

ONTDEK

KEMPERSWEG 4 in **BELTRUM**



INHOUDSOPGAVE

- 03** Specificaties
- 04** Welkom
- 06** kijk eens rond...
- 16** Buiten
- 19** Schuur/gastenverblijf
- 23** Plattegronden
- 32** Kadastrale kaart
- 33** Meetrapport
- 34** Energielabel
- 35** Over Beltrum
- 36** Over Ons
- 37** Thoma Post Hypotheken



Thoma Post Makelaars
Winterswijk



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 845.000,-- K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

340 m²

BOUWJAAR

1858

PERCELOPPERVLAKE

5815 m²

INHOUD

1391 m³



SOORT WOONHUIS	Woonboerderij
TYPE WOONHUIS	Vrijstaande woning
WOONLAGEN	3, incl. kelder
KAMERS	9, waarvan 5 slaapkamers

ENERGIELABEL	F
ISOLATIE	Dakisolatie, gevelisolatie en gedeeltelijk dubbel glas
VERWARMING	Cv-ketel (Intergas 2021)
WARM WATER	Via cv-ketel

GARAGE	Carport
PARKEREN	Op eigen terrein

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Vrij gelegen, maar niet afgelegen
- Gerenoveerd met behoud van sfeer en authenticiteit
- Authentieke schuur/gastenverblijf opgebouwd uit eikenhouten gebinten, metselwerk van hergebruikte stenen, kannenschroot vloer en oud Hollandse dakpannen.



WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfsmakelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

Jouw makelaar

Tom Schreurs

Directeur-Partner / Register Makelaar / Register Taxateur / NVM-lid

Tel. 0543 - 51 61 51

Mobiel: 06 - 57 93 63 34

tomschreurs@thomapost.nl



Zeer fraaie, landelijk gelegen, vrijstaande woonboerderij met authentieke schuur, prachtige tuin en een oprijlaan die je in de Achterhoek zelden tegen komt omgeven met oude eiken. Hier zit u helemaal vrij, zonder dat het afgelegen ligt en als u houdt van de natuur en de rust van de Achterhoek, dan is deze plek echt iets voor u.

De boerderij is de afgelopen jaren volledig gerenoveerd. Er is gedacht aan isolatie, licht, comfort en luxe, zonder dat het ten koste gaat van de sfeer en authenticiteit die deze in 1858 gebouwde krukboerderij te bieden heeft. Overal waar u kijkt komt u mooie elementen tegen die het historische karakter van deze boerderij benadrukken, kijk naar de pannen, het metselwerk, de roedeverdeling in de ramen, de gebinten, paneeldeuren, vloeren, maar ook het straatwerk en de schuur buiten. Op een perceel van ruim 5.800 m² kunt u zich voorstellen dat het buiten goed vertoeven is. Hier heeft u altijd wel een plek in de zon of de schaduw en bent u verzekerd van rust, ruimte en volstreekte privacy.

Achter de boerderij staat een fraaie, authentieke schuur opgebouwd uit eikenhouten gebinten, metselwerk van hergebruikte stenen, kannenschroot vloer en oud Hollandse dakpannen. Hierdoor ontstaat een sfeer die u eigenlijk laat terugkeren naar de 19e eeuw. Ook van binnen is de afwerking van een hoog niveau met eikenhouten vloeren, een stoere schouw en de gebinten in het zicht. De multifunctionele schuur kan desgewenst gebruikt worden als gastenverblijf of voor uw hobby. Aan de voorzijde van de schuur is bovendien een gezellig overdekt terras gesitueerd waar het heerlijk vertoeven is.



KIJK EENS ROND...

De boerderij bestaat uit een voorhuis en een voormalige deel. Een van de meest karakteristieke vertrekken is de grote kökk'n met originele schouw. Vanuit hier zijn vrijwel alle vertrekken bereikbaar, waaronder de kelder met daarboven de opkamer.









In de deel, waar vroeger de dieren stonden, is de woonkamer gesitueerd. Zeer sfeervol verbouwd met de eiken gebinten in het zicht, de originele hilde en een fraaie tunnelhaard die naast de nodige sfeer ook zorgt voor extra warmte.

De woonkamer is verdeeld in verschillende compartimenten en niveaus, hierdoor voelt het niet te 'groots' aan. U kunt hier gemakkelijk 30 tot 40 man onderbrengen, maar ook met zijn tweeën genieten van de haard en het uitzicht op de tuin in het knusse zitgedeelte.



De keuken is gemoderniseerd en voorzien van alle gemakken en diverse inbouwapparatuur. Tevens is vanuit hier de tuin bereikbaar.



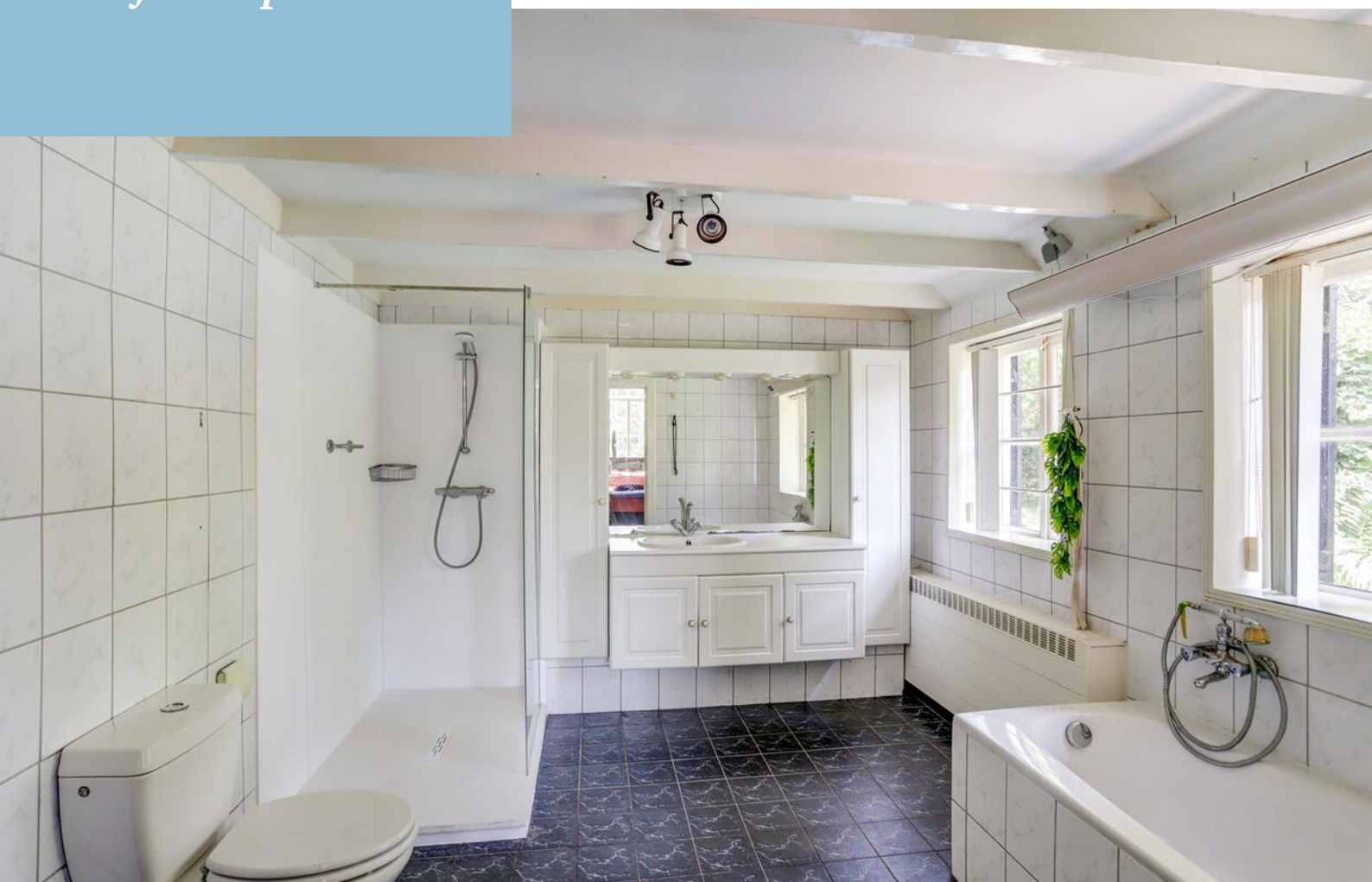
Op de begane grond zijn twee slaapkamers aanwezig, waarvan de hoofdslaapkamer voorzien is van inloopkast en eigen badkamer met toilet, ligbad, douche en wastafel.

Op de begane grond is tevens een tweede badkamer aanwezig met toilet, wastafel en douche. Aansluitend aan de badkamer is de wasruimte.





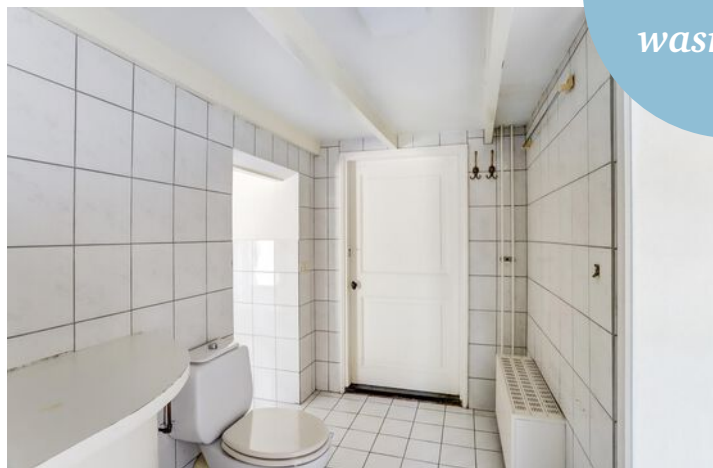
*Badkamer
hoofdslaapkamer*







*Kelder, 2e
badkamer en
wasruimte*





BUITEN

De woonboerderij en z'n oprijlaan zijn omgeven met oude eiken. U zit hier helemaal vrij. Op het ruime perceel is het buiten goed vertoeven; er is altijd wel een plek in de zon of de schaduw te vinden en u bent verzekerd van rust, ruimte en volstrekte privacy.







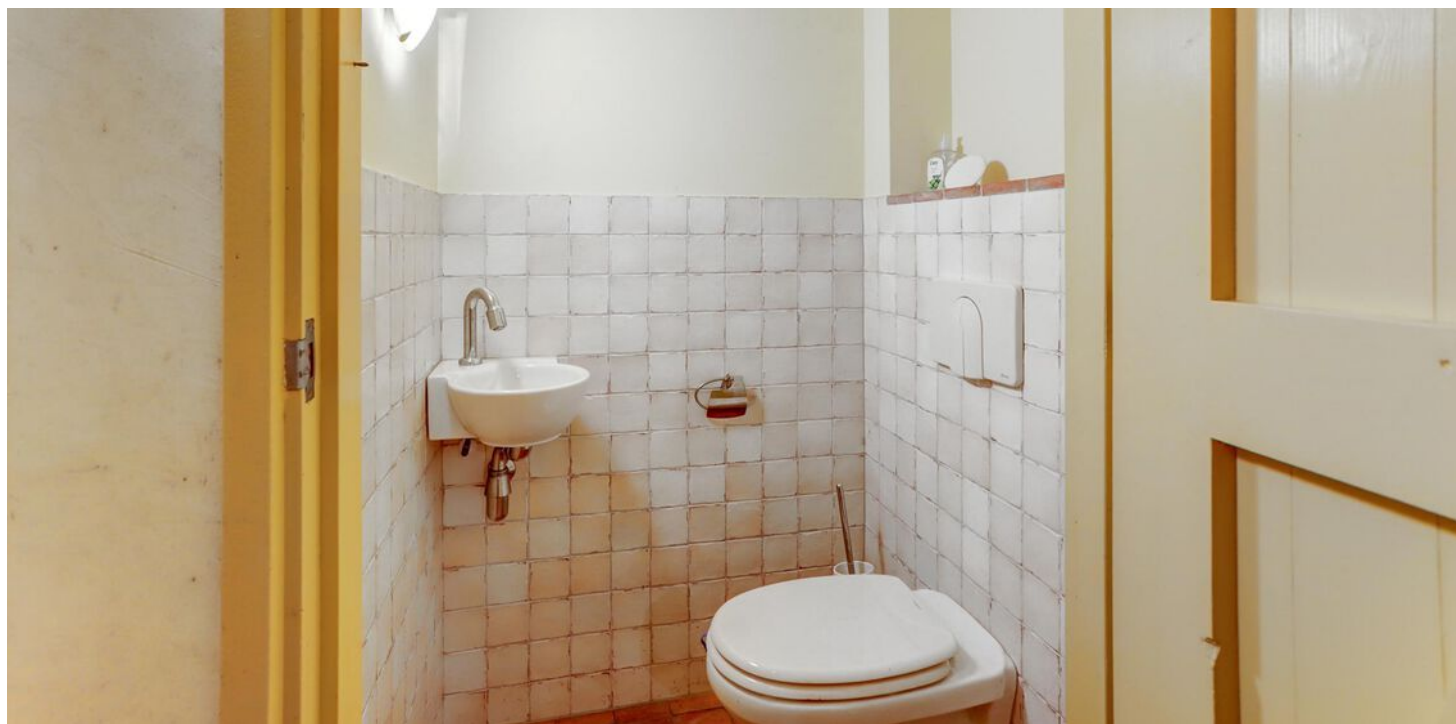
SCHUUR/GASTENVERBLIJF

Achter de boerderij staat een fraaie, authentieke schuur. Deze multifunctionele schuur kan desgewenst gebruikt worden als gastenverblijf of voor uw hobby.

Aan de voorzijde van deze schuur ligt een gezellig overdekt terras gesitueerd.

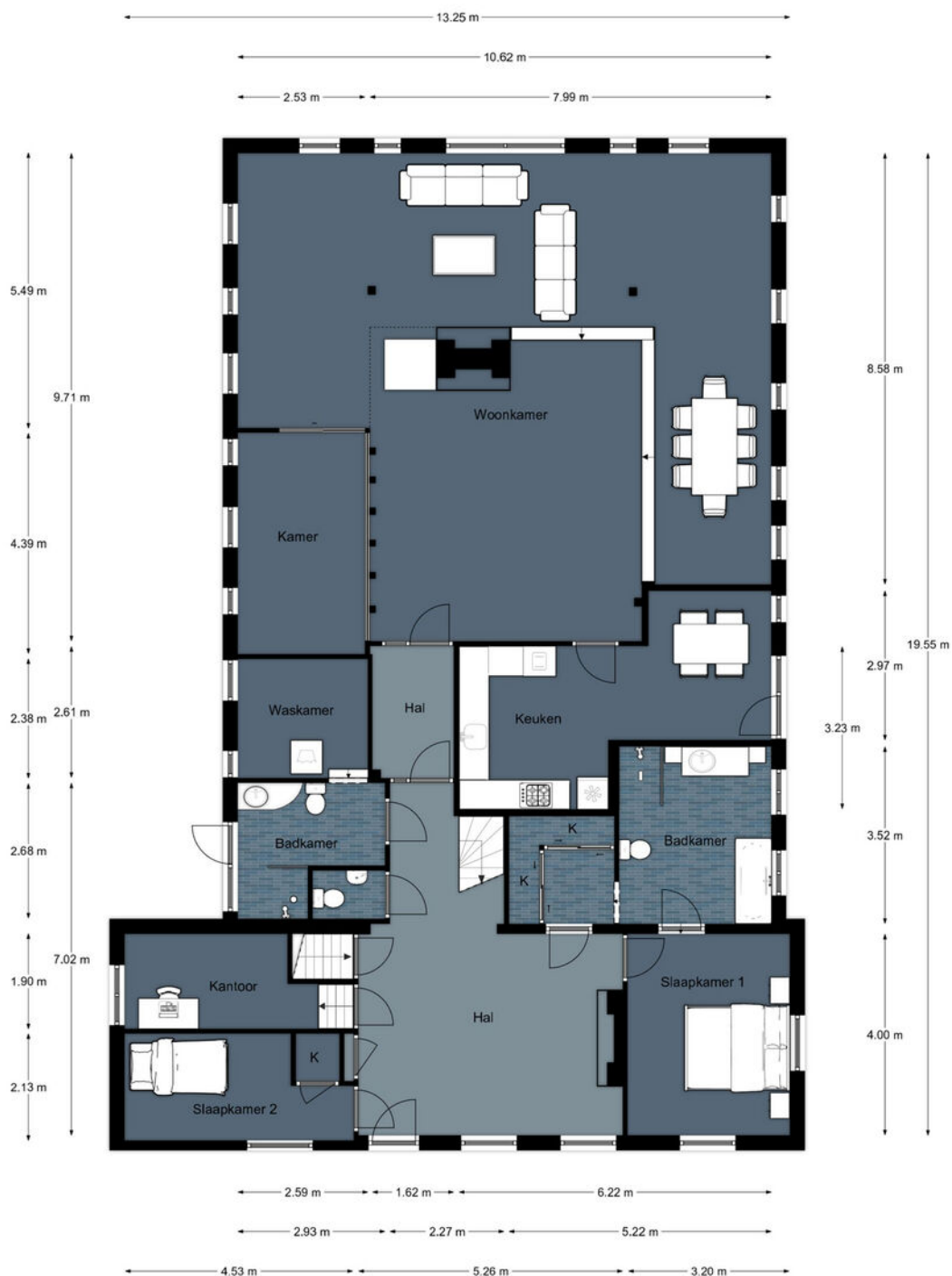






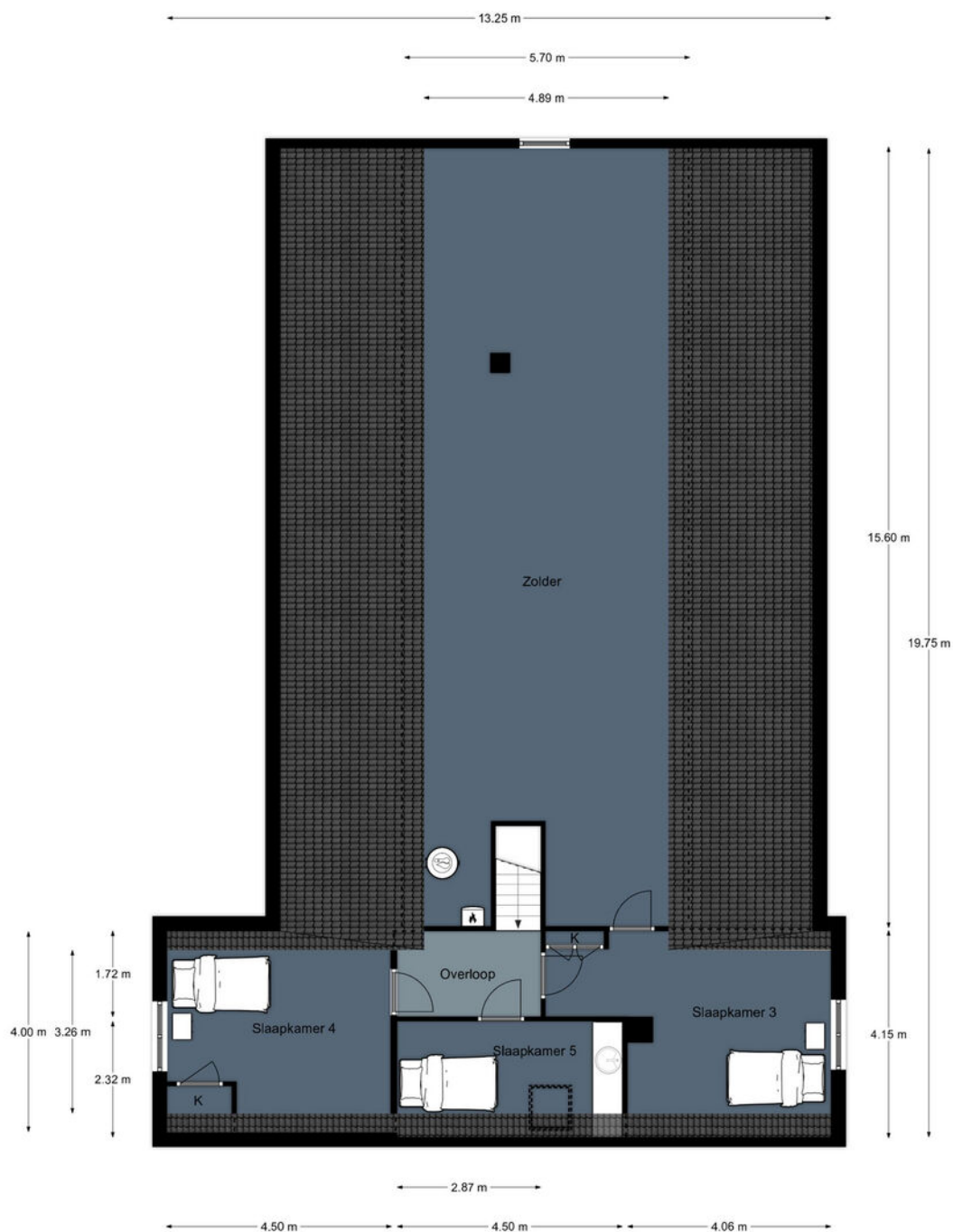


PLATTEGROND



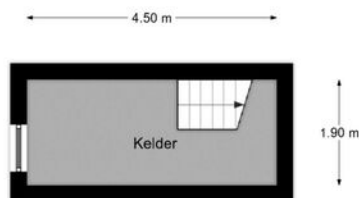
Begane grond, Kempersweg 4 te Beltrum
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

PLATTEGROND



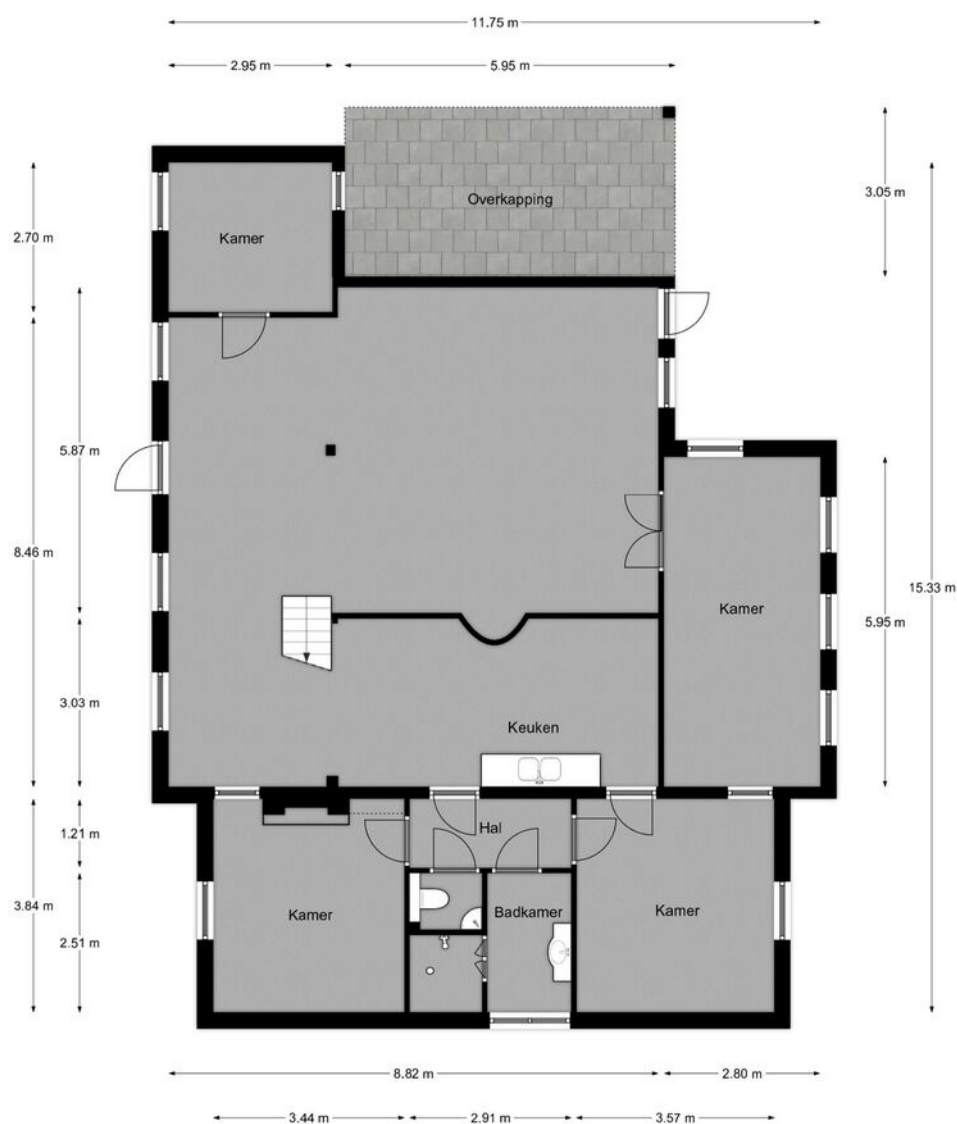
1e Verdieping, Kempersweg 4 te Beltrum
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

PLATTEGROND



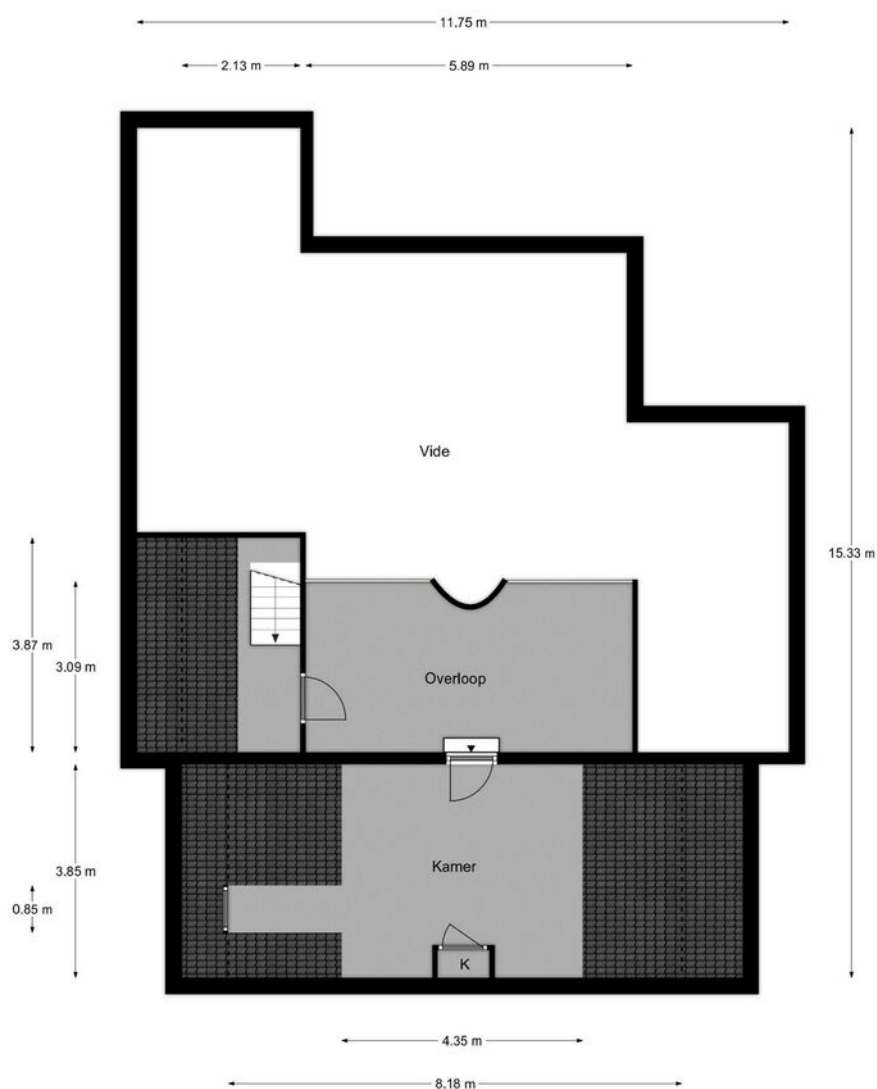
Kelder, Kempersweg 4 te Beltrum
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

PLATTEGROND



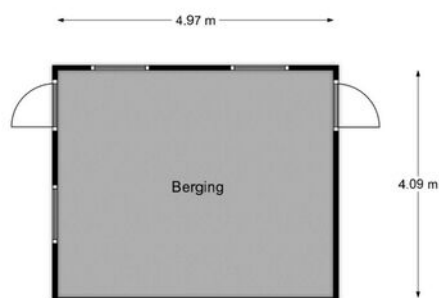
Begane grond, Kempersweg 4 te Beltrum
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

PLATTEGROND



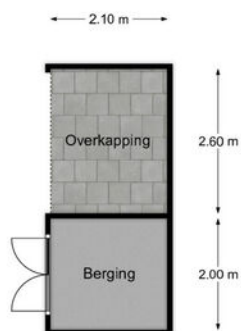
1e Verdieping, Kempersweg 4 te Beltrum
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

PLATTEGROND



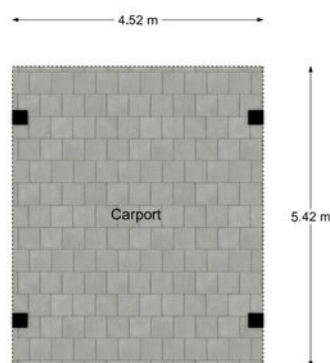
Begane grond, Kempersweg 4 te Beltrum
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

PLATTEGROND



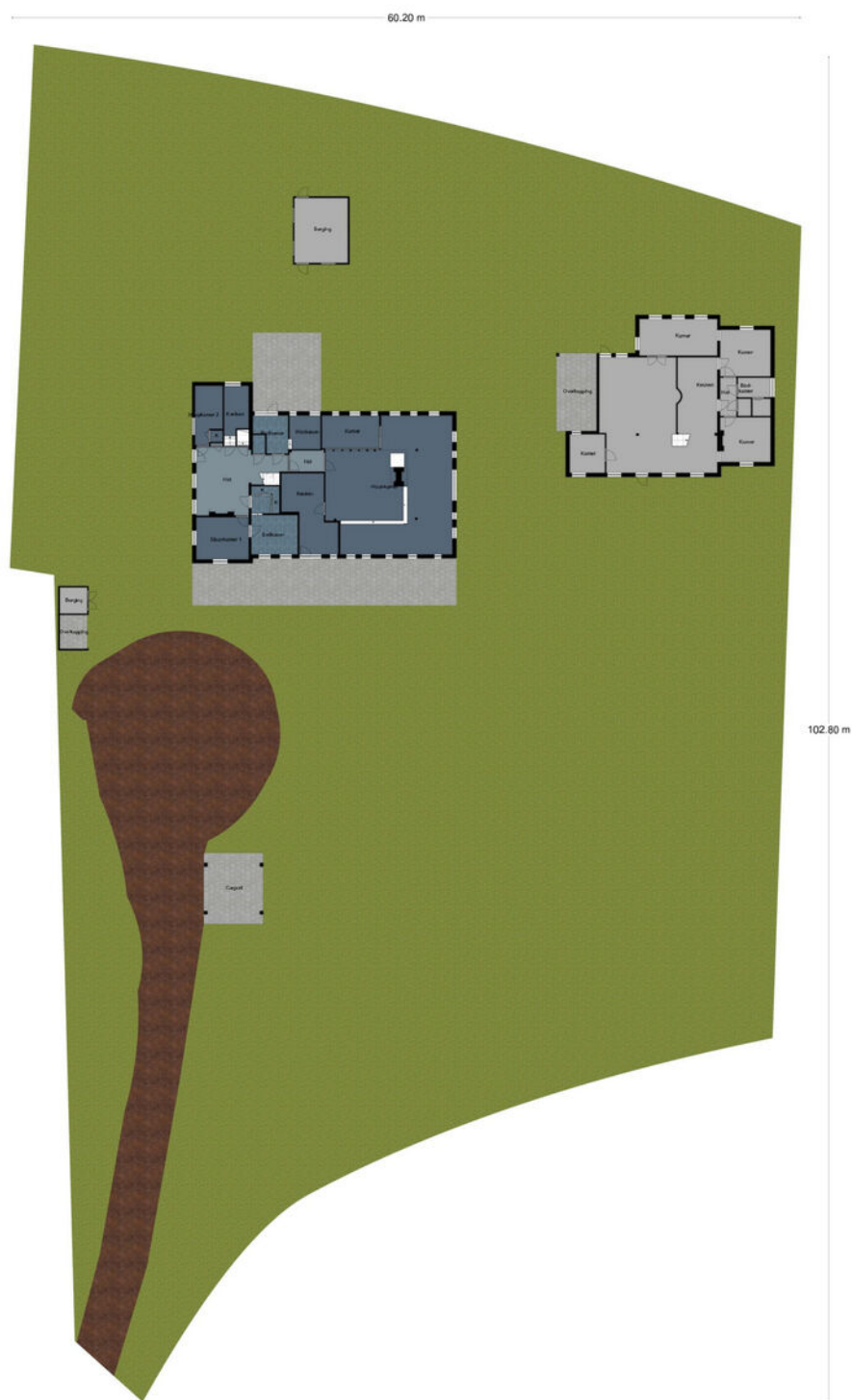
Begane grond, Kempersweg 4 te Beltrum
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

PLATTEGROND



Begane grond, Kempersweg 4 te Beltrum
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

PLATTEGROND



Situatie, Kempersweg 4 te Beltrum
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topgr.nl

KADASTRALE KAART

MEETRAPPOR

Adres: Kempersweg 4, Beltrum

Postcode: 7156RC

Meetrapport oppervlakte

	netto m2
Gebruiksoppervlakte wonen	340,10
Overige inpandige ruimte	8,60
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00
Externe bergruimte	210,90

Meetrapport inhoud

	bruto inhoud m3
Bruto inhoud m3 (wonen + overige)	1391
Inhoud bijgebouw	787

Getekend door:

Josephine Dekkers



Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branchebrede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
539552898

Datum registratie
06-06-2022

Geldig tot
06-06-2032

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

F



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
8 Warm water	Indirect gestookte boiler	nee ja
9 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.i.b.
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Kempersweg 4
7156RC Beltrum
BAG-ID: 1859010000810005

Detailsaanduiding

Bouwjaar 1858
Compactheid 2,21
Vloeroppervlakte 262 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

K.M. Lorkeers

Certificaathouder

EP labels & advies B.V.

Inschrijfsnummer

EPG2020-54

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Examennummer

83738

KvK-nummer

82775354



OVER **BELTRUM**



Kerkdorp Beltrum

Beltrum, ook wel bekend als kerkdorp Beltrum, staat bekend om vele dingen. Één van de meest opvallende dingen zijn misschien wel de Dahlia velden die veel kleur brengen aan het dorp. Naast alle culturele en sportieve activiteiten vind je in Beltrum de grootste klompenfabriek van de wereld. Al sinds 1938 vind je in dit kleine dorpje in het oosten van Nederland alles wat met houten klompen te maken heeft.

Gemeente
Berkelland



OVER ONS

Wonen, werken, leven!

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze tien woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*We helpen je
graag verder!*



THOMA POST **HYPOTHEKEN**

Advies dat nooit stopt.



Wij als Thoma Post Hypotheken adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal.

Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden. Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.



Ben je benieuwd naar de mogelijkheden? Wij kunnen je snel helpen!

Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **085 - 203 0143**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN
AFSPRAAK

Team Hypotheken

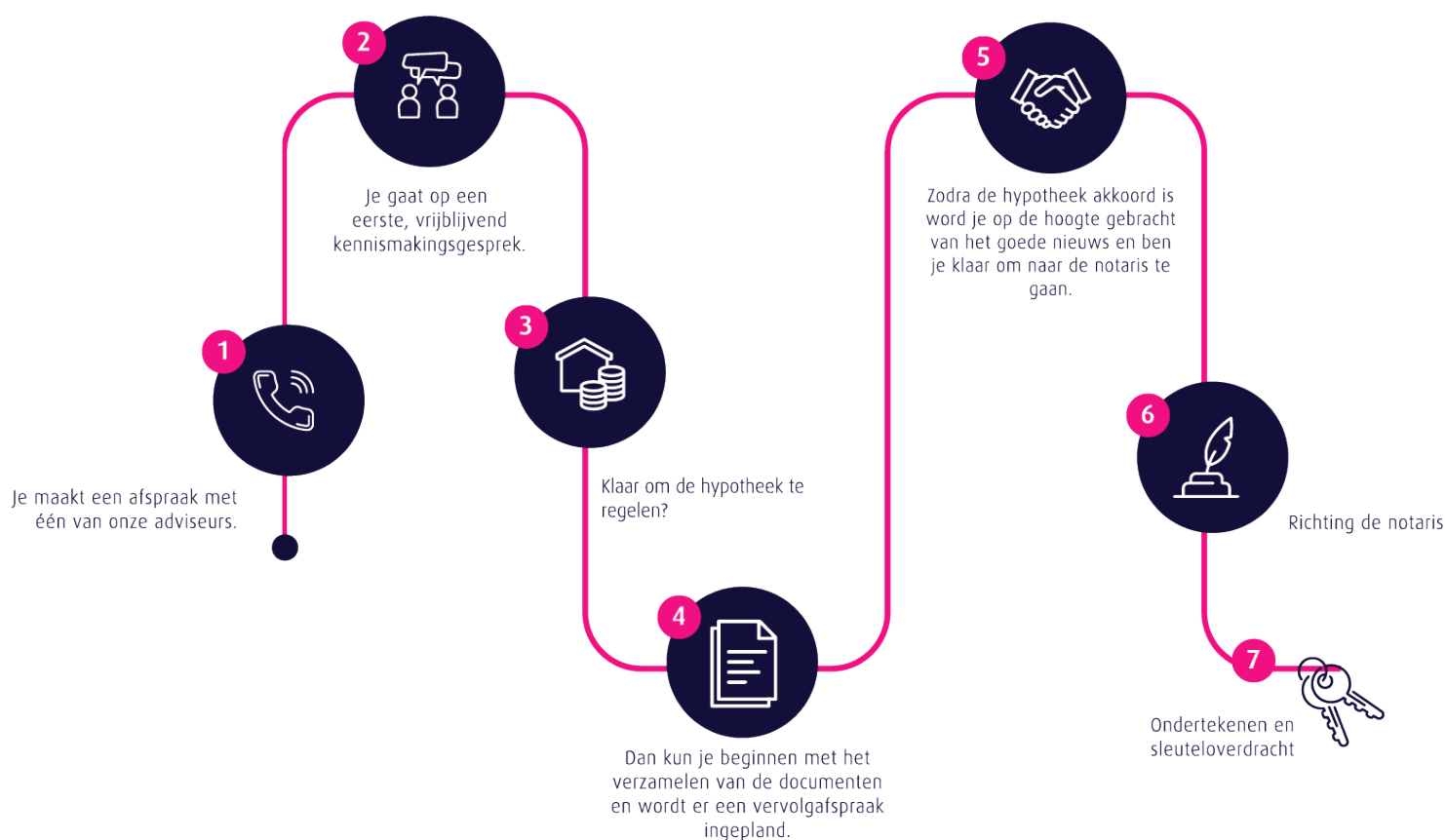
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



STAPPENPLAN

Op weg naar een advies op maat

Wij staan je graag bij gedurende het hele hypotheekproces en geven je de extra persoonlijke aandacht die jij verdient!



Persoonlijk

Extra persoonlijke aandacht

Flexibel

In meedenken en tijd vrij maken voor jou

Onafhankelijk

En daardoor altijd het beste advies

Ruime keuze

Groot aantal hypotheekverstrekkers

Verduurzaming

Zowel met de hypotheek als de uitvoering kunnen wij je helpen.

 **Thoma Post Hypotheken**

 085 - 203 0143

 hypotheken@thomapost.nl

*Advies dat
nooit stopt*



Gratis waardebepaling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



Thoma Post Makelaars Winterswijk
+31 (0)5 43 51 61 51
winterswijk@thomapost.nl

f thomapostmakelaarswinterswijk
@ @thomapostmakelaarswinterswijk
in /company/thomapost

Burgemeester Bosmastraat 2D
7101 DG Winterswijk
www.thomapost.nl