



# TE KOOP

NEEDE | Kieftendijk 9 - 11 | Vraagprijs € 1.275.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties

|                           |                                                        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------|
| Bouwjaar:                 | 1855                                                   |
| Soort:                    | woonboerderij                                          |
| Kamers:                   | 8                                                      |
| Inhoud:                   | 1.421 m <sup>3</sup>                                   |
| Woonoppervlakte:          | 353 m <sup>2</sup>                                     |
| Perceeloppervlakte:       | 14.315 m <sup>2</sup>                                  |
| Overige inpandige ruimte: | 20 m <sup>2</sup>                                      |
| Externe bergruimte:       | 300 m <sup>2</sup>                                     |
| Verwarming:               | c.v.-ketel                                             |
| Isolatie:                 | dakisolatie, muurisolatie,<br>gedeeltelijk dubbel glas |
| Energielabel:             | E                                                      |

# KIEFTENDIJK 9-11

Grijp jij de unieke kans om deze sfeervolle woonboerderij met talloze mogelijkheden te ontdekken?

In het prachtige buitengebied van Neede staat deze schitterende woonboerderij "Daniëlle's Country House" met diverse vergunde recreatiewoningen. De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1855 en bestaat uit twee wooneenheden die zowel apart als gezamenlijk worden aangeboden. Dubbele bewoning behoort dus tot een perfecte mogelijkheid.

De woonboerderij is gelegen op een riant perceel van 14.315 m<sup>2</sup>, waar je kunt genieten van rust en privacy. Hoewel je hier geniet van de landelijke sfeer, bevind je je toch op korte afstand van het centrum van Neede en heb je binnen enkele minuten toegang tot de N18 waardoor steden als Enschede, Hengelo, Winterswijk en Doetinchem snel bereikbaar zijn.

## Daniëlle's Country House

Het concept is bedacht om dierenliefhebbers in een vrije en rustige omgeving te laten genieten van de fraaie Achterhoekse omgeving. De diverse recreatiewoningen staan in een prachtige omgeving, in een oase van rust. Rondom de accommodaties is een heerlijke ruime en zonnige tuin van circa 3.000 m<sup>2</sup> en deze is omgeven door een hectare weiland. Achter de recreatiewoningen bevindt zich een grote zwembijver. De bezettingsgraad van de recreatiewoningen is goed.

Huisdieren zijn van harte welkom doordat elk accommodatie een eigen omheinde tuin heeft, hierdoor kunnen de dieren vrij rondlopen.

## Kieftendijk 9

Het woonhuis is opgedeeld in twee afzonderlijke wooneenheden. Alle voorzieningen zijn gescheiden en Kieftendijk 9 is recentelijk verbouwd. Vanuit de centrale hal tref je de keuken, badkamer, apart toilet, wasruimte en achterdeur. De woonkamer en opkamer zijn aan de voorzijde gesitueerd. De woonkamer is afgewerkt met lambrisering, strakke wanden en authentieke wienersprossen op het glas. De landelijke keuken is afgewerkt met kunststofblad, 4 pits gaskookplaat en ruim voldoende opbergruimte. Er is ruimte voor een ontbijttafel. De badkamer is eveneens gesitueerd op de begane grond en voorzien van inloopdouche, wastafel en tegels op de vloer.

Middels een vaste trap zijn op de eerste verdieping een tweetal royale slaapkamers te bereiken. De royale overloop beschikt over veel kastruimte. De slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, behang en wordt verwarmd middels radiatorverwarming.

## Bijgebouwen Kieftendijk 9

### Dream Cottage

Dream Cottage is de grootste van de drie recreatiewoningen. De woning is goed geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming en gedurende het hele jaar wordt hij optimaal verhuurd. Het verblijf beschikt over een royale badkamer, eigen cv-ketel, apart toilet en woonkamer met open keuken. Middels een vaste trap zijn er twee extra slaapkamers te bereiken.

### Paardenverblijf (in aanbouw)

Tevens is er een derde recreatiewoning met eigen paardenverblijf in aanbouw. De voorbereidingen voor een bovenwoning met daaronder paardenstallen zijn getroffen. Voor de bouw van deze derde recreatiewoning is een bouwvergunning verschaft. Echter is het belangrijk om te vermelden dat voor het exploiteren van deze recreatiewoning nog geen vergunning is verschaft.

### Kieftendijk 11

Middels een royale hal met tochtportaal tref je de dichte keuken. De dichte keuken is voorzien van een granieten aanrechtblad, inbouwapparatuur en een landelijke tegelvloer. De royale woonkamer met opkamer is voorzien van een grote erker. De eikenparket vloer is gelegd in visgraatverband welke doorloopt tot en met de opkamer. Aan de achterzijde is een royale studio waar workshops, kinderfeestjes en cursussen worden gegeven.

Vanuit de opkamer is de overloop te bereiken. Op de eerste verdieping is een tweetal slaapkamers gerealiseerd. De slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, gladde plafonds en behang op de muren. De slaapkamer aan de rechterzijde is voorzien van een royale dakkapel.

### Bijgebouwen Kieftendijk 11

#### Trekkershut

De Trekkershut is de kleinste recreatiewoning maar in onze ogen ook de meest sfeervolle. De aankleding doet sprookjesachtig aan en ook de Trekkershut is goed geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. De bedstee is voorzien van een hondenmand onder de slaapplek. Ook deze vakantiewoning is dus uitermate geschikt voor vakantie met de hond.

#### Royale vrijstaande werkplaats

De werkplaats is in gebruik als schuur en opslagplaats voor alle benodigdheden in en rondom de woning. De werkplaats is voorzien van een brug om te sleutelen aan auto's. Tevens is de werkplaats gedeeltelijk geïsoleerd, voorzien van krachtstroom en multifunctioneel inzetbaar.

#### Buitenruimte

Het geheel is gesitueerd op een royaal perceel te grootte van 14.315 m<sup>2</sup>. Hierbij is een gedeelte in gebruik als weiland voor de pony. Tevens is een gedeelte ingericht als boomgaard en zijn er twee tuinkassen aanwezig. De royale zwembijver biedt de nodige verkoeling op de warme dagen. De scheiding van de percelen ligt op het hart van het oprit.

Hoewel je hier geniet van de landelijke sfeer, bevind je je toch op korte afstand van Neede waar je toegang hebt tot alle dagelijkse voorzieningen.

#### Bijzonderheden

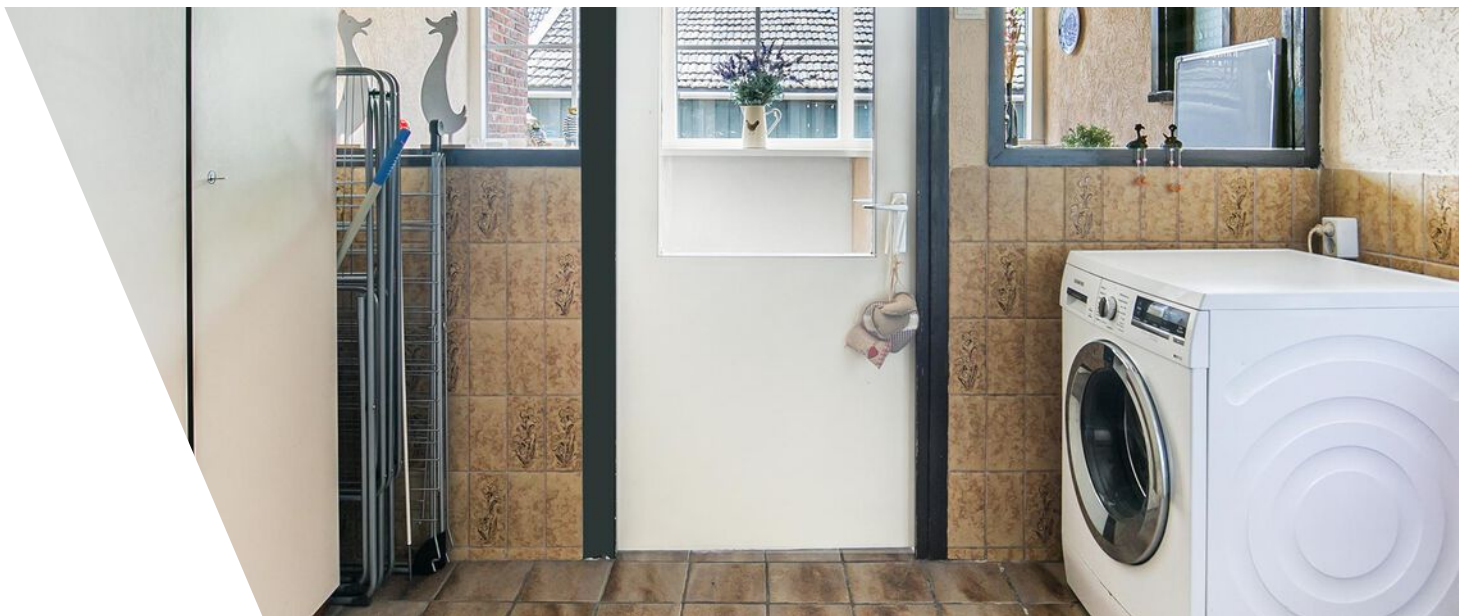
- Gelegen aan de rand van Neede maar met alle rust, ruimte en vrijheid;
- Authentieke woonboerderij met veel originele elementen aan de gevels;
- Diverse recreatiewoningen ten behoeve van exploitatie;
- Uniek concept met ruim voldoende mogelijkheden om uit te breiden;
- Gesitueerd op een royaal perceel eigen grond ter grootte van 14.315 m<sup>2</sup>;
- Dubbele bewoning;
- Totaal woonoppervlakte van circa 353 m<sup>2</sup>;
- Totale inhoud van circa 1.421 m<sup>3</sup> met 8 kamers en 5 slaapkamers;
- Royale vrijstaande schuur met krachtstroom aanwezig.

AANVAARDING: IN OVERLEG

VRAAGPRIJS: € 1.275.000,- K.K.











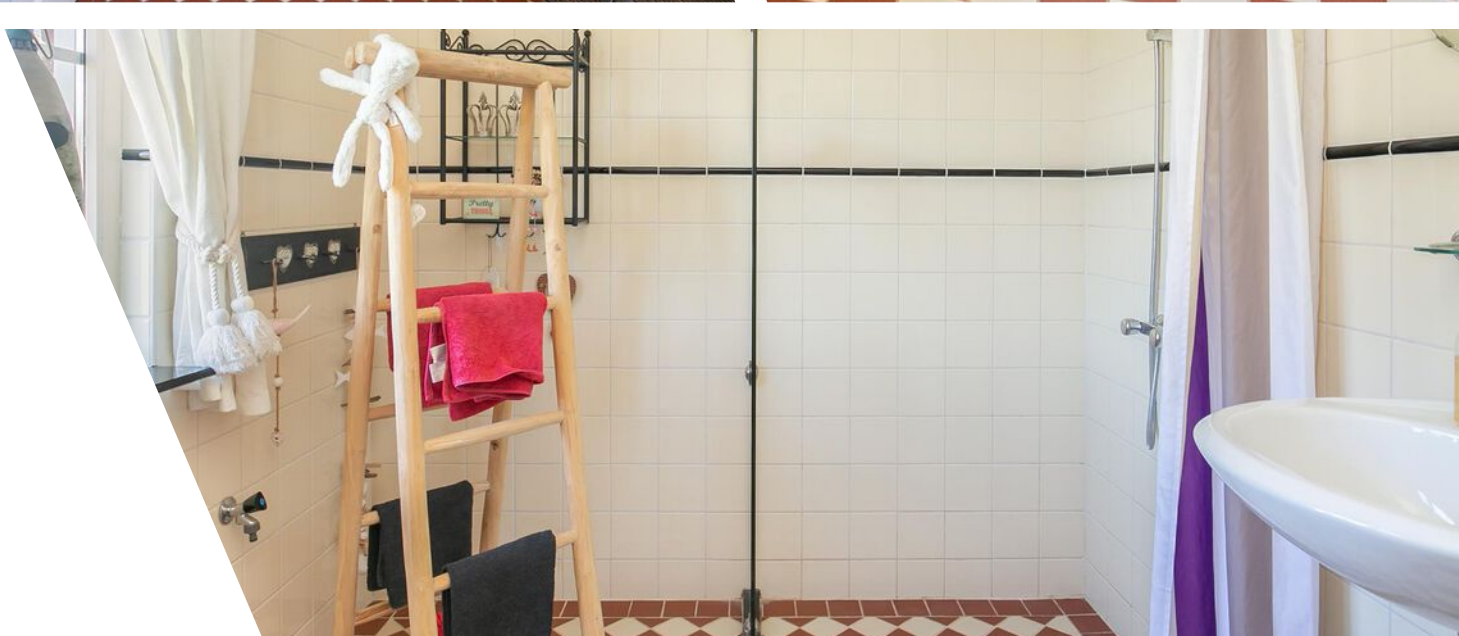










































# Begane grond



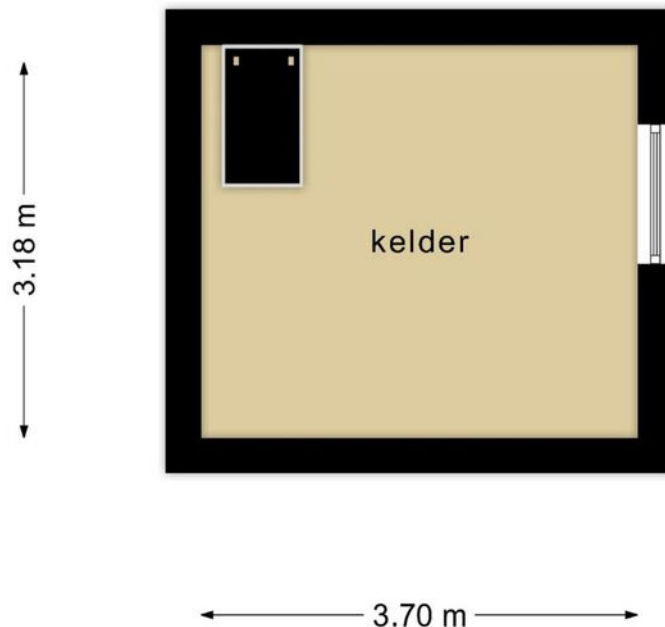
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Eerste verdieping



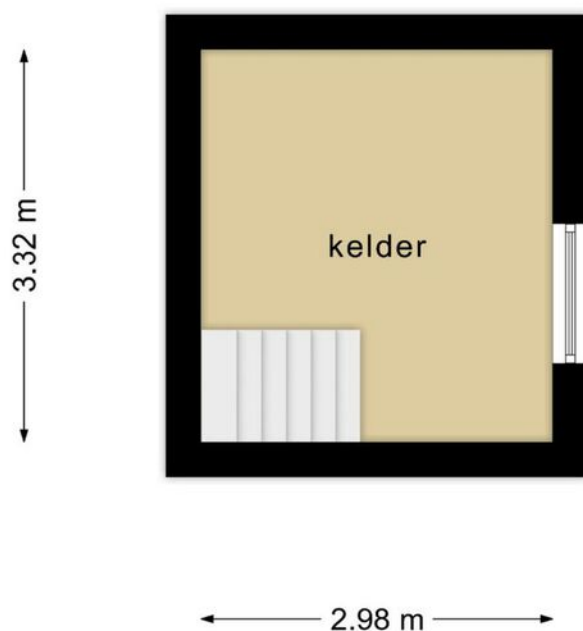
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kelder (nr. 9)



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kelder (nr. 11)



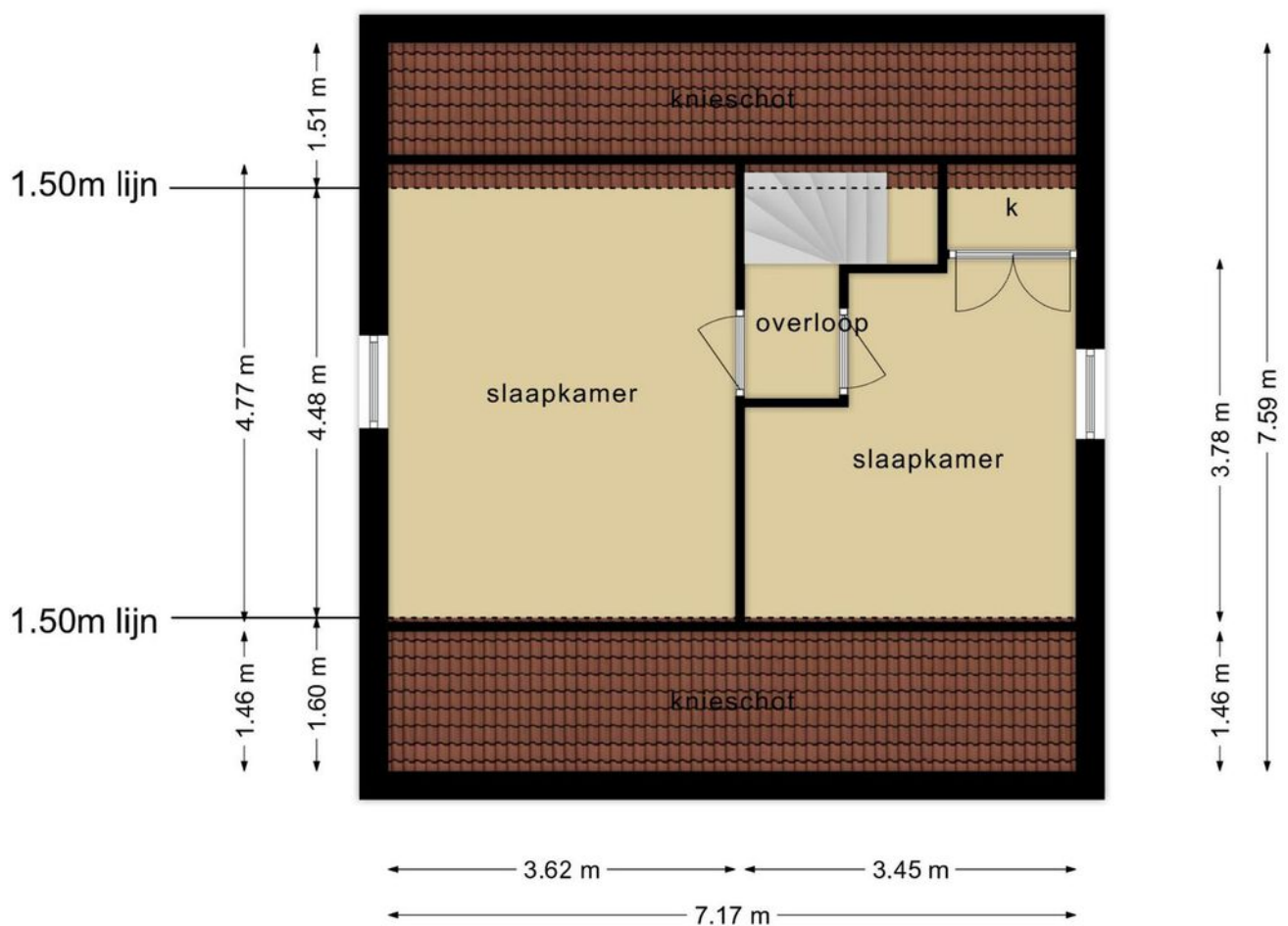
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Dream Cottage beneden



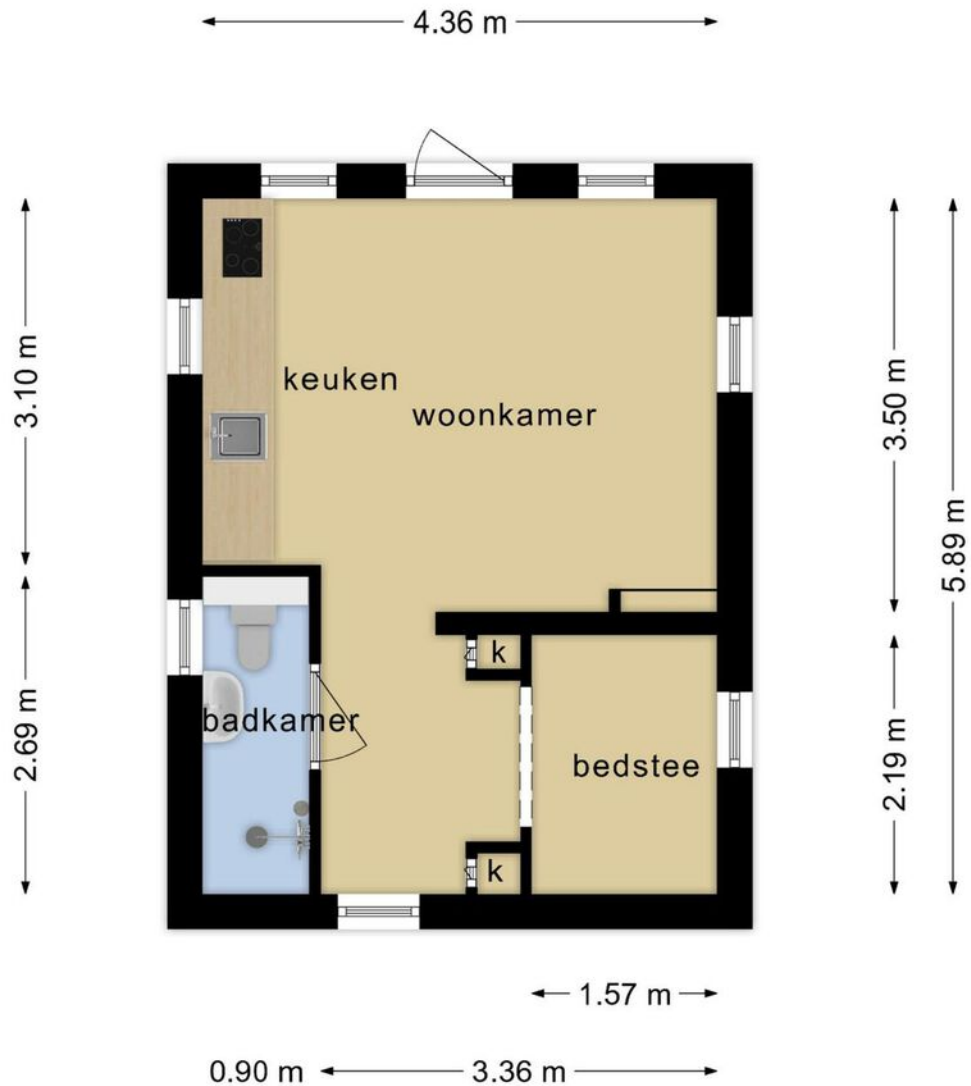
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Dream cottage boven



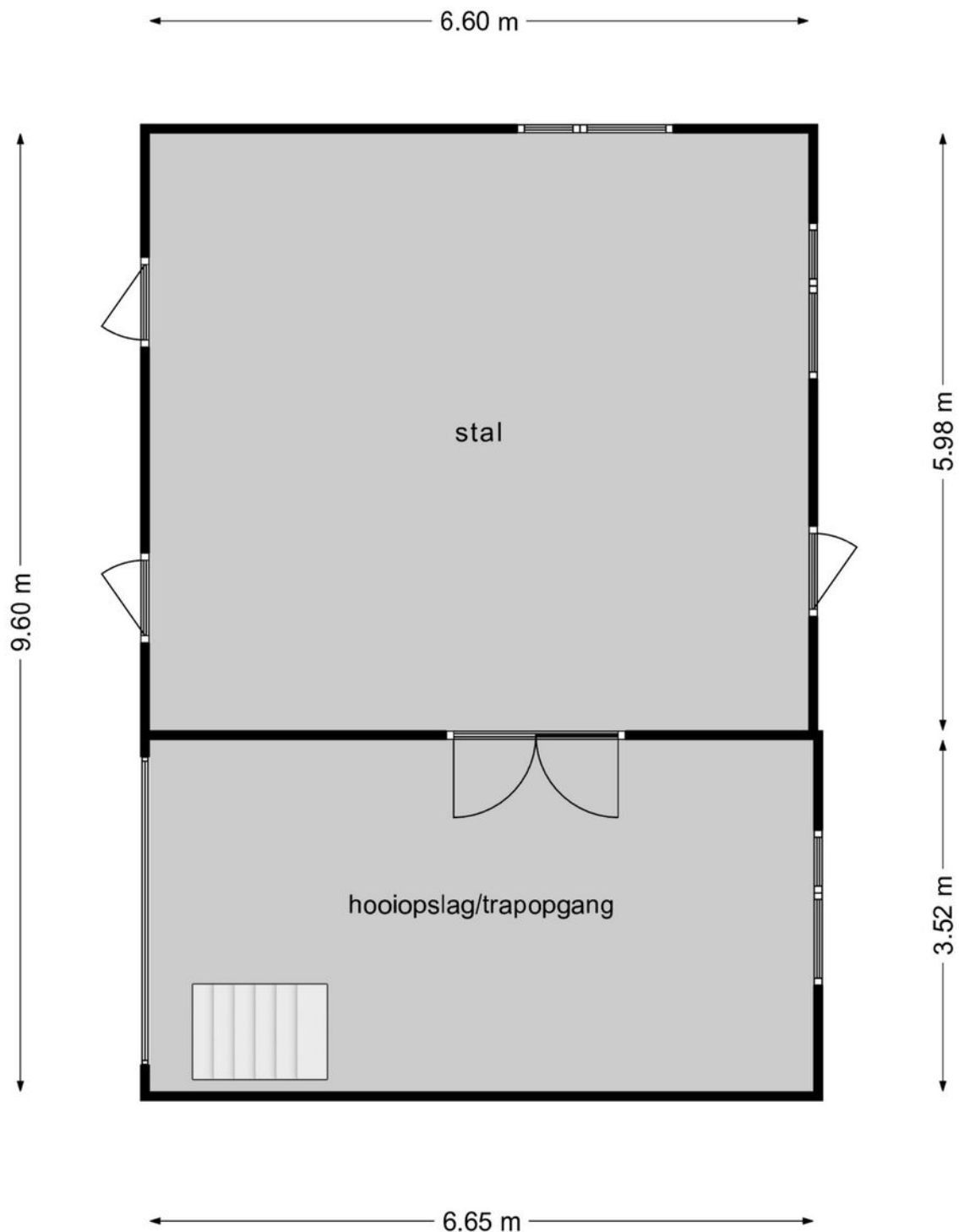
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Trekkershut



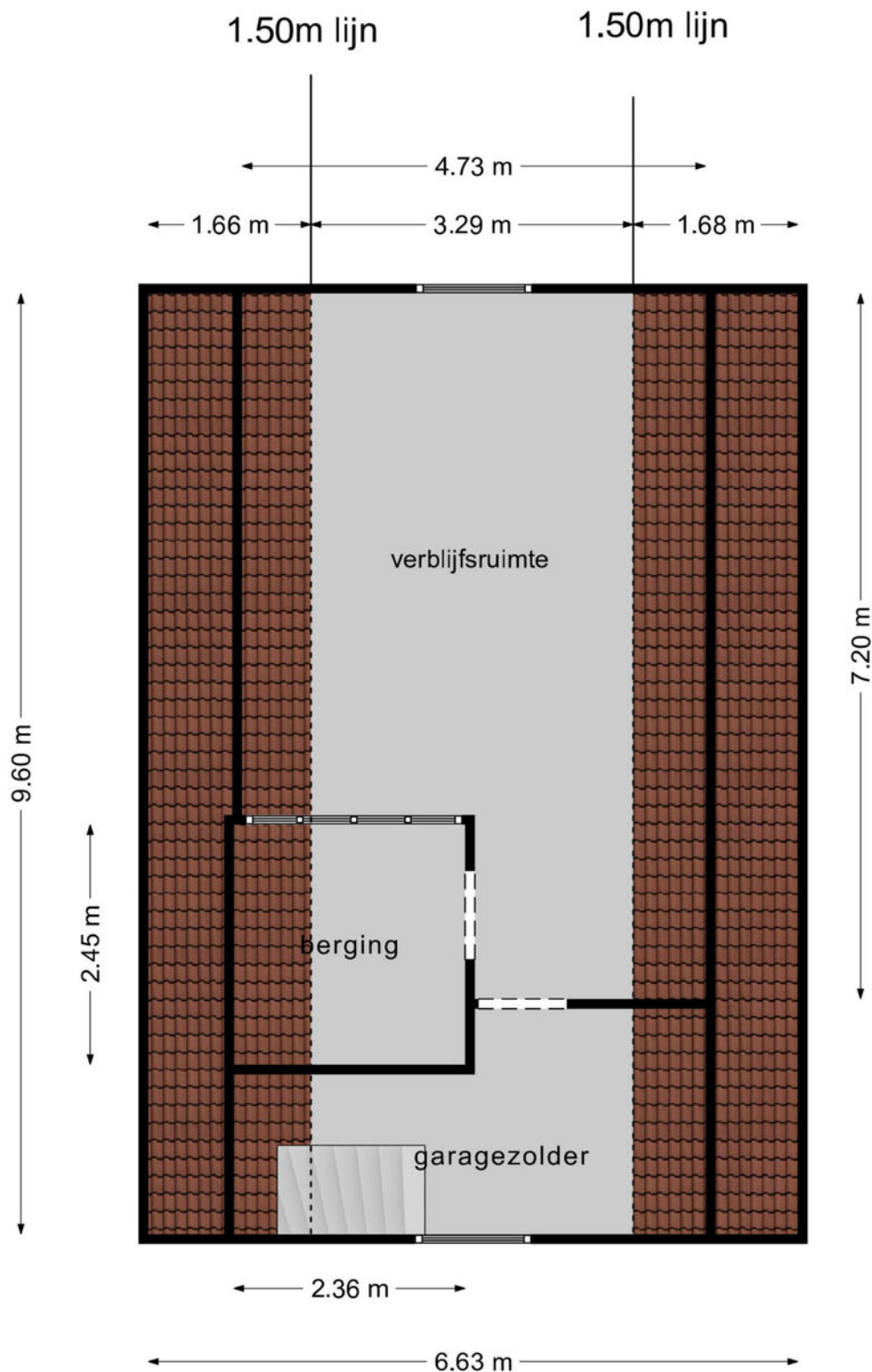
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Paardenverblijf in aanbouw



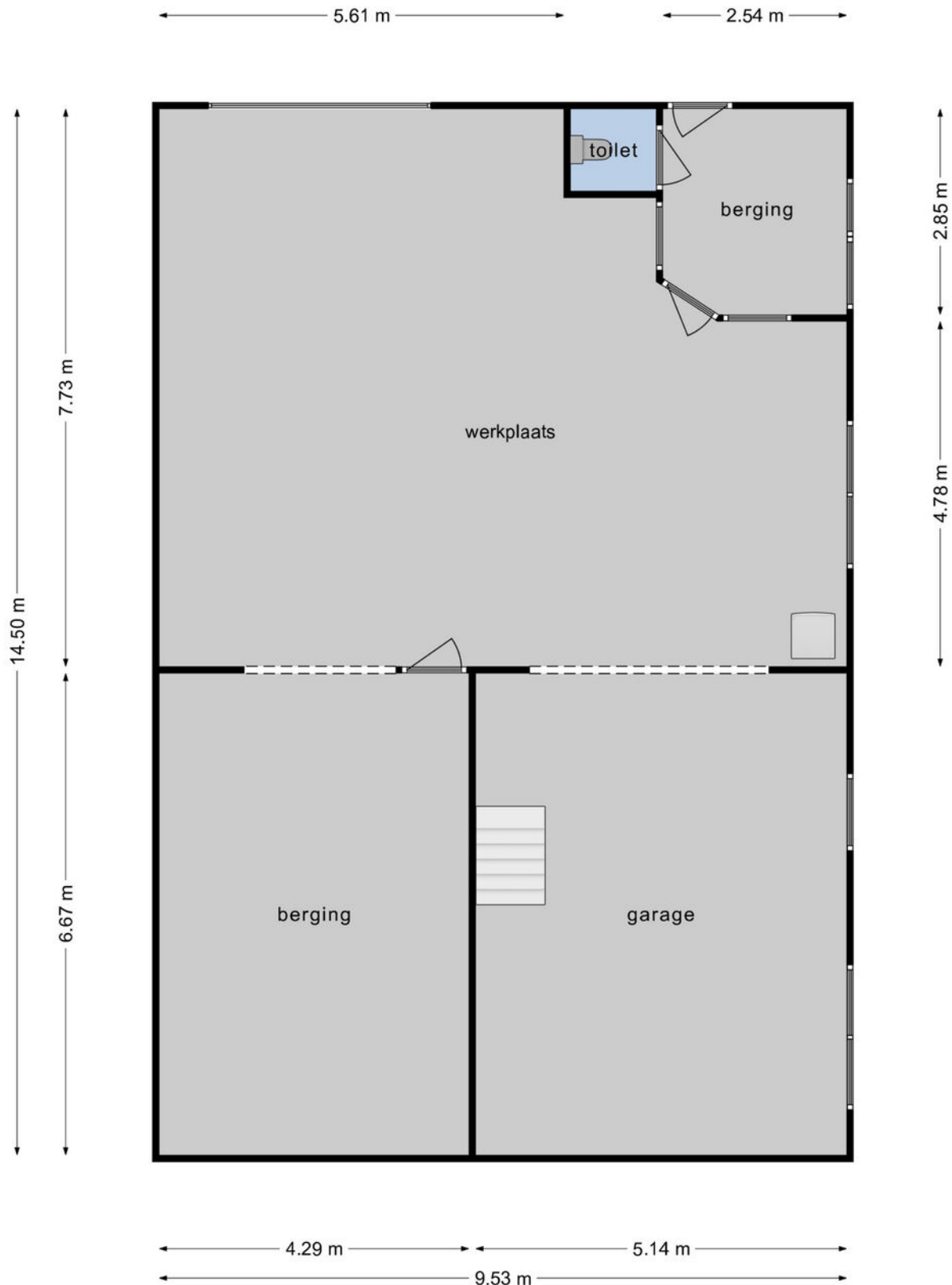
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Paardenverblijf in aanbouw



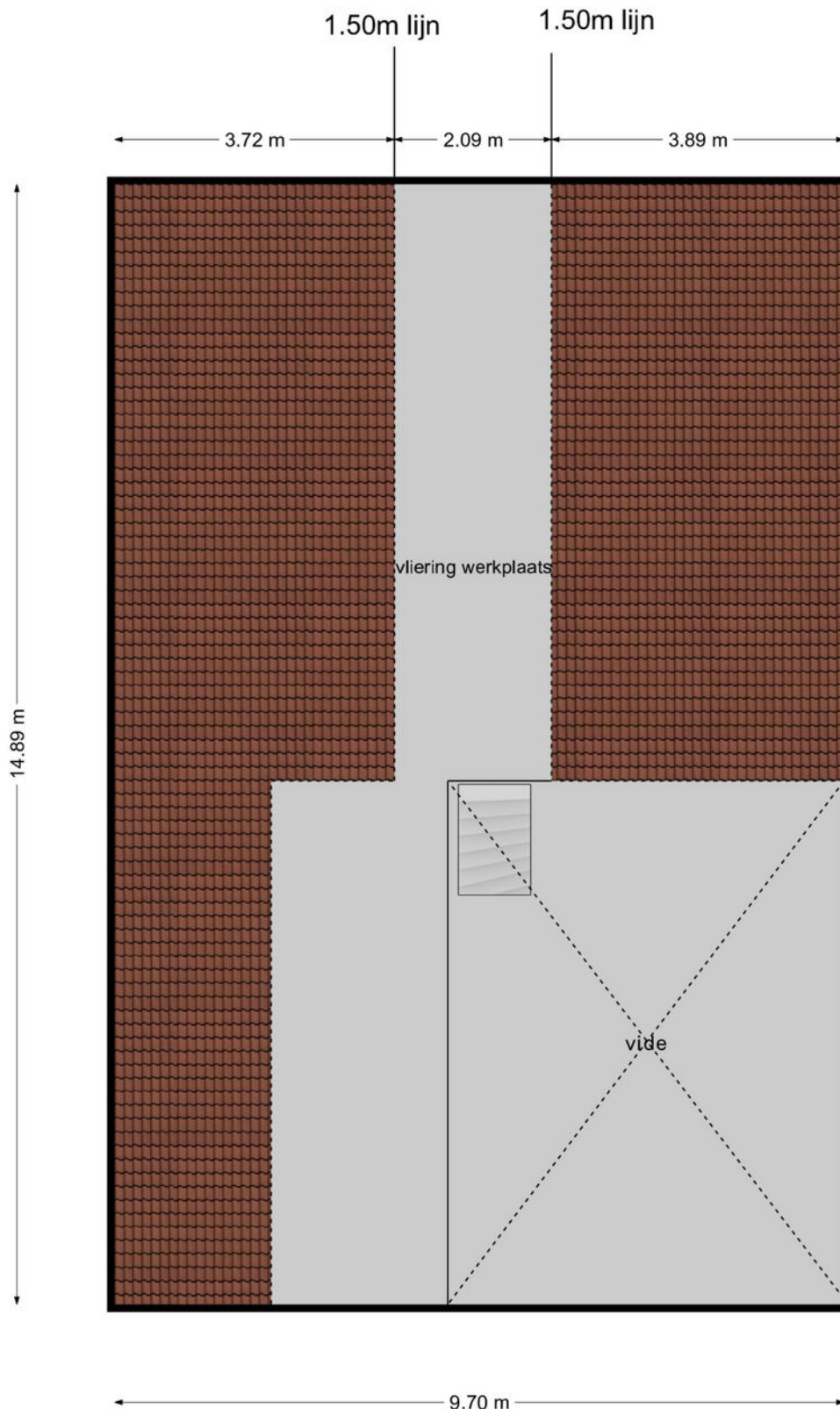
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Royale werkplaats



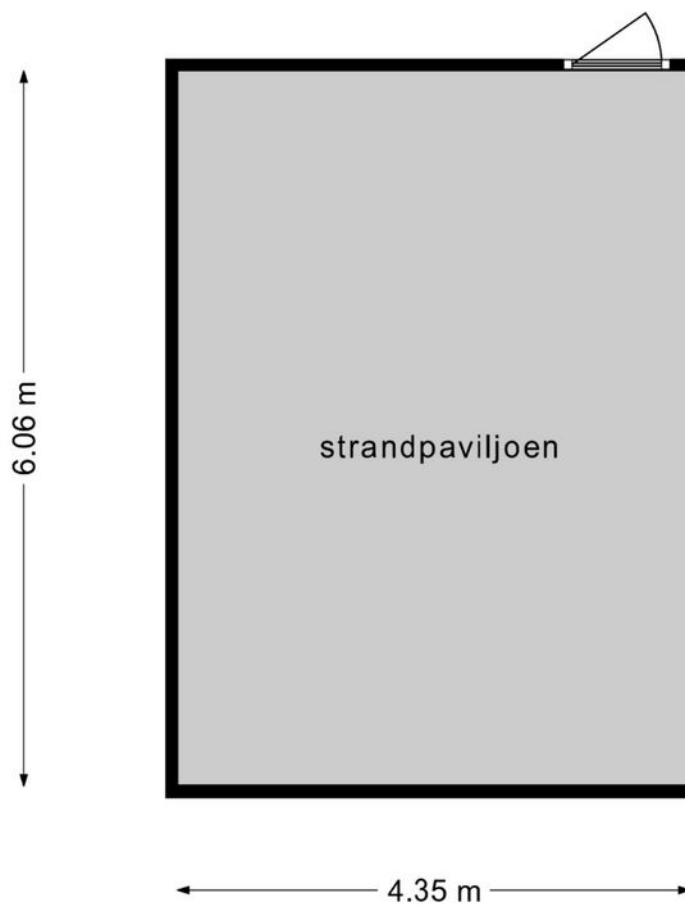
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Royale werkplaats



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Strandpaviljoen



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kieftedijk 9



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Neede

C

8262

Schaal 1: 1000

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## 7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

**10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

**Artikelen die in voorkomende gevallen in een koopakte opgenomen worden:**

**Indien een woning ouder is dan ca. 25 jaar:**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de hierbij verkochte opstallen deels ca. 19... zijn gebouwd, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Koper verklaart bij ondertekening van deze overeenkomst van verkoop en koop de bij deze gekochte onroerende zaak in- en uitwendig te hebben geïnspecteerd en zich voldoende georiënteerd te hebben omtrent de bouwkundige staat van het verkochte. Koper verklaart voorts dat een bouwkundig onderzoek overbodig is en dat eventuele gebreken voor hem aanvaardbaar zijn. Hij zal verkoper en diens makelaar nimmer aansprakelijk stellen of doen stellen voor bouwkundige gebreken in materiële, noch in immateriële zin.

**Indien verkopers niet de laatste bewoners zijn:**

In verband met het feit dat verkopers niet de laatste bewoners van het gekochte zijn, staan zij niet in voor de toestand van de onroerende zaak en dientengevolge wordt navolgende clausule opgenomen. Kopers aanvaarden uitdrukkelijk deze bepaling: Koper verklaart bij ondertekening van deze overeenkomst van verkoop en koop de bij deze gekochte onroerende zaak in- en uitwendig te hebben geïnspecteerd en zich voldoende georiënteerd te hebben omtrent de bouwkundige staat van het verkochte. Koper verklaart voorts dat een bouwkundig onderzoek overbodig is en dat eventuele gebreken voor hem aanvaardbaar zijn. Hij zal verkoper en diens makelaar nimmer aansprakelijk stellen of doen stellen voor bouwkundige gebreken in materiële, noch in immateriële zin.

**Koper wordt uiteraard in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.**

**Meer informatie?**

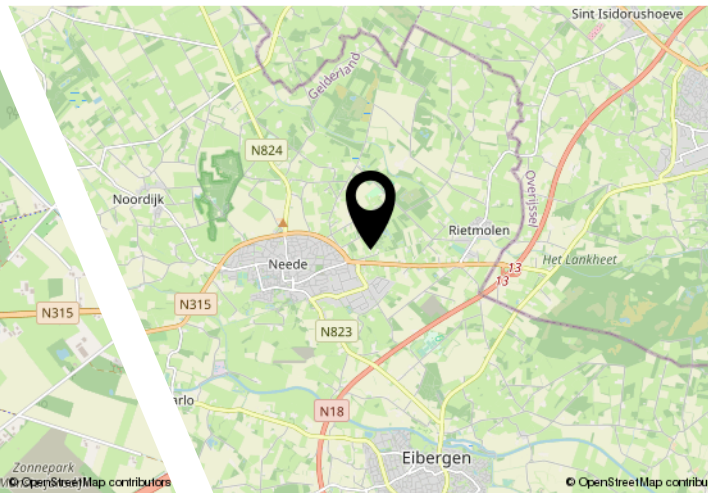
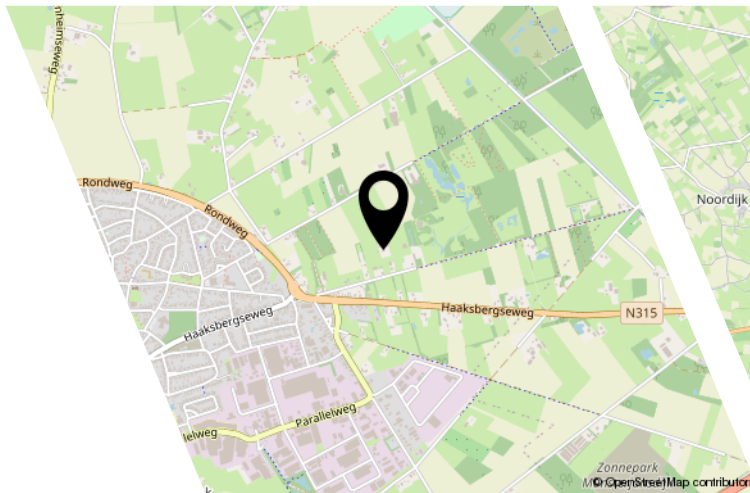
Kijk eens op: [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl); [www.wormgoor.net](http://www.wormgoor.net) of [www.era.nl](http://www.era.nl)

**Onze brochures worden met de grootste zorg samengesteld;  
echter kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.**



# Locatie

Kieftendijk 9 - 11  
7161 RL Neede



# Interesse?



Grotestraat 32  
7151 BD Eibergen

0545-47 50 75  
[info@wormgoor.net](mailto:info@wormgoor.net)  
[www.wormgoor.net](http://www.wormgoor.net)