



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

BARCHEM, BORCULOSEWEG 30

Woonboerderij uit 1911 met (verbouwings)mogelijkheden op een perceel van circa 4.000 m²

WWW.DRIEKLOMP.NL

'De Klumper'

Woonboerderij uit 1911 met (verbouwings)mogelijkheden op een perceel van circa 4.000 m² en een onbelemmerd, blijvend (!) vrij uitzicht over weilanden, water en natuur. Deze unieke woonlocatie aan de rand van Natura2000 gebied Stelkampsveld, tussen Barchem en Borculo én nauwelijks 10 minuten van Lochem is waarschijnlijk voor velen een - once in a lifetime - kans om uw eigen woondromen te realiseren met familie, vrienden of misschien wel volledig voor u zelf.

Dit voormalige veehouderijbedrijf is in 2017 door de Provincie Gelderland verworven met het oog op te realiseren natuurdoelen. Er is vervolgens gebruik gemaakt van het zogenaamde FAB (Functieverandering Agrarische Bebouwing) beleid van de gemeente Lochem: de bestemming is gewijzigd naar een woonbestemming en de voormalige agrarische bebouwing is gesloopt met als resultaat een bouwkaavel op het erf. Deze bouwkaavel van circa 4.000 m² is separaat te koop (kavel 2, zie kaart kavelsplitsing in deze presentatie). De boerderij heeft inmiddels een woonbestemming en mag gesplitst worden in 2 wooneenheden van minimaal 450 m³ per wooneenheid en de mogelijkheid voor een bijgebouw met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m². De juridische en feitelijke splitsing dient door koper(s) te worden gerealiseerd.





Achterhuis



Woonkamer



KENMERKEN ACHTERHUIS

Bouwjaar	1911
Woonoppervlakte achterhuis	ca. 200 m ²
Overige inpandige ruimte achterhuis	ca. 93 m ²
Inhoud achterhuis	ca. 1.259 m ³
Perceeloppervlakte	4.000 m ²
Woonoppervlakte geheel	ca. 290 m ²
Inhoud geheel	ca. 2.042 m ³
Energie label	F



Vraagprijs achterhuis - € 525.000,- k.k.
Vraagprijs geheel - € 895.000,- k.k.



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Badkamer



Indeling achterhuis verbouwd in jaren '80

Begane grond: Entree. Hal. Toilet. Bijkeuken. Keuken.
2 Slaapkamers. Badkamer met ligbad, douche en
wastafel.

Verdieping: Overloop. 2 Slaapkamers. Berging. CV-
ruimte.



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Multifunctionele ruimte







Gesplitste aanmelding

Aangezien er door de Provincie nog geen splitsing is gerealiseerd zijn er thans aan dit adres geen extra huisnummers in de BAG (Basis Administratie Gemeenten) toegekend waardoor we genooddaakt zijn de boerderij in zijn geheel aan te bieden op Funda.nl. Op onze eigen website drieklomp.nl treft u de gesplitste aanmelding van het voorhuis, achterhuis en de gehele boerderij.

Vraagprijzen:

- De vraagprijs van het authentieke voorhuis bedraagt € 425.000,- k.k.
- De vraagprijs van het in de jaren '80 verbouwde achterhuis bedraagt € 525.000,- k.k.
- Koopt u de boerderij in zijn geheel voor enkele bewoning dan bedraagt de vraagprijs € 895.000,- k.k.



Voorhuis



Woonkamer



Eetkamer

KENMERKEN VOORHUIS

Bouwjaar	1911
Woonoppervlakte voorhuis	ca. 90 m ²
Inhoud voorhuis	ca. 783 m ³
Overige in pandige ruimte voorhuis	ca. 109 m ²
Perceeloppervlakte	4.000 m ²
Woonoppervlakte geheel	ca. 290 m ²
Inhoud geheel	ca. 2.042 m ³
Energie label	F



Vraagprijs voorhuis - € 425.000,- k.k.
Vraagprijs geheel - € 895.000,- k.k.



Opkamer

Indeling authentiek voorhuis

Begane grond: Entree in keuken. Bijkeuken. Woonkamer. Berging.
Wasruimte met toilet en wastafel.
Verdieping: Grote zolder met ruimte te over voor meerdere vertrekken.



Multifunctionele ruimte







Bijzonderheden

- Met het oog op de bouwkundige staat van de boerderij, en dan met name het voorhuis, en het feit dat de eigenaar (Provincie Gelderland) de boerderij niet zelf heeft bewoond wordt er in de koopovereenkomst de uitgebreide asbestclausule en de zogenaamde 'as is-where is' clausule opgenomen.
- Nutsvoorzieningen als elektra-, water-, riool- en glasvezelaansluiting liggen op het perceel van de boerderij.
- Koper is zelf verantwoordelijk voor de juridische en feitelijke splitsing van de boerderij en het aanbrengen van nutsvoorzieningen-/aansluitingen.
- Er bestaat de mogelijkheid om extra grond bij te kopen. Dit betreft een toegangsweg en een aangrenzend perceel aan de noordzijde, met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 7.000 m². Bij interesse is nadere informatie hierover op aanvraag beschikbaar.
- Het oprit zal als mandelig perceel worden ingericht ten behoeve van het komen en gaan naar zowel de bestaande woning als de bouwkaavel (zie kaart kavelsplitsing in deze presentatie voor de exacte ligging).
- Relevante documenten en/of onderzoeken die ten grondslag liggen aan en/of onderdeel zijn van de bestemmingsplanwijziging zijn op aanvraag beschikbaar.
- Graag verwijzen wij u naar de website omgevingsloket.nl voor de vigerende bestemmingsplanbepalingen ter plaatse.
- De boerderij wordt thans onder de leegstandswet verhuurd door een vastgoedbeheerder. Het wordt zeer op prijs gesteld als u de privacy van de huidige (tijdelijke) huurder respecteert en het erf niet betreedt.
- Gunning onder voorbehoud door Provincie Gelderland.

Voor meer informatie of het opvragen van bijlagen kunt u contact opnemen met Drieklomp Makelaars en Rentmeesters te Gorssel via telefoonnummer 0575 – 491 777 of per e-mail: gorssel@drieklomp.nl.



Artikel 34 (verkoop voormalige boerderij en
bouwkavel(s))

Bij de verkoop van de voormalige boerderij
Borculoseweg 30 te Barchem en eventuele
bouwkavel(s), zal in de verkoopprocedure worden
vermeld dat de objecten gelegen zijn in landelijk
gebied en een koper rekening dient te houden met
eventuele geluids- en geurhinder door agrarische
activiteiten.



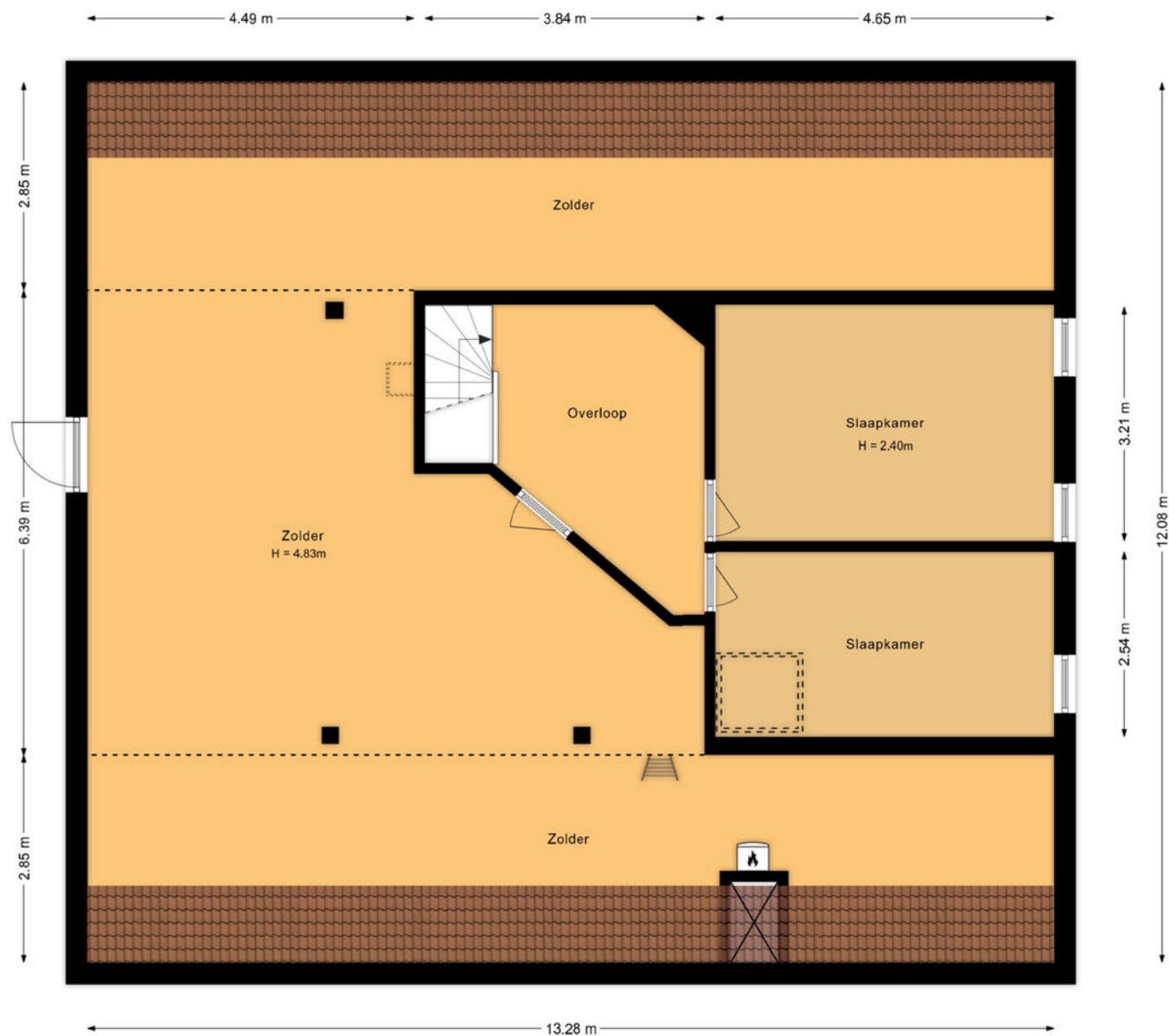




Begane grond - Achterhuis



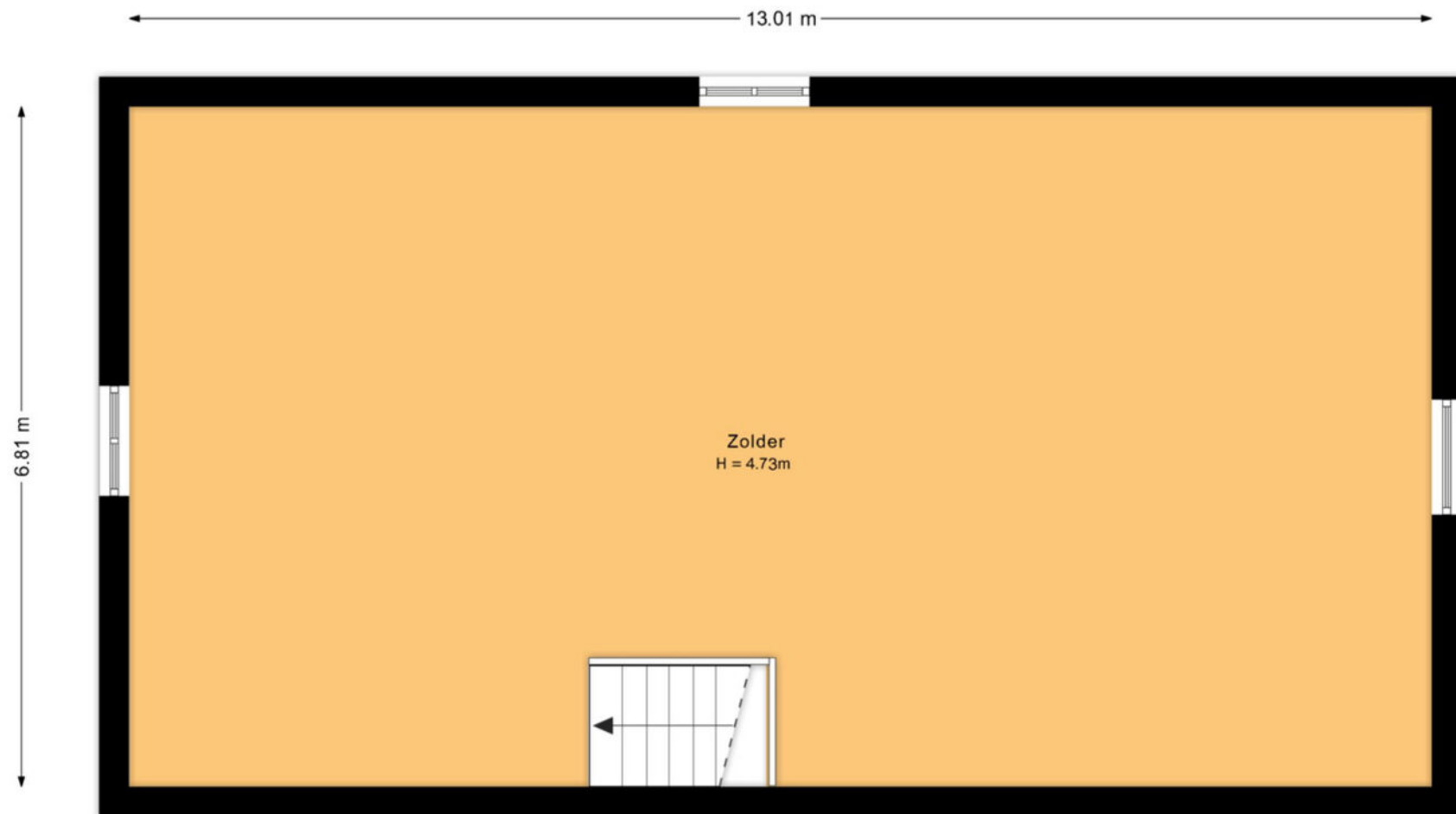
Eerste verdieping - Achterhuis



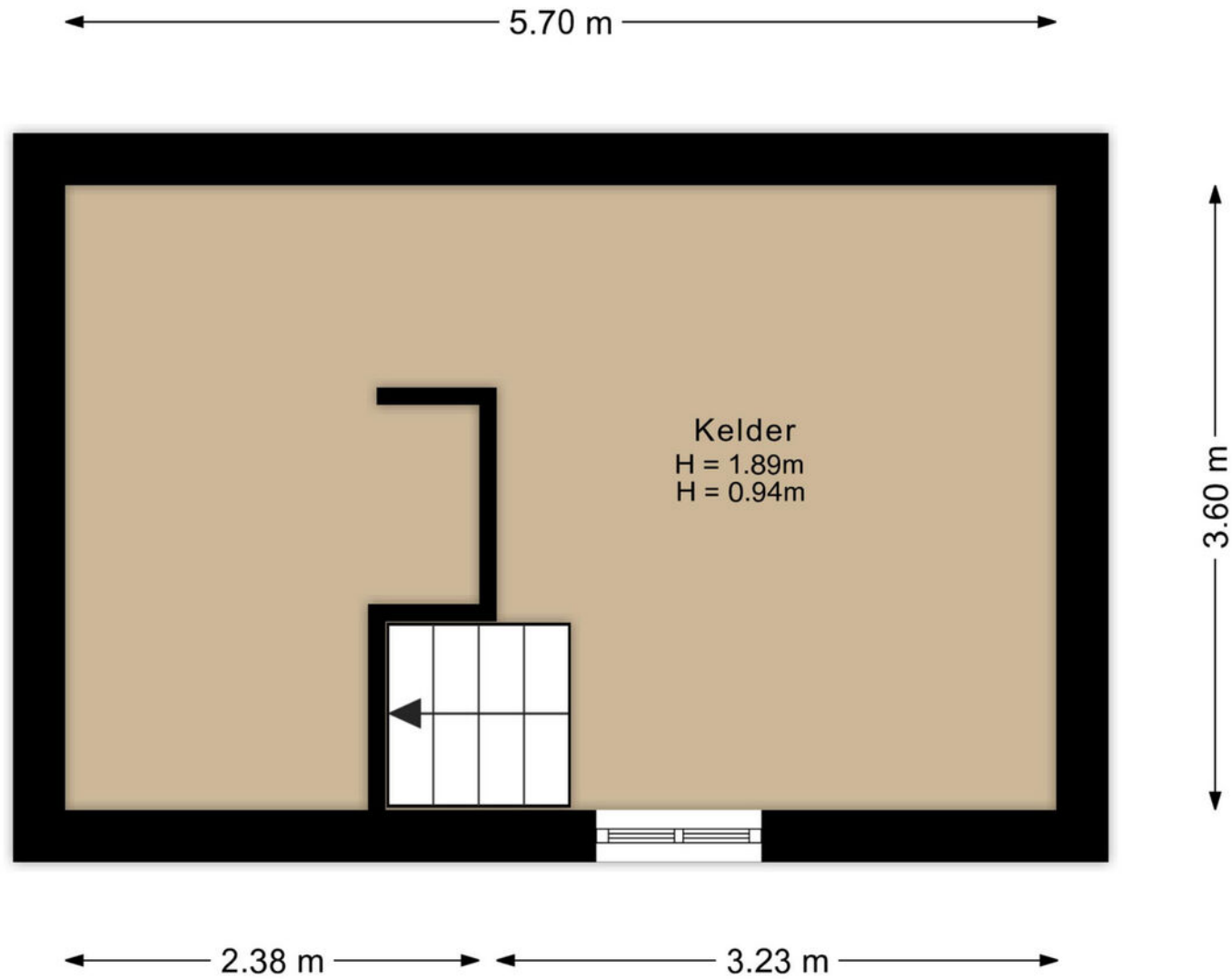
Begane grond - Voorhuis



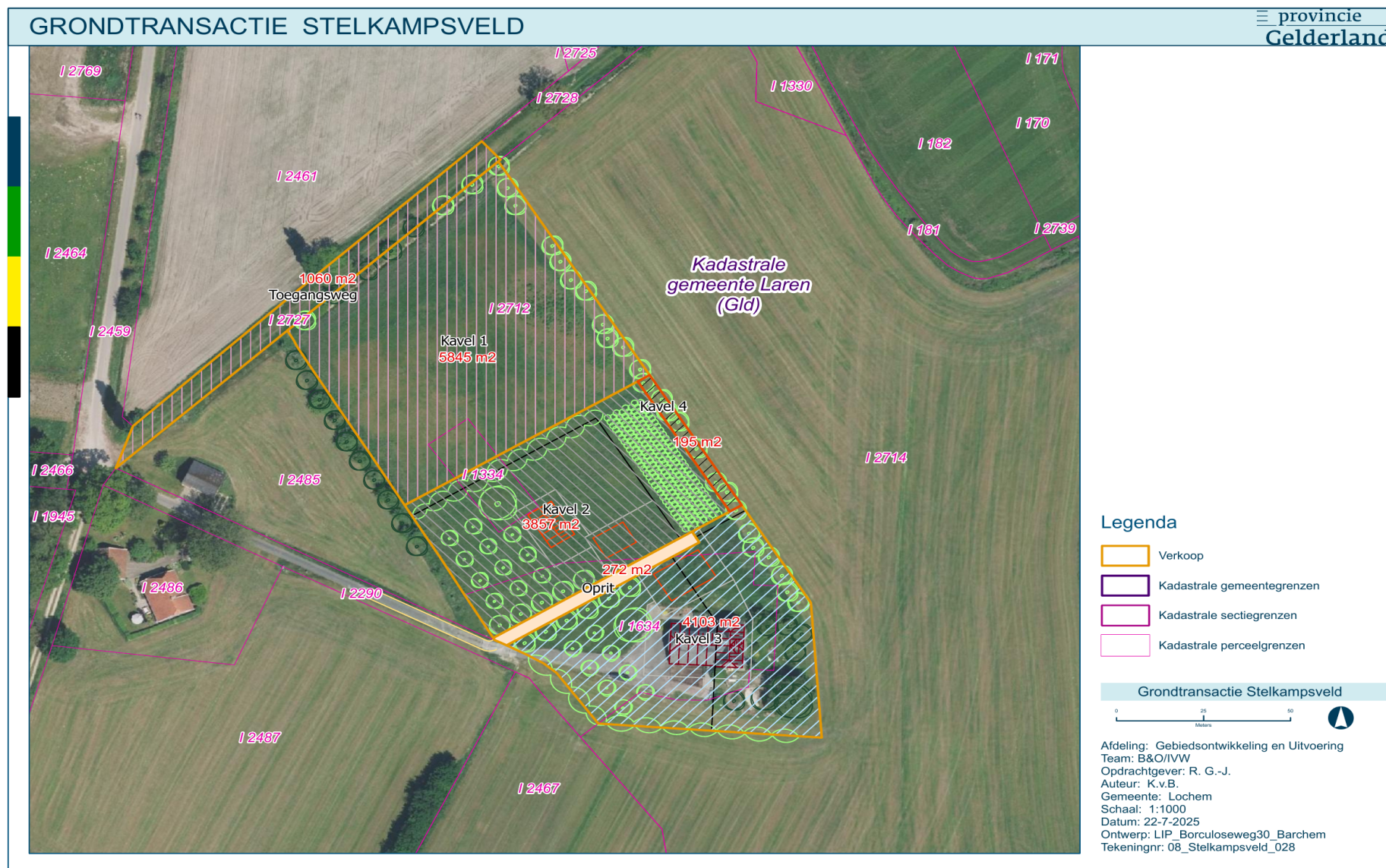
Eerste verdieping - Voorhuis



Kelder - Voorhuis



Kaart kavelsplitsing



Erfinrichting



-  weiland/agrarisch
mogelijk verruiging
-  hakhout/grieffhoutbosje
-  haag laag 1m geschoren
-  landschapshaag/houtwal
-  solitair hof-boom
(eik, Rode beuk, linde)
-  nieuwe bebouwing / erf
(gebakken of halfverharding)
-  bomensingel
(eik, berk, veldesdoorn)
-  boomgaard
fruitbomen minst 6 stuk
-  oprit met laanbomen
(linde of eik)
-  bestaande beplanting

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

GORssel | 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