KROMHOF LANDERIJENBUREAU PULLEN

Polhaarweg 7

Neede

LANDERIJENBUREAU

UW PARTNER VOOR BIJZONDER ONROEREND GOED EN RENTMEESTERSCHAP

Wonen in het groen

POLHAARWEG 7, NEEDE

Vrijstaand wonen in het groen – rust, ruimte en comfort

Waar de Achterhoek en Twente elkaar raken staat in een natuurrijke omgeving deze goed onderhouden vrijstaande woning met diverse bijgebouwen, een recreatiewoning / B&B en 2 paardenstallen op een ruim perceel van 6180 m². Omgeven door volwassen bomen en een verzorgde tuin geniet u hier optimaal van privacy, ruimte en de prachtige natuur.

De woning is gelegen in het rustige en groene buitengebied van Neede, in de gemeente Berkelland, omringd door weilanden, houtwallen en landelijke vergezichten, waar rust en ruimte de boventoon voeren. Een omgeving die zich uitstekend leent voor wandelen en fietsen.

Een heerlijke plek voor liefhebbers van vrijstaand wonen in het groen.

KROMHOFPULLEN

HET LANDHUIS/DE WONING

De woning heeft een charmante uitstraling met een karakteristiek dak en een speelse combinatie van hout en metselwerk. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een fijn contact met de groene omgeving.

In 1978 is het opgebouwd uit kwalitatief hoogwaardige materialen, hetgeen nog steeds zorgt voor een solide woongenot. En dankzij de aanwezige zonnepanelen voorbereid op energiezuinig wonen (energielabel C).

Het landhuis is royaal van opzet met een gebruiksoppervlakte wonen van circa 225 m² en een inhoud van ongeveer 1.040 m³, wat zorgt voor volop leefruimte voor het hele gezin.

DE INDELING

Begane grond
Via de overdekte entree komt u in de riante hal met garderobe, toilet en een badkamer voorzien van douche en wastafel. Vanuit de ruime living heeft u een prachtig uitzicht op het groene buitengebeuren, via de schuifpui bereikt u het overdekte terras, een heerlijke plek om tot in de late uurtjes te genieten.

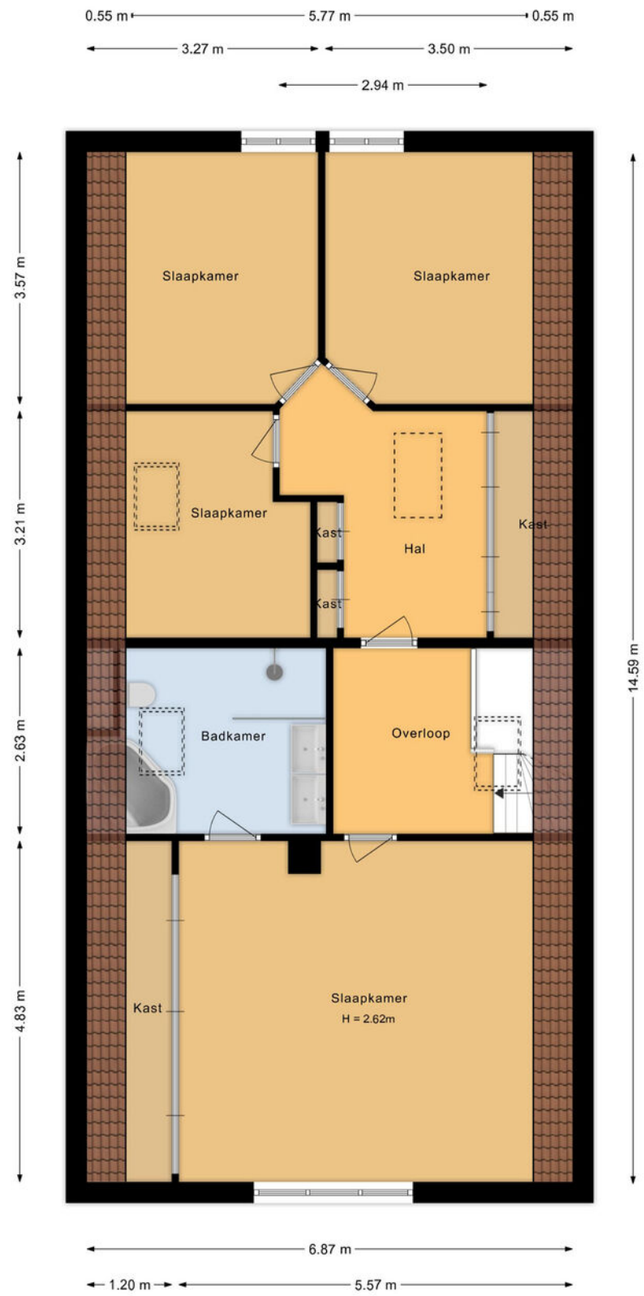
Aangrenzend aan de living bevindt zich via een open verbinding een kantoorruimte, ideaal voor thuiswerken. De keuken is uitgerust met een inbouwkeuken met diverse inbouwapparatuur en biedt ruimte voor een klein gezelschap. Voor grotere diners is de ruimte tussen keuken en de living bijzonder geschikt.

Daarnaast beschikt de begane grond over een bijkeuken met aanrechtblok en achteringang, een extra kamer die lange tijd in gebruik is geweest als praktijkruimte maar geschikt is voor andere doeleinden, een bergruimte/voormalige deel/garage en een tweede bijkeuken met wasmachine-aansluiting.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot een ruimte met vaste kastenwand. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een vaste kastenwand en een eigen badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. Daarnaast zijn er nog drie ruime slaapkamers, ideaal voor gezin, gasten of hobby.

Via een vlizotrap is er nog een royale bergruimte te bereiken.

Begane grond



Verdieping

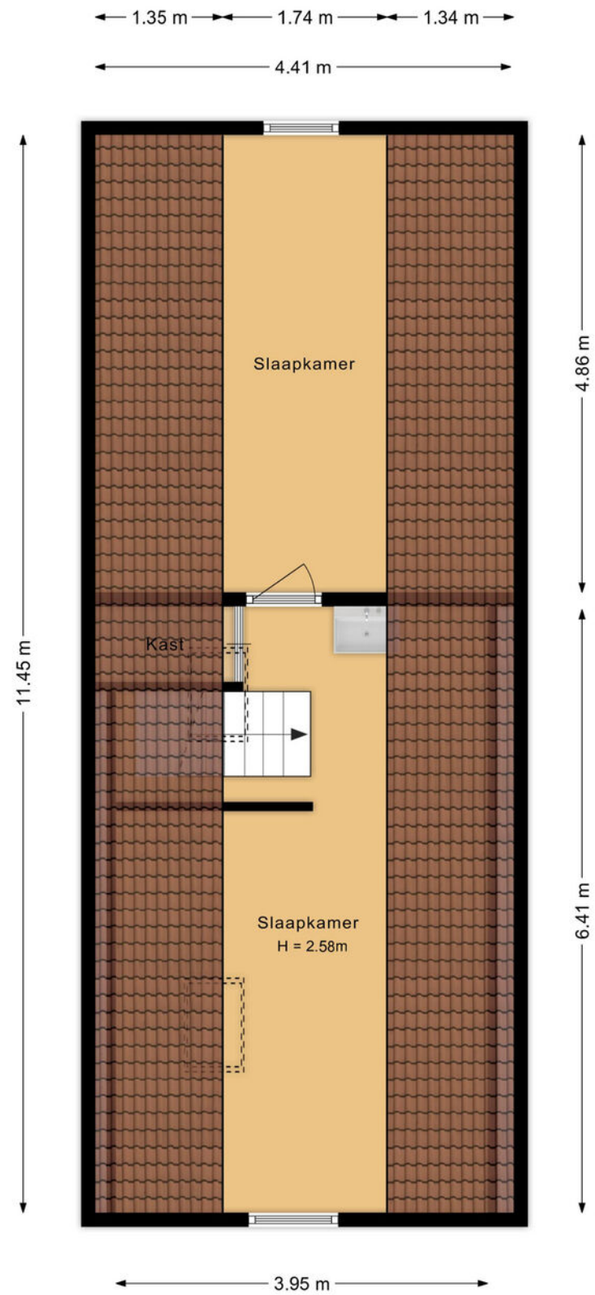
B&B / RECREATIEVERBLIJF EN BIJGEBOUWEN

B&B / recreatieverblijf
Aan de achterzijde van het landhuis staat een vrijstaand bijgebouw, waarin een knusse vakantiewoning met een gebruiksoppervlakte van 50 m2 is gerealiseerd, met op de begane grond de hal met trapopgang, woon/eetkamer incl. open keuken en een badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel. Op de verdieping zijn twee slaapkamers. Via een in 2018 verleende omgevingsvergunning is het gebruik als recreatiewoning toegestaan. Een fijne mogelijkheid om uw gasten stijlvol en in volledige privacy te laten logeren. En uiteraard met mogelijkheid voor recreatieve verhuur.

Bijgebouwen
Aan de B&B zit een aanbouw waarin twee paardenstallen zijn gesitueerd en een ruimte voor het stallen van een camper.

Verder zijn op het terrein een garage, carport, tuinhuisje en diverse opslagmogelijkheden voor haardhout aanwezig. Kortom bergruimte in overvloed!

Begane grond



Verdieping

BUITEN

De ruimte rondom het woonhuis is ruim en groen met veel privacy. Het perceel wordt omringd door volwassen bomen, de tuin is met zorg aangelegd met veel groene en bloeiende struiken en planten.

De grote gazons en diverse terrassen bieden op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. De ruime oprit biedt ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Dankzij de vrije ligging kijkt u uit over het omliggende landschap en ervaart u een heerlijk gevoel van ruimte. De tuin is keurig aangelegd, maar geeft volop mogelijkheden voor een eigen invulling, zoals het aanleggen van extra terrassen, een moestuin of speelruimte voor de kinderen.

De ultieme plek voor natuurliefhebbers en rustzoekers.

KADASTER

Kadastrale gegevens	
Gemeente	Neede
Sectie	H
Nummers	68 en 1690
Oppervlakte	6180 m²

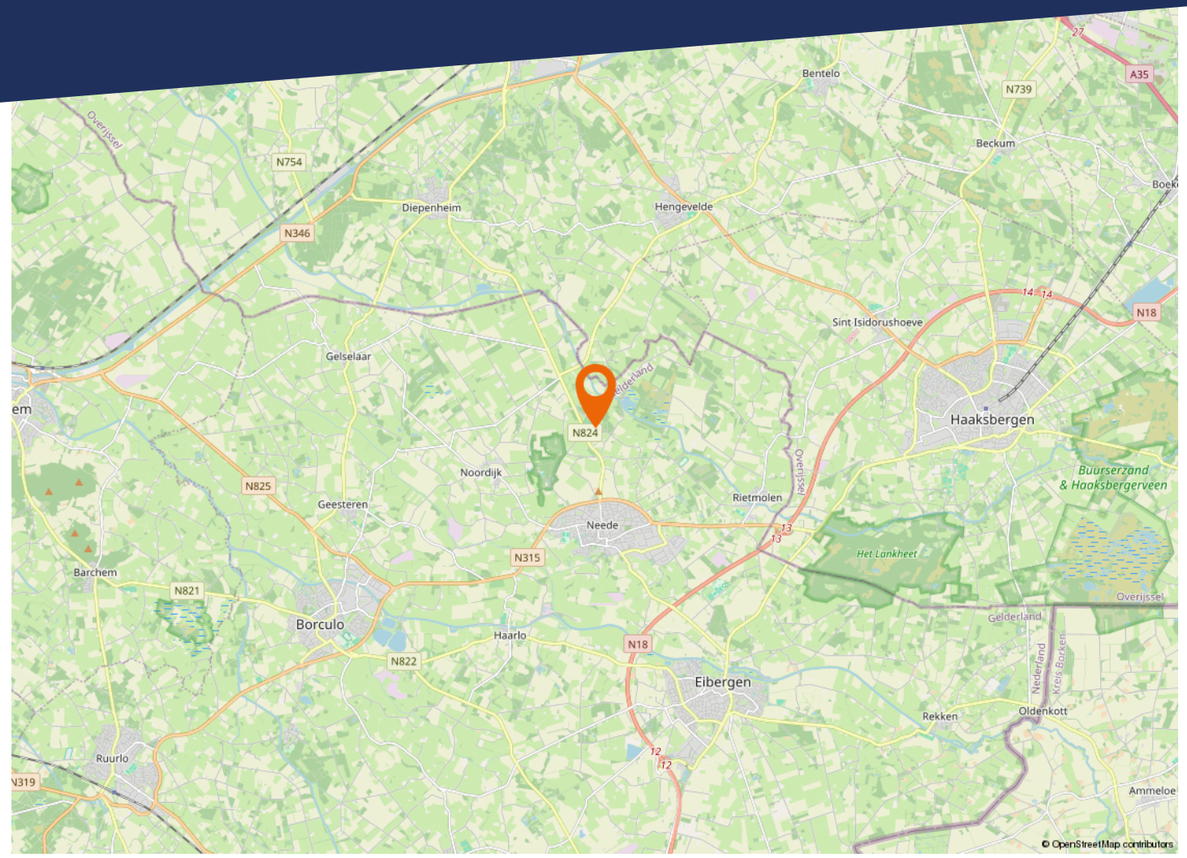
Omgevingswet
Thans heeft het perceel binnen de gemeente Berkelland deels de bestemming Wonen en deels Bos. Alle bijbehorende regels en bepalingen zijn in te zien via de gemeente Berkelland of via de Omgevingswet.
Nutsvoorzieningen
Het landhuis is aangesloten op het gas-, water-, en elektranetwerk alsmede is er een aansluiting op het glasvezelnetwerk en op het gemeentelijk riool.

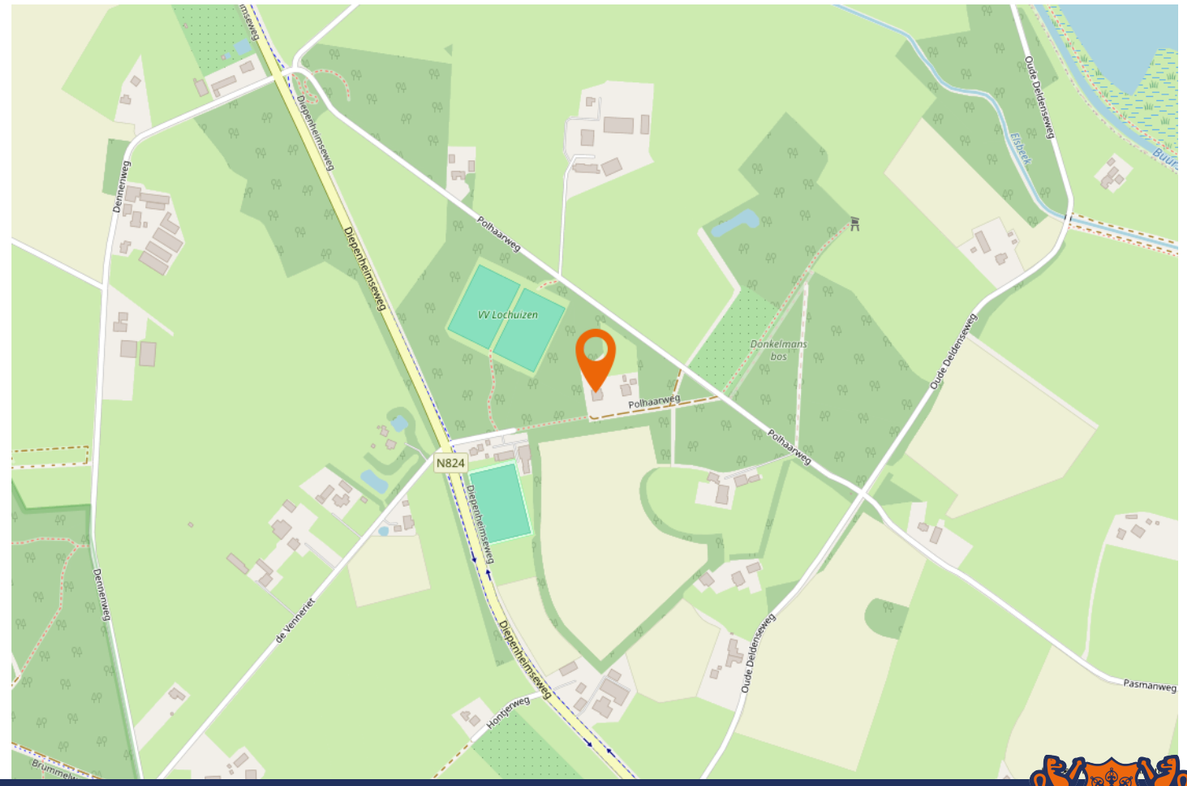
LOCATIE

Het gezellige centrum van Neede bevindt zich op korte afstand. Hier vindt u diverse winkels, supermarkten, horeca, scholen en andere dagelijkse voorzieningen. Ook omliggende plaatsen zijn goed bereikbaar, waardoor de locatie een prettige balans biedt tussen landelijk wonen en praktische bereikbaarheid.
De omgeving leent zich uitstekend voor wandelen, fietsen en andere buitenactiviteiten. Tal van landelijke wegen en natuurgebieden liggen letterlijk om de hoek. Dankzij de gunstige ligging zijn ook uitvalswegen richting omliggende steden vlot te bereiken.

Afstand van de Polhaarweg 7, Neede tot aan de volgende steden:

Plaats	**Afstand**	**Reistijd**
Neede	2,5 km	3 minuten
Diepenheim	6 km	7 minuten
Haaksbergen	13 km	15 minuten
Lochem	18 km	19 minuten
Enschede	25 km	25 minuten





KROMHOF LANDERIJENBUREAU PULLEN

Prijsindicatie: € 985.000 k.k.

Aanvaarding: in overleg

Waarborgsom / bankgarantie
Wanneer u als koper een bieding uitbrengt op een object uit onze portefeuille en er komt een koopovereenkomst tot stand, dan wordt door de verkoper een waarborgsom of bankgarantie van u verlangd. Deze waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen 2 weken nadat de koopovereenkomst definitief geworden is, gestort te zijn.

Disclaimer
De gegevens in deze prospectus zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. De plattegronden zijn gemaakt op basis van door derden aangeleverde gegevens. Aan eventuele onjuistheden in de aangeboden informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

KROMHOFPULLEN

DESKUNDIG, BETROKKEN EN BETROUWBAAR

Landerijenbureau Kromhof-Pullen is uw deskundige en betrouwbare makelaar en rentmeester in Oost-Nederland. Onze kerntaak is de bemiddeling bij de aan- en verkoop van onroerend goed. Daarnaast leggen wij ons toe op taxaties en rentmeesterschap.

LANDERIJENBUREAU KROMHOF-PULLEN

Wie op zoek is naar een makelaar op niveau kan niet om Landerijenbureau Kromhof-Pullen heen. Al sinds de jaren zeventig weten zowel eigenaren als kopers van landgoederen, villa's, herenhuizen, (woon)boerderijen en overige bijzondere woningen de weg naar ons kantoor te vinden. In ons portfolio treft u woningen aan met een bijzonder tintje. We richten ons daarbij op het midden en hoge segment van de markt.

DESKUNDIGE RENTMEESTERS

Onze rentmeesters zijn ervaren vastgoed-specialisten. Het landelijk gebied, het overgangs-gebied tussen het platteland en de bebouwde kom en tegenwoordig ook de stad behoren tot ons werkterrein. Kromhof-Pullen heeft kennis op het gebied van de meest uiteenlopende zaken in huis. Complexe vraagstukken zoals planontwikkeling, grondverwerving of onteigening zijn voor ons bekend terrein. Door ons brede blikveld denken wij niet in problemen, maar in kansen. U kunt altijd vertrouwen op de hulp en begeleiding van een rentmeester met visie en kennis van de huidige markt.

JARENLANGE EXPERTISE

Jarenlange ervaring heeft ons ruim inzicht gebracht over een breed scala aan vraagstukken met betrekking tot onroerend goed. Wilt u bijvoorbeeld de functie van uw agrarische onderneming veranderen? Wilt u weten wat de voor- en nadelen van erfpacht zijn? Of bent u op zoek naar een partner die u kan adviseren over uw grondposities of vastgoedportefeuille? Weet dan dat Kromhof-Pullen een betrouwbare partner is. U kunt er van op aan dat wij deskundig advies geven en dat belangenverstrengeling te allen tijde voor-komen wordt.

OOST NEDERLAND, ONS WERKGEBIED

Wij zijn actief als makelaar en rentmeester in het landelijk en stedelijk gebied. Twente, Salland en de Achterhoek vormen het hart van ons werkgebied. De markt in Oost-Nederland kennen wij als geen ander als het gaat om exclusieve huizen, wonen en werken in het buitengebied, agrarisch onroerend goed en landgoederen. Onze expertise is zeer breed en we beschikken over een landelijk netwerk.

ONAFHANKELIJK

De zorg voor uw object of project nemen wij graag over en we staan u met gedegen advies terzijde. Uw wens als opdrachtgever wordt altijd discreet behandeld. Doordat wij zelfstandig zijn en niet gelieerd aan een ander bedrijf, bank of instelling kunnen wij u van dienst zijn als geheel onafhankelijk adviseur.

BETROKKEN

Onze werkwijze kenmerkt zich door betrokkenheid. Wij zijn goed geïnformeerd en oprecht geïnteresseerd in onze opdrachtgevers. Wij nemen ruim de tijd voor bezichtigingen en zorgen dat we ons optimaal voorbereiden wanneer u ons voor adviestrajecten inschakelt. Wij begrijpen bijvoorbeeld dat bij de planvorming van nieuwe projecten oog voor alle partijen relevant is om succesvol te zijn. Maar ook dat de verkoop van een woning een ingrijpende gebeurtenis is. Aandacht voor die emotie en gedegen advies zorgen uiteindelijk voor een soepele samenwerking.

DESKUNDIG

Naast de bemiddeling van exclusief onroerend goed zijn wij vakkundig partner bij gebiedsontwikkeling op het platteland, de steden of juist de stadsranden. Wij worden, al dan niet in combinatie met ons uitgebreide netwerk van deskundigen en advies-bureaus, door diverse opdrachtgevers ingezet voor complexe vraagstukken. Uiteraard zijn wij op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen binnen ons vakgebied, omdat wij ons doorlopend bijscholen. Tevens worden we hierin gefaciliteerd door de NVR en VastgoedPro. Uiteraard zijn wij gecertificeerd in de daartoe bestemde registers.

UW PARTNER VOOR:

MAKELAARDIJ
Aankoop en verkoop van buitengewoon onroerend goed.

TAXATIES
Taxaties voor diverse doeleinden, van financiering tot boedelscheiding.

RENTMEESTERSCHAP
Planontwikkeling, onteigening, planschade, grondverwerving, erfpacht en advisering.

BREED INZETBAAR

Kromhof-Pullen is breed inzetbaar. Bijvoorbeeld voor de aankoop van een fraaie woonboerderij, een stadsvilla, de verkoop van rood-voor-roodkavels of een uiterst luxe landgoed, het initiëren en begeleiden van plannen op het gebied van stadsvernieuwing, een taxatie van de schadeloosstelling bij onteigening of de begeleiding bij pachtbeëindiging. Deze brede inzetbaarheid maakt ons een aantrekkelijke adviseur voor diverse opdrachtgevers. Zo werken wij voor zowel particulieren als voor ondernemers, overheden, projectontwikkelaars en beleggers in vastgoed.

Wij zijn aangesloten bij:

MAAK KENNIS MET ONS

Ervaar zelf wat betrokken, betrouwbaar en deskundig betekent. Vertrouw op Kromhof-Pullen als u een gedreven makelaar of rentmeester zoekt. Wij nodigen u van harte uit om persoonlijk met ons kennis te komen maken.

Landerijenbureau Kromhof-Pullen
Deldenerstraat 61
7551 AC Hengelo

Telefoon: 085 273 28 00
E-mail: info@kromhofpullen.nl

Uitgebreide achtergrondinformatie over onze diensten vindt u op:
www.kromhofpullen.nl

KROMHOF LANDERIJENBUREAU PULLEN

UW PARTNER VOOR BIJZONDER ONROEREND GOED EN RENTMEESTERSCHAP

LANDERIJENBUREAU