

Vraagprijs € 750.000 k.k.



SCHOOLSTRAAT

13

7231 AM WARNSVELD



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

In het oudste gedeelte van Warnsveld, naast de Martinuskerk, staat dit bijzondere pand. Van oorsprong een Halle boerderij (17e eeuw) en later een Krukboerderij, daarna in de loop der eeuwen verbouwd tot een comfortabel woonhuis met vele mogelijkheden. Dit beschermde dorpsgezicht is bijzonder en heeft ook nog eens energielabel A!

De meeste mensen komen niet door de voordeur van het voorhuis, maar door de zijingang. Daar is een ruime hal met kast met wasmachine, een toilet en de trap naar de verdieping van het achterhuis. Aan de achterzijde van het pand een zeer ruime woonkamer met een gezellige zithoek en een prominent aanwezige keuken. Een fijne ruimte met een speksteenhoukachel en plaats voor een grote eettafel. De keuken is een op maat gemaakte keuken met 4 pits inductie, Bora afzuig systeem, oven, koel/vriescombinatie, afwasmachine en een Quooker. Het betonnen aanrecht maakt het helemaal af. Beneden ligt een prachtige houten vloer en in de keuken plavuizen, beide met vloerverwarming. Vanuit de woonkamer openslaande deuren naar de tuin.

Terug naar het voorhuis. Via de entree waar we gestart zijn komt u in een tweede hal met trap naar de verdieping van het voorhuis en de gang met de voordeur aan de voorzijde van het huis. In deze ruimte zijn aansluitpunten voor een badkamer.

In het voorhuis is een fijne en lichte kamer met hoog plafond, een atelier/werkruimte met de originele balken in het zicht en een tweede werkruimte daar achter met een handige kast met wastafel. Ook het voorhuis is voorzien van vloerverwarming. Vanuit deze ruimte een overkapping en is er een schuurtje bereikbaar.

De bovenverdieping is te bereiken via twee trappen. Het is mogelijk om 1 trap te verwijderen zodat het één geheel wordt.

Achterhuis: overloop, met luik naar de vliering, ouderslaapkamer, 2e slaapkamer en een badkamer met (stort)douche, toilet, robuust wastafelmeubel met 2 spoelkommen en vloerverwarming.

Voorhuis: overloop, kast, grote kamer die eenvoudig in te delen is in 2 kamers en een ruimte, nu zonder ramen, uitermate geschikt voor nog een kamer of een badkamer (loze leidingen aanwezig).

Label A, dat betekent: vloerisolatie, muurisolatie, dakisolatie en dubbel glas. Op het dak liggen 10 zonnepanelen (340 kWh per stuk).

Woonoppervlak: 227 m²

Inhoud: 936 m³

Kaveloppervlak: 487 m²

In de tuin zijn diverse schuren om heerlijk te hobbyen en handig voor opslag. Via de tuin toegang tot de Bonendaal, zeer praktisch voor fietsen e.d.

De tuin is fantastisch en ecologisch aangelegd, vele bloeiende bloemen, een vijver en verstop stenen voor de salamanders. Aan de voorzijde nog een echt werkende waterput.



Omschrijving

Schoolstraat 13 is voor meerdere doeleinde geschikt, voor gewoon een leuk gezin, of een gezin met inwoning van vader of moeder. Ook een atelier, praktijkruimte of kantoorruimte zijn de mogelijkheden.

Een fantastische plek op echt historische grond maar toch binnen 10 minuten bij treinstation Zutphen en het stadscentrum. Aan de overzijde de Overtuin, een prachtige plek met oud geboomte en in het voorjaar een zee van voorjaarsbloeiers. De Overtuin is regelmatig open gesteld. Warnsveld heeft een uitgebreid winkelcentrum met alles voor handen en diverse scholen.

Maak snel een afspraak om dit pareltje in Warnsveld met eigen ogen te bewonderen!

Vraagprijs: € 750.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg



Foto's



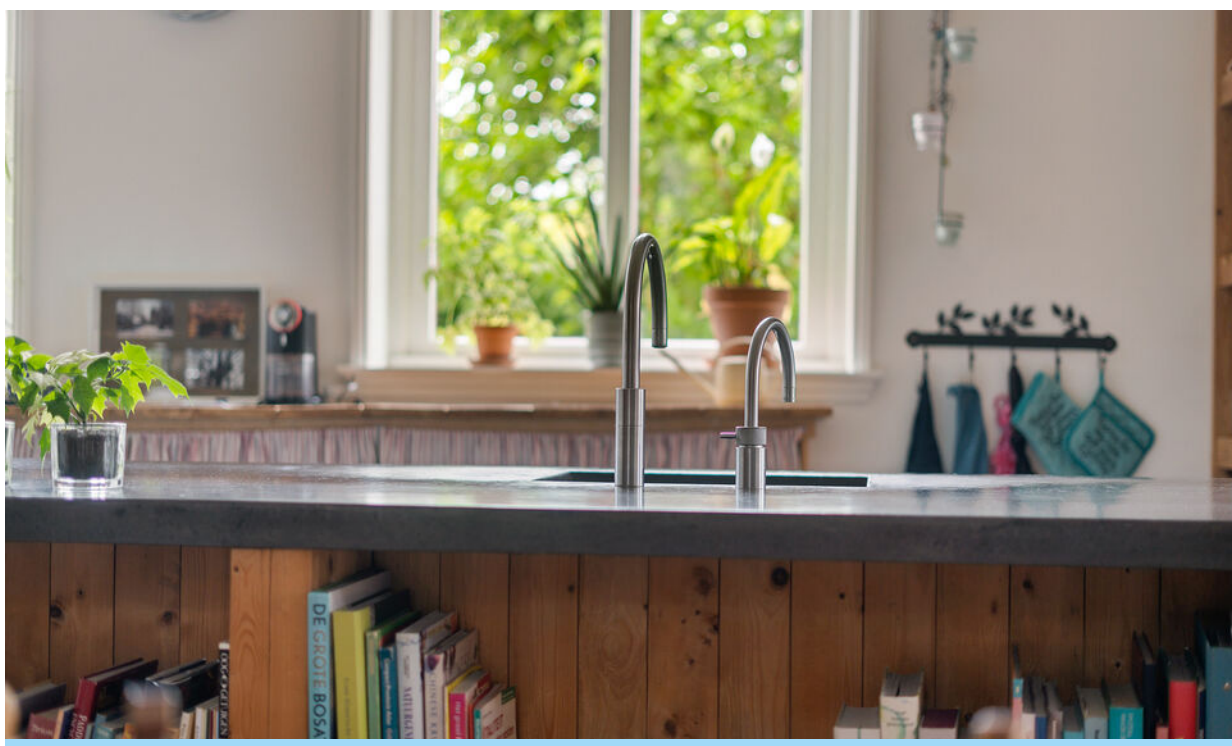
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



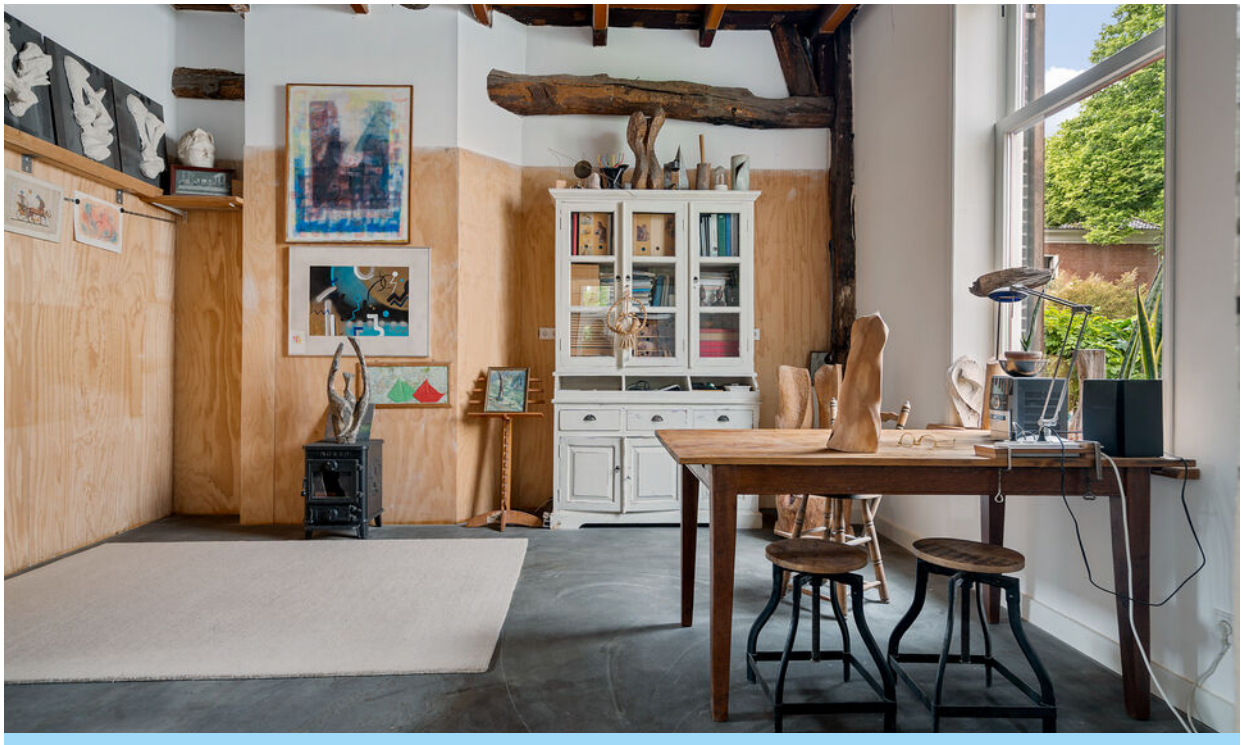
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



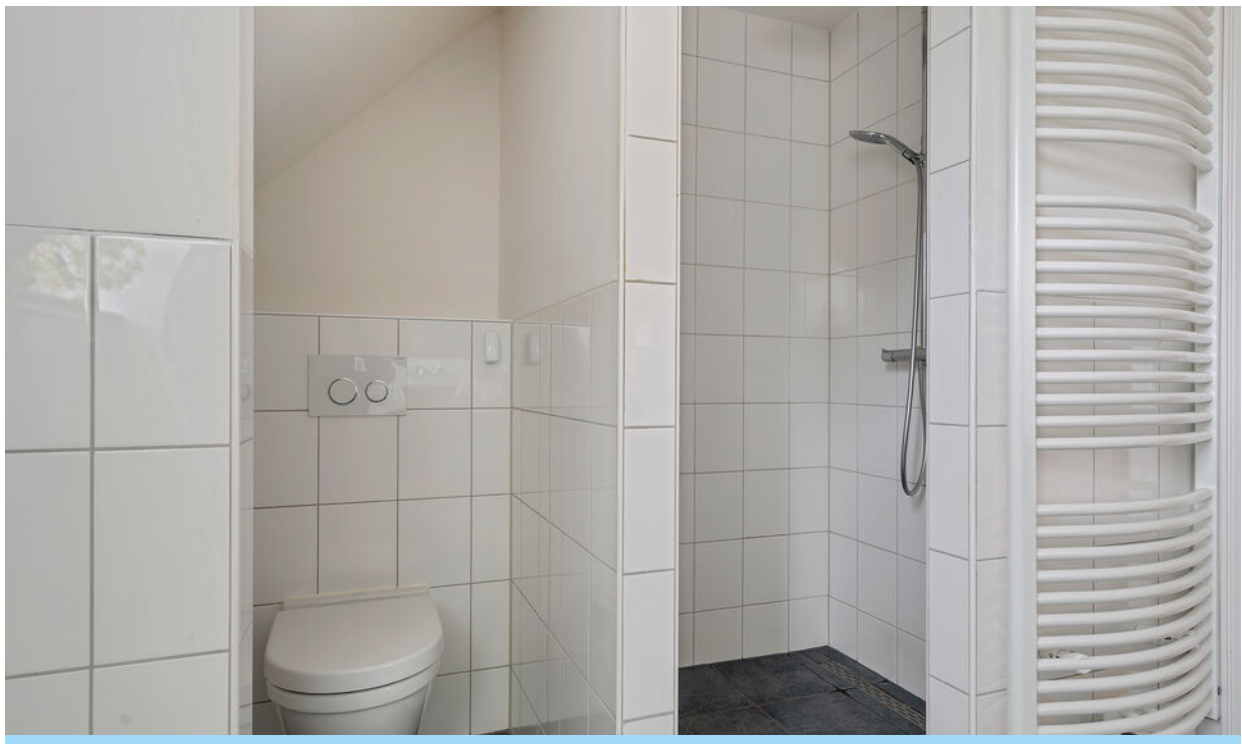
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



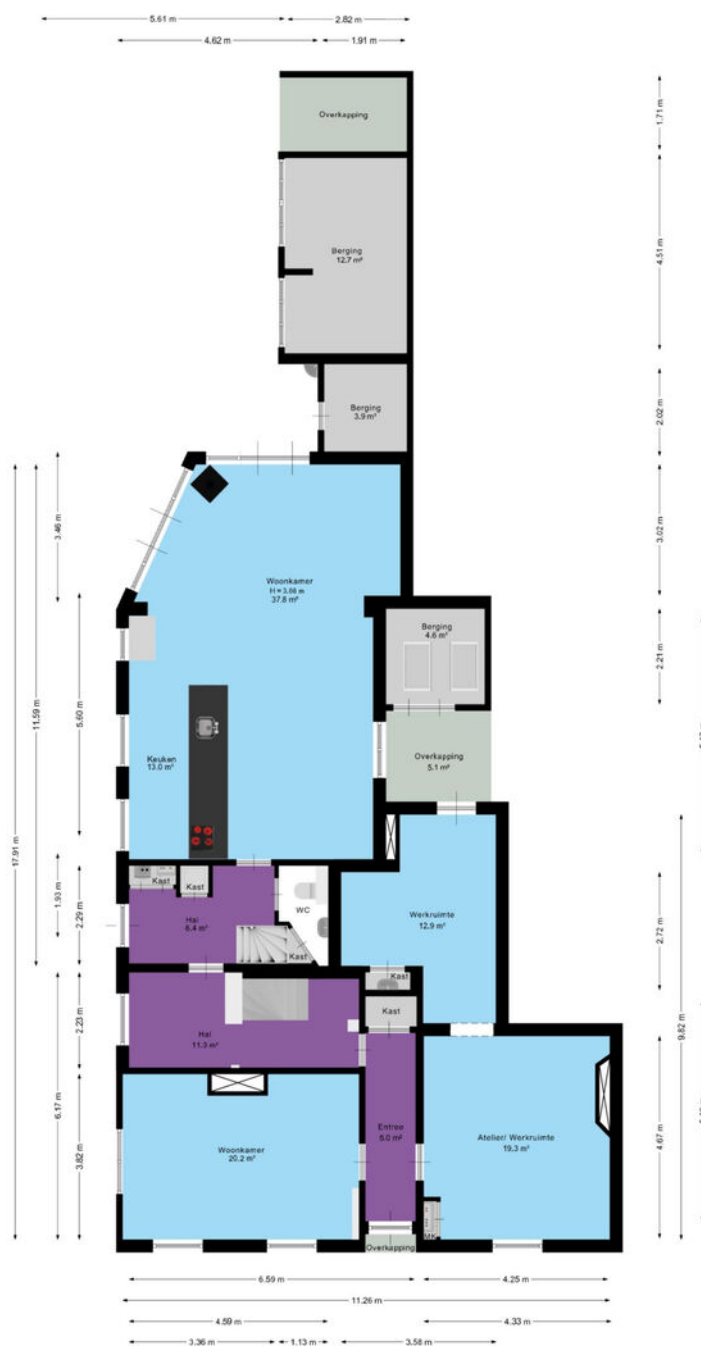
Foto's



Foto's



Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

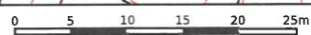
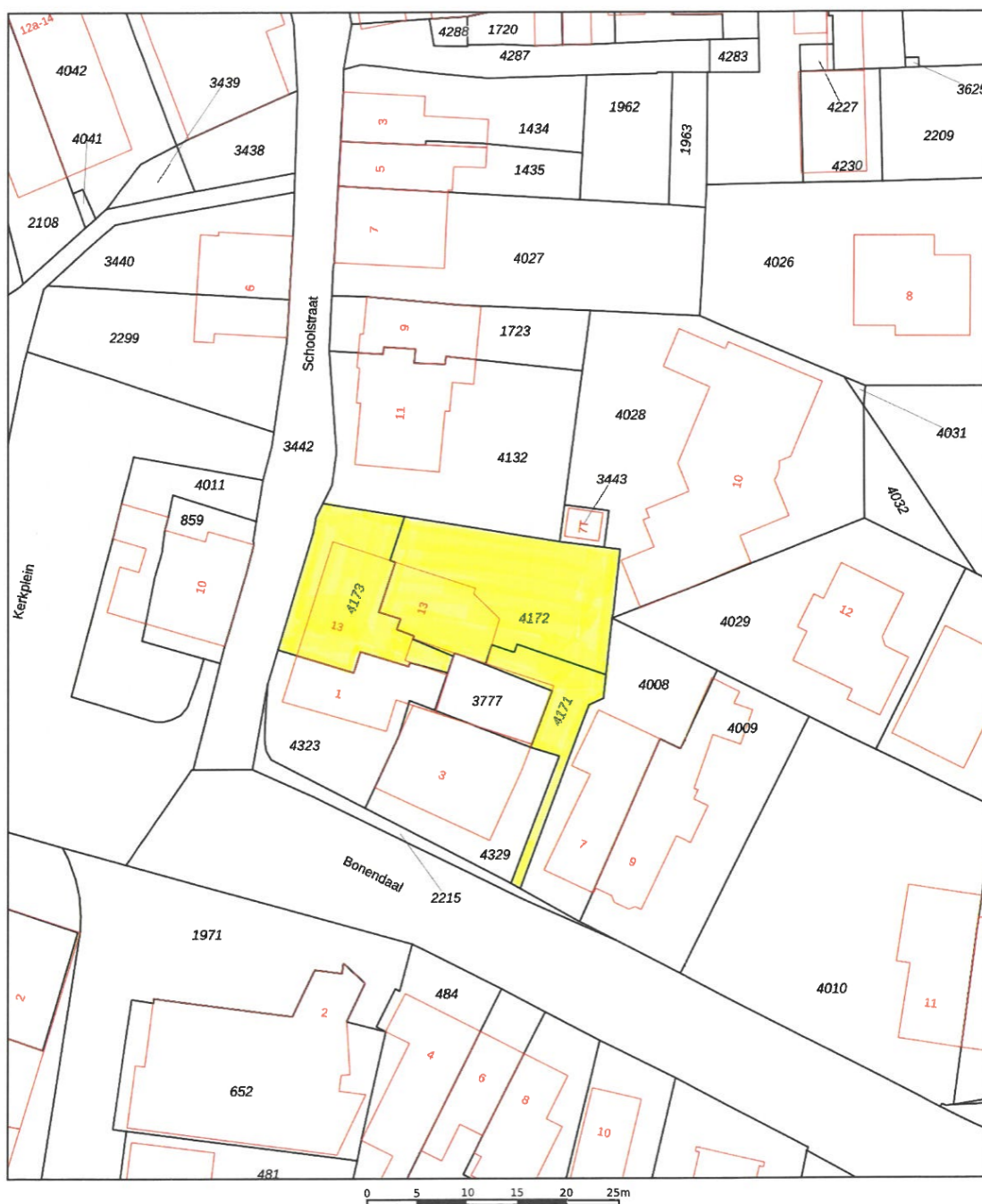


KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Schoolstraat

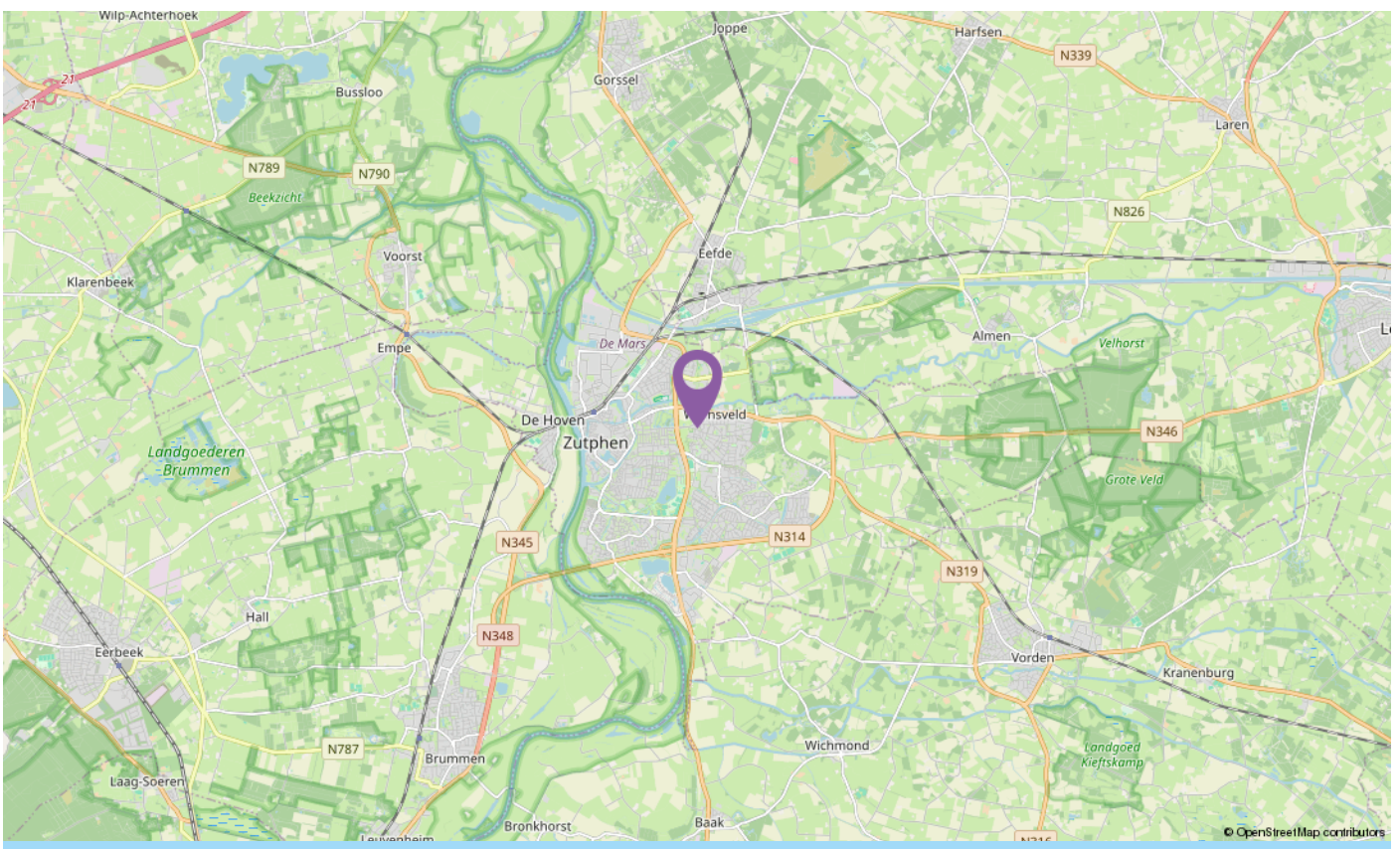
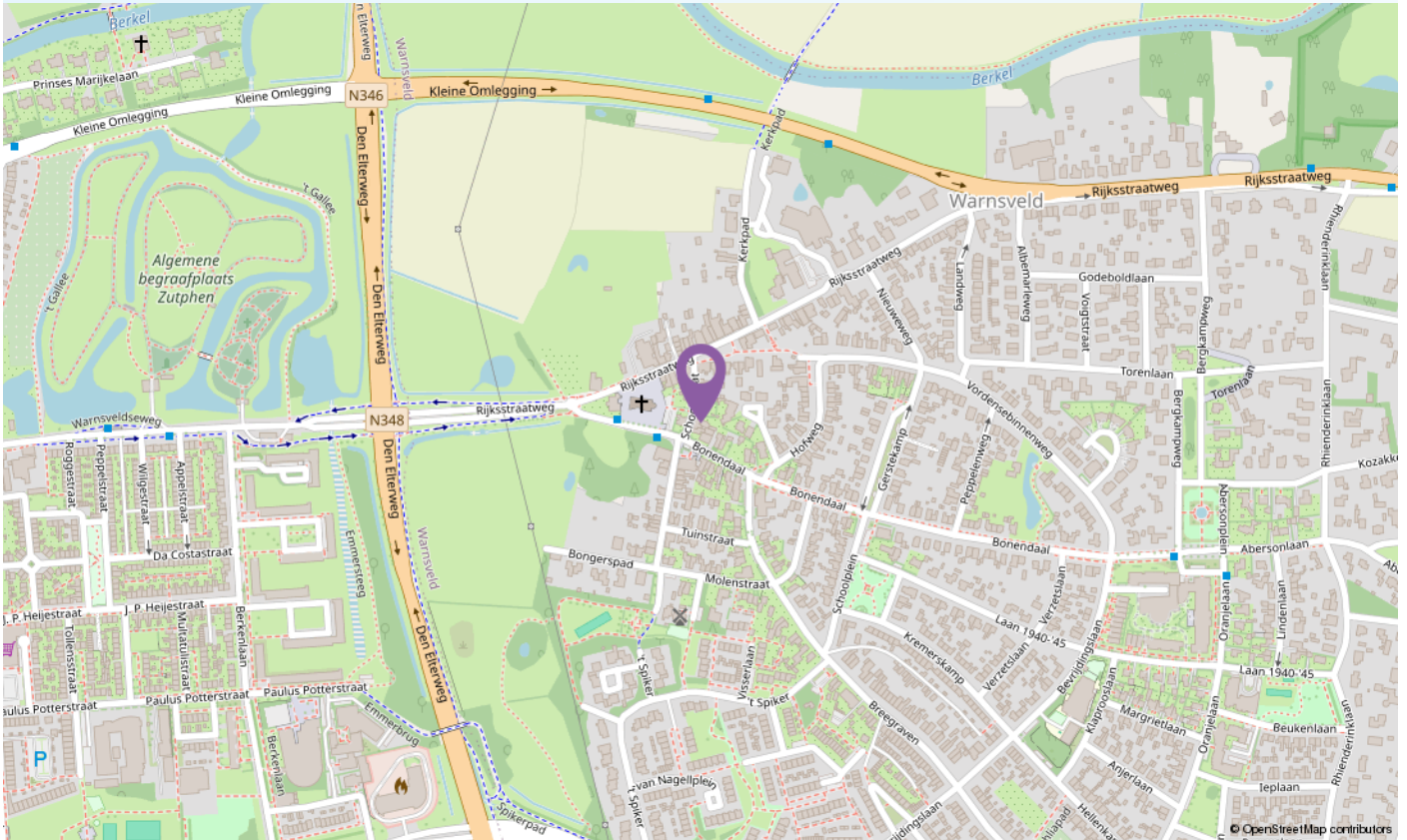


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Warnsveld Sectie I Perceel 4172</p>	
---	--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 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

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Boekenkast woonkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- Houtkachel (speksteen)

X

Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- Wandkast laag

X

- Wandkast hoog met koel/vries

X

Keukenaccessoires, te weten

- Waterontharder (gereviseerd 2023)

X

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Luiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

Informatieformulier

Adres: Schoolstraat 13

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Goten schoonhouden vooral hoek straatkant
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Nee, niet aanwezig
3	Is de bedrading vernieuwd?	Ja
4	Hoeveel elektagroepen zijn er?	11 + 2 + p.v. groep achterhuis 8 groep voorhuis
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?	2013
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	2025
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Ja, 2026
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? Zo ja, wanneer is de dakbedekking hiervan vernieuwd?	Ja, circa 2020, uitbouw 2013
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Ja, circa 2013/2014
12	Is het huis geïsoleerd?	Dak-, Vloer- en Muurisolatie, geheel isolerend glas (behalve w.c. raampje)
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Normaal onderhoud
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: 2023 tot 2026 (elk jaar wat) Professioneel 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
19	Is er in het huis asbesthoudend materiaal zoals bijv. zeil, afvoeren, dakbeschot e.d. aanwezig?	Nee, gezien het bouwjaar kan de aanwezigheid van asbest niet worden uitgesloten.
20	Rusten er op het perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringenwet privaatrecht of andere bijzondere bepalingen?	Ja, pad naar de Bonendaal en pad naar Liander huisje
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 burenen?	nummer 11: gezin nummer 3: dame nummer 1: echtpaar nummer 7: echtpaar
25	Zijn er afspraken gemaakt met de burenen? Zo ja, welke?	Ja, Bonendaal 1 maakt ook gebruik van het pad

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, voor zover bekend
28	Is er verbouwd of gebouwd zonder de vereiste vergunningen?	Nee
29	Wat is het jaarverbruik voor gas en elektra?	Gas: 1892 M ³ (1 meter) Elektra verbruik: 795 kWh (voor) 1524 kWh (achter) Elektra teruglevering: 456 kWh (2 meters)
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Ja
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 573,27 Afvalstoffenheffing € 237,00 + 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?	Nee
35	Wat is het energielabel?	Energielabel: A Geldig tot: 07-10-2035
36	Is het huis een monument en/of is het gelegen binnen een gebied van beschermd stads-/dorpsgezicht?	Beschermd dorpsgezicht
37	Zijn er zonnepanelen? Zo ja, hoeveel?	Ja, 10 stuks (2020)
38	Toe te voegen clausules:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 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

Rijksstraatweg 130 | 7231 AK Warnsveld
0575-523343 | mailons@kdwmakelaardij.nl