

Eigentijds wonen



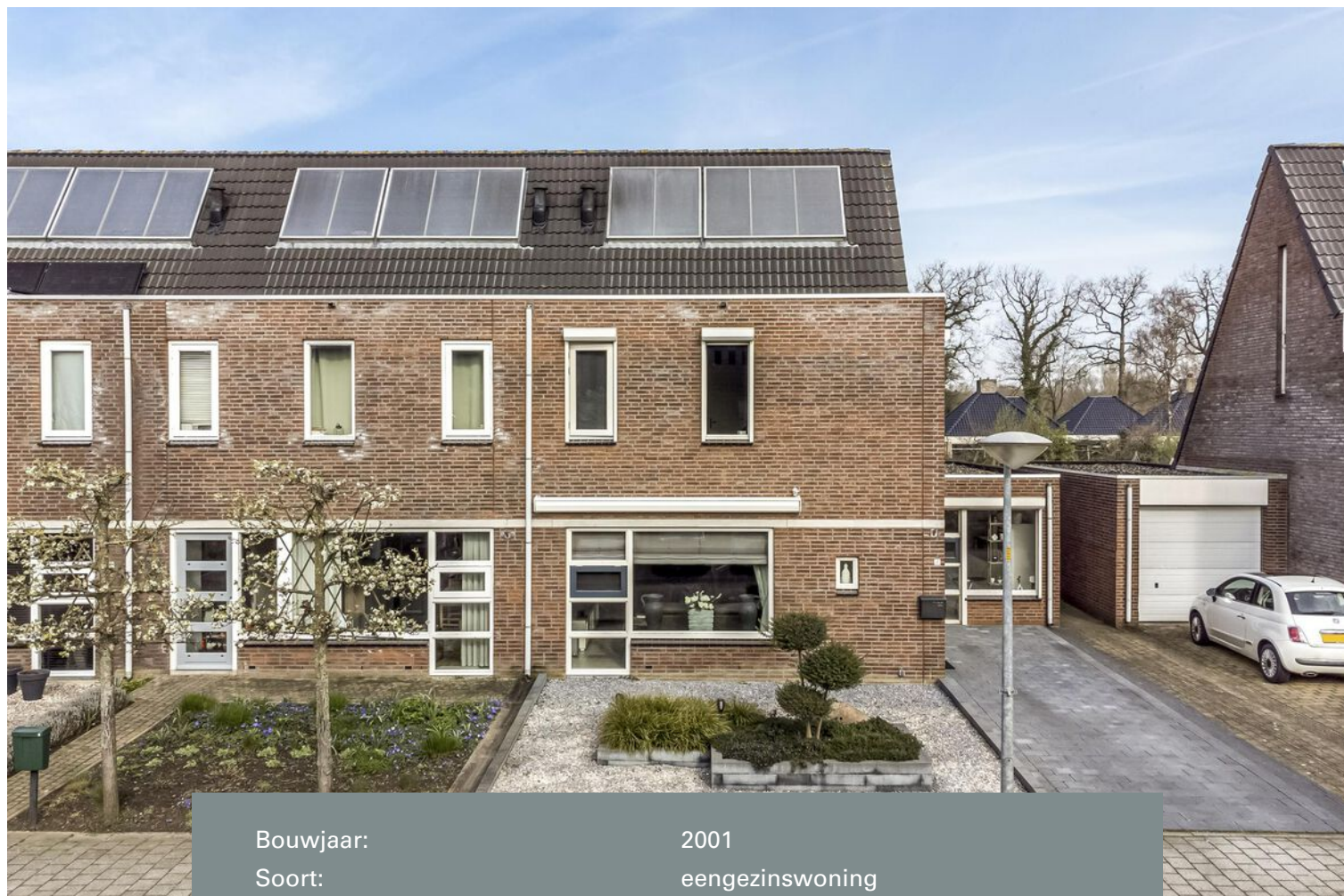
ZETTEN | Dijkgraaf 7

vraagprijs € 425.000 k.k.


Jeltes ten Hoor
makelaars

0317-421225 | info@jeltes-tenhoor.nl
www.jeltes-tenhoor.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2001
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	355 m ³
Woonoppervlakte:	114 m ²
Perceeloppervlakte:	225 m ²
Overige inpandige ruimte:	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	21 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	warmte terugwininstallatie
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	A

Omschrijving

Keurig onderhouden uitgebouwde HOEKWONING met aangebouwde BERGING, VERANDA en TUINHUIS

Omschrijving:

In ruim opgezette, kindvriendelijke woonwijk 't Rieshout gelegen uitstekend onderhouden energiezuinige hoekwoning met aangebouwde berging en fraai aangelegde zonnige achtertuin met veranda en tuinhuis.

De groene wijk is ruim opgezet en alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Zetten biedt een zeer ruim winkel- en dienstenaanbod. Daarnaast vind je in Zetten 3 basisscholen, een middelbare school en Voortgezet onderwijs (VMBO tot Atheneum). Het dorp ligt centraal en heeft een perfecte verbinding met de A15 en A50.

De woning is keurig onderhouden en heeft geen gasaansluiting en alles gaat elektrisch. De woning beschikt niet over een cv-ketel omdat de woning een eigen warmtepomp heeft. Warmte wordt op twee manieren 'gewonnen', wanneer dit onvoldoende is, met aardwarmte. Deze combinatie zorgt uiteindelijk voor een zeer hoog rendement, waarbij het zowel kan verwarmen als koelen. Daardoor is het altijd aangenaam in huis met een stabiele temperatuur van ca. 22 graden. Ook het ventilatiesysteem (WTW-unit) draagt haar steentje eraan bij. U hoeft zelfs geen ramen open te zetten om toch de woning voldoende te kunnen ventileren.

Indeling:

Begane grond: entree; hal; meterkast; toilet met raam; trapkast; sfeervolle living met deur naar de tuin; royale woon-/eetkeuken, keuken in L-opstelling geplaatst en v.v. inductie kookplaat, koeler, afzuigkap, vaatwasser, apothekerskast, combimagnetron en losse koelkast en vriezer.

1e verdieping: overloop; slaapkamer I (voorheen 2 slaapkamers) met zijgevelramen 3x; slaapkamer II met 2x dakvenster; badkamer (2020) v.v. dakvenster, wandcloset, douchecabine 90 x 120 cm met schuifdeur en dubbel wastafelmeubel.

2e verdieping: slaapkamer III met dakvensters, wasmachine en wasdroger aansluiting, warmte terugwin systeem.

Bijzonderheden:

- Energiezuinige en uitgebouwde hoekwoning
- Buitenzijde in 2021 geschilderd
- Badkamer vernieuwd in 2020
- Nieuwe daksingels tuinhuis 2022
- Warmte terugwin systeem
- Zonwering aan de buitenzijde en rolluiken rondom
- Fraai aangelegde achtertuin met veranda
- Voor en achtertuin aangelegd in 2021/2022
- Parkeren op eigen terrein oprit 30 m² in 2022 opnieuw aangelegd
- De woonwijk heeft in 2005 de prestigieuze NET-trofee gewonnen van het VROM
- 1e nieuwe warmtepomp 2023 NIBE F1255 PC in tweede instantie met warmte terugwinsysteem 5 jaar garantie onderhoudscontract tot en met 2024

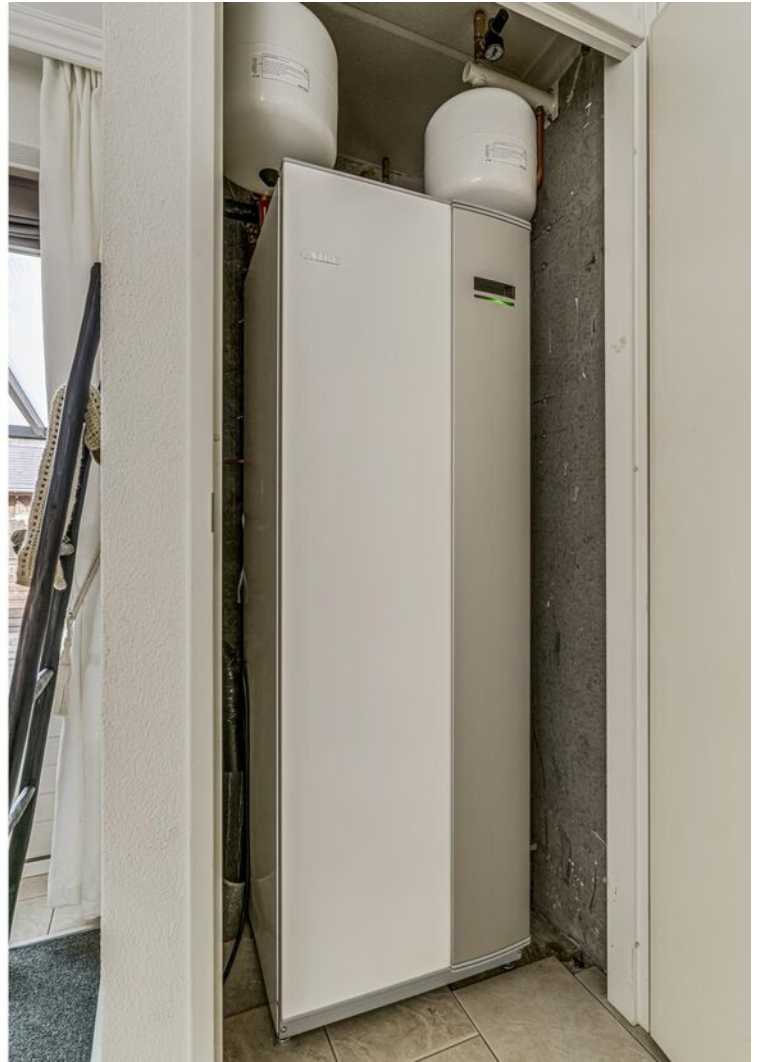






























Plattegrond

DIJKGRAAF 7 SITUATIE



Plattegrond

DIJKGRAAF 7 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

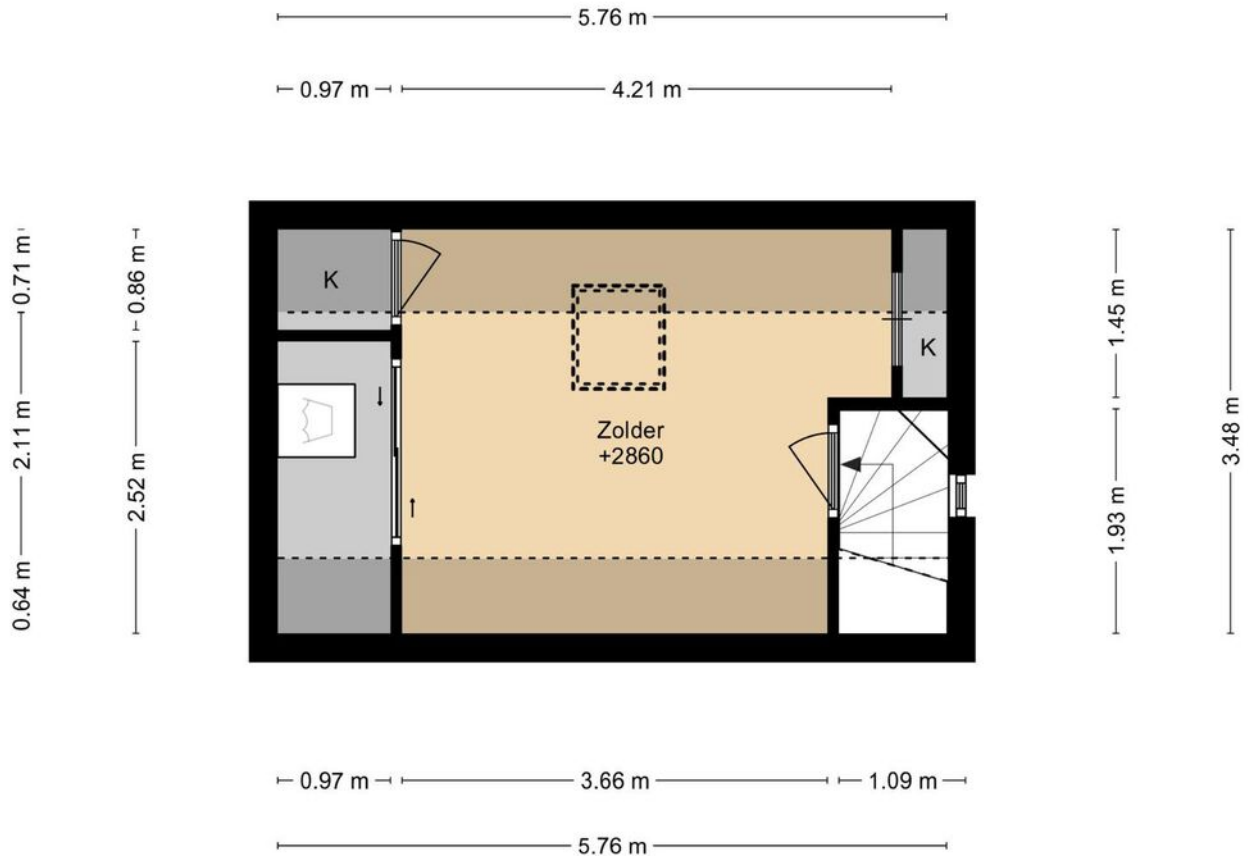
Plattegrond

DIJKGRAAF 7 1E VERDIEPING



Plattegrond

DIJKGRAAF 7 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: jm/gm



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Valburg

Sectie F

Secle	F
Perceel	2146

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

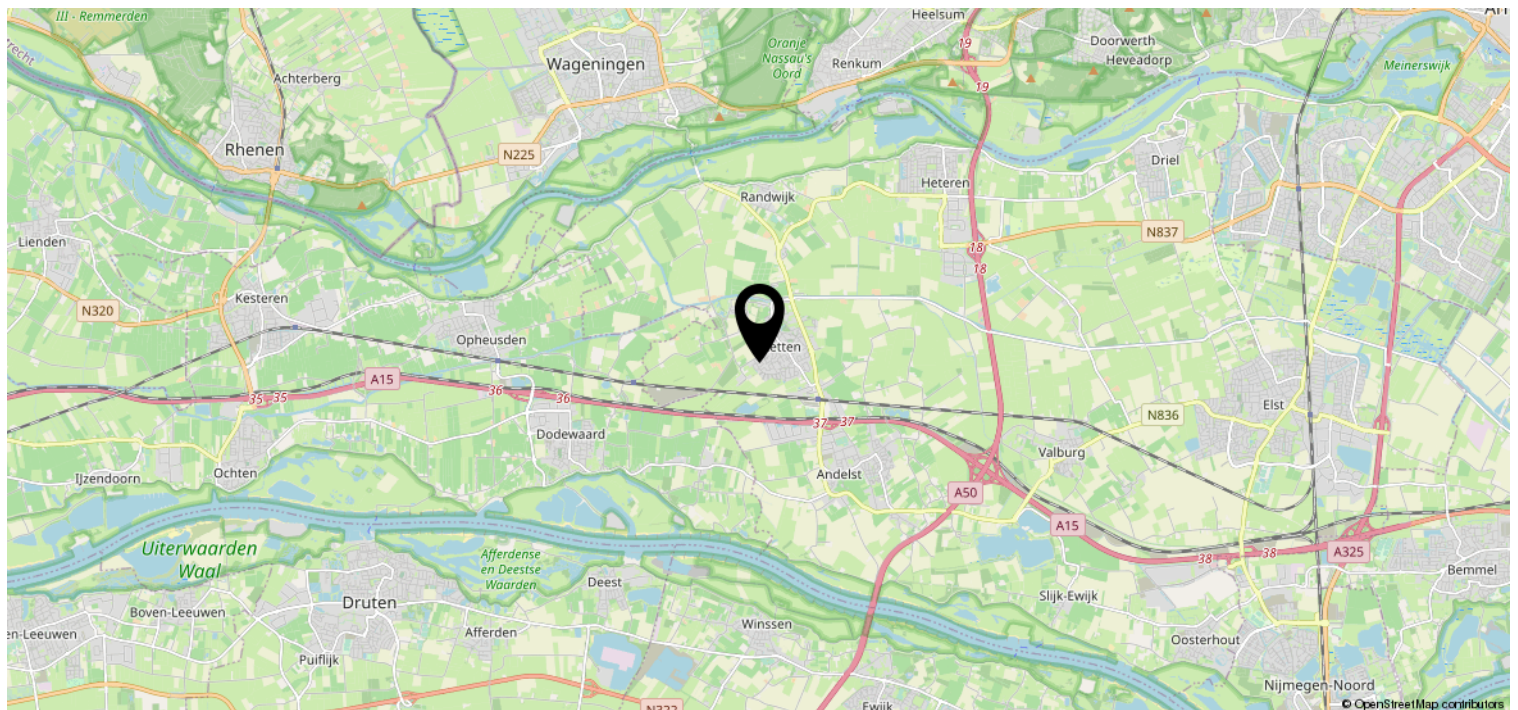
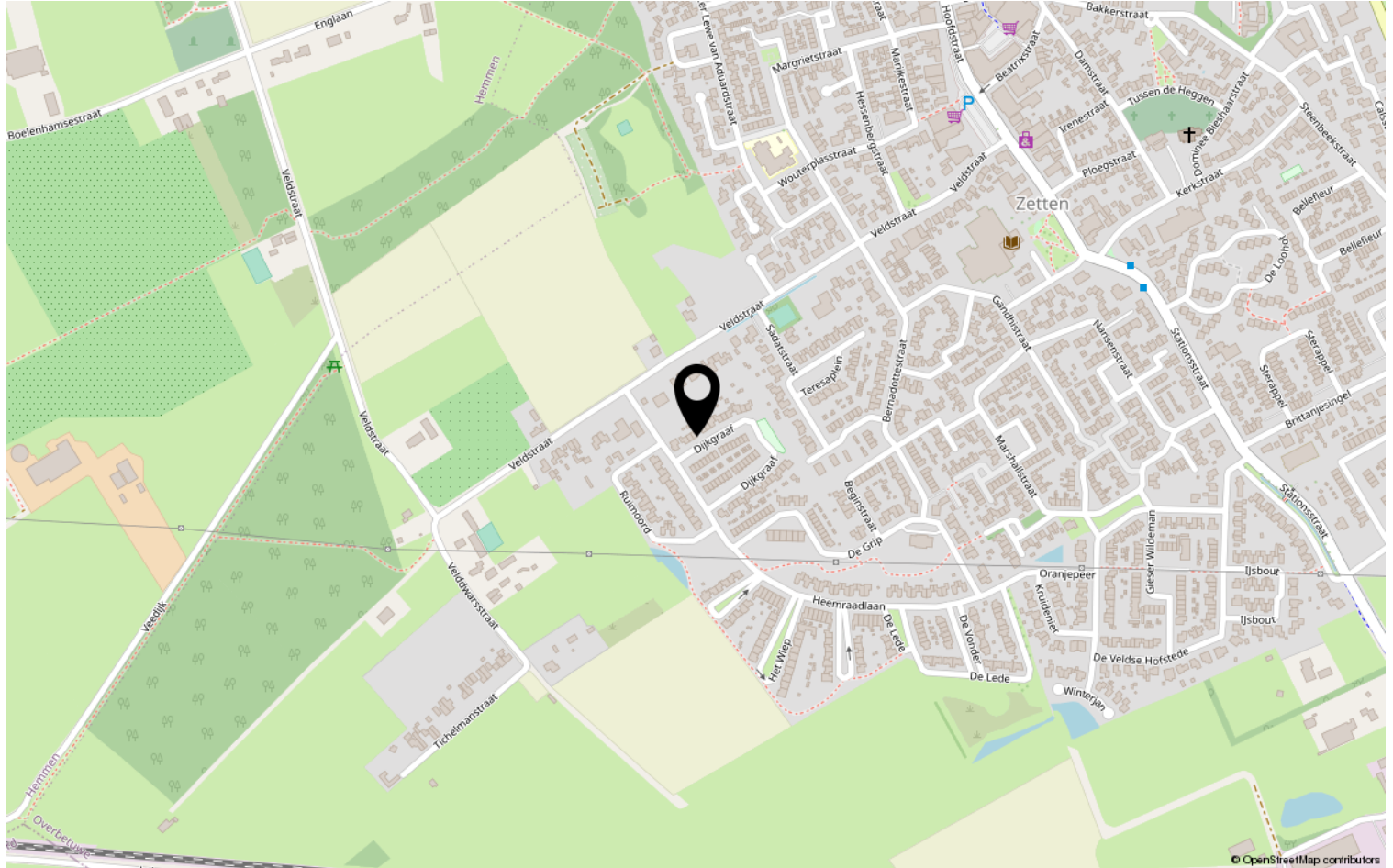
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Vouw gordijnen woonkamer			X	
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Boiler in warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Veranda met verlichting	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Gardena waterslang 25m automatisch oprolsysteem			X	
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Jeltes ten Hoor makelaars

Wie zijn wij?

Wij staan voor makelaars met een missie en voor wonen met persoonlijkheid. Onze missie vertaalt zich in het aan- en verkopen, huren en verhuren en taxeren van onroerend goed in opdracht van onze opdrachtgevers. Een missie die wij elke dag weer met betrokkenheid, kennis, kunde en enthousiasme uitvoeren. Met een team van professionele medewerkers zetten wij ons maximaal in voor de wens van de opdrachtgever.

Naar aanleiding van deze brochure of bezichtiging heeft u wellicht nog enkele vragen. Graag geven wij u de antwoorden daarop. Het zal duidelijk zijn dat de eigenaar benieuwd is naar uw reactie. Vriendelijk verzoeken wij u uw reactie binnen drie dagen te laten weten, ook als de woning minder geschikt voor u blijkt te zijn. Misschien kunnen wij dan toch iets voor u betekenen.

Wij kunnen u bijvoorbeeld assisteren bij het zoeken naar een woning die wél aan uw wensen voldoet. U kunt zich via onze Internetsite gratis inschrijven voor het aanbod dat via ons verkocht wordt. Voor een grotere scoringskans is het verstrekken van een zoek/aankoop-opdracht aan te bevelen. Wij vertellen u hier graag meer over in een persoonlijk gesprek.

Wilt u uw woning verkopen, dan is het aan te raden vrijblijvend te informeren naar de verkoopmogelijkheden, zodat de aan- en verkoop goed op elkaar afgestemd worden.



PLANTSOEN 44 WAGENINGEN

WWW.JELTES-TENHOOR.NL

0317-421225

