



JACOB VAN RUISDAELSTRAAT 17A TWELLO

VRAAGPRIJS € 600.000,-- k.k.

“ ten Hag Makelaars en Financiële dienstverlening
Full service, met typisch oosterse nuchterheid ”



KENMERKEN



BOUWJAAR
1971



WOONOPPERVLAKTE
99 m²



ENERGIELABEL
B



INHOUD
344 m³



PERCELOPPERVLAKE
359 m²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

Vrijstaande, uitstekend onderhouden woning met multifunctioneel bijgebouw, veranda en zonnige tuin!

Ruimte, comfort, privacy en volop mogelijkheden _ dat zijn de kenmerken van deze zeer goed onderhouden vrijstaande woning in een prettige en veelzijdige woonomgeving. De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1971, maar vanaf 2004 geheel gemoderniseerd en hoogwaardig afgewerkt. In 2006 is bovendien een royaal, volledig geïsoleerd bijgebouw van circa 50 m² gerealiseerd.

De woning beschikt over een praktische indeling met onder meer een woonkamer met erker, openslaande tuindeuren, sfeerhaard en airconditioning, een werkkamer die ook uitstekend als slaapkamer kan worden gebruikt, drie slaapkamers op de verdieping en een moderne badkamer die in 2024 is vernieuwd.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De besloten, onderhoudsarme tuin heeft een uitstekende zuidwestelijke ligging, waardoor u hier volop van de zon en privacy kunt genieten. Het multifunctionele bijgebouw biedt daarnaast tal van mogelijkheden: van garage en hobbyruimte tot kantoor, praktijk of atelier. Dankzij de extra hoge deuren is er zelfs rekening gehouden met het stallen van een caravan of camper.

En dat alles op een locatie waar winkels, scholen en sportvoorzieningen op loopafstand liggen.

Indeling

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE



JACOB VAN RUISDAELSTRAAT 17A

Aan de voorzijde bevindt zich een praktische werkkamer, voorzien van airconditioning. Deze ruimte leent zich uiteraard ook uitstekend als slaapkamer, speelkamer of hobbyruimte.

De woonkamer is sfeervol en licht dankzij de erker en beschikt over openslaande tuindeuren naar de tuin. Een sfeerhaard zorgt voor extra gezelligheid. Daarnaast is de woonkamer voorzien van airconditioning en een praktische vaste kast.

De dichte keuken beschikt over een verzorgde inrichting in een praktische U-opstelling en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron. Vanuit de keuken is er eveneens directe toegang tot de tuin.

Aansluitend bevindt zich een praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en extra bergruimte.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De ruime ouderslaapkamer beschikt over een royale kastenwand met schuifdeuren en airconditioning.

De overige twee slaapkamers zijn eveneens praktisch van formaat. Eén slaapkamer is voorzien van een dakkapel, terwijl de andere beschikt over extra bergruimte.

De moderne badkamer, vernieuwd in 2024, is comfortabel en eigentijds uitgevoerd met een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, hangcloset, designradiator en dakkapel. Een fijne ruimte om de dag ontspannen te beginnen.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap is de volledig bevloerde vliering bereikbaar. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv-ketel, welke dateert uit 2018. De vliering biedt volop praktische bergruimte.

Bijgebouw:

Een absolute meerwaarde is het royale, geïsoleerde bijgebouw van circa 10 x 5 meter (50 m²). De ruimte is momenteel in gebruik als garage, maar de mogelijkheden zijn aanzienlijk breder.

Denk bijvoorbeeld aan een kantoor aan huis, praktijkruimte, hobbyruimte, atelier of extra werk-/opslagruimte. Het bijgebouw beschikt over een grote bergzolder en is voorzien van 10 zonnepanelen.

Bij de bouw is bovendien rekening gehouden met het stallen van een caravan of camper: de extra hoge deuren maken dit mogelijk.

Aan de achterzijde bevindt zich een praktische overkapping, ideaal voor bijvoorbeeld extra opslag of het stallen van spullen.

JACOB VAN RUISDAELSTRAAT 17A

Tuin en buitenruimte:

De besloten tuin is onderhoudsarm aangelegd met een combinatie van gazon, borders en sierbestrating.

Dankzij de zuidwestelijke ligging kunt u hier gedurende een groot deel van de dag genieten van de zon.

De tuin biedt bovendien een prettige mate van privacy en beschikt over een veranda, waardoor ook op minder zonnige dagen een fijne buitenplek ontstaat.

Een eigen grondwaterpomp is aanwezig en op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid.

Een veelzijdige vrijstaande woning met veel wooncomfort, een royaal bijgebouw en een heerlijke zonnige tuin.

Een woning die niet alleen comfortabel wonen biedt, maar dankzij het bijgebouw ook volop mogelijkheden heeft voor werken, ondernemen, hobby's of extra opslag.

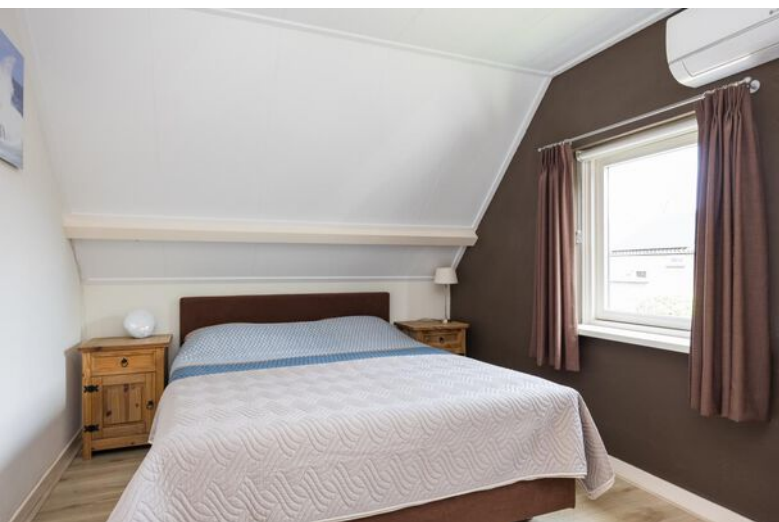
Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.











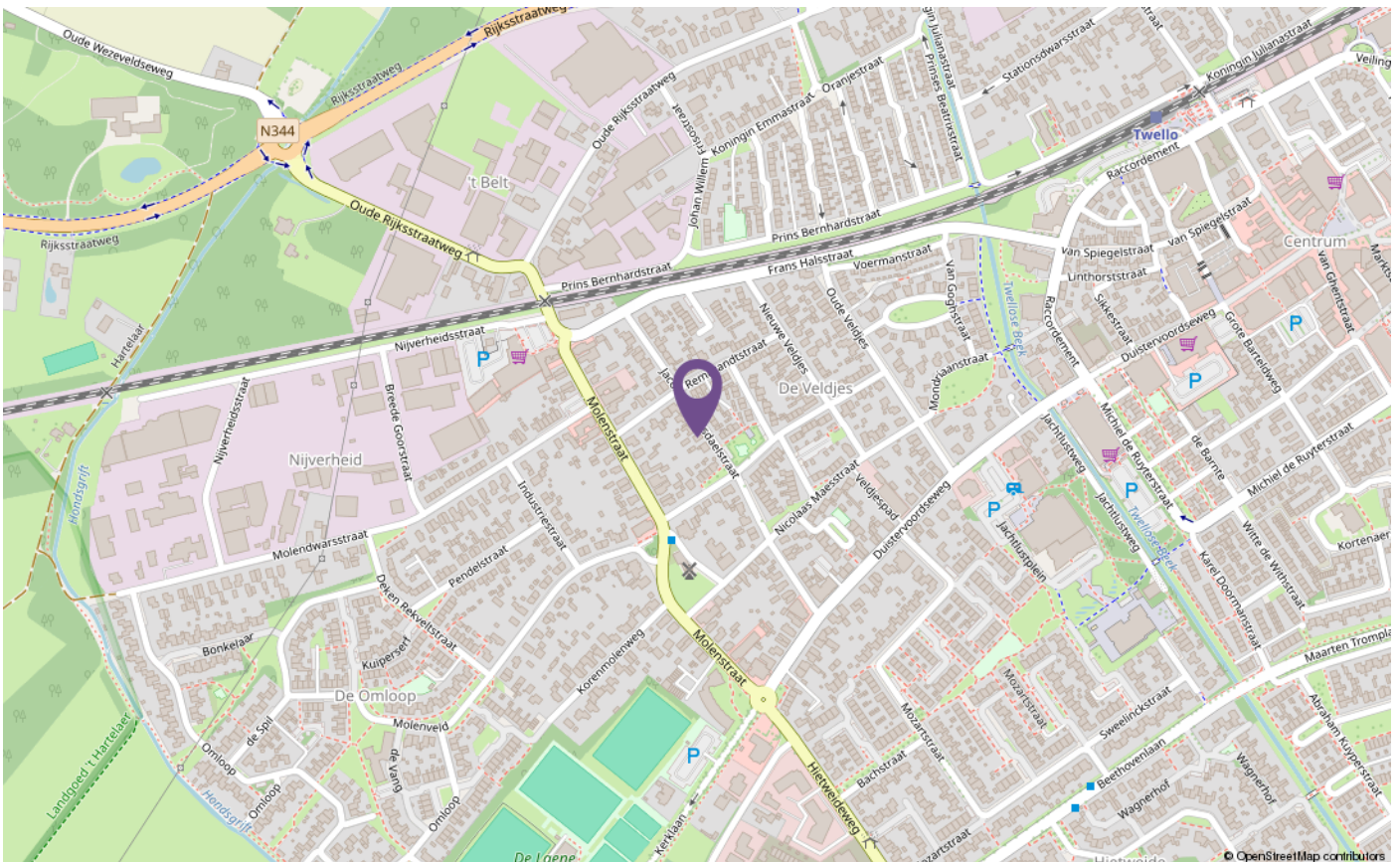
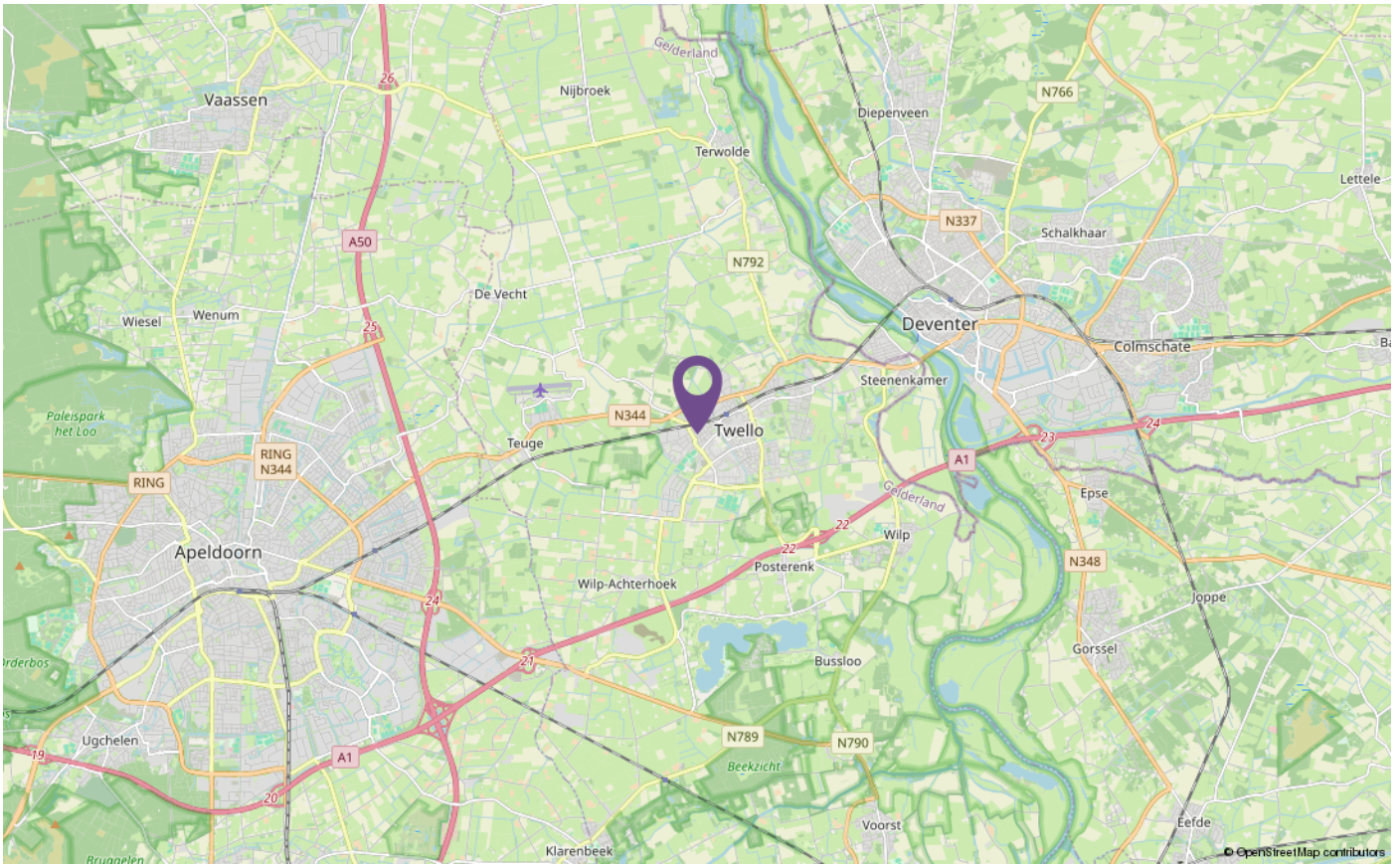








LOCATIE OP DE KAART



ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10 procent van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Bedenktijd

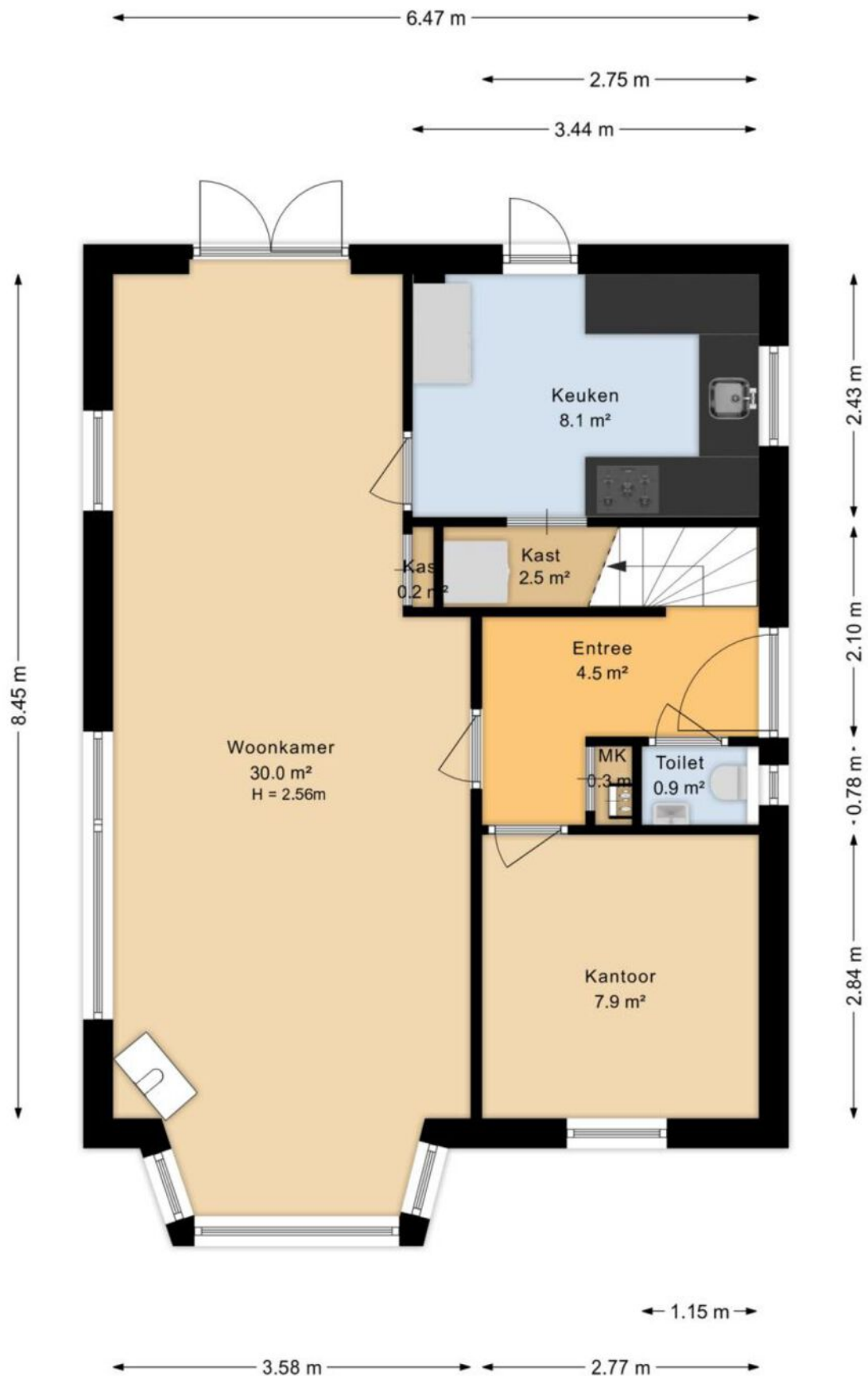
Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan de aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent.

Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

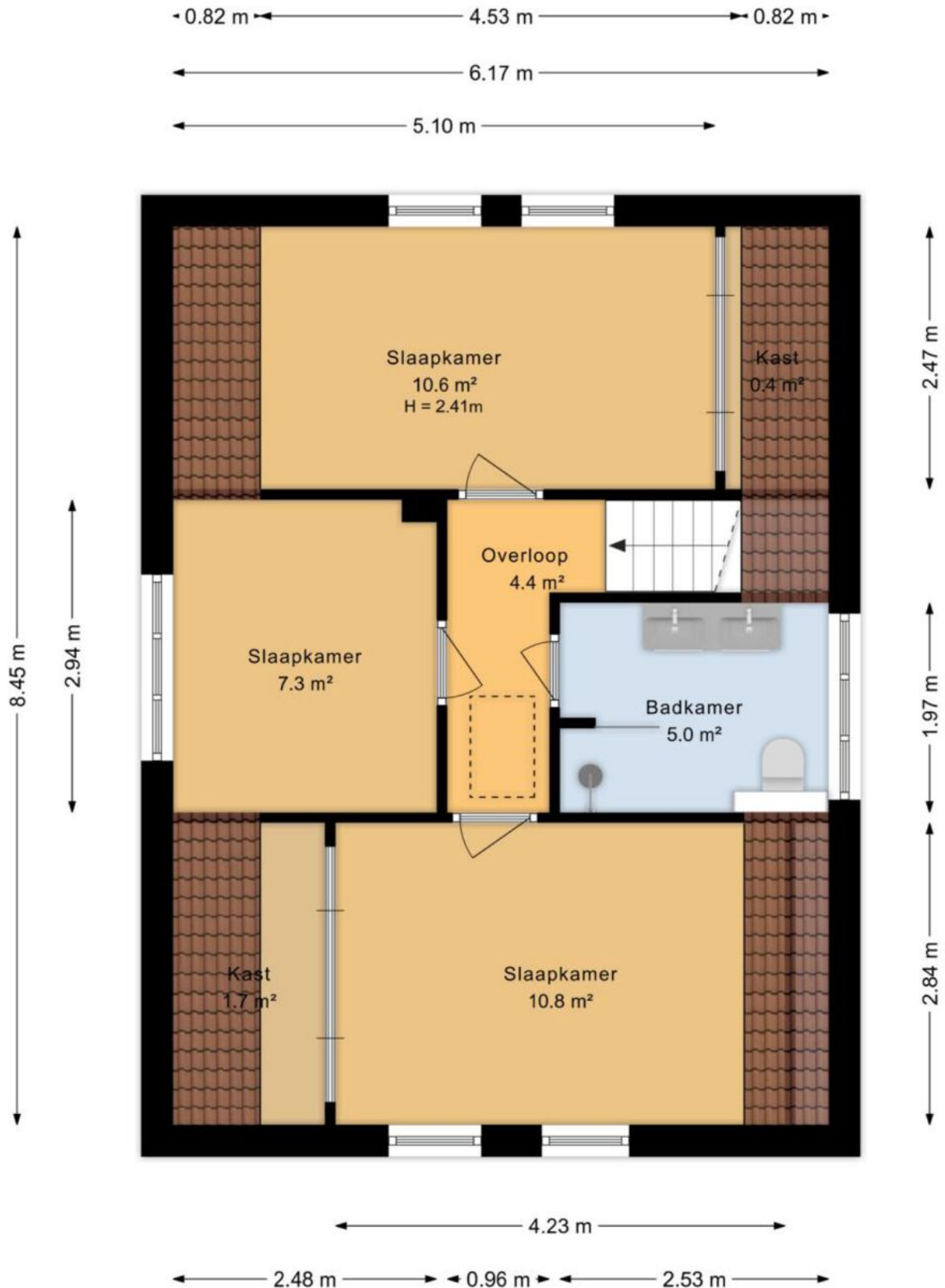
Aankoopmakelaar inschakelen

Voor deze woning treedt een medewerker van ten Hag makelaarsgroep op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen aankoopmakelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving en het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Uw eigen aankoopmakelaar verdient zich zonder meer terug, hij of zij zal voor u de meest voordelige aankoopprijs realiseren. U koopt zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van ten Hag Makelaarsgroep bemiddelen ook graag voor úw aankoop wanneer u voor een woning kiest, die niet in onze portefeuille zit.

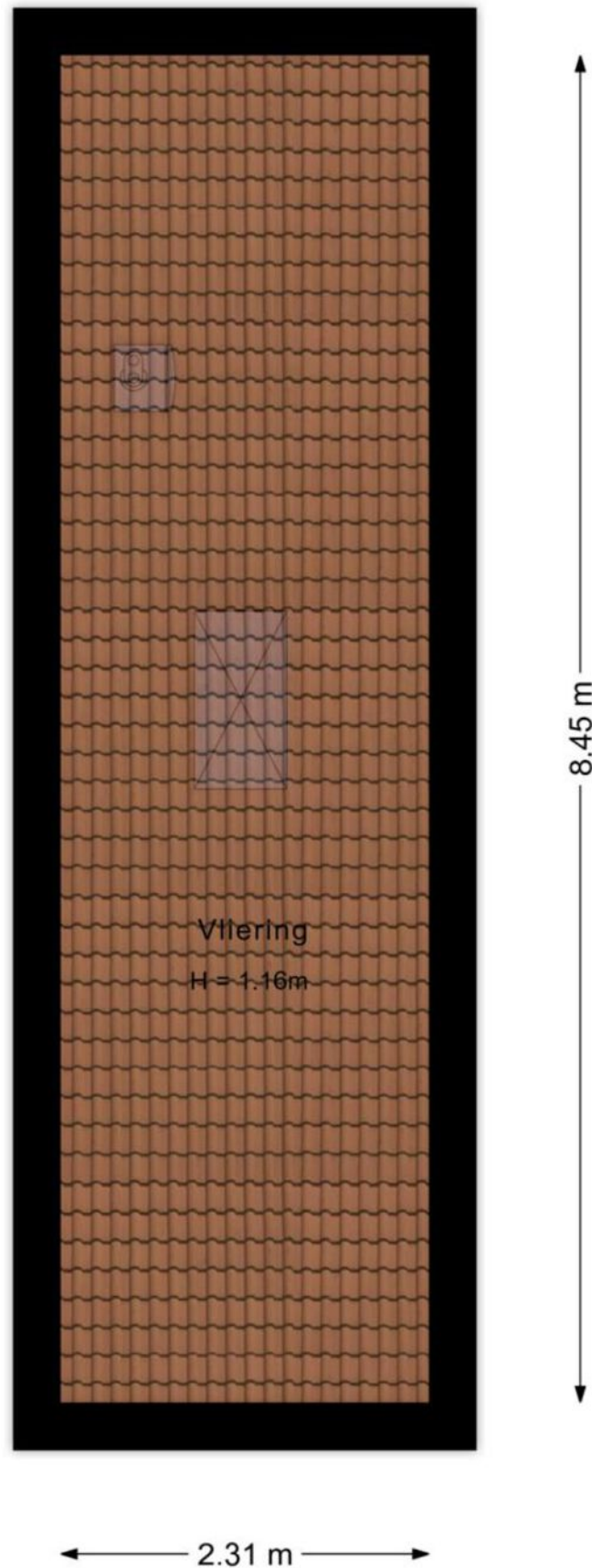
PLATTEGRONDEN



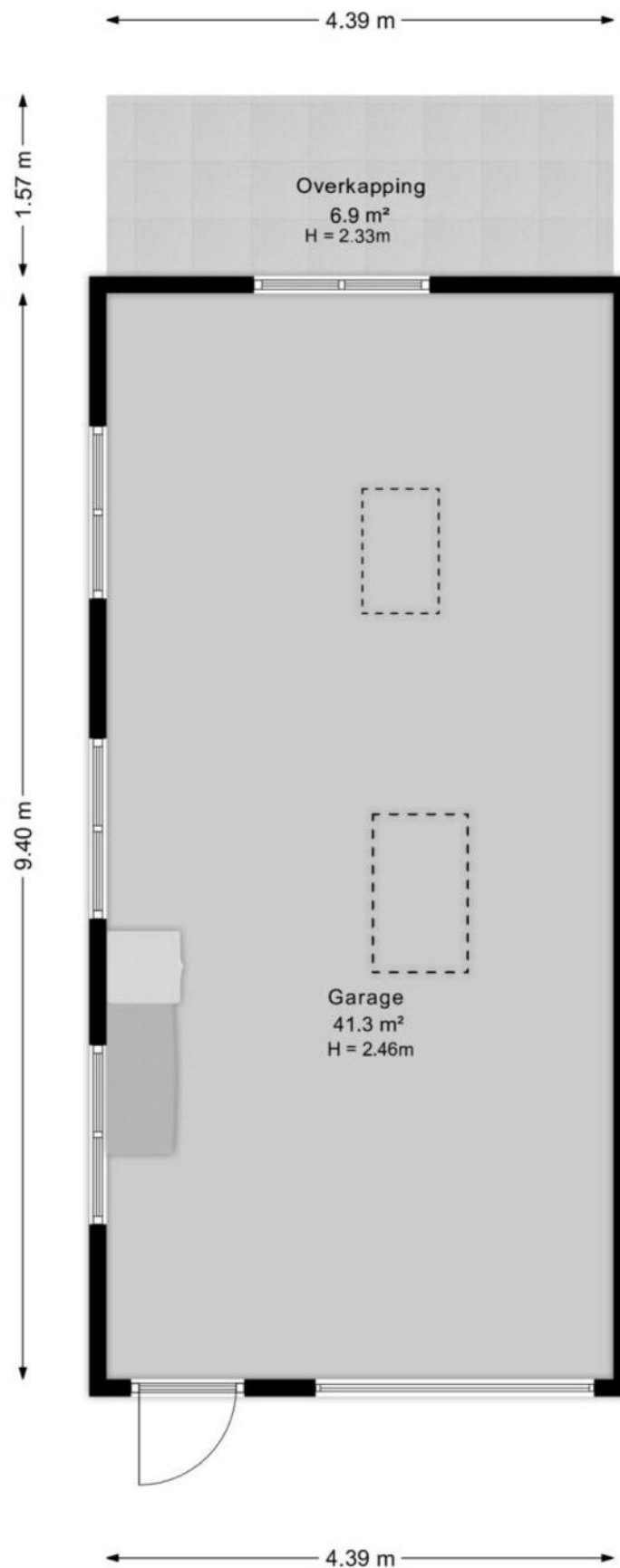
PLATTEGRONDEN



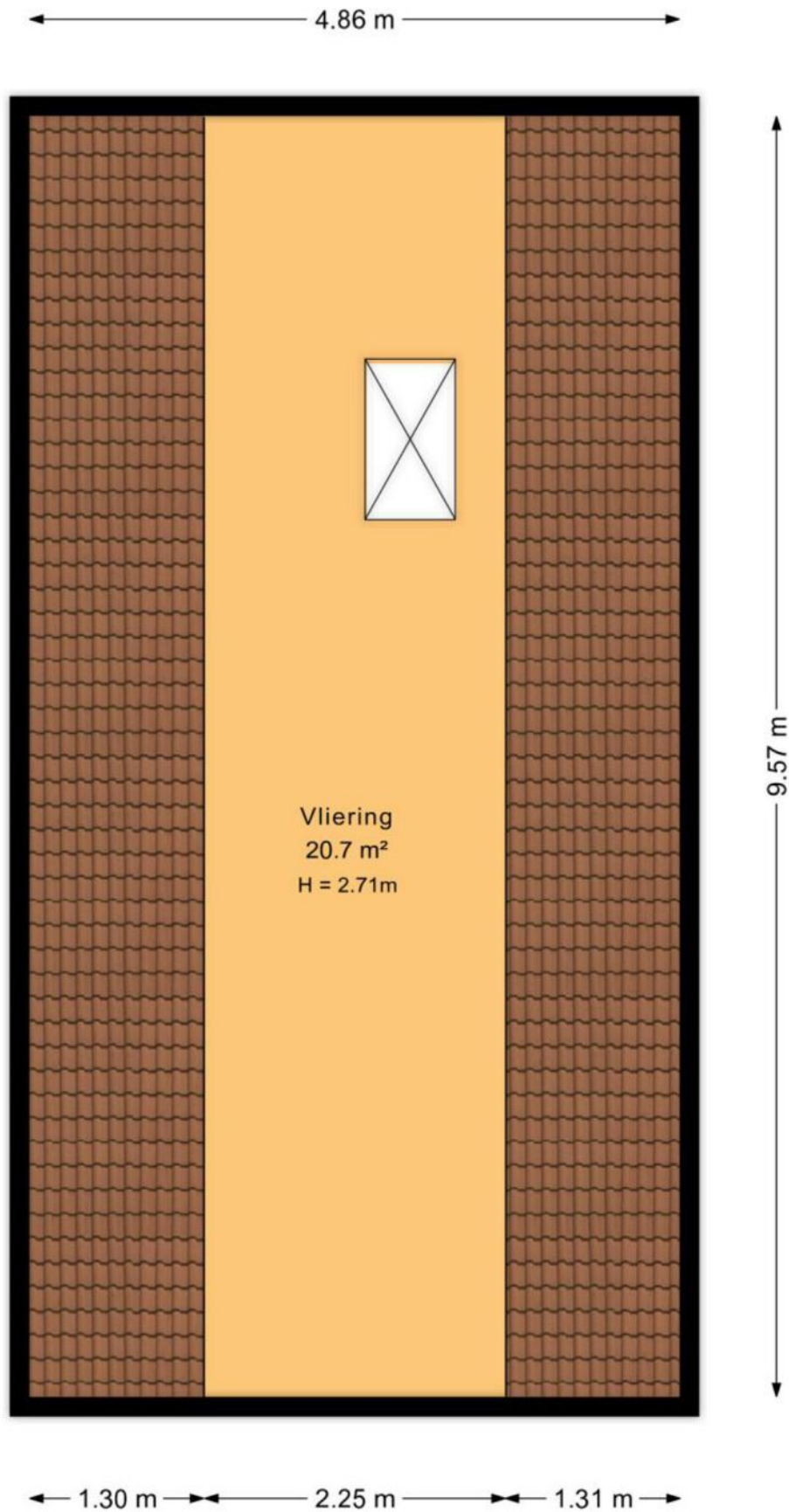
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



LIJST VAN ZAKEN



Lijst van zaken



Adres: Jacob van Ruisdaelstraat 17a te Twello

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	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnroedes	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- gordijnen boven	☐	☒	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- plissé gordijnen (bottom up-top down)	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren/hordeuren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen / tegels	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels (sfeer)	☒	☐	☐	☐
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat (gas)	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- magnetron (combi)	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
<i>Sanitair/sauna</i>				
Toiletaccessoires:				
- Closetrolhouder	☒	☐	☐	☐
- WC borstel	☒	☐	☐	☐
- Spiegeltje	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- douche	☒	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- elektrische radiator	☒	☐	☐	☐
- spiegel	☒	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie (woonveilig)	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning 3 stuks	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Screens (2x)	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
<i>Tuin</i>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Bepanting	☒	☐	☐	☐
- Oleander	☒	☐	☐	☐
Oleander bakken 2x (groot)	☒	☐	☐	☐
Robotmaaier Honda	☒	☐	☐	☐
Beregeningsinstallatie	☒	☐	☐	☐
Tuinslangen	☒	☐	☐	☐
Loungebank met kussens (overkapping)	☒	☐	☐	☐
Wijnvat	☒	☐	☐	☐
Heater (overkapping)	☐	☐	☒	☐
Motormaaier	☐	☐	☒	☐
Verticuteermachine	☐	☐	☒	☐
Strimmer	☐	☐	☒	☐
Divers tuingereedschap	☐	☐	☒	☐
Potkachel met hout	☐	☐	☒	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting (Hue)	☒	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN



Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<i>Bebouwing</i>				
Garage: stalenkast, keukenkasten, werkbank, schappen aan muur	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- puntstuk + pomp	☒	☐	☐	☐

KADASTER



Kadastrale kaart

Uw referentie: W J Ruisdealstr. 17a



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Twello Sectie B Perceel 4526	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 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.

Arjan Bakker

Hypotheekadviseur

Vrolijk, behulpzaam en betrouwbaar. Arjan staat vanuit kantoor Enschede, Deventer en Doetinchem klaar voor iedereen en helpt je met een lach op zijn gezicht. Met zijn positieve instelling en bereidheid om mee te denken, weet hij van elke uitdaging iets moois te maken en zorgt hij voor een fijne samenwerking.



Services

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. De hypotheekadviseurs van HypotheekNet - ten Hag gelukkig wel. Zij zorgen ervoor dat u de beste optie vindt die bij uw situatie past.

- ✓ REGIONALE KENNIS
- ✓ LANDELIJK NETWERK

Weten hoeveel u kunt financieren?

Bent u opzoek naar een nieuwe woning en benieuwd hoeveel u exact kan financieren? Neem contact met ons op!

- ✓ ONAFHANKELIJKE ADVISEURS
- ✓ GUNSTIGSTE HYPOTHEEK VOOR U



Neem contact op voor meer informatie met Arjan via:

HypotheekNet - ten Hag

053 850 6004

binnendienst@hypnet.nl of
a.bakker@tenhag.nl

HYPOTHEEKNET



Bij ons vindt u altijd de hypotheek die bij úw toekomst past!

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. Als het goed is gaat uw hypotheek jaren mee, misschien zelfs wel voor de rest van uw leven. Daarom gaat u bij de keuze voor een hypotheek niet over één nacht ijs. U laat zich uitgebreid adviseren over de mogelijkheden, waarbij uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen het uitgangspunt zijn.

Kortom, voor uitgebreid deskundig hypotheekadvies gaat u naar HypotheekNet!

HypotheekNet is een onafhankelijke, landelijke keten waar de adviseurs u helpen de hypotheek te vinden die het beste bij u past. Wij behoren tot de grootste hypotheekadviseurs van Nederland.

U heeft bij HypotheekNet keuze uit alle gerenommeerde geldverstrekkers, waardoor u een goede vergelijking kunt maken. De adviseurs van HypotheekNet weten wat er speelt in de markt.

Neem gerust contact met ons op!

Bel ons voor een afspraak via telefoonnummer (053)8506004, of kijk voor meer informatie op <https://financieel.tenhag.nl/hypotheken/>

OPSTALVERZEKERING

De woning moet goed beschermd zijn tegen alle risico's van buitenaf. Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik om u te attenderen op onze woonhuisverzekering. Deze dekt onder andere de schade als gevolg van brand, ontploffing, blikseminslag, inbraak, diefstal, storm, waterschade, rook- en roet, neervallen van luchtvaartuigen, aanrijding en aanvaring, omvallen van bomen en (indien gewenst) alle van buiten komende onheilen. De opstalverzekering kan ondergebracht worden in het door ons speciaal ontwikkelde ten Hag Privé-Pakket. Het ten Hag Privé-Pakket is een bijzonder slimme en voordelige manier van verzekeren. Vrijwel alle gangbare (gezins)verzekeringen kunnen in het pakket ondergebracht worden in drie verschillende categorieën te weten: wonen, verkeer en recreatie. Denkt u hierbij aan de inboedel-, aansprakelijkheid-, rechtsbijstand-, auto en bijvoorbeeld de doorlopende reisverzekering. Het ten Hag Privé-Pakket kent een aantal aantrekkelijke voordelen zoals:

- Pakketkorting vanaf 3 verzekeringen: Hoe meer verzekeringen er ondergebracht worden in het pakket des te hoger wordt de pakketkorting. Deze kan zelfs oplopen tot maar liefst 10 % bij 6 of meer verzekeringen.
- Termijnbetaling zonder kostenopslag: U bepaalt dus zelf of u per maand, half jaar, kwartaal of per jaar uw premie wilt voldoen. Voor de premie maakt dit geen verschil.
- Één polisblad: Al uw verzekeringen komen overzichtelijk op één polisblad, Mijn pagina: Eenvoudig en snel uw eigen polisgegevens beheren via www.financieel.tenhag.nl/
- Dekking: Zeer ruime dekking tegen alle plotselinge en onvoorziene van buiten komende onheilen voor de opstal- en inboedelverzekering



Wilt u meer weten over onze financiële dienstverlening?

Neem dan gerust contact met ons op! Indien u dit wenst kunnen wij u in een persoonlijk gesprek verder informeren over de mogelijkheden. (053) 850 60 70



INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Spitaalstraat 93 | 7201 EC | Zutphen
0575-51 63 61 | zutphen@tenhag.nl | tenhag.nl



Marc Suurmeijer
m.suurmeijer@tenhag.nl
06-14658190

Volg ons op social media!

