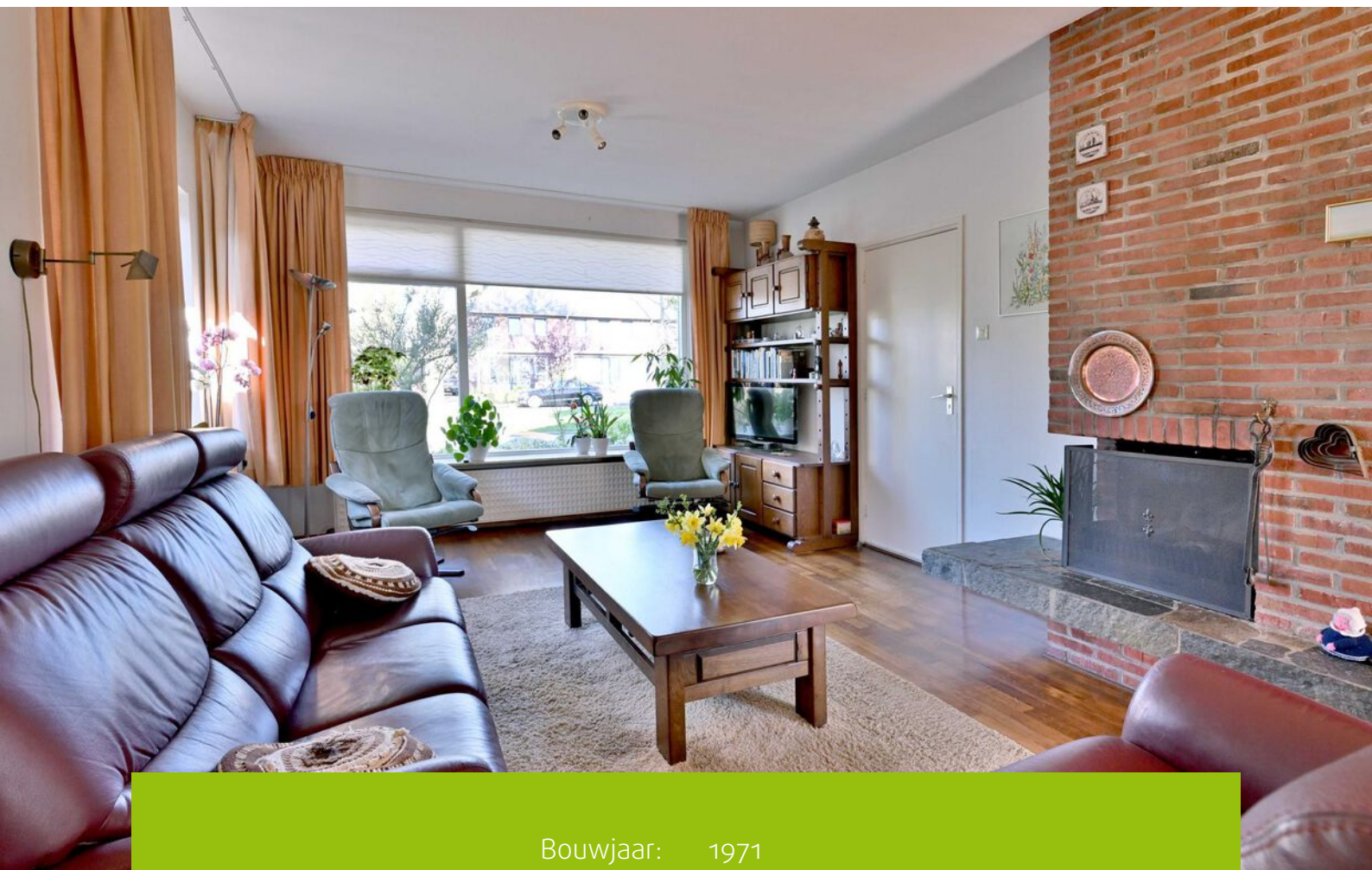




BRUMMEN  
Troelstralaan 68



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1971
Kamers:	6
Inhoud:	543 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen:	131 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	337 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	24 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	4 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	Dak-, muurisolatie. Gedeeltelijk dubbele beglazing
Energielabel:	C







# Omschrijving

In een groene en ruim opgezette woonwijk bevindt zich deze royale helft van een dubbel woonhuis, gelegen op een prachtig perceel van maar liefst 337 m<sup>2</sup>. Met een verwarmde garage, een diepe achtertuin en volop leefruimte is dit een heerlijk familiehuus waar u zich direct thuis zult voelen.

De woning uit 1971 is aan de achterzijde uitgebouwd en beschikt over vier volwaardige slaapkamers.

## Indeling:

Begane grond: Hal met toilet. L-vormige woonkamer (44 m<sup>2</sup>) met parketvloer en een gezellige gashaard. Aan de achterzijde bevindt zich de dichte keuken met een grote raampartij, wat zorgt voor veel lichtinval. De hoekopgestelde keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combimagnetron, vaatwasser en een close-in boiler.

## Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vindt u drie ruime slaapkamers met praktische inbouwkasten. Eén van de slaapkamers beschikt over een eigen wastafel en toegang tot een zonnig balkon. De nette badkamer is voorzien van een comfortabele inloofdouche en een wastafelmeubel. Ook is er op deze verdieping een tweede toilet aanwezig.

## Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping, waar zich een royale vierde slaapkamer met dakkapel bevindt. De overloop biedt plek aan de moderne Remeha HR-ketel (2024).

De achtertuin is een waar pluspunt: bijna 19 meter diep, gelegen op het oosten, met meerdere terrassen om op elk moment van de dag van de zon te genieten. De tuin biedt volop privacy en is een heerlijke plek om te ontspannen. De verwarmde garage beschikt over een wasmachineaansluiting, een loopdeur én een kanteldeur.

Aan de voorzijde van de woning is er bovendien ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

De woning is voorzien van een moderne cv-ketel (2024), acht zonnepanelen (2024), dakisolatie en spouwmuurisolatie. Het energielabel is dan ook een goede C.

Brummen biedt het beste van twee werelden: rust, ruimte en natuur, gecombineerd met uitstekende voorzieningen. Op slechts vier minuten fietsen ligt het treinstation, en ook de uitvalswegen richting de snelwegen zijn goed bereikbaar. In het gezellige dorp vindt u een divers aanbod aan scholen, sportverenigingen en winkels. Voor natuurliefhebbers liggen de IJsseluiterwaarden en de uitgestrekte bossen op steenworp afstand – een heerlijke omgeving om te wandelen, fietsen of gewoon tot rust te komen.





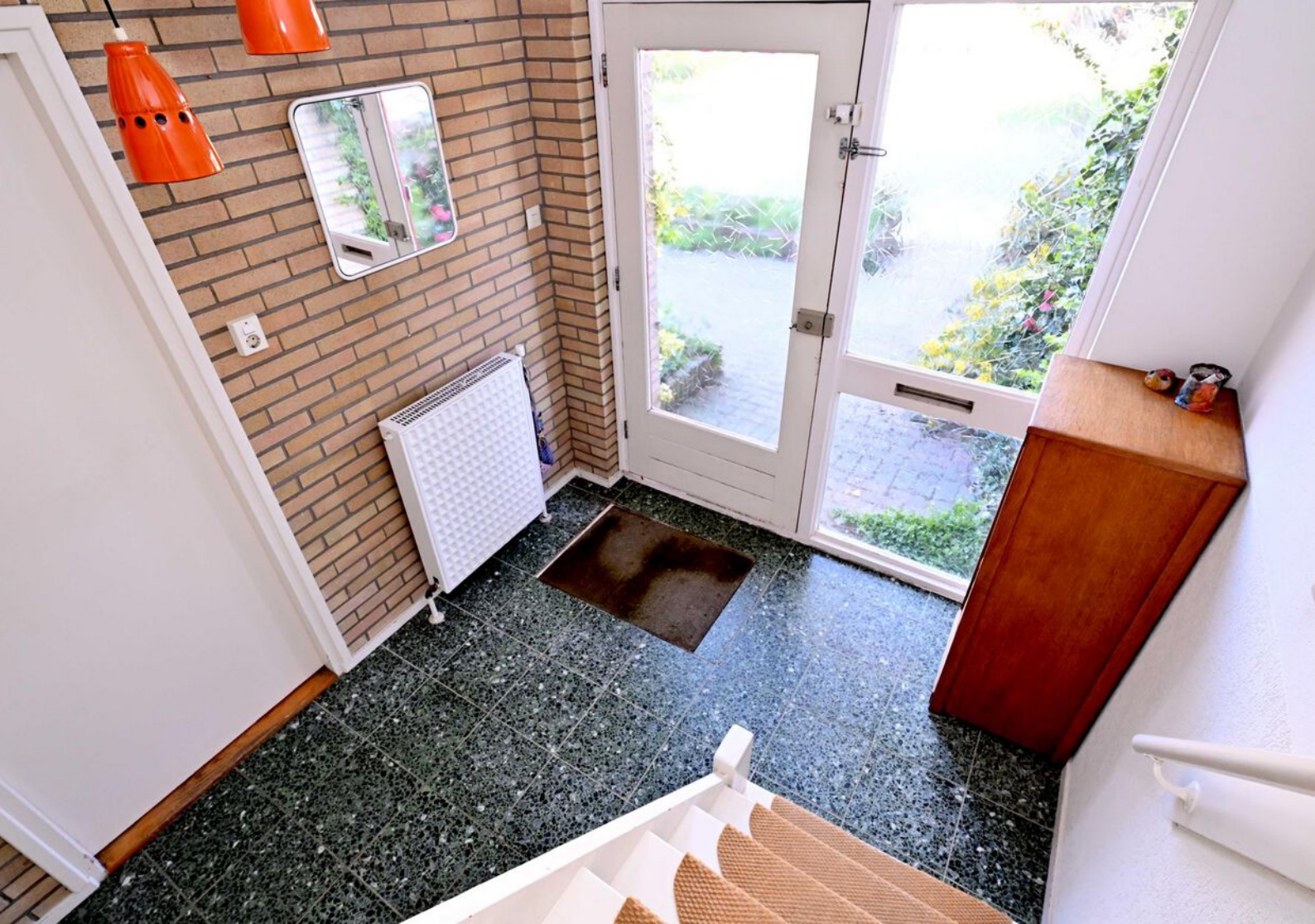




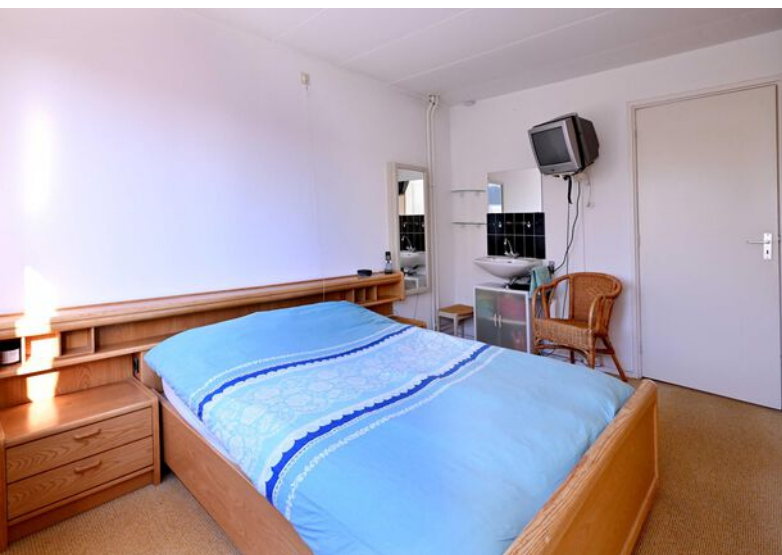








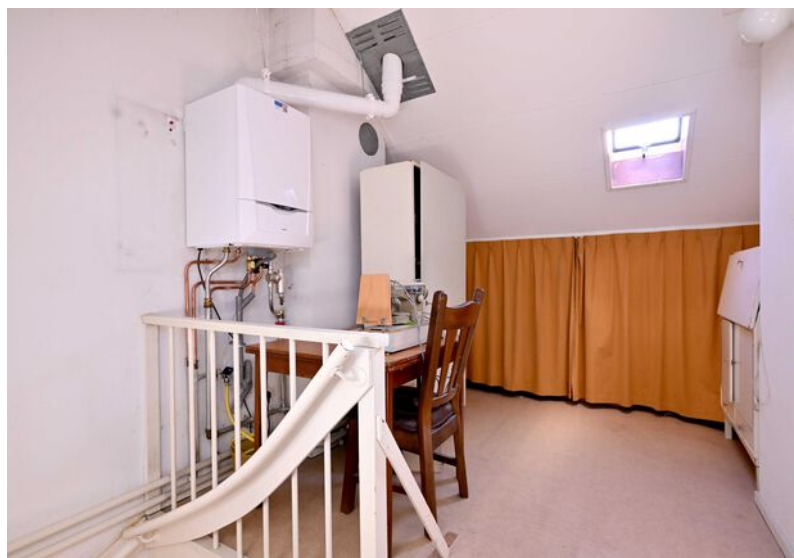
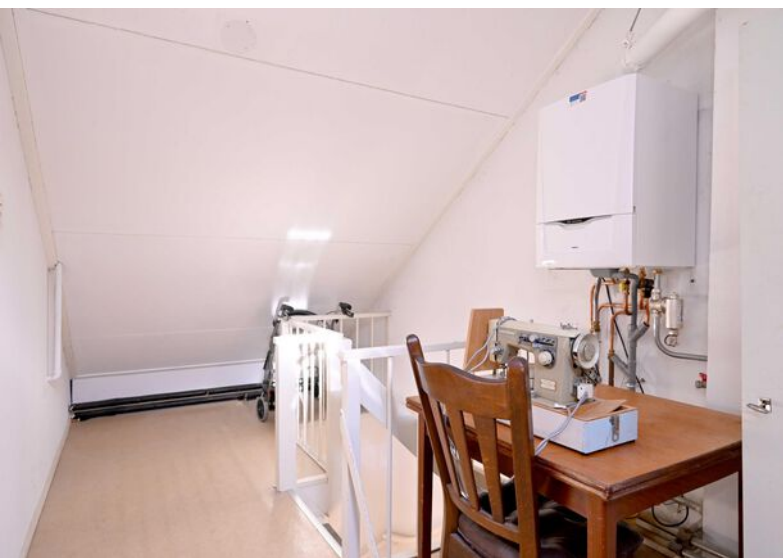


















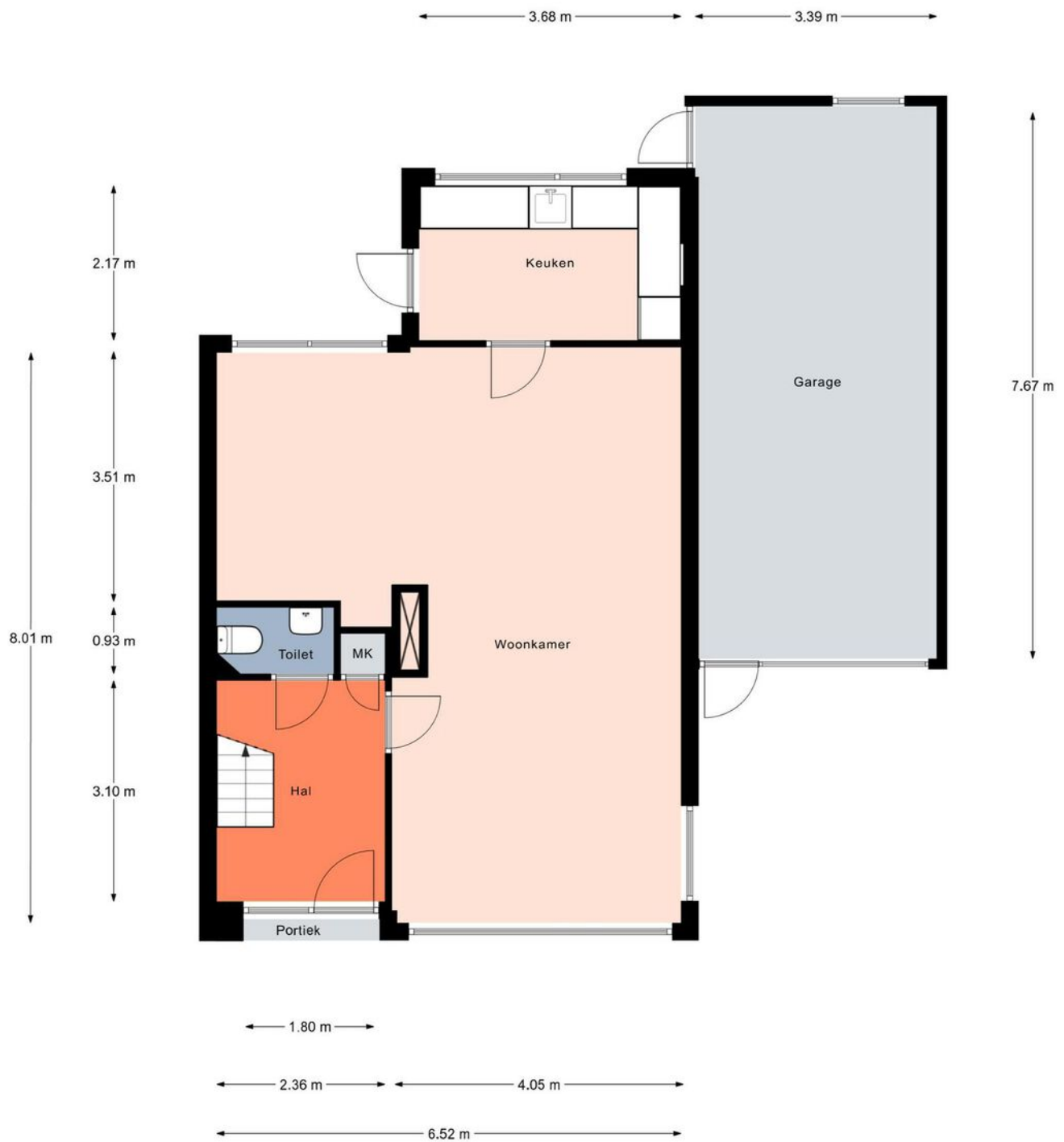








# Begane grond



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



# 1e Verdieping



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



# 2e Verdieping



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



# Lijst van zaken



## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Troelstralaan 68, 6971 CT Brummen

Datum:

31-03-2025

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.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



# Lijst van zaken



Blijft  
achter

Gaat  
mee

Kan worden  
overgenomen

N.v.t.

## Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Tuin

Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

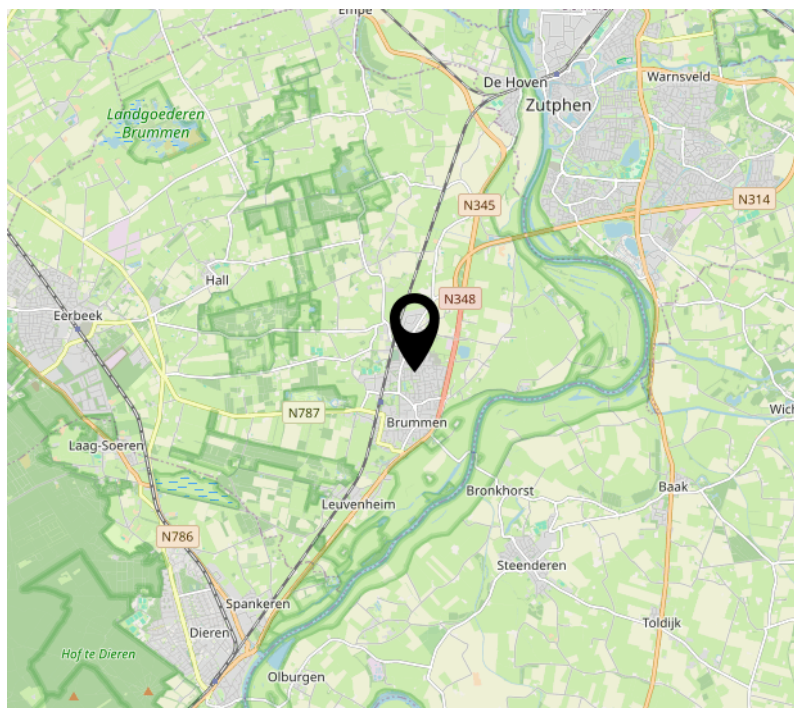
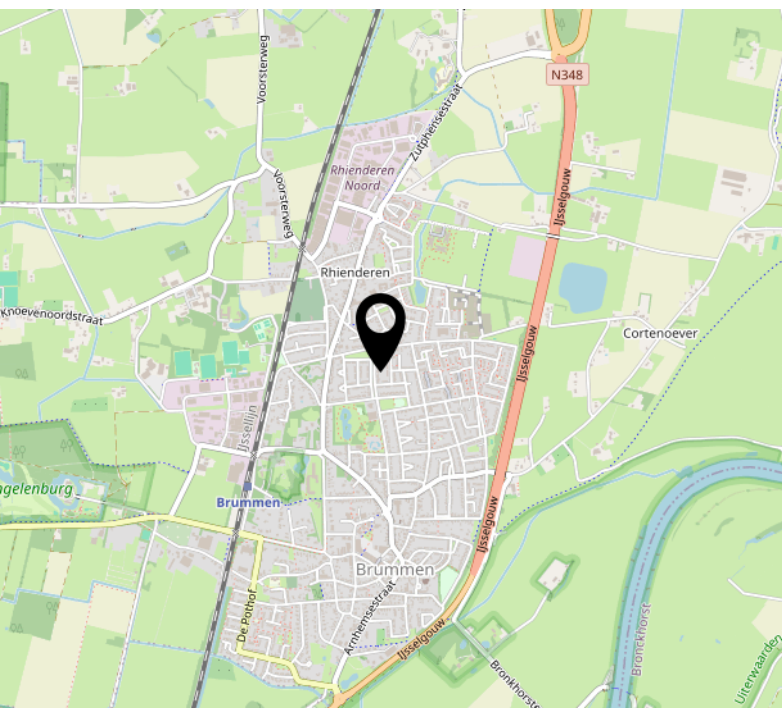
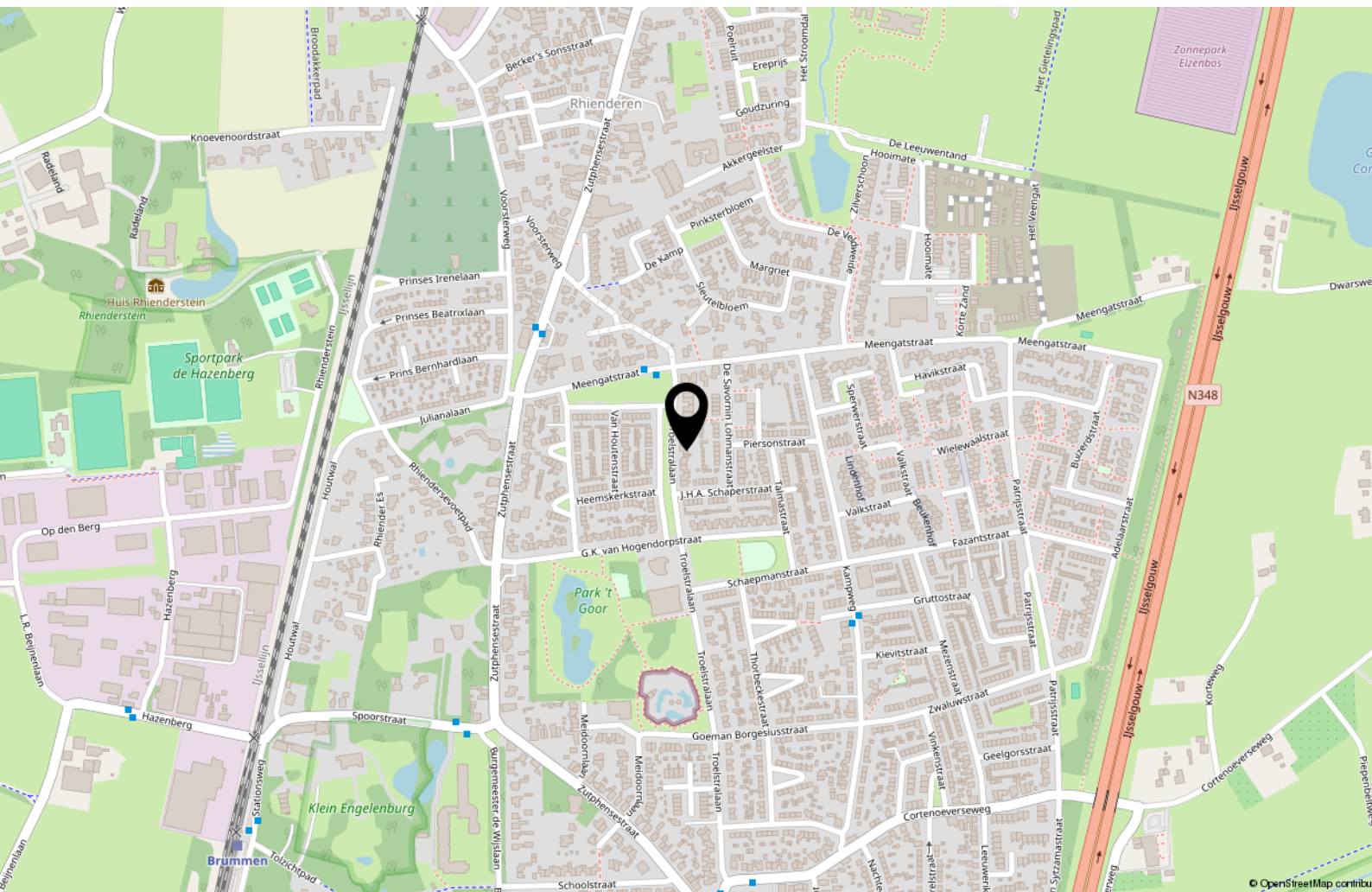
Uw referentie: Troelstralaan 68



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Brummen Sectie E Perceel 2849	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 maart 2025 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.	



# Locatie op de kaart





# Interesse?



**KAAK**  
M A K E L A A R

Zutphensestraat 101  
6971 EJ Brummen

0575-469406  
[info@kaakmakelaar.nl](mailto:info@kaakmakelaar.nl)  
[www.kaakmakelaar.nl](http://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.