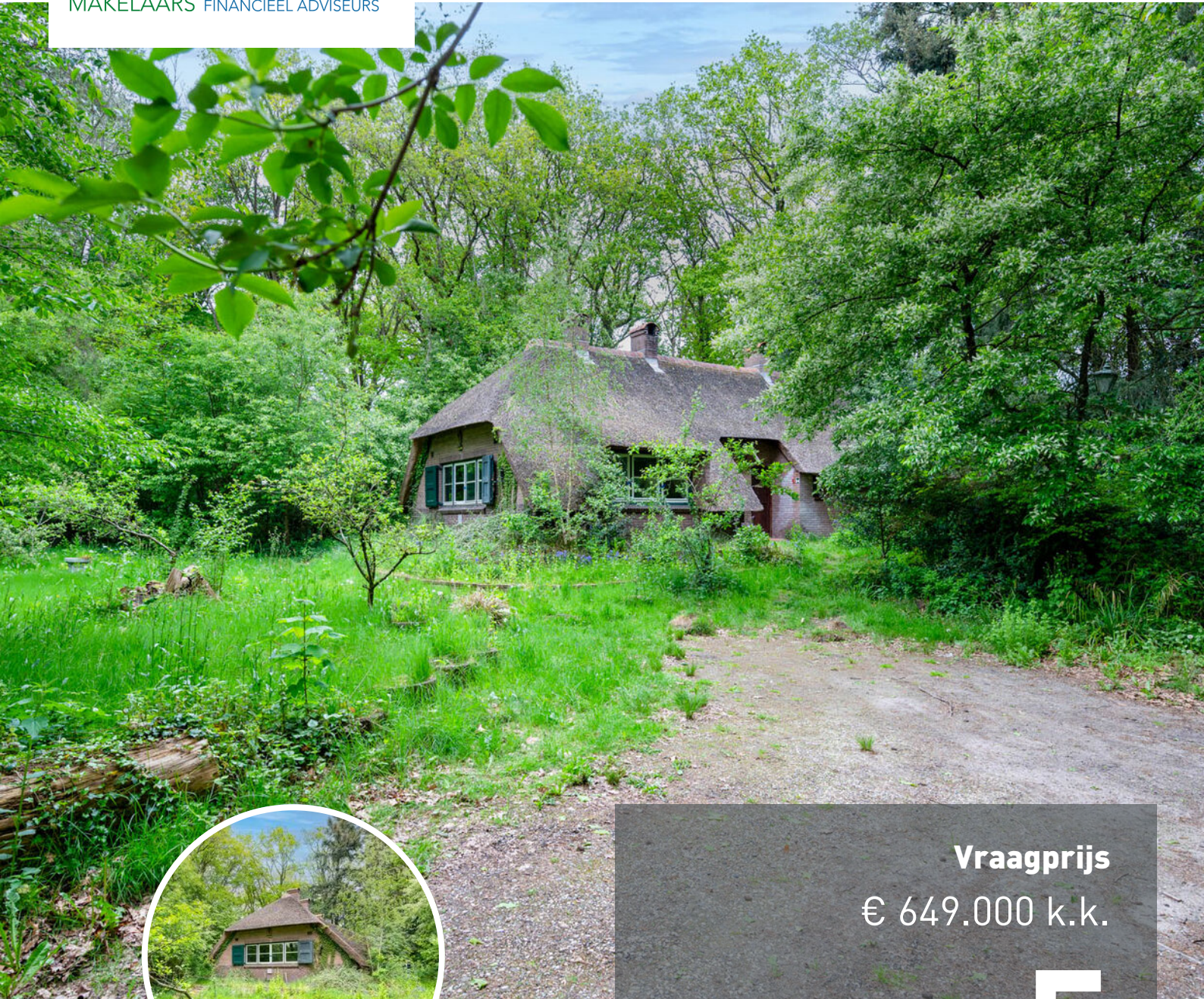




**RSH**

MAKELAARS FINANCIËEL ADVISEURS



Vraagprijs  
€ 649.000 k.k.

5

WILMALAAN

LIEREN

055-5431207  
info@rshmakelaars.nl  
www.rshmakelaars.nl

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**

villa

**WOONOPPERVLAKTE:**

88 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**

457 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE:**

4395 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**

4

**SLAAPKAMERS:**

2

**BOUWFORM**

Bestaande bouw

**TYPE WONING**

vrijstaande woning

**ENERGIELABEL**

G

**BOUWJAAR**

1925

**WARM WATER**

-

**LIGGING:**

aan rustige weg, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen

**TUIN:**

undefined m<sup>2</sup>

**BERGING:**

vrijstaand hout

**VERWARMING:**

-

**ISOLATIE**

-

# OMSCHRIJVING

Verscholen in een rustige bosrijke omgeving in het buurtschap Oosterhuizen bij Lieren staat Neumshutte: een authentieke vrijstaande woning met een rieten kap, een groot perceel van maar liefst 4.395 m<sup>2</sup> en een geschiedenis die de verbeelding prikkelt. Dit gemeentelijk monument dateert uit 1925 en was decennialang de woning van schrijfster Wilma Vermaat naar wie de straat is vernoemd. Een unieke kans voor de koper die een bijzondere plek wil creëren, geheel naar eigen smaak en inzicht.

## Indeling

De woning telt één woonlaag en beschikt over een woonkamer met open haard, een gesloten keuken, twee slaapkamers en een badkamer met douche, wastafel en bad. Daarnaast is er een separaat toilet. Onder de woning bevindt zich een souterrain van circa 39 m<sup>2</sup> met een vrije hoogte van circa 195 cm ideaal als berging, werkruimte of atelier.

## Perceel & buitenruimte

Het perceel van 4.395 m<sup>2</sup> biedt buitengewone ruimte en vrijheid. Rondom de woning staan twee losstaande houten bijgebouwen: een garage en een schuur. Gecombineerd met het grote terrein zijn de

mogelijkheden legio, van een royale tuin tot uitbreiding van de woning, uiteraard binnen de kaders van de monumentenstatus.

Neumshutte is een echte kluswoning. De woning is toe aan een grondige renovatie en heeft energielabel G. Daarmee biedt zij de koper alle vrijheid om haar opnieuw tot leven te wekken, met respect voor het authentieke karakter en de rieten kap, maar met eigentijds comfort naar eigen wens. Een uitdaging voor de liefhebber die houdt van echt en bijzonder.

## Ligging

De woning ligt vrij in de natuur, in een rustige en bosrijke omgeving aan de rand van de Veluwe. Geen drukke straten, geen burens op de lip, alleen ruimte, groen en stilte.



# BIJZONDERHEDEN

Op verzoek van de verkoper zullen er in deze koopakte de volgende artikelen worden opgenomen, een aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren:

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

## Asbest

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

## Toelichting meetinstructie

De opgegeven maten en oppervlaktes zijn indicatief en zoveel mogelijk conform de zogenaamde Meetinstructie, gebaseerd op de NEN2580. Koper mag voor eigen kosten en rekening een hermeting verrichten. Met ondertekening van deze akte accepteert koper de meters en ziet af van aansprakelijkheidsstelling van verkoper en makelaar.

## AVG taxateur

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige overeenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVV, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstreckers.

## AVG notaris

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

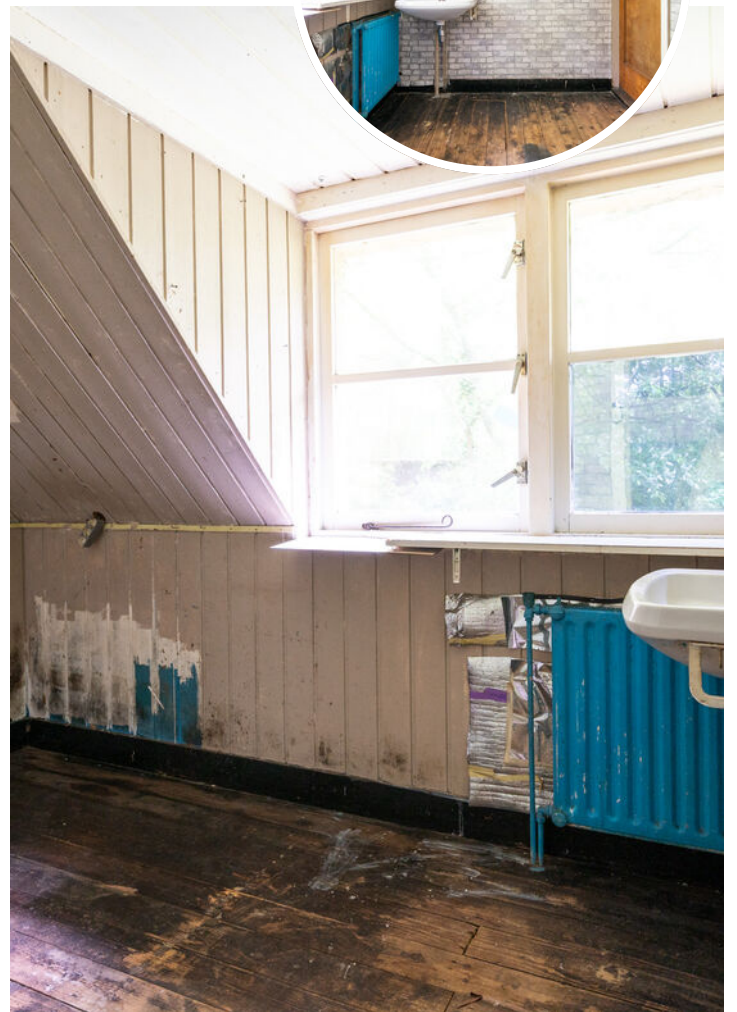
## Notariskosten

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving van het verkochte object te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris buiten een straal van 25 km van het verkochte object, dan komen de kosten voor eventuele volmacht (voor verkoper) voor rekening van de koper.

## Geen bewoning door verkoper

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en hij derhalve de koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen casu quo gebreken aan het verkochte waarvan gevolmachtigde op de hoogte zou zijn geweest als de gevolmachtigde het verkochte zelf feitelijk had-gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van de koper komen en dat koper de verkoper hiervoor vrijwaart. Bij de vaststelling van de koopsom is met dit gegeven rekening gehouden. Indachtig de inhoud van dit artikel (artikel clausule geen bewoning door verkoper) dienen alle artikelen waarin 'verkoper verklaart' of 'instaat voor' gelezen te worden met de toevoeging 'voorzover aan verkoper bekend' of 'aan verkoper is niet bekend'.











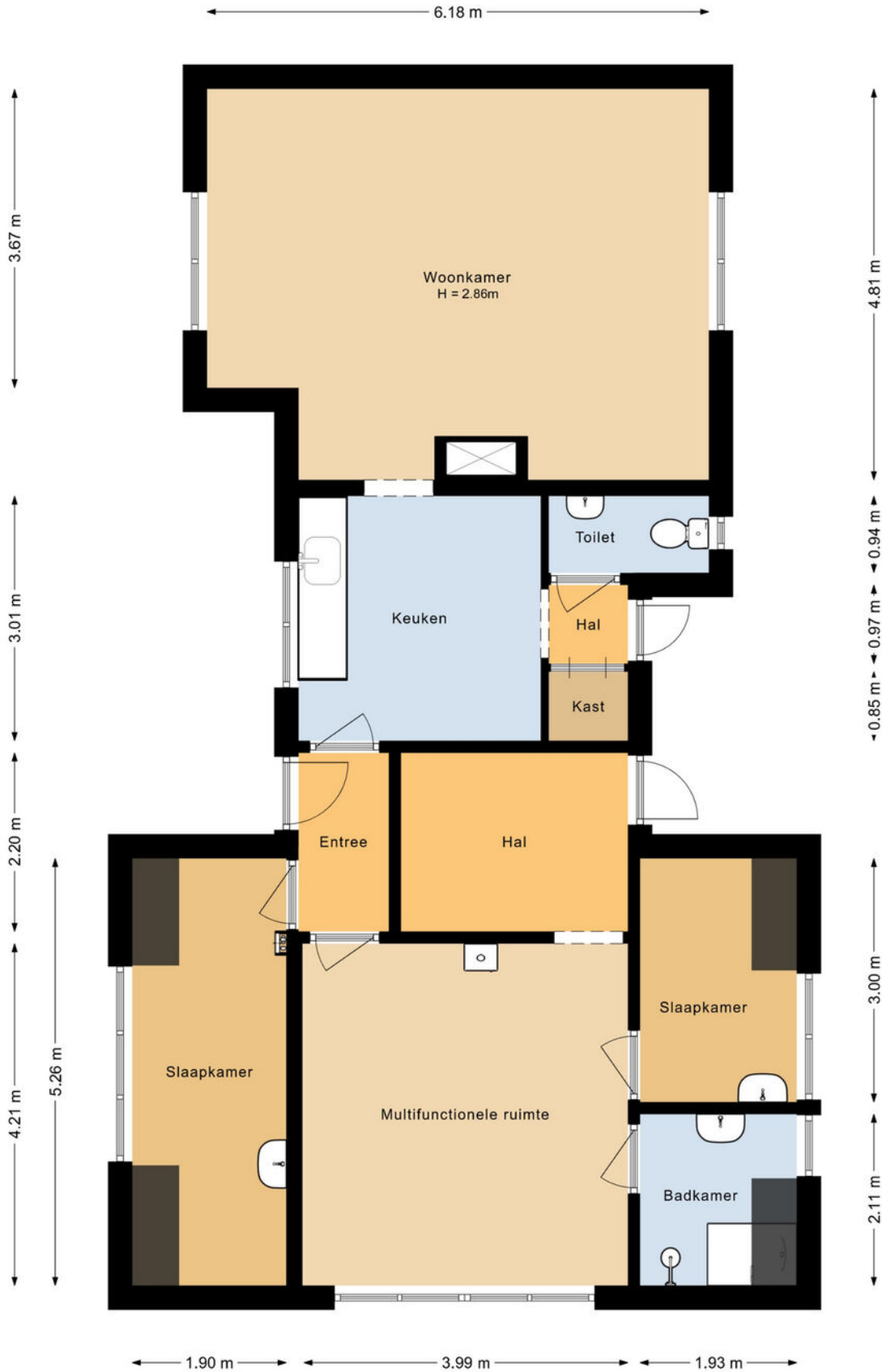






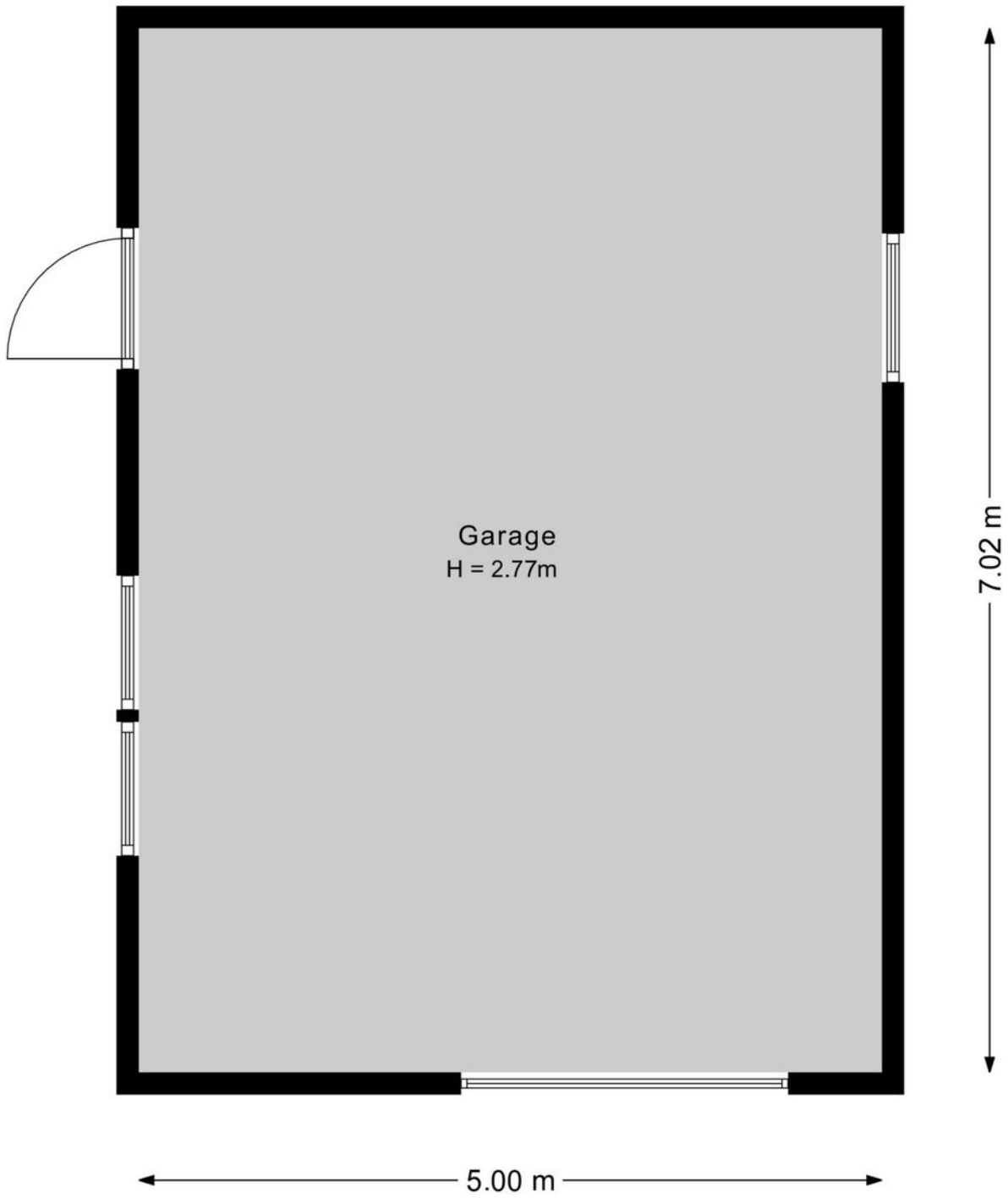


# PLATTEGROND





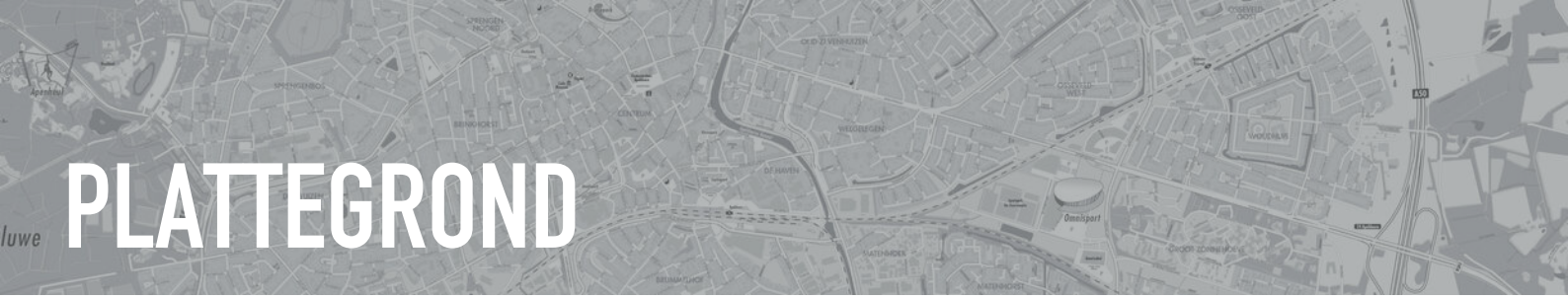
# PLATTEGROND



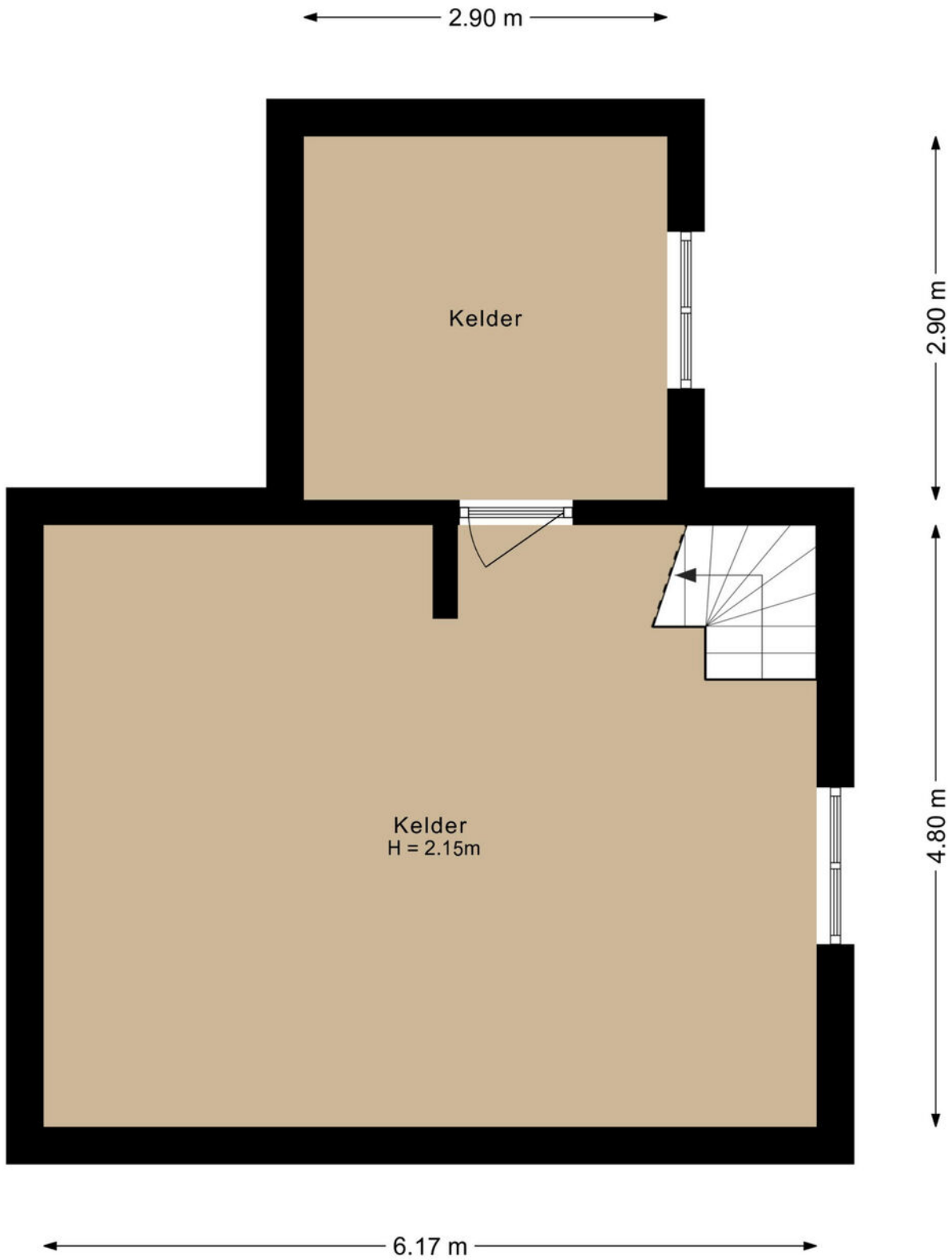
Garage  
H = 2.77m

5.00 m

7.02 m



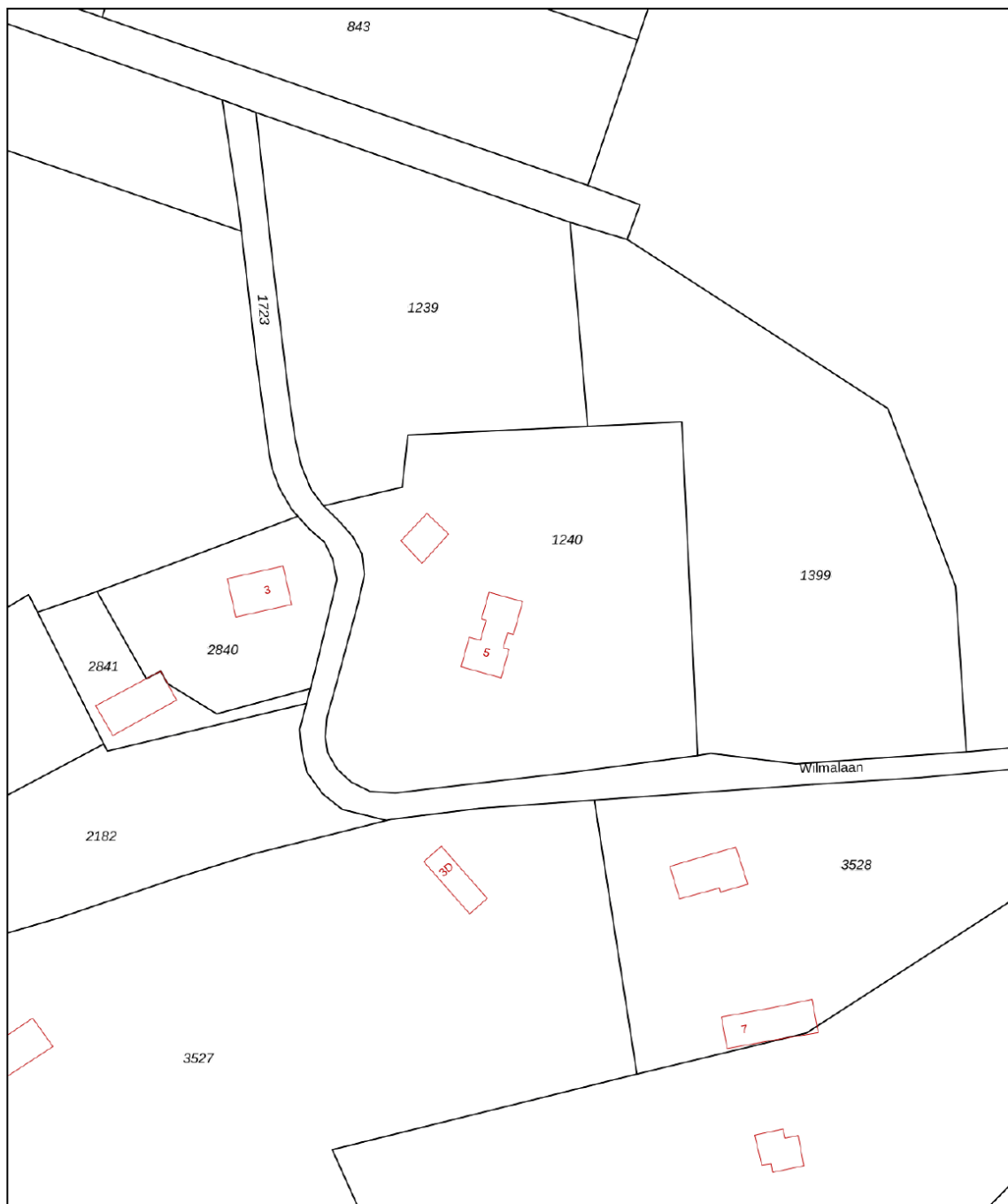
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

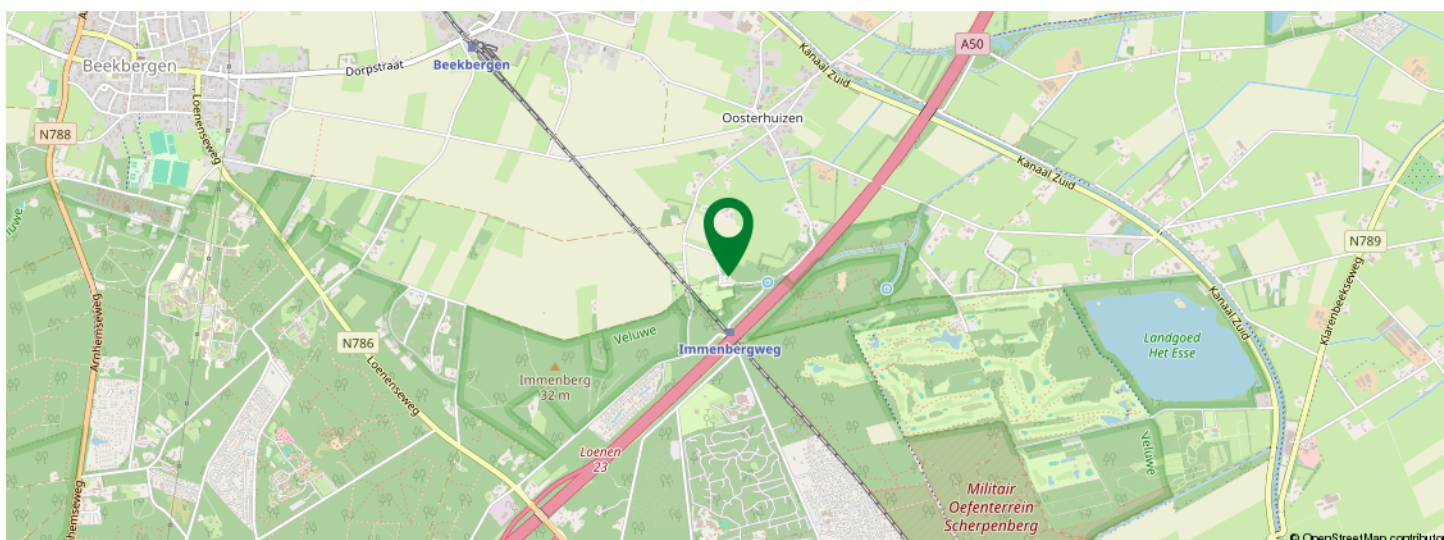
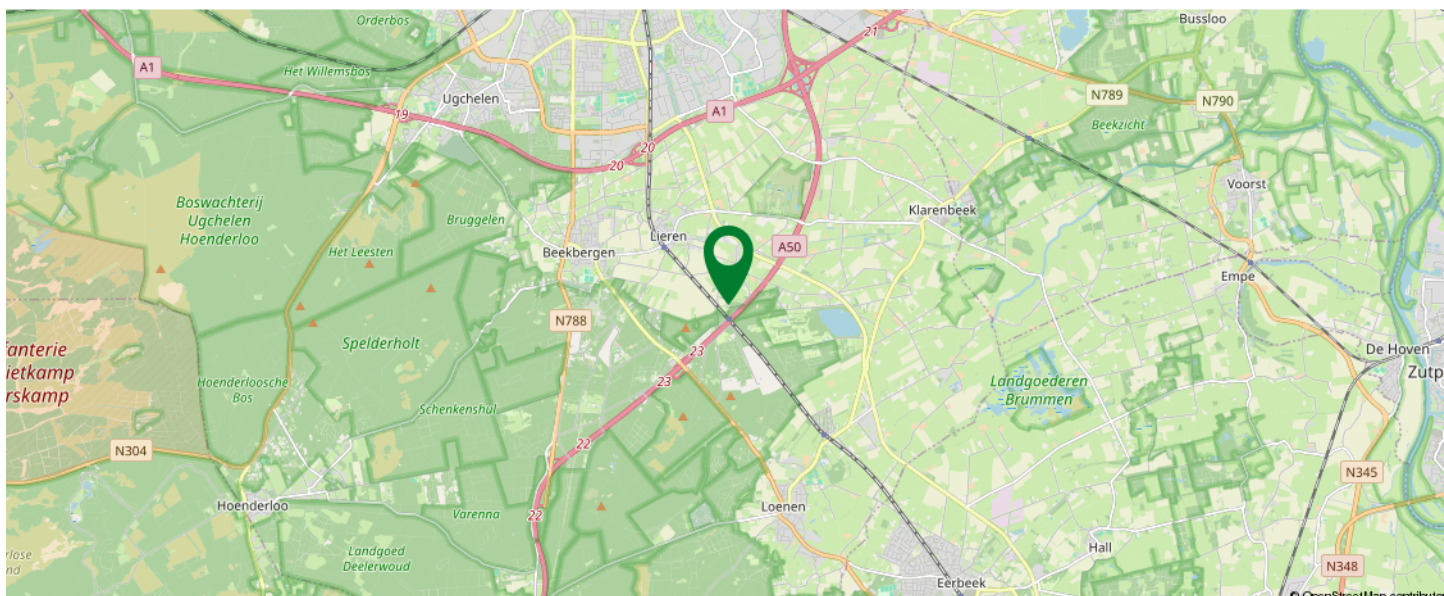


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente Beekbergen	
<b>—</b> Vastgestelde kadastrale grens		Sectie M	
<b>—</b> Voorlopige kadastrale grens		Perceel 1240	
<b>—</b> Administratieve kadastrale grens			
<b>—</b> Bebouwing			

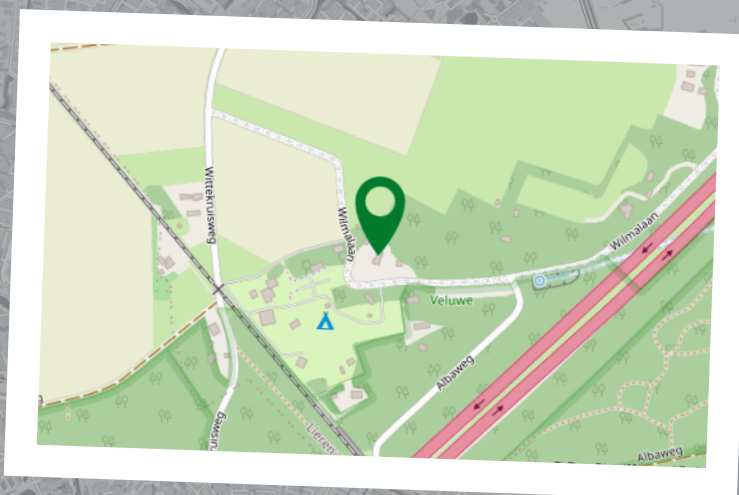
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?





**Sander Hendriksen**

Makelaar  
06-42207772  
[s.hendriksen@rshmakelaars.nl](mailto:s.hendriksen@rshmakelaars.nl)



**Dennis van Arendonk**

Register Makelaar Taxateur  
06-54907228  
[d.vanarendonk@rshmakelaars.nl](mailto:d.vanarendonk@rshmakelaars.nl)



**Brian de Weerd**

Assistent makelaar  
06-15436148  
[b.deweerd@rshmakelaars.nl](mailto:b.deweerd@rshmakelaars.nl)



**Lianne Bode**

Secretaresse woningmakelaardij  
055-5431207  
[info@rshmakelaars.nl](mailto:info@rshmakelaars.nl)

# Alles onder 1 dak!

Van financiering tot het kopen of verkopen van uw woning voor de beste prijs!



**Dennis Hendriksen**

Financieel adviseur  
06-19348721  
[d.hendriksen@rshmakelaars.nl](mailto:d.hendriksen@rshmakelaars.nl)



**Michel Hollegien**

Financieel adviseur  
06-40930600  
[m.hollegien@rshmakelaars.nl](mailto:m.hollegien@rshmakelaars.nl)



**Maud Hampsink**

Binnendienst medewerker  
hypotheeken  
[info@rshfinancieeladvies.nl](mailto:info@rshfinancieeladvies.nl)



**Mary Weenink**

Binnendienst medewerker hypotheeken  
055-5431207  
[m.derickx@rshmakelaars.nl](mailto:m.derickx@rshmakelaars.nl)

# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

## **RSH MAKELAARS**

De Eglantier 603

7329DN Apeldoorn

055-5431207

[info@rshmakelaars.nl](mailto:info@rshmakelaars.nl)

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

**RSH**   
MAKELAARS FINANCIËEL ADVISEURS

