



Vraagprijs
€ 459.000,- k.k.

Deken Nijkampstraat 7
7071 BN Ulft



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

Omschrijving

Deken Nijkampstraat 7 Ulft
Vraagprijs € 459.000,- k.k.

Meer ruimte om te leven, meer mogelijkheden om thuis te komen.

Een fijne plek om thuis te komen, met verrassend veel leefruimte, een heerlijke serre en het centrum van Ulft op loopafstand.

Deze twee-onder-een-kapwoning uit 1974 biedt een verrassende combinatie van comfortabele leefruimtes, praktische extra vertrekken en een ligging die het dagelijks leven nét wat gemakkelijker maakt.

De woonkamer en aangrenzende serre voorzien van screens vormen samen een aangename plek om te wonen en te ontspannen.

Een afzonderlijke werkkamer biedt rust wanneer je die nodig hebt, terwijl de drie slaapkamers en de zolderverdieping volop mogelijkheden bieden voor een gezin of veranderende woonwensen.

Buiten geniet je van een eigen tuin en het gemak van parkeren op eigen terrein. Met een inpandige garage, carport en aanvullende bergruimte is ook aan de praktische kant van wonen gedacht.

Begane grond | Waar wonen en genieten samenkomen

De woonkamer is een plek waar het dagelijks leven zich vanzelf afspeelt.

Een fijne zithoek om de dag ontspannen af te sluiten, een eettafel waar uitgebreid wordt nagepraat en voldoende ruimte om de inrichting helemaal op jouw woonstijl af te stemmen.

Wat deze leefruimte bijzonder maakt, is de verbinding met de serre.

Achter de openslaande deuren bevindt zich een heerlijke extra verblijfsruimte, waar je beschut kunt genieten van het uitzicht op de tuin.

Van een rustig ontbijt tot een gezellige middag met familie of vrienden: de serre is zo'n plek waar je graag wat langer blijft zitten.

Ook de afzonderlijke werkkamer op de begane grond is een waardevolle toevoeging. Een eigen plek om geconcentreerd te werken, creatief bezig te zijn of een speelruimte voor de kinderen in te richten.

Juist die extra mogelijkheden maken het huis geschikt voor uiteenlopende woonwensen.

De keuken is praktisch ingericht en beschikt over voldoende werk- en kastruimte. De keuken dateert uit 2003 en heeft in 2023 vernieuwde fronten gekregen.

De aangrenzende bijkeuken biedt extra gemak voor huishoudelijke apparatuur en alles wat je graag netjes opgeborgen houdt.

Eerste verdieping | Een eigen plek voor iedereen

Met drie slaapkamers biedt de eerste verdieping volop ruimte om de vertrekken naar eigen behoefte in te delen.

Van een comfortabele hoofdslaapkamer tot een fijne kinderkamer of logeerkamer: hier kun je alle kanten op.

De aanwezige vaste kasten zijn een praktisch pluspunt en zorgen voor extra opbergmogelijkheden.

De badkamer beschikt over een ligbad, afzonderlijke douche, wastafel en toilet.

Zolder | Ruimte voor nieuwe ideeën

Ook de zolderverdieping biedt mogelijkheden.

Dankzij de vaste trap is deze verdieping goed bereikbaar en met de juiste aanpassingen kan hier een extra slaapkamer worden gerealiseerd.

Liever een rustige werkplek, hobbyruimte of extra bergruimte?

Ook daarvoor biedt de zolder een mooie basis. Op de overloop bevindt zich de cv-installatie.

Buitenleven | Genieten van je eigen plek

Een fijne tuin maakt het wonen compleet. Hier is ruimte om buiten te eten, te ontspannen of op een mooie dag gewoon even niets te hoeven.

De serre zorgt voor een prettige overgang tussen het wonen binnen en de tuin.

Het gezellige zitje nodigt uit om heerlijk buiten te zitten en in alle rust te genieten van de buitenruimte.

Praktisch gemak is er eveneens volop. Op de eigen oprit kun je meerdere auto's parkeren en daarnaast beschikt de woning over een carport en een inpandige garage.

De vrijstaande berging biedt aanvullende opslagruimte en voor bezoekers is er openbare parkeergelegenheid in de omgeving.

Energie en comfort

De woning beschikt over energielabel B en is voorzien van 14 zonnepanelen uit 2023, die volledig in eigendom zijn.

De Remeha cv-ketel uit 2022 verzorgt de verwarming en het warme water.

Het centrum dichtbij, de Achterhoek om je heen.

Wonen aan de Deken Nijkampstraat betekent genieten van een prettige woonomgeving zonder afstand te doen van het gemak van dagelijkse voorzieningen.

Het centrum van Ulft ligt op loopafstand. Even naar de supermarkt, een rondje langs de winkels of spontaan ergens neerstrijken voor een kop koffie? Je hoeft er de auto niet voor te pakken.

Ook scholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden bevinden zich in de omgeving. Voor wie graag wandelt of fietst, biedt het omliggende Achterhoekse landschap volop mogelijkheden om eropuit te trekken.

Daarnaast zijn plaatsen als Terborg, Silvolde, Gendringen en Doetinchem goed bereikbaar.

**Wij laten je deze woning graag persoonlijk ervaren tijdens een bezichtiging.
Welkom aan de Deken Nijkampstraat 7 in Ulft!**

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs € 459.000

Bouw

Type object 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwperiode 1974
Isolatievormen muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 323 m²
Gebruiksoppervlakte wonen 128 m²
Inhoud 643 m³
Oppervlakte gebouwgebonden
buitenruimte 7 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3
Aantal kamers 5
Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging aan rustige weg, in centrum, in woonwijk

Tuin

Type achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin achtertuin
Oriëntering noordwest
Staat fraai aangelegd

Energieverbruik

Energietabel B

CV ketel

CV ketel Remeha 2022
Bouwjaar 2022
Combiketel ja
Eigendom eigendom

Kenmerken & specificaties

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

2

Warm water

c.v.-ketel

Verwarmingssysteem

c.v.-ketel

Parkeergelegenheid

op eigen terrein, openbaar parkeren

Kadastrale gegevens

Eigendom

Volle eigendom







































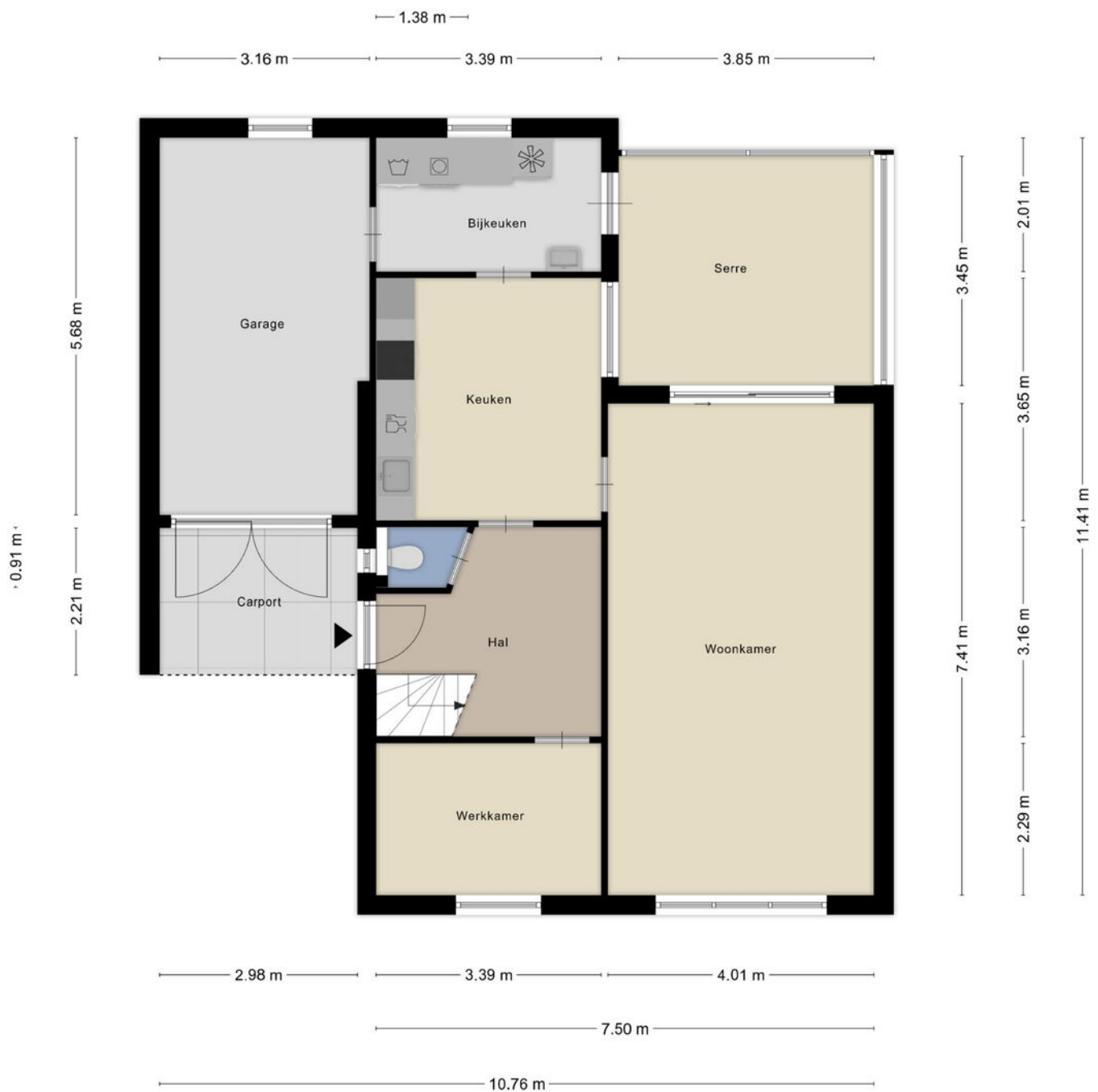








Plattegrond

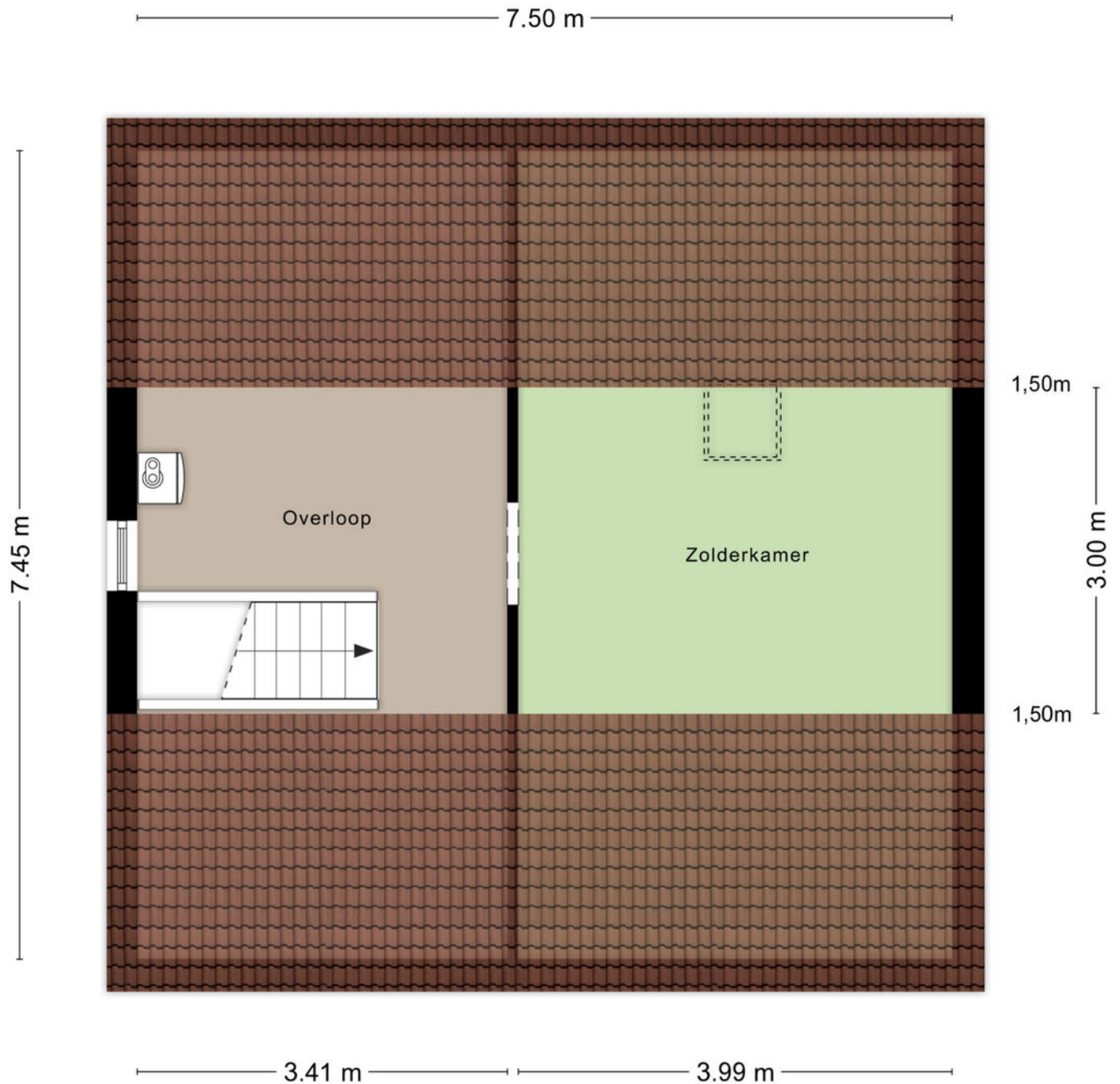


Plattegrond



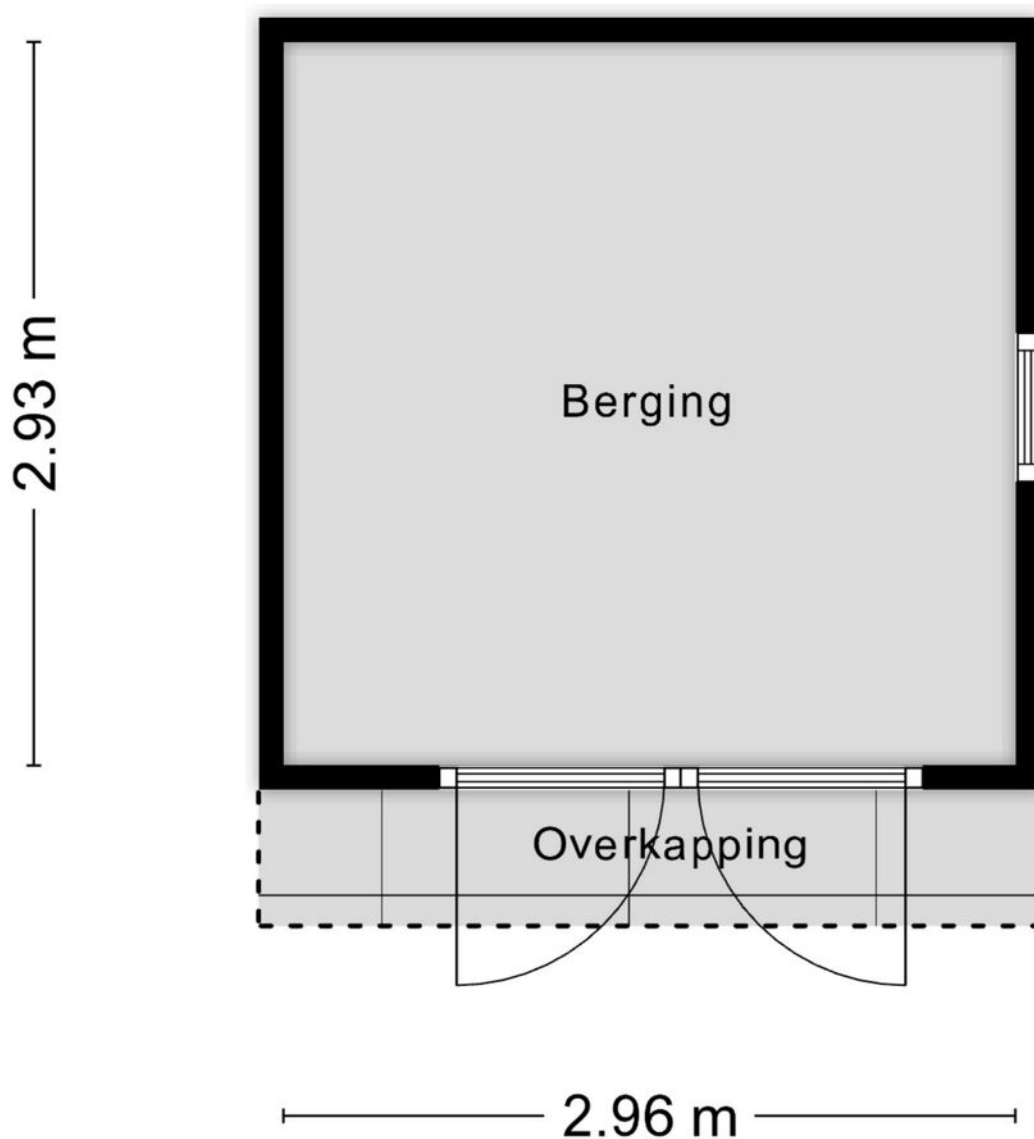
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Klomberg Makelaars



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gendringen

Sectie

Perceel

Gendringen

T

6797

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Deken Nijkampstraat 7, 7071 BN Uift

Datum:

09-10-2026

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				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- vaste kasten met legplanken blijven zitten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Vinyl boven en beneden	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(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	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
– koelkast bijkeuken	☐	☒	☐	☐
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/scherf)	☒	☐	☐	☐
– 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	☐	☐	☐	☒
Staande Tuinlamp	☐	☒	☐	☐
<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



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:				
– nvt				
– nvt				

Voor akkoord,

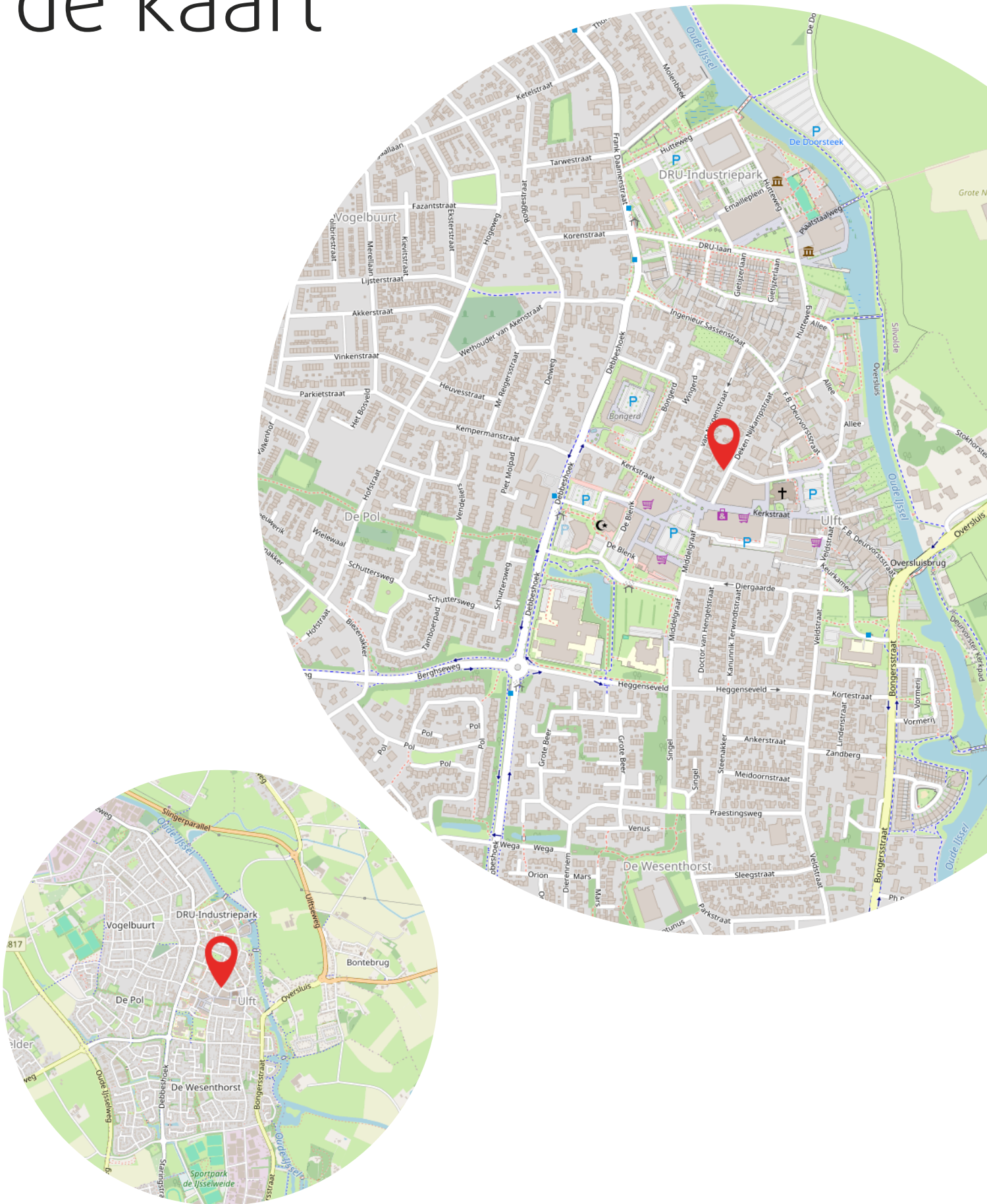
De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

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

plaats en datum:

Locatie op de kaart



Aantekeningen

[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!