

Vraagprijs € 495.000 k.k.



HOFWEG

14

7231 BH WARNSVELD



KATHALIJNE DE WILDE  
MAKELAARDIJ

# Omschrijving

In één van de gezelligste en meest geliefde straatjes in oud Warnsveld ligt deze charmante hoekwoning met schuur en parkeerplaats op eigen terrein.

Indeling: via de fraaie voordeur met glas-in-loodraampje kom je binnen in de hal met karakteristieke zwart-wit geblokte tegeltjes, een modern toilet en praktische trapkast. De woonkamer ademt warmte en gezelligheid: aan de voorzijde is ruimte voor een royale eettafel, terwijl de verhoogde zithoek zorgt voor een knusse en speelse indeling. Onder deze verhoging bevindt zich de kelder en bij de houtkachel is een heerlijke plek gecreëerd om te ontspannen. Details als de shutters, de wit geschilderde houten vloer, het hoge plafond en de paneeldeuren geven het geheel extra charme.

De keuken bevindt zich in de aanbouw aan de achterzijde van de woning en is in 2021 vernieuwd. Deze moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Het stijlvolle kwartscomposiet werkblad en de grote kast met houten schuifdeuren maken het plaatje compleet. Ook hier is voldoende ruimte voor een gezellige eettafel.

1e Verdieping: overloop, maar liefst 4 slaapkamers waarvan de grootste slaapkamer in de aanbouw boven de keuken. Deze kamer is te bereiken via een klein trapje met 3 treden. Een sfeervolle slaapkamer met grote kastenwand. Ook de 3 andere kamers zijn gezellig door o.a. de dakkapellen en de rustige kleurstellingen. Alle slaapkamers zijn voorzien van een pvc vloer.

De complete badkamer is voorzien van een inloofdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming. Ook de wasmachine en droger hebben hun plek gevonden in de badkamer.

2e Verdieping: middels een vlizotrap te bereiken bergzolder.

De tuin is geweldig. Een groot en zonnig terras (west) achter het huis met lounge hoek en naast het huis plek voor de buitentafel. Grasveld, borders en een stoofperenboom. Achter in de tuin staat een ruime schuur met daarachter een overkapping.

Leuke voortuin met klinkertjes, veel bloeiende bodembedekkers, een eigen parkeerplaats en achterom naar de tuin en de schuur.

Woonoppervlak: 105 m<sup>2</sup>

Inhoud: 418 m<sup>3</sup>

Kaveloppervlak: 273 m<sup>2</sup>

De ligging is meer dan centraal te noemen. Warnsveld biedt alles wat je zoekt! Op wandelafstand een supermarkt, het goed geoutilleerde wijkwinkelcentrum Dreiumme, diverse scholen zowel basis als middelbaar onderwijs en een gezondheidscentrum. Ook het groene buitengebied is op enkele wandelminuten te vinden. Het historische stadscentrum van Zutphen en het station van zijn op circa 10 fietsminuten te bereiken.

Vraagprijs: € 495.000,= k.k.

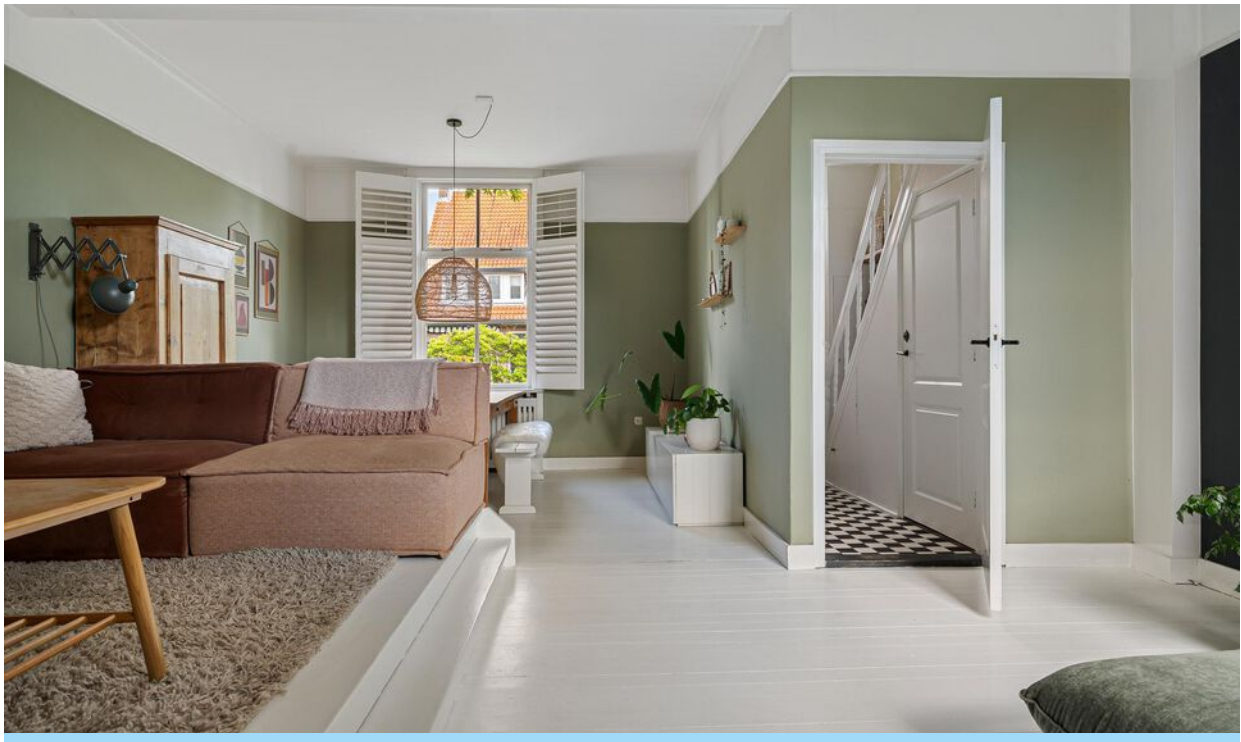
Aanvaarding: in overleg



# Foto's



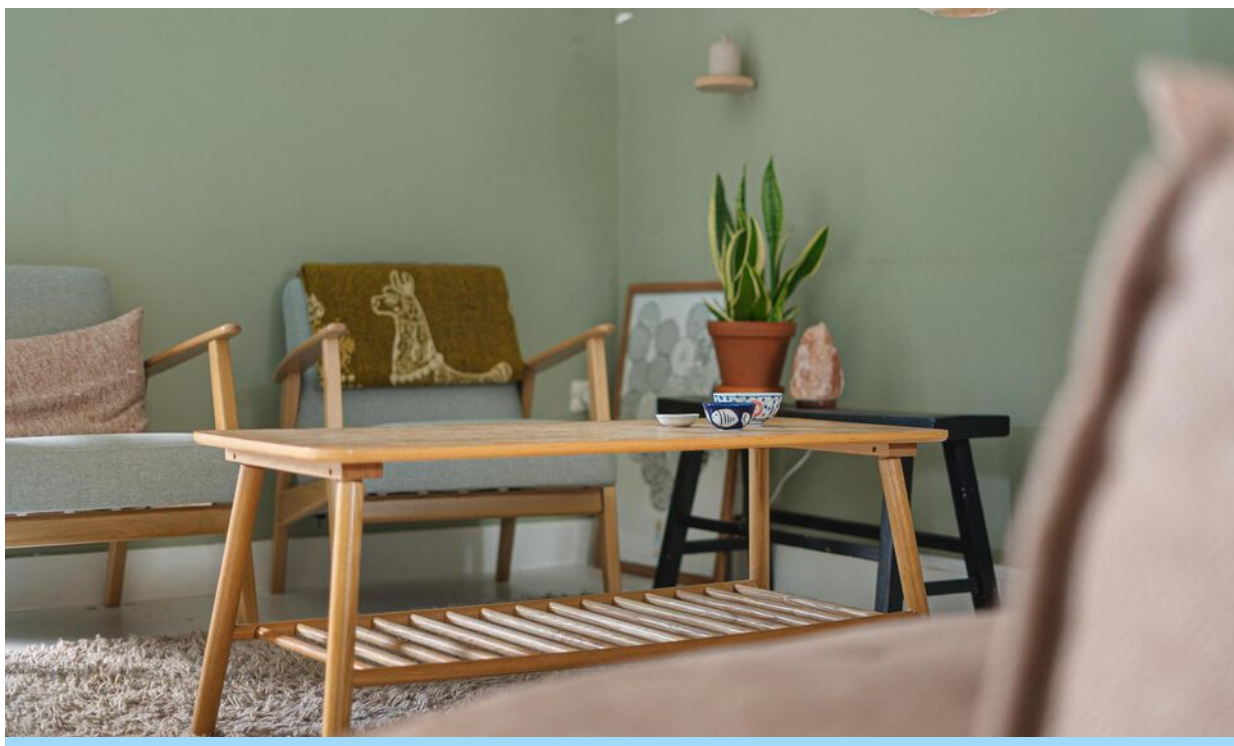
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



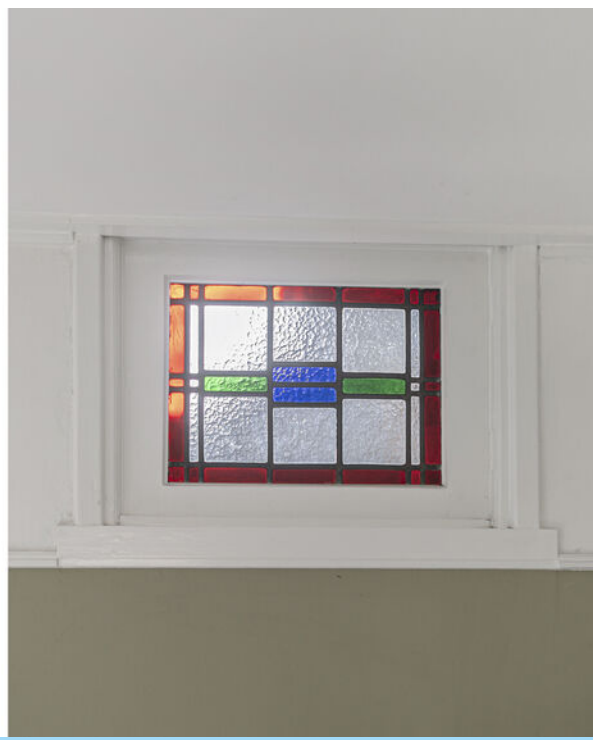
# Foto's



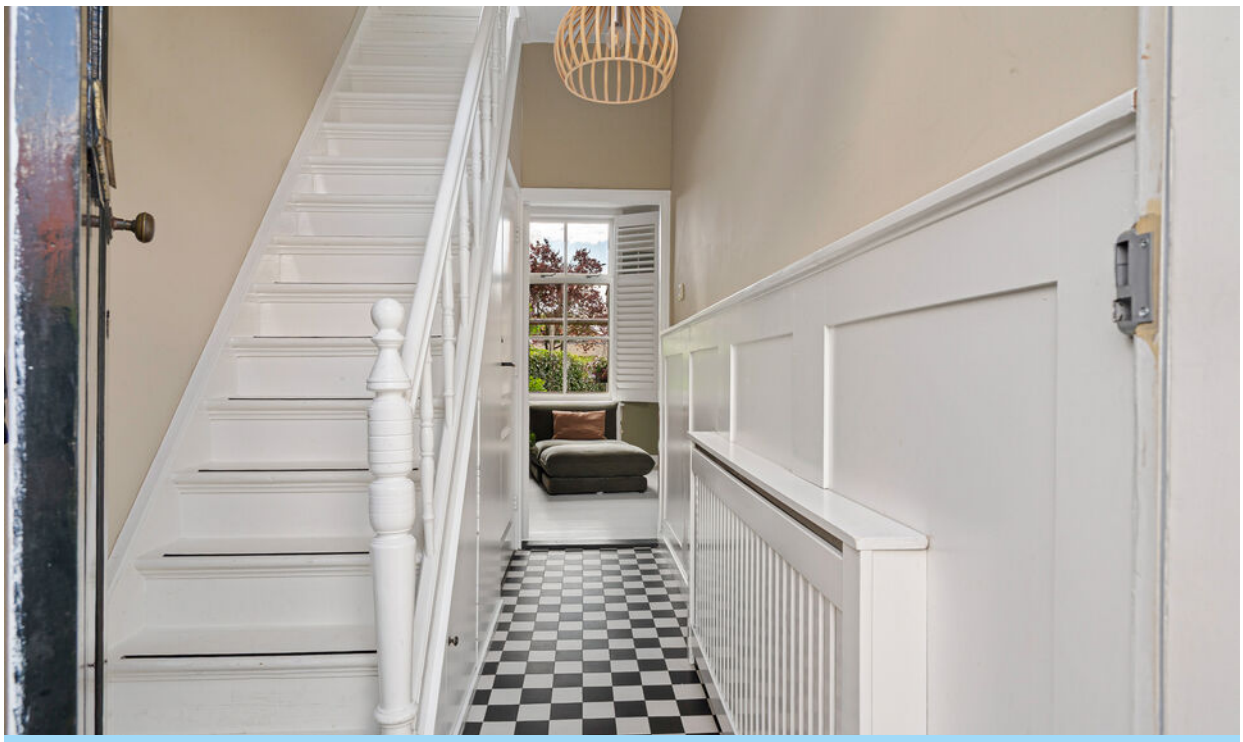
# Foto's



# Foto's



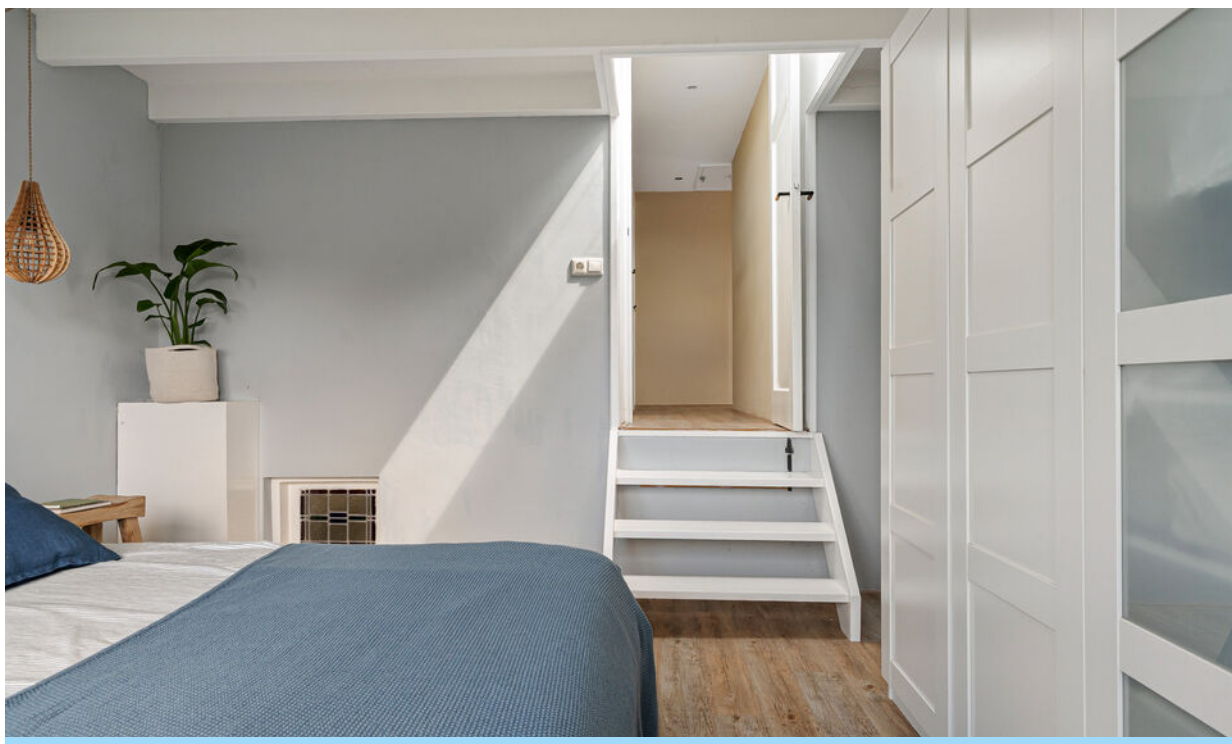
# Foto's



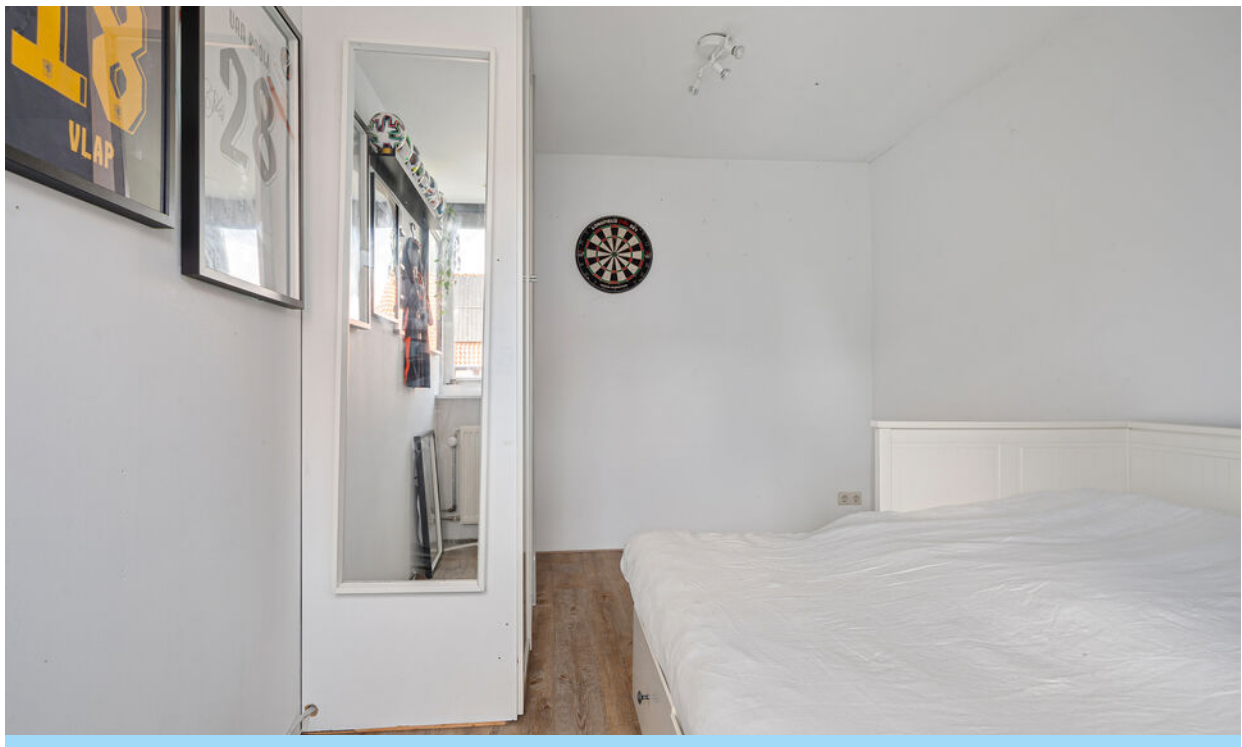
# Foto's



# Foto's



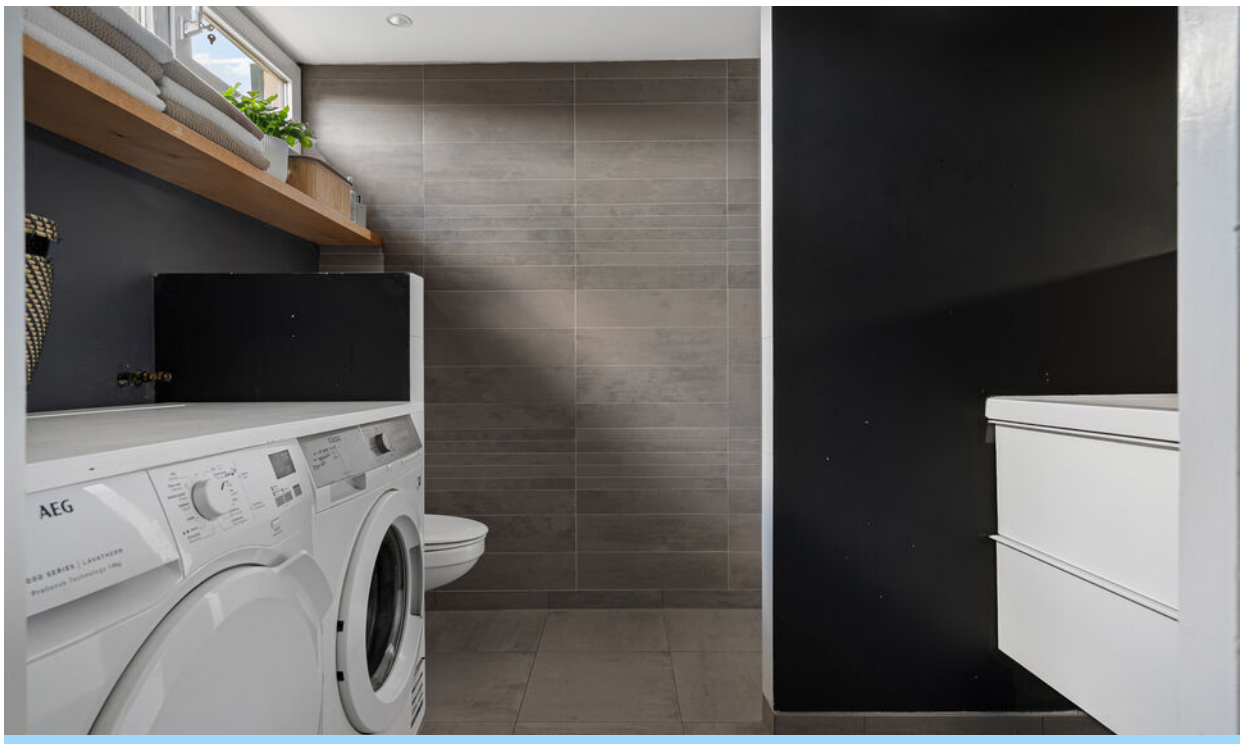
# Foto's



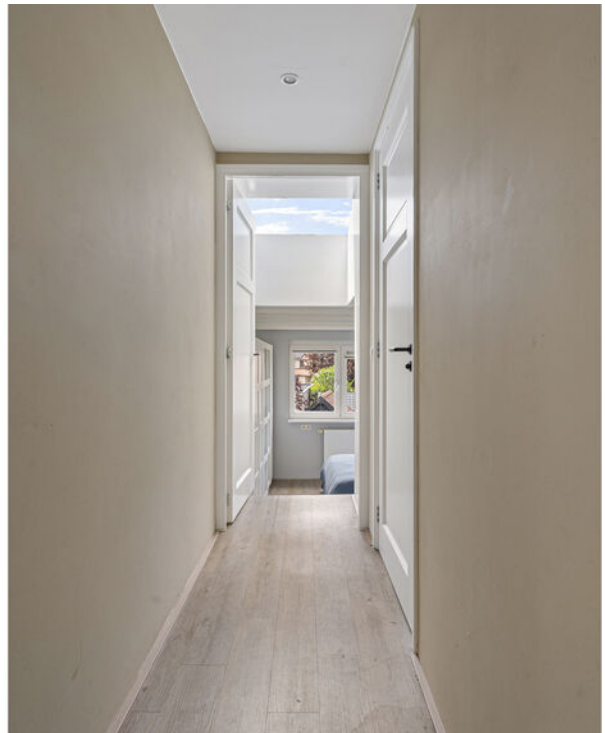
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



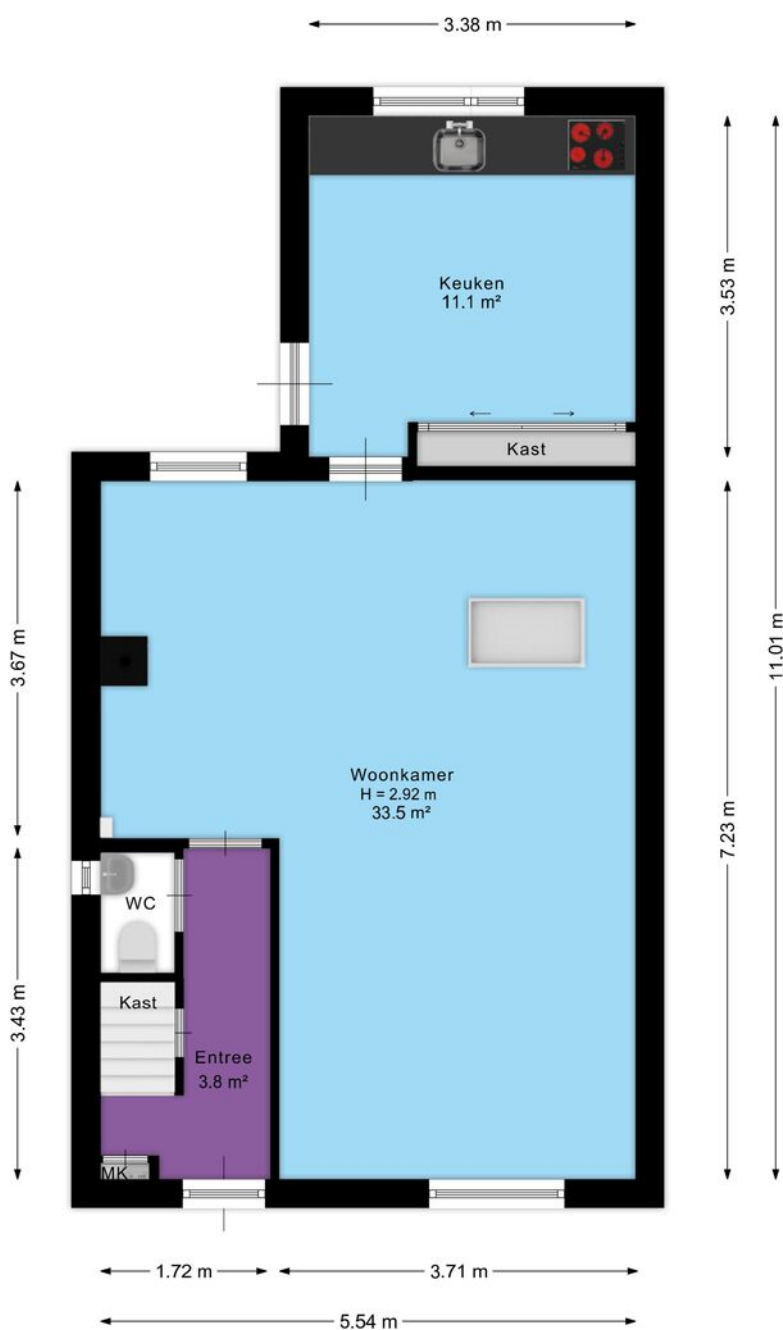
# Foto's



# Foto's



# Plattegrond

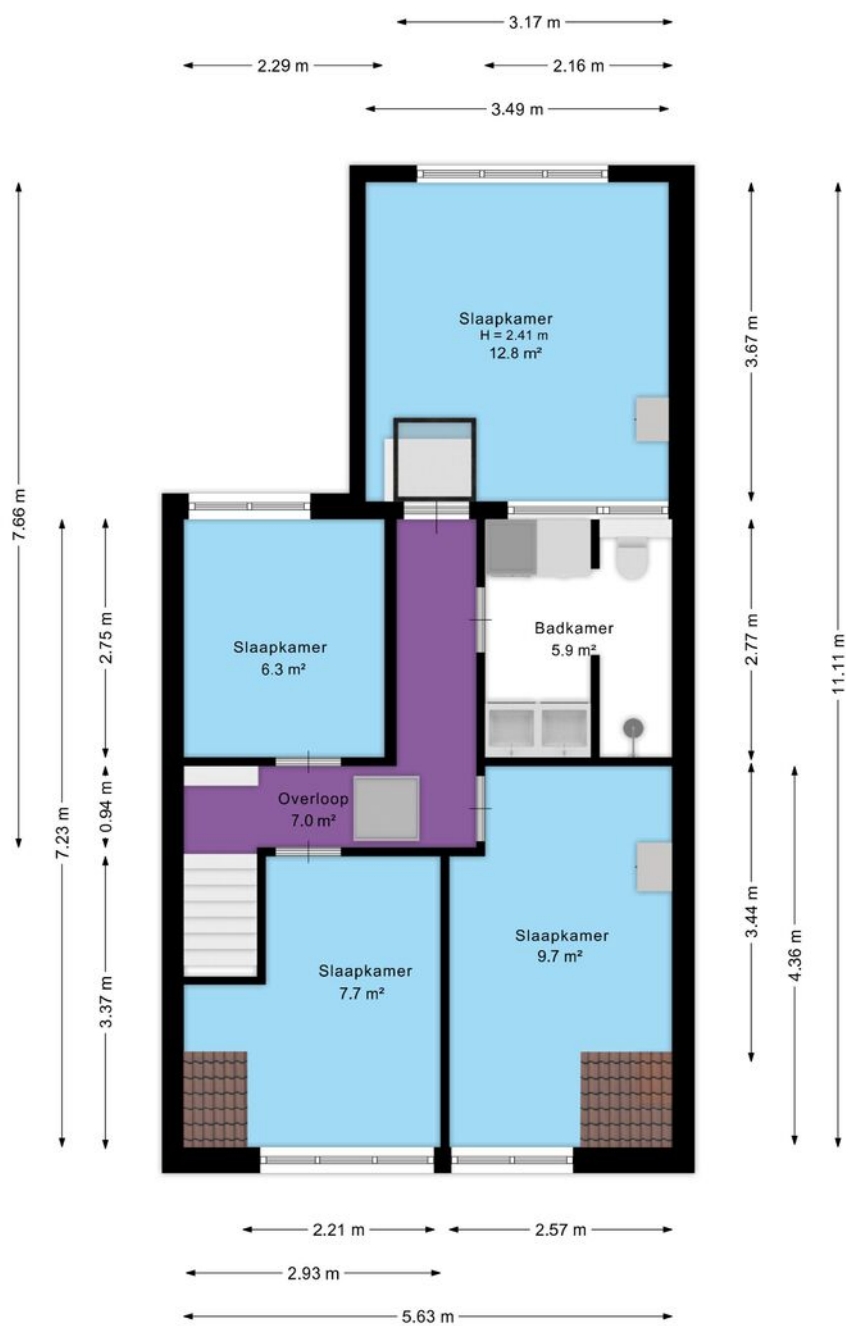


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



KATHALIJNE DE WILDE  
MAKELAARDIJ

# Plattegrond

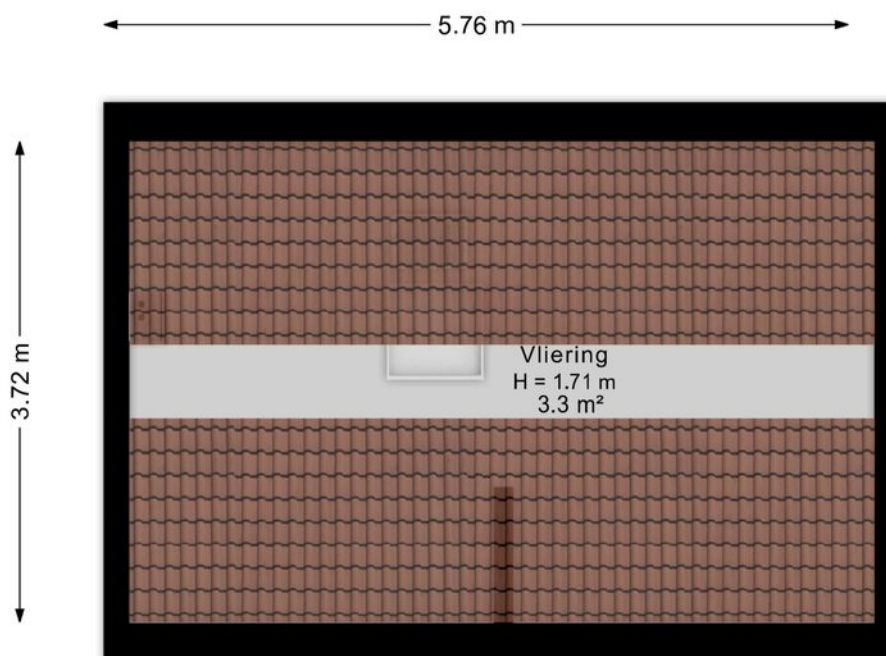


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



KATHALIJNE DE WILDE  
MAKELAARDIJ

# Plattegrond

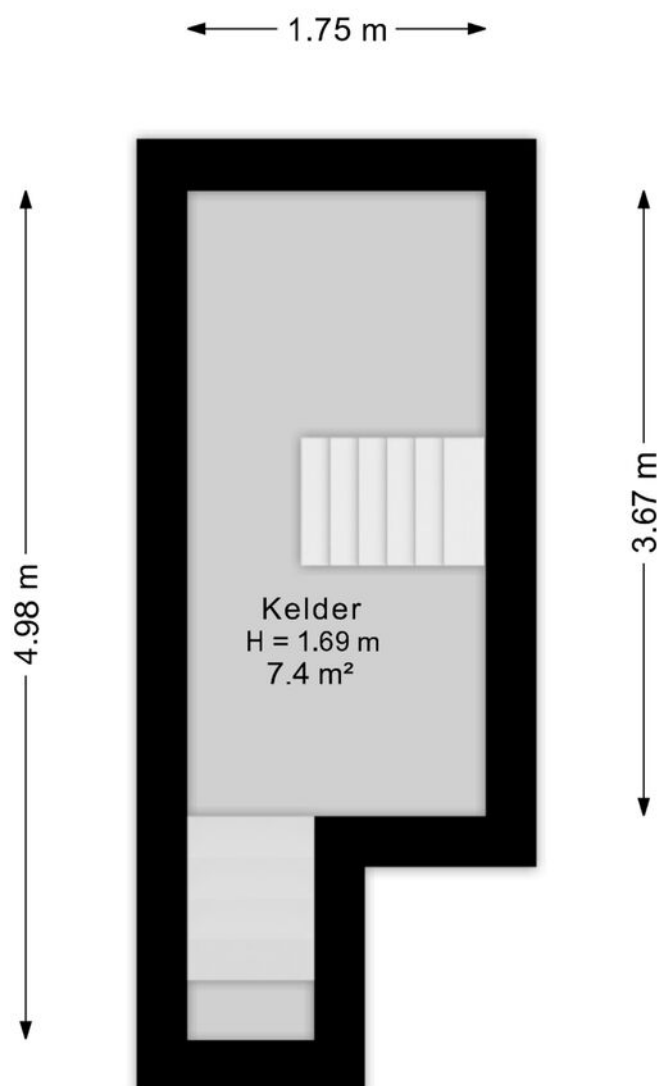


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



KATHALIJNE DE WILDE  
MAKELAARDIJ

# Plattegrond

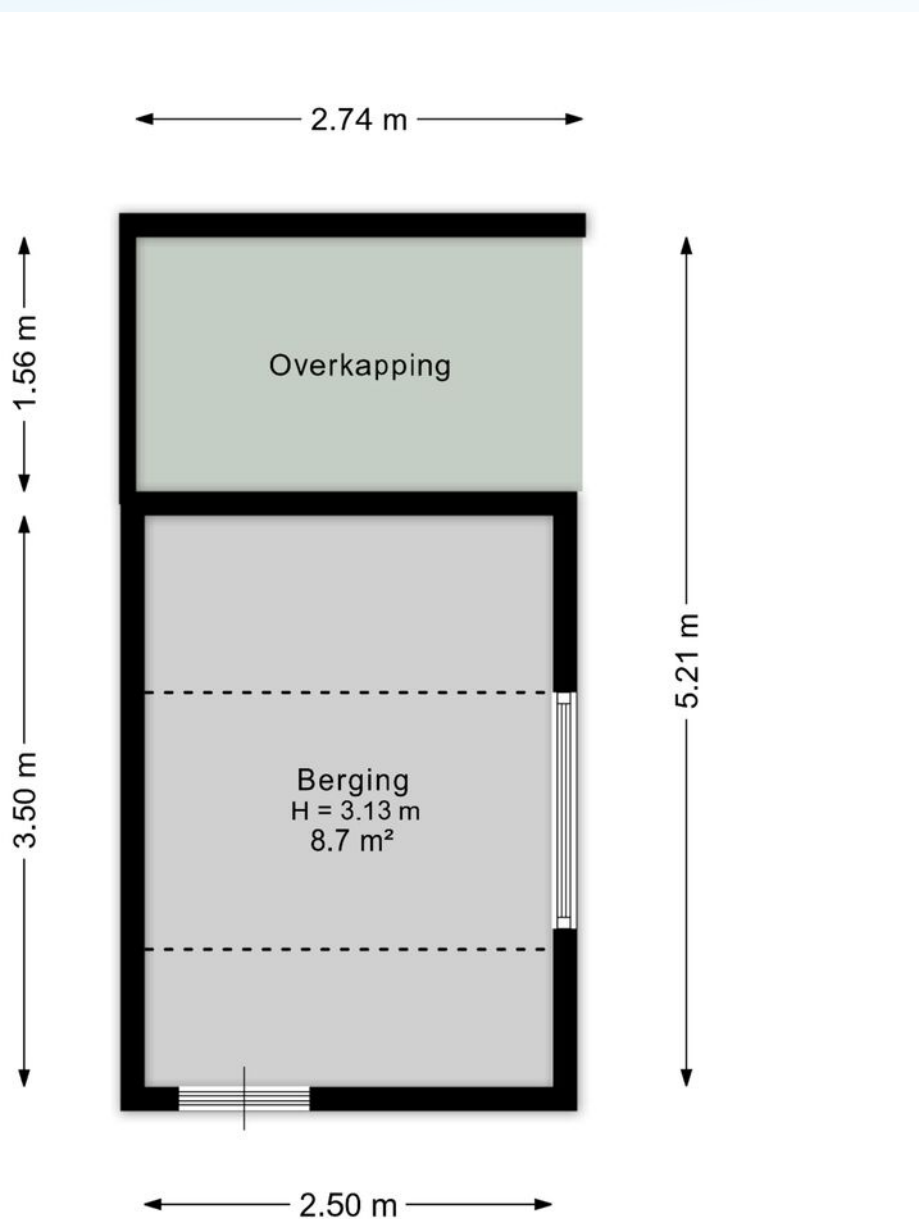


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



KATHALIJNE DE WILDE  
MAKELAARDIJ

# Plattegrond



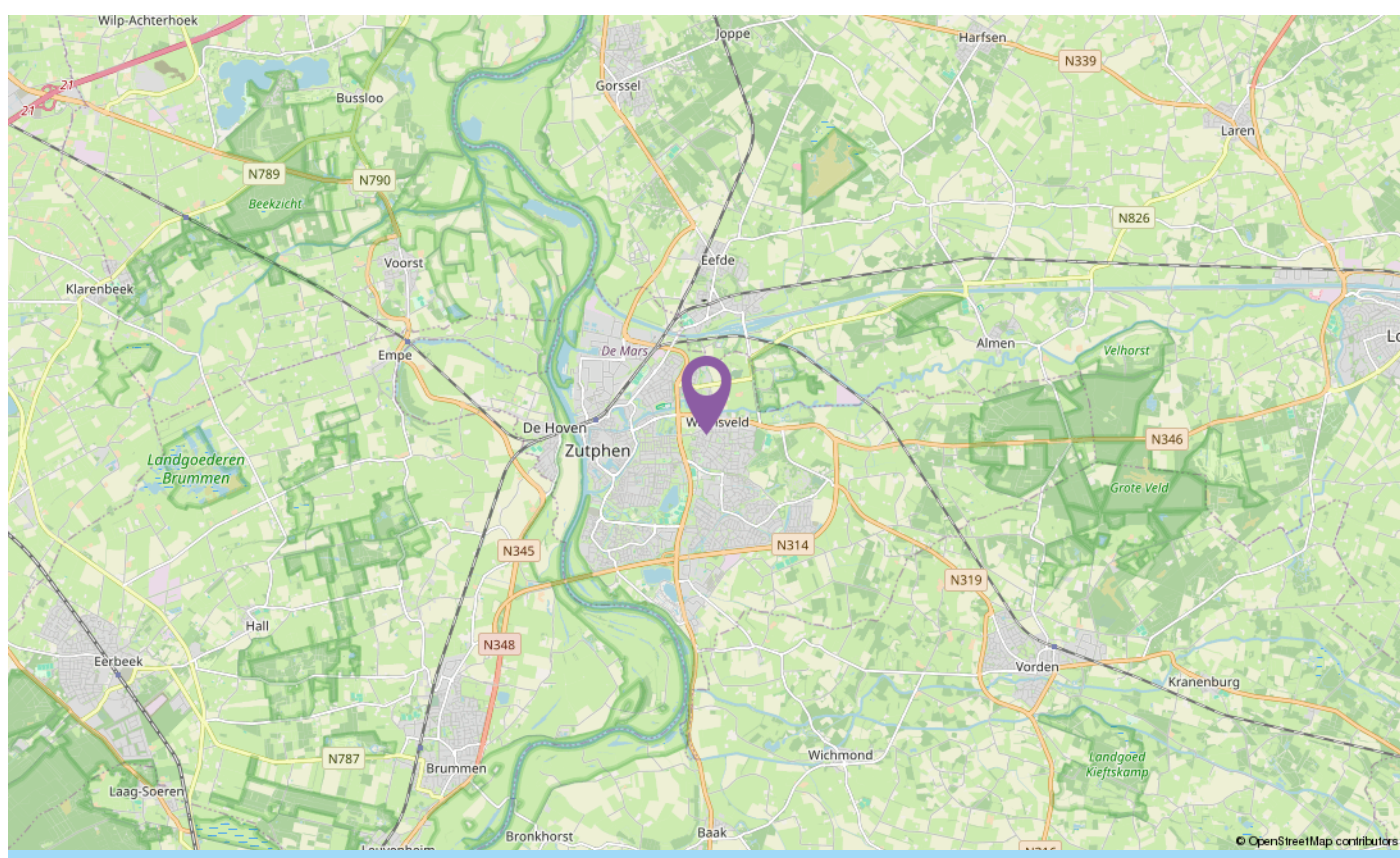
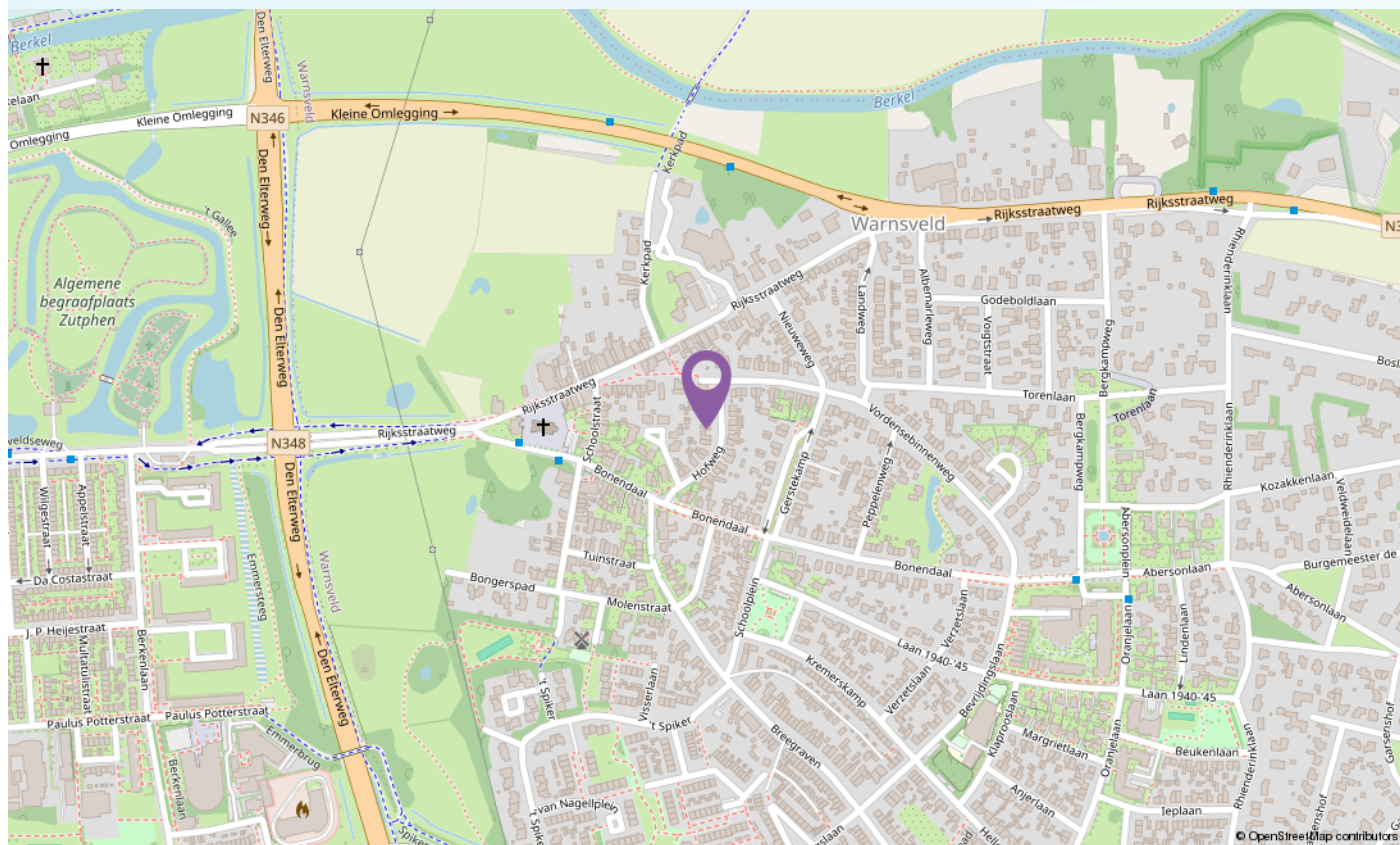
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



KATHALIJNE DE WILDE  
MAKELAARDIJ



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 x losse kasten slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- shutters	X		
- duettes	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Kookplaat inductie	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Douche inloop	X		
- Wastafelmeubel dubbel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Buitenberging	X		
Kast + schappen schuur	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Informatieformulier

Adres: Hofweg 14

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Raam slaapkamer achter 1x slecht, het riool borrelt soms.
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Ja, via kelder en luik voordeur
3	Is de bedrading vernieuwd?	Ja, ooit
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	voldoende
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja
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?	2016
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	2025
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Ja, 2026. Houtkachel en pijp geplaatst in 2023
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? Zo ja, wanneer is de dakbedekking hiervan vernieuwd?	Ja, uitbouw (ca 2006) Dakkapellen en dak badkamer 2021
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Ja, ooit
12	Is het huis geïsoleerd?	Geheel isolerend glas (behalve W.C. en voordeur met boven raam), slaapkamers bovenverdieping 2011, uitbouw 2006 geïsoleerd
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	2023 beneden ramen en kozijnen + HR + glas
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Aantal jaren geleden, 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, + putje H.W.A. achter
19	Is er in het huis asbesthoudend materiaal aanwezig?	Ja, mogelijk dakje achterste schuurtje 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, zie eigendomsbewijs. Wel pad aanwezig, is al jaren zo, niet beschreven, tuin ook bereikbaar via eigen pad naast het huis.
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 buren?	nummer 12 echtpaar (kinderen uit huis) nummer 16 een dame alleen
25	Zijn er afspraken gemaakt met de buren?	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 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: 1440 M <sup>3</sup> Elektra: 2350 kWh
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Ja
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 434,56 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?	Een leuke en actieve buurtvereniging
35	Wat is het energielabel?	Energielabel: E Geldig tot: 08-05-2036
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:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 90 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](http://www.kdwmakelaardij.nl)

Rijksstraatweg 130 | 7231 AK Warnsveld  
0575-523343 | [mailons@kdwmakelaardij.nl](mailto:mailons@kdwmakelaardij.nl)