

VERKOOPBROCHURE



ZUTPHENSESTRAATWEG 15A 6955 AD ELLECOM

Ditters Franssen Makelaars
Kampsingel 3
6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316-524951

Ditters Franssen Makelaars
Wilhelminastraat 28
6942 BL DIDAM
Tel: 0316-221807

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Omschrijving object

Uniek wonen op geliefde locatie aan de rand van de Veluwe!

Aan de rand van Ellecom, op steenworp afstand van de Veluwezoom (Posbank) en nabij landgoed Avegoor, aan parallelweg gelegen karakteristiek helft van dubbel woonhuis met ruime garage/hobbyruimte, oprit en geheel besloten vrije achtertuin.

De woning is gebouwd in 1886, heeft een inhoud van 353 m³, meet een woonoppervlakte van 97 m² en is gelegen op een perceel eigen grond van 212 m². De woning is de laatste jaren geheel gemoderniseerd en gerenoveerd.

In Ellecom is het rustig wonen. De bossen van het Nationaal Park Veluwezoom liggen op loopafstand en aan de andere kant op beginnen de uiterwaarden van de IJssel. Diverse voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar.

Ellecom is een van de zeven dorpen van de gemeente Rheden en ligt in een fraaie en bosrijke omgeving tussen het Veluwemassief en de IJsselvallei. Restaurant de Peerdestal en Landgoed Avegoor zijn hier bekende locaties. Het sfeervolle dorp Ellecom heeft een prettig woonklimaat, beschikt over een kruidenier, postagentschap, horeca, omni-sportvereniging (met voetbal, outdoor, padelbaan, zwemmen, jeu de boules, bootcamp en biljard) en een basisschool (met peuterspeelzaal en BSO). Meer winkelvevoorzieningen, scholen, openbaar vervoer en snelweg bevinden zich op korte afstand en steden als Arnhem, Zutphen, Doesburg en Apeldoorn liggen op 20 minuten rijden per auto.

Zo is het Intercity station in Dieren op 5 minuten afstand gelegen. Mogelijkheden als sporten en boodschappen doen zijn in Dieren volop aanwezig. Steden als Arnhem, Zutphen, Apeldoorn en Doetinchem zijn uitstekend en snel te bereiken. De Hanzesteden Doesburg en Zutphen garanderen gezelligheid, rust en cultuur.

“Interesse in dit woonhuis?

Ben je na het bekijken van de presentatie enthousiast geworden over deze bijzondere woning? Neem dan snel contact met ons op. Wij informeren je graag over de bezichtigingsmogelijkheden.

ELLECOM

ZUTPHENSESTRAATWEG 15A

Indeling	BEGANE GROND: Entree, hal met meterkast, woonkamer met pvc-vloer en sfeerhaard, trapopgang, half open keuken voorzien van moderne inbouwkeuken met afzuigkap, inductie kookplaat, hetelucht oven, koelkast en vaatwasmachine, close-in-boiler, tussenhal met toegang tot toilet voorzien van wandcloset en badkamer met wastafelmeubel met 2 uitloopkranen en inloopdouche voorzien van regendouche, wasruimte met toegang tot tuin. 1E VERDIEPING: Overloop met cv-opstelling, 2 royale slaapkamers waarvan 1 met schuifkastenwand en 1 met dakkapel en 3e slaapkamer/werkkamer met dakkapel, vlizotrap naar 2E VERDIEPING: Geheel bevloerde zolderkamer. BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 97 m², externe bergruimte 48 m², gebouw gebonden buitenruimte 10 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, Energielabel E, grotendeels isolerende beglazing HR++ 2018, muren gedeeltelijk na geïsoleerd, platte dak geïsoleerd 2025, Remeha Avanta HR combiketel 2018, mechanische ventilatie, gevel voorzien van knipvoeg, elektrische bedrading/schakelaars/ wandcontactdozen /groepenkast vernieuwd, buitenschilderwerk 2023, inbouwkeuken 2020, nieuwe badkamer, kelder toegankelijk via luik in woonkamer, begane grond en verdieping voorzien van pvc vloer, royale garage binnenwerks 3,37 x 8,67 m.
Bouwjaar	1886
Type woning	Helft van een dubbel woonhuis met garage/hobbyruimte
Perceeloppervlakte	212 m ²
Inhoud	353 m ³
Bieden vanaf prijs	€ 439.000,= K.K.
Aanvaarding	In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Half open keuken voorzien van moderne inbouwkeuken met afzuigkap, inductie kookplaat, hetelucht oven, koelkast en vaatwasmachine, close-in-boiler.

SANITAIR

Toilet voorzien van wandcloset.

BADKAMER

Badkamer met wastafelmeubel met 2 uitloopkranen en inloofdouche voorzien van regendouche

ISOLATIE

Gedeeltelijke muur- en vloerisolatie, grotendeels isolerende beglazing

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Geen asbest waargenomen. Gezien het bouwjaar en/of renovatiejaar mogelijk toch asbest aanwezig.

TUIN

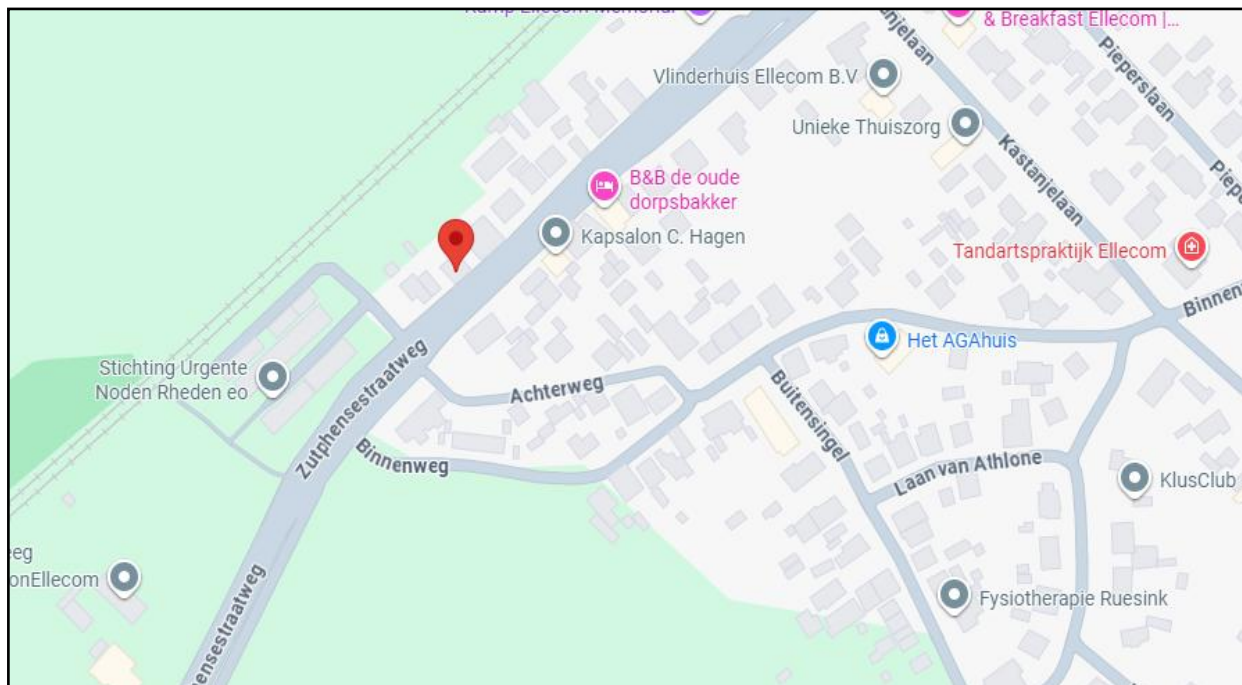
Ligging

Noord-West

Onderhoud

Goed

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

In Ellecom is het rustig wonen. De bossen van het Nationaal Park Veluwezoom liggen op 200 meter loopafstand en 200 meter de andere kant op beginnen de uiterwaarden van de IJssel. Diverse voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar. Zo is het Intercity station in Dieren op 5 minuten afstand gelegen. Mogelijkheden als sporten en boodschappen doen zijn in Dieren volop aanwezig. Steden als Arnhem, Zutphen, Apeldoorn en Doetinchem zijn uitstekend en snel te bereiken. De Hanzesteden Doesburg en Zutphen garanderen gezelligheid, rust en cultuur.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Zutphensestraatweg 15A, 6955 AD Ellecom**

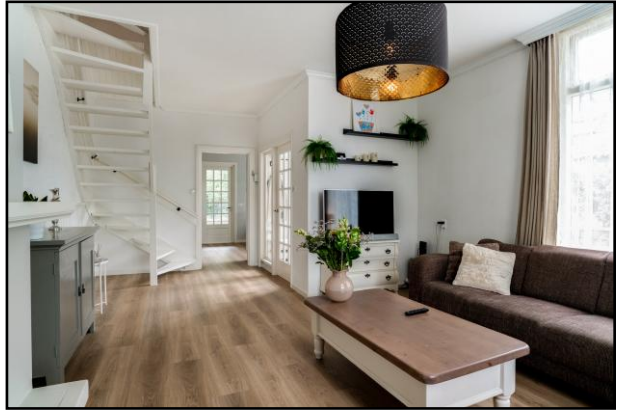
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmer	☒	☐	☐	☐
- (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Inbouwkasten	☒	☐	☐	☐
- Woonkamer & Slaapkamer	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- screens	☐	☐	☐	☒
- rolluiken	☐	☐	☐	☒
- zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- pvc-vloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

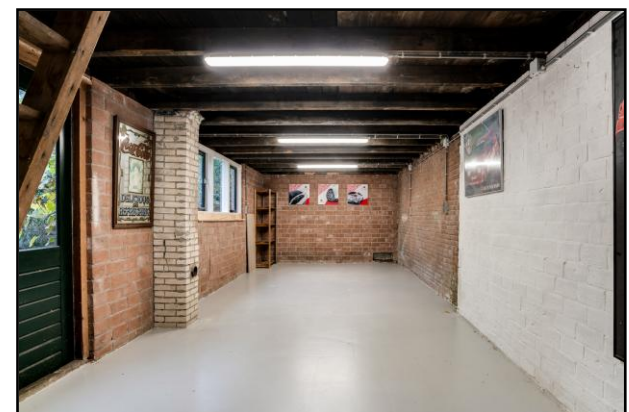
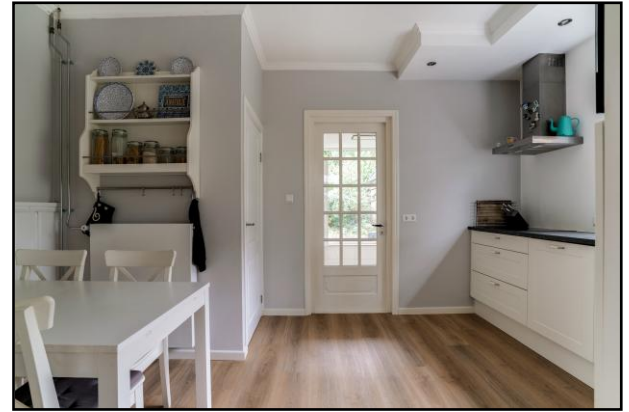
Overig, te weten:					
-	spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
-	schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
Keuken					
	Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
	kookplaat	☒	☐	☐	☐
	(gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
	afzuigkap	☒	☐	☐	☐
	magnetron	☒	☐	☐	☐
	oven	☒	☐	☐	☐
	combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
	koelkast	☒	☐	☐	☐
	vriezer	☐	☐	☐	☒
	koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
	vaatwasser	☒	☐	☐	☐
	Quooker	☐	☐	☐	☒
	koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna					
Toilet met de volgende toebehoren:					
-	toilet	☒	☐	☐	☐
-	toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
-	toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	fontein	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren					
-	ligbad	☐	☐	☐	☒
-	jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
-	douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
-	stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
-	wastafel	☒	☐	☐	☐
-	wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
-	planchet	☐	☐	☐	☒
-	toiletkast	☒	☐	☐	☐
-	toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
-	toilet	☐	☐	☐	☒
-	toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing					
	Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
	Brievenbus	☒	☐	☐	☐
	Kluis	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie/camera bewaking	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☒
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☒
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☒

FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



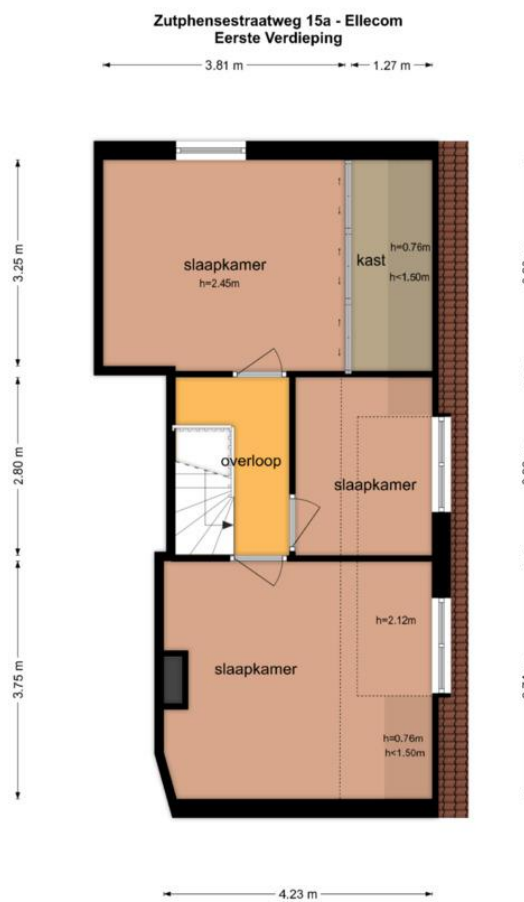
PLATTEGRONDEN

Zutphensestraatweg 15a - Ellecom
Begane Grond



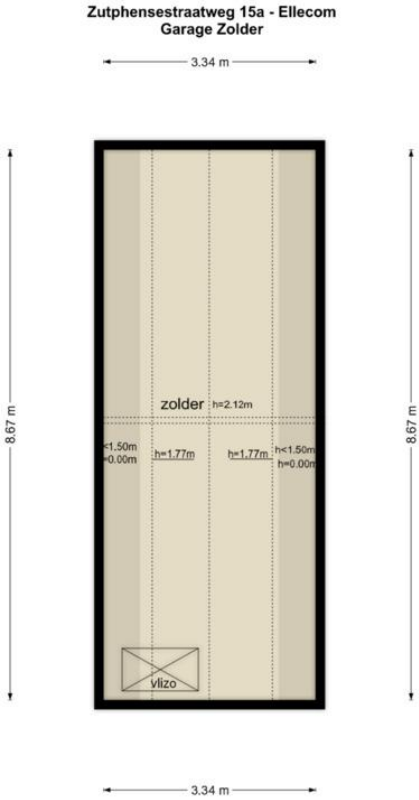
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectienco.nl

PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.otjectenoo.nl

PLATTEGRONDEN

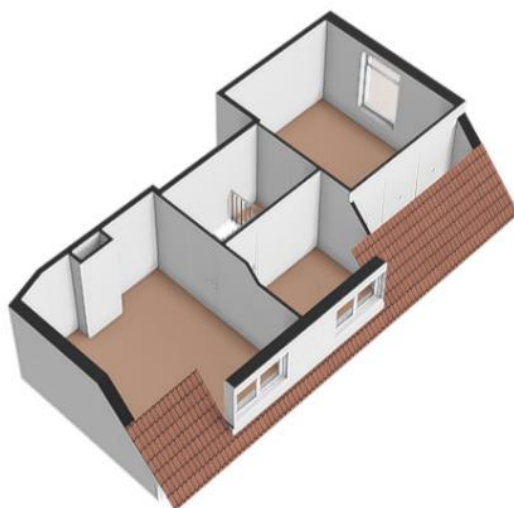


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

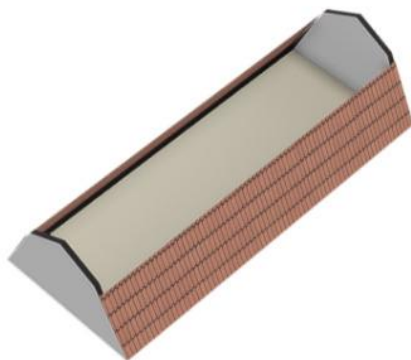
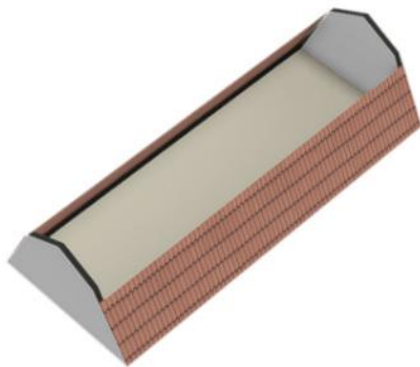
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



	NEN2580
--	---------



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dieren S 816



12345

25

Deze kaart is noordgericht.

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een versnijkend uittreksel, geldend op 25 september 2025.
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dieren

Sectie S

Perceel 816

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de informatie op deze kaart.

kadaster



Enkele belangrijke punten:

Mededelingsplicht / onderzoeksplicht:

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar / verkoper van het object en uit eigen waarnemingen ter plaatse. De verkoper heeft de plicht om de koper naar beste weten te informeren. Op de koper rust een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en haar omgeving.

In dit kader verdient het aanbeveling dat de koper een (bouwkundige) deskundige inschakelt; eventuele nadelige gevolgen van het niet inschakelen van een deskundige door de koper kunnen de verkoper en zijn makelaar niet worden aangerekend. In onze koopaktes wordt daarom standaard de volgende clausule opgenomen.

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het nalaten hiervan voor eigen risico van de koper is.

Een bod uitbrengen:

Een vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs brengt niet automatisch een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan beslissen of het bod wel of niet wordt aanvaard of kan een tegenvoorstel doen.

Biedverloop:

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, levering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Koopakte:

De koopakte wordt, tenzij anders overeengekomen, opgesteld door de verkoopmakelaar volgens de regels van de Nederlands Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Indien op verzoek van de koper een voorbehoud wordt gemaakt ter verkrijging van een hypothecaire lening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG) zal hiervoor –tenzij expliciet anders overeengekomen – een maximum termijn van zes weken na totstandkoming van de overeenstemming in de koopakte worden opgenomen.

In alle koopovereenkomsten die door bemiddeling van Ditters Franssen Makelaars worden gesloten, zal standaard een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Koper dient uiterlijk zeven weken na de totstandkoming van de overeenstemming hiervoor zorg te dragen.

Bedenktijd:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen in het kader van de consumentenkoop wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald, dat de koper binnen een bepaalde periode - na de ontvangst van de getekende koopakte-gerechtigd is de koop te ontbinden. In de koopakte kan worden opgenomen, dat ook ten behoeve van de verkoper een dergelijke bedenktijdclausule zou kunnen gelden.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Relevante informatie uit het eigendomsbewijs is ter inzage via de makelaar.

Bij appartementen spelen diverse achterliggende documenten een rol, zoals de splitsingsakte, het reglement en de stukken van de V.V.E. Het verdient aanbeveling zich hierover te laten informeren.

Bouwkundige risico's:

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals, Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Indien de woning is gebouwd in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Voor objecten van ca. 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt-betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken de bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Overig:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.