

Vraagprijs € 1.000.000 k.k.



KOZAKKENLAAN

11

7231 DK WARNSVELD



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Verscholen in het groen, op een van de mooiste locaties van Warnsveld, ligt deze royale vrijstaande bungalow uit 1958. De woning is gebouwd onder architectuur van Knuttel en biedt met 221 m² woonoppervlak volop ruimte. Het geheel ligt op een uitzonderlijk royaal perceel van maar liefst 3.387 m², waar rust, privacy en ruimte samenkomen.

De ligging is zonder twijfel een van de grote kwaliteiten van deze woning. De bungalow ligt heerlijk vrij en wordt omringd door volwassen bomen, waaronder prachtige rode en groene beuken, walnoten en eiken. Een groene oase waar de seizoenen zich ieder op hun eigen manier laten beleven.

Ruim vijftig jaar hebben de huidige eigenaren hier met veel plezier gewoond en een schat aan herinneringen opgebouwd. Nu is het moment aangebroken om deze bijzondere plek door te geven aan een nieuwe eigenaar. Een plek met karakter, geschiedenis en vooral heel veel mogelijkheden om er een eigen, comfortabel thuis van te maken.

De bungalow

Via de overdekte entree komt u binnen in de ruime hal met garderobe en toilet. Vanuit hier zijn de verschillende vertrekken van de woning bereikbaar.

De royale zitkamer van maar liefst 59 m² is een heerlijke leefruimte met een warme uitstraling. De houten vloer en open haard zorgen voor sfeer, terwijl de grote raampartijen een prachtig en weids zicht bieden op de groene tuin. Vanuit de woonkamer zijn de terrassen rondom de woning bereikbaar via een deur en een schuifpui. Hierdoor staat het binnenleven op natuurlijke wijze in verbinding met de tuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken met bar en ruimte voor een eettafel. Vanuit de keuken zijn de kelder en de tussen hal naar de garage bereikbaar. Deze ruime garage van circa 27 m² bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

De slaapvleugel

De slaapvleugel beschikt over vijf slaapkamers en twee badkamers en biedt daarmee volop ruimte voor een gezin, gasten of het creëren van werk- en hobbyruimtes. Een van de slaapkamers is rechtstreeks vanuit de woonkamer bereikbaar en wordt momenteel gebruikt als studeerkamer. De grootste slaapkamer is later aan de woning toegevoegd en vormt een fijne, lichte ruimte met een schuifpui naar het terras. Hier kunt u al vroeg in de ochtend genieten van de eerste zonnestralen. Deze slaapkamer beschikt bovendien over een eigen badkamer met douche, wastafelmeubel, urinoir, toilet en vloerverwarming. De tweede badkamer is nog origineel en beschikt over een bad, douche en dubbele wastafel. Een separaat toilet bevindt zich op de gang. De overige slaapkamers zijn voorzien van diverse vaste kasten en twee slaapkamers beschikken daarnaast over een eigen wastafel.

Woonoppervlak: 221 m²

Inhoud: 1.048 m³

Perceeloppervlak: 3.387 m²

Bouwjaar: 1958



vervolg omschrijving

Buiten

De tuin is een verhaal op zichzelf. De royale kavel biedt volop ruimte, privacy en mogelijkheden. Rondom de woning bevinden zich verschillende terrassen, waardoor er op ieder moment van de dag wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden is.

Tussen het groen staat een charmant tuinschuurtje met overkapping. Het schuurtje dateert vermoedelijk uit de jaren '30 en zou ooit hebben toebehoord aan een van de villa's aan de Rhienderinklaan. Een sfeervol detail dat past bij het karakter en de geschiedenis van deze bijzondere plek. Aan de voorzijde van het huis bevindt zich een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's.

De omvang van het perceel biedt volop mogelijkheden. Denk aan een moestuin, speeltoestellen, een eigen hut of een potje voetbal. Een royale tuin als deze komt in Warnsveld niet vaak voorbij.

Na ruim vijftig jaar is het tijd voor een nieuwe fase. De basis is er: een grote bungalow, een prachtige groene omgeving en een uitzonderlijk groot perceel. Aan de nieuwe eigenaar de mooie taak om deze plek een nieuwe toekomst te geven en er opnieuw een eigen paleisje van te maken.

Wilt u de ruimte, de rust en de bijzondere ligging zelf ervaren? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. Wij laten u graag kennismaken met deze unieke plek in Warnsveld.

Vraagprijs: € 1.000.000,- 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



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



Foto's



Foto's



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



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



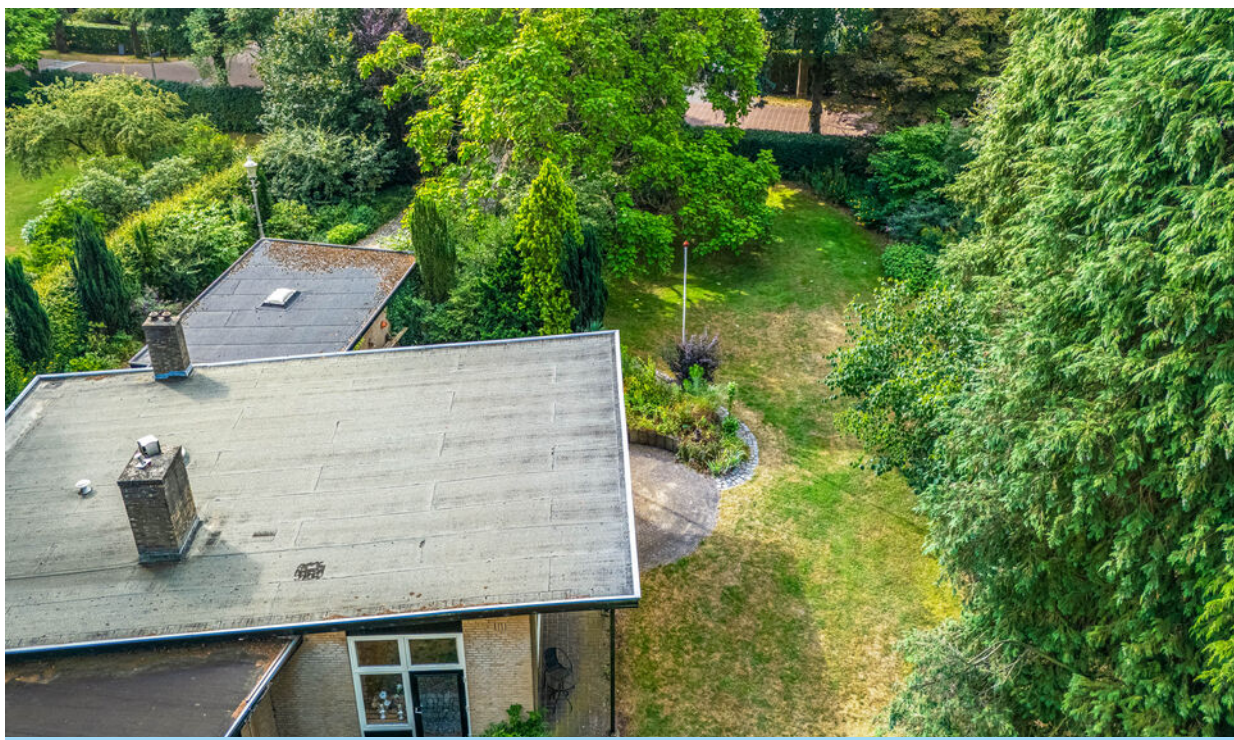
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Plattegrond

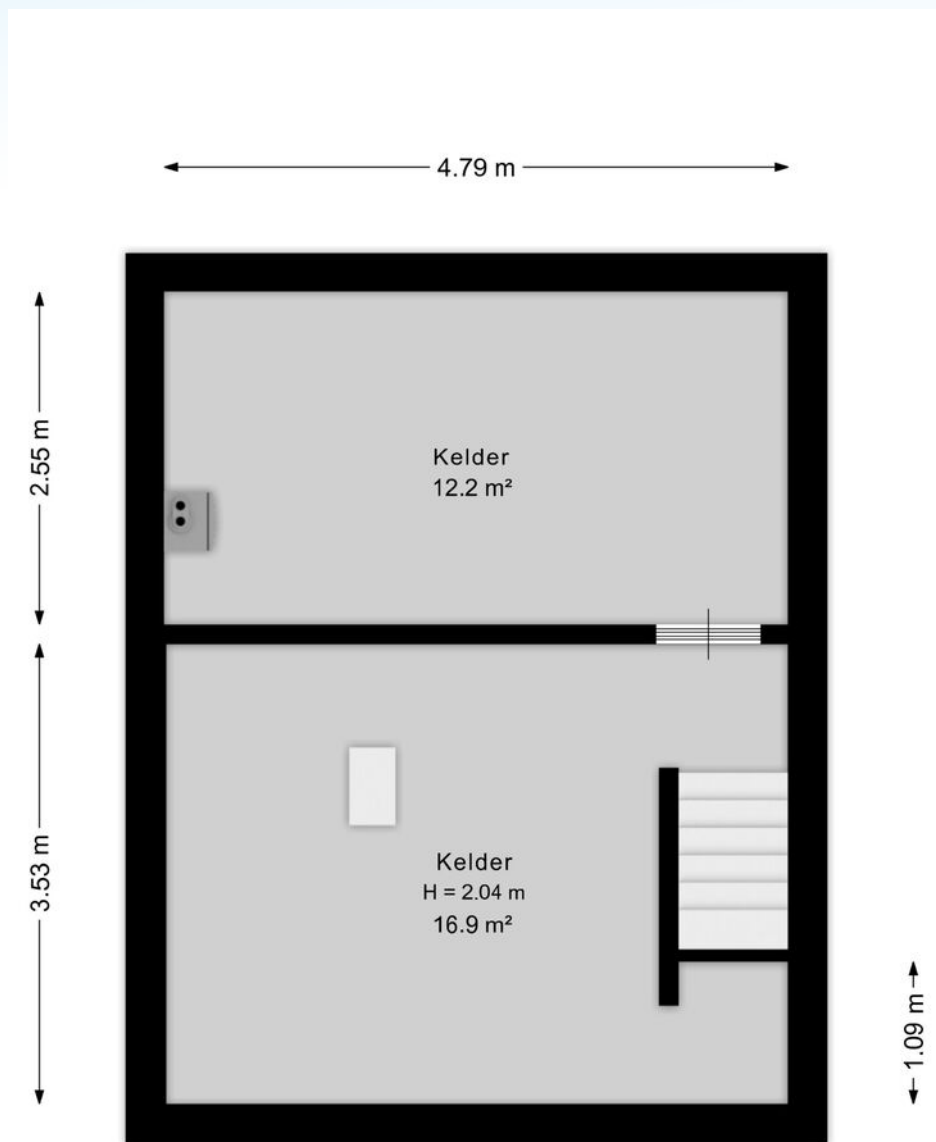


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.zeeiland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

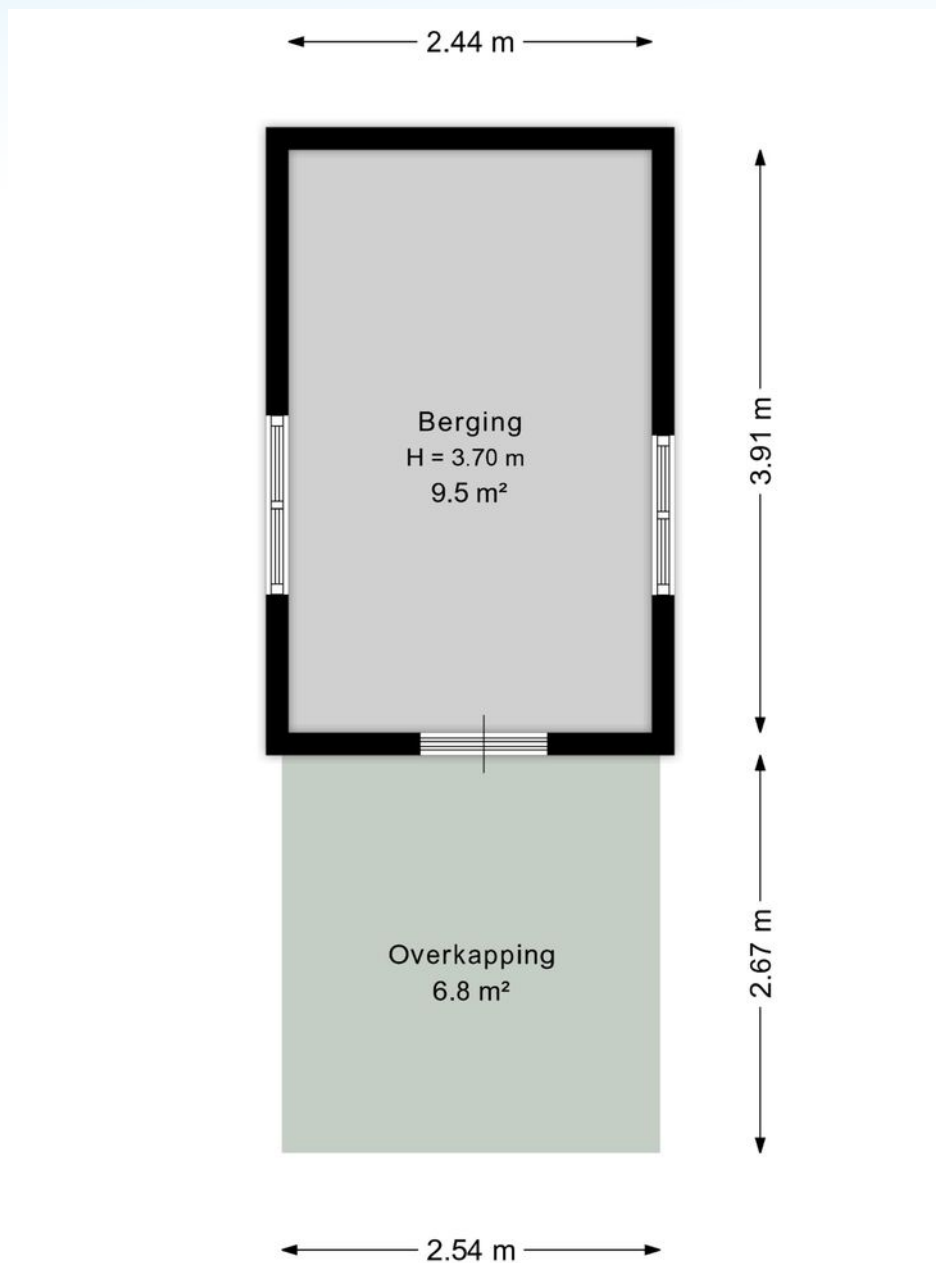


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



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

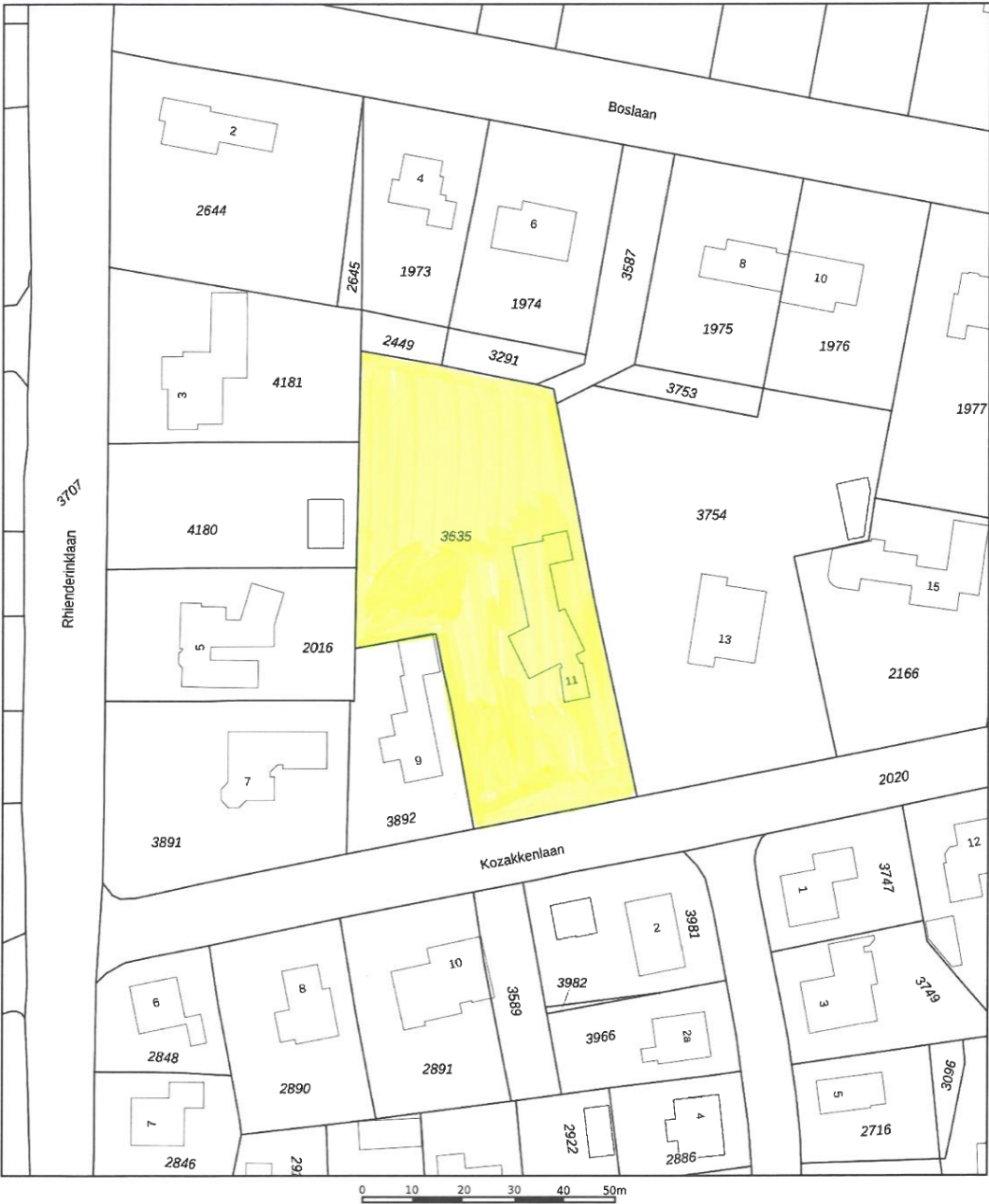


KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kozakkenlaan



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

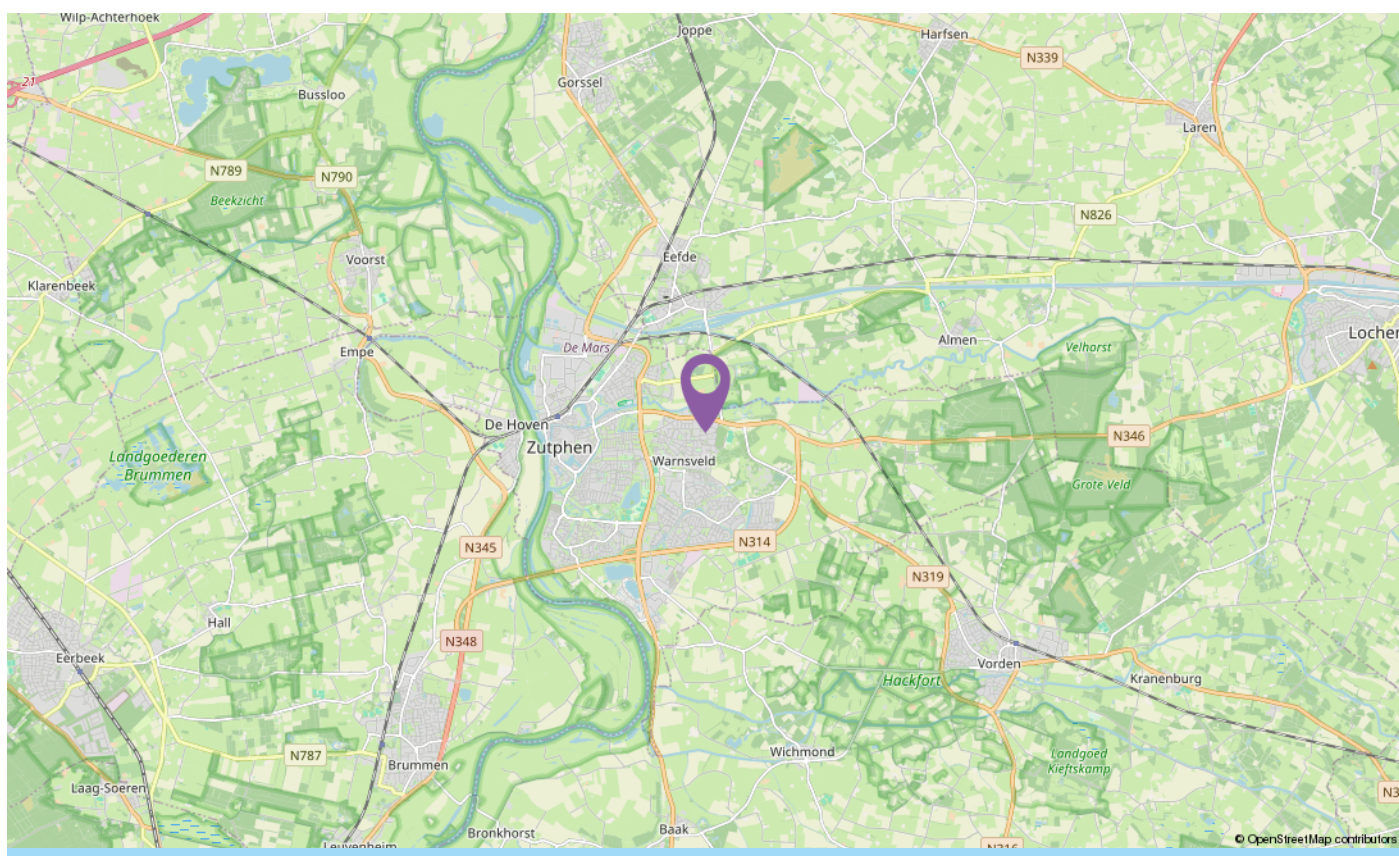
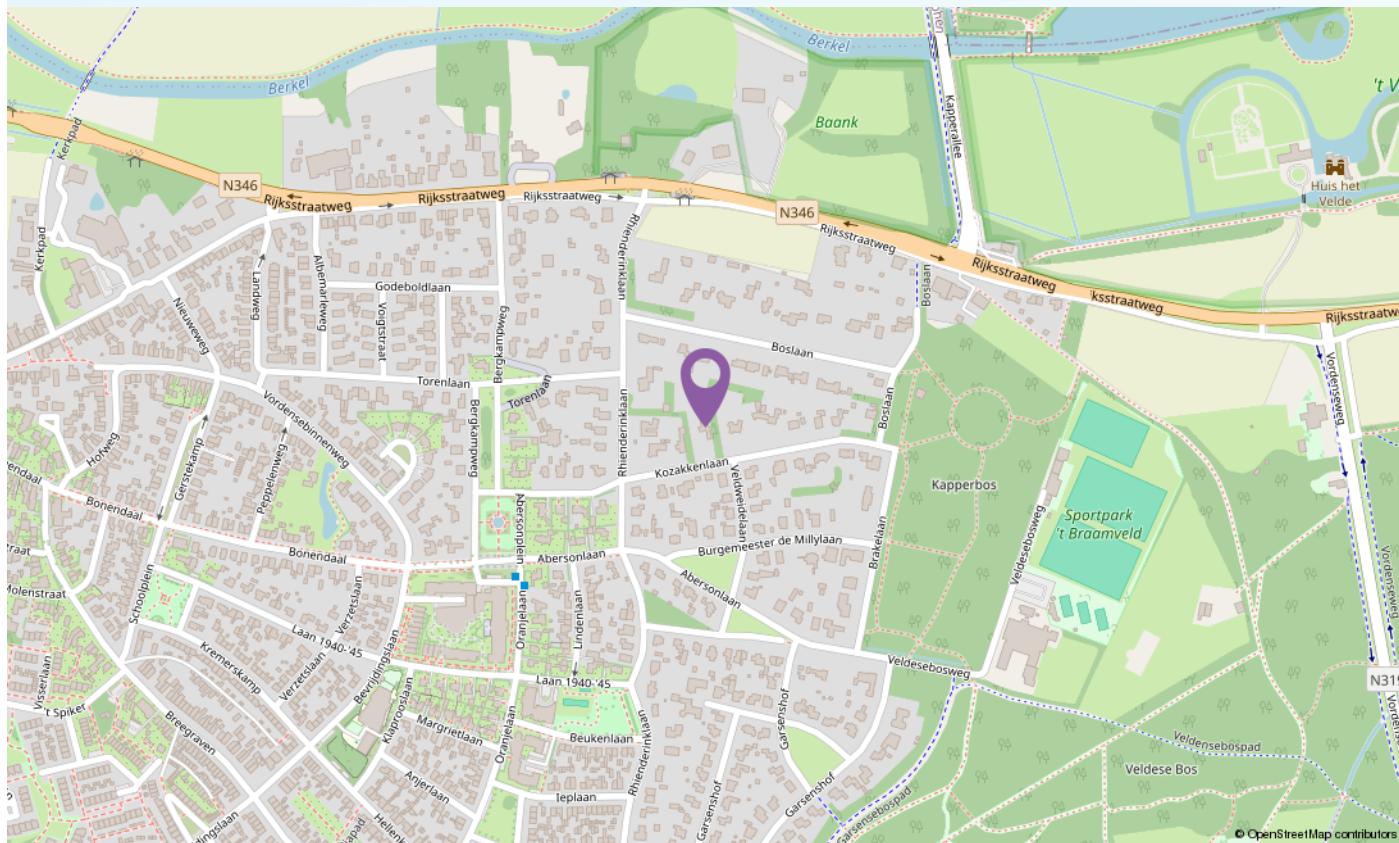
Kadastrale gemeente Warnsveld
Sectie I
Perceel 3635

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkast woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X

Informatieformulier

Adres: Kozakkenlaan 11

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Bij hoog water in de IJssel komt er grondwater omhoog in de kelder. Riolering ter hoogte voordeur (gres buizen) verzakt.
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Ja, kelder
3	Is de bedrading vernieuwd?	Nee
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	Voldoende
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?	Niet bekend
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	Niet bekend
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Ja, lang niet gebruikt/geveegd
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? Zo ja, wanneer is de dakbedekking hiervan vernieuwd?	Ja, meer dan 10 jaar geleden
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	n.v.t.
12	Is het huis geïsoleerd?	Dakisolatie, geheel isolerend glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Geen
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: meer dan 10 jaar geleden 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?	Ja, volgestort met zand, zie KIWA certificaat
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?	Ja
20	Rusten er op het perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringenwet privaatrecht of andere bijzondere bepalingen?	Nee
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 bureu?	Gezinnen met schoolgaande kinderen
25	Zijn er afspraken gemaakt met de bureu? Zo ja, welke?	Nee
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

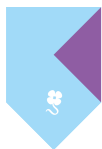
27	Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Nee, er is een strookje grond naast de garage van de buurman dat kadastraal bij de buren hoort, maar dit is al vele jaren in gebruik
28	Is er verbouwd of gebouwd zonder de vereiste vergunningen?	Nee
29	Wat is het jaarverbruik voor gas en elektra?	Elektra: 3931 kWh Gas: 2971 M ³
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Ja
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 815,- Afvalstoffenheffing € 374,- + diftar Rioolrecht € 156,-
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?	Energietabel: G Geldig tot: 01-07-2036
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?	Nee
38	Toe te voegen clausules:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 65 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. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken van het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.



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