

TE KOOP

Ruitenveen 1

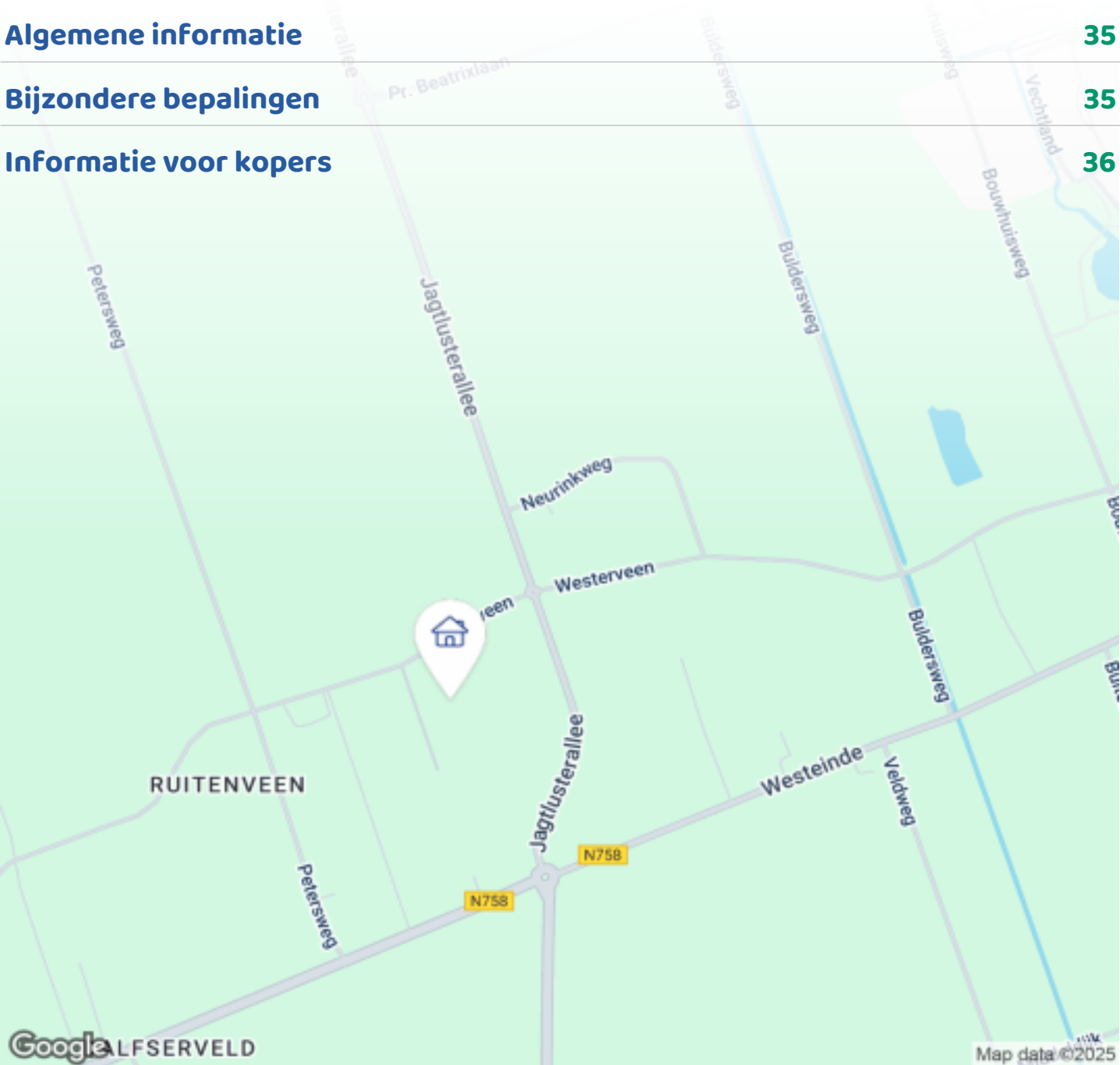
Nieuwleusen



Vraagprijs
€ 1.895.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	19
Kenmerken	28
Zakenlijst	32
Huis op de kaart	34
Algemene informatie	35
Bijzondere bepalingen	35
Informatie voor kopers	36



Woningbrochure: Ruitenveen 1, Nieuwleusen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruitenveen 1 en Ruitenveen 1a TE KOOP!
Royale rietgedekte woonboerderij met diverse bijgebouwen (Ruitenveen 1). Daarnaast een karakteristieke, rietgedekte woning met grote schuur (Ruitenveen 1a), gelegen op een perceel van in totaal 11.742 m². Energieneutraal, met energielabel A++ d.m.v. aardwarmte, luchtwarmte, 71 zonnepanelen en 6 zonnecollectoren en (dus) volledig gasloos. Ontdek de ultieme combinatie van landelijke rust en moderne luxe in het prachtige buurtschap Het Ruitenveen.

Hier bevinden zich deze 2 prachtige vrijstaande woningen, gelegen op een riant perceel van ruim een hectare. De unieke woonboerderij (Ruitenveen 1) biedt u een oase van ruimte en comfort, ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar een serene woonomgeving met uitstekende voorzieningen binnen handbereik.

De oorspronkelijke woonboerderij is gebouwd omstreeks 1860 en in de periode 2006 – 2009 volledig



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gerenoveerd en gemoderniseerd. Het voorhuis van de woning, gelegen op het zonnige zuiden, beschikt over 4 ruime slaapkamers, waarvan 1 op de begane grond. Met 2 moderne badkamers, waarvan 1 op de begane grond, geniet u van optimaal wooncomfort en het maakt de woonboerderij levensloopbestendig. Authentieke details zoals de prachtige gebinten en het nostalgische metselwerk in combinatie met hedendaags comfort geven deze woning een unieke charme.

Het aangrenzende achterhuis op de noordzijde heeft 2 slaapkamers, een badkamer en separaat toilet, een keuken en een woon- en eetgedeelte.

Door de volledig beglaasde en grote, openslaande baanderdeuren kunt u genieten van het uitzicht en optimale lichtinval.

Momenteel worden de woningen gebruikt als B&B, maar het geheel is zeer geschikt (te maken) voor mantelzorg, ouder-kind wonen, een samengesteld gezin, wonen in een woongroep, gezinsvervangend tehuis, of werken vanuit huis.

Met de mogelijkheid voor het houden van dieren, biedt dit perceel eindeloze mogelijkheden voor liefhebbers van het buitenleven.

Op het erf bevinden zich diverse bijgebouwen:

- Kapschuur - Deze schuur biedt niet alleen bergruimte maar fungeert ook als garage en schuilstal voor de hobbymatig gehouden koeien.

Een handige vliering zorgt voor extra opslagmogelijkheden;

- Bijgebouw - Deze schuur welke is ingericht als kantoorruimte kan voor diverse doeleinden gebruikt worden. De vloer is geïsoleerd en afgewerkt met plavuizen en laminaat, er bevinden zich tevens een toiletruimte, een keukenblok en een kast met o.a. een ingebouwd logeerbered.

- De rietgedekte woning met huisnummer 1a is de voormalige jongvee stal.

In 2013 – 2015 is deze compleet gerenoveerd en strak afgewerkt, wat heeft geresulteerd in energielabel A+++.

Met pvc vloer, badkamer en een grote keuken. Met een ruime woonkamer en eethoek en een slaapkamer op

de begane grond.

De 2e slaapkamer op de vide is bereikbaar via een trap in de woonkamer.

- De schuur – bij deze woning hoort tevens een schuur van 8,5 bij 14 meter.

Deze kan voor diverse doeleinden gebruikt worden. Er ligt vloerverwarming in de gehele ruimte. Ongeveer de helft van de ruimte is ingericht als werkplaats. Toegang via de overheaddeur, met afstandsbediening en met een loopdeur. De andere helft beschikt over een keuken, woon- en eetgedeelte, een toilet en een douche met sunshower.

De ruimte zou goed kunnen dienen als praktijkruimte, kantoor aan huis of een atelier, mede vanwege de aluminium schuifpui die de gehele zuidgevel beslaat. Een gedeelte van de ruimte heeft een vliering die door middel van een vaste trap bereikbaar is.

Het erf rondom is gevarieerd aangelegd met verschillende terrassen, een gazon, fraaie doorkijkjes, borders, fruitbomen, fruitstruiken en een moestuin met kas. Ook is er een dierenweide waar momenteel geiten en kippen lopen. De beukenhagen zorgen voor de nodige beschutting en geven privacy. Met een mooie afwisseling tussen bestrating en begroeiing is het onderhoud makkelijk bij te houden. Op het erf is voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Het weiland rondom is uitermate geschikt voor een paar koeien of paarden.

Gelegen op circa 15 autominuten van het bruisende centrum van Zwolle en slechts 10 minuten van de A28, bieden deze woningen de perfecte balans tussen landelijke rust en stedelijke voorzieningen. De kern van Nieuwleusen, met haar uitgebreide winkelbestand en scholen, ligt op een steenworp afstand.

INDELING woning 1:

Begane grond:

- Hal met toilet en meterkast en fraaie gemetselde trap naar boven;
- Toegang tot de moderne, open woonkeuken met kookeiland en luxe inbouwapparatuur en de royaal bemeten woonkamer met houtkachel;
- Vanuit de woonkeuken heeft u door middel van

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

openslaande deuren toegang tot de tuin;

- Vanuit de hal heeft u tevens toegang naar de slaapkamer, die heel goed dienst kan doen als werk-/studeerkamer;
- Toegang tot de bijkeuken;
- Toegang tot de technische ruimte;
- Toegang tot de badkamer, voorzien van inloopdouche, bad en dubbele wastafel;
- Toegang tot het achterhuis.

Eerste verdieping:

- Overloop, met toegang tot een 2e toilet;
- Ruim bemeten master-bedroom met inbouwkast en loggia op het oosten;
- Fijne doucheruimte, voorzien van een dubbele wasbak;
- 2 prima slaapkamers.

Vanzelfsprekend ligt er in de gehele woning vloerverwarming op de begane grond.

De bovenverdieping heeft radiatoren die door middel van de aardwarmte voorziening worden verwarmd.

INDELING woning 1a:

Begane grond:

- Hal met toilet;
- Toegang tot de moderne, open woonkeuken met kookeiland en luxe inbouwapparatuur en de woonkamer met eethoek;

Vanuit de woonkeuken heeft u door middel van openslaande deuren toegang tot de tuin;

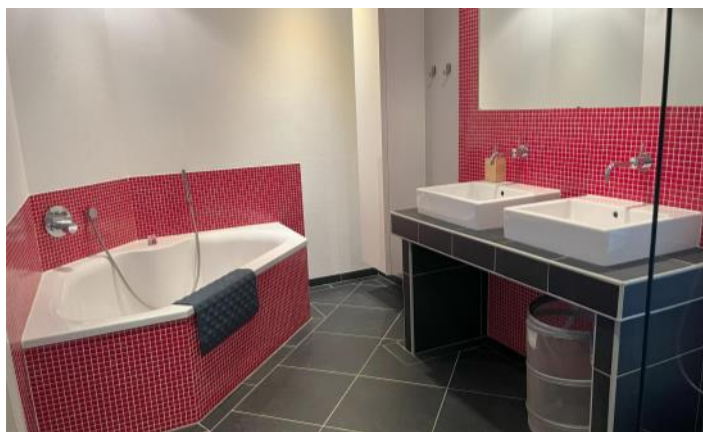
Ook bevindt zich hier de vaste trap naar de vide, waar een 2e slaapkamer of bijvoorbeeld een kantoor-/werkruimte te realiseren is;

- Vanuit de hal heeft u tevens toegang naar de slaapkamer;
- Toegang tot de badkamer, voorzien van inloopdouche, wastafel en wasmachine.
- Uiteraard is ook deze woning voorzien van vloerverwarming.

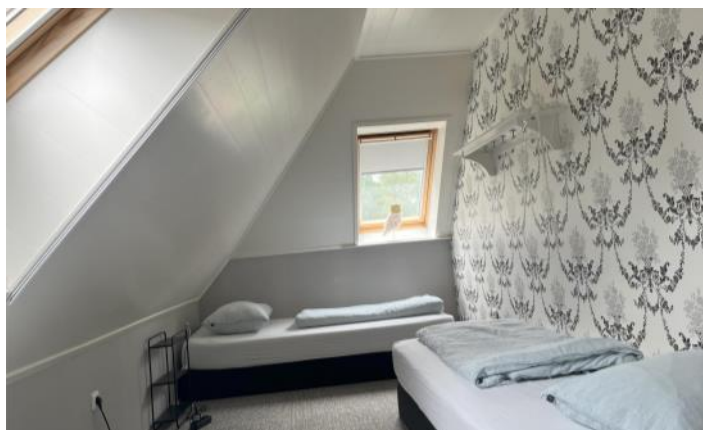
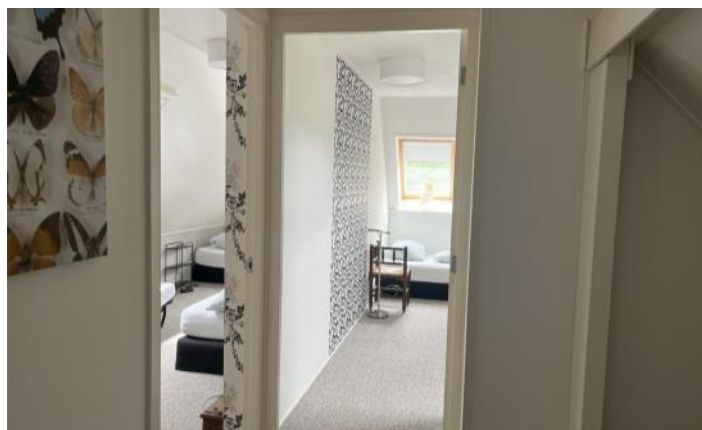
Kortom: een zeldzaam prachtige locatie met veel mogelijkheden om te wonen, te werken en te ontspannen!















FOTO'S



FOTO'S









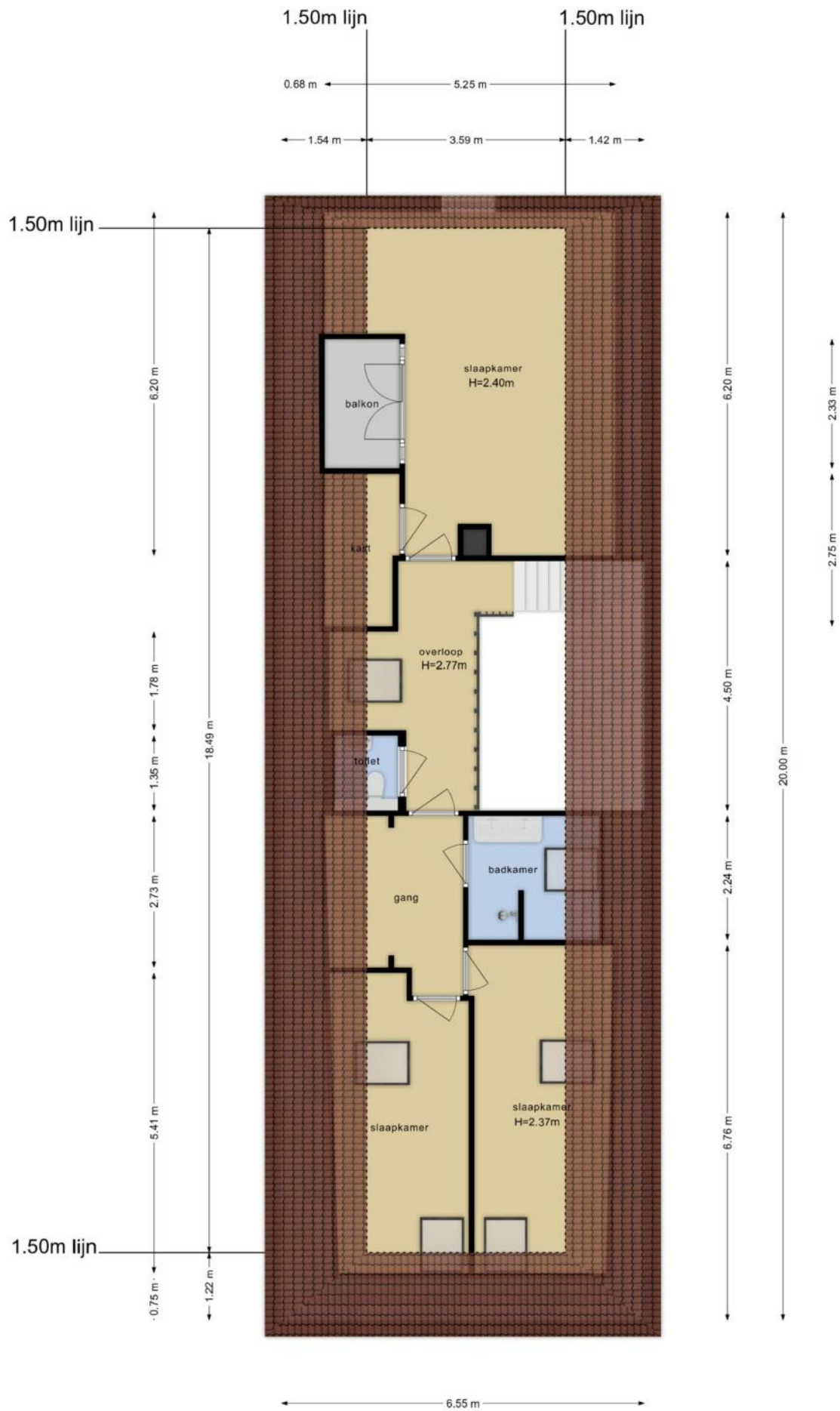




PLATTEGROND



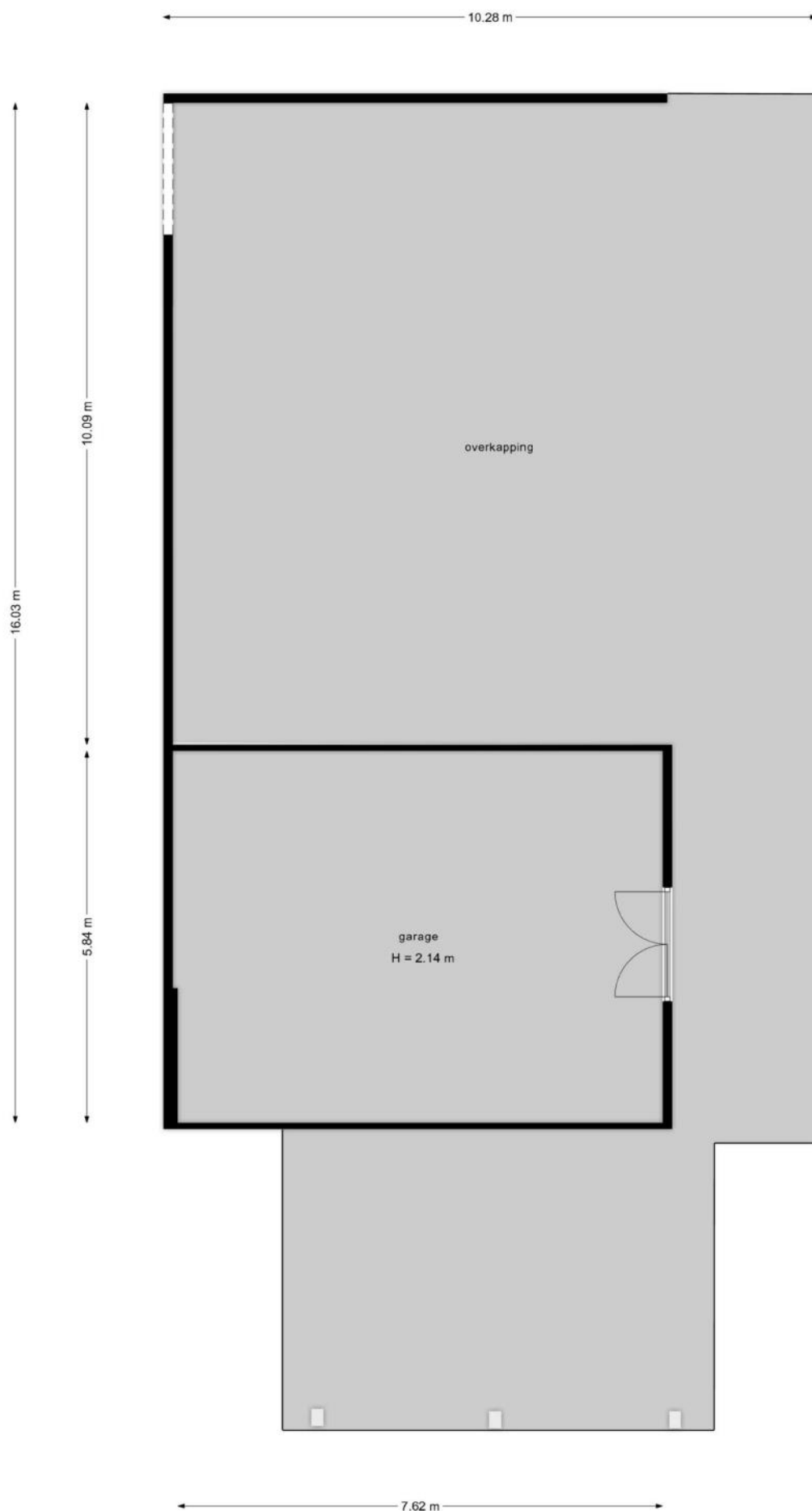
PLATTEGROND



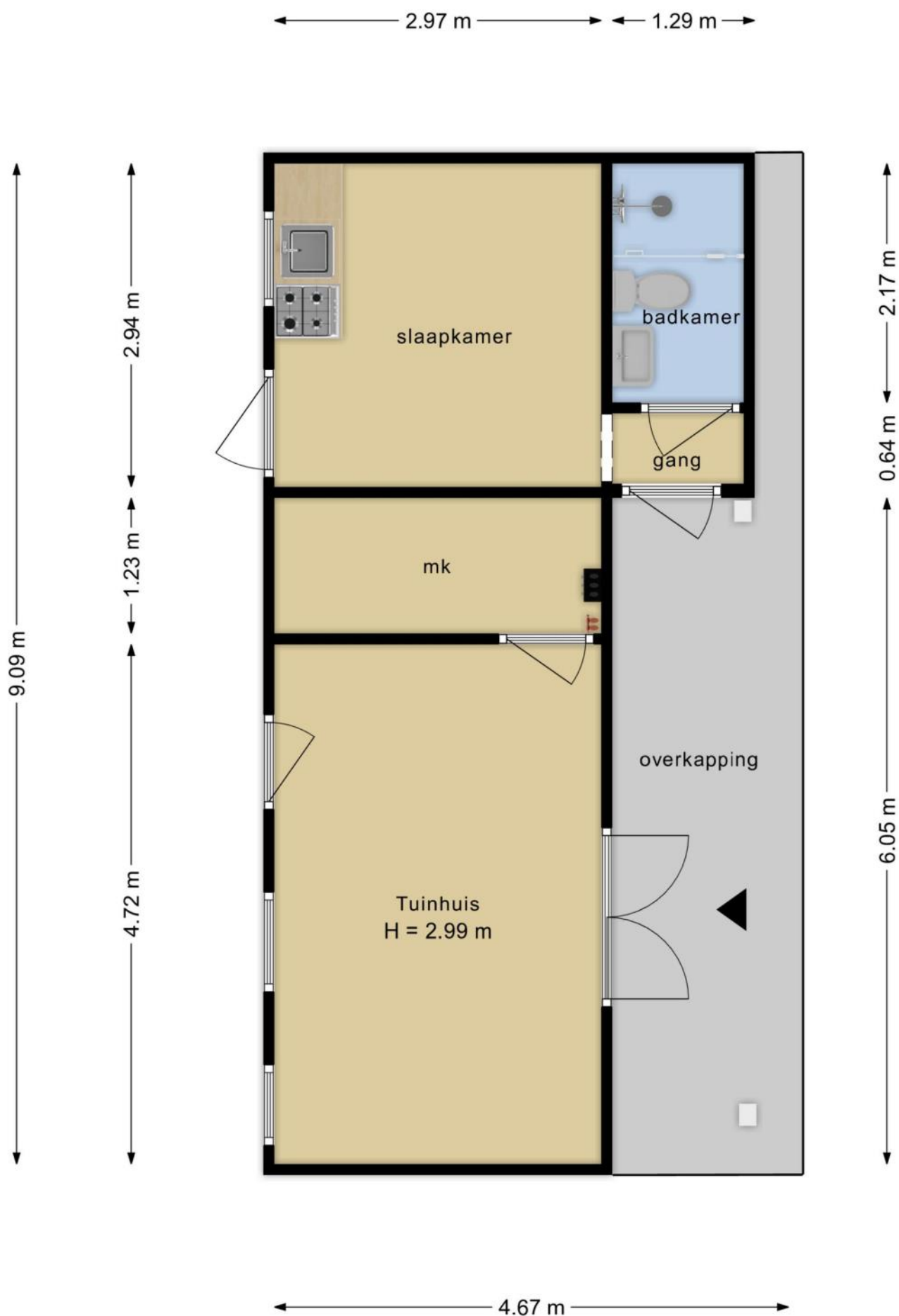
PLATTEGROND



PLATTEGROND



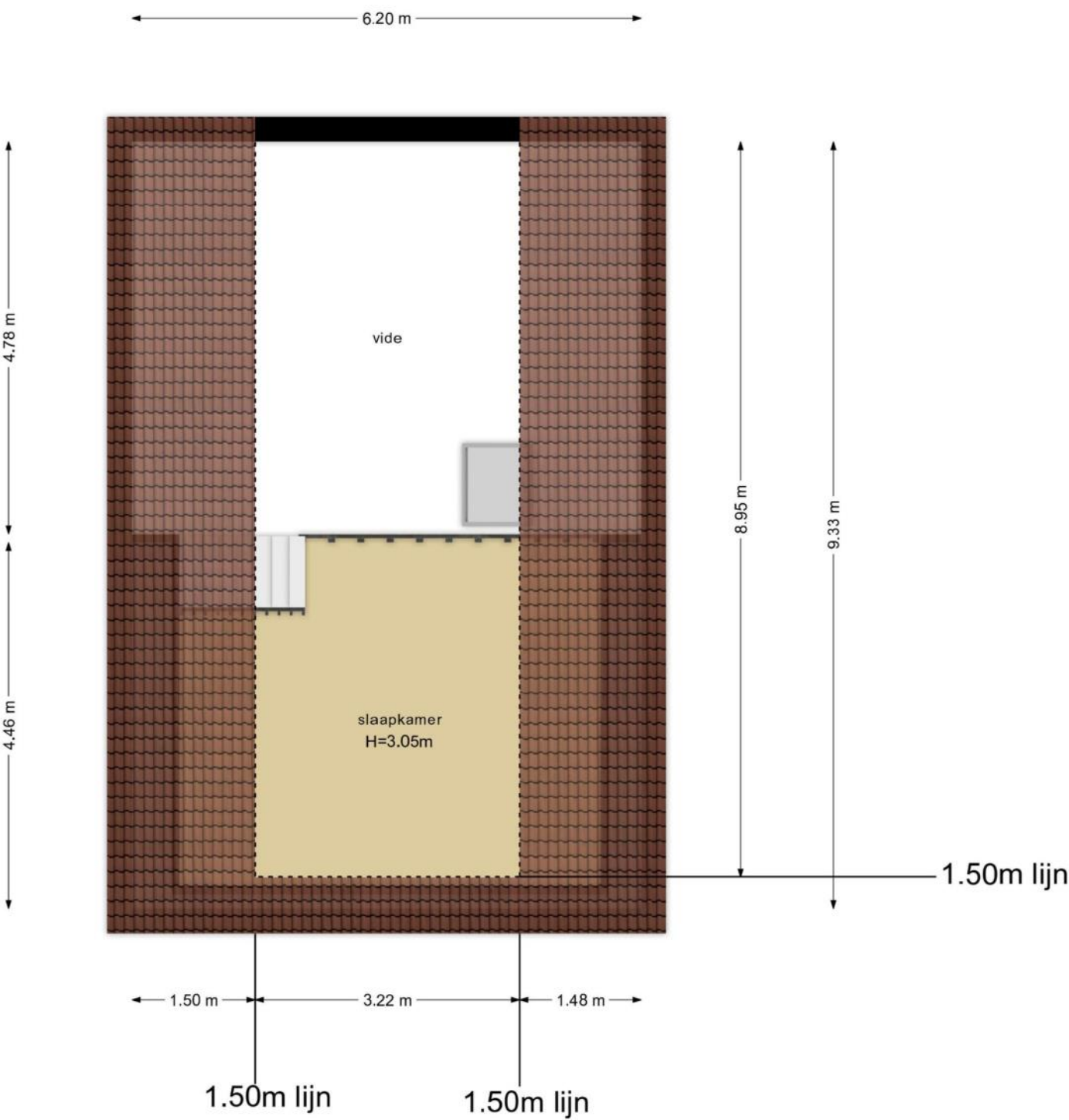
PLATTEGROND



PLATTEGROND



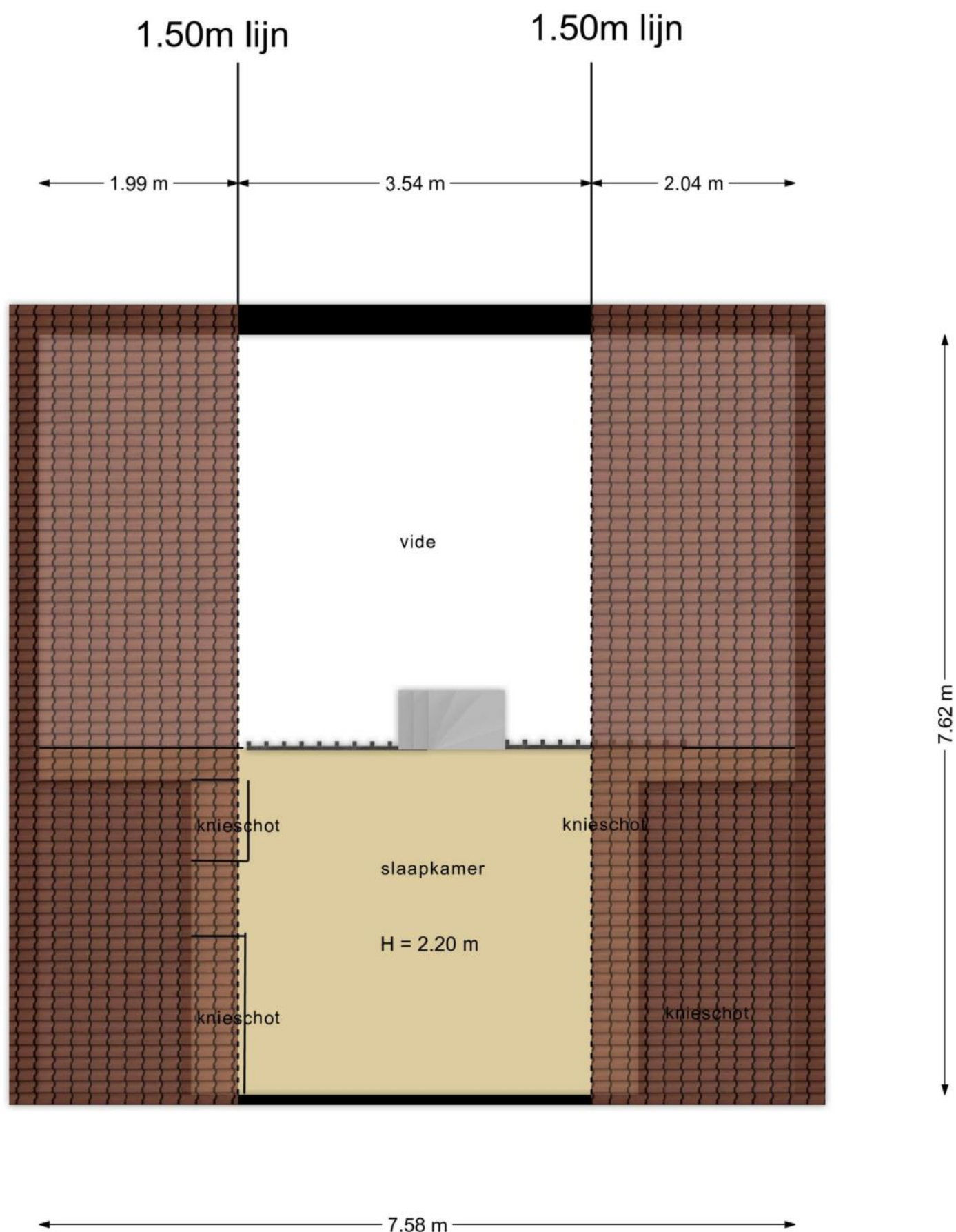
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1860
Specifiek	Gestoffeerd, Gedeeltelijk gestoffeerd, Gemeubileerd, Dubbele bewoning mogelijk, Dubbele bewoning aanwezig
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Riet

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	11742 m ²
Inhoud	2058 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	483 m ²
Overige in pandige ruimte	72 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	28 m ²
Externe bergruimte	134 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	8 kamers (waarvan 7 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 dubbele wastafels, 2 inloofdouches, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Zonnecollectoren, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie, Aardwarmte, Houtkachel
Warm water	Zonneboiler, Zonnecollectoren, Aardwarmte

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Buiten bebouwde kom, Landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Met vliering
Isolatie	Geen isolatie

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Capaciteit	2 auto's
Voorzieningen	Verwarming, Elektra, Water, Elektrische deur
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Bedrijfsruimte

Type	Bedrijfsruimte
Situatie	Vrijstaand
Status	Aanwezig

Kadastrale gegevens

Nieuwleusen O 261

Oppervlakte	11742 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Het betreft hier een woonboerderij met B & B in 4 separate woonruimtes.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas			●
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

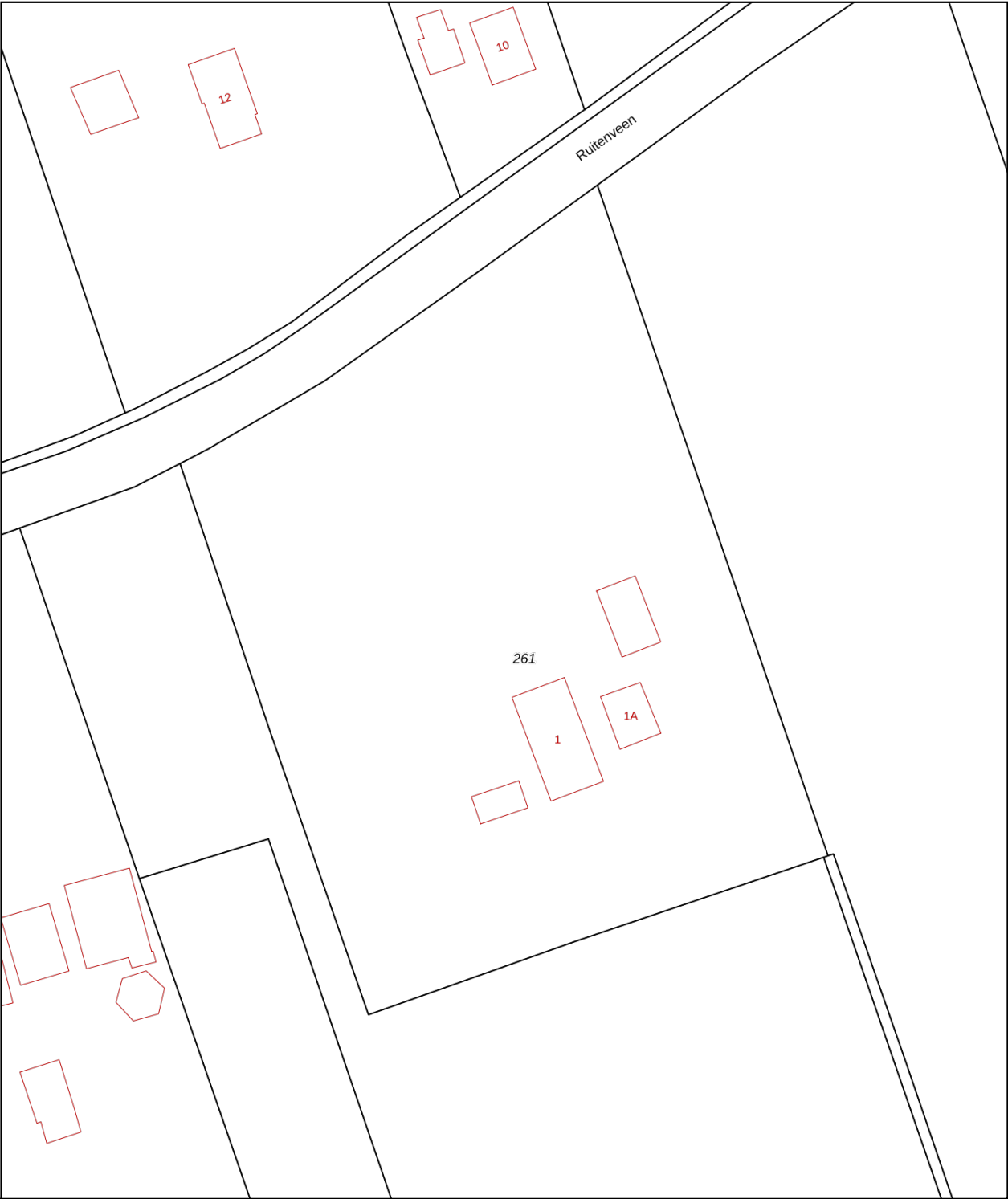
Overige zaken

Sommige binnenverlichting en kasten gaan mee

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 juni 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nieuwleusen

O

261

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.