



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WAPENVELD, WERVERDIJK 18

Landelijk en rustgevend wonen aan de IJssel

WWW.DRIEKLOMP.NL

Welkom in Wapenveld.

Met een warme glimlach nemen wij u mee naar de weidse omgeving tussen de weilanden en de uiterwaarden van de IJssel in het buitengebied van Wapenveld. Tussen Hatterm en Wapenveld wordt het Natura 2000-gebied 'de Veluwe' en het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' met elkaar verbonden. De aanleg van deze 'nieuwe natuur' in de vorm van bosjes, waterpoelen en kruidenrijke graslanden, biedt ruimte aan meer (zeldzame) dieren en planten.

En hier, te midden van de wonderschone natuur van de IJssel met haar uiterwaarden, ligt een lieflijke, riet gedekte WOONBOERDERIJ met bijgebouwen aan de Werverdijk. We begrijpen helemaal dat deze locatie in de top 3 heeft gestaan van het Tv-programma "Mooiste plekje van Nederland". Zodra u op de dijk bent, ervaart u een rustgevend en weids uitzicht waar natuur, rust en een landelijke omgeving u omarmen. Dit is het buitenleven zoals het is bedoeld! Hier wordt u uitgenodigd om tot rust te komen en te genieten van natuur, privacy en de verstillende omgeving.

Op een perceel van bijna 2100m² zal dit sfeervolle, levensloopbestendige FAMILIEHUIS met maar liefst drie badkamers, vier slaapkamers, een werkkamer en een kleine bibliotheek zeker aan uw woonwensen voldoen waarbij zelfs een deel van de eerste verdieping nog geheel naar eigen inzicht kan worden ingedeeld.

Graag noemen wij u hier ook de ruime kapschuur met 14 zonnepanelen, de boomgaard, de moestuin en de boerderijtuin.





Meer over Wapenveld...

Wapenveld ligt letterlijk op de scheiding tussen de uitgestrekte Veluwe bossen en het vlakke land van de IJsselvallei.

Het vriendelijke dorp telt ongeveer 5000 inwoners en heeft een gezellig dorpscentrum, scholen en een aantal sportverenigingen. Bent u een golfliefhebber? Of een hockeyliefhebber? Op korte afstand zijn in Hattem de Golf & Countryclub als ook de Hattemse Mixed Hockey Club

Zo'n tien kilometer verder naar het noorden, komt u in de Hanzestad Zwolle met alle mogelijke voorzieningen in een mooie mix van historie, cultuur en uitstekende horeca met daarbij verbindingen met de rest van Nederland via het openbaar vervoer of via de snelwegen A28, A1 en A50.

Kortom, een ideale plek in een landelijke, rustige omgeving voor uw gezin en familie met daarbij ook de mogelijkheden voor thuiswerken, kantoor, praktijk, salon of mantelzorg. Mogen wij u begroeten?











Komt u binnen...

Wonen aan de dijk geeft een haast vanzelfsprekende privacy. Telkens weer is het een prachtige route naar uw woning en zult u onder de indruk zijn van de rust en de weidse omgeving. Uw eigen oprit naar de charmante WOONBOERDERIJ geeft u de mogelijkheid om de drukte van alledag achter u te laten en thuis te komen. Via de voordeur komt u in de hal met de originele plavuizen. Vanuit deze centrale hal is aan de linkerkzijde de master bed-room met badkamer en suite. Een zeer ruime slaapkamer met schuifpui en direct toegang tot het terras naast deze slaapkamer. De badkamer heeft een bad, douchecabine en toilet. Deze slaapkamer met badkamer zijn gelegen in de voormalige schuur die rond 1975 aan de WOONBOERDERIJ is verbonden.

Middels een opstapje komt u in het boerderijgedeelte. Hier is een toilet met fonteintje en toegang tot de verdere vertrekken op de parterre. Aan de linkerkzijde is de landelijke keuken met een zes pits gasfornuis, oven, magnetron, vaatwasser (recent vernieuwd) en koelkast met vriesgedeelte (recent vernieuwd). Via de openslaande deuren komt u op het terras met uitzicht over vijver en de boerderijtuin. In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger. De tussenkamer is de voormalige keuken van deze boerderij met schouw en origineel fornuis. Bijzonder hoe het verleden een duidelijke plaats heeft behouden in deze sfeervolle boerderij. Via deze tussenkamer komt u in het voorhuis met houten vloer en als eyecatcher noemen wij u hier de houtkachel. Een heerlijke plek om via de vele raampartijen uit te kijken over de tuin.

Meer over de parterre...

De opkamer wordt momenteel als studeerkamer en bibliotheek gebruikt. Hier is tevens de toegang tot de kelder en hier is ook de meterkast. De slaapkamer kunt u eventueel via de tussenkamer bereiken maar de logische route is vanuit de centrale hal.

Hier is namelijk ook de badkamer voorzien van vloerverwarming met bad, badmeubel, inloopdouche en toilet. De ruime slaapkamer heeft een houten balkenplafond. Via prachtige deuren met glas in lood komt u in de voormalige deel waar nu de woonkamer is, voorzien van vloerverwarming. Kenmerkend zijn hier de authentieke houten gebinten, de stalraampjes en de grote raampartijen waar vroeger de staldeuren waren. Wat een ruimte en wat een sfeer! Heerlijk om hier in de zithoek bij de schouw met gashaard te genieten van goede gesprekken! Tegelijk is deze living zo groot dat u met gemak meerdere zithoeken kunt creëren.

Onder de bibliotheek is een kelder op stahoogte, ideaal voor een wijnliefhebber. Bereikbaar via de bibliotheek.



















WERVERDIJK 18 WAPENVELD





Over de etage & voorzieningen...

De vaste trap geeft toegang tot de eerste verdieping. Boven de deel is een zeer ruime slaapkamer met dakramen. De tweede slaapkamer bevindt zich boven het voorhuis. De badkamer heeft een douchecabine, een toilet en wastafel. Deels boven het voorhuis en de voormalige keuken bevindt zich een enorme open ruimte die u geheel naar eigen inzicht, creativiteit en woonwensen kunt indelen. U zult begrijpen dat er verder veel bergruimte is achter de knieschotten (schuine kanten).

De zolder boven de master bedroom is separaat te bereiken via een vaste trap naar de zolder. Deze ruime zolder wordt momenteel gebruikt als klusruimte en berging. Ook is hier de CV opgesteld en een 200 lt. boiler met zonnepanelen voor warm water.

VOORZIENINGEN

- Ingeschreven voor glasvezel, nu TV via schotel;
- 14 zonnepanelen en zonneboiler met eigen panelen;
- Aangesloten op de nutsvoorzieningen.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Wij hebben hier met ontzettend veel plezier gewoond. Genoten van de stilte, echt donker in de nacht met indrukwekkende sterrenhemel. Fantastische natuur en de IJssel op loopafstand. Elke dag is de natuur en zijn de luchten anders. En toch vlakbij alle noodzakelijke voorzieningen, scholen en A28 en A50. Prachtige fietstochten langs de IJssel naar Deventer en via de vele pontjes. De gemoedelijke sfeer in het dorp met betrokken ondernemers is bijzonder, zij weten nog wat service is. Een fijne buurt, waar iedereen zijn eigen leven leidt, maar waar ‘noaberschap’ nog echt bestaat.”



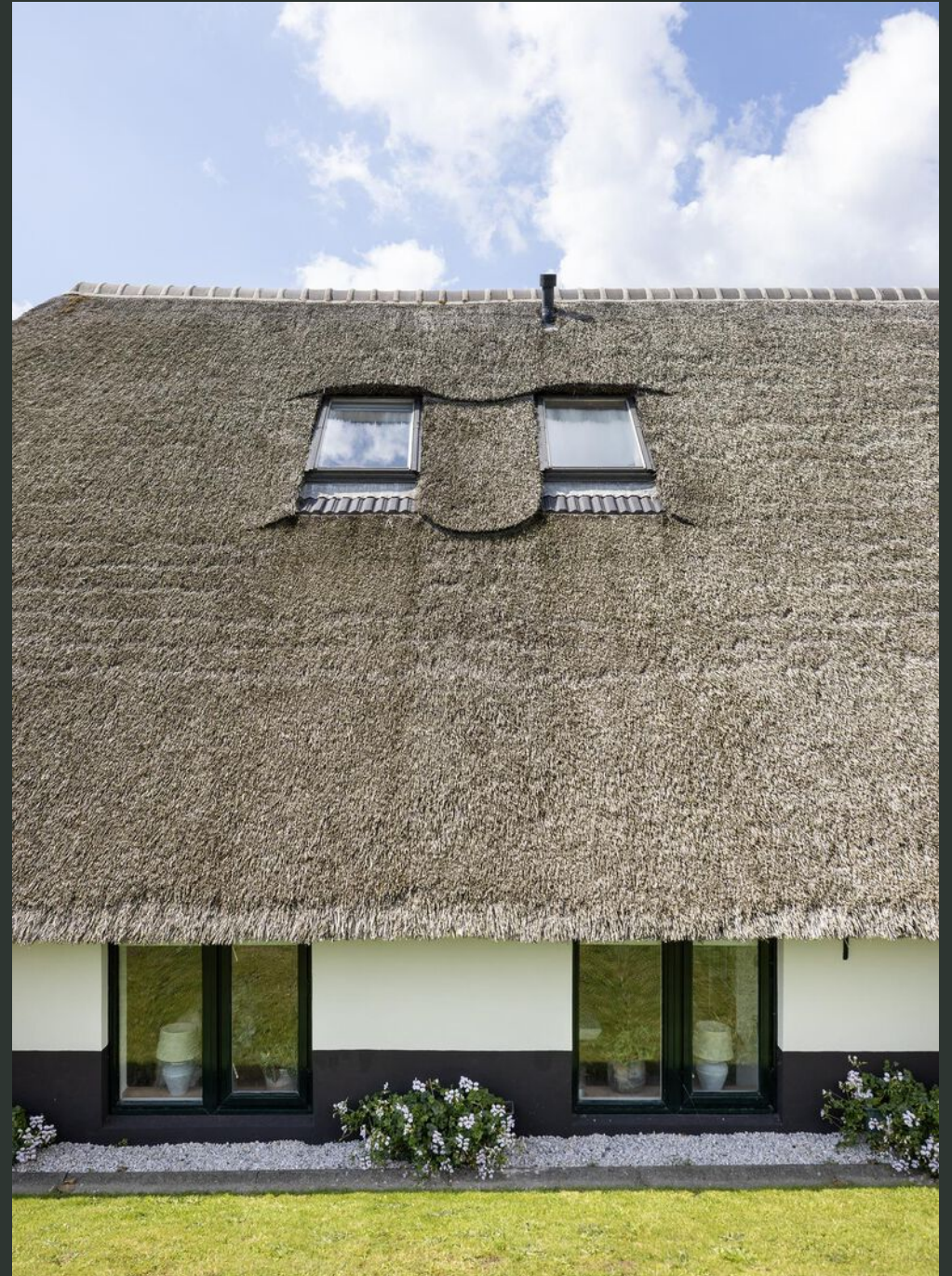












Over de tuin & bijgebouwen...

Het perceel is voorzien van keurig straatwerk en een fraai aangelegde boerderijtuin met verschillende hagen en volwassen bomen die zorgen voor een natuurlijke afscheiding. In de boomgaard staan bessenstruiken en meerdere hoogstam fruitbomen, te weten een appel-, peren-, stoofperen en pruimenboom. Ook ontbreekt de walnotenboom niet! Aan de linkerzijde ligt de beschutte moestuin.

De boomgaard is een heerlijke plek waar de kippen vrij rondlopen. Het terras met de vijver en tuin is via de achterom direct toegankelijk. Hier wilt u de dag beginnen met koffie en ook weer afsluiten met een goed glas wijn!

Er staan meerdere bijgebouwen op het perceel. Wij noemen u als eerste de kapschuur (2004) met links een grote berging met genoeg ruimte om ook uw fietsen te parkeren. Aan de rechterzijde is een dubbele garage met zolder. Op deze geïsoleerde kapschuur liggen maar liefst 14 zonnepanelen. Naast deze kapschuur is een praktische buitenkeuken voor het tuinieren en staat er een kas. In de voormalige geitenweide staat een schuur waar momenteel de kippen in wonen.

Verkopers aan het woord:

Restaurant: 'Bij de Jongens' in Hattem, Cornelis in Epe en de Postkamer in Heerde

Favoriete speciaalzaak: de Boere'n Schuur. Alles voor dieren en tuin

Leuk hoteladresje: Veel mogelijkheden dichtbij in Zwolle, Deventer en Apeldoorn.

Favoriete B&B: Landgoed Winfried in Wapenveld en 't Wapenhuys in Wapenveld

Dat heerlijke terrasje: bij ons eigen huis

Indrukwekkende natuur: Slenteren langs de IJssel en wandelen in het Zwolse Bos

































KENMERKEN

Bouwjaar	1830, mogelijke zelfs al 1788 voor de eerste bouw (in meerdere fasen gerenoveerd)
Woonoppervlakte	ca. 351 m ²
Inhoud	ca. 1.494 m ³
Externe bergruimte	ca. 64 m ²
Perceeloppervlakte	2.087 m ²
Energie label	E

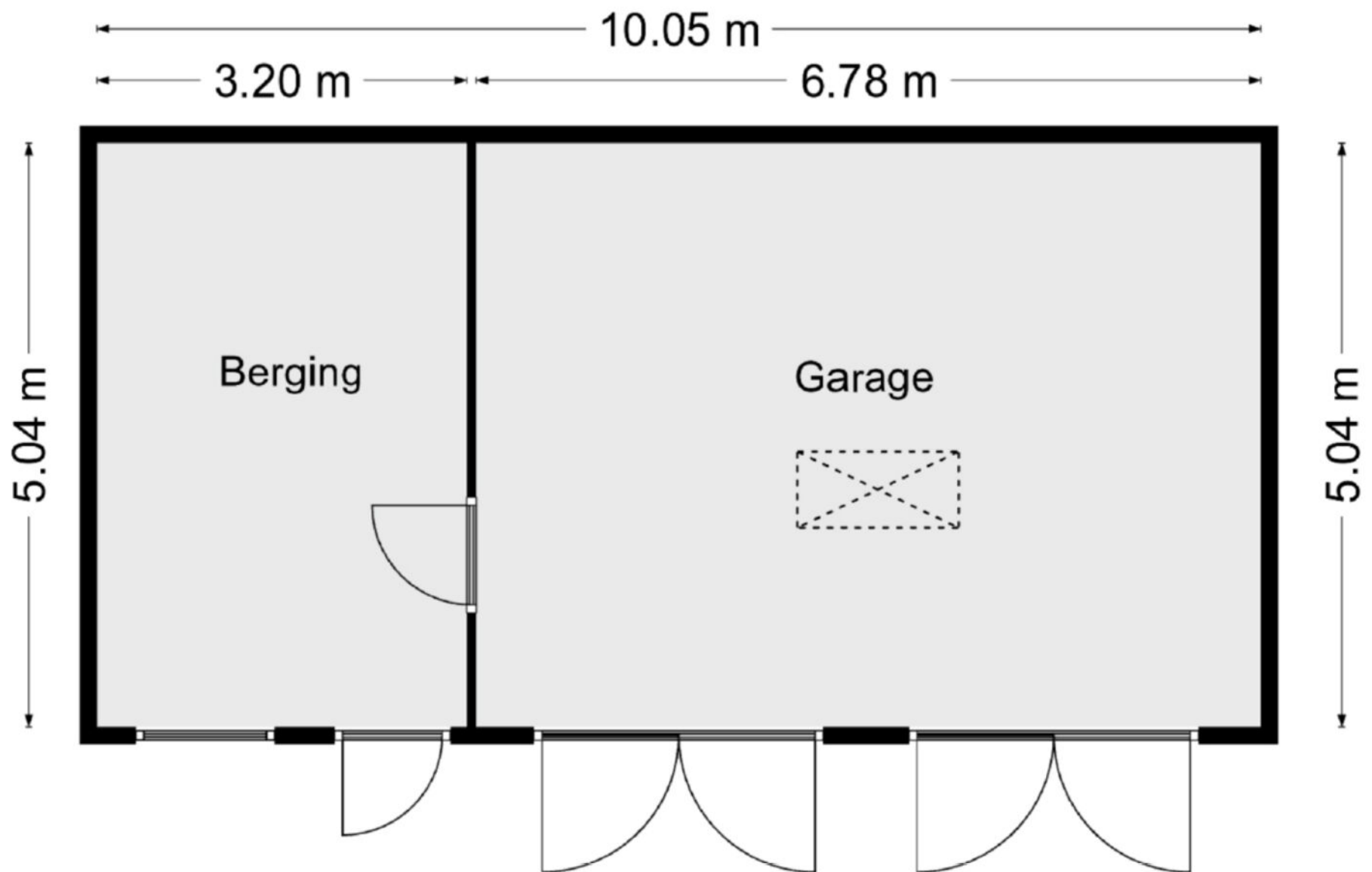


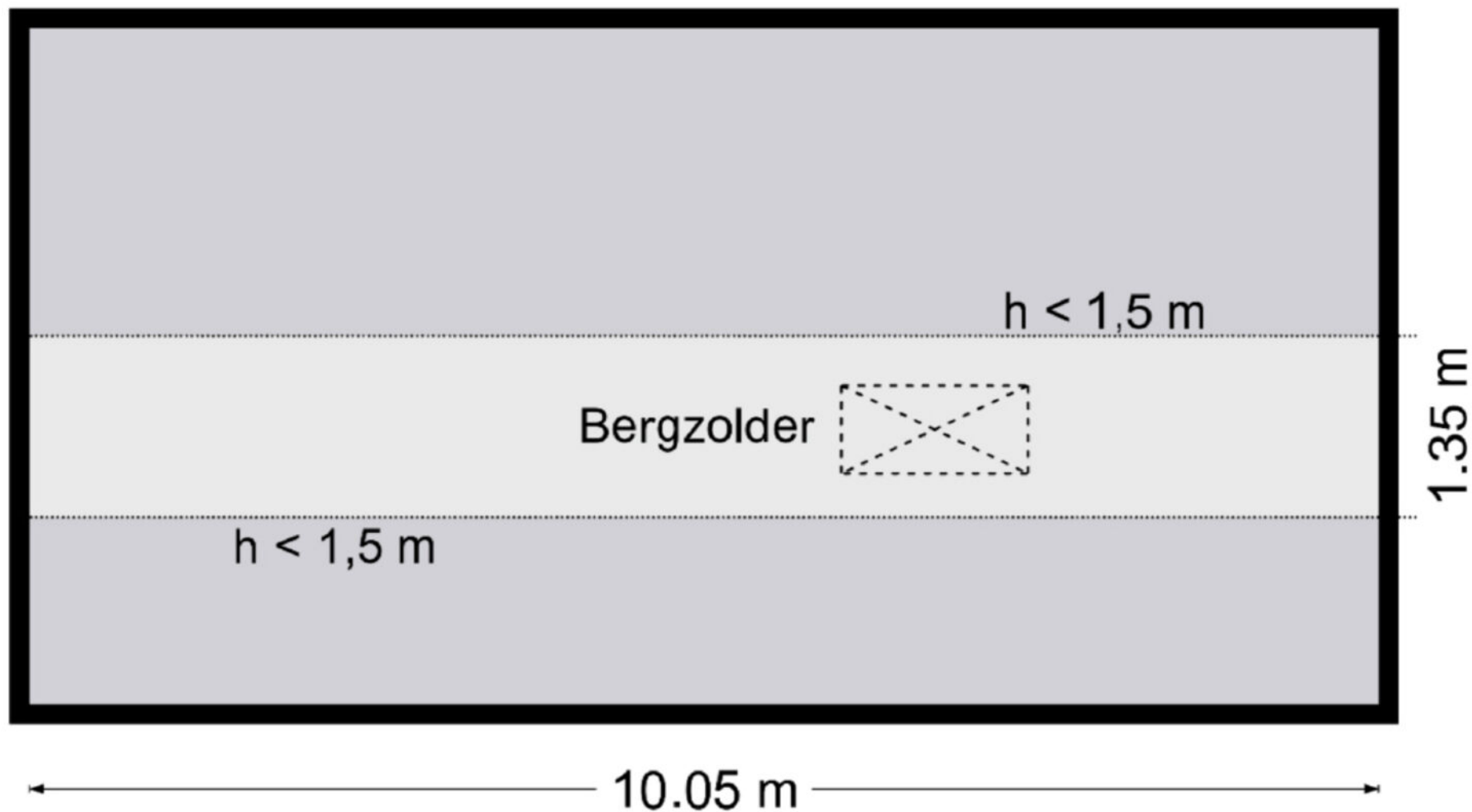
Vraagprijs: € 1.395.000 kosten koper



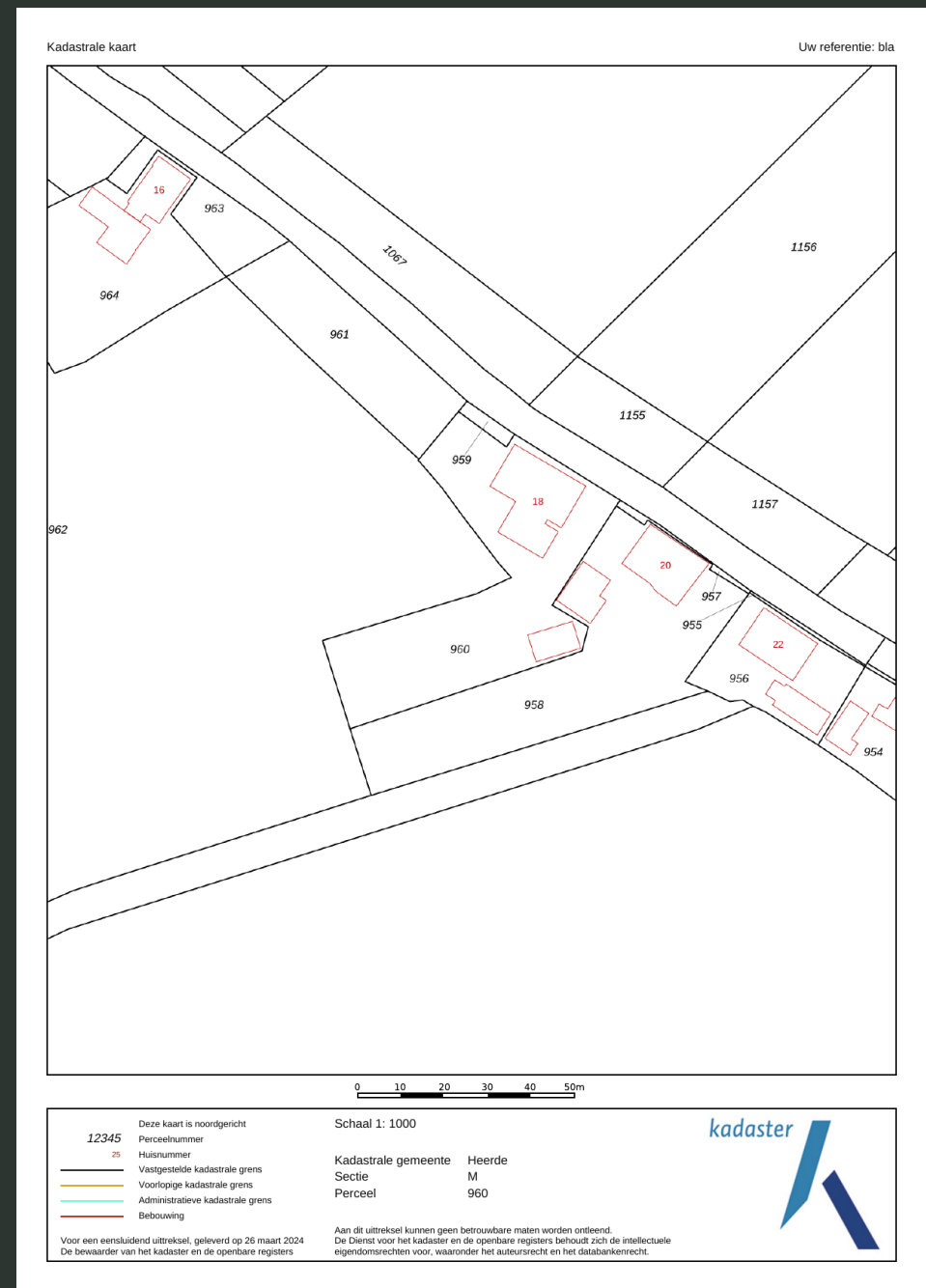








KADASTRALE KAART



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 overeengekomen 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 nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP NUNSPEET

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

☎ 0341 - 278 383

✉ nunspeet@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

