



Bentelosestraat 83

Ambt Delden





Wonen op erfpacht

BENTELOSESTRAAT 83, AMBT DELDEN

Net buiten het pittoreske stadje Delden, in de fraaie landelijke omgeving ligt deze bijzondere schuurwoning (bouwjaar 2015) met halfvrijstaand bijgebouw gesitueerd op een authentiek boerenknooperf "Erve Wienerbraak".

Het geheel is een bijzonder plaatje en u zult hier het hele jaar door genieten van de weidse omgeving en het gemak van de voorzieningen op korte afstand. Erve Wienerbraak behoort tot landgoed Twickel en is in erfpacht uitgegeven.

De canon wordt jaarlijks geïndexeerd volgens het CPI, in 2025 zal er een herziening van de canon plaatsvinden.



DE WONING

De schuurwoning is gebouwd in 2015 in de vorm van de kenmerkende Twickelschuren, waarbij de zwarte gevelbetimmering en overhangende topgevels het gebouw een bijzonder aanzien geven. Het geheel is uitermate goed geïsoleerd en voorzien van een natuurstenen vloer met vloerverwarming (energielabel A) wat zorgt voor een warm en comfortabel gevoel.

De inhoud bedraagt 728 m³ en de gebruiksoppervlakte wonen bedraagt 196 m².

De indeling is als volgt:

Entree/hal met garderobe, meterkast en toegang tot een werkkamer/kantoor/slaapkamer. De hal is zeer ruim en met een glazen pui afgescheiden van het woongedeelte.

De woonkamer heeft een aangenaam en riant formaat, biedt ruimte aan zit- en eetgelegenheid en heeft rondom een prachtig zicht over de achterliggende landerijen. In open verbinding met de woonkamer is een moderne op maat gemaakte woonkeuken gesitueerd welke voorzien is van een inbouwkeuken met diverse apparatuur en een bijzonder natuursteenblad.

Aangrenzend is er een bijkeuken voorzien van achterentree. In deze ruimte bevindt zich een CV-ketel, een opstel mogelijkheid voor witgoed en een uitstortgootsteen.

De verdieping is bereikbaar met een open trap vanuit de woonkamer. De overloop is voorzien van een inbouwkast en heeft een fraaie lichtinval dankzij meerdere dakvensters. Er zijn 3 slaapkamers waaronder een royale masterbedroom en een moderne badkamer voorzien van een extra groot ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. De ruimte is ontworpen met dakvensters boven het bad zodat er een fraai zicht is op de sterrenhemel.





ERF EN BIJGEBOUW

Erf

Het erf is eenvoudig ingericht, passend bij de kenmerken van een boerenerf en het Twentse landschap. Ruime gazons en enkele terrassen rondom de woning, alles is aangelegd vanuit de gedachte zoveel mogelijk te kunnen genieten van het mooie uitzicht. Voor de woning is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van meerdere auto's. Zowel de inrit als de open ruimte voor de woning is gezamenlijk met de burens in gebruik, hetgeen ook geldt voor het onderhoud.

Bijgebouw

Op het perceel staat een ruim bijgebouw waarvan de helft (circa 106 m²) behoort bij deze schuurwoning. De schuur welke voorzien is van een bergzolder biedt volop mogelijkheden voor tal van hobby's, berging en het houden van wat hobbydieren.





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

Begane grond



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

Verdieping



KADASTER

Kadastrale gegevens	
Gemeente	Ambt- Delden
Sectie	F
Nummer	2048
Oppervlakte	2485 m²

Omgevingswet

Thans heeft het perceel binnen de gemeente Hof van Twente deels de bestemming Wonen en deels de bestemming Agrarisch, er is een dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 1. Alle bijbehorende regels en bepalingen zijn in te zien via de gemeente Hof van Twente of via ruimtelijkeplannen.nl

Nutsvoorzieningen

De woning is aangesloten op het gas-, water-, en elektranetwerk en voorzien van een glasvezelaansluiting. Daarnaast is er een aansluiting op het gemeentelijk riool.

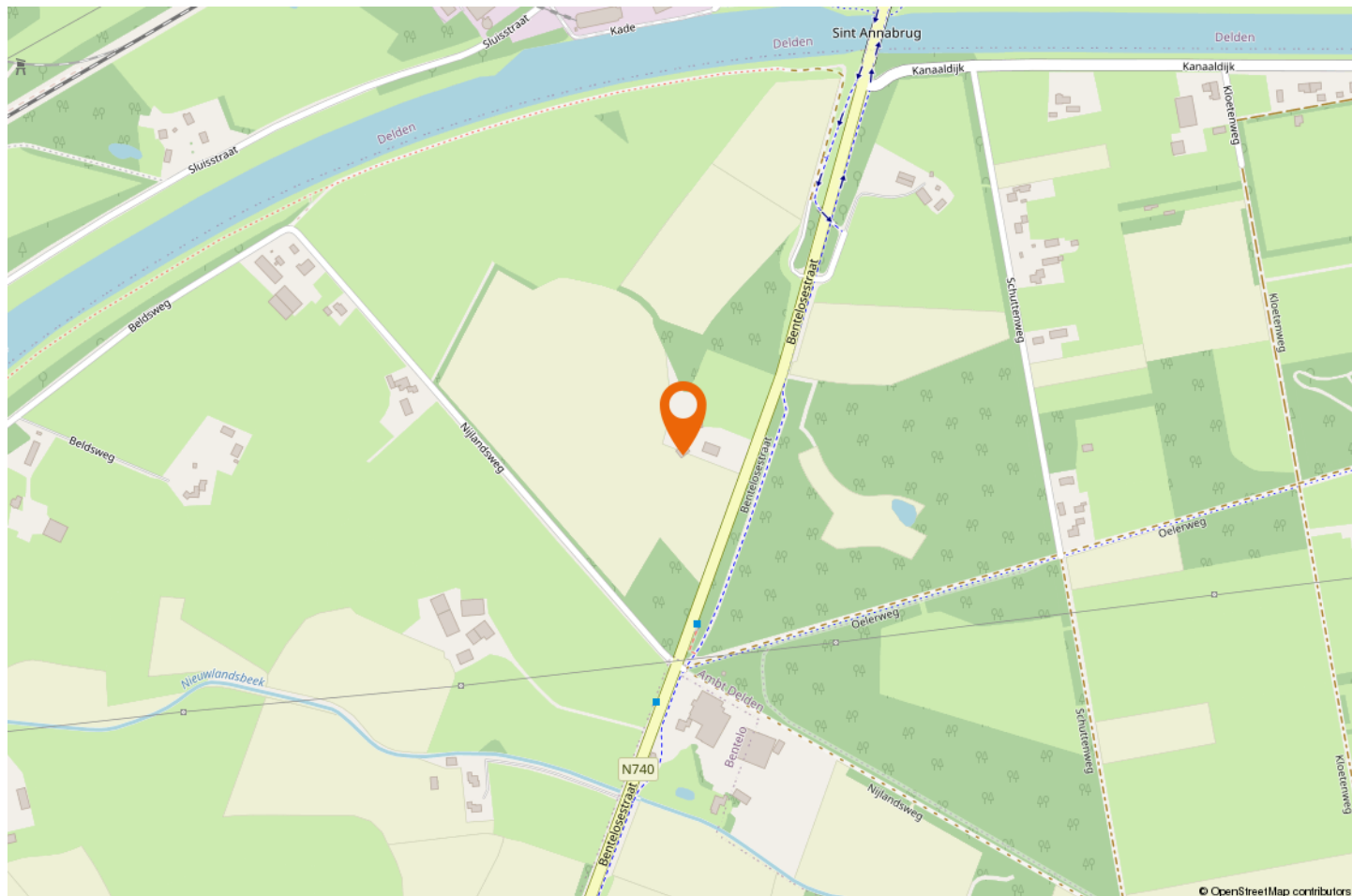
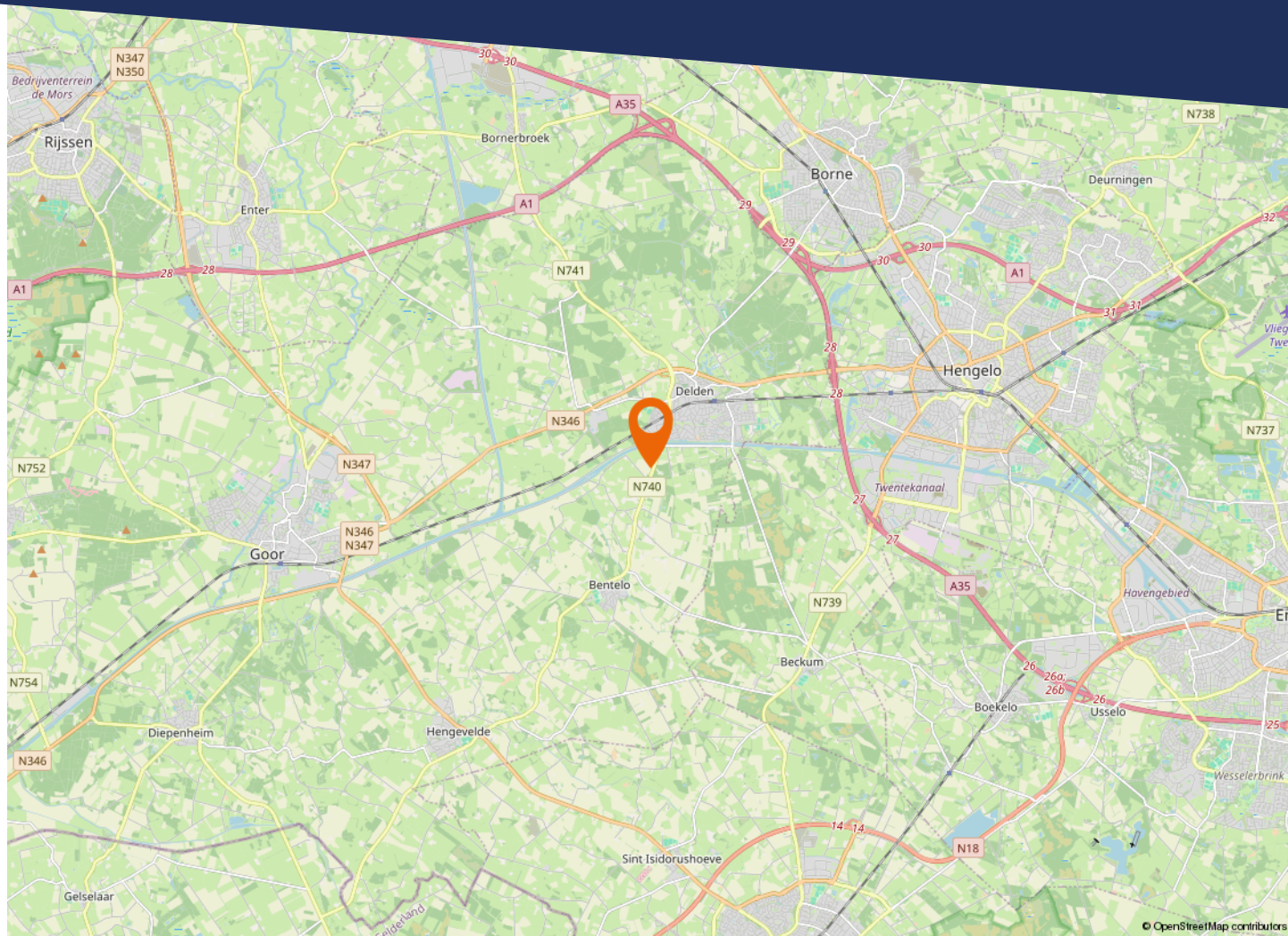


LOCATIE

De woning ligt in het tot verbeelding sprekende buitengebied rond de stad Delden aan de doorgaande weg naar Bentelo. De kern van Delden met zijn sfeervolle straatjes, galerieën en winkeltjes is binnen mum van tijd (enkele fietsminuten) bereikbaar, verder is er een divers aanbod op gebied van onderwijs, horeca, sport en openbaar vervoer. Het erf behoort tot Landgoed Twickel, een ware toeristentrekker met het befaamde kasteel, fraaie tuinen en wonderschone landschapspark bestaande uit diverse akkers en weilanden, bossen, houtwallen en meanderende beekjes. Heerlijk om hier rond te lopen of te fietsen.

Afstand van de Bentelosestraat 83, Ambt Delden tot aan de volgende steden:

Plaats	Afstand	Reistijd
Delden	1,5 km	2 minuten
Hengelo	8 km	10 minuten
Almelo	14 km	18 minuten
Enschede	20	20 minuten



Prijsindicatie: € 745.000 k.k.
Canon: € 11.003,- per jaar.

Aanvaarding: in overleg



Waarborgsom / bankgarantie

Wanneer u als koper een bieding uitbrengt op een object uit onze portefeuille en er komt een koopovereenkomst tot stand, dan wordt door de verkoper een waarborgsom of bankgarantie van u verlangd. Deze waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen 2 weken nadat de koopovereenkomst definitief geworden is, gestort te zijn.

Disclaimer

De gegevens in deze prospectus zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. De plattegronden zijn gemaakt op basis van door derden aangeleverde gegevens. Aan eventuele onjuistheden in de aangeboden informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

DESKUNDIG, BETROKKEN EN BETROUWBAAR

Landerijbureau Kromhof-Pullen is uw deskundige en betrouwbare makelaar en rentmeester in Oost-Nederland. Onze kerntaak is de bemiddeling bij de aan- en verkoop van onroerend goed. Daarnaast leggen wij ons toe op taxaties en rentmeesterschap.

LANDERIJNBUREAU KROMHOF-PULLEN

Wie op zoek is naar een makelaar op niveau kan niet om Landerijbureau Kromhof-Pullen heen. Al sinds de jaren zeventig weten zowel eigenaren als kopers van landgoederen, villa's, herenhuizen, (woon)boerderijen en overige bijzondere woningen de weg naar ons kantoor te vinden. In ons portfolio treft u woningen aan met een bijzonder tintje. We richten ons daarbij op het midden en hoge segment van de markt.

DESKUNDIGE RENTMEESTERS

Onze rentmeesters zijn ervaren vastgoed-specialisten. Het landelijk gebied, het overgangsgebied tussen het platteland en de bebouwde kom en tegenwoordig ook de stad behoren tot ons werkterrein. Kromhof-Pullen heeft kennis op het gebied van de meest uiteenlopende zaken in huis. Complexe vraagstukken zoals planontwikkeling,

grondverwerving of onteigening zijn voor ons bekend terrein. Door ons brede blikveld denken wij niet in problemen, maar in kansen. U kunt altijd vertrouwen op de hulp en begeleiding van een rentmeester met visie en kennis van de huidige markt.

JARENLANGE EXPERTISE

Jarenlange ervaring heeft ons ruim inzicht gebracht over een breed scala aan vraagstukken met betrekking tot onroerend goed. Wilt u bijvoorbeeld de functie van uw agrarische onderneming veranderen? Wilt u weten wat de voor- en nadelen van erfpacht zijn? Of bent u op zoek naar een partner die u kan adviseren over uw grondposities of vastgoedportefeuille? Weet dan dat Kromhof-Pullen een betrouwbare partner is. U kunt er van op aan dat wij deskundig advies geven en dat belangenverstrengeling te allen tijde voor-komen wordt.

OOST NEDERLAND, ONS WERKGEBIED

Wij zijn actief als makelaar en rentmeester in het landelijk en stedelijk gebied. Twente, Salland en de Achterhoek vormen het hart van ons werkgebied. De markt in Oost-Nederland kennen wij als geen ander als het gaat om exclusieve huizen, wonen en

werken in het buitengebied, agrarisch onroerend goed en landgoederen. Onze expertise is zeer breed en we beschikken over een landelijk netwerk.

ONAFHANKELIJK

De zorg voor uw object of project nemen wij graag over en we staan u met gedegen advies terzijde. Uw wens als opdrachtgever wordt altijd discreet behandeld. Doordat wij zelfstandig zijn en niet gelieerd aan een ander bedrijf, bank of instelling kunnen wij u van dienst zijn als geheel onafhankelijk adviseur.

BETROKKEN

Onze werkwijze kenmerkt zich door betrokkenheid. Wij zijn goed geïnformeerd en oprecht geïnteresseerd in onze opdrachtgevers. Wij nemen ruim de tijd voor bezichtigingen en zorgen dat we ons optimaal voorbereiden wanneer u ons voor adviestrajecten inschakelt. Wij begrijpen bijvoorbeeld dat bij de planvorming van nieuwe projecten oog voor alle partijen relevant is om succesvol te zijn. Maar ook dat de verkoop van een woning een ingrijpende gebeurtenis is. Aandacht voor die emotie en gedegen advies zorgen uiteindelijk voor een soepele samenwerking.

DESKUNDIG

Naast de bemiddeling van exclusief onroerend goed zijn wij vakkundig partner bij gebiedsontwikkeling op het platteland, de steden of juist de stadsranden. Wij worden, al dan niet in combinatie met ons uitgebreide netwerk van deskundigen en adviesbureaus, door diverse opdrachtgevers ingezet voor complexe vraagstukken. Uiteraard zijn wij op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen binnen ons vakgebied, omdat wij ons doorlopend bijscholen. Tevens worden we hierin gefaciliteerd door de NVR en VastgoedPro. Uiteraard zijn wij gecertificeerd in de daartoe bestemde registers.

UW PARTNER VOOR:



MAKELAARDIJ
Aankoop en
verkoop van
buitengewoon
onroerend goed.



TAXATIES
Taxaties voor
diverse doeleinden,
van financiering tot
boedelscheiding.



RENTMEESTERSCHAP
Planontwikkeling, onteigening,
planschade, grondverwerving,
erfpacht en advisering.



BREED INZETBAAR

Kromhof-Pullen is breed inzetbaar. Bijvoorbeeld voor de aankoop van een fraaie woonboerderij, een stadsvilla, de verkoop van rood-voor-roodkavels of een uiterst luxe landgoed, het initiëren en begeleiden van plannen op het gebied van stadsvernieuwing, een taxatie van de schadeloosstelling bij onteigening of de begeleiding bij pachtbeëindiging. Deze brede inzetbaarheid maakt ons een aantrekkelijke adviseur voor diverse opdrachtgevers. Zo werken wij voor zowel particulieren als voor ondernemers, overheden, projectontwikkelaars en beleggers in vastgoed.

Wij zijn aangesloten bij:

Rentmeester  NVR

vastgoedpro 

MAAK KENNIS MET ONS

Ervaar zelf wat betrokken, betrouwbaar en deskundig betekent. Vertrouw op Kromhof-Pullen als u een gedreven makelaar of rentmeester zoekt. Wij nodigen u van harte uit om persoonlijk met ons kennis te komen maken.

Landerijenbureau Kromhof-Pullen
Deldenerstraat 61
7551 AC Hengelo

Telefoon: 085 273 28 00
E-mail: info@kromhofpullen.nl

Uitgebreide achtergrondinformatie over onze diensten vindt u op:
www.kromhofpullen.nl

UW PARTNER VOOR
BIJZONDER ONROEREND GOED
EN RENTMEESTERSCHAP

