



H.W. Iordensweg 108 A, Wilp



Wonen in een gerestaureerd Rijksmonument mét energielabel A!
Het Vijverhuis – Landgoed De Grote Noordijk, Twello

Wonen op een landgoed met eeuwen historie, maar met het comfort van nu – dát is wat Het Vijverhuis op Landgoed De Grote Noordijk te bieden heeft. Dit schitterende rijksmonument ligt aan de rand van het charmante dorp Twello en maakt deel uit van een uniek landgoed dat sinds 1740 in particulier bezit is. De afgelopen jaren is het complete landgoed liefdevol gerestaureerd: van de monumentale panden en het toegangshek tot de bossen, landerijen en de historische moestuin. Alles is in ere hersteld, met één doel – het behoud van dit bijzondere erfgoed voor toekomstige generaties.

Een monument met moderne luxe

Het Vijverhuis is slechts twee jaar geleden volledig en zorgvuldig gerenoveerd. Daarbij is de authentieke stijl behouden, maar zijn alle moderne gemakken toegevoegd. Denk aan vloerverwarming, nieuwe installaties, isolatie en zelfs monumentenglas.

De woning is gesitueerd aan de achterzijde van het landhuis en beschikt over een privétuin en terras op het westen, een eigen berging en twee parkeerplaatsen in de karakteristieke kapschuur. Ook aan duurzaamheid is gedacht – er zijn al aansluitingen voor een laadpaal aanwezig.

H.W. Iordensweg 108 A, Wilp

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte	148 m ²
Inhoud woning	502 m ³
Perceel oppervlak	0 m ²
Aantal bijgebouwen	1
Bouwjaar	1725
Energie label	A
Aantal kamers	4
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Bestemming	Woonruimte
C.V. ketel:	2022
Bouwjaar c.v. ketel:	2022
Positie tuin	west
Kwaliteit	fraai aangelegd

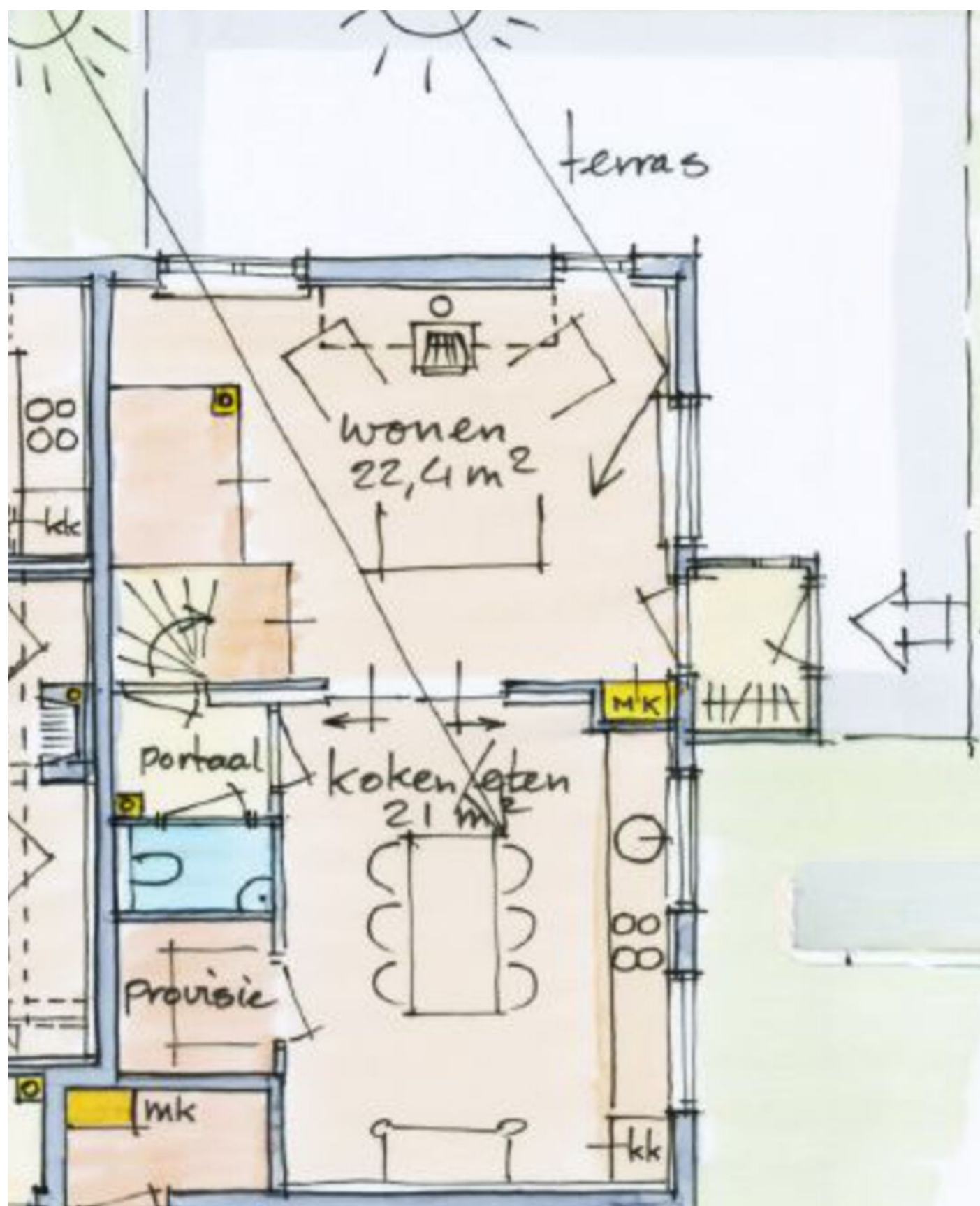






BEGANE GROND

Entree via de zijkant in de houten aanbouw. De living ligt aan de tuinzijde en is voorzien van een sfeervolle houtkachel en praktische bergruimte. Via schuifdeuren bereikt u de royale leefkeuken met granieten aanrechtblad, en hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Daarnaast vindt u op deze verdieping een provisiekast, een toilet en een tussenportaal met trapopgang. De vloer is volledig uitgevoerd in graniet met vloerverwarming.















EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

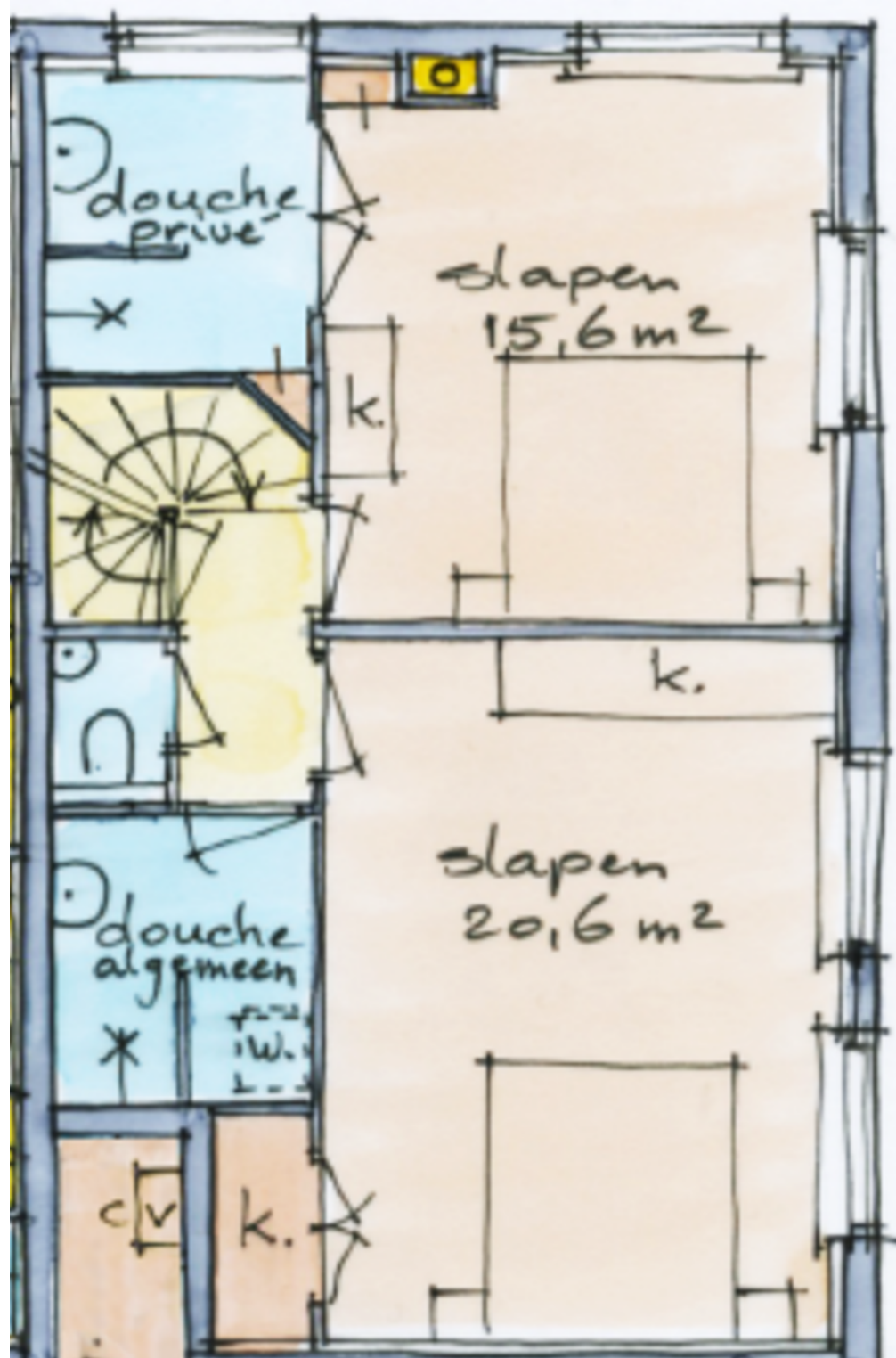
Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, elk met een eigen badkamer voorzien van douche en wastafel. Eén badkamer beschikt tevens over een aansluiting voor de wasmachine. Op deze verdieping ligt een prachtige houten vloer.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de zolder – een royale, lichte ruimte die zich uitstekend leent als werk-, hobby- of extra slaapkamer.

Vijverhuis



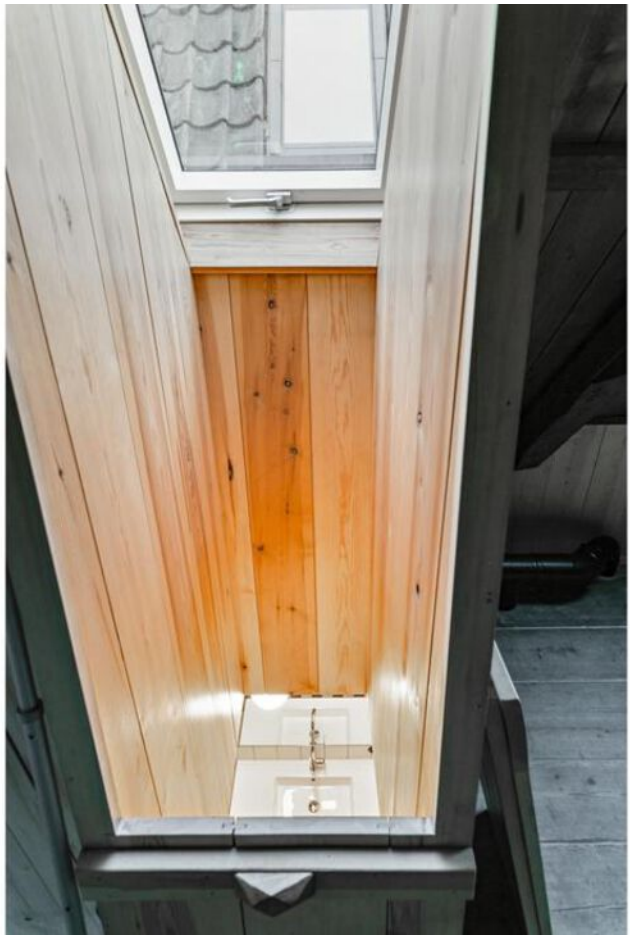


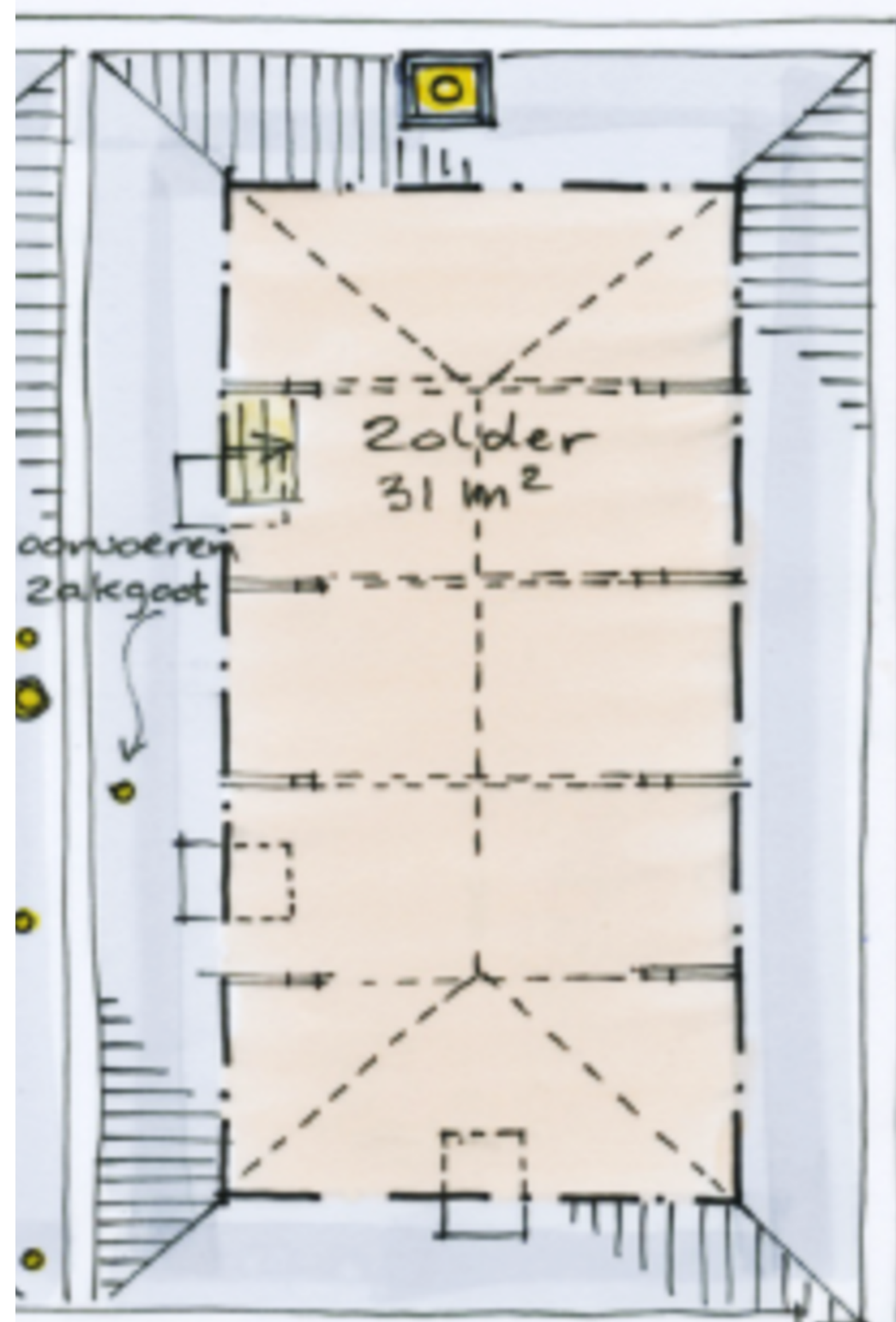














Algemene informatie

Buitenleven op het landgoed

De tuin van Het Vijverhuis grenst direct aan de vijver, met daarnaast het charmante voormalige Ashuisje, ideaal voor het opslaan van haardhout. De ligging ten opzichte van het landhuis, het Tuinmanshuis en het Melkhuis zorgt voor optimale privacy.

Bewoners kunnen bovendien in overleg gebruikmaken van het prachtig gerestaureerde, royale koetshuis, waar tevens hun gasten kunnen verblijven.

Het terrein is toegankelijk via een elektronisch hek aan de Zonnenbergstraat, en wordt omringd door een typisch coulisselandschap: een sfeervolle afwisseling van bossen, singels en open velden, die zorgen voor rust en een prachtig uitzicht.

Ligging

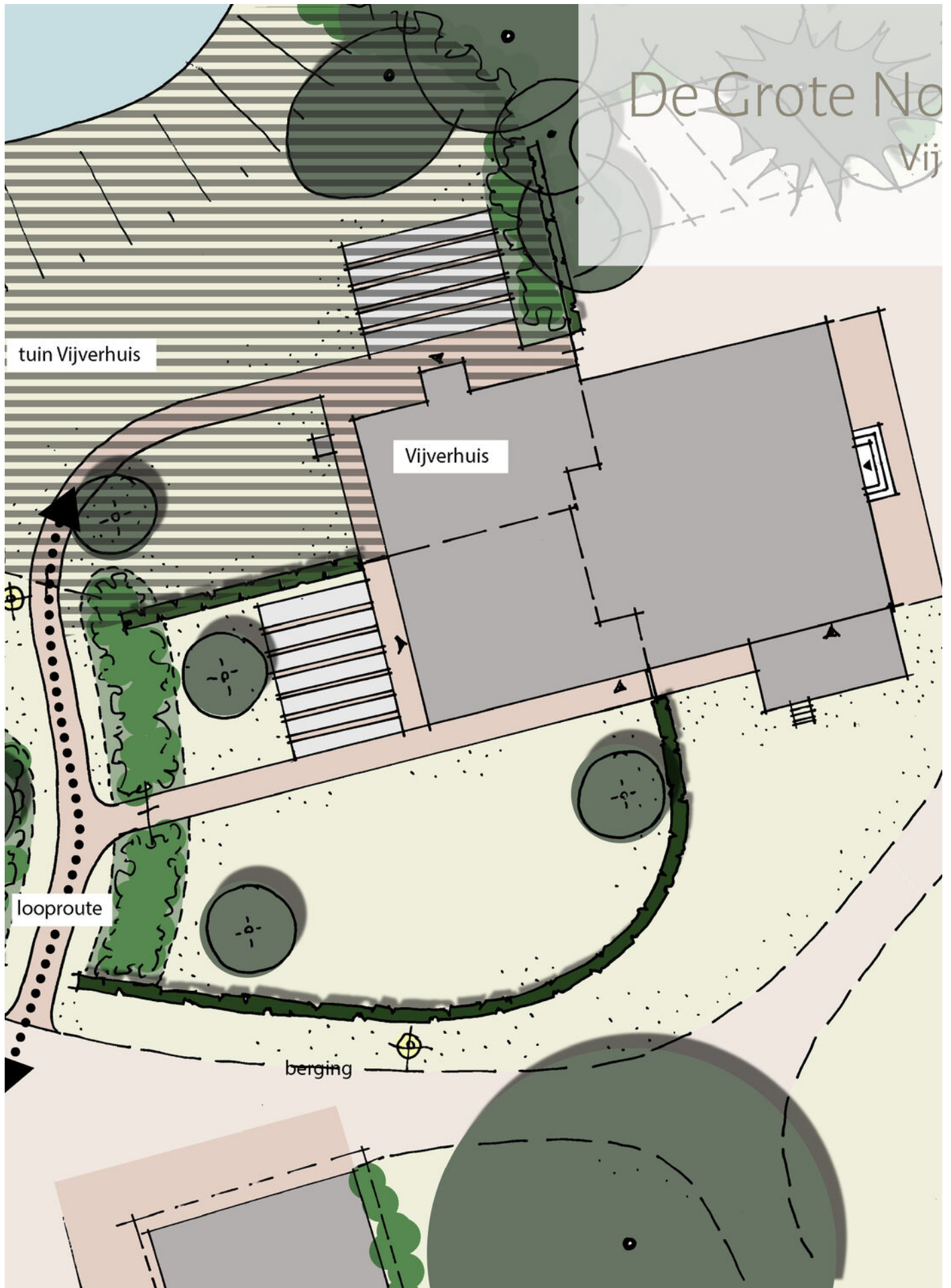
Op slechts een steenworp afstand ligt Twello, een levendig dorp met alle voorzieningen: winkels, scholen, sportfaciliteiten en een NS-station. Via de nabijgelegen A1 bent u in enkele minuten onderweg richting Deventer, Apeldoorn of Zwolle.

Wonen op Landgoed De Grote Noordijk betekent wonen in historie, rust en groen – zonder in te leveren op comfort en duurzaamheid.

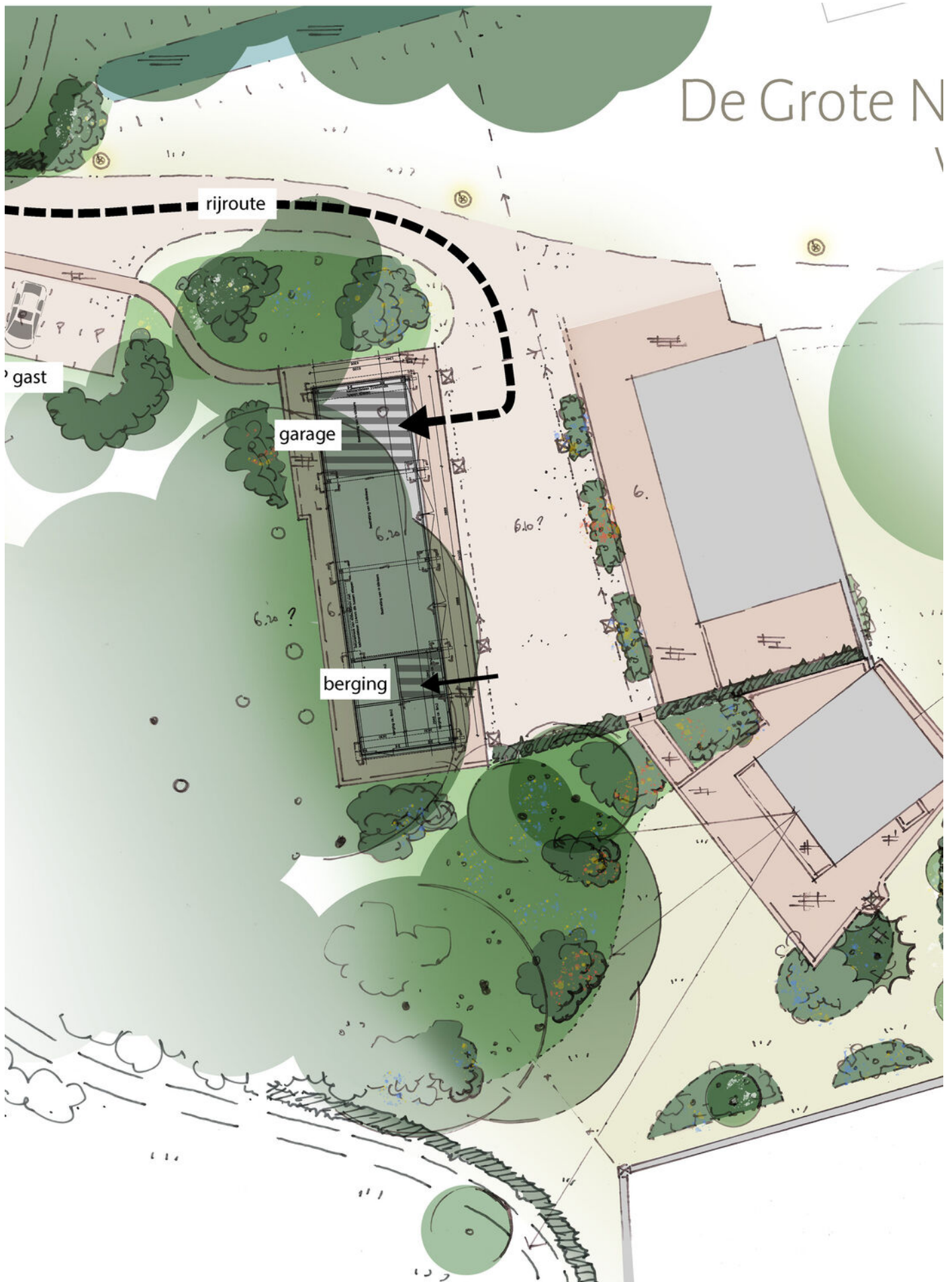
Ziet u zichzelf al thuis komen in Het Vijverhuis?

Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging en kennismaking met deze bijzondere plek. De woning is beschikbaar per medio september.

Overzichtstekening



Overzichtstekening







Deelgebied 3. Achtererf



Deelgebied



Deelgebied 1. Voorweide

4. Moestuin



Algemene informatie

Algemene informatie

Zojuist heeft u een brochure ontvangen van een door Buitenwonen aangeboden pand. De verkoper, onze opdrachtgever, heeft besloten om het pand exclusief via ons kantoor te koop aan te bieden. Dit betekent

dat als u meer informatie wenst of een afspraak wilt maken voor een (2e) bezichtiging, u hiervoor contact op kan nemen met ons kantoor. Ons telefoonnummer is 085-7326885 (Buitenwonen Oost) of 0592-390322 (Buitenwonen Noord).

Pand bekijken

Voor u besluit om een bepaald pand te kopen, dient u ook te letten op de omgeving, de buurt en de omliggende panden. U mag gerust kieskeurig zijn. Als kopende partij heeft u een wettelijke onderzoekplicht naar alle zaken die voor u belangrijk zijn en kunt u zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die u zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Vanzelfsprekend kunnen wij u doorverwijzen naar de desbetreffende instanties of deskundigen. U mag verwachten dat melding plichtige zaken gemeld zullen worden, tenminste voor zover ze bij verkoper of makelaar bekend zijn. Het geeft echter geen garantie voor het aan- dan wel afwezig zijn van eigenschappen. Van de meeste panden zijn kadastrale gegevens, een bestemmingsplan en een eigendomsbewijs beschikbaar.

(Agrarische) bestemming

Veel Buitenwonen-objecten worden of werden agrarisch gebruikt. Als u een door Buitenwonen aangeboden object koopt, krijgt u het geleverd met de vigerende bestemming. Het onderzoeken en nagaan van de mogelijkheden om het pand te gebruiken zoals u dat wilt, behoort uitdrukkelijk tot de onderzoek plicht van de koper. Buitenwonen adviseert u om bij koop van een object met een agrarische bestemming informatie in te winnen bij de gemeente, zeker als u bouw- of verbouwplannen heeft. Voor woonhuizen bedraagt de overdrachtsbelasting 2% echter voor (aanhorige) grond en overige opstallen kan de overdrachtsbelasting 10,4% bedragen.

Interesse en nu?

Indien u het pand met één van onze makelaars heeft bezichtigd en u heeft interesse, kunt u een bod op het pand uitbrengen. Een bieding kunt u mondeling doorgeven, u mag dit telefonisch of per mail doen. Tevens is het verstandig om vooraf contact met ons op te nemen of er bijzonderheden betreffende het biedsysteem bestaan en of wij nog “vrij” zijn met de woning. Eenieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Men is pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Men is niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Een makelaar mag ondanks onderhandelingen doorgaan met de bezichtigingen bij het pand. Verkoop/koop komt niet eerder tot stand nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is vastgelegd.

Geen interesse?

Indien dit object toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij voor u op zoek gaan naar een woning in het NVM-uitwisselingssysteem. Mochten wij geen reactie van u ontvangen dan zal een van onze medewerkers contact met u opnemen om te bespreken of deze woning aan uw wensen voldoet, of dat wij wellicht een ander object in de verkoop hebben of krijgen, die dat wel doet.

Mocht u op dit moment eigenaar zijn van een eigen woning dan geven wij u graag een indicatie van de te verwachten opbrengst en een inzicht in de verkoopmogelijkheden. Naast het samenstellen van deze brochure doen wij nog veel meer voor u om een woning te verkopen. Hierover informeren wij u graag in een vrijblijvend gesprek.

Koopakte

Na de bovengenoemde overeenstemming wordt door ons kantoor een koopakte opgesteld. Tenzij de verkoper anders bepaalt, wordt er een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom als zekerheid voor de verkoper in de akte opgenomen. Indien van toepassing wordt de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen. In overleg kunnen er eventueel ontbindende voorwaarden opgenomen worden. Als de koper ontbinding inroept, omdat hij geen financiering kan verkrijgen, dan dient hij dat goed gedocumenteerd te doen. Vanzelfsprekend is het verstandig en gaan wij er ook vanuit dat u, voordat u een bieding doet, uw financiële situatie goed op een rij heeft gezet.

In de koopovereenkomst zullen wij standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom opnemen. Bij oudere woningen wordt ook een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen.

Kosten koper

Tenzij anders vermeld is de verkoopprijs kosten koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van het pand voor rekening van de koper zijn. Dit betreft vaak de overdrachtsbelasting (10,4%, 2% of 0%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers, de kadasterkosten en de afsluitprovisie. De makelaarscourtage komt niet voor rekening van de koper. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn object te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper en niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Hoewel deze verkoopbrochure door ons met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, wordt voor eventuele onjuistheden noch door Buitenwonen, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De eventuele in deze brochure opgenomen plattegronden, tekeningen, situatieschetsen en dergelijke dienen uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Eventueel aangegeven maten zijn indicatief en dienen ter plaatse te worden nagemeten en kunnen eveneens afwijken van de werkelijkheid.



BuitenWonen

makelaars met verstand van het échte buitenleven

Frans Halsstraat 20, 7391 BA Twello
T 085-7326885 | info@buitenwonen.nl | www.buitenwonen.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.buitenwonen.nl



NWWI