

ONTDEK

OVERSLUIS 11 in **ULFT**



Exclusief wooncomfort
Authentieke charme
Luxe buitenleven

Monumentale allure
Ultieme woonbeleving

Vraagprijs
€ 1.495.000,- k.k.



Het ontvangst

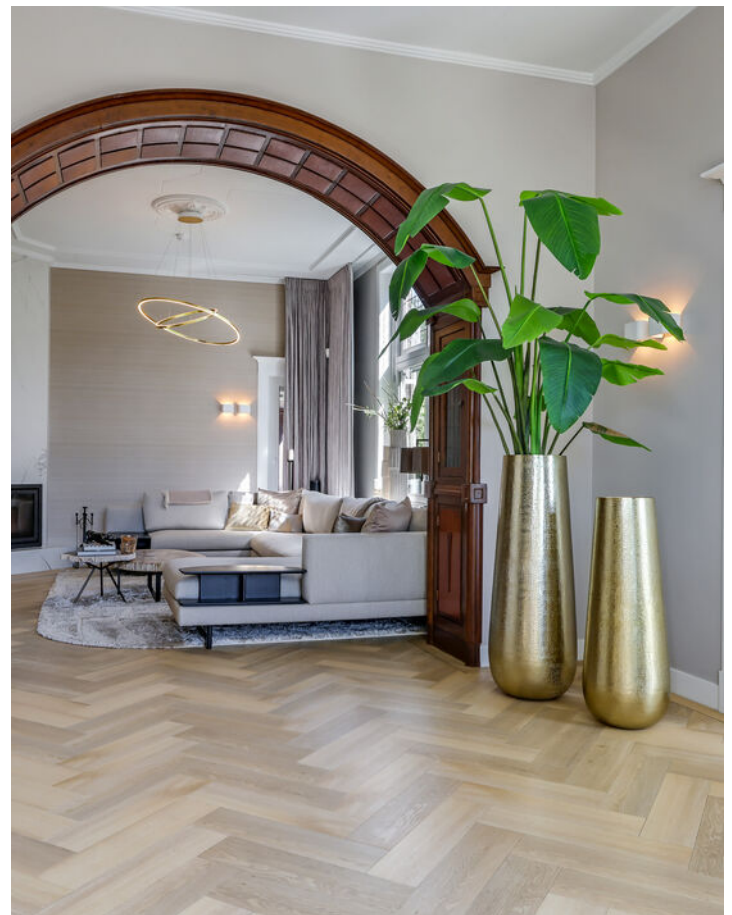
INHOUDSOPGAVE

- 05 Specificaties
- 06 Welkom
- 07
- 08
- 09
- 10
- 12
- 13
- 14
- 15
- 17
- 22
- 23
- 26



Thoma Post Makelaars

"Verhuizen doe je niet alleen, dat doen we samen!"



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 1.495.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

356 m²

BOUWJAAR

1921

PERCELOPPERVLAKE

3615 m²

INHOUD

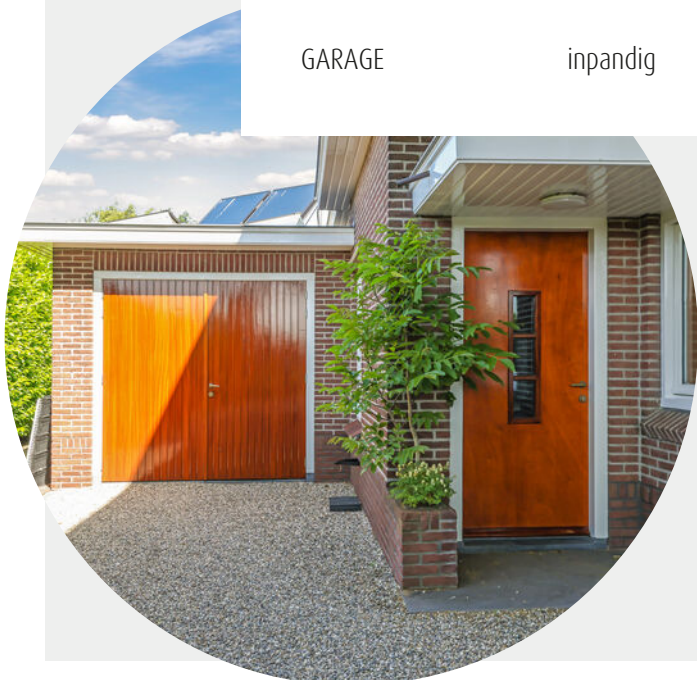
1583 m³



| | |
|----------------|--|
| SOORT WOONHUIS | Herenhuis |
| SOORT BOUW | Bestaande bouw |
| WOONLAGEN | 4 |
| KAMERS | 9 |
| ENERGIELABEL | A++ |
| ISOLATIE | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| VERWARMING | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, houtkachel |
| WARM WATER | zonneboiler |
| GARAGE | in pandig |

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Vijf slaapkamers
- Energielabel A++
- Laadpaal aanwezig
- Perceel van 3.615 m²
- Gemeentelijk monument
- Garage met smeerput
- Alarmsysteem en camerasysteem



WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfsmakelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

Jouw makelaar

Martine Starink

NVM Register Makelaar

Tel. 0314 – 36 62 62

doetinchem@thomapost.nl



Aan de rand van Ulf, op loopafstand van het centrum en het DRU Industriepark, staat deze uitzonderlijke voormalige dokterswoning uit 1921. Een statig gemeentelijk monument met een indrukwekkende uitstraling, gelegen op een prachtig perceel van maar liefst 3.615 m². Achter de karakteristieke gevel schuilt een woning die de afgelopen jaren volledig is gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd tot een niveau dat zelden wordt aangetroffen.

Vanaf 2019 is de woning met veel respect voor de historie van het pand volledig onder handen genomen. De kapconstructie is volledig vernieuwd, het voegwerk is vervangen, installaties zijn vernieuwd en het monumentale karakter is zorgvuldig behouden. Originele details zoals de sierlijke erkers, hanenkamrollagen, glas-in-loodramen, paneeldeuren met bijpassend beslag, plafondornamenten, de vestibule met terrazzovloer en de imposante bordestrap vormen nog altijd het hart van deze bijzondere woning.

Extra info





De binnenkomst





*De keuken /
eetkamer*





De overkapping/buitenruimte
vanuit de keuken



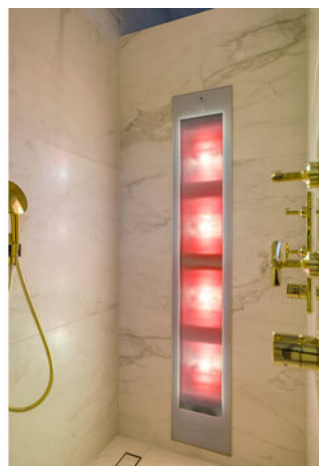




De bar



De eerste verdieping





OVER ULFT



Landschap dichtbij

Ulft is met zo'n 10.500 inwoners de grootste plaats van de gemeente, maar blijft verrassend groen. De langere wandelroute rond het dorp voert je langs boerenland, rustige graspaadjes en bosranden. De Oude IJssel geeft onderweg een open, waterrijke sfeer die het wandelen extrabijzonder maakt.

Werklust en vernieuwing

Het dorp groeide van arbeidersplaats naar een plek waar cultuur, creativiteit en ondernemerschap steeds zichtbaarder worden. Sporen van het industriële verleden blijven herkenbaar. Zo blijft het dorp in beweging, met behoud van zijn eigen karakter.

Rust en
ruimte



Gezellige terrasjes



PLATTEGROND



PLATTEGROND



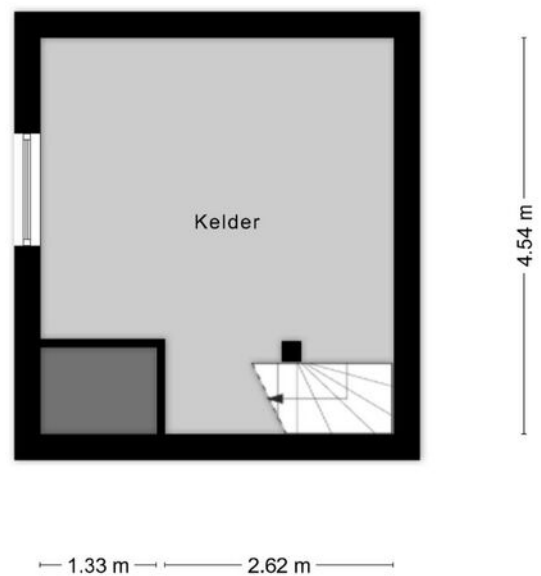
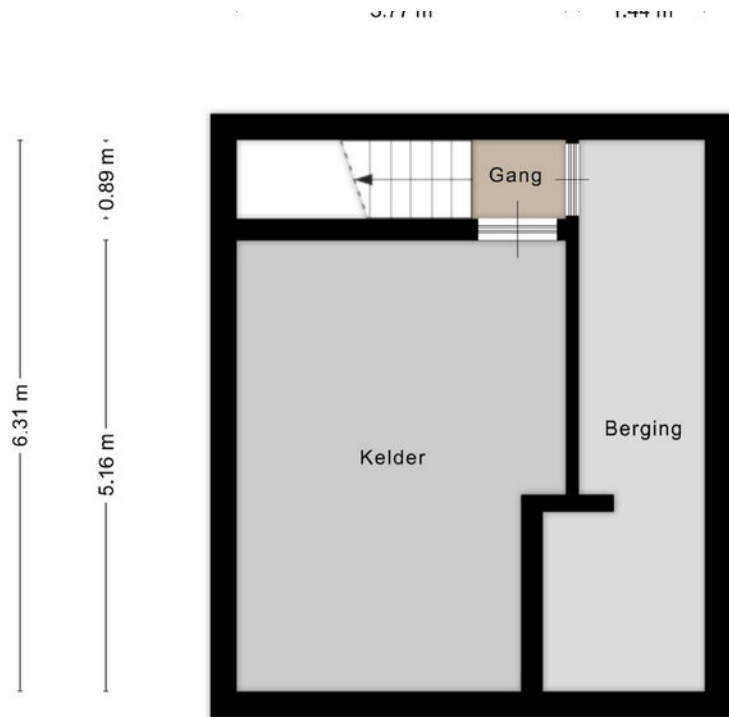
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

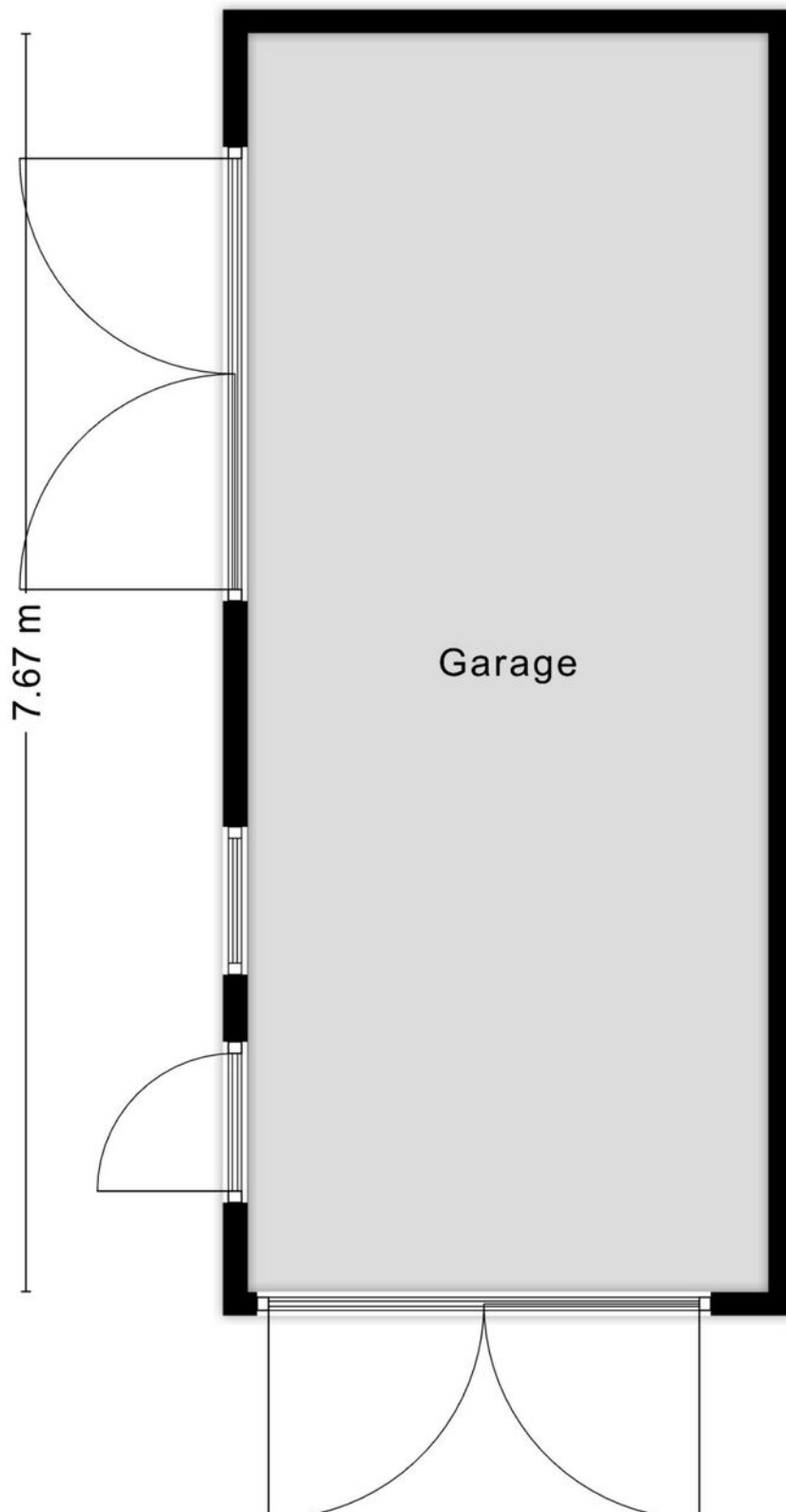


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|------------------|-------------|-----------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Houtkachel | ● | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | ● | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ● | | |
| - losse (hang)lampen | | | ● |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ● | | |
| - gordijnen | ● | | |
| - jaloezieën | ● | | |
| - (losse) horren/rolhorren | ● | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - PVC Vloer | ● | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ● | | |
| - combi-oven/combimagnetron | ● | | |
| - koelkast | ● | | |
| - koel-vriescombinatie | ● | | |
| - vaatwasser | ● | | |
| - Quooker | ● | | |
| - koffiezetapparaat | ● | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| - toilet | ● | | |
| - toiletrolhouder | ● | | |
| - toiletborstel(houder) | ● | | |
| - fontein | ● | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | ● | | |
| - douche (cabine/scherf) | ● | | |
| - wastafelmeubel | ● | | |
| - toilet | ● | | |
| - toiletrolhouder | ● | | |
| - toiletborstel(houder) | ● | | |
| - Sunshower | ● | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| Brievenbus | ● | | |
| Kluis | ● | | |
| (Voordeur)bel | ● | | |
| Alarminstallatie | ● | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| Rookmelders | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Airconditioning | ● | | |
| Zonwering buiten | ● | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ● | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | ● | | |
| Waterslot wasautomaat | ● | | |
| Zonnepanelen | ● | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|------------------|-------------|-----------------|
| Oplaadpunt elektrische auto | ● | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ● | | |
| - boiler | ● | | |
| | | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ● | | |
| Beplanting | ● | | |
| | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ● | | |
| | | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | ● | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ● | | |
| | | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | ● | | |
| - vlaggenmast(houder) | ● | | |

OVER ONS

Hallo! Wij zijn Thoma Post Makelaars. Met negen vestigingen in verschillende regio's mogen we ons de trotse marktleider van Oost-Nederland noemen. Marktleider word je niet zomaar. Daar doen we met ongeveer 80 medewerkers van Thoma Post iedere dag ons best voor.

U vindt onze negen woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen.

Dankzij de samenwerking tussen deze regionale kantoren en binnen ons grote netwerk behalen we altijd het maximale verkoopresultaat voor onze klanten. Daarnaast volgen we voortdurend de nieuwste trends en ontwikkelingen, binnen en buiten onze branche. We kunnen hierdoor altijd actueel advies en innovatieve oplossingen bieden die perfect aansluiten op uw woonwensen

*Team
Doetinchem*



Aankoopbegeleiding

Sterk in het vinden van uw nieuwe thuis

Een woning kopen is een belangrijke stap. Met de aankoopbegeleiding van Thoma Post Woningmakelaars in Doetinchem staat u er niet alleen voor. Wij behartigen uitsluitend uw belangen en begeleiden u van de eerste bezichtiging tot aan de sleuteloverdracht.

Dankzij onze diepgaande kennis van de regionale woningmarkt en jarenlange ervaring herkennen wij kansen, beoordelen wij woningen kritisch en voeren wij sterke onderhandelingen namens u. Zo bent u verzekerd van een weloverwogen aankoop tegen de beste voorwaarden.

Met persoonlijke aandacht, deskundig advies en een betrokken aanpak maken wij het aankoopproces overzichtelijk, zeker en succesvol.



MEEST GESTELDE VRAGEN

Ben je koper wanneer je de vraagprijs biedt?

De vraagprijs van een woning geldt juridisch als een uitnodiging tot het doen van een bod. Indien u de vraagprijs biedt, doet u derhalve een bod. De verkoper is vervolgens vrij om dit bod te aanvaarden, af te wijzen of een tegenbod te doen.

Wanneer is sprake van een onderhandeling?

Van een onderhandeling is pas sprake wanneer de verkoper inhoudelijk reageert op uw bod, bijvoorbeeld door middel van een tegenbod. Het enkele feit dat uw bod in overweging wordt genomen, betekent nog niet dat er sprake is van een onderhandeling. U kunt hieraan geen rechten ontleen.

Mag er bezichtigd worden tijdens onderhandelingen?

Het is toegestaan dat bezichtigingen doorgaan gedurende een onderhandelingsstraject. Een onderhandeling leidt niet automatisch tot een koopovereenkomst en de verkoper kan ervoor kiezen de belangstelling van andere potentiële kopers te blijven peilen. Overige geïnteresseerden kunnen een bod uitbrengen, maar ontvangen doorgaans geen inhoudelijke reactie zolang de lopende onderhandeling niet is afgerond. De verkopend makelaar verstrekt geen informatie over de hoogte van biedingen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens onderhandelingen verhogen?

De verkoper heeft het recht de vraagprijs gedurende het verkoopproces te wijzigen. Tijdens onderhandelingen kunnen partijen over en weer biedingen doen. Een overeenkomst komt in beginsel tot stand wanneer een bod door de andere partij wordt aanvaard. Juridische binding ontstaat in de praktijk echter pas na ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen (conform het NVM-model).

Indien een partij een nieuw (tegen)bod uitbrengt dat afwijkt van een eerder gedaan bod, vervalt dat eerdere bod. Dit betekent dat zowel koper als verkoper gedurende het onderhandelingsproces hun biedingen kunnen aanpassen.

Wanneer komt een koop tot stand?

Een koopovereenkomst komt in beginsel tot stand wanneer partijen overeenstemming hebben bereikt over de belangrijkste voorwaarden. Voor woningen geldt echter dat deze overeenkomst pas juridisch bindend is na ondertekening van de koopakte door zowel koper als verkoper.

De verkopend makelaar legt de belangrijkste afspraken vast, zoals de koopsom, opleveringsdatum en eventuele ontbindende voorwaarden. Daarnaast worden aanvullende bepalingen opgenomen conform het NVM-model, waaronder bijvoorbeeld een boeteclausule.

De koopakte vormt de schriftelijke vastlegging van de mondeling bereikte overeenstemming, aangevuld met standaardbepalingen. Deze afspraken zijn juridisch bindend zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Ontbindende voorwaarden vormen hierbij een essentieel onderdeel. Partijen dienen hierover bij voorkeur al vóór het uitbrengen van een bod duidelijkheid te hebben. Een voorbehoud van financiering wordt niet automatisch opgenomen en dient expliciet door de koper te worden vermeld bij het uitbrengen van een bod.

Als ik de eerste ben die de woning bezichtigt, heb ik dan de meeste rechten om in onderhandeling te gaan?

Het feit dat u als eerste een bezichtiging aanvraagt of uitvoert, geeft u geen voorrangpositie bij onderhandelingen. De verkoper bepaalt in overleg met de verkopend makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft de verplichting u hierover te informeren.

Indien u serieuze interesse heeft, is het raadzaam uw positie actief bij de makelaar te verifiëren om misverstanden te voorkomen. Eventuele toezeggingen van de makelaar dienen te worden nagekomen.

Wat betekent "kosten koper" (k.k.)?

Bij een transactie op basis van "kosten koper" komen de kosten die verband houden met de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper. Hieronder vallen onder meer de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het opstellen en inschrijven van de leveringsakte in de openbare registers van het kadaster.

De kosten voor de door de verkoper ingeschakelde makelaar (courtage) komen voor rekening van de verkoper. De makelaar behartigt bij de verkoop primair de belangen van zijn opdrachtgever.

HYPOTHEEKSHOP DOETINCHEM

Advies dat nooit stopt.



Wij als Hypotheekshop adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal. Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden.

Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.

Ben je benieuwd naar de mogelijkheden?
Wij kunnen je snel helpen!

Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **0314 - 39 05 05**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN
AFSPRAAK

Team Hypotheekshop Doetinchem

Henny, Corné, Sione, Frouke, Alma en Britt









Gratis waardebeoordeling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



 **Thoma Post Doetinchem**
 0314 - 36 62 62
 doetinchem@thomapost.nl

 Thoma Post Doetinchem
 @thomapost
 Thoma Post Makelaars Doetinchem

Keppelseweg 15
7001 CE Doetinchem
tvdsmakelaars.nl