



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

DREMPT, TOLSTRAAT 1

Monumentale woonboerderij uit 1730 – volledig gerestaureerd; groots in leef comfort en omgeven door natuur

WWW.DRIEKLOMP.NL

WELKOM

Op een van de meest idyllische locaties van de Achterhoek staat deze schitterend gerenoveerde monumentale woonboerderij (bouwjaar 1730), waar historie en hoogwaardige afwerking samensmelten. Met een royaal perceel van 14.190 m² dat naadloos overgaat in het natuurgebied Hekenbroek, geniet u hier van de rust, ruimte en een ongeëvenaarde natuurlijke leefomgeving. De bossen, vennen en de historische landerijen van kasteel Enghuizen vormen uw directe decor.

Binnen treft u een imposant woonoppervlak van ca. 330 m², verdeeld over royale leef vertrekken zoals een sfeervolle living, TV-kamer, eetkamer, bijkeuken en een karaktervolle woonkeuken. Het authentieke karakter – zoals eikenhouten gebinten, oude klinkertjes en estriken plavuizen – is met vakmanschap behouden, terwijl modern wooncomfort op alle fronten is doorgevoerd. De boerderij beschikt over vier slaapkamers en drie luxe badkamers. De masterbedroom bevindt zich op de begane grond, gerealiseerd in een prachtige uitbouw. Hier geniet u van een privé-oase met inloopkleedkamer, terrasdeur naar het buitenzwembad en een luxe ensuite badkamer met onder meer een stoomcabine, ligbad en dubbele wastafels. Een ideale plek om te ontspannen en wellness thuis te ervaren.



INTRODUCTIE

De ligging is simpelweg magnifiek. Hier woont u tussen de dieren en de natuur, met het ruisen van de bomen, de roep van de bosuil en reeën die door uw tuin trekken. Dankzij onopvallend geplaatste zonnepanelen (30 stuks), zorgvuldig geïntegreerd in het landschap, is het gemeentelijke monument bovendien toekomstbestendig en energiezuinig. De tuin is voorzien van 28 sproeikoppen volledig automatisch regelbaar wat tijd en frequentie betreft en de watervoorziening door middel van een grondwaterpomp.

Uitvalswegen richting alle windstreken bevinden zich op korte afstand. Voorzieningen treft u in Zutphen, Doetinchem en Doesburg en Arnhem. Een unieke kans om te wonen op een plek waar historie, luxe en natuur in perfecte harmonie samenkomen.





KENMERKEN

Bouwjaar	1730
Woonoppervlakte	330 m²
Inhoud	1538 m³
Externe bergruimte	48 m²
Perceeloppervlakte	14190 m²
Energie label	B

Erfpachtcanon



Vraagprijs € 1.795.000,- k.k.

INDELING

Begane grond

Entree in de ontvangsthall met trapopgang, waar het eerste licht van de dag fraai door de ramen valt. Vanuit hier loopt men door naar de royale living, een ruimte waar de zichtbare eikenhouten gebinten het historische karakter van de boerderij omarmen. De grote schouw vormt het warme middelpunt; een plek waar het gezin zich verzamelt rondom een knisperend vuur. De voormalige deeldeuren hebben plaatsgemaakt voor een brede raampartij die het uitzicht op de omliggende natuur als een levend schilderij naar binnen haalt. Aangrenzend biedt de intieme TV-kamer een beschutte plek om in alle rust terug te trekken.

De landelijke woonkeuken ademt warmte en gastvrijheid. Hier komen geurige gerechten, gesprekken en kleine momenten samen. Het grote gasfornuis 'Lacanche' neemt een prominente rol in. Via de achterdeur staat men direct buiten, in verbinding met het erf en de natuur rondom.

In het voorhuis bevindt zich een sfeervolle eetkamer met authentieke klinkervloer. De diepe rode kleur van de wanden en de grote schouw geeft de ruimte een bijna theatrale warmte, ideaal voor lange, gezellige etentjes bij kaarslicht. Aangrenzend een praktische bijkeuken met een antieke stenen wasbak. De kelder onder de bijkeuken is ideaal voor proviand en uw wijn.

Via een gang met zijdeur is de uitbouw bereikbaar. Hier is de masterbedroom gerealiseerd: een privé toevluchtsoord dat voelt als een eigen wereld binnen het huis. De ruime inloopkleedkamer en de luxe wellnessbadkamer – voorzien van stoomcabine, douche, ligbad, dubbele wastafels en een separaat toilet – bieden comfort en ontspanning. Vanuit de slaapkamer opent een deur naar het buitenzwembad, waardoor elke ochtend en elke avond een vleugje vakantiesfeer met zich meebrengt.













INDELING VERVOLG

Verdieping

Op de verdieping van het voorhuis liggen drie charmante slaapkamers, waar het zichtbare rondhout het authentieke boerderijkarakter versterkt en zorgt voor een warme, geborgen sfeer. De ruime overloop met dakraam vangt het daglicht en is uitgegroeid tot een fijne studeerplek.

Daarnaast is er een badkamer met douche en wastafel; het toilet is separaat. De voormalige ouderslaapkamer is getransformeerd tot een luxe logeerkamer, compleet met eigen badkamer voorzien van badmeubel, ligbad en douche. Overall is de kapconstructie in het zicht behouden, waardoor de ruimtes een ruimtelijke, open en bijna poëtische uitstraling krijgen.



TOLSTRAAT 1 DREMPT







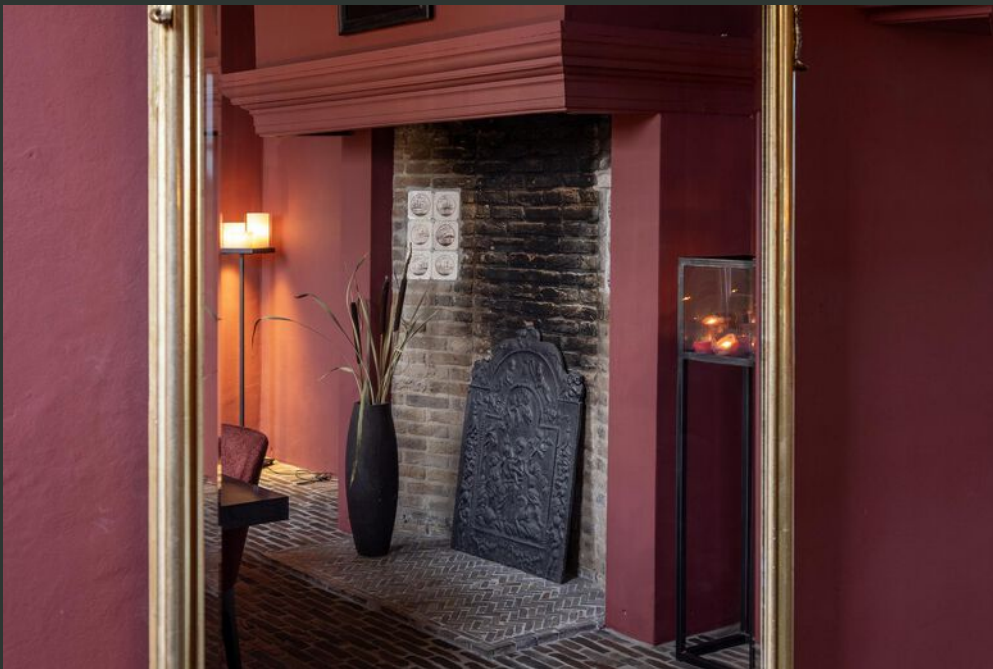












BIJGEBOUWEN

Garage/ carport

Opgetrokken in hout.

Dakbedekking middels dakpannen.

Parkeergelegenheid voor 2 auto's.

Bakhuis

Opgetrokken in steen.

Dakbedekking middels dakpannen.

Kippenhok/volière

Opgetrokken in hout.

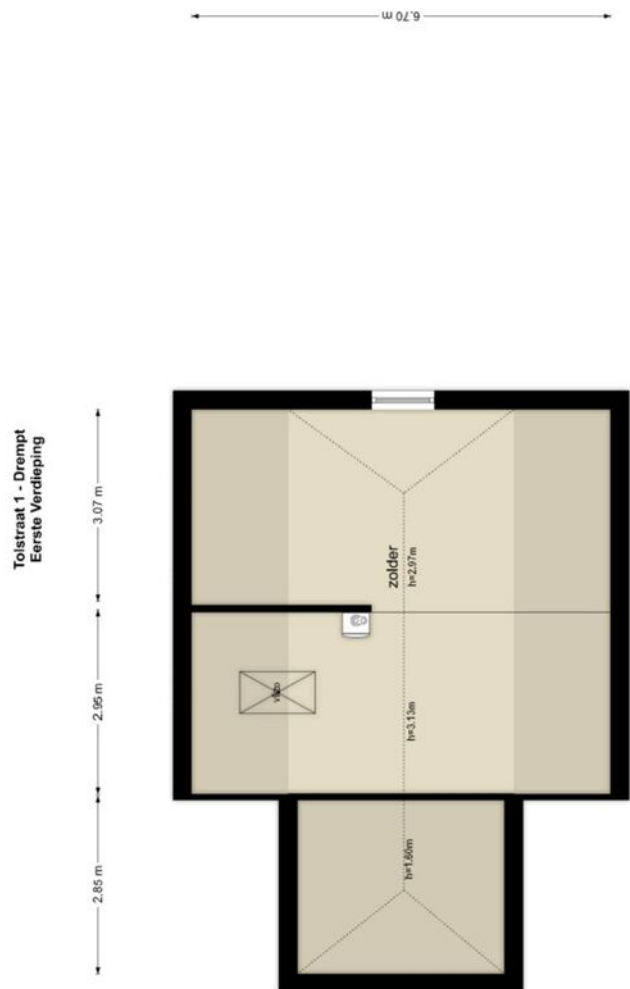
Dakbedekking middels dakpannen.



Begane grond | Parterre

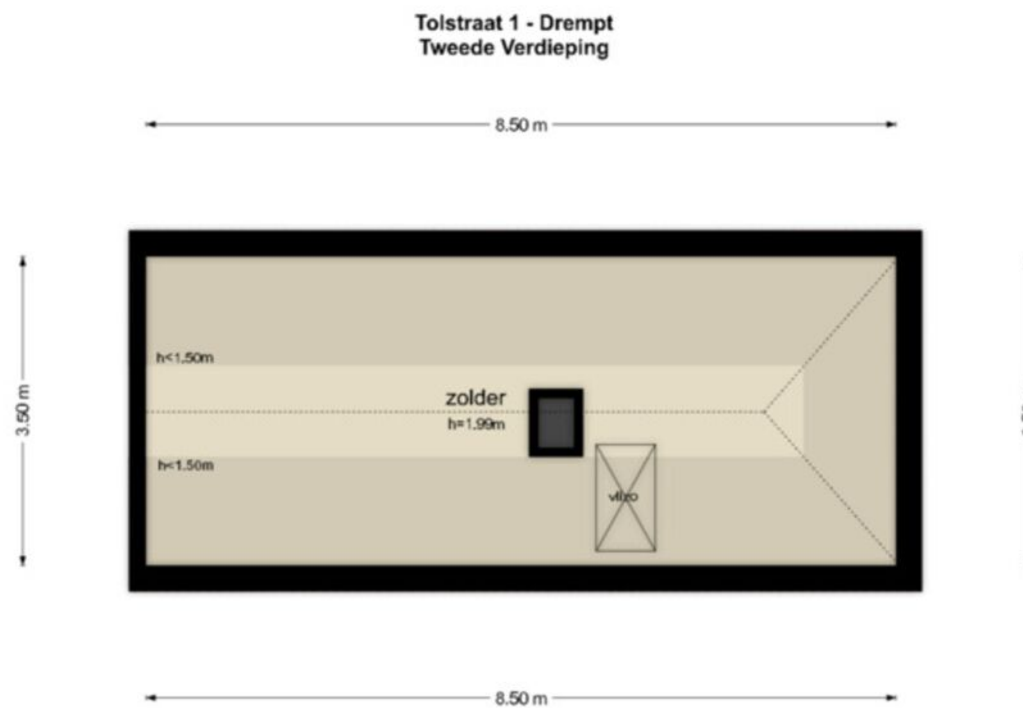


Eerste verdieping



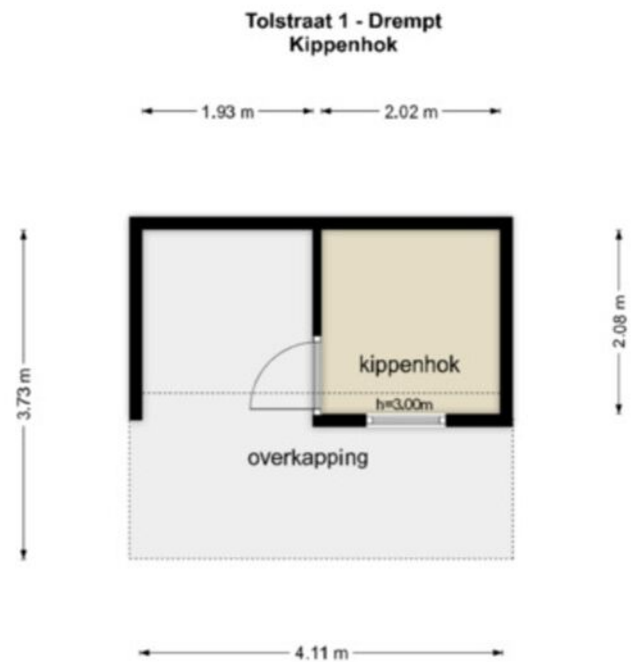
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.obolencia.nl

Tweede verdieping



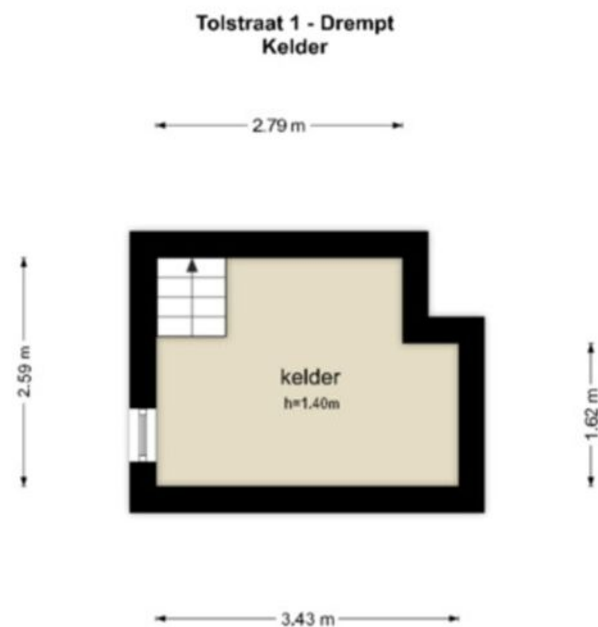
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Kippenhok



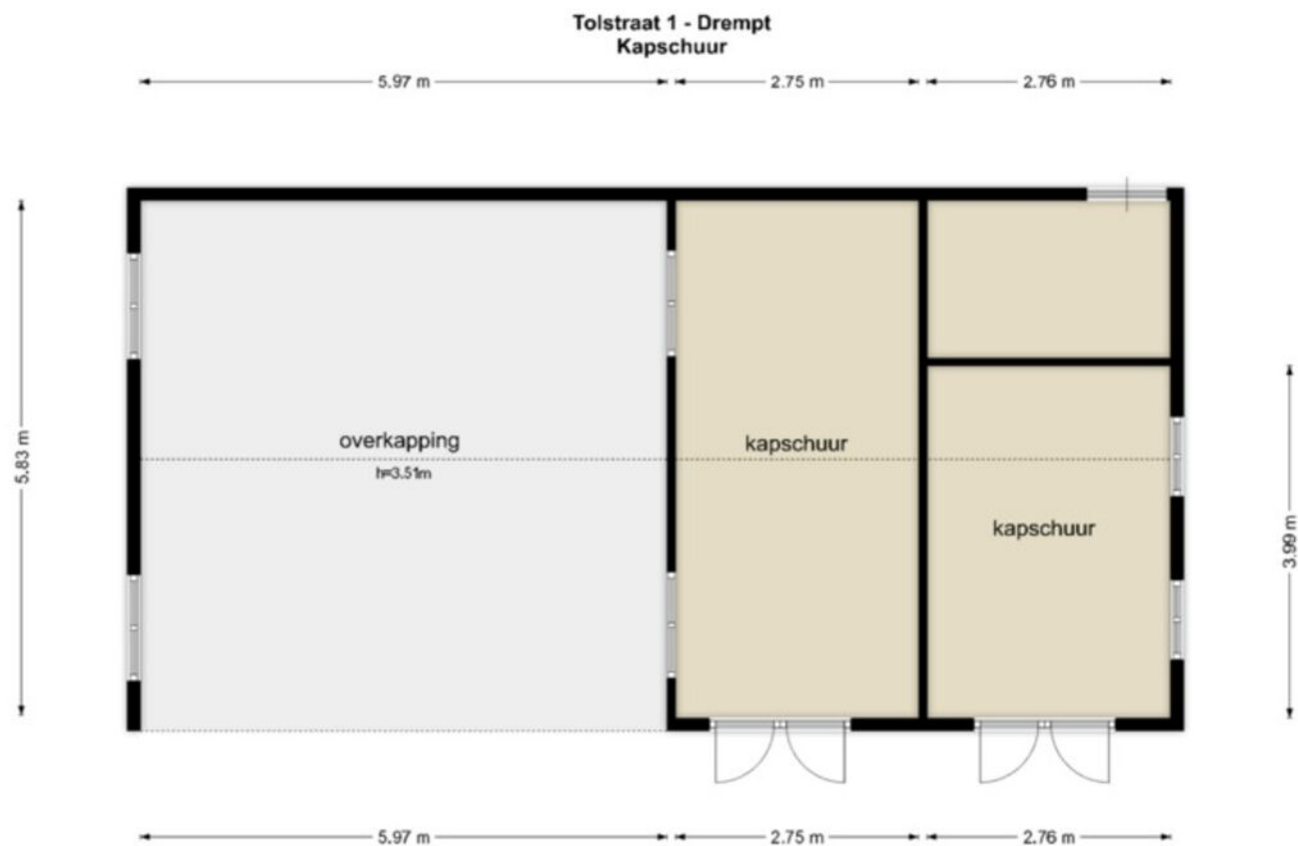
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl

Kelder



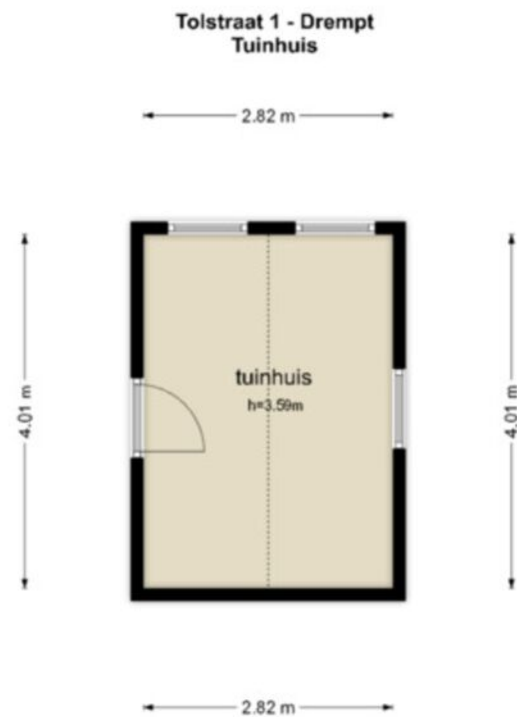
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kapschuur



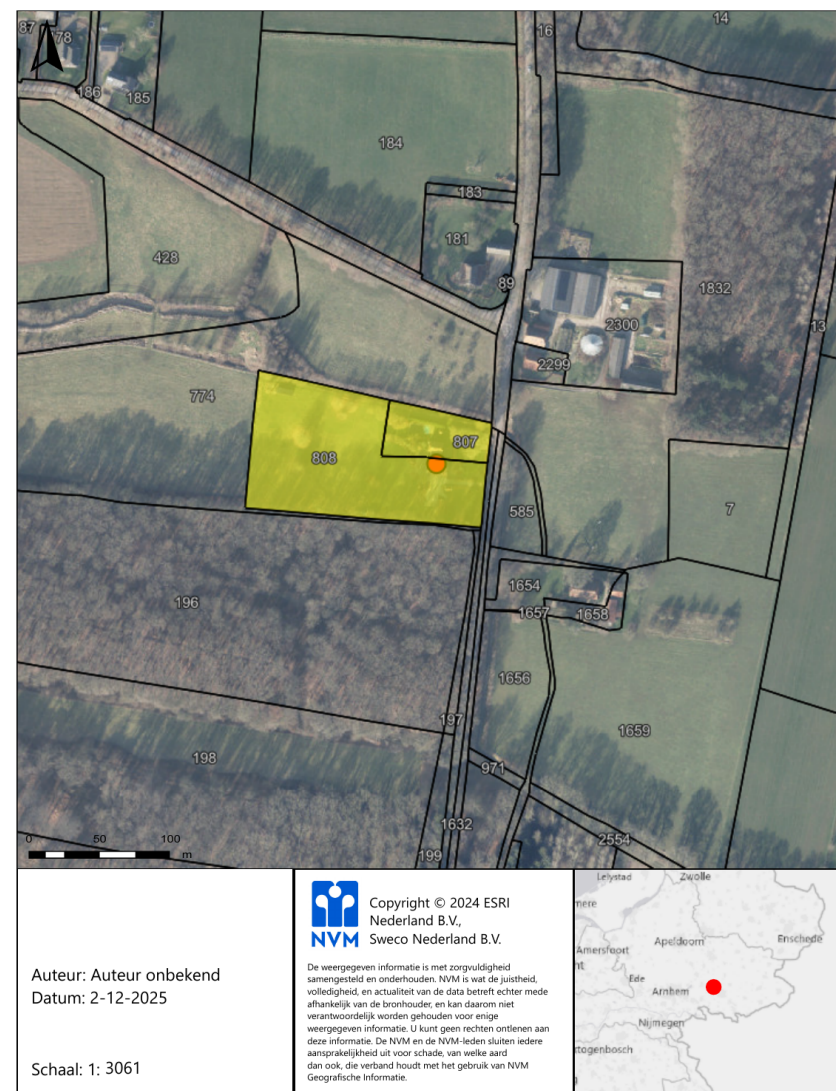
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Tuinhuis



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 OOSTERBEEK

Hemelseberg 3

6862 BN Oosterbeek

☎ 026 - 339 7500

✉ oosterbeek@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