



Nieuwe Grensweg 2

Deurningen



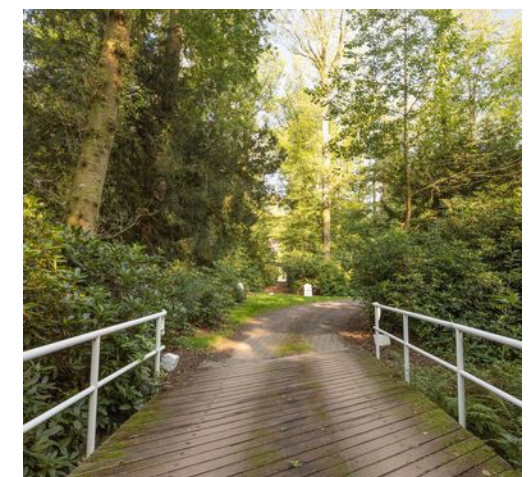
Huize Oosterhof

NIEUWE GRENSWEG 2, DEURNINGEN

Historische buitenplaats bestaande uit een fabrikantenvilla omgeven door een park in Engelse landschapsstijl; een verborgen juweel tussen twee meren in het prachtige natuurgebied tussen Hengelo en Enschede, opvallend centraal gelegen nabij voorzieningen en uitvalswegen.

Via de 500 meter lange en exclusief voor bewoners toegankelijke oprijlaan over landgoed Het Lonnekermeer wordt de unieke ligging van de buitenplaats (2,385 ha) met villa Huize Oosterhof duidelijk.

Gelegen tussen twee grote meren, waar de weidse natuur en de historische schoonheid van de villa en de omliggende tuin een zeer uniek ensemble vormen. Het absolute summum voor mensen die van bijzonder wonen in combinatie met natuur houden.





DE VILLA

De villa uit 1901 naar ontwerp van architect Karel J. Muller in chaletstijl betreft een rijksmonument. Architect Muller is o.a. bekend van het Rijksmuseum te Enschede, tuindorp 't Lansink in Hengelo en meerdere vooraanstaande landhuizen in Twente. Destijds was de opdrachtgever voor de bouw Otto Stork, telg uit een bekende fabrikantenfamilie.

Na circa een eeuw in de familie, kocht het Overijssels Landschap begin 2000 het landgoed Lonnekermeer met daarop o.a. deze villa, welke enige tijd later aan de huidige bewoners werd verkocht en waarbij de grond in erfpacht werd uitgegeven. Het huis bevond zich toen in een matige staat van onderhoud en is na een grondige restauratie uiteindelijk weer in oude glorie hersteld met behoud van het oorspronkelijke karakter en de vele authentieke details.

Zo zijn de terrazzo vloeren in goede staat en ligt de oorspronkelijke parketvloer er nog. De vele inbouwkasten en dienkasten in de keuken en dienkeuken zijn nog immer aanwezig. Ook de drie open haarden, de twee badkamers en vijf toiletten, veelal nog met bijzonder sanitair, zijn heden nog in het pand aanwezig. Er zijn een aantal oorspronkelijke lampen bewaard gebleven evenals de appeldroogkasten in de kelder.

Door de vele raampartijen is er een zeer aangename lichtinval binnenshuis en is er gelijktijdig aan alle zijden een fenomenaal uitzicht. Nagenoeg alle bovenlichten bevatten glas-in-lood ramen. Ondanks de respectabele leeftijd en het uitgangspunt om zoveel mogelijk details te bewaren, biedt de villa een aangenaam wooncomfort. De hele villa is voorzien van voorzetramen, spouwmuren en een geïsoleerde kap. In 2023 werden een pelletkachel systeem, een houtkachel en een warmtepompboiler aangebracht.

Dankzij nauwgezet planmatig jaarlijks onderhoud onder toezicht van Monumentenwacht verkeert het huis thans in een uitstekende staat. Een bouwkundig rapport is beschikbaar. Aan de oostzijde van het ruime perceel is nog een zeer ruime garage met meerdere compartimenten aanwezig, waar tuinmachines en dergelijke kunnen worden gestald.

Voor de indeling van deze sfeervolle villa verwijzen wij u naar de bijgevoegde plattegronden en foto's. We kunnen u echter een betere en completere indruk geven tijdens een rondleiding.







Verdieping



2e Verdieping





TUIN, LANDSCHAP EN NATUUR

Tuin en landschap

De huidige eigenaren hebben er het afgelopen decennium alles aan gedaan om de buitenplaats weer in ere te herstellen. Samen met Landschap Overijssel en diverse gerenommeerde partners is een traject uitgevoerd voor restauratie van zowel de tuin als het park. Alles is volledig in lijn gedaan met de intenties van landschapsarchitect L.A. Springer die begin 1900 deze buitenplaats aanlegde.

De twee grote zichtassen vanuit het huis op de meren zijn hersteld evenals meerdere zichtassen aan de beide zijanten van het huis waaronder het zogenaamde meidenlaantje naar de nabijgelegen woonboerderij.

Restauratie en (her)aanleg van de rozentuin, borders, gazons met tuinornamenten, sierbosranden en sierheesterperken, parkaanleg met oude bomen, boomgaard en een wilde bloemenweide met stinzenplanten vonden plaats en complementeren tuin en park. Het is haast niet te bevatten hoeveel planten (soorten) en struiken de afgelopen jaren zijn geplant.

Natuur

De villa ligt middenin een hoogwaardig natuurgebied (Natura 2000). Reeën, dassen, vele libellen soorten, bijzondere vogelsoorten als 6 soorten spechten, ijsvogel, boomvalk, visarend, roerdomp en vele andere zijn veelal bij het huis waar te nemen.



DE LIGGING

De villa is gelegen op de plek waar de gemeentegrenzen van Hengelo, Enschede en Dinkelland bij elkaar komen, één van de meest unieke en groene locaties in Twente vanwege de aaneenschakeling van diverse landgoederen en natuurgebieden.

Precies tussen de twee Lonnekermeren (6 en 10 ha) op een strook land met uitzicht over het water is de villa gesitueerd. Uren wandelen en fietsen in de prachtige beboste omgeving, schaatsen in de winter op de meren, hier is altijd iets moois te beleven.

Ondanks dat de buitenplaats omgeven is door hoogwaardige natuur is de ligging zeer centraal. Alle denkbare voorzieningen, van gezellige horeca en theaters tot golfbanen, universiteit, hogescholen, ziekenhuizen en uitgebreide winkelcentra en openbaar vervoer zijn in de buurt.

Het landgoed ligt namelijk vlak naast Hengelo en op slechts 10 minuten van Enschede (via een voor bewoners speciaal opengestelde route). Dankzij een fietsviaduct is de Hengelose wijk Hasseleres zelfs binnen enkele minuten bereikbaar. Ook de op en afritten van de autosnelweg A1 zijn binnen enkele minuten bereikbaar zodat er ook een goede aansluiting is met de rest van Nederland en Duitsland.

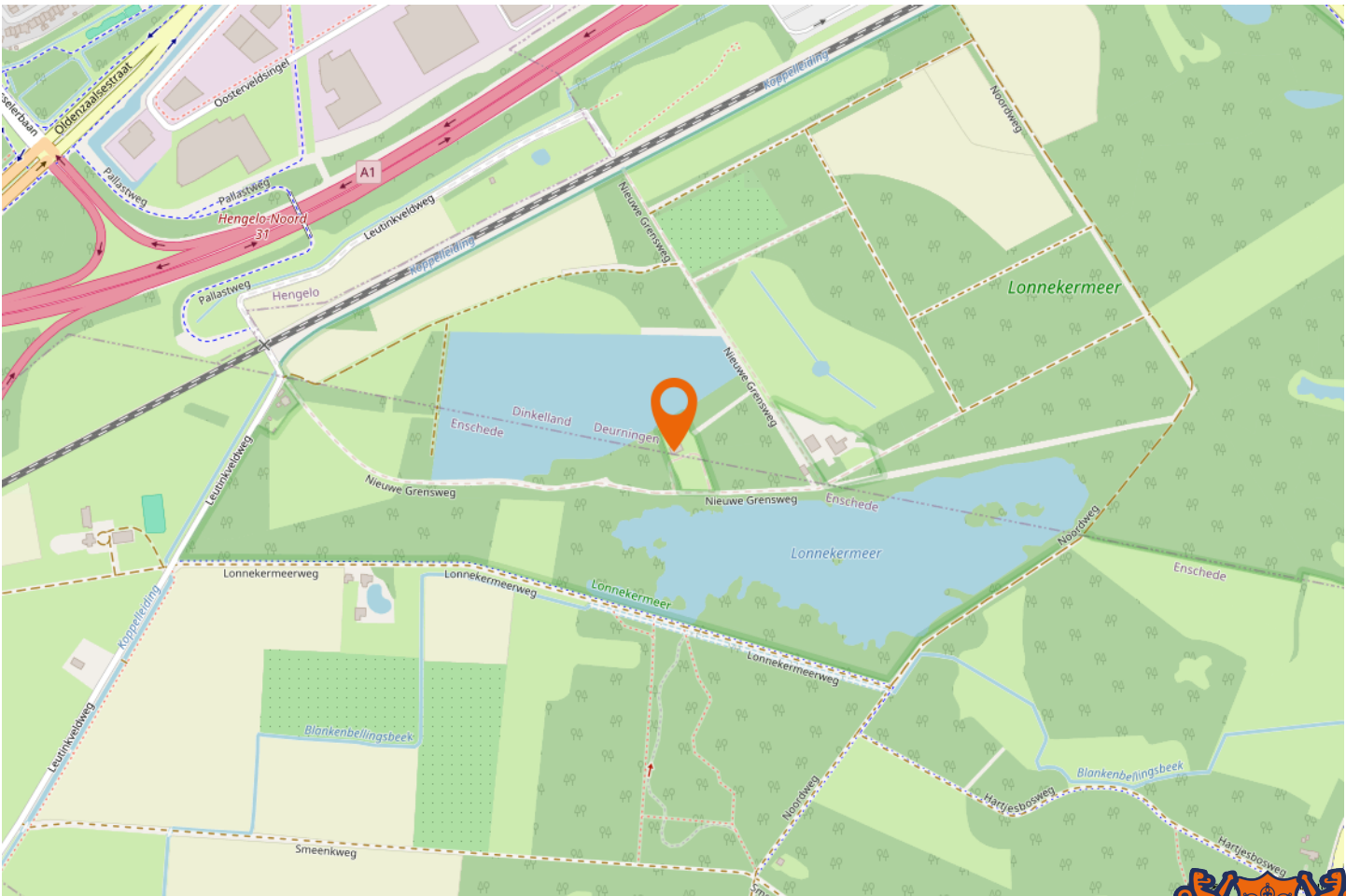
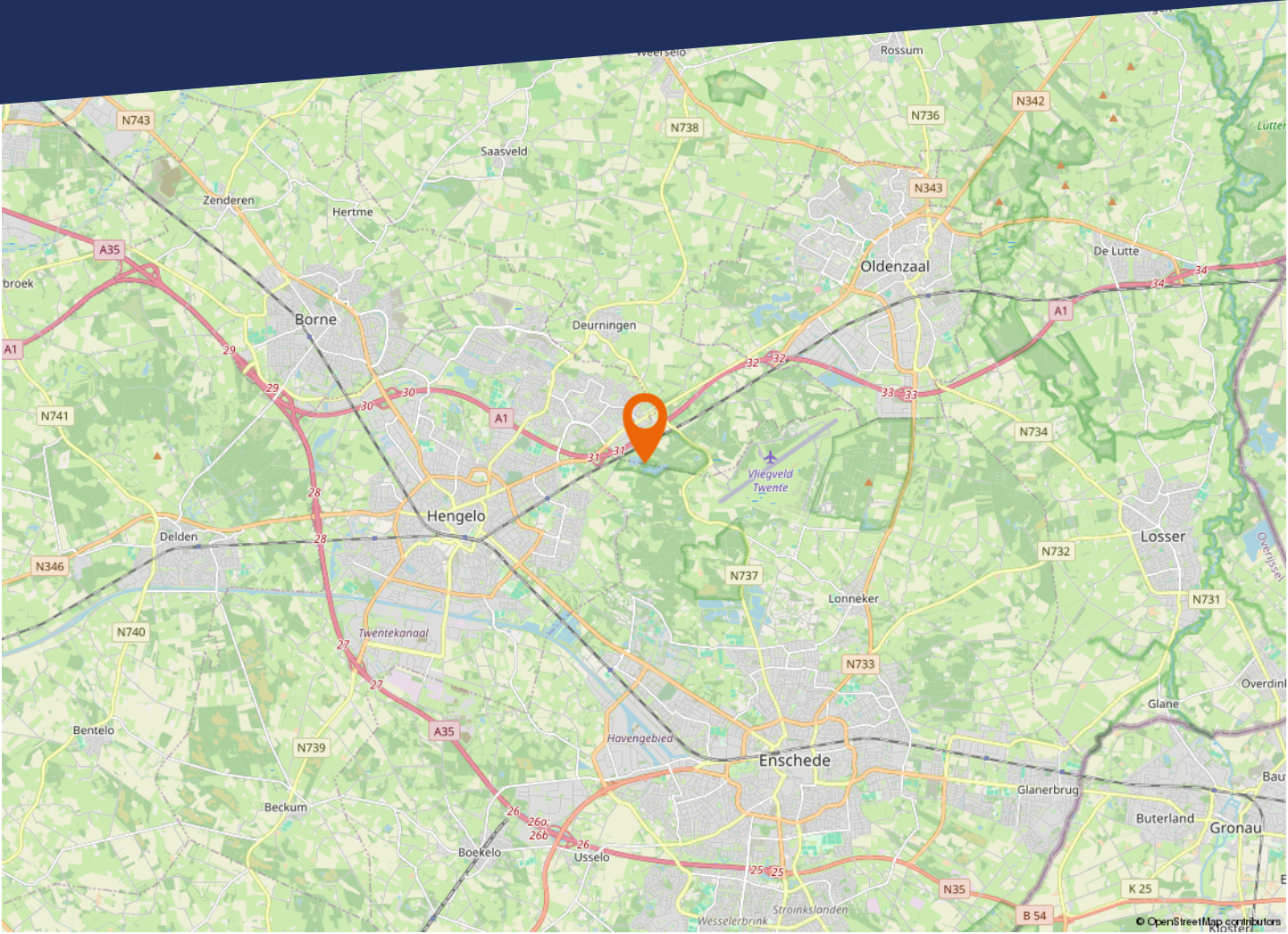


KADASTER

Kadastrale gegevens	
Gemeente	Weerselo en Lonneker
Sectie	Resp. M en B
Nummers	M: 3715, 3716, 2295 / B: 6043, 6044, 6085
Oppervlakte	23820 m²

Nuts
De villa is aangesloten op het water-, elektra- en gasnetwerk, alsmede het drukriool.

Bestemming
Het perceel heeft binnen de gemeente Dinkelland de bestemming Wonen en Bos en Natuur met de dubbelbestemming Waarde – Ecologie. Binnen de gemeente Enschede heeft het de bestemming Bos met deels de dubbelbestemming Waterstaat - intrekgebied. Voor meer informatie neem contact op met de betreffende gemeente.



NSW - RIJKSMONUMENT - ERFPACHT

NSW landgoed

De buitenplaats is via een aanleunrangschikking als niet opengesteld NSW landgoed gerangschikt. Aan de opvolgend eigenaar/erfpachter wordt de verplichting gesteld het landgoed te herrangschikken. Hierdoor geniet u diverse fiscale voordelen waaronder o.a. een levering vrij van overdrachtsbelasting en een lagere onroerend goed belasting.

Rijksmonument

De villa is aangemerkt als Rijksmonument waardoor het in aanmerking komt voor een aantrekkelijke meerjarige onderhoudssubsidie (SIM), alsmede de jaarlijkse woonhuis subsidie.

Erfpacht

De grond is in eigendom van Landschap Overijssel. Via een heruitgifte in erfpacht met een daaraan gekoppeld recht van opstal wordt u gebruiker van de grond en eigenaar van de opstallen. Voor het gebruik van de grond betaalt u een jaarlijkse canon die thans op gelijke wijze als de rente op hypothecaire leningen fiscaal aftrekbaar is. Er wordt een moderne erfpachtovereenkomst aangegaan op basis van de daartoe strekkende bancaire richtlijn, waardoor een financiering mogelijk is.

Resumé

Neem contact op voor meer informatie en een bezichtiging. Wacht niet te lang, want kansen als deze komen zelden voorbij. Stap in de geschiedenis en de toekomst van buitenplaats Huize Oosterhof – een verborgen parel op Landgoed Lonnekermeer!



Prijsindicatie: € 1.975.000,-.
Canon: € 20.000,- per jaar

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

Landerijbureau 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 Landerijbureau 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 overgangsgebied 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 adviesbureaus, 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  NVR

vastgoedpro 

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**

