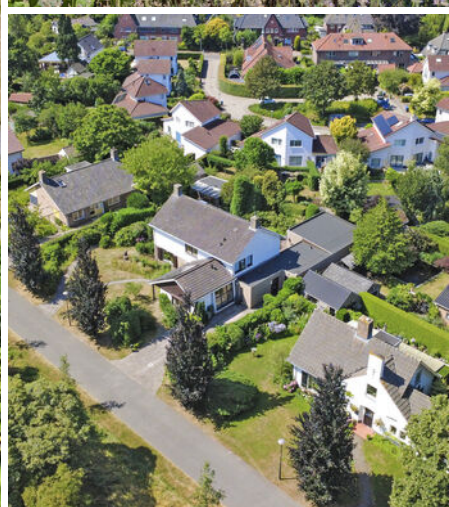


ONTDEK

BERGKAMPWEG 18 in **WARNSVELD**



Rustig en groen, maar alles
wat je nodig hebt dichtbij!

Bouwjaar 1963
Woonoppervlakte 334 m²

€ 1.095.000,- k.k.



Omgeving

Hallo!

Wij zijn Thoma Post Makelaars en vertellen je graag meer over ons, maar uiteraard ook over deze woning. Daarover vind je meer in deze brochure.

Een huis bekijken draait om gevoel. Zie je jezelf hier binnenkomen, je spullen neerzetten, er je plek van maken? Tegelijk wil je ook weten waar je aan toe bent. Wat zijn de sterke punten, hoe zit het met de omgeving, en wat is slim om te doen als je enthousiast bent. Daar helpen we je bij. Met een frisse blik, kennis van de regio en gewoon duidelijk advies waar je iets aan hebt.

We werken vanuit Twente, de Achterhoek, de Stedendriehoek en Amsterdam. Een groot werkgebied, maar in het contact met jou persoonlijk en dichtbij.

Jouw makelaar

Jan-Willem Kloosterboer

Vestigingsmanager / Manager Nieuwbouw

Tel.: 0575 - 51 54 04

Mobiel: 06 - 53 53 59 86

janwillemkloosterboer@thomapost.nl



Inhoudsopgave

- 05** Specificaties
- 06** Bergkampweg 18
- 08** Het hoofdhuis
- 18** Extra woning
- 24** Buitenruimte
- 28** Plattegrond
- 34** Kadastrale kaart
- 35** Wonen in Warnsveld
- 36** Financiële mogelijkheden
- 39** Onze voordelen



Specificaties

€ 1.095.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE

334 m²

BOUWJAAR

1963

PERCEELOPPERVLAKTE

991 m²

INHOUD

1244 m³

TYPE WONING

Vrijstaande villa

WOONLAGEN

2

KAMERS

9

ENERGIELABEL

E

VERWARMING

C.v.-ketel

WARM WATER

C.v.-ketel

**OPMERKING:**

- Alle genoemde getallen zoals woonoppervlak, aantal kamers en inhoud van de woning betreft het totale woonhuis

Bergkampweg 18 in Warnsveld

334 m² woonruimte, 991 m² grond en een toplocatie in Oud-Warnsveld.

Groot denken. Vrij wonen.

Sommige huizen staan gewoon op een fijne plek. En dan zijn er huizen waarvan de plek een belangrijk onderdeel van het verhaal is. Bergkampweg 18 is zo'n huis.

Je woont hier aan een rustige, groene weg in Warnsveld, tegenover een brede groenstrook en op korte afstand van de monumentale Aberson-fontein. De Warnsveldse bossen liggen bijna om de hoek. Ideaal voor een rondje met de hond, een wandeling na het eten of gewoon even naar buiten. Ook de basisscholen, middelbare scholen en winkels zijn dichtbij. En voor een boodschap of borrel in Zutphen fiets je zo het centrum in. Een heerlijke plek dus. Rustig en groen, maar met alles wat je nodig hebt dichtbij.

Een huis met een verhaal

Bergkampweg 18 werd in 1963 gebouwd als een royaal familiehuis met daarin een tandartspraktijk. Een bijzondere combinatie, midden in Warnsveld. Jarenlang kwamen hier veel inwoners van het dorp over de vloer voor de tandarts. Er werd gewoond, gewerkt en volop geleefd. Precies zoals een huis als dit bedoeld is.

De laatste jaren kreeg het huis opnieuw een bijzondere invulling. Het grote familiehuis werd bewoond en de voormalige praktijkruimte werd verbouwd tot een comfortabele, gelijkvloerse extra woonruimte.

En juist daarin zit een van de grote kwaliteiten van dit huis: er kan ontzettend veel.

334 m² woonoppervlak en alle ruimte voor het gezin

In totaal beschikt het huis over maar liefst circa 334 m² woonoppervlak, verdeeld over het hoofdhuis en de extra, gelijkvloerse wooneenheid. De inhoud bedraagt circa 1.244 m³ en het perceel is maar liefst 991 m² groot.

Dat zijn cijfers die je niet iedere dag tegenkomt.

Het hoofdhuis is ruim opgezet en heeft alles in zich voor een groot gezin. Een gezin dat hier kan wonen, spelen, logeren, werken, ontspannen en vooral: samen zijn. Met vrienden en familie aan lange tafels, binnen bij de haard of buiten op het terras. Met kinderen die alle ruimte hebben en zomerse dagen waarop de tuin het verlengde van het huis wordt. Altijd al de wens gehad voor een zwembad in de tuin? Hier kan het.

De extra woonruimte maakt het huis extra veelzijdig. Denk aan ouders die dichtbij willen wonen, een inwonend (studerend) kind of een au pair. Maar ook wonen en werken kan hier opnieuw worden gecombineerd. Deze woning biedt volop mogelijkheden.

Een huis om opnieuw eigen te maken

Bergkampweg 18 is geen instapklare woning. Het huis verdient een grondige modernisering. En juist dat maakt dit een interessante plek voor mensen die verder willen kijken dan de huidige inrichting.

Want de basis is bijzonder: een enorme hoeveelheid ruimte, een groot perceel, een fantastische ligging en een indeling die op allerlei manieren gebruikt kan worden. Je kunt het huis als één groot familiehuis gaan gebruiken. Je kunt wonen en werken combineren. Of een andere invulling bedenken die past bij jouw gezin en jouw leven.

Wat je er ook van maakt, één ding staat vast: 334 m² woonoppervlak, 1.244 m³ inhoud en 991 m² grond op deze plek in Warnsveld is een combinatie die je maar zelden tegenkomt.

Bergkampweg 18 is een huis met geschiedenis, ruimte en vooral heel veel mogelijkheden. Een plek waar straks opnieuw gewoon volop gewoond, geleefd, gespeeld en genoten kan worden.

Het hoofdhuis

Het hoofdhuis

Via de entree kom je in de ruime hal met vide. Vanuit hier zijn de verschillende vertrekken bereikbaar.

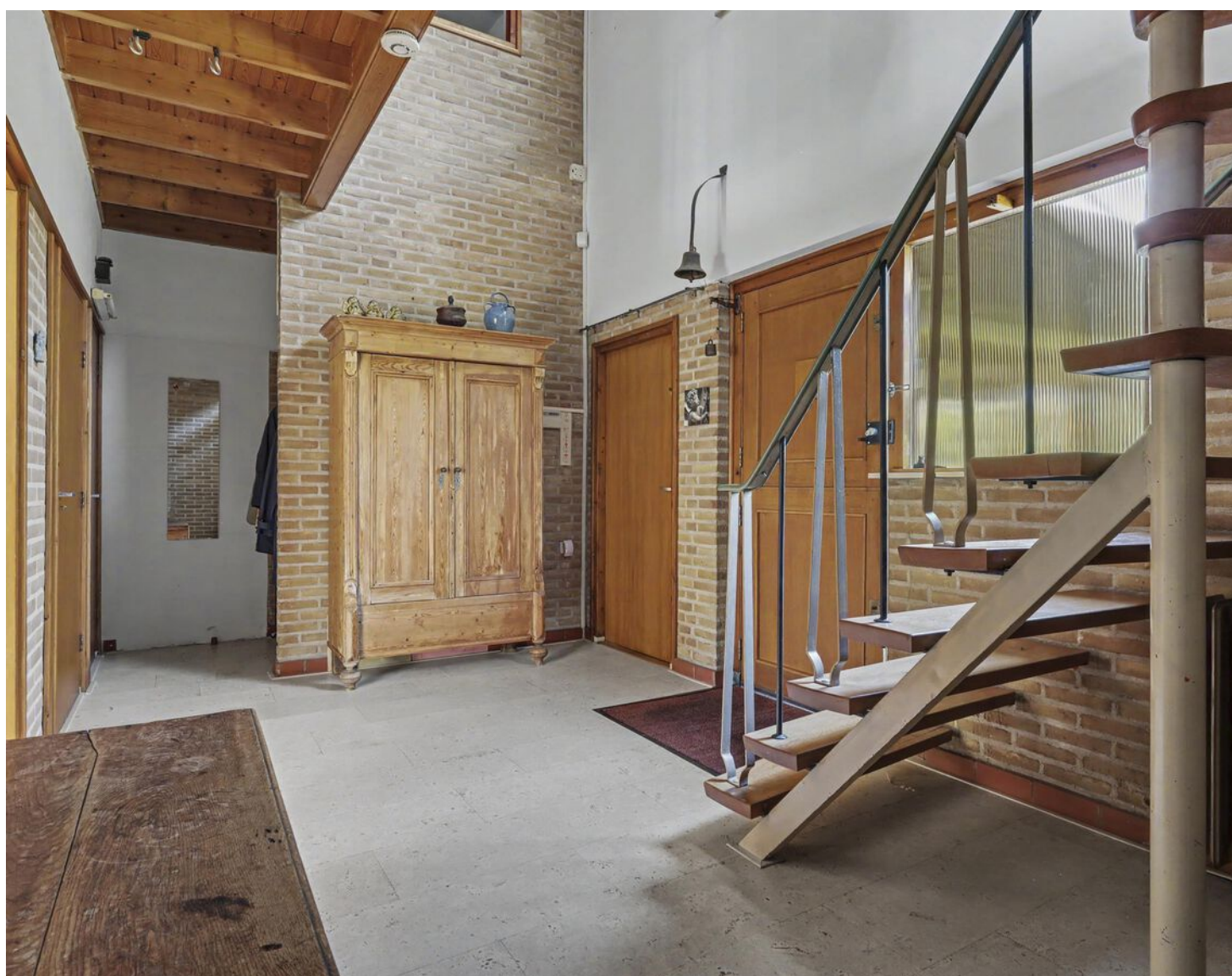
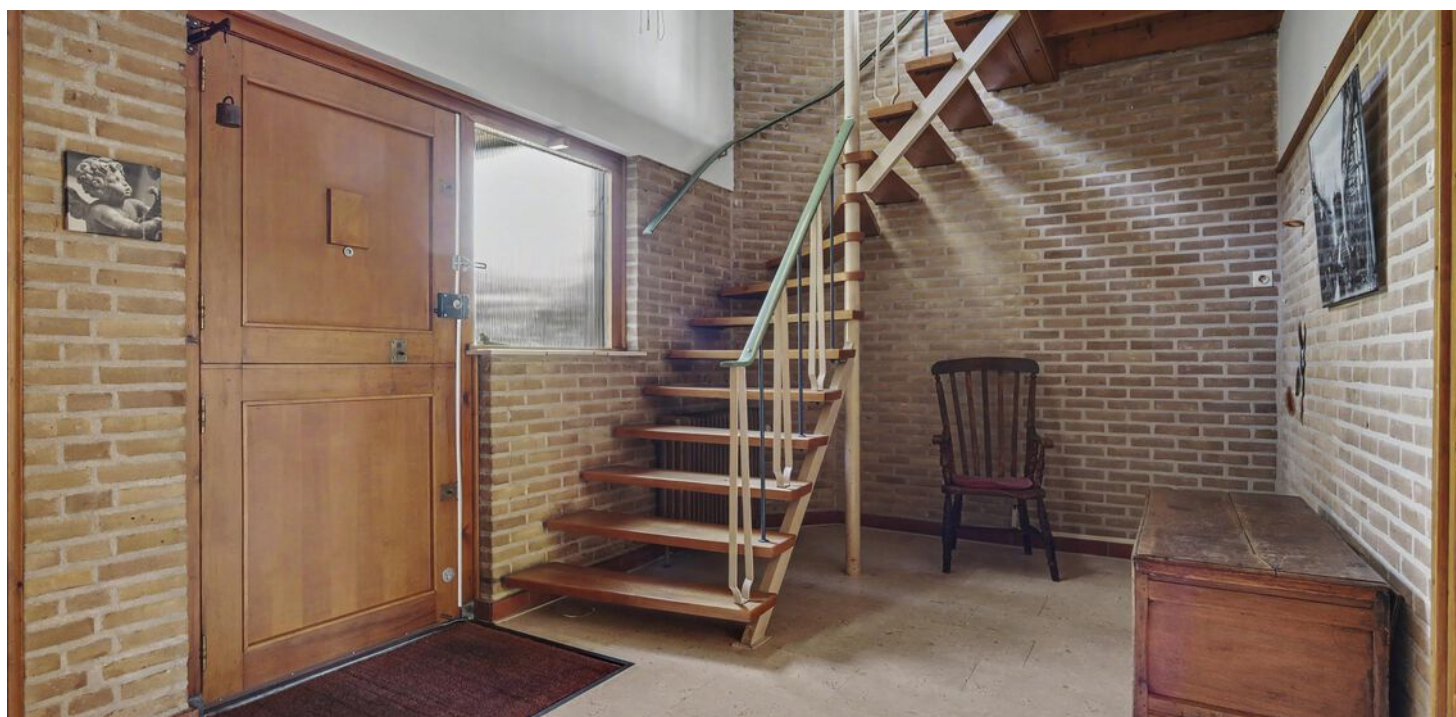
De L-vormige woonkamer is royaal en licht dankzij de grote raampartijen. De open haard vormt een natuurlijk middelpunt en via de tuindeuren loop je zo naar de zonnige terrassen en de tuin.

De halfopen keuken was oorspronkelijk ingericht met een aparte keuken en bijkeuken. Deze ruimtes zijn later samengevoegd tot één grote keuken. Vanuit de keuken is er toegang tot de kelder van circa 15 m², handig voor voorraad, wijn, opslag of gewoon voor alles waarvoor je in huis een plek zoekt.

Op de eerste verdieping valt direct de royale, lichte overloop op. De vide zorgt voor contact met de hal beneden en het grote raam aan de straatzijde zorgt voor veel daglicht.

Er zijn vier slaapkamers. Drie slaapkamers beschikken over vaste kasten en twee kamers hebben nog aansluitingen voor een wastafel. De badkamer heeft een ligbad, douche en dubbele wastafel. Daarnaast zijn er een separaat toilet en een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur.

Een vaste trap brengt je naar de grote zolder. Deze ruimte wordt nu vooral gebruikt als berging, maar biedt ook mogelijkheden voor bijvoorbeeld een extra slaap- of werkkamer.



















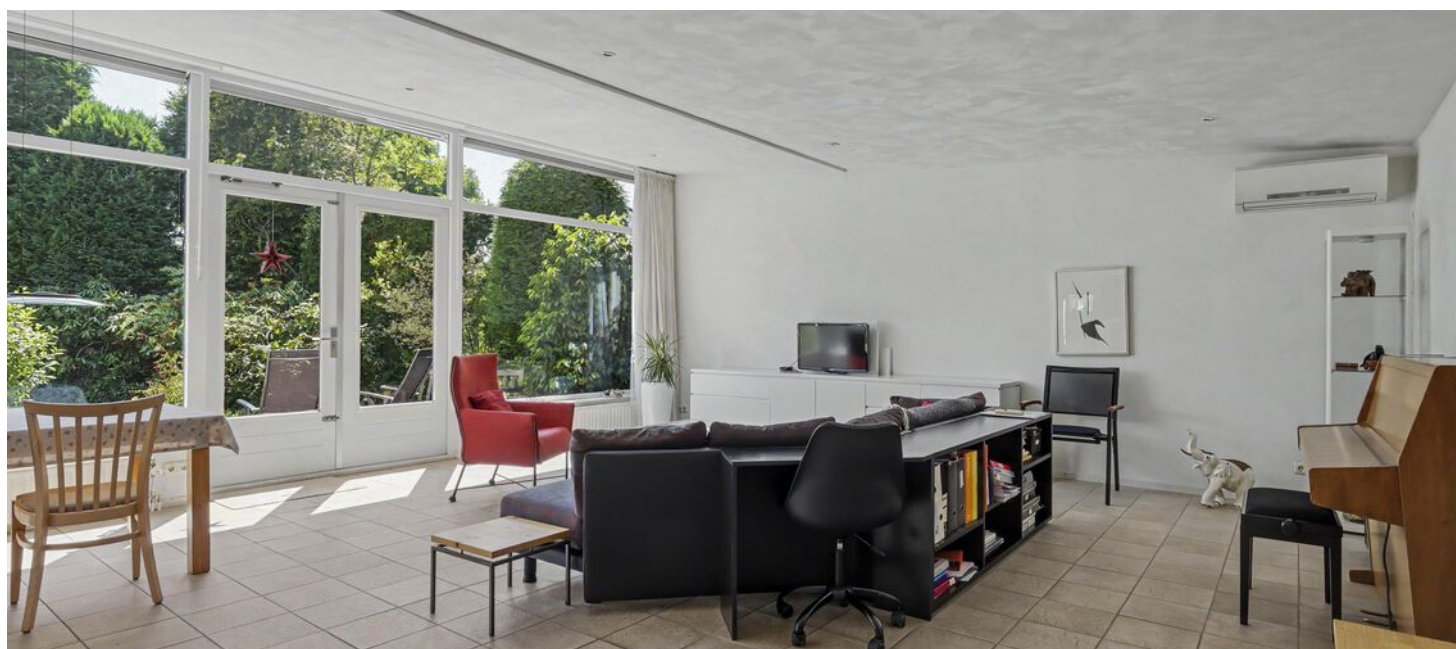
Een extra complete, gelijkvloerse woonruimte

In 2001 is de woning uitgebreid met een praktijkruimte, die de afgelopen jaren is ingericht als extra comfortabele, gelijkvloerse woonruimte.

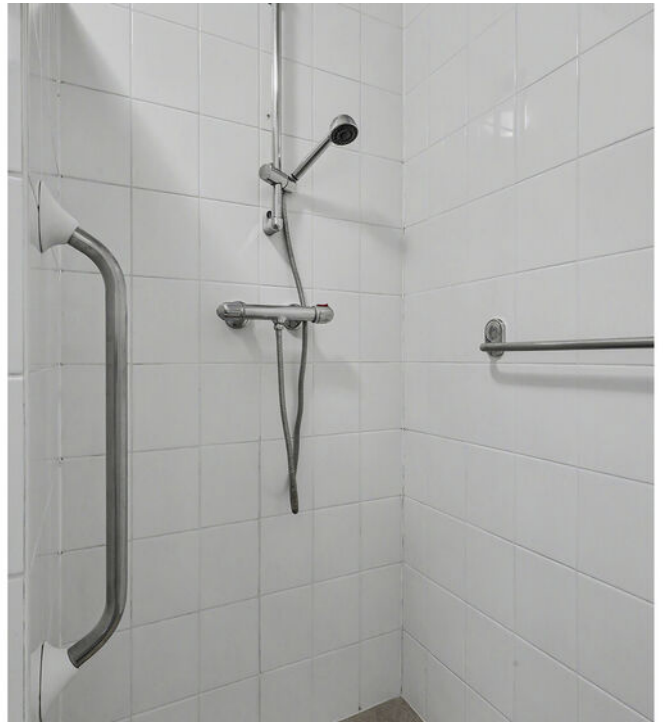
Aan de rechterzijde bevindt zich de hoofdentree met hal, garderobe, toilet en een praktische bijkeuken/wasruimte. Vanuit de hal loop je door naar de open keuken en de ruime eet-/woonkamer. Via de grote raampartijen kijk je uit over de tuin en loop je zo het terras op.

Tussen beide woongedeelten bevindt zich aan de voorzijde een uitbouw. Hier bevinden zich een nette badkamer met douche, wastafel en toilet en twee slaapkamers. Deze volwaardige extra woonruimte is op verschillende manieren te bereiken.











Een tuin om in te leven

De tuin is ruim en biedt volop mogelijkheden om te spelen, te tuinieren, te eten en te ontspannen. Door de ligging zijn er verschillende plekken waar je op een zonnige dag de zon kunt opzoeken of juist de schaduw kunt kiezen.

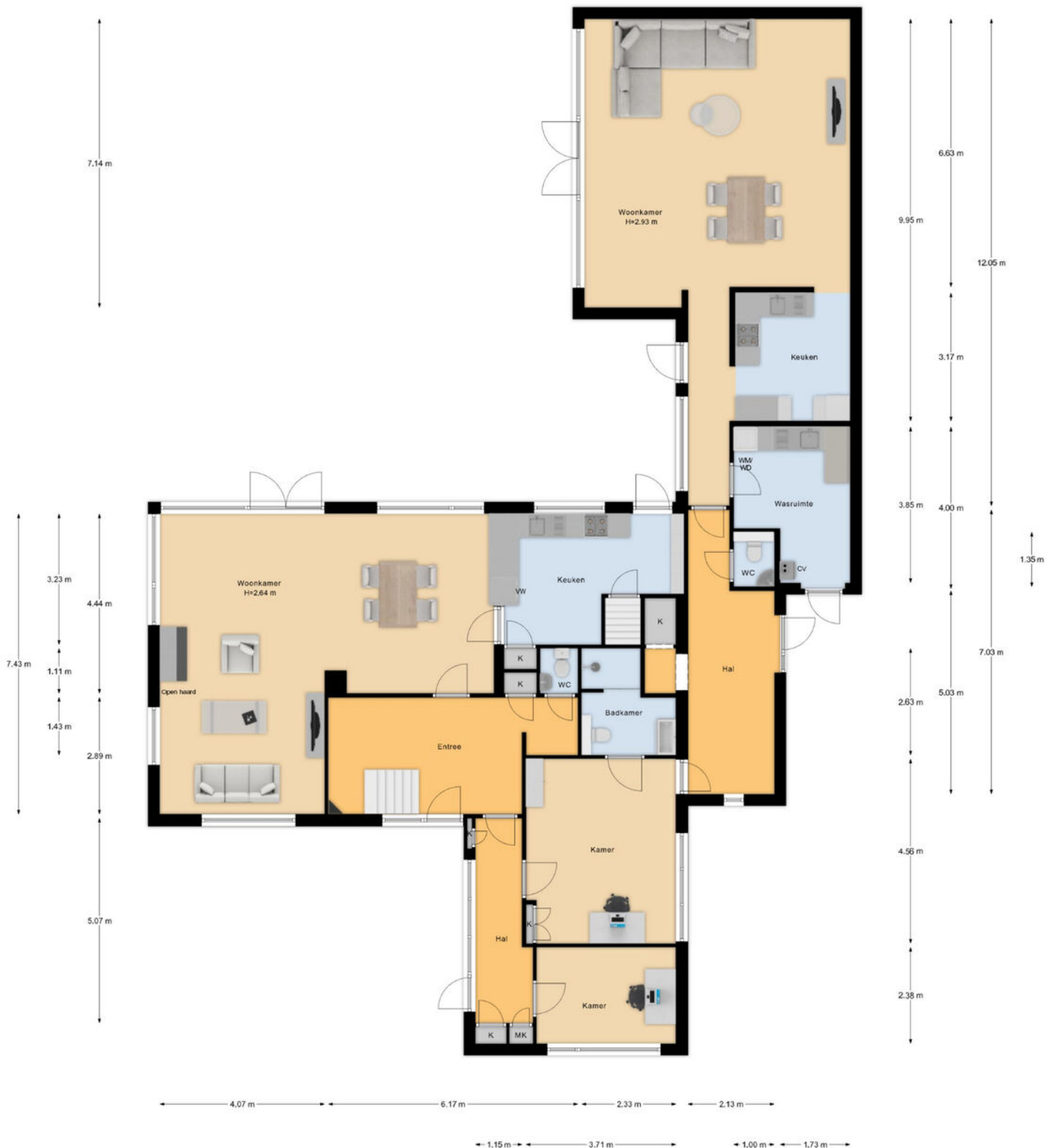
Er zijn meerdere terrassen, waardoor je op verschillende momenten van de dag een fijne plek kunt vinden. De tuin sluit mooi aan op de leefruimtes. Achterin staat een houten berging van circa 6 x 3 meter met overkapping en dubbele deuren. Ideaal voor fietsen, tuinspullen, speelgoed en alles wat je liever niet in huis hebt.







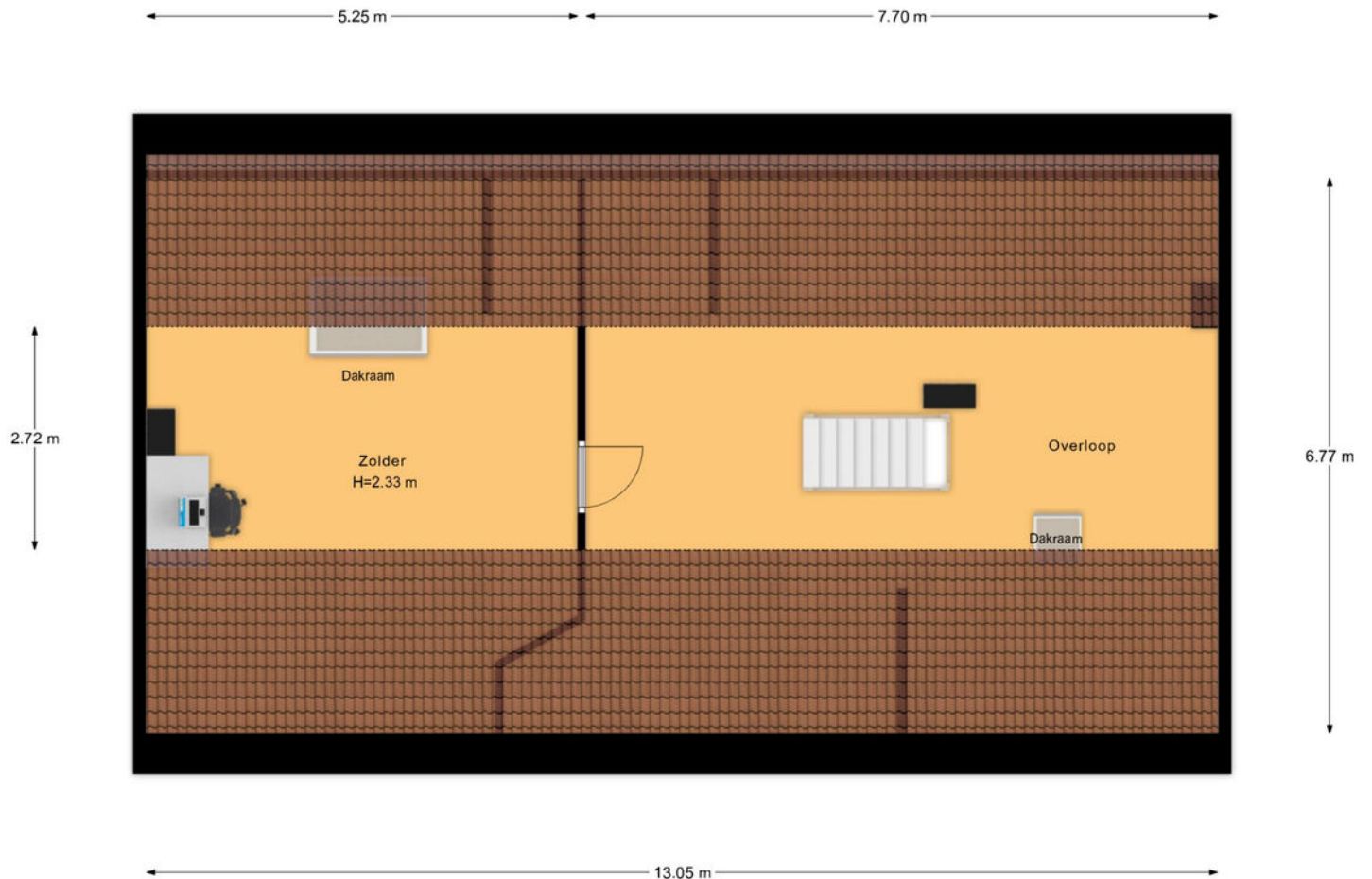
Plattegrond



Plattegrond

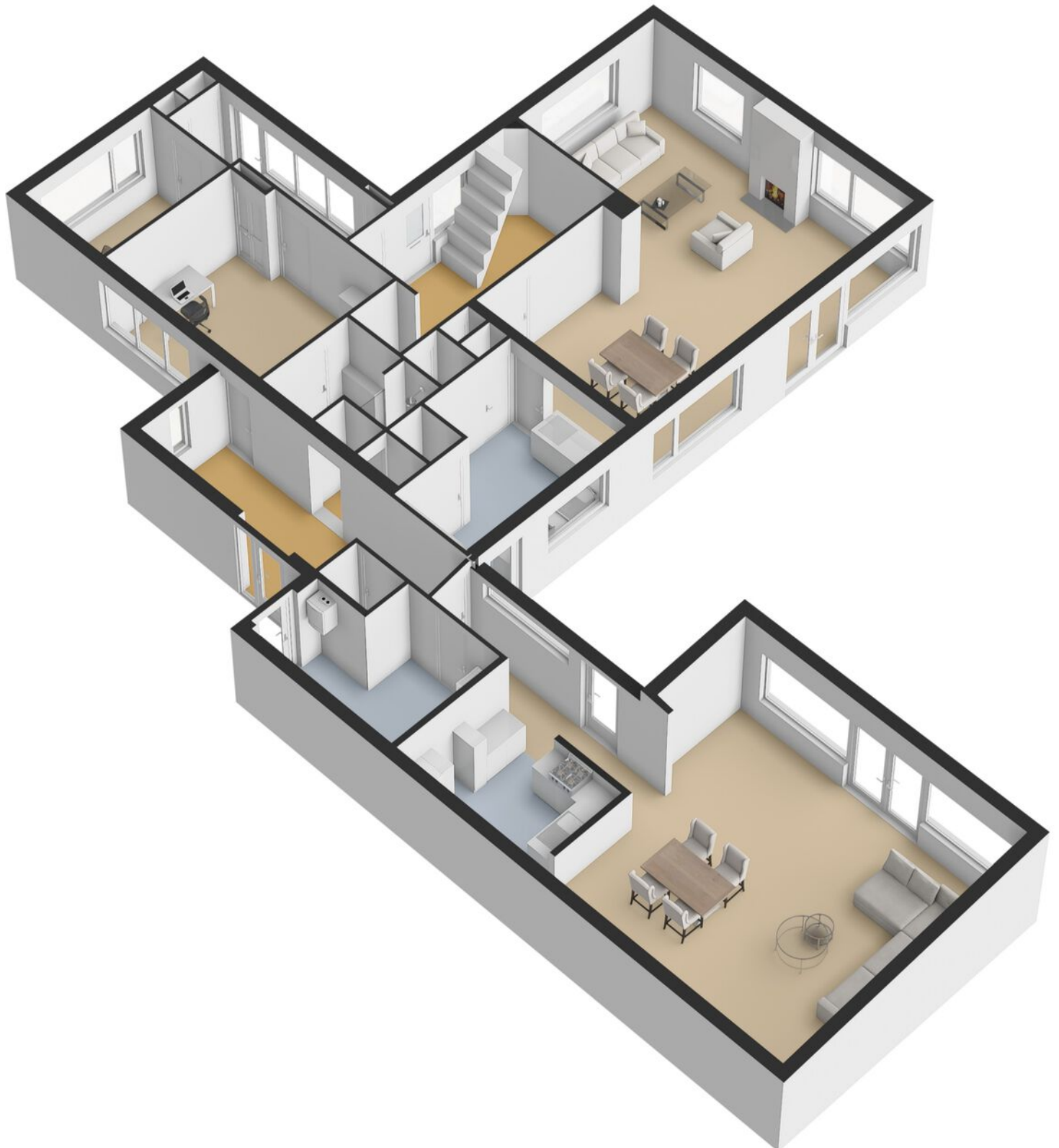


Plattegrond

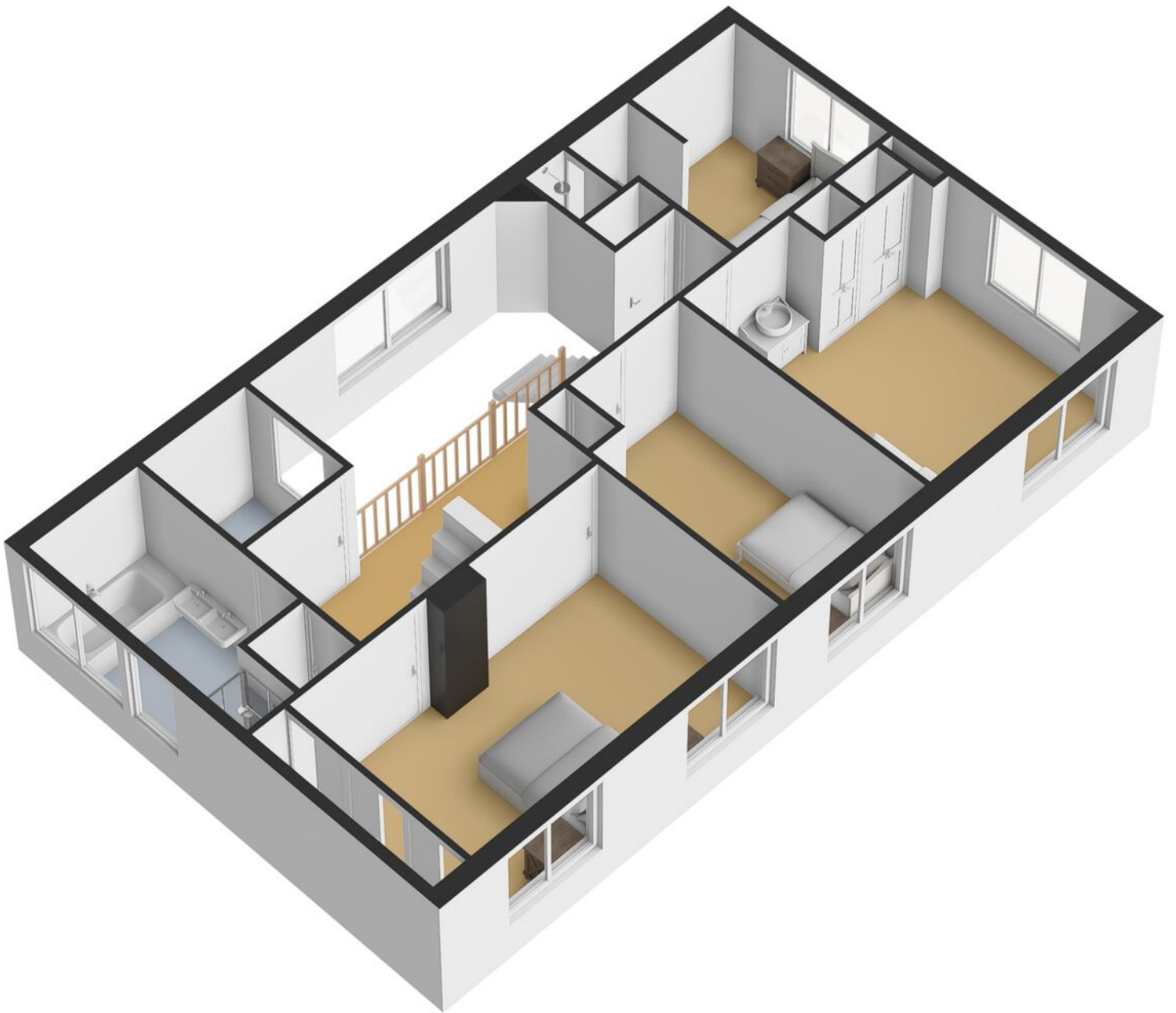


2e Verdieping

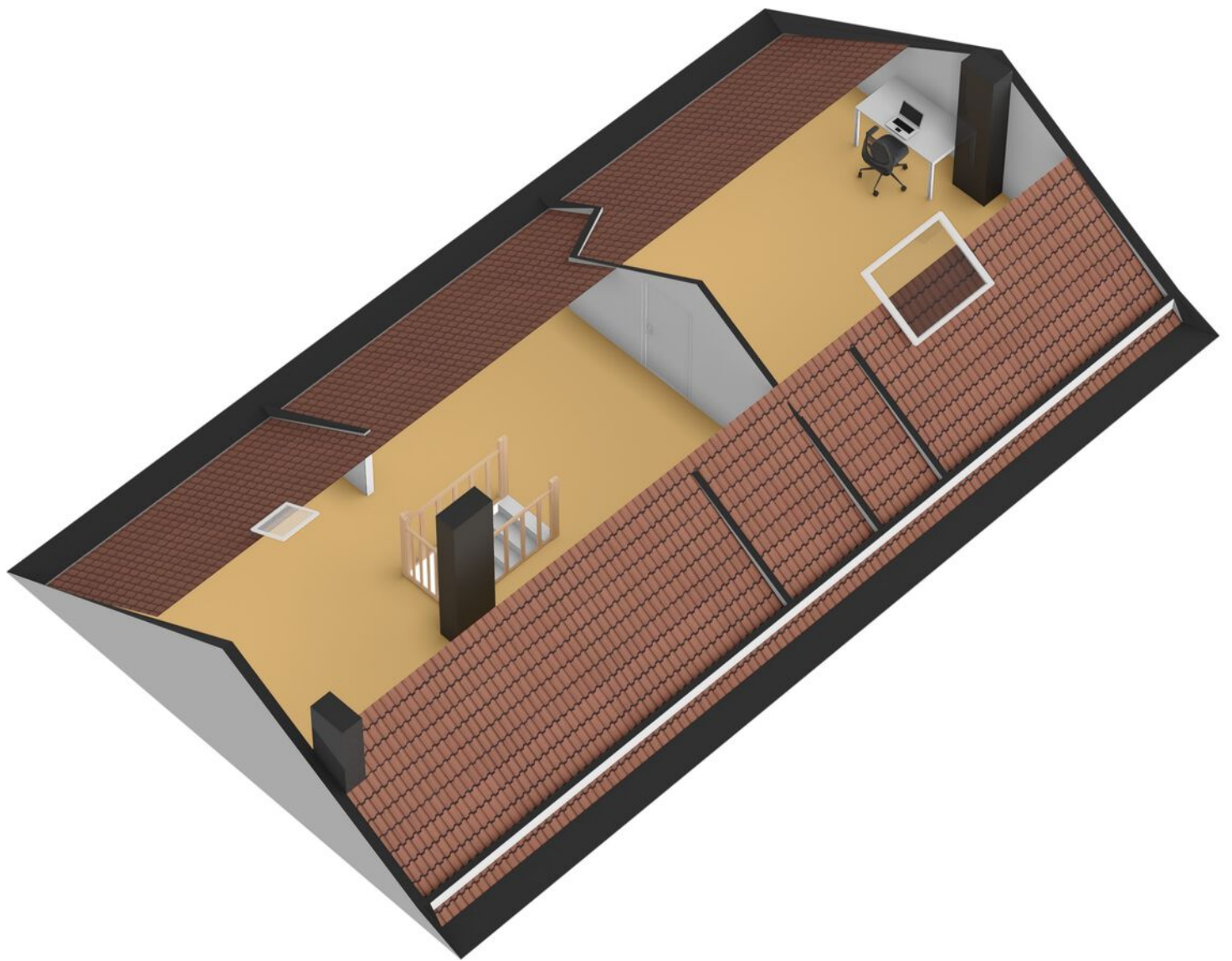
Plattegrond



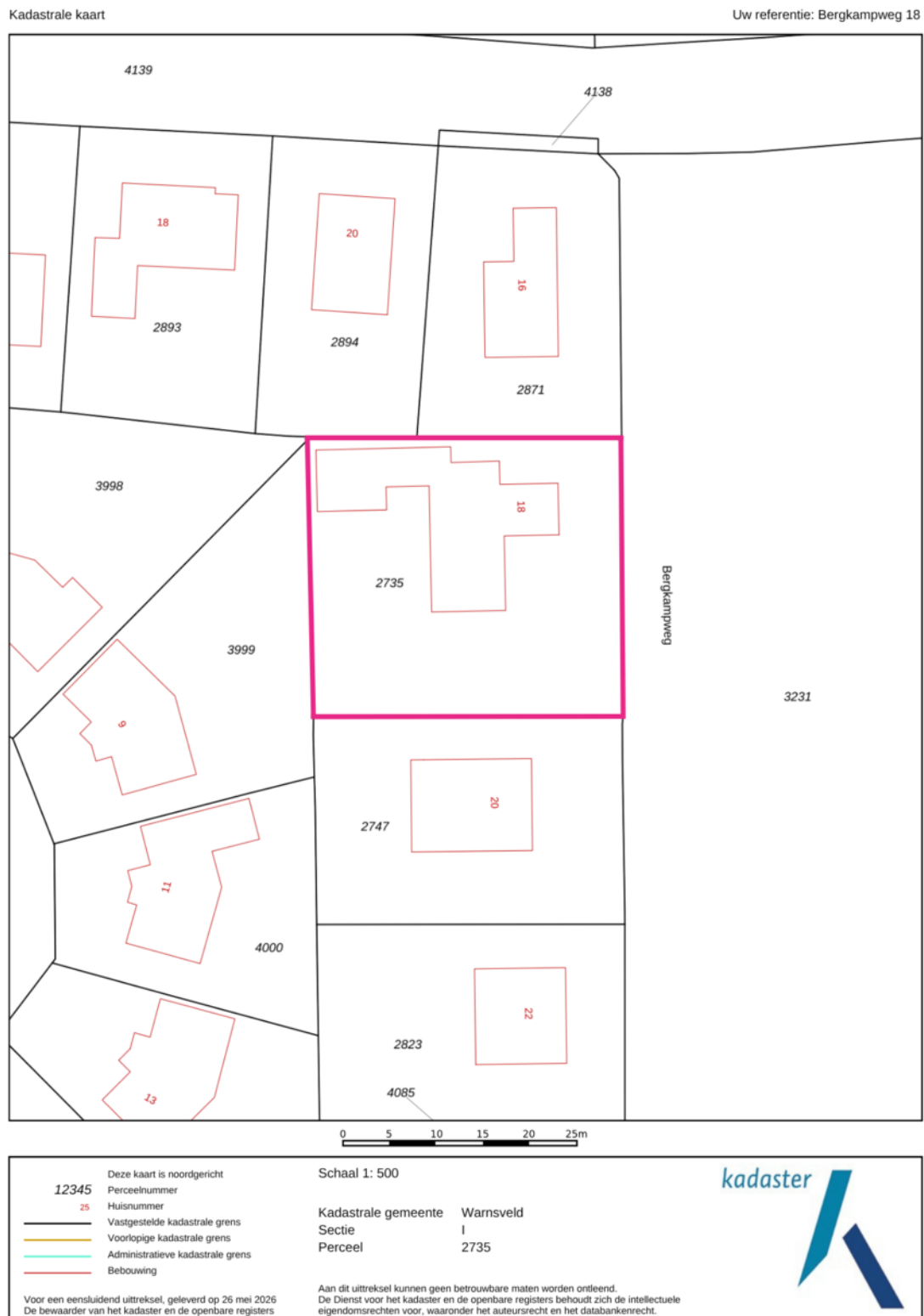
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Over Warnsveld



Groen dorp

Warnsveld is een prachtig groen dorp, aan de oostzijde van Zutphen, het heeft niet alleen een intieme dorpskern, maar ligt ook aan de rand van prachtige natuurgebieden. Kastelen, landgoederen en uitgestrekte bossen liggen vlakbij.

Vele voorzieningen

Buiten dat Warnsveld een prachtig groen dorp is heeft het vele voorzieningen, een nieuw winkelcentrum "de Dreiumme". Verder zijn er diverse sportverenigingen, zoals een voetbalclub, een tennis- en een volleybal vereniging. Ook heeft het dorp verschillende basisscholen en is er een middelbare school aanwezig 'Het Isendoorn College'. Het centrum en het station van Zutphen zijn op 10 fietsminuten bereikbaar.

Oude
dorpskern



Gezellige terrasjes



Benieuwd of deze woning bij jouw financiële mogelijkheden past?

Daar praten wij graag met je over verder



Elisabeth, Fabian, Stefan en Marvin nemen de tijd om jou echt te leren kennen. Samen gaan we op zoek naar de beste financiering voor jouw droomwoning; eentje die past bij wie je nu bent én bij de toekomst die je voor ogen hebt. Wij adviseren onafhankelijk en kunnen daardoor putten uit een brede keuze aan hypotheekverstrekkers. Daarbij kijken we verder dan alleen de rente: ook voorwaarden, flexibiliteit, duurzaamheid en zekerheid spelen een belangrijke rol.

Een hypotheek gaat voor ons niet alleen over cijfers, maar vooral over jouw leven en woonwensen.

Ons stappenplan

1

We zien je graag tijdens een kennismaking! Na dit gesprek weet jij welke financiële mogelijkheden je hebt voor het vinden van een droomwoning.

2

Droomwoning gevonden en gekocht onder voorbehoud? Dan zien we je graag terug en gaan we samen de hypotheek regelen.

3

Zodra we samen alle stappen hebben doorlopen, brengen wij jou goed nieuws; de hypotheek is akkoord. Op weg naar de notaris!

4

Bij de notaris onderteken je de hypotheekakte (en koopakte) en vindt de sleuteloverdracht plaats. Die droomwoning is nu écht van jou.



Bieden met zekerheid

Wil je sterker staan in de huidige woningmarkt? Met het Bieden met Zekerheid-certificaat van Thoma Post Hypotheken kun je bieden zonder voorbehoud van financiering, en zonder het financiële risico dat daar normaal bij hoort. Wordt jouw bod geaccepteerd en krijg je de financiering toch niet rond? Dan betaalt de verzekeraar de boete of waarborgsom, zodat jij geen 10% van de koopsom hoeft te betalen. Het certificaat toont jouw maximaal gegarandeerde biedingsbedrag op basis van een financiële toetsing en zorgt ervoor dat verkopers zien dat jouw bod betrouwbaar en aantrekkelijk is. Je betaalt bovendien alleen wanneer je bod wordt geaccepteerd; wordt het bod afgewezen, dan kost het certificaat je niets.

VOORDELEN OP EEN RIJ:

- Grotere kans dat jouw bod wordt geaccepteerd.
- Duidelijkheid voor jou én de verkoper.
- Geen financieel risico als de financiering niet lukt.
- Sterkere positie met bieden zonder financieringsvoorbehoud.

GARANTIESTELLING

Tot € 40.000,-

Tot € 50.000,-

Tot € 60.000,-

Vanaf € 60.000,-

KOSTEN VOOR GARANTIESTELLING?

€ 895,-

€ 995,-

€ 1195,-

€ 1295,-

En als het verder gaat...

Misschien is dit jouw nieuwe thuis. Misschien kijk je nog verder. Wat het ook wordt, wij denken graag met je mee in de volgende stap.

Heb je een eigen woning?

Dan komen we graag vrijblijvend langs voor een gratis waardebepaling. Gewoon zodat je weet waar je staat, zonder verplichtingen.

En kijk je verder naar andere woningen?

Dan kunnen we je ook begeleiden als aankoopmakelaar. Iemand die met je meekijkt, scherp blijft en je bij de hand neemt om de juiste keuze te maken op het juiste moment. Of het nu gaat om kopen, verkopen of allebei: we zorgen dat je niet alleen hoeft te schakelen.



Onze voordelen

1.

We zijn marktleider van Oost-Nederland. Wij kennen de markt als geen ander en daar profiteer jij van.

2.

Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

3.

We weten alles over wonen en verhuizen én kunnen ook al jouw vragen over bijvoorbeeld financieringen beantwoorden.

4.

We bieden innovatieve oplossingen om jouw woning optimaal aan de markt te presenteren.





Even sparren?

Heb je nog vragen over deze woning, wil je meer weten over het bieden of even verder praten? Daar kun je ons gewoon voor bellen of mailen. Zo weet je waar je aan toe bent en kun je weer verder.

Aan deze met zorg samengestelde brochure kunnen geen rechten worden ontleend; Thoma Post Makelaars is niet aansprakelijk voor onjuistheden of onvolledigheden.



 **Thoma Post Makelaars**
 0575 - 51 54 04
 zutphen@thomapost.nl

 [ThomaPostMakelaars/](https://www.facebook.com/ThomaPostMakelaars/)
 [@Thomapost.nl](https://twitter.com/Thomapost.nl)
 [Thoma Post Makelaars](https://www.linkedin.com/company/ThomaPostMakelaars/)

Stationsplein 37
7201 MH Zutphen
[thomapost.nl](https://www.thomapost.nl)

