

ONTDEK

VORDENSEWEG 7 in **RUURLO**



Riante rietgedekte villa
(2017) gelegen nabij
Kasteel Huize Ruurlo

Rijksmonumentale schuur
met 7 appartementen

Vraagprijs
€ 1.995.000,- k.k.



INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Welkom in Ruurlo
- 08** Begane grond
- 14** Verdieping
- 17** Apppartementen
- 21** Tuin & Buiten
- 25** Plattegronden
- 32** Kadastrale kaart



Thoma Post Makelaars

"Verhuizen doe
je niet alleen,
dat doen we
samen!"



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 1.995.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

498 m²

BOUWJAAR

2017

PERCELOPPERVLAKE

4.736 m²

INHOUD

2.426 m³



SOORT WOONHUIS

Villa

SOORT BOUW

Bestaande bouw

WOONLAGEN

2

KAMERS

6

ENERGIELABEL

A++

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

VERWARMING

c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming geheel

WARM WATER

c.v.-ketel

GARAGE

aangebouwd steen

PARKEREN

op eigen terrein

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Optimaal geïsoleerd en maar liefst 40 zonnepanelen!
- Ruime aangebouwde garage met plek voor meerdere auto's en genoeg berg-/hobbyruimte
- Rijksmonumentale schuur met maar liefst 7 appartementen, de mogelijkheden zijn enorm!
- Verwarmd zwembad voor uzelf en/of gasten!

WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfs-makelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

Jouw makelaar

Roelof Vos

Register Makelaar Taxateur

Tel. 0573 - 22 24 44

Mobiel: 06 - 55 70 22 67

roelofvos@thomapost.nl



WELKOM IN RUURLO!

Op een heerlijke plek grenzend aan de landerijen en bossen van Landgoed Ruurlo en tegenover kasteel Huize Ruurlo ligt deze nieuw gebouwde rietgedekte landschapsvilla in het hart van de betoverende Achterhoek! Deze riante villa, gebouwd in 2017, biedt u een ongeëvenaarde combinatie van modern comfort en landelijke charme. Met een royaal woonoppervlakte van maar liefst 288 m², zult u hier niet snel ruimte te kort komen.





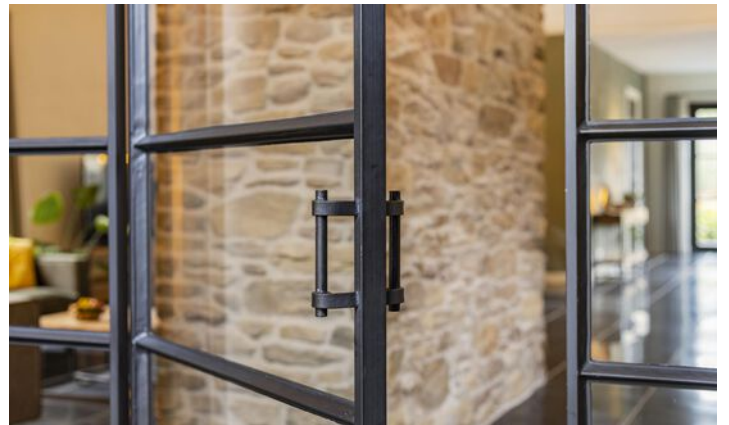
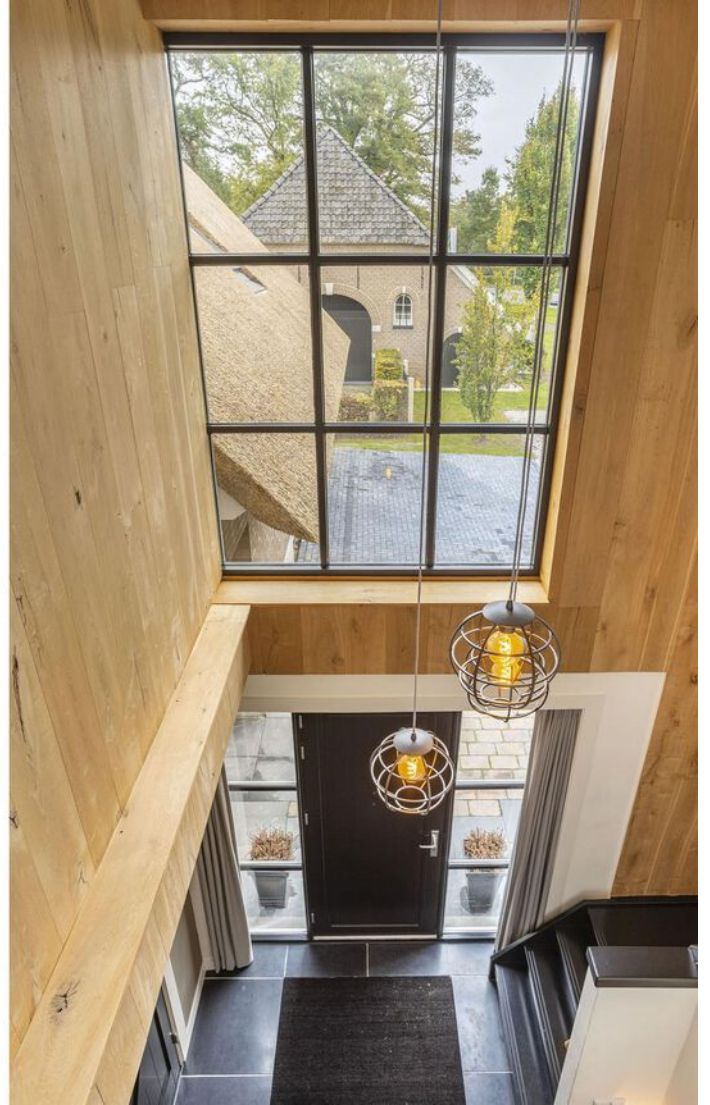
Deze villa is niet alleen visueel aantrekkelijk, maar ook milieuvriendelijk, met maar liefst 40 zonnepanelen, een optimaal isolatiepakket en vloerverwarming



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

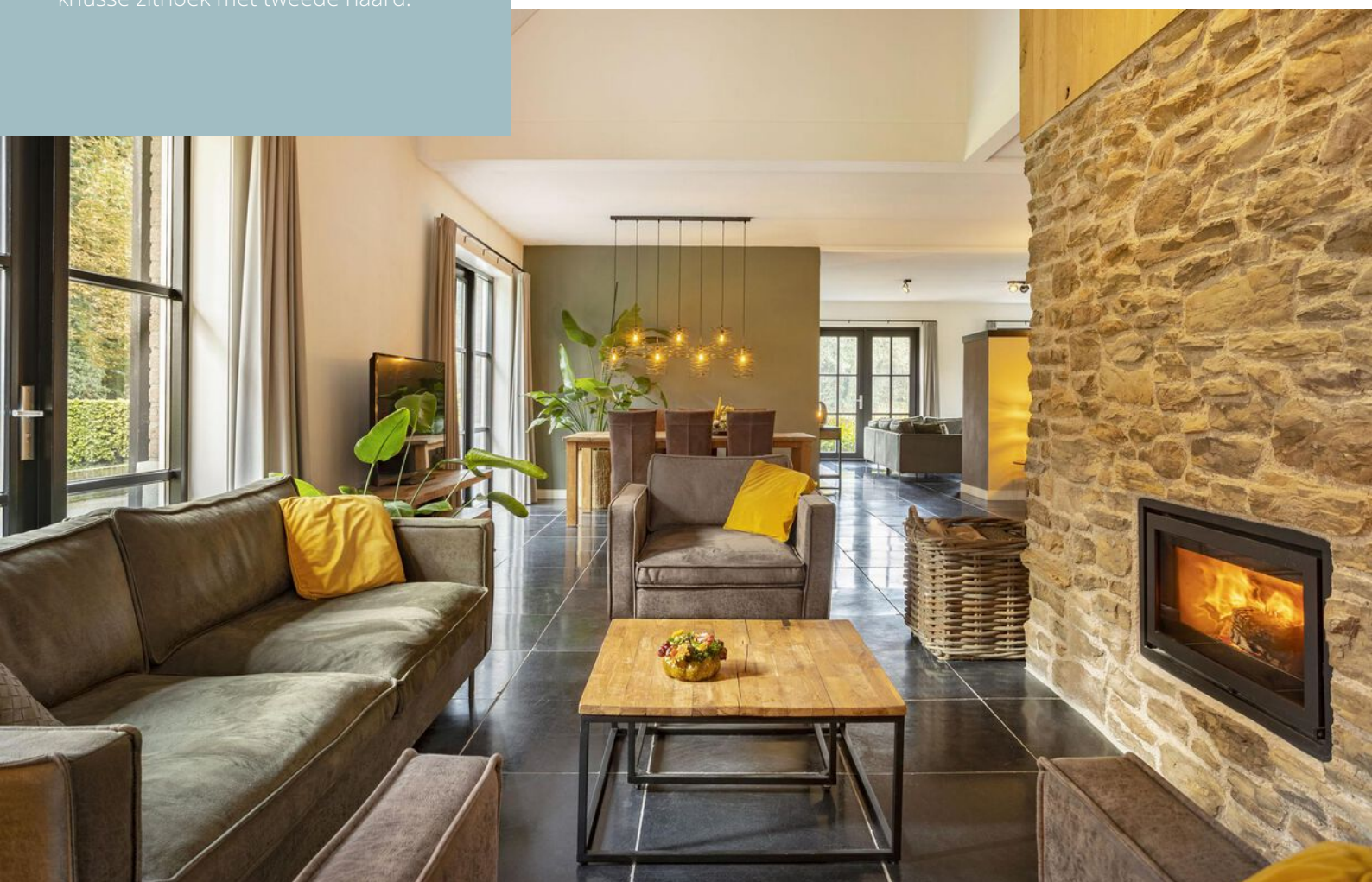
Entree, royale hal met trapopgang, toilet en toegang tot de bijkeuken, voorzien van wasmachine- en drogeraansluiting. Middels stalen taatsdeur bereikt u de woonkamer met de vrijstaande, gemetselde haard als ware eyecatcher. Het verschil in plafondhoogte en de raampartijen rondom zorgen hier voor een speels en ruimtelijk effect.







Hier is ruimte voor diverse zitplekken, een grote eettafel en achterin een knusse zithoek met tweede haard.





De woonkeuken is een waar culinair paradijs, ruim en luxueus, voorzien van een kookeiland waar u gezellig de barkrukken kunt aanschuiven. Alle denkbare inbouwapparatuur staat tot uw beschikking, terwijl u geniet van een prachtig uitzicht op de tuin en de aangrenzende landerijen. Aansluitend is een praktische bijkeuken.

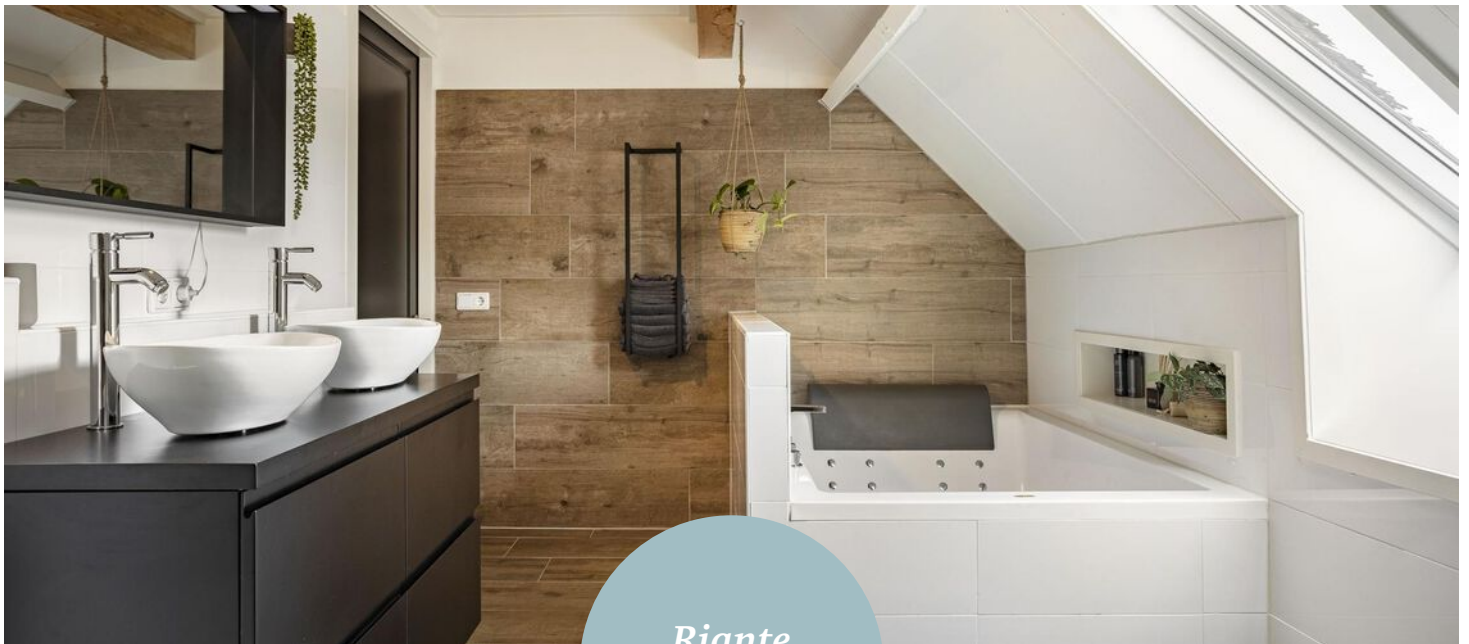


Levensloopbestendig wonen behoort hier ook tot de mogelijkheden met een slaap- en badkamer op de begane grond. Ook de 'thuiswerker' komt hier geen ruimte te kort met een praktische kantoorruimte aan de voorzijde van het huis.



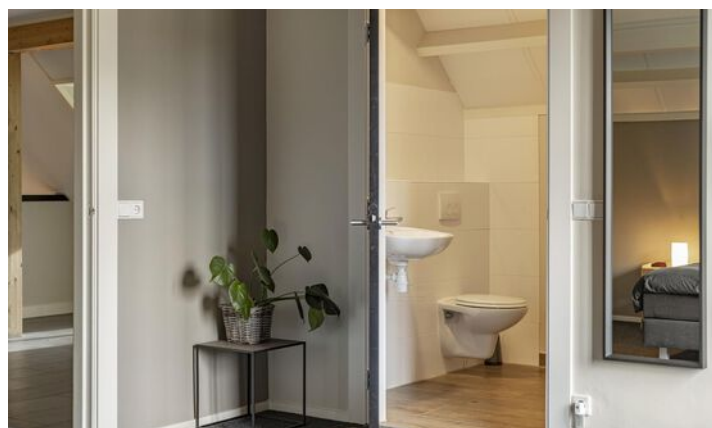
VERDIEPING

Riante, lichte overloop met vide en toegang tot de drie ruim bemeten slaapkamers op de verdieping. De 'master bedroom' is voorzien frans balkon, inloopkast en eigen toilet en wastafel. In de luxueuze badkamer, bereikbaar via de overloop, is een grote inloopdouche, toilet, twee persoons Whirlpool en dubbele wastafel met meubel aanwezig.



*Riante
badkamer!*







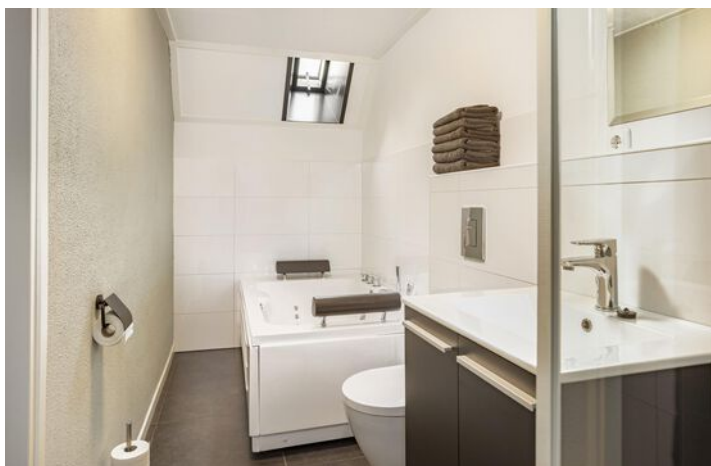
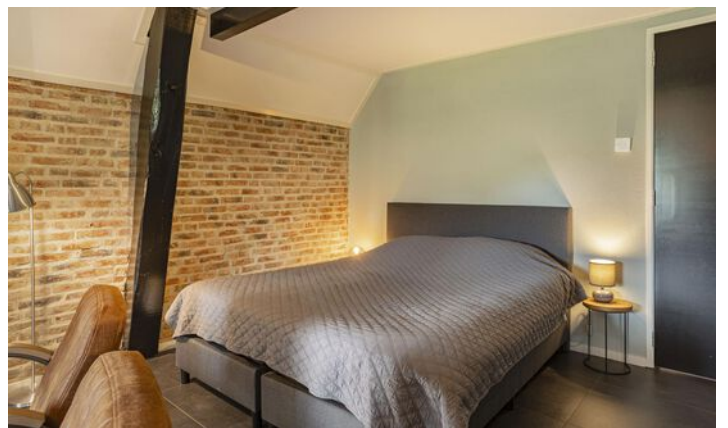


APPARTEMENTEN

Naast de villa bevindt zich een prachtige, rijksmonumentale schuur waarin zeven luxe, recreatieve appartementen zijn gehuisvest, wat tal van mogelijkheden biedt voor gastenverblijven.

Het daarnaast gelegen (verwarmde) zwembad biedt voor u, of uw gasten, de nodige verkoeling op de warme zomerdagen.







TUIN & BUITEN

Het geheel ligt op een royaal perceel van ongeveer 4.736 m², waar u kunt genieten van adembenemend vrij uitzicht over uitgestrekte landerijen en het majestueuze Kasteel Ruurlo. Bovendien bevindt u zich op loopafstand van schilderachtige bossen, ideaal voor ontspannende wandelingen en buitenactiviteiten. Het centrum van Ruurlo met al haar voorzieningen en het treinstation zijn nabij gelegen.







OVER RUURLO



Thuis in de Achterhoek!

Ruurlo is een dorp in de Gelderse Achterhoek, in de gemeente Berkelland. Het dorp Ruurlo werd per 1 januari 2005 samengevoegd met Borculo, Eibergen en Neede tot de nieuwe gemeente Berkelland. Het aantal inwoners in Ruurlo telt ca. 7.755.

MOOIE STAD

Ruurlo is niet alleen de thuisbasis van het kasteel, je kunt hier ook verdwalen in het grootste heggen doolhof van Nederland, de hoogte opzoeken bij het Klimbos en prijswinnende pannenkoeken eten bij. Vanuit de Heikamp vertrekken ook verschillende fiets- en wandelroutes voor wie de omgeving nog wat meer wil ontdekken.

Rust en
ruimte



Gezellige terrasjes



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



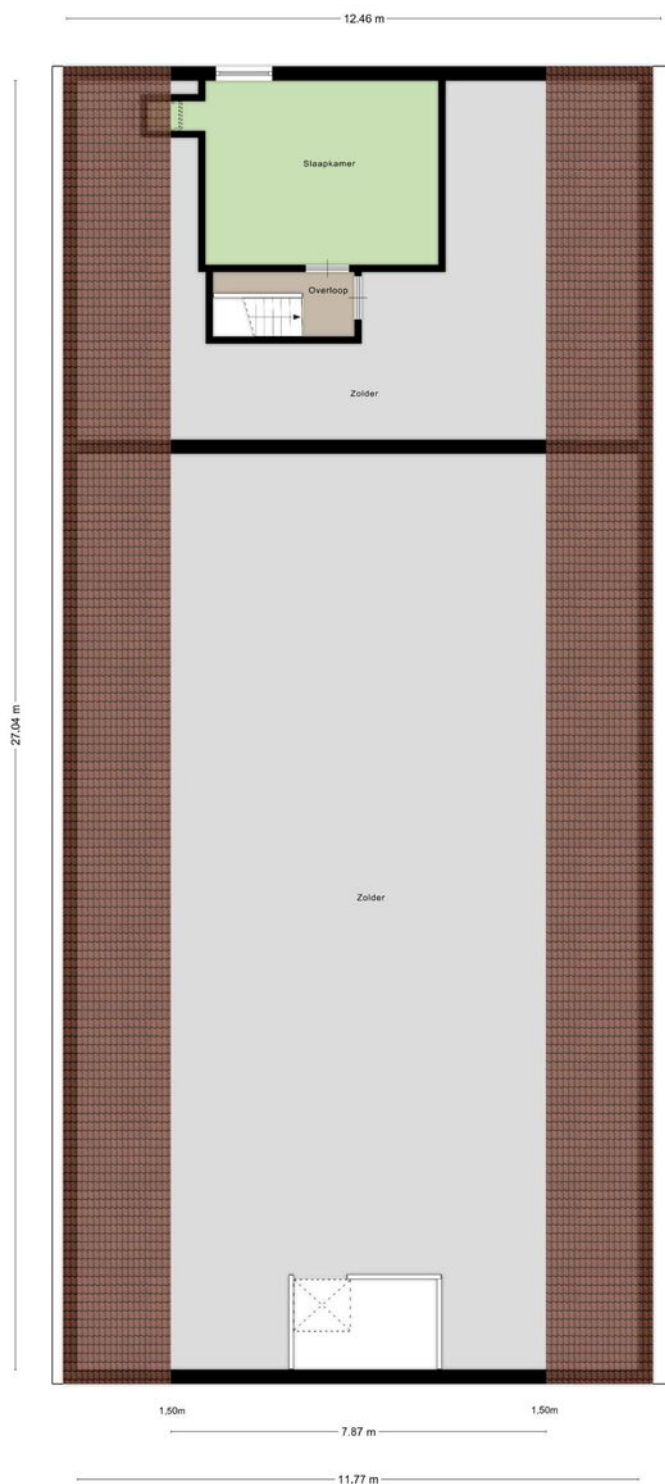
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zippor www.zippor.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl

PLATTEGROND



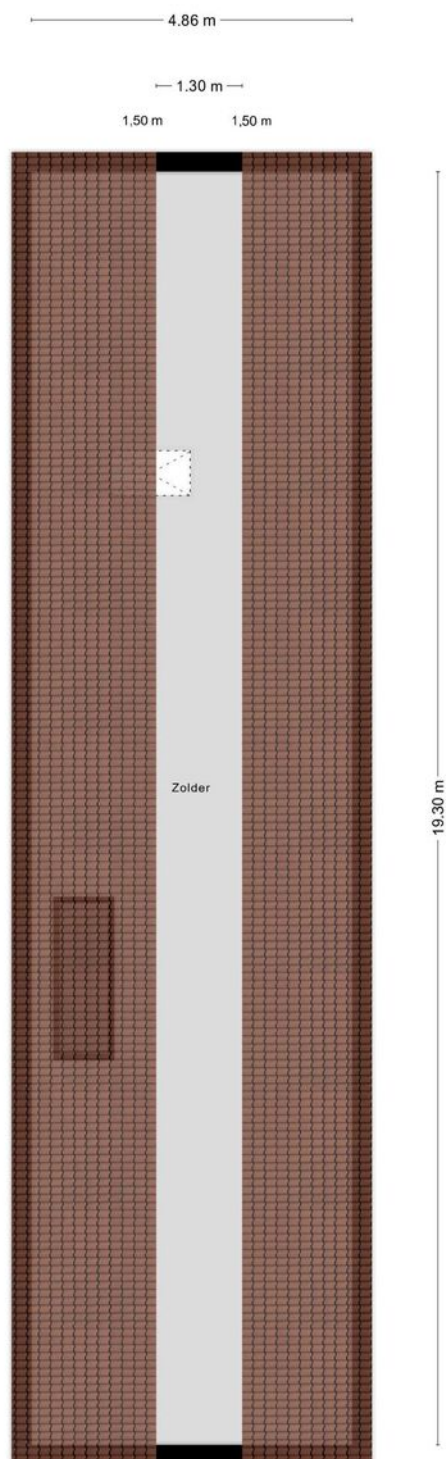
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

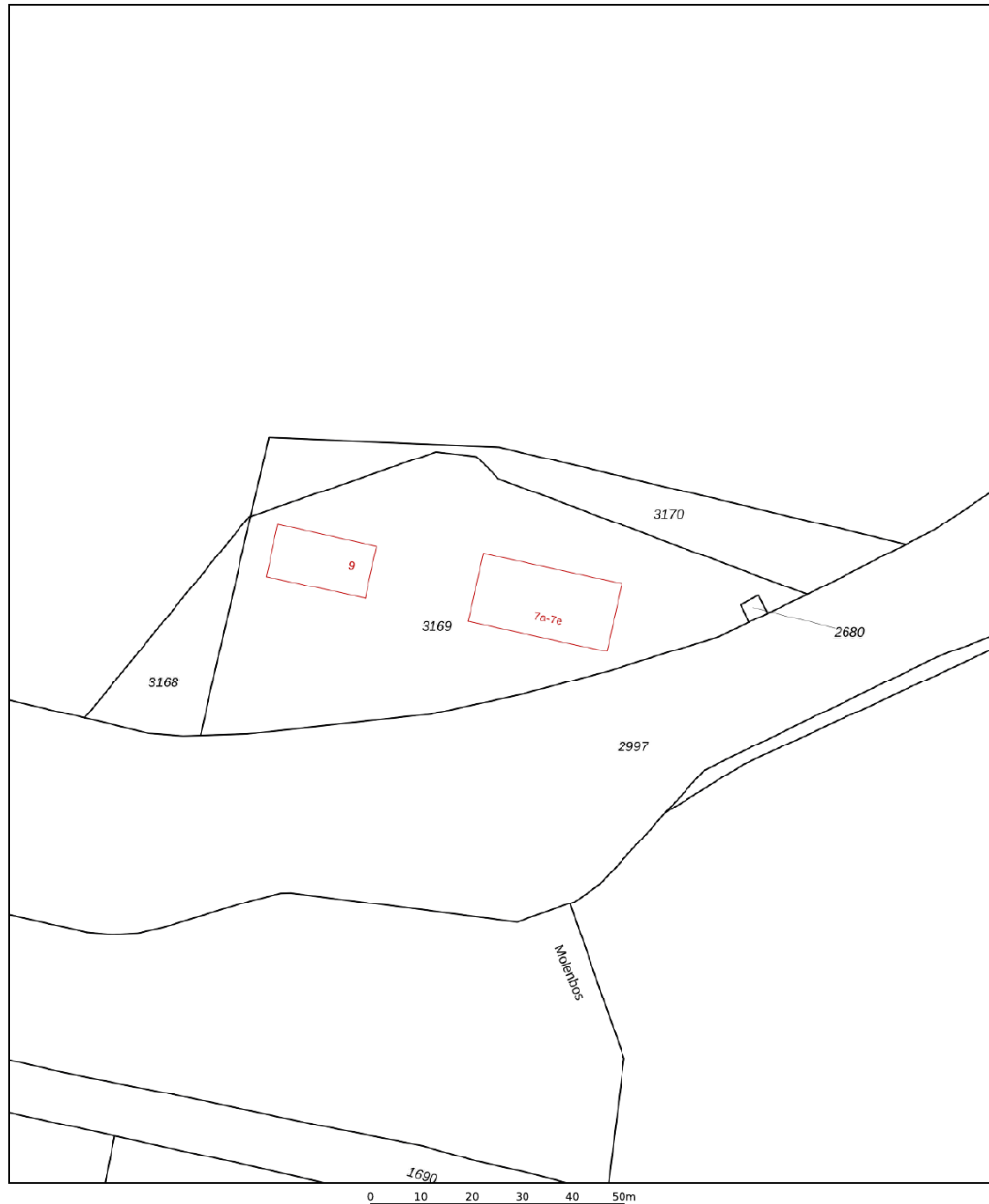


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vordenseweg 7



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ruurlo
	Huisnummer	Sectie	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3169
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



OVER ONS

Wonen, werken, leven!

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze tien woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*We helpen je
graag verder!*



THOMA POST **HYPOTHEKEN**

Advies dat nooit stopt.



Wij als Thoma Post Hypotheken adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal.

Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden. Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.

Ben je benieuwd naar de mogelijkheden?
Wij kunnen je snel helpen!

Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **085 - 203 0143**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN
AFSPRAAK

Team Hypotheken

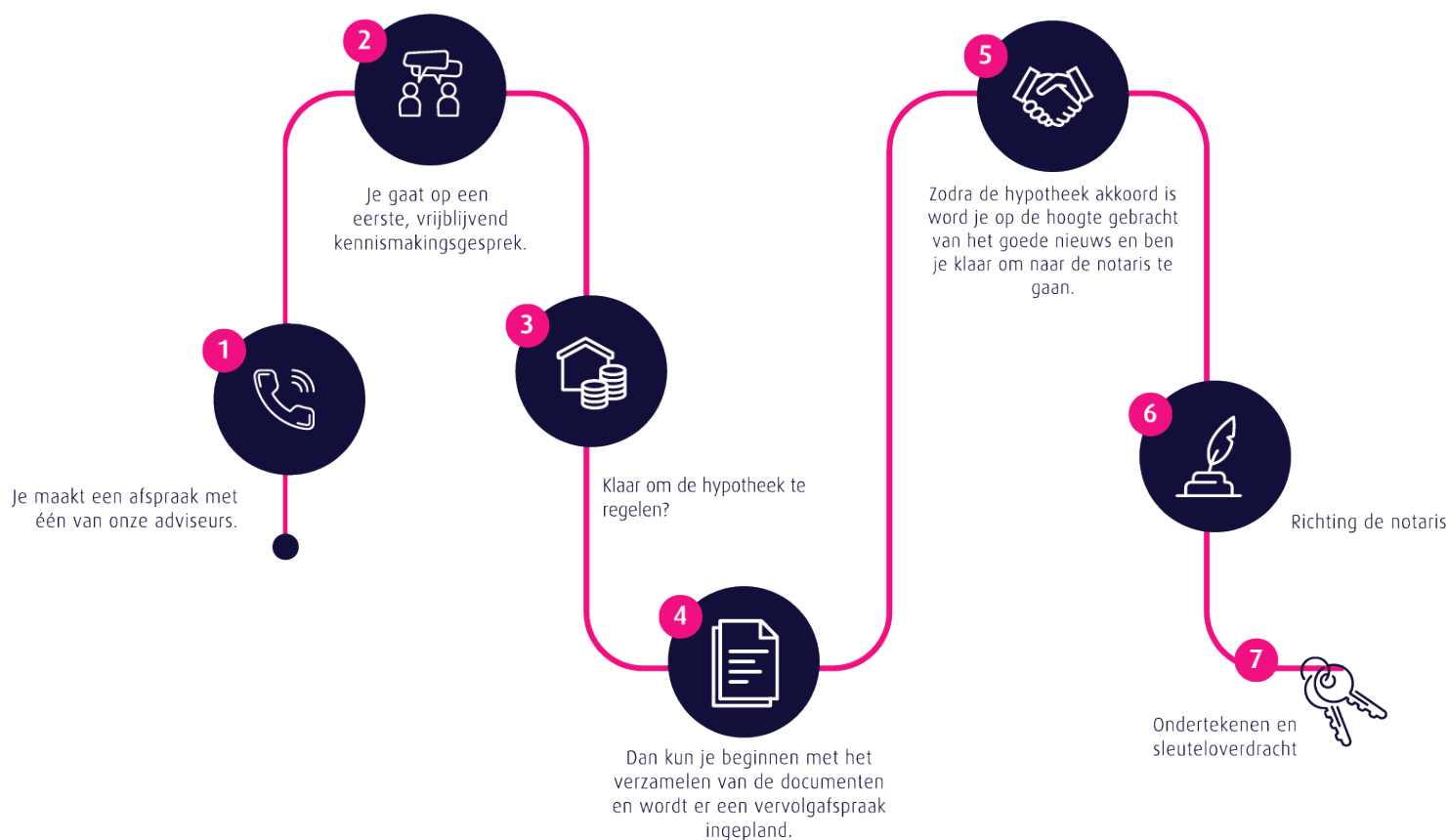
Romin, Berry, Marvin, Bart en Nick



STAPPENPLAN

Op weg naar een advies op maat

Wij staan je graag bij gedurende het hele hypotheekproces en geven je de extra persoonlijke aandacht die jij verdient!



Persoonlijk

Extra persoonlijke aandacht

Flexibel

In meedenken en tijd vrij maken voor jou

Onafhankelijk

En daardoor altijd het beste advies

Ruime keuze

Groot aantal hypotheekverstrekkers

Verduurzaming

Zowel met de hypotheek als de uitvoering kunnen wij je helpen.

 **Thoma Post Hypotheken**

 085 - 203 0143

 hypotheken@thomapost.nl

*Advies dat
nooit stopt*



GAVOORA

DUURZAAM WONEN

Verduurzamen wordt steeds belangrijker en ook bij Thoma Post Makelaars zijn wij ons daarvan bewust. Dankzij onze samenwerking met Gavoora hebben we óók alles in huis voor een energiezuiniger en comfortabeler thuis!

Gavoora is namelijk dé verduurzamingsspecialist die jou volledig kan ontzorgen tijdens het verduurzamen van je nieuwe huis. Verduurzamen met Gavoora start met het Gavoora Energie Adviesrapport; een rapport dat jou inzichtelijk maakt welke verduurzamingen kunnen passen bij de woning, welke geschatte investering daarbij hoort én wat het jou naar verwachting gaat opleveren. Het Gavoora Energie Adviesrapport voor deze woning vind je, indien beschikbaar, achterin de brochure. Bekijk de woning eens door de verduurzamingsbril en kom erachter op welke manier jij jouw energielasten kunt verlagen en wooncomfort kunt verhogen!

Word jij de nieuwe eigenaar van deze woning en besluit je over te gaan tot verduurzaming? Dan wordt onder leiding van Bryan Dijkhuis (Manager Commerciële Zaken Gavoora) de planning, kwaliteit en snelle uitvoering geregeld, zodat jouw nieuwe huis klaar is voor de toekomst! Wil je daarover meer weten, neem dan eens vrijblijvend contact op met Bryan. Hij vertelt je graag meer.

Ga jij je huidige woning verkopen?

Vraag de makelaar naar het Gavoora Energie Adviesrapport van je huidige woning, zodat potentiële kopers ook direct inzien welke verduurzamingsmogelijkheden er zijn én welke voordelen dat kan opleveren. Toch niet verhuizen maar wil je wel besparen op de energielasten? Ook dan zit je bij Gavoora goed. Zelfs als jij een woning koopt bij een andere makelaar dan Thoma Post Makelaars, kan Gavoora je helpen want Gavoora is een onafhankelijke verduurzamingsspecialist.

Bekijk meer op
www.gavoora.nl



Scan deze QR-code met de camera van je telefoon.

REKENVOORBEELD

Besparen door te investeren. Hoe zit dat?

“Veelal zijn eenvoudige ingrepen al voldoende om de maandelijkse energierekening flink te verlagen.”

Bryan Dijkhuis



Stel: je koopt een hoekhuis uit 1970. De huidige bewoners hebben recentelijk een HR-ketel geplaatst, het dak geïsoleerd en isolatieglas toegepast. Het woningwaarde én het benodigde hypotheekbedrag is € 300.000,- maar je wil het huis verder verduurzamen via de hypotheek middels één van onderstaande opties:

Optie 1. Je laat de vloer- en spouwmuur isoleren of laat zonnepanelen plaatsen. De verbeteringen kosten samen € 9.000,-. Voor dit deel neem je extra hypotheek op waardoor de netto hypotheeklast stijgt met ca. € 31,- per maand. Door de genomen maatregelen bespaar je echter maandelijks gemiddeld ca. € 83,- op de energiekosten. Per saldo vallen jouw maandelijkse woonlasten hiermee € 52,- lager uit ten opzichte van een aankoop zonder verduurzamende maatregelen.

Optie 2. Je maakt volledig gebruik van de 6% regeling (€ 18.000,-) extra hypothecaire mogelijkheden ten aanzien van verduurzaming. Bovenop de verbeteringen uit optie 1, kies je voor een hybride warmtepomp om het gasverbruik te reduceren. Hierdoor worden jouw maandelijkse woonlasten verlaagd met ca. € 92,- ten opzichte van een aankoop zonder verduurzamende maatregelen.

	Hypotheek bedrag	Bruto hypotheeklast per maand	Netto hypotheeklast per maand	Energiekosten per maand	Totale netto woonlasten per maand
Aankoop zonder verduurzamende maatregelen	€ 300.000,-	€ 1.372,-	€ 1.076,-	€ 296,-	€ 1.372,-
Aankoop met € 9.000 extra hypotheek t.b.v. verduurzaming	€ 309.000,-	€ 1.414,-	€ 1.107,-	€ 213,-	€ 1.320,-
Aankoop met 6% extra hypotheek t.b.v. verduurzaming	€ 318.000,-	€ 1.455,-	€ 1.138,-	€ 1.280,-	€ 1.004,-

* Hypotheek met een looptijd van 30 jaar waarvan.....tegen 3,65% (september 2022) onder NHG. De energiekosten.....niet meegenomen.

ALGEMENE INFORMATIE

Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de ko-pende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hier-aan te conformeren.

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kan-toor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informa-tie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gun-ning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maat-voering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

Toelichtingsclausule Meetinstructie

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen.

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.

Ouderdomsclausule

Bij Thoma Post Makelaars nemen wij altijd standaard de ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Voor meer informatie over de ouderdomsclausule verwijzen we je door naar de website van de NVM: www.nvm.nl/wonen/kopen/ouderdomsclausule/ of scan gemakkelijk de QR-code hieronder





Gratis waardebepaling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



Thoma Post Makelaars
☎ 0573 22 24 44
✉ lochem@thomapost.nl

f [Thomapostmakelaarslochem](#)
@ [Thomapostlochem](#)
in [Thoma Post Makelaars](#)

Prins Bernhardweg 7
7241 DH Lochem
Postbus 120, 7240 AC
thomapost.nl