

Vraagprijs € 419.000 k.k.



DE LANGE GARDE

46

7232 GS WARNSVELD



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Instapklaar wonen met karakter in de geliefde wijk Overkamp

Sommige woningen zijn instapklaar. Bij deze woning hoeft u vooral nog te bedenken waar de bank komt te staan. In de geliefde en ruim opgezette wijk Overkamp staat deze sfeervolle tussenwoning met een mooie jaren-30 uitstraling. Grote dakoverstekken en een karakteristieke erker geven de woning aan de buitenzijde nét dat beetje extra.

Binnen is het vooral genieten van comfort en gemak. De keuken is modern en strak uitgevoerd, de nagenoeg nieuwe badkamer heeft eveneens een eigentijdse uitstraling en ook het toilet is recent vernieuwd. Tel daarbij de 10 zonnepanelen, het energielabel A+ en de zonnige achtertuin op het zuidwesten op en je hebt een woning die niet alleen leuk is om te zien, maar ook praktisch en energiezuinig is.

Met 94 m² woonoppervlak en een verrassend ruime indeling met momenteel drie slaapkamers – en de mogelijkheid om op de eerste verdieping een derde slaapkamer te creëren – is er bovendien volop ruimte. Voor starters, een jong gezin, thuiswerkers of iedereen die gewoon graag wat extra kamers achter de hand heeft.

De indeling

Begane grond

Je komt binnen in de hal met toegang tot het toilet, de trapkast en de woonkamer.

De tuingerichte woonkamer is een prettige leefruimte met een mooie Frans-eiken vloer en een fijne verbinding met de achtertuin. Aan de voorzijde ligt de keuken. De keuken is strak vormgegeven en compleet uitgerust met een koelkast, vaatwasser, combi-oven, 5-pits gaskookplaat en afzuigkap.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De moderne badkamer is recent vernieuwd en voorzien van een hangtoilet, inloopdouche en wastafelmeubel.

De slaapkamers zijn praktisch van formaat en ingedeeld. Bovendien bestaat de mogelijkheid om één van de kamers op te delen, waardoor hier een derde slaapkamer kan worden gerealiseerd.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich een overloop, een slaapkamer, een praktische wasruimte en extra bergruimte.

Vliering

Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar. Ideaal voor de koffers, kerstspullen en andere zaken die je liever niet iedere dag tegenkomt.



vervolg omschrijving

Buiten genieten

De achtertuin is verzorgd aangelegd en is door een professional ingericht. Dankzij de ligging op het zuidwesten kun je hier heerlijk van de middag- en avondzon genieten. De houten berging biedt extra praktische bergruimte en via de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.

Nog even op een rijtje

Bouwjaar 2000

Woonoppervlak circa 94 m²

Inhoud circa 346 m³

Energielabel A+

10 zonnepanelen

Moderne, recent vernieuwde badkamer en toilet

Momenteel 3 slaapkamers, 4e slaapkamer mogelijk

Gelegen in de geliefde en ruim opgezette wijk Overkamp

Een woning waar je weinig aan hoeft te doen, maar des te meer van kunt genieten. Fris, verzorgd, compleet en met een fijne ligging. Eigenlijk hoef je alleen nog maar je spullen te pakken. En vooruit... die bank dus.

Vraagprijs: € 419.000,- k.k.

Aanvaarding: in overleg



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's

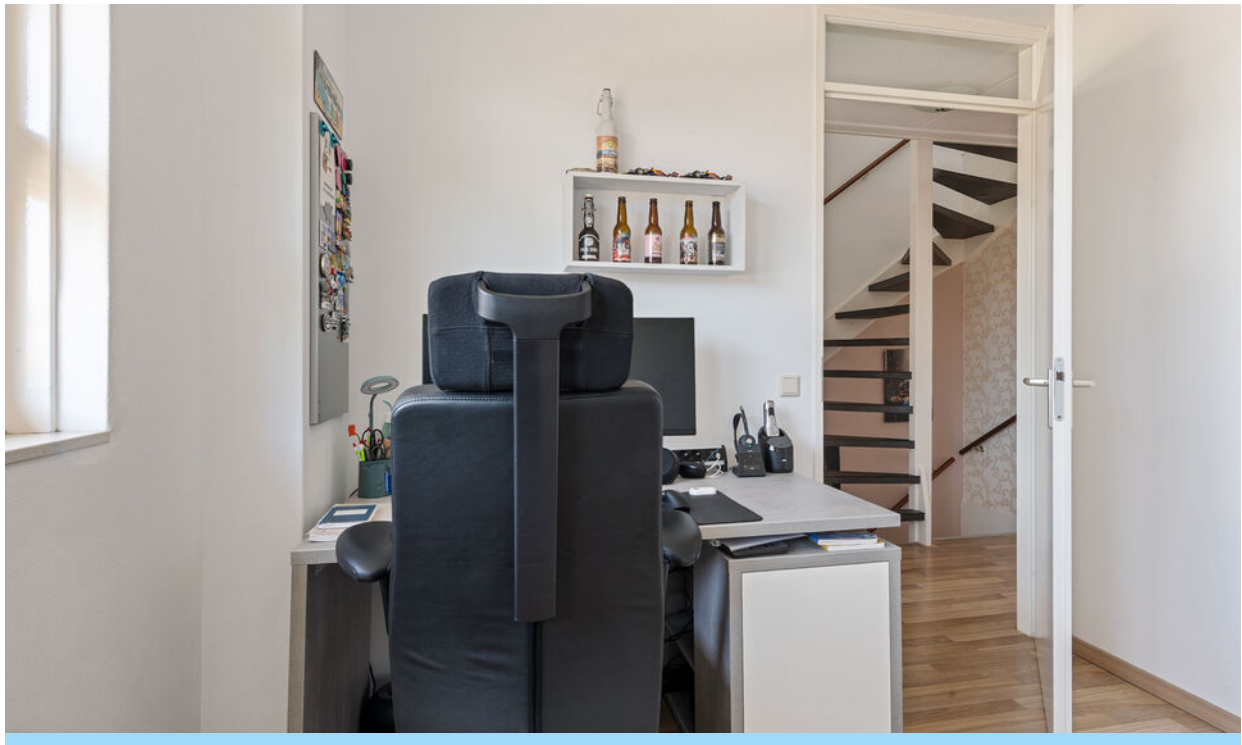


Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's

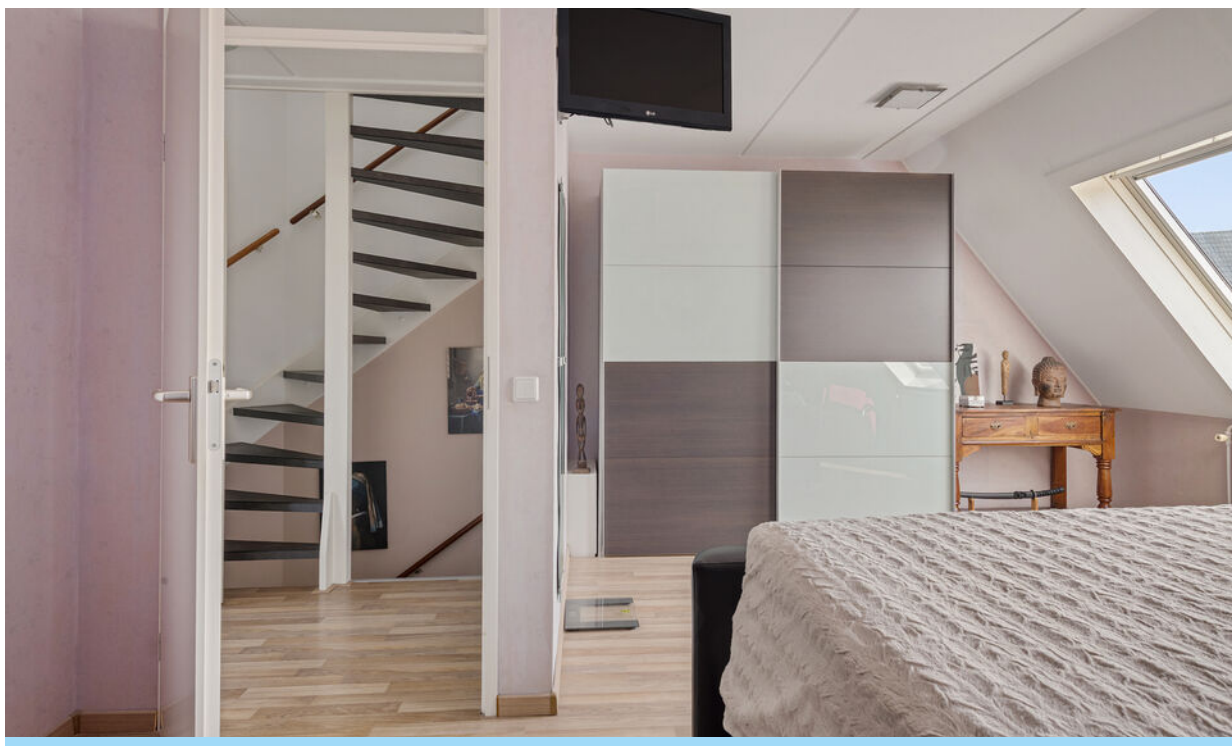


Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's

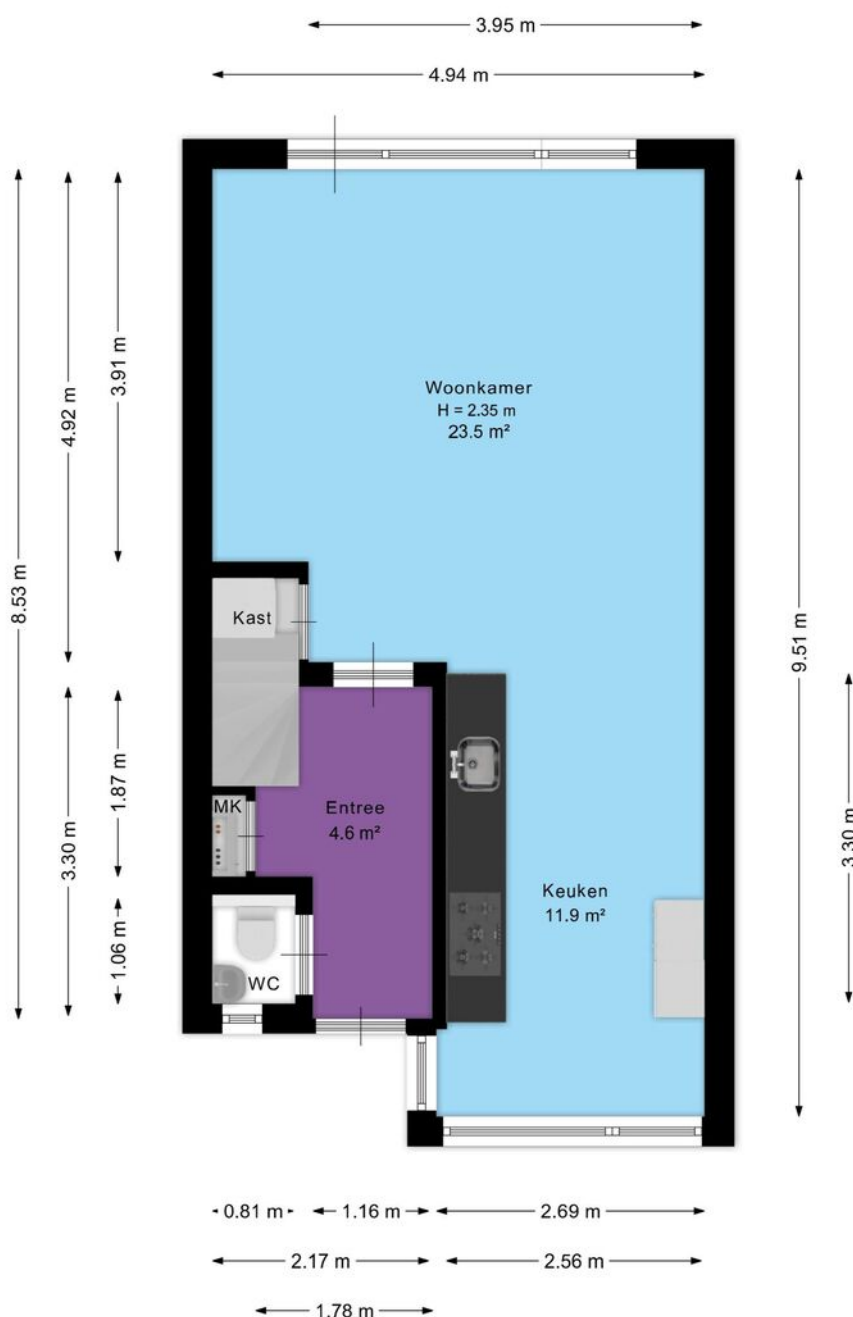


KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Plattegrond

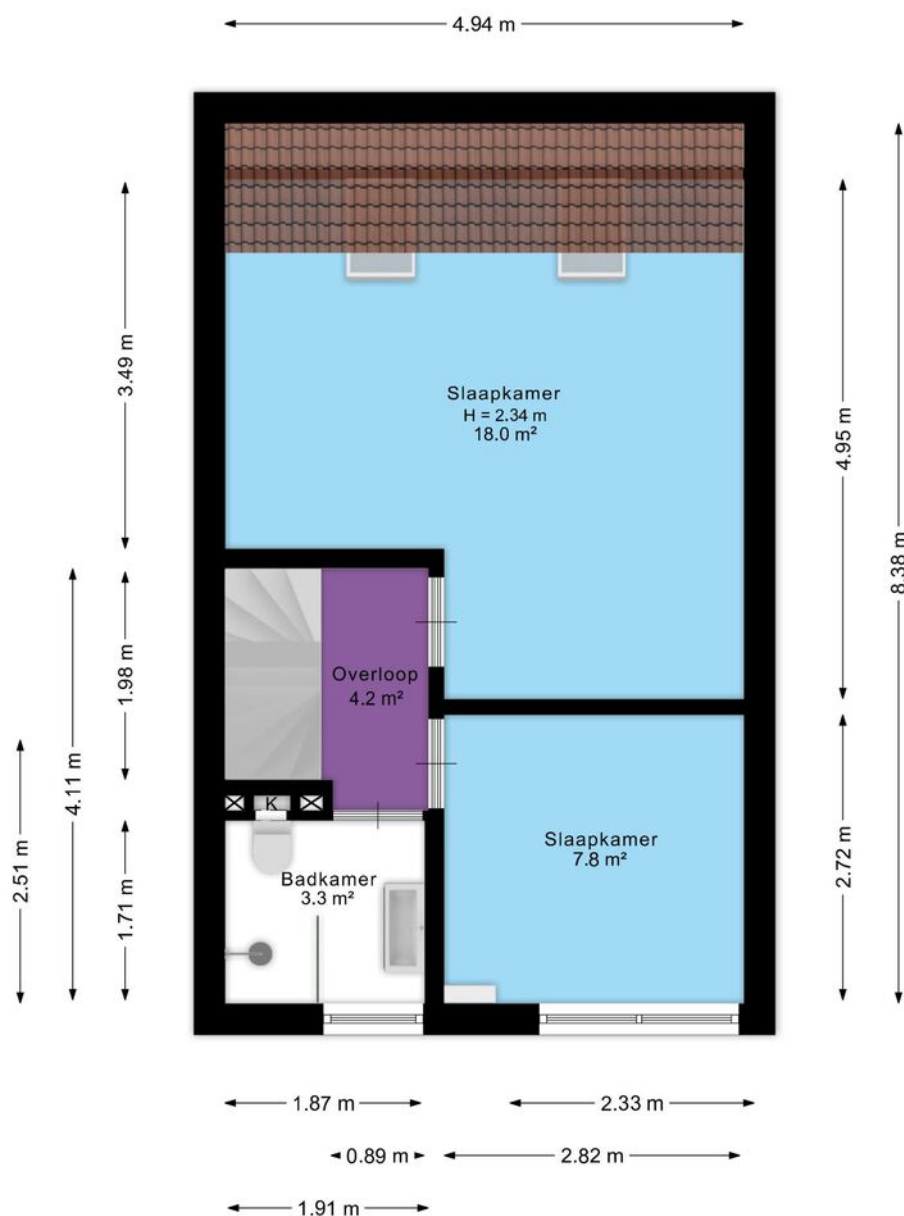


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

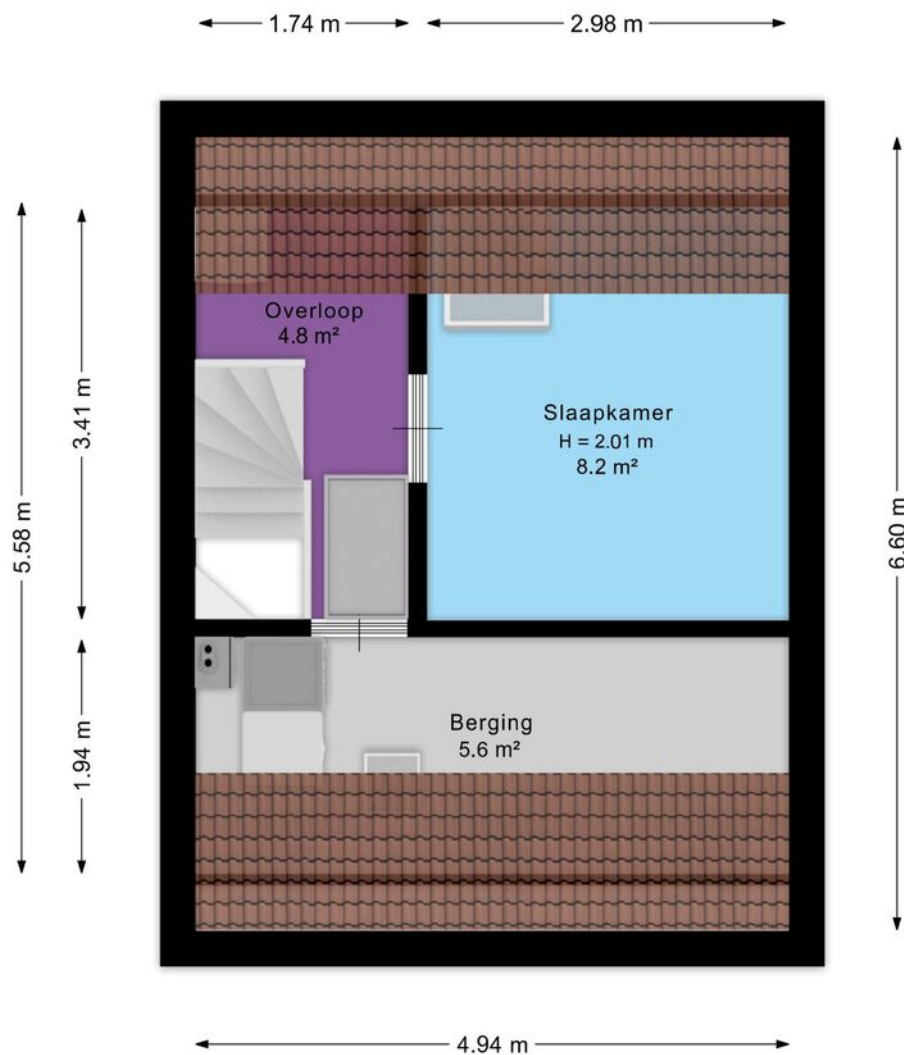


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

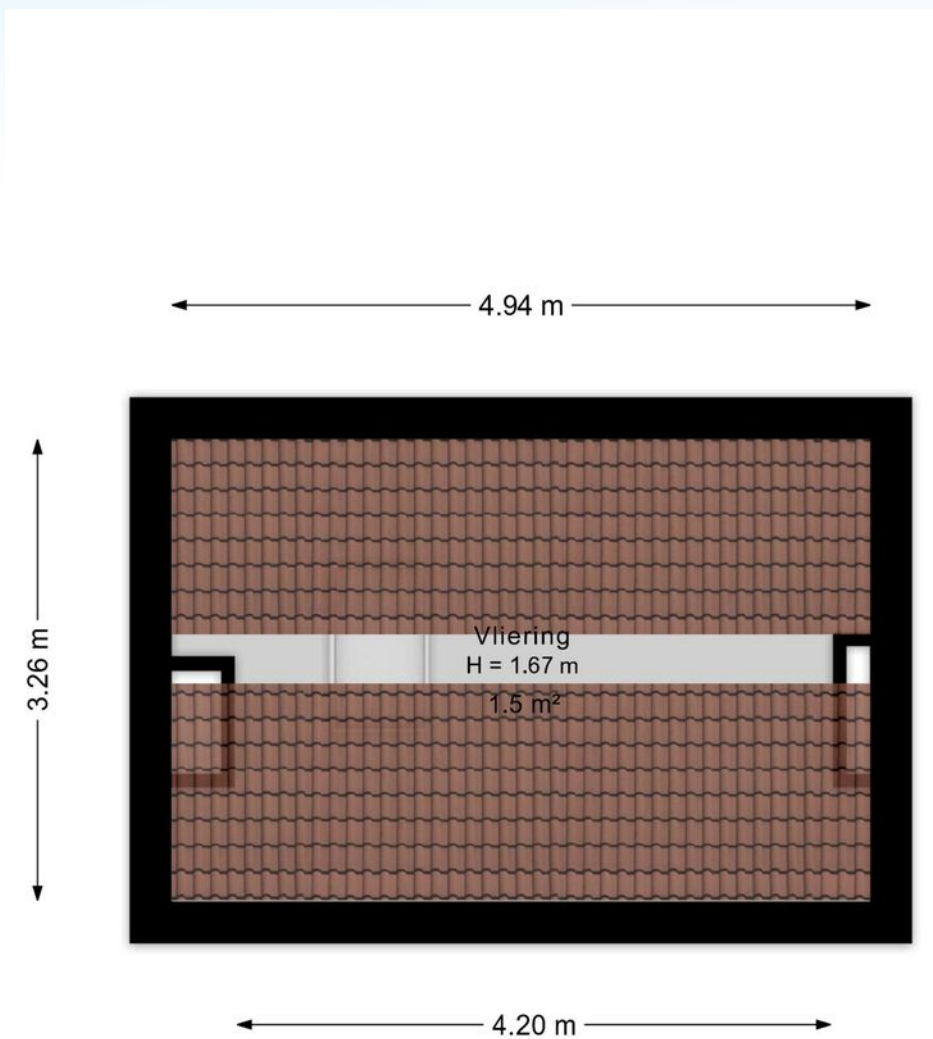


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

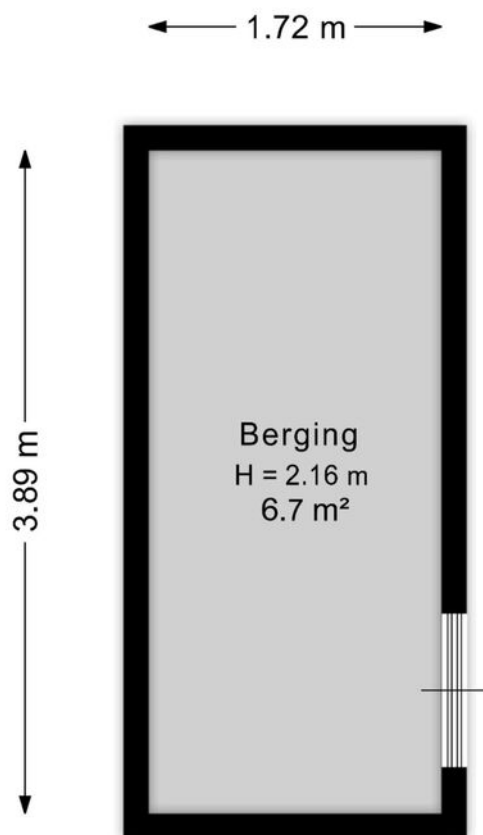


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



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



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Lange Garde

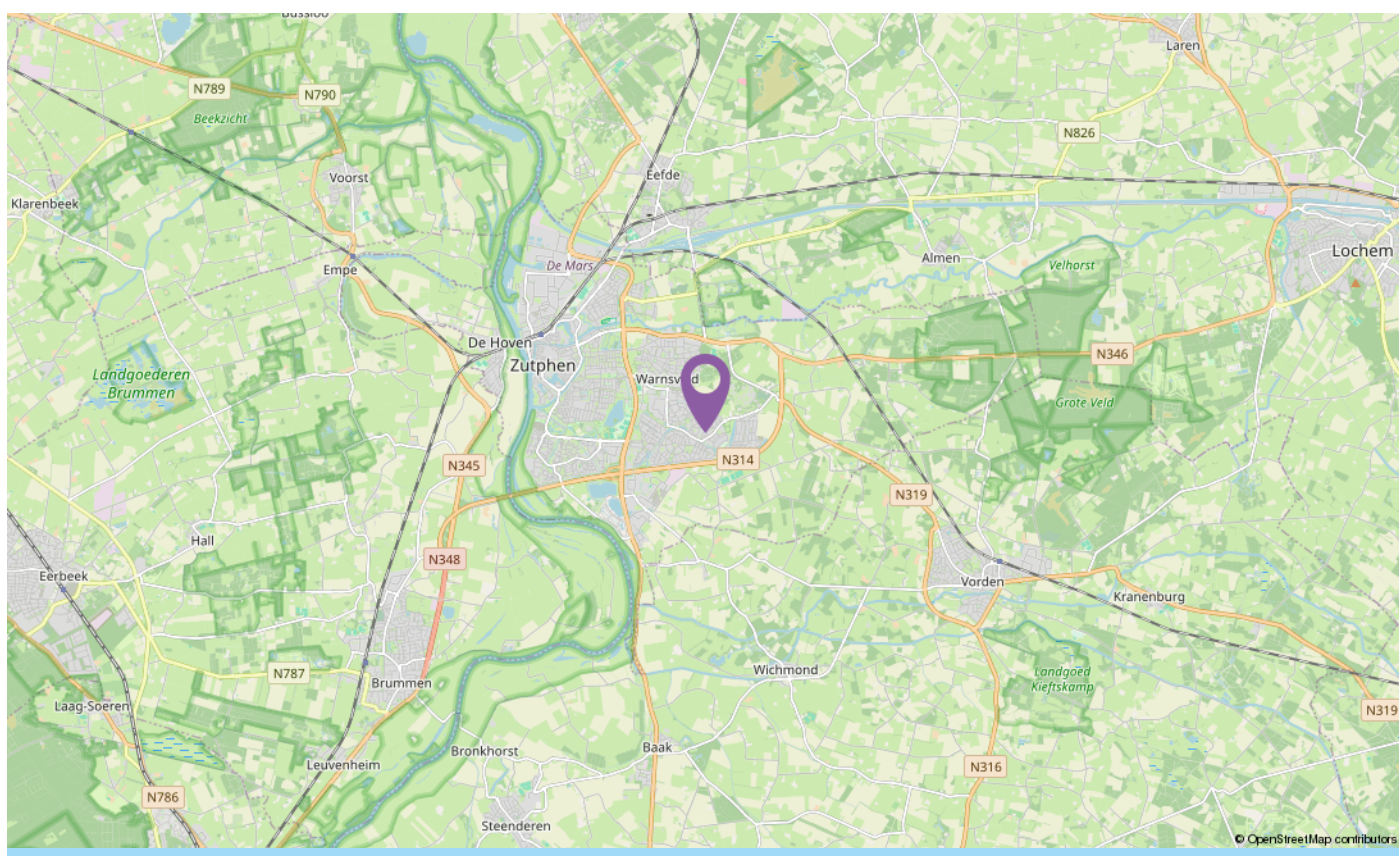
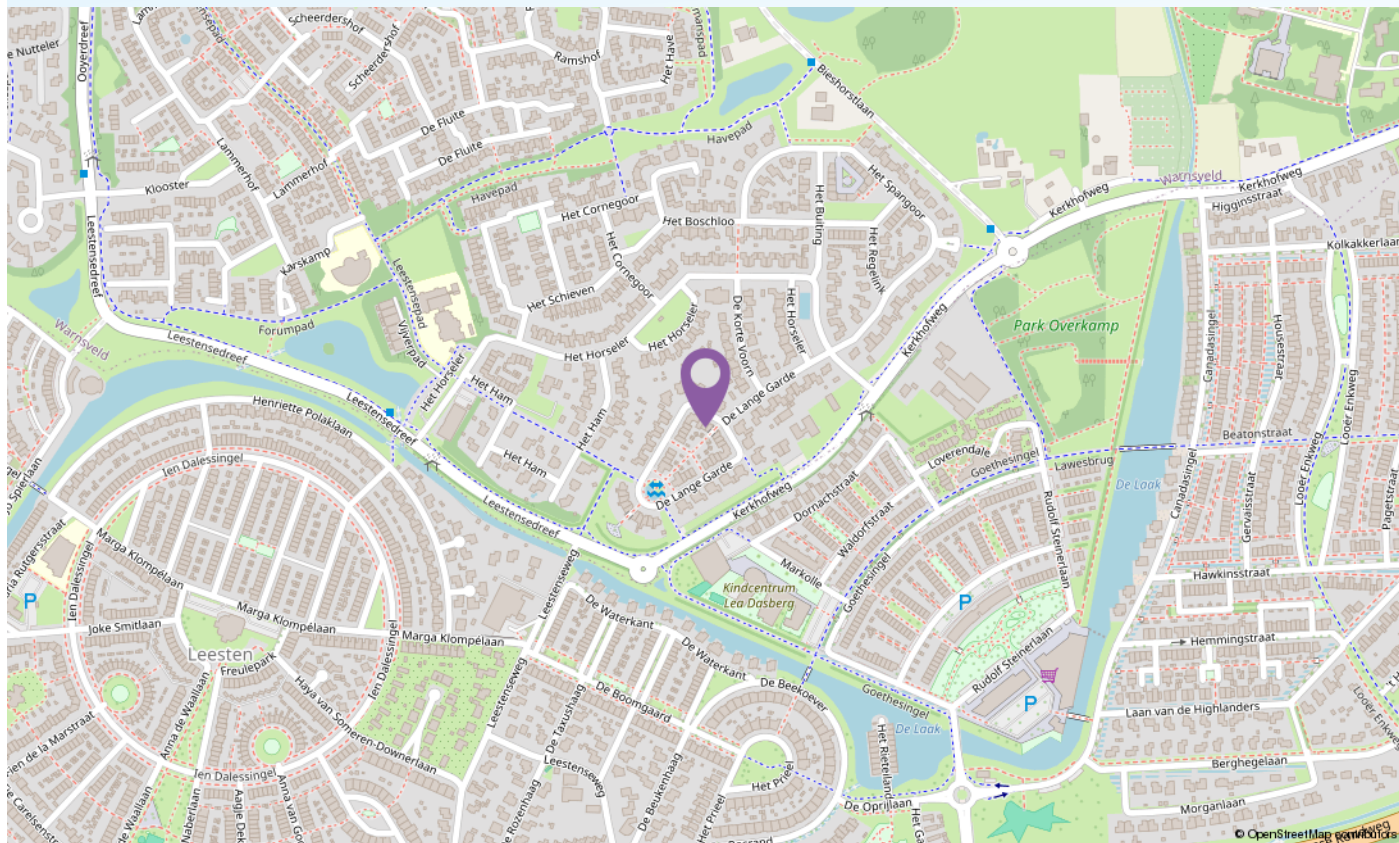


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wansveld	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2306	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 augustus 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			
- ouder slaapkamer + slaapkamer voor	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Houten vloer(delen) frans eiken	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- (Gas) fornuis 5 pits	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel met verlichting en verwarming	X		
- Douche inloop	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
(Voordeur) bel ring (originele komt terug)		X	
Zonwering buiten achter elektrisch	X		
Zonnepanelen 10 stuks	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Stellingkasten 2 x en schappen berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Informatieformulier

Adres: De Lange Garde 46

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Nee, niet bekend
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Ja, trapkast
3	Is de bedrading vernieuwd?	Nee, wel uitgebreid
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	7 + fornuisgroep + PV-groep
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?	2025
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	Nog niet, ketel vrij nieuw
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Nee
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? Zo ja, wanneer is de dakbedekking hiervan vernieuwd?	Ja, voorzijde en schuur, nog nooit vervangen, bouwjaar 2000
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Nee
12	Is het huis geïsoleerd?	Dak-, Vloer- en Muurisolatie, geheel isolerend glas, behalve wc raampje
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Circa 2 jaar geleden schoorsteen opnieuw gevoegd, lood en geïmpregneerd
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: 2024 voor, 2023 achter 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
20	Rusten er op het perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringenwet privaatrecht of andere bijzondere bepalingen?	Ja, gebruikelijke
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 burens?	Links: dame Rechts: stel
25	Zijn er afspraken gemaakt met de burens? Zo ja, welke?	Ja, schuttingen gemeenschappelijk

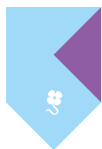
26	Zijn er bepaalde ontwikkelingen of veranderingen in de buurt bekend die belangrijk zijn voor de koper om te weten (bijv. bestemmingsplan-wijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituatie)?	Nee
27	Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
28	Is er verbouwd of gebouwd zonder de vereiste vergunningen?	Nee
29	Wat is het verbruik voor gas en elektra?	Gas: 504 m³ (1-1 tot 1-9) Elektra: -/- 690 kWh (1-1 tot 1-9)
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Ja
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 348,23 Afvalstoffenheffing € 237,= + 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: 17-08-2036
36	Is het huis een monument en/of is het gelegen binnen een gebied van beschermd stads-/dorpsgezicht?	Nee
37	Zijn er zonnepanelen? Zo ja, hoeveel?	Ja, 10 stuks. 295 Wp per paneel 2018
38	Toe te voegen clausules:	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 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