



Vanaf prijs
€ 640.000,- k.k.

Koepeloven 24
7071 NA Ulft



Terborgseweg 8 | 7064 AD | Silvolde
0315 68 55 46 | info@klomborgmakelaars.nl
www.klomborgmakelaars.nl

Omschrijving

Koepeloven 24, Ulft

Vanaf prijs € 640.000,- k.k.

Op een unieke locatie, gelegen aan het fietspad langs de Oude IJssel, grenzend aan een natuurgebied in een rustige, autoluwe straat met speelveld, ligt een uitstekend onderhouden woning met een woonoppervlak van bijna 200 m².

Koepeloven 24 in Ulft is zo'n woning waar alles samenkomt.

Een plek waar je iedere dag geniet van rust, het uitzicht, comfort en een fijne woonomgeving.

De woning is gebouwd in 2006 en is door de huidige eigenaren met veel zorg onderhouden.

Dankzij energielabel A, stadsverwarming, 12 zonnepanelen, dak-, muur- en vloerisolatie, HR++ beglazing, rolluiken en vloerverwarming woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig.

Indeling

Begane grond

Via de hal met toiletruimte voorzien van een fonteintje en de trapopgang naar de verdieping kom je in het ruime woongedeelte.

De woning is met veel zorg ontworpen, waarbij optimaal is geprofiteerd van de schitterende ligging: zowel vanuit de woonkamer als de woonkeuken geniet je van weidse uitzichten over het terras, de Oude IJssel en het omliggende landschap.

De woonkamer is royaal opgezet en biedt alle ruimte voor een comfortabele zithoek, een grote eethoek én bijvoorbeeld een gezellige lees- of werkplek.

Dankzij de openslaande tuindeuren loopt binnen moeiteloos over in buiten.

De grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor een panoramisch uitzicht, maar ook voor een overvloed aan natuurlijk licht.

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Vanuit hier heb je een prachtig uitzicht over het terras, het water en het aangrenzende natuurgebied.

De keuken staat in directe verbinding met de woonkamer, waardoor het een fijne leefruimte is waar koken en gezellig tafelen centraal staan.

Vanuit de keuken bereik je de inpandige garage. Deze ruimte is volledig geïsoleerd en ingericht als praktische bijkeuken met de aansluitingen voor het witgoed en volop bergruimte.

Via de openslaande deuren aan de voorzijde kom je uit op de verzorgde voortuin en de oprit, waar plaats is voor twee auto's op eigen terrein.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één is voorzien van een praktische inbouwkast.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafel, toilet, urinoir, vloerverwarming en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog twee ruime slaapkamers en een bergruimte.

Beide kamers beschikken over openslaande deuren met Frans balkon, waardoor je ook hier profiteert van veel daglicht en een schitterend uitzicht.

Achter de knieschotten is bovendien extra bergruimte aanwezig.

Buitenleven

De achtertuin is zonder twijfel één van de grootste pluspunten van deze woning.

De tuin ligt op het zuidoosten en is iets hoger aangelegd, waardoor je vanaf het terras een prachtig vrij uitzicht hebt over het water en het aangrenzende natuurgebied.

Via een trap loop je naar beneden, waar je direct uitkomt aan het wandelpad langs het water.

Deze ligging is bijzonder; rustig, vrij en toch midden in een prettige woonwijk. Daarnaast is de woning gelegen in een kindvriendelijke buurt met een uitgebreide speelplaats, waardoor het ook voor gezinnen een heerlijke plek is om te wonen.

De tuin biedt volop ruimte voor meerdere terrassen en is voorzien van twee elektrisch bedienbare zonneschermen, zodat je op ieder moment van de dag kunt kiezen tussen zon en schaduw.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte van bijna 200 m²;
- Unieke ligging aan het water en grenzend aan een natuurgebied met vrij uitzicht;
- Energielabel A;
- Stadsverwarming;
- 12 zonnepanelen;
- Dak-, muur- en vloerisolatie;
- HR++ beglazing;
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer;
- Rolluiken aanwezig;
- Inpandige, volledig geïsoleerde garage;
- Oprit met parkeerplaats voor twee auto's;
- Achtertuin op het zuidoosten.

Wonen in Ulft

Ulft is een levendig dorp in de Achterhoek met een uitgebreid aanbod aan winkels, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden.

Daarnaast staat het dorp bekend om de combinatie van een actief verenigingsleven, culturele voorzieningen en de prachtige natuur in de omgeving.

Vanuit de woning zijn zowel de dagelijkse voorzieningen als de mooie wandel- en fietsroutes eenvoudig bereikbaar.

Interesse?

Ben je nieuwsgierig geworden naar deze verrassend ruime woning op een unieke locatie aan het water en grenzend aan een natuurgebied?

Neem dan contact voor een bezichtiging. Wij laten je Koepeloven 24 in Ulft graag persoonlijk zien.

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vanaf prijs € 640.000

Bouw

Type object geschakelde woning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwperiode 2006
Isolatievormen dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 248 m²
Gebruiksoppervlakte wonen 196 m²
Inhoud 693 m³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 5 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3
Aantal kamers 5
Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging aan water, aan rustige weg, in woonwijk, open ligging

Tuin

Type achtertuin, voortuin
Hoofdtuin achtertuin
Oriëntering zuidoost
Staat verzorgd

Energieverbruik

Energielabel A

CV ketel

CV ketel -
Bouwjaar -
Combiketel nee
Eigendom

Kenmerken & specificaties

Uitrusting

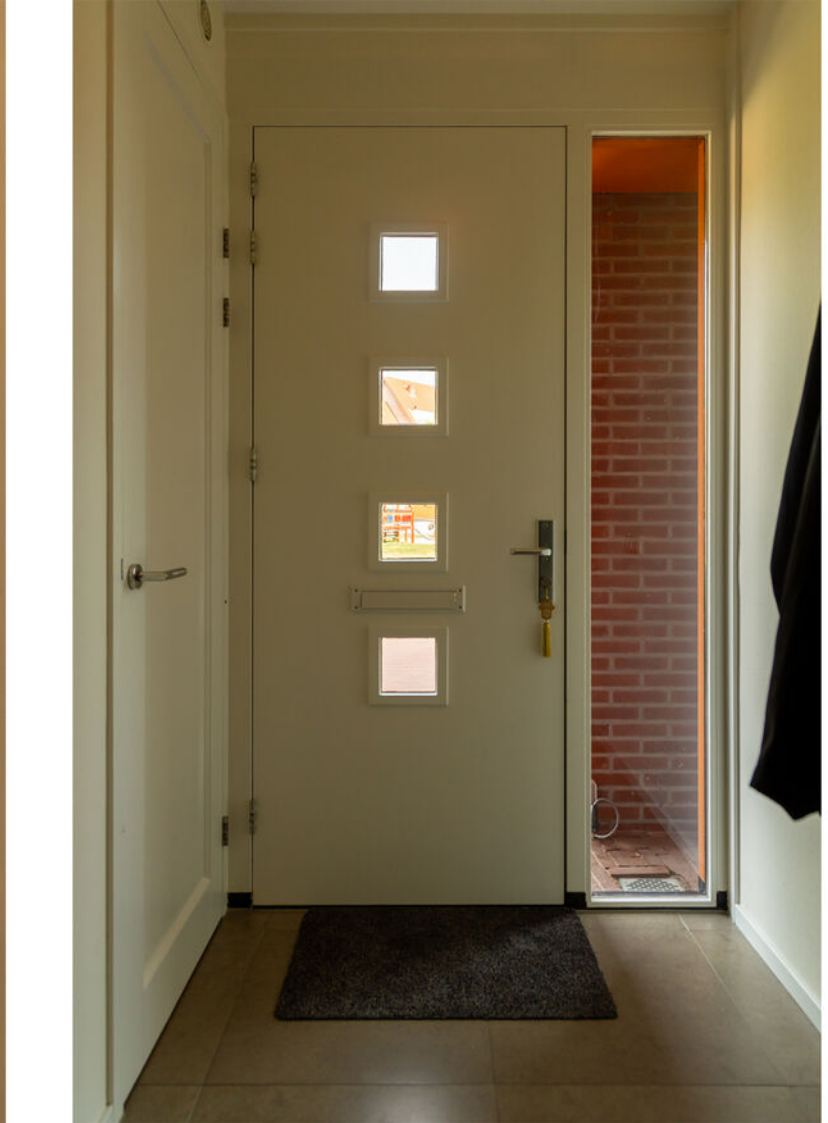
Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	-
Verwarmingssysteem	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Parkeergelegenheid	op eigen terrein, openbaar parkeren

Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom
----------	----------------



































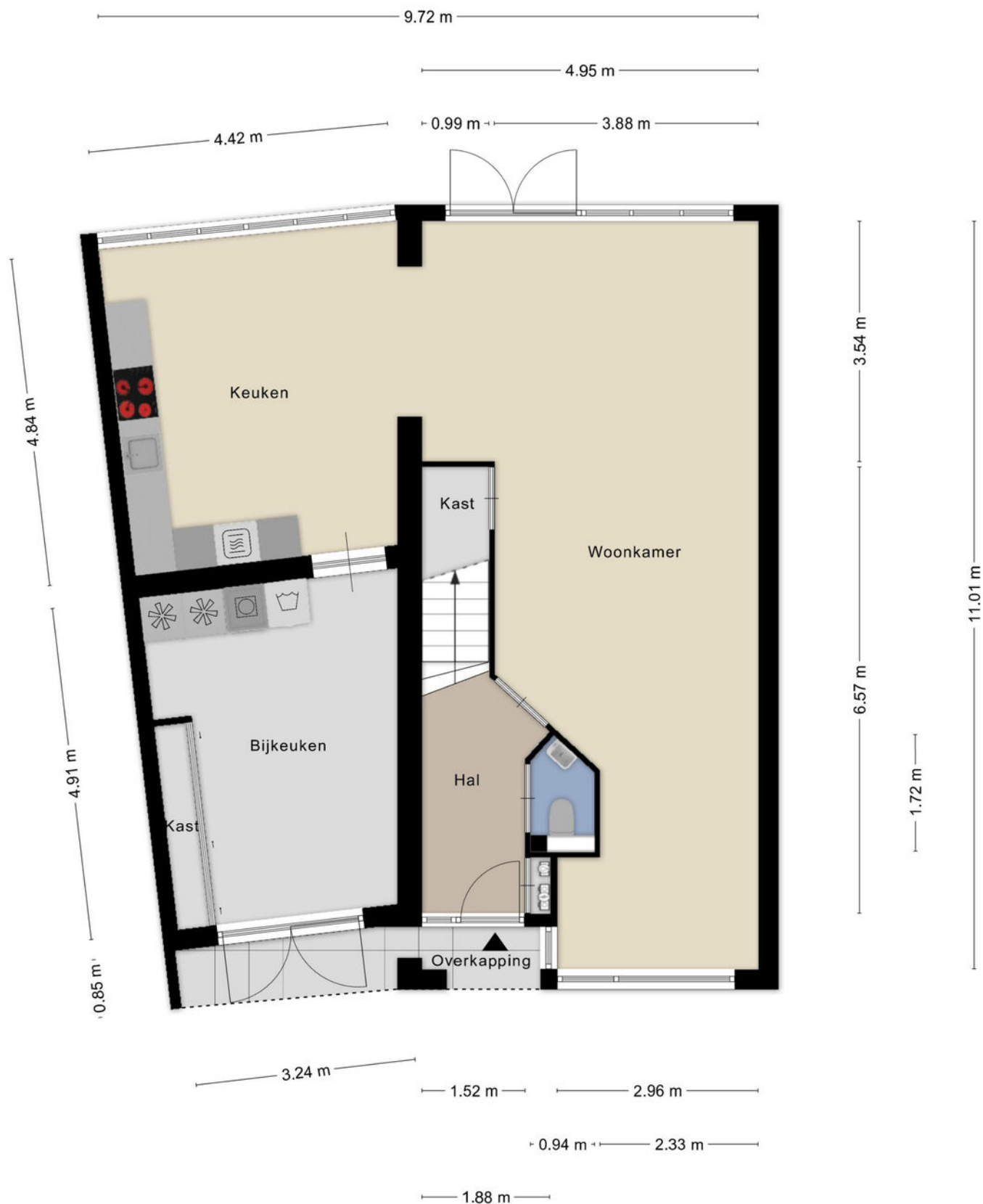




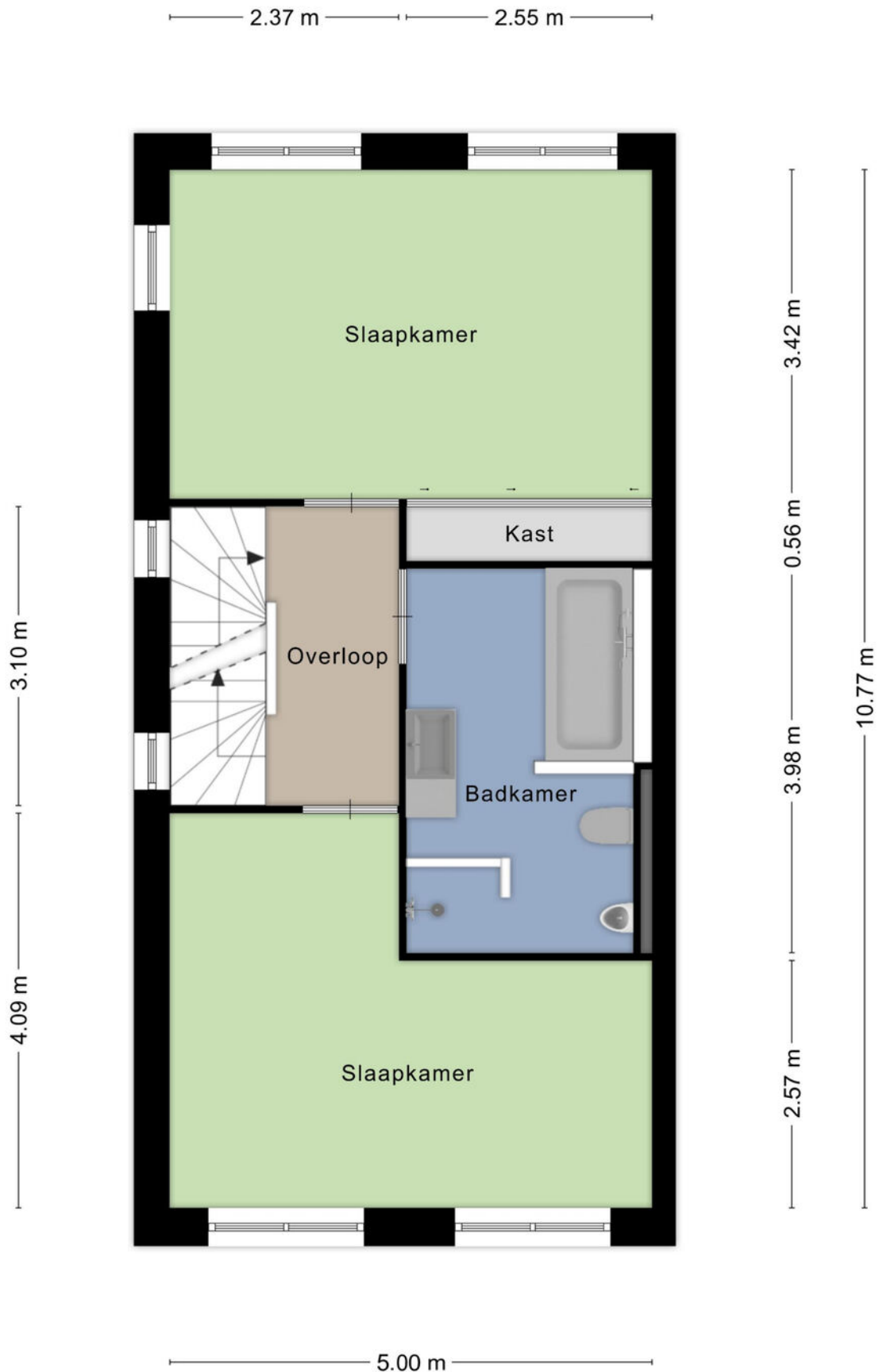




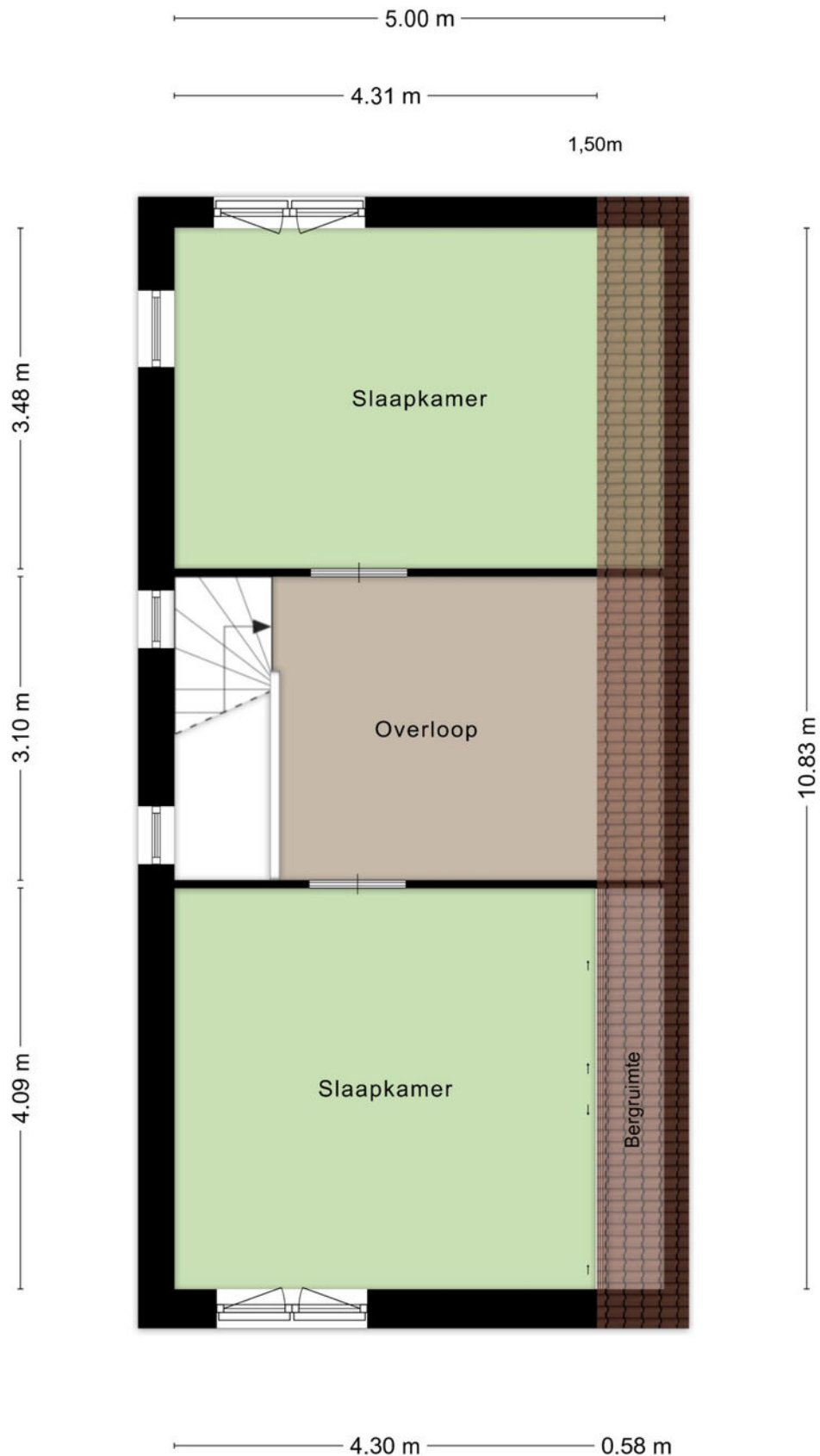
Plattegrond



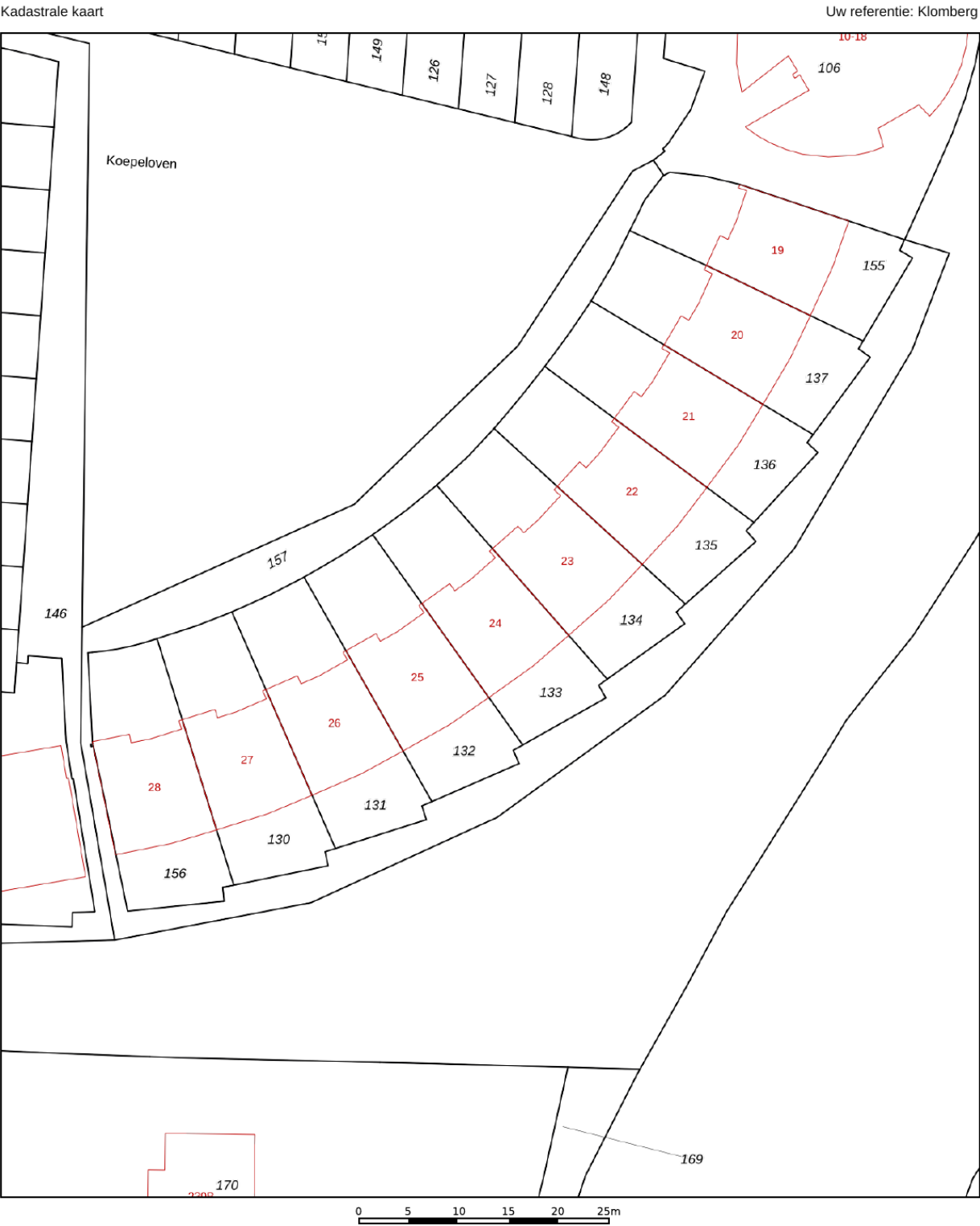
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens	Kadastrale gemeente Gendringen	
	Administratieve kadastrale grens	Sectie P	
	Bebouwing	Perceel 133	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2025
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.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning:

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen <i>4 ventilator / lamp.</i>	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

	Blijft	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

Voor akkoord,

Verkoper(s)

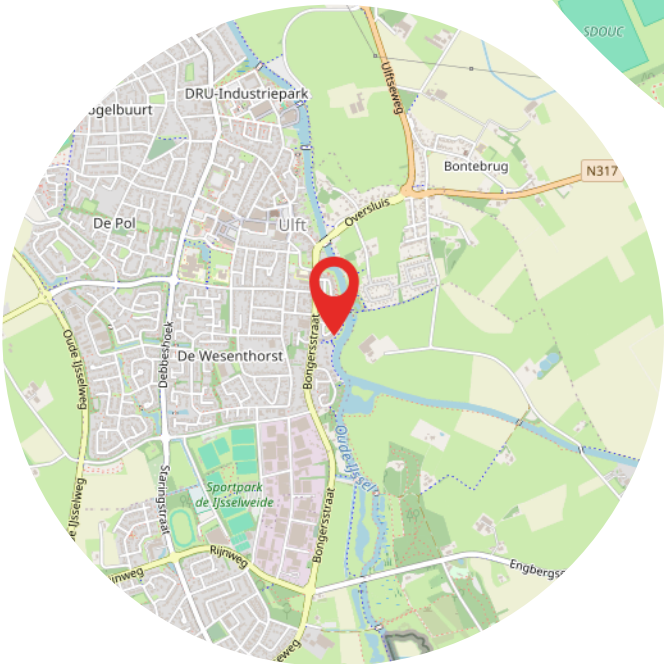
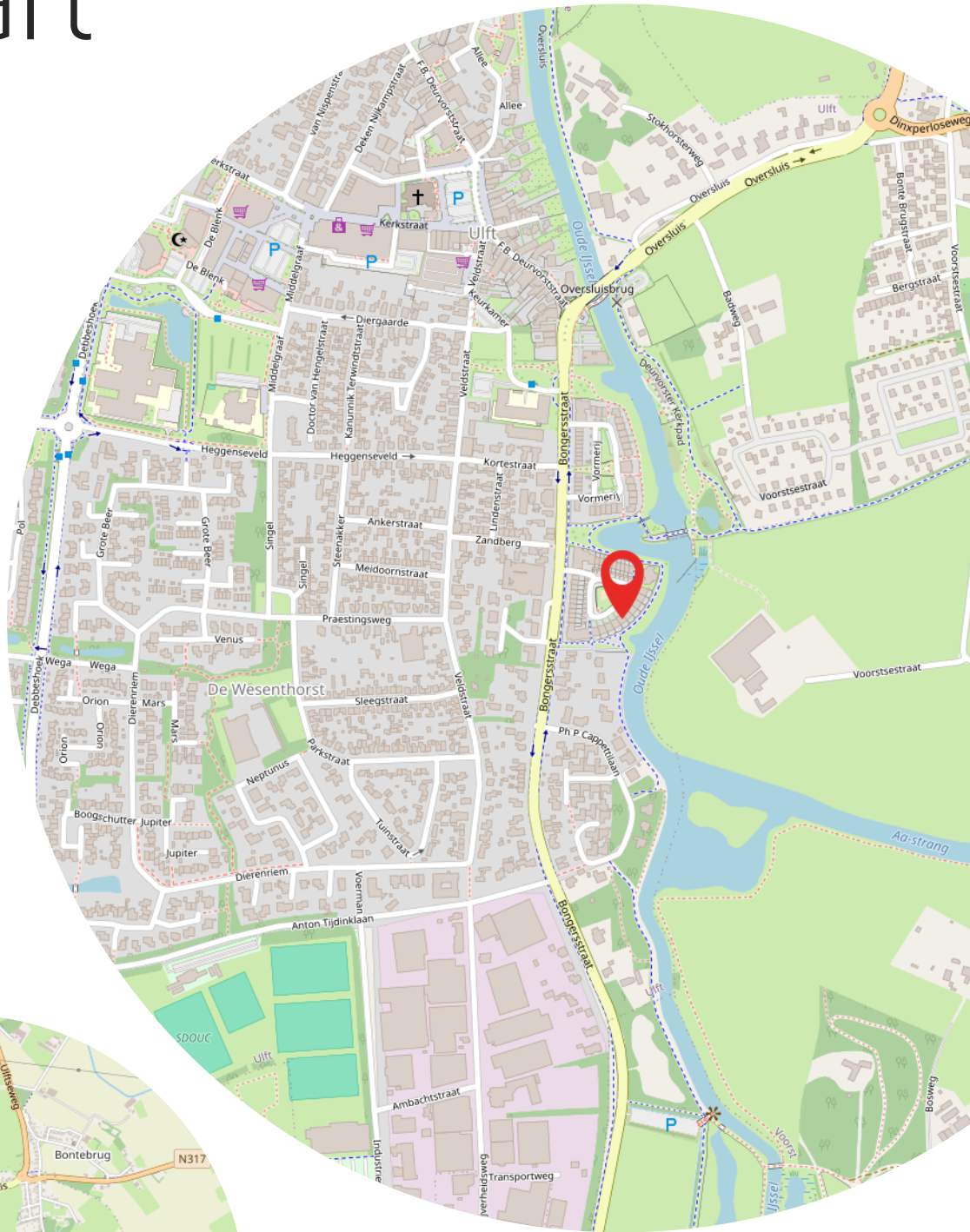
naam:
plaats:
datum:

Koper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Locatie op de kaart



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Heeft u interesse?



Terborgseweg 8
7064 AD Silvolde

0315 68 55 46
info@klombergmakelaars.nl
www.klombergmakelaars.nl



Esther Schwartz

Makelaar



Luca Bergervoet

Makelaar

“Wij zijn u graag van dienst”

Ons team bestaat uit gedreven professionals die al jaren werkzaam zijn in de vastgoedbranche. Uw woning met succes verkopen? Dan bent u bij ons aan het juiste adres!