



**THOMA  
VAN DIJK  
SIEBELINK**  
woningmakelaars

# TE KOOP



Vechtstraat 72, 7071 VC Ulft  
Vraagprijs € 259.000,- k.k.



## Omschrijving

In een rustige en graag bewoonde woonomgeving is gelegen deze goed onderhouden en keurig afgewerkte seniorenwoning (semibungalow) met slaap- en badkamer op de begane grond, een slaapkamer op de verdieping, een praktische bijkeuken / berging en een zonnige, zuidgerichte achtertuin met achterom.

De woning is gebouwd in 1991 en volledig geïsoleerd (energielabel B). Direct bij de bouw is deze woning voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie. Ook heeft de woning volledig dubbele beglazing. Het buitenonderhoud is keurig, het buitenschilderwerk is jaarlijks bijgehouden waardoor de woning strak in het schilderwerk staat. Ook aan de binnenzijde is de woning goed onderhouden. De moderne inbouwkeuken is omstreeks 2017 geplaatst en de badkamer is in diezelfde periode semi-gemoderniseerd, waardoor de woning nu instapklaar is.

De geliefde wijk De rivierenbuurt is ruim van opzet met veel groen, vijvers en brede trottoirs. Op enkele fietsminuten vind je het centrum van Uift. Supermarkten, bakker, slager, drogist, kledingwinkels en overige winkels bevinden zich daardoor allemaal binnen handbereik. Maar ook de DRU cultuurfabriek met tal van activiteiten, zoals concerten, festivals, exposities en theater- en filmvoorstellingen bevindt zich op korte afstand.

De indeling van de woning is als volgt:

### Begane grond:

Entree, hal met meterkast, trapopgang, handige trapkast en doorloop naar de woonkamer en de badkamer. De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd, afgewerkt met een keurige laminaatvloer en heeft een mooie doorkijk door de straat. De leefkeuken is voorzien van een moderne inbouwkeuken in lichte en neutrale kleurstelling voorzien van diverse apparatuur, te weten: een koelkast, combioven, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuiging (2023). In de aanwezige bovenkasten en opbergladen kun je je serviesgoed en keukengerei kwijt. Ook is er ruimte voor een eettafel om met familie of vrienden te dineren.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel en is eveneens afgewerkt in een lichte en neutrale kleurstelling. Aansluitend vind je de slaapkamer op de begane grond. Deze is ruim van formaat en voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

Tot slot op deze etage de bijkeuken / berging met wasmachine-aansluiting, ruimte voor bergkasten en de achterentree.

### 1e verdieping:

Overloop met Velux dakvenster en de CV-opstelling (Atag, bouwjaar 2013). De ruime slaapkamer heeft een groot Velux dakvenster en opbergruimte achter de knieschotten.

### Buiten:

De achtertuin is netjes aangelegd met bestrating en plantenborders. Er is veel privacy door de lage bebouwing aan de achterzijde. De achtertuin heeft een optimale zonligging op het zuiden. Heb je toch liever een schaduwplekje, dan biedt het elektrisch bedienbare zonnenscherm uitkomst. Via een afsluitbare poort bereik je het achterpad.

Kortom; een goed onderhouden en keurig afgewerkte semibungalow gelegen op een fraaie locatie!

# Vechtstraat 72

## Uift



### Kenmerken

#### Object gegevens

Soort woning	Bungalow
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1991

#### Energie label

Isolatie

B

Dakisolatie,  
Muurisolatie,  
Vloerisolatie, Dubbel  
glas, Volledig  
geïsoleerd

#### Maten object

Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	132 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	91 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	321 m <sup>3</sup>

#### Verwarming

Warmwater  
C.V.-ketel  
Bouwjaar C.V.-ketel  
Eigendom

C.V.-Ketel  
C.V.-Ketel  
Atag  
2013  
eigendom

#### Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Kabel	Nee

#### Tuin gegevens

Tuin  
Tuin diepte (cm)  
Tuin breedte (cm)  
Tuin oppervlakte (m<sup>2</sup>)  
Hoofdtuin  
Positie  
Kwaliteit

Achtertuint, voortuin  
775  
600  
28  
Achtertuint  
Zuid  
Verzorgd

#### Energie

### Locatie



Vechtstraat 72  
Uift



makelaars met meer...

Vechtstraat 72  
Uift



makelaars met meer...

Vechtstraat 72  
Uft



makelaars met meer...

Vechtstraat 72  
Uft



makelaars met meer...

Vechtstraat 72  
Uft



makelaars met meer...



Vechtstraat 72  
Uft



makelaars met meer...

Vechtstraat 72  
Uft



makelaars met meer...

Vechtstraat 72  
Uft



makelaars met meer...

Vechtstraat 72  
Uift



makelaars met meer...

Vechtstraat 72  
Uft

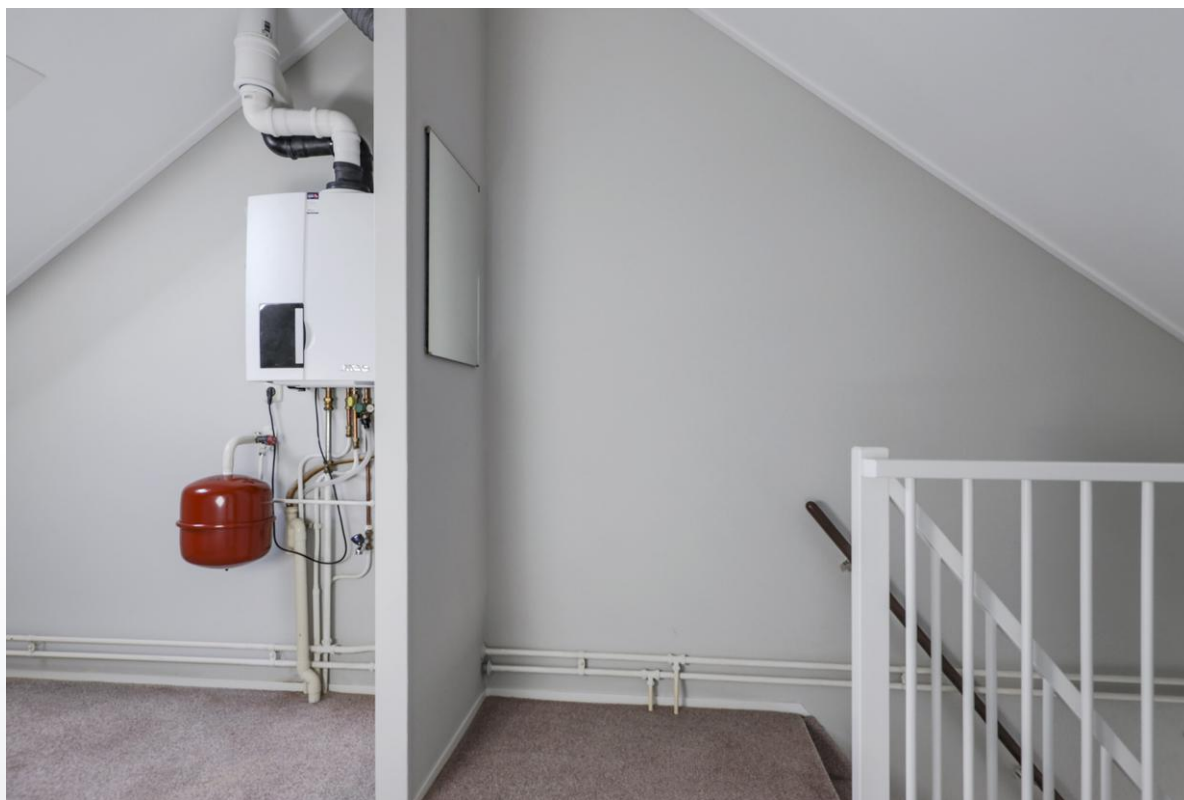


makelaars met meer...

Vechtstraat 72  
Uift



Vechtstraat 72  
Uift



makelaars met meer...

Vechtstraat 72  
Uft



makelaars met meer...



Vechtstraat 72  
Uift



Vechtstraat 72  
Uft



makelaars met meer...

Vechtstraat 72  
Uft

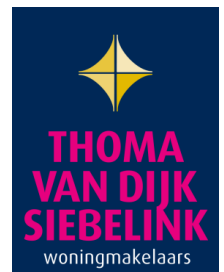


Vechtstraat 72  
Uft



makelaars met meer...

Vechtstraat 72  
Uift



**Vergroot je  
kans op succes!**

Kies voor een  
NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



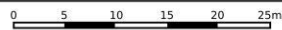
makelaars met meer...

# Vechtstraat 72 Uift



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gendringen</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 2738</p>	
--	--	---

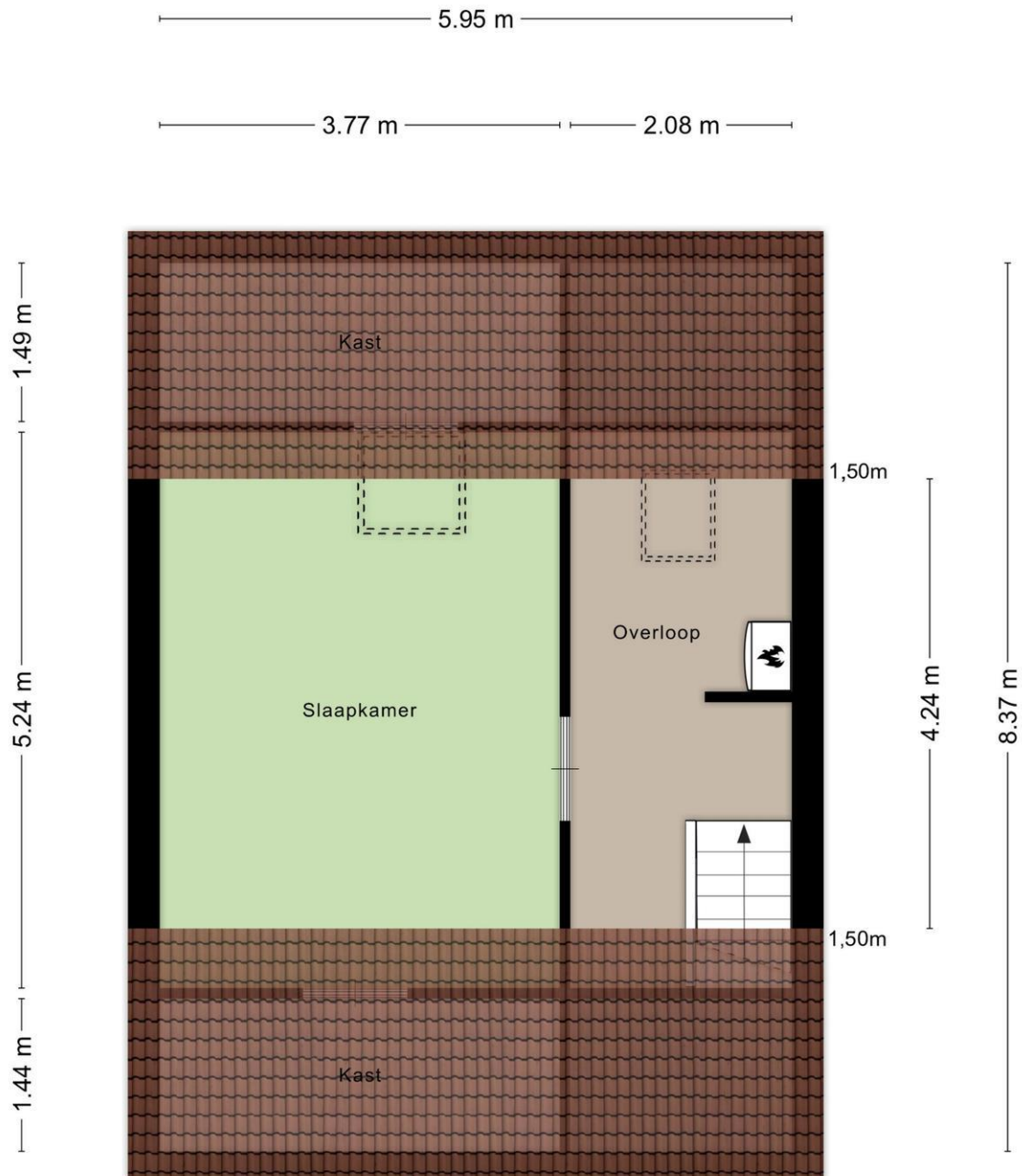
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

# Vechtstraat 72 Uift



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

