



**THOMA  
VAN DIJK  
SIEBELINK**  
woningmakelaars

# TE KOOP



Zandberg 2, 7071 CT Ulft

Vraagprijs € 439.000,- k.k.



### Omschrijving

Op loopafstand van het centrum van Uift is gelegen karakteristieke vrijstaande woning met onder andere een ruime woonkamer, separate leefkeuken, werkkamer op de begane grond, praktische bijkeuken, drie ruime slaapkamers, een inpandig bereikbare garage met bergzolder, een verzorgde tuin rondom de woning met overkapping én een eigen oprit.

Authentieke elementen zoals sierlijke rollagen met sluitstenen, nostalgische raamluiken, trasraam en muurankers zijn allemaal aanwezig. En na enige modernisering tover je deze woning weer om tot een fijn (t)huis!

De ligging van de woning is uitstekend. Binnen enkele minuten lopen ben je in het centrum van Uift. Supermarkten, bakker, slager, drogist, kledingwinkels en overige winkels bevinden zich dus "om de hoek". Maar ook de DRU cultuurfabriek, sportaccommodaties en basisschool zijn allemaal op korte afstand te vinden.

De indeling van de woning is als volgt:

#### Kelder:

Provisiekelder (bereikbaar vanuit de keuken).

#### Begane grond:

Binnenkomst in de hal met toiletruimte en doorgang naar de leefkeuken. De royale inbouwkeuken beschikt over veel werk- en opbergruimte. Ook is deze voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: een koelkast, magnetron, inductiekookplaat, afzuiging en een vaatwasser. Er is ruimte voor een grote eettafel, waardoor deze ruimte de ideale setting biedt voor heerlijke diners en gezellige momenten met vrienden en familie. Door middel van openslaande deuren kom je in de ruime L-vormige woonkamer. De raampartijen in de voor- en zijgevel zorgen voor een prettige daglichttoetreding. De woonkamer beschikt over een gashaard en is afgewerkt met een houten vloer.

De extra kamer op de begane grond is uitermate geschikt als werk-/studeerkamer, maar kan bijvoorbeeld ook uitstekend fungeren als speelkamer voor kinderen.

Vanuit de hal is er tevens toegang tot de bijkeuken met aanrechtblokje, kastenwand en aansluitingen voor de wasapparatuur. Tot slot komen we in de garage met bergzolder.

#### 1e verdieping:

De overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers, allen voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen en insectenhorren. De ouderslaapkamer beslaat de volledige breedte van de woning en beschikt over een vaste kastenwand. De badkamer, bereikbaar vanuit zowel de overloop als ook vanuit de ouderslaapkamer, heeft dankzij de dakkapel een prettige oppervlakte en lichtinval. Deze ruimte is uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, toilet en wastafel en de wanden en vloer zijn volledig betegeld in een neutrale kleurstelling. Tot slot vind je op deze etage een bergruimte waar eveneens de CV-ketel is opgesteld (Atag, bouwjaar 2017).

#### Buiten:

De tuin is gelegen rondom de woning, geheel omsloten en via een poort aan de zijkant te bereiken. Aan de achterzijde van de woning kun je heerlijk beschut zitten onder de overkapping, echter zijn er voldoende schaduw- en zonnrijke terrasmogelijkheden.

Parkeren kan eenvoudig op eigen terrein, op de oprit naast de woning is namelijk plaats voor meerdere auto's.

# Zandberg 2

## Ulft



### Kenmerken

#### Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1920

#### Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	456 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	157 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	732 m <sup>3</sup>

#### Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd

Kabel Ja

#### Energie

Energielabel	G
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Atag
Bouwjaar C.V.-ketel	2017
Eigendom	eigendom

#### Tuin gegevens

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Verzorgd

### Locatie





Zandberg 2  
Uft





# Zandberg 2

## Uift





# Zandberg 2 Uft





Zandberg 2  
Uft





Zandberg 2  
Uft





Zandberg 2  
Uift



Zandberg 2  
Uift





Zandberg 2  
Uift



# Zandberg 2 Uift





Zandberg 2  
Uift





# Zandberg 2 Uift



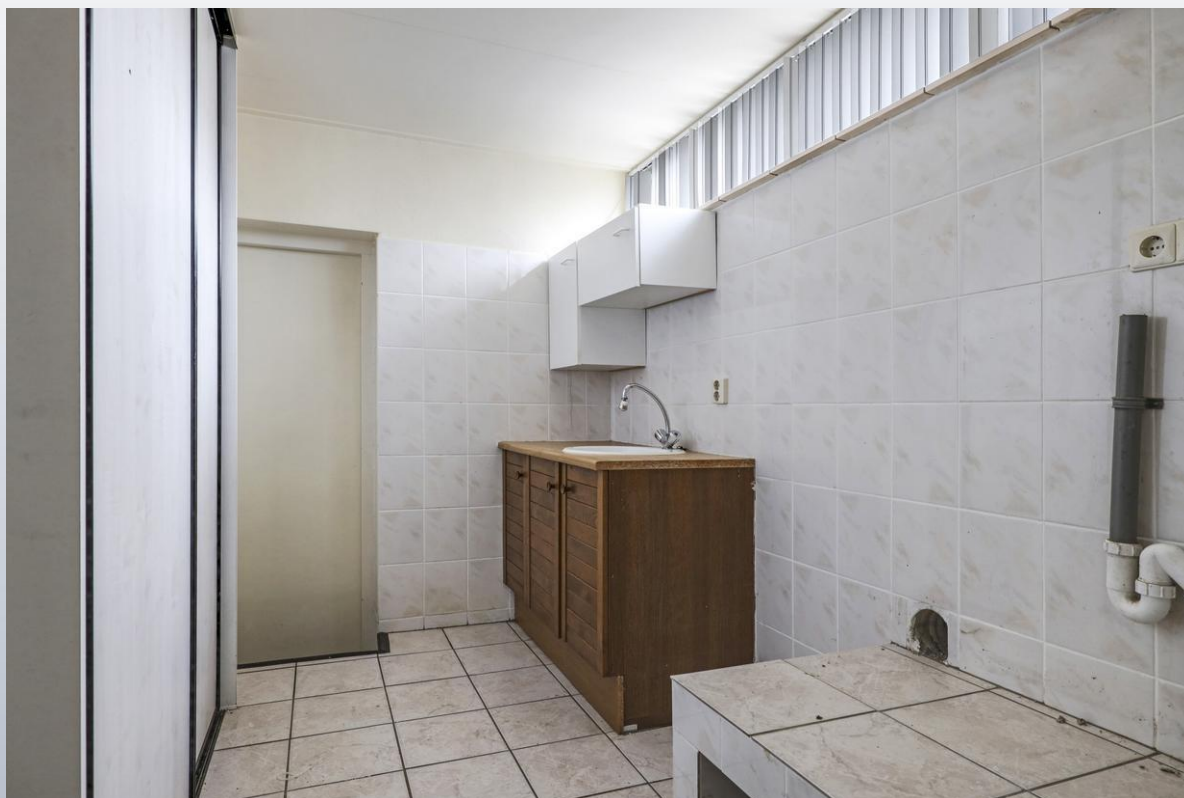


Zandberg 2  
Uift





Zandberg 2  
Uft





Zandberg 2  
Uft





Zandberg 2  
Uift





Zandberg 2  
Uft



Zandberg 2  
Uift





Zandberg 2  
Uft



Zandberg 2  
Uift





Zandberg 2  
Uift





Zandberg 2  
Uift





Zandberg 2  
Uift





Zandberg 2  
Uft





Zandberg 2  
Uft





Zandberg 2  
Uift





# Zandberg 2 Uift



Zandberg 2  
Uift



## Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.

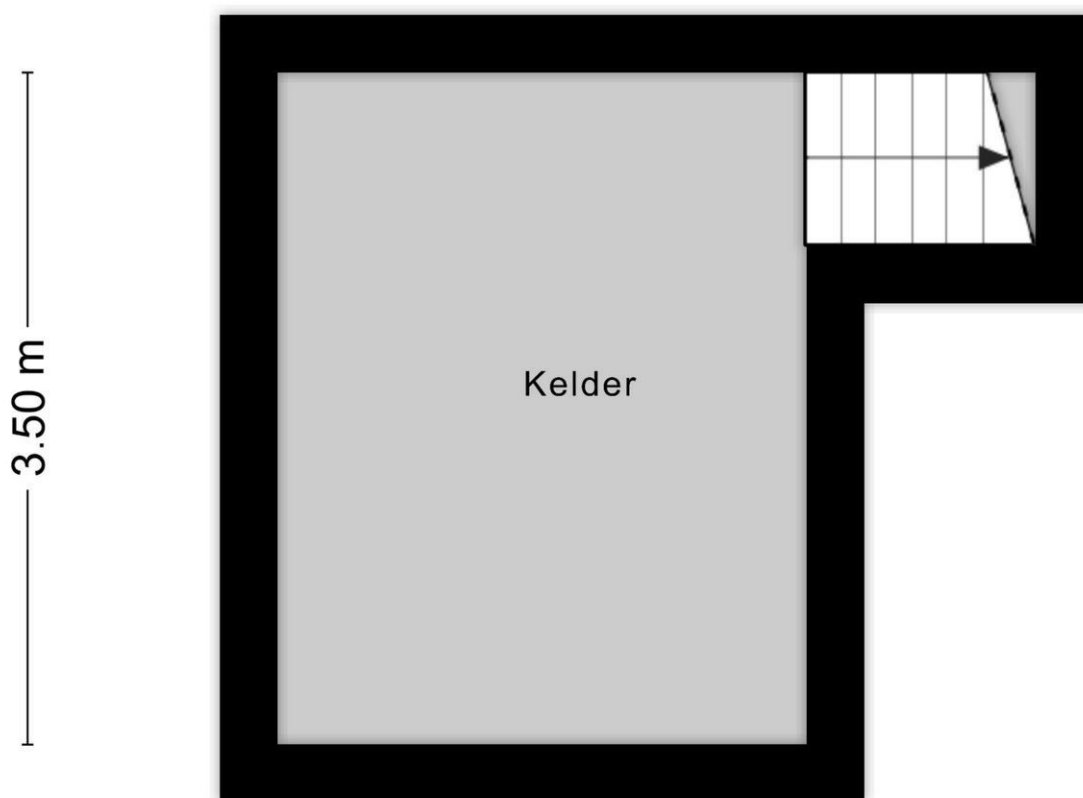


Zeker weten.





2.75 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Zandberg 2 Uift



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Zandberg 2 Uift



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

### Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

### Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

### Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen.

### Toelichtingsclausule Meetinstructie

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen.

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



## Aanvraag gratis hypotheekgesprek



Wist u dat huizenkopers gemiddeld twee tot drie hypotheekoffertes aanvragen voordat zij een definitieve keuze maken? Vraag via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars dus altijd een gratis en vrijblijvend hypotheek gesprek aan. Wij hebben goede ervaringen met diverse hypotheekaanbieders. Maak slim gebruik van ons netwerk en doe er uw voordeel mee. Vul uw gegevens in en wij nemen contact met u op om snel een vrijblijvende afspraak in te plannen. Uw keuze voor een type hypotheek kan grote gevolgen hebben voor uw financiële toekomst. Hebt u al een hypotheekberekening laten maken, vraag dan een onafhankelijke second opinion aan via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars. Dit kost u niets, maar geeft u wel de zekerheid van de beste beslissing. Door dit aanvraagformulier in te vullen weet u binnenkort helemaal zeker wat in uw specifieke situatie de beste keus is.

Naam: dhr / mevr.:

---

Adres:

---

Postcode:

Woonplaats:

---

Telefoon (privé)

(mobiel)

---

E-mail:

Dit aanvraagformulier kunt u sturen naar

Thoma van Dijk Siebelink Makelaars  
Keppelseweg 15  
7001 CE DOETINCHEM  
Mailen kan ook:  
welkom@tvdsmakelaars.nl

## **Van 'te koop' naar 'verkocht' in acht stappen** **Het Thoma Post Verkoopplan**

Een huis verkopen is een belangrijke gebeurtenis in het leven. Het is financieel én emotioneel gezien namelijk best een grote stap. Daarom is het van belang om de juiste beslissingen te nemen, zodat je de woning zo snel mogelijk en tegen de beste prijs kan verkopen.

### **Stappenplan**

Om het huis goed te verkopen, doorlopen we samen de volgende acht stappen:

#### *Vorbereiden*

1. Kennismakingsgesprek & inventarisatie
2. Marktanalyse & waardebeoordeling

#### *Uitvoeren*

3. Persoonlijk verkoopplan
4. Verkoopactiviteiten
5. Perfecte bezichtiging

#### *Verkopen*

6. Regelmatige voortgangsrapportage
7. Professionele onderhandelingsondersteuning
8. Koopovereenkomst & transport

We hebben het Thoma Post Verkoopplan opgesteld om het verkoopproces makkelijk te laten verlopen. Op deze manier ervaar je gelijk vanaf het begin meer zekerheid, rust en overzicht. Met dit verkoopplan en de bijbehorende verkoopactiviteiten gaan wij ervoor zorgen dat de woning heel gemakkelijk verkocht gaat worden. 'Makelaars met meer' staat namelijk voor meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.



**"Zo snel mogelijk, tegen de beste prijs!"**

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...





## Thoma van Dijk Siebelink Makelaars

Keppelseweg 15

7001 CE DOETINCHEM

0314-36 62 62

welkom@tvdsmakelaars.nl

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...

