel die altijd voor je klaarstaat.



Lars Liebrand
Kandidaat Makelaar (KRMT)
06 20 06 20 55 | lars@heutinckmakelaardij.nl

Lars is een geboren en getogen Ulftenaar. Met zijn vriendin, dochter en zoon woont hij in Ulft en heeft hij familie verspreid over de gemeente Oude IJsselstreek. Hij is dan ook zeer bekend met deze regio.

VERKOOPPLANNEN?

Wij pakken iedere opdracht **actief en persoonlijk** op! Vakkundig, accuraat en enthousiast gaan wij voor je aan de slag. Wij luisteren niet alleen naar je verhaal en je wensen, maar bovenal verplaatsen wij ons in de gehele situatie. Om precies te achterhalen wat je wilt en wat de mogelijkheden zijn. Service is geen begrip maar een vanzelfsprekendheid bij Heutinck Makelaardij BV.

Wij zijn **Geworteld in de Oude IJsselstreek** en wij richten ons puur op deze regio. Alle collega's hebben een sterke binding met ons werkgebied, een must voor een goede makelaar. Je profiteert van het door ons duurzaam opgebouwde netwerk. Wij hebben aantoonbaar het grootste verkoopnetwerk van de gemeente en wij zetten ons groeiende netwerk binnen sociale media in om je woning maximaal onder de aandacht te brengen.

Jouw woning zal **perfect worden gepresenteerd** op funda, onze website en Facebook met hoogwaardige foto's, een wervende tekst en virtuele bezichtiging met video en 3D fotografie. Wij zullen je gedurende het volledige verkoopproces van bezichtiging tot overdracht intensief en professioneel bijstaan. Hiermee onderscheiden we ons nadrukkelijk van de internetmakelaars waarbij je zélf verantwoordelijk bent voor de totale presentatie en het (juridische) verkoopproces.

Je kunt ons als **lid van NVM** afrekenen op onze kwaliteit. Als plaatselijke makelaar zullen wij er alles aan doen om eerlijk en open zaken te doen, het NVM-label is een extra bevestiging van onze kwaliteit en integriteit.

Wij werken voor **100% onafhankelijk** van hypotheekadviseurs en zijn alleen geïnteresseerd in het zo goed mogelijk verkopen van jouw woning. Wij zijn transparant over kosten en maken voor jou een duidelijke en heldere offerte inclusief btw. Je weet dus van tevoren exact wat wij berekenen en wanneer. Geen verrassingen dus.

INTERESSE IN DEZE WONING?



**Neem vrijblijvend
contact met ons op!**

Heutinck Makelaardij B.V.

Frank Daamenstraat 45

7071AV ULFT

0315 270500

info@heutinckmakelaardij.nl

www.heutinckmakelaardij.nl

Heutinck
makelaardij