



KROMHOF **LANDERIJNBUREAU** PULLEN



Kleine Linderesweg 50

Enschede





NSW-Landgoed Wienenbleek

KLEINE LINDERESWEG 50, ENSCHEDE

Kleine Linderesweg 50 en 50a

Op een absolute toplocatie aan de stadsrand van Enschede, tussen de groene villawijk Het Stokhorst en het fraaie buitengebied van 't Hooge Boekel, ligt landgoed "Wienenbleek". Dit landgoed omvat een volumineuze woonboerderij, royale bijgebouwen en maar liefst 7,24 hectare grond.

Het erf op dit landgoed wordt gemarkeerd door monumentale bomen die een krachtig ensemble vormen met de karakteristieke boerderij uit de dertiger jaren van de vorige eeuw.

Vanaf het erf valt dagelijks te genieten van het fenomenale uitzicht over de door bos en houtwallen geflankeerde landerijen die tot het landgoed behoren.

Laat u verrassen door de vrijheid en de mogelijkheden die dit landgoed aan de groene stadsrand van Enschede te bieden heeft.



DE WOONBOERDERIJ, WONEN MET HISTORIE

Het hart van het landgoed wordt gevormd door de robuuste woonboerderij, die gebouwd is in 1930. Toen het eind jaren zeventig in bezit kwam van familie van de huidige eigenaren werd de boerderij met zorg en vakmanschap uitgebreid en verbouwd tot woonboerderij waar luxueus kon worden gewoond maar waar ook ruimte was voor het boeren op kleine schaal.

Tijden, leef- en woonwensen veranderen. Dit prachtige pand is toe aan een nieuw hoofdstuk, waarvan u de regisseur kunt zijn. Denk daarbij aan uitbreiding van het woongedeelte en wooncomfort, modernisering, verduurzaming, extra wooneenheid met het oog op bijvoorbeeld toekomstige mantelzorg.

De indeling is thans als volgt:

Een overdekte entree, uitgevoerd in bentheimersteen, leidt naar een lichte hal met tegelvloer. Vanuit de hal, trapopgang, gastentoilet, woonkeuken en royale living in de zogenaamde endskamer. Zowel vanuit de keuken als de endskamer zijn de landerijen in een Twents coulisselandschap het dagelijkse decor, terwijl de open haarden een warme en intieme sfeer creëren.

Op de verdieping zijn meerdere slaapkamers gesitueerd alsmede een ruime badkamer.

Het achterhuis is constructief nog in de oorspronkelijke staat met fraai gebintwerk en niendeur. Op de plaats waar vroeger de koeien stonden zijn thans vijf paardenstallen, een zadelkamer en aanvullende voorzieningen zoals een kantoorruimte, een douche en aansluitingen voor witgoed.







ZOMERHUISJE EN BIJGEBOUWEN

Zomerhuisje

Een eindje vanaf de boerderij, aan de rand van het bos, staat een eenvoudig zomerhuisje. Het is een houten gebouw met bitumen dak dat bijvoorbeeld als gastenverblijf kan dienen.

Bijgebouwen

Naast de boerderij staat een grote schuur van maar liefst 225 m², gebouwd in Saksische stijl en voorzien van gemetselde muren met houten topgevels en deuren. Dit bouwwerk is ingericht ten behoeve van de paardenhouderij met meerdere stallen.

Op het achtererf staat een grote kapschuur. Een uitstekende stallingsruimte voor meerdere auto's, een camper, machines, gereedschappen, etcetera.

Naast het zomerhuisje bevindt zich een oude schaapskooi, die inmiddels door de begroeiing gedeeltelijk is overwoekerd. Karakteristiek voor een klassiek Twents boerenerf zijn het kleine kippenhok en een spieker. Het geeft u de mogelijkheid voor het houden van kippen of andere kleindieren, en drogen en opslaan van bijvoorbeeld hardhout uit eigen bos.







LANDGOED EN BOSSEN EN BEEK

Landgoed Wienenbleek beslaat een oppervlakte van circa 7,24 ha en omvat naast het erf circa 4,5 hectare aan weilanden welke geflankeerd worden door circa 2,4 ha aan bos en houtwallen. De weilanden met daarin een rijbak zijn ideaal wanneer u paarden of ander vee wilt houden. Maar uiteraard kunnen deze gronden ook extensief worden gebruikt zodat ze een mooie natuurlijke overgang vormen naar het bos.

Het aanwezige bos vormt een mooie afscheiding met de naastgelegen wijk Stokhorst. Er staan veel monumentale bomen met her en der een prachtige ondergroei van diverse planten en struiken. Door het bos loopt een meanderende beek waardoor het gebied een waar eldorado is voor de flora en fauna. Wellicht kunt u hier straks als eigenaar dagelijks van genieten!

NSW / Buitenkans / Subsidie

Het landgoed is gerangschikt als (gedeeltelijk) opengesteld NSW-landgoed. Aan een opvolgend eigenaar wordt de verplichting gesteld het landgoed als zodanig in stand te houden en opnieuw te herrangschikken. Hierdoor geniet u diverse fiscale voordelen waaronder een levering vrij van overdrachtsbelasting, een jaarlijks lage onroerend goed belasting en voordelen in het kader van schenken en nalaten.

De gids "Buitenkans" biedt mogelijkheden voor herbestemmingen op een erf met bijgebouwen. Bijvoorbeeld de VAB-regeling (Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsgebouwen). Daarnaast zijn er subsidieregelingen beschikbaar voor (agrarisch) natuurbeheer e.d.

Wij informeren u graag tijdens een bezichtiging over de vele mogelijkheden van dit unieke landgoed.





CENTRAAL GELEGEN

Centraal gelegen met stad en natuur binnen handbereik

Aan de rand van de rustige en groene villawijk Het Stokhorst ligt dit unieke landgoed op een centrale en toch beschutte locatie. Vanuit de woonboerderij wandel je meteen in het buitengebied de Hoge Boekel met een bosrijk landschap. De omgeving biedt volop mogelijkheden voor wandel- en fietstochten, waardoor je optimaal kunt genieten van de natuur.

Nabijgelegen steden zoals Enschede, Hengelo en Oldenzaal zijn eenvoudig te bereiken waardoor je zowel de rust van het platteland als de voorzieningen van de stad binnen handbereik hebt. Het bruisende centrum van Enschede bevindt zich op slechts een steenworp afstand, zodat je optimaal kunt genieten van de levendige stadsomgeving. Voor culinaire liefhebbers zijn er diverse eetgelegenheden, variërend van gezellige cafés tot restaurants met Michelinster. Daarnaast biedt de stad een rijk cultureel aanbod, waaronder musea zoals het Rijksmuseum Twenthe en het Wilminktheater.

Meerdere onderwijsinstellingen zoals de universiteit van Twente, de hogescholen Saxion en ArtEZ bieden volop mogelijkheden aan studenten (verschillende niveaus en uiteenlopende studierichtingen). Daarnaast vind je diverse voorzieningen op korte afstand van het landgoed zoals basis- en middelbare scholen, sportverenigingen en winkelcentra.

Dit maakt het landgoed niet alleen een plek van rust en natuur, maar ook een ideale locatie voor gezinnen en iedereen die het gemak van stedelijke voorzieningen wil combineren met de charme van het platteland.





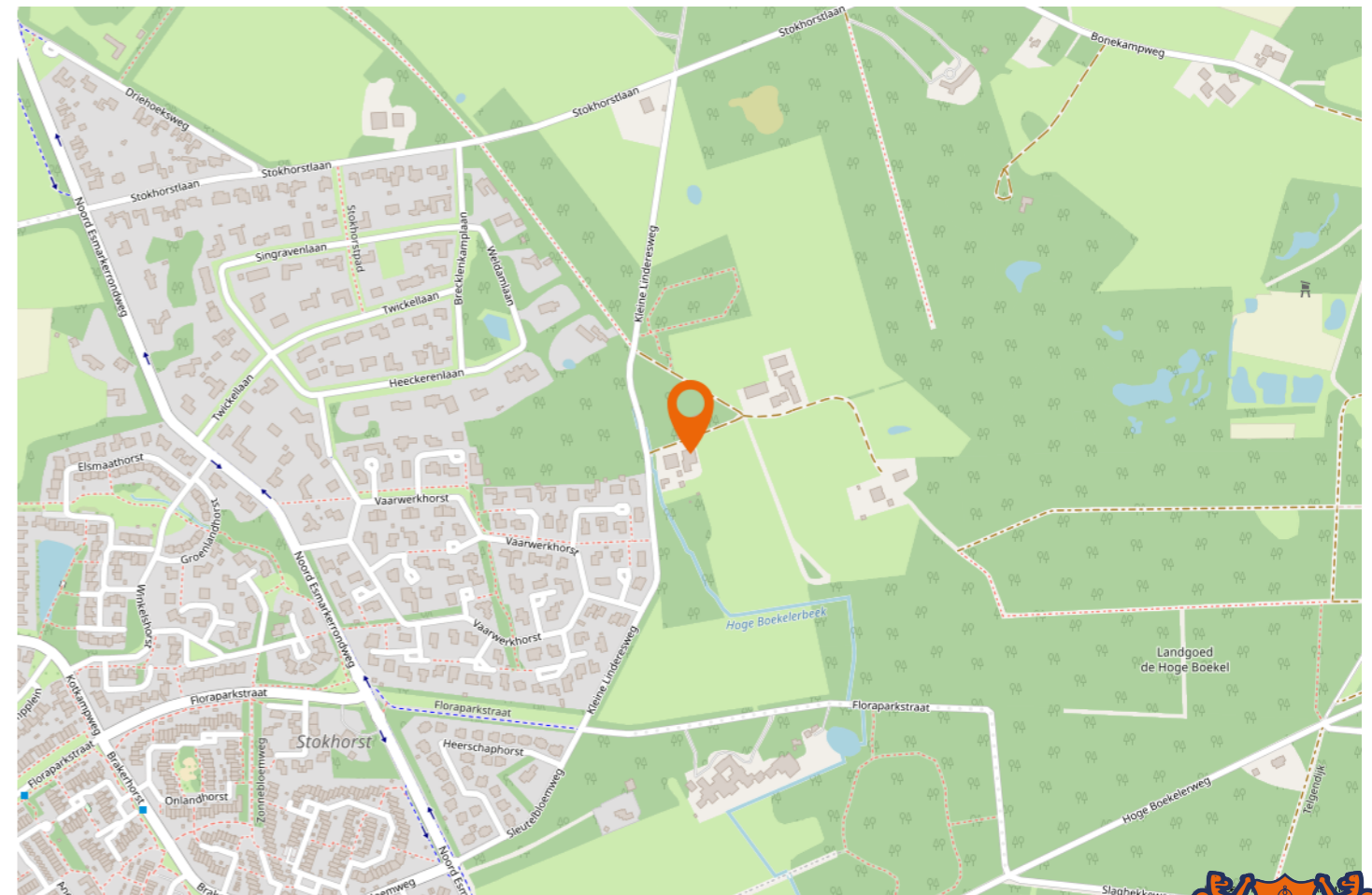
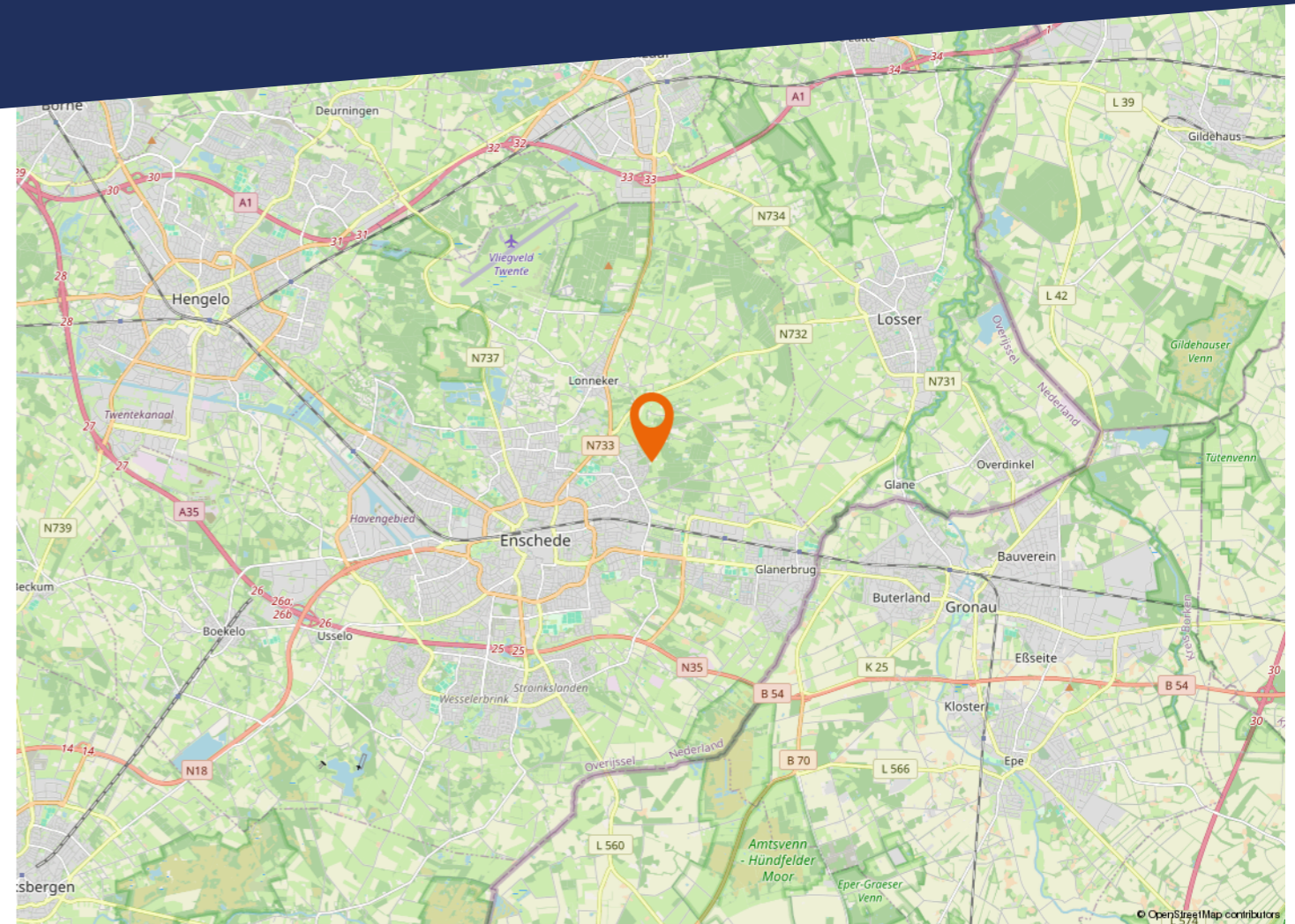
KADASTER

Kadastrale gegevens

Gemeente	Lonneker
Sectie	AE
Nummer	94, 102, 129
Oppervlakte	72410 m ²

Omgevingsplan/ Bestemming

Binnen het omgevingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Zuid Oost van de gemeente Enschede van kracht. Daarin heeft het erf de bestemming wonen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-agrarische woning'. De weilanden, rijbak en houtwallen vallen onder de bestemming agrarisch. Het bos heeft als bestemming bos. Het gehele landgoed valt onder de stadsrandzone van de gemeente Enschede. Voor nadere uitleg over de bestemming kunt u het omgevingsloket (regels op de kaart) raadplegen of contact opnemen met de gemeente Enschede.







Prijsindicatie: € 2.950.000 v.o.n.

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:



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



KROMHOF PULLEN

**UW PARTNER VOOR
BIJZONDER ONROEREND GOED
EN RENTMEESTERSCHAP**

