Vraagprijs € 1.050.000 k.k.



IJSSELSTRAAT

8

7399 RC EMPE

KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

0575-523343 | mailons@kdwmakelaardij.nl | www.kdwmakelaardij.nl

Omschrijving

"De Sloezewei"

Op een steenworp afstand van de historische Hanzestad Zutphen ligt deze charmante, vrijstaande woonboerderij met een royale schuur. De boerderij bevindt zich op de Voorsterklei, een prachtig buitendijks natuur- en uiterwaardengebied langs de IJssel. Hier geniet u dagelijks van rust, ruimte en een weids uitzicht over de omliggende weilanden. Een prachtige lichte en zonnige woning, een bijzondere plek waar het landelijke buitenleven en de nabijheid van stedelijke voorzieningen perfect samenkomen.

Indeling: via de entree komt u in de ruime hal met plavuizenvloer en toilet. Vanuit hier bereikt u de keuken en het royale woongedeelte aan de achterzijde van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een adembenemend uitzicht over de weilanden. De woonkamer biedt volop ruimte en is sfeervol ingedeeld met een gezellige zithoek bij de inbouwhaard, een eethoek, een plek voor de vleugel en een aparte studie- of tv-kamer met houtkachel. Aansluitend bevindt zich de nette, halfopen keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, stoomoven, koelkast met vriesvak, vaatwasser en Quooker.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een tweede hal met trapopgang naar de verdieping. Hier vindt u tevens de ouderslaapkamer en een badkamer met douche, toilet, dubbele wastafel en aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast is er een berging/bijkeuken, eveneens voorzien van een wasmachineaansluiting.

1e Verdieping: de overloop geeft toegang tot drie gezellige slaapkamers en een tweede badkamer. Deze is voorzien van een douche, ligbad, wastafel, toilet en een vaste kast.
De zolder van het voorhuis is bereikbaar via een separate trap en biedt volop mogelijkheden. Momenteel wordt deze ruimte gebruikt als werkplaats en berging. Daarnaast beschikt de woning over een praktische provisie- en wijnkelder, bereikbaar via een vaste trap.

Naast de woning staat een royale schuur van circa 85 m² met tal van gebruiksmogelijkheden. Denk aan een garage, berging, hobbyruimte of een prachtig atelier. De authentieke gebinten zijn nog volledig in het zicht en geven de schuur een bijzonder karakter.
Op het dak van de schuur liggen tien zonnepanelen en op het huis liggen vijf zonnepanelen.

De woning is voorzien van dakisolatie, muurisolatie en dubbele beglazing en beschikt over energielabel C.

Woonoppervlakte: 197 m²
Inhoud: 810 m³
Perceeloppervlakte: 2.465 m²

Omschrijving

Hier woont u midden in het prachtige buitengebied, omringd door rust, natuur en ruimte, terwijl de voorzieningen van Zutphen (3 km) zich op korte afstand bevinden. Ook het dorp Empe met een eigen treinstation (2 km) en het dorp Voorst met supermarkt en basisschool liggen in de nabijheid.
De huidige eigenaren hebben bijna vijftig jaar mogen genieten van deze bijzondere plek. Nu is het tijd voor een nieuwe eigenaar die hier met net zoveel plezier een nieuw hoofdstuk kan beginnen. Bent u op zoek naar een karaktervolle woonboerderij op een unieke locatie? Maak dan snel een afspraak met ons kantoor en ontdek zelf de mogelijkheden van deze prachtige plek!

Vraagprijs: € 1.050.000,= k.k.
Aanvaarding: in overleg

Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's



Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

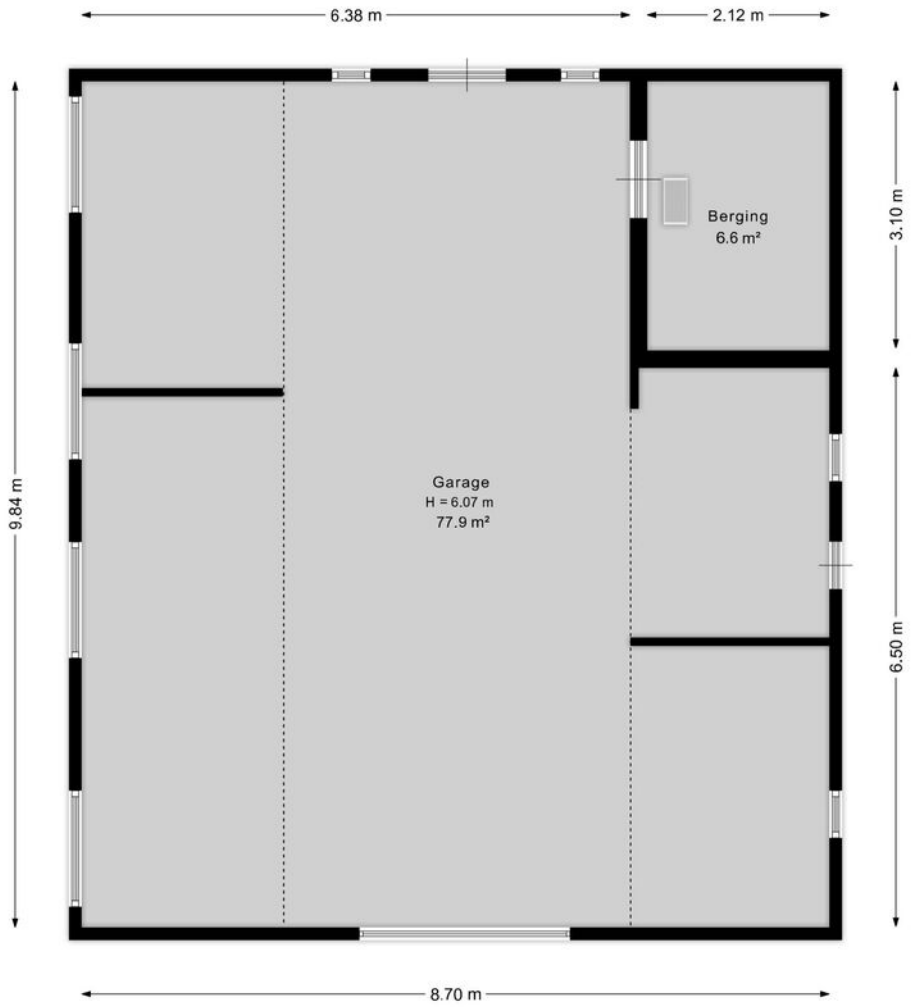
Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

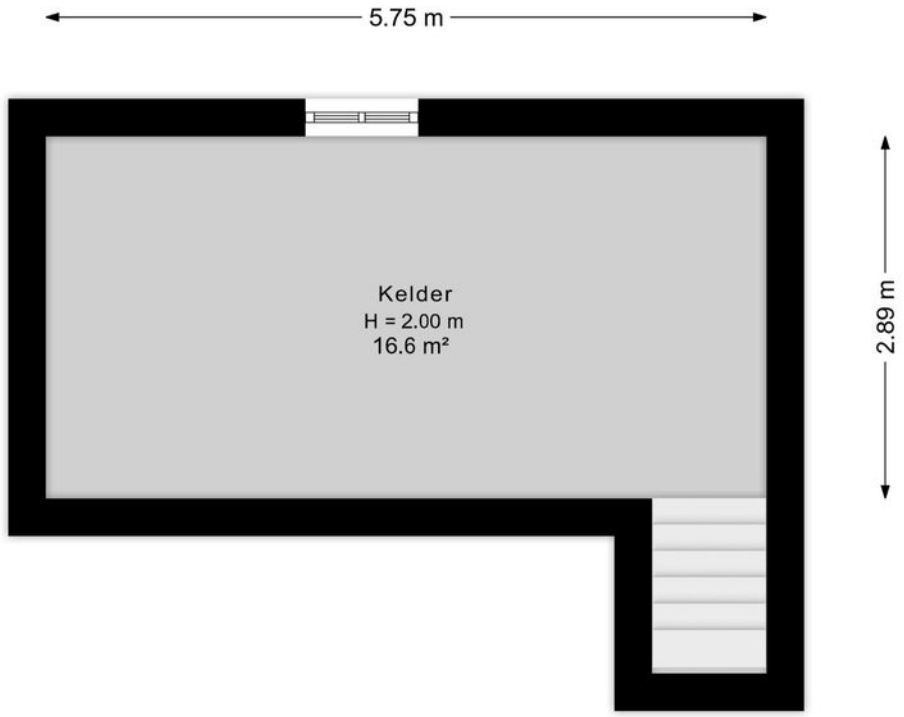
Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



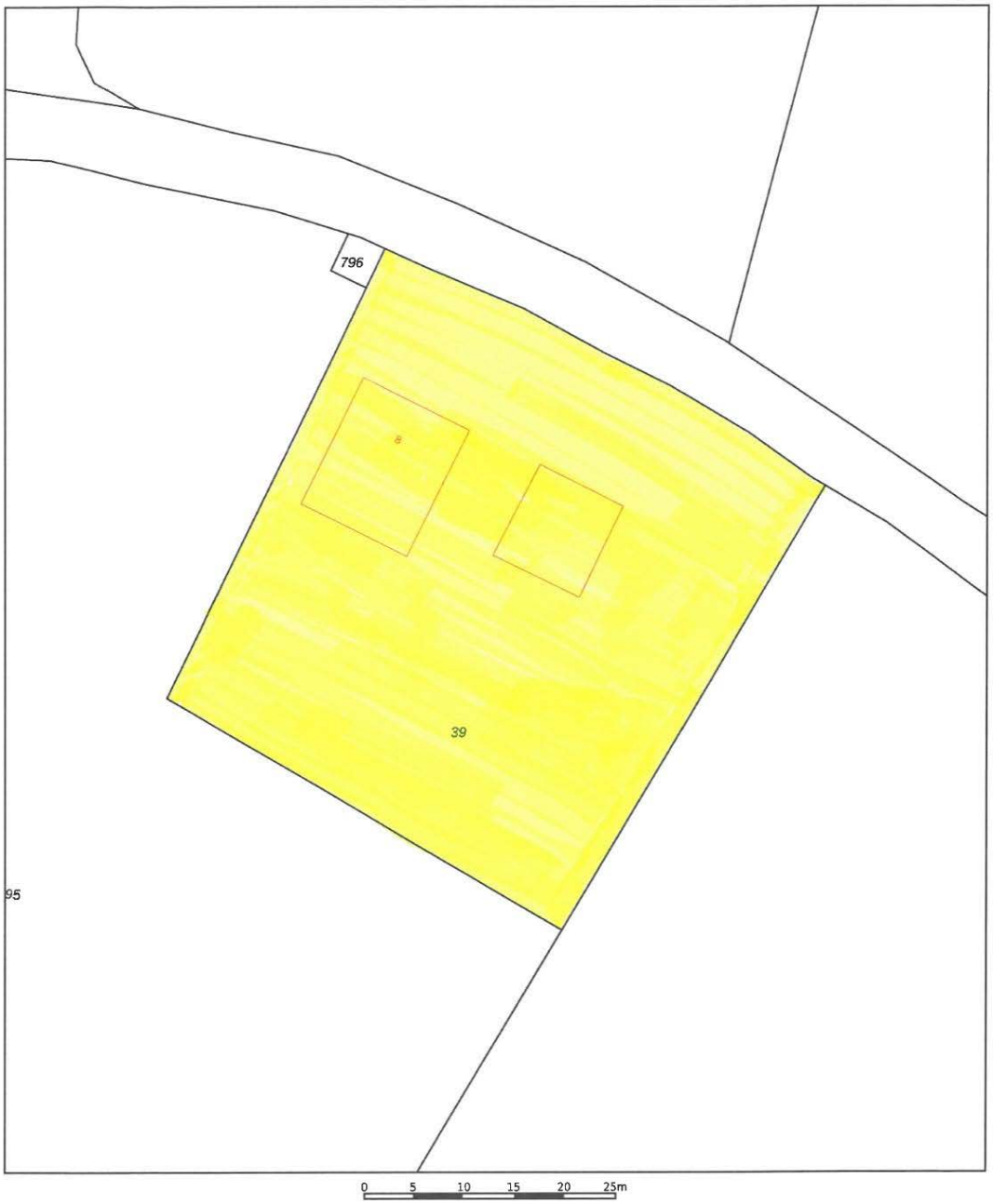
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ijsselstraat 8



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

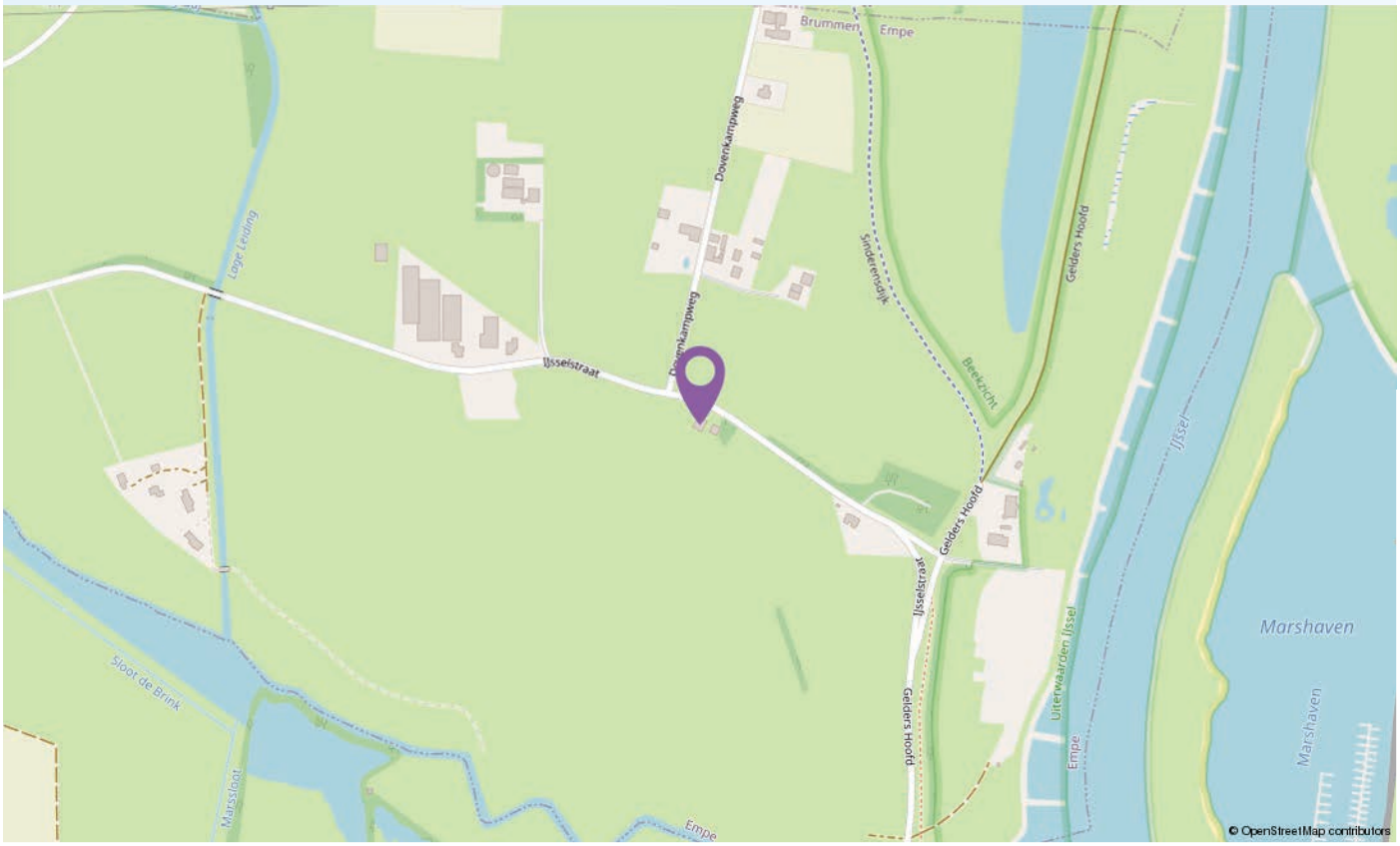
Kadastrale gemeente	Brummen
Sectie	K
Perceel	39

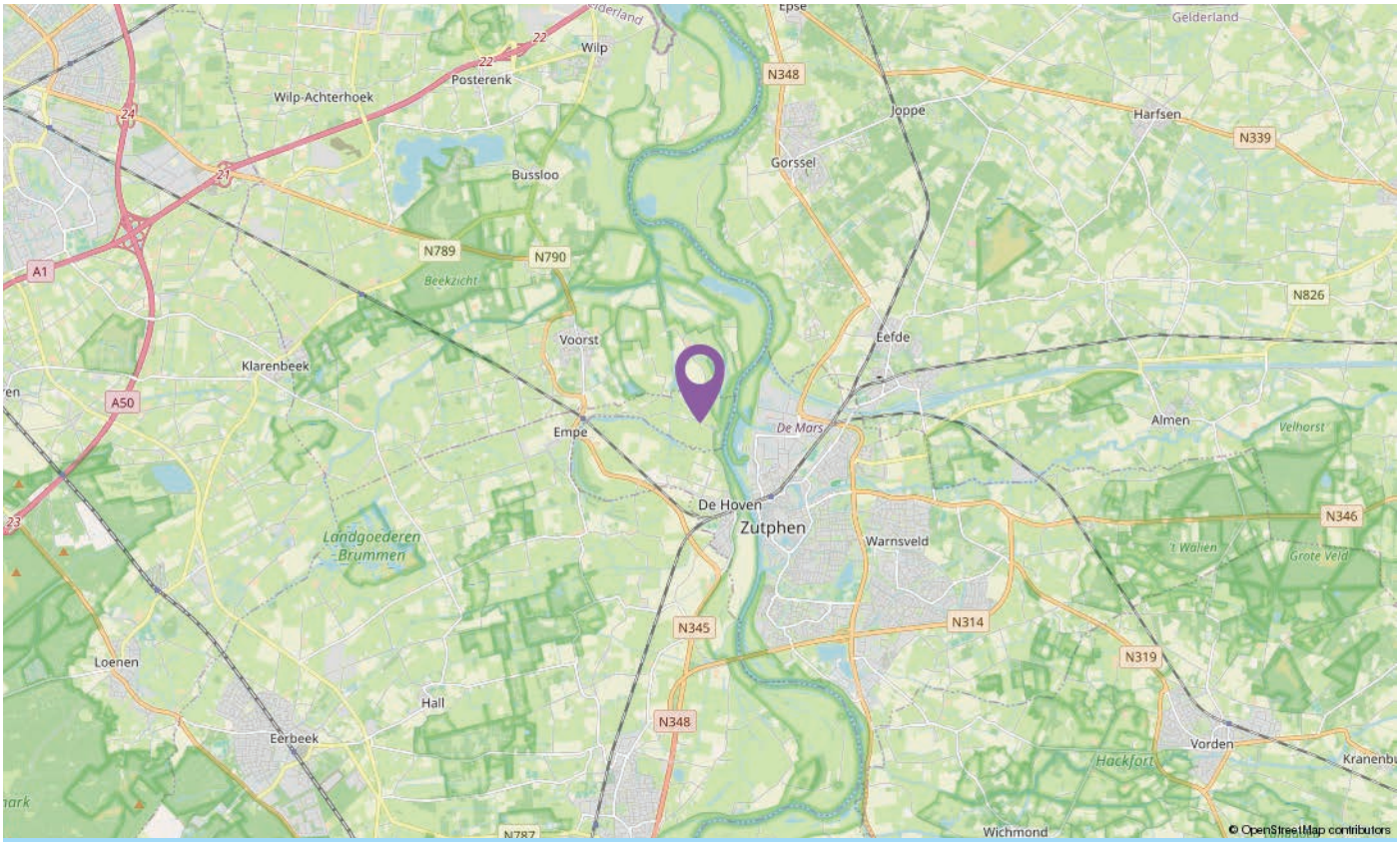
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 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.

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast zolder	X		
- Linnenkast beneden (achterhal)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- overgordijnen zitkamer		X	
- overige gordijnen zitkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
- spiegelwanden toilet en badkamer	X		
- inbouw openhaard Barbas 2022	X		
- houtkachel Hwam 2022	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Stoomoven	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Koelkast met vriesvak	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- Douche en ligbad badkamer boven	X		
- Toilet en wastafel badkamer boven	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Buitenluiken (5x2)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Quooker	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Robot maaier	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Deel van het haardhout (niet alles)	X		
- Wat gereedschap en tuingereedschap	X		

Informatieformulier

Adres: IJsselstraat 8

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	4x Velux raam lek, zo nu en dan de dakpannen recht leggen
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Nee, niet aanwezig
3	Is de bedrading vernieuwd?	Ja
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	9 + 2x3 + pv
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja
6	Zijn er in het huis zaken zoals bijv. een geiser of cv-ketel die gehuurd/geleased worden?	Nee
7	Wat is het bouwjaar van de c.v.-ketel?	2015
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	2026
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Ja, beide kanalen vernieuwd in 2021, geveegd oktober 2026
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? Zo ja, wanneer is de dakbedekking hiervan vernieuwd?	Nee
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Ja, circa 20 jaar geleden
12	Is het huis geïsoleerd?	Dak- en Muurisolatie, geheel isolerend glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Normaal onderhoud
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: 2024 (huis) en 2025 (schuur) Professioneel uitgevoerd
15	Lopen er nog garanties op bijvoorbeeld apparatuur of andere onderdelen die overdraagbaar zijn aan de koper?	Nee
16	Zijn er gegevens bekend over eventuele grondvervuiling van het perceel of de naaste omgeving?	Nee
17	Is er een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd?	Zie Kiwa certificaat
18	Is het huis aangesloten op de riolering?	Ja, persriool
19	Is er in het huis asbesthoudend materiaal zoals bijv. zeil, afvoeren, dakbeschot e.d. aanwezig?	Ja, gezien het bouwjaar kan de aanwezigheid van (meer) asbest niet worden uitgesloten.
20	Rusten er op het perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringenwet privaatrecht of andere bijzondere bepalingen?	Nee
21	Is er sprake van erfpacht, antispeculatiebeding, ruilverkaveling of andere voorkeursrechten?	Nee
22	Welke bestemming(en) rust(en) er op het perceel?	Wonen
23	Is er beslag op het huis gelegd?	Nee
24	Wat is de gezinssamenstelling van de buren?	Nummer 10: echtpaar Nummer 6: boerenbedrijf
25	Zijn er afspraken gemaakt met de buren? Zo ja, welke?	Nee, er is wel een hele leuke en actieve buurtvereniging

Dit informatieformulier geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet veder dan dat verkoper ten tijde van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. Dit informatieformulier beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

26	Zijn er bepaalde ontwikkelingen of veranderingen in de buurt bekend die belangrijk zijn voor de koper om te weten (bijv. bestemmingsplan-wijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituatie)?	Nieuwbouw in de Hoven tegenover de IJsselstroom
27	Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
28	Is er verbouwd of gebouwd zonder de vereiste vergunningen?	Nee
29	Wat is het jaarverbruik voor gas en elektra?	Gas: 2307 m³ Elektra verbruik: 2580 kWh Elektra teruglevering: 4183 kWh
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Nee Glasvezel: Ja
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 1213,48 Afvalstoffenheffing € 308,= + diftar Rioolrecht € 161,88
32	Zijn er extra kosten zoals bijv. servicekosten, VvE-bijdrage, e.d.?	Nee
33	Zijn er aanschrijvingen voor verbeteringen aan het huis of installaties (gemeente of nutsbedrijven)?	Nee
34	Zijn er nog verdere bijzonderheden te melden?	Nee
35	Wat is het energielabel?	Energielabel: C Geldig tot: 29-10-2036
36	Is het huis een monument en/of is het gelegen binnen een gebied van beschermd stads-/dorpsgezicht?	Nee
37	Zijn er zonnepanelen? Zo ja, hoeveel?	Ja, 10 + 5 stuks
38	Toe te voegen clausules:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.



INTERESSE IN DEZE WOONBOERDERIJ?

Bel ons! 0575 - 523343

De bouwkundige keuring [indien aanwezig] ligt ter inzage op ons kantoor. Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens en tekeningen geen rechten worden ontleend. Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst vragen wij ter zekerheidsstelling conform artikel 5 van de dan op te maken koopakte een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de uiteindelijke koopsom.

KATHALIJNE DE WILDE MAKELAARDIJ

www.kdwmakelaardij.nl

Rijksstraatweg 130 | 7231 AK Warnsveld
0575-523343 | mailons@kdwmakelaardij.nl