

BROCHURE



TE KOOP “BARTELSHOFSTEDE” HAANSTRAAT 4 te Voorst

WILBRINK Makelaardij o.g.

Dorpstraat 47, 7361 AR BEEKBERGEN

Makelaars / taxateurs : G.H.M. Vergeer

email : info@wilbrinkmakelaardij.nl

Tel. 055 5061397

R. Wilbrink (agrarisch)

internet: www.wilbrinkmakelaardij.nl



VOORST- HAANSTRAAT 4 “BARTELSHOFSTEDE”

Op een prachtige locatie, nabij recreatieplas Bussloo gelegen, behorend tot Landgoed De Poll, deze riant monumentale woon-/ werkboerderij “Bartelshofstede”, met diverse opstallen en veel ruimte om de deur. Gelegen in een mooie landelijke omgeving met wijdse uitzichten. Diverse wandel- en ruiterspaden in de omgeving en gelegen nabij de 18 holes golfbaan bij recreatiegebied Bussloo.

Het geheel is gesitueerd op een royale kavel van 5.680 m² (erfpachtgrond). De grond wordt door Landgoed De Poll in erfpacht uitgegeven en waarbij u koper/eigenaar wordt van de opstallen op basis van een recht van opstal.

De vraagprijs van de opstallen bedraagt € 650.000,-- k.k. en u dient rekening te houden met een woonlast waarbij de canon van de erfpacht opgeteld moet worden. De canon bedraagt € 15.000,-- per jaar en is fiscaal aftrekbaar. Nadere informatie hierover vindt u in de brochure onder de algemene voorwaarden.

Van de koper wordt verwacht dat hij of zij de wens heeft de woning in harmonie met de omgeving, met respect voor de natuur en in lijn met de doelstellingen van het Landgoed De Poll langdurig te gebruiken en te bewonen.

Begane grond: entree / hal, toilet, woonkamer met trapopgang, open keuken met diverse inbouwapparatuur, bijkeuken, zitkamer, hal, opkamer, toilet.

1^e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer met ligbad, separate douche, wastafelmeubel, toilet.

Vraagprijs € 1.150.000,-- k.k.

Aanvaarding in overleg



aanzicht



aanzicht



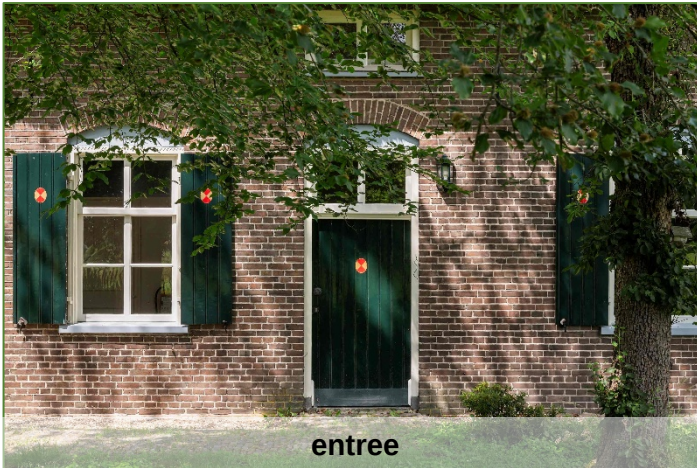
aanzicht



aanzicht



aanzicht



entree



entree / hal



woonkamer



woonkamer



woonkamer



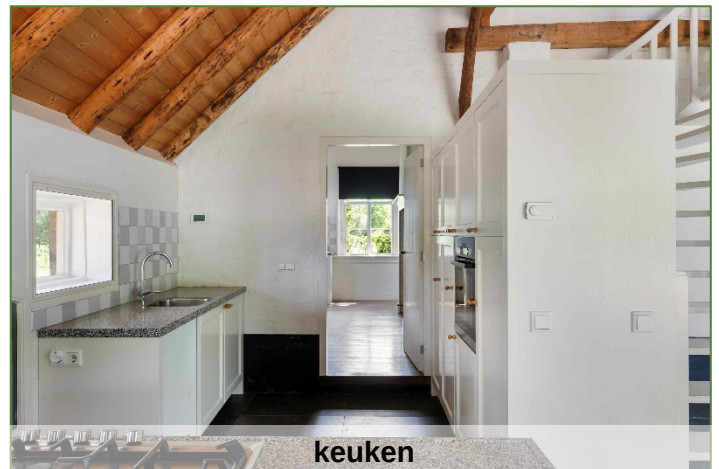
woonkamer



woonkamer



keuken



keuken



keuken



detail woonkamer / keuken



keuken



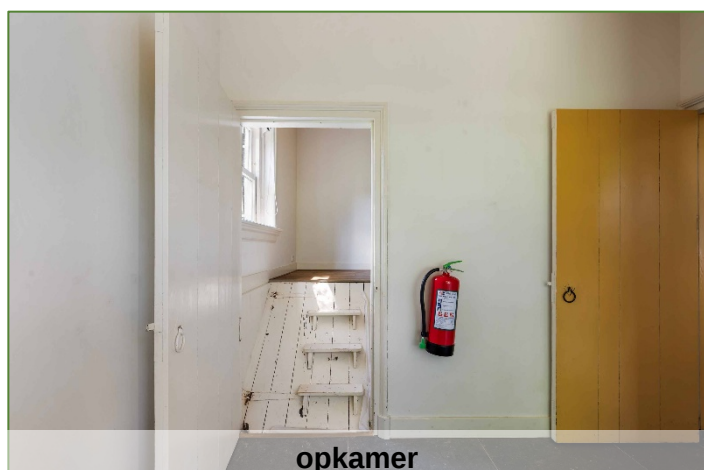
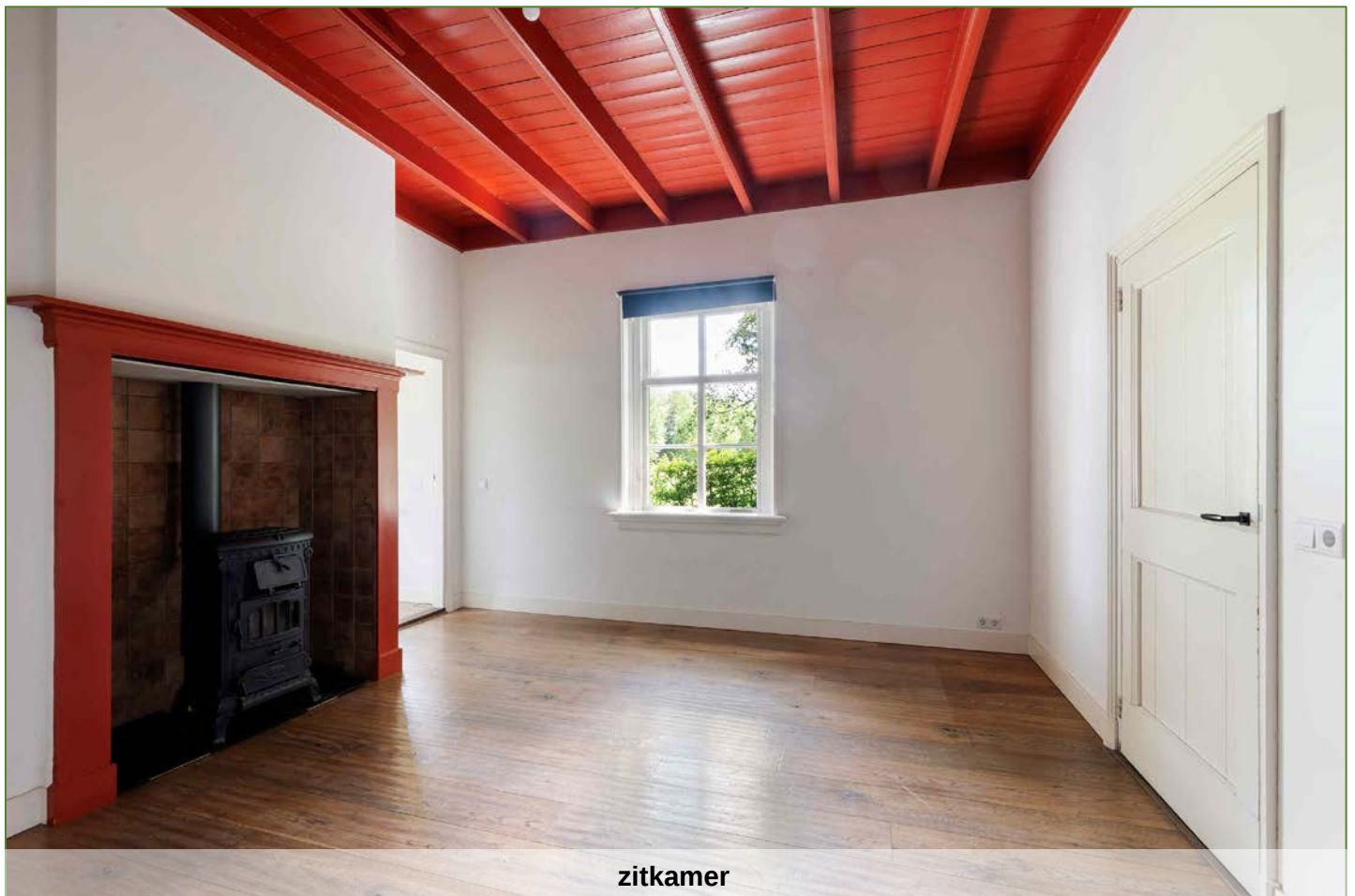
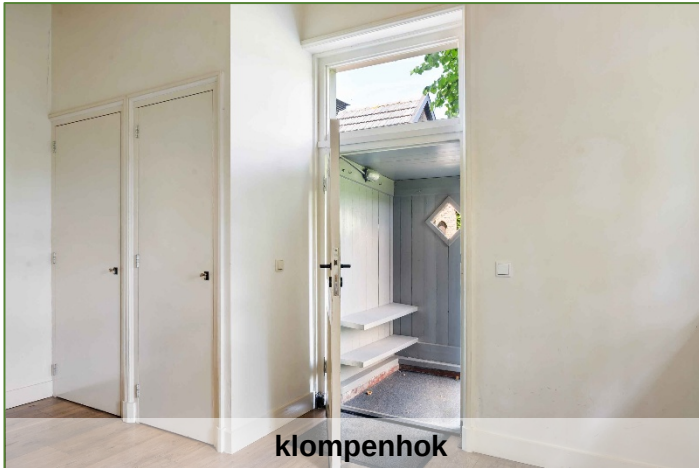
keuken

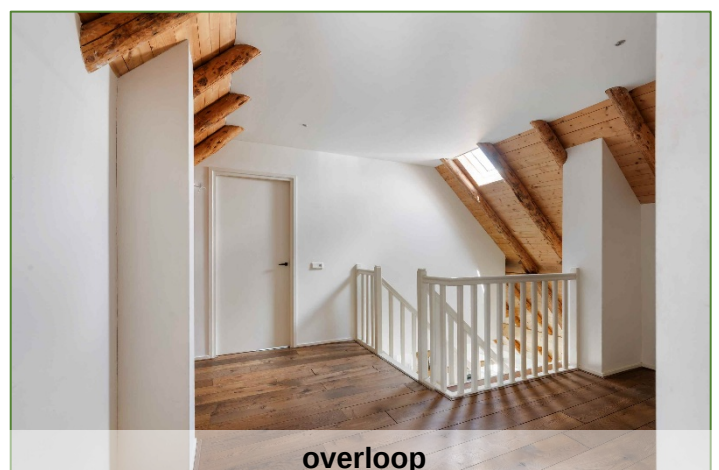
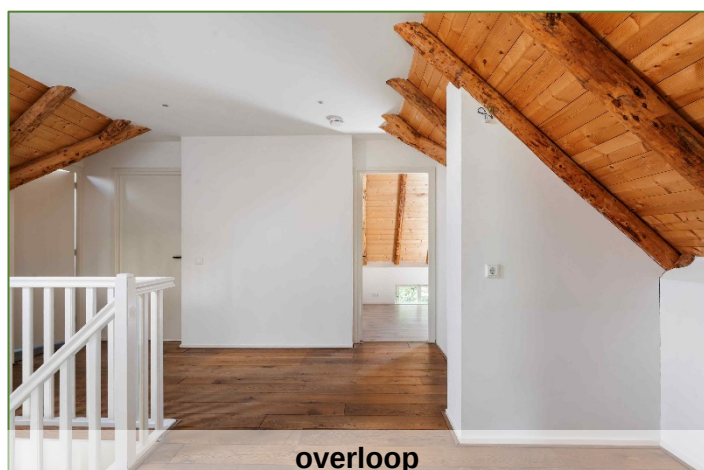
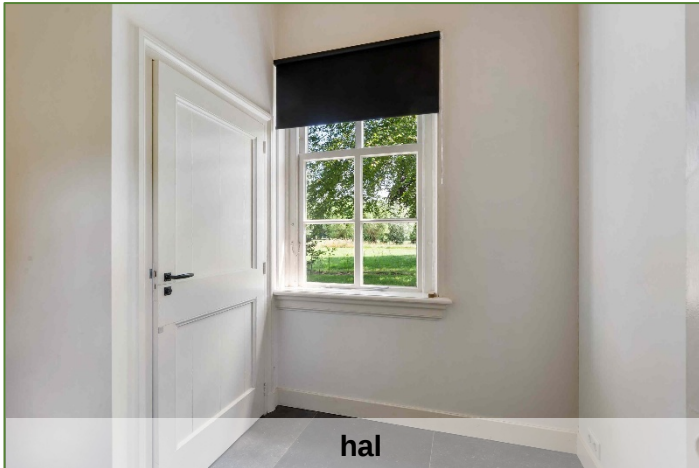


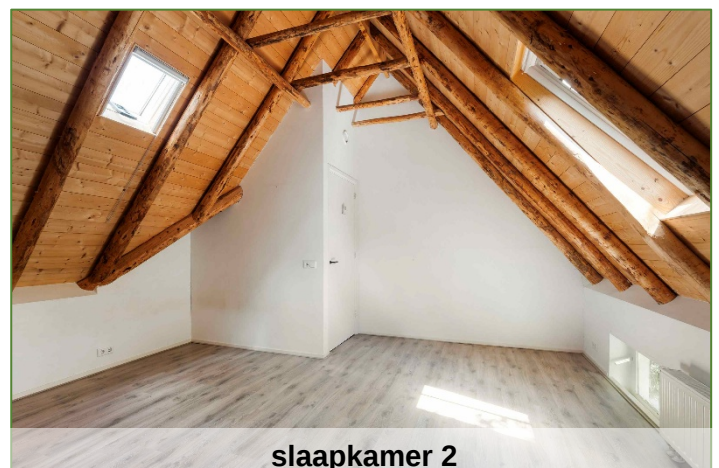
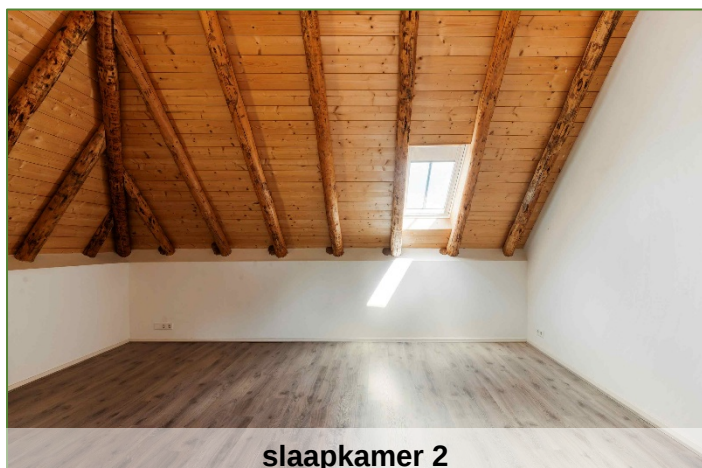
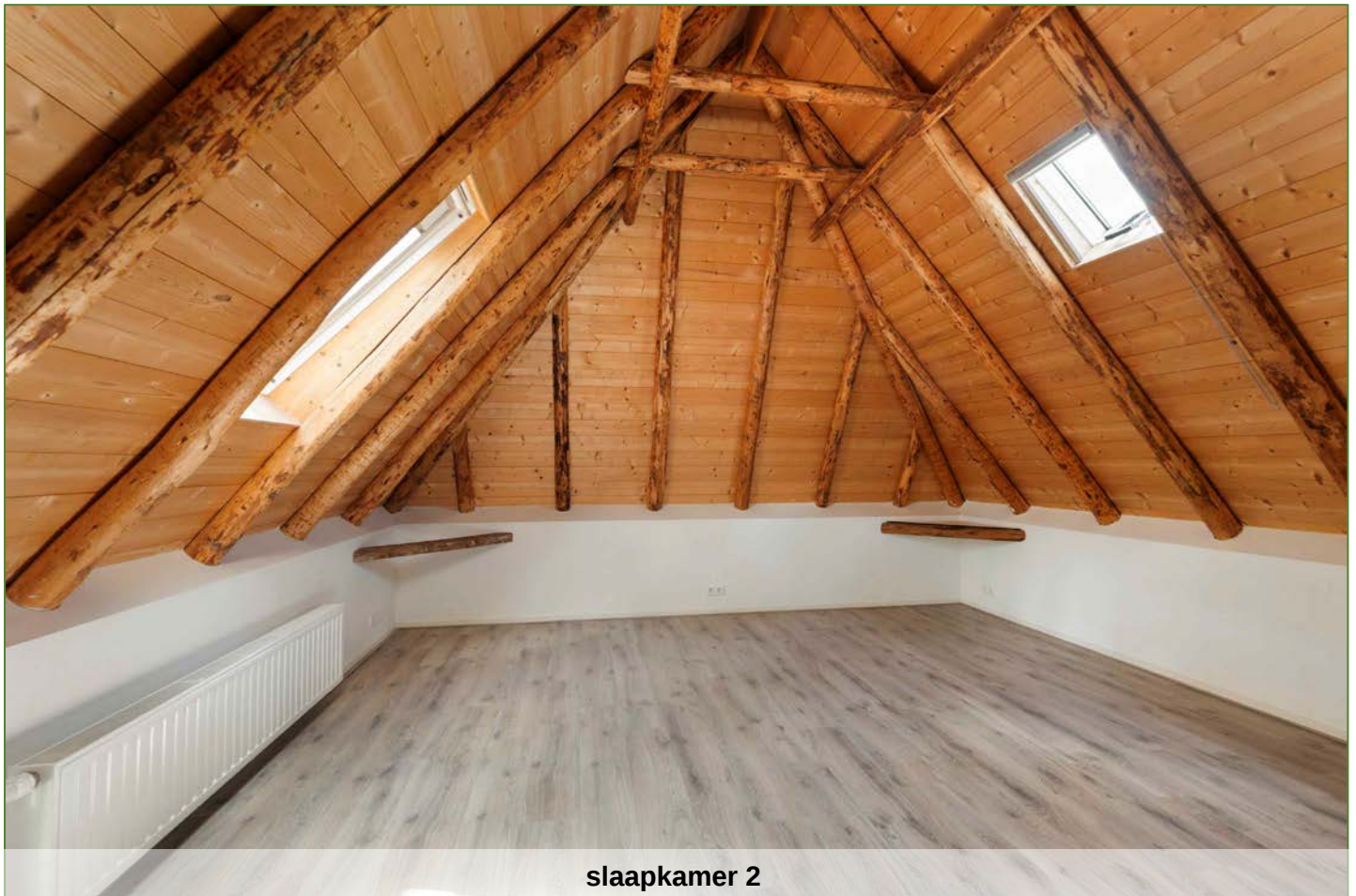
bijkeuken

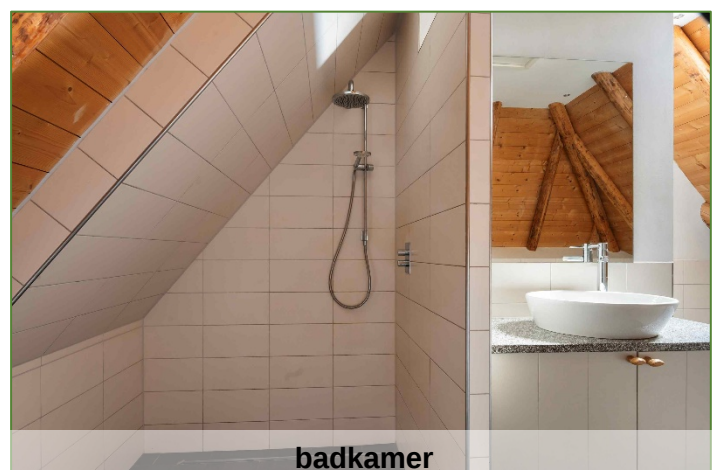
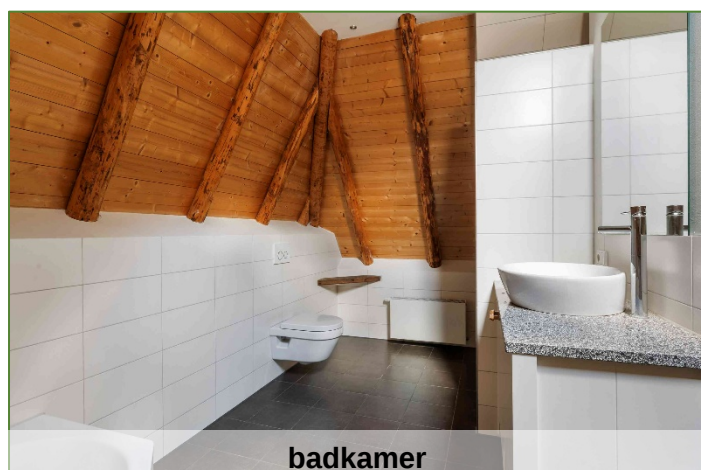
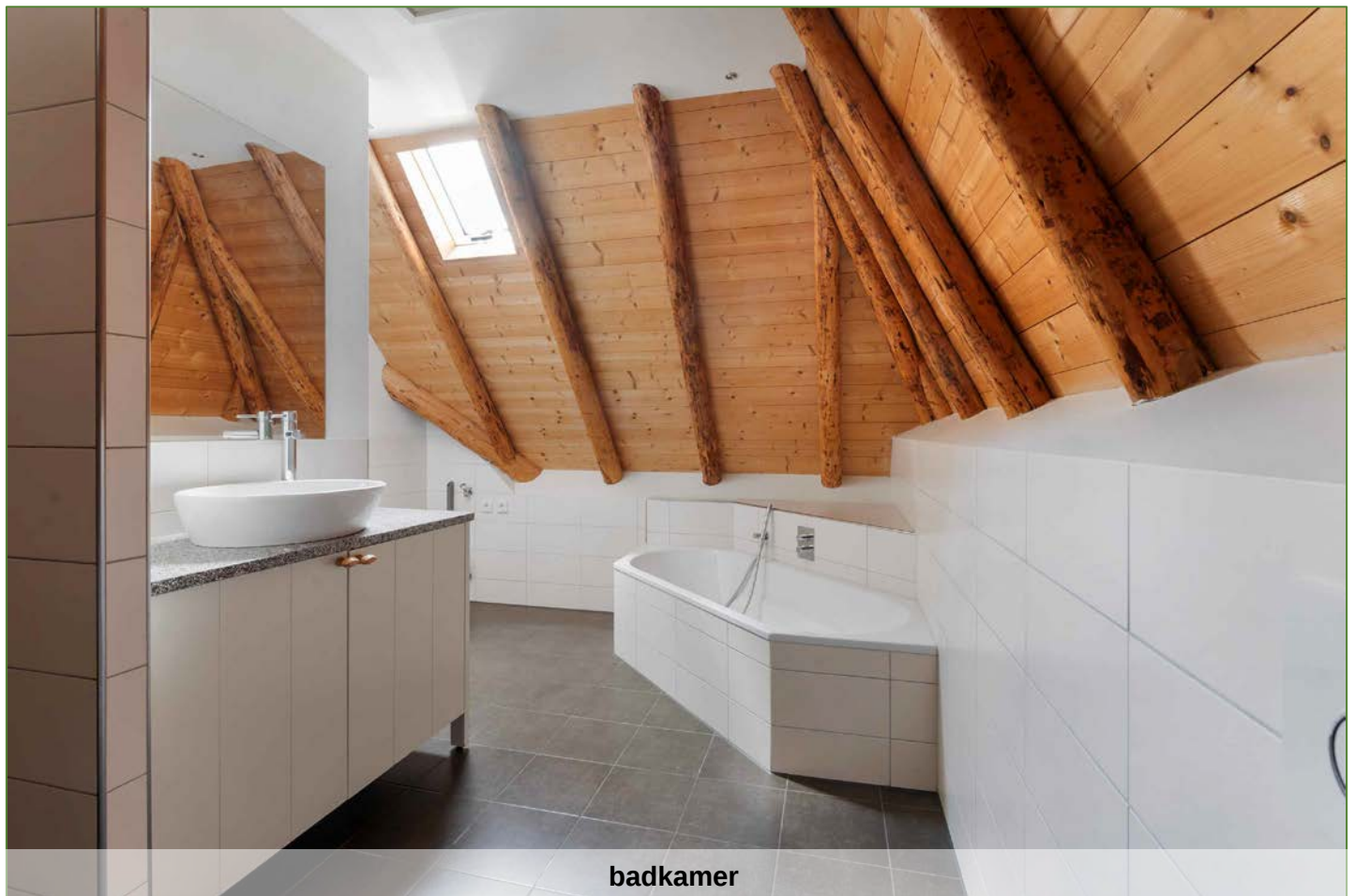
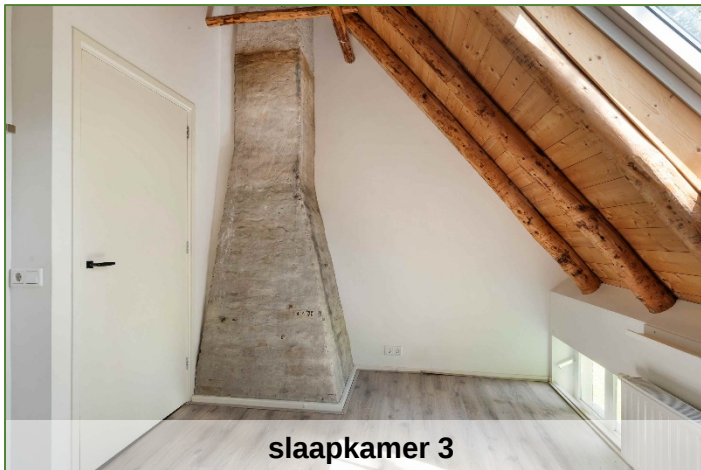


bijkeuken

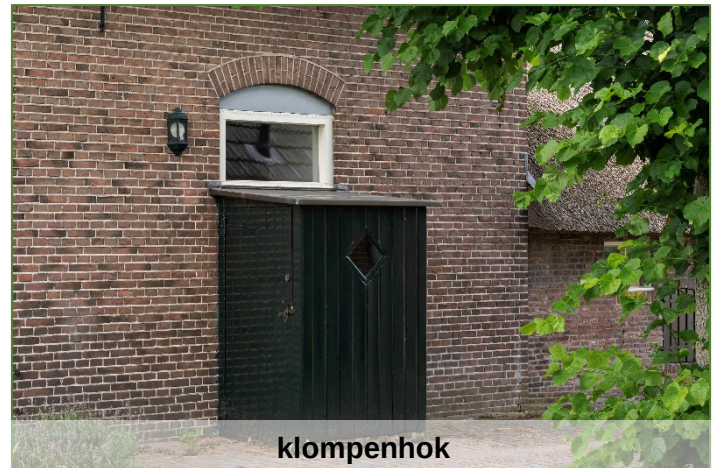














Objectadres: Haanstraat 4 te Voorst

Kadastrale gegevens:

Kadastraal bekend als, Gemeente : Voorst
Sectie : B
Nummers : 1058
Oppervlakte : 5.680 m²

Omschrijving van het vastgoed.

Woning

Bouwjaar : oorspronkelijk 1840*
Gebouwd als : voor- en achterhuis
Huidig gebruik : woning
Indeling : *Begane grond*: entree / hal, toilet, opkamer, woonkamer met trapopgang, open keuken met diverse inbouwapparatuur, bijkeuken en zitkamer.
1e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer met ligbad, separate douche, wastafelmeubel en toilet.
Voorzieningen : aangesloten op het leidingnet van:
- gas
- drinkwater
- elektriciteit
- gemeenteriool
- glasvezel
Verwarming : cv-ketel
Onderhoud : goed
Gebruiksoppervlakte : 215 m²
wonen
Inhoud woning : 902 m³
Energie label : C

* bron: bagviewer

Publiekrechtelijke situatie.

De woning ligt in het bestemmingsplan "Landgoed de Poll" van de gemeente Voorst welke is vastgesteld op 21 maart 2016

Detailinformatie:

- Bestemming Wonen-2
- Bestemming Waarde – Archeologie 6
- Bestemming Waarde – landgoed
- Specifieke aanduiding – Voorwaardelijke verplichting -1
- Bouwvlak
- Gebiedsaanduiding; reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Bron: [omgevingswet.overheid](http://omgevingswet.overheid.nl)

Voor de letterlijke tekst van de voorschriften en bepalingen wordt verwezen naar de gemeente Voorst. U kunt ook kijken op www.omgevingswet.overheid.nl

Aanvullende informatie.

De dorpen Voorst en Wilp liggen op minder dan vier autominuten afstand. Tegelijkertijd bevindt het landgoed zich centraal in de Stedendriehoek Deventer, Apeldoorn en Zutphen. De snelwegen A1 en A50 zijn binnen circa tien autominuten bereikbaar en ook de verschillende NS-stations in de omgeving zorgen voor uitstekende verbindingen. Hierdoor vormt de boerderij een ideale uitvalsbasis voor comfortabel wonen of een woon-werkcombinatie op een unieke locatie, waar rust, ruimte en bereikbaarheid samenkomen.

Landgoed de Poll:

Het beheer van Landgoed De Poll is erop gericht om het kenmerkende kleinschalige agrarische cultuurlandschap te behouden en te versterken. Er is oog voor een goede conditie van de bossen, singels, houtwallen en hagen die het landschap haar uitstraling geeft. De grondgebonden melkveehouderijen liggen verspreid over het landgoed en weiden hun koeien in het landschap; grote kans dat de koeien uw uitzicht komen verfraaien! De cultuurhistorie is voelbaar door de zorgvuldige wijze waarop de diverse voormalige agrarische erven met hun eeuwenoude boerderijen zijn gerestaureerd en daardoor behouden zijn gebleven.

Samen met de actieve boerderijen vormen de bewoners verspreid over het hele Landgoed de basis voor de sociale structuur en leefbaarheid.

Goed om te weten:

De genoemde koopsom van € 1.150.000,-- is verdeeld in een bedrag van € 500.000,-- voor de grondwaarde en € 650.000,-- voor de opstallen + aanhorigheden.

De grondwaarde hoeft u NIET te betalen. Bij de inschrijving wordt geboden op de koopsom voor de opstallen (vraagprijs € 650.000,-- k.k.).

De grond wordt voor dertig jaar in erfpacht uitgegeven. Over de grondwaarde is jaarlijks de erfpachtcanon (rente) verschuldigd.

De huidige aanvangscanon is vastgesteld op € 15.000,-- per jaar (grondwaarde ad. € 500.000,-- x 3.00 %).

Deze canon wordt jaarlijks geïndexeerd en periodiek bestaat een mogelijkheid tot herziening. In de erfpachtvoorwaarden vindt u meer details.

Een kennismakingsgesprek met de rentmeester en de barones van het landgoed maakt onderdeel uit van de uitgifteprocedure.

Fiscaal.

Aftrekbare erfpachtcanon.

Bij een woning die dient als hoofdverblijf is de periodieke erfpachtcanon in veel gevallen aftrekbaar in box 1, vergelijkbaar met hypotheekrente. Dit geldt alleen voor periodieke betalingen. Bij hogere inkomens geldt wel een beperking van het aftrektarief. Belangstellenden wordt geadviseerd hierover hun fiscalist of hypotheekadviseur te raadplegen.

Groene erfpacht:

Mogelijk bent u niet of minder goed bekend met erfpacht. Door de uitgifte in erfpacht blijft de eenheid van het landschap en gebouwen behouden door bijvoorbeeld sturing in het

bestemmingsplan en voorwaarden bij de uitgifte. De bepalingen in de erfpachtovereenkomst zijn bedoeld om kwaliteit van erf en gebouwen te waarborgen. Daarom is het landgoed zo'n bijzonder gaaf gebleven parel. Dit geldt ook voor uw omgeving die door het landgoed in stand wordt gehouden.

De erfpachter koopt de grond dus niet, maar het Landgoed financiert het perceel voor u en rekent daarvoor een rentebedrag. Dat is de canon.

Het huis en bijgebouwen en de door u aan te leggen beplanting worden door u bekostigd en zijn uw eigendom. Op deze wijze draagt u met de afdracht van de canon bij aan de instandhouding van het Landgoed en bent u verzekerd van een kavel op een bijzondere plek. Als u binnen of aan het einde van de erfpachtperiode vertrekt, krijgt u de getaxeerde (markt-)waarde van de opstallen en de erfbeplanting betaald als vergoeding. Dat is wettelijk zo bepaald. U loopt geen risico dat u de investering kwijt bent.

- Voorbehoud recht van gunning door Landgoed de Poll
- De voorwaarden uit de erfpachtovereenkomst zoals vastgesteld bij ondertekening van de koopovereenkomst, zijn van toepassing.

Afspraak/bezichtiging :uitsluitend op afspraak via Wilbrink Makelaardij te Beekbergen

Wilbrink Makelaardij
Dorpstraat 47
7361 AR Beekbergen
lid NVM, sectie Wonen en Agrarisch en Landelijk Vastgoed
Telefoon: 055-5061397
Mail: info@wilbrinkmakelaardij.nl
De heer R. Wilbrink

Bijlagen:

- Situatiekaart
- omgevingskaart
- plattegronden woning
- bestemmingsplankaart

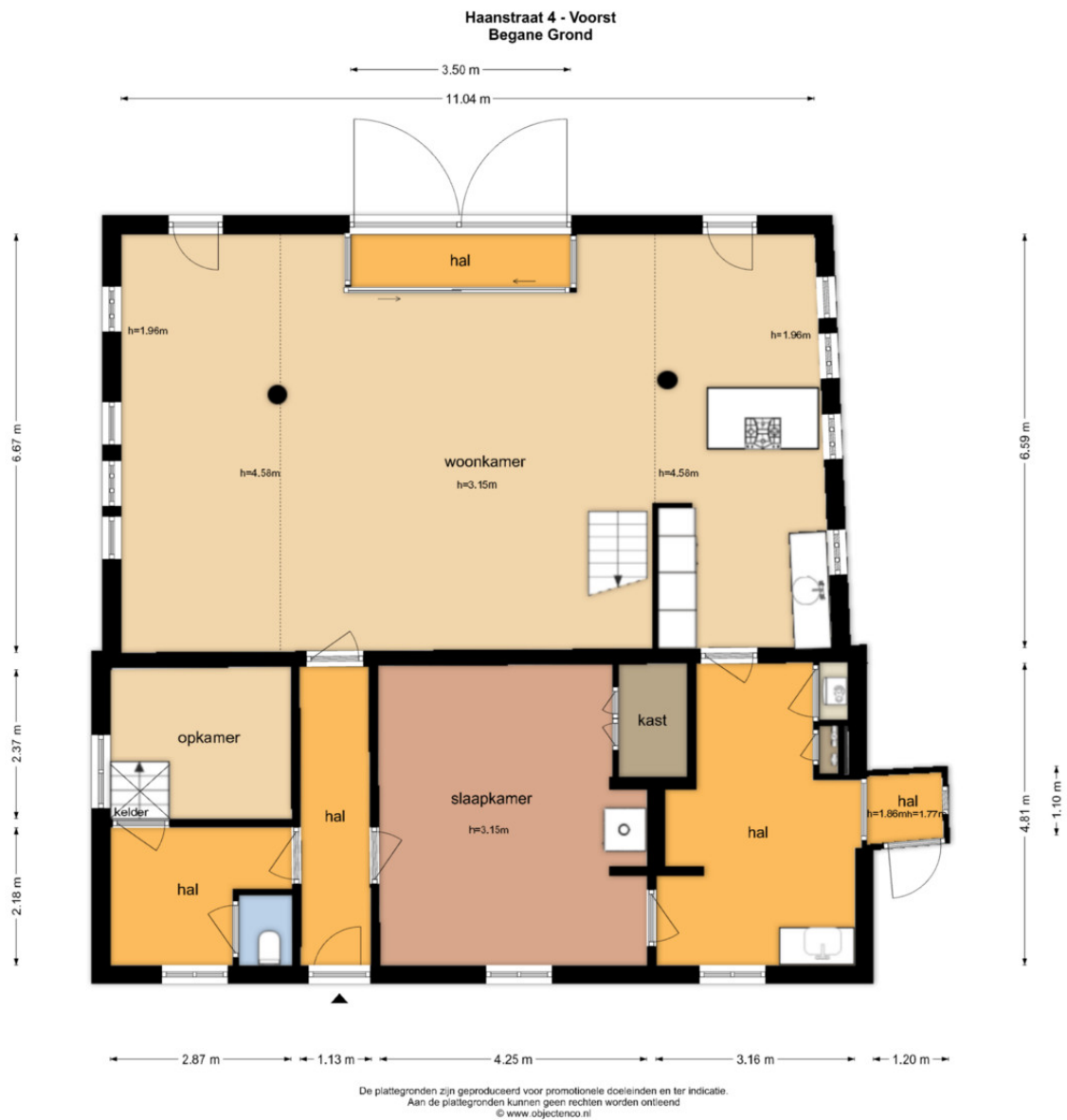


Opmerkingen algemeen:

De inhoud van deze brochure is zo compleet en zorgvuldig mogelijk samengesteld, maar garandeert niet het volledige beeld. Indien de aspirant-koper meer inzichten wil verkrijgen, in bijvoorbeeld de bouwkundige staat, bestemmingsplan of andere aspecten, dan adviseren wij om voor het sluiten van een overeenkomst hiervoor - in overleg - actie te ondernemen. Indien koper hier verder geen gebruik van maakt, dan gaan wij ervan uit dat koper zichzelf voldoende heeft geïnformeerd. Aan onvolkomenheden in deze brochure, van zowel informatie als de tekeningen, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

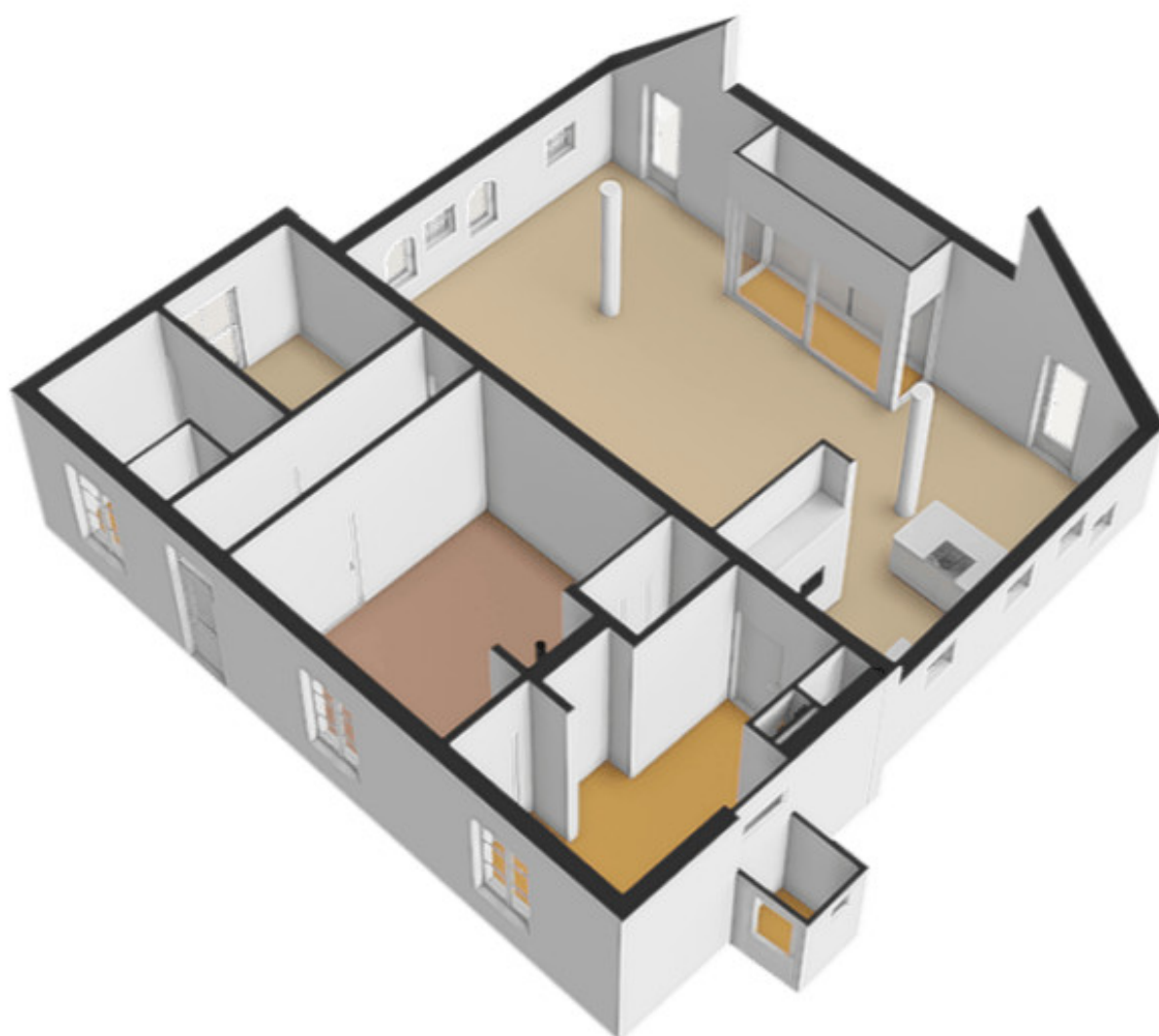
Bij de koopovereenkomst dient koper tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen een waarborgsom te storten of een bankgarantie van 10 % van de koopsom te stellen op het moment dat eventuele ontbindende voorwaarden zijn vervallen. Indien er geen ontbindende voorwaarden zijn opgenomen dan dient dit binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst te geschieden.

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.



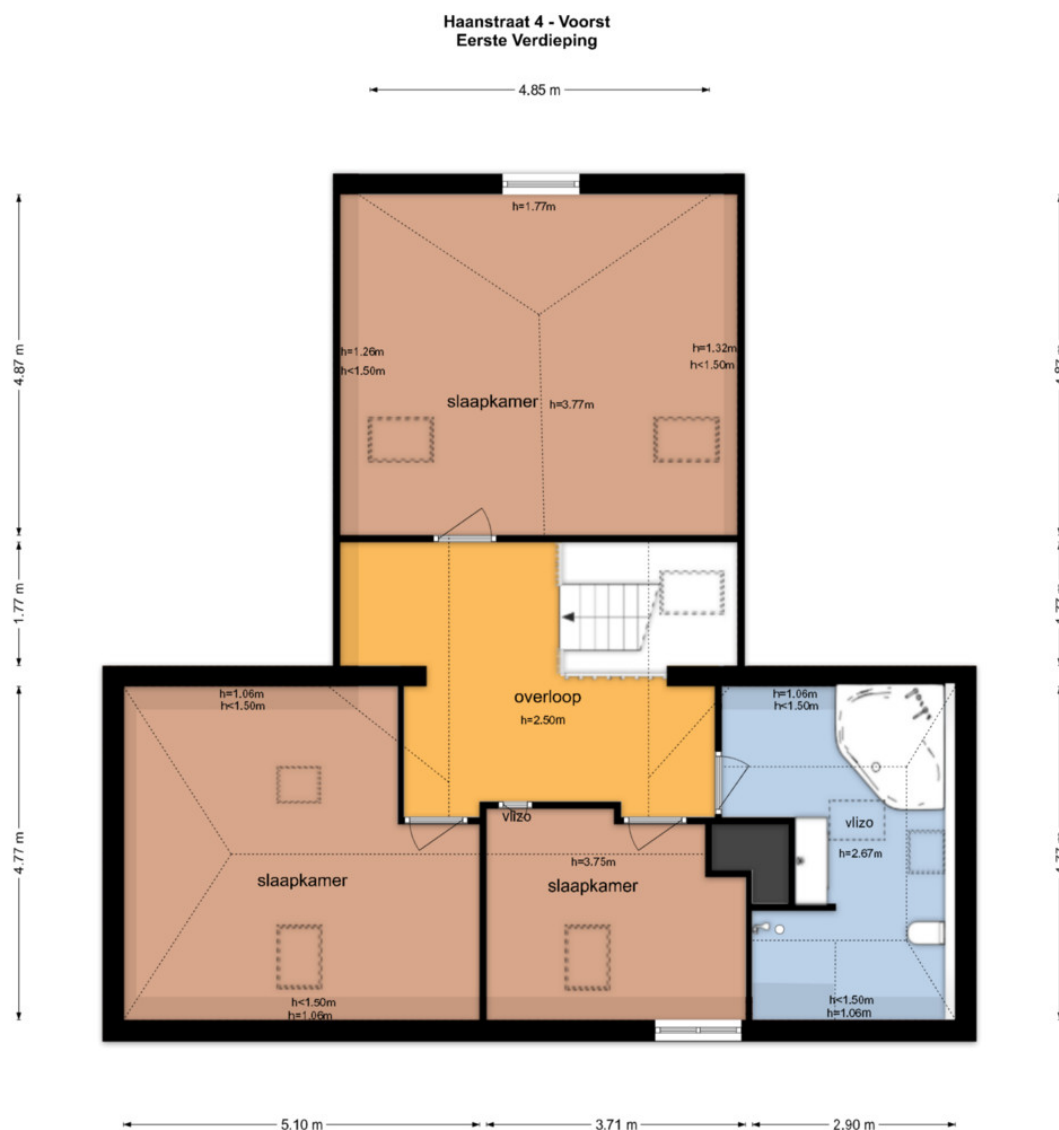
Haanstraat 4, Voorst

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Haanstraat 4, Voorst

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.objectenico.nl

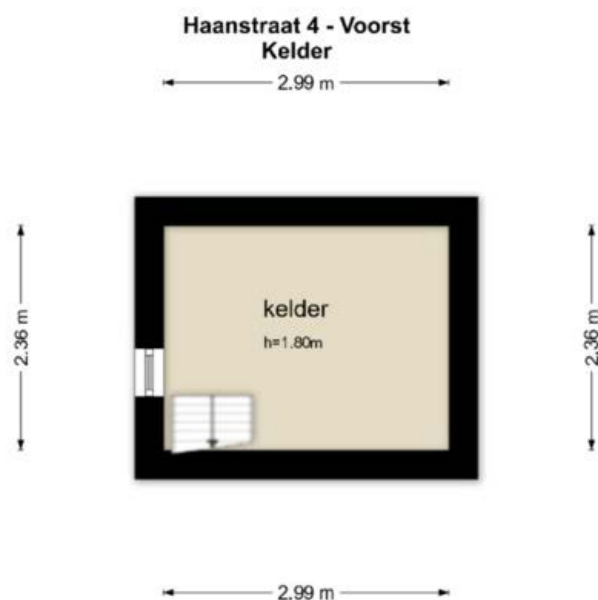
Haanstraat 4, Voorst

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Haanstraat 4, Voorst

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.objectenco.nl



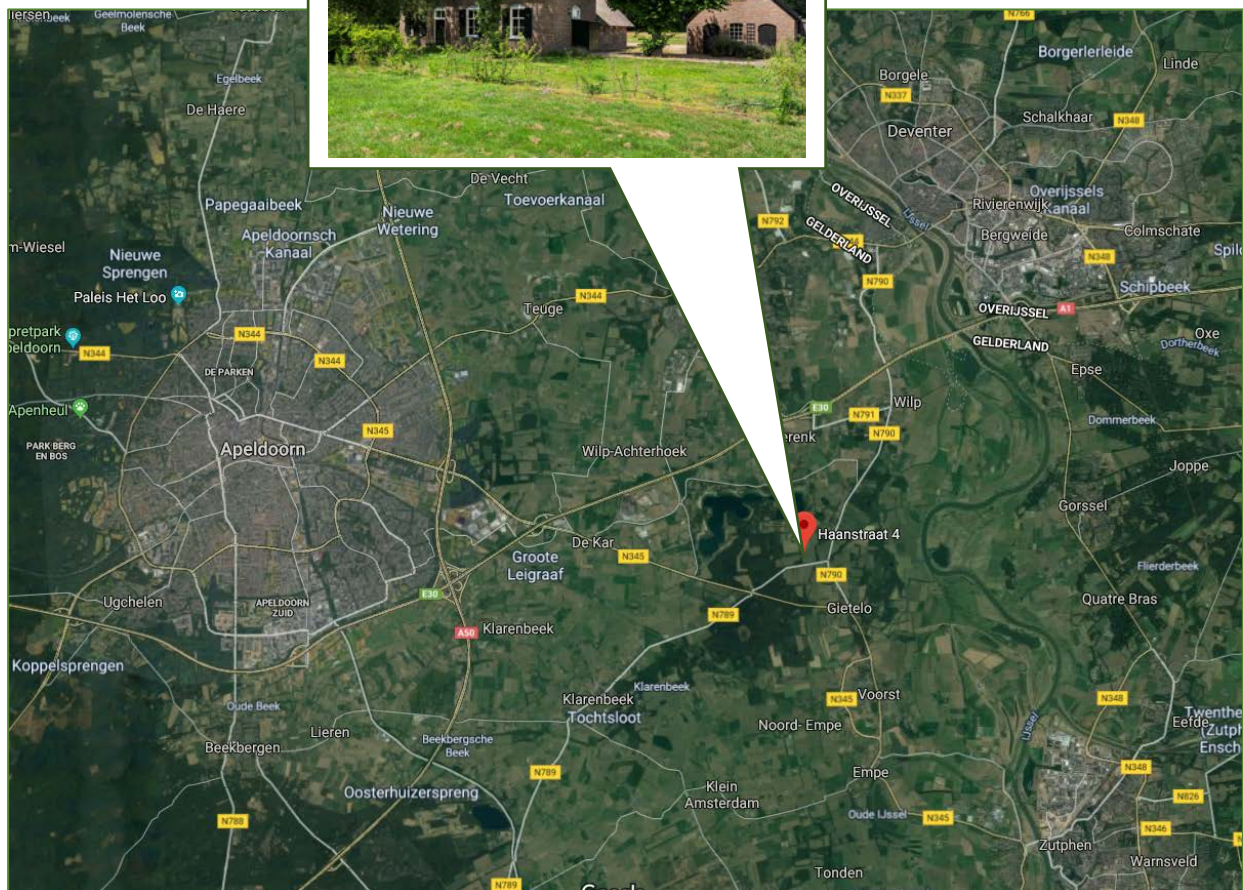
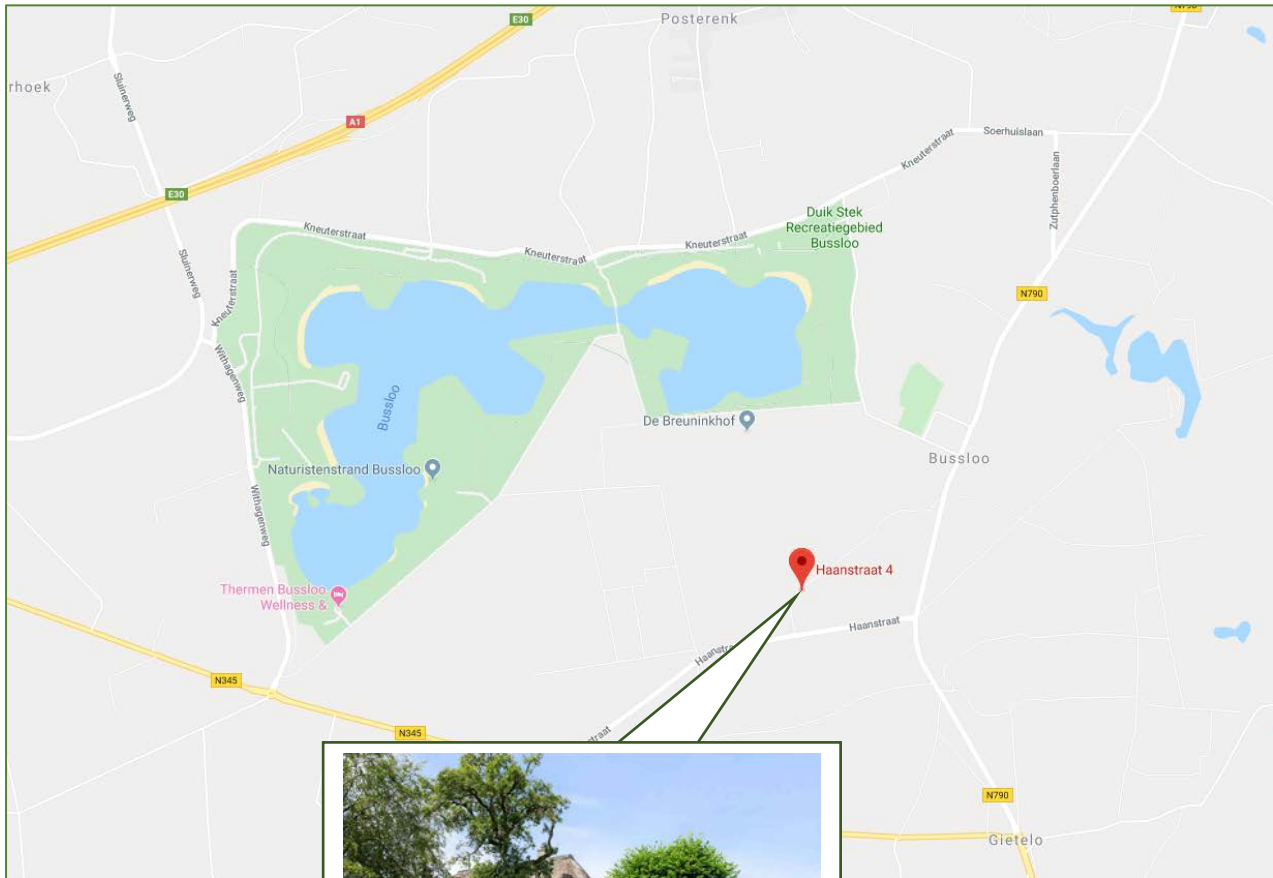
Haanstraat 4, Voorst

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale situatie Haanstraat 4 te Voorst



SITUATIE EN OMGEVING



De meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag.

Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.



De meest gestelde vragen

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt.



De meest gestelde vragen

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte.

Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Kent de NVM makelaars die gespecialiseerd zijn?

Er zijn diverse makelaars met een bepaald specialisme bij de NVM aangesloten. De NVM beschikt over een uitgebreide zoekmachine. Hierin zijn ook alle bij de NVM bekende specialisten opgenomen.

U kunt ook bij de NVM navragen of het door u gewenste specialisme aanwezig is via telefoonnummer 030-6085189 of per cv@nvm.nl. Vergeet dan niet om het gewenste specialisme en uw adres te vermelden.

De meest gestelde vragen

Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio?

De mediane verkoopcijfers per regio en voor geheel Nederland, uitgesplitst in vijf typen woningen, kunt u vinden bij de marktinformatie op www.nvm.nl. Hierbij wordt ook een technische toelichting op de NVM-cijfers gegeven. Tevens vindt u kwartaalcijfers vanaf 1985 per regio, zonder uitsplitsing in type woningen. Mocht u meer specifieke informatie wensen dan is deze tegen betaling verkrijgbaar (mits beschikbaar), vanaf 150 euro. U kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen bij de NVM, afdeling Data&Research, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein. U kunt ook een e-mail info@nvm.nl sturen.

Waar vind ik de algemene voorwaarden?

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal Economische Raad. Ze zijn in werking getreden per 1 februari 2010.

Op 1 juli 2018 zijn er enkele kleine aanpassingen geweest. U kunt hier de laatste versie downloaden op www.nvm.nl





Geen standaard-
oplossingen, maar
maatwerk in úw belang.



Wilbrink

Altijd een goede uitkomst

financiële diensten bv

Geldzaken zijn nauw verweven met alle facetten van ons leven. Uw inkomen, uw huis, uw hypotheek, uw verzekeringen: in zekere zin hangt alles nauw met elkaar samen. In dat licht is het prettig om te weten dat Wilbrink Financiële Diensten B.V. u kan adviseren op het gebied van hypotheek en assurantien. Onze aanpak is gelijk aan die van Wilbrink Makelaardij: gedegen, rustig en met een luisterend oor voor uw wensen.

Wilbrink Financiële Diensten B.V. is in staat uw huidige hypotheek en verzekeringen onafhankelijk te beoordelen en te voorzien van een passend advies. Mocht u willen overstappen naar onze hypotheek en assurantien, dan begeleiden wij u daarin professioneel. We wijzen u bijvoorbeeld graag op de pluspunten.

Een greep uit de geboden diensten:

- Advisering bij de keuze van de voor u beste hypotheek.
- Advisering inzake uw pakket aan verzekeringen. Van woonhuis- en autoverzekeringen tot auto- en inkomensverzekeringen.

Altijd een antwoord op uw vragen

De financieel adviseurs van Wilbrink Financiële Diensten B.V. hebben in de regio uitstekende contacten met notarissen, fiscalisten en andere juridische adviseurs. Dit betekent dat u ons altijd mag benaderen met uw financiële vragen van juridische of fiscale aard. Binnen ons netwerk leggen wij uw vraag dan discreet voor aan de passende specialist, zonder dat u hiervoor zelf op pad hoeft. Een geruststellende gedachte.

De voordelen van Wilbrink Financiële Diensten B.V.:

- Bekend met de regio.
- Geen accent op verkoop, maar op advisering.
- Geen standaardoplossingen, maar maatwerk in úw belang.

Een verkennend gesprek kan altijd...

Onze financiële diensten zijn veelzijdig. In een verkennend gesprek luisteren wij graag naar u. U bent op ons kantoor welkom, maar met evenveel genoegen komen wij bij u thuis.

P.R. Bijsterbosch, financieel adviseur
Dorpstraat 47, 7361 AR Beekbergen
T (055) 506 48 18
info@wilfin.nl
www.wilbrinkfinancieel.nl



woningmakelaardij



agrarisch & landelijk vastgoed

Dorpstraat 47, 7361 AR Beekbergen

T (055) 506 13 97, F (055) 506 20 81

info@wilbrinkmakelaardij.nl

www.wilbrinkmakelaardij.nl



financiële diensten bv

Postbus 37, 7360 ZX Beekbergen

T (055) 506 48 18, F (055) 506 35 89

info@wilfin.nl

www.wilfin.nl