



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WINTERSWIJK KOTTEN, BURLOSEWEG 44

NSW - landgoed 'Oossink' met bijgebouwen en energielabel A op een natuurterrein van ruim 5,5 hectare

WWW.DRIEKLOMP.NL





Woonkamer



Oossink

In het romantische coulisselandschap van het buurtschap Kotten nabij Winterswijk is het idyllische NSW-landgoed 'Oossink' gelegen op een natuurterrein van ruim 5,5 hectare. Het landgoed bestaat uit een zeldzame 'Scholtenboerderij' met bijgebouwen die met veel zorg en liefde zijn gerestaureerd. Niet voor niets staat de schilderachtige hoeve als Rijksmonument geregistreerd. De boerderij wordt al genoemd omstreeks 1235. Uniek ook, omdat de eigenaren een energielabel A hebben kunnen realiseren door historie met duurzaamheid, isolatie en luxe te combineren. De zonnepanelen liggen mooi verscholen achter buxushaagjes en de verwarming is middels een pellet gestookte CV installatie die in een bijgebouw is gerealiseerd. De boerderij is daarmee klaar voor de toekomst.

De plek is zo bijzonder, niet alleen vanwege de meren die aan de voorzijde van het huis zijn gelegen, maar ook vanwege de bosschages, meanderende beken, de lanenstructuur en de vrijheid rondom. Het landgoed is opengesteld voor het publiek maar er is door een geraffineerde aanleg van paden langs de beken van het landgoed bos gerealiseerd, zodat u hier geen hinder van ervaart. U heeft echter maximale fiscale voordelen zoals vrijstelling overdrachtsbelasting, en gunstige onroerend goed belasting, successie- en eventueel vrijstelling vennootschapsbelasting.





KENMERKEN

Bouwjaar	1235
Woonoppervlakte	349 m ²
Inhoud	1.598 m ³
Externe bergruimte	46 m ²
Perceeloppervlakte	55.240 m ²
Energie label	A



Vraagprijs € 1.600.000,- k.k.



Aanwending

Tussen 1983 en 1997 werd de noordkant van het gebouw, de vroegere deel met daarboven de hooizolder, aangewend voor kamerconcerten en kunst exposities. Naast bewoning valt er ook te denken aan 'diners by candlelight' voor kleine maar bijzondere groepen. Voor vertrouwelijke besprekingen op hoog niveau, vaak gecombineerd met wandelingen in de rustgevende omgeving, biedt Oossink uitstekende mogelijkheden. Voor specialisten in het oplossen van conflictsituaties eveneens. Meer algemeen: voor kantoor (of bedrijf) aan huis is het ideaal. Oossink kent een rijke historie, en voor wie daarin is geïnteresseerd valt er veel te lezen in het boek 'Oossink, achthonderd jaar Scholtengoed in de buurtschap Kotten bij Winterswijk'.



LICHT IN HUIS

De status als Rijksmonument belemmert de plaatsing van ramen in het kolossale dak. Wel kon worden ingestemd met de plaatsing van glazen dakpannen. Bovendien werd de goedkeuring verkregen voor het plaatsen van ramen in de voor- en achtergevel van het gebouw. Thans is de volledige verdieping geschikt gemaakt voor bewoning. Dat geldt ook voor het trappenhuis, en de voormalige deel.







BOUWKENMERKEN

- Bouwjaar: omstreeks 1235
- Bouwaard: opgetrokken in steensmuren
- Dakbedekking middels dakpannen
- Isolatie: volledige raamisolatie en dakisolatie
- Woonoppervlakte: ca. 350 m²
- De woonboerderij heeft een inhoud van circa 1.600 m³
- Energielabel: A





Kantoor



Keuken



Badkamer begane grond







Bovenverdieping





Het landgoed

De oorspronkelijke ondergrond, erf en tuin van de voormalige boerderij (groot 0.67 ha) werd eind 2000 vergroot door aankoop van 4,9 ha landbouwgrond en daarna ingericht als nieuwe natuur en als zodanig gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928. Het 'hart' van het terrein is een grote, ca. 4 meter diepe plas van ca. 0,6 ha. Daaromheen liggen 3 veel kleinere en minder diepe poelen. Het geheel wordt omzoomd met een strook schraal grasland (met veel wilde margrietten, orchideeën en zich ontwikkelende heide) en een boomgaard van 1000 m², al met al ca. 2,4 ha. Dit geheel werd daarna rondom van gemengd bos (groot ca. 2.6 ha) voorzien. In dit bos werden de oude beken, die ooit naar en langs de openbare weg waren verplaatst, weer in hun oude eer hersteld, nu meanderend door het nieuw aangelegde bos, en daarnaast voorzien van wandelpaden. Aldus kreeg het landgoed een intimiteit van ongekende schoonheid, een paradijs voor vogels (zoals nestelende ijsvogels, en ooievaars die op de ooievaarspaal bij de grote plas overnachten), wild (reeën bijvoorbeeld), en grote graskarpers. En natuurlijk voor de eigenaar van het aanliggende woonhuis, die in alle rust daar van uit een prachtig zicht heeft op het landgoed. Velen beschouwen het aldus ingerichte landgoed als uniek en zeer waardevol. Iedereen die voor het eerst Oossink bezoekt begint met: wat woont u hier mooi!







Rondom het huis

Dubbele garage met berging

Vorig jaar is de toegang aan de noordzijde gecreeërd, via de Sikkinkweg, daar is ook een parkeermogelijkheid aangebracht. In 1983 is een tweede toegangsmogelijkheid gecreeërd aan de oostzijde via de Burloseweg. Daar is vlakbij de openbare weg een half open dubbele garage met afsluitbare bergruimte gebouwd. Er is hier ook een tweede parkeerterrein aangelegd.





Onderhoud van het landgoed

Jaarlijks wordt dankzij bemiddeling van de Bosgroep Midden Nederland een beheersubsidie van het Rijk ontvangen ter grootte van circa € 700,-. Dit bedrag is na aftrek van de jaarlijkse contributie voor de Bosgroep precies voldoende voor het eenmaal per jaar laten maaien van het schraal grasland. Dat maaien is noodzakelijk ter voorkoming van spontane bosgroei op dat land. De instandhouding van het bos vraagt beperkt onderhoud. Dat geldt ook voor alle waterpartijen.



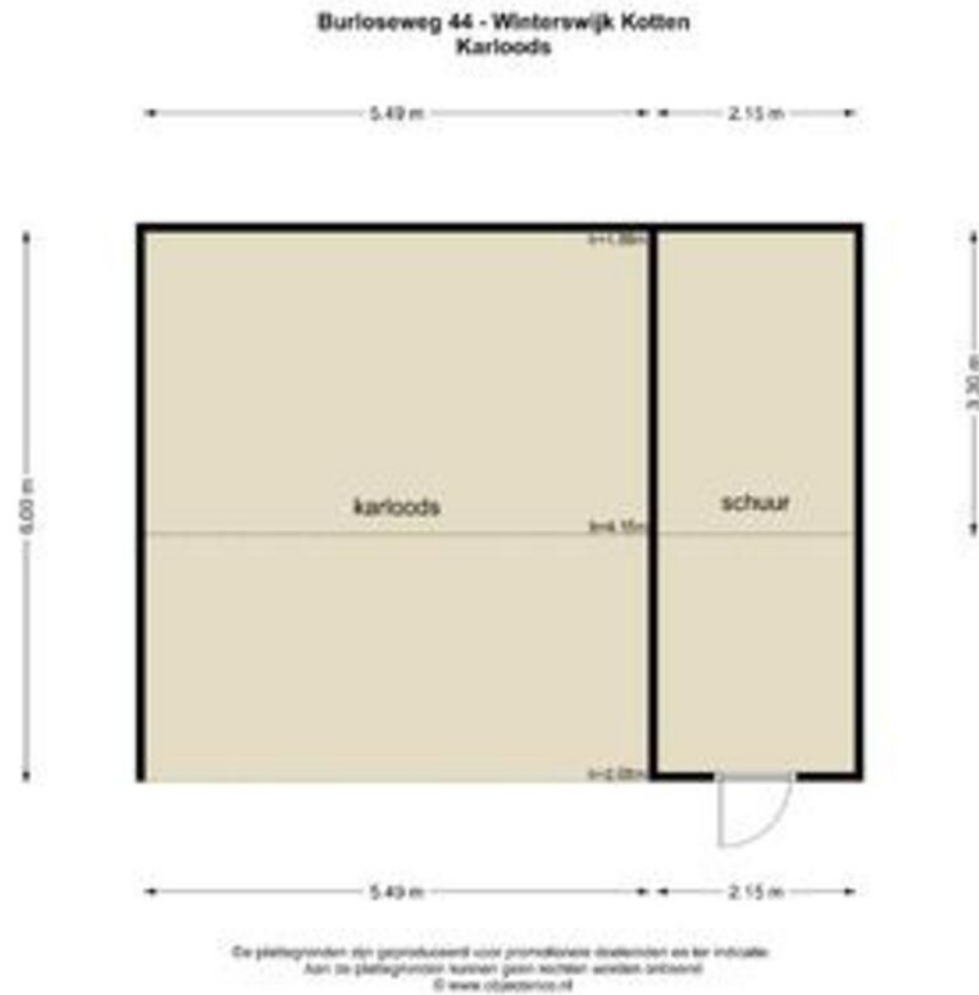
Begane grond



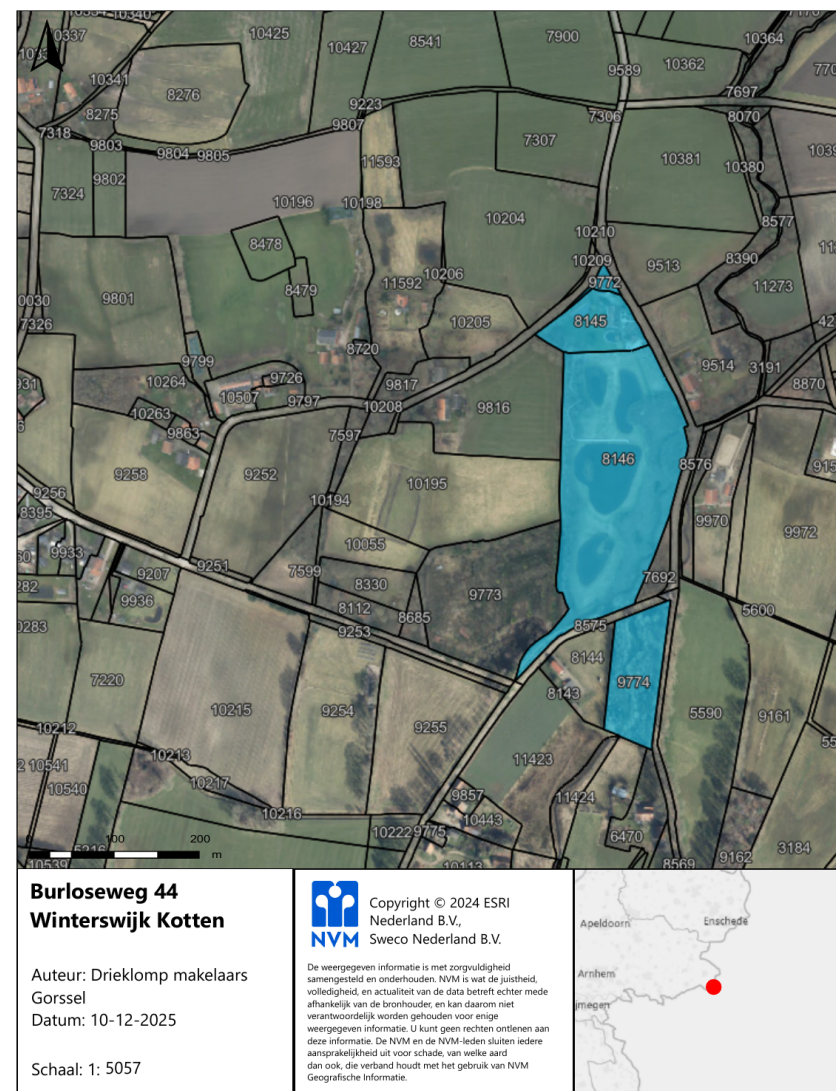
1e verdieping



Karloods



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

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