TE KOOP



van Nispenstraat 36, ULFT

Vraagprijs € 319.000 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
121 m²

Perceeloppervlakte
206 m²

Inhoud
427 m³

Bouwjaar
1961



Prijs
Vraagprijs € 319.000 k.k.

Soort woning
eengezinswoning

Type woning
2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energielabel
E

Isolatie
gedeeltelijk dubbel glas



> Omschrijving

Een verrassend ruime woning met volop mogelijkheden om er helemaal je eigen thuis van te maken.

In deze woning valt vooral de woonkamer over de volle diepte op, met zicht op de tuin en een warme, huiselijke uitstraling. De woning beschikt over drie slaapkamers op de eerste verdieping én een verrassend ruime tweede verdieping met een extra kamer. Juist deze volwaardige zolderverdieping zorgt voor meer ruimte en gebruiksmogelijkheden.

De woning is op onderdelen toe aan modernisering, maar biedt daarmee tegelijkertijd een mooie kans om het geheel naar eigen smaak en woonwensen aan te passen. Daarbij kunnen modernisering en verduurzaming mooi hand in hand gaan, zodat je niet alleen het comfort en de uitstraling, maar ook de energiezuinigheid van de woning naar een eigentijds niveau kunt brengen. Met een woonkamer over de volle diepte, vier mogelijke (slaap-/werk)kamers, een balkon, tuin en berging is er een uitstekende basis aanwezig.

Begane grond

Je komt binnen aan de voorzijde, in de hal met de trap naar boven. Hier bevinden zich ook het toilet en een praktische kast.

De woonkamer loopt van de voorzijde helemaal door naar de achterzijde. Hierdoor ontstaat vanzelf een prettige verdeling tussen het zitgedeelte en de eethoek. Aan de voorzijde valt het daglicht breed naar binnen, terwijl je aan de achterzijde uitkijkt op het groen in de tuin.

De vloer in warme houttint, het balkenplafond en de schouw geven de woonkamer een karakteristieke en huiselijke sfeer. Er is volop plaats voor een royale zithoek en een eettafel, terwijl de grote glaspartij aan de achterzijde zorgt voor een fijne verbinding met de tuin.

De keuken bevindt zich apart aan de achterzijde. De huidige keukenopstelling beschikt over boven- en onderkasten en een werkblad langs de wand. Vanuit de keuken geeft de achterdeur rechtstreeks toegang tot de tuin. Wie de woning wil moderniseren, vindt hier bovendien volop mogelijkheden om de keuken geheel naar eigen inzicht opnieuw vorm te geven.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer, bereikbaar vanaf de overloop. De slaapkamers verschillen in formaat en bieden daardoor verschillende gebruiksmogelijkheden. Daarnaast zijn op deze verdieping meerdere praktische vaste kasten aanwezig.

Een van de slaapkamers heeft toegang tot het balkon aan de achterzijde en beschikt daarmee over een eigen buitenplek. De overige slaapkamers krijgen prettig daglicht via de ramen in de gevels.

De badkamer is licht betegeld, voorzien van een raam en biedt een goede basis om desgewenst naar eigen smaak te moderniseren.

Tweede verdieping

Een belangrijk pluspunt van deze woning is de verrassend ruime tweede verdieping, die via een vaste trap bereikbaar is. Hierdoor biedt de woning een aanzienlijke gebruiksruimte.

Op deze verdieping kom je eerst op een overloop onder de schuine kap, met aan beide zijden praktische bergruimte. Dakramen zorgen voor natuurlijk daglicht.



Daarnaast bevindt zich hier een aparte kamer, waardoor deze verdieping veel meer is dan alleen een bergzolder. De ruimte kan bijvoorbeeld worden gebruikt als extra slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of tienerkamer. Samen met de drie slaapkamers op de eerste verdieping geeft dit de woning verrassend veel mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken of logees.

Buitenruimte

Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin met groen langs de gevel. De achtertuin is grotendeels bestraat en voorzien van groene borders langs de randen. Hierdoor is er voldoende ruimte voor een fijn terras, terwijl het groen rondom voor een prettige en beschutte sfeer zorgt.

Wat deze plek extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van centraal én rustig wonen. Je woont hier midden in het centrum, met de dagelijkse voorzieningen op korte afstand, terwijl de woning aan een rustige eenrichtingsweg ligt. In de achtertuin geniet je bovendien van de nodige privacy. Zo heb je alles dichtbij, maar thuis toch je eigen fijne buitenplek.

Naast de woning ligt een opvallend brede strook tuin. Deze extra buitenruimte biedt niet alleen verschillende gebruiksmogelijkheden, maar geeft ook de mogelijkheid om hier een eigen oprit voor de auto te realiseren.

Achter in de tuin staat een aparte berging. Daarnaast beschikt de woning over het balkon op de eerste verdieping, zodat er zowel beneden als boven buitenruimte aanwezig is.

Bijzonderheden

- Verrassend ruime woning voor dit woningtype en bouwperiode
- Centrale ligging met voorzieningen op korte afstand, aan een rustige eenrichtingsweg
- Brede tuin naast de woning met mogelijkheid voor het realiseren van een eigen oprit
- Woonkamer over de volle diepte van de woning
- Aparte keuken met toegang tot de achtertuin
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Badkamer op de eerste verdieping
- Balkon bereikbaar vanuit een van de slaapkamers
- Volwaardige tweede verdieping met vaste trap en extra kamer
- Extra kamer geschikt als bijvoorbeeld slaap-, werk-, hobby- of tienerkamer
- Veel praktische bergruimte onder de schuine kap
- Meerdere vaste kasten
- Voor- en achtertuin
- Aparte berging
- Volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren én daarbij verder te verduurzamen

Meer ruimte dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Dat is misschien wel wat deze woning het beste typeert. De woonkamer over de volle diepte, drie slaapkamers én de ruime tweede verdieping met extra kamer zorgen voor verrassend veel leef- en gebruiksruimte. De woning biedt bovendien een mooie basis voor wie niet bang is om de handen uit de mouwen te steken en het geheel stap voor stap naar eigen smaak wil moderniseren. Daarbij biedt de woning ook de mogelijkheid om direct na te denken over eigentijds wooncomfort en verdere verduurzaming.

Zie jij de mogelijkheden van Van Nispenstraat 36? We laten de woning graag aan je zien.

















































































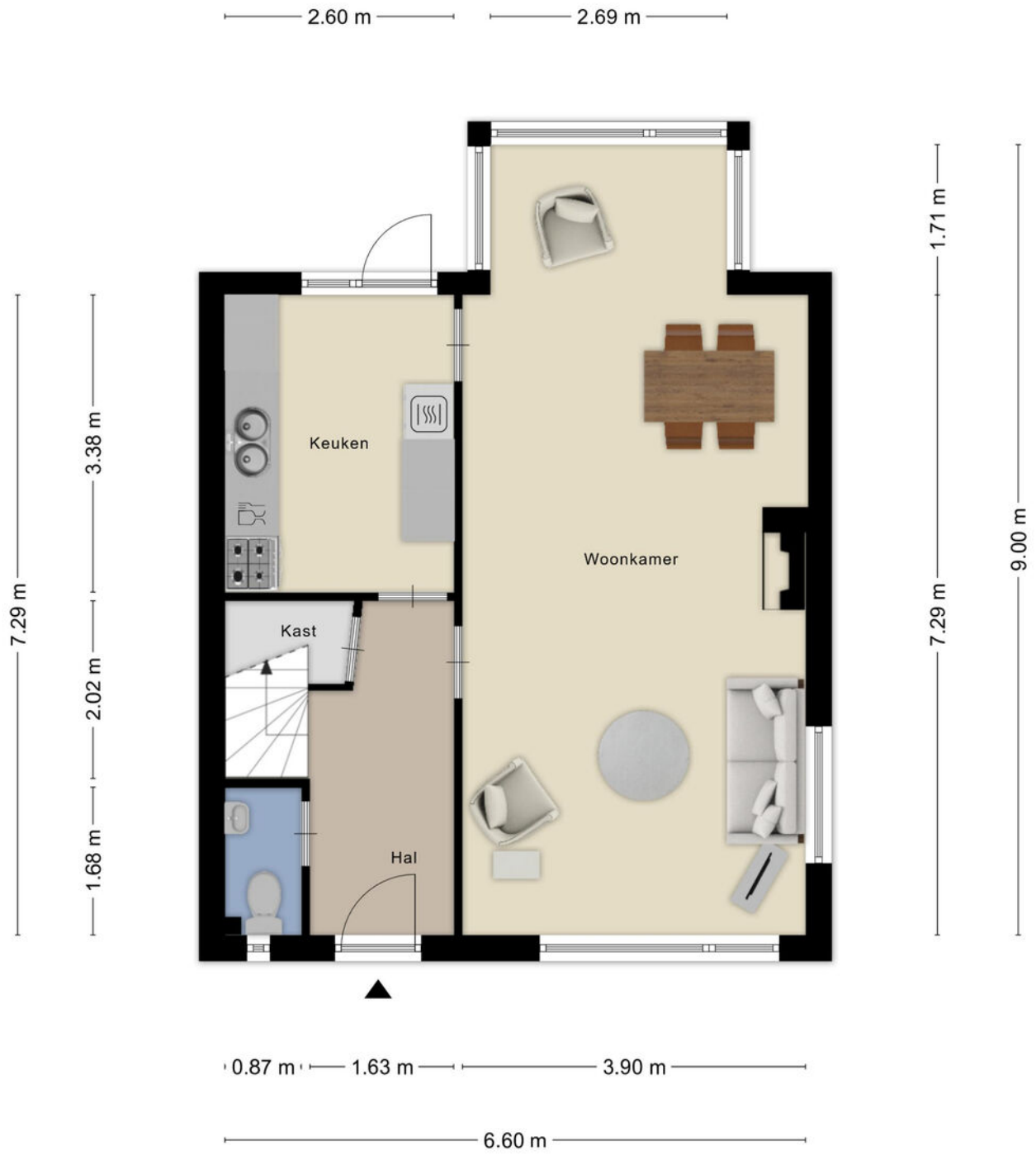

shoeby


ALDI
JUMBO

> Plattegrond

Ontdek de...

Begane grond



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

> Plattegrond

Ontdek de...

Eerste verdieping

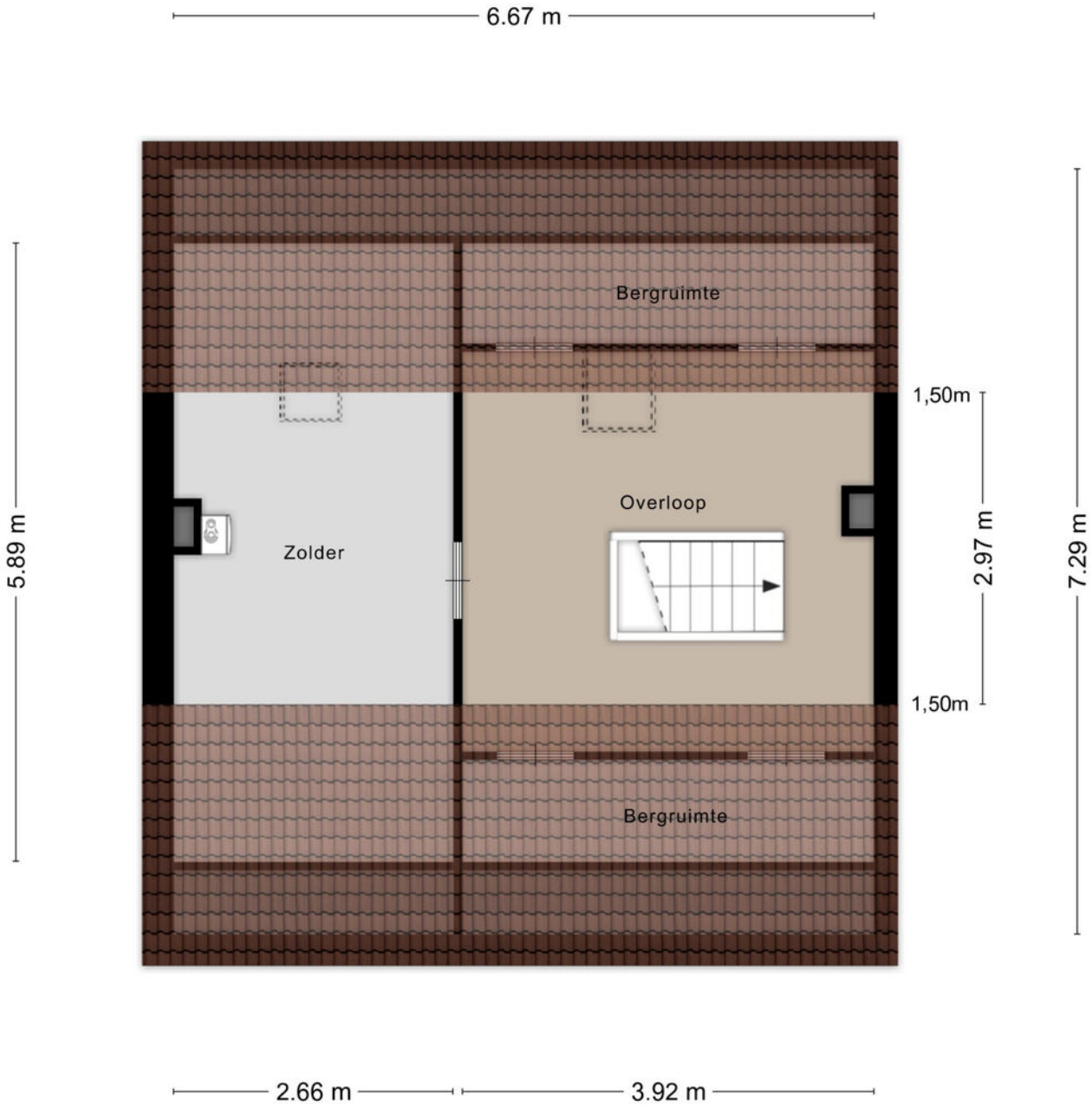


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de...

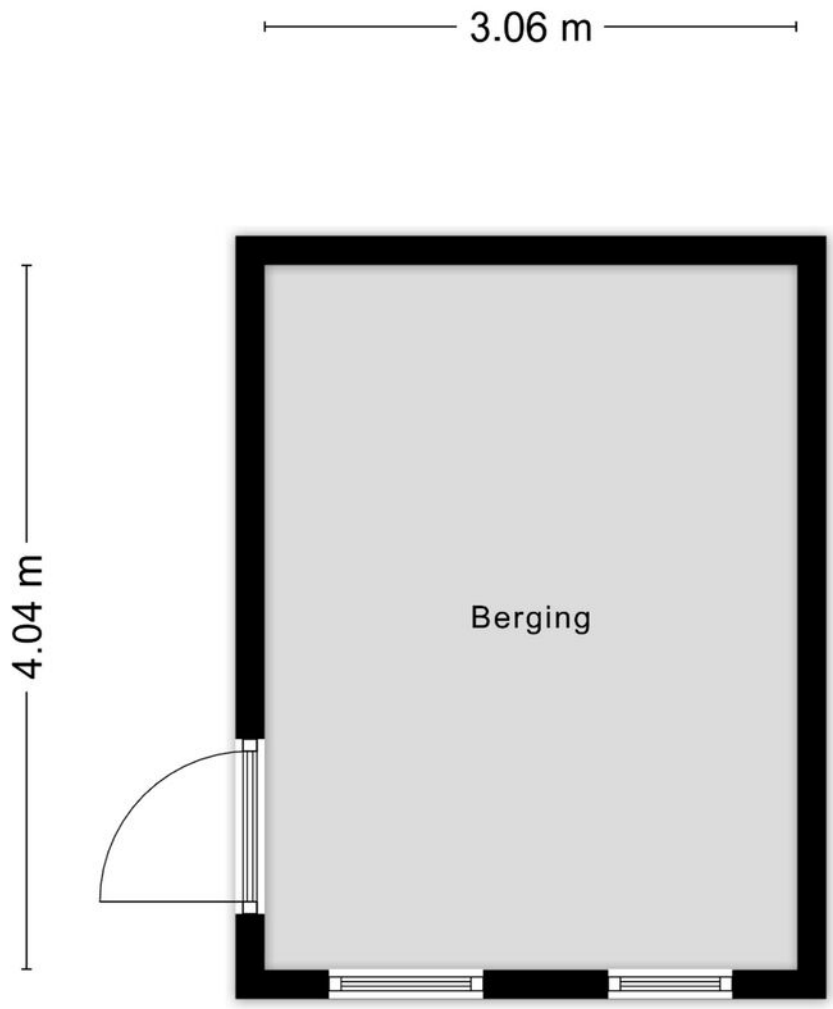
Tweede verdieping



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

> Plattegrond

Ontdek de...
Berging



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

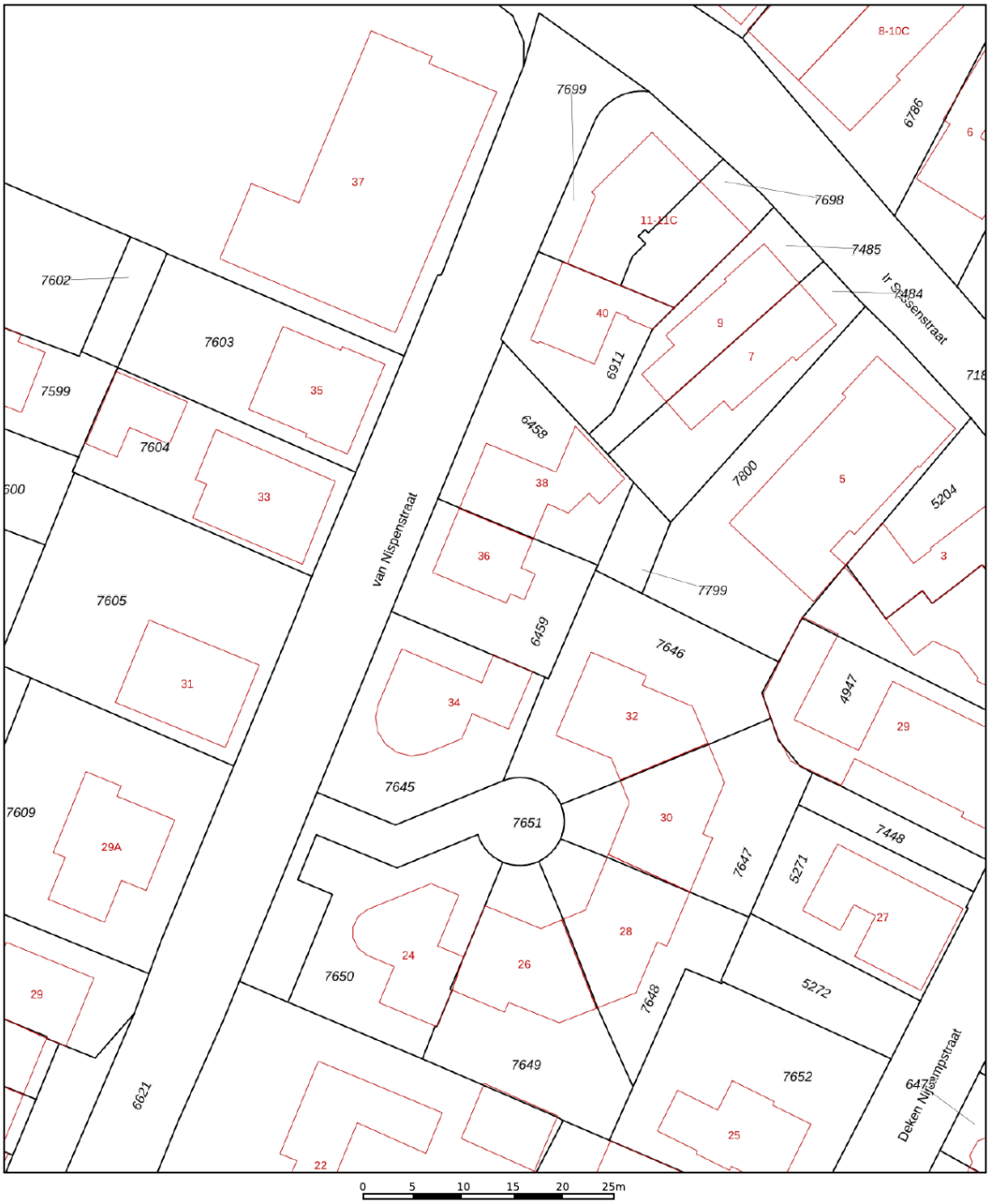
> Kadaster

Ontdek het perceel...

van van Nispenstraat 36

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

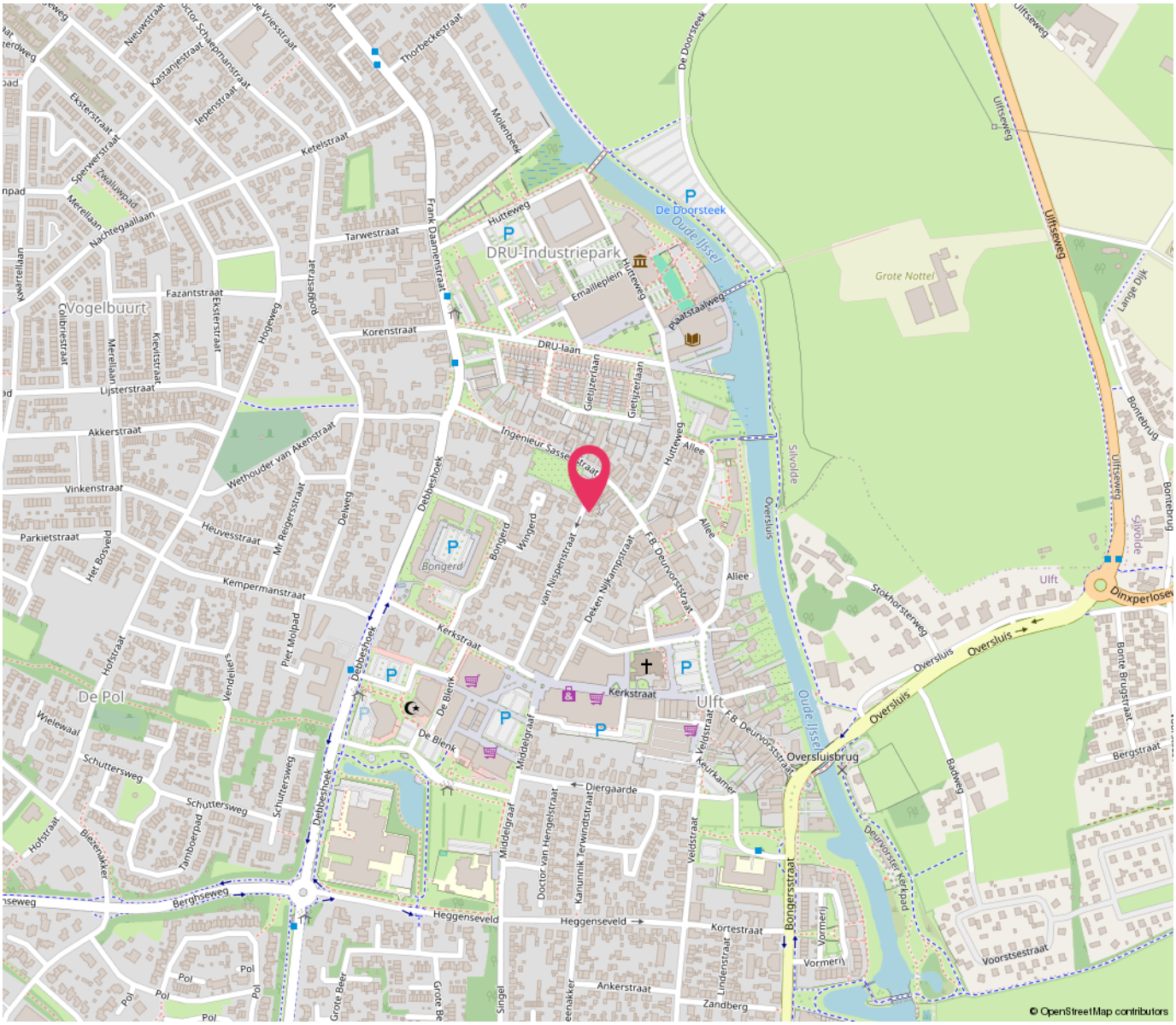
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Gendringen
Sectie	T
Perceel	6459

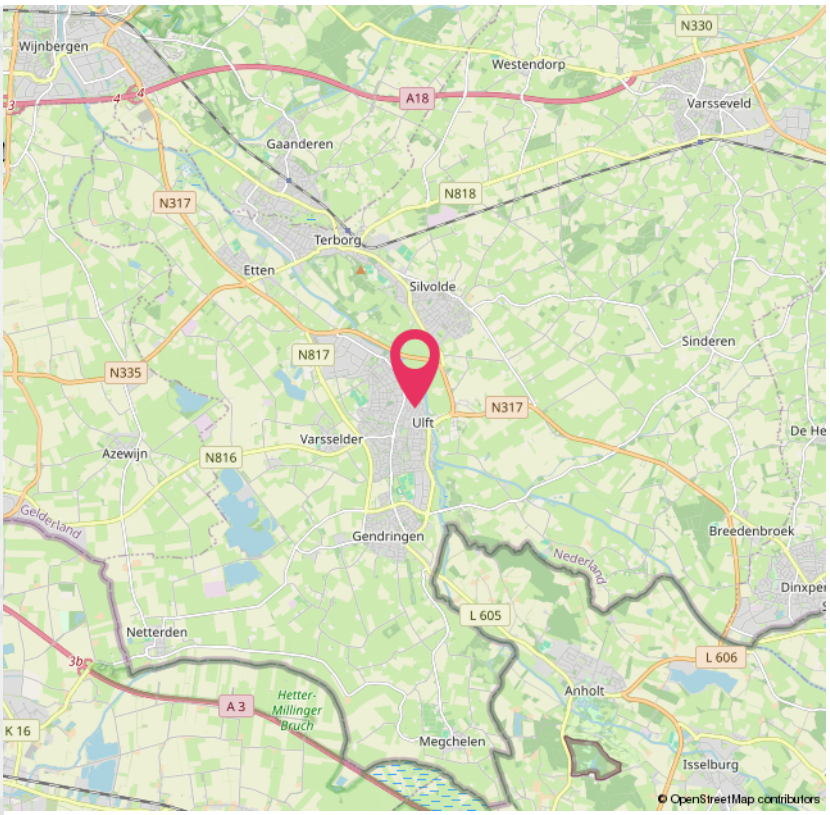
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- traploper zoldertrap	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- keukenboiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- douchestoel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
muurplanken en opbergsysteem plafond	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

> 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