

TE KOOP

't Odink

Boerenstraat 19

6961 KC EERBEEK



VRAAGPRIJS EUR 845.000,00 k.k.

Streek Makelaars

Erwin Nijenhuis

Boerenstraat 20

6961 KC Eerbeek

tel : 06 -13 11 46 85

erwinnijenhuis@streekmakelaars.nl

www.streekmakelaars.nl



Omschrijving

Aan de rand van Eerbeek op loopafstand van het dorpscentrum vindt u een ruime en goed onderhouden gezinswoning met volop ruimte, comfort en mogelijkheden met uitzicht over de weilanden. Met vier slaapkamers, een lichte open woonkamer met moderne keuken, een fijne tuin met tuinkamer én een garage is dit een woning waar u alle kanten mee op kunt. De aanwezigheid van zonnepanelen maakt het geheel bovendien extra aantrekkelijk. Of u nu op zoek bent naar ruimte voor uw gezin, een werkplek aan huis of simpelweg graag comfortabel woont: deze in 2019 en 2025 gerenoveerde woning op 710m2 ondergrond biedt een veelzijdige basis voor uiteenlopende woonwensen.

Eerbeek is een groen en gemoedelijk dorp aan de rand van de Veluwe, waar wonen, natuur en dagelijkse voorzieningen op een prettige manier samenkomen. In het centrum vindt u diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden en andere voorzieningen voor uw dagelijkse boodschappen. Ook op sportief gebied is er volop keuze, met verschillende sportverenigingen en recreatiemogelijkheden in en rondom het dorp. De uitgestrekte Veluwse natuur nodigt uit tot wandelen, fietsen en ontspannen in de buitenlucht. Eerbeek heeft daarnaast een gunstige ligging ten opzichte van omliggende plaatsen en steden. Dankzij de ligging nabij de knooppunten van de A1 en A50 vormt Eerbeek een uitstekende uitvalsbasis en zijn onder andere Apeldoorn, Zutphen en Arnhem goed bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Entree

U betreedt de woning aan de straatzijde via de verzorgde voortuin en uw eigen oprit. Op het eigen erf is bovendien voldoende parkeergelegenheid. Eenmaal binnen komt u in de hal, die toegang biedt tot de woonkamer, het toilet en de strak afgewerkte trap naar de eerste verdieping.

Woonkamer

De open woonkamer met gietvloer vormt een lichte en sfeervolle leefruimte waar u met gemak zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek kunt creëren. Dankzij de prettige lichtinval voelt de ruimte aangenaam ruim aan en zijn er volop mogelijkheden om de inrichting volledig af te stemmen op uw eigen woonstijl. De open haard vormt hierbij een karaktervolle eyecatcher en zorgt voor extra sfeer. Vanuit de woonkamer staat u bovendien direct in verbinding met de moderne keuken en is er een doorgang naar de tuin, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn. De gietvloer loopt over de hele begane grond en zorgt voor drempelloze overgangen.

Keuken

De moderne open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer. Het schiereiland geeft de keuken een eigentijdse uitstraling en biedt tegelijkertijd extra werk- en veel bergruimte. U beschikt over diverse Siemens inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, spoelbak, koffiemachine, ingebouwde ovencombinatie, vaatwasmachine en een Quooker-kraan. De keuken verkeert in goede staat en beschikt over een deur naar de tuin. Daarnaast grenst de keuken aan de bijkeuken, waar alle benodigde aansluitingen voor witgoed aanwezig zijn.

Werkkamer

De extra kamer op de begane grond biedt u volop flexibiliteit. U kunt deze ruimte inrichten als comfortabele werkkamer, hobbyruimte, speelkamer of als plek voor een andere invulling die aansluit bij uw woonwensen.

Verdieping

1e verdieping

Via de vaste trap vanuit de hal bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer. Zowel aan de voor- als achterzijde is een loggia aanwezig.

Slaapkamers

De vier slaapkamers zijn ruim opgezet en bieden voldoende plaats voor een bed, bureau en kast. Dankzij de aanwezige lichtinval voelen de kamers prettig en ruimtelijk aan. Iedere slaapkamer beschikt bovendien over toegang tot een balkon, waardoor u vanuit elke kamer eenvoudig even naar buiten kunt. De kamers zijn dankzij hun veelzijdige indelingsmogelijkheden geschikt als slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of bijvoorbeeld logeerkamer.

Badkamer

De volledige betegelde badkamer (2019) grenst direct aan de overloop. U beschikt hier over een ligbad, een praktische inloopdouche, een dubbele wastafel en een zwevend toilet (ventilatie en extra radiator 2025). Door de complete inrichting is dit een comfortabele badkamer waar functionaliteit en ontspanning prettig samenkomen.

2e verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de zolderverdieping. Deze ruimte biedt een handige plek voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft. Zo houdt u de overige leefruimtes overzichtelijk en beschikt u toch over extra bergruimte.

Buitenruimte

Buiten zijn de tuin, de bestrating en de schutting aan de achterzijde in 2025 volledig gerenoveerd. De tuin ligt op het westen, wat zorgt voor heerlijke avondzon tot in de late uurtjes. U kunt bovendien volledig rondom de woning lopen. De tuin is op meerdere plekken heerlijk besloten, zodat u het hele jaar door overal de zon kunt opzoeken. Blikvanger is de geïsoleerde tuinkamer (2025) met schuifpui, tv-aansluiting en bedrade internetaansluiting, ook bruikbaar bij minder mooi weer als volwaardige extra zit- of werkruimte. Door de afgesloten tuin kan uw hond het erf niet af!

Garage

Direct naast de woning staat een garage met een ruime bergzolder, die met gemak ruimte biedt voor een groot gezin, plus een eigen oprit met voldoende parkeerruimte op eigen terrein en voorbereiding voor een laadpaalaansluiting.

Bijzonderheden:

- Ruime en goed onderhouden gezinswoning; gerenoveerd in 2019 en 2025
- Onder architectuur gebouwde en goed onderhouden woning met véél mogelijkheden
- Vier slaapkamers
- Open woonkamer met veel lichtinval en sfeervolle open haard
- Moderne open keuken (2019) met kookeiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Quooker-kraan aanwezig
- Gerenoveerde tuin, bestrating, schutting achterzijde (2025)
- Geïsoleerde tuinkamer (glasdicht) aanwezig
- 15 Zonnepanelen (2022) aanwezig
- Eigen oprit met voldoende parkeergelegenheid op eigen erf

De huidige bestemming heeft een woon- met tuinbestemming .
Aanvaarding in overleg (februari 2027).

Kenmerken

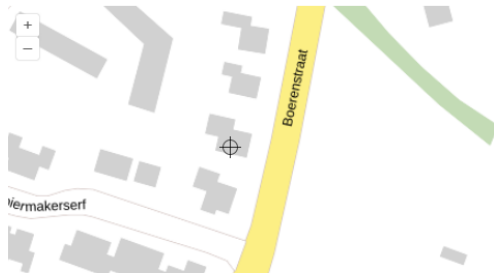
Vraagprijs	: Op aanvraag
Type	: Vrijstaande villa met 4 slaapkamers, inpandige garage, tuinhuis, vrij uitzicht
Inhoud villa	: Ca. 729 m3
Perceel oppervlakte	: 710 m2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: ca. 150 m2, gebruiksoppervlakte inpandige ruimte ca. 49 m2, gebouw gebonden buitenruimte ca. 12 m2. Externe buitenruimte ca. 20 m2. Bruto vloeroppervlakte woning ca. 315 m2. Zie meetrapport in de dataroom voor de exacte afmetingen.
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: Aan de rand van het dorp gelegen met vrij uitzicht over het weiland.
Tuin	: Goed onderhouden voortuin op het oosten, achtertuin op het westen.
Energielabel	: B (t/m 14-9-2036)
Zonnepanelen	: 15 zonnepanelen 400WP (2022)
Verwarming	: Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer boven, radiatoren op de verdieping. Na plaatsing is er in 2025 extra zoneregeling toegevoegd.
Isolatie	: Voorzien van dubbel glas (HR en HR++ ramen)
Voorzieningen	: Gas, elektra (w.o. krachtstroom), riolering, glasvezel
KCAF afgegeven risicoklasse	: B
Overig	: • Houtwerk geschilderd in 2025 • Platte dak in 2021 vervangen • Electra in 2018 vervangen • Mechanische ventilatie badkamer uit 2025 • Schoorsteen in 2025 geveegd
Clausules	: De volgende clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst: ouderdomsclausule, funderingsclausule, loodclausule, toelichtingsclausule NEN2580.

Check je plek

Adres:  



Of klik in de kaart om een locatie te kiezen



1. Adresinformatie

- Adres: Boerenstraat 19
6961 KC Eerbeek
- Gemeentenaam: Brummen
- Gebruiksdoel: woonfunctie
- Bouwjaar pand: 1980
- Energielabel pand: C

2. Leefomgevingskwaliteit

- Fijnstof in de lucht: 😞 7.8 µg PM_{2,5} / m³
- Stikstofdioxide in de lucht: 😞 8.4 µg NO₂ / m³
- Geluid in de omgeving: 😞 50 dB
- Zomerhitte in de stad: 😞 + 0.6 °C t.o.v. landelijk gebied
- Schaduwrijke bomen binnen 500 meter: 😊 15% van het oppervlak
- Groen/blauw binnen 500 meter: 😊 66% van het oppervlak
- Kans op een overstroming: 😊 Overstroomt niet / Oppervlaktewater
- Hoe donker is het 's nachts?: 😞 577 zichtbare sterren
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen 1 km: aardgasstation, buisleiding

3. Buurtinformatie

- Gemiddelde woningwaarde in 2023: € 345 000
- Mate van stedelijkheid van de buurt: Matig stedelijk
- Afstand tot een huisartsenpraktijk: 😊 0.7 km
- Afstand tot een kinderdagverblijf: 😊 0.5 km
- Afstand tot een basisschool: 😊 0.5 km
- Afstand tot een supermarkt: 😊 0.8 km
- Sport- en beweegmogelijkheden: 😊 Goed
- Afstand tot treinstation, metro- of tramhalte: 😊 0.8 km
- Afstand tot bushalte: 😊 0.1 km
- Afstand tot oprit hoofdweg: 😊 0.8 km

Foto's











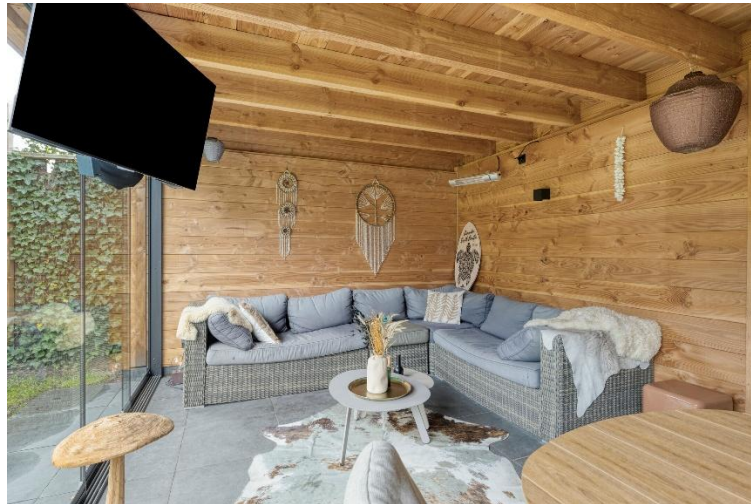












Plattegronden (begane grond en verdieping)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 2008 www.zibet.nl

Bestemmingsplan (bron: regelsopdekaart)

Omgevingsloket Regels op de kaart

Locatie zoeken

Boerenstraat 19, 6961KC Eerbeek

Perceel Hall (HAL00) E 5221

Toon documenten op gekozen locatie

Bestemmingsplan "Kom Eerbeek"

bestemmingsplan - Gemeente Brummen

meer documentkenmerken

vastgesteld 28-01-2010 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd

Overig Zoeken

Bestemmingen (2)

Tuin > ☐

Wonen > ☐

Bouwvlakken (1)

bouwvlak ☐

Maatvoeringen (2)

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 7

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 3

Omgevingsloket Regels op de kaart

Locatie zoeken

Boerenstraat 19, 6961KC Eerbeek

Perceel Hall (HAL00) E 5221

Toon documenten op gekozen locatie

Bestemmingsplan "Kom Eerbeek"

bestemmingsplan - Gemeente Brummen

meer documentkenmerken

vastgesteld 28-01-2010 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd

Overig Zoeken

Bestemmingen (2)

Tuin > ☐

Wonen > ☐

Bouwvlakken (1)

bouwvlak ☐

Maatvoeringen (2)

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 7

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 3

Lijst van zaken / Vragenlijst

Dit betreffen separate documenten die bij serieuze interesse worden overhandigd.

Overige informatie

Onderzoeksplicht koper

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning of deze de eigenschappen bezit om te voldoen aan het gebruik dat de koper aan de woning wil geven. Het verdient aanbeveling om een ter zake kundige (bouwkundige) in te schakelen. Indien koper besluit bij de aankoop geen deskundigen in te schakelen, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening. Wij adviseren potentiële kopers om zich te laten informeren over de gebiedsontwikkelingen in de ruimste zin van het woord zodat de gevolgen van deze ontwikkelingen bekend zijn wanneer u mocht besluiten de villa te kopen. Voorbeelden hiervan zijn het plaatsen van windmolens, vliegroutes, gaswinning, ontwikkeling van zonneparken, infrastructuur, ontwikkelingsgebieden van landbouw en bedrijventerreinen. Deze opsomming is niet limitatief.

Bodemverontreiniging / ondergrondse tanks

Er is door verkoper geen onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Onderhandeling

Mocht u belangstelling hebben voor de woning, dan kunt u naar aanleiding van een bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen. De makelaar zal tijdens de bezichtiging aangeven of deze vrij is om met u in onderhandeling te treden. Indien de belangstelling groot is dan kan er in overleg met de verkoper een inschrijving worden georganiseerd. Indien de makelaar voor de verkoper reeds in onderhandeling is dient men eerst met de betreffende partij overeenstemming te bereiken. Wordt deze overeenstemming niet bereikt, dan is de makelaar weer vrij om in onderhandeling te treden met derden. Aan een bieding kunt u als koper een aantal ontbindende voorwaarden koppelen zoals: financiering, bouwkundig onderzoek enz. Bij uw bod moet u daarvan wel direct melding maken.

Financiering

Ontbindende voorwaarde financiering: hiervoor staat een termijn van 6 weken nadat overeenstemming is bereikt over de koopsom. Dit betekent dat u vanaf dat moment 6 weken de tijd heeft om bij het niet verkrijgen van een financiering tegen normaal geldende voorwaarden en tarieven, de koop op grond daarvan te ontbinden. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om een meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft. Er zijn veel geldverstrekkers en veel financieringsvormen met verschillende voorwaarden en condities. Laat u hierover goed informeren.

Waarborgsom

Bij de koopovereenkomst dient koper tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen een waarborgsom te storten of een bankgarantie van 10 % van de koopsom te stellen op het moment dat eventuele ontbindende voorwaarden zijn vervallen. Indien er geen ontbindende voorwaarden zijn opgenomen dan dient dit binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst te geschieden.

Notariskeuze

Omdat de kosten worden betaald door de koper heeft deze in de meeste gevallen de keuze bij welke notaris het transport zal plaatsvinden. Een uitzondering hierop is bijvoorbeeld verkoop uit een boedel en (nieuwbouw)projecten.

Feitelijke levering

De sleuteloverdracht vindt meestal plaats op de datum van transport. Voordat het transport (juridische levering) plaatsvindt, zal er een inspectie plaatsvinden in de door u gekochte woning. Hierbij mogen alle partijen aanwezig zijn en heeft u als koper de gelegenheid de woning te inspecteren en te controleren of alle roerende en onroerende zaken aanwezig zijn, zoals deze bij de koopovereenkomst zijn overeengekomen. De meterstanden zullen door de makelaar, samen met de verkopers en kopers worden opgenomen. Verkoper moet worden afgemeld en koper aangemeld als nieuwe bewoner bij de Nutsbedrijven. Let op dat u uw nieuwe woning op de dag van eigendomsoverdracht verzekerd heeft (opstal- en brandverzekering)!

Uiteraard kunnen er bij u vragen zijn ontstaan na het lezen van de verkoopbrochure, of heeft u na het lezen nog geen antwoord gevonden op uw vragen, dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

Streek Makelaars

Erwin Nijenhuis

Boerenstraat 20

6961 KC Eerbeek

tel : 06 -13 11 46 85

erwinnijenhuis@streekmakelaars.nl

www.streekmakelaars.nl

Disclaimer

De inhoud van deze brochure is zo compleet en zorgvuldig mogelijk samengesteld, maar garandeert niet het volledige beeld. Indien de aspirant-koper meer inzichten wil verkrijgen, in bijvoorbeeld de bouwkundige staat, bestemmingsplan of andere aspecten, dan adviseren wij om voor het sluiten van een overeenkomst hiervoor - in overleg - actie te ondernemen. Indien koper hier verder geen gebruik van maakt, dan gaan wij ervan uit dat koper zichzelf voldoende heeft geïnformeerd. Aan onvolkomenheden in deze brochure, van zowel informatie als de tekeningen, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.