



DEKKERSWEG 31

HAAKSBERGEN

VRAAGPRIJS € 1.950.000,-- V.O.N

“ ten Hag Makelaars en Financiële dienstverlening
Full service, met typisch oosterse nuchterheid ”



KENMERKEN



BOUWJAAR
1847



WOONOPPERVLAKTE
310 m²



ENERGIELABEL
C



INHOUD
1669 m³



PERCELOPPERVLAKE
52.025 m²



WOONLAGEN
2



OMSCHRIJVING

Exclusief wonen in het groen: Woonboerderij "Hof te Vaarwerk" in Haaksbergen

Aan de rustige rand van Haaksbergen ligt het prachtige, onder de Natuurschoonwet (NSW) gerangschikte landgoed "Hof te Vaarwerk" — een oase van rust en karakter op slechts enkele fietsminuten van het dorpscentrum van Haaksbergen.

Centraal op het terrein staat een sfeervolle, woonboerderij met een rijke historie, zeer veel authentieke details, omringd door een grote schuur/hobbyruimte, een fraai aangelegde tuin, boomgaard en weiland. Het totale perceel beslaat maar liefst 5,2 hectare.

Historie met een verhaal

De geschiedenis van "Hof te Vaarwerk" gaat terug tot 1475. Oorspronkelijk eigendom van de Heren van Ahaus, werd het erf later door vererving en verkoop overgedragen aan diverse families, waaronder de Heren van Borculo en uiteindelijk de familie Tenhage uit Alstätte. Zoals gebruikelijk in Oost-Nederland, werd de pachter vaak naar het erf vernoemd, wat de naam "Te Vaarwerk" verklaart. Tot 1878 werd de boerderij door nazaten van deze familie bewoond.

De woonboerderij

De huidige boerderij stamt uit 1847 en is in 1974 op zorgvuldige wijze verbouwd tot een comfortabele woning met behoud van en respect voor de vele authentieke details welke dit fraaie object rijk is en je nog zeer zelden tegen komt. Met een royale woonoppervlak van circa 310 m² biedt het meer dan genoeg leefruimte, zonder dat het huis haar knusse sfeer, warmte en historie verliest.



AANTAL SLAAPKAMERS
3



EXTERNE BERGRUIMTE
182 m²



DEKKERSWEG 31

Indeling woonboerderij:

Begane grond:

Entree/hal, gaderobe, toiletruimte met vrijdragend toilet en fonteintje, meterkast en toegang tot het kantoor, een slaapkamer met kastruimte en het voormalige deel welke het middelpunt van de boerderij is en is voorzien van een gezellige bar en zithoek. Vanuit hier is een wasruimte met daarachter een berging te bereiken alsmede de hoofdslaapkamer en de badkamer welke is voorzien van inloop douche, tweede toilet en wastafel. Vanuit het deel is tevens de eetkamer met houtkachel te bereiken welke toegang geeft tot de keuken met parallel opstelling en een handige bergkelder. Naast de eetkamer bevindt zich een royale doorgang met diverse gebruiksmogelijkheden welke leidt naar de endskamer. De endskamer aan de voorzijde van de boerderij is ingedeeld als een gezellige woonkamer welke eveneens is voorzien van een haard.

Tussenverdieping:

Overloop met toegang tot een kleedkamer welke eveneens als kantoortje kan worden gebruikt. Middels een separate opgang is op dit niveau eveneens een bergzolder te bereiken.

De verdieping:

Overloop met toegang tot een vierde slaapkamer met kastruimte. Daarnaast is er op de verdieping een ruime kleedkamer aanwezig alsmede een bergkast. Tot slot geeft de overloop toegang tot de royale bergzolder.

Buitenruimte: een erf met karakter

Via een sfeervolle oprijlaan, omzoomd door robuuste bomen, bereikt u het erf. Deze laan loopt over in een fietspad, wat zorgt voor een autoluwe en rustige omgeving. Het royale erf kent meerdere gezellige terrassen, omgeven door weelderige tuinen, oude eiken, een vijverpartij en een boomgaard met natuurlijke erfafscheidingen van hagen en houtwallen. Hierdoor is alle privacy en rust gegarandeerd.

Een tweetal delen van het royale landgoed zijn ingericht als weiland. In het ene deel grazen in de zomer soms koeien van de buurman, maar is ook uitstekend geschikt voor het houden van eigen (hobbymatig) vee. Het 2e weiland wordt het gehele jaar door verpacht aan een nabij gesitueerde boer.

De bijgebouw gebouwen.

De ruime schuur (circa 180 m²) is gebouwd in metselwerk en voorzien van een zadeldak met authentieke Oudhollandse pannen en vernieuwd dakbeschot. De schuur verkeert in uitstekende staat en biedt volop mogelijkheden: van hobbyruimte tot paardenstal of autostalling.

Naast de prachtige authentieke woonboerderij bevindt zich een tweede bergruimte met daar aaneengesloten een fraaie beschutte overkapping met houtkachel welke uitstekend is voor een feestje of een gezellige avond borrel.

DEKKERSWEG 31

NSW Landgoed: unieke fiscale voordelen

"Hof te Vaarwerk" is officieel gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 en deels opengesteld voor het publiek. Het opengestelde deel is de oprijlaan wat overloopt in een fietspad. Deze status biedt aanzienlijke belastingvoordelen:

- Geen overdrachtsbelasting bij aankoop
- Een lagere WOZ-waarde, wat resulteert in minder onroerendzaakbelasting en eigenwoningforfait
- Fiscale voordelen bij vererving

Voor opvolgende eigenaren geldt dat de NSW-status moet worden voortgezet. Dit wordt juridisch vastgelegd via een kettingbeding en kwalitatieve verplichting.

Overige bijzonderheden

- Woonoppervlakte: circa 310 m²;
- Overig inpandige ruimte: circa 43 m²;
- Externe bergruimte: circa 182 m²;
- Perceeloppervlakte: 52.025;
- Bouwjaar: 1847;
- Energielabel: C;
- Verwarming middels een tweetal Nefit cv-ketels met radiatoren en deels vloerverwarming;
- Zeer fraai NSW landgoed met prachtige authentieke boerderij op een geweldige locatie nabij Haaksbergen.

Juridische Bijzonderheden

- Voor opvolgende eigenaren geldt dat de NSW-status moet worden voortgezet. Dit wordt juridisch vastgelegd via een kettingbeding en kwalitatieve verplichting.
- Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst worden niet gezien als een "ondertekende overeenkomst".
- Er wordt ten behoeve en op verzoek van verkoper een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Het object wordt vrij op naam verkocht, kosten m.b.t. de notaris zijn wel voor rekening koper.
- Er wordt een ouderdoms- en asbestclausule in de te sluiten koopovereenkomst opgenomen.

Bent u op zoek naar rust, ruimte, historie én comfort, met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is "Hof te Vaarwerk" een geweldige kans om landelijk én stijlvol te wonen in het mooie Twente.

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de











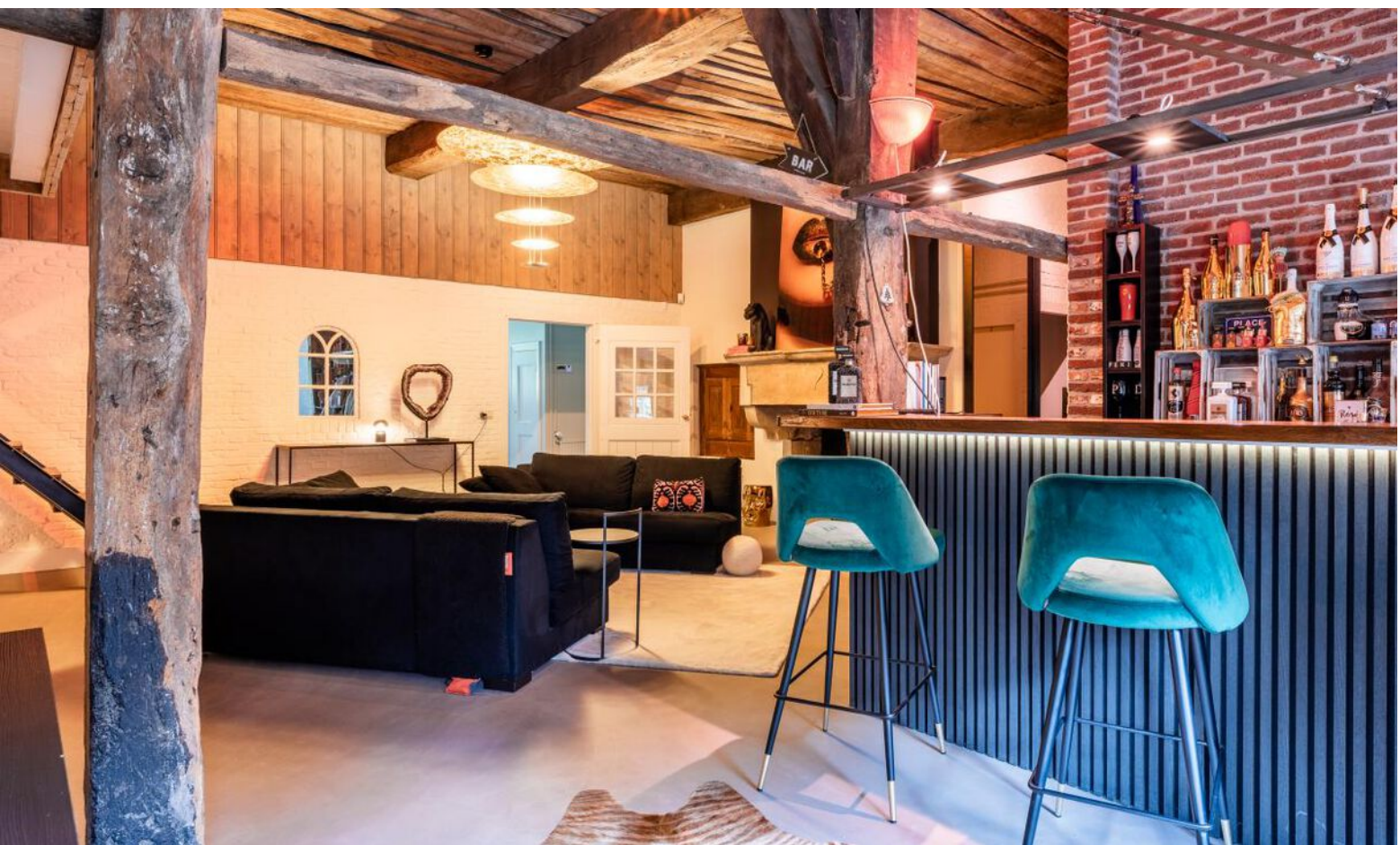




































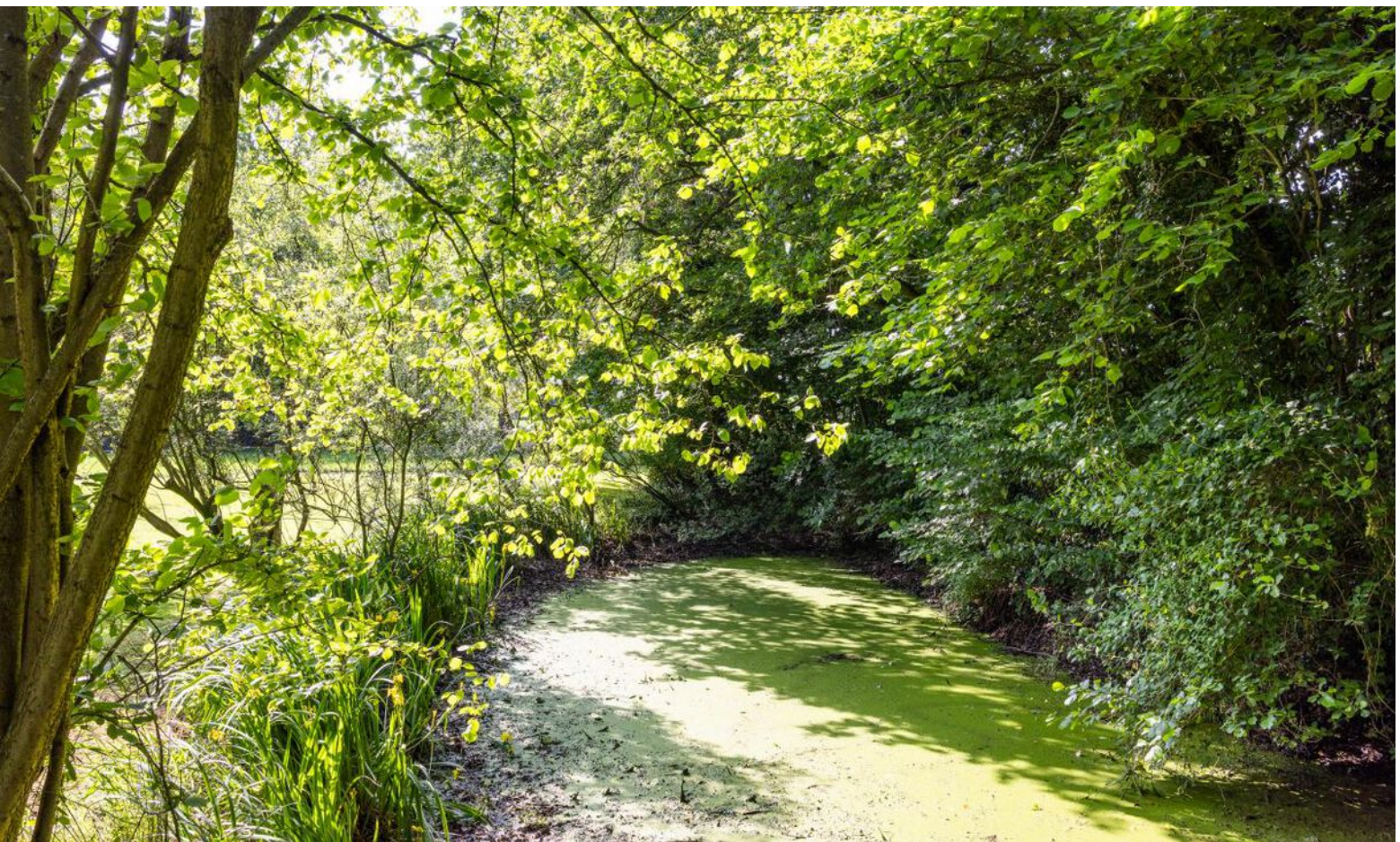




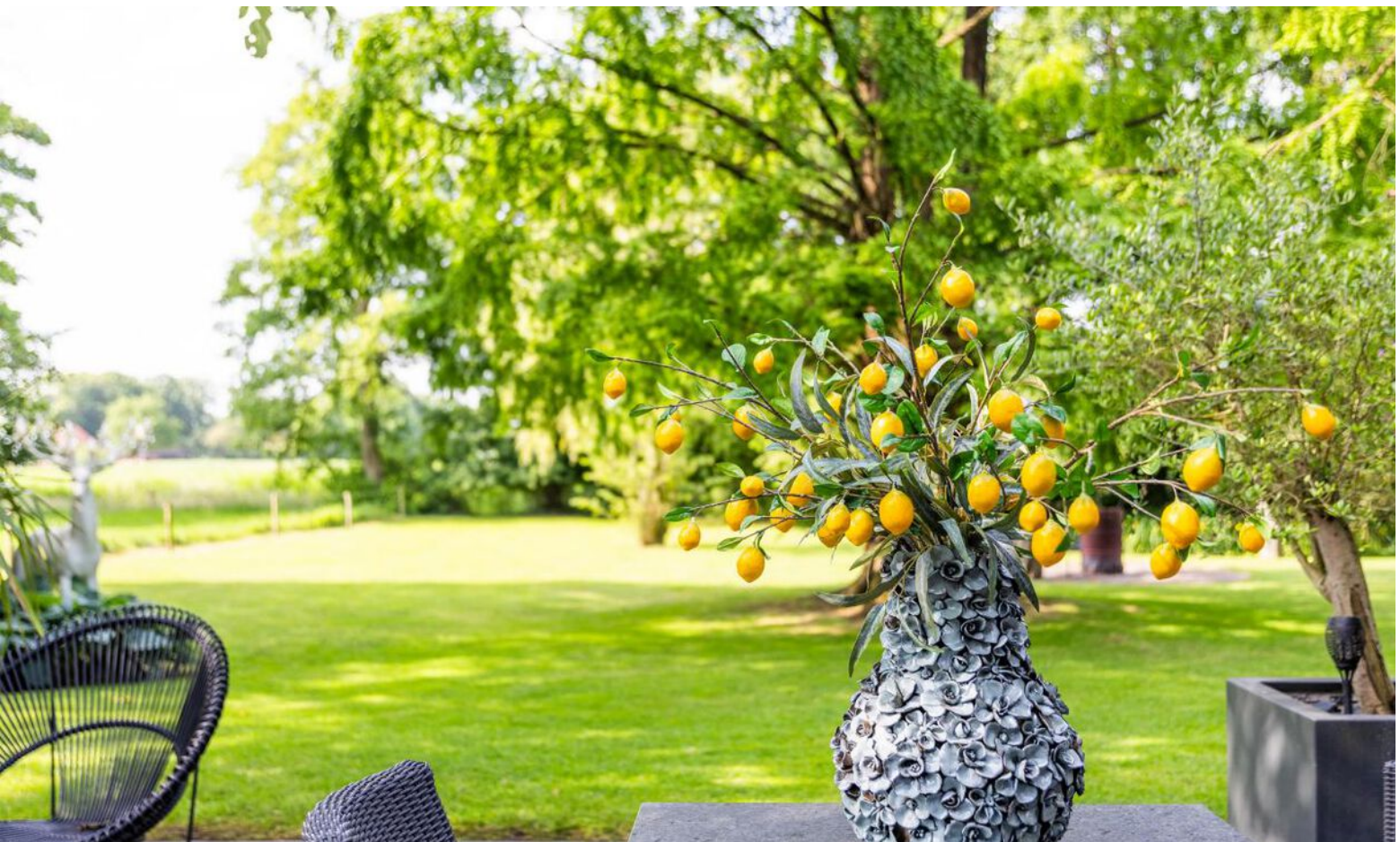




















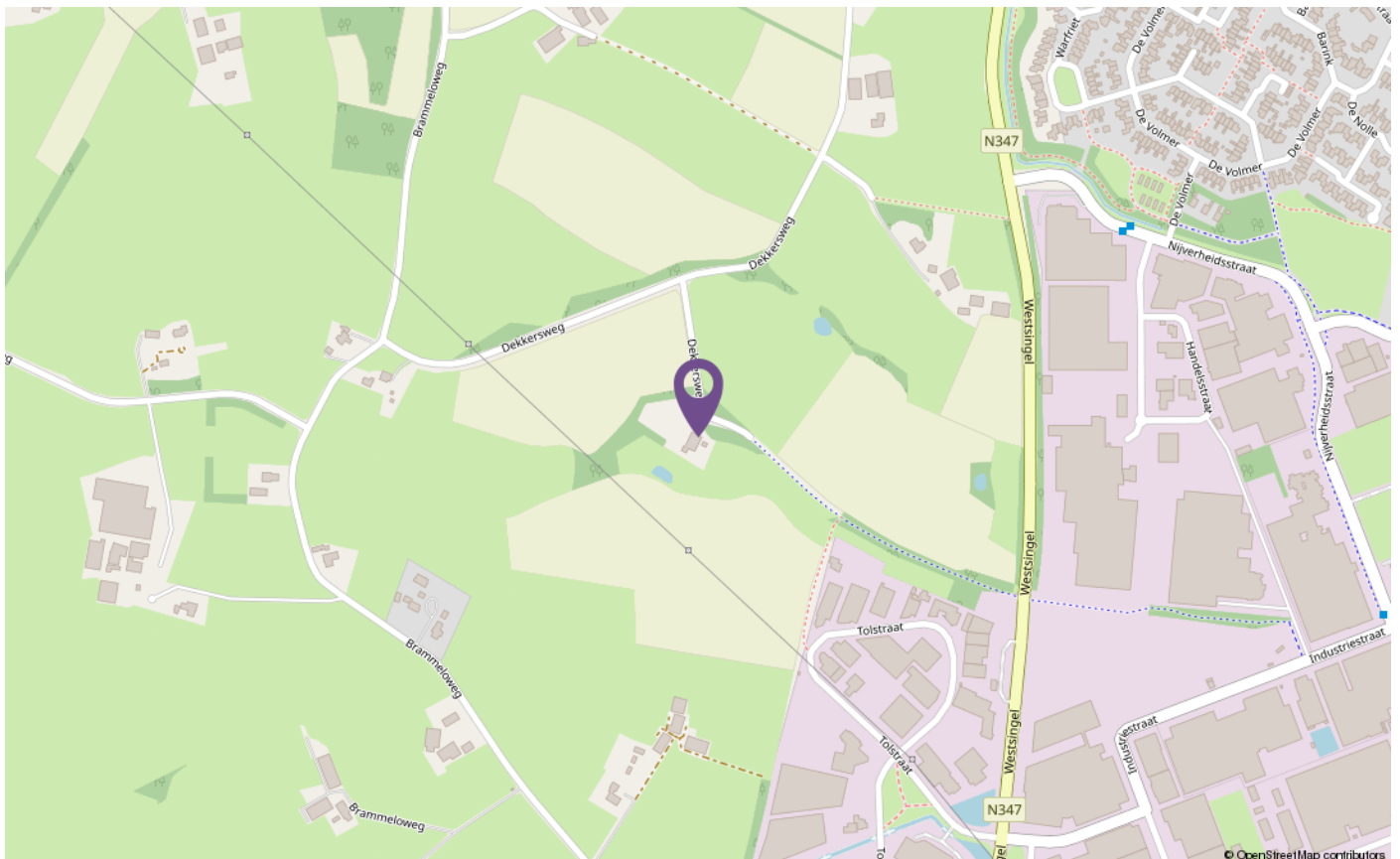
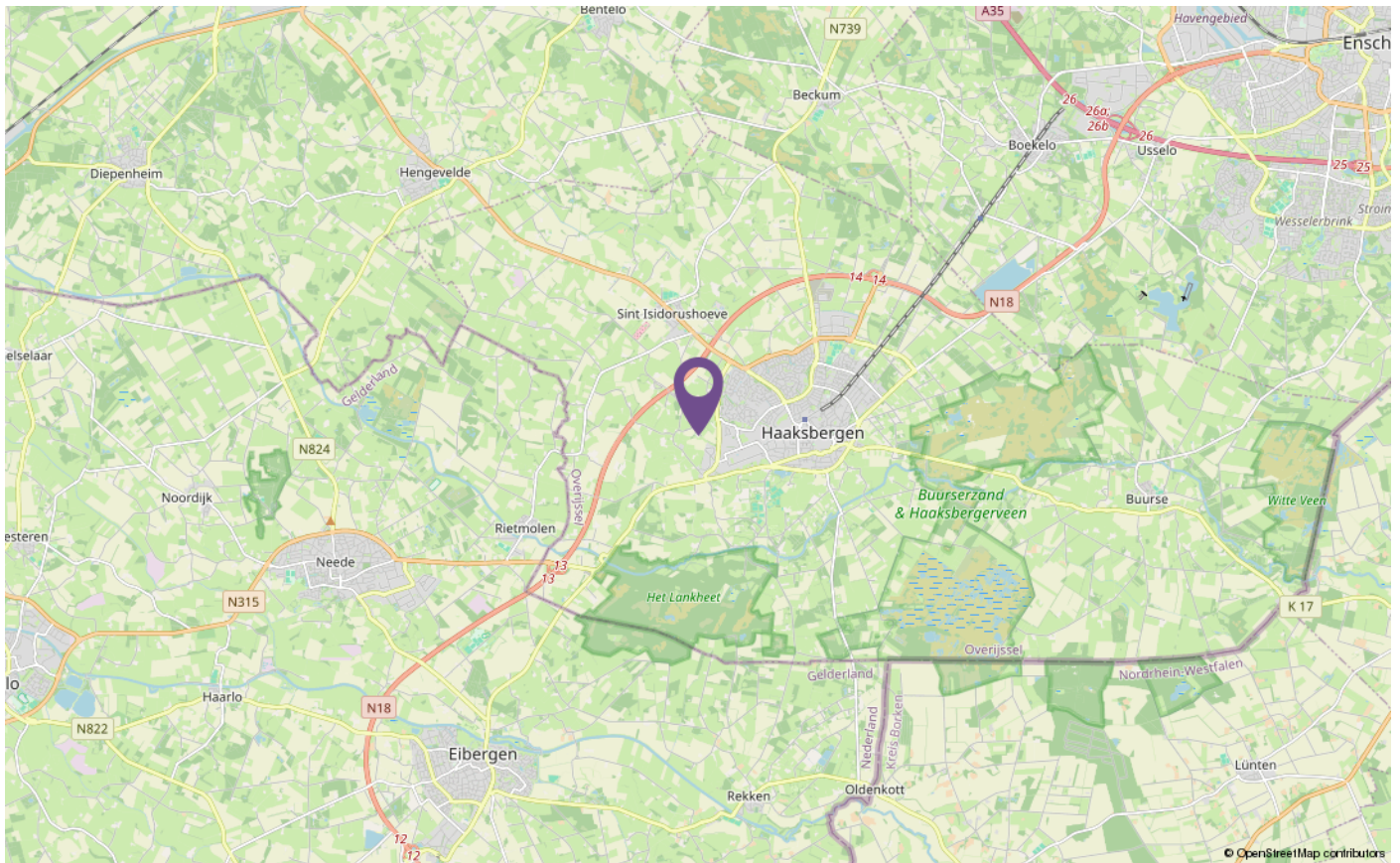








LOCATIE OP DE KAART

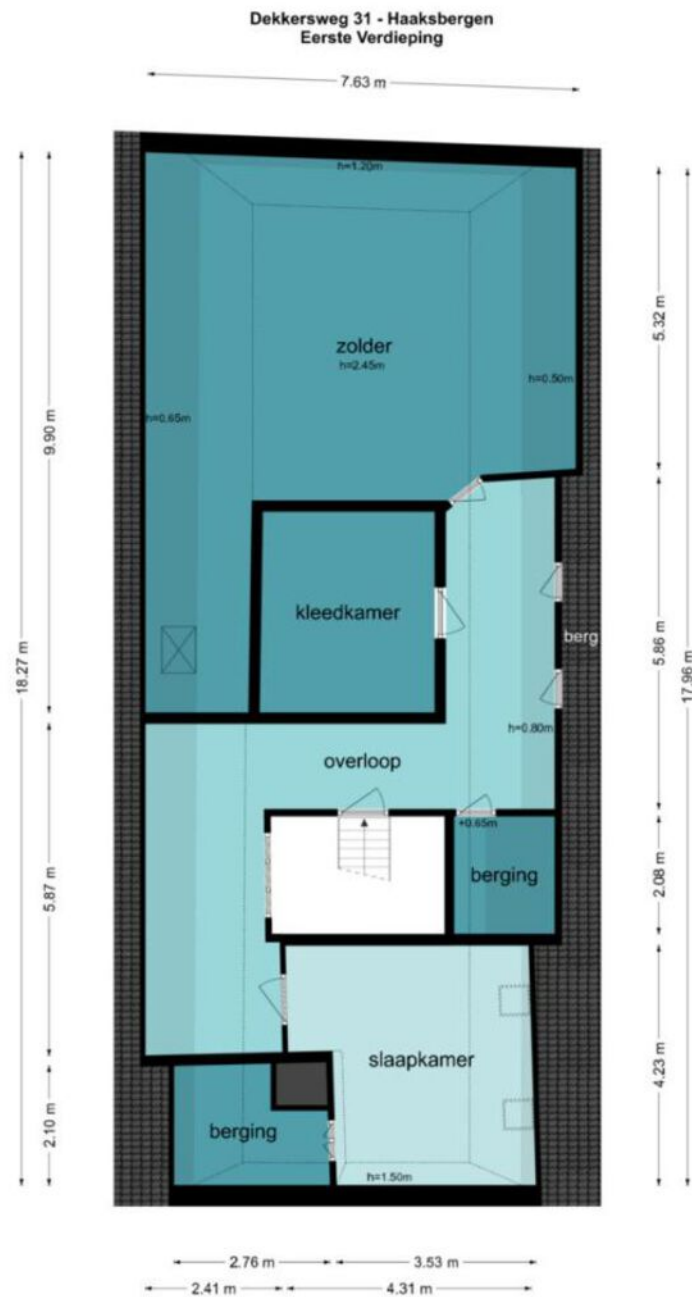


PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

PLATTEGRONDEN



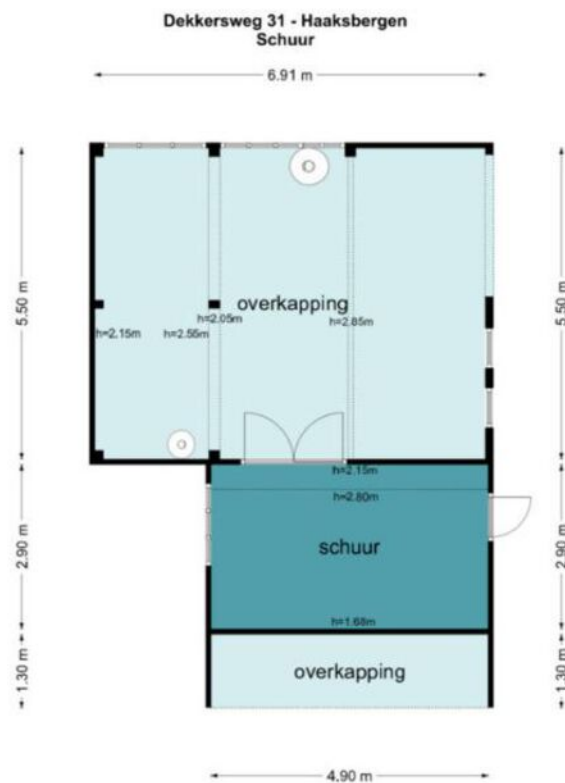
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



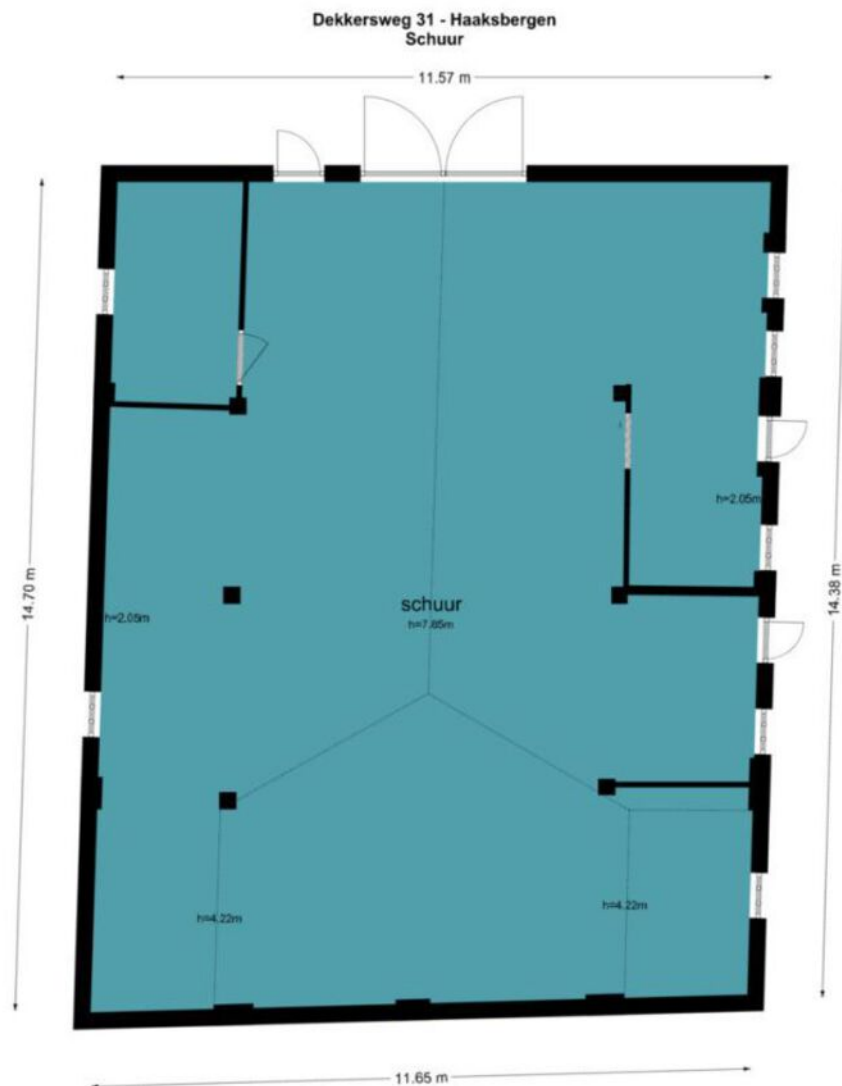
De plattegronden zijn geproduceerd voor prestatievolle doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objector.nl

PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



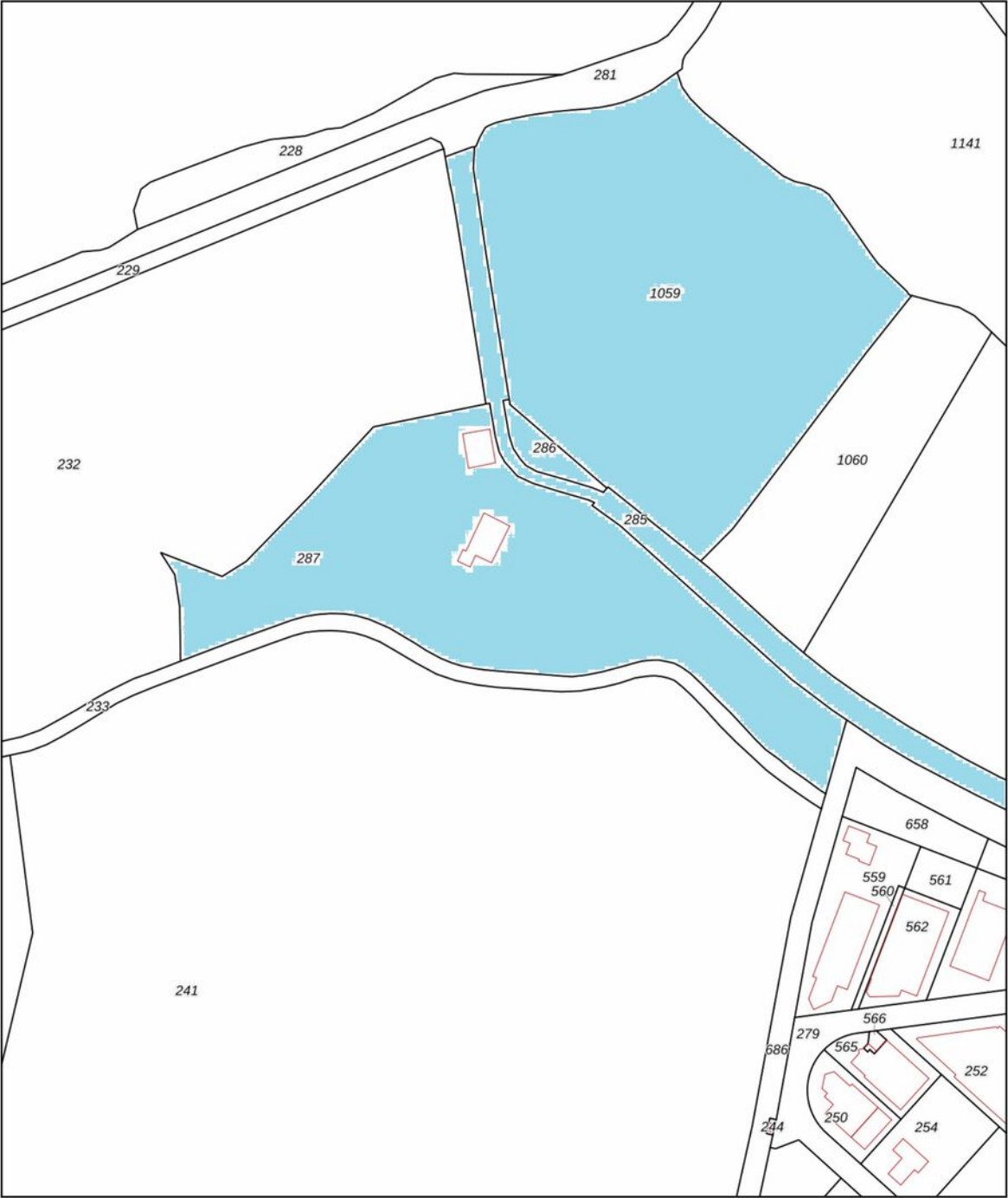
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenico.nl



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: pvdh



12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 2300

Kadastrale gemeente Haaksbergen
Sectie N
Perceel 287

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LET OP:
duurzaamheid
was nog nooit
zo eenvoudig
en lonend!

Transformeer uw huis naar een duurzaam paradijs met onze innovatieve hypotheek en verzekeringen

Bij Hypotheeknet | ten Hag begrijpen we dat het tijd is om actie te ondernemen en een positieve impact op ons milieu te maken. Met onze duurzame hypotheek en verzekeringen beschermt u niet alleen uw huis, maar draagt u ook bij aan een groenere toekomst.

Hypotheek

Stelt u zich eens voor: zonnepanelen die zonne-energie opwekken, een warmtepomp die uw huis efficiënt verwarmt, en een regenwateropvangsysteem dat kostbaar water bespaart. Dit zijn slechts enkele van de vele duurzame upgrades die u met onze hypotheek en verzekeringen kunt realiseren.

Verzekeringen

Wat maakt onze verzekeringsoplossingen voor verduurzaming zo uniek? We bieden niet alleen uitgebreide dekking voor uw duurzame investeringen, maar ook ondersteuning gedurende het hele proces. Onze deskundige adviseurs staan klaar om u te helpen bij het kiezen van de juiste dekking die aansluit bij duurzame maatregelen.

Wanneer u kiest voor Hypotheeknet | ten Hag, kiest u voor gemoedsrust en een duurzame toekomst. Onze verzekeringsoplossingen bieden niet alleen financiële bescherming, maar u levert ook een positieve bijdrage aan het milieu. Bovendien belonen we milieubewuste klanten met aantrekkelijke kortingen en beloningen.

Waarom wachten?

Neem vandaag nog de eerste stap
naar een duurzamer leven!

Bel 053-850 60 70 of bezoek onze website op
www.tenhag.nl om meer te weten te komen over de
mogelijkheden op het gebied van verduurzaming.

OVER ONS



55 jaar ervaring

Als we je vertellen dat we ruim 55 jaar ervaring hebben en dat ten Hag inmiddels negen vestigingen heeft, dan is het bijna overbodig om te zeggen dat we een begrip in de regio zijn. Toch doen we het.

We zijn er namelijk supertrots op dat we in de regio Oost-Nederland bekend staan als dé dienstverlener in makelaardij en financiële dienstverlening. We hebben inmiddels 100 enthousiaste en gemotiveerde medewerkers. Met plezier blijven groeien, zowel fysiek als in de expertise van onze medewerkers.

Wat ten Hag onderscheidt is het totaalpakket aan diensten en het feit dat we net zo veel waarde hechten aan persoonlijke aandacht als aan vakinhoudelijke kennis. Die twee zaken combineren we in alles wat we doen, zodat je langdurig op ons kunt bouwen. Met een nuchtere kijk op zaken en een proactieve houding zetten we ons altijd voor de volle 100 procent in. Zo werken we aan duurzame relaties. Door de jaren heen hebben we dan ook een uitgebreid professioneel netwerk en klantenkring opgebouwd en dat koesteren we.

Neem contact met ons op!

Burgemeester Jansenplein 30 | 7551 ED | Hengelo
074-250 65 66 | hengelo@tenhag.nl | tenhag.nl

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10 procent van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan de aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Aankoopmakelaar inschakelen

Voor deze woning treedt een medewerker van ten Hag makelaarsgroep op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen aankoopmakelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving en het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Uw eigen aankoopmakelaar verdient zich zonder meer terug, hij of zij zal voor u de meest voordelige aankoop prijs realiseren. U koopt zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van ten Hag Makelaarsgroep bemiddelen ook graag voor uw aankoop wanneer u voor een woning kiest, die niet in onze portefeuille zit.

HYPOTHEEKNET

Bij ons vindt u altijd de hypotheek die bij úw toekomst past !

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. Als het goed is gaat uw hypotheek jaren mee, misschien zelfs wel voor de rest van uw leven. Daarom gaat u bij de keuze voor een hypotheek niet over één nacht ijs. U laat zich uitgebreid adviseren over de mogelijkheden, waarbij uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen het uitgangspunt zijn.

Kortom, voor uitgebreid deskundig hypotheekadvies gaat u naar HypotheekNet !

HypotheekNet is een onafhankelijke, landelijke keten waar de adviseurs u helpen de hypotheek te vinden die het beste bij u past. Wij behoren tot de grootste hypotheekadviseurs van Nederland.

U heeft bij HypotheekNet keuze uit alle gerenommeerde geldverstrekkers, waardoor u een goede vergelijking kunt maken. De adviseurs van HypotheekNet weten wat er speelt in de markt.

Wilt u weten hoeveel een woning u per maand kost?

Bel ons voor een afspraak via telefoonnummer (053)8506004.

Of kijk voor meer informatie op <https://financieel.tenhag.nl/hypotheken/>



Neem contact met ons op!

053-8506004 | binnendienst@hypnet.nl
financieel.tenhag.nl

 **HypotheekNet**
Dé onafhankelijke specialisten



HypotheekNet

Dé onafhankelijke specialisten

HOEVEEL KAN IK LENEN?

**BEKIJK IN ENKELE STAPPEN
HOEVEEL JE KUNT LENEN**



scan de QR code met de camera



vul de gegevens in en maak een afspraak

VRAGEN?

Kom je er niet uit of werkt
de QR code niet?

Neem contact met ons op
of kom binnen voor een
kop koffie

CONTACT

 : 053 850 6004
 : binnendienst@hypnet.nl
 : www.hypotheeknet.nl

OPSTALVERZEKERING

De woning moet goed beschermd zijn tegen alle risico's van buitenaf. Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik om u te attenderen op onze woonhuisverzekering. Deze dekt onder andere de schade als gevolg van brand, ontploffing, blikseminslag, inbraak, diefstal, storm, waterschade, rook- en roet, neervallen van luchtvaartuigen, aanrijding en aanvaring, omvallen van bomen en (indien gewenst) alle van buiten komende onheilen.

De opstalverzekering kan ondergebracht worden in het door ons speciaal ontwikkelde ten Hag Privé-Pakket. Het ten Hag Privé-Pakket is een bijzonder slimme en voordelige manier van verzekeren. Vrijwel alle gangbare (gezins)verzekeringen kunnen in het pakket ondergebracht worden in drie verschillende categorieën te weten: wonen, verkeer en recreatie. Denkt u hierbij aan de inboedel-, aansprakelijkheid-, rechtsbijstand-, auto en bijvoorbeeld de doorlopende reisverzekering. Het ten Hag Privé-Pakket kent een aantal aantrekkelijke voordelen zoals.

- Pakketkorting vanaf 3 verzekeringen: Hoe meer verzekeringen er ondergebracht worden in het pakket des te hoger wordt de pakketkorting. Deze kan zelfs oplopen tot maar liefst 10 % bij 6 of meer verzekeringen.
- Termijnbetaling zonder kostenopslag: U bepaalt dus zelf of u per maand, half jaar, kwartaal of per jaar uw premie wilt voldoen. Voor de premie maakt dit geen verschil.
- Één polisblad: Al uw verzekeringen komen overzichtelijk op één polisblad,
- Mijn pagina: Eenvoudig en snel uw eigen polisgegevens beheren via www.financieel.tenhag.nl/ verzekeringen.
- Dekking: Zeer ruime dekking tegen alle plotselinge en onvoorziene van buiten komende onheilen voor de opstal- en inboedelverzekering.
- Dekking: Zeer ruime dekking tegen alle plotselinge en onvoorziene van buiten komende onheilen voor de opstal- en inboedelverzekering.

Wilt u meer weten over ons aanbod?

Neem dan contact met ons op. Indien u dit wenst kunnen wij u in een persoonlijk gesprek verder informeren over de mogelijkheden.

(053) 850 60 70



INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Burgemeester Jansenplein 30 | 7551 ED | Hengelo
074-250 65 66 | hengelo@tenhag.nl | tenhag.nl



Andy van den Berg
a.vandenberg@tenhag.nl
074 250 6566

Volg ons op social media!

