

Vraagprijs € 350.000 k.k.



KOPPELENBURGERWEG

**15**

6971 AL BRUMMEN



KATHALIJNE DE WILDE  
MAKELAARDIJ

# Omschrijving

Aan een rustige straat ligt deze uiterst charmante helft van een woonboerderij met sfeervolle tuin en schuur. Dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond is de woning bovendien levensloopbestendig.

Indeling: entree, hal met garderobe en toegang tot de ruime provisiekelder met wasmachineaansluiting. Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer met groot raam. In het midden van de woning ligt de open trap naar de verdieping en de in 2024 vernieuwde keuken. Deze is voorzien van een elektrisch AGA-fornuis met oven, een schouw met afzuigkap, een koel-/vriescombinatie en als fraaie blikvanger een terrazzo aanrechtblad met hardstenen gootsteen. Vanuit de keuken is de tuin bereikbaar. Aan de achterzijde bevinden zich de slaapkamer met vaste kast en de badkamer met wastafelmeubel, toilet en douche. De woonkamer, keuken en slaapkamer zijn afgewerkt met prachtige Franse eiken vloerdelen.

1e Verdieping: overloop, gang met vaste kasten, drie slaapkamers, een dakkapel, een toilet met wastafel en bergruimte achter de knieschotten.

1e Verdieping: vliering.

De knusse, zonnige tuin op het zuiden ligt aan de zijkant van de woning en biedt veel privacy en groen. De tuin beschikt over een beschermt terras, een vijver, fruitbomen en achterin een stenen berging met bergzolder. Aan de voorzijde is parkeergelegenheid op eigen terrein.

Vanaf 2023 is er flink geïnvesteerd in het huis. Onder andere renovatie badkamer, nieuwe keuken, keukendeur naar de tuin, nieuwe ramen in de keuken en de slaapkamer, buitenzonwering, infraroodpanelen, Frans eiken vloer en dakgoot. Vooral de bovenverdieping vraagt nog de nodige aandacht van de volgende eigenaar.

Daarnaast zijn er 18 certificaten (Project IJsselruiters) van de Coöperatie PCR Zonnig Brummen U.A. ter overname beschikbaar.

Brummen is een gezellig dorp in de IJsselvallei, aan de voet van de Veluwe, omringd door prachtige natuurgebieden. Het dorp beschikt over complete voorzieningen, waaronder een treinstation, diversiteit aan winkels, basisscholen en voldoende sportaccommodaties. Bovendien ligt Brummen centraal ten opzichte van Zutphen, Apeldoorn en Arnhem, met een goede bereikbaarheid van de A1, A12 en A50.

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

Aanvaarding: in overleg



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



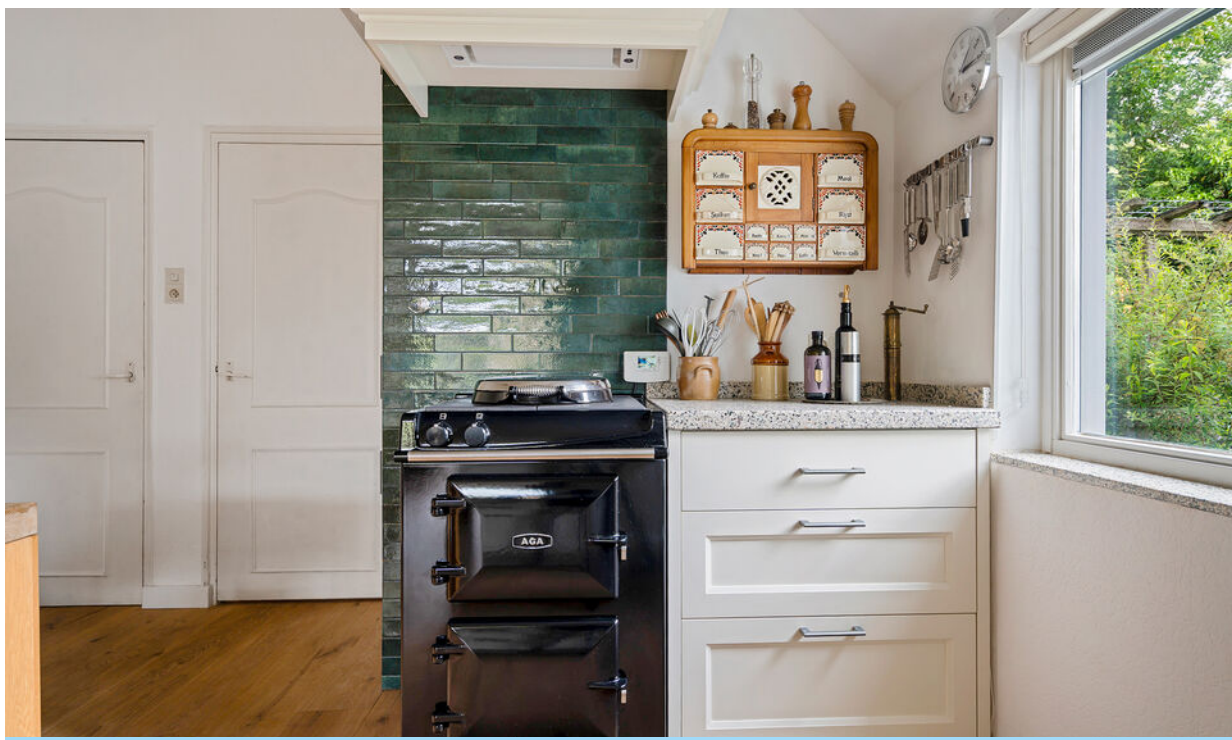
# Foto's



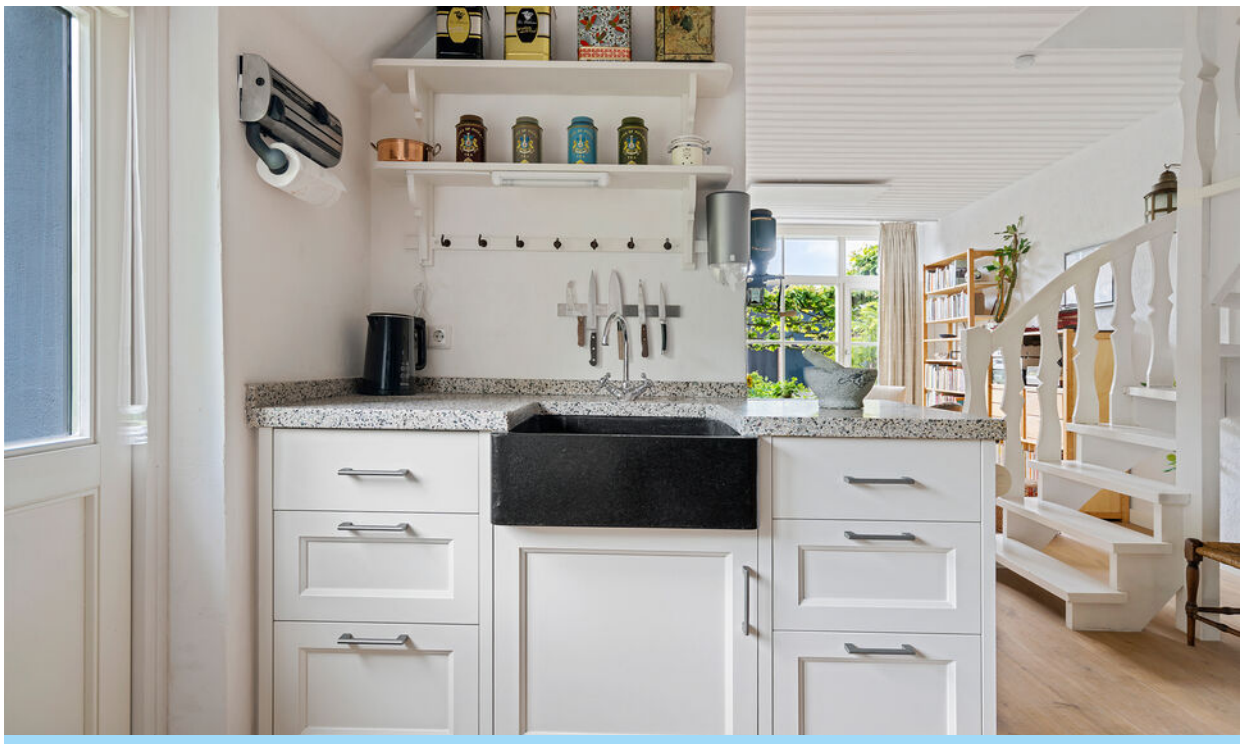
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



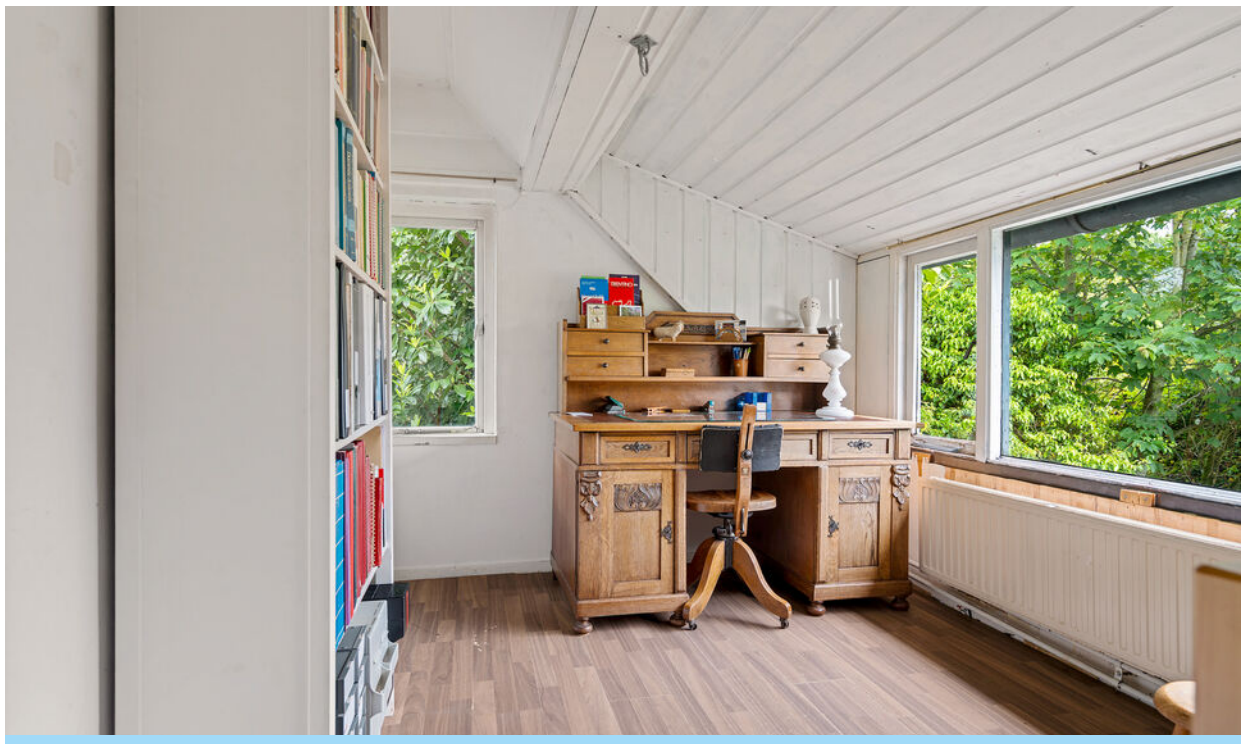
# Foto's



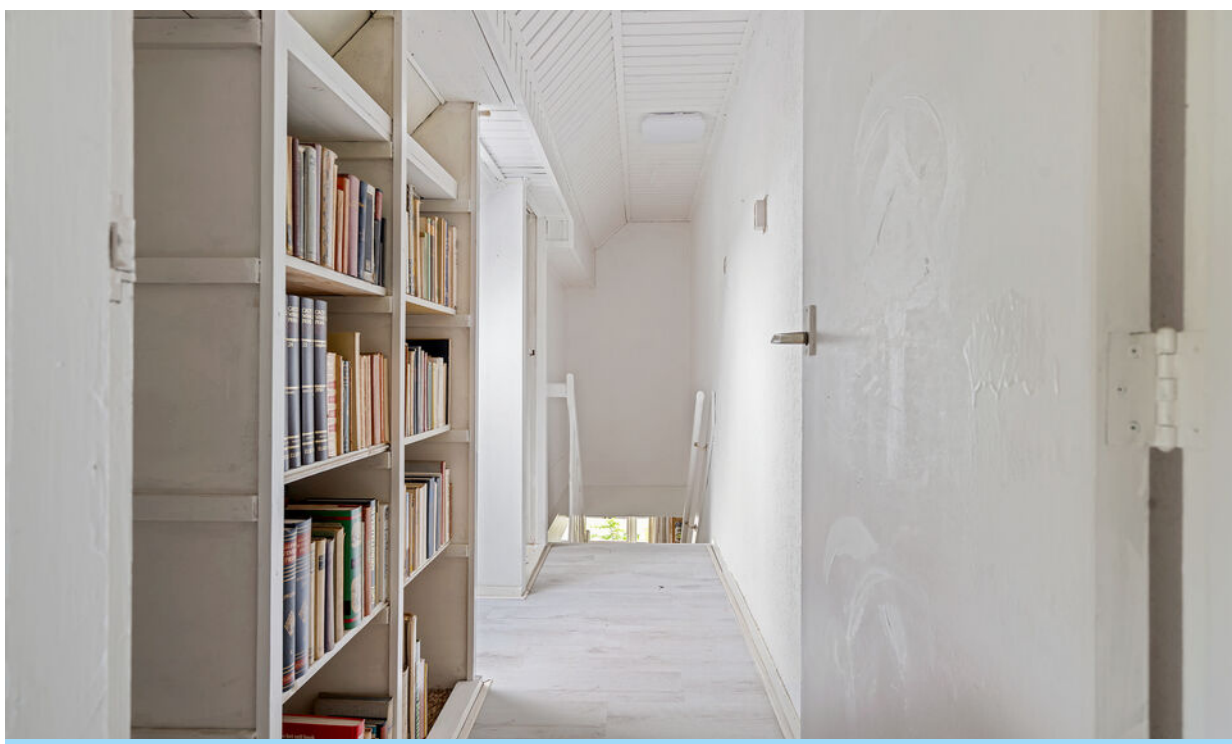
# Foto's



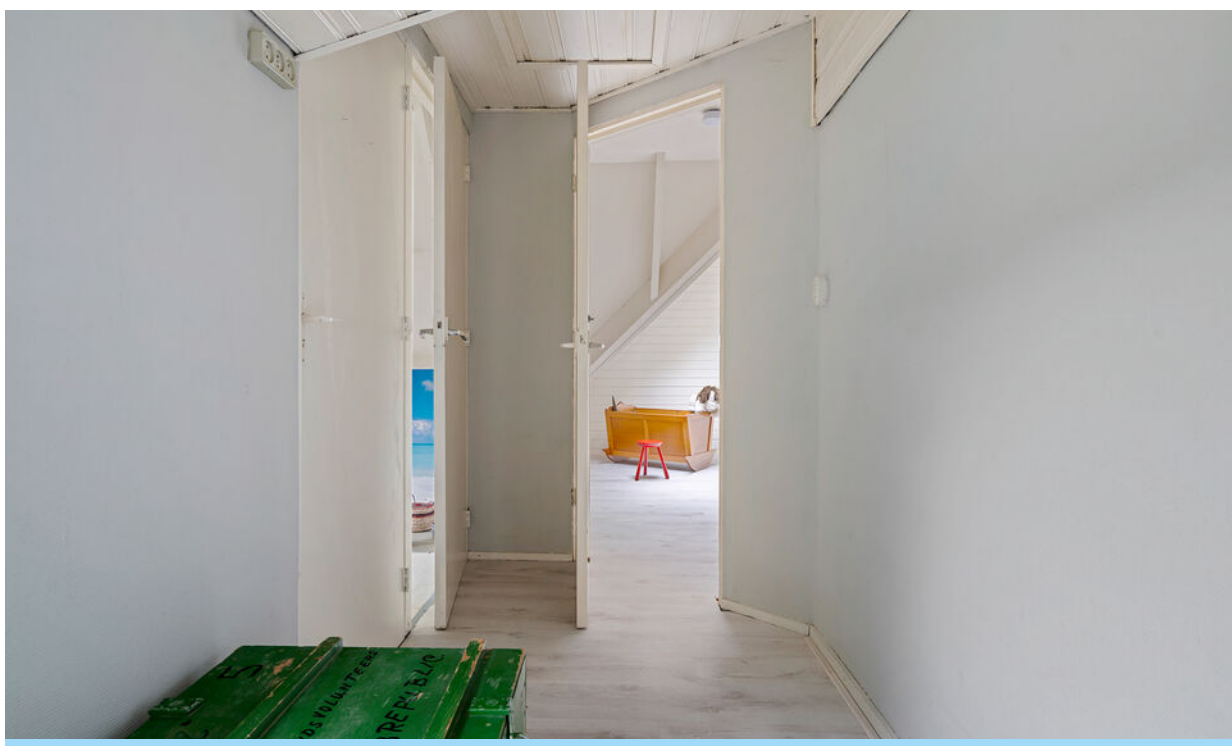
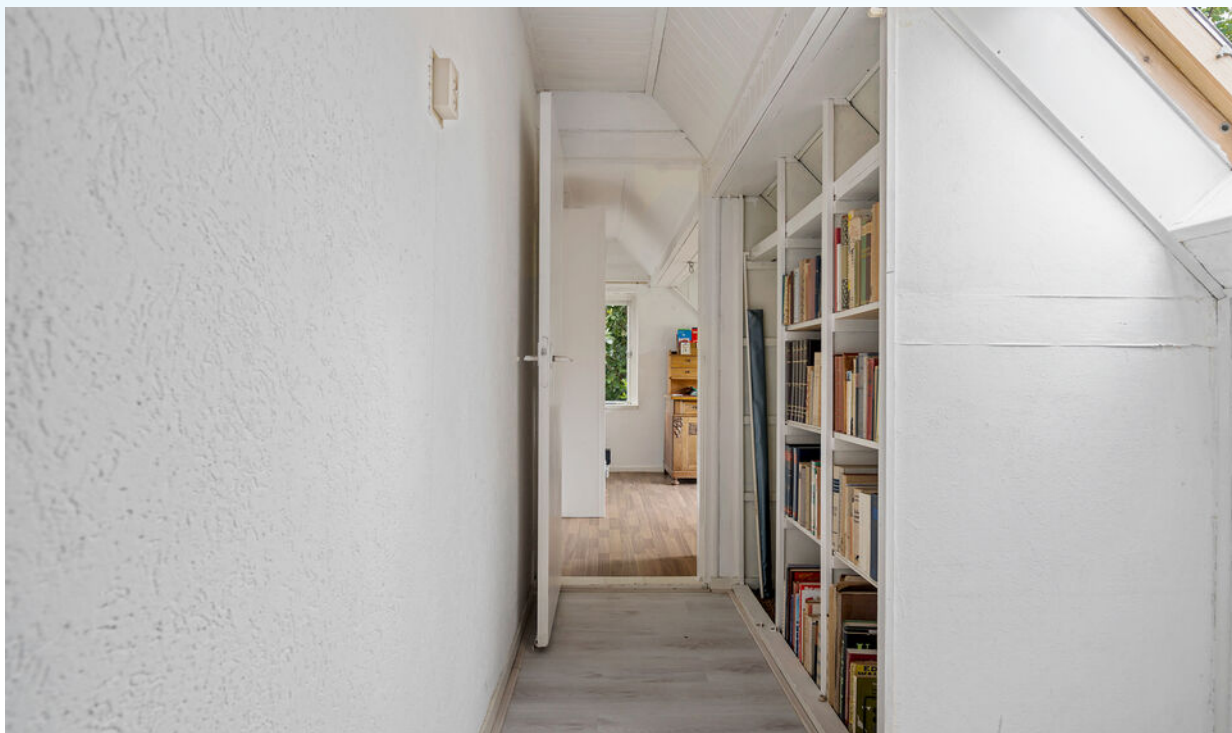
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



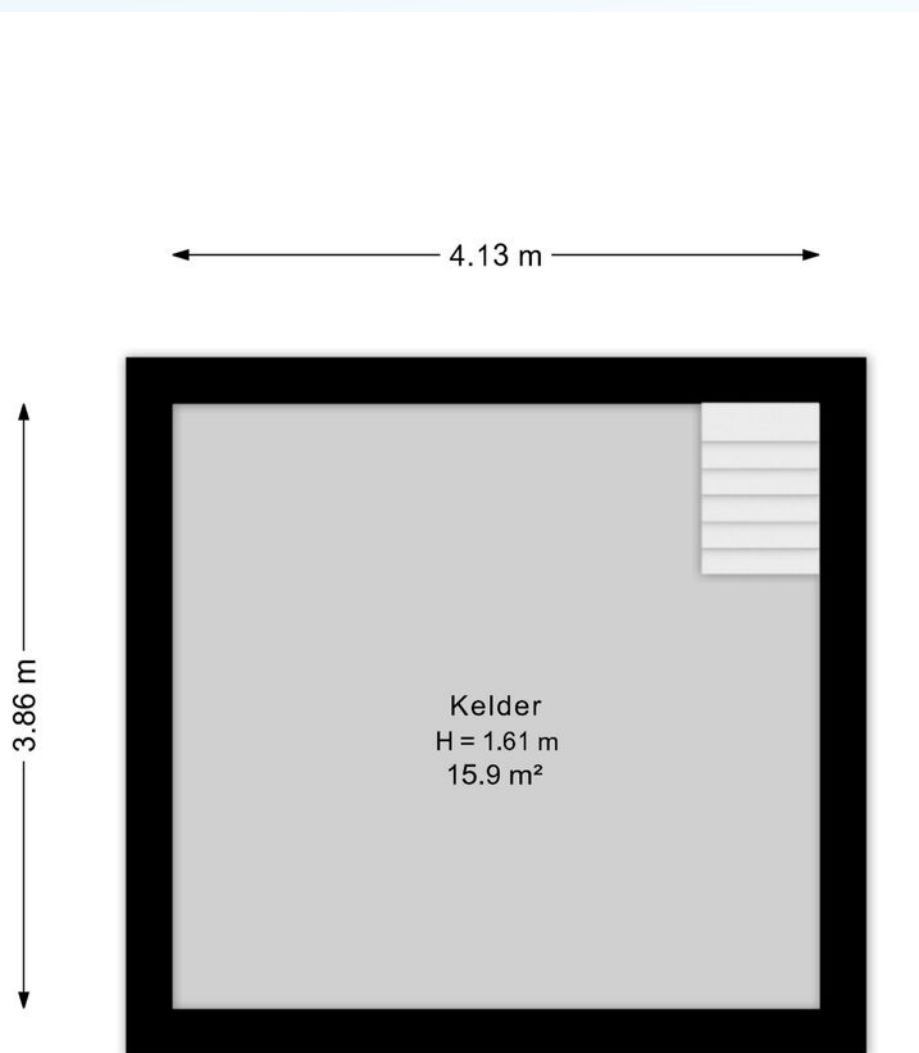
# Foto's



# Foto's



# Plattegrond



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



KATHALIJNE DE WILDE  
MAKELAARDIJ

# Plattegrond

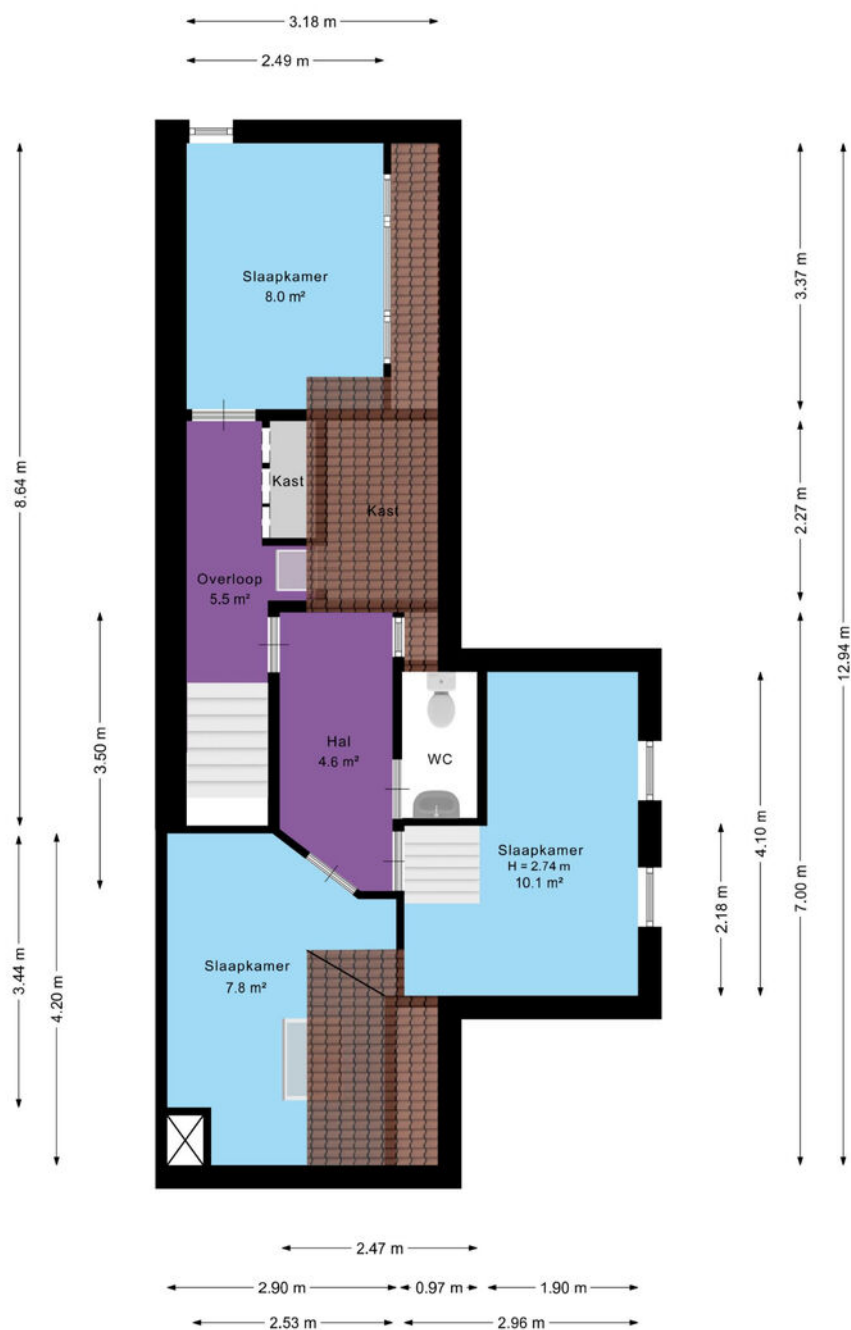


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



KATHALIJNE DE WILDE  
MAKELAARDIJ

# Plattegrond



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

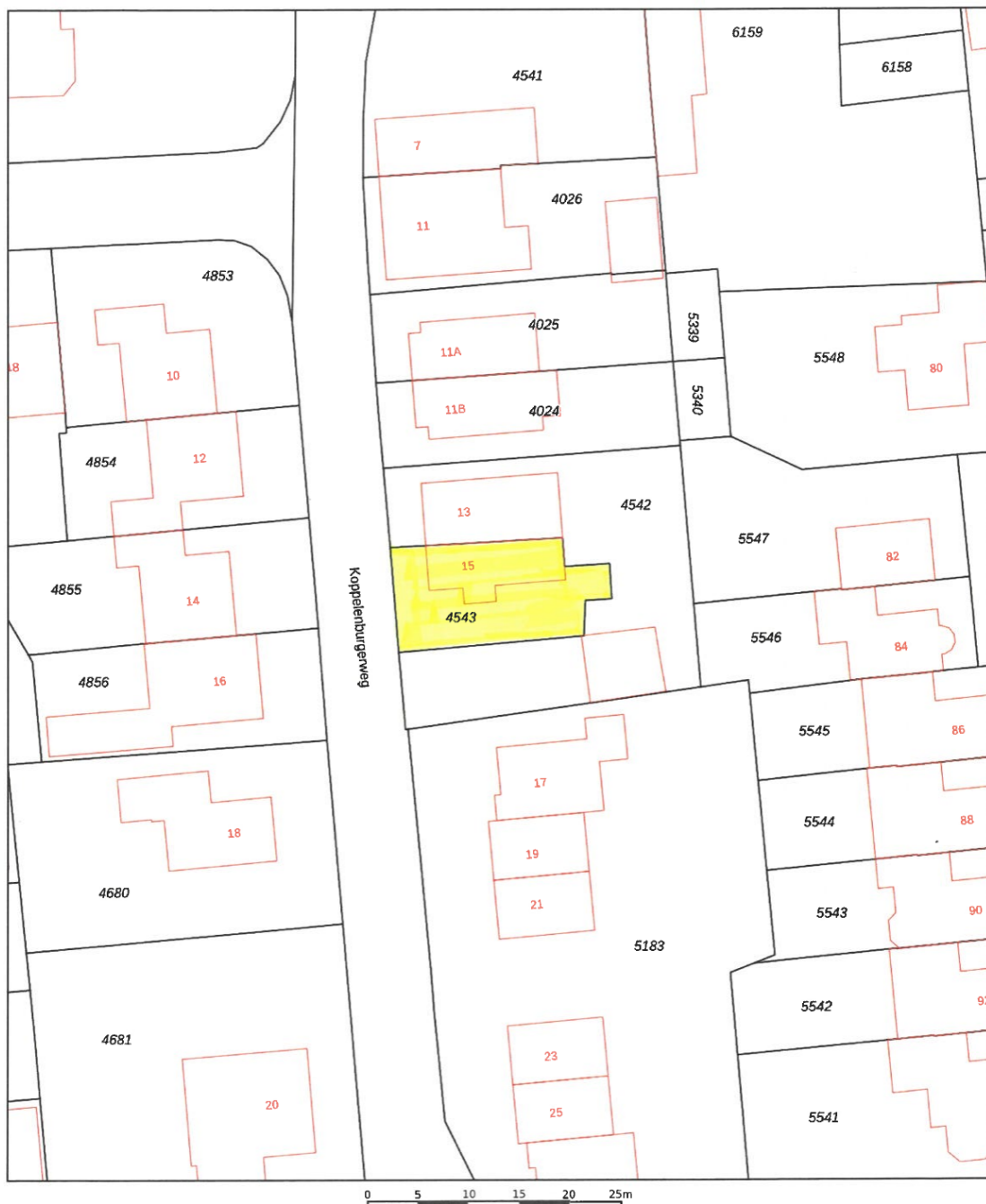


KATHALIJNE DE WILDE  
MAKELAARDIJ

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koppelenburgerweg 15

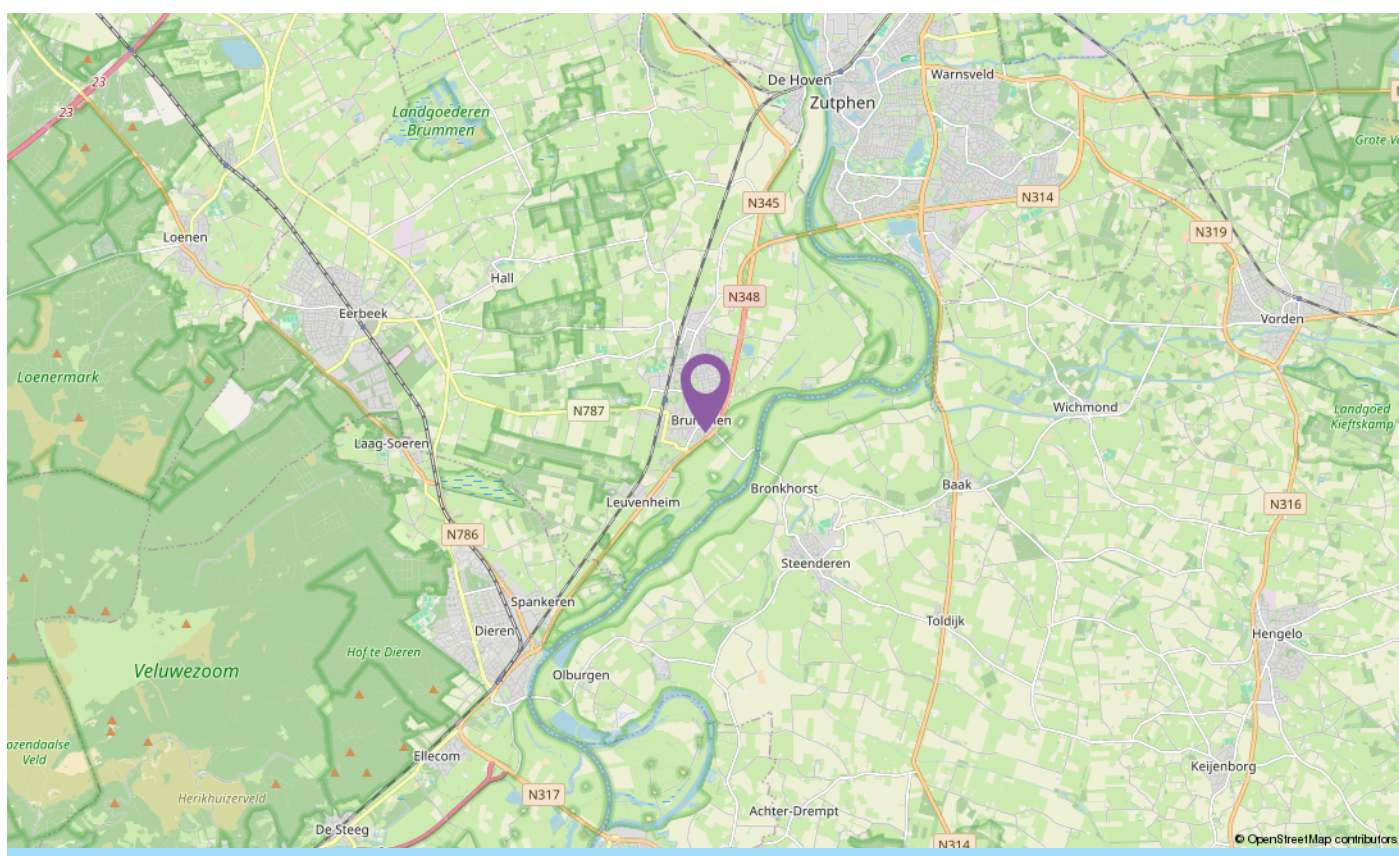
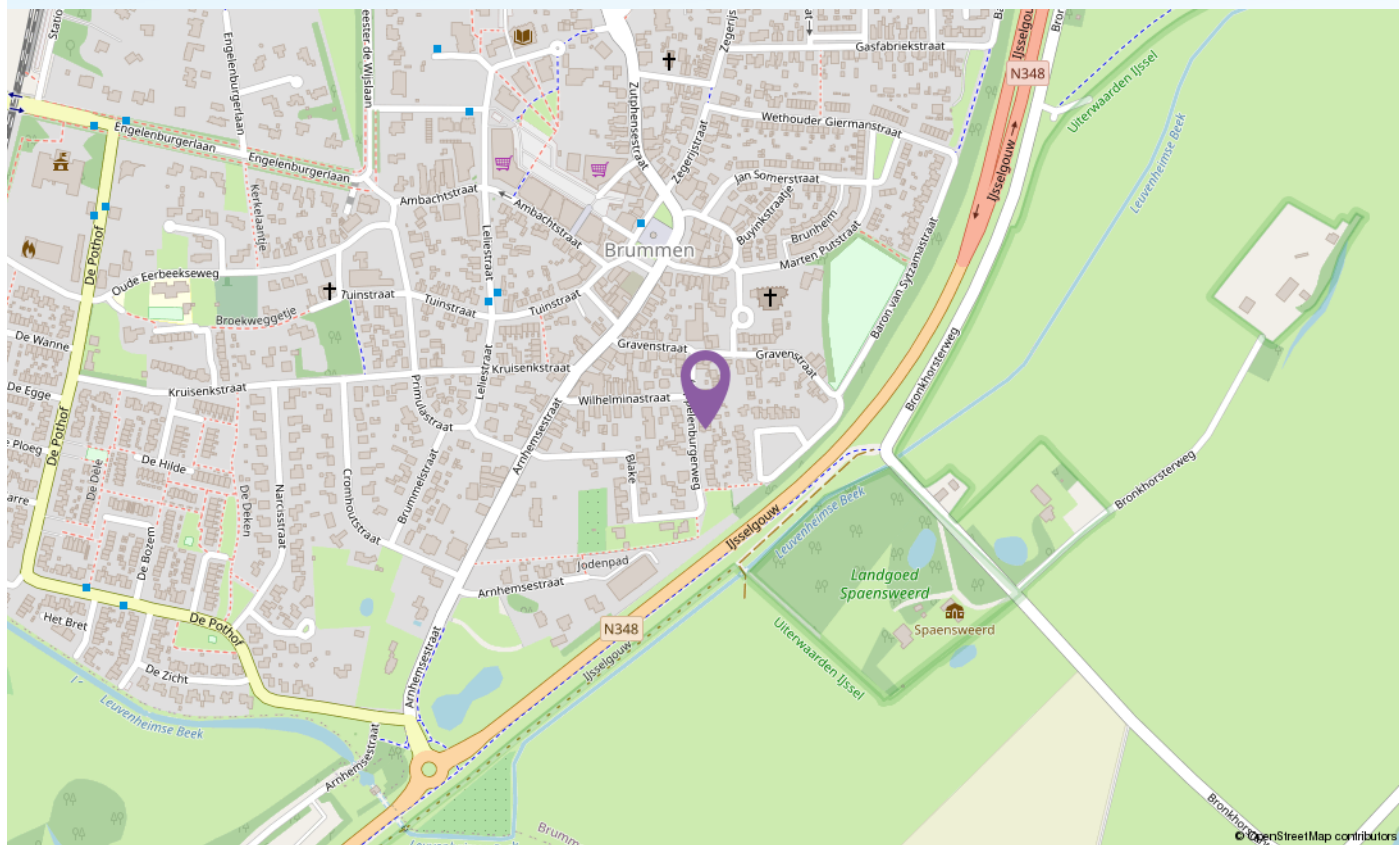


|       |                                  |                             |  |
|-------|----------------------------------|-----------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500               |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Brummen |  |
|       | Huisnummer                       | Sectie G                    |  |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 4543                |  |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                             |  |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                             |  |
| —     | Bebouwing                        |                             |  |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 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



# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
| - Lantaarnwandlamp woonkamer             |               | X        |              |
| - Led lamp voorkamer + hanglamp zijkamer |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Boekenkasten Lundia                    |               | X        |              |
| - Witte vakkenkast voorkamer             | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - Plisségordijnen                        | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - Thermostaat AGA (Honeywell)                                      | X             |          |              |
| - Waterkoker   |               | X        |              |
| Keukenaccessoires, te weten  |               |          |              |
| - Planken met tl-lamp en haken                                     | X             |          |              |
| - Koffie- en Theebussen  |               | X        |              |
| - Hangmeubel met kruidenlaatjes                                    |               | X        |              |
| - Keukenrolhouder  | X             |          |              |
| - Klok   | X             |          |              |
| - Groene wandkoffiemolen   |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - Spiegel  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| Screens  | X             |          |              |
| Zonwering buiten   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Wasmachine   | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Kasten en stellingen kelder                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |
| - Doorstroomverwarmer keuken                                      | X             |          |              |
| - Doorstroomverwarmer toilet boven                                | X             |          |              |
| - Infraroodpanelen  | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |
| - Radiatorfolie   | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |
| Beplanting  | X             |          |              |
| Regen ton   | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                            |               |          |              |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                        | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>   |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging  | X             |          |              |
| Stelling/werkbank in tuinhuis/berging                             | X             |          |              |
|   |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>  |               |          |              |
| Overige tuin, te weten  |               |          |              |
| - (sier)hek   | X             |          |              |
| - 5 Winddelen Jonge Held  |               |          | X            |
| - 18 Certificaten Coöperatie PCR Zonnig Brummen U.A.              |               |          | X            |

# Informatieformulier

Adres: Koppelenburgerweg 15

|    |  |   |
|----|--|---|
| 1  | Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?                    | Achterstallig onderhoud   |
| 2  | Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?   | Nee, wel kelder aanwezig  |
| 3  | Is de bedrading vernieuwd?   | Niet bekend, meterkast wel  |
| 4  | Hoeveel elektragroepen zijn er?  | 6 + 1 + doorstroom boiler   |
| 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?                                    | Nee   |
| 7  | Wat is het bouwjaar van de c.v.-ketel?   | n.v.t. (afgesloten)   |
| 8  | Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?  | n.v.t.  |
| 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?                        | Ja, schuurtje, niet bekend  |
| 11 | Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?   | Ja, maart 2025  |
| 12 | Is het huis geïsoleerd?  | Gedeeltelijk isolerend glas   |
| 13 | Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?   | Nieuwe keuken, renovatie badkamer, pui keuken, aantal ramen, meterkast, goten en vloeren keuken-, huis- en slaapkamer   |
| 14 | Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?  | Niet bekend   |
| 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?                              | Voor zover bekend dakbeschot schuur, onder het 'oude' dak van het huis en de deur boven. 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, niet bekend  |
| 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?   | Nummer 13: echtpaar Nummer 17: niet bekend  |
| 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? | Nee  |
| 27 | Kloppen de feitelijke erf grenzen met de kadastrale grenzen?   | Ja, voor zover bekend  |
| 28 | Is er verbouwd of gebouwd zonder de vereiste vergunningen?   | Nee  |
| 29 | Wat is het jaarverbruik voor gas en elektra?   | Elektra: 6900 kWh<br>Gas: 0 M <sup>3</sup>   |
| 30 | Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?   | Kabel: Nee<br>Glasvezel: Ja  |
| 31 | Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?   | OZB eigenaar € 433,58<br>Afvalstoffenheffing € 121,= + diftar<br>Rioolrecht € 161,88   |
| 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?   | Energietabel: F Geldig tot: 10-02-2033   |
| 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?  | 18 certificaten van Coöperatie PCR<br>Zonnig Brummen U.A., project<br>IJsselruiters ter overname   |
| 38 | Toe te voegen clausules:   | <p>Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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>Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken van het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.</p> |



# 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)