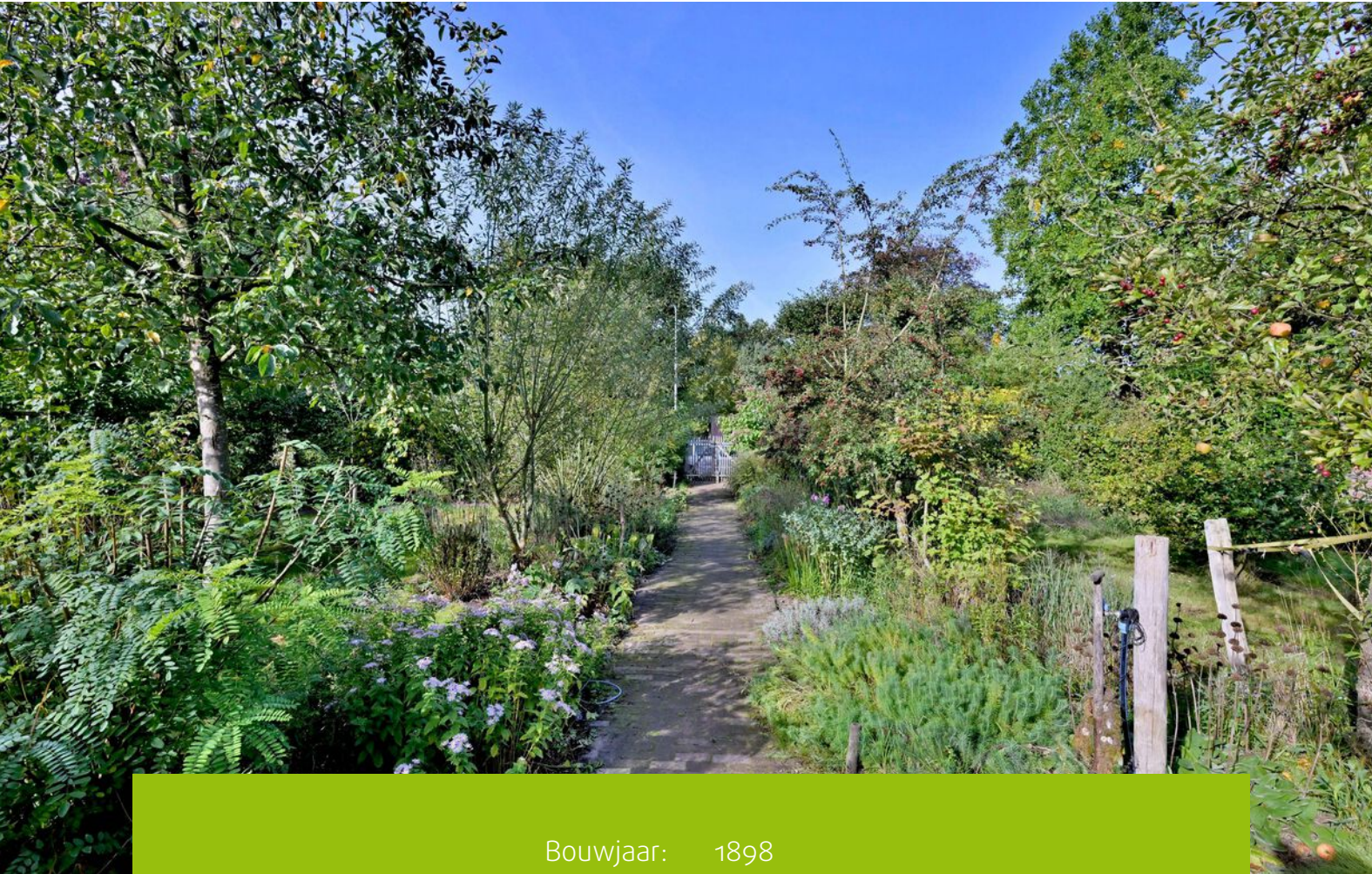




BRUMMEN
Voorsterweg 24

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar: 1898
Soort: woonboerderij
Kamers: 6
Inhoud: 547 m³
Gebruiksoppervlakte wonen: 148 m²
Perceeloppervlakte: 975 m²
Verwarming: Warmtepomp
Energielabel: A



Omschrijving

Wie vrij wil wonen, maar toch in de bewoonde wereld, kan hier zijn hart ophalen. In een heerlijke tuin met fruitbomen, moestuin, doorkijkjes en diverse terrassen ligt deze voormalige boerderij uit 1896. In 2018 is deze luxe verbouwd tot een prachtige vrijstaande woning met drie slaapkamers en een ruime woonkamer met uitzicht over de tuin. In de tuin staat een uitstekende werkplek voor de thuiswerker.

De woning is integraal verduurzaamd en geïsoleerd, waardoor deze een energielabel A heeft gekregen.

Indeling

Begane grond:

Via het houten hek aan de Voorsterweg loop je even over het pad langs diverse bomen en terrassen om bij het huis te komen. Aan de zijkant betreden je de woning. Via de hal kom je in de ruime woonkamer van 38 m², die lekker licht is door de dubbele openslaande deuren naar het terras.

De open keuken is in 2021 voorzien van een Frans eiken keukenblok met diverse apparatuur, zoals een inductiekookplaat met afzuiging; een vaatwasmachine; een oven met aparte warmhoudlade en de Scandinavisch design ladekoelkast van het merk Norcool.

De gang met een modern toilet leidt naar de achterkant, waar openslaande deuren toegang bieden tot de bergingen buiten. Op de begane grond bevindt zich ook een flinke slaapkamer, die uiteraard ook gebruikt kan worden als hobbykamer of extra werkkamer. In de bijkeuken is ruimte voor de wasmachine. Hier staan ook de binnenunit van de warmtepomp en de ventilatie met warmtewisselaar.

De hele begane grond is voorzien van een gepolijste betonnen vloer met vloerverwarming.

Verdieping:

Op de overloop is een gezellig zitje met boekenkast en televisie gecreëerd. Hier bevinden zich twee grote slaapkamers, met daartussen de badkamer uit 2019. Deze badkamer beschikt over een douche, een wastafel en een douche-toilet met verwarmd water en blowerfunctie. De douche heeft overigens een douche WTW, die het warme afvoerwater gebruikt om het nieuwe water vast voor te verwarmen. Deze badkamer is ook voorbereid om een ligbad te plaatsen.

Duurzaamheid en extra voorzieningen:

De woning is in 2018 totaal gerenoveerd, met vloerverwarming; HR++ beglazing en zeer goed isolatiepakket (PIR isolatie van 15 en 16cm).

Omdat zonnepanelen op een oude boerderij niet fraai staan, zijn er zonnepanelen gelegd. In elke pan zit een zonnecel, waardoor het totaal 5.800 Wp kan opbrengen.

De woning wordt verwarmd door de lucht/water warmtepomp en er is tevens een WTW ventilatie aangebracht. De douche heeft een warmteterugwin-systeem met een rendement hoger dan 65%.

In de tuin staat een geïsoleerde werkruimte met triple-beglazing, netwerkaansluiting en mooie openslaande deuren met glas. Ernaast bevindt zich een overkapping. Achter het huis staan twee bergingen met sedumbepplanting op het dak en een glazen binnenruimte, ideaal voor het opkweken van planten of om gezellig te zitten.

Deze tuin met een eigen waterpomp is ecologisch aangelegd, waardoor het een paradijs is voor vlinders, bijen, vogels, eekhoorns en egels. Ook in de hete zomers blijft het goed koel en groen!

Locatie

De woning ligt aan een mooie, boomrijke straat met parkeermogelijkheden op eigen terrein en op de openbare weg. Aan de overzijde is de algemene begraafplaats wat de locatie erg rustig maakt. Op drie minuten fietsen vind je het station van Brummen, diverse scholen, sportverenigingen en goede uitvalswegen. Natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in de IJsseluiterswaarden en de omliggende bossen, die op steenworpafstand liggen.

Gebruiksoppervlak wonen 148 m²

Externe bergruimte 37 m²

Perceelgrootte 975 m²

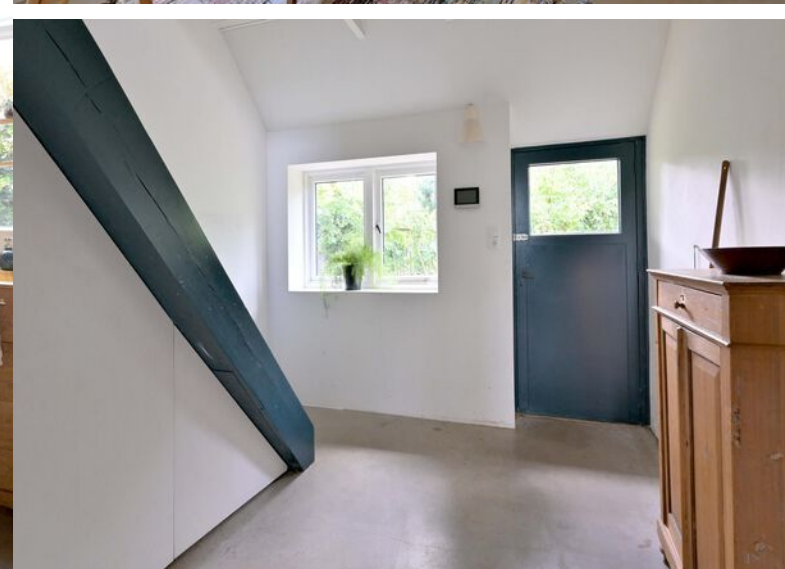
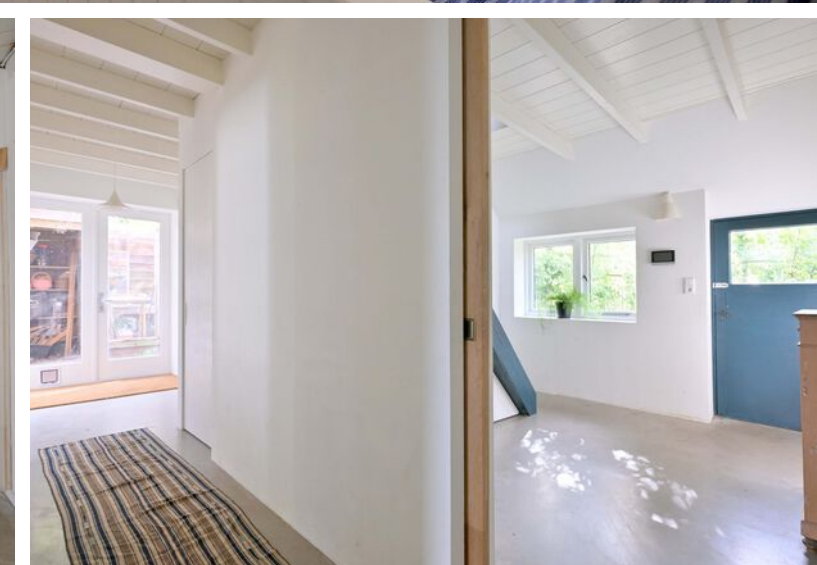
Bouwjaar oorspronkelijk 1896 en in 2018 volledig gerenoveerd.

Inhoud 547 m³

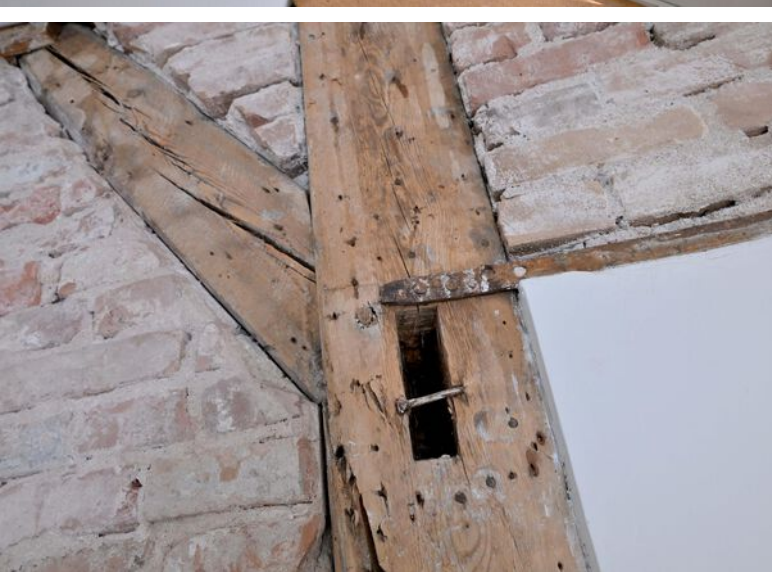
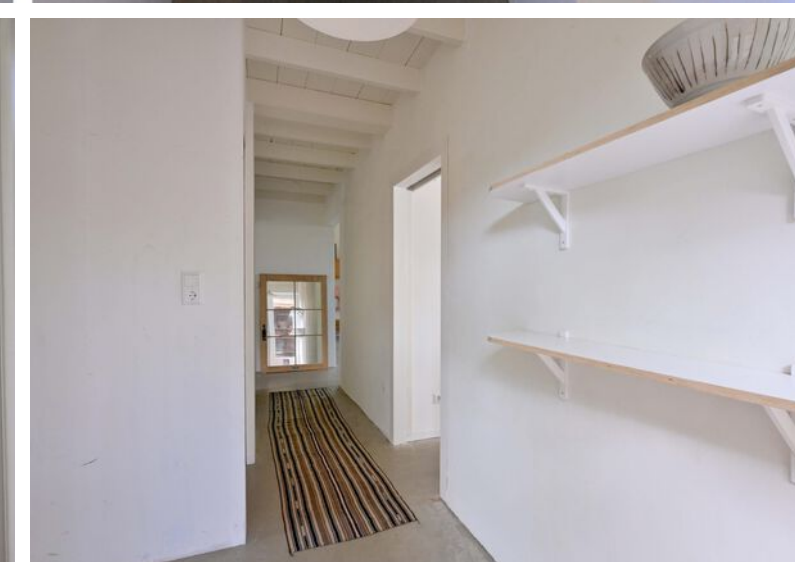
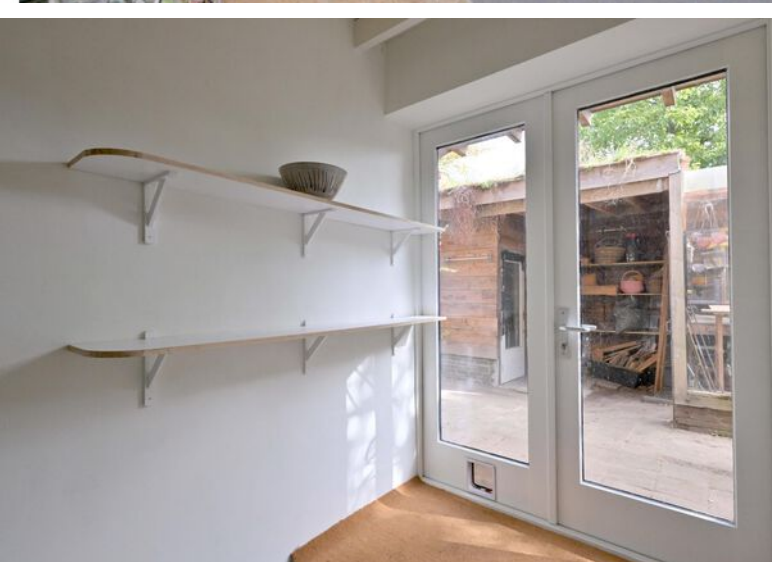
Energielabel A (geldig tot 25-09-2030)

Van deze woning is een eigen website met o.a. fullscreen foto's en een film beschikbaar. U vindt de website door straatnaam en huisnummer achter elkaar te typen en af te sluiten met .nl

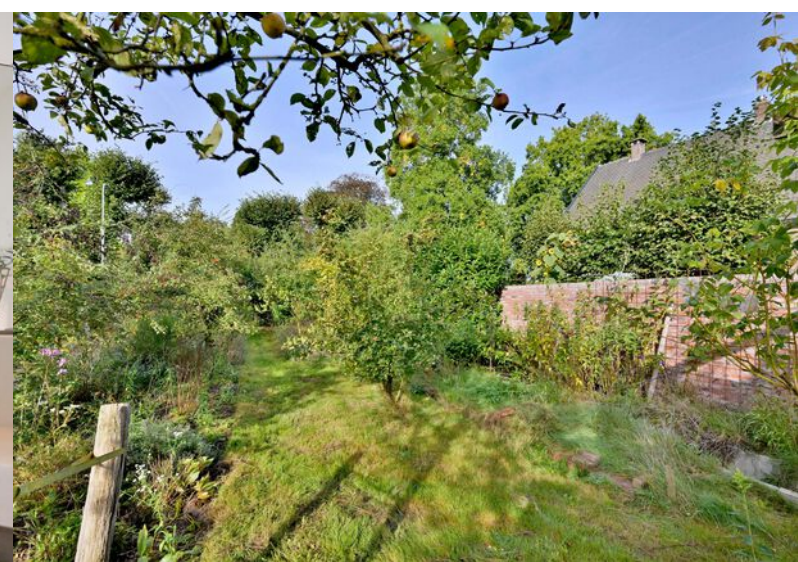
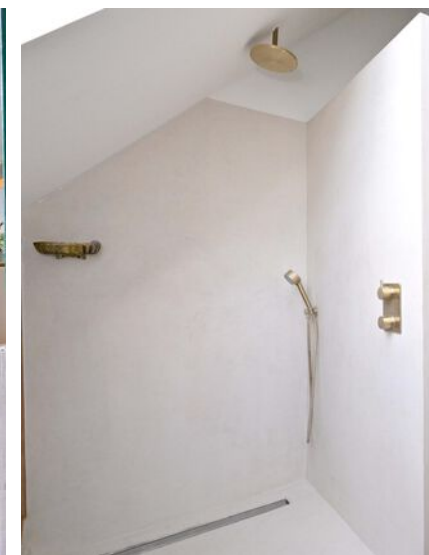
















Begane grond



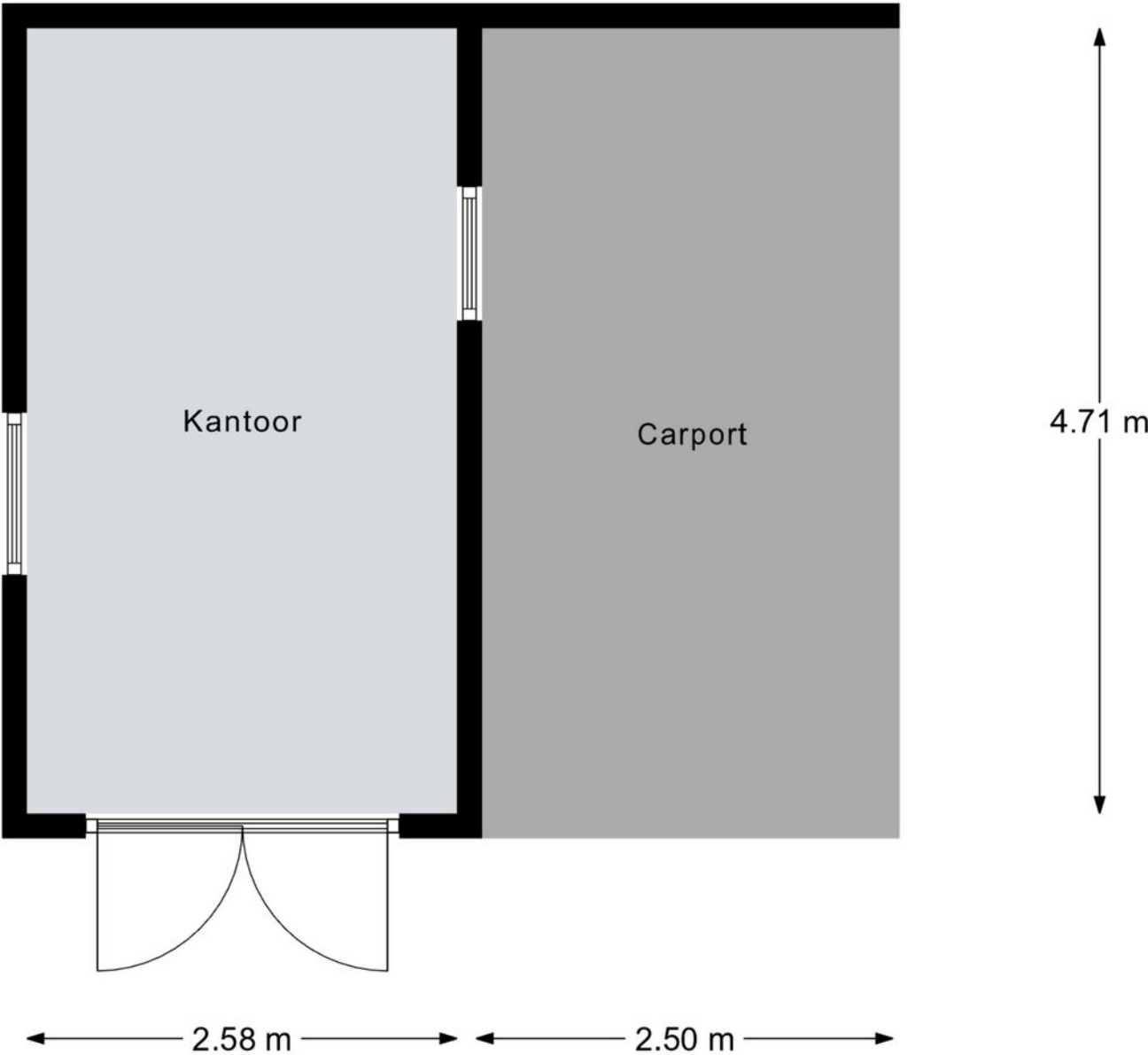
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Verdieping



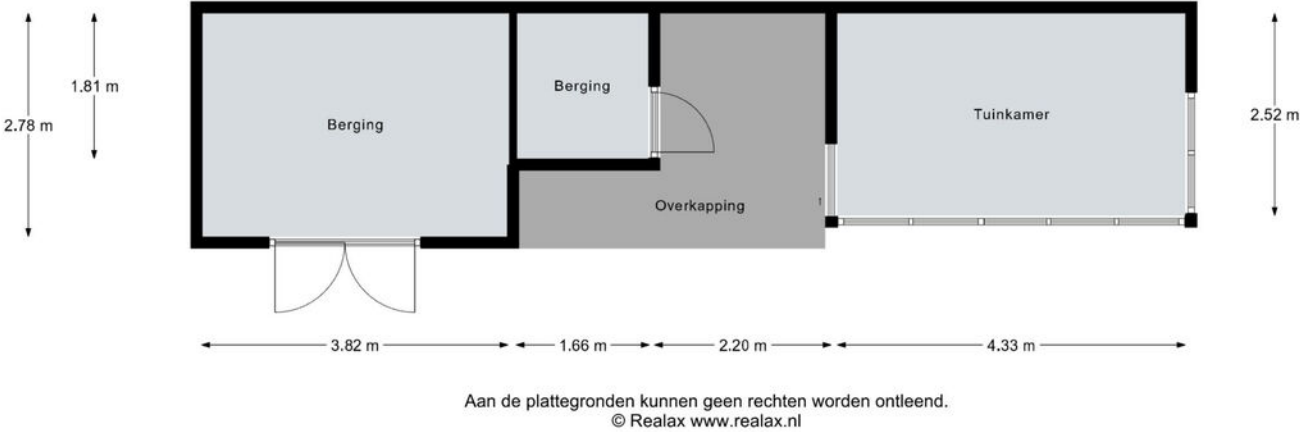
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kantoor



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Bergingen



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Voorsterweg 24, 6971 GP Brummen
Datum:	29-09-2026

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:				
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
– Vitrages	☐	☒	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Kokos matten	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



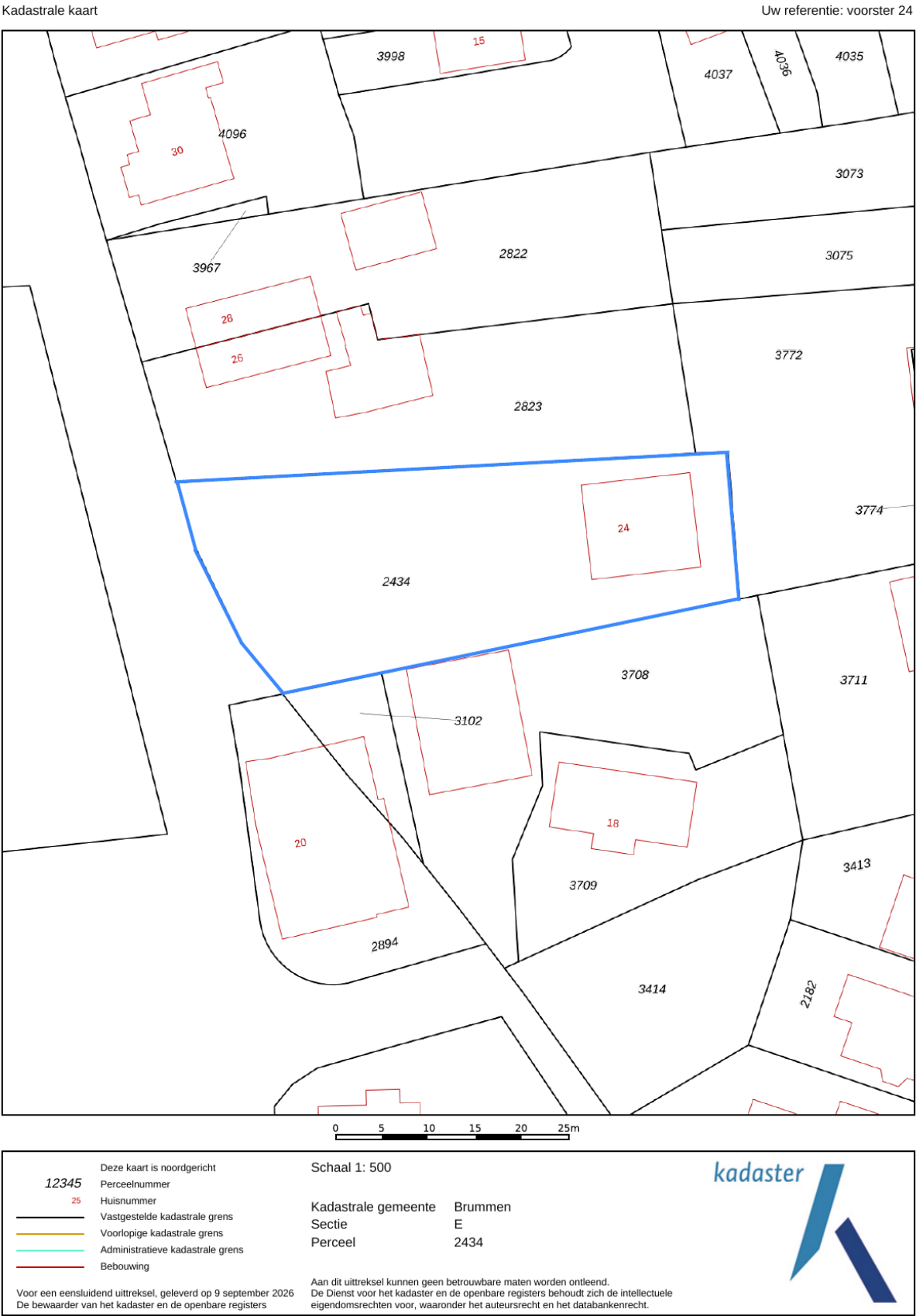
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– Servieskast boven de voorraadkast	☐	☒	☐	☐
– Kitchenaid apparatuur (blender en mixer)	☐	☒	☐	☐
<i>Sanitair</i>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Zeepbak aan de wand	☐	☐	☐	☒
– Handdoekenkast	☐	☒	☐	☐
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☒	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Warmtepomp	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

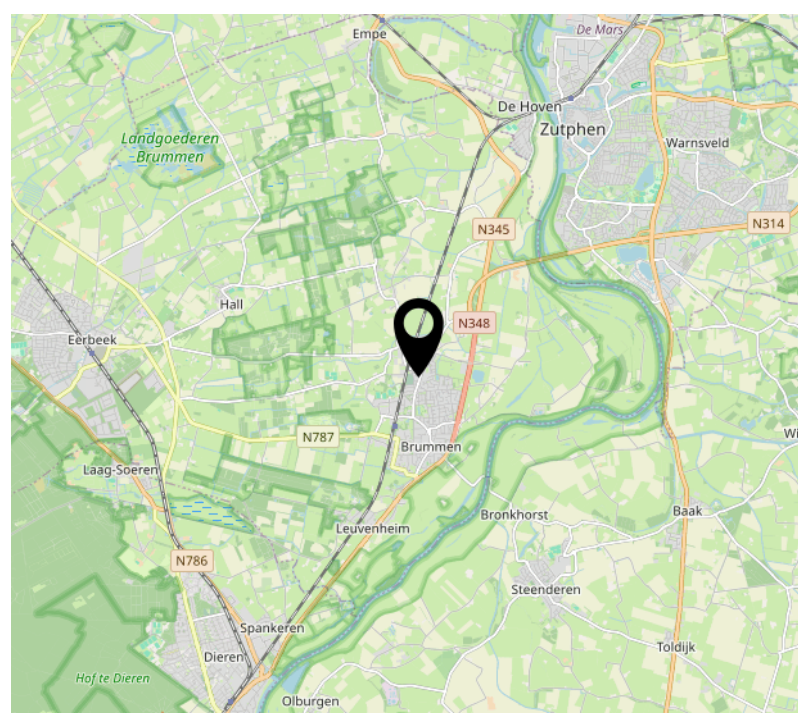
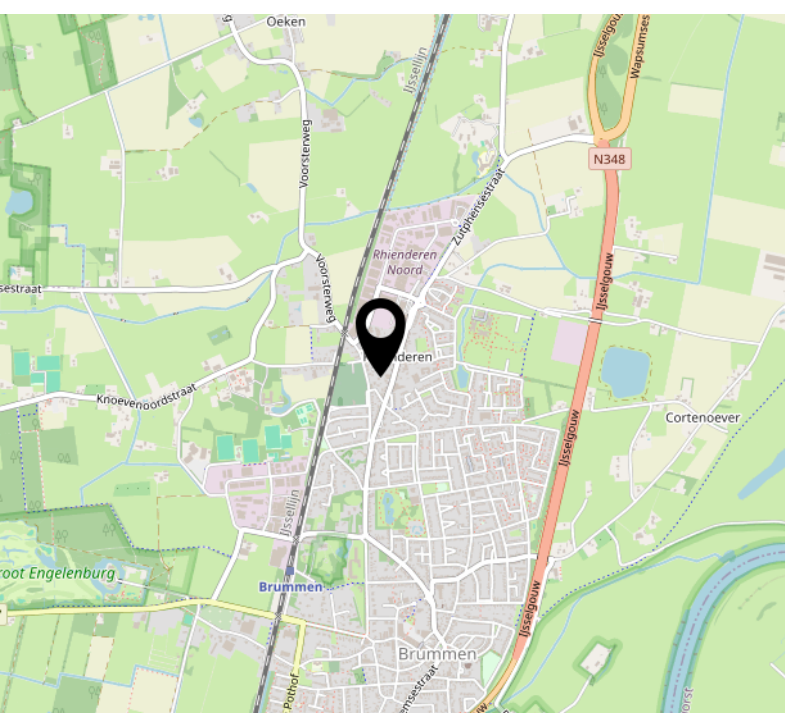
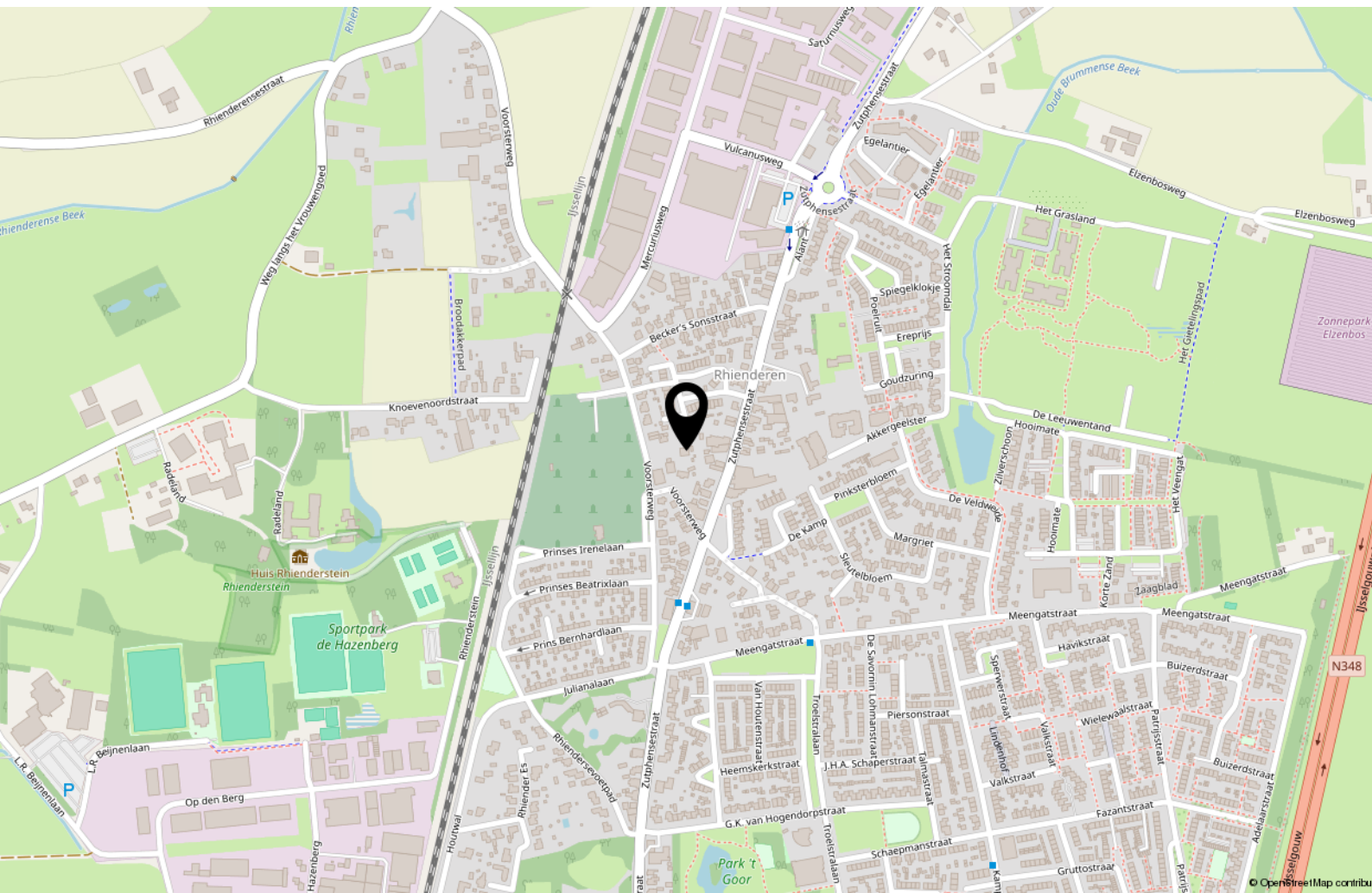


	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Aantekeningen

[illegible]

Interesse?



KAAK
M A K E L A A R

Zutphensestraat 101
6971 EJ Brummen

0575-469406
info@kaakmakelaar.nl
www.kaakmakelaar.nl



Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper en andere partijen aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.