

## VERKOOPBROCHURE



### **BIEZENAKKER 23 7071 SH ULFT**

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

**Ditters Fransen 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 AANBOD, RUSTIG EN LEVENSLOOPBESTENDIG WONEN AAN DE RAND VAN ULFT!

In rustige woonomgeving op fietsafstand van het gezellige centrum van Ulft gelegen HALF VRIJSTAANDE SEMI-BUNGALOW met GARAGE en royale geheel besloten tuin op het zuidwesten voorzien van achterom. De woning is in 1993 op traditionele wijze gebouwd en is ideaal geschikt voor wie comfortabel en gelijkvloers wil wonen. Naast een slaapkamer en badkamer op de begane grond beschikt deze woning voorts nog over 2 ruime slaapkamers en een berging op de 1e verdieping!

De woning meet een totale inhoud van circa 400 m<sup>3</sup>, heeft een woonoppervlakte van 97 m<sup>2</sup> en staat prettig gesitueerd op een perceel eigen grond van 397 m<sup>2</sup>. De woning is gelegen aan de rand van een groene en ruim opgezette woonwijk. Op korte afstand bevindt zich het centrum van Ulft. Het dorp heeft een gezellig centrum met supermarkten, winkels en horecagelegenheden. De industriële geschiedenis van het dorp komt onder andere tot uiting bij het DRU Industriepark, waar verschillende rijksmonumenten zijn verbouwd tot een cultureel centrum met een poppodium, theater en musea. De omgeving nodigt uit om te wandelen en fietsen door een prachtig en wisselend landschap.

“Belangstelling? Neem vrijblijvend contact met ons op. Wij kijken graag samen met u naar de kansen en mogelijkheden teneinde uw droomhuis aan te kopen!

Deze informatie is met zorg door ons samengesteld. We aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onvolledigheid, onjuistheid of de gevolgen hiervan.

Indeling	<p><b>BEGANE GROND:</b> Entree, hal met meterkast, royale L-vormige woonkamer, portaal met trapopgang naar 1e verdieping en toilet met fontein, open keuken voorzien van hoek opgestelde inbouwkeuken met rvs afzuigkap, gaskookplaat, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie, toegang tot tuin, tussenhal met toegang tot ouderslaapkamer, geheel licht betegelde badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en 2e toilet, doorgang naar garage met roldeur, cv-opstelling en wasmachine aansluiting.</p> <p><b>1E VERDIEPING:</b> Overloop, 2 slaapkamers, bergruimte.</p> <p><b>BIJZONDERHEDEN:</b> Woonoppervlakte 97 m<sup>2</sup>, overig inpandige ruimte 18 m<sup>2</sup> (garage), externe bergruimte 4 m<sup>2</sup>, AWB HR combiketel ca. 2010, hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, dak,- muur,- en vloerisolatie, nieuwe groepenkast, garage v.v. van roldeur, energielabel B, glasvezelaansluiting, verkoop betreft ex huurwoning, woning wordt derhalve verkocht met de clausule "as is where is"</p>
Bouwjaar woning	1993
Type woning	Half vrijstaande semibungalow met garage
Perceeloppervlakte	397 m <sup>2</sup>
Inhoud	Ca. 400 m <sup>3</sup>
Bieden vanaf prijs	€ 399.000,= k.k.
Aanvaarding	In overleg, spoedige aanvaarding mogelijk

## GEGEVENS

### KEUKEN

Open keuken voorzien van hoek opgestelde inbouwkeuken met rvs afzuigkap, gaskookplaat, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie

### SANITAIR

Toilet met fontein

### BADKAMER

Geheel licht betegelde badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en 2e toilet

### ISOLATIE

Dak-, muur- en vloerisolatie, isolerende beglazing

### ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Niet waargenomen

### TUIN

Ligging

Zuidwest

Onderhoud

Normaal

## OMGEVING



### ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Uift is met ruim 10.000 inwoners de grootste plaats binnen de gemeente Oude IJsselstreek. De gemeente ligt in de prachtige Achterhoek en heeft een oppervlakte van zo'n 140 vierkante kilometer en er wonen circa 40.000 inwoners. De rivier de Oude IJssel slingert zich dwars door dit gebied en leverde vroeger het ijzer voor de ijzersmelterijen (Pelgrim, ATAG, DRU). Tegenwoordig biedt de rivier tal van recreatiemogelijkheden en maakt de Oude IJsselstreek een prettig gebied om in te wonen. Uift heeft een winkelcentrum met meerdere supermarkten en landelijke ketens zoals Hema en Action. Ook op het gebied van onderwijs en gezondheidszorg is het dorp goed voorzien. Er is een levendig verenigingsleven en de voormalige DRU fabriek is nu een populair cultureel centrum met tal van activiteiten, zoals concerten, festivals, theater- en filmvoorstellingen en exposities. Uift is goed bereikbaar via de A18, de N317 en vanuit Duitsland over de A3, ook de busverbindingen zijn er goed.

# FOTO'S



# FOTO'S



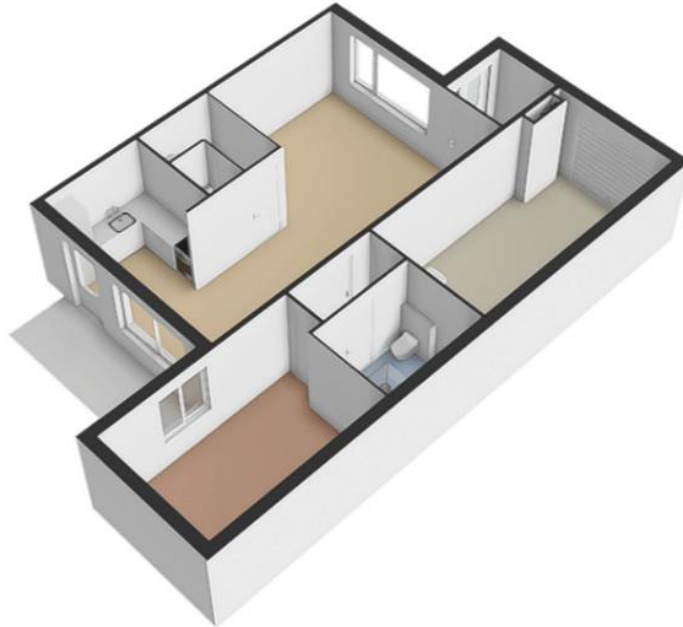
# PLATTEGRONDEN

Biezenakker 23 - Ulf  
Begane Grond



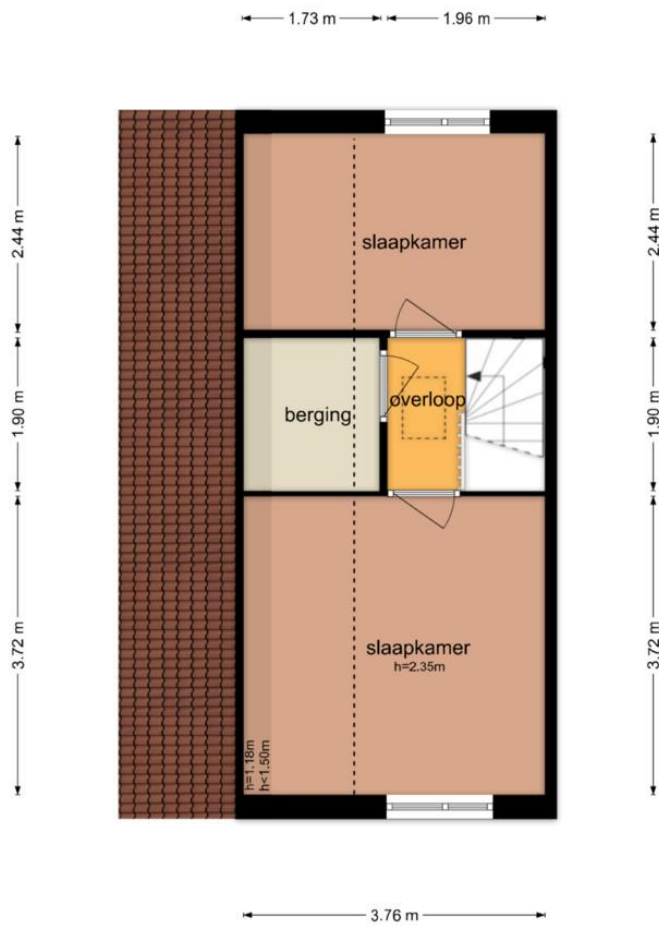
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGRONDEN



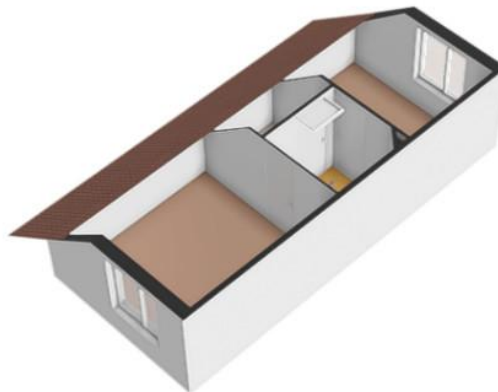
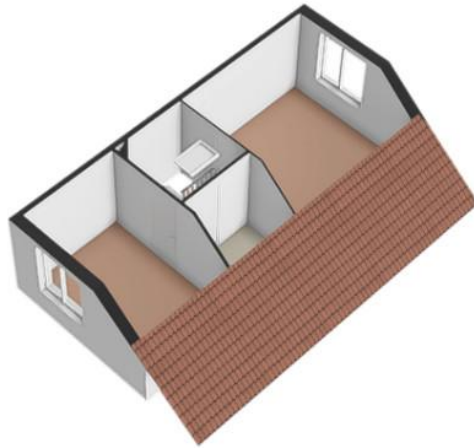
# PLATTEGRONDEN

## Biezenakker 23 - Uift Eerste Verdieping



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

# PLATTEGRONDEN



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gendringen L 4468



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
— Vastgestelde kadastrale grens			
— Voorlopige kadastrale grens			
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 2026 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.	

Kadastrale gemeente: Gendringen  
Sectie: L  
Perceel: 4468

## **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.

### Bedenkijd:

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 bedenkijdclausule zal 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 mogelijkwijs 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 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt- betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

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

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

Toelichtingsclausule NEN258:

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.