



Vanaf prijs
€ 625.000,- k.k.

Koepeloven 23
7071 NA Ulft



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

Omschrijving

Koepeloven 23, Ulft

Vanaf prijs € 625.000,- k.k.

Modern en royaal wonen met vier slaapkamers en vrij uitzicht over de Oude IJssel!

Welkom aan de Koepeloven 23 in Ulft!

Sommige woningen vallen op door hun architectuur, andere door hun ligging. Deze woning heeft beide.

De moderne uitstraling en de ligging aan de rand van het landschap zorgen voor een woning met een eigen karakter.

Binnen vind je een lichte en royaal opgezette leefruimte, een moderne open keuken, vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, een complete badkamer en een bijkeuken die tevens als garage is te gebruiken. Aan de achterzijde kijk je bovendien vrij uit over de Oude IJssel en het omliggende groen. Via de achteruitgang wandel je zo het landschap in, richting de IJssel en de natuur.

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort is deze woning goed voorbereid.

Met energielabel A, stadsverwarming en 12 zonnepanelen uit 2019, die volledig in eigendom zijn, is er een mooie basis voor comfortabel en energiezuinig wonen.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met onder andere het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is een prettige plek om samen te komen en profiteert volop van de grote raampartijen aan de achterzijde.

De zithoek en eetkamer lopen op een natuurlijke manier in elkaar over, waardoor er voldoende plek is voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel.

Een echte blikvanger is de fraai afgewerkte tv-wand met ingebouwde verlichting, verschillende nissen en een sfeervolle haard.

Een detail dat de moderne uitstraling van de woning combineert met warmte en sfeer.

In de woonkamer is bovendien een praktische bergkast/trapkast aanwezig, ideaal voor het uit het zicht opbergen van spullen.

Omschrijving

De open keuken sluit direct aan op het leefgedeelte en is uitgevoerd in een moderne, donkere kleurstelling met een licht werkblad.

De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. De keukenkozijnen zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

Via de openslaande deuren stap je vanuit de leefruimte rechtstreeks de tuin in.

Het uitzicht over het groen en de Oude IJssel maakt dat binnen en buiten hier op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

Voor extra wooncomfort is de woonkamer voorzien van een airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.

Daarnaast zijn op de begane grond vlieghorren aanwezig en is de gehele begane grond, met uitzondering van de bijkeuken, voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers.

De slaapkamer aan de achterzijde biedt opnieuw dat bijzondere uitzicht over de Oude IJssel en het omliggende landschap.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een monoblock voor koeling, wat op warme dagen voor extra comfort zorgt.

De ramen op deze verdieping zijn voorzien van horren en op de slaapkamers zijn rolluiken aanwezig.

De complete badkamer is voorzien van een ligbad, regendouche, toilet en wastafelmeubel met spiegel. Ook hier zorgt de vloerverwarming voor extra comfort.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je uit op de overloop, waar zich tevens de witgoedaansluitingen bevinden.

Vanaf de overloop zijn nog twee slaapkamers bereikbaar. De bijzondere dakvorm en de hoogte zorgen hier voor een speelse indeling en een karaktervolle uitstraling.

De kamers zijn uitstekend te gebruiken als slaapkamer, maar lenen zich natuurlijk ook voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over een praktische inbouwkast. Ook op deze verdieping zijn rolluiken aanwezig.

Omschrijving

Bijkeuken

De woning beschikt over een bijkeuken met veel praktische bergruimte en vaste kasten. Die tevens als garage gebruikt kan worden.

Hierdoor is er voldoende plek voor fietsen, gereedschap en andere spullen.

De bijkeuken is daarmee niet alleen handig voor het stallen en opbergen, maar biedt ook volop mogelijkheden voor wie graag extra werk- of hobbyruimte bij de hand heeft.

Buiten genieten met de Oude IJssel als uitzicht

De ligging is misschien wel één van de grootste verrassingen van deze woning.

De achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt zicht op de Oude IJssel en het omliggende groene landschap.

Er is voldoende plek voor verschillende zitmogelijkheden, van een grote eettafel tot een comfortabele loungehoek.

De twee elektrisch bedienbare uitvalzonneshermen aan de achtergevel zorgen daarbij eenvoudig voor schaduw wanneer de zon zich volop laat zien.

Maar er is meer. Via de achteruitgang loop je rechtstreeks het achterliggende landschap in. Je staat hier binnen enkele stappen naast de IJssel en midden in de natuur.

Een bijzonder detail voor wie graag buiten is en de rust en vrijheid van het landschap waardeert.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin en een eigen oprit met parkeergelegenheid voor één auto.

Ook in de directe omgeving is openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Wonen in Ulft

Ulft is een levendig dorp en biedt een prettige combinatie van voorzieningen, bereikbaarheid en natuur.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver van huis: diverse winkels en supermarkten bevinden zich op loopafstand. Ook scholen, sportvoorzieningen en verschillende horecagelegenheden zijn in en rondom het dorp aanwezig.

Wie graag naar buiten gaat, heeft hier volop mogelijkheden. De Oude IJssel, het omliggende groen en het Achterhoekse landschap nodigen uit tot wandelen en fietsen.

En vanuit de achtertuin hoef je daarvoor niet eerst de auto te pakken.

Ook omliggende plaatsen zoals Terborg, Silvolde en Doetinchem zijn goed bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen bereik je bovendien eenvoudig de A18.

Omschrijving

Bijzonderheden

- Moderne en royaal opgezette woning;
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- Fraaie tv-wand met ingebouwde verlichting, nissen en sfeervolle haard;
- Vloerverwarming op de begane grond, met uitzondering van de garage;
- Airconditioning in de woonkamer voor zowel koelen als verwarmen;
- Monoblock voor koeling in de slaapkamer aan de voorzijde op de eerste verdieping;
- Vlieghorren aanwezig op de begane grond
- Rolluiken aanwezig op de eerste en tweede verdieping
- Witgoedaansluitingen op de overloop van de tweede verdieping;
- Inbouwkast in de slaapkamer aan de achterzijde op de tweede verdieping;
- Inpandige bijkeuken met vaste kasten en veel bergruimte, die als garage gebruikt kan worden;
- Achtertuin op het zuidoosten;
- Achteruitgang met directe toegang tot het landschap en de natuur bij de Oude IJssel;
- Twee elektrisch bedienbare uitvalzonnenschermen aan de achtergevel;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor één auto;
- Energielabel A
- Stadsverwarming
- 12 zonnepanelen uit 2019, volledig in eigendom.

Interesse?

Een moderne woning met een bijzondere ligging, vier slaapkamers, een inpandige garage en het landschap van de Oude IJssel direct achter de deur.

Koepeloven 23 biedt een combinatie die je niet iedere dag tegenkomt.

Benieuwd naar de sfeer, het uitzicht en de ligging aan het water? We laten je Koepeloven 23 in Ulft graag persoonlijk zien.

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vanaf prijs € 625.000

Bouw

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

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	248 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	196 m ²
Inhoud	692 m ³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²

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

Energietabel A

CV ketel

CV ketel Stadsverwarming

Kenmerken & specificaties

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

1

Warm water

stadsverwarming

Verwarmingssysteem

stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk

Parkeergelegenheid

op eigen terrein en openbaar

Kadastrale gegevens

Eigendom

Volle eigendom



























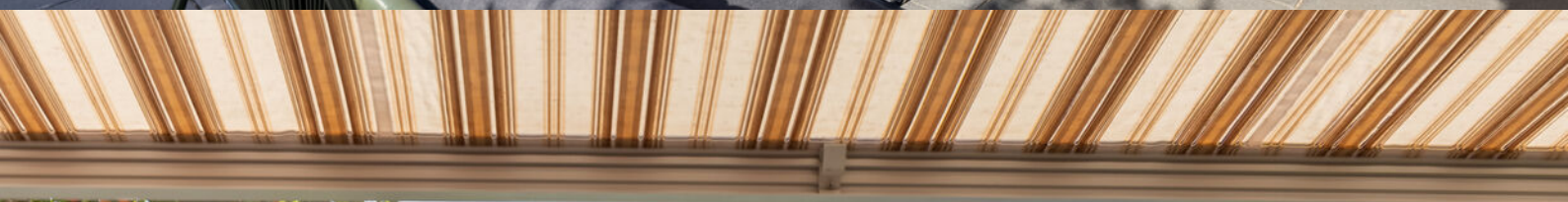


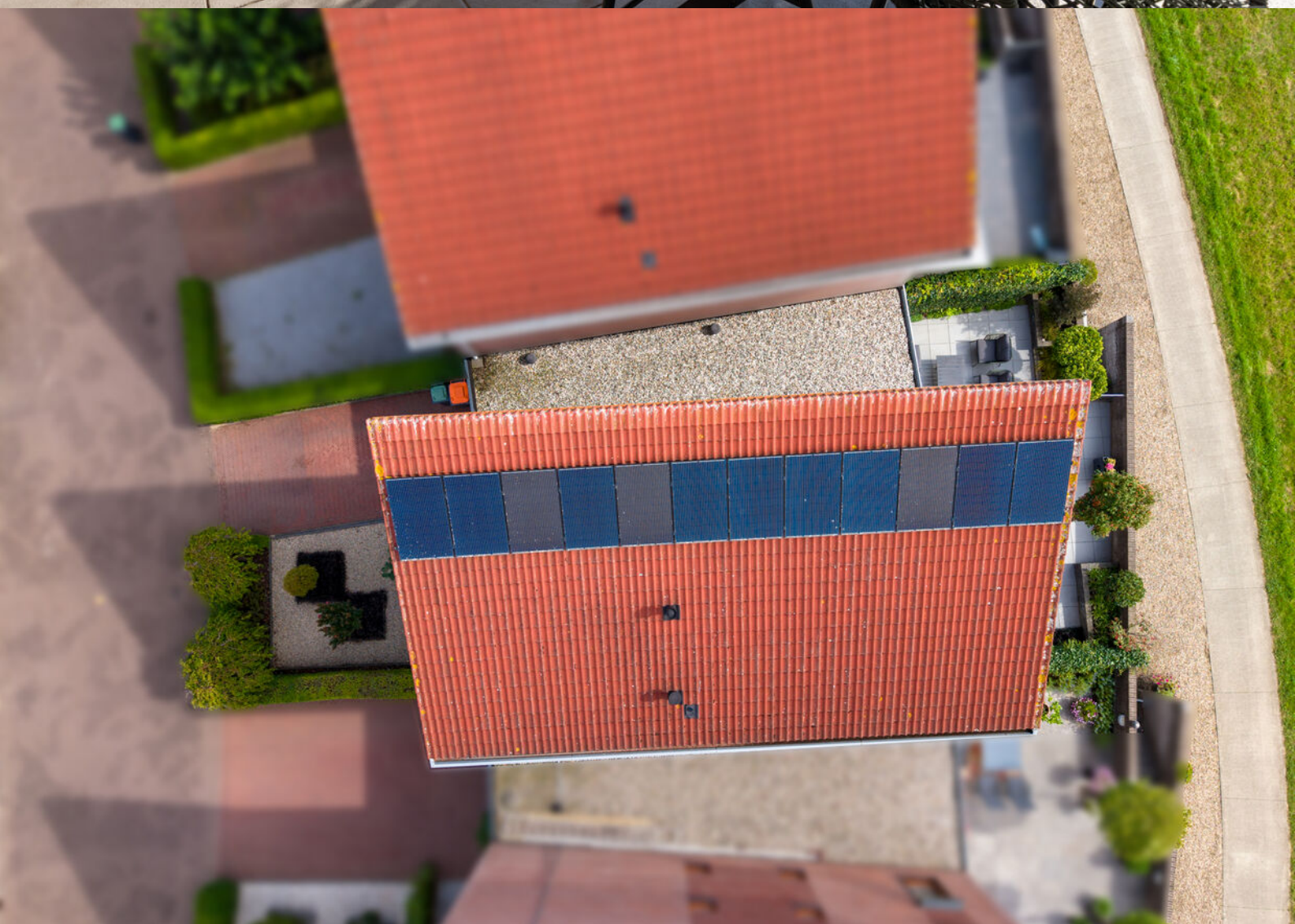














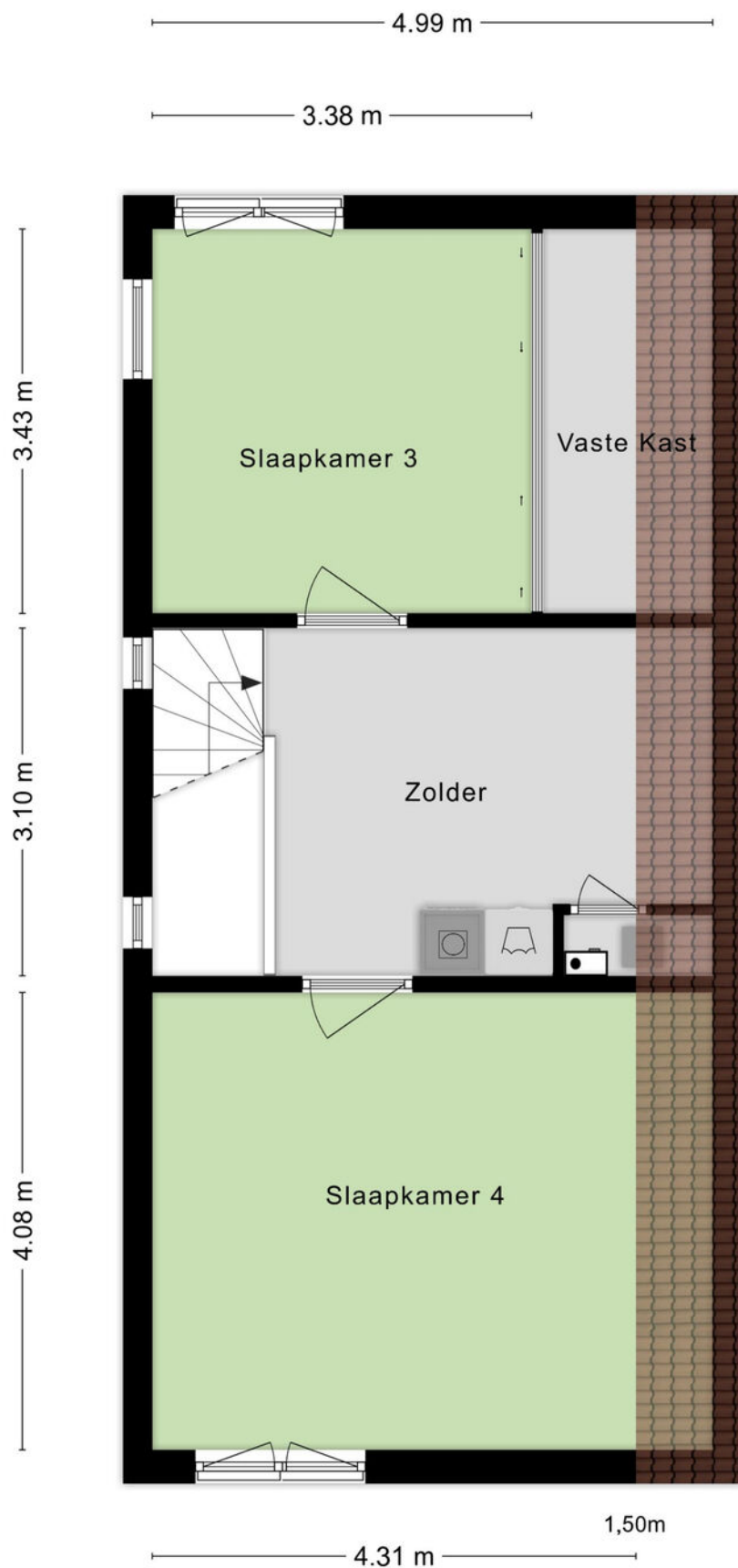
Plattegrond



Plattegrond



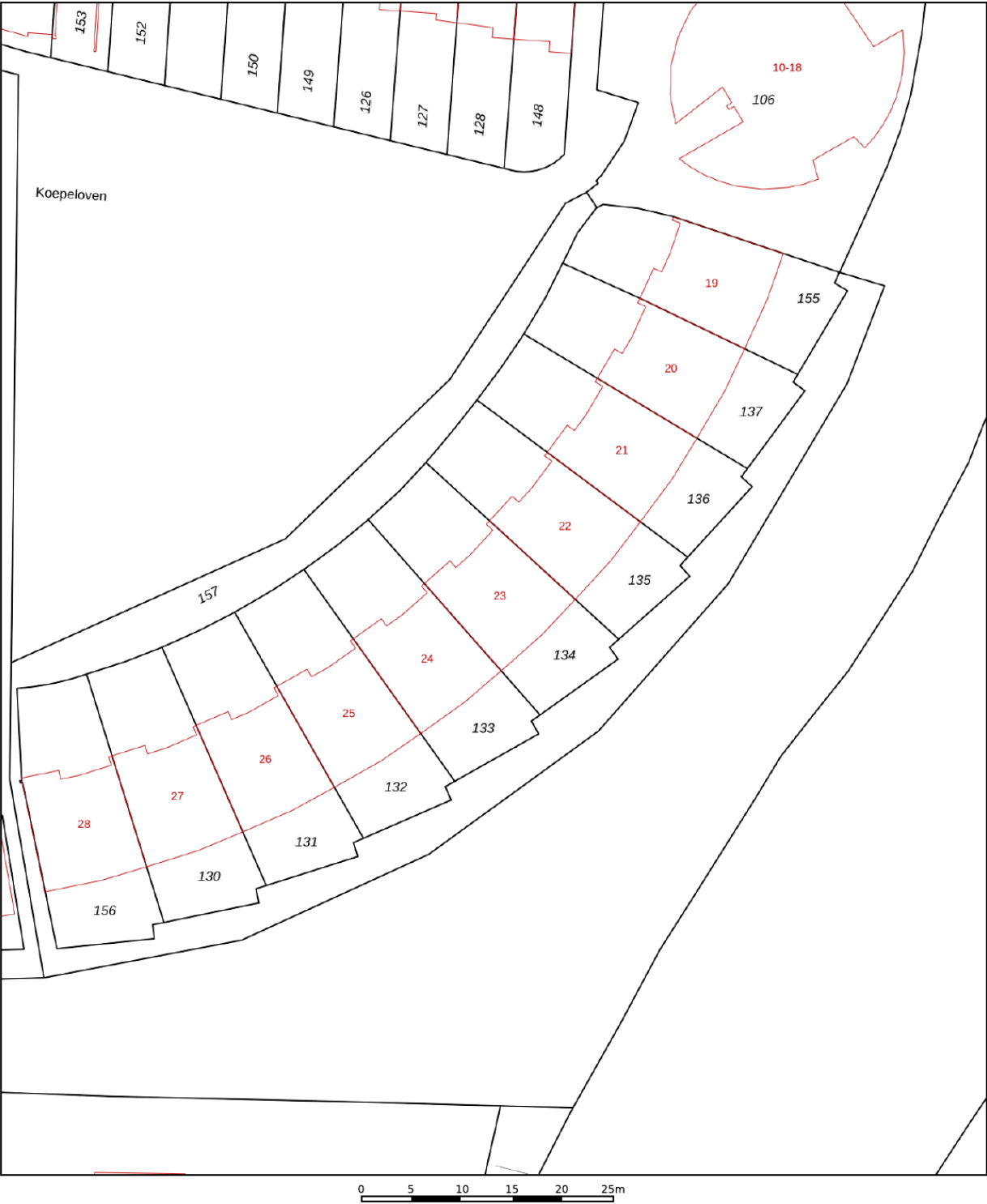
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Klomberg Makelaars



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gendringen

P

134

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Koepeloven 23, 7071 NA Uift

Datum:

14-09-2026

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 achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Hanglegkast ouderkamer blijft achter	☐	☐	☐	☒
– Kasten schuur blijven achter	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen bovenverdieping blijven achter	☐	☐	☐	☒
– Plise voordeur blijft achter plise boven kan worden overgenomen	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
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	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	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				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Vastgoed
Ned.

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	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
– Geen cv maar stadsverwarming aanwezig in meterkast				
–				

Voor akkoord,

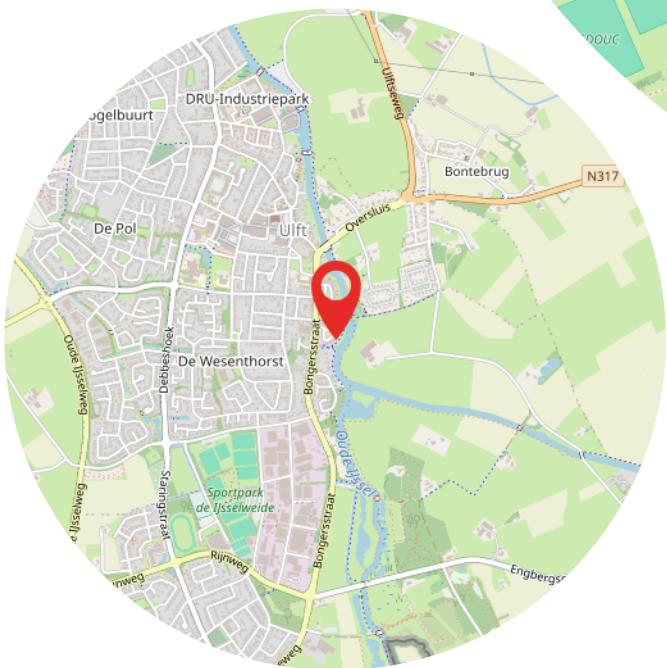
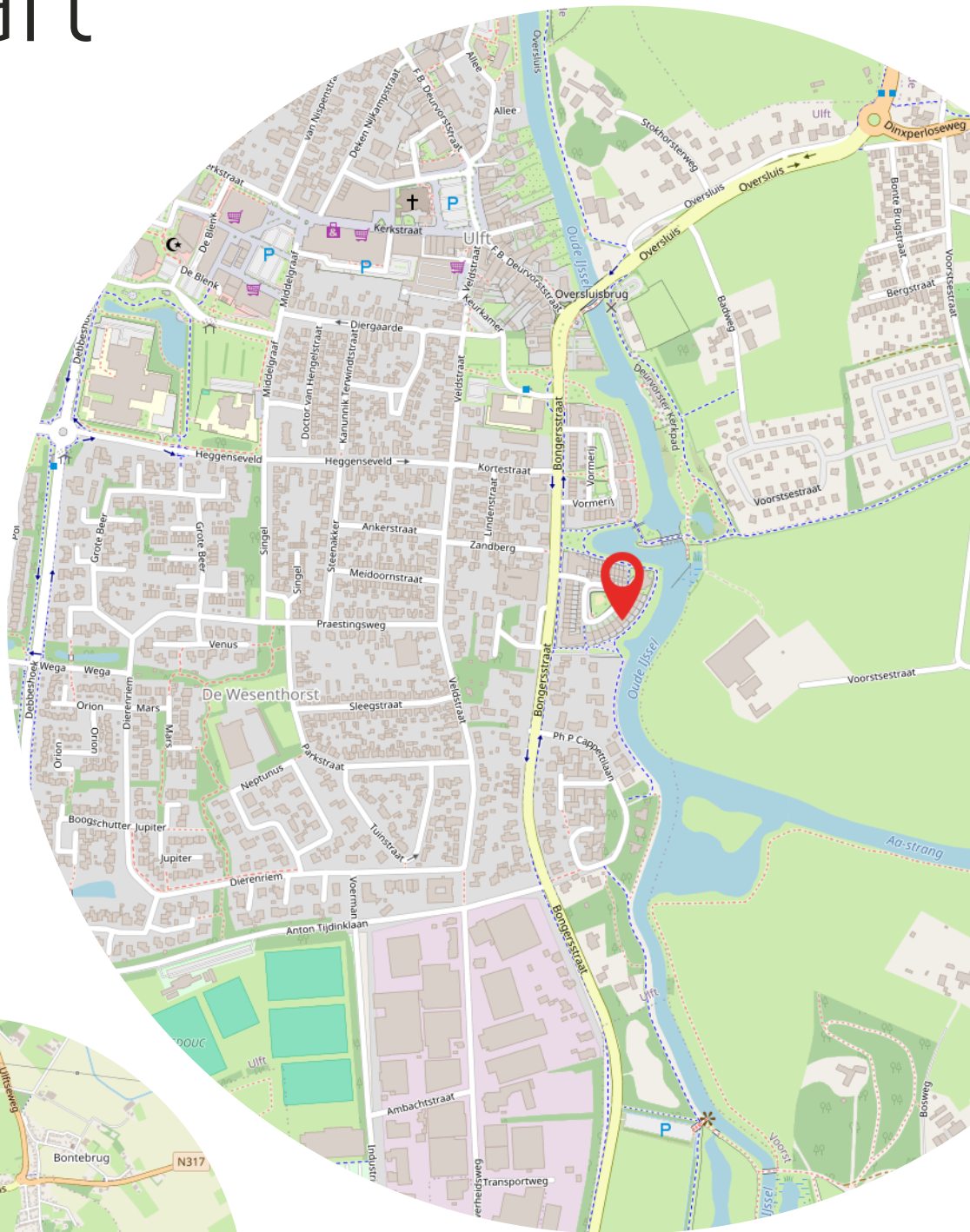
De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Locatie op de kaart



[illegible]



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!