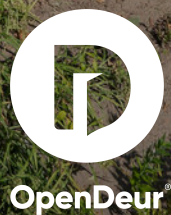




Breegraven 37 Warnsveld

© 2026 OpenDeur - Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



Verrassend ruime hoekwoning in het gezellige dorp Warnsveld

Ruimte om te wonen en te werken

Stel je voor, je loopt door de ruime voortuin naar de voordeur en komt met een goed gevoel thuis. In de woonkamer aan de voorzijde kijk je groen weg over je eigen voortuin, precies de plek om de dag rustig te beginnen of af te sluiten. Loop je door, dan kom je in de woonkeuken met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en een losse koel-/vriescombinatie. Nog een paar stappen verder brandt de sfeervolle houtkachel en eet je onder een lichtkoepel die de ruimte de hele dag vult met daglicht.

De tussenhal heeft een handige vaste kastenwand en geeft toegang tot de zolder, ideaal als logeerkamer of hobbyruimte. Bijzonder is de ruime kamer met openslaande tuindeuren, waar je zo een praktijk aan huis of een riante thuiswerkplek van maakt. In de achtertuin liggen meerdere privé terrassen met een goede zonligging, dus je schuift de hele dag met de zon mee. Achterin de tuin staat een houten schuur met elektra, ideaal voor je fietsen, tuinspullen of een werkplek. Liever je auto op eigen terrein? Haal de schuur weg en je maakt er zo een eigen parkeerplaats van.



Slapen en tot rust komen

Op de verdieping vind je de master bedroom met eigen toegang tot de badkamer, voorzien van een ruim ligbad, een douche en een wastafel. Even languit in bad na een drukke dag, dat kan hier zonder omwegen. Er zijn nog twee slaapkamers en een tweede badkamer met douche en wastafel, zo heeft iedereen zijn eigen plek en is er in de ochtend geen gedrang. De vloering kun je gebruiken als extra bergruimte voor alles wat je niet dagelijks nodig hebt. De woning is voorzien van dakisolatie, gedeeltelijke muurisolatie en overal dubbel glas (HR+).

Wonen in Warnsveld

Je woont in het gezellige dorp Warnsveld, bekend om zijn kindvriendelijke karakter en de vele speelvoorzieningen in de buurt. Alles wat je nodig hebt ligt om de hoek, want scholen, winkels en sportfaciliteiten vind je allemaal op korte afstand. Zin in een wandeling of een fietstocht? De routes door het bos of langs de Berkel beginnen zo ongeveer voor je deur. En wil je de stad in, dan sta je binnen een paar minuten in het historische centrum van Zutphen, met zijn winkels, restaurants en cultuur. Rust en ruimte, met alle voorzieningen binnen handbereik. Hier heb je het beste van twee werelden.

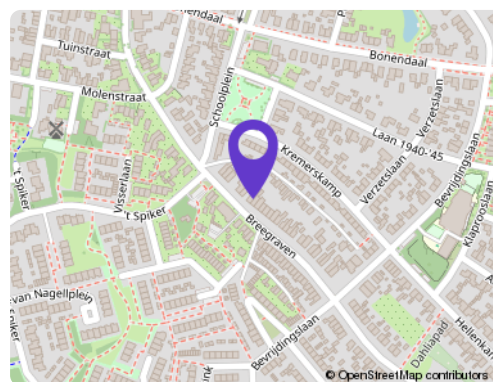




Kenmerken

Breegraven 37
7231 JB Warnsveld

Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1909
Inhoud	582 m ³
Woonoppervlakte	143 m ²
Aantal kamers	6
Slaapkamers	5
Perceel	335 m ²



Buitenruimte

Tuin	Achtertuint
Ligging	Noordoost
Oppervlakte	137 m ²
Achterom aanwezig	Ja

Energie

Energielabel	D
Verwarming	CV-ketel en houtkachel
Warmwater	CV-ketel
Isolatie	Muurisolatie, dakisolatie en volledig dubbel glas

Berguimte

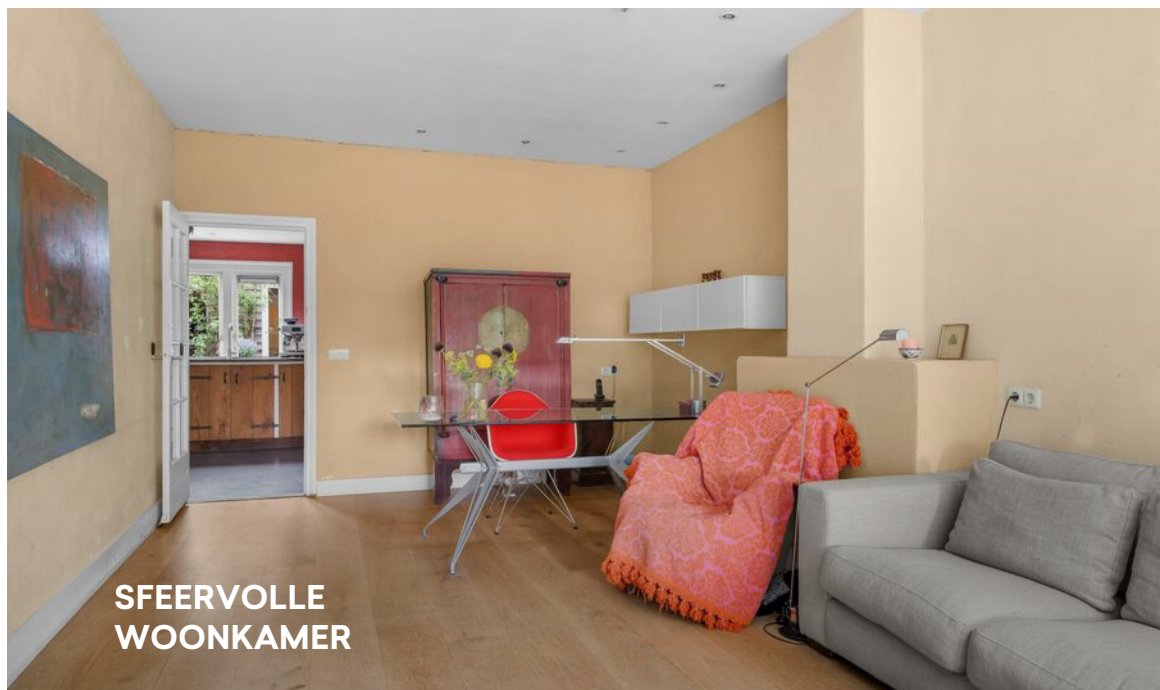
Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	-

Parkeergelegenheid

Soort	Openbaar parkeren
-------	-------------------

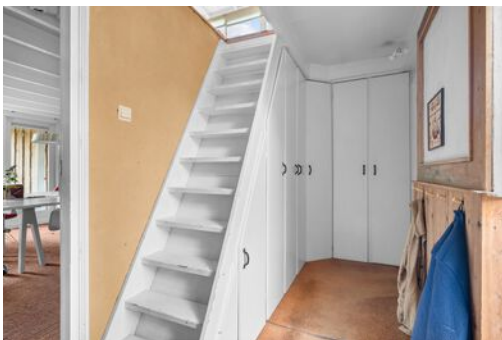
Voorzieningen

Soort	Glasvezelkabel, tv-kabel en buitenzonwering
-------	---



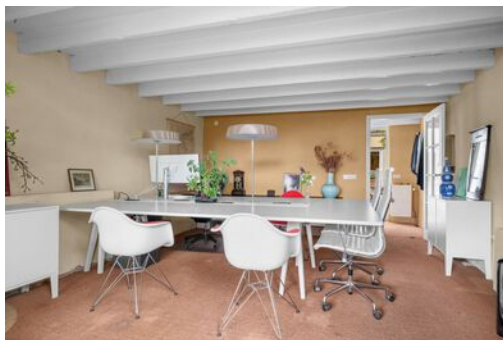




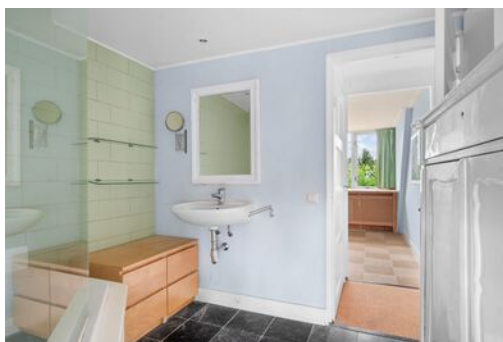
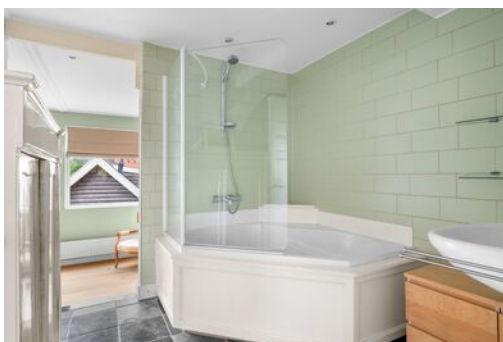




**MOGELIJKHEID
VOOR PRAKTIJK AAN HUIS**











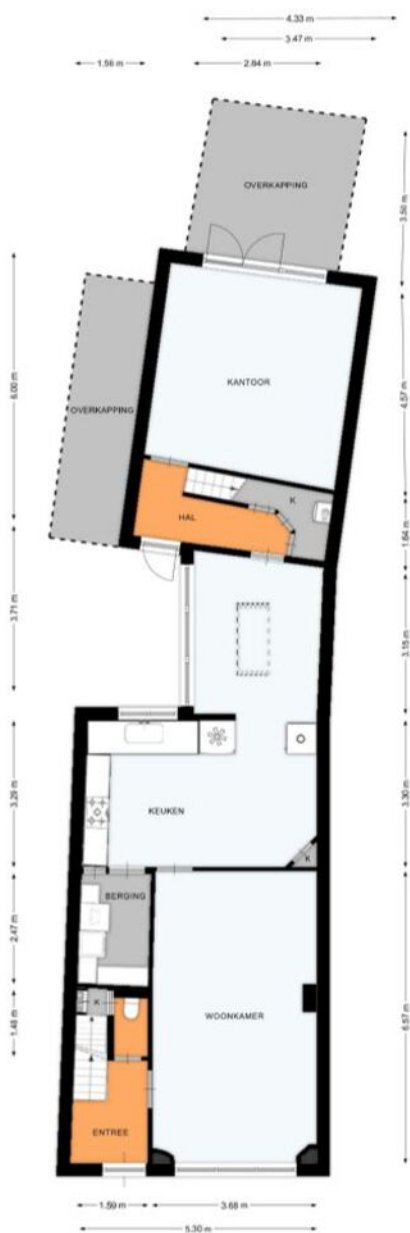






Plattegrond

Begane grond



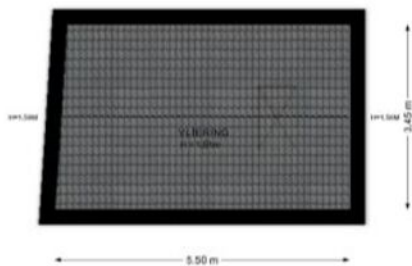
Plattegrond

Eerste verdieping



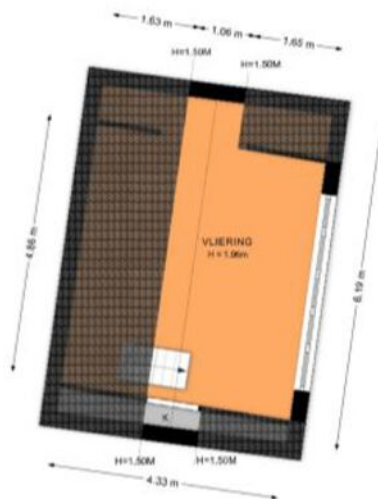
Plattegrond

Vliering



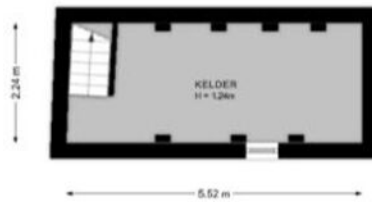
Plattegrond

Vliering



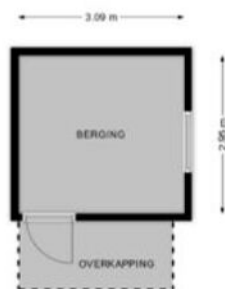
Plattegrond

Kelder



Plattegrond

Berging



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
Verlichting			
- Dimmers	✓		
- Inbouwspots	✓		
- Losse (hang)lampen		✓	
- Opbouwspots / armaturen / lampen		✓	
Raamdecoratie/Zonwering			
- Gordijnen	✓		
- Gordijnrails	✓		
- Jaloezieën	✓		
- Plissé / duettes	✓		
Vloerdecoratie			
- Houten vloer(delen)	✓		
- Laminaat	✓		
- Parketvloer	✓		
- Plavuizen	✓		
Verwarming			
- Houtkachel			✓
Overig			
- Legplanken	✓		
- Vaste kasten	✓		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Keuken			
Keuken en (inbouw)apparatuur			
- Koelvriescombinatie			✓
- Magnetron			✓
- Vaatwasser			✓
- Koelkast			✓
- Afzuigkap	✓		
- (Combi)oven	✓		
- (Gas)fornuis	✓		
- Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
- Bed slaapkamer voor blijft achter	✓		
- Koffiezetapparaat		✓	
Sanitair en wellness			
Toilet			
- Toilet	✓		
- Toiletborstel(houder)	✓		
Badkamer			
- Ligbad	✓		
- Planchet	✓		
- Toilet	✓		
- Toiletborstel(houder)	✓		
- Wastafel(s)	✓		
Installaties			

Lijst van zaken

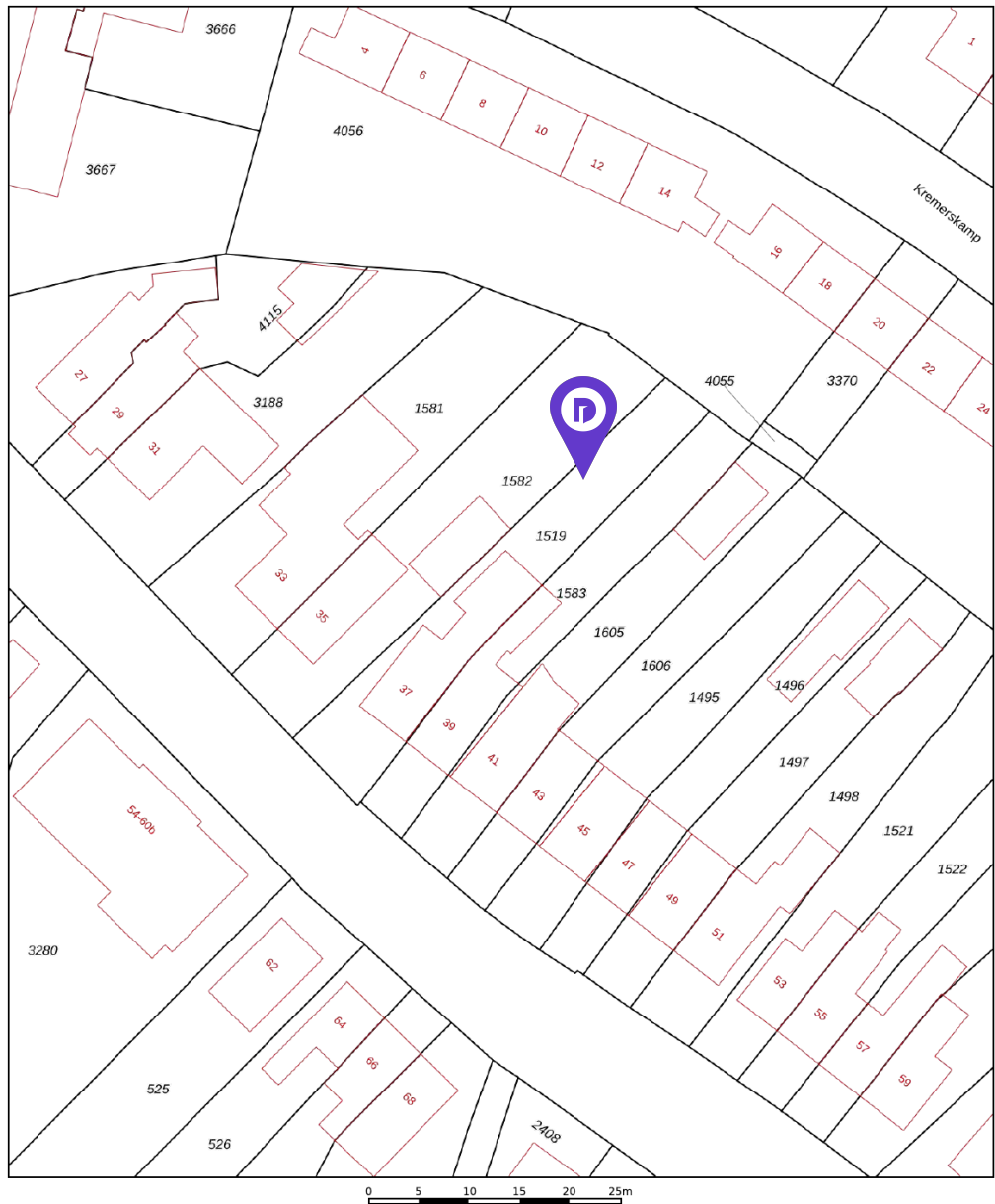
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Verwarming			
- CV met toebehoren	✓		
- (Klok)thermostaat	✓		
Warmwatervoorziening			
- Via CV-installatie	✓		
Ventilatie			
- Mechanische ventilatie	✓		
Communicatie			
- Internetaansluiting	✓		
- Telefoonaansluiting	✓		
Exterieur en veiligheid			
Exterieur			
- (Voordeur)bel	✓		
- Zonneschermbel	✓		
Veiligheid			
- Rookmelders	✓		
Tuin			
Inrichting			
- Beplanting	✓		
- Tuinaanleg / bestrating	✓		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Verlichting / Installaties			
- Buitenverlichting	✓		
- Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	✓		
Bijgebouwen			
- Fietsenrek / -berging	✓		
- Houtopslag	✓		
- Kasten / werkbank in tuinhuis/berging	✓		
- Tuinhuis / buitenberging	✓		
Contracten			
Lease- / huurcontracten			
- CV	✓		

Kadastrale kaart

Situatie



Gemeente: Warnsveld Sectie: I Perceelnummer: 1519 Oppervlakte: 335 m² Omvang: Geheel perceel

Zoek jij een makelaar met een moderne en krachtige aanpak? Wij gaan een paar stappen verder door de inzet van slimme software en moderne marketing. Het resultaat is een soepel (ver)koopproces, waarmee we de belangrijkste transactie in het leven van onze klanten simpel en transparant maken. Dus of je nou een huis wil verkopen of juist op zoek bent naar je droomhuis, als verkoop- en aankoopmakelaar halen we altijd het maximale eruit voor jou!



Waarom OpenDeur?



Bereik meer kopers door heel Nederland

Door de inzet van onze slimme technologie bereiken we door heel Nederland meer kopers voor jouw woning.



Onovertroffen woningpresentatie

Laat je woning eruit springen met een onovertroffen woningpresentatie. Je kunt maar één keer een eerste indruk geven.



Een bezichtiging en bieding voor iedereen

Dit lijkt logisch, maar veel makelaars bieden dit niet. Bij ons mag iedereen bezichtigen en bieden. Zo krijg jij gegarandeerd het beste bod.



Je bent verkocht voor de beste prijs

Van bezichtigingen tot onderhandelingen, onze makelaars halen op elk moment het maximale uit de verkoop van jouw woning.

Haal het maximale uit de verkoop van je woning

Bekijk onze pakketten op OpenDeur.nl

Gevalideerde taxaties (NWWI)

Snel, voordelig en accuraat € 674

- Snelle woningopname
- Uitgewerkt binnen enkele werkdagen
- Erkend door alle geldverstrekkers
- Lokale NVM taxateur

Stuur een mail naar taxatie@opendeur.nl

Bezichtiging plannen?

Een bezichtiging plannen kan gemakkelijk via ons online platform



Stap 1

Ga naar OpenDeur.nl en klik op 'Woningaanbod'



Stap 2

Selecteer de woning en plan een bezichtiging



Stap 3

Na de bezichtiging kun je de verkoper en ons eenvoudig via het platform laten weten wat je van de woning vindt

Bieding doen?

Ook een bieding doen is simpel via ons online platform

Stap 1

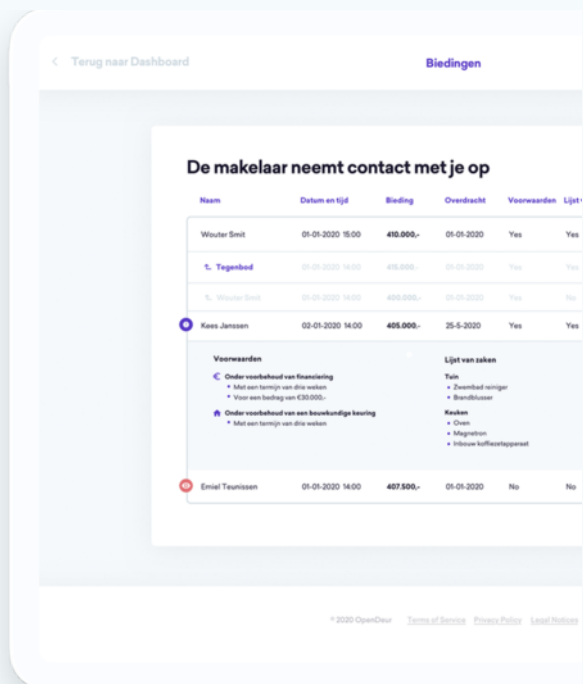
Log in op ons platform en klik op 'Woningaanbod'

Stap 2

Selecteer de woning en klik op 'Doe een bieding'

Stap 3

Via het online formulier kan je gemakkelijk de bieding doen



Je droomwoning gevonden? Gefeliciteerd!

Wil je snel duidelijkheid?
Plan een gratis gesprek bij jou thuis.

Wij helpen je met het financiële plaatje

Je hebt een huis gevonden waar je je nieuwe thuis van wilt maken. Wat een geweldig vooruitzicht! Maar voordat je kunt gaan klussen en inrichten, moet eerst de hypotheek worden geregeld. Daar helpt Driehoek Advies bij.

Heb je de woning gekocht?

Een woning kopen gaat niet over één nacht ijs, zeker als jouw hypotheek zorgt voor een nieuw financieel plaatje. We kijken naar je maandlasten, of deze passen bij je levensstijl en uitgavenpatroon. Een hypotheek afsluiten gaat namelijk niet alleen over je woning en je woonwensen; het gaat om jouw financiën en hoe jij je leven kunt leiden. Nu én later.

Gratis berekening

Je wilt duidelijkheid hoeveel je kunt lenen en wat de maandelijkse kosten zijn? Maak een vrijblijvende afspraak met een van onze hypotheekadviseurs voor een gratis berekening. Zij komen graag bij jou thuis voor een persoonlijk gesprek.

De adviseurs van Driehoek Advies



Mark
Bruins



Bjorn
Harleman



Dennis
Klein Hegeman

Wil je een afspraak maken of heb je een vraag?

Op werkdagen zijn we telefonisch bereikbaar van 8.30 tot 22.00 uur op 085 - 06 05 337. Stuur je ons een bericht per e-mail? Dan ontvang je binnen één werkdag een reactie van ons.



Goed om te weten

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de hieronder opgenomen verkoopvoorwaarden. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst gaan we er van uit dat je deze verkoopvoorwaarden hebt gelezen en aanvaard.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Notaris

De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper, behalve als de verkoper voor het sluiten van de koopovereenkomst aangeeft de keuze voor de notaris te willen reserveren.

Bedenktijd

Een aspirant-koper krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur nadat de tussen beide partijen opgemaakte en ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper gegeven is, waarvoor aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt om 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond. Bij het vaststellen van de verkoopprijs is hiermee rekening gehouden en eventuele gebreken komen voor rekening en risico van koper.

Voorbehoud en onderzoeksplicht

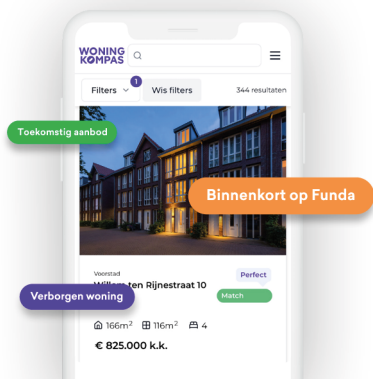
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie en visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of je eigen aankoopmakelaar kan je hierover informeren.

Disclaimer

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



OpenDeur®



**WONING
KOMPAS**



Als eerste toegang tot het meest uitgebreide woningaanbod, én extra functies waarmee je andere woningzoekers altijd een stap voor bent.

Registreer je nu via woningkompas.nl



Vragen?

Je kan altijd even appen met één van onze makelaars op 085 303 48 63