



Hupselse Esweg 3

Eibergen





Bijzonder boerenerf

HUPSELSE ESWEG 3, EIBERGEN

Altijd al willen wonen op een unieke locatie vol karakter en historie, waar het enige geluid afkomstig is van weidevogels en de lokale kerkuil?

Dit bijzondere boerenerf, gelegen in het serene buitengebied van Eibergen, biedt precies dat. Op een perceel van ruim 1,1 hectare, vindt u een oude (gemeentelijk) monumentale scholtenboerderij met bijgebouwen, genaamd 'De Scholte'. Deze historische plek, ooit een belangrijk centrum in Oost-Nederland, biedt ongekennde mogelijkheden en weidse vergezichten!





DE BOERDERIJ

De boerderij, gebouwd rond 1860, bestaat uit een voorhuis met aan de ene kant een 'deel' (aangebouwde schuur) voor opslag en stalling, en aan de andere kant een 'deel' die werd gebruikt voor veestalling.

Met een totale inpandige gebruiksruimte van meer dan 800 m², biedt deze woning na enige renovatie en modernisering een enorme potentie voor inwoning/mantelzorg, B&B-verhuur, praktijk/kantoor aan huis, het hobbymatig houden van dieren, of andere ruimte vragende hobby's.

De gemeente Berkelland hanteert een actief beleid voor woningsplitsing en heeft deze woning hiervoor aangemerkt. Eventuele verbouwingsplannen zullen getoetst worden met oog voor het behoud van de monumentale waarden.

Indeling

Op de begane grond vindt u een hal met trapopgang, een woonkeuken met toegang tot de kelder, en een prachtige monumentale woonkamer met originele haard, bijzondere kannenschrot vloer en hoge plafonds. Verder zijn er drie kamers, waarvan één in gebruik als tijdelijke badkamer en één als kantoor. Tussen de beide delen van de boerderij is er een extra douche, een berging met wasmachine- en drogeraansluiting, en toegang tot een knusse patio.

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers, een badkamer, separaat toilet en een balkon. Alle slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten.







Historie

De geschiedenis van deze plek gaat terug tot 1188, ouder dan Amsterdam zelf. Boerderij 'De Scholte' speelde een cruciale rol in de regio, met de scholte als bestuurder van de lokale marke, een gemeenschap van grondeigenaren. De scholte had aanzienlijke invloed en was ook grootgrondbezitter, met meer rechten dan andere leden van de marke. Dit erfgoed, met zijn rijke geschiedenis, maakt dit pand tot een unieke kans.



ERF EN BIJGEBOUWEN

Erf

De woning is bereikbaar via een lommerrijke oprijlaan, met voor de woning diverse oude, karakteristieke eikenbomen en een gazon. Aan de andere zijde is een weelderige landelijke boerentuin aangelegd met een hoogstam fruitboomgaard, omzoomd door een meidoornhaag, een 'ronde tuin' met vruchtbomen, rododendrons, een natuurweide en zitjes op elk denkbaar plekje. Het is hier overal genieten van de tuin, de natuur en het met regelmaat langs struinende wild.

Het hele weiland is omgeven door knotwilgen. In de hoek is een dierenbos aangelegd met struiken en bomen waar dieren kunnen rusten of schuilen.

Bijgebouwen

Het erf beschikt over een grote schuur (14,5 x 9 meter), geschikt voor stalling en opslag van divers materiaal. Daarnaast is er een overkapping van circa 10 x 13 meter.







KADASTER

Kadastrale gegevens	
Gemeente	Eibergen
Sectie	AB
Nummer	451, 460, 653, 654, 655
Oppervlakte	11103 m²

Omgevingswet

Binnen het bestemmingsplan van de gemeente Berkelland heeft het perceel deels de bestemming Wonen, deels Groen – landschapselement en deels Agrarisch met waarden – Landschapswaarden. Er is ook een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de gemeente Berkelland of het Omgevingsloket.

Bijzonderheden

- De locatie wordt door Achterhoekers genoemd als een van de mooiste plekken van de Gelderse Vallei;
- Hier kun je 's nachts nog echt de sterrenhemel zien dankzij de afwezigheid van lichtvervuiling;
- Er zijn 36 zonnepanelen die bijdragen aan gunstige energierekening;
- Onder de boerderij is een regenwater-reservoir (500 liter) voor bewatering van het land bij droogte.
- De woning is aangesloten op gas, water en elektriciteit. Bovendien is er een aansluiting op het gemeentelijk riool.

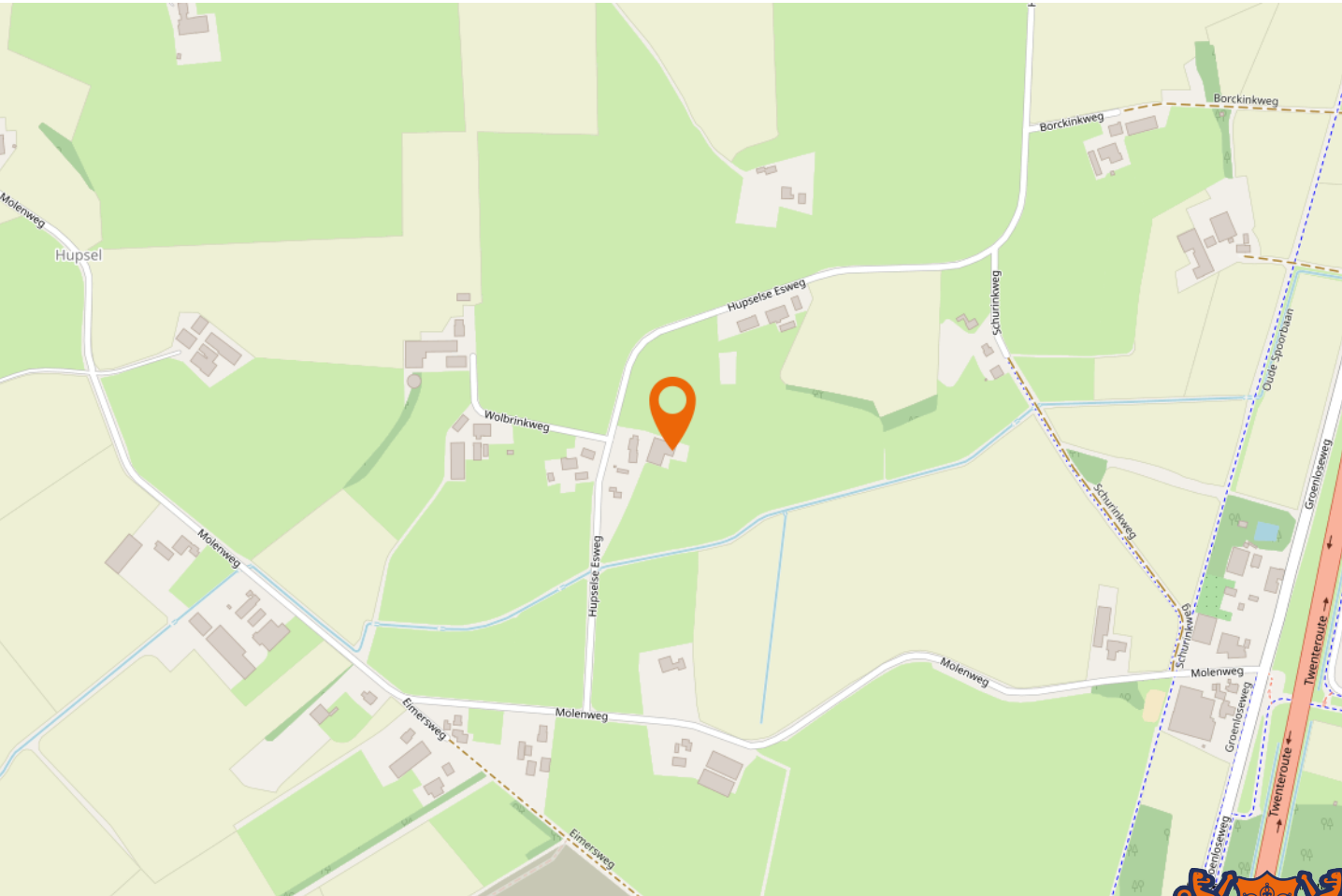
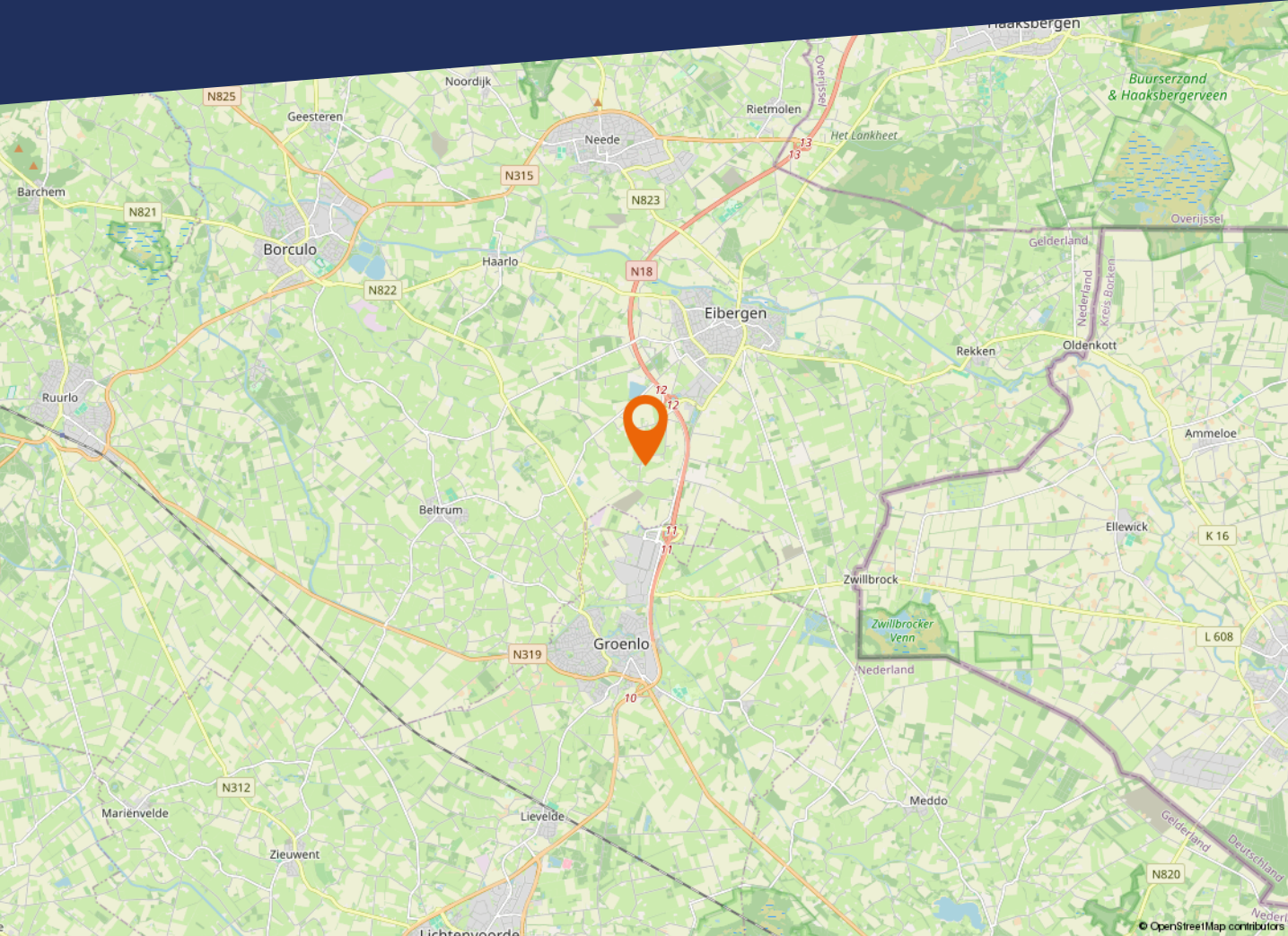


LOCATIE

Boerderijcomplex ‘De Scholte’ ligt in het fraaie buitengebied van Eibergen, in buurtschap Hupsel. De landelijke omgeving, kenmerkend voor de Achterhoek, wordt gekarakteriseerd door uitgestrekte weilanden, akkers, boerderijen en bossen. Eibergen zelf is een gezellige plaats met diverse voorzieningen zoals basis- en voortgezet onderwijs, horeca, winkels en sportfaciliteiten. Groenlo, bekend om zijn rijke geschiedenis en vestingwerken, ligt op fietsafstand en biedt extra voorzieningen en recreatiemogelijkheden. De N18 zorgt voor een snelle verbinding naar steden als Doetinchem en Enschede, en naar de snelwegen A1 en A12.

Afstand van de Hupselse Esweg 3, Eibergen tot aan de volgende steden:

Plaats	Afstand	Reistijd
Eibergen	4 km	5 minuten
Groenlo	6 km	8 minuten
Haaksbergen	13 km	15 minuten
Enschede	25 km	20 minuten
Doetinchem	33 km	30 minuten





Prijsindicatie: € 829.000 k.k.

Aanvaarding: in overleg



Waarborgsom / bankgarantie

Wanneer u als koper een bieding uitbrengt op een object uit onze portefeuille en er komt een koopovereenkomst tot stand, dan wordt door de verkoper een waarborgsom of bankgarantie van u verlangd. Deze waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen 2 weken nadat de koopovereenkomst definitief geworden is, gestort te zijn.

Disclaimer

De gegevens in deze prospectus zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. De plattegronden zijn gemaakt op basis van door derden aangeleverde gegevens. Aan eventuele onjuistheden in de aangeboden informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

DESKUNDIG, BETROKKEN EN BETROUWBAAR

Landerijnbureau Kromhof-Pullen is uw deskundige en betrouwbare makelaar en rentmeester in Oost-Nederland. Onze kerntaak is de bemiddeling bij de aan- en verkoop van onroerend goed. Daarnaast leggen wij ons toe op taxaties en rentmeesterschap.

LANDERIJNBUREAU KROMHOF-PULLEN

Wie op zoek is naar een makelaar op niveau kan niet om Landerijnbureau Kromhof-Pullen heen. Al sinds de jaren zeventig weten zowel eigenaren als kopers van landgoederen, villa's, herenhuizen, (woon)boerderijen en overige bijzondere woningen de weg naar ons kantoor te vinden. In ons portfolio treft u woningen aan met een bijzonder tintje. We richten ons daarbij op het midden en hoge segment van de markt.

DESKUNDIGE RENTMEESTERS

Onze rentmeesters zijn ervaren vastgoed-specialisten. Het landelijk gebied, het overgangs-gebied tussen het platteland en de bebouwde kom en tegenwoordig ook de stad behoren tot ons werkterrein. Kromhof-Pullen heeft kennis op het gebied van de meest uiteenlopende zaken in huis. Complexe vraagstukken zoals planontwikkeling,

grondverwerving of onteigening zijn voor ons bekend terrein. Door ons brede blikveld denken wij niet in problemen, maar in kansen. U kunt altijd vertrouwen op de hulp en begeleiding van een rentmeester met visie en kennis van de huidige markt.

JARENLANGE EXPERTISE

Jarenlange ervaring heeft ons ruim inzicht gebracht over een breed scala aan vraagstukken met betrekking tot onroerend goed. Wilt u bijvoorbeeld de functie van uw agrarische onderneming veranderen? Wilt u weten wat de voor- en nadelen van erfpacht zijn? Of bent u op zoek naar een partner die u kan adviseren over uw grondposities of vastgoedportefeuille? Weet dan dat Kromhof-Pullen een betrouwbare partner is. U kunt er van op aan dat wij deskundig advies geven en dat belangenverstrengeling te allen tijde voor-komen wordt.

OOST NEDERLAND, ONS WERKGEBIED

Wij zijn actief als makelaar en rentmeester in het landelijk en stedelijk gebied. Twente, Salland en de Achterhoek vormen het hart van ons werkgebied. De markt in Oost-Nederland kennen wij als geen ander als het gaat om exclusieve huizen, wonen en

werken in het buitengebied, agrarisch onroerend goed en landgoederen. Onze expertise is zeer breed en we beschikken over een landelijk netwerk.

ONAFHANKELIJK

De zorg voor uw object of project nemen wij graag over en we staan u met gedegen advies terzijde. Uw wens als opdrachtgever wordt altijd discreet behandeld. Doordat wij zelfstandig zijn en niet gelieerd aan een ander bedrijf, bank of instelling kunnen wij u van dienst zijn als geheel onafhankelijk adviseur.

BETROKKEN

Onze werkwijze kenmerkt zich door betrokkenheid. Wij zijn goed geïnformeerd en oprecht geïnteresseerd in onze opdrachtgevers. Wij nemen ruim de tijd voor bezichtigingen en zorgen dat we ons optimaal voorbereiden wanneer u ons voor adviestrajecten inschakelt. Wij begrijpen bijvoorbeeld dat bij de planvorming van nieuwe projecten oog voor alle partijen relevant is om succesvol te zijn. Maar ook dat de verkoop van een woning een ingrijpende gebeurtenis is. Aandacht voor die emotie en gedegen advies zorgen uiteindelijk voor een soepele samenwerking.

DESKUNDIG

Naast de bemiddeling van exclusief onroerend goed zijn wij vakkundig partner bij gebiedsontwikkeling op het platteland, de steden of juist de stadsranden. Wij worden, al dan niet in combinatie met ons uitgebreide netwerk van deskundigen en advies-bureaus, door diverse opdrachtgevers ingezet voor complexe vraagstukken. Uiteraard zijn wij op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen binnen ons vakgebied, omdat wij ons doorlopend bijscholen. Tevens worden we hierin gefaciliteerd door de NVR en VastgoedPro. Uiteraard zijn wij gecertificeerd in de daartoe bestemde registers.

UW PARTNER VOOR:



MAKELAARDIJ
Aankoop en
verkoop van
buitengewoon
onroerend goed.



TAXATIES
Taxaties voor
diverse doeleinden,
van financiering tot
boedelscheiding.



RENTMEESTERSCHAP
Planontwikkeling, onteigening,
planschade, grondverwerving,
erfpacht en advisering.



BREED INZETBAAR

Kromhof-Pullen is breed inzetbaar. Bijvoorbeeld voor de aankoop van een fraaie woonboerderij, een stadsvilla, de verkoop van rood-voor-roodkavels of een uiterst luxe landgoed, het initiëren en begeleiden van plannen op het gebied van stadsvernieuwing, een taxatie van de schadeloosstelling bij onteigening of de begeleiding bij pachtbeëindiging. Deze brede inzetbaarheid maakt ons een aantrekkelijke adviseur voor diverse opdrachtgevers. Zo werken wij voor zowel particulieren als voor ondernemers, overheden, projectontwikkelaars en beleggers in vastgoed.

Wij zijn aangesloten bij:

Rentmeester **R**[👑]NVR

vastgoed**pro** 

MAAK KENNIS MET ONS

Ervaar zelf wat betrokken, betrouwbaar en deskundig betekent. Vertrouw op Kromhof-Pullen als u een gedreven makelaar of rentmeester zoekt. Wij nodigen u van harte uit om persoonlijk met ons kennis te komen maken.

Landerijenbureau Kromhof-Pullen
Deldenerstraat 61
7551 AC Hengelo

Telefoon: 085 273 28 00
E-mail: info@kromhofpullen.nl

Uitgebreide achtergrondinformatie over onze diensten vindt u op:
www.kromhofpullen.nl

UW PARTNER VOOR
BIJZONDER ONROEREND GOED
EN RENTMEESTERSCHAP

