



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

HEMMEN, BOELENHAMSESTRAAT 9

Rijksmonumentale woonboerderij op landgoed "De Heerlijkheid Hemmen"

WWW.DRIEKLOMP.NL



In een romantische setting met eeuwenoude bomen, houtwallen en historische landerijen wordt u aangeboden op het Landgoed "De Heerlijkheid Hemmen" een rijksmonumentale woonboerderij op een perceel van 3.435 m². De boerderij dient gerestaureerd en gemoderniseerd te worden om te voldoen aan de moderne eisen van deze tijd.

De kavel wordt uitgegeven op basis van een recht van erfpacht en een afhankelijk recht van opstal door Stichting het Lijdensche Fonds voor Kerk en Zending Hemmen voor een periode van 30 jaar tegen de gebruikelijke 'algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht en vestiging van het erfpachtafhankelijke opstalrecht'. De indicatieve vraagprijs op Funda is € 875.000,- k.k. De werkelijke koopsom van de opstal is € 439.000,-, u wordt dus geen eigenaar van de grond. Voor het gebruik van de grond betaalt u een canon (fiscaal aftrekbaar) van € 13.500,- per jaar (jaarlijks te indexeren conform CPI), deze is niet afkoopbaar.



De heerlijkheid Hemmen, ook wel de 'Parel van de Betuwe' genoemd, is een klein dorpje in de Betuwe en ligt op ca. 20 minuten afstand van het centrum van Nijmegen en Arnhem. De universiteit van Wageningen is op 22 autominuten gelegen, maar via het Lexkesveer is Wageningen ook per fiets goed bereikbaar. De kern van het dorpje is gelegen rondom de kerk die idyllisch is omgeven door oude platanen en beukenhagen. Hemmen telt ongeveer 200 inwoners. De heerlijkheid Hemmen is ruim 700 ha. groot en bestaat uit een historisch kasteelpark in Engelse landschapsstijl, diverse bossen en landerijen. Op het landgoed bevinden zich ruim 20 kilometer goed onderhouden wandelpaden.

De boerderij ligt op loopafstand van een manege, ideaal voor paardenliefhebbers. Door de riantte maatvoering kunt u al uw wensen ten uitvoer brengen in deze boerderij. Het perceel is maar liefst 3.435 m² groot en is omgeven door een fraaie houten post&rail afrastering en een sloot. In het object is in het verleden een autobedrijf gevestigd geweest, vandaar nog het separate bijgebouw wat geschikt is voor 4 auto's en is voorzien van sectionaal-deuren. Tevens zijn er nog twee paardenstallen aanwezig!





KENMERKEN

Bouwjaar	1850
Woonoppervlakte	122 m ²
Inhoud	1.690 m ³
Externe bergruimte	86 m ²
Perceeloppervlakte	3.435 m ²
Energie label	n.v.t. is rijksmonument



Vraagprijs € 875.000,-- k.k.

INDELING

Indeling woon (voor)huis:

Entree, gang en hal, slaapkamer aan de voorzijde, woonkamer met schouw (eiken), stookruimte, grote woonkeuken met landelijke keukeninrichting met apparatuur, toilet met modern sanitair (hangend closet), buitendeur, verkeersruimte welke in verbinding staat met het achterhuis.

Achterhuis begane grond:

Tochtportaal, kastruimte aan weerszijde, badkamer met wastafel en douche, kantoor voorzien van houten betimmeringen en kasten, ook de meterkast. Grote inpandige garage met twee hefbruggen welke nog goed functioneren (2500 kg), voormalige spuitcabine en berging met compressor en trap naar de verdieping. Deze voormalige garage kan uiteraard ook worden verbouwd naar woonruimte!

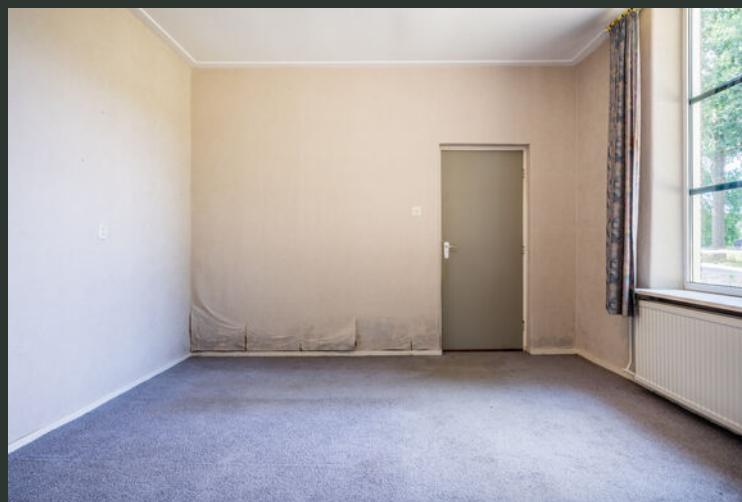
1e verdieping:

Riante zolder met sporenkap en houten vloer bereikbaar middels de trap in de berging. Deze fantastische ruimte is te verbouwen naar een fraaie loft/leefruimte.

In het voorhuis bevindt zich ook een vaste trap welke de grote verkeersruimte op de 1e verdieping bereikbaar maakt welke toegang geeft naar twee slaapkamers welke nog afgebouwd dienen te worden.























ALGEMEEN

Het object is een Rijksmonument en is gebouwd in 1850. De kap is een Wolfkap met riet gedekt en keramische pannen. De muren zijn steens muren. Het perceel is gerangschikt onder de onder de Natuurschoonwet. Dat betekent dat er verschillende fiscale voordelen bestaan waaronder vrijstelling voor de overdrachtsbelasting!

De bestemming is enkelbestemming Gemengd-1. Het object mag op basis van deze bestemming ook alleen ten behoeve van particuliere woondoeleinden worden gebruikt. Maar ook een bedrijfsmatige bestemming mits passend binnen het landgoed behoort tot de mogelijkheden. Indien deze wens bestaat zal het landgoed eerst beoordelen of de bedrijfsmatige activiteiten passend zijn binnen het landgoed en niet van negatieve invloed zijn op de nabije omgeving. Het bestemmingsplan is op te vragen bij de makelaar.





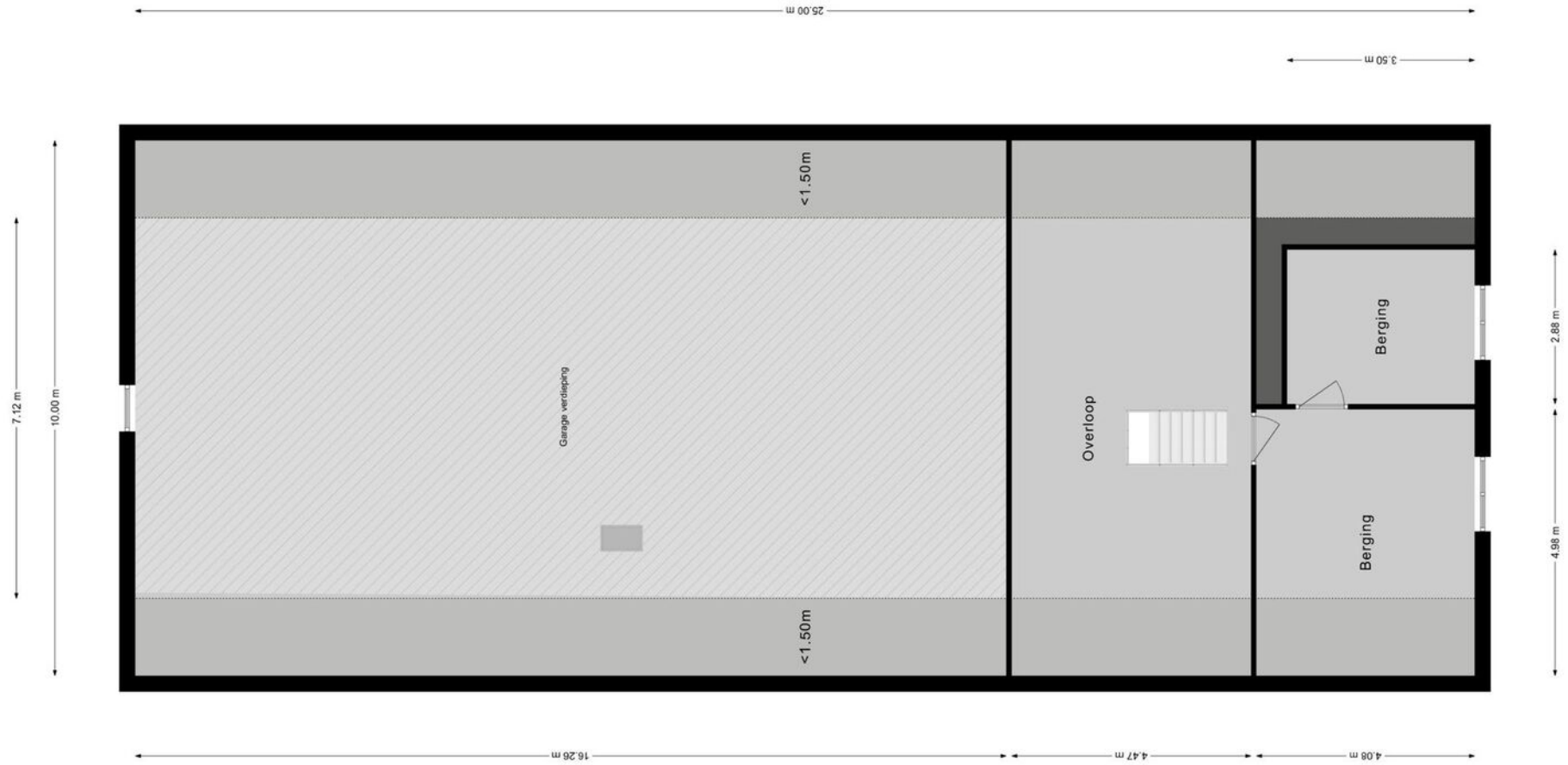


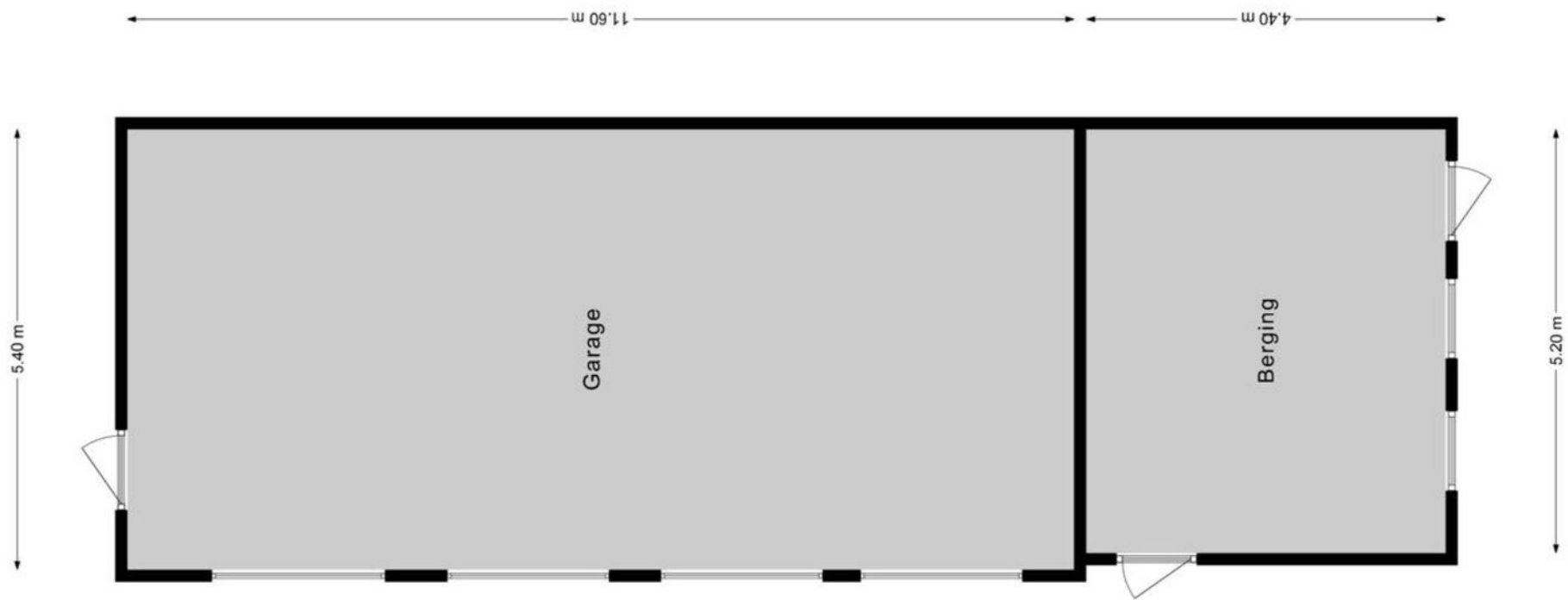
BIJZONDERHEDEN

- Aangeboden wordt een recht van erfpacht met een afhankelijk recht van opstal. Dit zakelijke recht geeft de koper (erfpachter) de bevoegdheid tot het gebruik van het onderhavige perceel en de woonboerderij.
- De canon is bij uitgifte € 13.500,00,- per jaar en is fiscaal aftrekbaar.
- Voor de opstallen geldt een vraagprijs van € 439.000,- k.k.
- Vrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing conform art. 9A van de Natuurschoonwet.
- De woonboerderij is onder nummer 36735 ingeschreven als beschermd Rijksmonument.

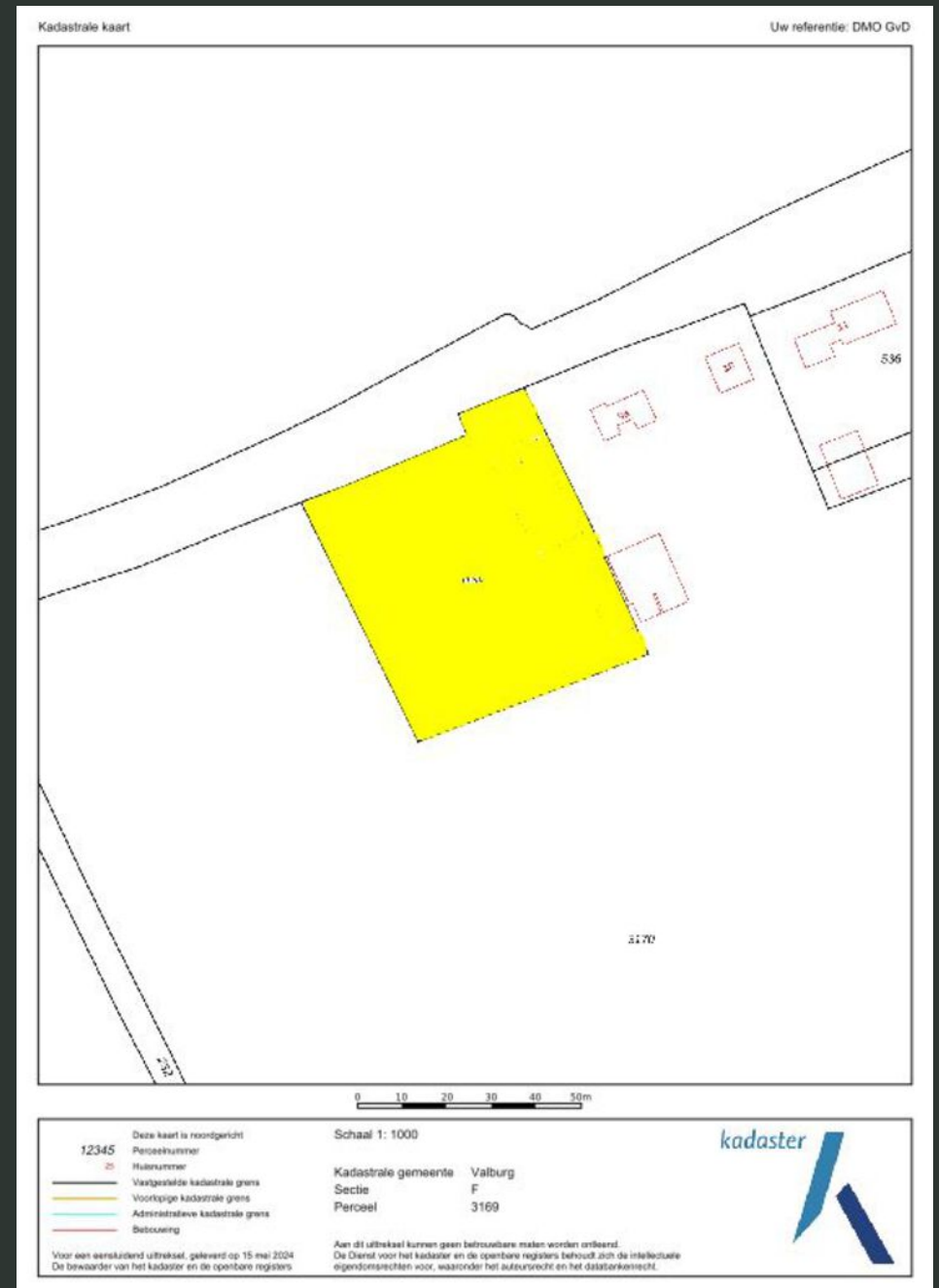








KADASTRALE KAART



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeen- gekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via info@drieklomp.nl.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP OOSTERBEEK

Hemelseberg 3

6862 BN Oosterbeek

☎ 026 - 339 7500

✉ oosterbeek@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL