Debbeshoek 14a
7071 XK Ulft

ietsanders
makelaars

Vraagprijs
€ 549.014,- k.k.

www.ietsandersmakelaars.nl | 0543 - 76 90 04 | info@ietsandersmakelaars.nl

Aantal kamers :	4
Aantal slaapkamers :	3
Woonoppervlakte :	134 m²
Overige inpandige ruimte :	37 m²
Gebouwgebonden buitenruimte :	21 m²
Externe bergruimte :	14 m²
Perceeloppervlakte :	756 m²
Inhoud :	659 m³
Energielabel :	B
Bouwjaar :	1994
Ligging :	In centrum, In woonwijk, Open ligging
Onderhoud binnen :	Goed
Onderhoud buiten :	Goed
Tuin :	Tuin rondom

Op een prachtige kavel en een A-locatie in het centrum van Ulft werd in 1994 deze goed doordachte semibungalow gebouwd. Er zijn bij een zestal ramen op de begane grond rolluiken geplaatst. Ook toen al was een slaap- en badkamer op de begane grond een bewuste keus die voor veel gemak en comfort zorgt. Deze woning biedt jou als koper nogal wat mogelijkheden. De binnendoor te bereiken garage (in spouw) kan ook gebruikt worden als praktijkruimte of als woonkeuken. En door de enorme kavel kun je achter makkelijk nog een stuk aanbouwen. Wij zijn enthousiast, grote kans dat bij jou de vonk ook overspringt...

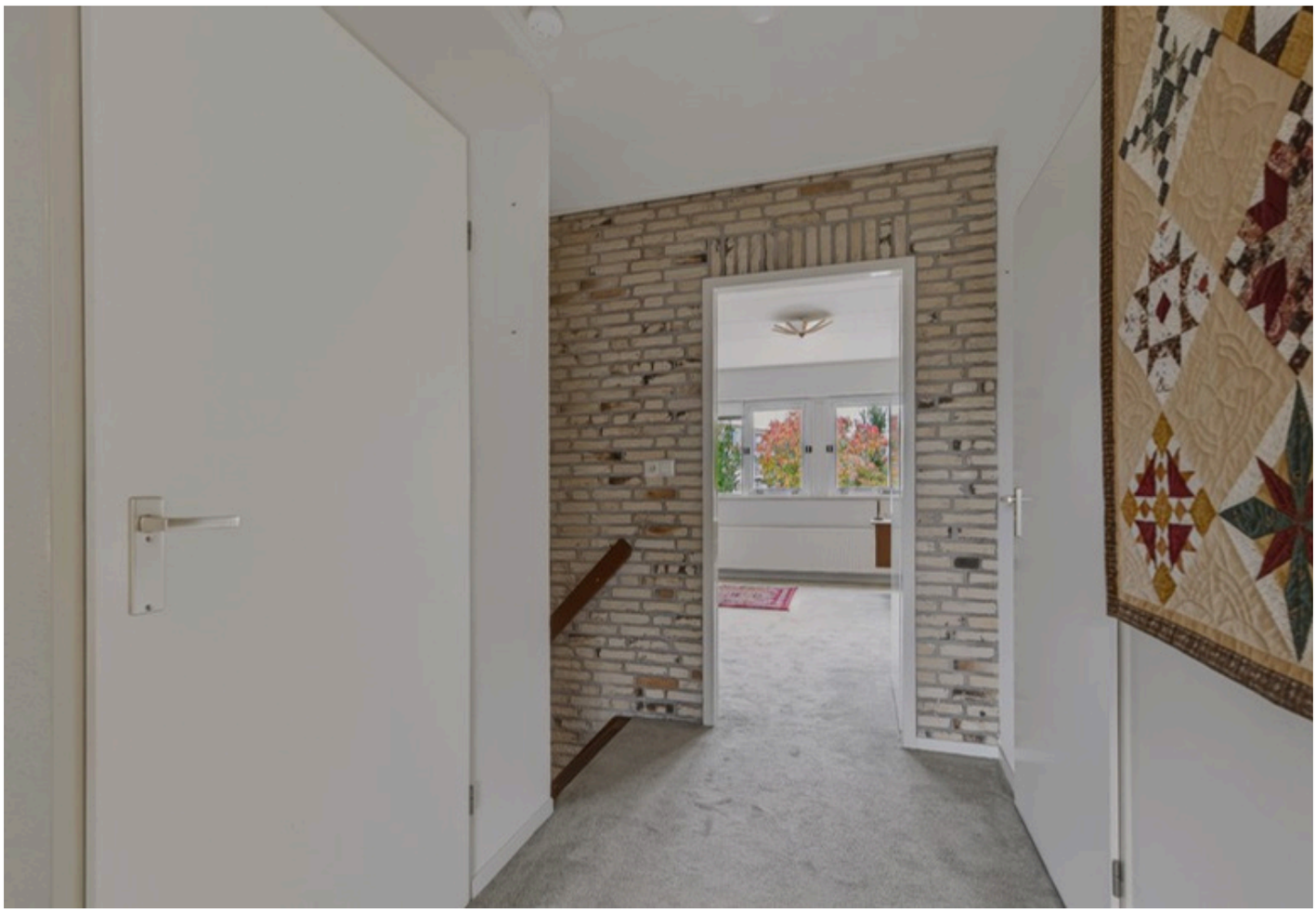
We kunnen meerdere auto's makkelijk op de eigen oprit en onder de carport kwijt. De woning ligt aan een doorgaande weg. Steek je over, dan zit je zo in hartje centrum. Loop je een stuk naar links dan zit je bij het prachtige DRU-complex met al haar faciliteiten en voorzieningen. En ga je de andere kant op dan zit je zo in het winkelcentrum en loop je door naar het schitterende buitengebied rondom de oude IJssel en het Engberger bos.

WAT?
Maar wat koop je dan precies? We gaan op ons gemak een kijkje nemen en starten bij de massieve voordeur die in een nis is gesitueerd met naastgelegen glaspartij. Bij binnenkomst links zien we de hardhouten trap, direct rechts is de ouderslaapkamer met aansluitend de badkamer met ligbad/douche, wastafel, toilet en buitenraam. Het gehele huis is trouwens voorzien van een mechanische afzuiging. We lopen weer terug naar de hal, zien het toilet en de meterkast. We zijn nieuwsgierig naar de woonkamer. Dit is een lekker lichte kamer door de drie raampartijen en de openslaande tuindeuren staan uitnodigend open naar de achtertuin. Het is nu nog te warm voor de gashaard maar wel gaaf dat deze erin zit (voorheen was het een open haard). Op de vloer ligt pvc. Via een toog (wat een gave schoonmetselwerkwanden!) komen we in de woonkeuken met inbouwapparatuur. De kookplaat, oven en afzuigkap zijn recent vernieuwd. Aansluitend staan we in de zeer ruime L-vormige garage (in spouw met openslaande deuren en een zijdeur naar het terras, keukenblok en verhoogd plateau voor wasmachine- en drogeraansluiting). Verder noteren we dat er gedeeltelijk plavuizen op de vloer liggen en dat er een radiator hangt. Tevens is een pulsput waarop een waterpomp kan worden aangesloten.

EN NU?
Lopen we direct door naar buiten of gaan we eerst boven kijken? We kiezen voor het laatste. Onder de schuine kap zijn twee grote slaapkamers (die eenvoudig omgebouwd kunnen worden naar vier). En er is een tweede badkamer met inloopdouche, wastafel en derde toilet. In een separate ruimte is de cv-combiketel geplaatst (Remeha uit 2015). Via een vlizotrap komen we op de bergzolder (geen stahoogte).

WAS DIT HET? ZOALS GEZEGD: NEE...
We lopen terug naar de garage en lopen via de zijdeur een flink stuk de achtertuin in. Wow, dat is echt een grote kavel zeg en dat in het hartje van Ulft. En superlekker op de zon. Hier ervaar je ruimte en vrijheid. De vogels fluiten er lustig op los. Verkopers hebben heel wat groenten en fruit verbouwd. Je proeft er na de bezichtiging wat van...Ook de voortuin is breed en redelijk diep. Lekker handig zodat je er meerdere auto's kwijt kunt.

WAARVOOR VIEL TOENTERTIJD DE VERKOPER?
Deze is gevallen voor de A locatie in het centrum van Ulft, een slaap- en badkamer op de begane grond en het overal lekker dichtbij (op loopafstand) zitten van alle faciliteiten en voorzieningen. Ook de hoeveelheid ruimte sprak ze erg aan. Ze hebben het huis met zeer veel plezier bewoond. Nu zijn ze vanwege de leeftijd en gezondheid een paar plaatsen verderop terecht gekomen.



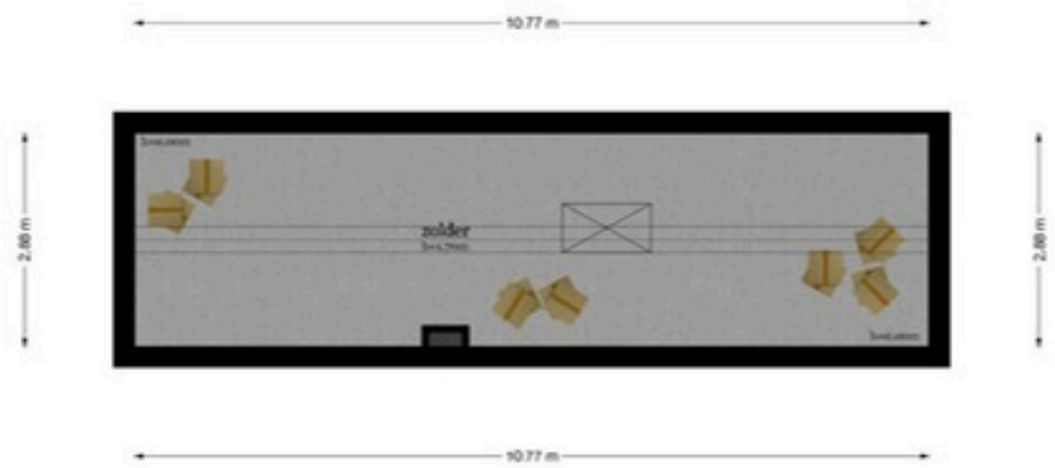
Debbeshoek 14a - Ulft
Tuin

De plattegronden zijn gepresenteerd voor presentatie doeleinden en/of indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectivers.nl

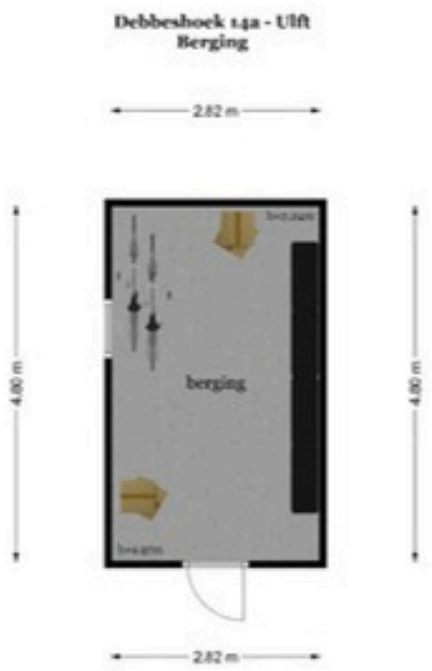
Debbeshoek 14a - Ulft
Eerste Verdieping

De plattegronden zijn gepresenteerd voor presentatiedoeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.dijverkoop.nl

Debbeshoek 14a - Ulft
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn gepresenteerd voor presentatiedoeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectivo.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor presentatie doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectivo.nl

Object&co

BBMI / NEN 2580
Meetrapport

Opdrachtgever	**Iets Anders Makelaars**
Adres	**Debbeshoek 14a, 7071XK Ulft**
Document	**OC-2026-159251**
Datum	**28-10-2026**

Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.
Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 27-10-2026 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	257,90 m^2
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	293,50 m^2
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	**133,70 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	**37,30 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	**20,50 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	**13,50 m^2**
Bruto inhoud - Woning	**659,32 m^3**
Bruto inhoud - Geheel Perceel	754,36 m^3

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Stephanie Mullaart Hoegen op 27-10-2026.

Hilversum, 28-10-2026

Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant confom de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m2 (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GOW)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GOW wordt niet meegerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, m.u.v. de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m2 of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend (ge)bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m2 of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m².

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m2;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter.

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Meetcertificaat

NEN 2580 - MEETSTAAT

Object&co

© 2026 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl

Datum Meetopname	27-10-2026	**Meetbedrijf**	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	28-10-2026	**Opsteller**	M. van Essen
Meetrapportnr	OC-2026-159251	**Opnemer**	Stephanie Mullaart Hoegen
Meetrcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	**Status**	Definitief

Object type	Woning
Adres	Debbeshoek 14a
Postcode/Plaats	7071XK Ulft

Verklaring Meetcertificaat:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever	Iets Anders Makelaars
Adres	Landstraat 2
Postcode/Plaats	7121 CR Aalten

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
		Vides en schalmgaten > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Tarra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m³
		VI	BVO	TO	H150	VV	GOW	GOOI	GOGB	OEBR	BI
00	**BEGANE GROND**	-	**148,30**	**15,60**	-	-	**78,70**	**33,50**	**20,50**	-	**471,09**
	Woon-/werkruimte	-	88,90	10,20	-	-	78,70	-	-	-	304,04
	Garage	-	38,90	5,40	-	-	-	33,50	-	-	114,37
	Carport	-	20,50	-	-	-	-	-	20,50	-	52,69
01	**EERSTE VERDIEPING**	-	**90,60**	**11,20**	**24,40**	-	**55,00**	-	-	-	**195,50**
	Woon-/werkruimte	-	90,60	11,20	24,40	-	55,00	-	-	-	195,50
02	**TWEEDE VERDIEPING**	-	**39,50**	**8,50**	**27,20**	-	-	**3,80**	-	-	**45,43**
	Zolder	-	39,50	8,50	27,20	-	-	3,80	-	-	45,43
EX	**EXTRA**	-	**15,10**	**1,60**	-	-	-	-	-	**13,50**	**42,36**
	Berging	-	15,10	1,60	-	-	-	-	-	13,50	42,36
TGP	**Totalen geheel Perceel**	-	**293,50**	**36,90**	**51,60**	-	**133,70**	**37,30**	**20,50**	**13,50**	**754,36**
TW	**Totalen Woning**		**257,90**				**133,70**	**37,30**	**20,50**	-	**659,32**

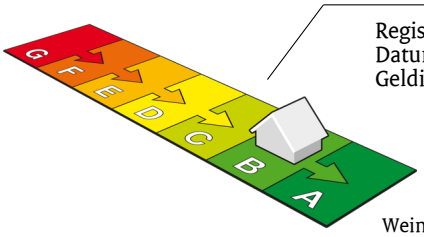
Rijksoverheid

Energielabel woning

Debbeshoek 14 A
7071XK Ulft

BAG-ID: 1509010000244406

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel B

Registratienummer	317801454
Datum van registratie	07-04-2020
Geldig tot	07-04-2030

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1992 t/m 1999
	Woonoppervlakte	>140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Laszlo Teunissen
Examennummer	299484
KvK nummer	64537285

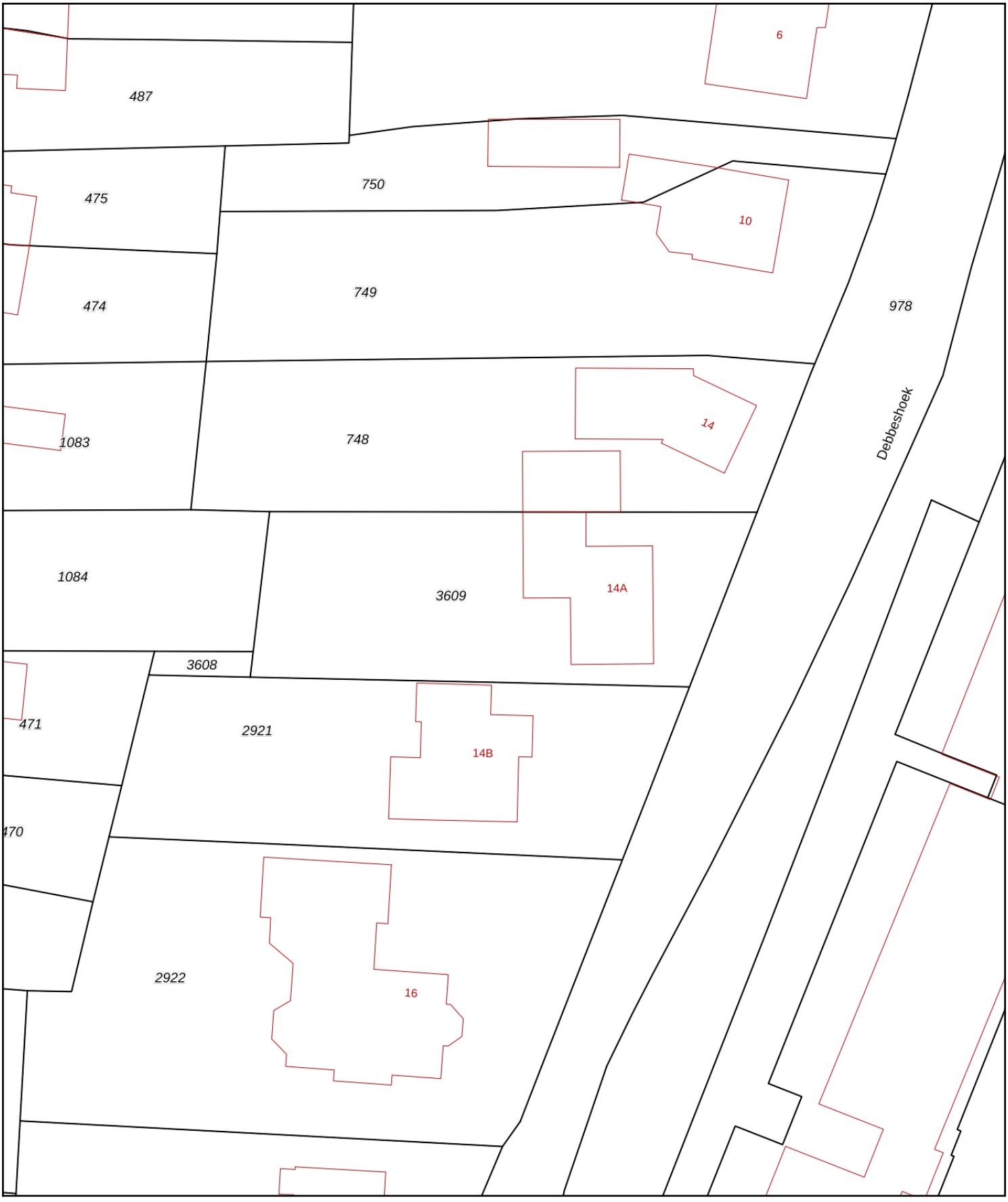
Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/ .

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

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	L
Perceel	3609

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 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.

Interesse in de woning?

Bezichtigen?

We plannen graag een bezichtiging voor je in! Dit kan op werkdagen tussen 9:00 uur en 17:30 uur. Na de bezichtiging wacht de verkoper in spanning je reactie af. Het is dan ook fijn wanneer wij zo snel mogelijk een terugkoppeling van je ontvangen.

Meer info nodig?

In deze brochure vind je alle informatie die wij momenteel over de woning bezitten. Heb je nog aanvullende vragen, dan kun je die tijdens de bezichtiging aan de makelaar stellen. Wil je van te voren alvast wat meer duidelijkheid? Neem gerust contact met ons op!

Contactgegevens

Hoofdkantoor:
Landstraat 2, 7121 CR Aalten

Kantoren op afspraak:
Dorpsstraat 4, 7261 AW Ruurlo
Terborgseweg 8, 7005 BA Doetinchem
Borchgraven 2, 7051 CW Varsseveld
Beltrumsestraat 47a, 7141 AK Groenlo

0543 - 76 90 04
info@ietsandersmakelaars.nl
www.ietsandersmakelaars.nl

Verkoopplannen?

Heb jij een woning die je wilt verkopen en ben je enthousiast geworden over onze aanpak? We komen graag een keer vrijblijvend bij je woning om kennis met je te maken, om de waarde van de woning te bepalen en om onze aanpak toe te lichten.

Aankoopplannen?

Wil jij een woning aankopen en heb je je droomwoning bij een andere makelaar gevonden? Dan staan we je graag als betrokken aankoopmakelaar met raad en daad terzijde tijdens het aankoopproces. Met kunde en enthousiasme begeleiden we je graag in de zoektocht naar je nieuwe thuis.

Team Iets Anders Makelaars

Kees
Makelaar

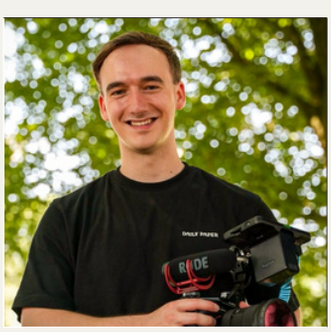
Jan-Willem
Makelaar

Matthias
Makelaar

Maureen
Makelaar

Mandy
Officemanager

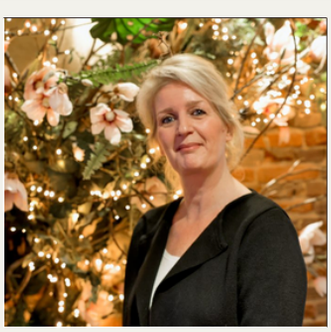
Anja
Binnendienst



Tijmen
Fotograaf

Silke
Marketeer

Gabrielle
Stagiair marketing



Monique
Verkoop Stylist

ietsɹəpuɐ
makelaars

www.ietsandersmakelaars.nl | 0543 - 76 90 04 | info@ietsandersmakelaars.nl

ietsrəpuə
makelaars