

TE KOOP

## Ruurloseweg 93



Vraagprijs

€ 695.000

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegronden              | 15 |
| Kenmerken                  | 20 |
| Zakenlijst                 | 23 |
| Huis op de kaart           | 25 |
| Algemene informatie        | 26 |
| Bijzondere bepalingen      | 26 |
| Informatie voor kopers     | 27 |



Woningbrochure: Ruurloseweg 93, Vorden

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



“Karakteristiek en sfeervol wonen in Kranenburg:”

Uniek jaren '20 landhuis met Engelse tuin ( 1.301 m<sup>2</sup> ), verwarmde schuur en dubbele oprit.

Bent u op zoek naar de ultieme combinatie van historische charme, privacy en ruimte ? Dit unieke sprookjesachtige vrijstaande landhuis uit de jaren '20 ( een herkenbaar “Hans en Grietje”-huis) in het idyllische kerkdorp Kranenburg biedt het allemaal.

De woning ademt karakter uit en beschikt nog over prachtige, authentieke Jugendstil-elementen. Met een schitterend aangelegde Engelse tuin van ruim 1.300 m<sup>2</sup>, een mooie cv verwarmde schuur en ruime garage en maar liefs twee opritten, is dit object met ongekende mogelijkheden voor liefhebbers van buiten wonen, rust en hobby's aan huis.

Duurzaam comfort & lage energielasten.

Laat u niet misleiden door het energielabel E; in de praktijk blinkt deze woning uit in efficiëntie. Dankzij de



**Woningbrochure: Ruurloseweg 93, Vorden**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

aanwezigheid van spouwmuren, dubbele beglazing en de uitstekende, natuurlijke isolerende werking van de rietgedekte kap, bedragen de werkelijke energielasten voor gas en elektra momenteel slechts 245 euro per maand. Dit is buitengewoon laag en comfortabel voor een volume van deze woning.

Goed onderhouden rietgedekte kap.

Het rieten dak vormt de kroon op dit unieke object en verkeert in goede conditie. Vijf jaar geleden is de kap door een professionele rietdekker volledig nagelopen, bijgestoken en voorzien van duurzame, roestvrijstalen ( RVS ) draden. U koopt hierdoor een woning met een solide en goed gedocumenteerde basis.

Optimale privacy en dubbele oprit.

Het perceel is uniek ingedeeld met twee aparte opritten. De hoofdoprit is volledig exclusief voor eigen gebruik. De tweede oprit kent een recht van overpad voor dagelijks gebruik door de burens. In de praktijk is dit logistiek perfect gescheiden: het heeft geen enkele impact op uw privacy. De monumentale achtertuin en het terras liggen volledig vrij, waardoor u in alle rust geniet van uw eigen groene paradijs.

Ruimte voor hobby of praktijk.

De royale, verwarmde schuur en de garage bieden de ideale ruimte voor het stallen van meerdere voertuigen, een klassieker, of het realiseren van een werkplaats of praktijk aan huis.

Bouwkundig goed in vorm. De woning is door de jaren heen met veel liefde bewoond en onderhouden. Het interieur is vrij van actieve houtworm; er zijn in de kelder enkele historische, niet-actieve spoorstijlen zichtbaar in de keldertrap, wat volledig passend is bij de leeftijd van het object en geen enkele invloed heeft op de solide bouwconstructie. Kopers zijn uiteraard vrij om een eigen bouwkundige keuring te laten uitvoeren.

Bijzonderheden:

- # Unieke jaren ,20 architectuur met originele Jugendstil-details.
- # Prachtige, grote Engelse tuin van meer dan 1.300 m2.
- # Zeer gunstige werkelijke energielasten ( 245 euro

p.m. water 15 euro )

# Rieten dak in goede conditie ( groot onderhoud en RVS- draden 5 jaar geleden )

# Ruime verwarmde schuur (CV) en ruime garage, ideaal voor hobbyist of ZZP'er.

# Twee opritten met behoud van volledige privacy in de tuin.









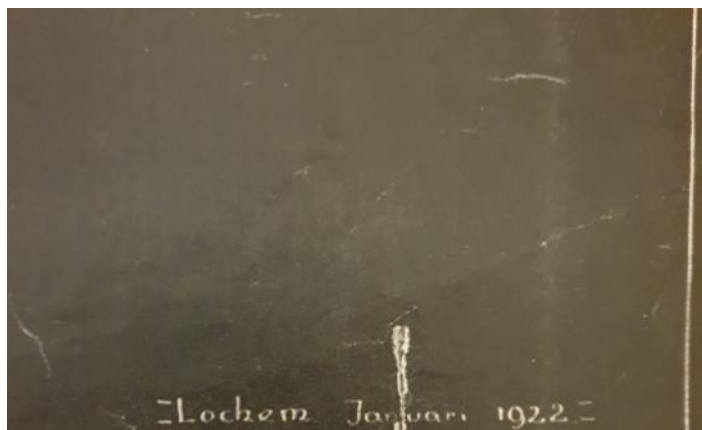


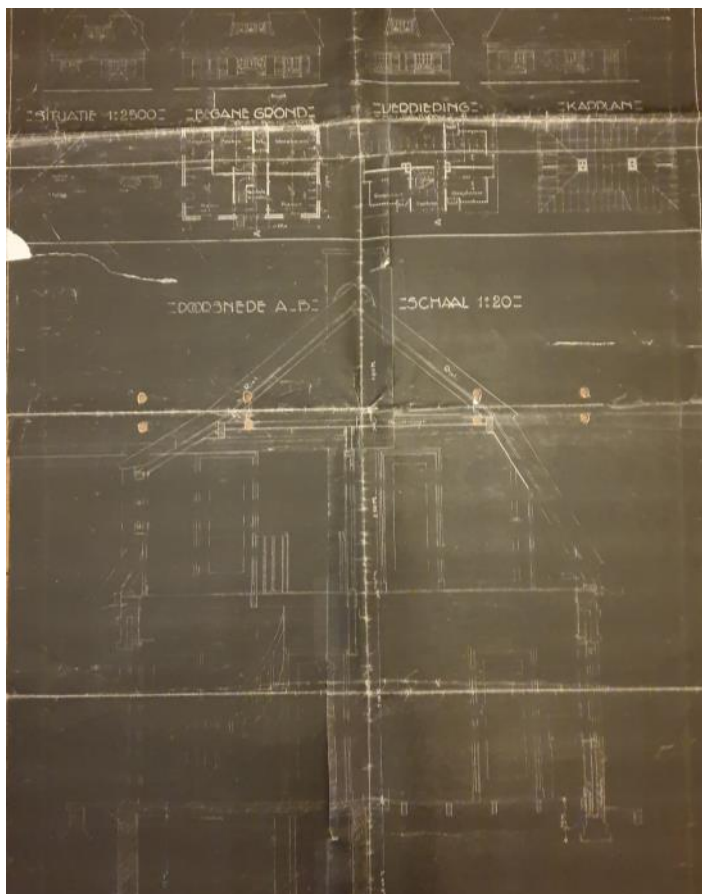












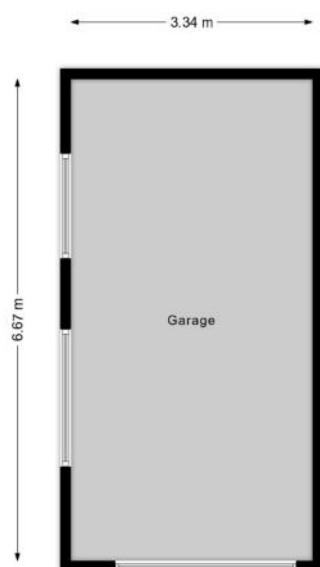
# PLATTEGRONDEN



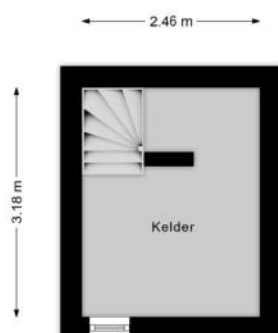
# PLATTEGRONDEN



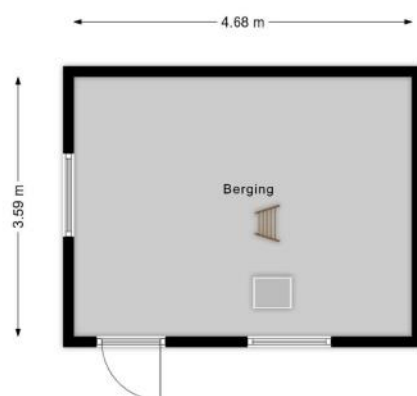
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Vrijstaande woning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                      |
| Bouwjaar       | 1928                                |
| Soort dak      | Mansardedak                         |
| Materiaal dak  | Riet                                |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Perceeloppervlakte | 1301 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 509 m <sup>3</sup>  |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 117 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 8 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 12 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte          | 39 m <sup>2</sup>  |

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)                  |
| Aantal badkamers      | 2 badkamers                                       |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, 2 toiletten, 2 douches, 2 wastafelmeubels |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen, een kelder en een vliering           |
| Voorzieningen         | TV kabel, Rookkanaal, Dakraam                     |

## Energie

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Energie label      | E                    |
| Isolatie           | Voorzetramen         |
| Verwarming         | Cv-ketel, Houtkachel |
| Warm water         | Cv-ketel             |
| Merk/type cv-ketel | Nefit Topline        |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2009                 |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom             |

## Buitenruimte/omgeving

|         |                   |
|---------|-------------------|
| Ligging | Beschutte ligging |
| Tuin    | Tuin rondom       |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                                                             |
|----------------|-------------------------------------------------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand steen                                            |
| Voorzieningen  | Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Met vliering |
| Isolatie       | Dakisolatie, Muurisolatie                                   |

## Garage

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Soort         | Vrijstaand steen |
| Voorzieningen | Elektra          |

## Parkeergelegenheid

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Op eigen terrein |
|--------------------------|------------------|

## Kadastrale gegevens

### Vorden D 2349

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Oppervlakte       | 1301 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom      |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

|                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten             | ●                |             |                 |
| Buitenverlichting                | ●                |             |                 |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder    | ●                |             |                 |
| Rookmelder                       | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                     |                  |             | ●               |
| Gordijnen woonkamer              |                  |             | ●               |
| Gordijnen overig                 |                  |             | ●               |
| Vitrages woonkamer               |                  |             | ●               |
| Vitrages overig                  |                  |             | ●               |
| Horren                           | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum          | ●                |             |                 |
| Laminaat                         | ●                |             |                 |
| Boiler                           | ●                |             |                 |
| Kachels                          |                  |             | ●               |
| (Klok)thermostaat                | ●                |             |                 |
| Fornuis                          | ●                |             |                 |
| Kookplaat                        | ●                |             |                 |
| Koelkast                         | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                 | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                        | ●                |             |                 |
| Vrieskast                        | ●                |             |                 |
| Dimmers                          | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                |                  |             | ●               |
| Losse kasten                     |                  |             | ●               |
| Boeken-, legplanken              | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Wastafelaccessoires                             | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                               | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                             | ●                |             |                 |
| Houten vloer(delen)                             | ●                |             |                 |
| Plavuizen                                       | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                               |                  |             | ●               |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

## Overige zaken

Eventueel over te nemen:

Zitmaaier Stiga.

Diverse ( elektrische) tuingereedschappen kruiwagens harken schep enz.

Wasmachine en wasdroger Miele.

Diverse nader te bepalen roerende zaken.



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

## HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vorden

Sectie D

Perceel 2349

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de 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.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.