Vraagprijs € 685.000 k.k.



BONENDAAL

37

7231 GE WARNSVELD

KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

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

Omschrijving

Het heerlijke huis van je dromen? Misschien staat het wel in oud Warnsveld!

Wat een heerlijke woning! Een karakteristiek halfvrijstaand jaren '30 woonhuis waar de sfeer van toen op een bijzonder mooie manier samengaat met het comfort en de afwerking van nu. Denk aan twee sfeervolle erkers, een prachtige woonkamer-en-suite, originele paneeldeuren, een granito vloer en volop authentieke details. Tel daarbij de hoogwaardige afwerking, de stijlvolle keuken met bamboehouten fronten, maar liefst twee badkamers en vijf slaapkamers op en je begrijpt dat dit een huis is waar je eigenlijk alleen nog maar je spullen hoeft uit te pakken.

Ook bouwkundig is de woning met aandacht onderhouden. Zo zijn onder andere de dakpannen vorig jaar nog van het dak geweest en zijn er nieuwe panlatten geplaatst en is er folie aangebracht. De woning is voorzien van 8 zonnepanelen (2023), dakisolatie, muurisolatie en overwegend dubbel/hr-glas met als resultaat een energielabel B.

De woning is gelegen aan een rustige woonstraat met overwegend Jaren '30 bebouwing in het gewilde oud Warnsveld. Een fijne plek waar je zowel het dorpse leven als de nabijheid van de stad en het buitengebied ervaart. Voor een wandeling fiets je zo het groen in, terwijl het centrum van Zutphen op circa 10 minuten fietsen ligt. Ook scholen, sportverenigingen en de dagelijkse voorzieningen van Warnsveld bevinden zich op korte afstand.

Een huis met karakter, een afwerking om blij van te worden en een ligging die het beste van twee werelden combineert. Lees vooral verder!

Indeling

Begane grond
Je loopt het risico dat je in de hal al betoverd bent: de originele granito vloer, de groen met zwart betegelde lambrisering en de originele trapopgang doen je vast watertanden! Verder zijn er de meterkast, toilet met wandcloset en fonteintje en toegang tot de provisiekelder. Naast voldoende opslagruimte voor voorraden is deze tevens ingericht als praktische wasruimte.

De woonkamer is een echte blikvanger. De klassieke woonkamer-en-suite heeft een gezellige zitkamer met erker, glas-in-looddetails een houtkachel en een lichte eetkamer met tweede erker, vaste kasten en openslaande tuindeuren. De eiken parketvloer, inbouwspots en fraaie afwerking maken het geheel helemaal af.

De dichte keuken sluit qua stijl prachtig aan bij het karakter van de woning. De combinatie van bamboehouten fronten met het Belgisch hardstenen aanrechtblad zijn zonder meer smaakvol te noemen. Uiteraard ontbreekt het niet aan comfort en apparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, close-in-boiler en een luxe fornuis met oven. Vanuit de keuken is er ook toegang tot de achtertuin.

Omschrijving

Eerste verdieping
Overloop (met airconditioning), drie keurig afgewerkte slaapkamers van circa 5, 13 en 16 m². Een van de slaapkamers biedt via openslaande deuren toegang tot het dakterras van circa 9 m².

De bijzonder fraai uitgevoerde badkamer (2023) is voorzien van een dubbel wastafelmeubel, douche, wandcloset en een deur naar het dakterras.

Tweede verdieping
Overloop, twee fijne (slaap-)kamers. Een van de kamers (8 m²) heeft een prachtig karakter dankzij de prettige hoogte en de oude kapconstructie die nog in het zicht is gelaten. De kamer aan de achterzijde (6m²) is in gebruik als werkkamer en beschikt over een mooi uitzicht.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de (lichte) tweede badkamer, voorzien van een wastafel en met als toetje zelfs een ligbad.

Op deze verdieping is tevens de nodige berg-/zolderruimte aanwezig op de vliering.

Buitenleven

Ook buiten is het heerlijk toeven! De fraaie en professioneel aangelegde tuin rondom biedt verschillende plekken om van het buitenleven te genieten. Zo is er een gezellige loungehoek, een groot terras, een overkapping en groen. Verder beschikt de tuin over de originele stenen berging met zolder. Aan de voorzijde van de woning zorgen de sierbestrating in combinatie met het groen voor een passend welkom. Ook aan de fietsen is gedacht: daarvoor is een eigen overkapping aanwezig.

Kenmerken:
Woonoppervlakte: 132 m²
Perceeloppervlakte: 225 m²
Inhoud: 538 m³

Kortom: een bijzonder sfeervolle en uitstekend onderhouden jaren '30 woning, waarin authentieke charme en hedendaags wooncomfort prachtig samenkomen. Helemaal af, heerlijk gelegen in oud Warnsveld en klaar voor nieuwe bewoners!

Een huis dat je niet alleen mooi vindt op de foto's, maar waar je bij binnenkomst meteen voelt: hier klopt het gewoon.

Vraagprijs: € 685.000,= k.k.
Aanvaarding: in overleg

Foto's





Foto's





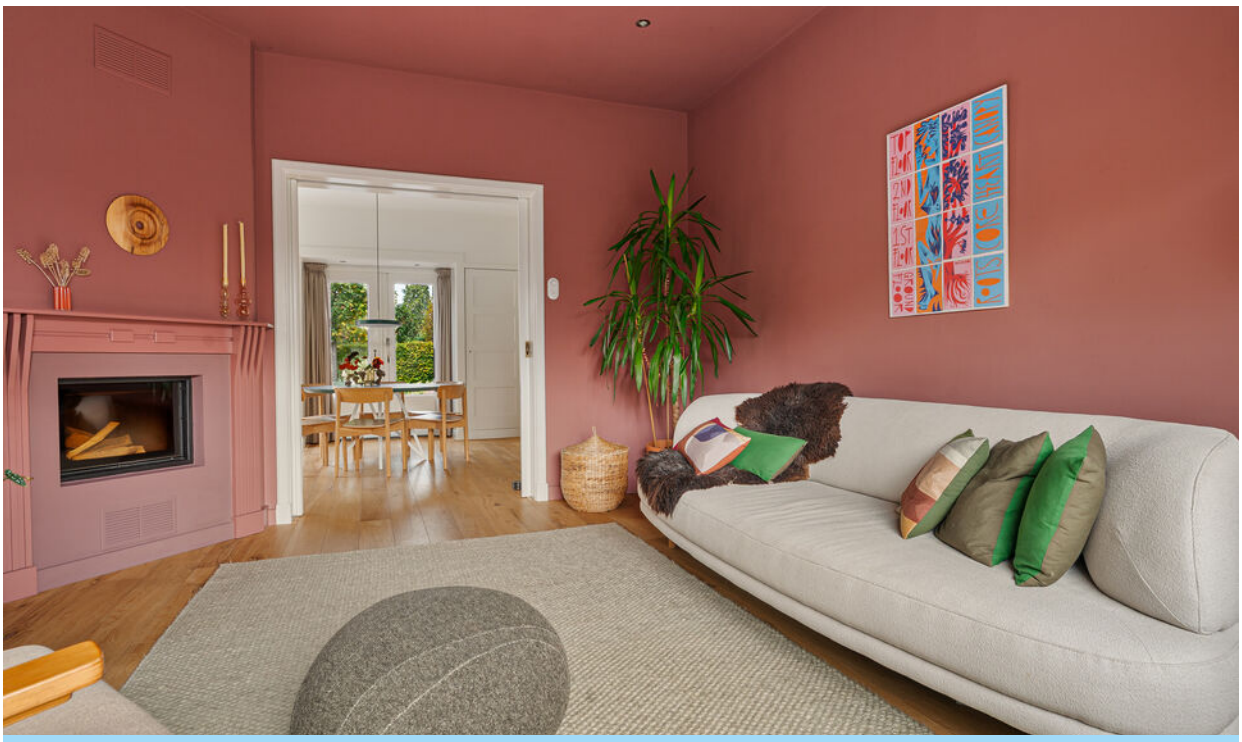
Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's



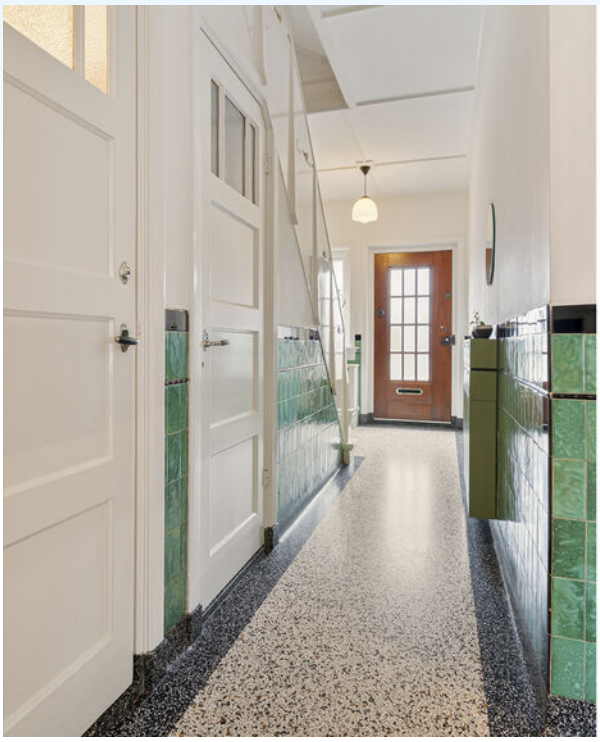


Foto's





Foto's







Foto's





Foto's





Foto's





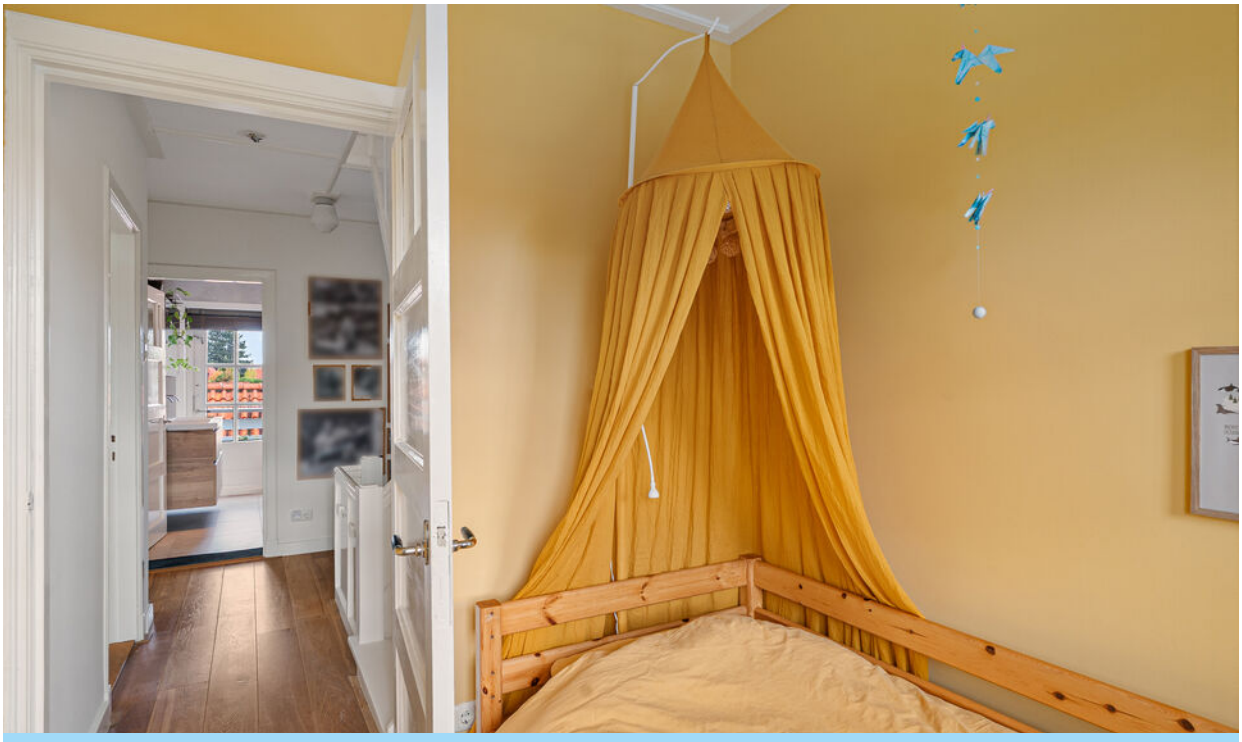
Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's







Foto's





Foto's





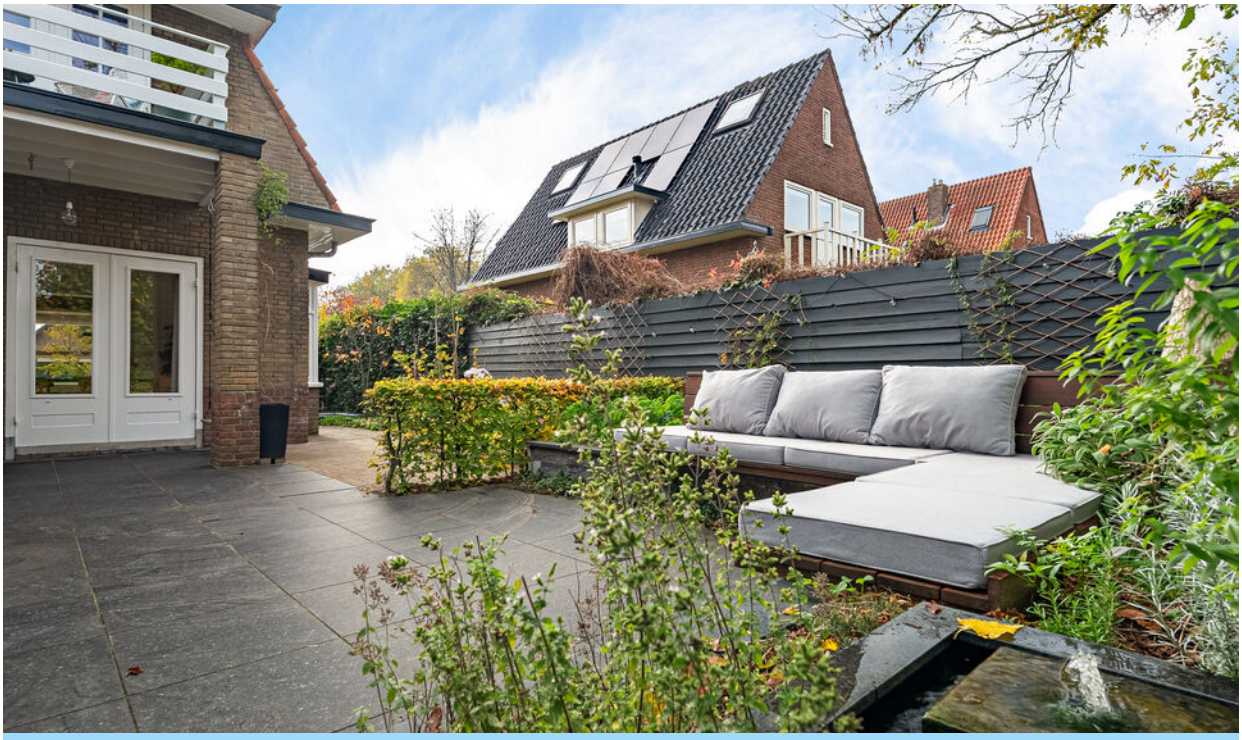
Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Plattegrond



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

KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

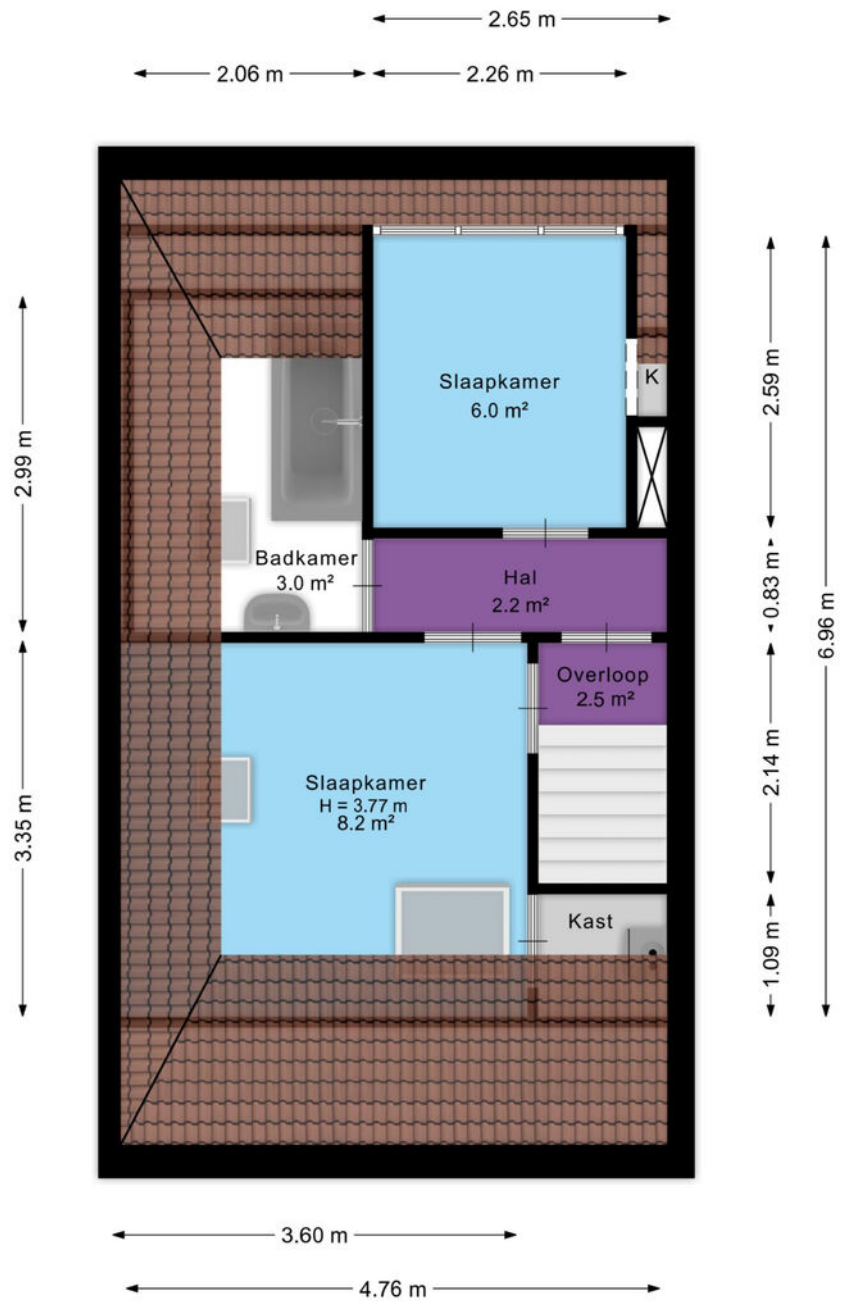
Plattegrond



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

KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

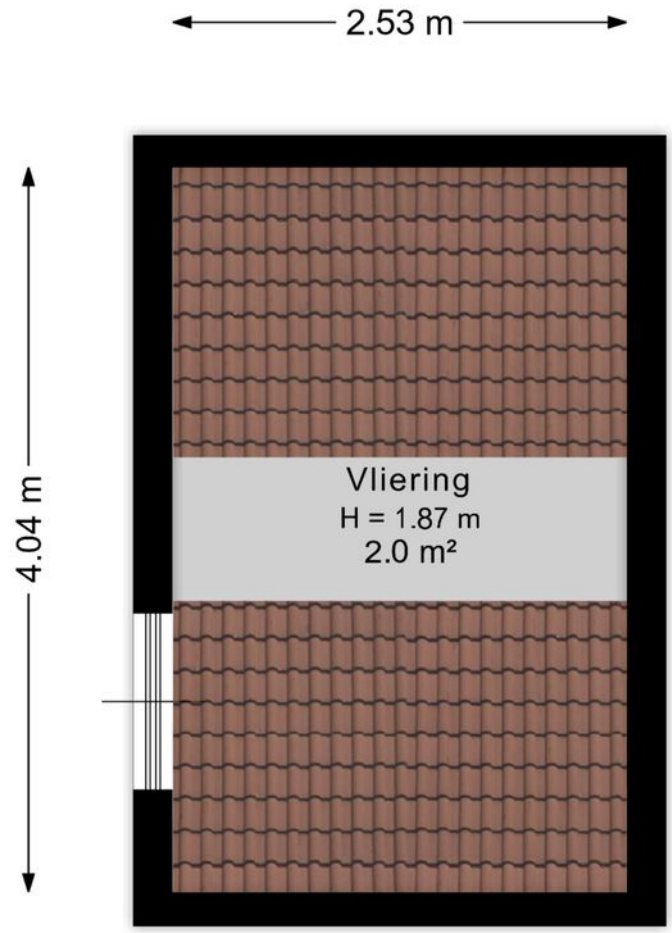
Plattegrond



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

KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

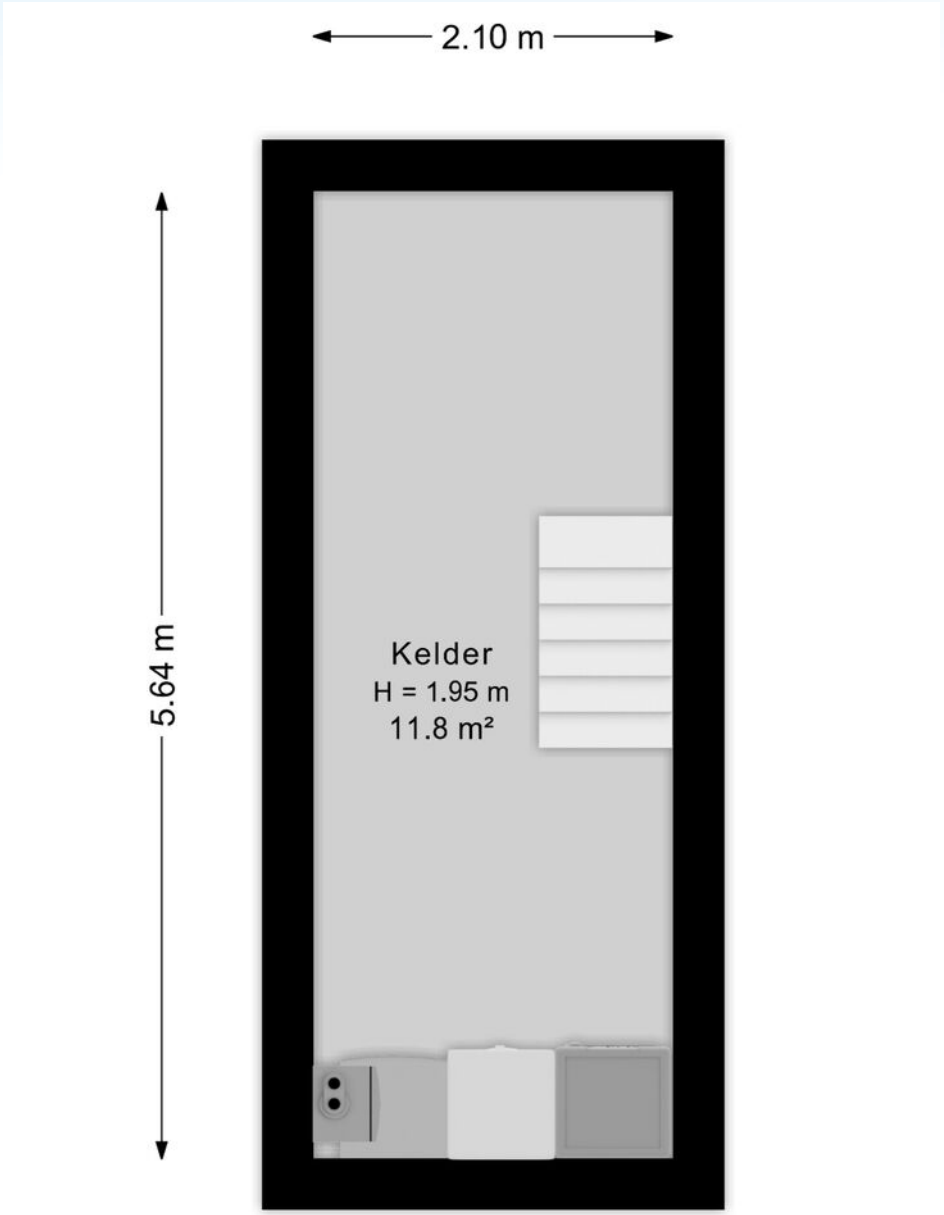
Plattegrond



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

KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

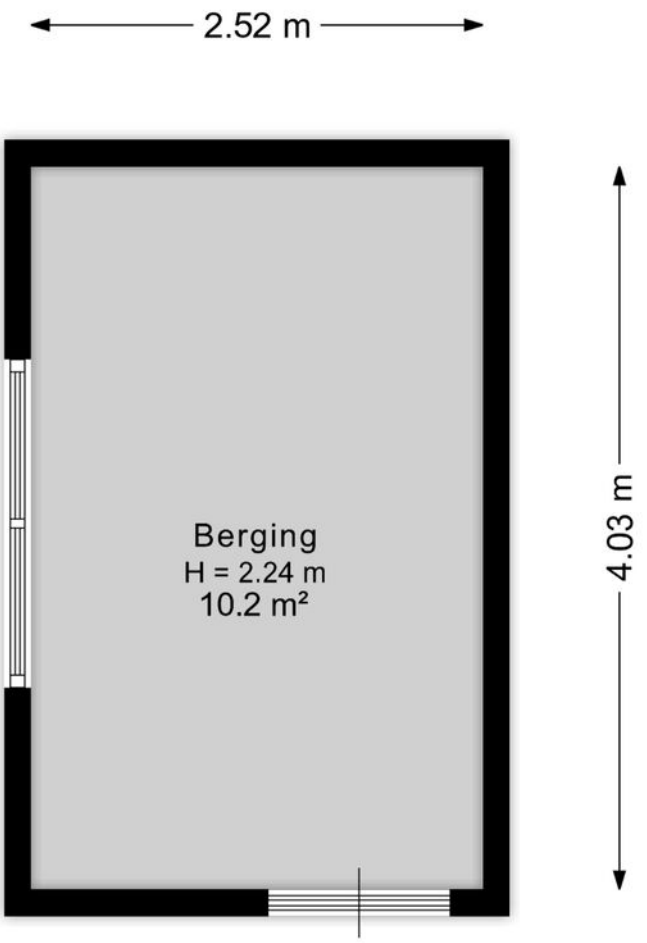
Plattegrond



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

KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



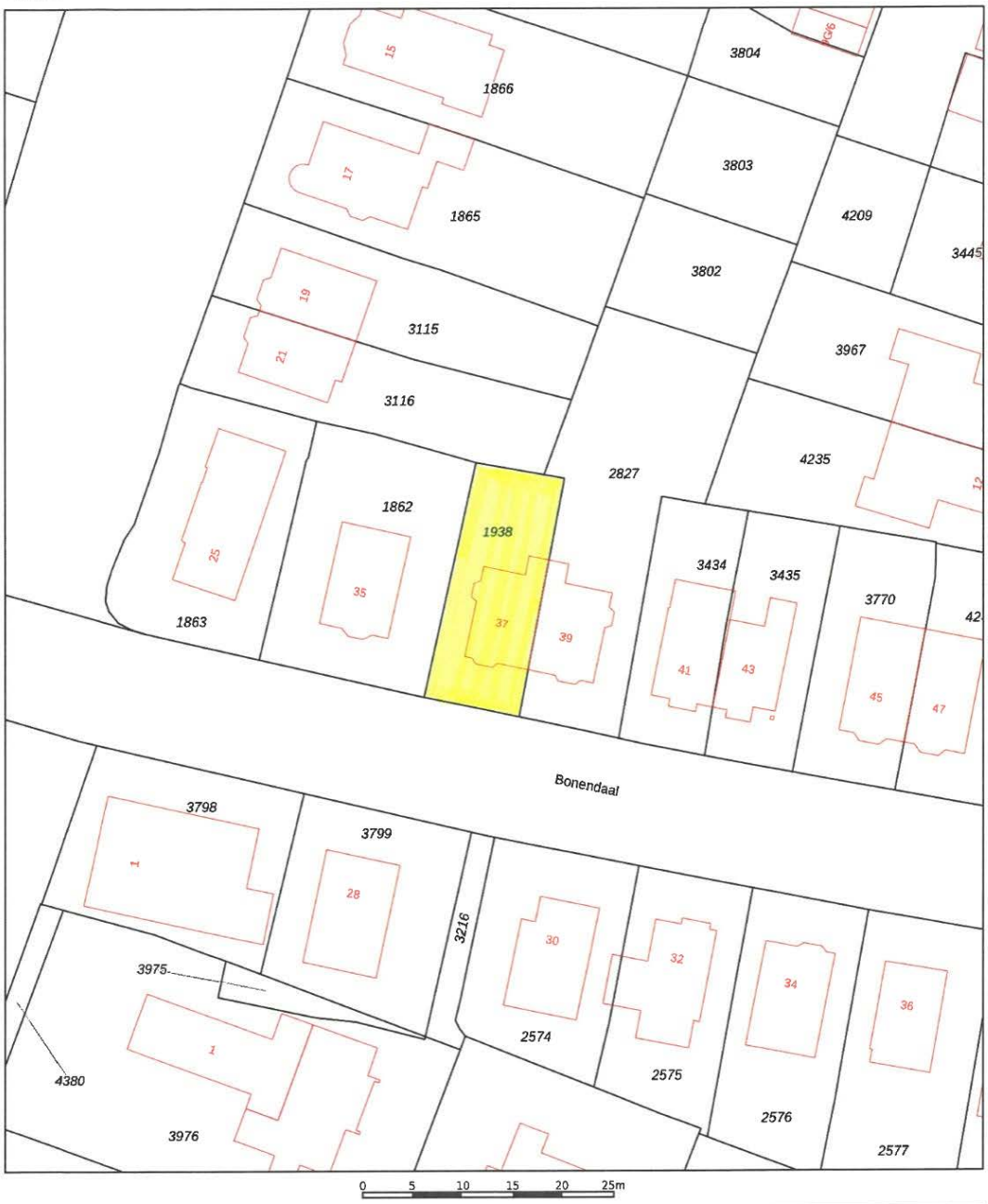
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bonendaal



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

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

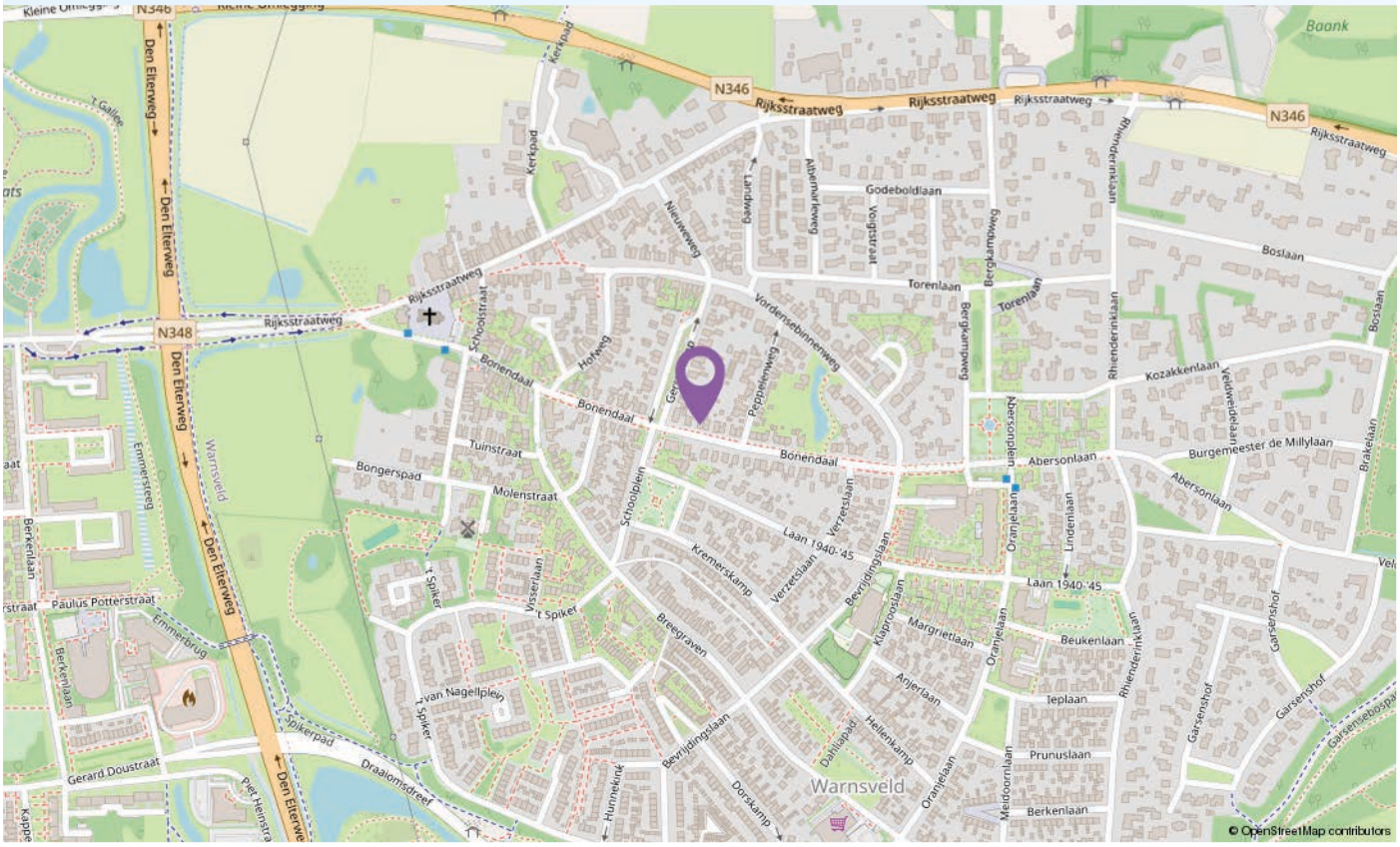
Schaal 1: 500

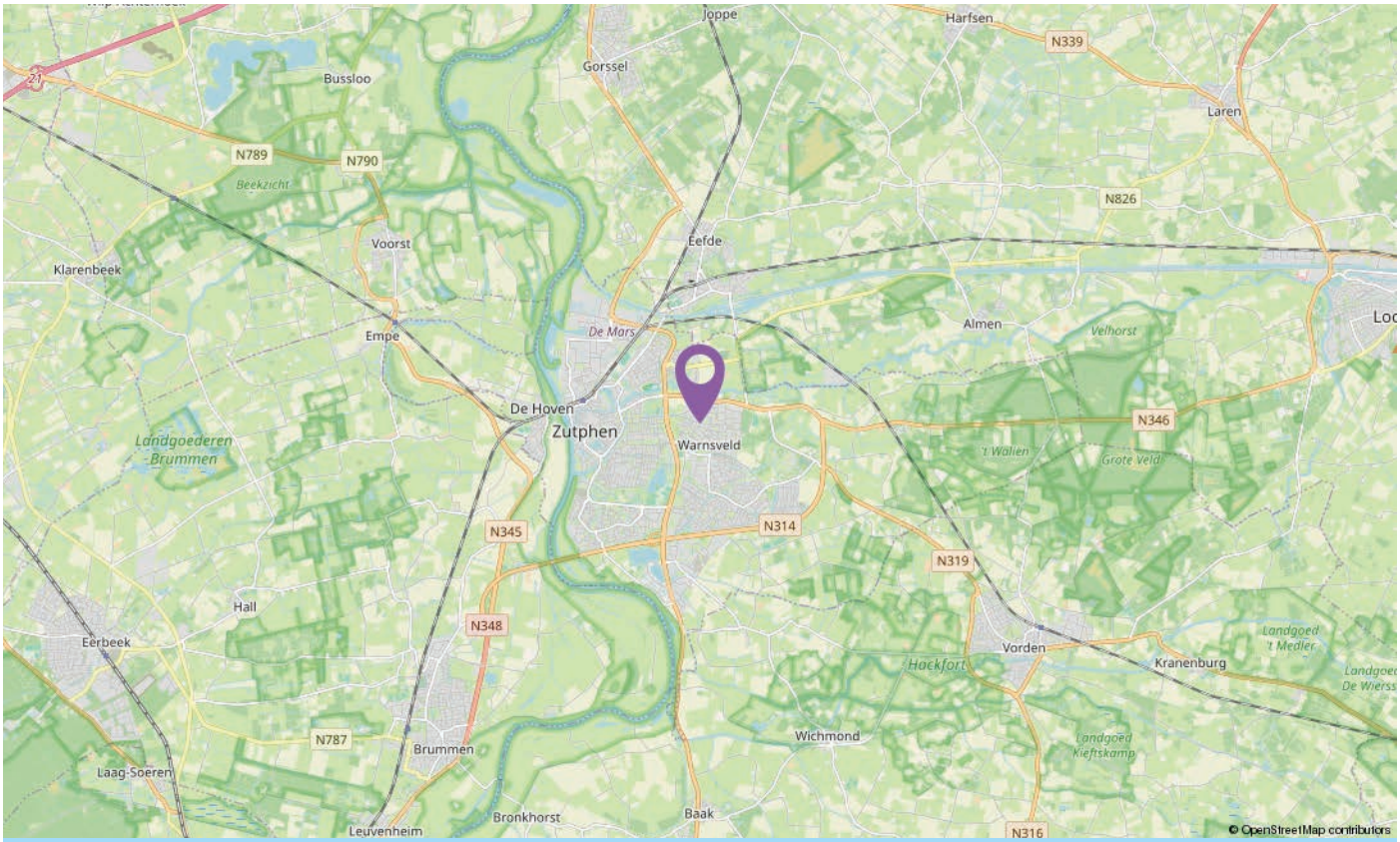
Kadastrale gemeente	Warnsveld
Sectie	I
Perceel	1938

kadaster

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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Losse hanglamp zolderkamer			X
- Losse (hang)lampen gang/trap BG, 1e en 2e verd.			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2x planken + 4x plankdragers keuken			X
- planken + plankdragers kelder			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- Gordijnroedes 1e verd.			X
- Vouwgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Traploper	X		
- PVC vloer 2e verd.	X		
Overig, te weten			
- Kapstok gang			X
- Spiegelkast badkamer 1e verd.	X		
- Schoenenrek gang			X
- Garderobekasten slaapkamers			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Boiler	X		
- Kast keuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Legplanken naast douche 1e verd.	X		
- Wasmanden onder legplanken 1e verd.			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Zonwering Velux ramen 2e verd.	X		
Modem, wifi versterker		X	
Schommel overkapping		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Boiler keuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Eetbare beplanting border zijkant en border achterzijde huis		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Losse verlichting schutting, overkapping		X	
Tuin - Bebouwing			
Zitbankje voorzijde huis			X
Vaste bank achterzijde huis incl. kussens	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Fonteintje achter in tuin	X		
- Picknicktafel, trampoline, zandtafel			X

Informatieformulier

Adres: Bonendaal 37

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Elektrische vloerverwarming in de keuken + toilet lijken niet te werken
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Ja, via luik in kelder
3	Is de bedrading vernieuwd?	Ja, 2011 is elektra volledig vernieuwd
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	8 + pv groep
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?	2011 (Intergas)
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	november 2024
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Ja, juni 2025
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak?	Ja, Overstek boven voordeur heeft bitumen, dakkapel 2e verdieping bitumen (2018) en erkers + dakkapel west zink (2016)
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Ja, nieuw zink in 2018
12	Is het huis geïsoleerd?	Bij de verbouwing in 2017 is het dak op zolder van binnenuit geïsoleerd met Isover glaswolplaten met RD waarde van 2.35 en in 2020 zijn EPS parels in spouw metselwerk toegepast. De vloer in de woonkamer (begane grond) is ook geïsoleerd.
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Balustrade van het balkon vernieuwd (2025) Vloer begane grond geschuurd + gelakt, schilderwerk binnen en fronten + bovenkasten in keuken (2025) Schuine daken, panlatten vervangen, folie toegevoegd en dakbeschot vernieuwd waar nodig (2026) Schoorstenen opnieuw gevoegd en geïmpregneerd en waar nodig lood vervangen. Voor grote renovatie in 2011 zie aanvullende lijst.
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: 2024 Zelf uitgevoerd (erkers en kozijnen begane grond)
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

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.

17	Is er een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd?	Nee
18	Is het huis aangesloten op de riolering?	Ja
19	Is er in het huis asbesthoudend materiaal zoals bijv. zeil, afvoeren, dakbeschot e.d. aanwezig?	Nee, gezien het bouwjaar kan de aanwezigheid van 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?	Aan beide kanten een ouder echtpaar
25	Zijn er afspraken gemaakt met de buren?	Nee
26	Zijn er bepaalde ontwikkelingen of veranderingen in de buurt bekend die belangrijk zijn voor de koper om te weten?	Nee
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: 1315 M³ Elektra verbruik: 2500 kWh teruglevering: 2424 kWh
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Ja
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 687,96 Afvalstoffenheffing € 237,= + diftar Rioolrecht € 156,48
32	Zijn er extra kosten zoals bijv. servicekosten, VvE-bijdrage, e.d.?	Nee
33	Zijn er aanschrijvingen voor verbeteringen aan het huis of installaties?	Nee
34	Zijn er nog verdere bijzonderheden te melden?	Nee
35	Wat is het energielabel?	Energielabel: B Geldig tot: 04-01-2034
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, 8 stuks uit 2023
38	Toe te voegen clausules:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 90 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 DIT HUIS?

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