

# TE KOOP



**Vrijstaand**



**Bouwjaar 1956**



**147 m2 wonen**



**618 m3 inhoud**



**440 m2 perceel**



**3 slaapkamers**

**Langestraat 15  
7047 AN Braamt**

**Vraagprijs vanaf  
€ 365.000 k.k.**



### DE WONING

Het is al best een tijd geleden dat de eerste steen van deze woning door de eerste eigenaar gelegd is, in 1956 om precies te zijn. Gebouwd als degelijke vrijstaande woning met winkel destijds op een riant perceel. Al die ruimte achter de woning kwam toen heel goed van pas en vandaag de dag natuurlijk nog steeds, zeker als je er nog iets bij wil bouwen. Rijd er eens langs en laat je gedachten de vrije loop.

### DE PLEK

We kunnen de auto makkelijk op de eigen oprit kwijt. Want je koopt niet alleen de woning maar ook een plek in de buurt. Het valt op dat aan de rustige Langestraat de woningen ongeveer even oud zijn en de meeste woningen in de straat vrijstaande woningen zijn. Tegenover de woning ligt de kleine dorpsbasisschool waar alleen tijdens schooluren iets te doen is. In de avonden en weekenden is het er heerlijk rustig. Als je iets verder doorrijdt zie je dat er op het dorpsplein van alles gebeurt. In de kerk komen dit jaar 7 koop-appartementen en naast en tegenover de kerk komen een aantal nieuwbouwwoningen. Deze zijn allemaal al verkocht. Ook zie je nog het oude Dorpshuis, ook hier wordt deze zomer gestart met de bouw van een nieuw Dorpshuis. Het ligt ver genoeg van deze woning om er geen last van te hebben, maar als jij de nieuwe eigenaar van deze woning wordt woon je lekker dicht bij het nieuwe dorpshart. Na de bouw zullen ook alle straten worden vernieuwd en ziet het er allemaal weer eigentijds uit.



### NAAR BINNEN

Maar wat koop je dan precies? We gaan een kijkje nemen en openen de bijzondere voordeur die hier aan de linker zijkant zit. In de hal bekijken we eerst de trap naar boven. Voor de verandering nemen we eerst de trap omhoog. Wat meteen opvalt is dat boven alles gloednieuw is. Strakke wanden, gestucte plafonds met inbouwspotjes, we zien geen radiatoren omdat op de hele bovenverdieping vloerverwarming ligt, elektrisch bedienbare rolluiken en de middelgrote slaapkamer heeft een airco. Vanaf de overloop stappen we beurtelings drie slaapkamers binnen, waarbij de grote slaapkamer een verrassende inloopkast heeft. De kleinste slaapkamer is misschien niet voor iedereen geschikt, maar we hebben alvast een tekening gemaakt waarin je kunt zien hoe je dat redelijk eenvoudig aan kunt passen. Dan hebben we nog één deur over, welke allemaal robuust en fraai afgewerkt zijn, waardoor we in de badkamer komen. Ook deze is helemaal nieuw, met een groot bad, een inloofdouche, toilet en een badmeubel met dubbele wasbak. Vanaf de overloop geeft een vlizotrap toegang tot een ruime bergzolder met hoogte van 1,95 meter in het midden.

### BENEDEN

Terug beneden vinden we onder de trap een ruime kelder waar we net niet rechtop kunnen staan. Tegenover de kelder zit het nieuwe toilet en dan kunnen we kiezen of we linksaf of rechtsaf gaan. We kiezen voor het laatste en komen in een L-vormige woonkamer met veel ramen, een sfeervolle gashaard en een schuifpui naar de tuin op het Zuiden. Als we teruglopen komen we door een boog in de grote keuken. Vanuit de keuken komen we via de deur weer in de hal bij de kelder uit en lopen we rechtdoor de volgende kamer in. Dit zou een in de huidige tijd een prima werkplek kunnen worden. Er kunnen zeker 2 bureaus staan. Werk je niet thuis, dan is het gewoon een leuke extra ruimte met diverse mogelijkheden. Tenslotte lopen we door naar de bijkeuken waar de nagenoeg nieuwe CV ketel hangt en er een stenen verhoging is gemaakt voor de wasmachine en de wasdroger op een prettige hoogte. Vanuit de bijkeuken kun je ook weer naar buiten en kom je bij de achtertuin uit.



### TUIN

Buiten is er nog genoeg te doen. De verkoper heeft de woning 5 jaar geleden gekocht met de intentie om er zelf te gaan wonen. Hiervoor wilde hij de woning eerst opknappen en dan met de tuin aan de slag. Uiteindelijk zorgde de liefde ervoor dat de plannen gewijzigd zijn. De achtertuin is leeg en hier kun je zo aan de slag. Er is nog even getwijfeld om een houten schuur of een garage neer te zetten, maar dan zul je net zien dat jij hem ergens anders had willen hebben of wat groter of kleiner. Jij kan dus zelf bepalen wat het gaat worden en hoe groot. De tuin is in ieder geval groot genoeg om de woning aan de achterzijde uit te bouwen en er een berging of garage op te plaatsen.

### BRAAMT

Braamt is een klein dorpje in de gemeente Montferland met ongeveer 1.200 inwoners. Het rustige dorpje ligt tussen Doetinchem en 's-Heerenberg in. Braamt ligt prachtig mooi tegen de Montferlandse bossen aan waar je kunt wandelen, mountainbiken en paardrijden. Verder vind je in Braamt 2 campings en de recreatieplas Stroombroek met een waterskibaan met gezellig terras en een vakantiepark met een groot saunacomplex. Braamt ligt daarnaast ook nog eens erg centraal. Met de auto zit je binnen 5 minuten op de A18 richting Enschede, Arnhem of Oberhausen.

### LEVERING

De sleuteloverdracht kan snel plaatsvinden, dus bel snel voor een uitgebreide rondleiding door de woning en over het perceel!

## Object gegevens

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Soort object         | Eensgezinswoning             |
| Soort bouw           | Bestaande bouw               |
| Bouwjaar             | 1956, badkamer 2020          |
| Totaal aantal kamers | 5                            |
| Aantal slaapkamer    | 3 en een extra kamer beneden |
| Woonoppervlakte      | 147 m2                       |
| Perceeloppervlakte   | 440 m2                       |
| Inhoud               | 477 m3                       |

## Details

|                |                                            |
|----------------|--------------------------------------------|
| Isolatie       | Zolder                                     |
| Energielabel   | E [definitief]                             |
| Verwarming     | HR-ketel, bouwjaar circa 2020              |
| Warm water     | HR-Ketel CW5                               |
| Schuur/berging | -                                          |
| Garage         | -                                          |
| Parkeren       | Eigen oprit, mogelijkheid voor 2 -3 auto's |

## Tuin gegevens

|                    |                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------|
| Aanwezig           | Ja, voor en achter                                     |
| Tuin               | Voortuin en achtertuin en oprit                        |
| Tuin diepte/lengte | 12.50 meter                                            |
| Tuin breedte       | 15.00 meter                                            |
| Kwaliteit          | Voor bestraat, achter terras en nog in te richten tuin |
| Ligging            | Zuiden                                                 |

## Locatiegegevens

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Adres              | Langestraat 15 |
| Postcode en plaats | 7047 AN BRAAMT |
| Kadastraal object  | Zeddam H 2170  |





























## Begane grond



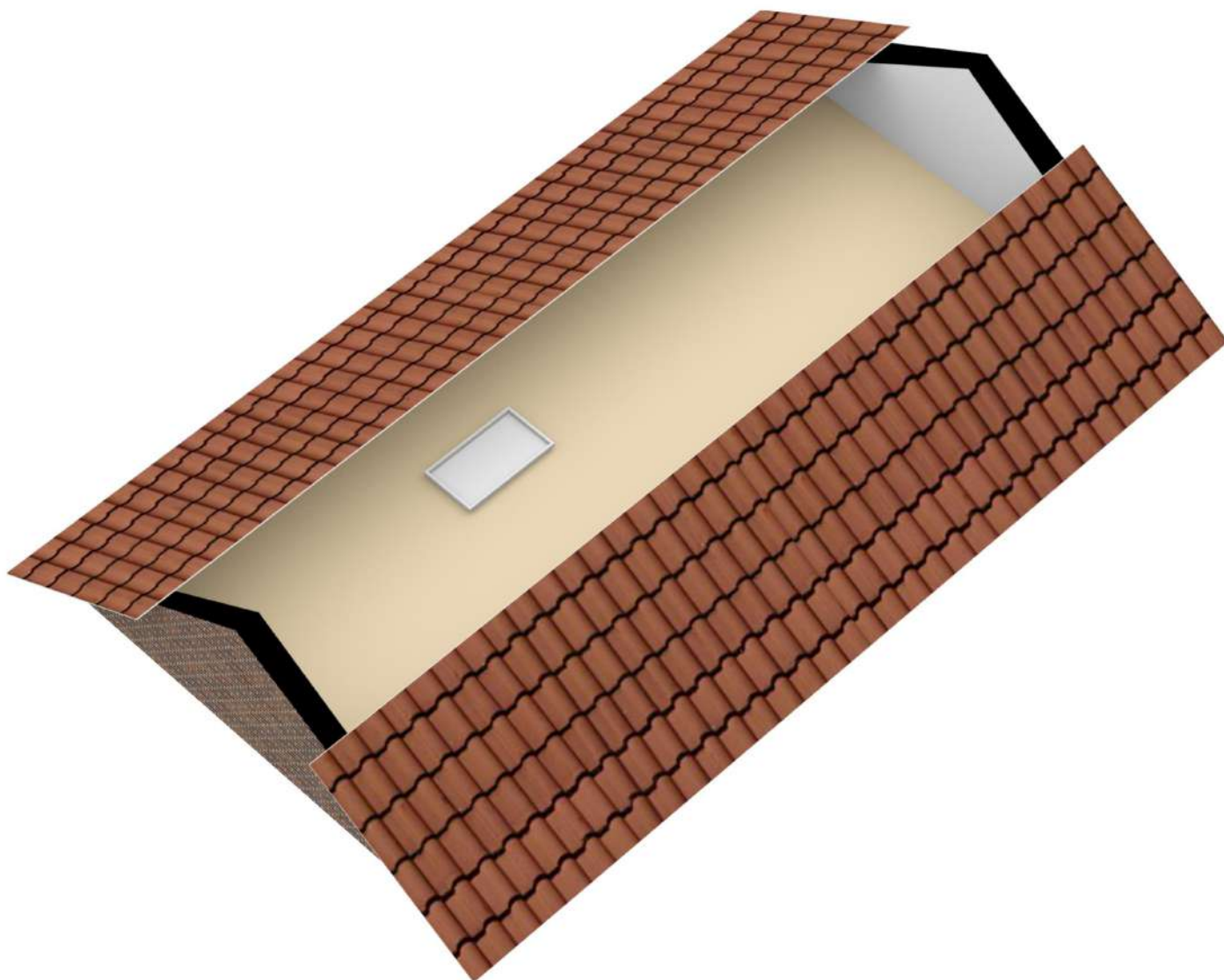
De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die 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



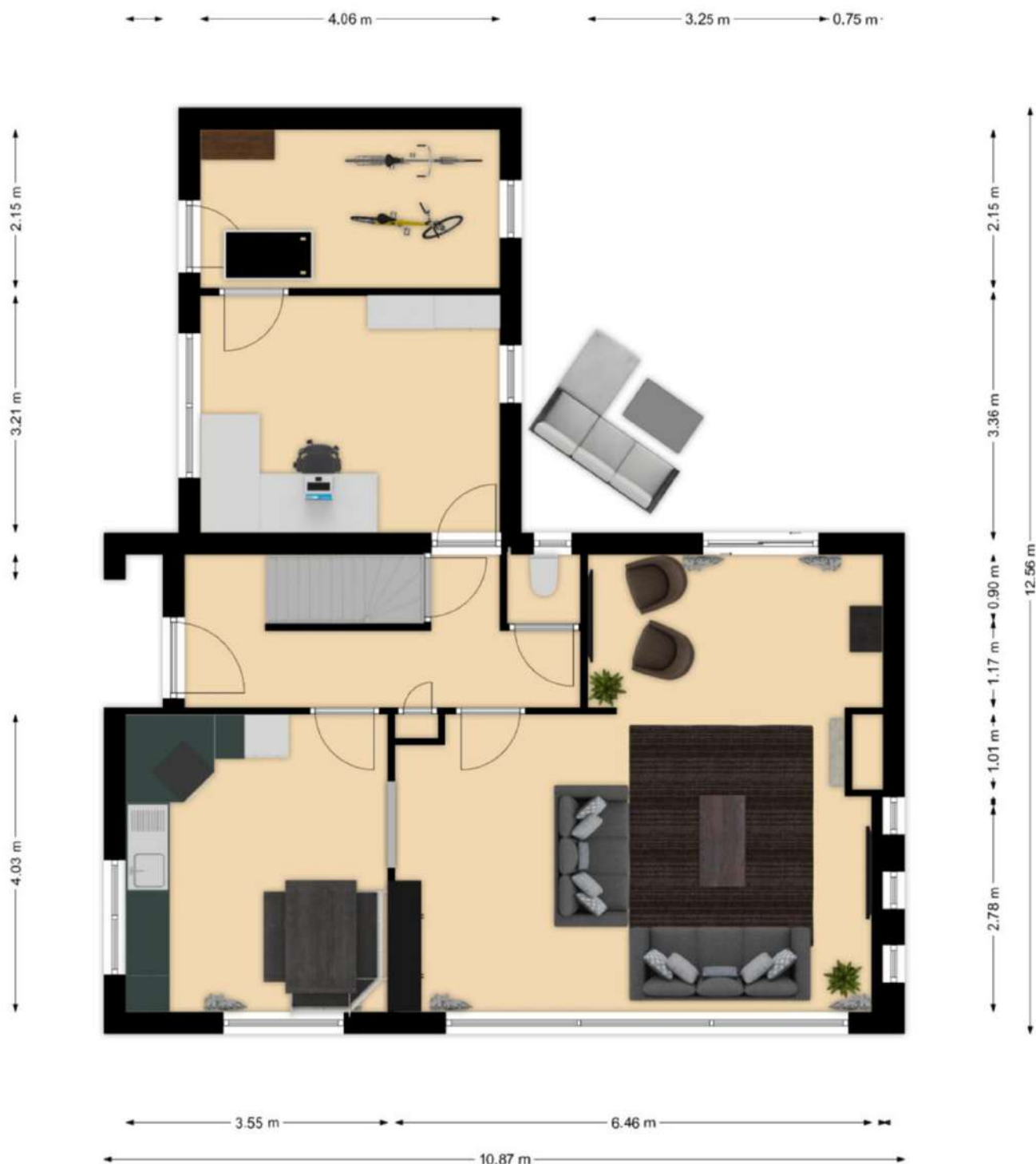
De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die 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.

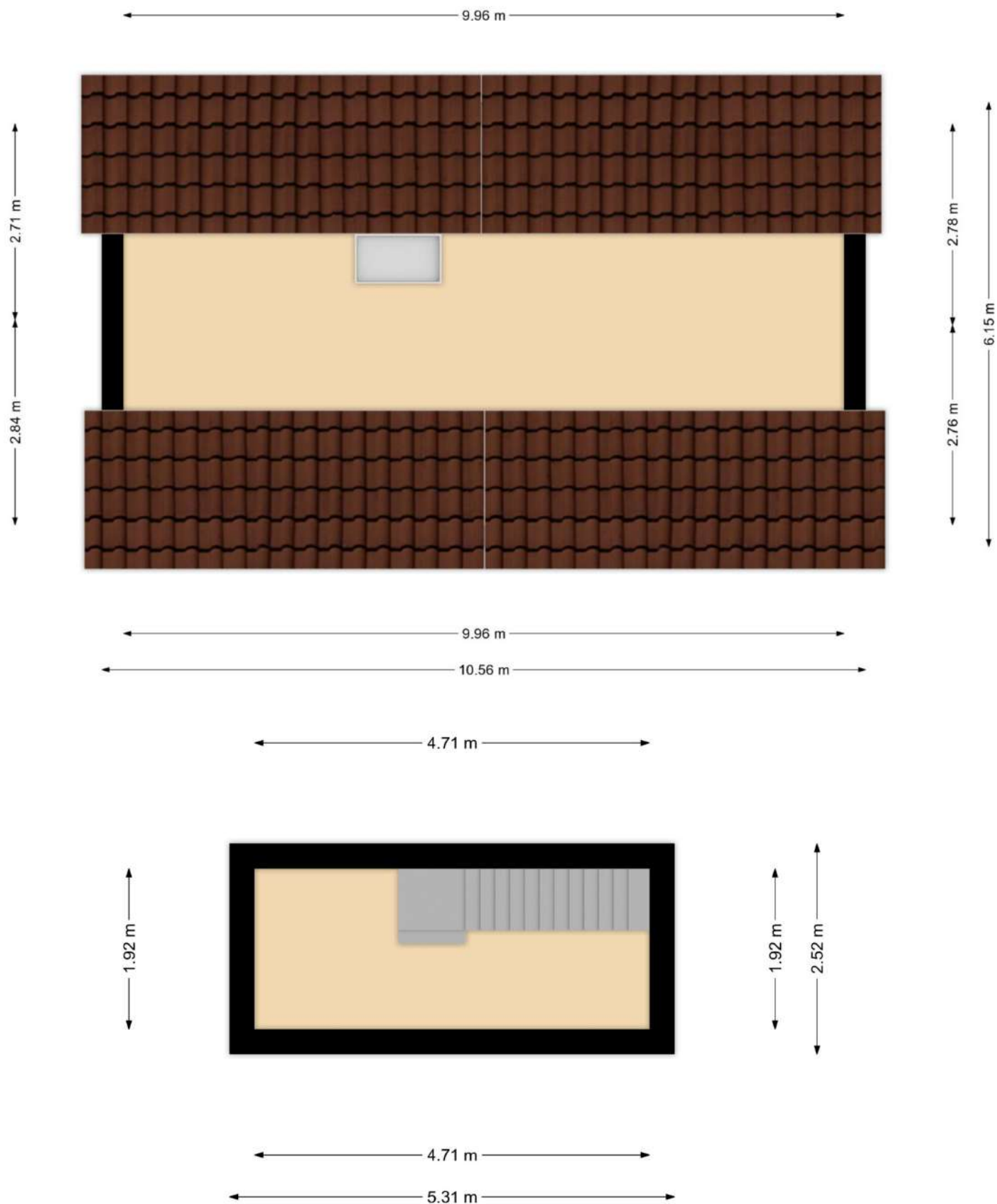
## Begane grond

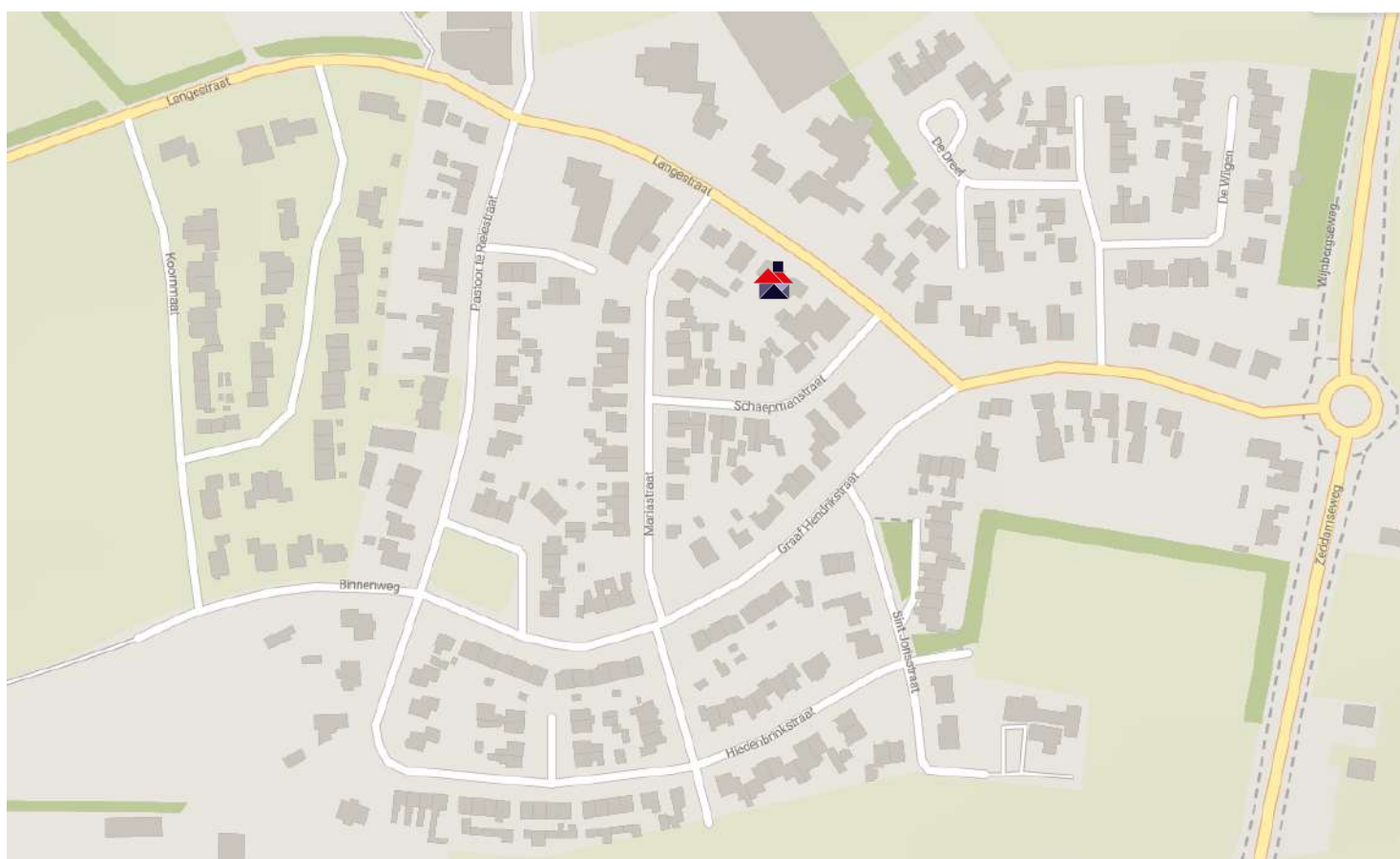
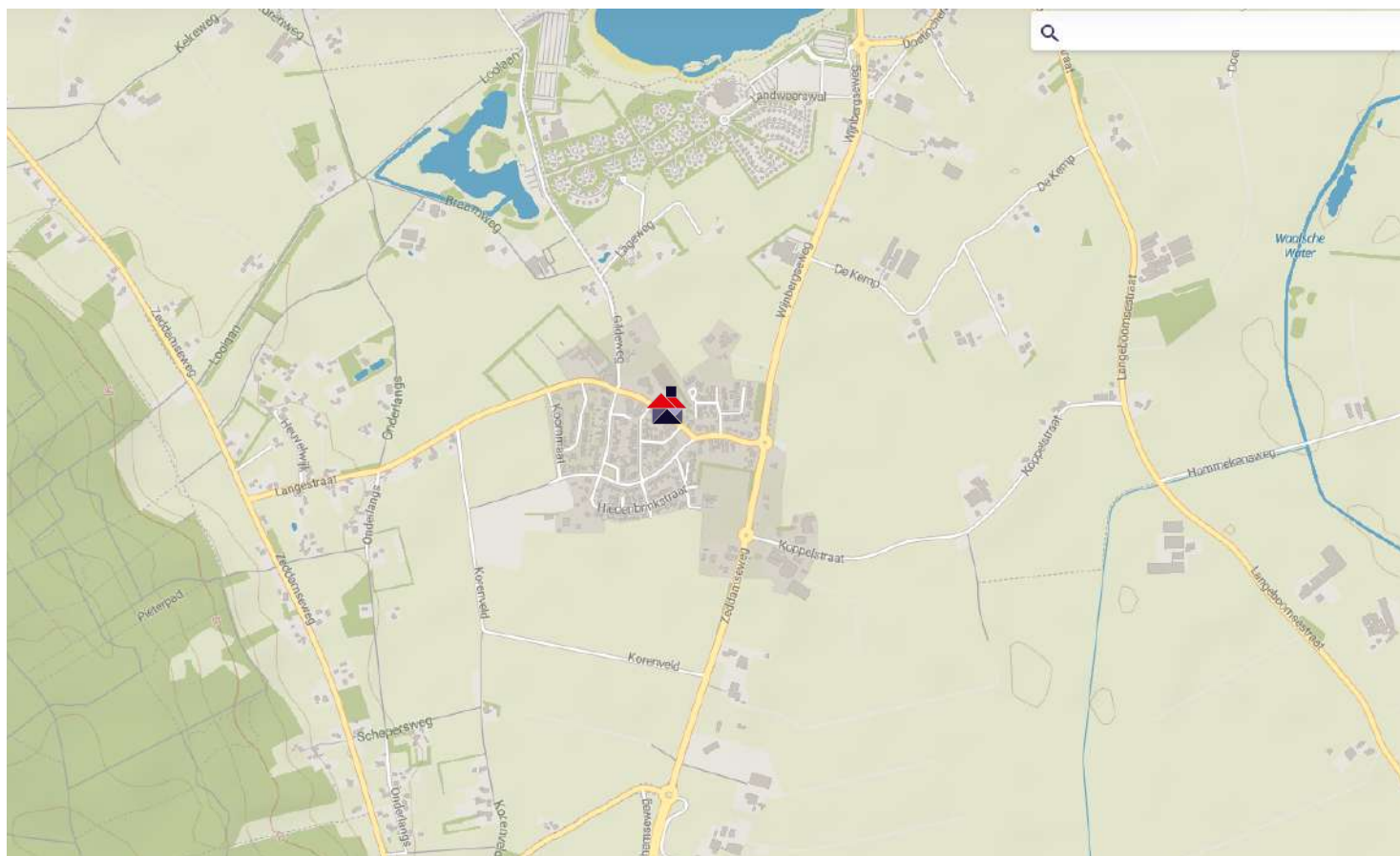


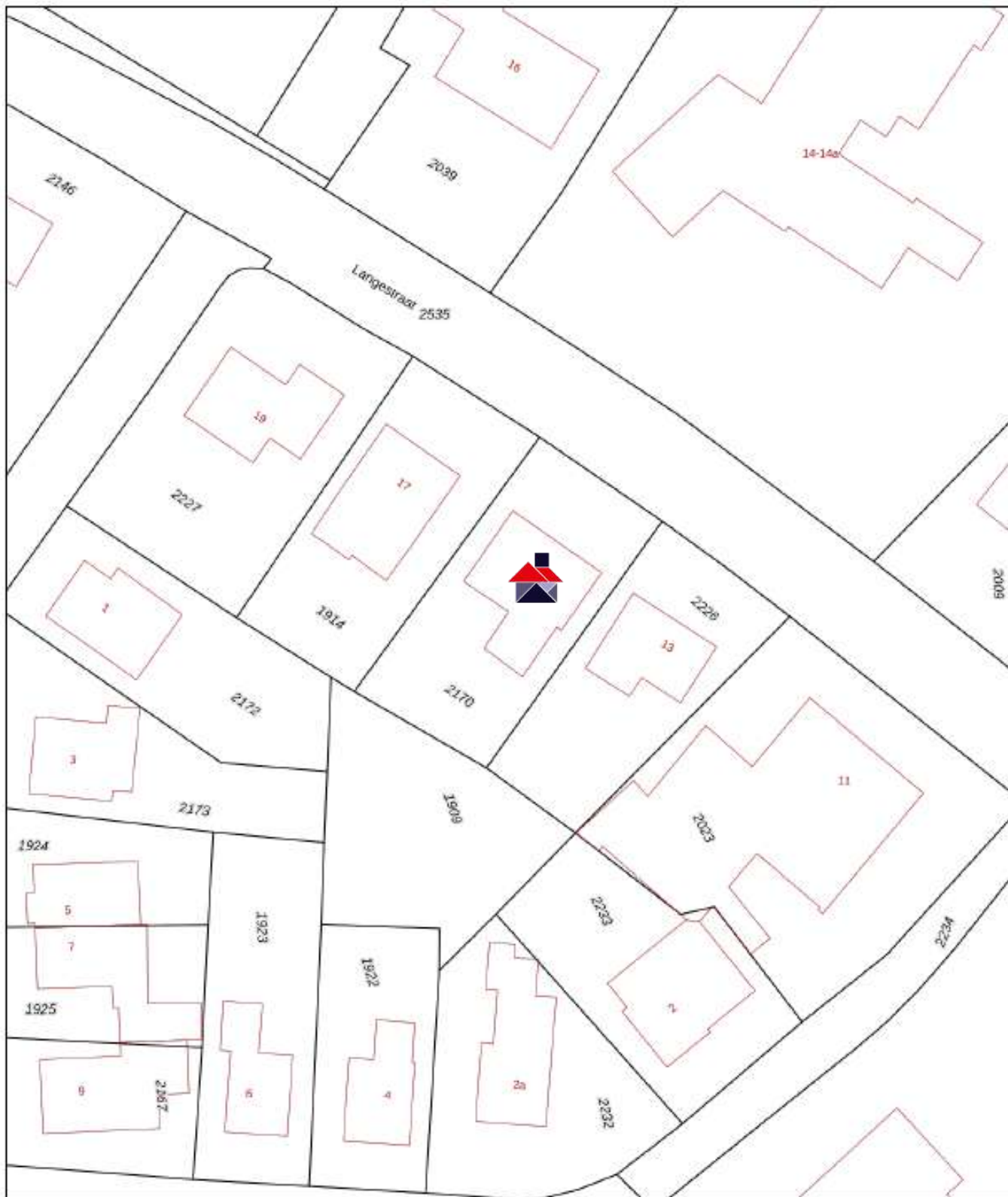
## Eerste verdieping



## Zolder en kelder







0 5 10 15 20 25m

|       |                                  |                            |                                                                                       |
|-------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500              |  |
| 12345 | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Zeddam |                                                                                       |
| 12345 | Huisnummer                       | Sectie H                   |                                                                                       |
| 12345 | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 2170               |                                                                                       |
| 12345 | Voorlopige kadastrale grens      |                            |                                                                                       |
| 12345 | Administratieve kadastrale grens |                            |                                                                                       |
| 12345 | Bebouwing                        |                            |                                                                                       |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 januari 2021  
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.

|                                                     | Blijft achter                       | Gaat mee                 | Kan worden overgenomen              | N.v.t.                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>Woning</b>                                       |                                     |                          |                                     |                          |
| Alarminstallatie                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Brievenbus                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| (Voordeur)bel                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rolluiken                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                      |                                     |                          |                                     |                          |
| Gordijnrails beneden                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Rolgordijn in de keuken                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                     |                                     |                          |                                     |                          |
| Houten vloer / tegels                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>                    |                                     |                          |                                     |                          |
| CV met toebehoren                                   | <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                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Airconditioning                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| <b>Open haard, houtkachel</b>                       |                                     |                          |                                     |                          |
| Gashaard                                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>         |                                     |                          |                                     |                          |
| Keukenmeubel                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| (Combi)magnetron                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Elektrische kookplaat                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Vaatwasser                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Afzuigkap / schouw                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Koelkast                                            | <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                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>                      |                                     |                          |                                     |                          |
| Badkameraccessoires                                 | <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"/> |
| Toiletaccessoires                                   | <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"/> |

**Waarom kiezen voor Vivendo Makelaardij?**

- Dicht bij huis
- Persoonlijke benadering
- Geen externe fotograaf of inmeter
- Vaste aanspreekpunten voor jouw woning
- Scherp verkoop tarief van € 2.500 incl. Btw voor woningen tot € 500.000
- Geen opstartkosten
- Flexibiliteit voor bezichtigingen
- Voldoende tijd voor bezichtigingen



Vivendo Makelaardij  
Langestraat 22  
7047 AP Braamt  
0314 - 200 150



Roger Schmitz  
Makelaar  
06 - 4530 4510  
[roger@vivendoadvies.nl](mailto:roger@vivendoadvies.nl)



Ellen Speijers  
Makelaar  
06 - 8320 8420  
[ellen@vivendoadvies.nl](mailto:ellen@vivendoadvies.nl)



Sonja Schepers  
Hypotheekadviseur  
06 - 2605 2604  
[sonja@vivendoadvies.nl](mailto:sonja@vivendoadvies.nl)