



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

DELDEN, HENGELOSESTRAAT 24

Huis 't Eysink - Monumentaal rentmeestershuis aan de rand van Delden

WWW.DRIEKLOMP.NL





Woonkamer

Huis 't Eysink

Verscholen tussen oude bomen, grenzend aan weilanden, ligt dit klassieke rentmeestershuis aan de rand van Delden. Terwijl u uw auto op het grint parkeert, voelt u dat dit misschien wel een buitenkans is... En dat is het ook: Huis 't Eysink - zoals de woning op landgoed Twickel ook wel bekend is - combineert landelijk wonen met een vleugje chic en een royale portie romantiek.

Rentmeestershuis

Huis 't Eysink is in 1839 als rentmeestershuis gebouwd maar na een brand in WOII weer in oorspronkelijke staat herbouwd. De karakteristieke windveren, authentieke boogramen en landelijke overstekken zijn gebleven. Net als het rozetvenster boven de entree. Dankzij deelbare 'boerendeuren' verspreidt de natuur zich moeiteloos door het huis terwijl kinderen en huisdieren niet ongezien naar buiten kunnen.





KENMERKEN

Bouwperiode	1945-1959
Woonoppervlakte	ca. 242 m ²
Inhoud	ca. 1.089 m ³
Overige inpanidige ruimte	ca. 24 m ²
Externe bergruimte	ca. 4 m ²
Perceeloppervlakte	4.650 m ²
Energie-label	F
Erfpachtcanon	€ 15.300,- per jaar



Vraagprijs opstellen € 750.000,-



Eetkamer

Wonen met de seizoenen

Via het terras met oude klinkers komt u bij de voordeur. Links is de 'winterkamer' met burgundy-rood op de wanden en een schouw van Bentheimer zandsteen. De antieke tegels verwijzen naar teksten uit de bijbel. Met een comfortabele lounge opstelling rondom de haard krijgt u zin in donkere dagen en lange winteravonden. Aan de andere zijde ligt de lichte vrolijke 'zomerkamer' en landelijke/Franse keuken. Waarom we die kamer zo noemen, voelt u tijdens de bezichtiging vanzelf. Het licht heeft er vrij spel en de natuur roept. Vanuit de aangrenzende keuken loopt u – ook met volle schalen - gemakkelijk de tuin in.









Keuken



Bibliotheek



Indeling

Kelder: Provisiekelder.

Begane grond. Entree/hal. Woonkamer met open haard. Toilet. Bibliotheek.

Keuken voorzien van inbouwapparatuur. Eetkamer. Bijkeuken. Slaapkamer met badkamer ensuite voorzien van toilet, douche en wastafel.

Eerste verdieping: Overloop. Twee ruime slaapkamers. Separaat toilet.

Badkamer voorzien van ligbad, dubbele wastafel en douche.

Vliering: Bergzolder toegankelijk middels vlizotrap.





Slaapkamer eerste verdieping





Badkamer



Ouderwets vakmanschap

Het huis is met liefde voor detail en knap vakmanschap gebouwd. Let bijvoorbeeld op het getrokken glas in de klassieke schuifvensters. Of op het zogenaamde 'ooglidvenster' bovenaan de trap. Als u toch boven bent: op de verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers met veel kastruimte, een ruime overloop en een tweede badkamer met separaat toilet. Ook interessant: de werkkamer/bibliotheek biedt een rustiek zicht over de weilanden en verbindt de 'winterkamer' met de keuken. De ruime kelder is geschikt voor uw wijn- of andere voorraad.

Is het al weekend?

De sfeervol ontworpen tuin is verdeeld in zogenaamde 'tuinkamers', terrassen en zitjes. Van elkaar gescheiden door romantische hagen en paden. De een heeft een vijver, de ander herbergt een boomgaard. Misschien denkt u wel aan wat kleinvee of een moestuin. Bereid u maar voor op gevulde oogstmanden, hout kloven en vuurtje stoken. Vrienden over de vloer? Gastvrijheid is hier een vanzelfsprekendheid, uw gasten voelen zich snel thuis.







Bouwkenmerken

- Bouwwijze: het landhuis is traditioneel opgetrokken in stenen gevels, betonnen- en houten vloeren en houten- en stalen kozijnen.
- Dakbedekking: het landhuis is voorzien van een zadeldak gedekt met riet en pannen.
- Isolatie: het landhuis is voorzien van gedeeltelijk voorzetramen en gedeeltelijk dakisolatie.
- Verwarming: het landhuis wordt verwarmd middels een cv-ketel met gedeeltelijke vloerverwarming en radiatoren en open haard.
- Warmwatervoorziening: het landhuis wordt voorzien van warm water middels een cv-ketel.
- Energielabel: F





Thuis in Delden

Het Eysink maakt deel uit van het eeuwenoude landgoed Twickel. Behalve een kasteel, een watertoren, een houtzagerij en een moestuin zijn er uitgestrekte landerijen en bossen. Vanuit huis fietst u in een paar minuten naar het charmante centrum. Fijnproevers vinden er uitstekende restaurants, ouderwets lekkere speciaalzaken en een maandelijkse streekmarkt. Er is - ook op het landgoed zelf - een uitgebreid cultureel aanbod. Delden heeft een eigen treinstation, basisscholen, een middelbare school voor de onderbouw, diverse sportvoorzieningen en ligt op 5 minuten afstand van de A1/A35.





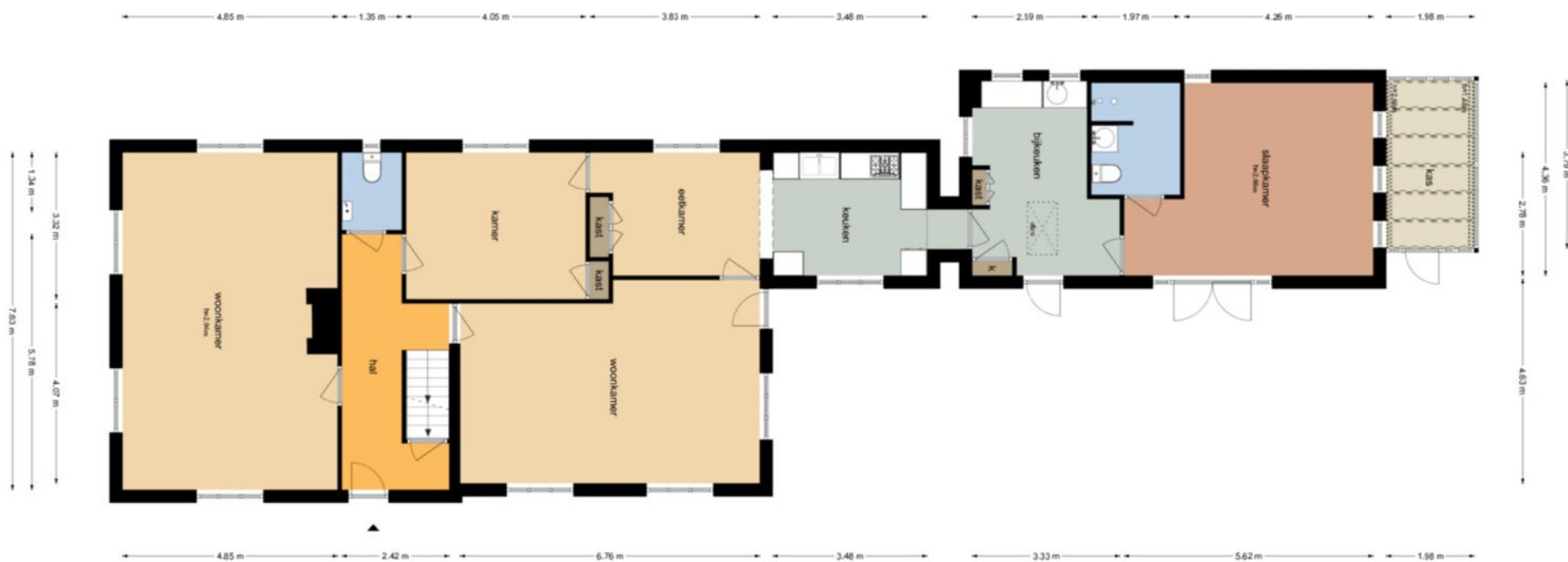
Bijzonderheden

- De rijksmonumentale status biedt fiscale voordelen t.b.v. instandhoudings- onderhoud
- De huidige rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW) kan via een aanleunrangschikking worden voortgezet; dit dient de erfpachter zelf te (laten) verzorgen. De rangschikking heeft voorwaardelijke fiscale voordelen waaronder vrijstelling overdrachtsbelasting, vrijstelling successierecht en lagere WOZ-lasten dankzij de bestemmingswaarde-grondslag
- Mogelijkheid tot levensloopbestendige bewoning
- Alarminstallatie
- In de koopovereenkomst wordt de uitgebreide ouderdoms- en asbestclausule opgenomen





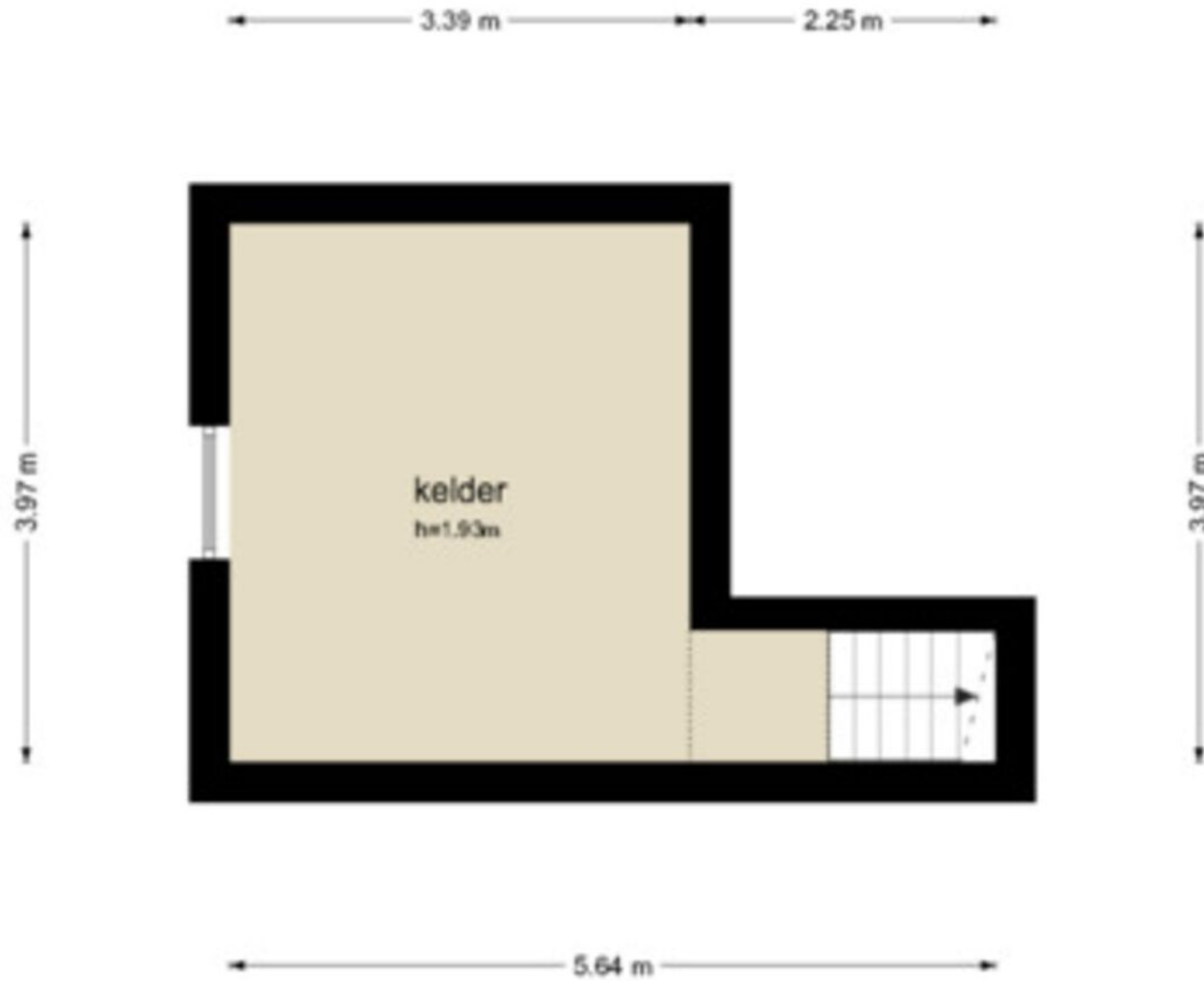
Begane grond



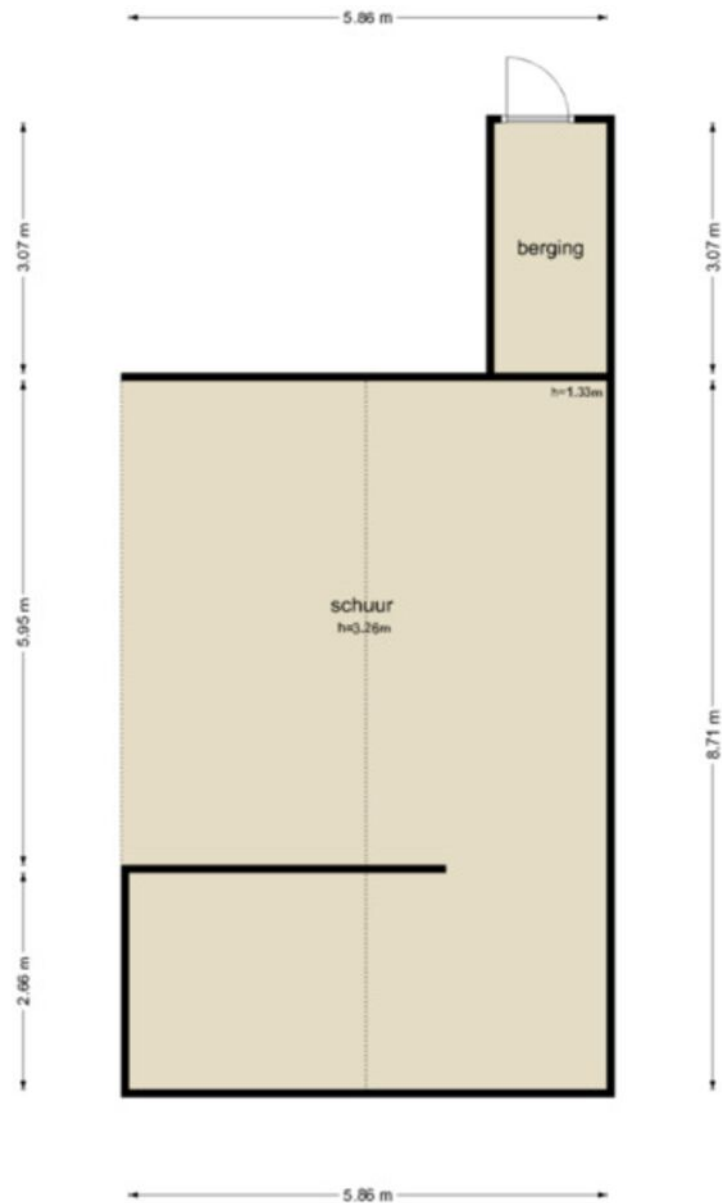
Eerste verdieping



Kelder

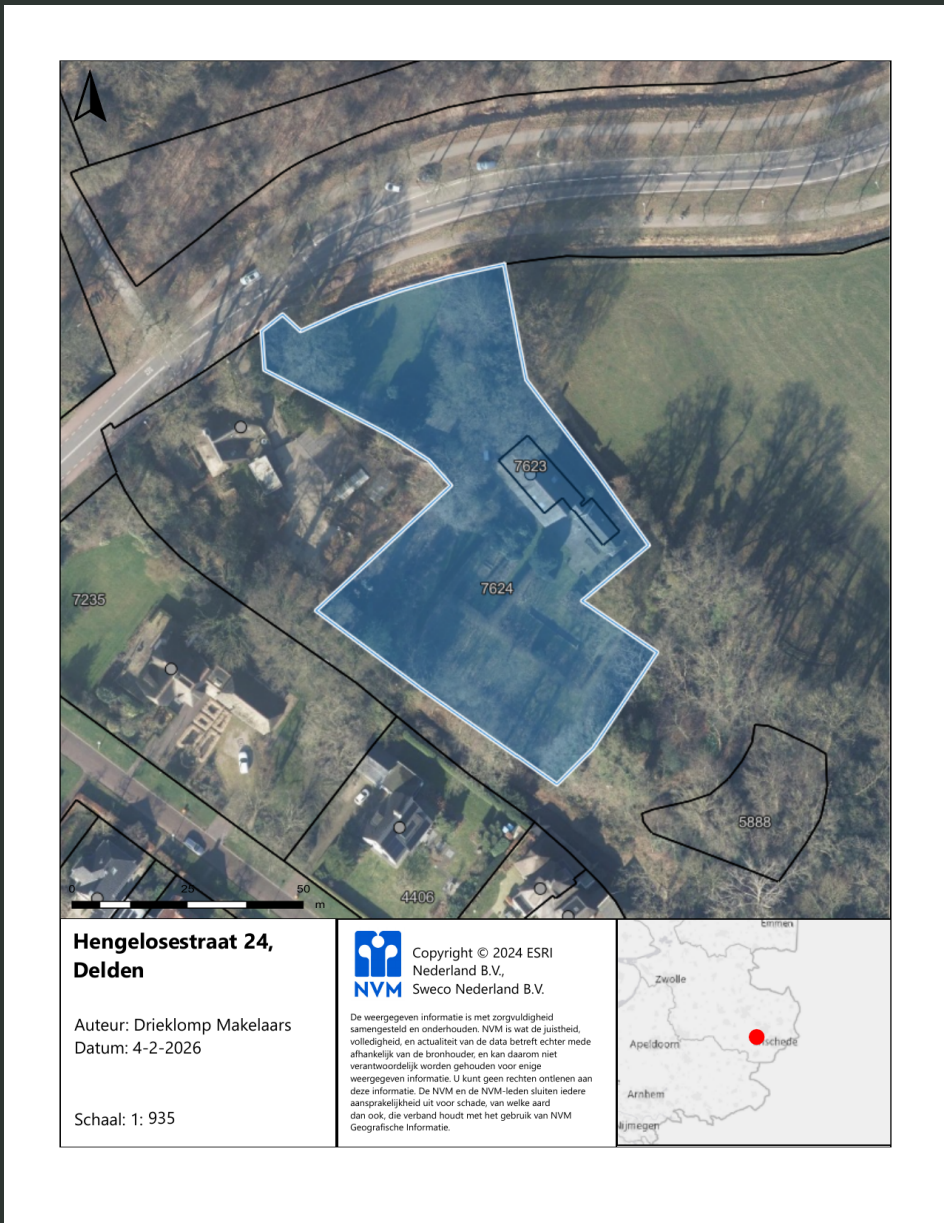


Vrijstaande carport met berging



KADASTRALE KAART

Kadastraal bekend gemeente Delden, sectie A, nummers 7623 en 7624.



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.

ONDERZOEKSP LICHT

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

GORSSSEL | 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