

TE KOOP



Tussenwoning



Bouwjaar 1974



126 m2 wonen



474 m3 inhoud



174 m2 perceel



3 slaapkamers

**Kwartellaan 38
7071 JL Uft**

**Vraagprijs
€ 185.000 k.k.**



Bezichtiging inplannen? Op onze eigen website van Vivendo Makelaardij staat een online-agenda systeem waar je zelf je afspraak kunt reserveren, of bel naar 0314 - 200 150.

Starters opgelet! Deze ruime tussenwoning uit 1974 met badkamer op de begane grond, heerlijke achtertuin met middag- en avondzon staat te koop!

Indeling

Je komt binnen in de hal met handige schoenenkast en een gemoderniseerd toilet. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer met wandpanelen die zijn voorzien van verlichting. Aan de voorzijde van de woning ligt de uitgebouwde keuken met aansluitend de wasmachine en wasdroger opstelling en de badkamer, welke voorzien is van wastafel en douche. Via de achterdeur in de woonkamer bereik je de veranda. Met een royale achtertuin van 39 m² met middag- en avondzon is het hier heerlijk genieten. Tevens staat er een overkapping met opberg mogelijkheden en een achterom wat altijd handig is.

Via een open trap in de woonkamer bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Een zeer royale slaapkamer bevindt zich hier over de gehele lengte van de woning. Dit waren voorheen 2 slaapkamers en zijn eenvoudig weer in originele indeling terug te brengen. Daarnaast is er nog een royale slaapkamer aan de achterzijde van de woning en is er een extra werkkamer met opbergruimte gerealiseerd.

De zolder verdieping bereiken we via een vaste trap. Deze ruimte is opgedeeld in een voorzolder voorzien van dakraam en CV ruimte. En een extra kamer met mogelijkheden voor een extra slaapkamer of hobby ruimte / werkplek aan huis met dakraam.

De voorzijde van de woning is grotendeels bestraat. De stenen buitenberging staat in de voortuin.



Locatie

De woning ligt in een rustige, graag bewoonde, gezellige woonwijk. Je woont hier vlak bij het centrum van Ulft en de Oude IJssel. Voor je dagelijkse boodschappen fiets je zo naar het winkelcentrum met onder andere de Kruidvat, Aldi, Jumbo, Albert Heijn, HEMA en Action. Ook zijn er verschillende (afhaal)restaurants dichtbij, net als sportieve voorzieningen zoals voetbalvelden, een sporthal en diverse sportscholen. Je woont dicht bij het DRU Industriepark waar je terecht kunt voor popconcerten, theater of een hapje eten. Tegen Ulft aan vind je het mooie natuurgebied Engbergen. Met de auto zit je snel op de N317 richting Doetinchem of de A12 richting Arnhem. Om goedkoop boodschappen te doen of te tanken, ben je zo over de grens in Duitsland.

Bijzonderheden

- Gelegen op royaal perceel van 174 m²
- Uitgebouwde tussenwoning met badkamer op de begane grond
- De woning beschikt over 126 m² woonruimte en een inhoud van 474 m³
- Mooie veranda aan de achterzijde van de woning
- Instapklare woning
- Dak en muurisolatie vanuit de bouw
- De achtertuin is gelegen op het westen.

Meer weten over deze woning?

Ben jij op zoek naar een leuke starterswoning, dan zou hier wel eens jouw woontoeekomst kunnen liggen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging.

Object gegevens

Soort object	Eensgezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1974
Totaal aantal kamers	4
Aantal slaapkamer	3, mogelijkheid voor 4
Woonoppervlakte	126 m2
Perceeloppervlakte	174 m2
Inhoud	474 m3

Details

Isolatie	Zolder en muren vanuit de oorspronkelijke bouw
Energielabel	Nog niet bekend
Verwarming	HR-ketel, bouwjaar circa 2010
Warm water	HR-Ketel
Schuur/berging	Berging aan de voorzijde
Parkeren	Voorzijde van de woning en in de straat.

Tuin gegevens

Aanwezig	Ja, voor en achter
Tuin	Voortuin en achtertuin
Tuin diepte/lengte	4.30 meter plus overkapping 6.60 meter is totaal 11.00 meter
Tuin breedte	5.92 meter
Kwaliteit	Normaal, bestraat
Ligging	West

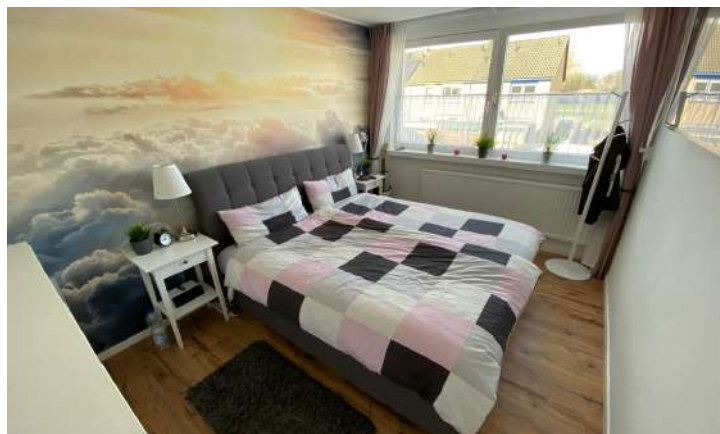
Locatiegegevens

Adres	Kwartellaan 38
Postcode en plaats	7071 JL ULFT
Kadastraal object	Gendringen L 1424 en Gendringen L 3635







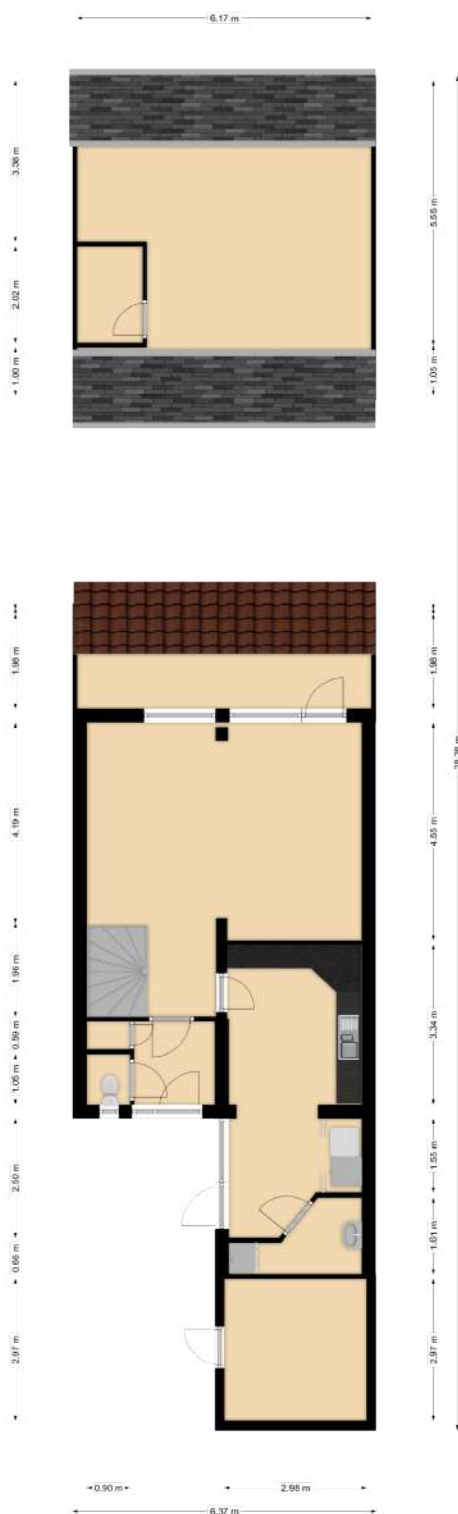








Begane grond



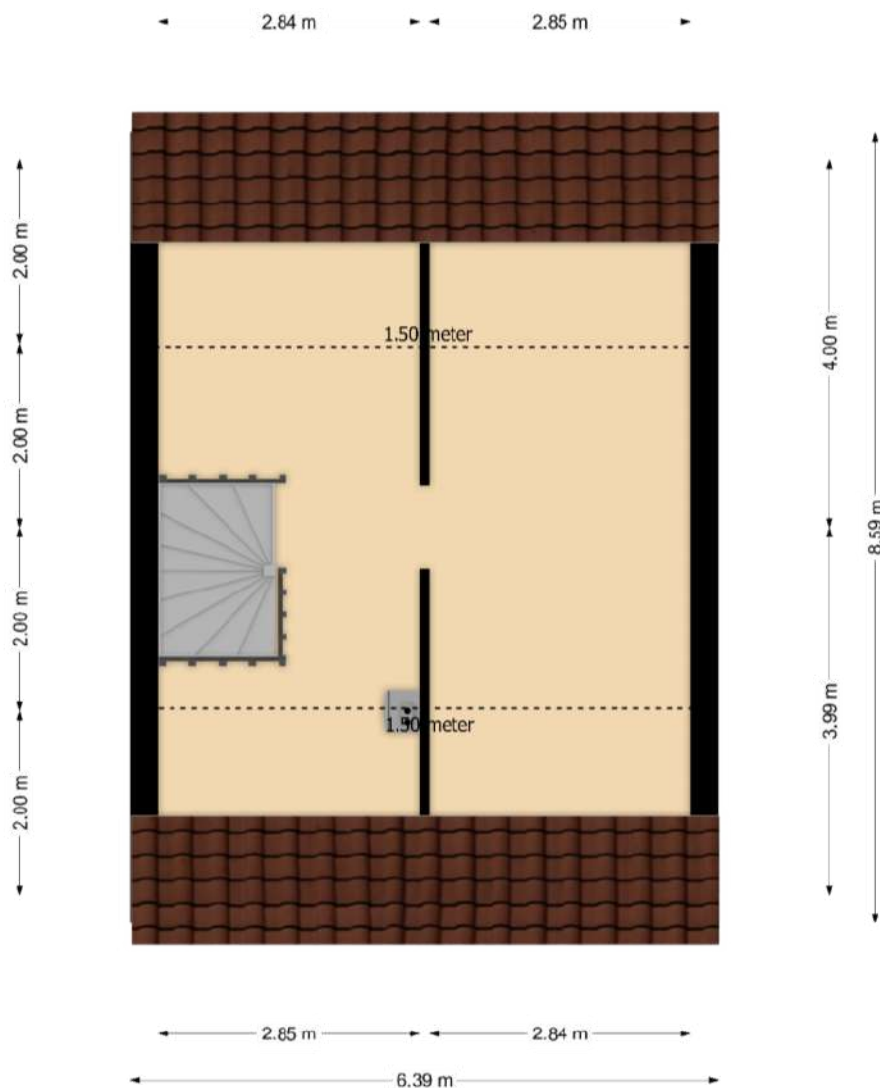
De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die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



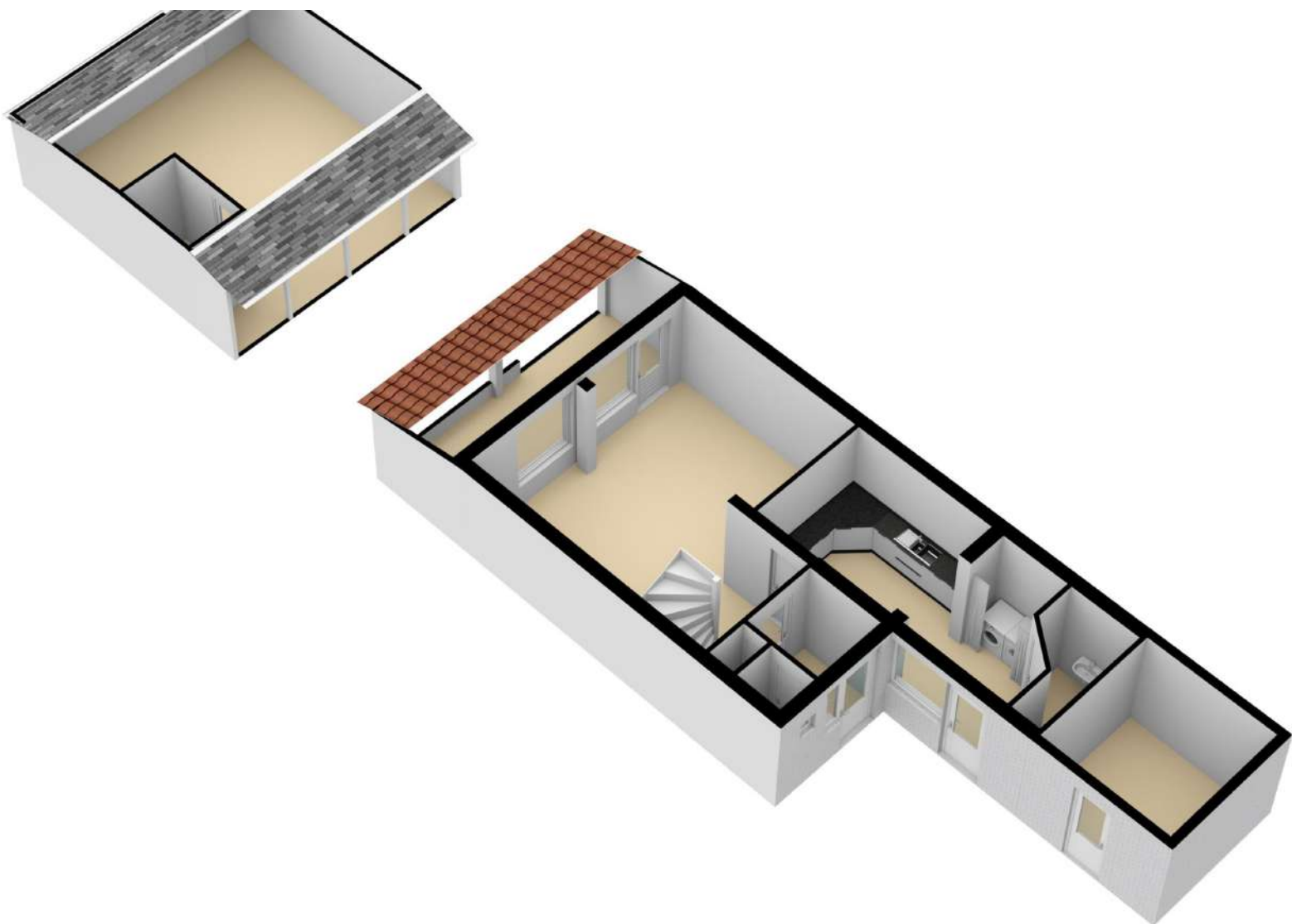
De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die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

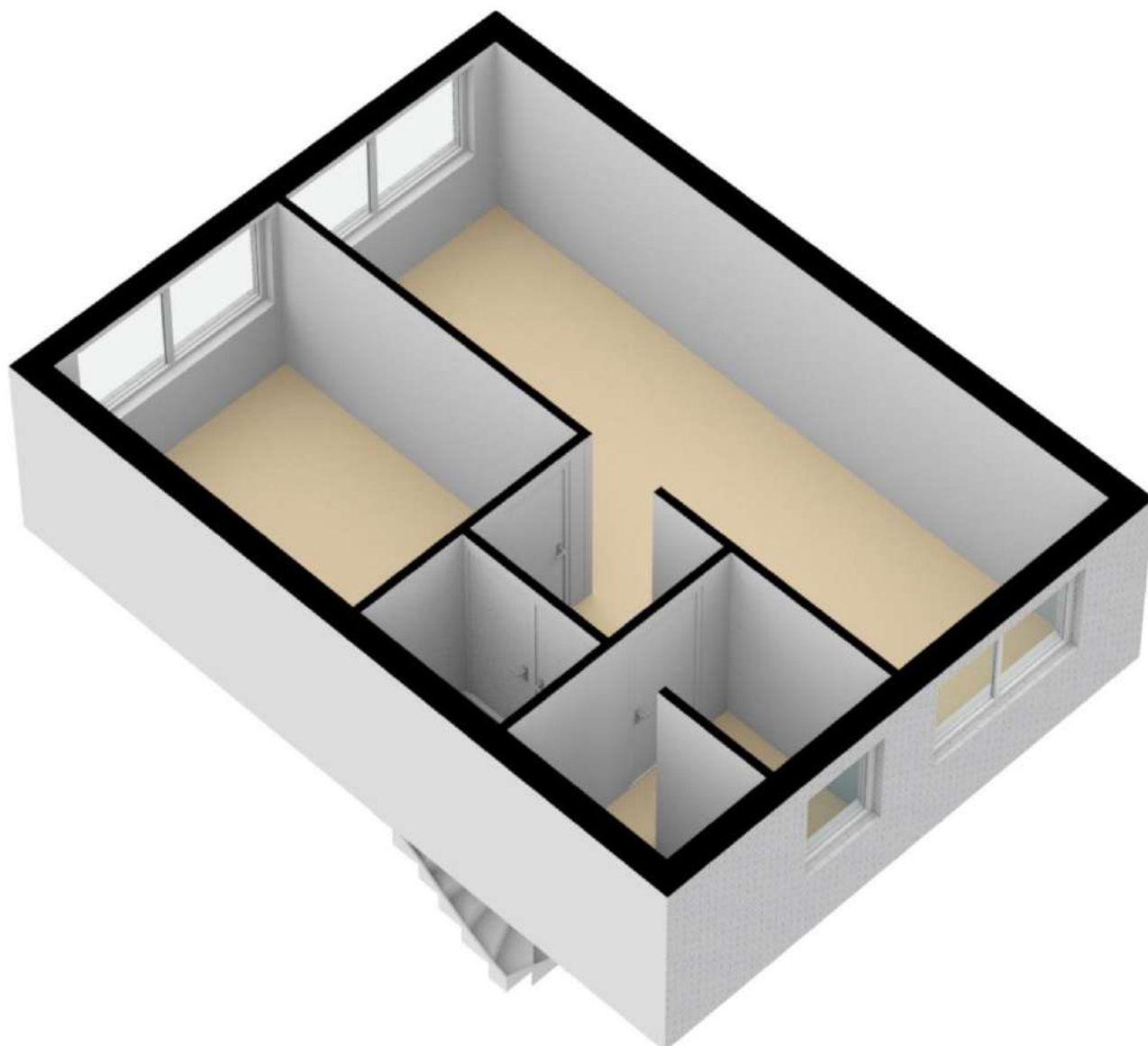


De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die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

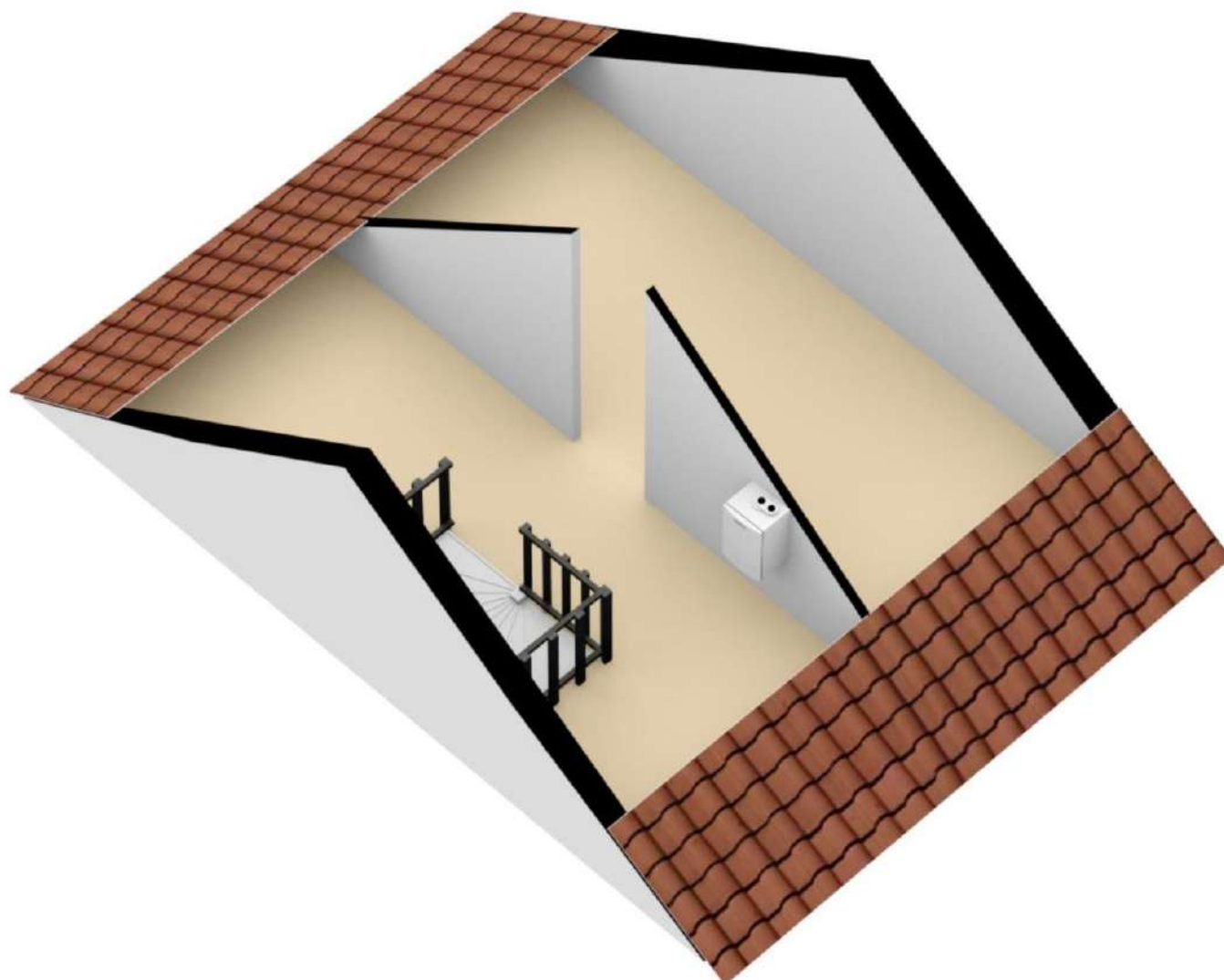
Begane grond

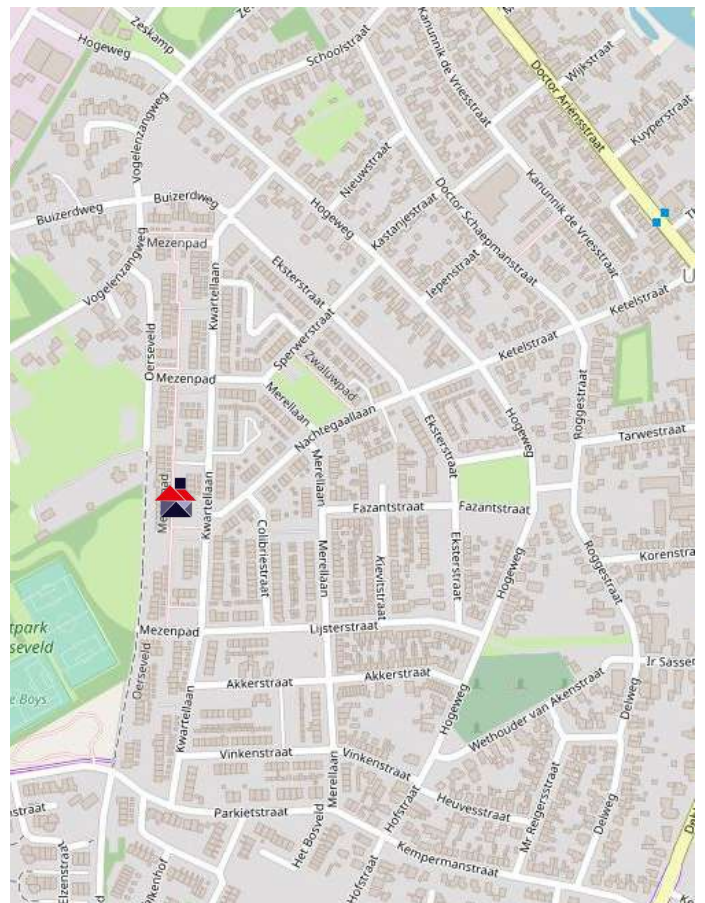


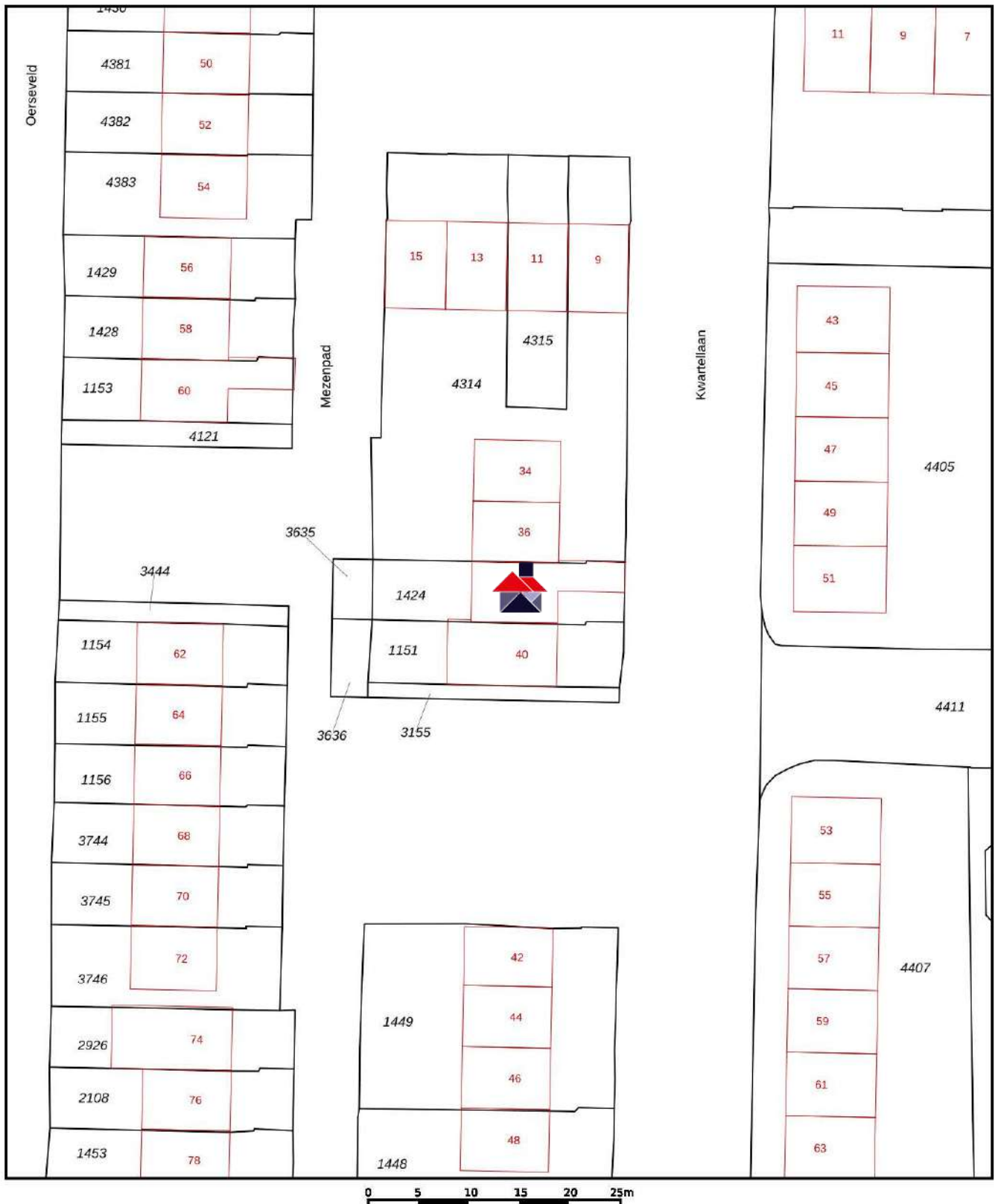
Eerste verdieping



Zolder







12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gendringen

Sectie L

Perceel 1424

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 februari 2021
De bevaarder 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.
Buiten				
Voet droogmolen	☒	☐	☐	☐
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Grondwaterpomp, stalen herkwark (kennel)	☐	☒	☐	☐
Puntstuk grondwater	☒	☐	☐	☐
Buitenberging, plantenbakken (gaas/steen)	☒	☐	☐	☐
Woning				
Schotel	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen, zonnescherm buiten	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails, gordijnen, rolgordijnen en vitrage	☐	☒	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
Laminaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keuken, afzuigkap, koelkast	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat, oven	☒	☐	☐	☐
Vrijstaande vaatwasser, wasmachine en droger	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Legplanken	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Toilet en badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar/ waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Wandpanelen woonkamer en hal	☒	☐	☐	☐
Schappen zolder verdieping	☐	☒	☐	☐
Onderkasten zolder verdieping	☒	☐	☐	☐
Schoenenkast hal	☒	☐	☐	☐

**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



Ellen Speijers
Makelaar
06 - 8320 8420
ellen@vivendoadvies.nl



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