

TE KOOP

Galgenkamp 1

Ruinen



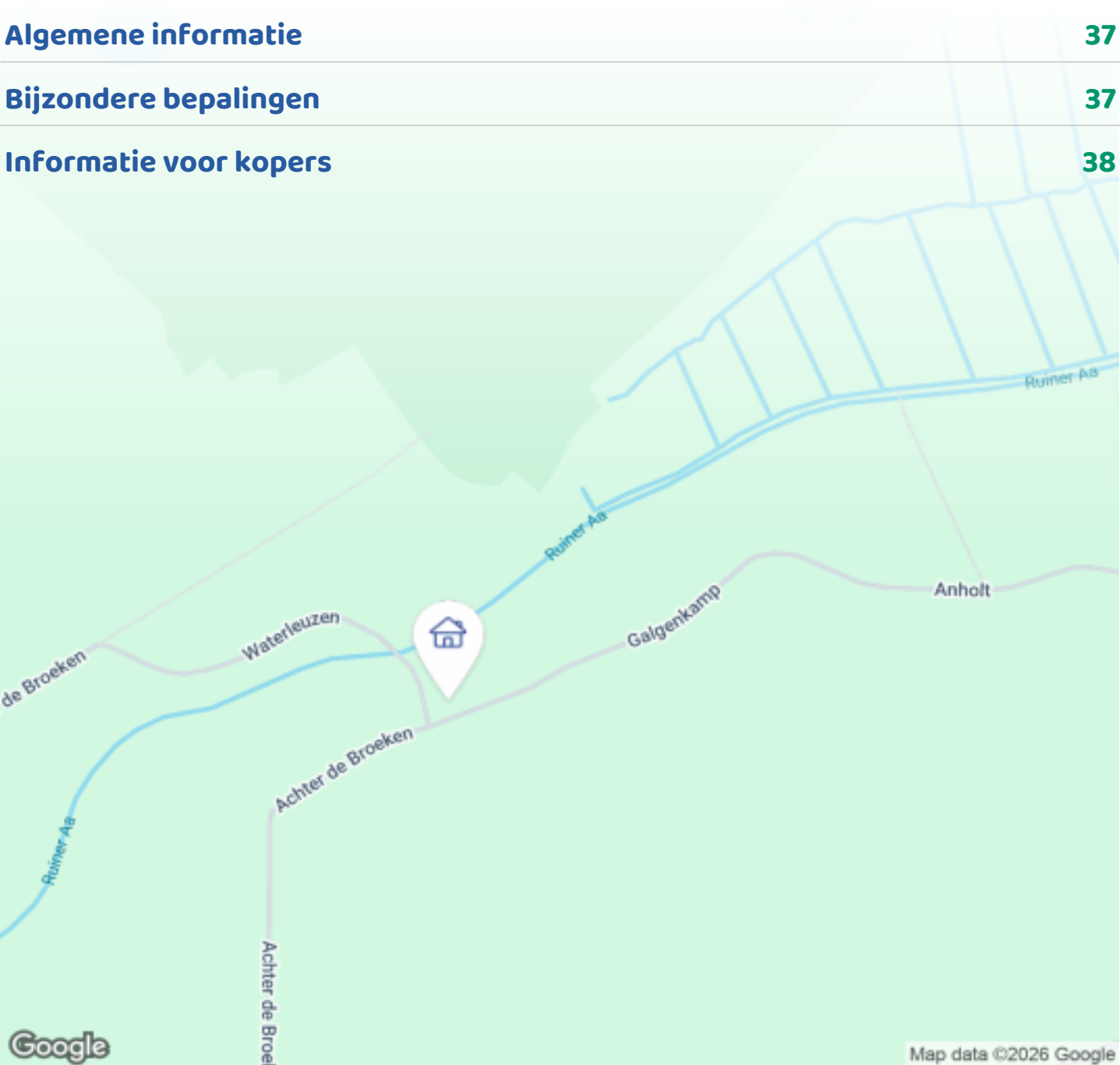
Vraagprijs

€ 1.149.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	24
Kenmerken	29
Zakenlijst	33
Huis op de kaart	36
Algemene informatie	37
Bijzondere bepalingen	37
Informatie voor kopers	38



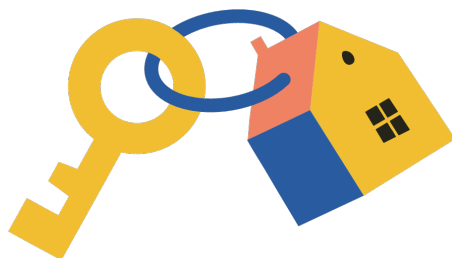
Woningbrochure: Galgenkamp 1, Ruinen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



****Droomplek**** Verscholen op een idyllische locatie, met het Nationaal Park Het Dwingelderveld als achtertuin, ligt deze sfeervolle woonboerderij – een droom voor paardenliefhebbers en genietters van rust en ruimte. Met een royaal perceel van 1,18 ha, een modern bijgebouw met paardenstallen en een luxe guesthouse, biedt deze plek ongeëvenaard wooncomfort en adembenemend uitzicht over uw eigen landerijen. Slechts 2 km van het bruisende brinkdorp Ruinen: hier vindt u de perfecte balans tussen sereniteit en bereikbaarheid.

****Woonboerderij: warm en eigentijds**** De goed onderhouden woonboerderij (142,7 m²) combineert karakter met modern comfort. Via de hal met garderobe en toilet betreedt u de lichte woonkamer met lestenen vloer, vloerverwarming, een sfeervolle houtkachel, een Samsung airco (2024) en schuifpui naar het terras. De open hoekkeuken is uitgerust met een natuurstenen werkblad, gaskookplaat, afzuigschouw (2024), combimagnetron met Wifi (2017),



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

koelkast (2022) en vaatwasser met Wifi (2019). Een praktische bijkeuken biedt ruimte voor wasmachine, droger, heeft een waterontharder (2022) en cv-ketel (2022). Op de begane grond vindt u een kantoor/slaapkamer met stijlvolle openklapbare glas-in-looddeuren in de doorgang met de woonkamer en een badkamer met badkamermeubel, ruime douche en ligbad. Boven zijn twee royale slaapkamers (15 m² en 12 m²) met draai/kiepramen en volop kastruimte. De boerderij is volledig geïsoleerd (dak, muur, plafond) en voorzien van dubbel glas in kunststof kozijnen die niet van echt hout zijn te onderscheiden.

****Multifunctioneel bijgebouw: wonen, werken, verhuren, paarden, mantelzorg**** Het riante, volledig geïsoleerde bijgebouw (153,8 m²) is een parel op zich. De begane grond (97,9 m²) herbergt een verwarmde schuur/garage en twee ruime paardenboxen, gehele begane grond compleet met (niet aangesloten) vloerverwarming, gootsteen en zadelkast. Via een vaste trap bereikt u de sfeervolle studio (55,9 m²) met woon-/slaapkamer, open inbouwkeuken, badkamer (wastafel, douche, toilet) en een extra ruimte met barretje, ideaal als ontspannings- of vergaderruimte. Met een eigen cv-ketel (2022) is dit bijgebouw eenvoudig geschikt te maken voor dubbele bewoning of gastenverblijf. Op het dak van het bijgebouw (29) en schuurtje (4) liggen zonnepanelen (2017) met een capaciteit van 9573Wp.

****Paardenfaciliteiten van topniveau**** Voor paardenliefhebbers is dit een waar walhalla: vijf royale paardenboxen (ca. 4x5 m), waarvan drie buitenstallen met verwarmde waterbakken en geïsoleerd warmtelint, en twee paddocks met nieuwe omheining (2024) en directe toegang tot het weiland. Een professionele verlichte rijbak (20x40 m) met polyvlokken en sproei-installatie, een kapschuur voor hooiopslag en een waterdichte betonnen mestput maken het geheel compleet. Twee vaste waterbakken in het weiland en meerdere buitenwaterpunten (in voor- en achtertuin) zorgen voor optimaal gemak.

****Extra's die het verschil maken****

- boerderij geheel voorzien van kunststof kozijnen die

eruit zien als hout.

- Twee waterbronnen (voor- en achtertuin) voor natuurlijke watervoorziening.
- Volledig geïsoleerd en energiezuinig bijgebouw, klaar voor de toekomst.
- Siertuin met prachtig oude kastanjabomen en boomgaard met diverse fruitbomen
- Tuinkas - Woonboerderij gefundeerd op zandgrond.

Dit is niet zomaar een woning, maar een levensstijl. Ervaar de rust, ruimte en ongeëvenaarde mogelijkheden van deze unieke plek. Plan een bezichtiging en laat u betoveren door de charme van deze locatie en het prachtige dorp Ruinen!





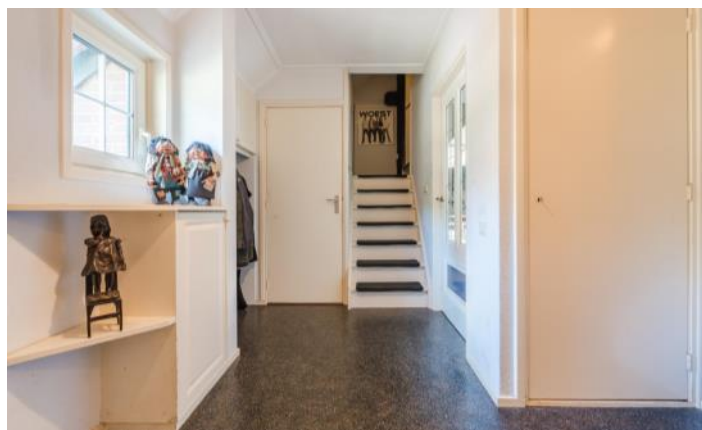








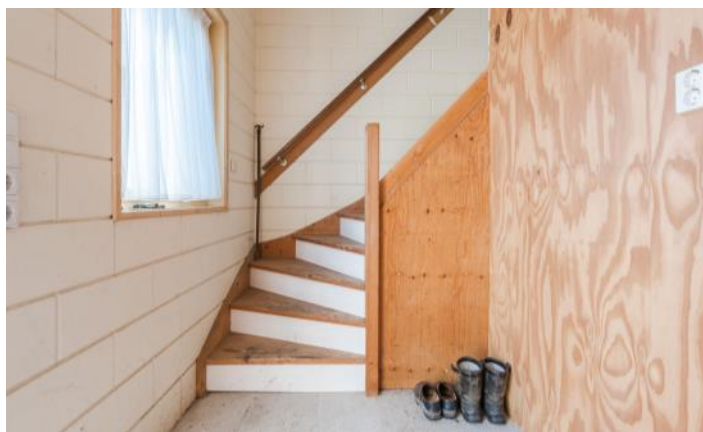














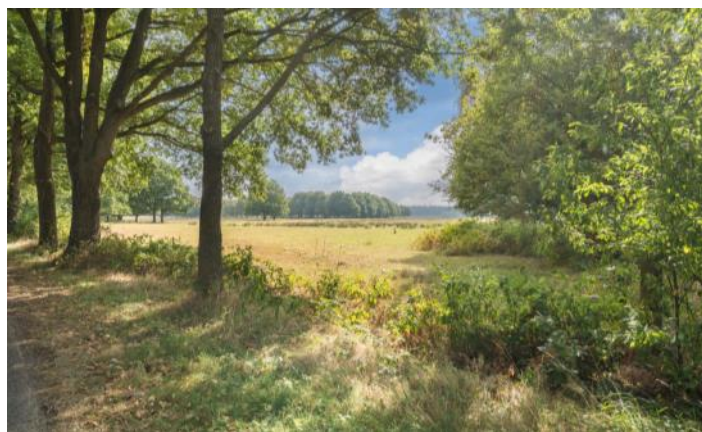














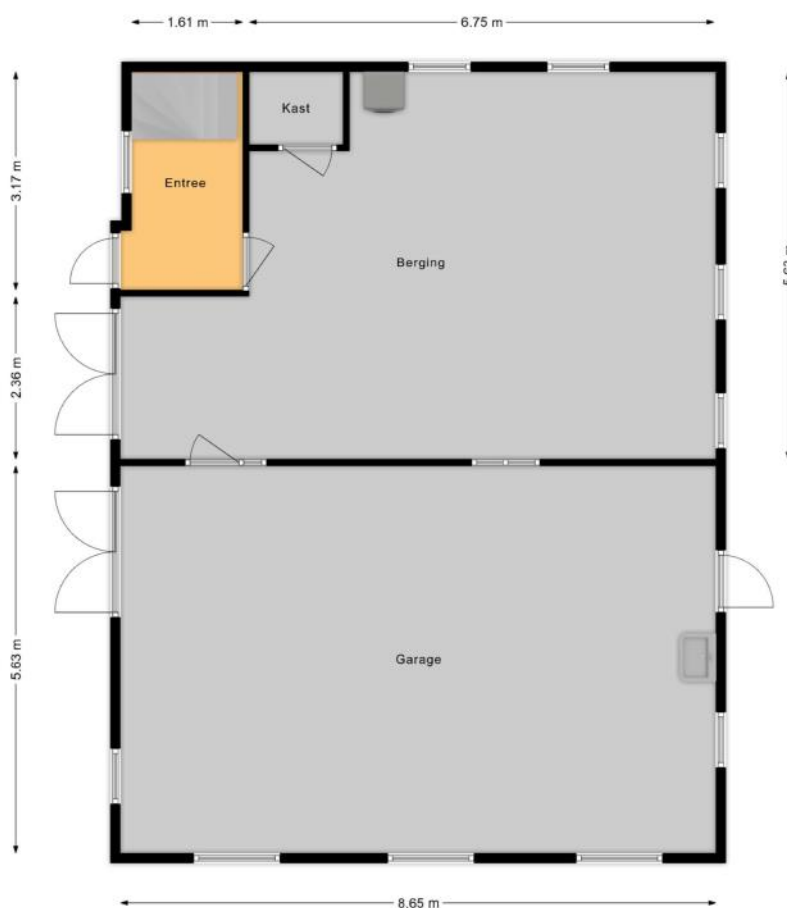
PLATTEGROND



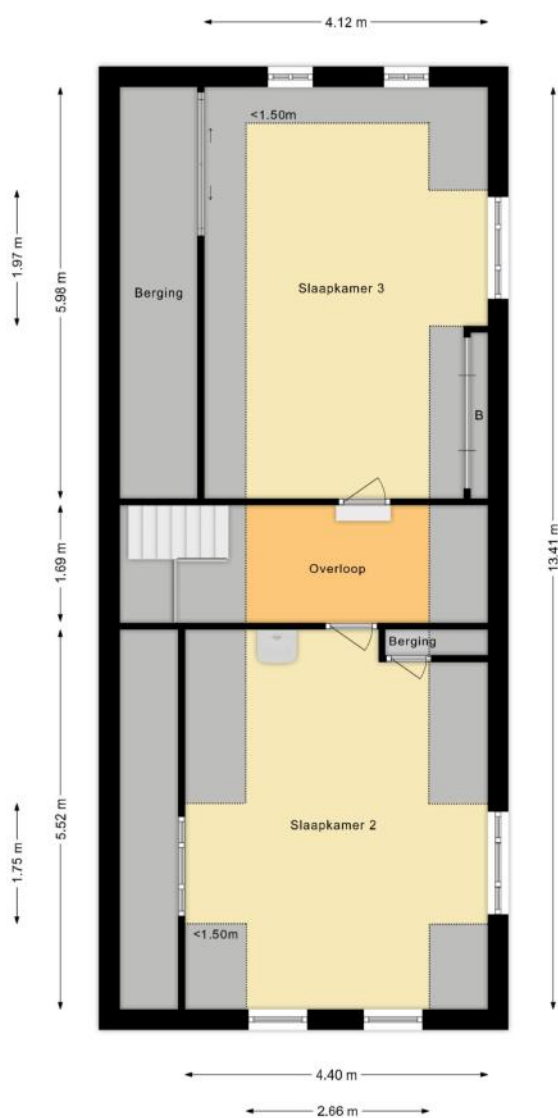
PLATTEGROND



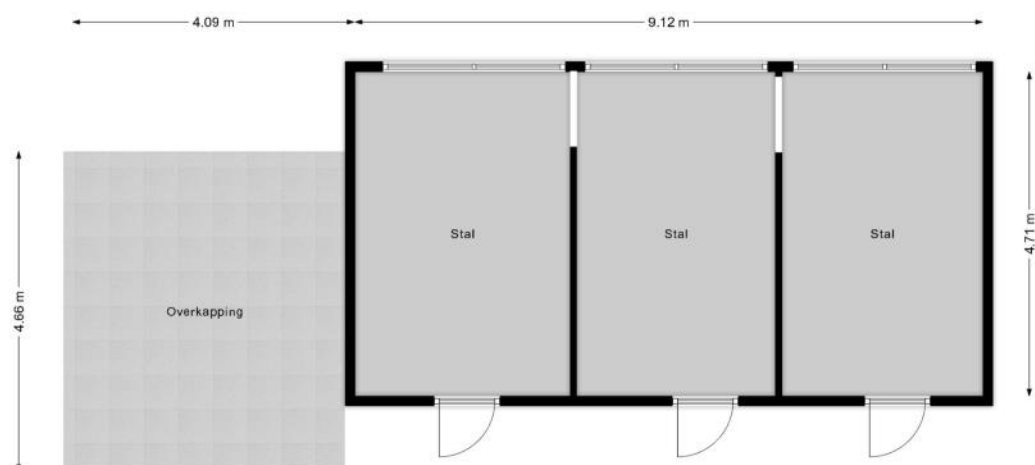
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1906
Specifiek	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Riet

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	11813 m ²
Inhoud	534 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	143 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Externe bergruimte	43 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, wastafelmeubel, whirlpool
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Intergas HR-combiketel
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Buiten bebouwde kom, In bosrijke omgeving, Landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Bedrijfsruimte

Type	Bedrijfsruimte
Situatie	Vrijstaand
Status	Aanwezig

Kadastrale gegevens

Ruinen L 246

Oppervlakte	2028 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Ruinen L 928

Oppervlakte	9785 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Er is naast de vrijstaande schuur ook een vrijstaande houten kapschuur met paardenboxen.

Er is naast het weiland van bijna 1 hectare ook een paardenbak met beregenings-installatie.

In de vrijstaande schuur is de begane grond met vloerverwarming en is naast de paardenboxen een ruime berging/werkplaats.

Op de verdieping is een volledige wooneenheid met badkamer op keuken met woonkamer en een ruime slaapkamer. (Separaat woonoppervlak bedraagt ca. 56 m²)

De schuur is voorzien van een eigen HR-combiketel.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Antenne/Schotel		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning			●
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Zitmaaier
 Bosmaaier, heggenschaar, kettingzaag e.d.
 Biertapinstallatie
 Dekenrekken 2x
 Hooiruiven 3x
 Zadelsteunen 3x
 Hoofdstelsteunen 3x
 Koelkast schuur
 Kruiwagens 2x

Mestvorken, mestboys e.d.
Midibalen en onverpakt hooi

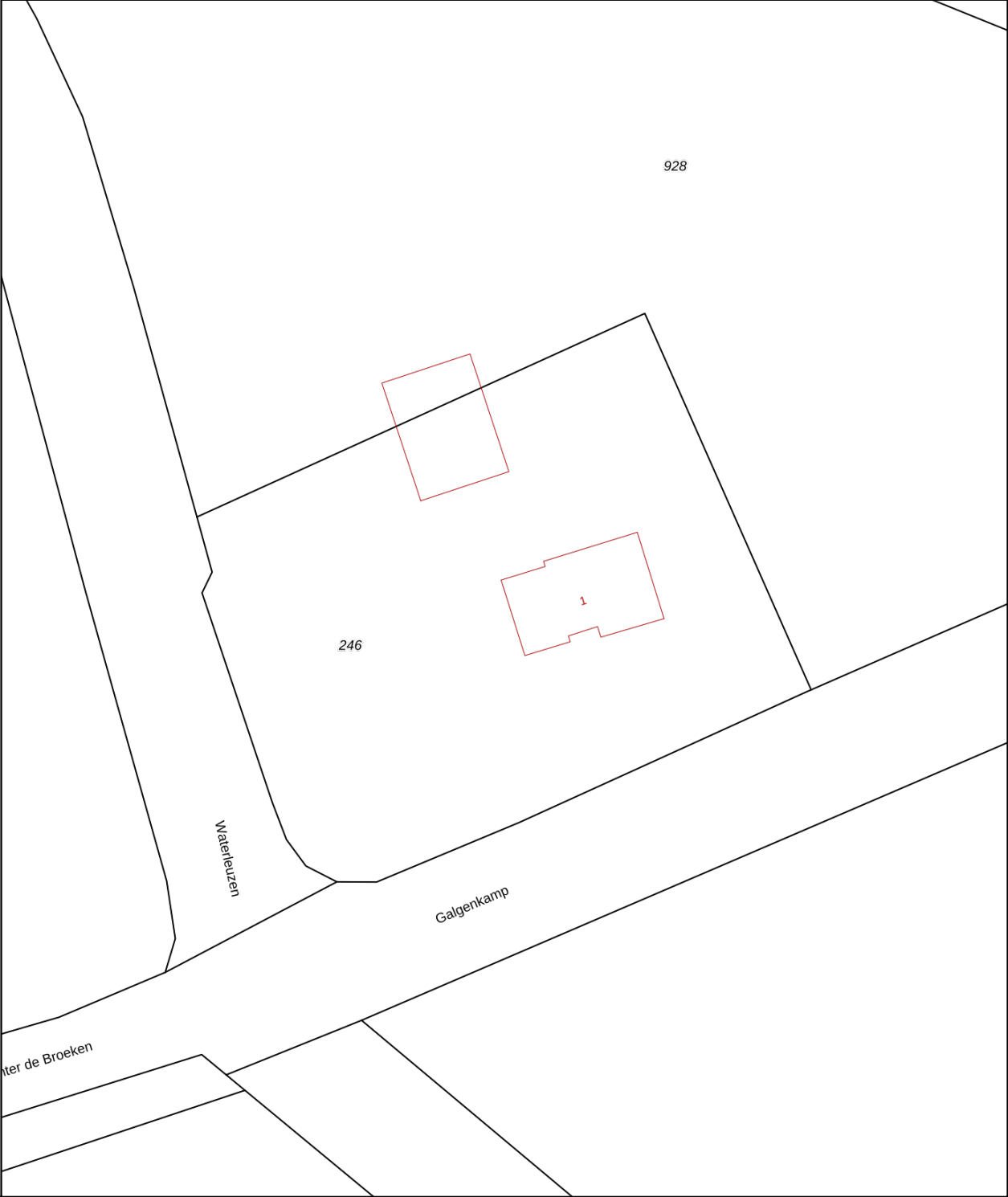


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende
zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of
welke ter overname zijn.*

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ruinen

L

246

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.