TE KOOP

Anton Tijdinklaan 4b, Ulft

Vraagprijs € 675.000 k.k.

Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl

Makelaardij Oude IJssel

“Kom binnenkijken!”

> Kenmerken

Woonoppervlakte
153 m²

Inhoud
605 m³

Bouwjaar
1954

Prijs
Vraagprijs € 675.000 k.k.

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
geschakelde woning

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energielabel
B

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, triple glas

> Omschrijving

Wonen met historie en comfort
Welkom bij de Dierenriem Residentie, een exclusieve ontwikkeling van zes hoogwaardige appartementen/patiowoningen, gevestigd in de architectonisch waardevolle voormalige Huishoudschool van Ulft uit 1953. Dit is géén standaard nieuwbouw; dit is een kans om te wonen in een pand met ziel en karakter, perfect voor mensen die rust, ruimte en een actieve maar comfortabele levensstijl zoeken.

Rust en voorzieningen
De Residentie ligt aan de Dierenriem in het groene Ulft, een plek waar u de hectiek van de stad direct achter u laat. U bent omgeven door de rust van het Achterhoekse landschap en de oevers van de Oude IJssel met aangrenzende natuurgebieden zoals Engbergen en de Paasberg. Tegelijkertijd biedt Ulft alle nodige comfort en zorgvoorzieningen.

Gemeenschappelijke comfort
Het wonen in de Dierenriem Residentie is een bewuste keuze voor gemak en verbinding. De gemeenschappelijke ruimtes zijn ontworpen om uw dagelijkse leven zo aangenaam en zorgeloos mogelijk te maken.
U betreedt het pand via een stijlvolle, beveiligde entree. Vanuit deze centrale hal, die door zijn omvang en vorm herinnert aan de voormalige Refter van de school, bereikt u de appartementen. De grote, lichte ruimte weerspiegelt de grandeur van het oorspronkelijke ontwerp.
Vanuit de Refter komt u eveneens op de rustige binnenplaats, met 180m2 geeft dit een fijne ruimte om te ontspannen. Het buiten terrein is fraai aangelegd en omheind met een hederahaag en afgesloten met een elegant, zwart hekwerken. Er is voorzien in privé parkeergelegenheid op eigen terrein.
Naast het pand worden nog 6 bergingen gerealiseerd. Hier krijgt elk appartement zijn eigen privé-berging, ideaal voor seizoensspullen, fietsen of gereedschap.

Appartement A6
Entree
Aan de straatzijde betreedt u de woning via de ruime ontvangsthal. De hal vormt het centrale punt van de woning en biedt toegang tot de badkamer en de woonruimte. Er is voldoende plek voor een kapstok, opbergmeubel of zelfs een kleine zitbank, waardoor deze entree niet alleen functioneel maar ook uitnodigend is. De combinatie van hoogte, licht en openheid geeft meteen een aangenaam gevoel van thuiskomen.

Keuken
Grenzend aan de hal bevindt zich de moderne open keuken, die uitnodigt tot koken en samenzijn. De keuken is ruim opgezet, met een langwerpig aanrechtblad en een centraal kookeiland dat zowel praktisch als sfeervol is. Hier vindt u hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, ovencombinatie, vaatwasmachine en koelkast. De spoelbak met kraan en de vele lades en kastjes zorgen voor volop gebruiksgemak en opbergruimte. De nette afwerking en moderne uitstraling maken dit tot een fijne plek om dagelijks te koken en te genieten.

Woonkamer
De woonkamer vormt het kloppend hart van deze woning. Dankzij de grote raampartijen en het hoge plafond stroomt het daglicht overvloedig naar binnen, waardoor de ruimte een open en luchtig karakter heeft. Er is meer dan genoeg plek voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. De aanwezige haard zorgt voor extra warmte en sfeer, terwijl de garage-roldeur een speels en industrieel accent toevoegt én direct toegang biedt tot buiten. Dit is een plek waar u moeiteloos ontspant of gasten ontvangt in een unieke setting.

Slaapkamers
De woning beschikt over drie ruime slaapkamers die ieder hun eigen karakter hebben. Alle kamers profiteren van veel lichtinval en zijn goed in te delen met een bed, kast en eventueel een bureau. Hierdoor zijn ze geschikt als hoofdslaapkamer, kinderkamer of werkkamer. De veelzijdigheid van deze ruimtes biedt volop mogelijkheden om de woning af te stemmen op uw persoonlijke woonwensen.

Sanitair
Grenzend aan de hal bevindt zich de moderne badkamer, volledig betegeld en voorzien van een open douche, dubbele wastafel en een zwevend toilet. De strakke afwerking en eigentijdse materialen zorgen voor een frisse uitstraling. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig, wat extra comfort biedt in het dagelijks gebruik. Zowel de badkamer als het toilet zijn uitstekend onderhouden en direct gebruiksklaar.

Buitenruimte
Rondom de woning bevindt zich een gezamenlijke patio, een sfeervolle plek waar bewoners kunnen ontspannen in de buitenlucht. De ruimte is ruim genoeg voor een loungeset of buitentafel en biedt de mogelijkheid om in alle rust te genieten van een kop koffie of een goed boek. Dankzij de ligging binnen het complex is de patio beschut en intiem, waardoor u volop kunt genieten van privacy en rust.

Bijzonderheden
• Unieke woning
• Gelijkvloers en met maar liefst 152 m^2 woonoppervlakte
• Drie ruime slaapkamers
• Hoge plafonds en grote raampartijen
• Lichte woonkamer met haard en garagedeur naar buiten
• Moderne open keuken met kookeiland en inbouwapparatuur
• Volledig betegelde, moderne badkamer met dubbele wastafel en inloopdouche
• Extra separate toiletruimte
• Gezamenlijke patio met zitgelegenheid
• Centrale ligging nabij winkels, scholen en OV
• Goed bereikbaar via uitvalswegen richting Doetinchem, Varsseveld en omgeving

Een gezond en goed functionerende VvE is essentieel voor het behoud van uw investering en uw woongenot.
• Zorgeloos Eigendom: De VvE van De Dierenriem Residentie neemt alle zorgen over van het externe onderhoud. Denk hierbij aan het dak, de gevels, de kozijnen en het schilderwerk.
• Behoud van Kwaliteit: De VvE zorgt voor een gereserveerd onderhoudsfonds, waardoor de monumentale en esthetische waarde van het pand uit 1953 gewaarborgd blijft voor de toekomst.
• Gemeenschappelijke Lasten: Alle eigenaren dragen gezamenlijk de kosten voor de verzekering, het onderhoud en het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimtes. Dit zorgt voor een constant hoog niveau van comfort en veiligheid.

Uw volgende stap
Dit is een unieke kans om te investeren in een stukje Ulftse geschiedenis, gecombineerd met modern comfort en gemeenschappelijke luxe. Hier koopt u niet alleen een appartement; u koopt een zorgeloze leefstijl in een prachtige, rustgevende omgeving.

Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging, zodat u de grandeur en rust van de Dierenriem Residentie zelf kunt ervaren.

EIGEN WEG
VERBODEN TOEGANG

EIGEN WEG
VERBODEN TOEGANG

> Plattegrond

Ontdek het...
Appartement

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

> Kadastер

Ontdek het perceel...
van Dierenriem 42 A6

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

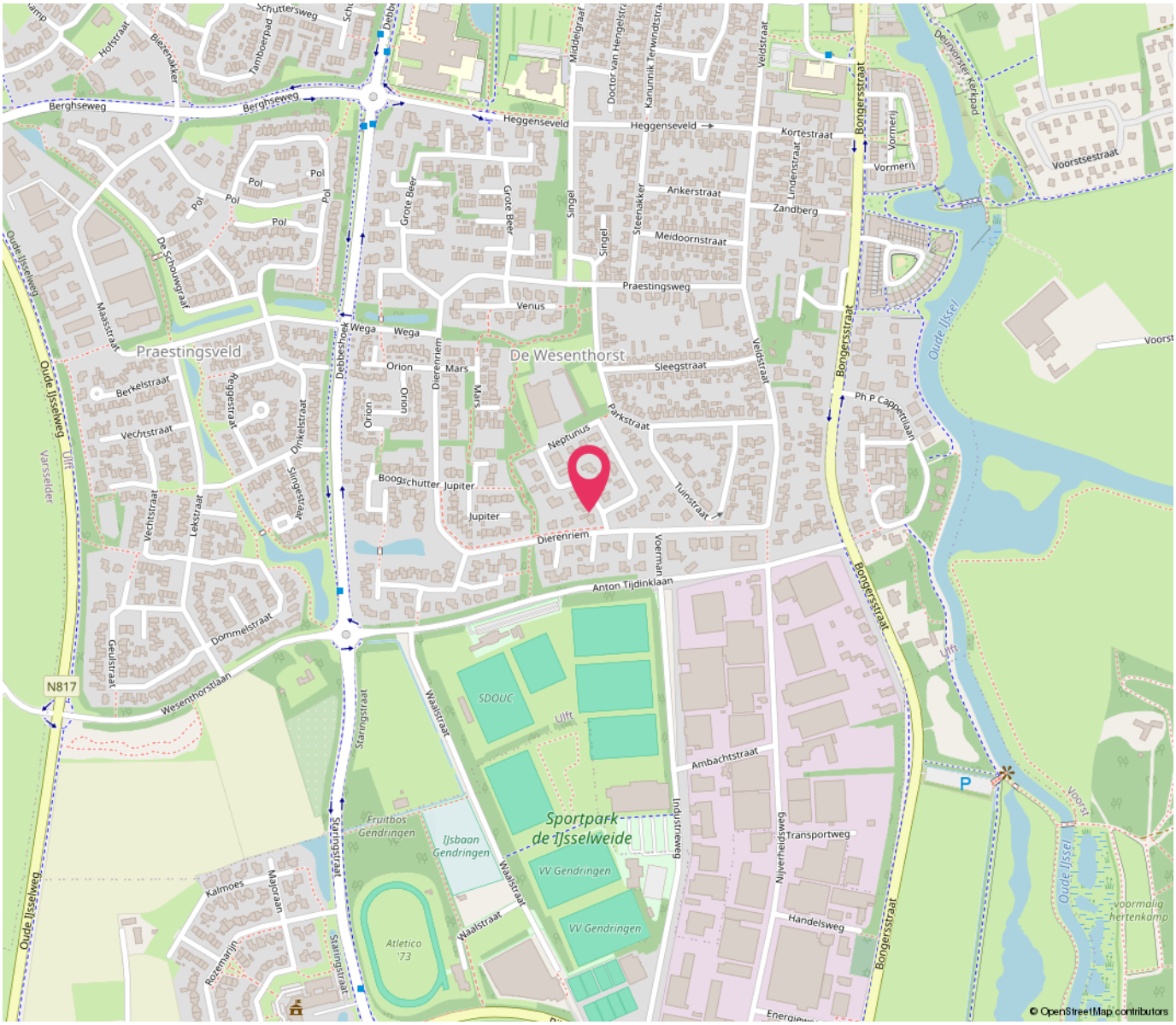
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

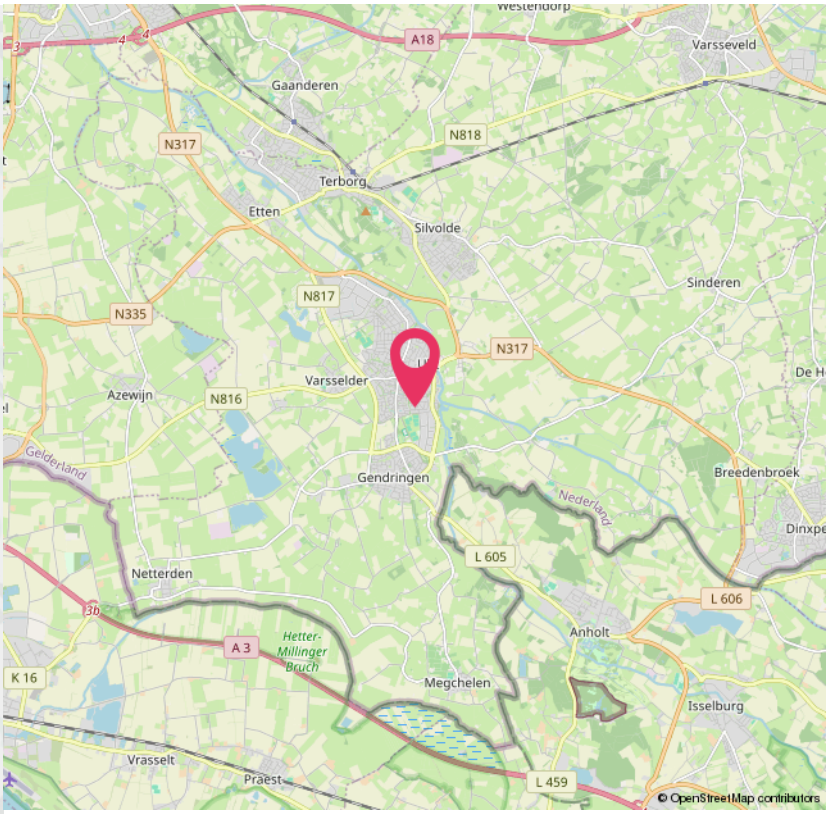
Kadastrale gemeente	Gendringen
Sectie	L
Perceel	3044

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



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



> Voorwaarden 1/2

Verantwoording
Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. De oppervlaktematen zijn door een extern bedrijf verstrekt. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten ontleend worden. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan verzoeken wij u contact op te nemen met een van onze medewerkers.

Onderzoeksplicht koper
Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot de mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Voorwaarden bij aankoop van deze woning
Tenzij anders overeengekomen, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Makelaardij Oude IJssel volgens de model koopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag onze makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld is de notariskeuze aan de koper. Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper, na het tot stand komen van de mondelinge overeenkomst, binnen 7 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Onderhoud
De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Bouwkundige risico's
Wij raden aan om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren
Indien de woning is gebouwd tussen 1965 en 1983 is er een mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Asbest
Bij een bouwjaar in de periode van 1965-1995 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks
Tenzij nadrukkelijk anders is vermeldt, heeft verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond.

Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloei)stoffen in de grond aangebracht, tenzij nadrukkelijk vermeld. Door verkoper wordt geen aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wanneer ben ik in onderhandeling?
Als verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag het bezichtigen doorgaan, tijdens een onderhandeling?
Dat mag inderdaad. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstellenden zijn. De 1 e bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar kan geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bieding wenst uit brengen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren c.q. een bieding van een andere partij aannemen?
Ja dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

> Voorwaarden 2/2

Mag een makelaar, indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?
Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende methodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan, dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake, als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt, wat een ander kandidaat geboden heeft.

Wanneer komt een koop tot stand?
Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de dag die van de bedenk-tijd deel uitmaakt. Het is niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?
Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Indien een voorbehoud van financiering is opgenomen, hanteren wij hiervoor een termijn van 6 weken.

Standaard NVM overeenkomst
Bij verkoop worden extra artikelen opgenomen inzake o.a. asbest, ouderdomsclausule en de gehanteerde meetinstructienorm. Uiteraard zijn alle artikelen op verzoek in te zien. Vraag ernaar bij onze makelaar.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl

> Moij...

Welkom bij Makelaardij Oude IJssel (MOIJ)

De Oude IJssel. Hij voelt eigen. Alsof 'ie van ons allemaal is. Makelaardij Oude IJssel is er ook voor iedereen. Onze klantenkring is "zo gemêleerd en gevarieerd als een Achterhoekse kermis." De Achterhoeker zal direct begrijpen wat we hiermee bedoelen. Voor de niet-Achterhoeker die zich in deze regio wil vestigen: dat wil zeggen dat jong en oud ons kantoor binnenwandelt. En dat de meest uiteenlopende budgetten hier samenkomen.

En als rasechte Achterhoekers zijn we zelf ook een tikkeltje eigenzinnig, maar wel altijd:

Persoonlijk: ons-kent-ons, in de goede zin van het woord.
Behulpzaam: naoberschap vinden wij een groot goed.
Vakkundig: boerenslimheid gekoppeld aan constante training.

Moij! Kom verder, de deur steet open!

Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl

INTERESSE

in deze woning?

Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Makelaardij Oude IJssel
F.B. Deurvorststraat 16
7071 BJ Ulft

TEL. 0315 345 052
info@moij.nl
makelaardijoudeijssel.nl

Makelaardij Oude IJssel