



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



JOLINKDIJK 6 EN 6A HALLE

Een prachtige bed & breakfast op een toplocatie in de Achterhoek



WWW.DRIEKLOMP.NL

LUXE EN RUST

De afgelopen jaren is er met veel passie gewerkt aan het moderniseren en uitbouwen van deze landelijk gelegen en goed verzorgde Bed & Breakfast. De slogan is met recht: GENIET VAN LUXE IN EEN OASE VAN RUST! Thans zijn er zes unieke B&B-appartementen en een vrijstaande recreatiewoning aanwezig.

Deze kansrijke locatie biedt echter nog meer mogelijkheden! Binnen de bestaande bebouwing mogen nog eens vier B&B-appartementen worden gerealiseerd en er is ruimte voor het plaatsen van tien vakantiewoningen op het perceel voor en achter de royale parkeerplaats. Wilt u dit vakantiepark volledig tot bloei brengen?

De Bed & Breakfast is gelegen op een fraaie, landelijke locatie in het buitengebied van Halle, omgeven door prachtige natuurgebieden, uitgestrekte landerijen en vele wandel- en fietsroutes. Een plek waar uw gasten tot rust kunnen komen en het ultieme vakantiegevoel ervaren! Maar waar u als ondernemende koper ook zelf na een dag hard werken met een kop koffie kunt onthaasten en genieten van de ondergaande zon.



De vrijstaande bedrijfswoning op het terrein betreft een goed onderhouden woonboerderij uit 1980 met een prachtig aangelegde tuin met beregening. De woning is voorzien van veel ramen, waardoor er veel lichtinval is. Aan alle kanten is er zicht naar buiten, wat zorgt voor een prettige verbinding met de omgeving. Een heerlijk gevoel van vrij wonen met veel rust en privacy. Onthaasten is hier het motto. Het geheel heeft een oppervlakte van ruim 2 hectare. Optioneel is er nog 3,2 hectare grond bij te kopen.

Halle is een dorp, gelegen ten noordoosten van Doetinchem, nabij Zelhem. De locatie aan de Jolinkdijk is goed bereikbaar door de ligging nabij de snelweg A18. In Zelhem zijn veel voorzieningen aanwezig en voor een dagje winkelen kunt u perfect terecht in Doetinchem. Binnen een kwartier bent u met de auto in het centrum van deze stad.





KENMERKEN

Bouwjaar	1980
Woonoppervlakte	circa 143 m ²
Inhoud	circa 511 m ³
Perceeloppervlakte	circa 22.545 m ²
Energie label	B
Optioneel	circa 3 hectare cultuurgrond



Prijs €2.295.000,-

BEGANE GROND

Bij binnenkomst valt meteen de royale hal met de spiltrap en een vide op. Tevens bevinden zich hier het toilet, de meterkast en de garderobe. Via de hal komt u in een sfeervolle woonkamer met diverse authentieke details. Zo zijn de voormalige deel- en staldeuren voorzien van beglazing en zijn er aan de buitenzijde fraaie houten deeldeuren aangebracht. Daarnaast is er in de woonkamer een comfortabele houtkachel aanwezig en stapt u via de openslaande tuindeuren zo het – op het zuiden gelegen – terras op. Naast de woonkamer is de dichte keuken gelegen, met uitzicht op het terras en de tuin. Het moderne keukenblok is in 2020 geplaatst en is voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een XL koelkast en wijnkoeler. Verder bevinden zich op de begane grond een slaapkamer en een praktische bijkeuken met extra bergruimte en de aansluitingen voor wasmachine en droger. De gehele begane grond is voorzien van een nette laminaatvloer in combinatie met zeil. Verwarming vindt plaats middels een gasgestookte CV-ketel.













EERSTE VERDIEPING

De opgang naar de eerste verdieping voelt erg ruimtelijk door de aanwezige vide. Naast de overloop met een vaste kast zijn er drie royale slaapkamers aanwezig, waarvan er twee zijn voorzien van mooie balkenplafonds en vaste kasten. Tevens is op de eerste verdieping in 2020 een moderne badkamer gerealiseerd, met vloerverwarming, een douchehoek, grote wastafel en een toilet.







BIJGEBOUWEN

Alle gebouwen op het terrein stralen eenheid uit door het gebruik van identieke materialen: gemetselde bakstenen plinten, fraaie houten spanten, donkere houten gevelbekleding en donkere dakpannen. Dit geeft het geheel aan de buitenzijde al een luxe uitstraling!

GARAGE/BERGING

De garage / berging nabij de woning heeft een oppervlakte van circa 5,5 x 21,0 m² en is voorzien van een elektrische overheaddeur aan de voorzijde. Op het dak liggen zonnecollectoren en zonnepanelen ten behoeve van de woning. Daartoe is aan de voorzijde van dit bijgebouw een technische ruimte ingericht met de Cv-ketel en een boiler. Het achterste gedeelte van het gebouw kan gebruikt worden als stalruimte voor paarden.



RECREATIEWONING

De vrijstaande recreatiewoning op het terrein, met een woonoppervlakte van circa 62 m², ligt aan de noordoostzijde van het perceel. Rust gegarandeerd! De recreatiewoning is voorzien van zowel muur-, vloer- als dakisolatie. Via het zongerichte omsloten terras met uitzicht op de landerijen komt u binnen in de hal. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een royale woonkamer met een open keuken, voorzien een plavuizen vloer met vloerverwarming, een houtkachel en schuifdeuren naar het terras. Tevens heeft de woning een slaapkamer en een badkamer met toilet, douchehoek en dubbele wastafel. Alles op de begane grond! Dit betekent dat de woning ook prima gebruikt kan worden als bijvoorbeeld mantelzorgwoning. Verder zijn alle energie- en wateraansluitingen voorzien van tussenmeters. Aan de zuidzijde is een terras aanwezig met deels een overkapping.











BED & BREAKFAST

De Bed & Breakfast op het terrein heeft een zelfstandige, verharde toegangsweg met ruime parkeergelegenheid. Via een verhard pad komt u bij de ingang van het gebouw, waar de receptie is gelegen. Hier bevinden zich tevens diverse gemeenschappelijke ruimtes, waaronder een royale keuken, een bijkeuken / wasruimte, berging en toiletruimtes. Er is een sfeervolle eetruimte aanwezig met een leeshoek, waar uw gasten zich heerlijk kunnen warmen bij de houtkachel na een winterse wandeling.

Aansluitend aan de receptieruimte bevindt zich de hal naar de verschillende appartementen. In het gebouw zijn zes B&B-appartementen aanwezig. Deze zijn allen voorzien van een woonkamer met een eigen keukenblok (met kookvoorziening, koffie- en theefaciliteiten) en een ruime badkamer met toilet. Vijf appartementen hebben een separate slaapkamer. Eén appartement is ingericht ten behoeve van mindervaliden. Vanuit de woonkamer heeft ieder appartement middels openslaande deuren toegang tot een verhard privéterras, welke is voorzien van een overkapping. Tevens is er in alle appartementen een afzonderlijke airco aanwezig. Alle kamers hebben een andere uitstraling, maar zijn ingericht in een landelijke stijl met een moderne touch. Het gehele gebouw heeft een oppervlakte van circa 20,0 x 25,0 m² en is voorzien van een zolderverdieping. Hier bevindt zich de technische ruimte. Op het dak liggen zonnepanelen.





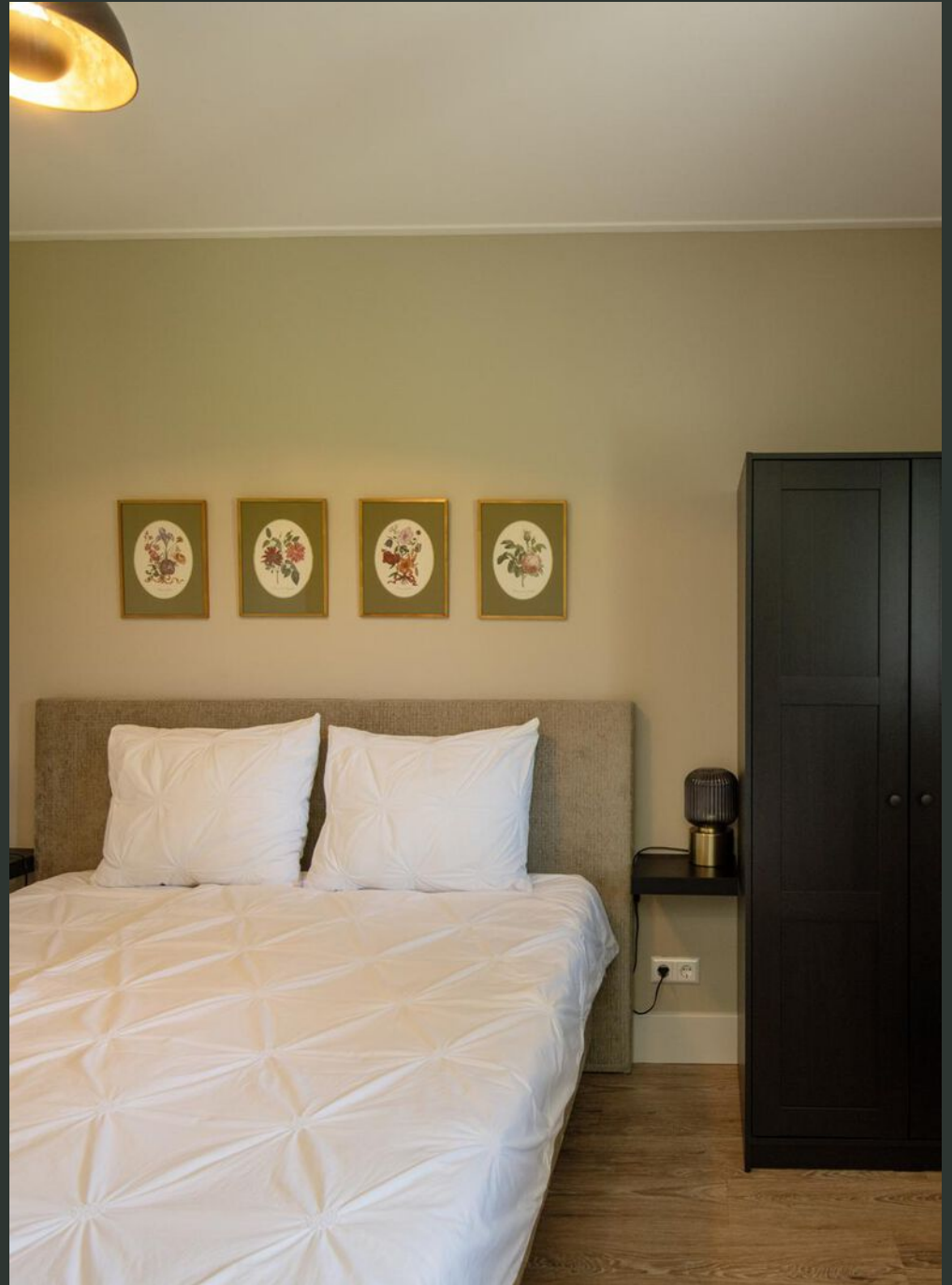
JOLINKDIJK 6 EN 6A HALLE





















PLANOLOGIE

Conform het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied; Veegplan 2023-2” van de gemeente Bronckhorst is ter plaatse van de woning en de bijgebouwen sprake van de enkelbestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – 93’. Dit betekent dat een vakantiepark mag worden gerealiseerd, met 10 recreatieappartementen in bestaande bebouwing (met een oppervlakte van 610 m²), 1 losstaande recreatiewoning met een oppervlakte van 105 m² ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding – 13’ en 10 stacaravans of chalets. In de bestaande bebouwing is 150 m² gezamenlijke ontbijtruimte toegestaan.

In het bestemmingsplan is tevens een eis opgenomen voor wat betreft de landschappelijke inpassing. Deze is nog niet geheel gerealiseerd. Bij verdere uitbreiding van het vakantiepark dient u hier rekening mee te houden. Daarvoor verwijzen wij u naar het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan.

De groenstrook aan de zuidwestzijde van het perceel is voorzien van de enkelbestemming 'Bos'. Daarnaast heeft een gedeelte van het grasland achter de B&B een agrarische bestemming.

OPTIONEEL

De omliggende grond, met een oppervlakte van circa 3 hectare, heeft een agrarische bestemming ('Agrarisch met waarden – Landschap en natuur'). Prijs van de extra grond is op aanvraag.



BIJZONDERHEDEN

- De woning en gebouwen verkeren in een goede staat van onderhoud.
- Aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen.
- Eigen waterbron met drinkwaterkwaliteit.
- Herinrichtingsrente € 43,86 per jaar.
- Aanvaarding in overleg.





TUIN

Rondom de gebouwen is verzorgd straatwerk aangelegd, waardoor de Bed & Breakfast en de recreatiewoning zeer goed te bereiken zijn. Maar het groen overheerst: fraaie hagen, een groot gazon en diverse fruit- en notenbomen. Nabij de vijver is een heerlijk ruim terras gerealiseerd, waar men kan genieten van een rustgevend uitzicht over het half-open coulissenlandschap.



10 NIEUWE VAKANTIE- WONINGEN

De foto's geven het type vakantiehuis weer, waarvan er nog tien van mogen worden gerealiseerd.



PLATTEGROND WONING BEGANE GROND



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND WONING EERSTE VERDIEPING

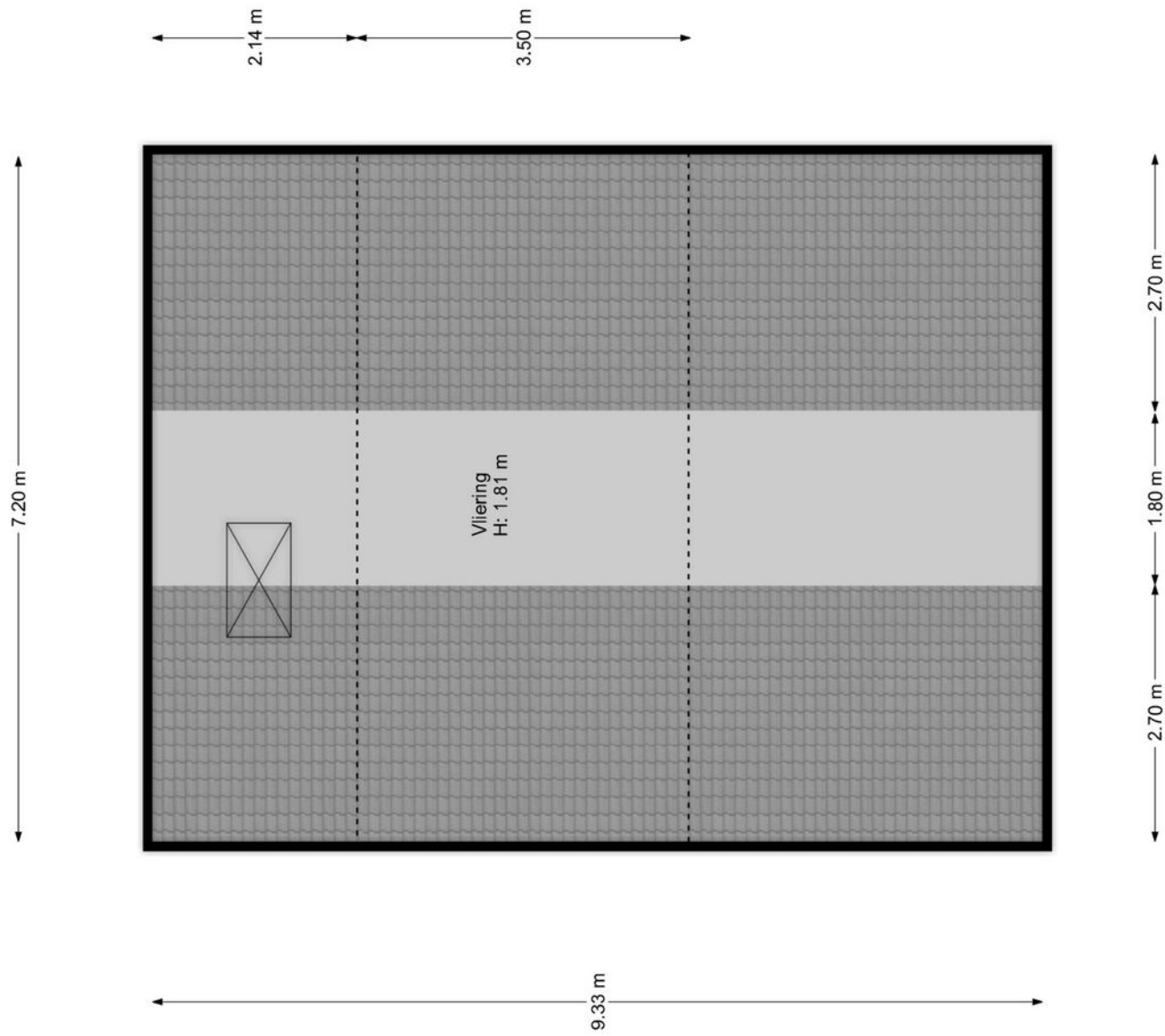


PLATTEGROND RECREATIEWONING



PLATTEGROND RECREATIEWONING VLIERING

Vliering bijgebouw 2



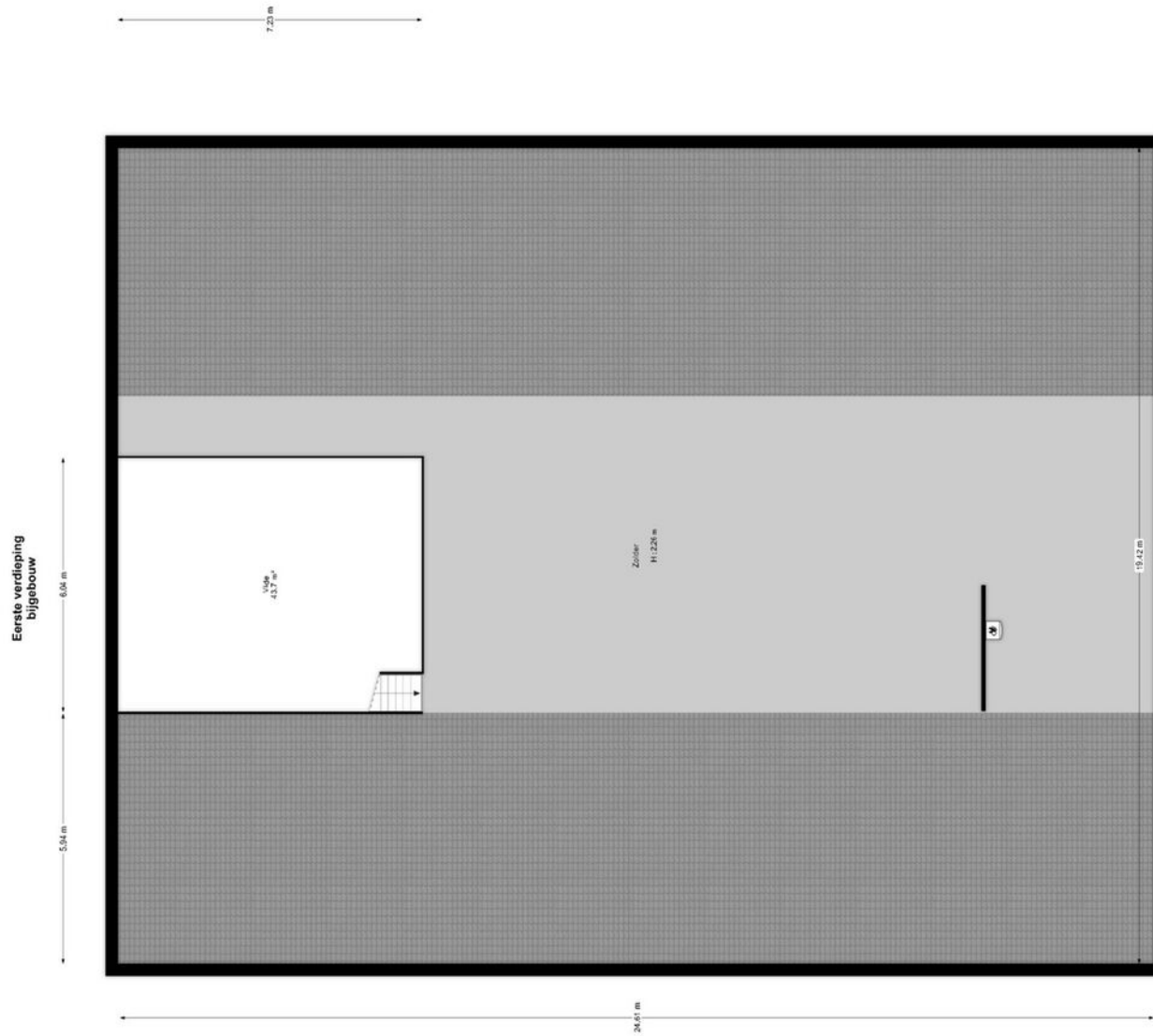
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

PLATTEGROND BED & BREAKFAST



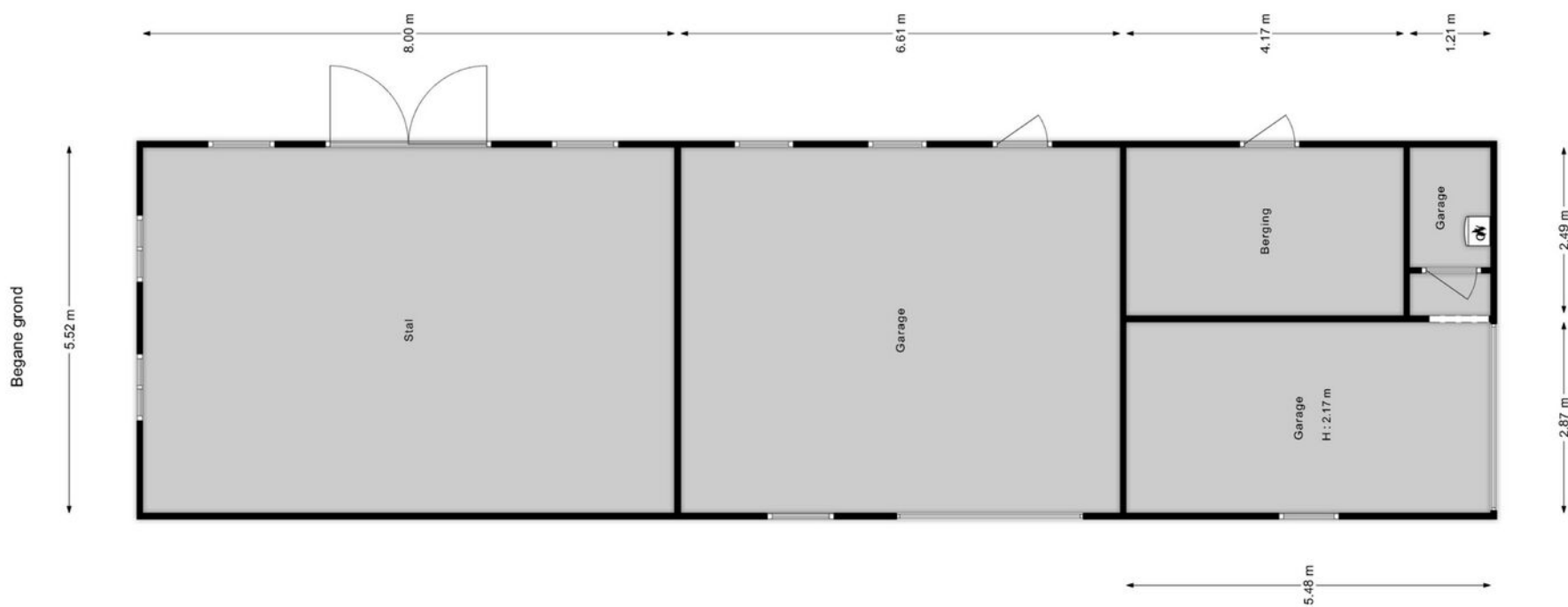
De afgebeeldde plattegrond is een voorbeeld van een mogelijke indeling van de begane grond van het bijgebouw. Het is niet gegarandeerd dat de afgebeeldde indeling overeenkomt met de werkelijke indeling van het bijgebouw. Het is de verantwoordelijkheid van de gebruiker om de afgebeeldde indeling te controleren.

PLATTEGROND BED & BREAKFAST 1E VERD.



De afmetingen in een project mogelijk verschillen geringe mate.
verval bij gebruik van andere software.
Van Bouwrijke & Verbouw Dinsdag

PLATTEGROND GARAGE/BERGING



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

KADASTRALE KAART



BESTEMMINGSPLAN RECREATIE



Landelijk gebied; Veegplan 2023-2

Bestemmingsplan - Gemeente Bronckhorst

meer kenmerken ▾

vastgesteld 17-05-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij de regels Bijlagen bij de toelichting

Bijlagen bij het planonderdeel Wolfersveenweg 6 Zethem

Bijlagen bij planonderdeel Spaensweetweg 4 Steenderen

Bijlagen bij planonderdeel Schiphorsterstraat 4 Toldijk

Bijlagen bij planonderdeel Jolinkdijk 6 en 6A Halle

Bijlagen bij planonderdeel Dwarsdijk 2 Halle

Bijlagen bij planonderdeel Bakerwaardseweg 3 Bronckhorst Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2) ^

▢ Waarde - Archeologische verwachting 2 >

▢ Recreatie - Verblifsrecreatie >

Funcieaanduidingen (1) ^

▢ specifieke vorm van recreatie - 93 >

Gebiedsaanduidingen (1) ^

▢ wetgevingzone - landschappelijke inpassing 63 >

BESTEMMINGSPLAN BOS



Landelijk gebied; Veeplan 2023

bestemmingsplan - Gemeente Bronckhorst

meer kenmerken ▾

vastgesteld 17-05-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij de regels Bijlagen bij de toelichting

Bijlagen bij het planonderdeel Wolfersveenweg 6 Zelhem

Bijlagen bij planonderdeel Spaensweertweg 4 Steenderen

Bijlagen bij planonderdeel Schiphorsterstraat 4 Toldijk

Bijlagen bij planonderdeel Jolinkdijk 6 en 6A Halle

Bijlagen bij planonderdeel Dwarsdijk 2 Halle

Bijlagen bij planonderdeel Bakerwaardseweg 3 Bronckhorst G

Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologische verwachting 2 >

Bos >

Funcieaanduidingen (1)

specifieke vorm van recreatie - 93 >

Gebiedsaanduidingen (1)

wetgevingzone - landschappelijke inpassing 63

BESTEMMINGSPLAN OPTIONEEL GROND



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 Landelijk en Agrarisch Vastgoed

Apeldoornsestraat 95
3781 PM Voorthuizen

☎ 0342 - 47 47 17

✉ info@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREGELD

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