

Buitenwonen[®]

Makelaars met verstand van het échte buitenleven



Westeinde 110, Nieuwleusen



Wilt u ook elke dag het vakantiegevoel ervaren?

Een authentieke boerderij met energielabel B, dat is best uniek. Dat dit kan, hebben de huidige bewoners bewezen. De woonboerderij heeft de uitstraling uit 1900 maar is volledig verduurzaamd! Ook hebben zij met veel liefde het ruime perceel van 5.545 m² aangepakt. Op het terrein treft u onder andere een prachtige, grote schuur, een "hippie" huisje, carport met garage en kas aan waarbij de omliggende gronden prachtig zijn aangelegd met onder andere diverse siertuinen, terrassen zwembad en natuur vijvers enz. Duurzaamheid, biodiversiteit staan hier hoog in het vaandel.

De charmante, rietgedekte boerderij is gelegen tussen de weilanden aan de rand van het groene en landelijk gelegen dorp Nieuwleusen in de gemeente Dalfsen in het bruisende Vechtdal. De winkels zijn gelegen op 2 kilometer fietsafstand. De basisschool en speeltuin zijn op loopafstand. Ook op korte afstand liggen sportgelegenheden en horeca. Met Dalfsen op slechts 7 kilometer en Zwolle op 12 kilometer afstand, heeft u alle voorzieningen binnen handbereik. De Oprit van de snelweg A28 en A50 zijn in 10 minuten snel bereikbaar.

Laat ons u meenemen voor een bezichtiging:

Westeinde 110, Nieuwleusen

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte	215 m ²
Inhoud woning	786 m ³
Perceel oppervlak	5545 m ²
Externe bergruimte	100
Bouwjaar	1900
Energie label	B
Aantal kamers	5
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Soort woning	woonboerderij
C.V. ketel:	Remeha c.v. ketel met aansluiting hybride warmtepomp 2022
Tuin:	prachtig aangelegde siertuin met diverse (zwem) vijvers











BEGANE GROND

Laat ons u meenemen voor een bezichtiging:

Door een toegangshek, komt u het geheel afgesloten erf op. Er zijn diverse parkeermogelijkheden op het terrein, ook overdekt onder de carport. Normaliter gaat u binnen door de achterdeur, maar dat doen we voor 1 keer niet. Aan de zijkant treffen we de officiële voordeur. Hier komen we binnen in de gang met plavuizen vloer. In dit oorspronkelijk voorhuis zijn de twee kamers, zoals ze vroeger gebruikt werden nog aanwezig. Ze worden nu als "sierkamers" gebruikt maar u kunt hier ook prima wonen, slapen of werken. Een van de kamers heeft een nieuw gerestaureerde schoorsteen. Aansluitend aan 1 kamer is er een grote inloopkast, vroeger was dit de bedstee. Loopt u verder dan komt u in de tussenhall. Hier is ook weer een buitendeur en de trapopgang naar boven. Verder treft u hier het washok, het toilet met fontein en de keurige badkamer met jacuzzi, wastafelmeubel en douchecel.

De voormalige deel is geheel ingericht als living. Hier zijn diverse fijne zitjes te maken. Aan de rand staat het keukenblok met groot kookeiland. Het keukenblok is afgewerkt met een Corian werkblad, het kookeiland met een leistenen blad. Verder treft u hier een 5-pits gaskookplaat met 1 keramische kookplaat met grill en lavasteen, de afzuigkap en vaatwasser. Er is meer dan genoeg bergruimte voor al uw keukengerei. Als kookliefhebber voelt u zich hier snel thuis. De voormalige deeldeuren zijn nu tuindeuren geworden met toegang naar buiten. Gelukkig zijn alle houten gebinten nog in tact gebleven. Er is vloerverwarming aanwezig in het achterhuis, het toilet en de badkamer.



































EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping bereikt u middels een vaste open trap. Een slaapkamer ligt aan de achterzijde en deze is enorm groot (39 m²). De andere slaapkamer is gelegen aan de voorzijde.

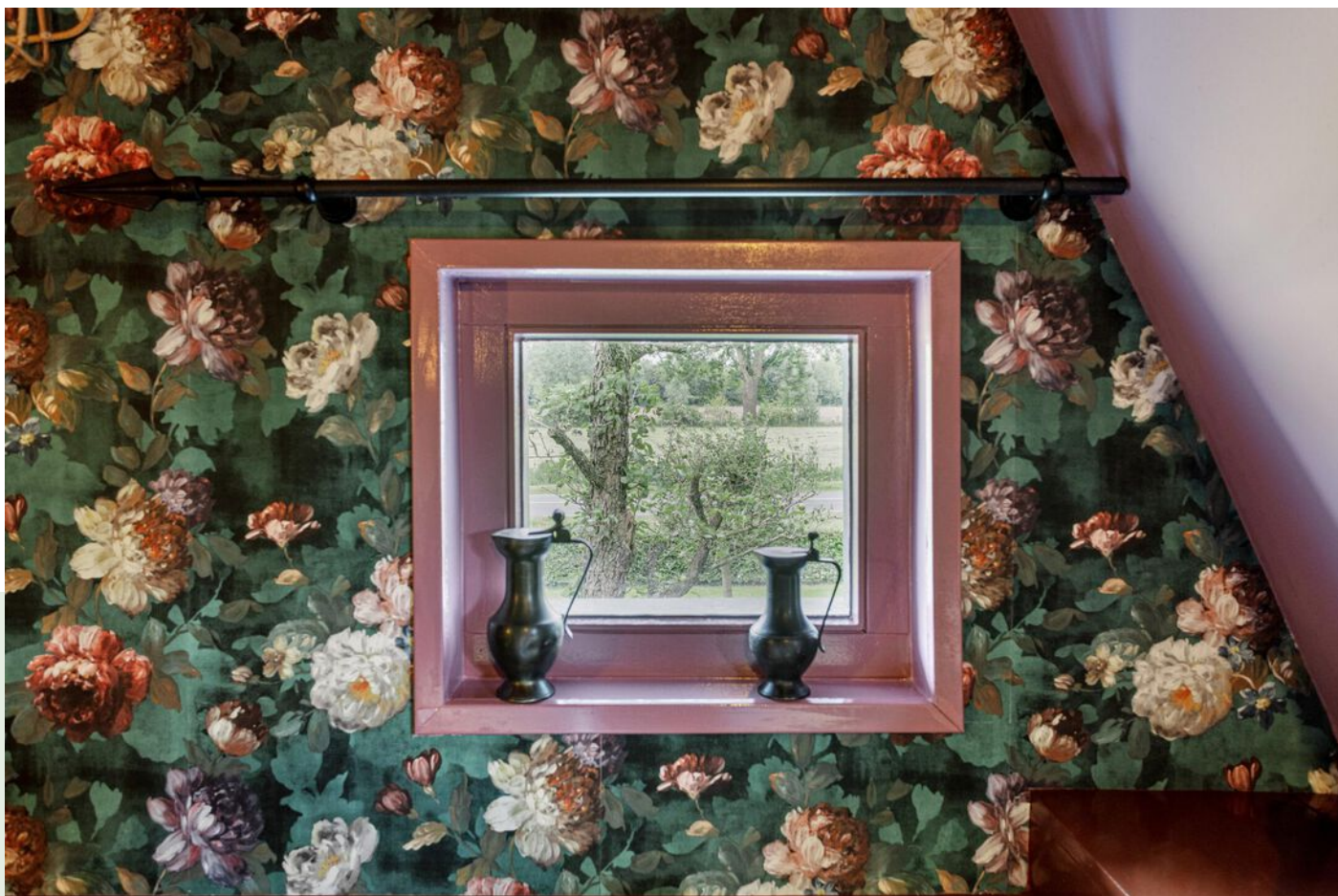












BIJGEBOUWEN & BUITEN

De fraaie schuur is geheel gerenoveerd. Het is geheel opnieuw opgebouwd en het zou zo als een aparte (mantelzorg) woning (geen bestemming) of werkruimte gebruikt kunnen worden. Er is een keukenblok aanwezig met boiler en koelkasten een vaste trap naar de vliering. Er staat een houten schuur, thans in gebruik als garage met aangebouwde carport.

Aan de achterzijde bevindt zich het "hippie huisje" met een fijn terras en uitzicht over de bloementuin. Natuurlijk is er ook een glazen kas aanwezig.

Buiten:

Rondom de woning ligt een fraaie tuin waar u op elk moment van de dag kunt genieten van de zon. In de zwembijver, circa twintig bij zeven meter, is het heerlijk vertoeven met een houten veranda, zodat u ook op zonnige dagen verkoeling kunt zoeken. De tuin heeft een speelse indeling en de tegels, het gras en de beplanting maken dat de tuin goed te onderhouden is. Het voormalige weiland aan de achterzijde is flink aangepakt. De hulp van het Overijsselse Landschap is hiervoor ingeschakeld. Er is een grote natuurvijver aangelegd, er staat een grote wilgen tippie en voor de kleintjes is er ook nog een kleiner exemplaar. Diverse bankjes bieden overal mooi uitzicht over de bloemenweide. De grenzen zijn opnieuw aangelegd met 50 knotwilgen, een struweelhaag en langs de kant van de weg een knip- en scheerhaag. Overal zijn waterpunten en verlichting aanwezig.















KENMERKEN

- rieten dak westzijde 2022
- dubbel glas vervangen in 2022
- buitenzijde recent geschilderd
- ruime keuken met woonkamer en oude gebinten in zicht
- 2 eigen opritten
- 8 zonnepanelen 400 pWh (2022)
- C.V. ketel (2022) met aansluiting hybride warmtepomp (2023)
- gezellige buurt met buurtvereniging
- authentieke details uit 1900
- bushalte op 100 meter





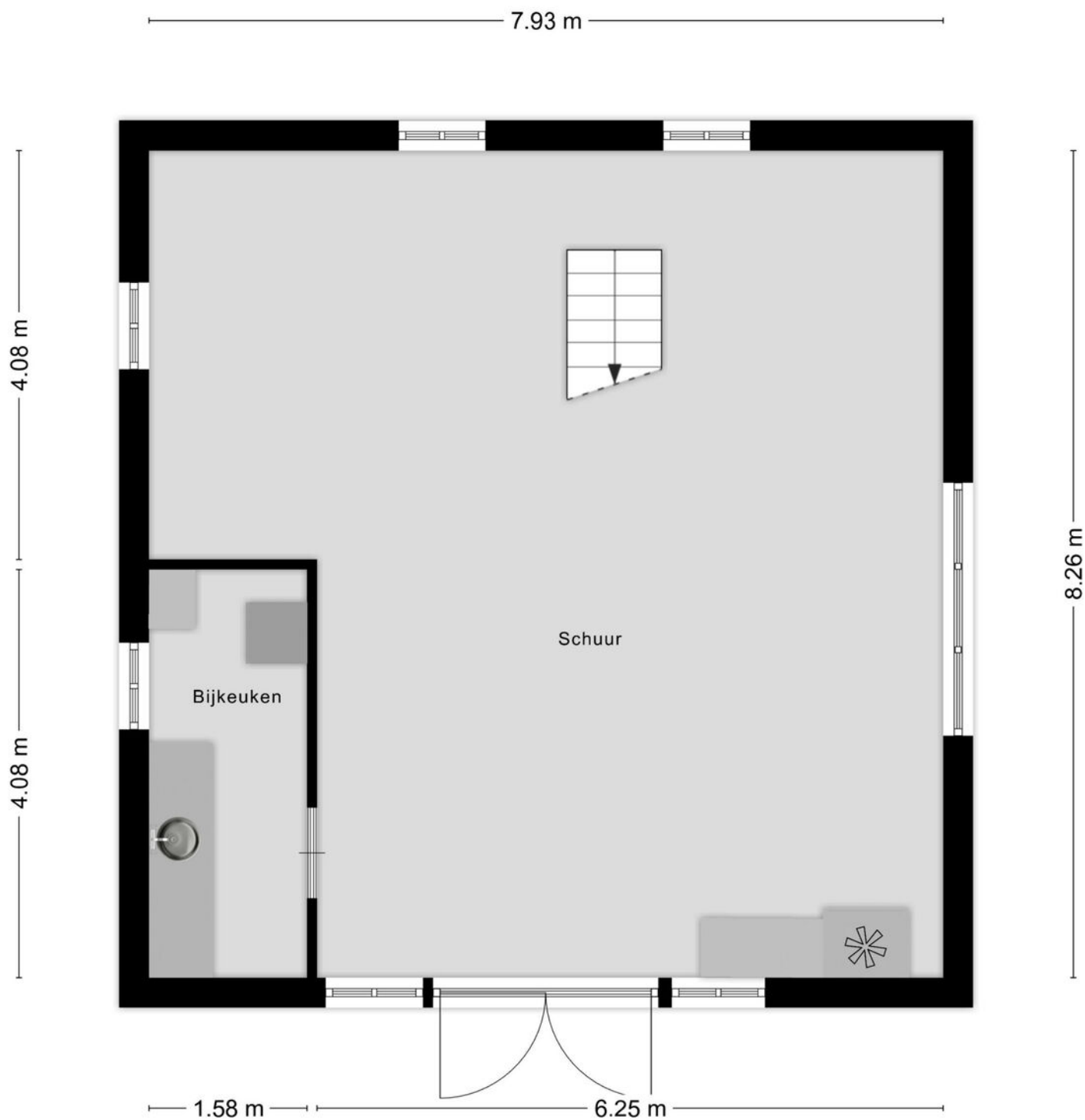
Overzichtstekening



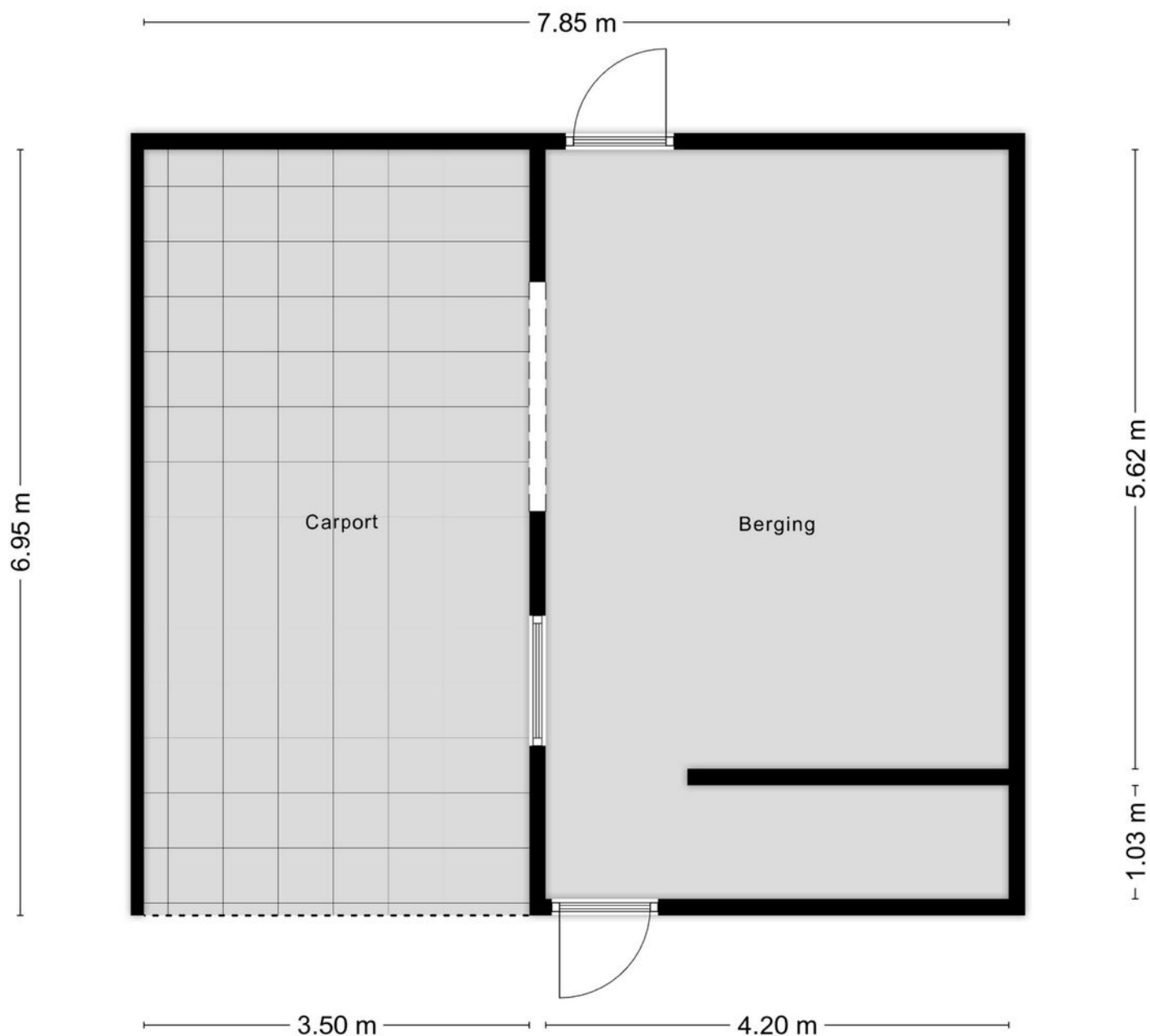
Begane grond



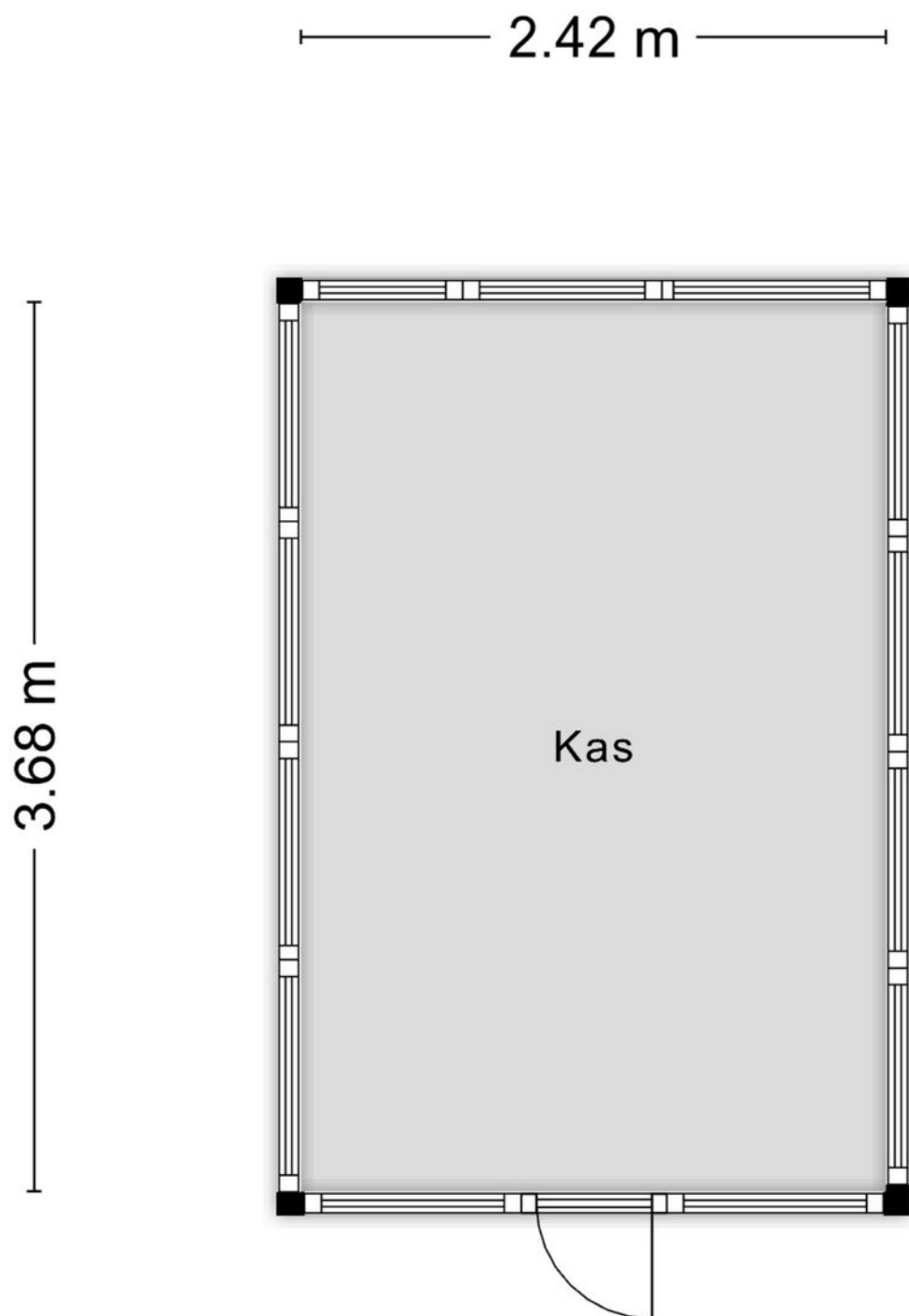




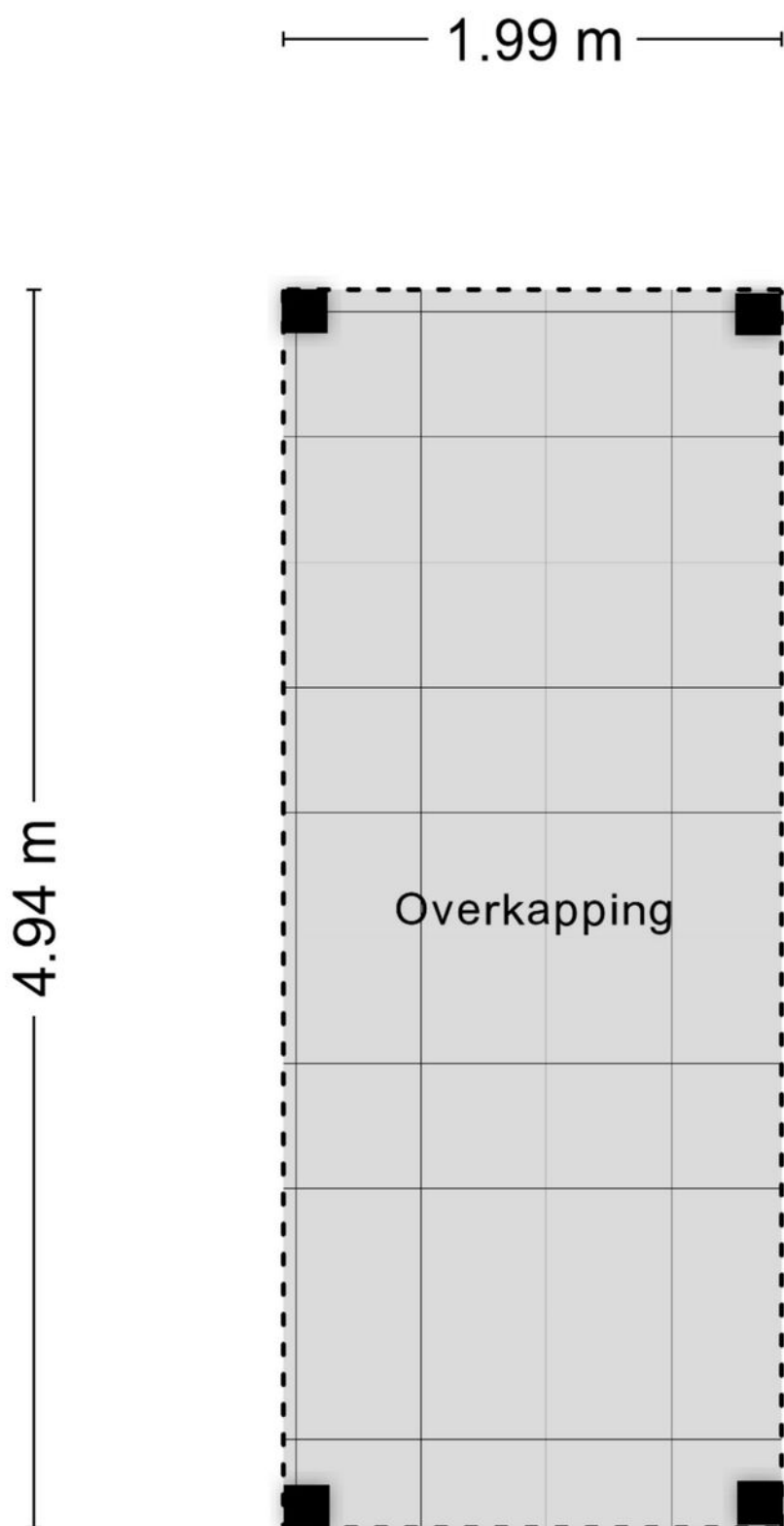
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



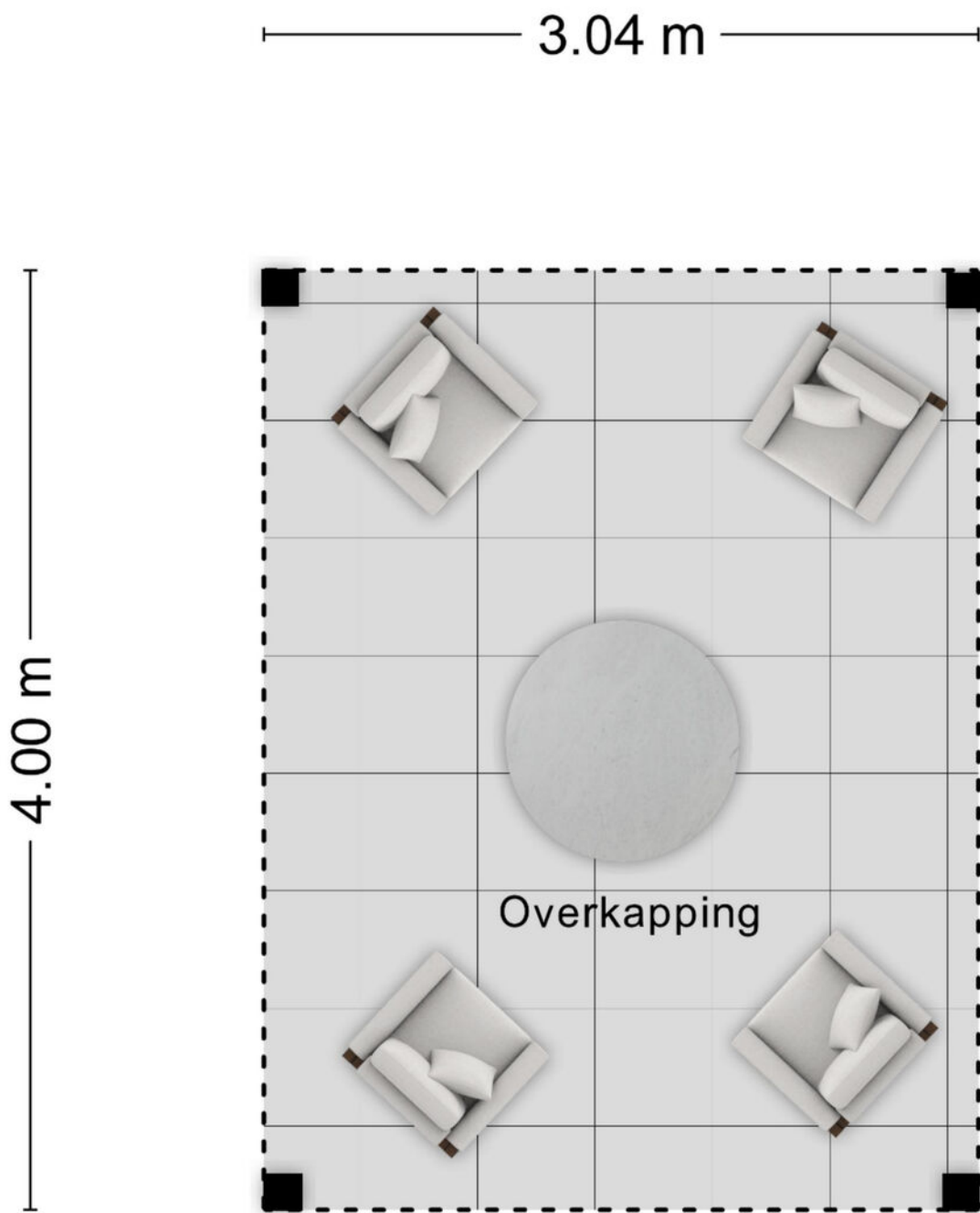
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



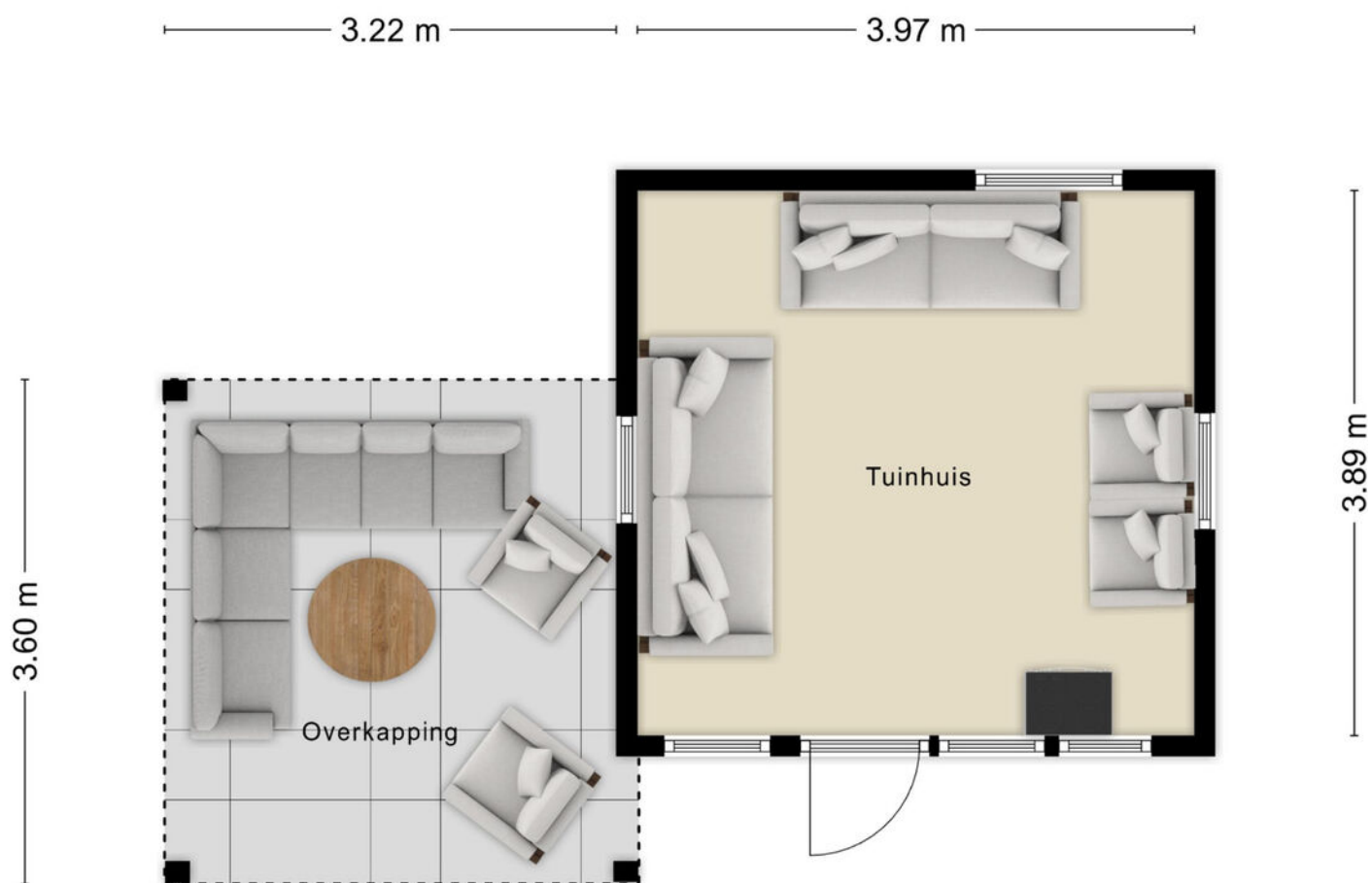
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



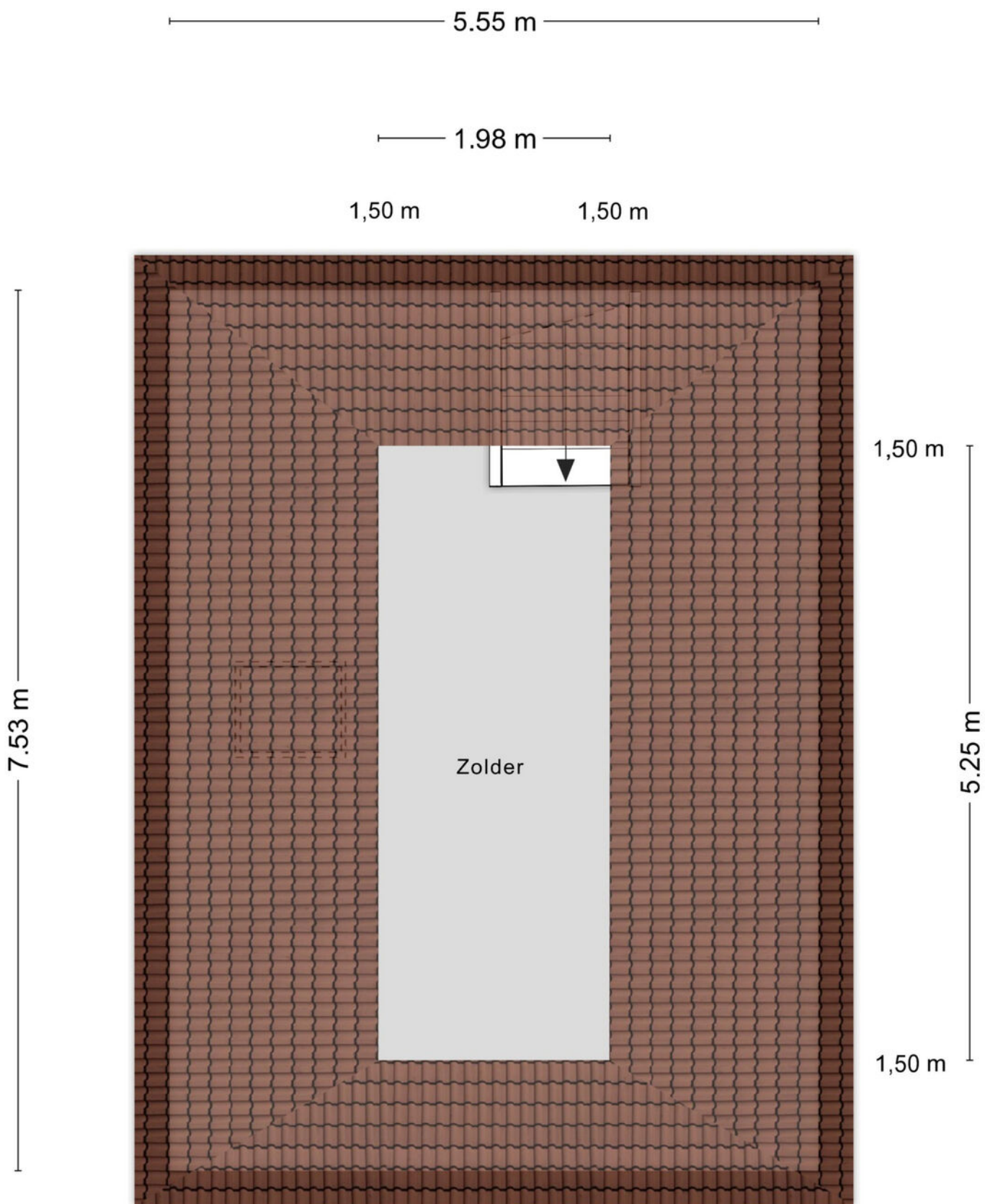
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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





John Vrielink
NVM makelaar



Daniëlle Leerkes
NVM makelaar



Anneli Hullegie
Makelaar in opleiding



Erica Assenberg
Aankoop coördinator



Jan Grotentraast
Bordenman

Koopakte

Na de bovengenoemde overeenstemming wordt door ons kantoor een koopakte opgesteld. Tenzij de verkoper anders bepaalt, wordt er een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom als zekerheid voor de verkoper in de akte opgenomen. Indien van toepassing wordt de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen. In overleg kunnen er eventueel ontbindende voorwaarden opgenomen worden. Als de koper ontbinding inroept, omdat hij geen financiering kan verkrijgen, dan dient hij dat goed gedocumenteerd te doen. Vanzelfsprekend is het verstandig en gaan wij er ook vanuit dat u, voordat u een bieding doet, uw financiële situatie goed op een rij heeft gezet.

In de koopovereenkomst zullen wij standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom opnemen. Bij oudere woningen wordt ook een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen.

Kosten koper

Tenzij anders vermeld is de verkoopprijs kosten koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van het pand voor rekening van de koper zijn. Dit betreft vaak de overdrachtsbelasting (10,4%, 2% of 0%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers, de kadasterkosten en de afsluitprovisie. De makelaarscourtage komt niet voor rekening van de koper. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn object te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper en niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Hoewel deze verkoopbrochure door ons met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, wordt voor eventuele onjuistheden noch door Buitenwonen, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De eventuele in deze brochure opgenomen plattegronden, tekeningen, situatieschetsen en dergelijke dienen uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Eventueel aangegeven maten zijn indicatief en dienen ter plaatse te worden nagemeten en kunnen eveneens afwijken van de werkelijkheid.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel		X		
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Tuinverlichting rondom blijft achter	X			
- Antieke buitenlampen 3x aan boerderij		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplanken bedstee	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- Twee boven kastjes keuken		X		
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenaccessoires, te weten				
- Steengril lavastenen	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Schapjes (glas)	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet				X
- toiletrolhouder				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Hybride warmtepomp	X			

LIJST VAN ZAKEN

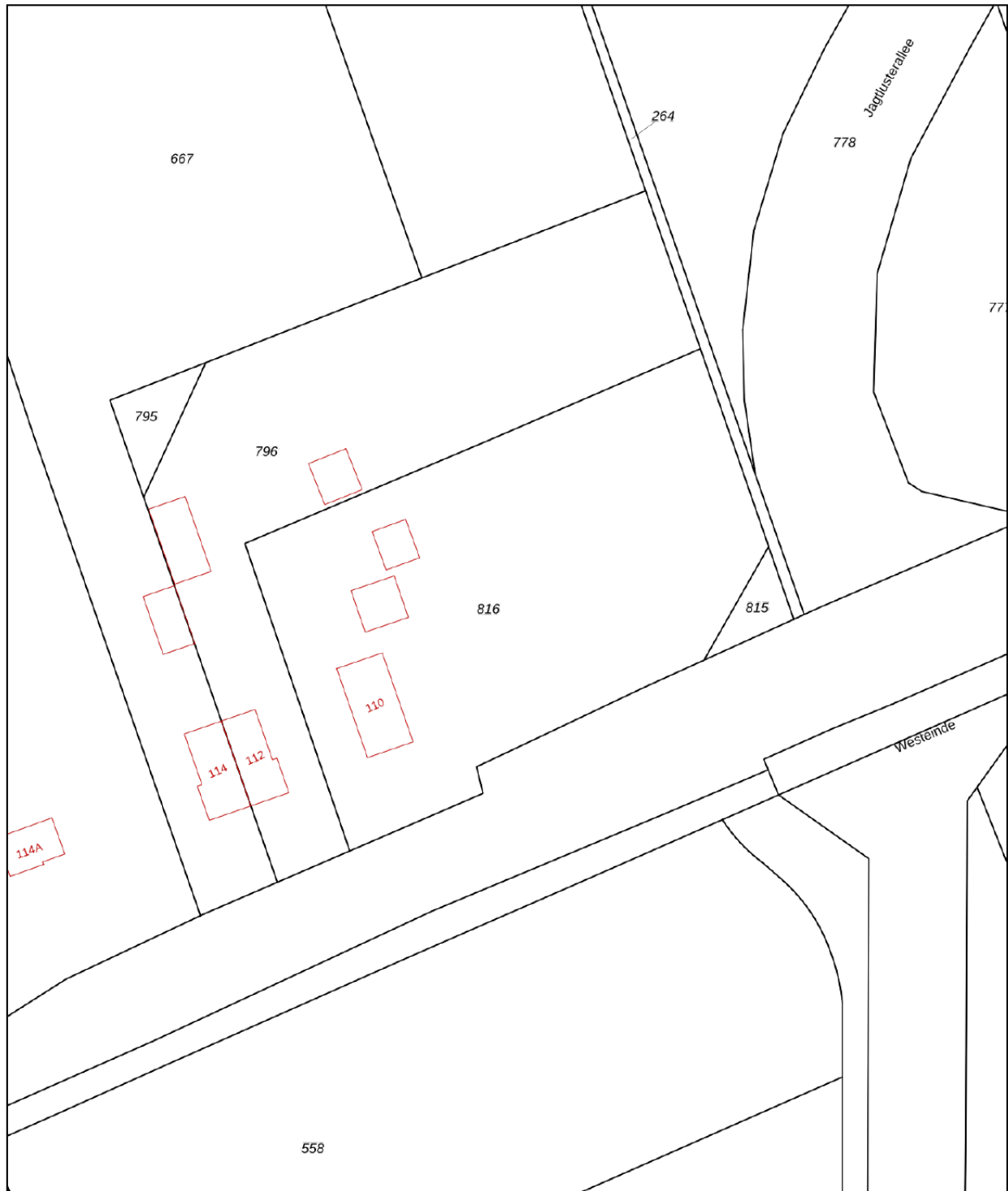
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Puntstuk. 15 m met pomp	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Antieke ijzeren lampen 3x aan boerderij		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas	X			
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Houten hekken	X			
-				X
Overig - Contracten				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Nieuwleusen Sectie O Perceel 816	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 februari 2024
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.

Algemene informatie

Algemene informatie

Zojuist heeft u een brochure ontvangen van een door Buitenwonen aangeboden pand. De verkoper, onze opdrachtgever, heeft besloten om het pand exclusief via ons kantoor te koop aan te bieden. Dit betekent dat als u meer informatie wenst of een afspraak wilt maken voor een (2e) bezichtiging, u hiervoor contact op kan nemen met ons kantoor. Ons telefoonnummer is 0570-591007 (Buitenwonen Oost) of 0592-390322 (Buitenwonen Noord).

Pand bekijken

Voor u besluit om een bepaald pand te kopen, dient u ook te letten op de omgeving, de buurt en de omliggende panden. U mag gerust kieskeurig zijn. Als kopende partij heeft u een wettelijke onderzoekplicht naar alle zaken die voor u belangrijk zijn en kunt u zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die u zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Vanzelfsprekend kunnen wij u doorverwijzen naar de desbetreffende instanties of deskundigen. U mag verwachten dat melding plichtige zaken gemeld zullen worden, tenminste voor zover ze bij verkoper of makelaar bekend zijn. Het geeft echter geen garantie voor het aan- dan wel afwezig zijn van eigenschappen. Van de meeste panden zijn kadastrale gegevens, een bestemmingsplan en een eigendomsbewijs beschikbaar.

(Agrarische) bestemming

Veel Buitenwonen-objecten worden of werden agrarisch gebruikt. Als u een door Buitenwonen aangeboden object koopt, krijgt u het geleverd met de vigerende bestemming. Het onderzoeken en nagaan van de mogelijkheden om het pand te gebruiken zoals u dat wilt, behoort uitdrukkelijk tot de onderzoek plicht van de koper. Buitenwonen adviseert u om bij koop van een object met een agrarische bestemming informatie in te winnen bij de gemeente, zeker als u bouw- of verbouwplannen heeft. Voor woonhuizen bedraagt de overdrachtsbelasting 2% echter voor (aanhorige) grond en overige opstallen kan de overdrachtsbelasting 10,4% bedragen.

Interesse en nu?

Indien u het pand met één van onze makelaars heeft bezichtigd en u heeft interesse, kunt u een bod op het pand uitbrengen. Een bieding kunt u mondeling doorgeven, u mag dit telefonisch of per mail doen. Tevens is het verstandig om vooraf contact met ons op te nemen of er bijzonderheden betreffende het biedsysteem bestaan en of wij nog "vrij" zijn met de woning. Een bieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Men is pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Men is niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Een makelaar mag ondanks onderhandelingen doorgaan met de bezichtigingen bij het pand. Verkoop/koop komt niet eerder tot stand nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is vastgelegd.

Geen interesse?

Indien dit object toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij voor u op zoek gaan naar een woning in het NVM-uitwisselingssysteem. Mochten wij geen reactie van u ontvangen dan zal een van onze medewerkers contact met u opnemen om te bespreken of deze woning aan uw wensen voldoet, of dat wij wellicht een ander object in de verkoop hebben of krijgen, die dat wel doet. Mocht u op dit moment eigenaar zijn van een eigen woning dan geven wij u graag een indicatie van de te verwachten opbrengst en een inzicht in de verkoopmogelijkheden. Naast het samenstellen van deze brochure doen wij nog veel meer voor u om een woning te verkopen. Hierover informeren wij u graag in een vrijblijvend gesprek.

Buitenwonen®

Makelaars met verstand van het échte buitenleven

Oerdijk 2, 7433 AA Schalkhaar

T (088) 323 01 23 | info@buitenwonen.nl | www.buitenwonen.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.buitenwonen.nl



NWWI