

TE KOOP



**2 onder 1
kapwoning**



Bouwjaar 1955



78 m² wonen



353 m³ inhoud



235 m² perceel



3 slaapkamers

**Ketelstraat 5
Ulft**

**Vraagprijs
€ 285.000 k.k.**

ALGEMENE OMSCHRIJVING

Deze mooie uitgebouwde 2 onder 1 kap woning met 3 slaapkamers en een eigen oprit waar je zeker 2 auto's kan parkeren staat te koop. In de achtertuin staat een vrijstaande berging met een overkapping waar je heerlijk kan zitten. De woning is in 2000 uitgebouwd, waardoor deze woning over een woonkeuken en handige bijkeuken beschikt.

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal, waar de toiletruimte zich bevindt. Vanuit de hal komen we in de sfeervolle woonkamer. Glas in lood ramen zijn nog aanwezig in het raam aan voorzijde. Tevens is de kelder bereikbaar vanuit de woonkamer. In de kelder bevinden zich de meterkast en er is een glasvezelaansluiting aanwezig. Vanuit de woonkamer komen we in woonkeuken. De keuken is in een rechte opstelling geplaatst en voorzien van koelkast, vaatwasser, combi-magnetron, inductiekookplaat en een afzuigkap. Er is genoeg ruimte voor het plaatsen van een mooie eettafel. Vanuit de keuken kun je via de openslaande tuindeuren de tuin bereiken. Naast de woonkeuken is de bijkeuken gelegen. Deze is voorzien van een opstelplaats voor wasmachine en droger, een aanrechtblad met een handige extra spoelbak. De Remeha Avanta CV ketel uit 2011 is geplaatst in de inbouwkast in de bijkeuken.

De achtertuin is gelegen op het Noord-Westen. De vrijstaande houten berging/garage bevindt zich achter in de tuin. Naast deze bering is een heerlijk plek gerecreëerd onder de overkapping. Deze woning beschikt over een royale oprit en via de brede poort is de garage in de achtertuin makkelijk te bereiken met de auto.

Terug naar deze leuke woning. Vanaf de trapopgang in de hal bereiken we de overloop. Op deze verdieping zijn de badkamer en 3 slaapkamers gesitueerd. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de badkamer en een slaapkamer welke nu in gebruik is als sportkamer. De badkamer is voorzien een douche, wastafel en mechanische ventilatie. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waaronder de hoofdslaapkamer met airco. In de tweede slaapkamer aan de achterzijde is een ingebouwd bureau op de plaats van de inbouwkast gemaakt.

Vanuit de overloop bereiken we via een vlizotrap de bergzolder. Deze ruimte is handig voor het opbergen van je niet alledaagse spullen.

Deze 2 onder 1 kapwoning is gelegen nabij het centrum van Ulft. Voor je dagelijkse boodschappen fiets je zo naar het winkelcentrum met onder andere de Kruidvat, Aldi, Lidl, 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.

Enthousiast geworden van deze mooie 2 onder 1 kapwoning?

Bel of mail ons dan even. We plannen graag een individuele bezichtiging in.

Object gegevens

Soort object	2 onder 1 kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1955
Totaal aantal kamers	4
Aantal slaapkamer	3
Woonoppervlakte	78 m ²
Perceeloppervlakte	235 m ²
Inhoud	353 m ³

Details

Isolatie	Grotendeels voorzien van dubbelglas, gevels zijn na-geïsoleerd
Energielabel	E
Verwarming	CV Remeha Avanta 2011
Warm water	CV Remeha Avanta 2011
Schuur /berging	Vrijstaand hout, voorzien van elektra
Parkeren	Op eigen oprit voor zeker 2 auto's en openbaar parkeren nabij de woning

Tuin gegevens

Tuin	Voor-, zij- en achtertuin
Hoofdtuin	Achterzijde
Kwaliteit	Normaal aangelegd
Ligging	Achtertuin Noord-West

Kenmerken

Kenmerken:

- Bouwjaar 1955;
- Woonoppervlakte 78m², inhoud 353m³;
- Aanbouw woonkeuken en bijkeuken (2000);
- Achtertuin gelegen op het Noord-Westen;
- Grotendeels voorzien van dubbelglas;
- Elektrische rolluiken en zonwering op de begane grond;
- De woning is gelegen op een perceel van 235 m²;
- Airco in de hoofdslaapkamer;
- Platte dak van de aanbouw in 2011 vernieuwd;
- Energielabel E;
- Aanvaarding in overleg (op korte termijn mogelijk).

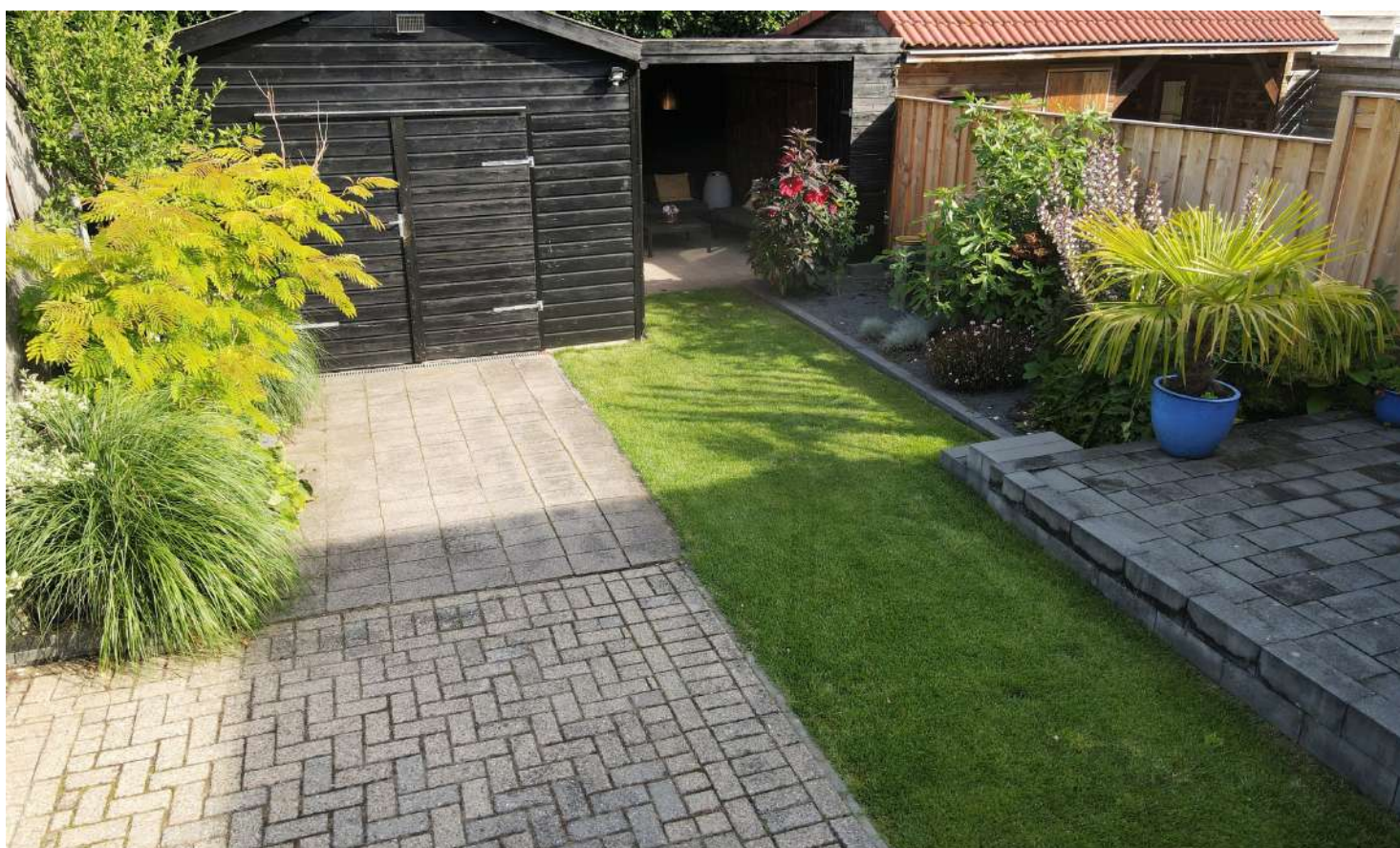


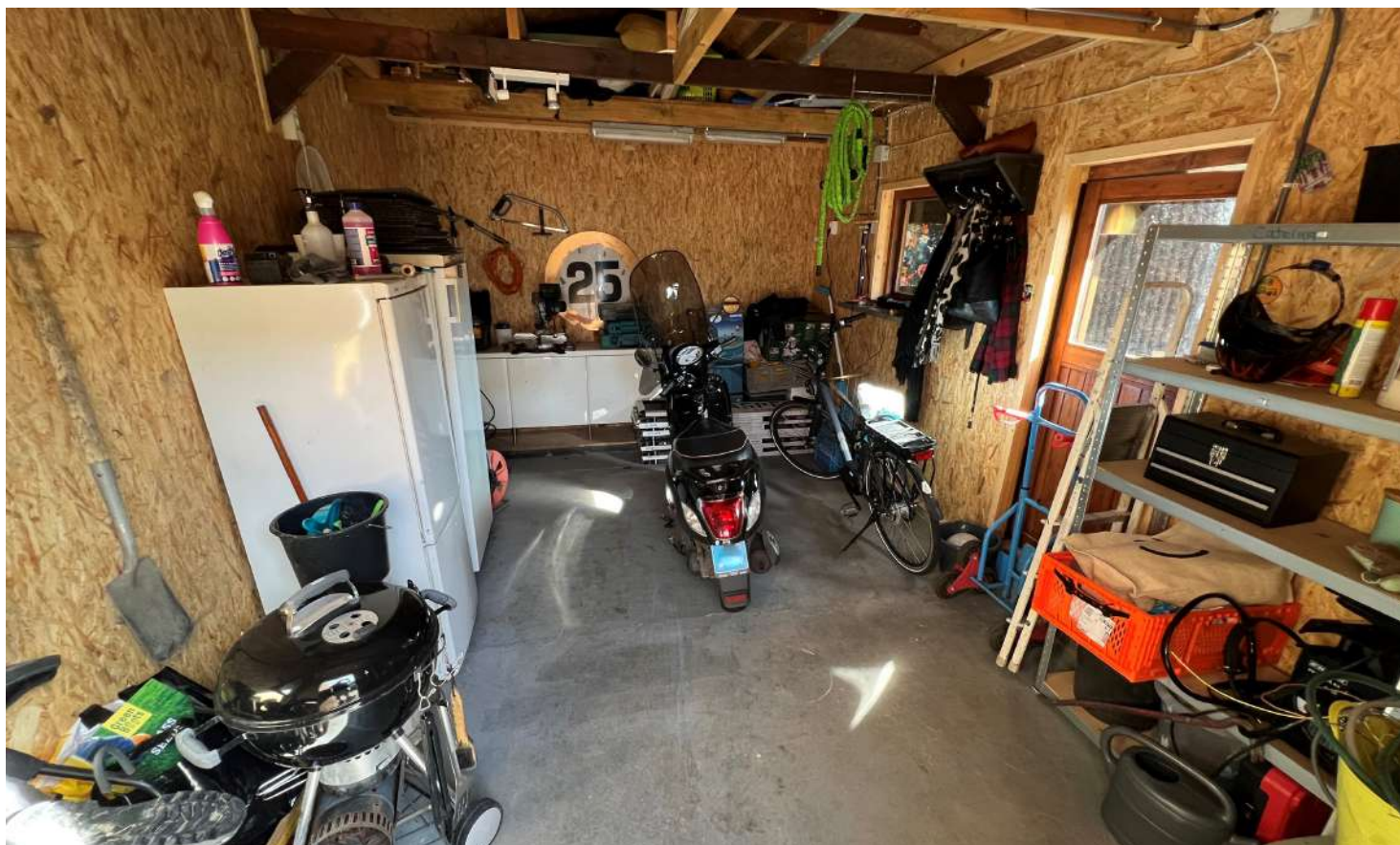


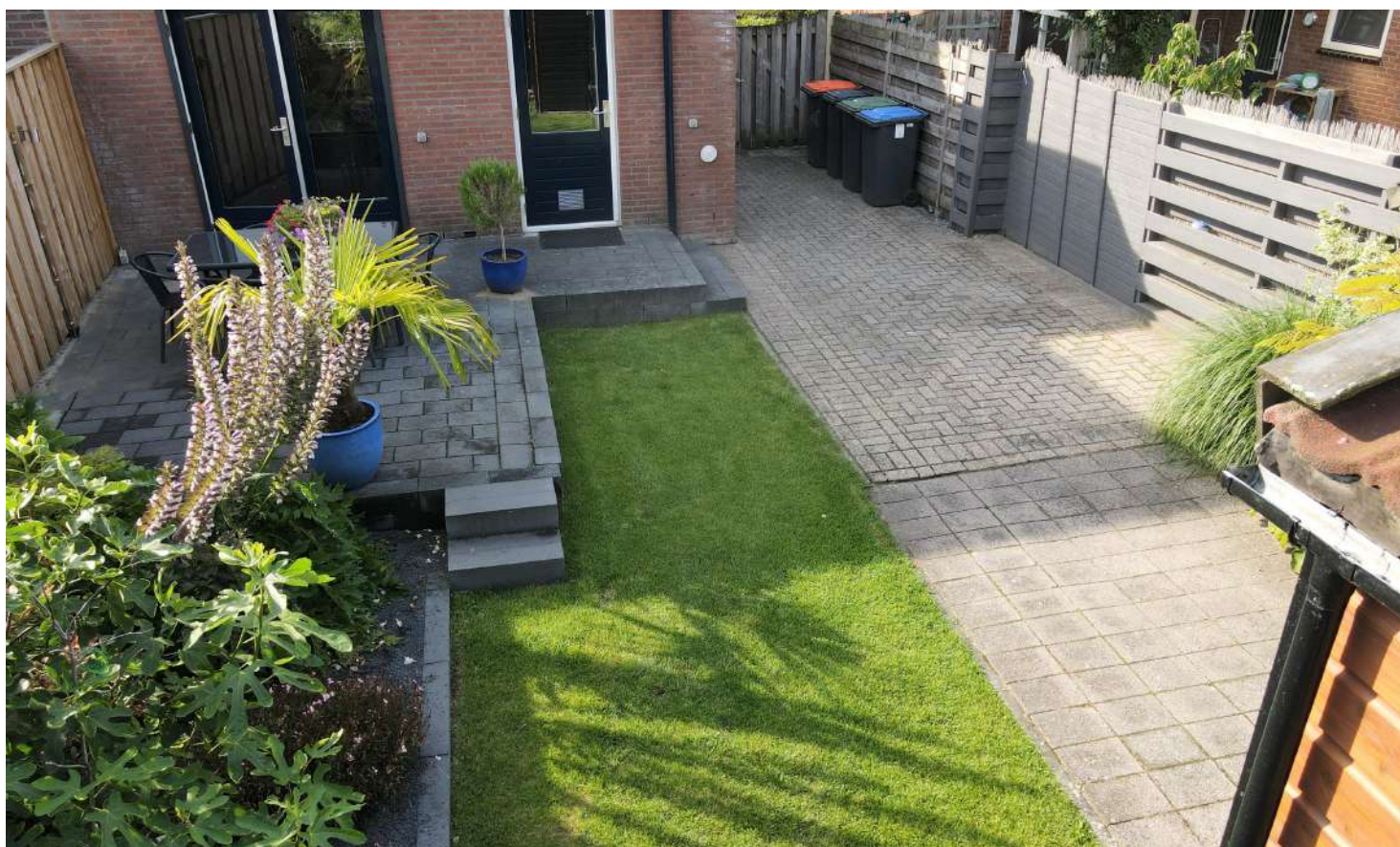


















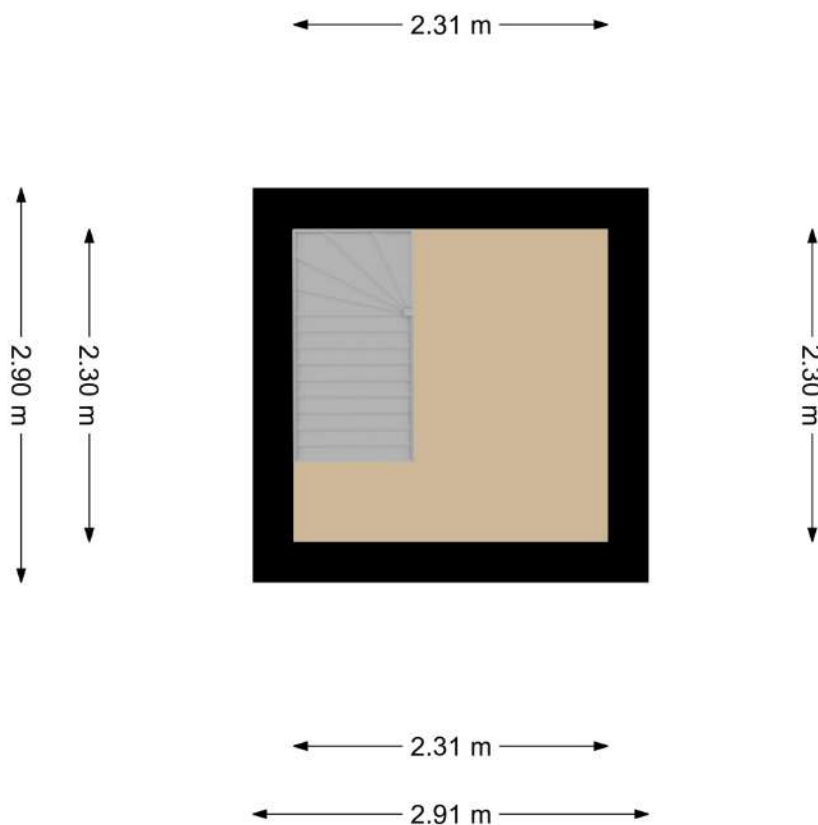






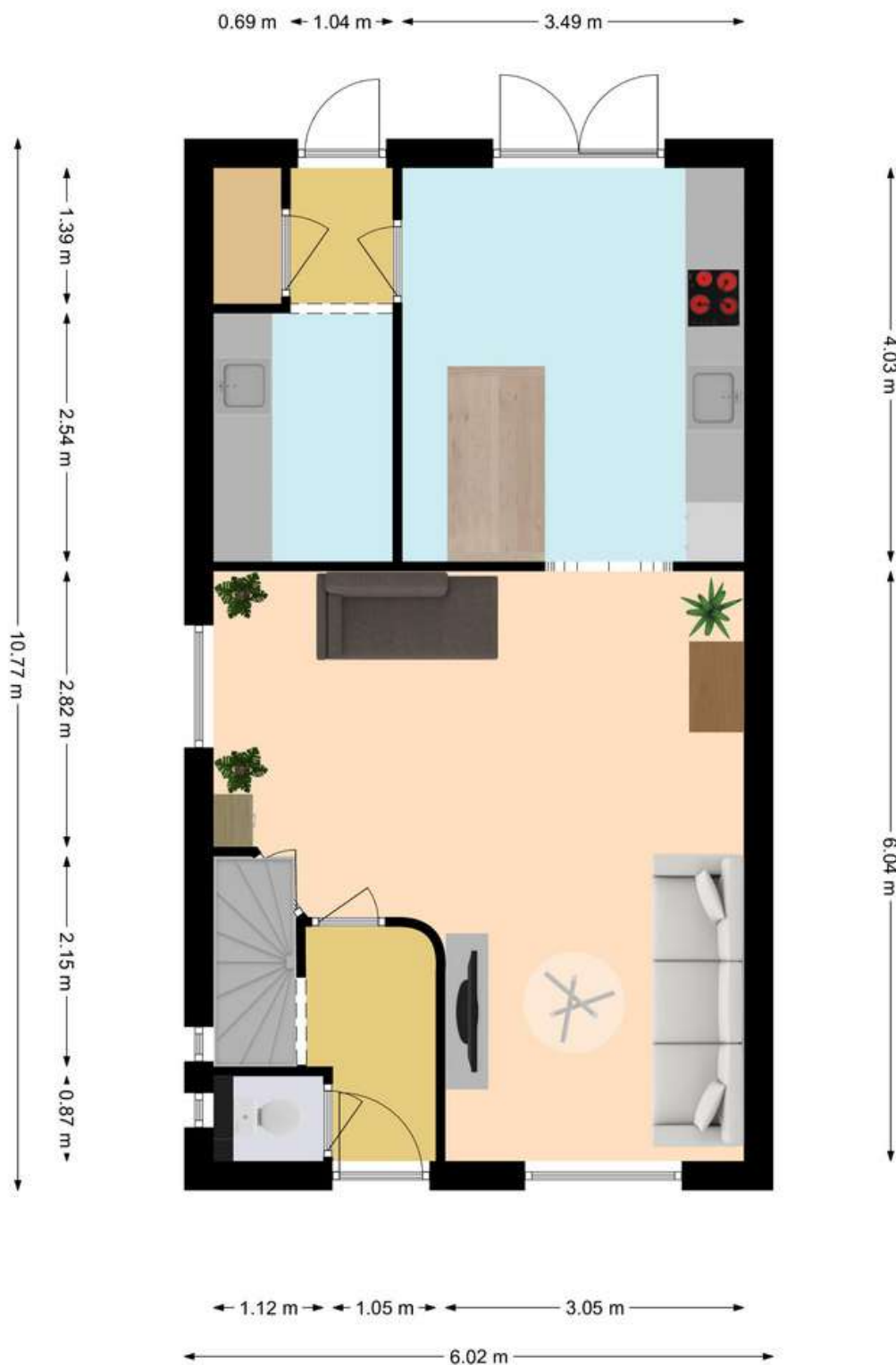


Kelder



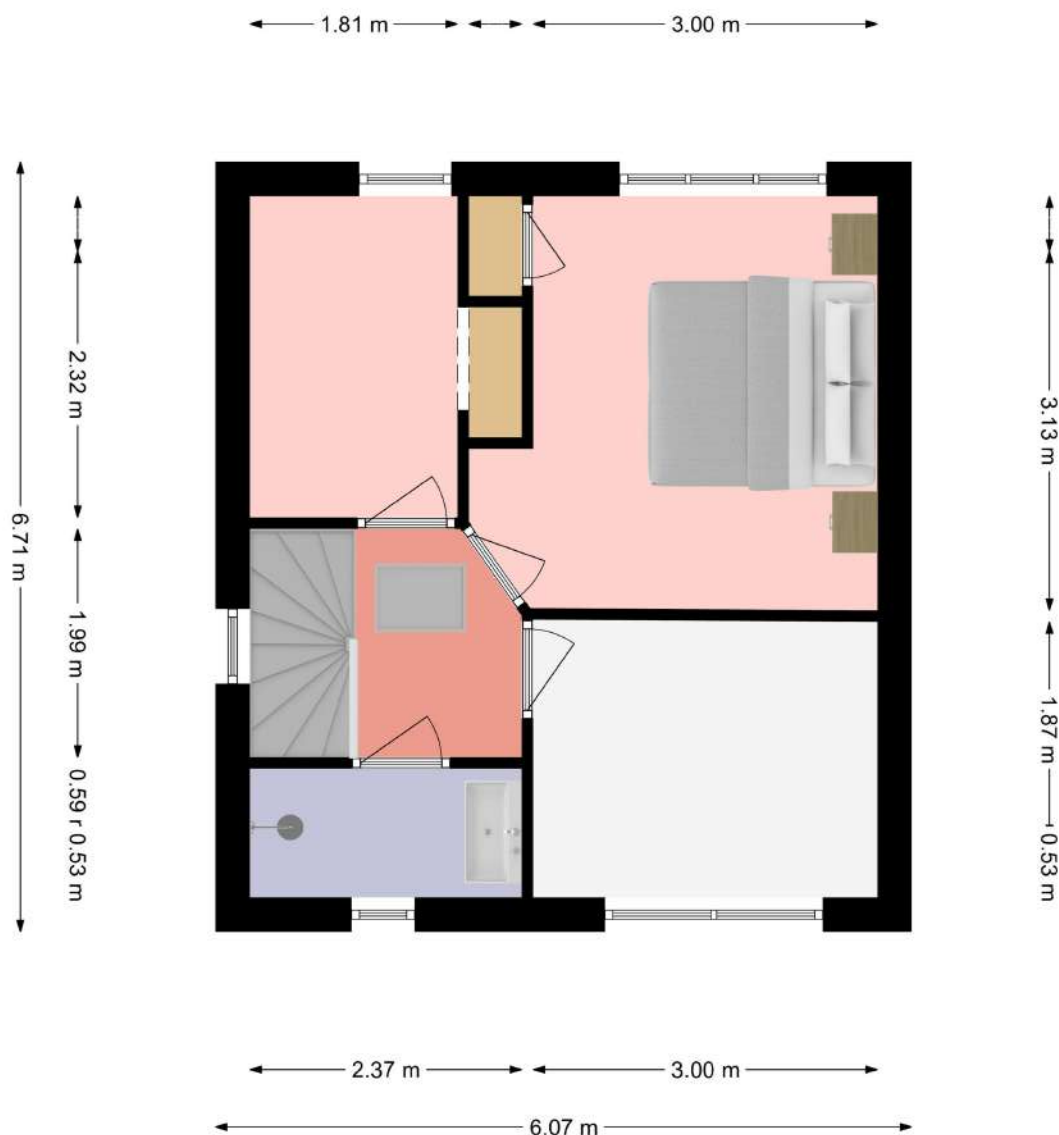
De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die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



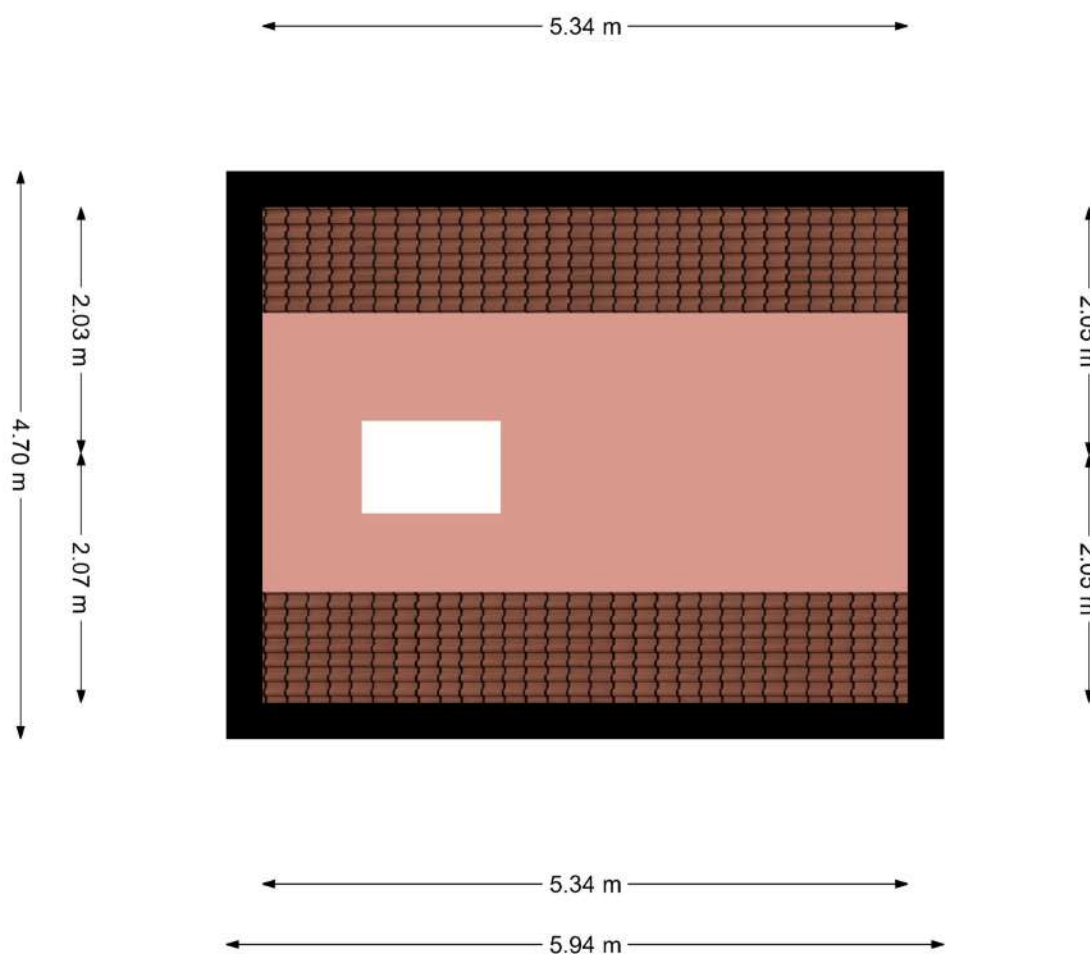
De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die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



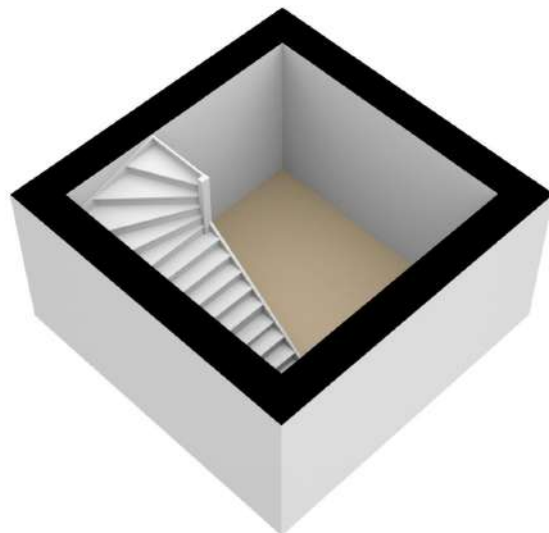
De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die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

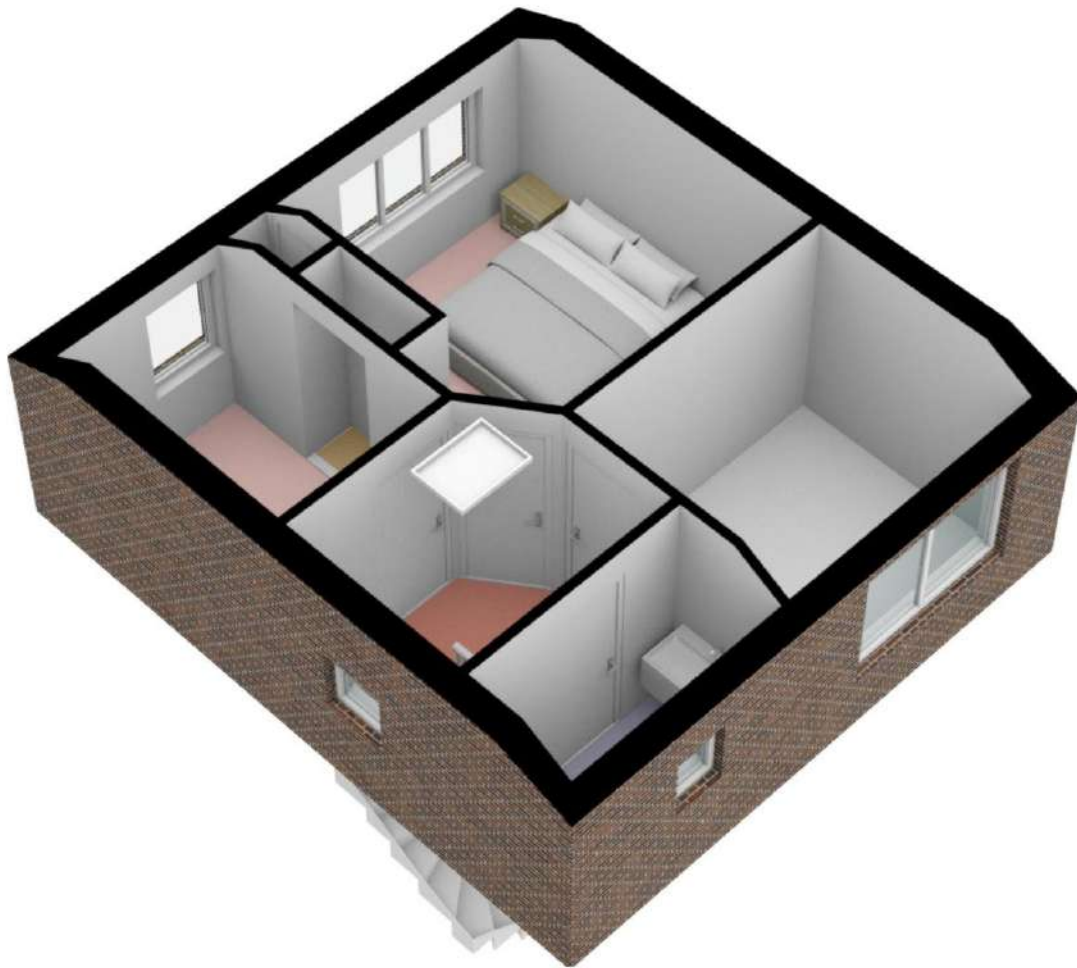
Kelder



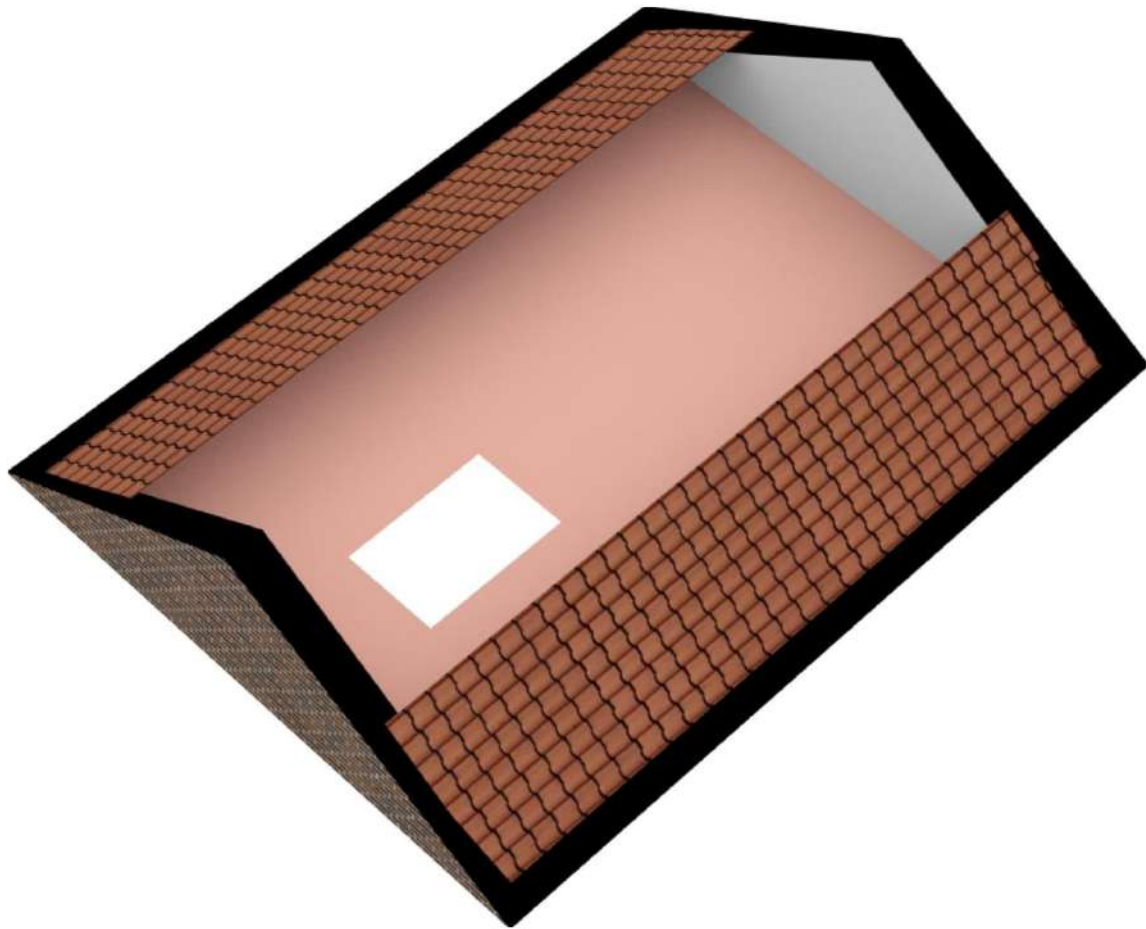
Begane grond

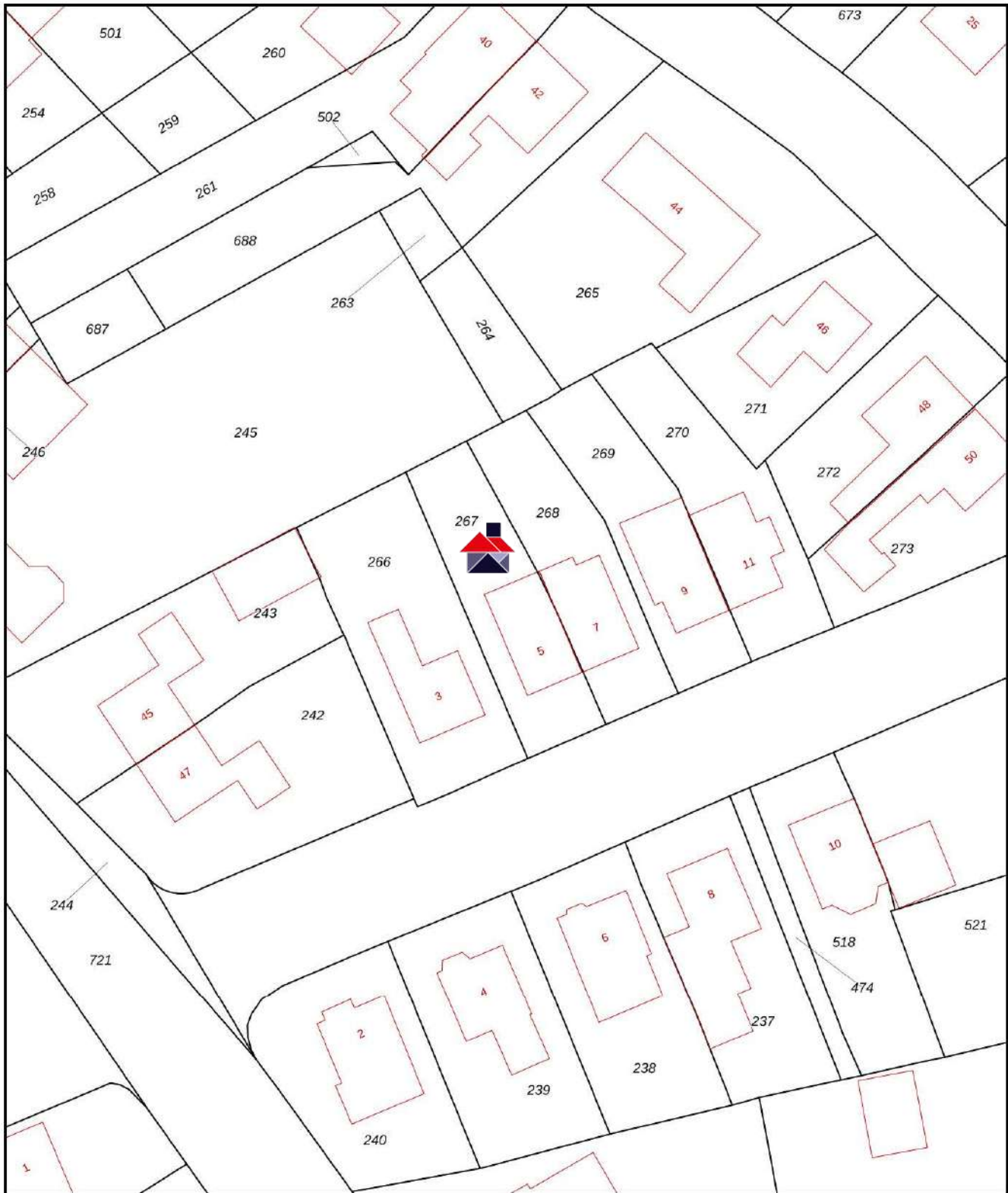


Eerste verdieping



Zolder





12345	Perceelnummer	Schaal 1: 500	
26	Huisnummer	Kadastrale gemeente Gendingen	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie S	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 267	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2022
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.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/bepanting m.u.v.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Hibiscus en slaapboom (planten)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	<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"/>
Woning				
(Voordeur)bel	<input checked="" 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"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen, vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolgordijnen / Vitrage/ Jaloezieën / Lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parketvloer/laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren, 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"/>
Airconditioning (slaapkamer)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Open haard, houtkachel				
Potkachel (onder de veranda)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel, (combi) magnetron, vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine, wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en) in de schuur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires en toiletaccessoires	<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"/>
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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