ONTDEK

PRINSES BEATRIXSTRAAT 9 in **SILVOLDE**









THOMA POST makelaars

Duurzaam en comfortabel

Ruimte om te genieten

Vraagprijs € 309.000,- k.k.

Hallo!

Wij zijn Thoma Post Makelaars en vertellen je graag meer over ons, maar uiteraard ook over deze woning. Daarover vind je meer in deze brochure.

Een huis bekijken draait om gevoel. Zie je jezelf hier binnenkomen, je spullen neerzetten, er je plek van maken? Tegelijk wil je ook weten waar je aan toe bent. Wat zijn de sterke punten, hoe zit het met de omgeving, en wat is slim om te doen als je enthousiast bent. Daar helpen we je bij. Met een frisse blik, kennis van de regio en gewoon duidelijk advies waar je iets aan hebt.

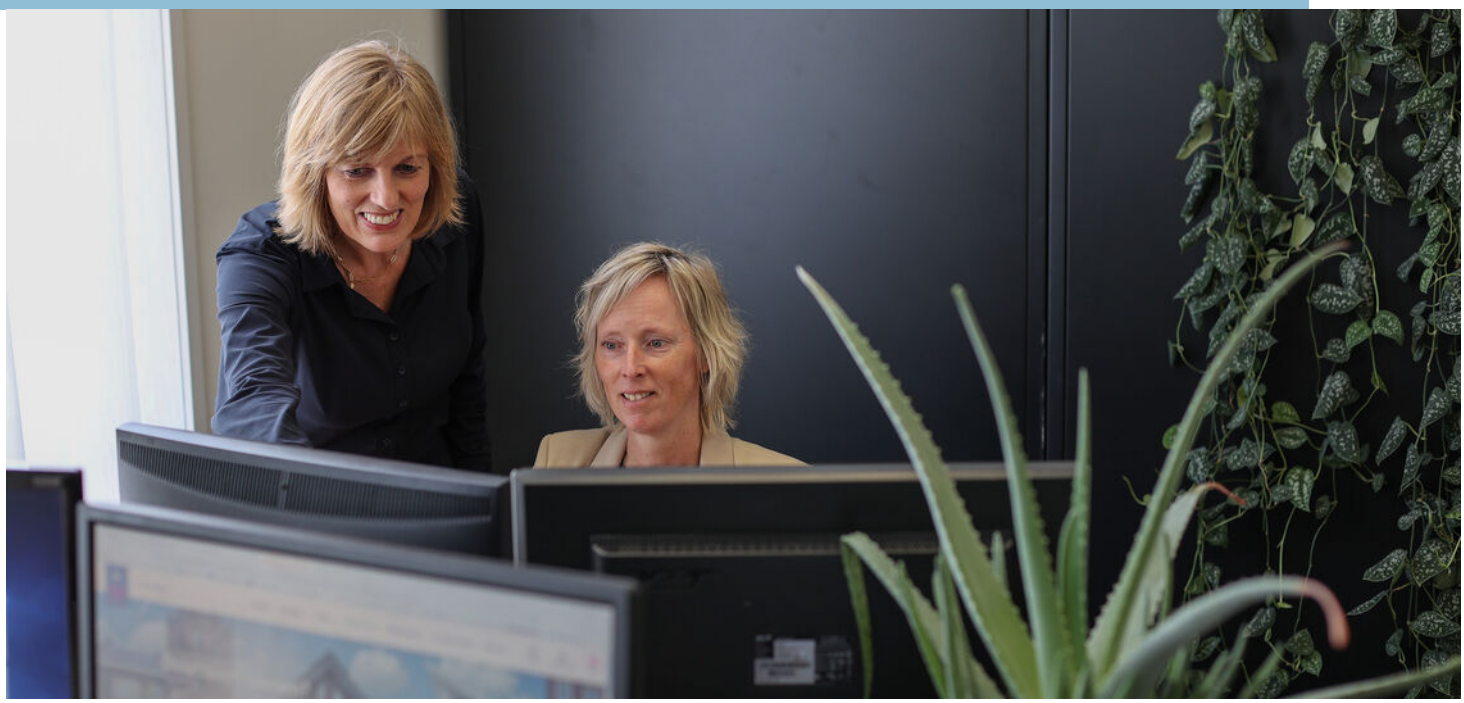
We werken vanuit Twente, de Achterhoek, de Stedendriehoek en Amsterdam. Een groot werkgebied, maar in het contact met jou persoonlijk en dichtbij.

Jouw makelaar

Martine Starink
NVM Register Makelaar
Tel. 0314 – 36 62 62

doetinchem@thomapost.nl





Inhoudsopgave



05 Specificaties

06 Begane grond

08 Eerste verdieping

11 Tweede verdieping

12 Garage, provisiekelder & berging

13 De buitenruimte

14 Plattegronden

20 Kadastrale kaart

21 Lijst van zaken

24 Over Silvolde

25 En als het verder gaat...



Specificaties

VRAAGPRIJS € 309.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
97 m²

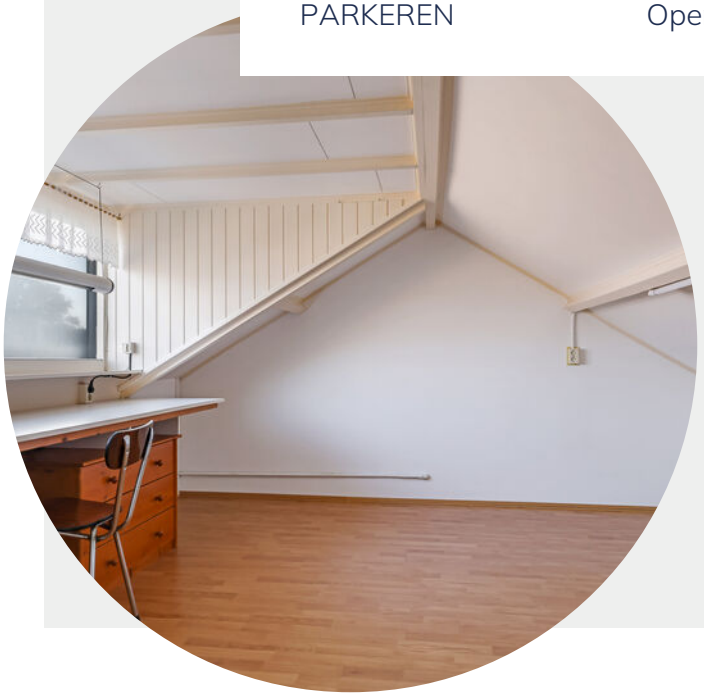
BOUWJAAR
1971

PERCEELOPPERVLAKTE
304 m²

INHOUD
540 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
TYPE WONING	Hoekwoning
WOONLAGEN	4
KAMERS	5
ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
VERWARMING	Cv ketel
WARM WATER	Cv ketel
GARAGE	Aangebouwd steen, inpandig
PARKEREN	Openbaar parkeren, op eigen terrein



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Eigen oprit en inpandig bereikbare garage;
- Extra berging/klusruimte en provisiekelder;
- Woonoppervlakte circa 97 m², exclusief zolder;
- 12 zonnepanelen en een Intergas CV-ketel uit 2024;
- Vier slaapkamers, waarvan één op zolder met dakkapel;

Kijk eens op de begane grond!

Via de entree bereik je de hal met een moderne toiletruimte en praktische provisiekast. De lichte L-vormige woonkamer biedt dankzij de aangebouwde woonkeuken extra leefruimte en staat via de schuifpui in directe verbinding met het terras. De verzorgde keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur en ruimte voor een ontbijttafel. Vanuit de woning is de garage bereikbaar, met aansluitingen voor wasapparatuur











Kijk eens op de eerste verdieping!

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van een eigen wastafel. Ook is vanaf de overloop het platte dak boven de garage bereikbaar.
De badkamer is ingericht met een inloopdouche, tweede toilet, wastafelmeubel en designradiator. Wie graag wat meer badkamerruimte wil, heeft hier bovendien mogelijkheden om de badkamer te vergroten.

















De badkamer

Kijk eens naar de tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Dankzij de geplaatste dakkapel is hier een vierde slaapkamer gerealiseerd. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig.

Op de voorzolder vind je nog meer bergruimte en de opstelling van de Intergas CV-combiketel uit 2024.







Garage, provisiekelder & berging

Extra handig is de directe verbinding met de garage. Deze beschikt over elektra, water, verwarming en aansluitingen voor de wasapparatuur. Aan de opritzijde bevinden zich dubbele kunststof deuren.

Vanuit de garage zijn ook de provisiekelder en de achtergelegen berging bereikbaar. Die berging is trouwens een fijne extra! Met een werkbank, uitstortgootsteen, elektra, verwarming en een eigen achterdeur naar de tuin is dit een ideale plek voor de handige klusser of hobbyist.

Uiteraard kan deze ook uitstekend dienst doen als bergruimte óf verbouwd worden tot bijvoorbeeld een praktijkruimte aan huis: hier kun je alle kanten op!









De buitenruimte

Met een perceel van maar liefst 304 m² is er rondom deze hoekwoning lekker veel buitenruimte. De geheel omsloten achtertuin ligt op het noordoosten en is aangelegd met meerdere terrassen, plantenborders, een vijver en een tuinhuisje. Door het hoogteverschil, waarbij de tuin naar achteren afloopt, heeft deze een speelse indeling.
Direct achter de woning vind je een fijn terras met een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Verderop in de tuin zijn meerdere zitplekjes, zodat je gedurende de dag heerlijk kunt afwisselen tussen zon en schaduw.
Ook is er een grondwaterpomp aanwezig, handig voor het besproeien van de tuin!
Via een afsluitbare poort bereik je het pad naast de woning, waarop een recht van overpad is gevestigd.
Aan de voorzijde beschikt de woning bovendien over een eigen oprit.









Plattegrond



Plattegrond

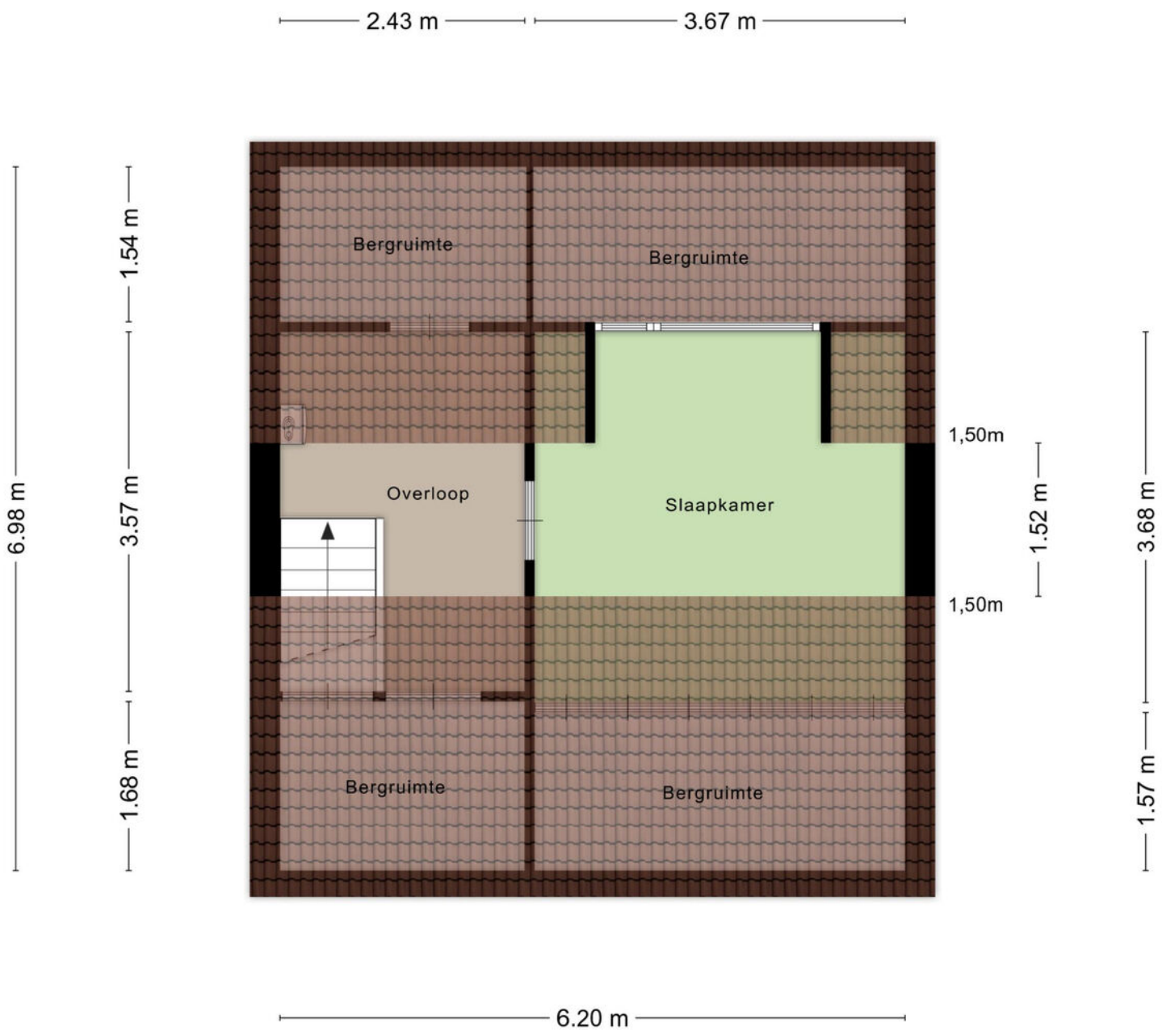


Plattegrond



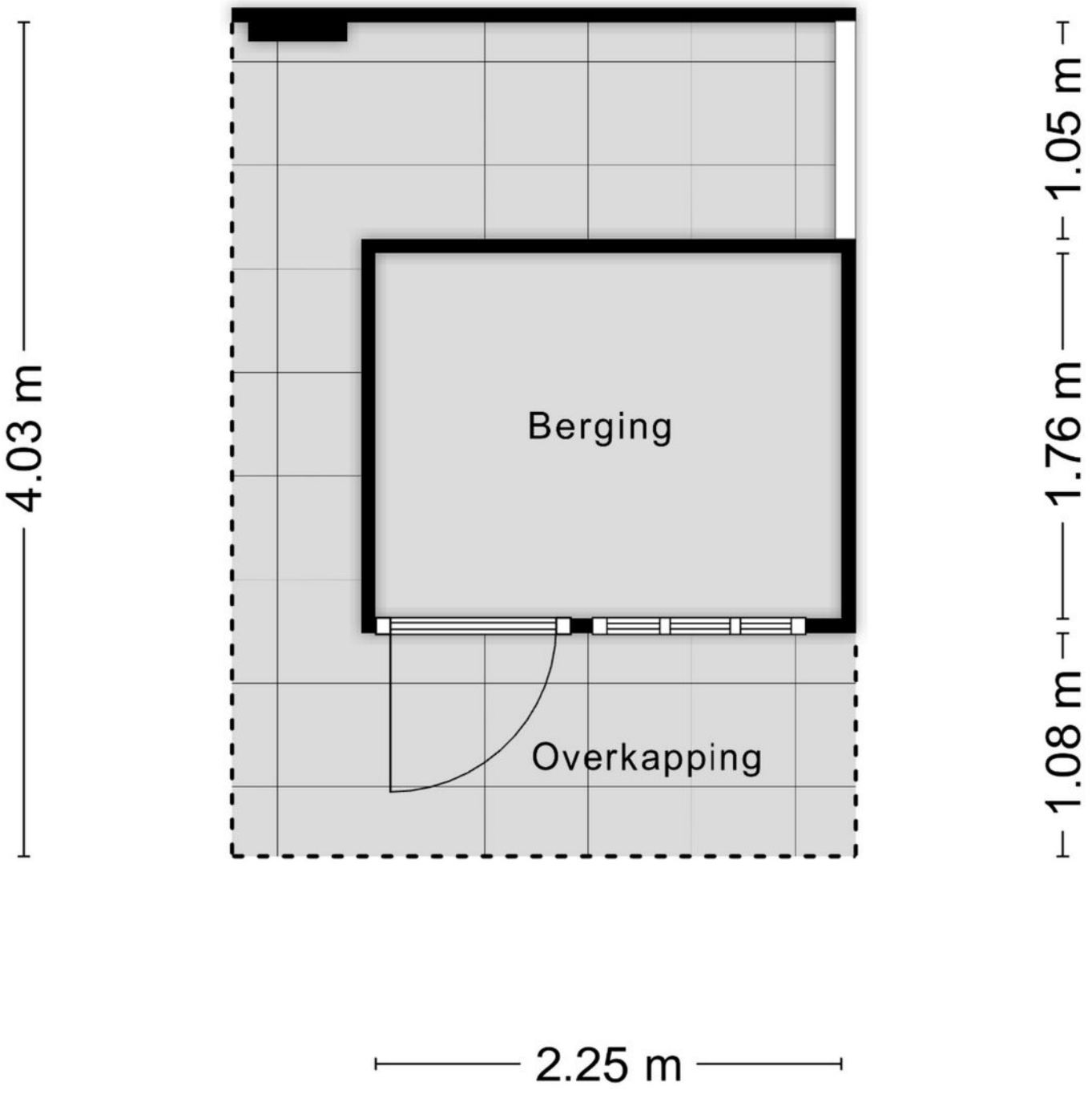
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

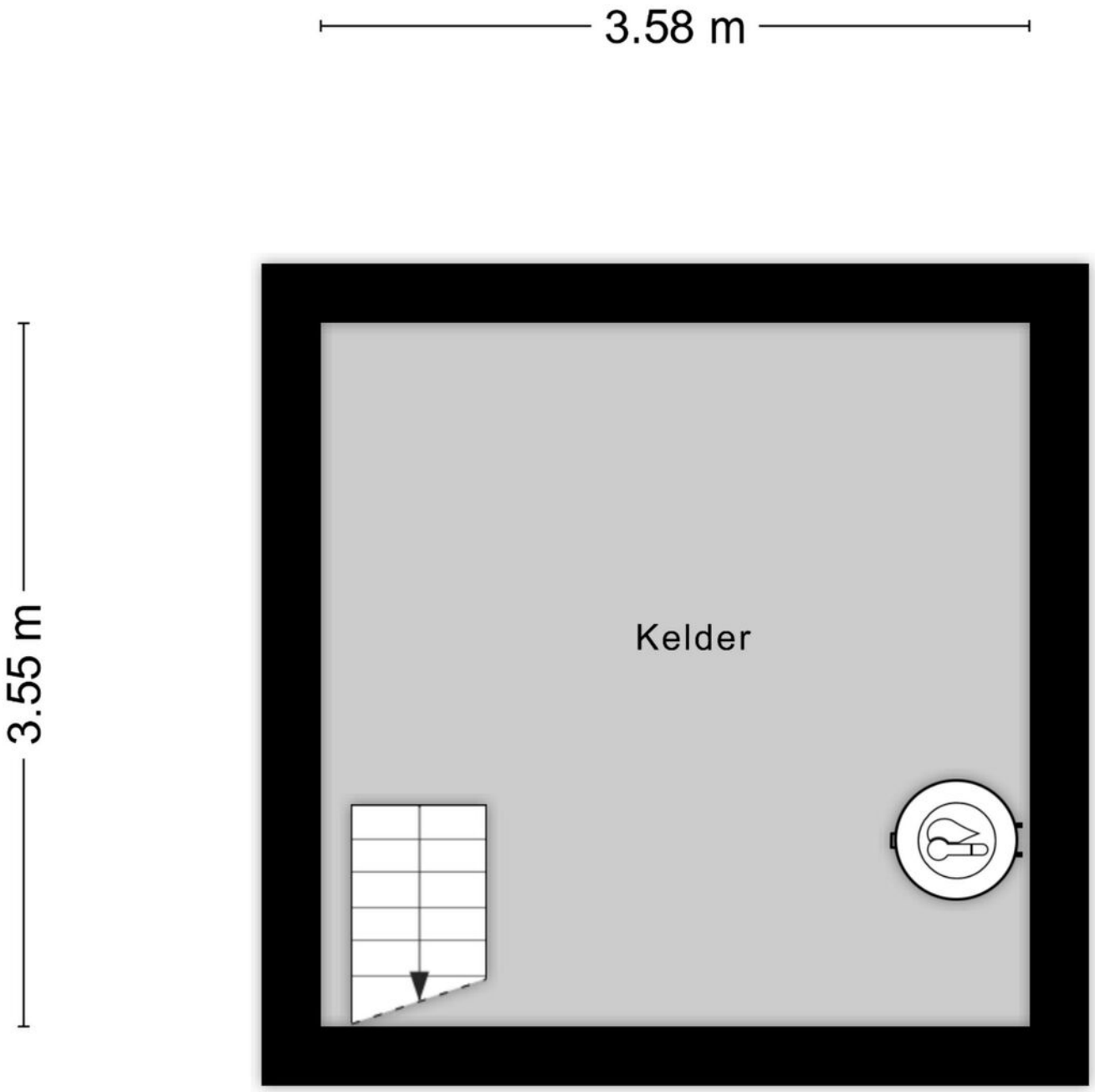


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond



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

Kadastrale kaart

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	Wisch
Sectie	E
Perceel	3574

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	●		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
Losse (hang)lampen		●	
(Losse) kasten, legplanken			
Legplanken trapkast en kelder. (Stelling)kasten berging	●		
Linnenkasten slaapkamers en hangkastjes kleine slaapkamer	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	●		
Overgordijnen		●	
Vitrages		●	
Rolgordijnen	●		
(Losse) horren/rolhorren	●		
Vitrage slaapkamer voorzijde	●		
Vloerdecoratie			
Laminaat	●		
Plavuizen	●		
Interieur			
Designradiator(en)	●		
Overige			
Grondwaterpomp incl. drukvat	●		
Kapstok		●	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	●		
Afzuigkap	●		
Combi-oven/combimagnetron	●		
Koelkast	●		
Vaatwasser	●		
Koffiezetapparaat		●	
Losse diepvries en koelkast kelder		●	
Toilet			
Toilet	●		
Toiletrolhouder	●		
Toiletborstel(houder)	●		
Fontein	●		
Zeeppompje	●		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	●		
Wastafelmeubel	●		
Toilet	●		
Toiletrolhouder	●		
Toiletborstel(houder)	●		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		●	
Waterslot wasautomaat		●	
Zonnepanelen	●		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	●		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Vijver excl goudvissen	●		
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		
Houten ijsvogel, tuindoek boeddha en losse potten		●	
Waterornament, vijverbeeld, voet met zweefparasol, handpomp incl. trog	●		

Over Silvolde



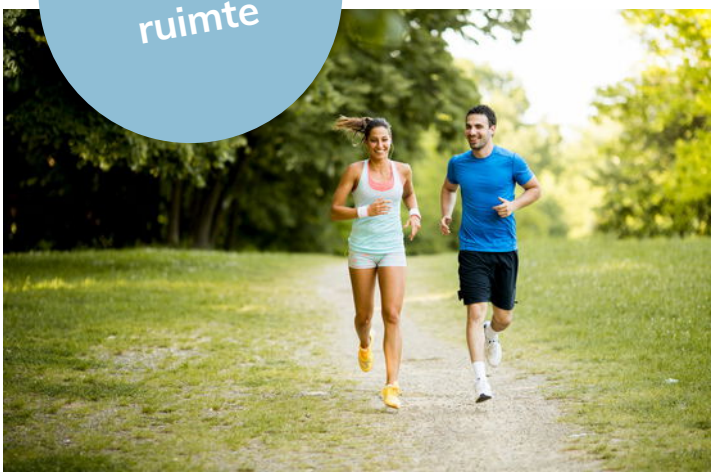
Historische kerkgebouwen

Silvolde is een dorp met bijna 5.600 inwoners en een sterke gemeenschap. Enkele historische kerkgebouwen geven het dorp zijn herkenbare verleden mee. De combinatie van tradities, verenigingsleven en een eigen dorpssfeer maakt Silvolde tot een opvallende plek in de regio.

Natuur en omgeving

Rond Silvolde liggen rustige wandelroutes die door open velden, kleine bosranden en het landelijke buitengebied voeren. Het landschap ademt de typische sfeer van de Oude IJsselstreek, met brede uitzichten en stille paden. Zo vormt de natuur rondom het dorp een fijne plek om even te ontsnappen aan de drukte.

Rust en ruimte



Gezellige terrasjes



En als het verder gaat...

Misschien is dit jouw nieuwe thuis. Misschien kijk je nog verder. Wat het ook wordt, wij denken graag met je mee in de volgende stap.

Heb je een eigen woning?
Dan komen we graag vrijblijvend langs voor een gratis waardebepaling. Gewoon zodat je weet waar je staat, zonder verplichtingen.

En kijk je verder naar andere woningen?
Dan kunnen we je ook begeleiden als aankoopmakelaar. Iemand die met je meekijkt, scherp blijft en je bij de hand neemt om de juiste keuze te maken op het juiste moment. Of het nu gaat om kopen, verkopen of allebei: we zorgen dat je niet alleen hoeft te schakelen.



Aanvullende informatie

Onderzoeksplicht van de koper
De koper heeft een eigen onderzoeksplicht en is verantwoordelijk voor het vaststellen of de woning geschikt is voor het beoogde gebruik. Het inschakelen van een deskundige wordt nadrukkelijk aanbevolen; indien koper hiervan afziet, komen eventuele gevolgen en risico's voor zijn eigen rekening. De verkoper heeft een mededelingsplicht en dient de koper te informeren over feiten en omstandigheden waarvan hij weet of redelijkerwijs behoort te weten dat deze van belang kunnen zijn voor de beslissing van de koper om de onroerende zaak aan te kopen.

Koopovereenkomst en bankgarantie/waarborgsom
Bij overeenstemming over de aankoop wordt in de koopovereenkomst (conform het model van de NVM) opgenomen dat de koper een bankgarantie stelt of een waarborgsom voldoet ter hoogte van 10% van de koopsom.

Wettelijke bedenktijd
Sinds 1 september 2003 dienen koopovereenkomsten voor woningen tussen particulieren schriftelijk te worden vastgelegd om rechtsgeldig te zijn. Nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de koper is verstrekt, heeft de koper een bedenktijd van drie dagen waarbinnen de overeenkomst zonder opgave van redenen kan worden ontbonden.

Notariskeuze
De koper heeft het recht een notaris naar keuze aan te wijzen. Indien de door koper gekozen notaris is gevestigd op een afstand van meer dan 20 kilometer van de onroerende zaak en de verkoper ervoor kiest de overdrachtsakte bij volmacht te laten passeren, komen de kosten van deze volmacht volledig voor rekening van de koper.
Daarnaast geldt dat, indien de kosten voor het doorhalen van de bestaande hypothecaire inschrijving(en) meer bedragen dan € 300,- exclusief btw per inschrijving, het meerdere voor rekening van de koper komt.

Aanvullende informatie

Bouwkundige keuring
De koper heeft het recht een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te krijgen in de staat van de woning. Indien u hiervan gebruik wilt maken, dient u dit vóór of tijdens de onderhandelingen kenbaar te maken. Uw verzoek wordt vervolgens met de verkoper besproken.

Ouderdomsclausule
De makelaar kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule opnemen. Dit is een bepaling die aangeeft dat de woning ouder is en mogelijk meer gebreken heeft, waardoor de verkoper geen (volledige) garantie op de staat van het pand geeft. Eventuele gebreken die samenhangen met de leeftijd van de woning zijn voor risico van de koper. De koper is zelf verantwoordelijk voor onderzoek naar de staat van de woning.

Niet-bewonersclausule
De makelaar neemt bij verkoop van een leegstaande woning een niet-bewonersclausule op in de koopakte. Hierin wordt vermeld dat de verkoper de woning zelf niet heeft bewoond.
Daardoor kan de verkoper minder goed op de hoogte zijn van eventuele gebreken en hiervoor doorgaans geen aansprakelijkheid dragen. De koper is zelf verantwoordelijk voor onderzoek naar de staat van de woning.

Asbestclausule
Ten tijde van de (ver)bouw van woningen tussen circa 1950 en 1993 was het gebruik van asbesthoudende materialen gebruikelijk. Hierdoor kan de aanwezigheid van asbest niet worden uitgesloten. Bij verwijdering of bewerking dienen wettelijke voorschriften en speciale maatregelen te worden gevolgd.
Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor aansprakelijkheid die voortvloeit uit de aanwezigheid van asbest. Een asbestclausule houdt in dat in de woning asbest aanwezig kan zijn. De verkoper geeft geen garantie over de afwezigheid of veiligheid van asbest en is hiervoor doorgaans niet aansprakelijk. Eventuele kosten en risico's liggen bij de koper.

Onze voordelen

1.

We zijn marktleider van Oost-Nederland. Wij kennen de markt als geen ander en daar profiteer jij van.

2.

Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

3.

We weten alles over wonen en verhuizen én kunnen ook al jouw vragen over bijvoorbeeld financieringen beantwoorden.

4.

We bieden innovatieve oplossingen om jouw woning optimaal aan de markt te presenteren.



Aankoopbegeleiding

Sterk in het vinden van uw nieuwe thuis
Een woning kopen is een belangrijke stap. Met de aankoopbegeleiding van Thoma Post Woningmakelaars in Doetinchem staat u er niet alleen voor. Wij behartigen uitsluitend uw belangen en begeleiden u van de eerste bezichtiging tot aan de sleuteloverdracht.

Dankzij onze diepgaande kennis van de regionale woningmarkt en jarenlange ervaring herkennen wij kansen, beoordelen wij woningen kritisch en voeren wij sterke onderhandelingen namens u. Zo bent u verzekerd van een weloverwogen aankoop tegen de beste voorwaarden.

Met persoonlijke aandacht, deskundig advies en een betrokken aanpak maken wij het aankoopproces overzichtelijk, zeker en succesvol.



Hypotheekshop Doetinchem

Advies dat nooit stopt.



Wij als Hypotheekshop adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal. Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden.

Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.

Ben je benieuwd naar de mogelijkheden? Wij kunnen je snel helpen!

Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **0314 - 39 05 05**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.

Plan een afspraak

Team Hypotheekshop Doetinchem
Henny, Corné, Sione, Frouke, Alma en Britt





Even sparren?

Heb je nog vragen over deze woning, wil je meer weten over het bieden of even verder praten? Daar kun je ons gewoon voor bellen of mailen. Zo weet je waar je aan toe bent en kun je weer verder.

Aan deze met zorg samengestelde brochure kunnen geen rechten worden ontleend; Thoma Post Makelaars is niet aansprakelijk voor onjuistheden of onvolledigheden.

THOMA POST makelaars

Thoma Post Makelaars
0314 – 36 62 62
doetinchem@thomapost.nl

ThomaPostMakelaars/
@Thomapost.nl
Thoma Post Makelaars

Keppelseweg 15
7001 CE Doetinchem
thomapost.nl