

Te koop



Stellingweg 4, Hengelo Gld

Op vrije en landelijke locatie tussen Hengelo Gld, Ruurlo en Zelhem gelegen LUXE VILLA (2004) MET DUBBELE GARAGE, GROTE SCHUUR/STAL, TUIN MET TERRAS, GRASVELD, NATUURVIJVER EN BOOMGAARD.

Het erf wordt aangeboden met 10.000 m² grondoppervlakte. Er is optioneel aangrenzend meer grond te koop tot een totale oppervlakte van ruim 5 hectare (51.085 m²).

De woning, garage en schuur zijn in 2004 nieuw en zeer degelijk gebouwd. De woning is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A.

Woonhuis

Kelder: royale provisiekelder met sta-hoogte.

Begane grond:

Overdekte entree, ruime hal met garderobe. Toiletruimte met hangend closet en urinoir. Woonkamer met haardpartij, lichte erker op het zuiden met fraai uitzicht op tuin en achterliggend weiland. Middels en-suite-schuifdeuren verbonden met de ruime woonkeuken voorzien van inbouwapparatuur. Middels schuifpui naar het zonnige terras, tuin en veranda. Bijkeuken/achter-entree met kastruimte en gootsteen. Kantoor/slaapkamer. Hoofdslaapkamer met aangrenzende badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel. Er is vloerverwarming in de woonkeuken, badkamer, toiletruimte, hal en erker.

1^e Verdieping: overloop met vide, 3 ruime slaapkamers. Badkamer met douche, toilet en wastafel. Berging/werkkamer met CV-opstelling (Nefit, 2017).

2^e Verdieping: vlizotrap naar bergzolder.

Garage

Dubbele garage ca. 40 m² met bergzolder en aangebouwde carport / veranda / terrasoverkapping.

Schuur/Stal

Schuur/stal ca. 312 m² (afmeting ca. 12 x 26) . De stal is nu in gebruik als koeienstal met 20 standplaatsen, 6 ruimtes voor groepshuisvesting, betonvloer en kelders. Eventueel na aanpassingen goed te gebruiken als paardenstalling, werkplaats, etc.

Goed toegankelijk met trekker, grote auto's, machines etc. aan voor- en achterzijde middels grote schuifdeuren welke ca. 370 cm breed en ca. 340 cm hoog zijn. De loopdeur geeft toegang tot hygiënesluis met toiletruimte en douchegelegenheid. Tevens te gebruiken als kantine/kantoor. Op de schuur zijn 72 zonnepanelen geïnstalleerd.

Erf

Het erf is voorzien van bestrating rondom de gebouwen, een wasplaats, voeropslag en ruimte voor opslag vaste mest. De oprit en boomgaard zijn deels omzoomd met een meidoornhaag, het regenwater van de woning wordt opgevangen in de natuurvijver welke deels is begroeid met een houtsingel.

Vanaf het zonnige terras op het zuiden is er vrij uitzicht op de tuin met natuurvijver en het aangrenzende weiland.

Kenmerken:

Het geheel heeft de bestemming Agrarisch

Bouwjaar 2004 (woning, garage en stal)

Inhoud woning ± 1103 m³

Woonoppervlakte ca. 279 m²

Oppervlakte dubbele garage inclusief carport ca. 60 m²

Oppervlakte schuur ca. 312 m²

Perceeloppervlakte 10.000 m²

Optioneel te kopen oppervlakte tot maximaal 51.085 m², het achterliggende weiland heeft een schuilstal van ca. 6 m¹ x 6 m¹

Gelegen aan rustig weggetje (die overgaat in een zandweg) in buurtschap Veldhoek op ca. 5 kilometer van centrum Zelhem met veel voorzieningen waaronder winkels, sport, medisch en overdekt zwembad. De snelweg A18 is op ca. 15 autominuten bereikbaar. Het gezellige centrum van Ruurlo is eveneens gelegen op ca. 5 kilometer afstand en heeft een trein- en busstation.

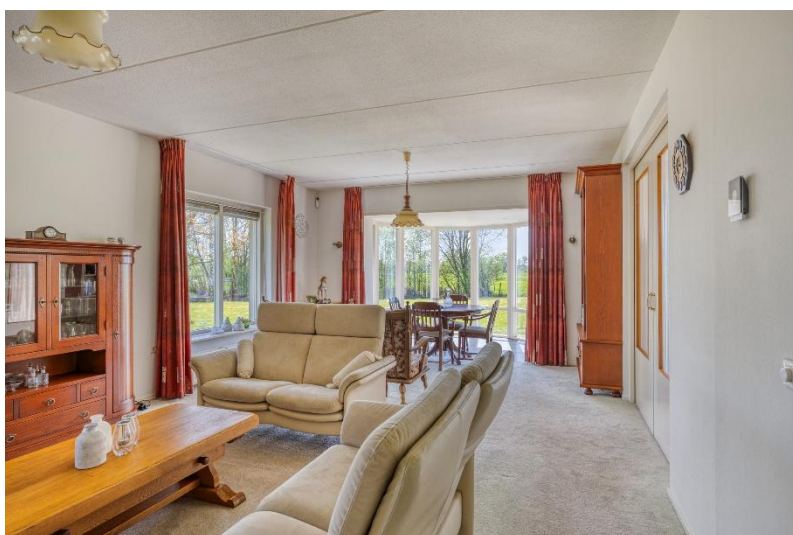
Vanaf de woning even de Ruurloseweg oversteken en dan is op enkele honderden meters het uitgestrekte bosgebied van landgoed het Zand bereikbaar voor een boswandeling, mountainbikeroutes of buitenritje te paard.

Ideaal object voor liefhebbers van ruimte en mogelijkheden.

De Gemeente Bronckhorst heeft recent nieuwe beleidsregels vastgesteld omtrent het gebruik van percelen met agrarische bestemming in het buitengebied. Hierdoor zijn er diverse gebruiksmogelijkheden voor dit object.

Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.













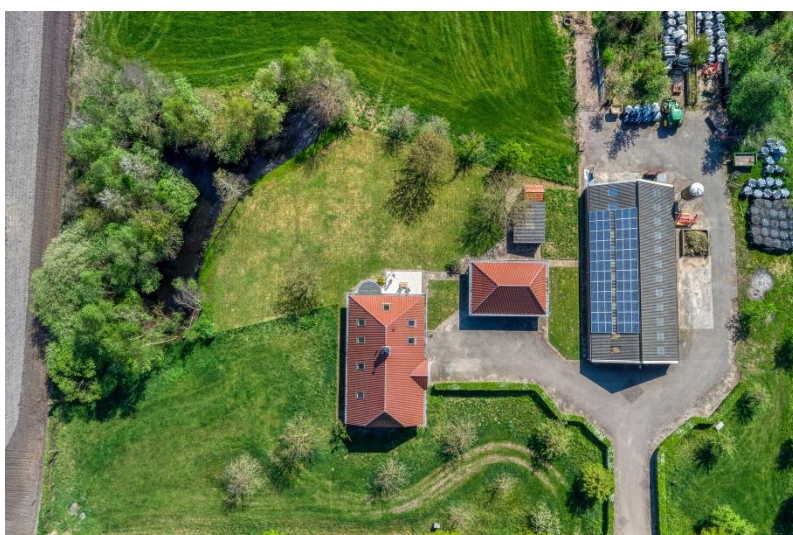






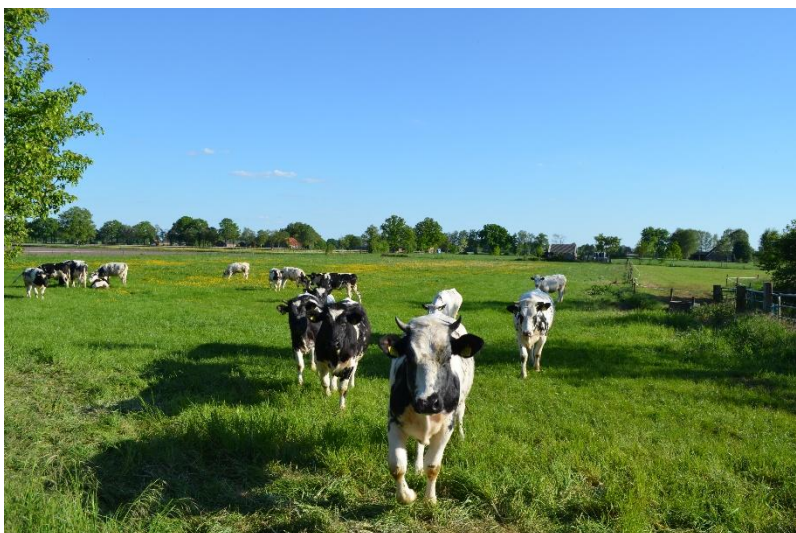












Perceel weiland met stalling optioneel te koop



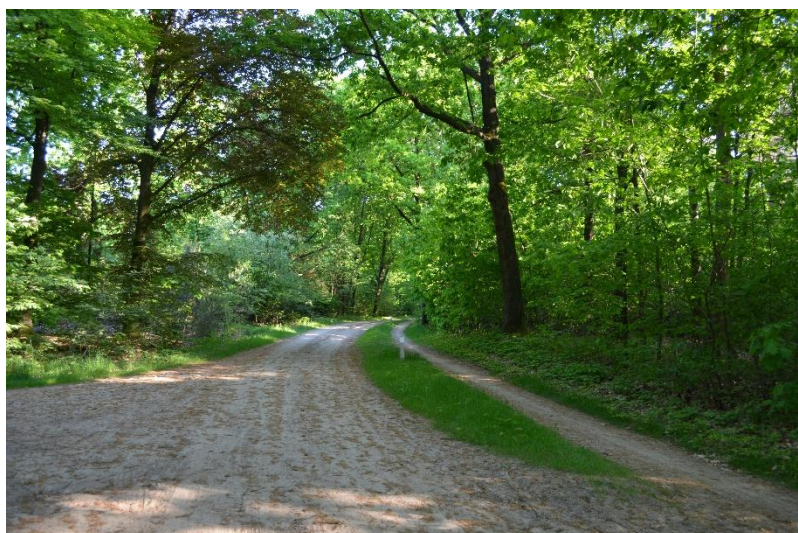
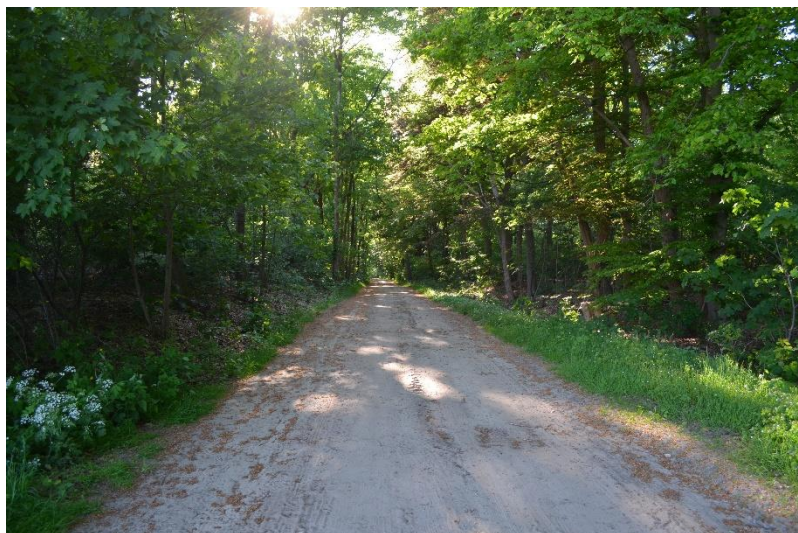


Schuilstal ca. 36 m²



Omgeving Stellingweg





Begane grond



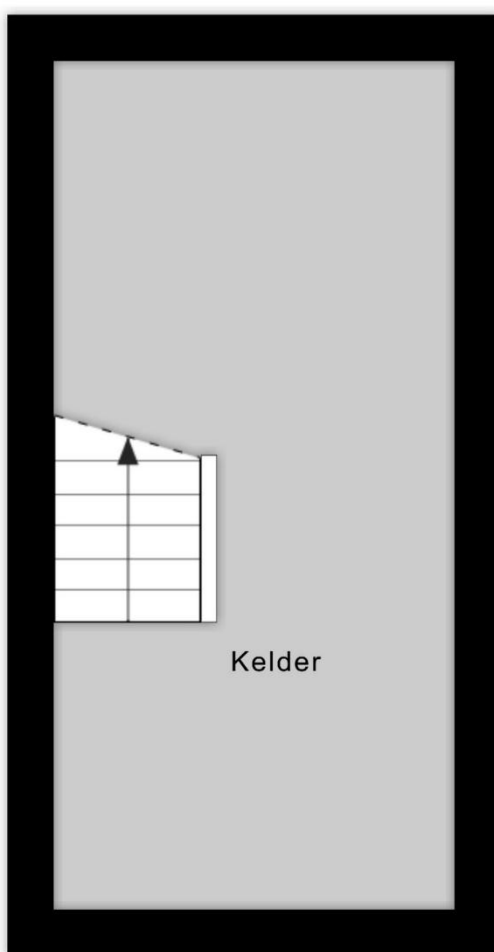
Plattegrond 1^e Verdieping



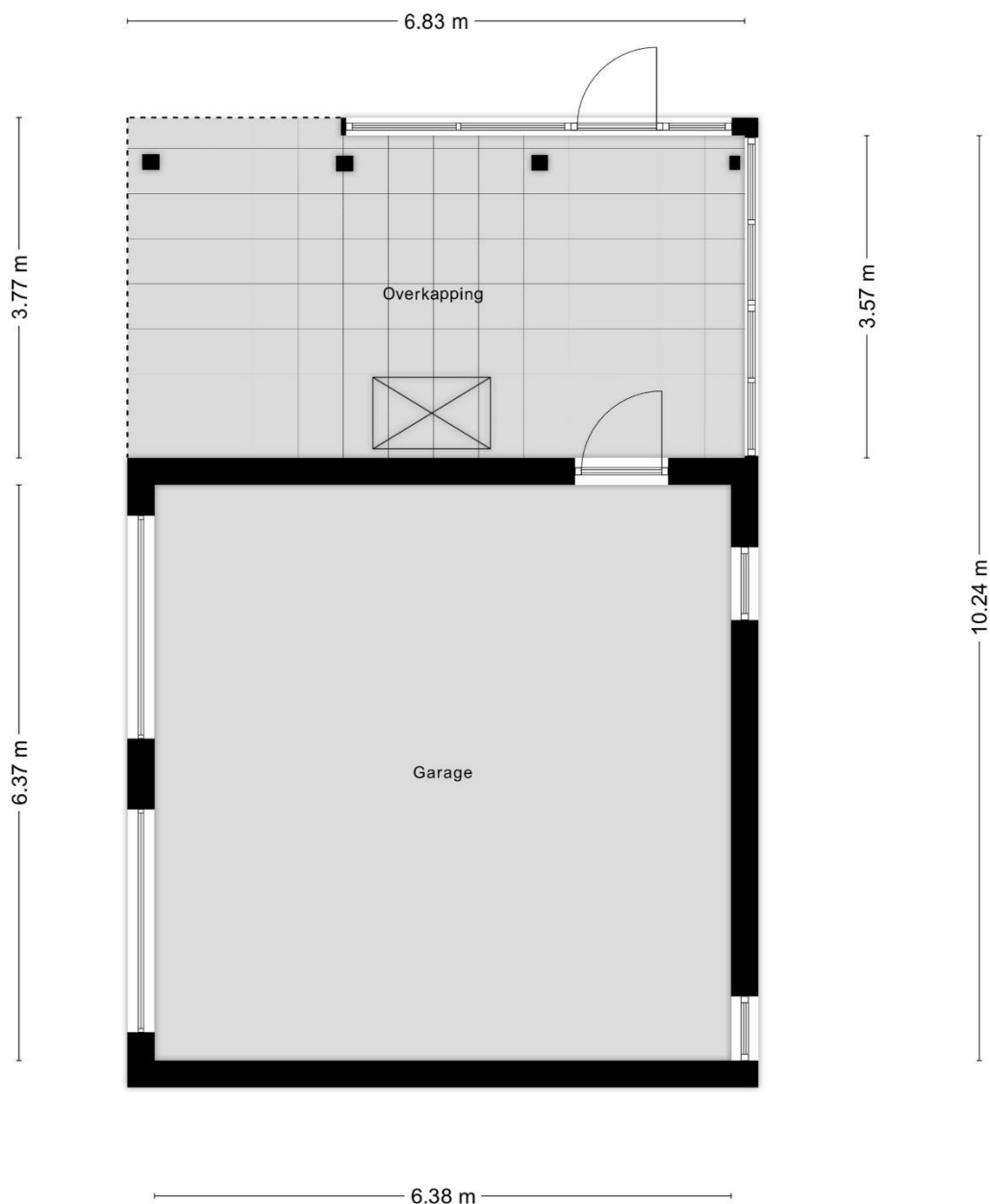
Kelder

2.58 m

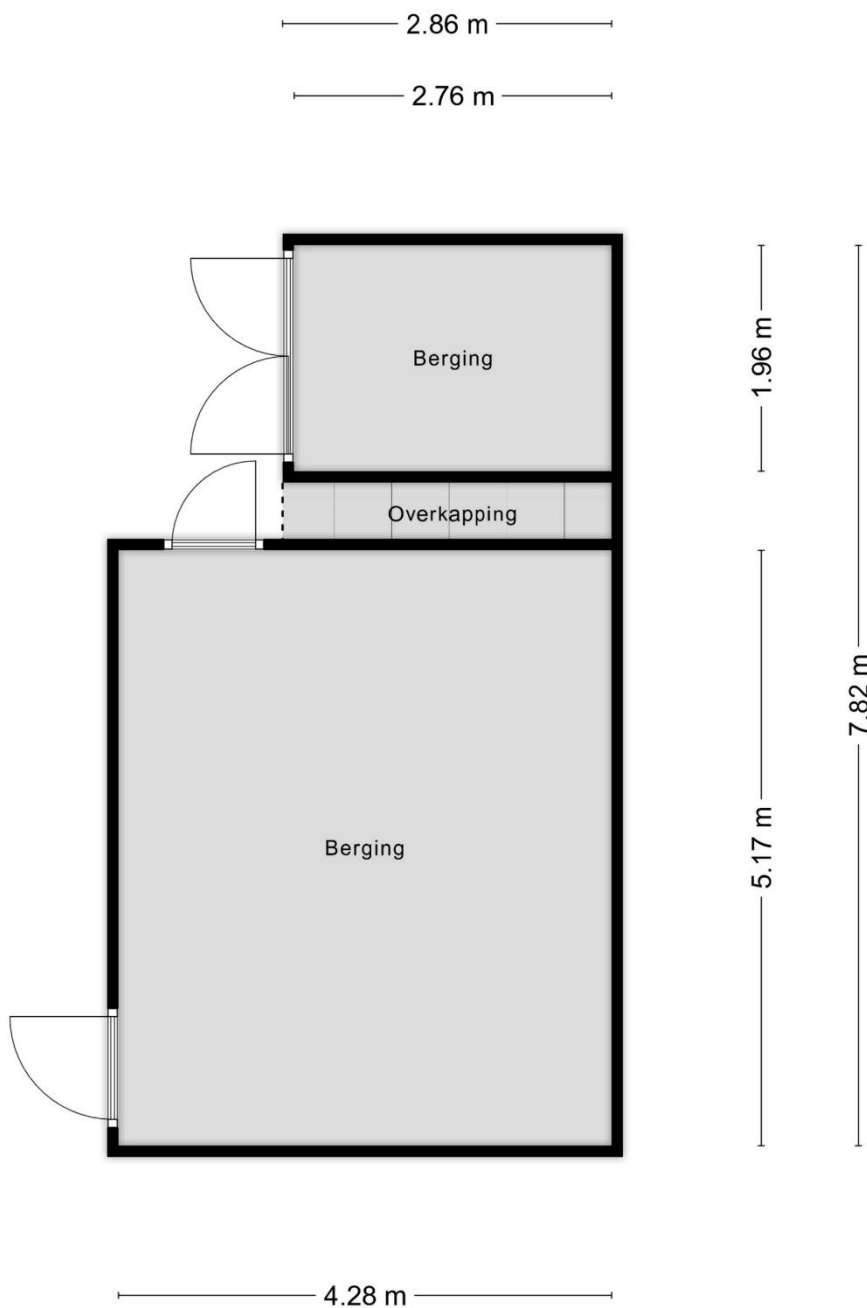
5.48 m



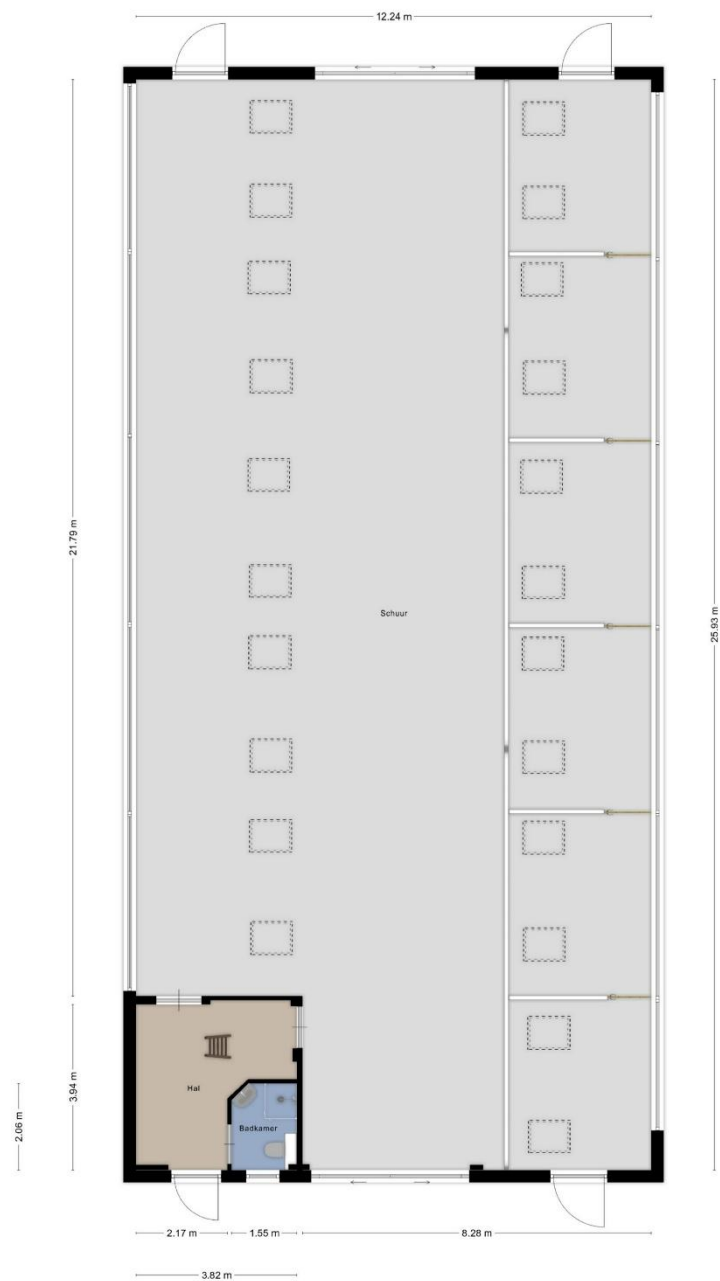
Garage met carport / veranda



Berging



Schuur/stal



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 2008 www.zilver.nl

Roerende zakenlijst

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Zonnepanelen	Blijft achter

Buiten overig:

Grasmaaier(s)		Kan worden overgenomen
Parasol + voet	Blijft achter	

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie		Kan worden overgenomen
Schotel/antenne	Blijft achter	
Brievenbus	Blijft achter	
(Voordeur)bel		Kan worden overgenomen
Rookmelders	Blijft achter	
Veiligheidssloten	Blijft achter	
Vliegenhorren	Blijft achter	

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Screens	Voor	0	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Gordijnen	0	Blijft achter
-----------	---	---------------

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	Blijft achter
----------------------	---------------

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel

Blijft achter

(Combi)magnetron

Blijft achter

Gaskookplaat/keramische

plaat/inductie/fornuis

Blijft achter

Oven Blijft achter

Vaatwasser

Blijft achter

Afzuigkap/schouw

Blijft achter

Koelkast/vrieskast

Blijft achter

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers

Blijft achter

Opbouwverlichting

Blijft achter

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)

Blijft achter

Boeken/legplanken

Blijft achter

Werkbank in schuur/garage

Gaat mee

Vast bureau

Blijft achter

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires

Blijft achter

Wastafel(s)

Blijft achter

Toiletaccessoires

Blijft achter

Kadastrale kaarten



Perceel met huis, oprit, erf, dubbele garage, carport, schuur, tuin, boomgaard en natuurvijver groot 10.000 m²



Perceel met huis, oprit, erf, dubbele garage, carport, schuur, tuin, boomgaard, natuurvijver, weilanden en schuilstal groot 51.085 m²

Tekeningen en maten zijn slechts ter indicatie. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Aanvullende informatie

Middels deze documentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object.

Indien u aanvullende informatie wenst of het wilt bezichtigen, kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.

Ten aanzien van de verkoop van uw eigen woning, kunt u gebruik maken van onze dienstverlening.

In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening.

Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel het volgende:

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden daarvoor enige aansprakelijkheid.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectdocumentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper of uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Bankgarantie of waarborgsom

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Wettelijke bedenktijd

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt.

Koper krijgt, nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst hiervan, te ontbinden.

De 10 meest gestelde vragen:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de VBO in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Heeft u interesse in deze woning? Bel voor een bezichtigingsafspraak (0575) 84 57 17.