

Buitenwonen[®]

Makelaars met verstand van het échte buitenleven



Rijksstraatweg 194, Teuge



PRACHTIG WONEN IN HET HART VAN DE STEDENDRIEHOEK - karakter, klasse en comfort in perfecte harmonie

Bent u op zoek naar een onderscheidend object met een rijke historie? Dan is deze bijzondere buitenkans in Teuge wellicht precies wat u zoekt. Het voormalige hotel De Zwaan, een markant, gemeentelijk monument, is nu beschikbaar voor de verkoop. Gelegen op een strategische locatie in de Stedendriehoek (Apeldoorn, Deventer, Zutphen), biedt dit unieke pand niet alleen karakter en historie, maar ook hedendaagse luxe en comfort. In 2007 is het pand met oog voor detail en respect voor het oorspronkelijke karakter volledig verbouwd en gerestaureerd. Authentieke stijlelementen zijn met zorg behouden, terwijl het geheel is voorzien van hoogwaardige, moderne voorzieningen een zeldzame combinatie die dit object uitzonderlijk maakt.

Het betreft een gemeentelijk monument.

Wonen in Teuge – rust, ruimte en centrale ligging

Teuge is een charmant dorp met een landelijke uitstraling, gelegen in de luwte van de stedendriehoek Apeldoorn, Deventer en Zutphen. Hier geniet u van het beste van twee werelden: de rust en ruimte van het buitengebied én de nabijheid van voorzieningen, cultuur en uitvalswegen.

Dankzij de centrale ligging bent u in korte tijd in de stad, op de snelweg of zelfs op Teuge Airport, voor wie internationaal reist of bijzondere hobby's heeft. Het dorp zelf biedt een hechte gemeenschap, volop groen en een gemoedelijke sfeer. Ideaal voor wie op hoog niveau wil wonen en toch verbonden wil blijven met alles wat het leven aantrekkelijk maakt.

Rijksstraatweg 194, Teuge

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte	295 m ²
Inhoud woning	1175 m ³
Perceel oppervlak	935 m ²
Bouwjaar	1900
Energie label	-
Aantal kamers	6
Airconditioning	keuken en slaapkamers
Rolluiken	binnenshuis voor privacy en extra isolatie
Ligging	vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Bestemming	Woonruimte
C.V. ketel:	Nefit 2009
Bouwjaar c.v. ketel:	2009
Positie tuin	west
Kwaliteit	fraai aangelegd





BEGANE GROND

U betreedt de woning via een ruime hal met karaktervolle plavuizen vloer, waar zich tevens de meterkast en een luxe toiletruimte bevinden; voorzien van een zwevend toilet, urinoir en wastafel.

De sfeervolle woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en straalt warmte en elegantie uit. De prachtige, houten vloer, gelegd in wisselende breedtes, draagt bij aan de authentieke uitstraling, terwijl de houtkachel zorgt voor een aangename ambiance op koelere dagen. Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot de serre, een multifunctionele slaap-/werkkamer op de begane grond en de royale woonkeuken aan de achterzijde.

De keuken is werkelijk een eyecatcher. Een robuust, massief keukenblok vormt het hart van de ruimte, omringd door ramen die het daglicht royaal binnenlaten. De keuken is niet alleen fraai, maar ook functioneel uitgerust: een Boretti gasfornuis met oven, een extra Boretti oven, twee gloednieuwe koelkasten, een nieuwe vaatwasser en een bijpassende afzuigkap maken koken hier tot een waar genoegen. Aansluitend aan de keuken zit heel praktisch, de bijkeuken met een grote kastenwand, aansluiting wasmachine en droger en een gootsteen.

De serre, is als tuinkamer verbonden met zowel de woonkamer als de tuin, is een heerlijke plek om te ontspannen. Ook hier ligt een mooie, houten vloer die het warme karakter van de woning versterkt. De royale ruimte biedt volop mogelijkheden en mocht uw oog zijn gevallen op de indrukwekkende houten eettafel: daar valt zeker over te praten.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.















































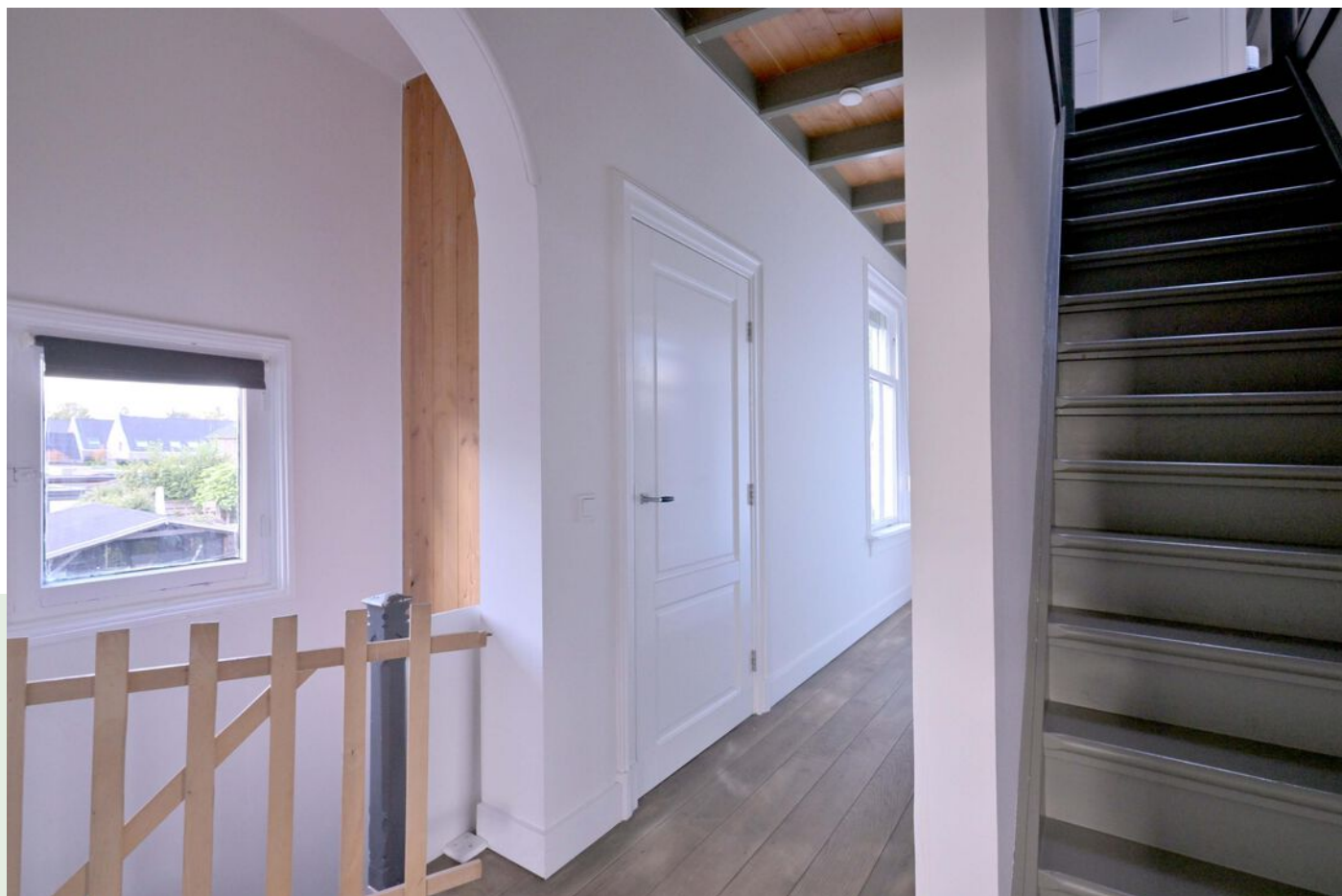


EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee zeer royaal zijn bemeten met veel daglicht toetreding. De moderne badkamer is uitgerust met een comfortabel hoekligbad, een stortdouche, dubbele wastafel en een designradiator. De technische ruimte op deze verdieping herbergt het voorraadvat van de boiler. Ook hier is weer gekozen voor een houten vloer, in lijn met de warme en hoogwaardige afwerking van de begane grond.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.











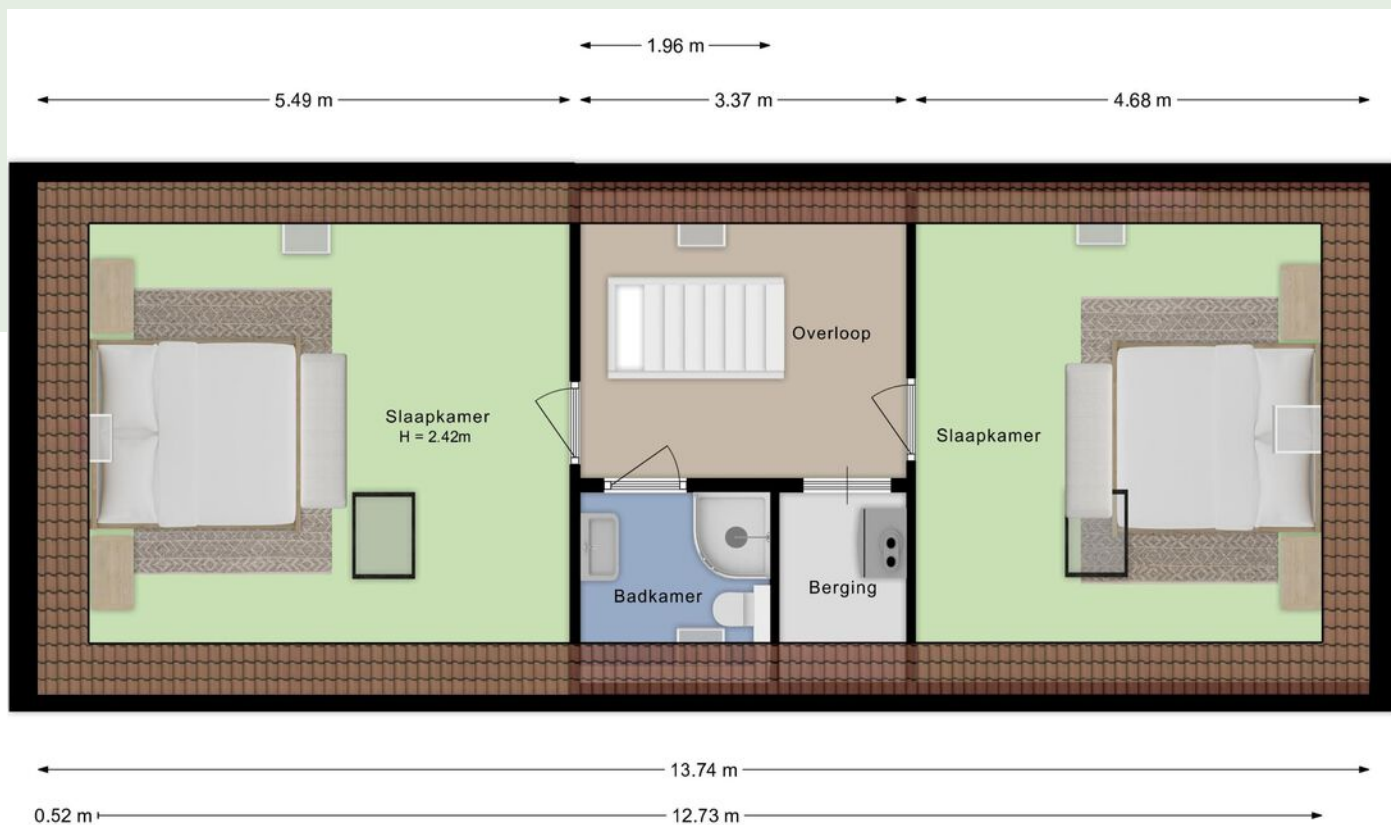






TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de verrassend ruime, tweede verdieping. Hier vindt u nog twee ruime, volwaardige slaapkamers, beide met zichtbare dakbalken die bijdragen aan de authentieke sfeer van het pand. Op deze etage is de tweede badkamer aanwezig, voorzien van een douche, toilet en vaste wastafel; ideaal voor gasten of grotere gezinnen. In een aparte ruimte staat de opstelling van de cv-ketel.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.









ROYAAL PERCEEL

Op een royaal perceel van 935 m² komt de statige uitstraling van de woning volledig tot zijn recht. De fraai aangelegde tuin bevindt zich voornamelijk aan de zijkant en achterzijde van het pand en biedt volop rust en privacy. Een stijlvolle serre aan de zuidzijde vormt een naadloze verbinding tussen binnen en buiten, een ideale plek om te genieten van het uitzicht, elk seizoen opnieuw.

De tuin is met zorg ontworpen, voorzien van karakteristieke bordessen, fruitbomen en een sierlijke vijverpartij. In de tuin bevindt o.a. zich een overkapping aan de houten schuur vast en een vrijstaande overkapping, ze zorgen ervoor dat u op elk moment van het jaar comfortabel buiten kunt verblijven. De tuin is momenteel volledig omheind, maar biedt eenvoudig de mogelijkheid tot aanpassing; bijvoorbeeld voor overdekt parkeren op eigen terrein.









OVERIGE BIJZONDERHEDEN

- Naast de hoogwaardige afwerking en de unieke sfeer van deze woning, zijn er ook op technisch en praktisch vlak diverse waardevolle toevoegingen gedaan:
- Airconditioning: recent geplaatst (2023-2024) in de keuken en in de slaapkamers op de eerste verdieping, voor een aangenaam binnenklimaat, ook tijdens warme zomerdagen.
- Rolluiken: stijlvolle, binnenshuis geplaatste rolluiken bieden privacy en extra isolatie.
- Houtwerk: al het schilderwerk en houtwerk is met zorg en gevoel voor stijl gerenoveerd, wat bijdraagt aan de verzorgde uitstraling van het geheel.
- Roerende zaken: diverse elementen, waaronder de sfeervolle kachels, zijn eventueel ter overname. Ook over andere roerende zaken valt te overleggen met de huidige bewoners en is in overleg veel mogelijk voor de liefhebber.







LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
- Kluis blijft achter	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenaccessoires, te weten				
- Fornuis boretti	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Twello Sectie D Perceel 1407 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

Algemene informatie

Zojuist heeft u een brochure ontvangen van een door Buitenwonen aangeboden pand. De verkoper, onze opdrachtgever, heeft besloten om het pand exclusief via ons kantoor te koop aan te bieden. Dit betekent dat als u meer informatie wenst of een afspraak wilt maken voor een (2e) bezichtiging, u hiervoor contact op kan nemen met ons kantoor. Ons telefoonnummer is 0570-591007 (Buitenwonen Oost) of 0592-390322 (Buitenwonen Noord).

Pand bekijken

Voor u besluit om een bepaald pand te kopen, dient u ook te letten op de omgeving, de buurt en de omliggende panden. U mag gerust kieskeurig zijn. Als kopende partij heeft u een wettelijke onderzoekplicht naar alle zaken die voor u belangrijk zijn en kunt u zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die u zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Vanzelfsprekend kunnen wij u doorverwijzen naar de desbetreffende instanties of deskundigen. U mag verwachten dat melding plichtige zaken gemeld zullen worden, tenminste voor zover ze bij verkoper of makelaar bekend zijn. Het geeft echter geen garantie voor het aan- dan wel afwezig zijn van eigenschappen. Van de meeste panden zijn kadastrale gegevens, een bestemmingsplan en een eigendomsbewijs beschikbaar.

(Agrarische) bestemming

Veel Buitenwonen-objecten worden of werden agrarisch gebruikt. Als u een door Buitenwonen aangeboden object koopt, krijgt u het geleverd met de vigerende bestemming. Het onderzoeken en nagaan van de mogelijkheden om het pand te gebruiken zoals u dat wilt, behoort uitdrukkelijk tot de onderzoek plicht van de koper. Buitenwonen adviseert u om bij koop van een object met een agrarische bestemming informatie in te winnen bij de gemeente, zeker als u bouw- of verbouwplannen heeft. Voor woonhuizen bedraagt de overdrachtsbelasting 2% echter voor (aanhorige) grond en overige opstallen kan de overdrachtsbelasting 10,4% bedragen.

Interesse en nu?

Indien u het pand met één van onze makelaars heeft bezichtigd en u heeft interesse, kunt u een bod op het pand uitbrengen. Een bieding kunt u mondeling doorgeven, u mag dit telefonisch of per mail doen. Tevens is het verstandig om vooraf contact met ons op te nemen of er bijzonderheden betreffende het biedsysteem bestaan en of wij nog "vrij" zijn met de woning. Een bieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Men is pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Men is niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Een makelaar mag ondanks onderhandelingen doorgaan met de bezichtigingen bij het pand. Verkoop/koop komt niet eerder tot stand nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is vastgelegd.

Geen interesse?

Indien dit object toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij voor u op zoek gaan naar een woning in het NVM-uitwisselingssysteem. Mochten wij geen reactie van u ontvangen dan zal een van onze medewerkers contact met u opnemen om te bespreken of deze woning aan uw wensen voldoet, of dat wij wellicht een ander object in de verkoop hebben of krijgen, die dat wel doet. Mocht u op dit moment eigenaar zijn van een eigen woning dan geven wij u graag een indicatie van de te verwachten opbrengst en een inzicht in de verkoopmogelijkheden. Naast het samenstellen van deze brochure doen wij nog veel meer voor u om een woning te verkopen. Hierover informeren wij u graag in een vrijblijvend gesprek.

Koopakte

Na de bovengenoemde overeenstemming wordt door ons kantoor een koopakte opgesteld. Tenzij de verkoper anders bepaalt, wordt er een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom als zekerheid voor de verkoper in de akte opgenomen. Indien van toepassing wordt de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen. In overleg kunnen er eventueel ontbindende voorwaarden opgenomen worden. Als de koper ontbinding inroept, omdat hij geen financiering kan verkrijgen, dan dient hij dat goed gedocumenteerd te doen. Vanzelfsprekend is het verstandig en gaan wij er ook vanuit dat u, voordat u een bieding doet, uw financiële situatie goed op een rij heeft gezet.

In de koopovereenkomst zullen wij standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom opnemen. Bij oudere woningen wordt ook een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen.

Kosten koper

Tenzij anders vermeld is de verkoopprijs kosten koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van het pand voor rekening van de koper zijn. Dit betreft vaak de overdrachtsbelasting (10,4%, 2% of 0%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers, de kadasterkosten en de afsluitprovisie. De makelaarscourtage komt niet voor rekening van de koper. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn object te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper en niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Hoewel deze verkoopbrochure door ons met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, wordt voor eventuele onjuistheden noch door Buitenwonen, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De eventuele in deze brochure opgenomen plattegronden, tekeningen, situatieschetsen en dergelijke dienen uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Eventueel aangegeven maten zijn indicatief en dienen ter plaatse te worden nagemeten en kunnen eveneens afwijken van de werkelijkheid.



John Vrielink
NVM makelaar



Daniëlle Leerkes
NVM makelaar



Erica Assenberg
Aankoop coördinator



Sem Duineveld
Makelaar in opleiding



Annefleur Vrielink
Makelaar in opleiding



Jort ten Dam
Medewerker binnendienst



meer info
& contact




WUNDERINK
FINANCIEREN & VERZEKEREN

Kantooradres:
Deventerweg 14
7213EH Gorssel

T 085-4019552
M info@wunderink.nl
WUNDERINK.NL

Buitenwonen®

Makelaars met verstand van het échte buitenleven

Welle 10, 7411 CA Deventer

T (0570) 591 007 | info@buitenwonen.nl | www.buitenwonen.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.buitenwonen.nl



NWWI