

# TE KOOP



**Tussenwoning**



**Bouwjaar 2020**



**104 m<sup>2</sup> wonen**



**382 m<sup>3</sup> inhoud**



**110 m<sup>2</sup> perceel**



**3 slaapkamers**

**Hof van Braamt 7  
Braamt**

**Vraagprijs  
€ 325.000 k.k.**

Energiezuinig wonen (A+++)<sup>1</sup> kan in Braamt!

Bijna nieuwe tussenwoning uit 2020 met berging en overkapping. De woning is gasloos en de energiekosten zijn door de 12 zonnepanelen bijna te verwaarlozen. De zonnige achtertuin ligt op het Zuiden. Deze woning is gelegen in de nieuwste woonwijk van Braamt welke bijna gereed is en ligt aan een rustige doodlopende straat nabij het dorpshart.

Via de voordeur komen we in de hal waar de toiletruimte de meterkast zich bevinden. Vanuit de hal gaan we door naar de gezellige woonkamer. De woonkamer is voorzien van een fraaie stenen vloer welke is voorzien van vloerverwarming. Er is veel lichtinval door de ramen aan de voorzijde en de tuingerichte woonkamer met openslaande tuindeuren en shutters. De keuken heeft een U opstelling en is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een inductiekookplaat, combimagnetron/oven, afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast met vriesvak en spoelbak met mengkraan. De achtertuin is gelegen op het Zuiden en achterom bereikbaar.

De tuin is grotendeels bestraat en achterin de tuin staat een schuur met overkapping waar je een leuke zit kunt creëren voor de zwoele zomeravonden.

Terug naar deze prachtige en nieuwe woning. Vanaf de trapopgang in de woonkamer bereiken we de overloop. Op deze eerste verdieping zijn de badkamer en 2 slaapkamers waarvan één met inloopkast gesitueerd. De modern uitgevoerde badkamer is voorzien van een wastafel, bad, douche en toilet. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming. Kortom een mooie, moderne en complete badkamer. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de badkamer en een slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer met inloopkast. Ook de eerste verdieping is voorzien van een moderne stenen vloer met vloerverwarming.

Vanuit de overloop komen we via de trapopgang op de grote zolder waar tevens de warmteluchtpomp, boiler en mechanische ventilatie in een aparte ruimte zijn geplaatst. Verder is de hele zolderverdieping ingericht als grote slaapkamer met een dakraam aan de voorzijde.

Braamt is centraal gelegen met de plaatsen Doetinchem, Zeddam en 's-Heerenberg binnen 10 auto minuten. Het recreatie- en watergebied Stroombroek en de Montferlandse bossen liggen op wandelen/of fietsafstand. Binnen enkele autominuten bereik je de oprit van de snelweg A18, maar ook de A12 en de A3 naar Duitsland zijn op korte afstand bereikbaar. In het dorpshart van Braamt zijn in de kerk 7 appartementen gerealiseerd. Het nieuwe dorps huis is in het najaar van 2022 gereed evenals de nieuwe inrichting van het dorpsplein. Ook het straatwerk van de straten van Braamt worden in 2022 en 2023 vernieuwd. Braamt heeft een basisschool met ongeveer 80 tot 90 kinderen en met de komst van het Slingeland Ziekenhuis en het nieuwe van der Valk Hotel in Doetinchem nabij de A18 blijft Braamt een aantrekkelijk dorp om te wonen.

## Object gegevens

Soort object	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2020
Totaal aantal kamers	4
Aantal slaapkamer	3
Woonoppervlakte	104 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	110 m <sup>2</sup>
Inhoud	382 m <sup>3</sup>

## Details

Isolatie	Volledig
Energielabel	A+++
Verwarming	Warmtepomp uit 2020
Warm water	Boiler uit 2020
Schuur /berging	Vrijstaand hout, voorzien van elektra
Parkeren	Openbaar parkeren, mogelijkheid nabij de woning

## Tuin gegevens

Tuin	Voor- en achterzijde
Hoofdtuin	Achterzijde
Kwaliteit	Normaal aangelegd
Ligging	Achtertuintuin Zuid

## Kenmerken

Kenmerken:

- Bouwjaar 2020;
- Woonoppervlakte 104 m<sup>2</sup>, inhoud 382 m<sup>3</sup>;
- Achtertuin met achterom gelegen op het Zuiden;
- De woning is gelegen op een perceel van 110 m<sup>2</sup>,
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen;
- In de achtertuin staat een houten schuur met veranda;
- Energielabel A+++;
- Aanvaarding oktober/november (in overleg).













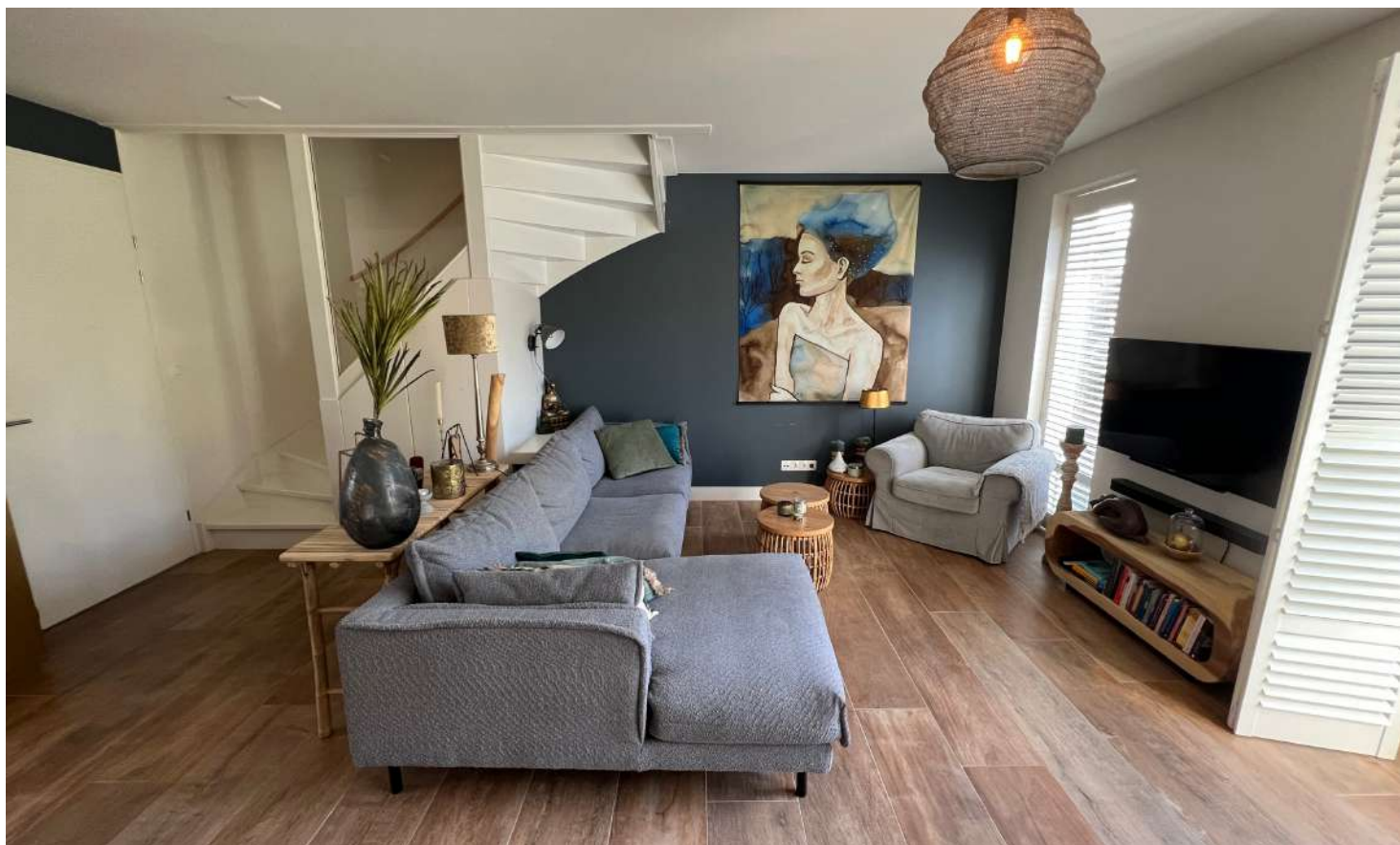












































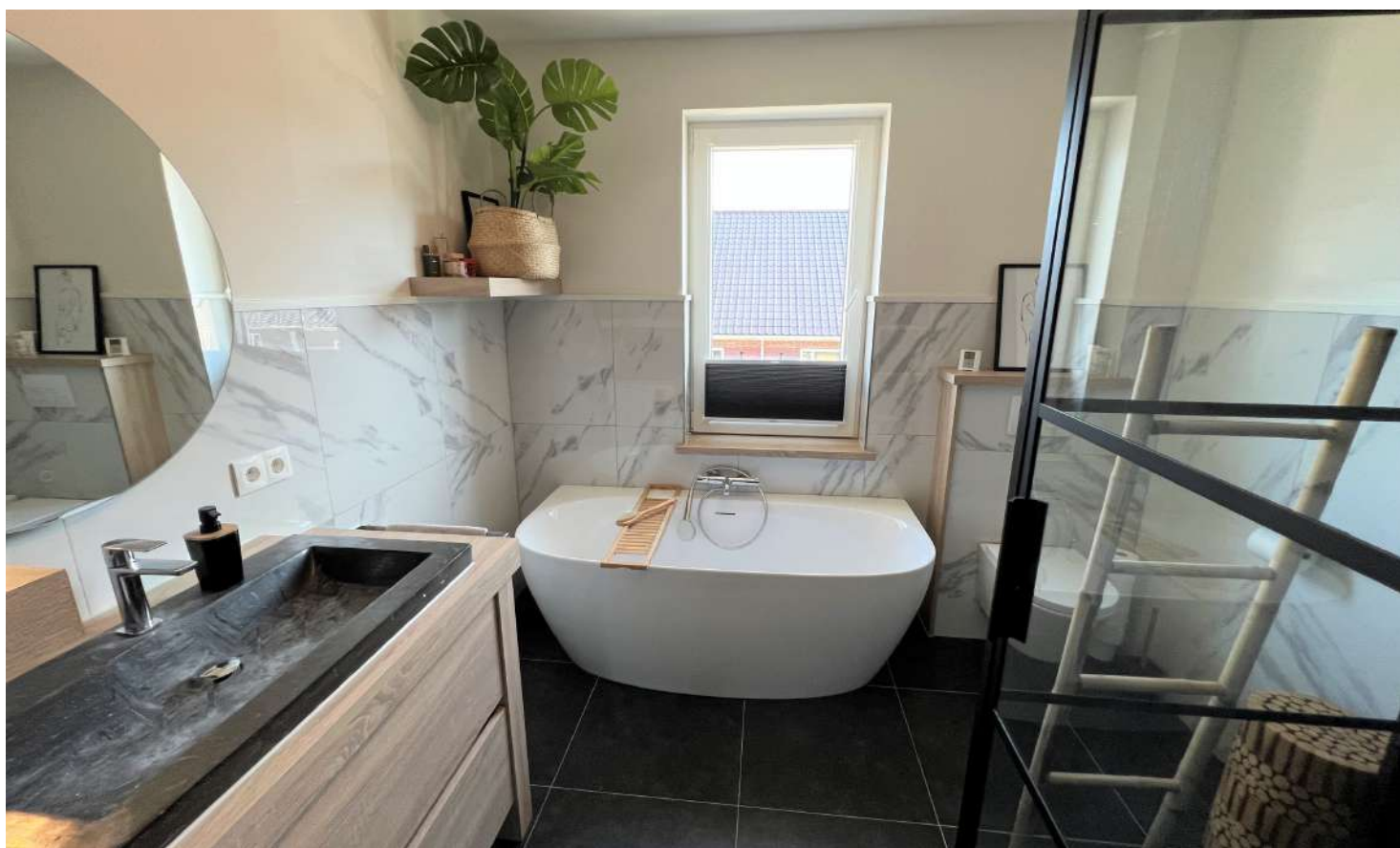
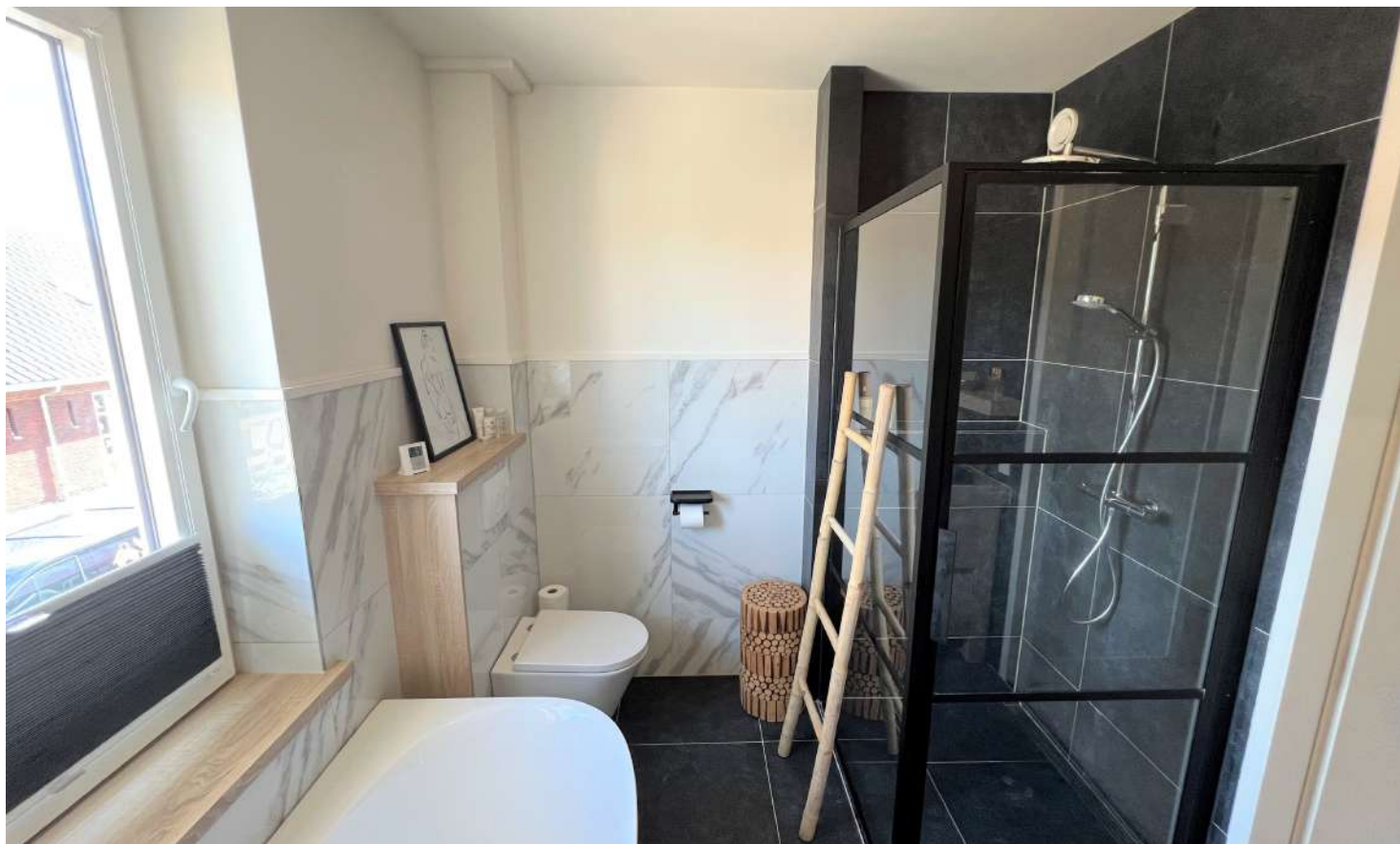








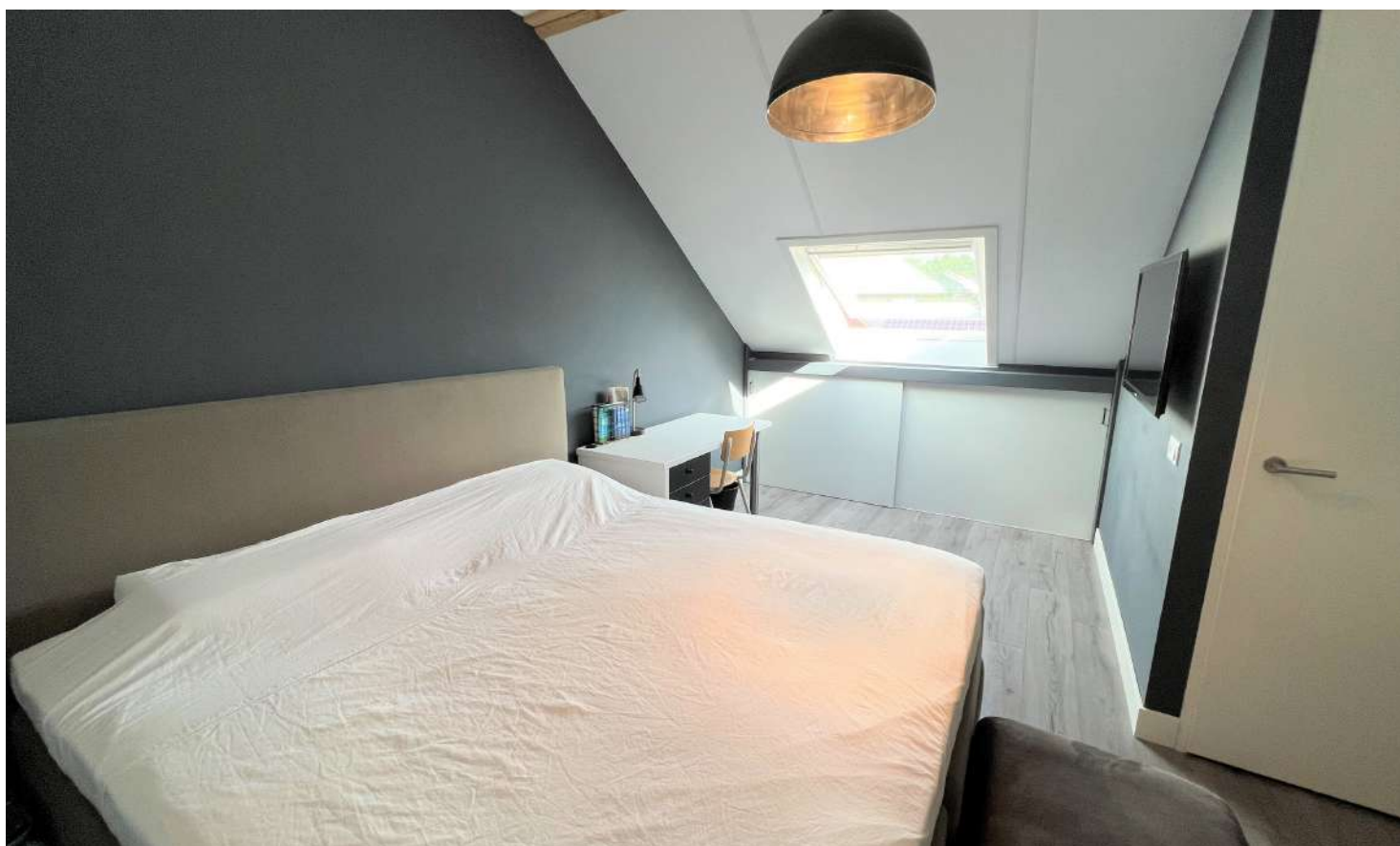


















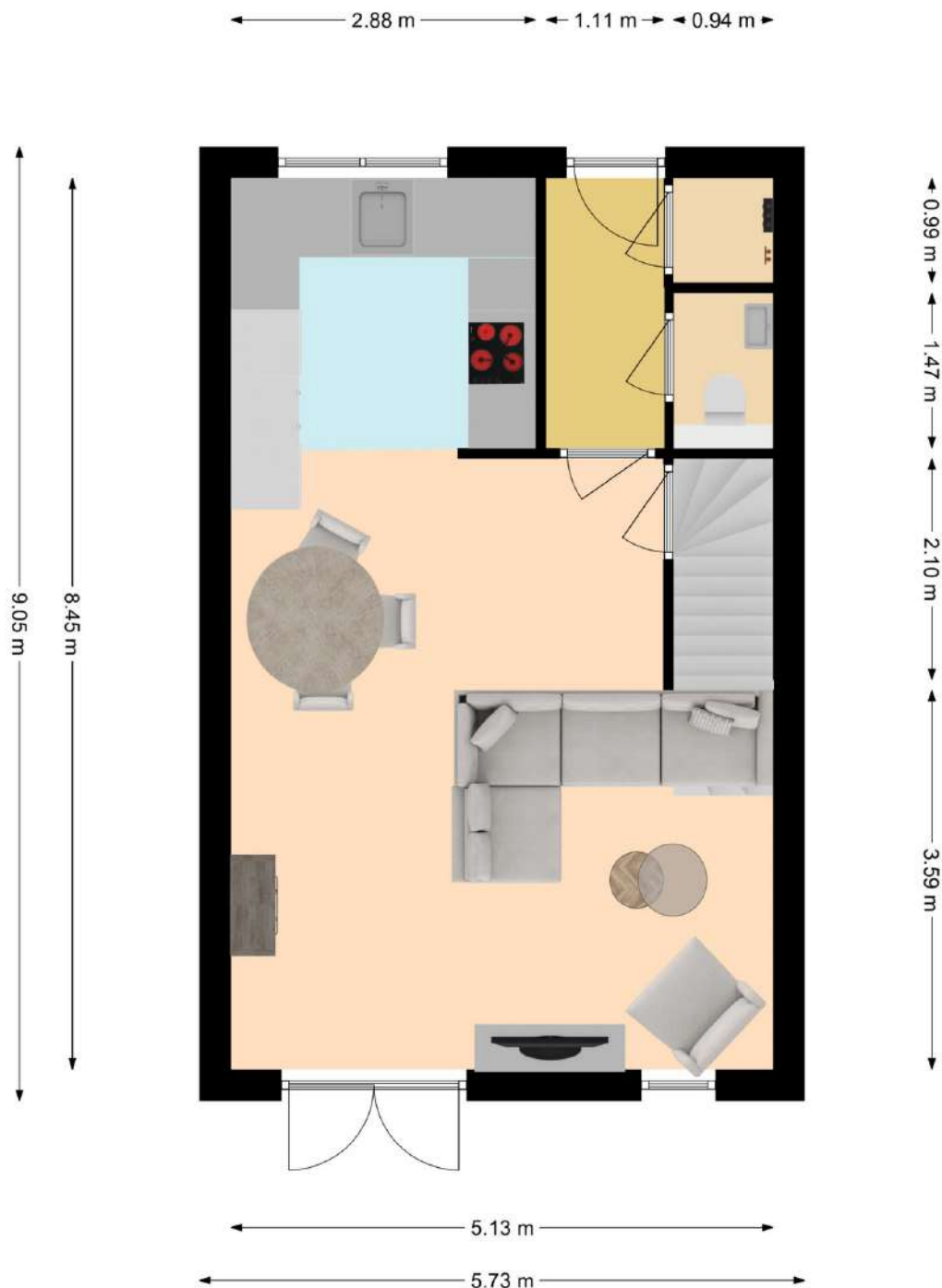








Begane grond



De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die de werkelijkheid binnen de marge van redelijkheid tegemoetkomen. Het betreft hier dus een inspanningsverplichting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd.



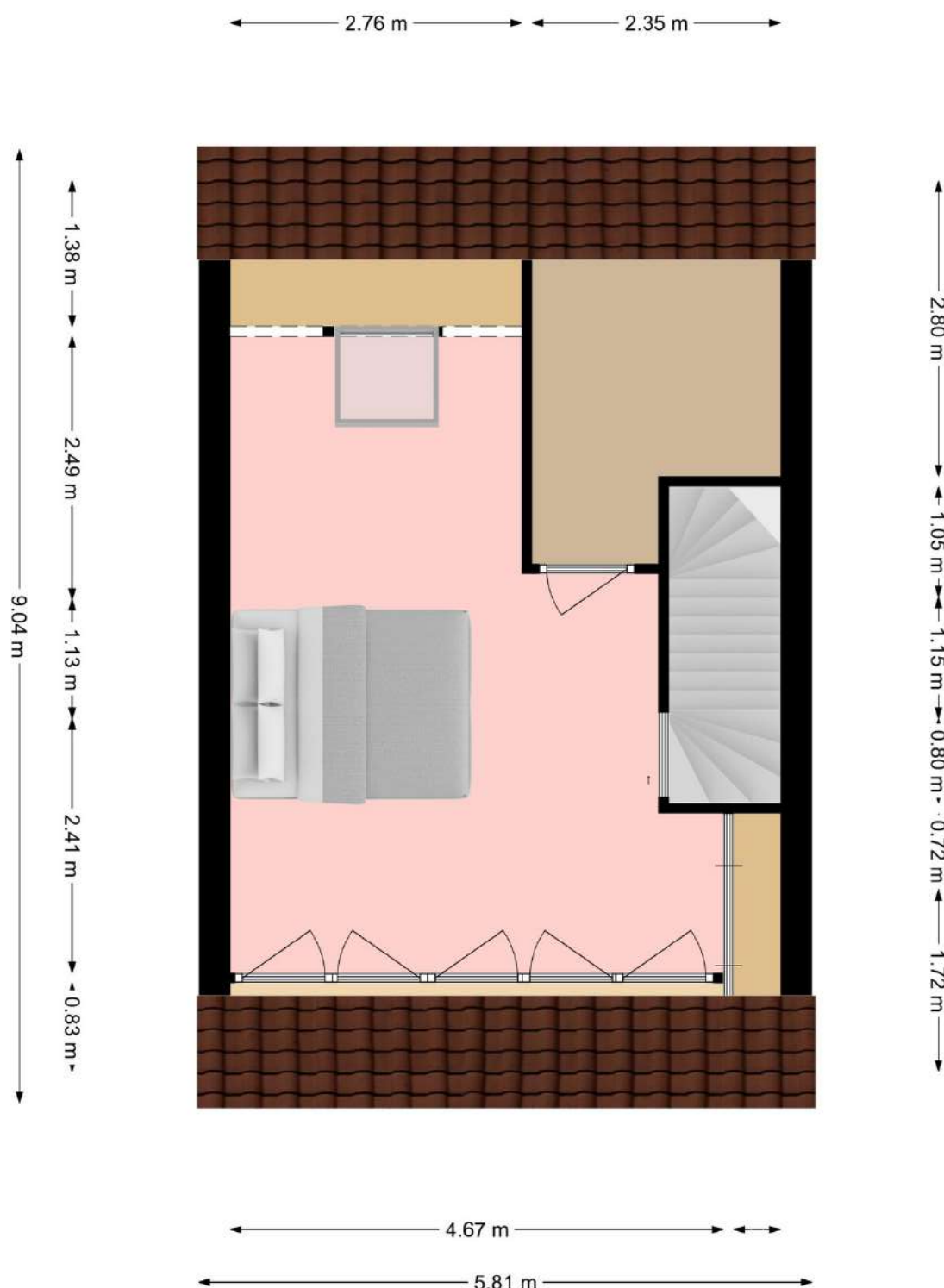
Eerste verdieping



De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die de werkelijkheid binnen de marge van redelijkheid tegemoetkomen. Het betreft hier dus een inspanningsverplichting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd.



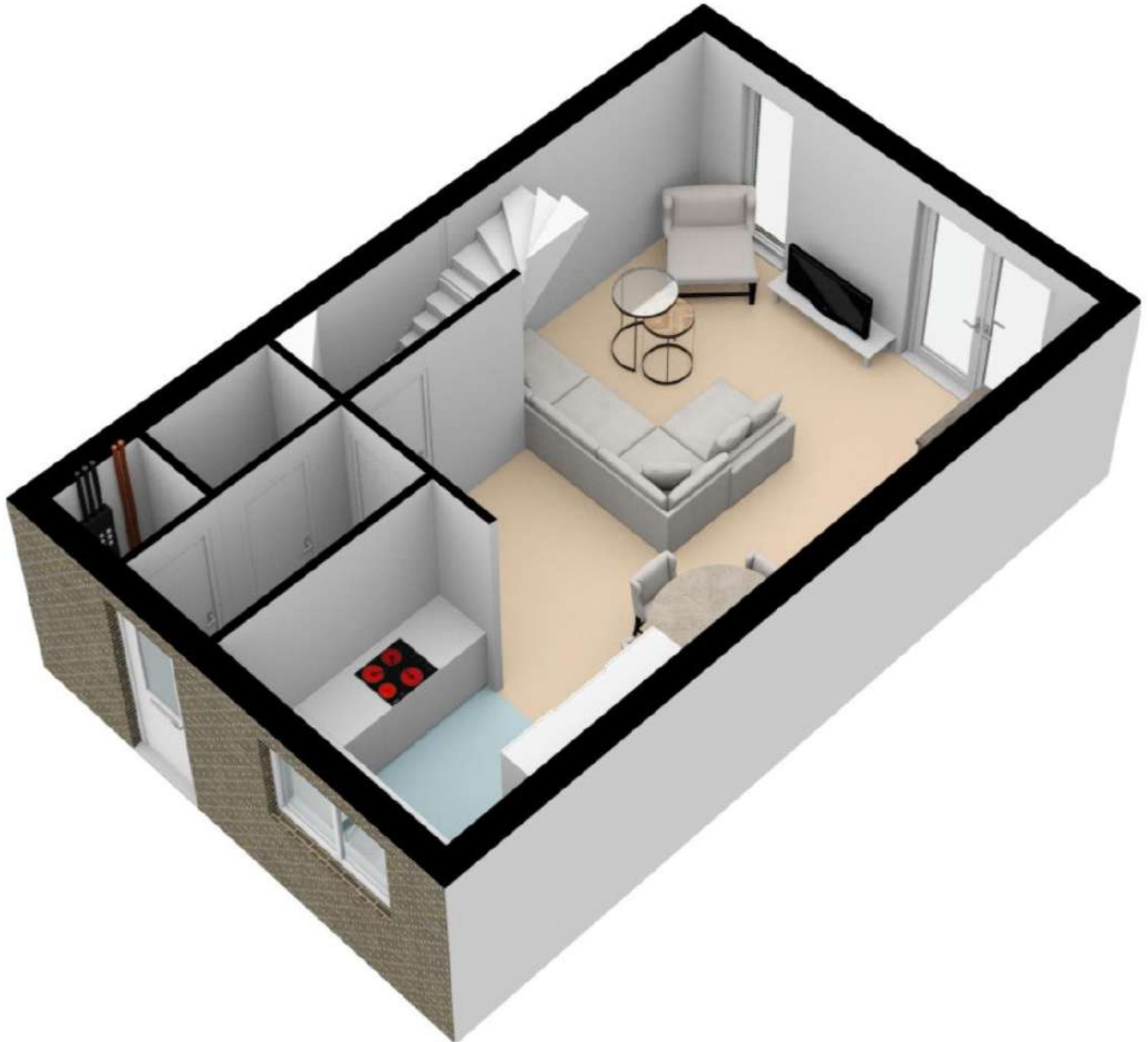
Zolder



De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die de werkelijkheid binnen de marge van redelijkheid tegemoetkomen. Het betreft hier dus een inspanningsverplichting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd.

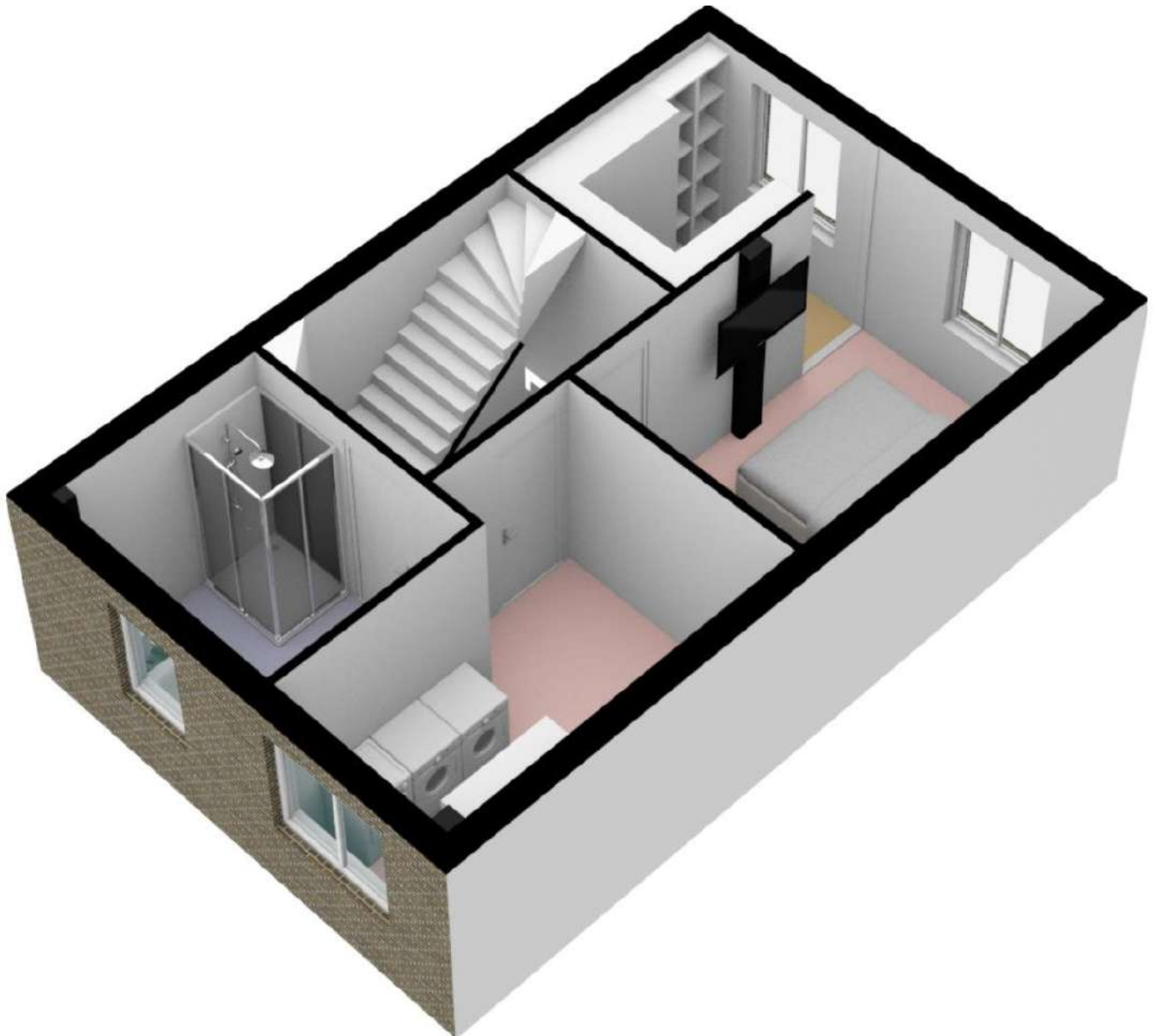


Begane grond



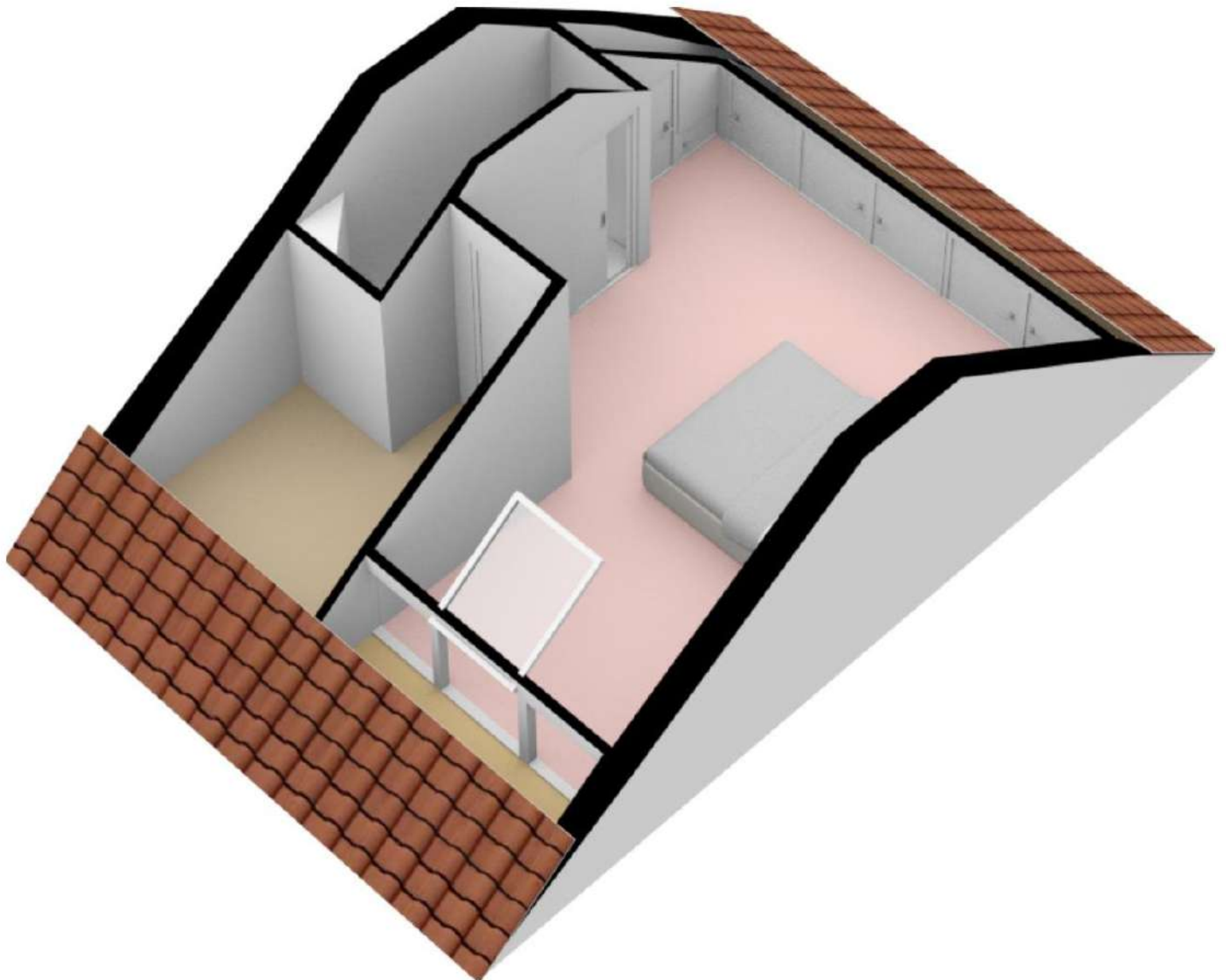


Eerste verdieping

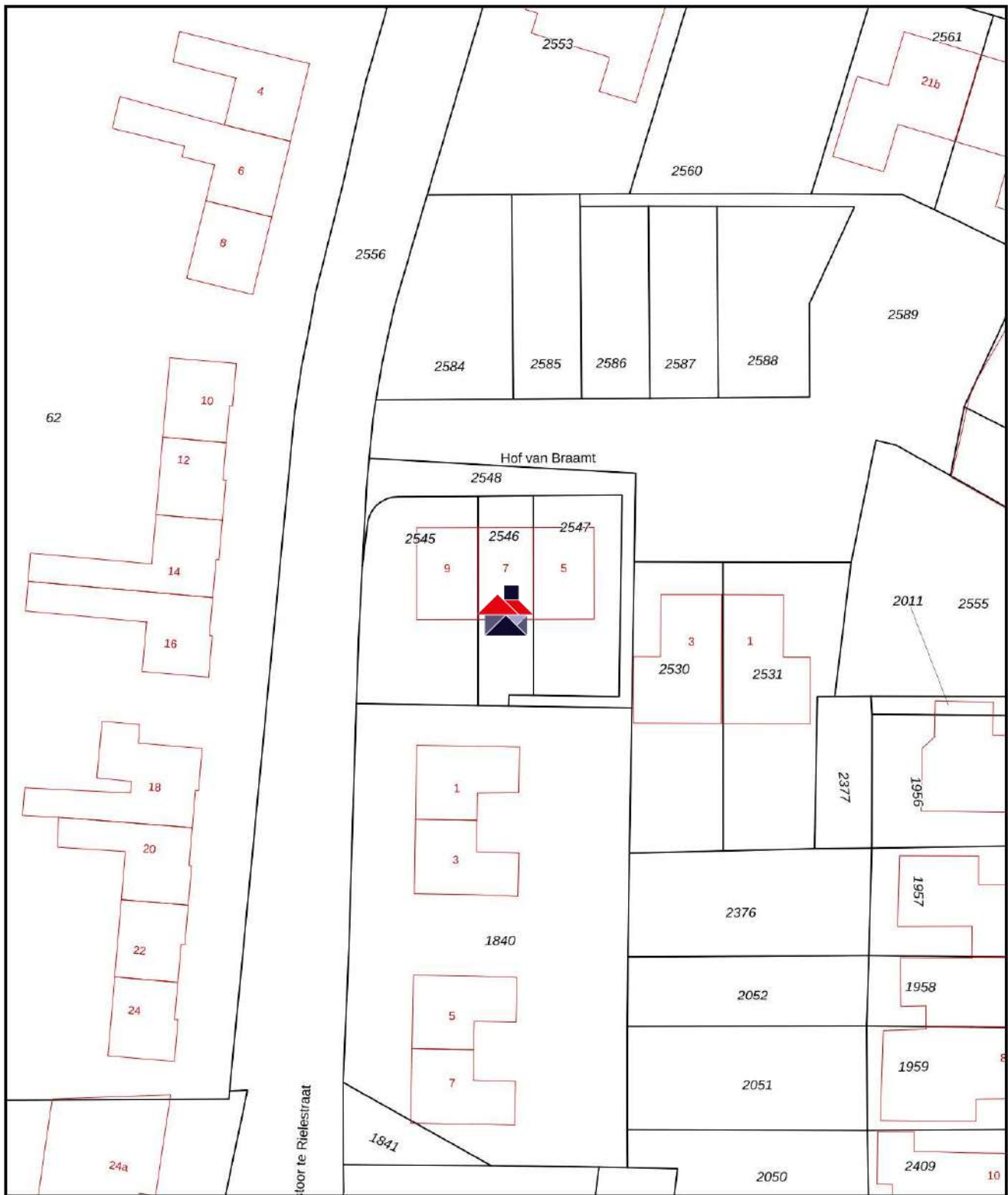




Zolder







0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juli 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zeddam Sectie H Perceel 2546</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen bezouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails en gordijnen (beneden/boven/zolder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jaloezieën / lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking / linoleum (beneden/boven/zolder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parketvloer/laminaat (beneden/boven/zolder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
Warmteluchtpomp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
Keukenmeubel, inductie kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven, vaatwasser, afzuiger, koelkast met vriesvak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine en droger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten:</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting met uitzondering van:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hanglampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
Losse kast(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken/legplanken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in schuur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkamer en toilet accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:</b>				
Isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
De inboedel is ter overname i.v.m. emigratie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Waarom kiezen voor Vivendo Makelaardij?**

- Dicht bij huis
- Persoonlijke benadering
- Geen externe fotograaf of inmeting
- Vaste aanspreekpunten voor jouw woning
- Scherp tarief van € 3.500 incl. Btw voor woningen tot € 500.000 (overige tarieven op onze website)
- Geen opstartkosten
- Flexibiliteit voor bezichtigingen
- Voldoende tijd voor bezichtigingen



Ellen Speijers  
Makelaar  
06 - 8320 8420  
welkom@vivendomakelaardij.nl



Roger Schmitz  
Makelaar  
06 - 4530 4510  
welkom@vivendomakelaardij.nl



Sonja Schepers  
Hypotheekadviseur  
06 - 2605 2604  
sonja@vivendoadvies.nl



Melissa Helthuis  
Commerciële binnendienst  
0314 - 200 150  
melissa@vivendoadvies.nl