



KROMHOF **PULLEN**



Lubberdinksweg 15

Denekamp





Erve 't Jochem

LUBBERDINKSWEG 15, DENEKAMP

Landelijk wonen op z'n mooist in het buitengebied van Denekamp. Deze karakteristieke monumentale en geheel verbouwde woonboerderij met diverse bijgebouwen ligt prachtig verscholen in het groene landschap van noord-oost Twente. De authentieke uitstraling van de Saksische boerderij met onder andere robuuste vakwerkgevels, geraffineerde roedeverdeling in de vensters, nostalgische bijgebouwen, majestueuze eiken en bestrating van oprit en terrassen met oude gebakken klinkers zorgen voor een bijzonder sfeervol en rustiek geheel.

Op het erf vind je volop ruimte om te genieten van het buitenleven. De in landelijke sfeer aangelegde tuin waarin een robuuste vrijstaande serre is gesitueerd leent zich perfect voor lange gezellige avonden in alle rust en privacy. Ook is er veel ruimte voor het houden van hobbydieren. Hier ervaar je het ultieme gevoel van vrijheid, midden in de natuur, met alle gemakken binnen handbereik.

Liefhebbers van natuur en stilte komen hier volop aan hun trekken in de prachtige omgeving van Landgoed Singraven.





DE WOONBOERDERIJ

Deze boerderij is een zeldzaam exemplaar in Twente en dateert volgens de overleveringen uit 1636. Het betreft hier een boerderij in typisch Sakische stijl met origineel vakwerk gevels op een met Bentheimer stenen fundering.

Een grote restauratie heeft plaatsgevonden in 1972 en in 2019 is het geheel compleet gemoderniseerd en verduurzaamd waardoor de woning veel wooncomfort heeft. En daarbij zijn de authentieke elementen waaronder de eeuwenoude gebinten goed bewaard gebleven en geïntegreerd. Door deze ingrepen heeft deze eeuwenoude boerderij een uitstekend energielabel A gekregen!

Met een gebruiksoppervlakte van maar liefst 333 m² en een inhoud van 1236 m³ biedt deze woonboerderij voldoende ruimte voor een groot gezin.



DE INDELING

Op de begane grond tref je de volgende woonruimtes aan; een ruime moderne leefkeuken, een woonkamer welke middels een gashaard gescheiden wordt in eetkamer en zitkamer, een speelhoek voor de kinderen, een fitness, bijkeuken en meerdere bergkamers en last but not least een prachtige slaapkamer met ensuite een moderne luxe badkamer.

Aan de voorzijde van de boerderij zit een zogenaamd "onderschoer", een klein overdekt intiem terras.

De bovenverdieping biedt ruimte aan 5 slaapkamers, een berging met technische ruimte, inloopkast, separaat toilet en een moderne badkamer.









Begane grond



Verdieping

BIJGEBOUWEN EN HET ERF

Bijgebouwen

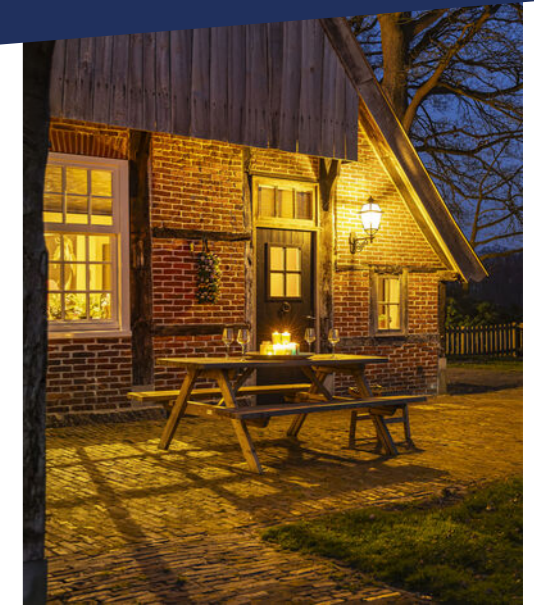
Rondom de woonboerderij staan diverse bijgebouwen:

- * serre / tuinhuis van circa 5,6 x 5,6 meter met rondom glazen schuifpanelen;
- * vakwerkschuur van circa 5,5 x 4 meter ideaal als berg/hobbyruimte;
- * vakwerkschuur van circa 7,5 x 8,5 meter voor bijvoorbeeld stalling van tuinmachines en gereedschappen
- * carport voor het droog stallen van 2 auto's
- * kippenhok

Erf

Vanaf de Lubberdinksweg is er een lange oprijlaan geflankeerd door diverse monumentale eikenbomen en een beukenhaag richting de eigen parkeerplaats. De royale landelijke tuin omgeven door groene weilanden en robuuste bomen zorgen voor privacy en een natuurlijke ontspannen sfeer. De stijlvolle boerderij met nostalgische bijgebouwen en erfinrichting geven het geheel een charmant, landelijk karakter. Met meerdere terrassen waaronder een sfeervolle serre is dit een ideale plek om te genieten van het buitenleven in alle seizoenen.



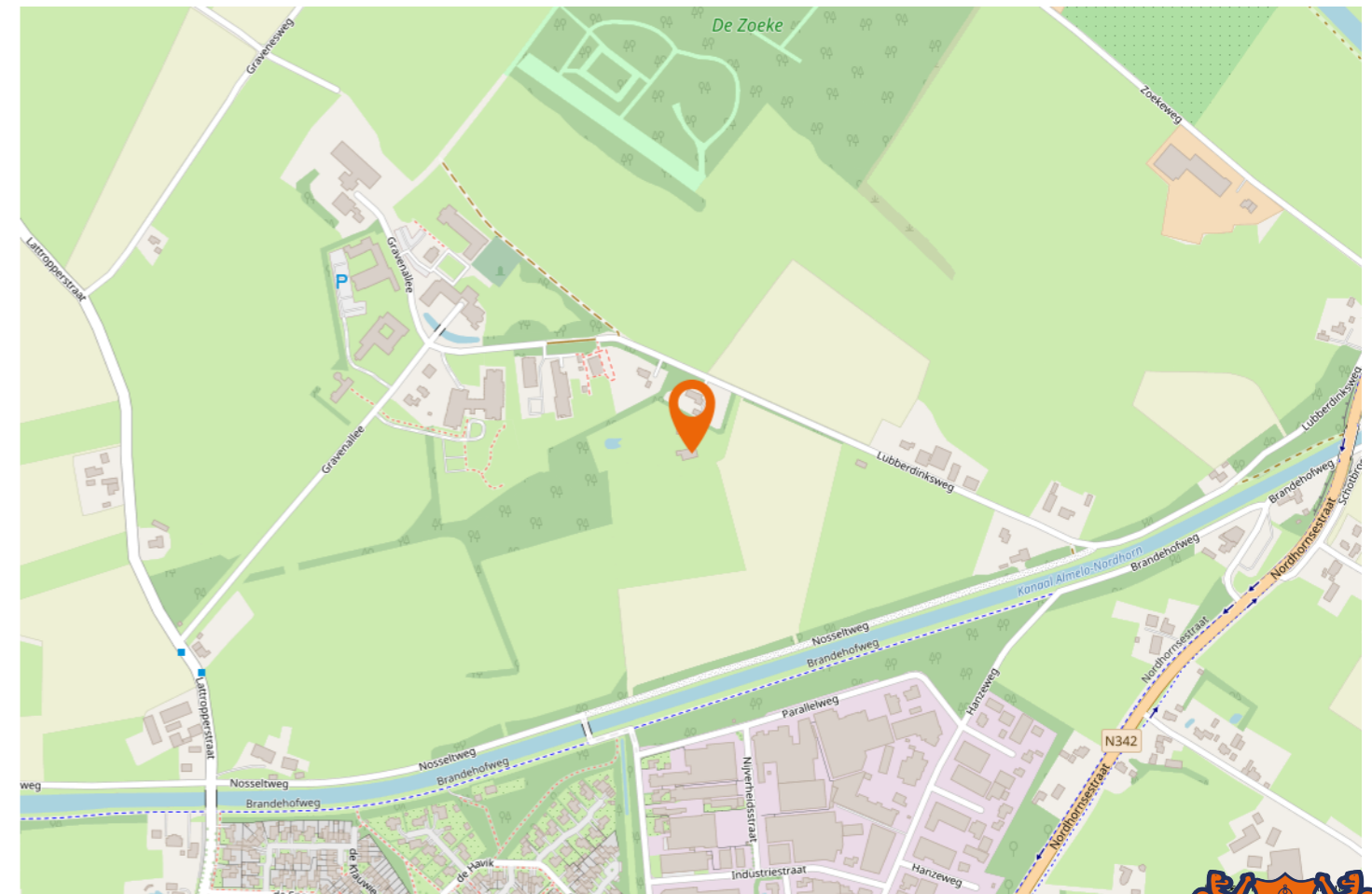
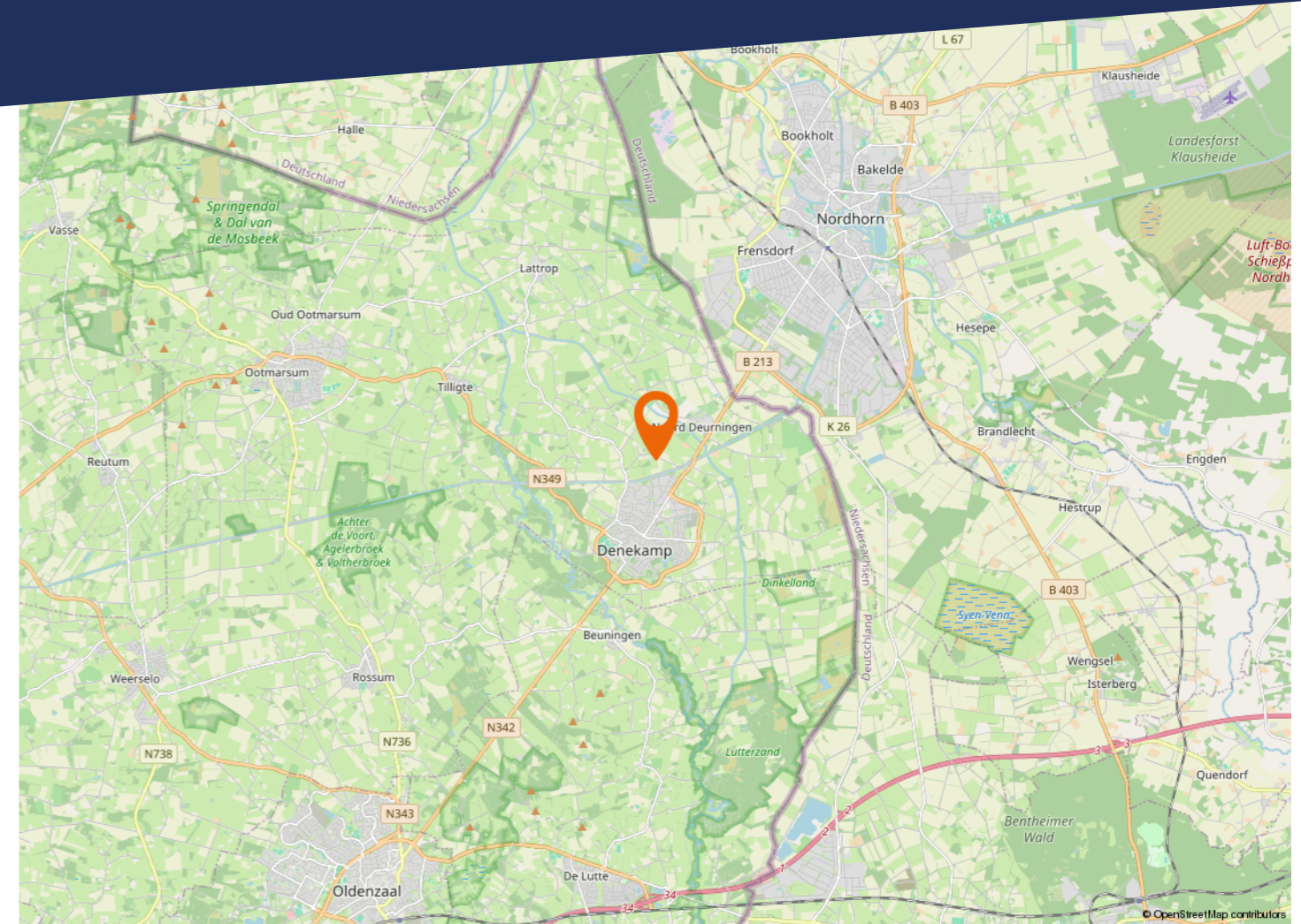


LOCATIE

Denekamp is een sfeervol dorp in Twente, gelegen in het oosten van Nederland, vlak bij de Duitse grens. Het dorp kenmerkt zich door een rijke geschiedenis en een hechte gemeenschap. In Denekamp wonen ruim 10.000 mensen die gebruik kunnen maken van diverse sportfaciliteiten, gezellige winkels en horecagelegenheden waar gastvrijheid centraal staat. Het buitengebied van Denekamp biedt volop mogelijkheden voor rust, natuur en ontspanning. In de directe omgeving kun je heerlijk wandelen en fietsen langs kronkelende paden en de oevers van de Dinkel. Steden als Oldenzaal, Hengelo, Enschede, maar ook Duitsland zijn vlot bereikbaar.

Afstand van de Lubberdinksweg 15, Denekamp tot aan de volgende steden:

Plaats	Afstand	Reistijd
Denekamp	2,5 km	4 minuten
Oldenzaal	13 km	14 minuten
Hengelo	22 km	20 minuten
Enschede	27 km	27 minuten
Nordhorn	5 km	7 minuten



KADASTER

Kadastrale gegevens	
Gemeente	Denekamp
Sectie	M
Nummer	486
Oppervlakte	11790 m ²

Omgevingsplan/Bestemmingsplan

Het perceel heeft volgens het huidige bestemmingsplan deels de bestemming Wonen en deels de bestemming Agrarisch-1. Voor meer informatie kunt u de website Omgevingsloket - regels op de kaart - of de Gemeente Dinkelland raadplegen.

Nutsvoorzieningen

Dit object is aangesloten op het water-, gas en elektriciteitsnetwerk alsmede gemeentelijk riool. Dataverkeer gaat via glasvezelaansluiting.



Prijsindicatie: € 1.850.000 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.

DESKUNDIG, BETROKKEN EN BETROUWBAAR

Landerijbureau 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.

LANDERIJNBUREAU KROMHOF-PULLEN

Wie op zoek is naar een makelaar op niveau kan niet om Landerijbureau 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 overgangsgebied 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 adviesbureaus, 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 PULLEN
LANDERIJENBUREAU

**UW PARTNER VOOR
BIJZONDER ONROEREND GOED
EN RENTMEESTERSCHAP**

