



TOLHUTTERWEG 1A  
7261 KS RUURLO



MAKELAARS  
**BELTMAN**



Bouwjaar.....1924  
Perceel.....360+60 = 420 m<sup>2</sup>  
Inhoud.....ca. 462 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte.....ca. 123 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte....ca. 232 m<sup>2</sup>  
Verwarming.....Remeha HR (2024)  
Isolatie.....dakisolatie, dubbel glas  
Energie label.....B  
Bijzonderheden.....Vrijstaande stenen schuur/schoppe,  
zonneboiler/collector, speksteenkachel met warmtewisselaar  
(2017)

MAKELAARS  
**BELTMAN**



 **vastgoedcert**  
gecertificeerd





**TOLHUTTERWEG 1A  
RUURLO**

**IN HET ACHTERHOEKS: "HELFT VAN 'N BOER'NHOES,  
MET HOFKE EN SCHOPPE D'R BIE."**

Vraagprijs **€ 415.000,- k.k.**

Deze sfeervolle, authentieke helft van een dubbele woonboerderij met een idyllische binnenplaats: of zoals de verkopers het noemen: een 'cour à la française'. Een charmante, besloten plek waar de zon spelenderwijs door de bomen valt, ideaal om te ontspannen met een kop koffie, een goed boek of een gezellige borrel in de avondzon.

De voormalige originele, royale schuur - vroeger bekend als een 'schoppe' - vertelt nog het verhaal van het authentieke boerenleven is gelegen in een prachtig landschappelijke omgeving, direct grenzend aan de landerijen en bossen van Huize Ruurlo.

De karakteristieke schuur biedt volop mogelijkheden en is geschikt voor diverse doeleinden.

Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**





## PERCEEL

### **STAP BINNEN EN ERVAAR DE CHARME VAN EEN FRANSE BINNENPLAATS**

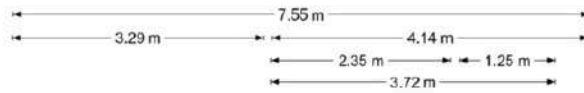
De binnenplaats biedt volop privacy en zon en maakt deze boerderij bij uitstek geschikt voor de liefhebber van buiten wonen die op zoek is naar een overzichtelijke en onderhoudsvriendelijke tuin.

De berkenboom biedt niet alleen een natuurlijke schaduwplek, maar kan ook perfect dienstdoen als parasol op zonnige dagen.

De ruime parkeerplaats behorende bij nummer 1a is perceel 280; zie kadastrale kaart hieronder.



Tolhutterweg 1a - Ruurlo  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





## **BEGANE GROND**

### **SLAAPKAMER ÈN BADKAMER OP DE BEGANE GROND**

Entree. Sfeervolle woonkamer met speksteenkachel, leistenen vloer en fraai zicht op de binnenplaats.

Landelijke keuken (2004) voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, oven en gaskookplaat, afzuigkap, alsmede een praktische bergkast.

Tussenhal met toegang tot de badkamer, uitgerust met een ligbad, douche, vaste wastafel en aansluiting voor de wasmachine.

Separaat zwevend toilet met fonteintje.

Slaapkamer op de begane grond voorzien van dakraam, elektrische zonwering.

Trapopgang naar eerste verdieping.



MAKELAARS  
**BELTMAN**



 **vastgoedcert**  
gecertificeerd





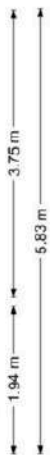
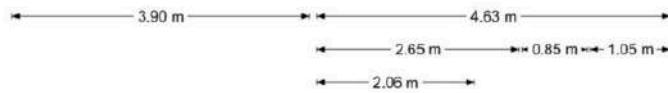
Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**





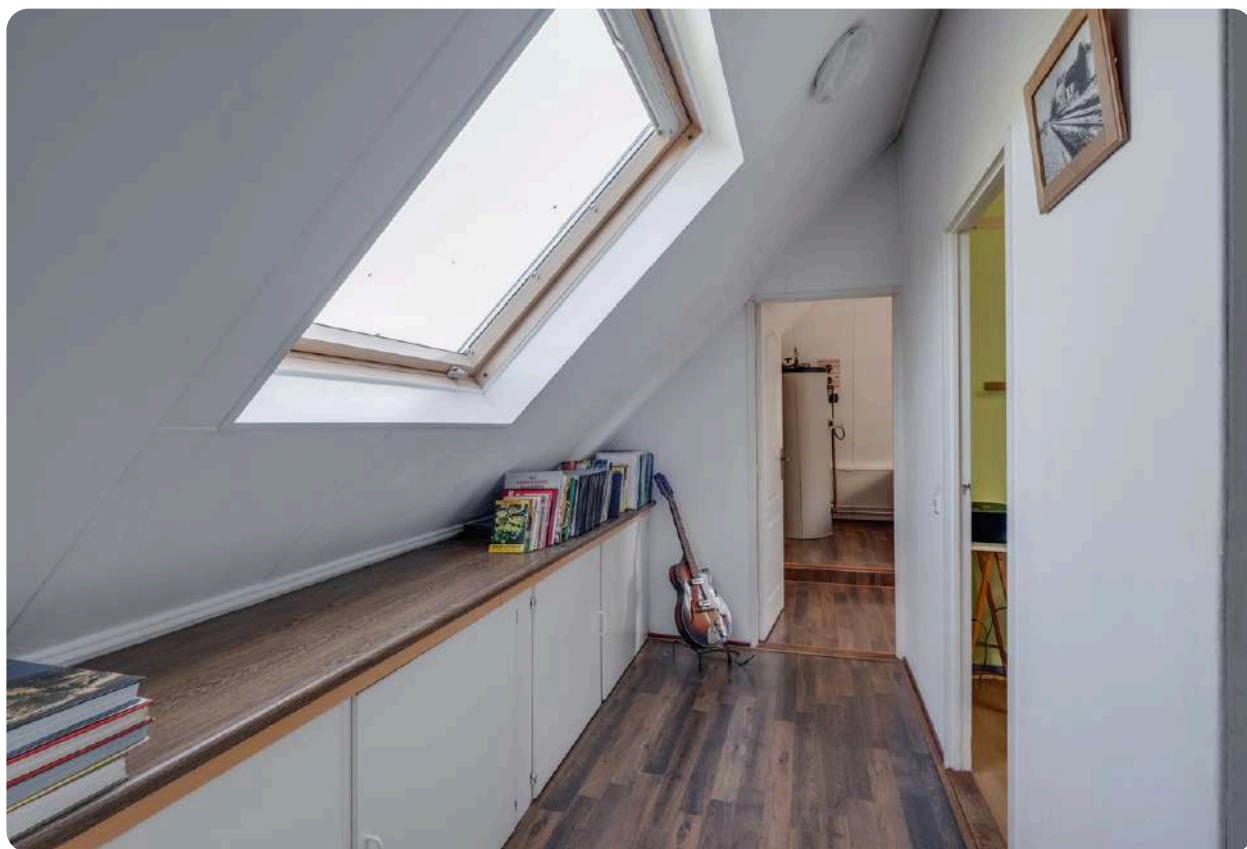
Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**

Tolhutterweg 1a - Ruurlo  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenc0.nl

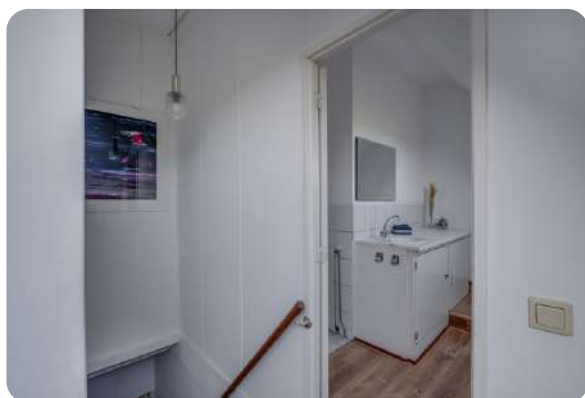


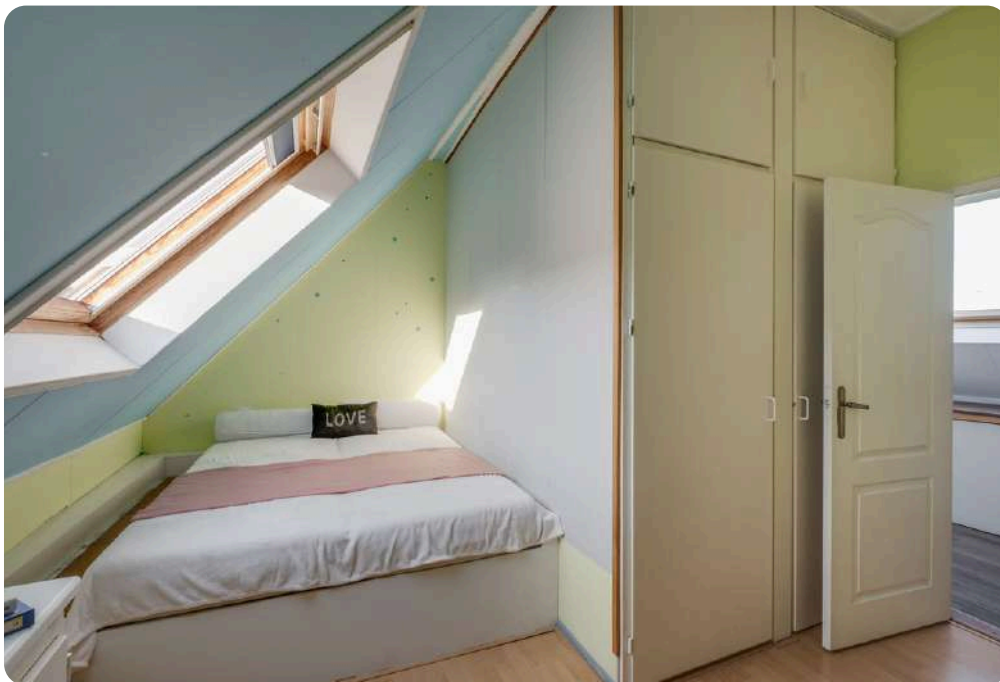


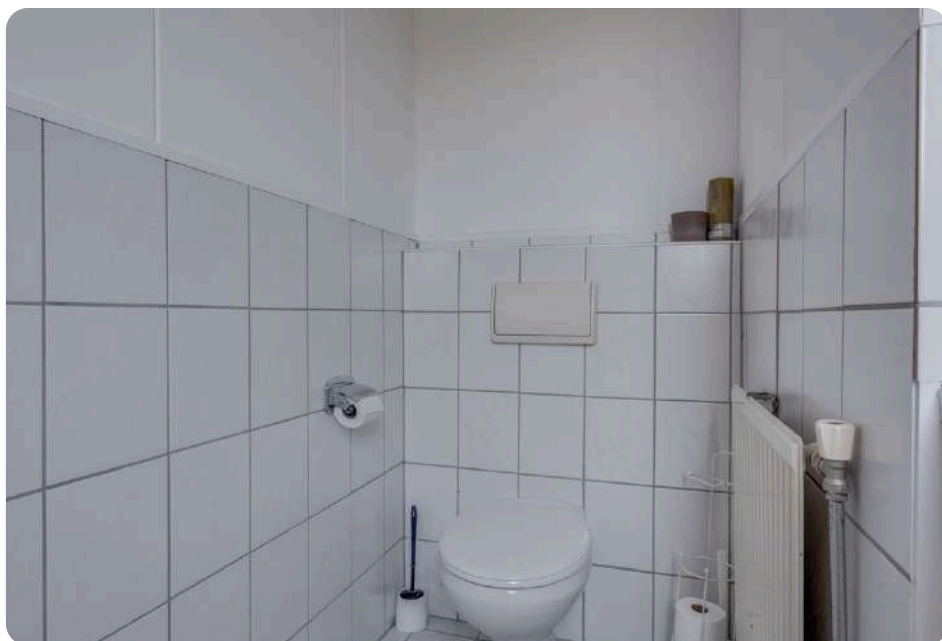
## 1<sup>E</sup> VERDIEPING

### 2 SLAAPKAMERS, WASGELEGENHEID EN TOILET

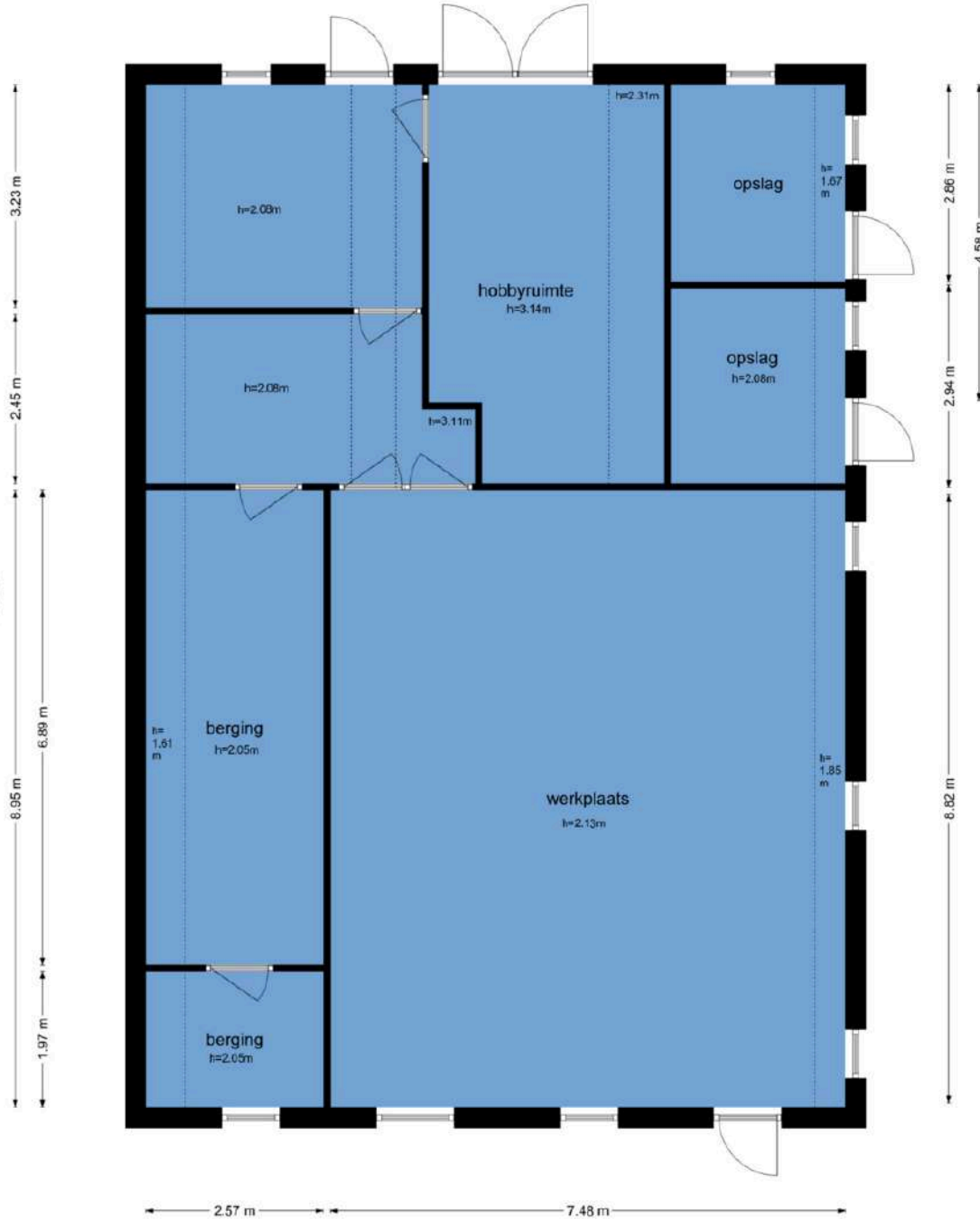
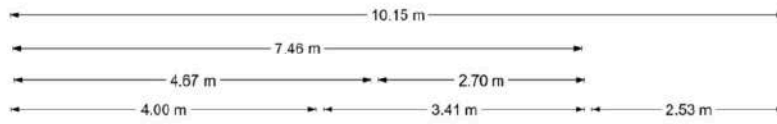
Overloop met vaste kasten, cv opstelling, twee slaapkamers met vaste kasten en Velux dakramen. Wastafel met meubel, 2e zwevend toilet.







Tolhutterweg 1a - Ruurlo  
Schoor



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenro.nl





## SCHUUR / SCHOPPE

### **MULTI FUNCTIONEEL TE GEBRUIKEN**

De ruime schuur is een echte meerwaarde en bijzonder veelzijdig in gebruik. Ideaal voor hobby's zoals houtbewerking, klussen of als creatief atelier, maar ook perfect in te richten als praktische werkplaats.

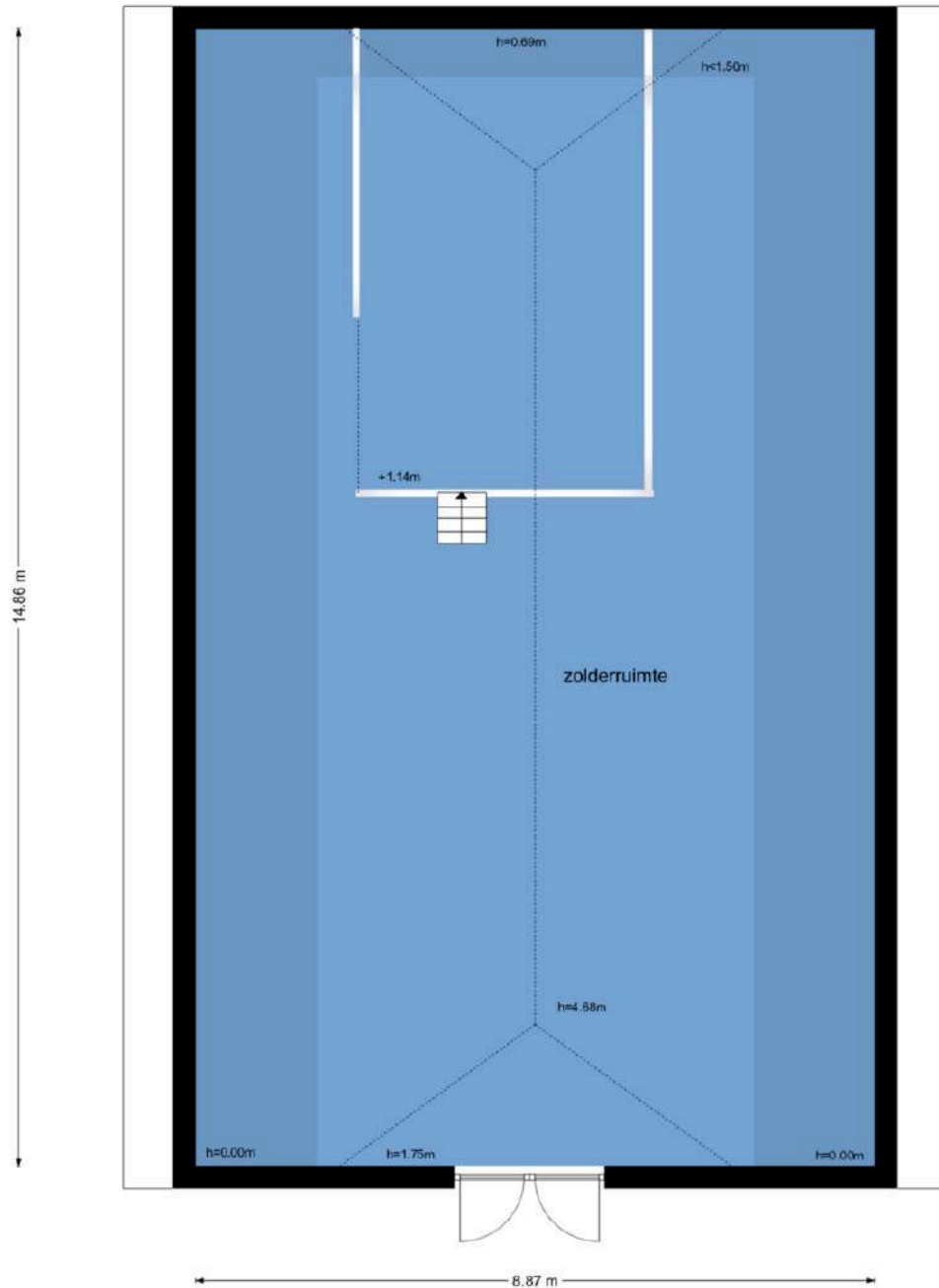
De royale ruimte en indeling bieden volop vrijheid om hier een plek te maken die helemaal past bij uw interesses en plannen.

Daarnaast leent de schuur zich uitstekend voor werken aan huis, een eigen sportruimte of zelfs de realisatie van een bed & breakfast.

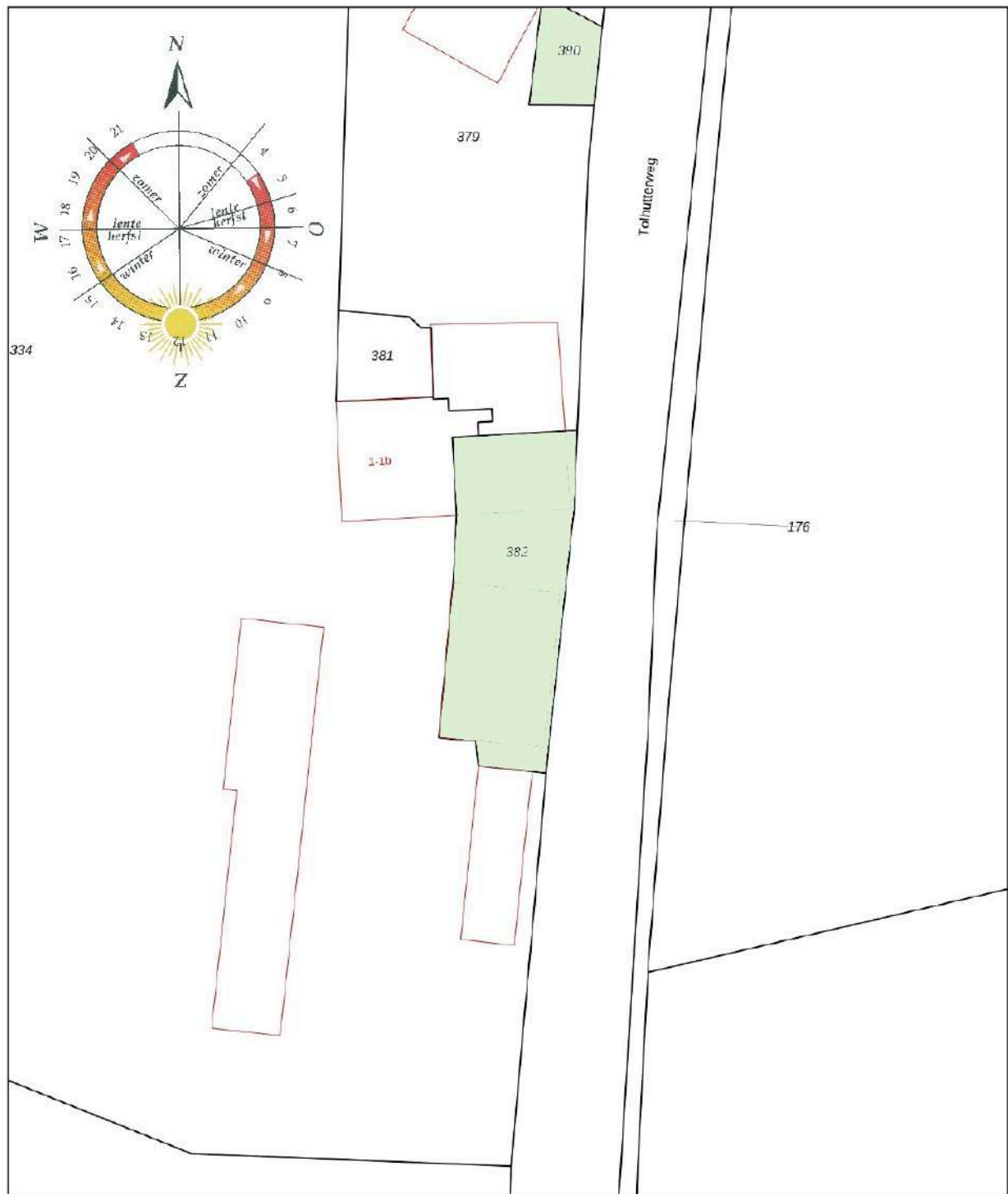
Of u nu wilt creëren, ondernemen of ontspannen — deze schuur biedt de ruimte en mogelijkheden om het waar te maken.




Tolhutterweg 1a - Ruurlo  
Schuur Eerste Verdieping



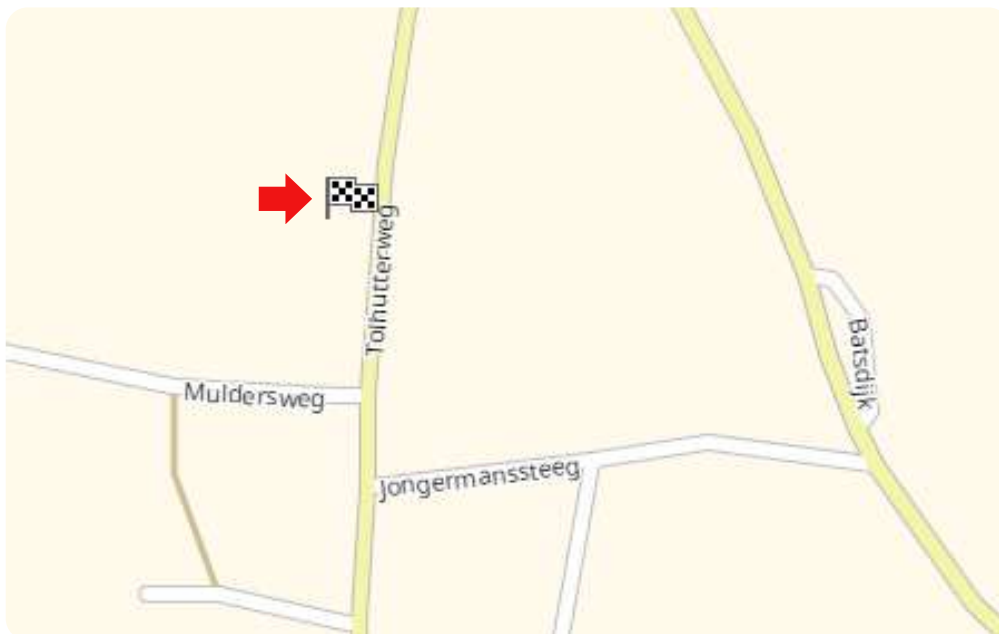
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionale doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ruurlo</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 382</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---



## LIGGING IN RUURLO



### Toelichting NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Deze informatiebrochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle informatie is geheel vrijblijvend en aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



## Ons team



Vlnr.: Patricia Leusink-Smelt, Roderik Geltink en Carine Heutink

## Team Berkelland

Met jarenlange ervaringen en een **beoordeling** van een dikke **9+** is Beltman Makelaars een stabiele en vertrouwde naam in de regio. Wij zijn gespecialiseerd in woningmakelaardij van starter tot senior en van appartement tot woonboerderij. Met 3 gecertificeerd medewerkers binnen de vestiging Borculo altijd een passende specialist.

Met een persoonlijke aanpak, gedegen kennis van de markt en jarenlange ervaring helpen wij onze klanten met iedere stap in het proces: van eerste bezichtiging tot sleuteloverdracht.

Transparant, betrokken en met oog voor detail – dát is waar Beltman Makelaars voor staat.

Bel **0545-745 200** voor een vrijblijvende kennismaking.



## Kostenloos de waarde van uw woning?



Bent u nieuwsgierig naar de actuele waarde van uw woning? Wij komen graag bij u thuis langs om uw woning te bekijken en een advies af te geven. Dit bezoek is gratis (op de koffie na ;-)) en geheel vrijblijvend.

Bel (of scan) voor een afspraak: **0545-745 200**  
E-mail: **berkelland@beltman.nl**



Dan maken we op korte tijd een afspraak.

## Gratis woningaanbod per e-mail



Geheel vrijblijvend en zonder kosten dagelijks het nieuwste woningaanbod van alle NVM-makelaars? Schrijf je dan nu **gratis** in via [www.beltman.nl](http://www.beltman.nl) onder het tabblad Inschrijven.

Na inschrijving ontvang je automatisch per e-mail alle nieuwe en in prijs verlaagde woningen. Er worden geen ongewenste e-mails of mailings verzonden. Deze dienst is op elk gewenst moment opzegbaar.

## Onafhankelijk hypotheekadvies?



De Hypotheekshop heeft als grootste objectieve hypotheekketen in Nederland een enorme inkoopkracht. Naast het uitgebreide assortiment van meer dan 50 financiële instellingen biedt De Hypotheekshop ook diverse unieke **provisievrije** hypotheeken en verzekeringen.

Bel voor een afspraak: **0573- 255 860**  
Of mail: **lochem848@hypotheekshop.nl**

Wij raden het u van harte aan.  
Baat het niet, het schaadt zeker niet

Bel **0545-745 200** of mail **berkelland@beltman.nl**

- ✓ Verkopen
- ✓ Aankopen
- ✓ Taxeren
- ✓ Hypotheken



Muraltplein 26 Borculo

0545 745 200

[berkelland@beltman.nl](mailto:berkelland@beltman.nl)

[www.beltman.nl](http://www.beltman.nl)

**MAKELAARS  
BELTMAN**