

ONTDEK

BATSDIJK 22 in **RUURLO**



Charmante woonboerderij
uit 1998, verscholen in het

sfeervolle achterhoekse
coulisselandschap

Vraagprijs
€ 995.000,- k.k.



INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Begane grond
- 09** Eerste etage
- 13** Tuin
- 16** Plattegronden
- 20** Lijst van zaken



"Verhuizen doe
je niet alleen,
dat doen we
samen!"



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 995.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

186 m²

BOUWJAAR

1998

PERCELOPPERVLAKE

9547 m²

INHOUD

723 m³



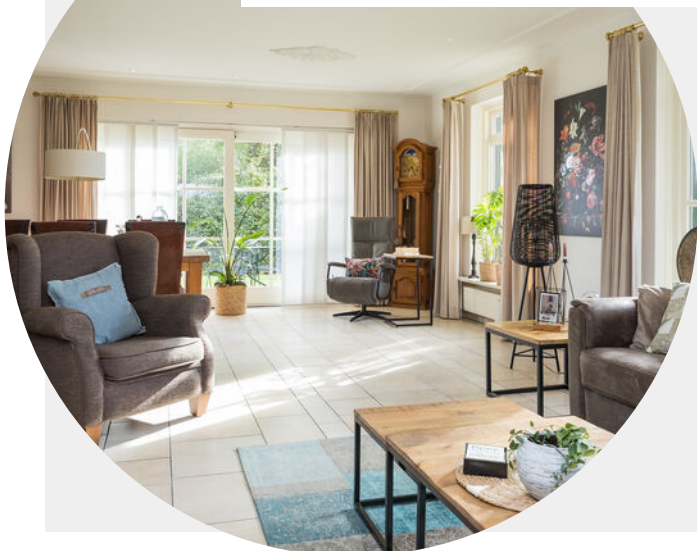
SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	10

ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
VERWARMING	c.v.-ketel, houtkachel
WARM WATER	c.v.-ketel

GARAGE	vrijstaand steen, carport, parkeerplaats
PARKEREN	op eigen terrein

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Eigen oprijlaan
- Prachtig gelegen
- Groot perceel van bijna één hectare



WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfs-makelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

Jouw makelaar

Dyon Stroop

NVM Makelaar

Tel. 0573 - 22 24 44

dyonstroop@thomapost.nl



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

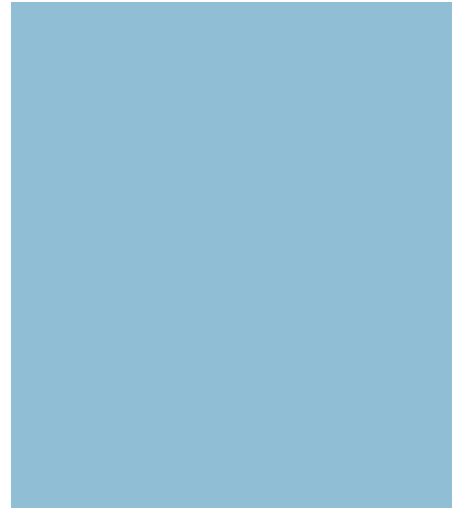
Binnenkomen doet u, zoals het hoort in de Achterhoek, via de achterdeur. In de royale bijkeuken treft u een vaste kastenwand, een verhoogde opstelplaats voor het witgoed, een spoelbak voor vieze handen en natuurlijk plek voor de klompen. Ook het toilet is van ruim formaat en voorzien van een hangcloset en fonteintje.



Vanuit de bijkeuken loopt u door naar de moderne leefkeuken (2020). Een keuken waar iedere kookliefhebber zijn hart sneller van voelt kloppen: hoogwaardige apparatuur, veel werk- en bergruimte en een fenomenaal uitzicht over de landerijen. De keuken biedt ruimte aan een grote eettafel en is gescheiden van de woonkamer, maar eenvoudig te verbinden voor wie houdt van een open leefruimte.



Via de zijdeur loopt u zo naar buiten om op warme dagen te dineren onder de open hemel. De woonkamer, gelegen aan de voorzijde, ademt sfeer en warmte. Grote raampartijen zorgen voor weids uitzicht over het glooiende landschap, terwijl de houtkachel met dansende vlammen het middelpunt vormt van de ruimte.



KIJK EENS ROND OP DE EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping vindt u vier slaapkamers. Aan de voorzijde ligt de master bedroom met eigen balkon, waar u in de ochtendzon kunt genieten van uw eerste kop koffie. De naastgelegen slaapkamer is ideaal als inloopkast of hobbyruimte.





De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn identiek in afmeting – perfect voor gezin, logees of werkplekken. De ruime badkamer is een oase van ontspanning, voorzien van vloerverwarming, een royaal ligbad, een inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. En zelfs hier wordt u getraakteerd op een prachtig uitzicht over de velden.





De Tuin

Op het erf bevinden zich twee schuren – elk met een eigen karakter en bestemming. De “kleine schuur” beschikt over een garage, separate werkplaats en een grote bergzolder met stahoogte. Een perfecte ruimte voor wie een eigen gym, hobbyruimte of man cave wil creëren, of voor kinderen die een binnenspeelparadijs verdienen.



De “grote schuur” doet zijn naam eer aan. Met een indrukwekkende oppervlakte van circa 315 m², voorzien van krachtstroom, dubbele schuifdeuren, tussenmeter, vloer-, muur- en dakisolatie, biedt deze ruimte eindeloze mogelijkheden. Of u nu een autocollectie heeft, zakelijk actief bent of paarden wilt houden, het kan allemaal. Achter de schuur ligt een royaal weiland en via de achterdeuren creëert u met gemak een open paddock.



OVER RUURLO



Thuis in de Achterhoek!

Ruurlo is een dorp in de Gelderse Achterhoek, in de gemeente Berkelland. Het dorp Ruurlo werd per 1 januari 2005 samengevoegd met Borculo, Eibergen en Neede tot de nieuwe gemeente Berkelland. Het aantal inwoners in Ruurlo telt ca. 7.755.

MOOIE STAD

Ruurlo is niet alleen de thuisbasis van het kasteel, je kunt hier ook verdwalen in het grootste heggen doolhof van Nederland, de hoogte opzoeken bij het Klimbos en prijswinnende pannenkoeken eten bij. Vanuit de Heikamp vertrekken ook verschillende fiets- en wandelroutes voor wie de omgeving nog wat meer wil ontdekken.

Rust en
ruimte



Gezellige terrasjes



PLATTEGROND

Begane grond



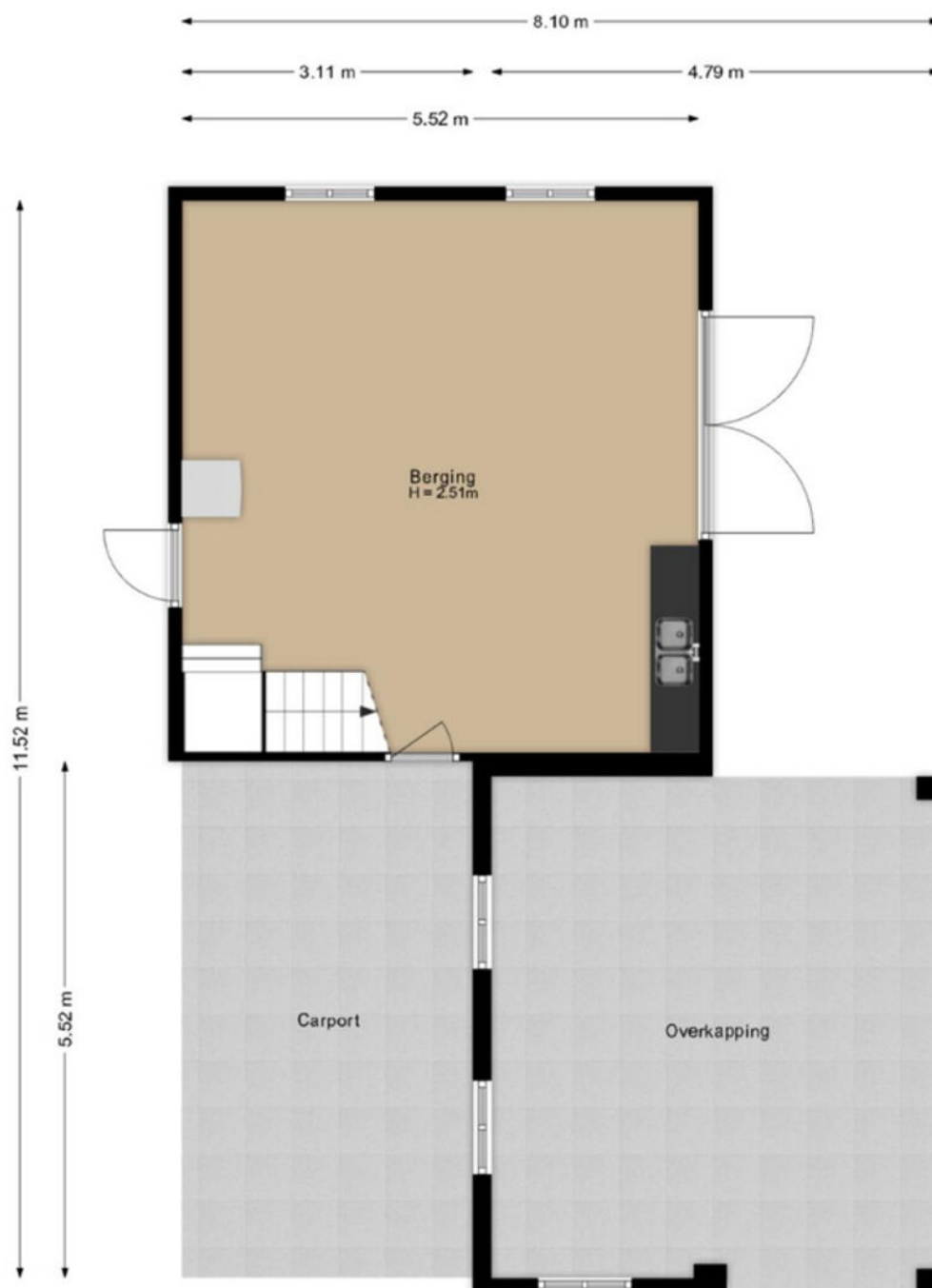
PLATTEGROND

Eerste verdieping



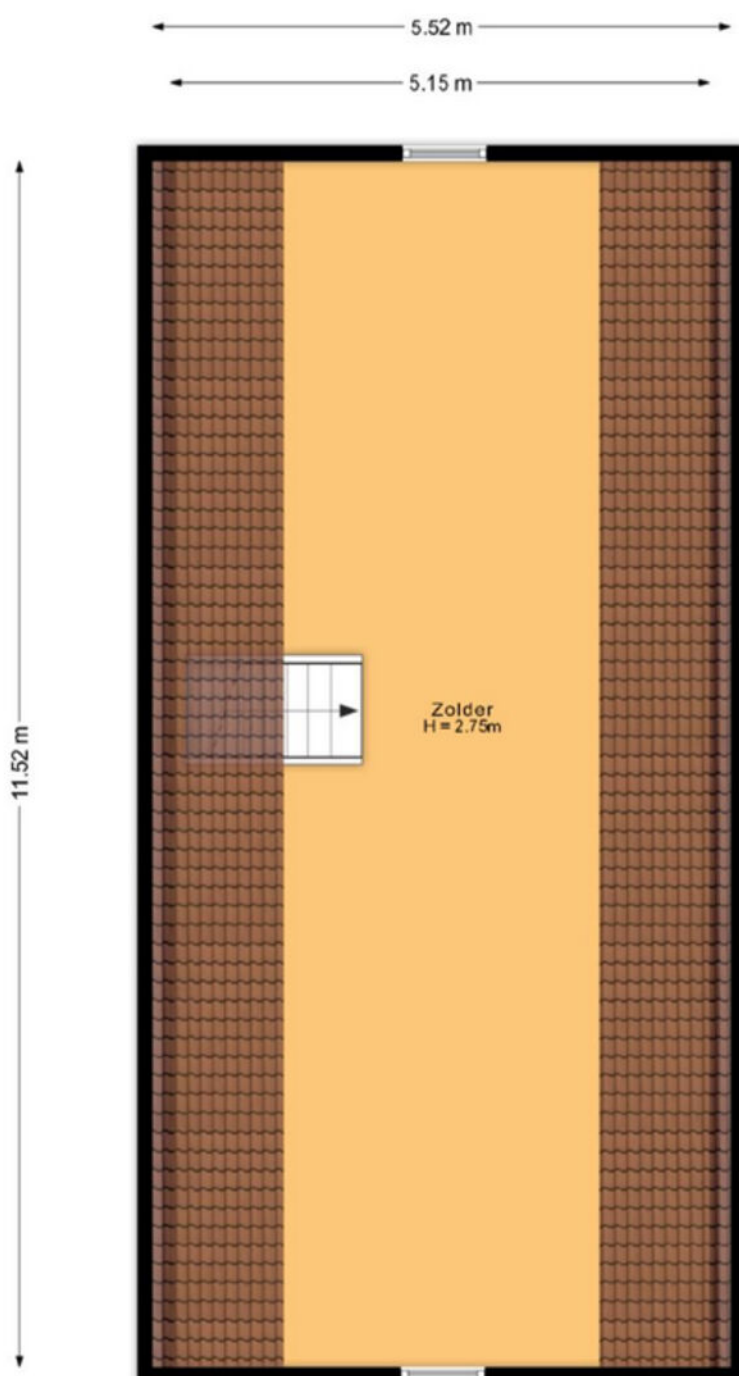
PLATTEGROND

Schuur



PLATTEGROND

Schuur



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- Stalen kasten kantoor		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- boekenkast logeerkamer		●	
- vitrine kast logeerkamer		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen			●
- overgordijnen			●
- lamellen	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
- droogloopmat bijkeuken	●		
- traploper	●		
Overig, te weten			
- Waterontharder	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
Keukenaccessoires, te weten			
- dressoir tv kasten keuken		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder		●	
- toiletborstel(houder)		●	
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder		●	
- toiletborstel(houder)		●	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		●	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Waterslot wasautomaat		●	
Zonnepanelen	●		
Gietijzeren brievenbus		●	
Brievenbus Batsdijk bij de weg	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Losse planten, potten en plantenbakken		●	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
Houthok	●		
Tuin - Bebouwing			
Kasten schuren	●		
Kasten schuren		●	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Hardhout			●

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Grondwaterpomp			

OVER ONS

Wonen, werken, leven!

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze negen woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*We helpen je
graag verder!*



THOMA POST **HYPOTHEKEN**

Advies dat nooit stopt.



Wij als Thoma Post Hypotheken adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal.

Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden. Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.

Ben je benieuwd naar de mogelijkheden?
Wij kunnen je snel helpen!

Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **085 - 203 0143**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN
AFSPRAAK

Team Hypotheken

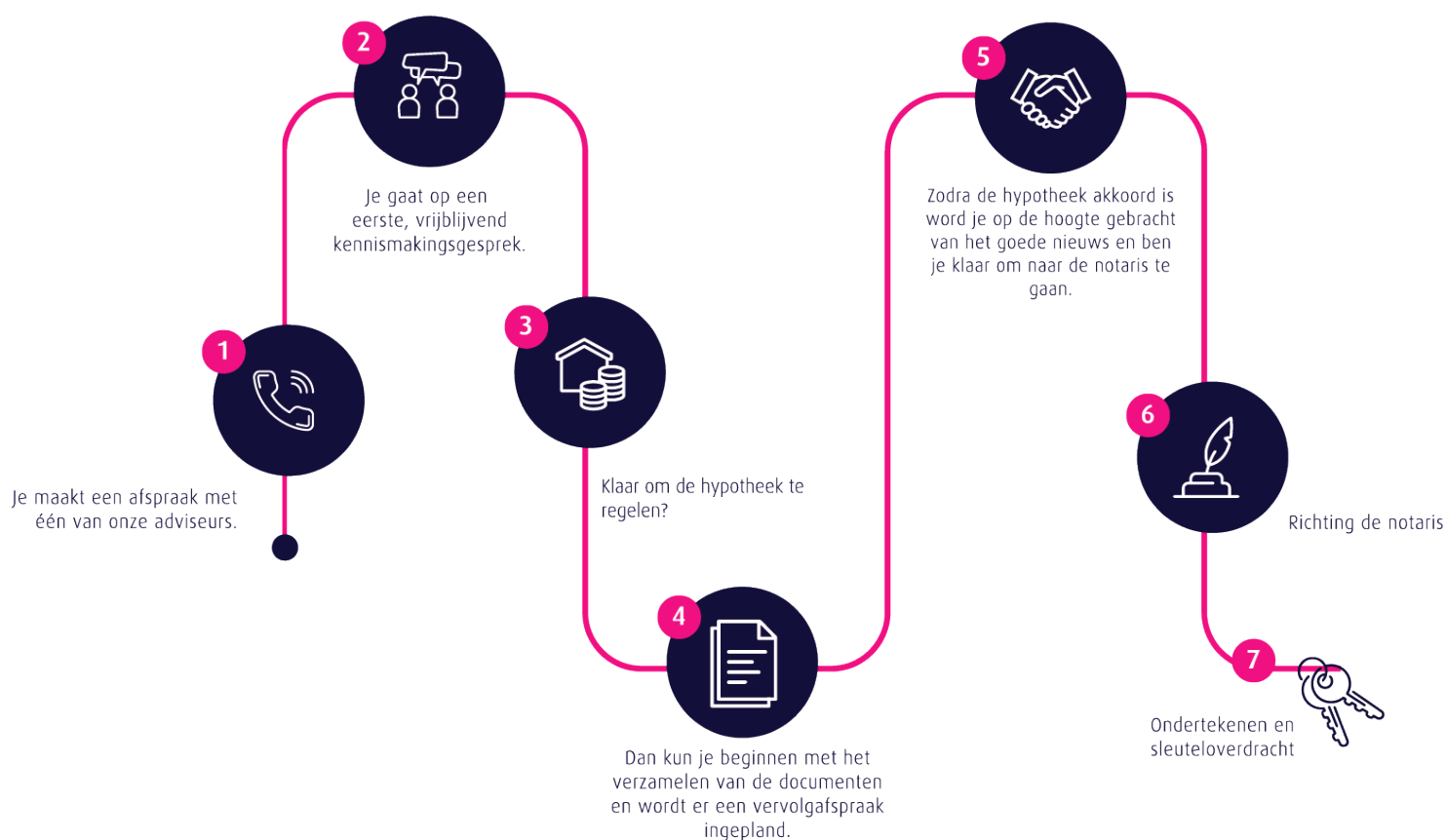
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



STAPPENPLAN

Op weg naar een advies op maat

Wij staan je graag bij gedurende het hele hypotheekproces en geven je de extra persoonlijke aandacht die jij verdient!



Persoonlijk

Extra persoonlijke aandacht

Flexibel

In meedenken en tijd vrij maken voor jou

Onafhankelijk

En daardoor altijd het beste advies

Ruime keuze

Groot aantal hypotheekverstrekkers

Verduurzaming

Zowel met de hypotheek als de uitvoering kunnen wij je helpen.

 **Thoma Post Hypotheken**

 085 - 203 0143

 hypotheken@thomapost.nl

*Advies dat
nooit stopt*

ALGEMENE INFORMATIE

Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de ko-pende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hier-aan te conformeren.

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kan-toor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informa-tie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een biding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gun-ning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maat-voering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

Toelichtingsclausule Meetinstructie

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen.

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule

Bij Thoma Post Makelaars nemen wij altijd standaard de ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Voor meer informatie over de ouderdomsclausule verwijzen we je door naar de website van de NVM: www.nvm.nl/wonen/kopen/ouderdomsclausule/ of scan gemakkelijk de QR-code hieronder





Gratis waardebepaling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



Thoma Post Makelaars
☎ 0573 22 24 44
✉ lochem@thomapost.nl

f [Thomapostmakelaarslochem](#)
@ [Thomapostlochem](#)
in [Thoma Post Makelaars](#)

Prins Bernhardweg 7
7241 DH Lochem
Postbus 120, 7240 AC
thomapost.nl