



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VORDEN, HEIJENDAALSEWEG 2

Sfeervol boshuis met 3 slaapkamers en vrijstaand gastenverblijf op circa 1.565 m² grond

WWW.DRIEKLOMP.NL





Ultiem buiten wonen

Op landgoed Het Enzerinck, aan een weggetje met alleen bestemmingsverkeer staat deze voormalige bediendenwoning. U woont er niet alleen midden in maar vooral met de natuur.

Buitenleven

De bewoonster staat al aan het hek. Ik volg via het voorplein, over de royale veranda naar het huis. 'Deze veranda maakt overuren' lacht ze: 'Er is ruimte voor meerdere grote tafels en voor lekkere loungehoeken. Voor elk moment van de dag wel één. Hij is beschut genoeg om je laptop uit te klappen en- niet onbelangrijk, je hoeft je spulletjes niet elke avond binnen te halen.' Het privé bospaadje erachter leidt naar het landgoed. Tijdens het hardlopen komt u, als u geluk heeft, niemand tegen.

Sfeervol boshuis

Het huis en de bostuin zijn door de bewoners sinds 2010 flink onder handen genomen. De sfeer in huis is zoals u die verwacht in een boshuis: landelijk en gezellig. Met volop ruimte voor een nieuw levensritme. De hoofdrol is voor de grote Noorse houtkachel. Heerlijke fauteuils en Engelse prints maken het af. Heeft u liever een serene Scandinavische woonsfeer? De vloeren, het plafond, de wanden maar ook de omgeving voegen zich moeiteloos naar uw smaak.





Keuken met vrijstaand fornuis



Woonkamer met houtkachel

KENMERKEN

Bouwjaar	1930
Woonoppervlakte	ca. 198 m ² (incl. 75 m ² bijgebouw)
Overige inpandige ruimte	ca. 31 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 48 m ² (veranda)
Externe bergruimte	ca. 18 m ²
Inhoud	ca. 913 m ³
Perceeloppervlakte	1.565 m ²



Vraagprijs € 1.395.000,- k.k.



Wie
van de
gezeten,
overnachten
schaduw van
Almachtig

Eetkamer met openslaande deuren naar overdekt veranda



Plukfruit & wilde bloemen

De living loopt parallel aan de veranda. De keuken ligt aan de voorzijde. Voor het zijraam is een mijmerplekje gecreëerd: terwijl uw gerechten pruttelen kijkt u uit over de met rozen overwoekerde pergola. Vogels vliegen af en aan. Ook de keuken draait overuren. De bewoonster bakt elke dag vers brood voor haar B&B gasten. En dan hebben we het nog niet over het verse fruit dat verdwijnt in taarten en jams.





Indeling woonhuis

Begane grond: Entree. Hal. Toilet. Keuken.

Woonkamer met haardkanaal en tuindeuren naar de veranda. Badkamer met douchehoek en wastafelmeubel.

1e verdieping: Overloop. 3 Slaapkamers. Berging.

Was-/Stookruimte.

2e verdieping: Zolderberging.



Slaapkamer met wastafel







Bouwkenmerken

Bouwwijze: het huis is opgetrokken in stenen gevels, beton- en houten vloeren en houten kozijnen

Dakbedekking: het huis beschikt over een pannen gedekt dak

Verwarming: het huis en het bijgebouw worden verwarmd middels 2 HR-combiketels met vloerverwarming en radiatoren

Isolatie: het huis is voorzien van dakisolatie en dubbele beglazing

Zonnepanelen: 18 stuks



Gastvrij

De ligging aan de Acht Kastelen route en het Pieterpad, maakt de in 2021 gebouwde B&B tot een gewilde bestemming. Een bezettingsgraad van 80 tot 85% is niet ongebruikelijk. Maar wellicht denkt u aan een mantelzorgwoning, praktijk aan huis of nog anders. Er is veel mogelijk. De slim ingedeelde ruimte is landelijk strak ingericht en heeft een eigen opgang en terrassen.





Vrijstaand gastenverblijf / B&B / kantoorruimte



Woonkamer met houtkachel



Indeling gastenverblijf

Begane grond: Entree. Hal. Toilet. Woonkamer met haardkanaal, tuindeuren en open keuken met inbouwapparatuur. Slaapkamer met aansluitend badkamer met douchehoek, toilet en wastafel. Opslagruimte met cv-ketel en witgoedaansluitingen.

1e verdieping: Grote open zolder-/videruimte.





Woonkeuken met afwasmachine en aansluiting voor fornuis



Slaapkamer begane grond



Badkamer begane grond



Grote open zolder-/videruimte







Dubbele carport met 2 stallen





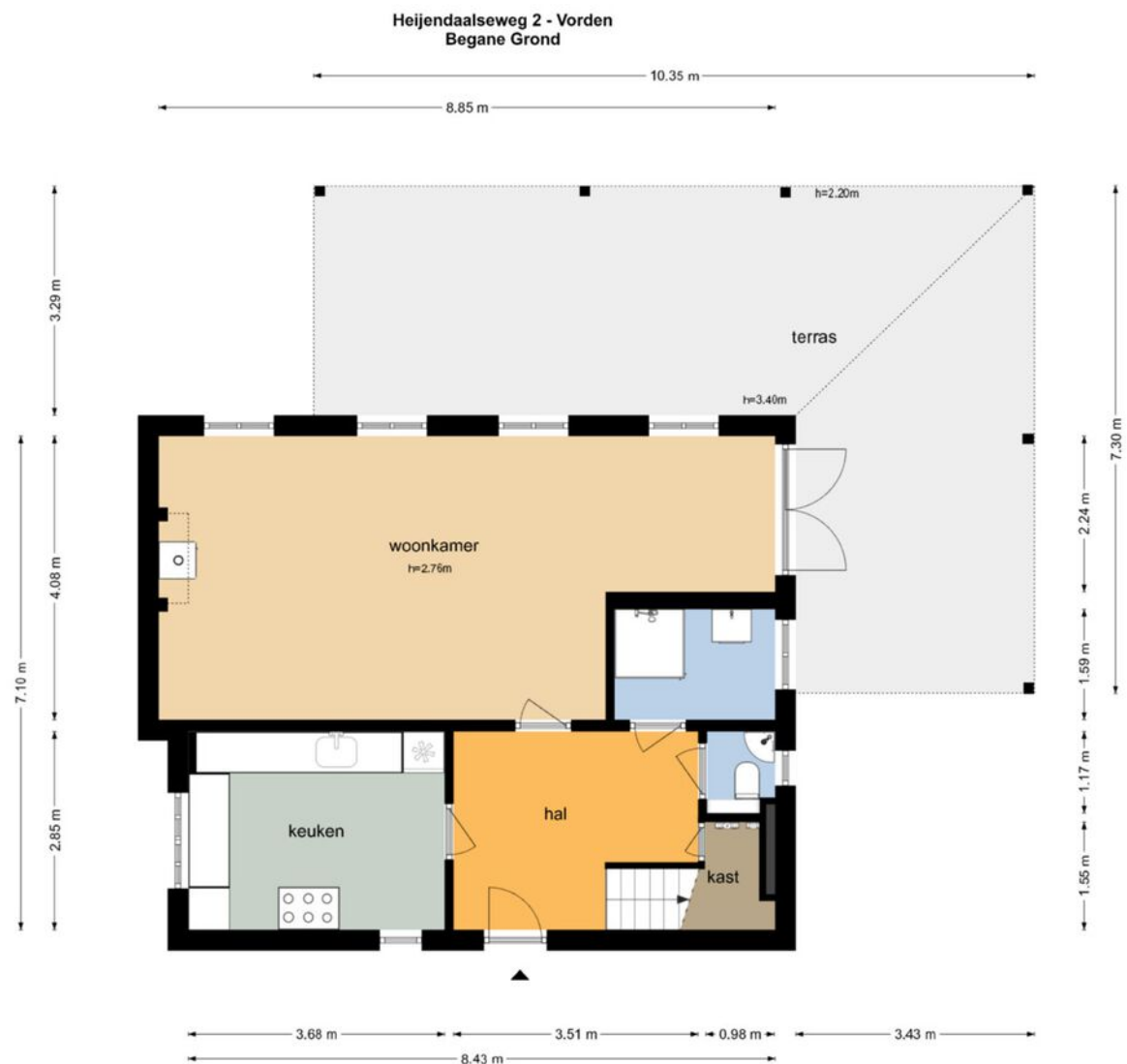
An aerial photograph of a vast, dense forest landscape. In the foreground, a small, dark-roofed house with a chimney is nestled among trees. To the left of the house is a bright green, open field. The forest extends far into the background, with some distant buildings visible on the horizon under a cloudy sky.

Vorden

Vorden, ook wel het achtkastelendorp genoemd was in de middeleeuwen al populair bij kasteelheren. Het zogenaamde coulisselandschap levert nog altijd verrassende en nieuwe doorkijkjes op. Boerenhoeves lijken verstrooid over het landschap. Weides wisselen af met bossen. Fiets- en wandelpaden dagen uit om de omgeving te ontdekken. Het dorp zelf biedt fijne speciaalzaken, supermarkten en meerdere basisscholen. Middelbare scholen liggen op fietsafstand in Zutphen en Lochem. Gezellige terrassen nodigen uit tot een koffietje. Het markante Hotel Bakker is tot ver in het land bekend.



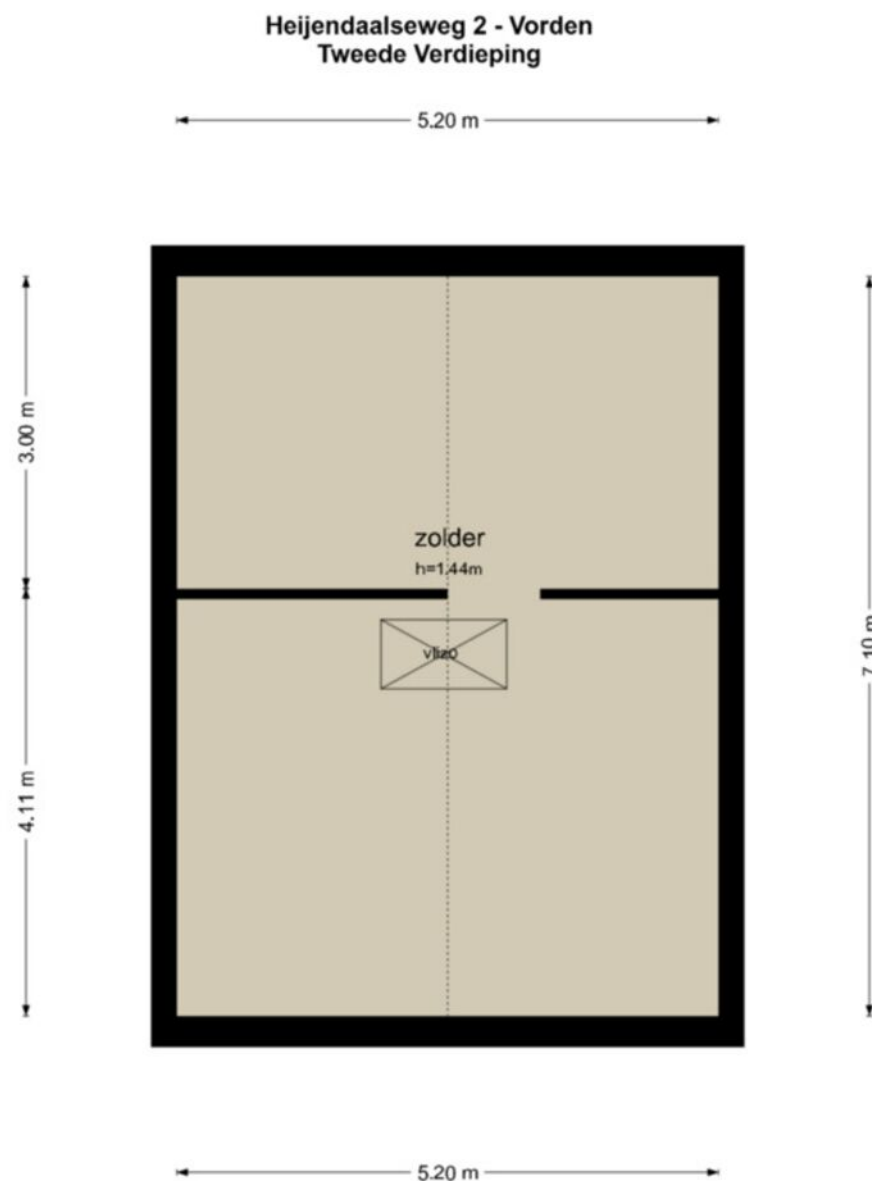
Begane grond woonhuis



1e verdieping woonhuis



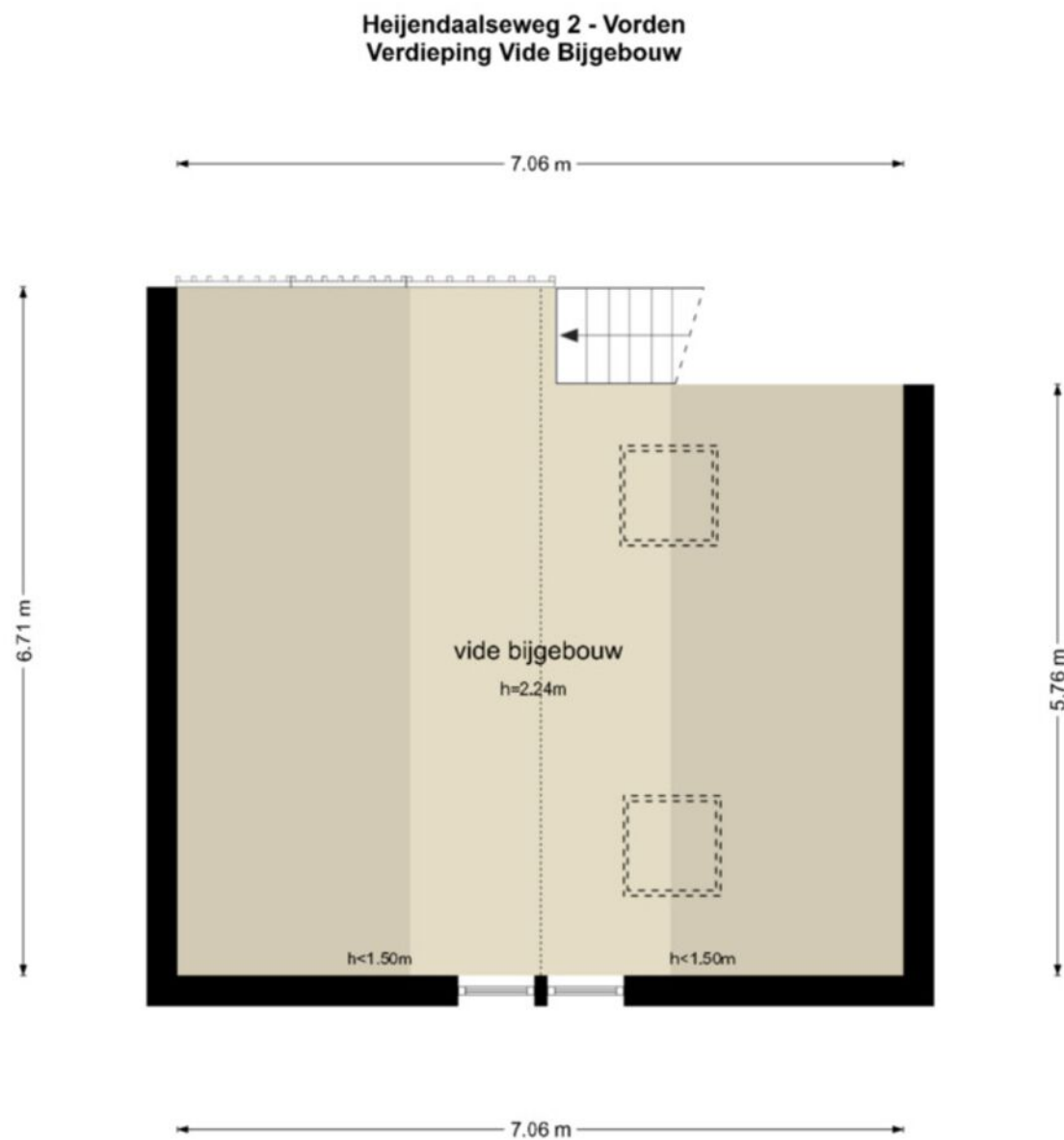
2e verdieping woonhuis



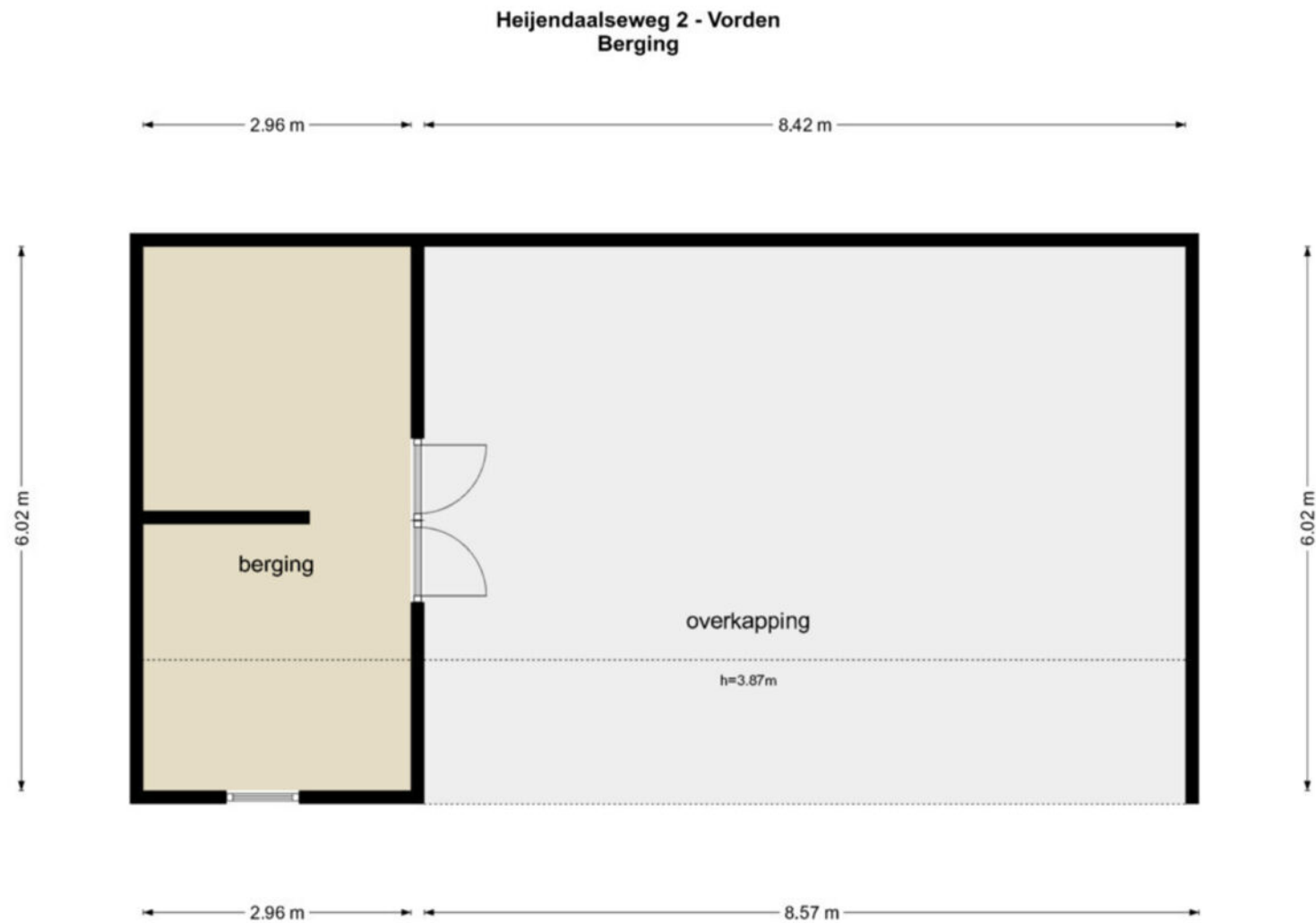
Begane grond bijgebouw



Vide bijgebouw

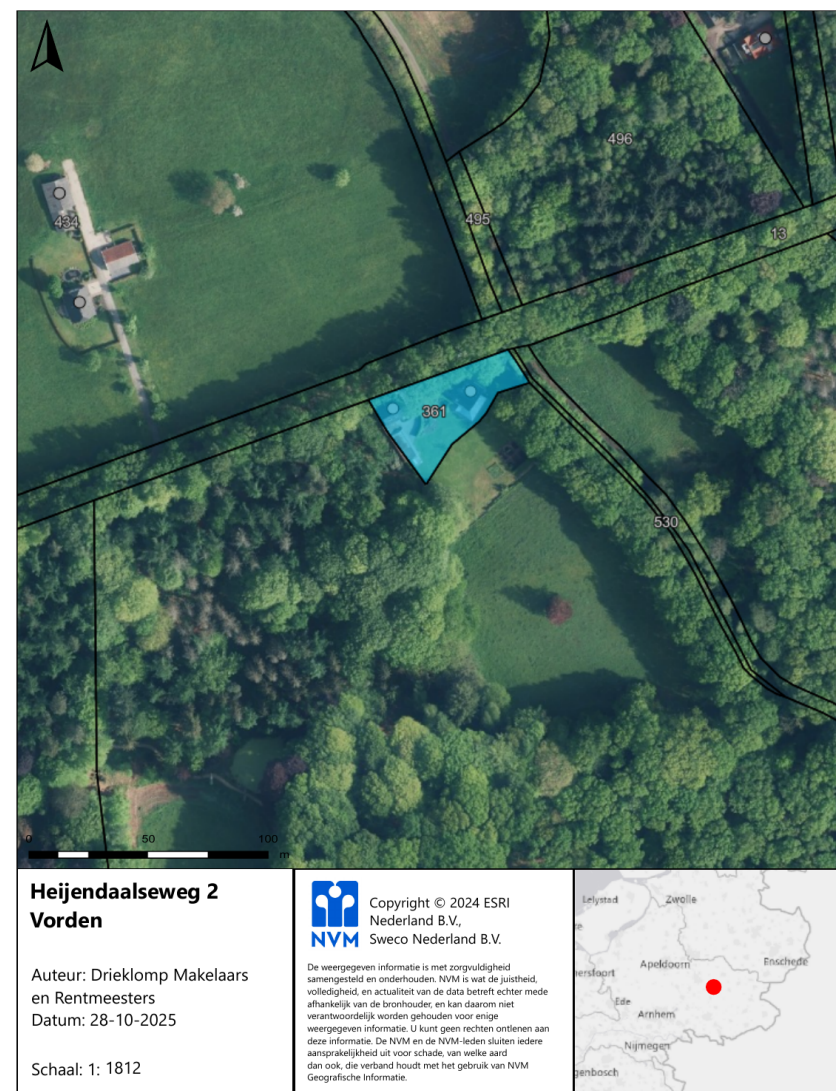


Dubbele carport met berging (voormalige stallen)



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

KADASTRALE KAART



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP GORSSEL

Hoofdstraat 41A

7213 CP Gorssel

☎ 0575 - 491 777

✉ gorssel@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSSSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL