



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

BALKBRUG, OUD AVEREEST 3

Monumentale droomlocatie grenzend aan natuurgebied Het Reestdal

WWW.DRIEKLOMP.NL



Over de woning en de omgeving...

Eeuwenoude kronieken vertellen het verhaal van deze bijzondere, voormalige monumentale pastorie, die zijn oorsprong vindt toen er in Avereest een kerkje werd gebouwd en er een woning voor de pastoor moest verrijzen. verwoestende storm van 1833 werd er een nieuw pand gebouwd in de stijl van een boerderij met een voorname gevel, een stijl die tot op de dag van vandaag haar statige karakter behoudt. Deze prachtige rietgedekte boerderij (1835) ademt historie en authenticiteit, met tal van oorspronkelijke elementen die met zorg bewaard zijn gebleven. Zo vindt u binnen luiken, ramen met roedeverdeling, lambriseringen, hoge houten balkenplafonds met visgraatvlakken, stijlvolle houten vloeren en in de lange entreegang, die van de voor- tot achterdeur loopt, een authentieke tegelvloer die u als vanzelf terugvoert in de tijd. De huidige bewoners hebben met liefde en respect voor het erfgoed het oude aanzicht in ere hersteld. Zowel de voor- als achtertuin zijn opnieuw aangelegd, waarbij oude bomen en beplanting behouden zijn gebleven. Een nieuw terras en een multifunctioneel bijgebouw met zonnepanelen voegen hedendaags comfort toe aan dit historische geheel. Het geheel staat op een perceel van ruim 5.600 m², direct grenzend aan het natuur- en moerasgebied Het Reestdal, waar rust, ruimte en natuurschoon in overvloed aanwezig zijn. Binnen biedt de woning een royale indeling met volop mogelijkheden. De parterre beschikt over een ruime slaapkamer met badkamer en suite waardoor levensloopbestendig wonen tot de mogelijkheden behoort. Verder noemen wij u een prachtige living area met bibliotheek-werkkamer en living, een tuinkamer, een badkamer en keuken.



De voormalige deel aan de achterzijde kan geheel naar eigen inzicht worden ingevuld – ideaal voor inwoning of mantelzorg, het combineren van wonen en werken, het faciliteren van bijvoorbeeld vergaderingen, horeca of andere kleinschalige bedrijfs- en/of zorgactiviteiten zoals een zorgboerderij, een galerie of het realiseren van een sfeervolle B&B. U kunt hier zelfs denken aan een mogelijke trouwlocatie.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog vijf slaapkamers en een badkamer, waarmee dit bijzondere huis ook voor een groter gezin of voor gasten alle ruimte biedt. De ligging is zowel landelijk als praktisch: binnen enkele autominuten bereikt u de N377 richting Dedemsvaart, Hardenberg en de A28 richting Zwolle of Meppel. Ook het openbaar vervoer is uitstekend bereikbaar, met een treinstation in Ommen / Meppel op circa 15 minuten rijden en bushaltes in de directe omgeving. In de nabijheid vindt u diverse basis- en middelbare scholen, winkels, restaurants, sportverenigingen en wellnessvoorzieningen, waardoor deze plek niet alleen rust en natuur biedt, maar ook comfort en bereikbaarheid. Deze boerderij spreekt een breed publiek aan: van liefhebbers van monumentaal erfgoed tot gezinnen die ruimte en vrijheid zoeken, of ondernemers die wonen en werken in harmonie met de natuur willen combineren. Hier leeft u in het ritme van de seizoenen, omringd door historie, stilte en het weidse uitzicht van Het Reestdal – een plek waar verleden, natuur en toekomst moeiteloos samensmelten.





KENMERKEN

Bouwjaar	1835
Woonoppervlakte	ca. 309 m ²
Inhoud	ca. 1.999 m ³
Externe bergruimte	ca. 17 m ²
Overige inpandige ruimte	ca. 160 m ²
Perceeloppervlakte	5.610 m ²
Energie label	n.v.t.



Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.





















Over de parterre...

De entree geeft u al de eerste indruk van dit unieke pand. De dubbele voordeur geeft toegang tot de authentieke hal welke geheel doorloopt tot de achterdeur met levensboom. Kenmerkend is het (3 meter) hoge houten balken plafond met diagonale visgraat vlakken. De lambrisering en de prachtige paneeldeuren onderstrepen het sfeervolle karakter van deze voormalige pastorie. Aan de rechterzijde is de living-area met een sfeervolle bibliotheek-werkkamer. Schuifdeuren geven toegang tot de royale woonkamer met ook hier de karakteristieke binnen luiken. Een schouw met houtkachel maakt het plaatje compleet. Aan de linkerzijde is toegang tot de master bedroom met badkamer en suite. De badkamer (2025) heeft een toilet, wastafel en regendouche. Voorheen was deze slaapkamer in gebruik als kantoor. De ingebouwde kastenwand is origineel, evenals de prachtige sierlijke schouw waarin de huidige eigenaar weer een houtkachel heeft geplaatst (2023).



De tuinkamer biedt een prachtig vergezicht over uw perceel en het aangrenzende natuurgebied het Reestdal. Ook hier is een schouw met houtkachel die de landelijke sfeer onderstreept. De keuken heeft een natuurstenen aanrechtblad en is op maat gemaakt. Er is een vaatwasser (2023) en een elektrische kookplaat aanwezig. Ook treft u hier nog het authentieke kookstel aan. In de lange gang naar de voormalige deel treft u de toegang tot de kelder, de technische ruimte, de tweede badkamer en een separaat toilet met fonteinje. De deel herinnert aan vroegere tijden met de hoge dubbele koetsdeuren, de houten gebinten en de (deels) lemen vloer. Deze ruimte kunt u naar eigen inzicht en ideeën verduurzamen tot een bijzondere aanvulling op het geheel! U kunt hier denken aan het realiseren van een gastenverblijf, wonen en werken combineren, een praktijk, atelier, galerie of B&B. In de achtergevel van de boerderij is een bergruimte voor uw lounge set-kussens gerealiseerd.



Over de eerste verdieping...

De vaste trap biedt toegang tot de eerste verdieping. Hier zijn maar liefst vijf slaapkamers waarvan er één kamer ook toegang heeft tot de grote zolder. De eerste kamer heeft een vaste kastenwand, een wastafel en zelfs boven de deur nog bergruimte. De linkerkamer boven het voorhuis heeft een dubbele bedstede, een wastafelmeubel en twee vaste kasten. Aan de rechterzijde is de derde slaapkamer met eveneens ingebouwde kasten. De vierde slaapkamer is voorzien van een dakkapel. Op de ruime overloop zijn meerdere ingebouwde kasten en de badkamer is voorzien van een vrijstaand bad, twee wastafels en een inloopdouche. Tevens zijn hier de aansluitingen voor wasmachine en droger. Het toilet bevindt zich separaat. Via de vijfde kamer is de doorgang met vaste trap naar de zolder. De zolder heeft een afgetimmerde overloop met een doorgang zowel aan de linker- als aan de rechterzijde naar de open zolder.









Over de tuin en het bijgebouw...

De recent gebouwde kapschuur (2023) is voorzien van 36 zonnepanelen. Deze schuur is deels afgesloten met een vliering en deels open met aansluitend een royaal terras. Vanaf deze plek heeft u een prachtig uitzicht over de boerderij, de tuin en het aangrenzende natuurgebied. Voorzieningen voor gas- en waterleiding zijn aanwezig.

Een perceel als dit, zorgt voor regelmatige bezoeken van eekhoorntjes, reeën, ooievaars en diverse vogels! De gehele tuin is opnieuw aangelegd. De prachtige halfcirkelvormige oprijlaan bij de voordeur is weer in ere hersteld. Er is gelegenheid om meerdere auto's te parkeren. Het houten toegangshek geeft toegang tot de achtertuin. Het terras is verhoogd en opnieuw aangelegd met voldoende plek voor meerdere zithoeken. Een bordestrap geeft verbinding met de royale gazonpartij. Volwassen bomen en brede borders zorgen voor ultieme privacy. Verder is er een houtopslag en een vuurkorfplaats aanwezig.











Voorzieningen en de omgeving...

- Glasvezel
- Camerasysteem
- Eigen waterbron met irrigatiesysteem (druppelslangen en pop-up sproeiers)
- Kapschuur met 36 zonnepanelen
- Nieuw aangelegde tuin, terras en straatwerk
- Buitenverlichting rondom de woning, kapschuur en oprit + terras
- 3 Dubbelwandige kachelpijpen (2 in 2023 en 1 in 2024) waarvan het oude rookkanaal is opgevuld is met isolatiekorrels.

FAVORIETE ADRESSEN IN DE OMGEVING

Restaurant | Hotel: Chateau hotel & Restaurant De Havixhorst in de Wijk

Dat heerlijke terras: Eigenlijk is er geen fijner terras dan de eigen zonovergoten terrassen van de woning zelf

Indrukwekkende natuur: Hier ervaar je de indrukwekkende natuur die vanuit verschillende kamers binnen al te aanschouwen is. Het kronkelende stroompje “de Reest”, wat zich op slechts 200 meter afstand bevindt, is waar het gebied haar naam aan te danken heeft.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Het is hier zalig! De ruimte, de vrijheid, de locatie, de rust, de natuur, de rijke geschiedenis, de kansen, de energie, de kracht en liefde die het huis teruggeeft. Het is onbetaalbaar en met geen pen te beschrijven. We hebben het pand de aandacht gegeven die het verdient en daar hebben we nog elke dag enorm veel plezier van. De vele momenten met familie, barbecues met vrienden en burens, overnachtingen van dierbaren, de bruiloft in de tuin, de vele feestjes tot in de late uurtjes. Het in alle rust kunnen werken, binnen en buiten, het genieten van de natuur. Zoveel geluksmomenten die wij hier op deze bijzondere plek hebben mogen meemaken.”



Plattegrond - Begane grond

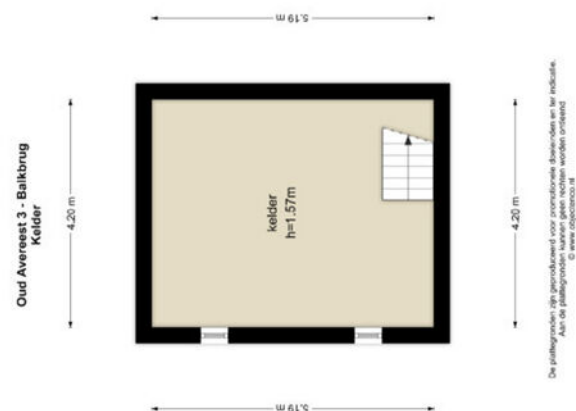


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

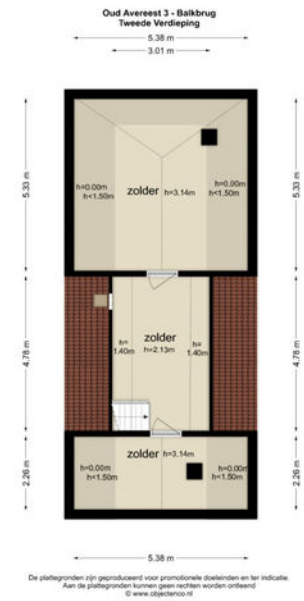
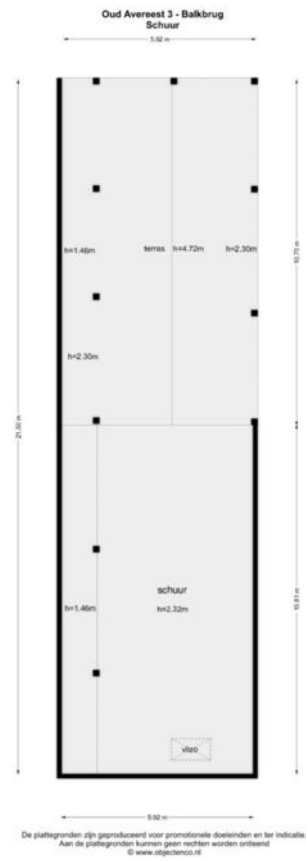
Plattegrond - Eerste verdieping



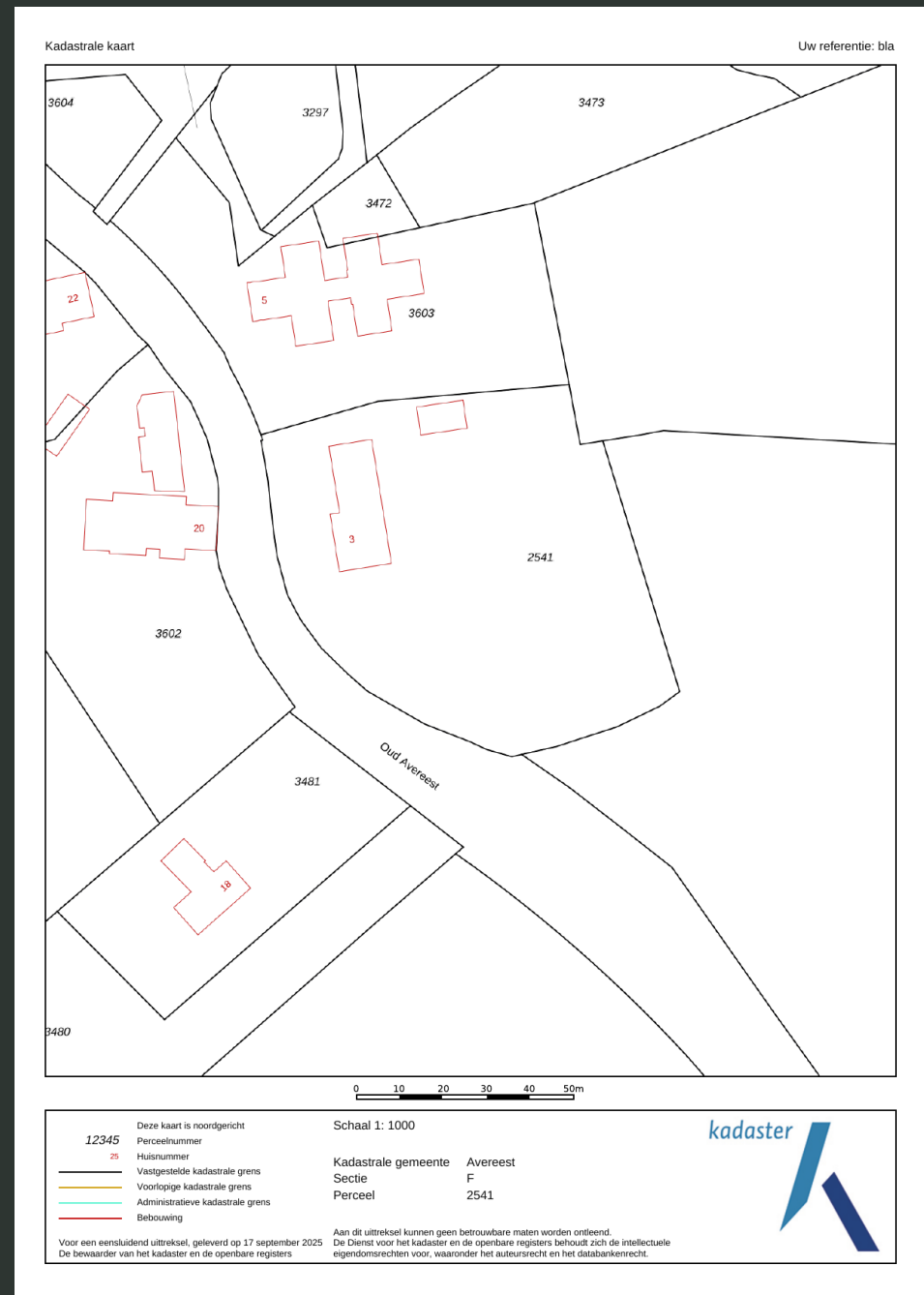
Plattegrond - Kelder



Plattegrond kapschuur



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 NUNSPEET

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

☎ 0341 - 278 383

✉ nunspeet@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