



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

TONDEN, HALLSEDIJK 29

Charmante woonboerderij met gastenverblijf en paardenfaciliteiten op ruim 3 hectare grond
Ook voor natuurliefhebbers zonder paardenhobby een unieke plek om te wonen.

WWW.DRIEKLOMP.NL



Wonen in het groen

Aan de rand van de Empese en Tondense Heide, een beschermd natuurgebied van Natuurmonumenten, ligt deze zorgvuldig gerestaureerde en uitgebouwde woonboerderij op een uitzonderlijk mooi perceel. Wonen midden in het groen, met uitzicht op uitgestrekte natuur en reeën die zich regelmatig laten zien. De locatie, de vergezichten en het hoogwaardige afwerkingsniveau maken het geheel van blijvende waarde en rust.

De ligging aan een rustige landweg tussen de Hanzesteden Zutphen, Apeldoorn en Deventer, midden in de IJsselvallei, biedt het beste van twee werelden: landelijk wonen in volledige privacy, maar met voorzieningen, cultuur en snelwegen binnen handbereik. De lange geschiedenis van het gebied, met karakteristieke lanen, kronkelende beekjes en monumentale boerderijen, dragen bij aan het dagelijkse geluk.





Woonkamer

KENMERKEN

Bouwjaar 1978 (verbouwd vanaf 2021)

Woonoppervlakte ca. 244 m² (incl. gastenverblijf)

Inhoud ca. 1.075 m³

Overige inpandige ruimte ca. 26 m² (kelder + berging gastenverblijf)

Externe bergruimte ca. 94 m² (kapschuur)

Perceeloppervlakte 31.680 m²

Energie label B



Vraagprijs € 1.850.000,- k.k.



Historische charme

De woonboerderij, oorspronkelijk uit 1978, is vanaf 2021 stijlvol gerenoveerd met behoud van sfeer en oog voor detail. Oerdegelijke materialen, authentieke gebinten, een woonkamer met hoogtewerking en hoog rendement houtkachel en grote raampartijen zorgen voor een warme, landelijke sfeer. Tegelijkertijd voelt de boerderij knus en comfortabel door de luxe woonkeuken met aangrenzende eetkamer en de overige ruimtes die goed in verhouding zijn.





Woonkeuken





Eetkamer



*Begane grond: slaapkamer met badkamer
ensuite en walk in closet*

Stijlvolle suite met luxe

De slaapkamer op de begane grond vormt een waar privéverblijf in de boerderij, ingericht met oog voor luxe, comfort en praktische details. De boetiekstijl slaapkamer, sfeervol en intiem vormgegeven, sluit direct aan op een royale walk-through closet ter grootte van een volwaardige kamer, een droom voor wie houdt van overzicht, ruimte en luxe in het dagelijks gebruik. Aansluitend bevindt zich de zeer complete badkamer en suite afgewerkt met hoogwaardige materialen en een serene uitstraling.

Grenzend aan de centrale hal en perfect gepositioneerd ten opzichte van woonkeuken en slaapgedeelte ligt de ruime bijkeuken: een praktische ruimte voor was- en droogmachine. Deze combinatie van luxe en doordachte voorzieningen op de begane grond maakt het woongeluk zowel comfortabel als toekomstbestendig.







Badkamer





Kantoor



Indeling

Souterrain: Kelder.

Begane grond: Entree met garderobe en toegang tot kantoor met vliering. Separaat toilet. Royale woonkamer met houtkachel en toegang tot buiten middels dubbele deur. Riante woonkeuken met kookeiland en openslaande deuren naar de tuin, met luxe Miele inbouwapparatuur (hete luchtoven, stoomoven, vacuümmeelade, warmhoudlade, koffiemachine, koelkast, vrieskast en wijnklimaatkast). Slaapkamer met en suite badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel met aangrenzende royale walk in closet. Praktische bijkeuken met aanrecht, was-/drogeraansluiting en vaste kasten.

1e verdieping: Overloop met toegang tot berging en technische ruimte. Ruime slaapkamer met dakkapel, airconditioning en kastenwand. En suite badkamer voorzien van inloopdouche en wastafel.

Indeling gastenverblijf

(Slaap)kamer met pantry en openslaande deuren naar het terras. Badkamer met inloopdouche en wastafel. Separaat toilet. Berging met alle moderne apparatuur voor zwembad en o.a. nieuwe warmtepomp.

Bijgebouwen

Vrijstaande (kap)schuur: Drie paardenboxen waarvan één ingericht als poetsstal voorzien van trilplaat van Vitafloor. Zadelkamer met dubbele deur met aansluiting wasmachine en wasbak met warm en koud stromend water. Zadelkamer heeft vaste trap naar zolder met hooiopslag en werkplaats met werkbank en opslag voor gereedschap. Overkapping op het zuiden met uitzicht over Empese en Tondense Heide.

Aparte schuur met opslagcapaciteit voor hardhout en tuingereedschap.



1e verdieping: slaapkamer met badkamer ensuite





Gastenverblijf met zwembad

Het vrijstaande gastenverblijf biedt een knusse studio met keukenblok met elektrische kookplaat en koelkast, badkamer, toilet, eigen cv-installatie en een zonnig terras aan het zwembad. Dit gastenverblijf leent zich ook uitstekend voor mantelzorg of logies. Het ronde zwembad wordt verwarmd door een warmtepomp en zonnecollectoren. U geniet hier van volop privacy met uitzicht op fraai aangelegde borders.









Sfeervol buitenleven

Op het perceel vindt u een zorgvuldig aangelegde tuin met borders, terrassen, vijvers, een moestuin en een volwassen boomgaard met appel-, peren-, kersen- en notenbomen. Een paddenpoel, nestkasten voor steenuilen en een ooievaarsnest dat jaarlijks wordt bewoond maken het geheel compleet. De tuin wordt efficiënt onderhouden dankzij acht sproeizones met een eigen pomp en waterbron, en twee maairobots voor het voor- en achtergazon. Dit is een plek waar het ritme van de seizoenen voelbaar is, en waar het verleden en heden in harmonie samenkomen.









Paardenliefhebbers, opgelet

Het terrein is als een hoefijzer om de woning gesitueerd en ingericht voor de serieuze paardenhouder: een professioneel ingerichte paardenbak van 20 x 40 meter met eb & vloed bodem, een longeercirkel en stapmolen met bewateringssysteem, 3 paardenboxen en zadelkamer in een robuuste kapschuur met hooizolder. Daarnaast zijn de weilanden rondom met houten omheining gekoppeld aan elkaar waardoor de paarden vrij rond kunnen lopen drie in elkaar overlopende of apart af te sluiten weiden. Er is voldoende hooiproductie in kruidige samenstelling op eigen grond.



Stallen











Bouwkenmerken

- Bouwwijze: de woonboerderij is traditioneel opgetrokken in stenen gevels, houten vloeren en houten kozijnen.
- Dakbedekking: de woonboerderij is voorzien van een samengesteld dak gedekt met pannen.
- Isolatie: de woonboerderij is voorzien van dubbel glas, gevel-, vloer- en dakisolatie.
- Verwarming: de woonboerderij wordt verwarmd middels een CV- ketel met gedeeltelijke vloerverwarming en radiatoren.
- Zonnepanelen: de woonboerderij is voorzien van 21 zonnepanelen.
- Energielabel: B









Begane grond



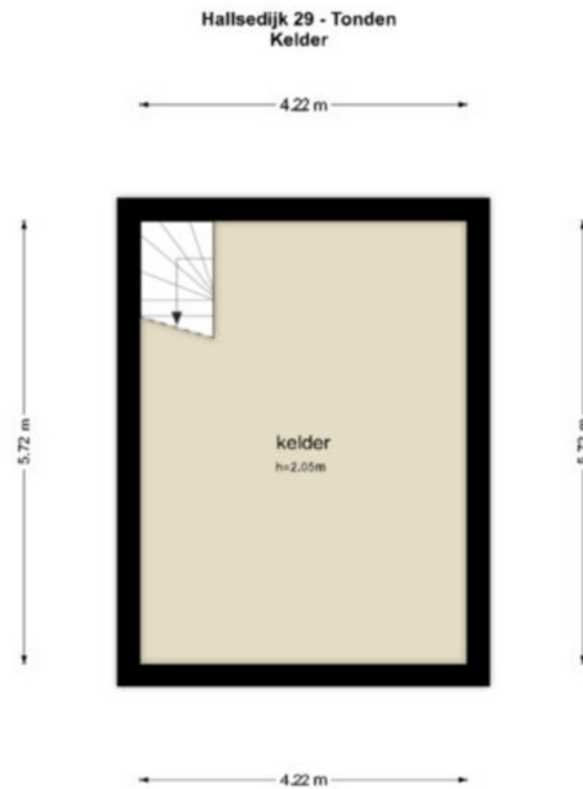
Eerste verdieping

Hallsedijk 29 - Tonden
Eerste Verdieping



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

Kelder



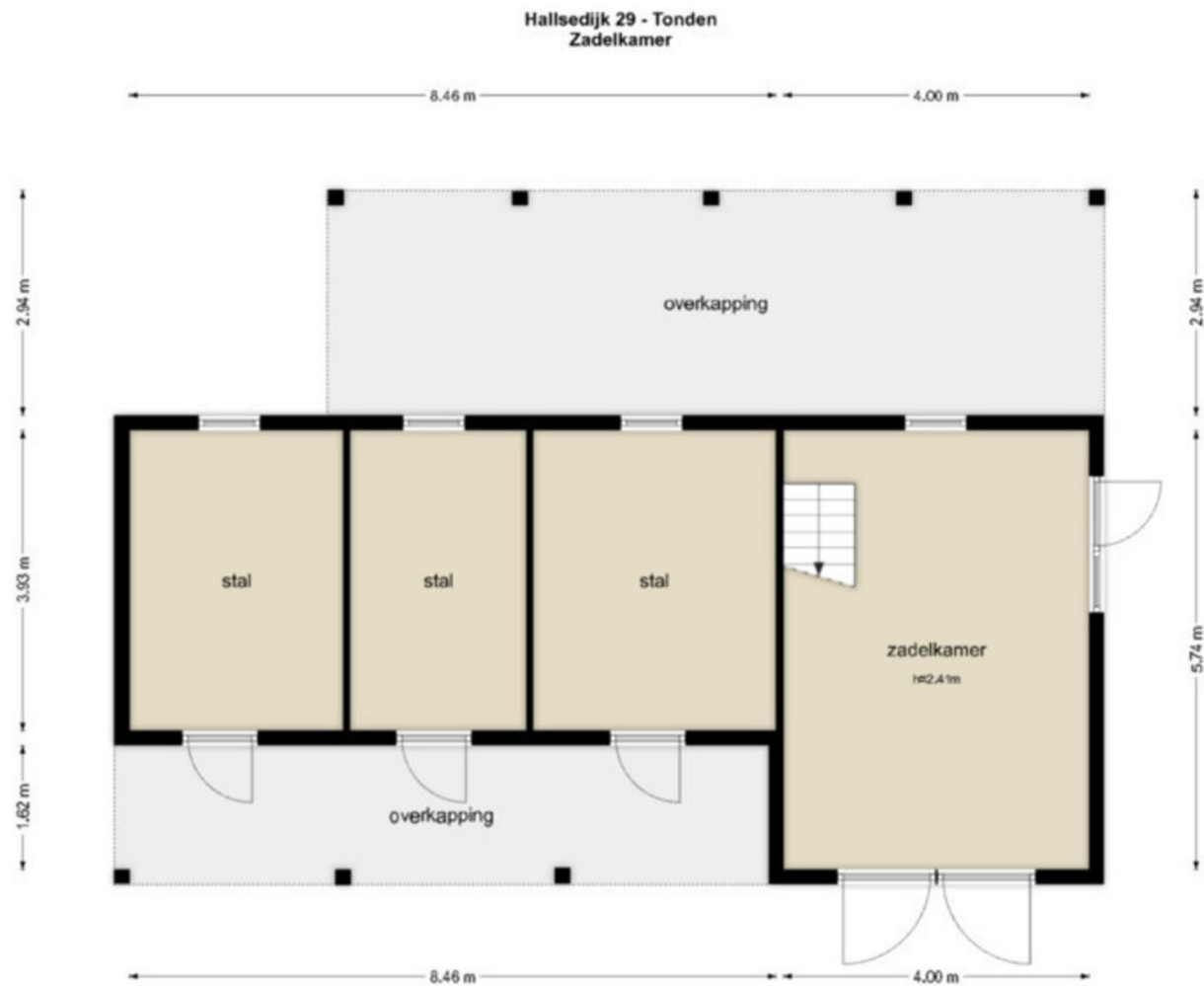
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl

Gastenverblijf



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

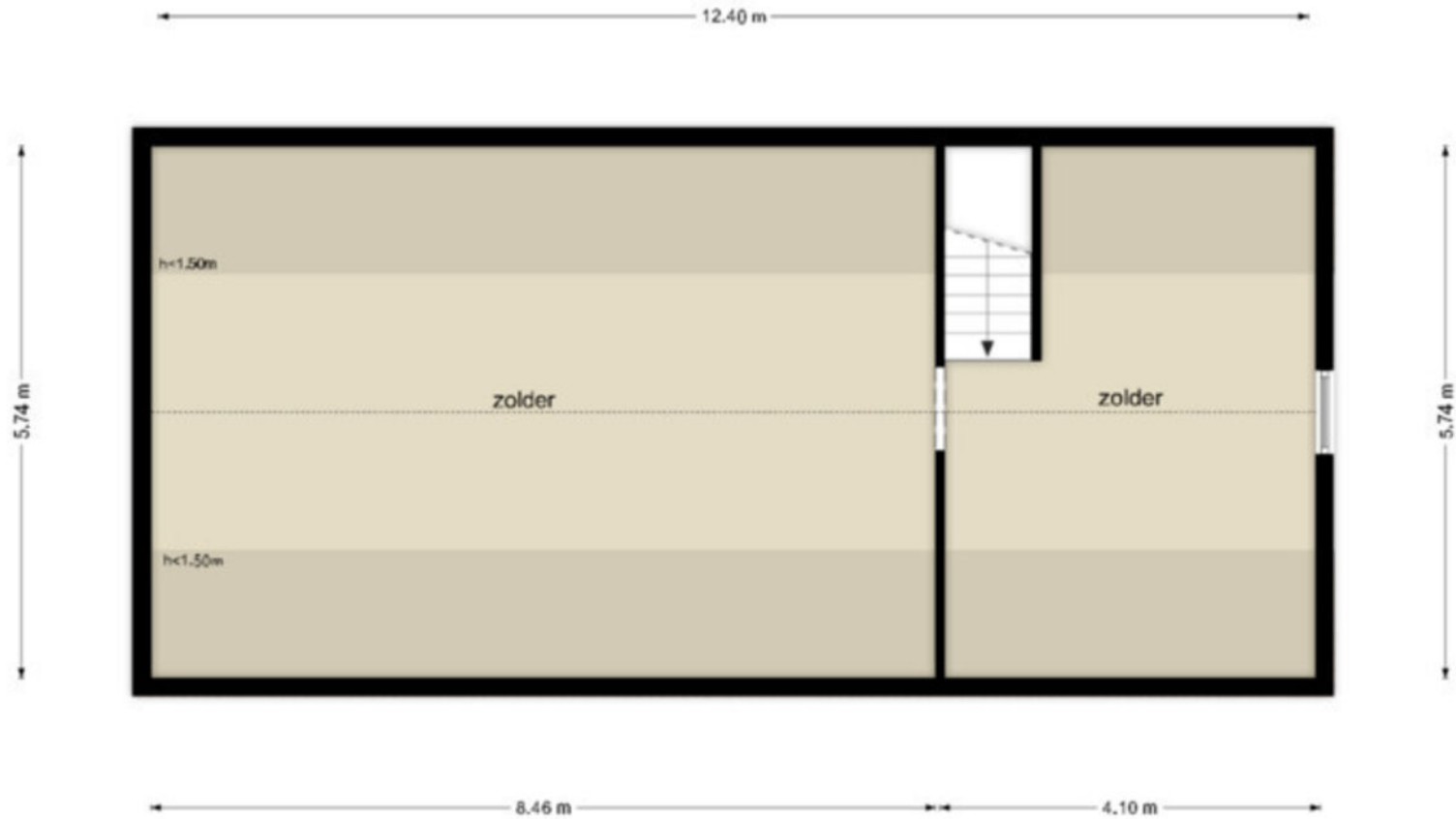
Vrijstaande (kap)schuur



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

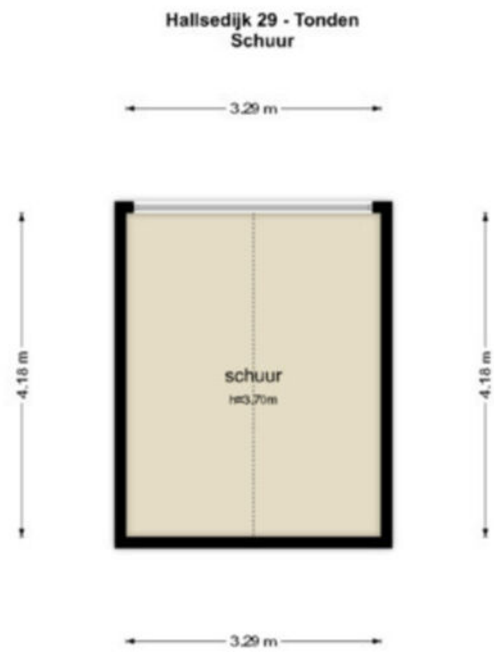
(Hooi)zolder

Hallsedijk 29 - Tonden Garage Vliering



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

Schuur



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

KADASTRALE KAART



Hallsedijk 29, Tonden

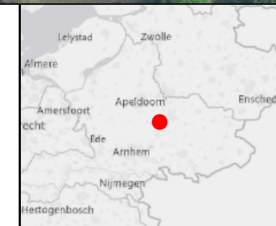
Auteur: Drieklomp Makelaars
Datum: 18-6-2025

Schaal: 1: 1802



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wettelijk verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



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 erfdiensbaarheden, 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 GEREGLD

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.





DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

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

GORSEL | 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