



NSW-landgoed "Besselink"

Lage Lochemseweg 31 a, Almen

Lage Lochemseweg 31 a, Almen

Fabelachtig mooi, NSW-landgoed "Besselink" aan de Berkel

Goede wijn behoeft geen krans, zo luidt de uitdrukking. En, eerlijk is eerlijk; het is ook haast geen doen om Erve Besselink dusdanig te beschrijven dat de schoonheid en klasse van deze gigant zich laten vatten. Alleen de locatie al, aan de Berkel, bij de stuw, met een eigen vistrap rondom het huis, is één en al romantiek.

Deze prachtige boerderij, met een woonoppervlakte van 438 m² en een inhoud van ruim 2.500 m³, vormt met de omliggende landerijen van circa 7,5 ha een ronduit imposant ensemble. Er is veel afwisseling in het beeld; een eikenbos, een beukenbos, grasland, bloemenweide, een vistrap, een droom van een siertuin. In het hart ligt de fraaie hoeve, met het uitzicht op de Berkel.

NSW-landgoed

Het huis en de grond zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet van 1928, dat betekent dat het voldoet aan een aantal eisen, zoals dat:

- het minstens 5 hectare groot is;

- het voor minstens 50% uit houtopstanden (bos) of natuurterreinen bestaat.

Een makkie voor Erve Besselink, want daar is het één en al natuur. Maar, er is meer, want waarom zou men nu een NSW-landgoed willen bezitten? In een notendop is het antwoord daarop dat er grote voordelen aan zitten voor de eigenaar: die geniet namelijk fiscale voordelen van het bezit voor wat betreft inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting, schenk- en erfbelasting en onroerendzaakbelasting.

Erve Besselink is thans niet opengesteld, er valt genoeg te wandelen, te kanoën, te fietsen en paard te rijden rondom het landgoed, indien u ervoor zou kiezen het landgoed voor publiek open te stellen - voor het nut van het algemeen -, dan gelden deze voordelen voor 100%, in plaats van gedeeltelijk.

ALGEMEEN:

- **Bouwjaar** : 1890
- **Inhoud** : 2.564 m³
- **Woonoppervlakte** : 438 m²
- **Overige inpandige ruimte** : 253 m²
- **Externe bergruimte** : 94 m²
- **Perceeloppervlakte** : 70.635 m²
- **Energie label** : Energieklasse C
- **Bouwkundige keuring** : Woongarantiekeuring aanwezig
- **Verwarming** : CV-installatie, airconditioning, gaskachels & leemkachel.
- **Onderhoud** : Uitstekend
- **Ligging** : Uitzonderlijk fraai gelegen.
- **Parkeren** : Op eigen terrein.
- **Aanvaarding** : In overleg







BEGANE GROND

Aan de linkerkzijde de hoofdentree. In de hal op de vloer de travertin Vieux de Bourgogne-dallen die ook in de keuken en de gang hun opwachting weer maken. Er is hier gekozen voor modern landelijk en alle elementen werken in volle harmonie samen tot een schitterende compositie. Links de trap naar de verdieping, rechts de WC – uit de kunst met schitterende geglazuurde Portugese tegels en matzwart keramiek sanitair in de vorm van hangcloset en wastafelopstelling- en de toegang tot de studio. Links de ruime kelder. De living heeft een schitterende vloer; het is een oude kasteelvloer uit het Franse chateau van de vorige eigenaars. De muziekkamer is een ruimte en-suite, gescheiden van de living middels schuifdeuren, en heeft nu de rol van een ouderwets kunstkabinet, maar dan wél eentje waarvan het binnenklimaat geheel naar wens aan te passen is. Heeft u nu geen Steinway of kunstcollectie om hier tentoon te stellen, dan is dit een heerlijke werkkamer, bibliotheek, bioscoop of eetkamer. Aansluitend links, met zicht op de tuin en het zijterras, de opkamer, die de gashaard deelt met de living. Een heerlijk hoekje om weg te kruipen met een goed boek.







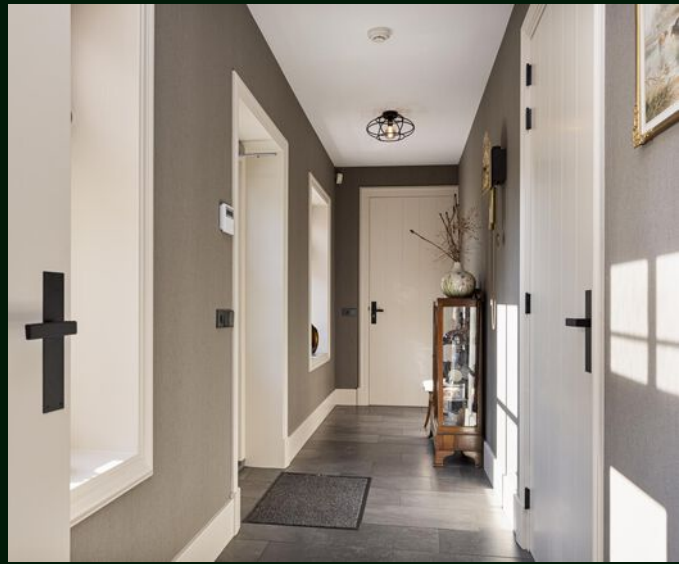


VERVOLG BEGANE GROND

De keuken is een echt uit de kunst: geheel op maat gemaakt en samengesteld door een keukenstudio. De grote keuken is voorzien van zware eikenhouten fronten en granieten werkbladen. Alle inbouwapparatuur is van Gaggenau, wat garant staat voor optimaal design en functie. Er is een apparatenwand met dubbele ijskasten en een stoom- en een heteluchtoven. Aan de andere kant, met uitzicht op het zonnige zijterras een groot werkblad met dubbele spoelbak en een vijf-in-één kokendwaterkraan. Op de kop, in de eigentijdse koof, het fornuis met wokbrander, plancha en vier grote gaspitten.

De studio beschikt over een riante living met een vloer van geolied gerookt eikenhout. In de gang links een handgemaakte inbouwkast in een lieflijke lindegroen, en rechts de bedstee, met schuifdeuren en ruimte voor een grote televisie. Aansluitend de grote badkamer met dubbele wastafel, WC en inloopdouche, en de eerste aanzet tot de deur naar de deel.







BOVENVERDIEPING

Op de bovenverdieping een zonnige overloop met twee schitterende kamers, inloopkast, de WC en de technische ruimte.

De grote slaapkamer is te bereiken middels de badkamer: met de allure van een exclusief resort, is deze voorzien van een dubbele douche met regendouche, een vrijstaand bad met uitzicht op de tuin, en een grote dubbele wastafel.

De walk-in closet heeft gevlamde houten schuifdeuren en de slaapkamer is licht door de grote raampartijen. Door de strakke vormgeving heeft deze ruimte een bijzonder serene sfeer.

Aan de andere kant onder de kap treffen we de tweede slaapkamer, nu in gebruik als werkkamer.





EXTERIEUR

De tuinen rondom het huis worden weer omzoomd door de gracht, waar het glasheldere water van de Berkel vrolijk doorheen klatert. Vanuit het huis is het wonen gericht op de Berkel en het dorpje verderop. Aan de rechterzijde heeft u uitzicht op het beukenbos, waar u via het bruggetje naartoe kunt om een wandeling te maken; tussen de bomen ligt een pad. Aan de overzijde bevinden zich nog een eikenbos, graslanden en een bloemenweide met boomgaard. De siertuin is schitterend; frisgroene gazons afgebiedt met kleurige borders en tjokvolle bloembedden, rododendrons en een grote notenboom. Voor de keuken ligt het heerlijke zonneterras, met rozenperk en taxushaag. Er is een boomgaard met hoogstamvruchtenbomen, voor uw taarten en jams. De schöppe was in haar vorige leven een goedbezocht horeca-etablisement. Nu is het een heerlijke plek om tot rust te komen of bij de houtkachel te zitten met vrienden. Op het dak liggen de zonnepanelen. Voor de schuur staat een grote glazen kweekkas. De moestuin, met de kastanjehouten hekjes, biedt meer dan genoeg ruimte om zelfvoorzienend te zijn. Bij de poort staat de grote stoltenberg, de hooischuur met ruimte voor voertuigen als een trekker en de grasmaaier.







DE DEEL

De deel, waar vroeger de koeien lekker stonden te herkauwen, is omgetoverd tot een supergave ruimte; de spanten en het dikke rietpakket (er zit nog isolatiemateriaal tussen) zijn in het zicht gelaten en de ruimte is lekker licht door de dakramen. De betonvloer – gereed voor het aanbrengen van vloerverwarming –, de schitterende leemkachel en de trap (smederij Oldenhove uit Vorden) geven het een rauw, industrieel randje. Beneden zijn er twee separate WC's aangelegd. Boven wordt de biljartkamer gerealiseerd.

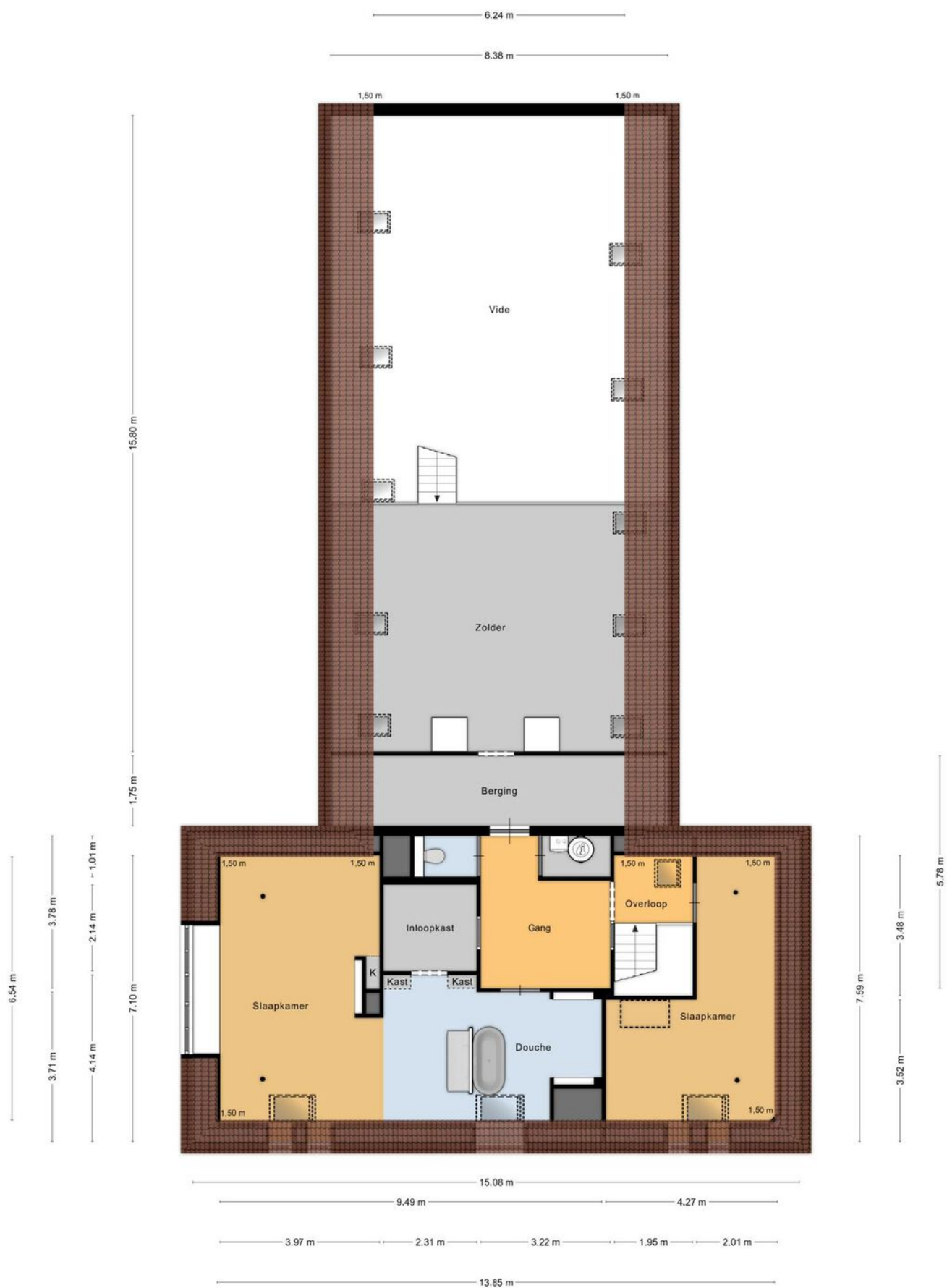
Deze deel kan alles worden: de superlatief van een mancave, een zitkamer met speelruimte, een grote B&B of bedrijfsruimte voor uw rentmeesterskantoor, architectenbureau, tandartsen- of fysiotherapiepraktijk. We noemen maar een paar dwarsstraten, want u kunt hier nog geheel uw eigen sausje overheen schenken. Het enige wat niet te veranderen is, is het grandioze karakter van deze ruimte: die zit ingebakken in het huis.



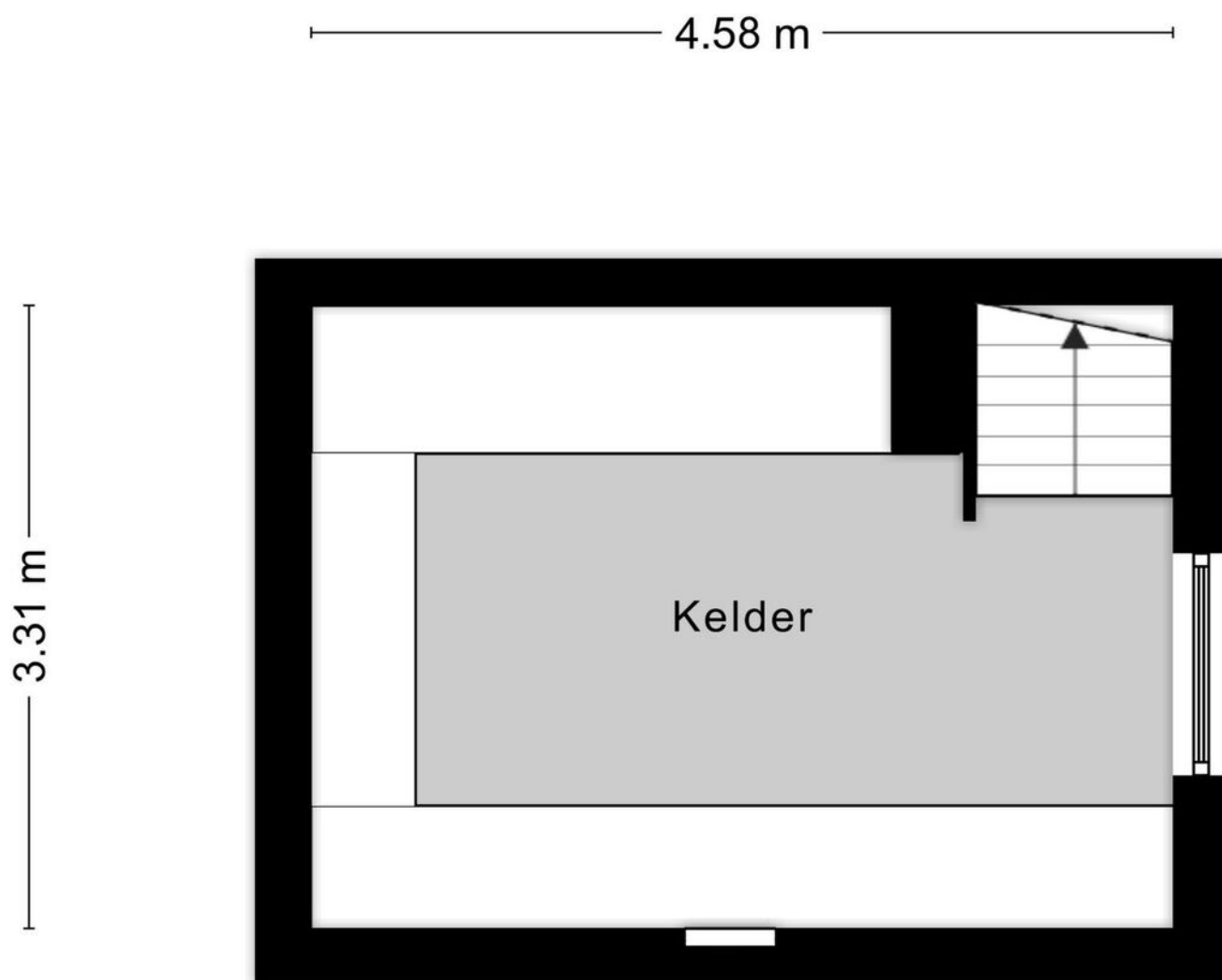
BEGANE GROND



BOVENVERDIEPING



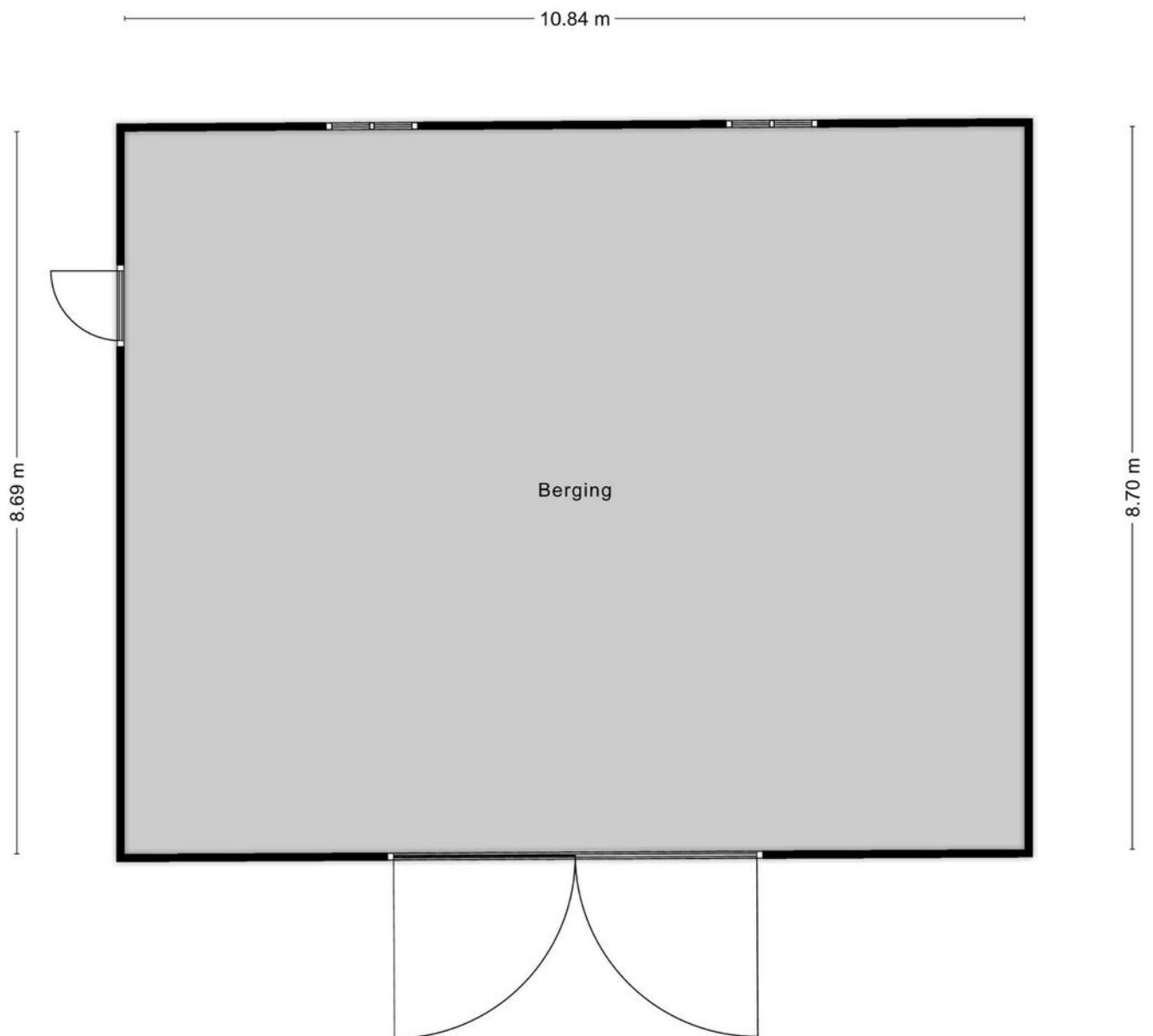
KELDER



GARAGE/DEEL

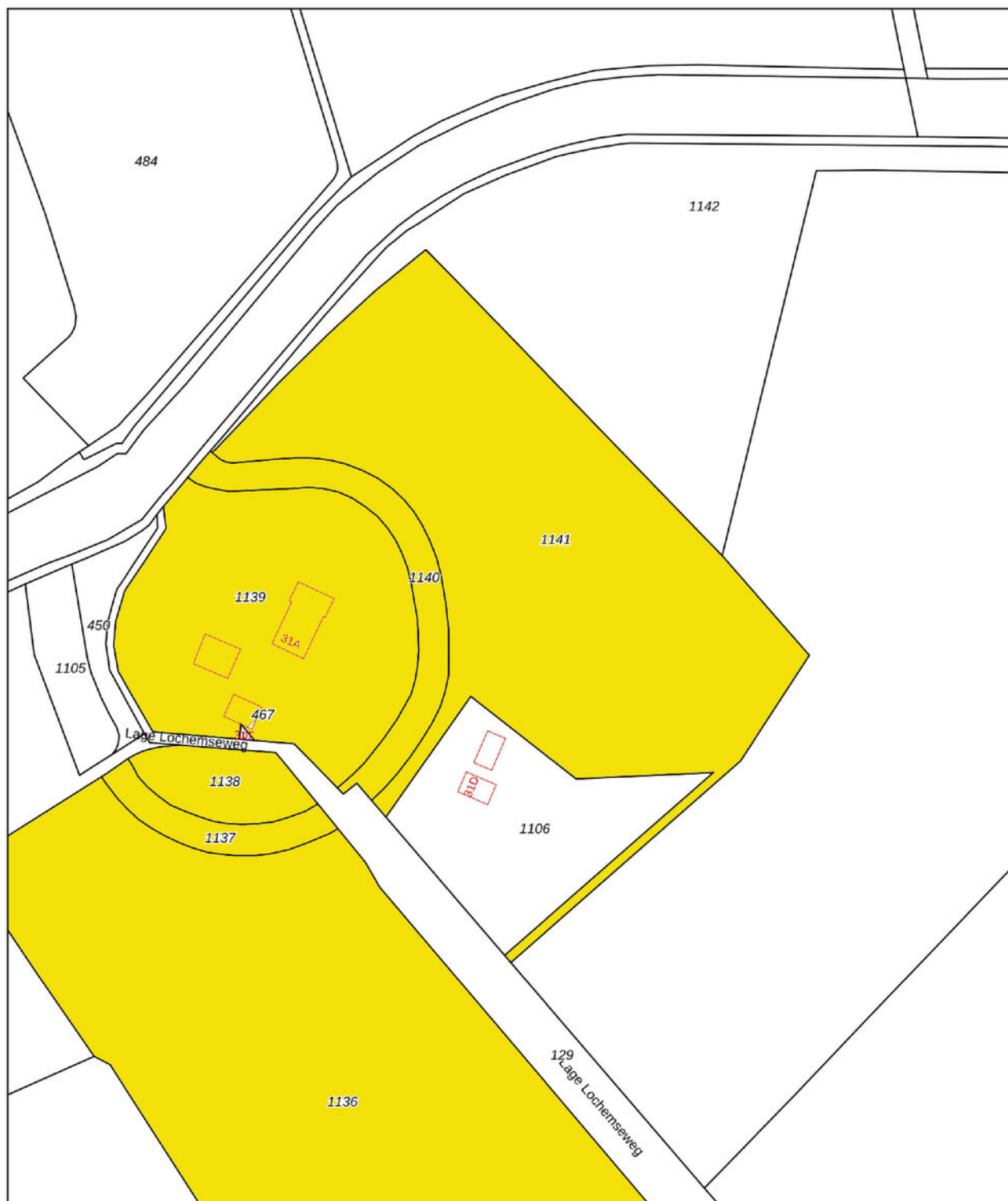


BERGING



Kadastrale kaart

Uw referentie: Lage Lochemseweg 31a



0 20 40 60 80 100m

12345

25

Deze kaart is noordgericht.
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Gorssel
Sectie G
Perceel 1141

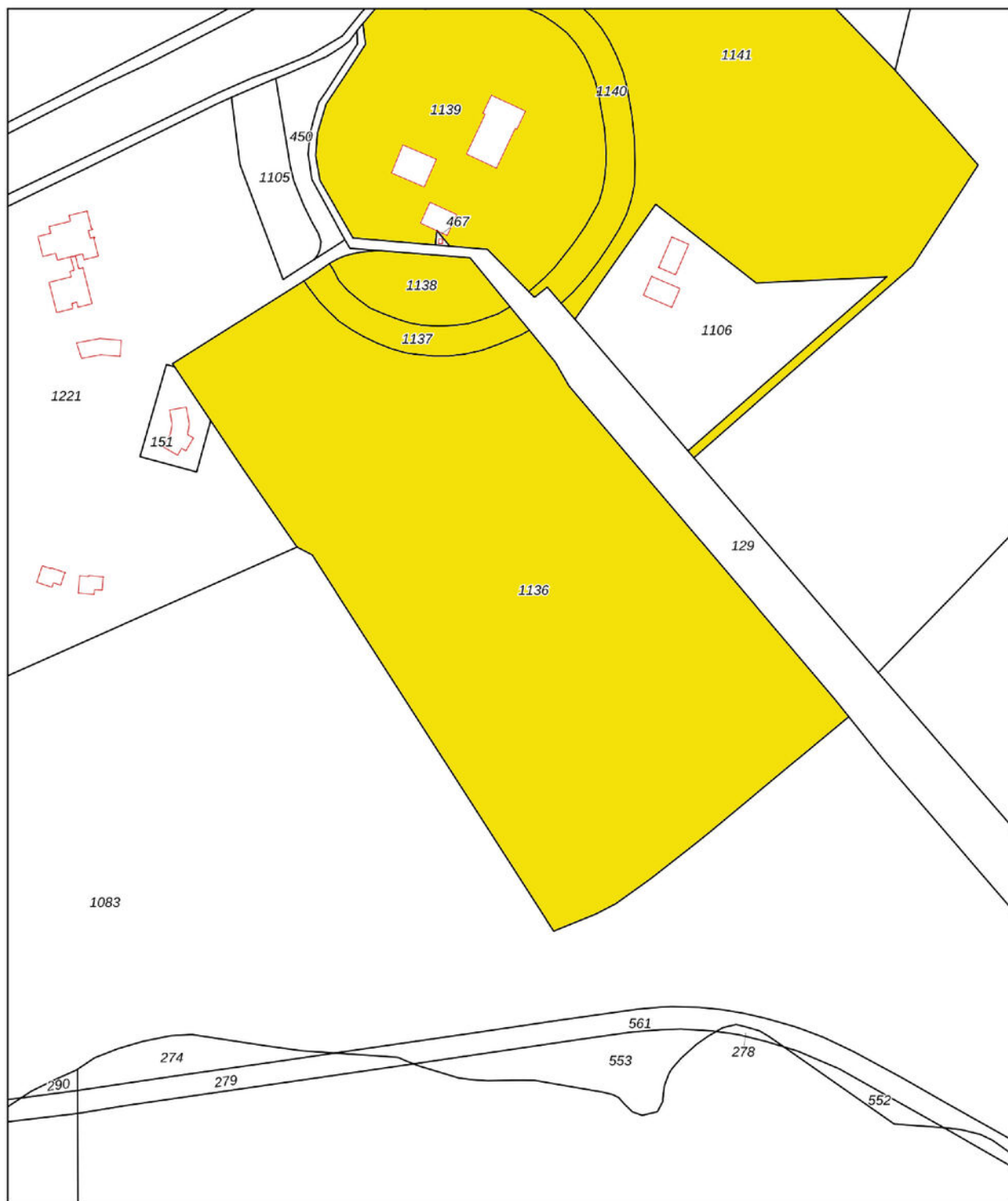


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 mei 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lage Lochemseweg 31a



12345
25

Deze kaart is noordgericht.
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2100

Kadastrale gemeente Gorssel
Sectie G
Perceel 1136

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.



WORDT DIT NIET UW DROOMHUIS ?

Dan helpen wij u graag bij uw verdere zoektocht, totdat u uw perfecte woning heeft gevonden.

Maar wat is dan de beste volgende stap?

Dan begeleidt De Haan Schippers Makelaars u graag bij de aankoop, behoedt u voor misstappen, en voert de onderhandelingen om tot de beste prijs en voorwaarden te komen. Want ook al heeft u de nodige ervaring op de woningmarkt, een aankoopmakelaar verdient zich altijd terug in de beste vertaling van uw woonwensen en de interactie met de verkoper. Wij kennen deze regio van binnen en buiten. Daarvoor zijn we in staat om de parel te vinden die u zoekt en om maximale zekerheid te bieden over het welslagen van uw grote beslissing om een huis te kopen.

WAT KUNT U VAN ONS VERWACHTEN BIJ AANKOOP:

- **Vaststellen van uw woonwensen**
- **Invoeren in ons gratis zoekerssysteem**
- **U ontvangt het woningaanbod via e-mail**
- **Bezichtiging van door u geselecteerde woning(en)**
- **Verzorgen van een bouwkundig rapport (optioneel)**
- **Voeren van de onderhandelingen**
- **Controle van de koopovereenkomst**
- **Eindinspectie van uw huis en controle van de transportakte**

Neem vrijblijvend contact met ons op!



DE HAAN | SCHIPPERS

De woningmarkt bedienen van starterswoning tot landgoed met een team vol enthousiasme, ervaring en expertise. Duidelijke meerwaarde bieden met gedreven vakmensen die de regionale markt als geen ander kennen. Een deskundige partner zijn waarop u altijd kunt bouwen en vertrouwen. Daar staan wij voor!

Jenne de Haan en Marcel Schippers zijn NVM-makelaars en beëdigde makelaar-taxateurs met vele jaren praktijkervaring. Met ondersteuning van een door de wol geverfd en uiterst professioneel makelaarsteam stellen zij dagelijks alles in het werk om uw verkoop en aankoop tot een succes te maken.

Onze aanpak gaat uit van persoonlijke betrokkenheid bij uw belangen. Een huis kopen of verkopen is voor de meeste mensen een zeldzame gebeurtenis. De kwaliteit van uw makelaar is daarom van groot belang. Wij merken dat onze benadering aanslaat en dat ons netwerk vruchten afwerpt voor iedereen.

Een goede adviseur is onmisbaar, bij verkoop en zeker ook bij aankoop. Wij zoeken voortdurend naar vernieuwing die u tastbare voordelen oplevert. Bij elke verbetering houden we vast aan de dingen die er toe doen: het benutten van onze marktkennis en aandacht voor details. Want het gaat om het resultaat.



LARENSEWEG 53, 7241 CM LOCHEM | T. (0573) 258 258 | INFO@DEHAANSCHIPPERS.NL



makelaars - bedrijfsmakelaars - assurantiën - hypotheken