

TE KOOP



Vinkwijk 4, Zeddam

Vraagprijs € 1.895.000,= k.k.

Rosendaal Makelaars B.V.
Stadsplein 75
7041 JE 'S-Heerenberg

0314-668844
rosendaalmakelaars.nl
info@rosendaalmakelaars.nl

ROSENDAAL
makelaars.nl
sinds 2007



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Soort
Landgoed

Type
Vrijstaande woning

Soort bouw
Bestaande bouw

Bouwjaar
-1906

Aantal kamers	10
Inhoud	2481 m³
Perceeloppervlakte	11365 m²
Woonoppervlakte	527 m²
Ligging	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving
Isolatie	Dubbel glas, voorzetramen
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Garage	Voorzien van elektra, voorzien van water, met vliering, met elektrische deur
Tuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Fraai aangelegd





> Omschrijving

** Een deel van de getoonde afbeeldingen zijn sfeervolle artist impressions die een indruk geven van de mogelijkheden.**

Huis De Padevoort

'Een buitenplaats van vorstelijke allure omringd door een eeuwenoude slotgracht'

Van oudsher zocht de adel de rust en stilte op van het platteland. Daar vulden zij de dagen met paardrijden, de jacht, een spelletje croquet of jeu de boules op het gazon en chique soirées. Het zal niet anders geweest zijn op Huis de Padevoort, een edelmanswoning waarvan de naam al in 1300 genoemd wordt. De naam zal mogelijk verwijzen naar een doorwaadbare plaats in een riviertje. De familie van Padevoort behoorde tot de Berghse adel en liet het huis herstellen in de 17e eeuw. Ook werd het huis enige tijd gebruikt als jachtslot van de Graaf van den Bergh.

Het charmante zeventiende-eeuwse huis met garage en orangerie is gesitueerd op een terrein van 11.365 m² park en bosschages. Het geheel staat er, dankzij perfect onderhoud en een zorgvuldige renovatie in de afgelopen jaren, stralend bij. Hier beleeft u de grandeur en de genoegens die het wonen op een historische buitenplaats zo uniek maken. Het huis 'leunt' tegen de bebouwde kom van het idyllische dorpje Zeddum en heeft vrij uitzicht over haar eigen landerijen. Het landgoed grenst aan de bossen van het Montferland die met een oppervlakte van circa 1800 hectare een prachtige uniek natuurgebied vormen.

Een statige laan met de imposante poort met smeedijzeren hekken brengt u naar een idyllische pleintje voor het huis waar de garage zich bevindt en waar uw gasten kunnen voorrijden en parkeren. Het huis werd in oude luister hersteld en gecombineerd met modern comfort en gemak.

De technische infrastructuur is actueel en modern en in combinatie met het karakter van de authentieke balkenplafonds en zware kasteelmuren is op deze wijze een stijlvol en luxe woonhuis gerealiseerd.

De structuur van het pand werd hersteld en verbeterd, er kwam een nieuwe keuken en sanitair, de jachtkamer werd gerenoveerd en op de eerste verdieping zijn twee grote slaapkamers en een mooie master ensuite verwezenlijkt – alle met eigen badkamer – in een originele, romantische stijl. De zolder werd verbouwd tot een volwaardige slaapverdieping met eveneens twee slaapkamers met ensuite badkamers. Het resultaat van al deze inspanningen mag er zijn. De Padevoort herrees als een elegante en intieme familieresidentie.

Als u door de marmeren gang binnentreedt, met de woonvertrekken en woonkeuken en jachtkamer links en rechts, valt het meteen op hoe bewoonbaar en gezellig een dergelijk landhuis is. De leefruimtes ademen een voorname sfeer en zijn verrassend overzichtelijk van afmeting. Daarnaast heeft het huis heeft een wijn-, en voorraadkelder. Ondanks het imposante woonoppervlak van ca. 621 m² is het huis bovenal 'huiselijk', waar u gerieflijk met uw familie kunt wonen zonder dat men zich 'verloren' voelt.

Natuur, rust en stilte

Aan de achterzijde van het huis strekt zich een fraaie parkachtige tuin uit met een vijverpartij met waterrad die de slotgracht van stromend water voorziet en de stijlvolle orangerie met buitenkeuken, die u bereikt over de slotbrug. Oude loofbomen en een wal van groenblijvende beplanting bieden rust en privacy.

Zichtlijnen waren cruciaal binnen de landschapsarchitectuur uit die tijd en eigenlijk tot op de dag van vandaag. Huis de Padevoort heeft zowel aan de voor- als achterzijde een vrij uitzicht over de lanen en de landerijen. Het ligt aan de rand van het idyllische dorp Zeddum en gaat verscholen achter een statige toegangspoort en oude bomen.



BOUWKENMERKEN

Bouwjaar: circa 17e eeuw.

Bouwwijze: opgetrokken in steen. Dakbedekking middels dakpannen.

Isolatie: gedeeltelijk geïsoleerd. O.a. voorzetramen.

Woonoppervlakte: ca. 527 m².

Inhoud: ca. 2.481 m³.

Perceeloppervlakte: 11.365 m².

Energie label: D geldig t/m 17-02-2036

INDELING

Parterre

Entree via de bordestrap en de brug over de gracht. Ontvangst in de centrale ontvangthal met hardstenen vloerdelen. Een statig trappenhuis met gedetailleerde balustrade is een eyecatcher. Aan de linkerzijde de royale living met een prachtig hoog authentiek balkenplafond, een eikenhouten vloer en een imposante schouw met gashaard. De hoge raampartijen staan garant voor een vrij en prachtig zicht op het park en de oprijlaan. Ook bieden ze veel lichtinval in de woonvertrekken. Aan de rechterzijde van de hal de garderobe en toilet. Doorloop naar de gezellige woonkeuken. Ook hier zijn de balken prominent aanwezig en sfeerbepalend. De keuken is in landhuisstijl uitgevoerd en voorzien van inbouwapparatuur. Aan de tuinzijde is de jachtkamer annex study gerealiseerd met stijlvolle boekenkasten. Een heerlijke plek om u terug te trekken om te studeren of te werken. Openslaande deuren vanuit de hal naar het bordes en park. Toegang tot de kelders.

1e Verdieping

Een brede overloop die toegang geeft tot de masterbedroom met balkenplafond en kledingkasten. Aangrenzend een zeer royale en luxe badkamer met ligbad, badkamermeubel met twee waskommen, douche, bidet en toilet. Aan de andere zijde van de overloop een biljartkamer, Aangrenzend een slaapkamer met een eigen badkamer voorzien van badkamermeubel, douche en toilet. Het trappenhuis brengt u naar de 2e verdieping.

2e Verdieping

Grote open ruimte met studeer- of zitgelegenheid. Twee slaapkamers met ieder een eigen badkamer voorzien van badkamermeubel, douche en toilet. Was- en linnenruimte. Een vaste trap brengt u naar de zolder.

Zolder

Een open ruimte waar u desgewenst extra woonruimte zou kunnen realiseren.

BIJGEBOUWEN

Garage

Opgetrokken in steen en dakbedekking door middel van dakpannen.

Parkeergelegenheid voor drie auto's.

Orangerie

Opgetrokken in hout op stenen voet. Voorzien van een buitenkeuken en verwarming en overige voorzieningen.

AANVULLEND

De historische buitenplaats staat als Rijksmonument geregistreerd; Havezate Padevoort. Rechthoekig gebouw, XVIIIe eeuw, met trapgevels aan de korte zijden, waartussen een zadeldak en bakstenen muren, verlevendigd door natuurstenen blokken en banden. Zandstenen ingangspartij met gewijzigd venster en trapgeveltje (1876) daarboven. Inwendig rococotrapp en stucplafond (1667).

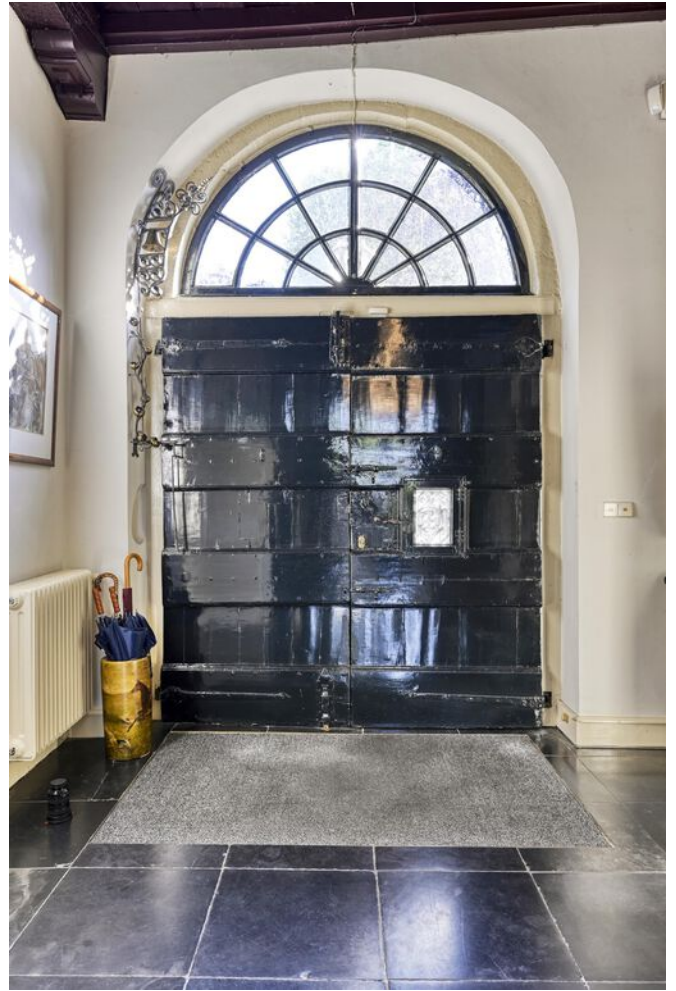
Achter het huis is een besloten parktuin aangelegd omzoomd door de slotgracht. Een orangerie is in passende architectuur gebouwd en is verwarmd en voorzien van water en elektra. Een heerlijke plek om in het vroege voorjaar al te genieten van het buitenleven. Voor elk moment van de dag is een terras beschikbaar om te ontspannen in de zon of de schaduw.

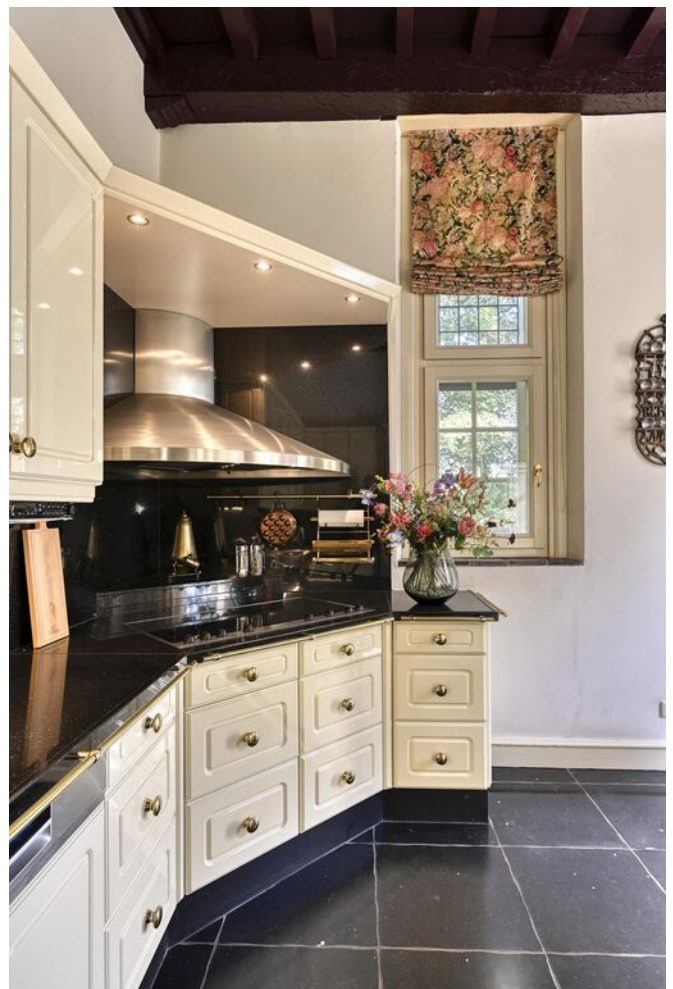
Tevens is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein bij het hoofdhuis met garage.

Voor de liefhebber van golfen zijn er 3 18-holes golfbanen gelegen op circa 25 minuten autorijden bij Schloss Wasserburg Anholt, golfplatz Broghees in Emmerich en golfbaan 't Zelle in Hengelo gld.

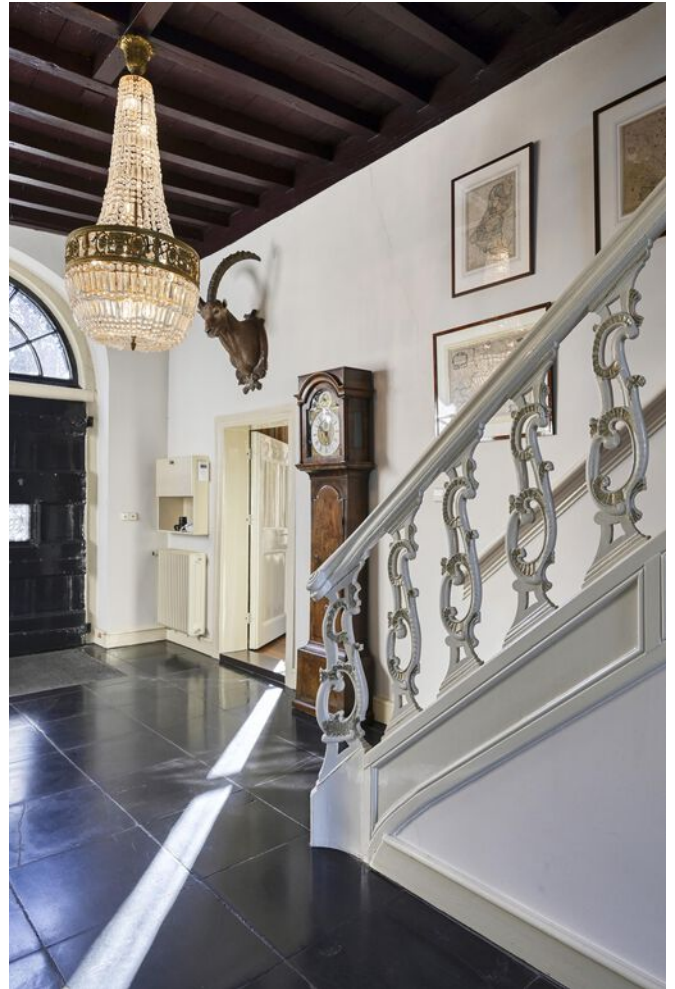
Uitvalswegen als de A3(D) en de A12 brengen u met een half uurtje rijden in Arnhem en een uur rijden in de Randstad. Düsseldorf is op een uur autorijden gelegen.











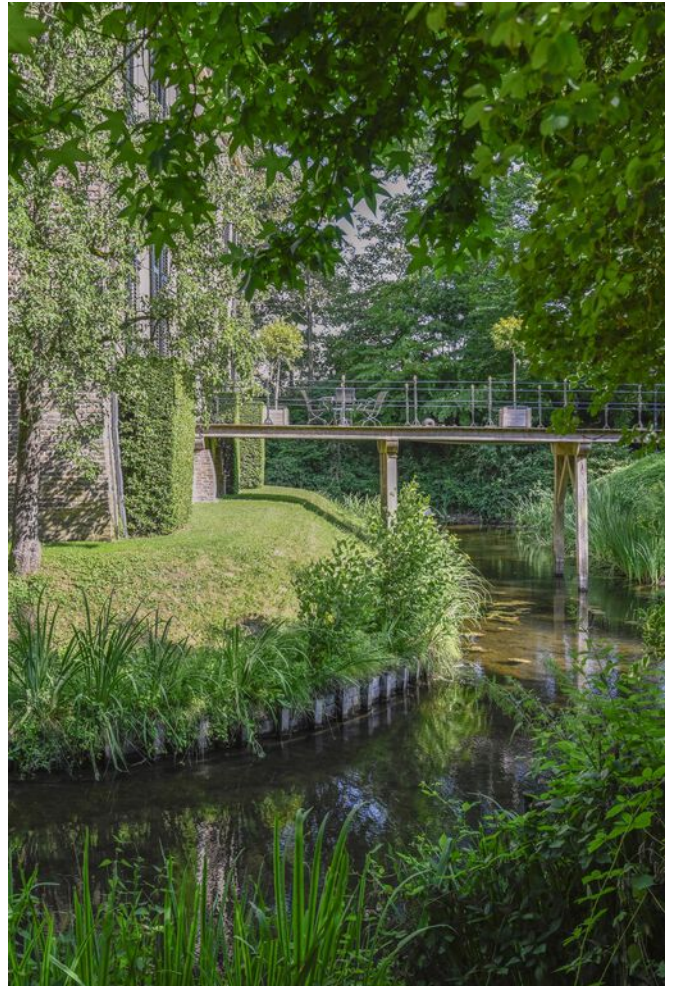














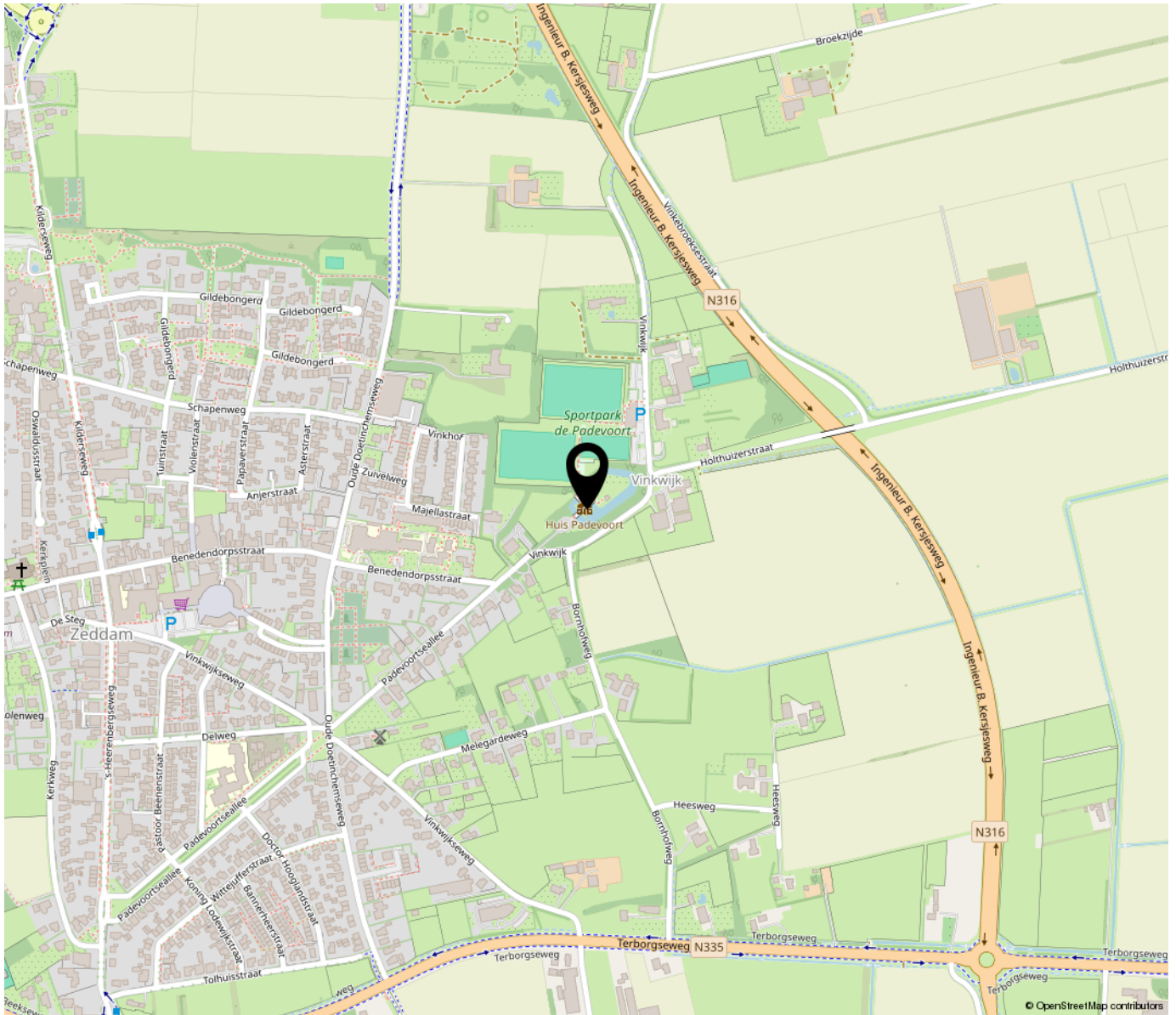




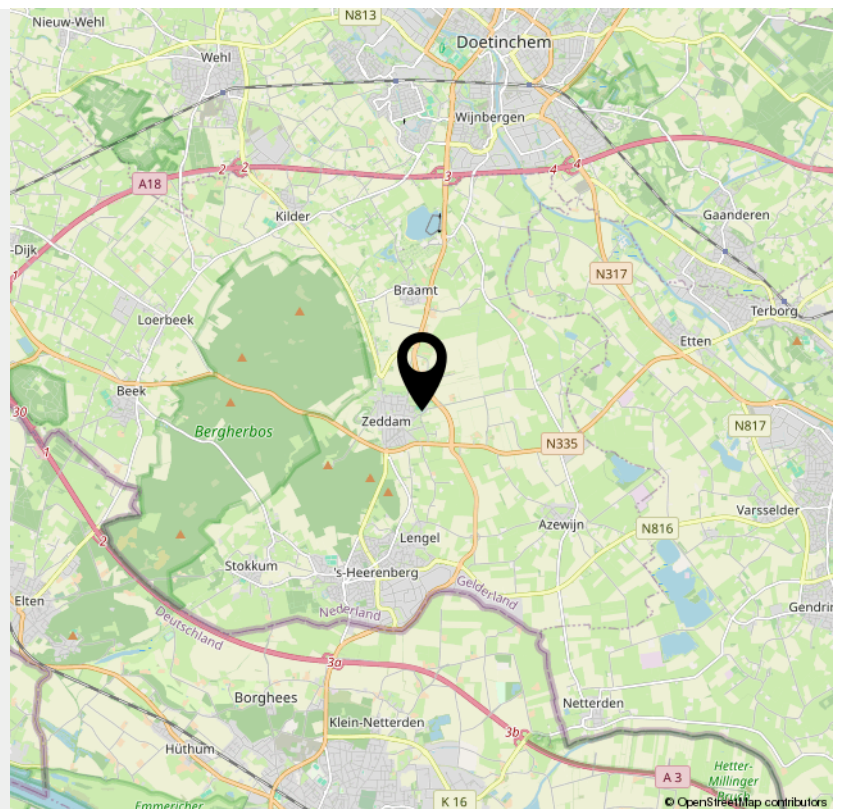




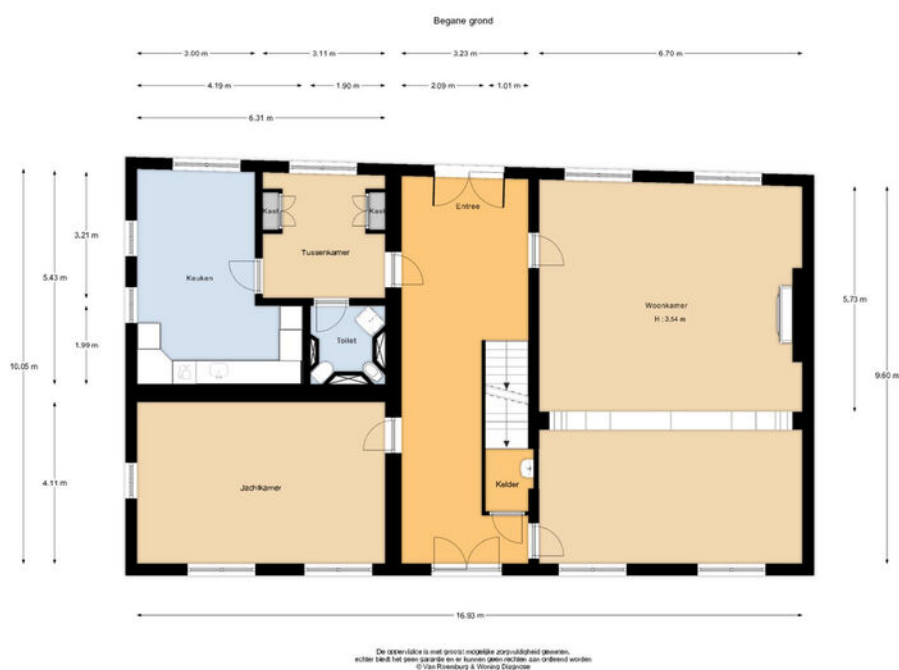




**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Plattegrond



> Plattegrond

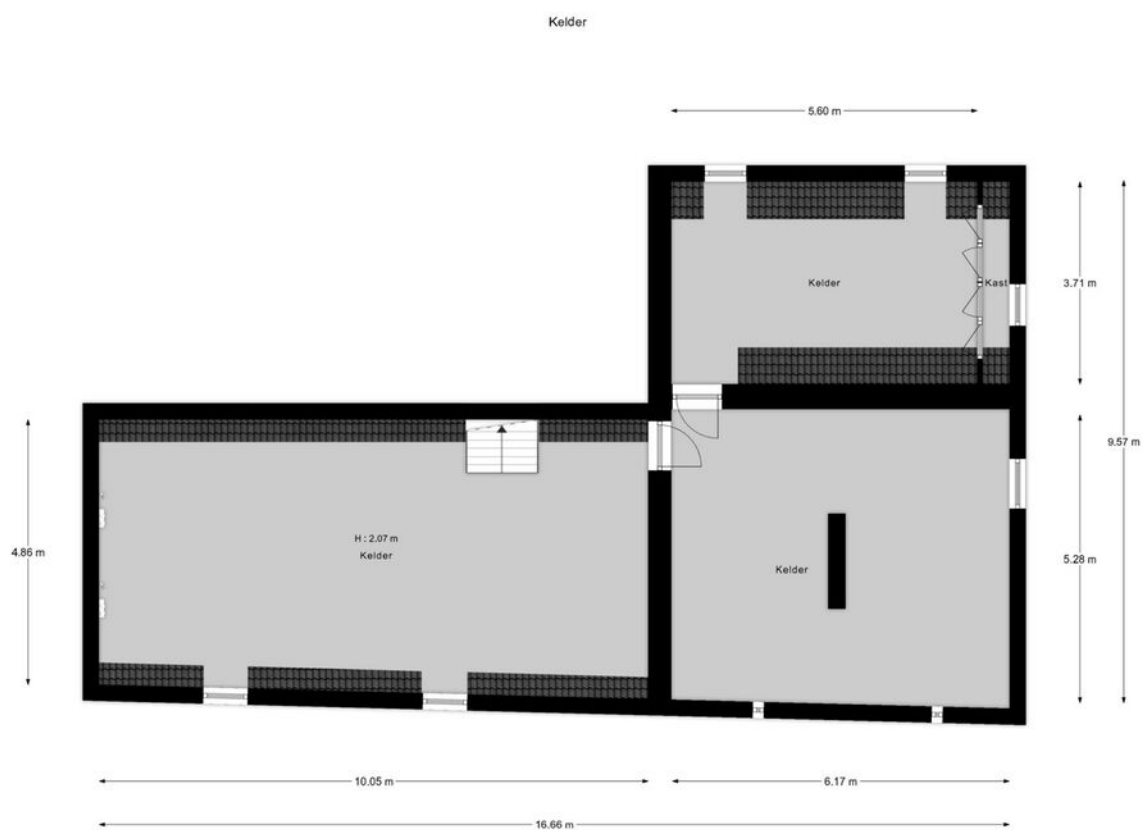


De oppervlakte is niet groter mogelijk zorgvuldig gemeen,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
© Van Rossum & Bouwling Stadsbouw

> Plattegrond

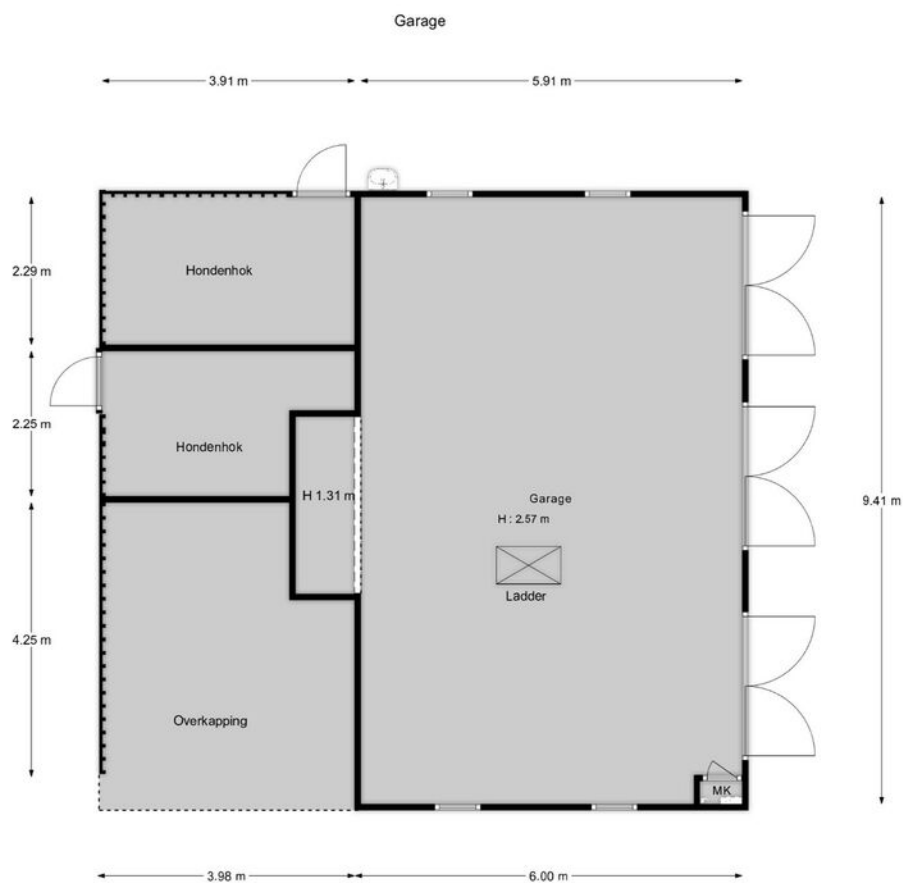


> Plattegrond



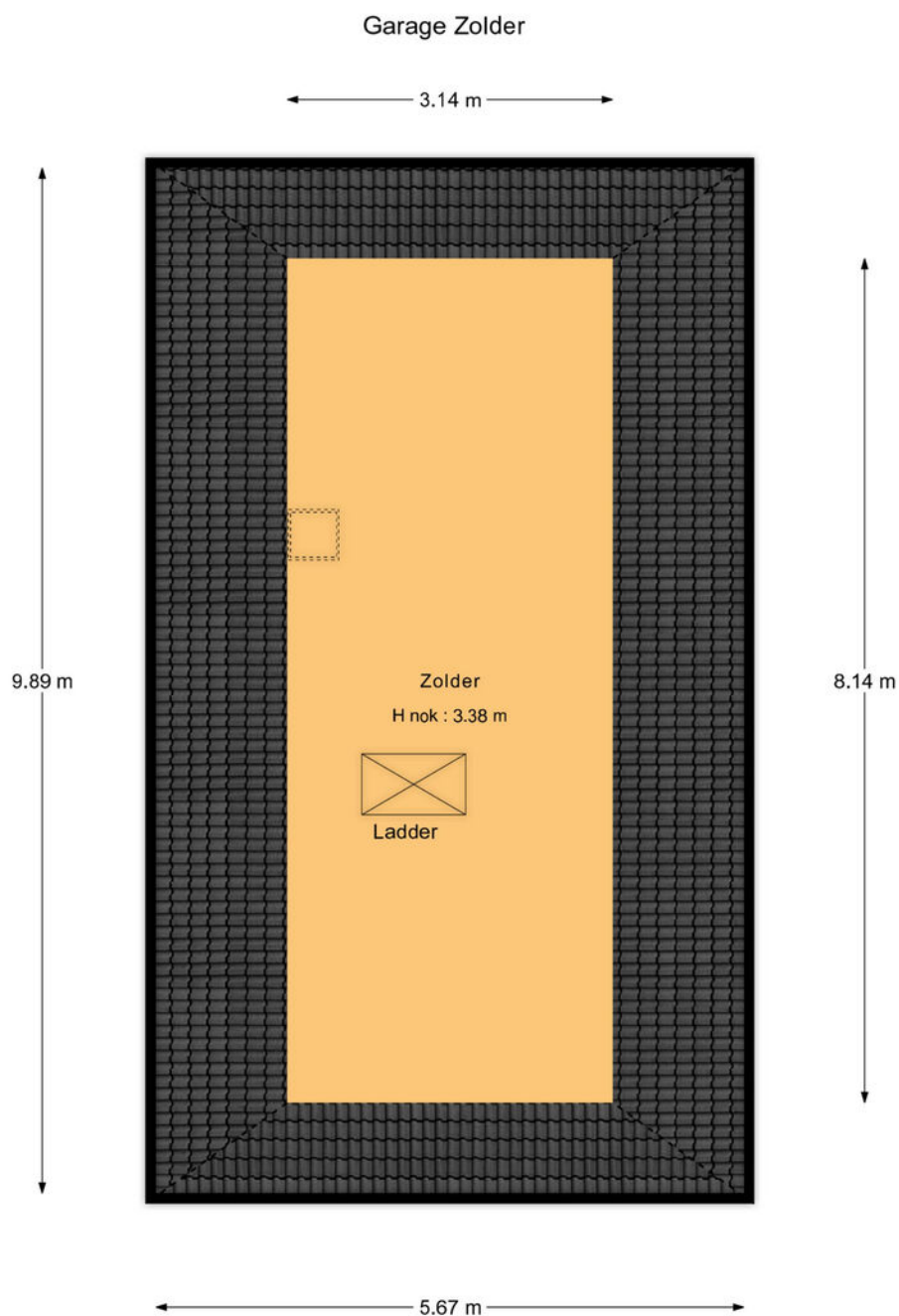
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
© Van Roemburg & Voring Diagnose

> Plattegrond



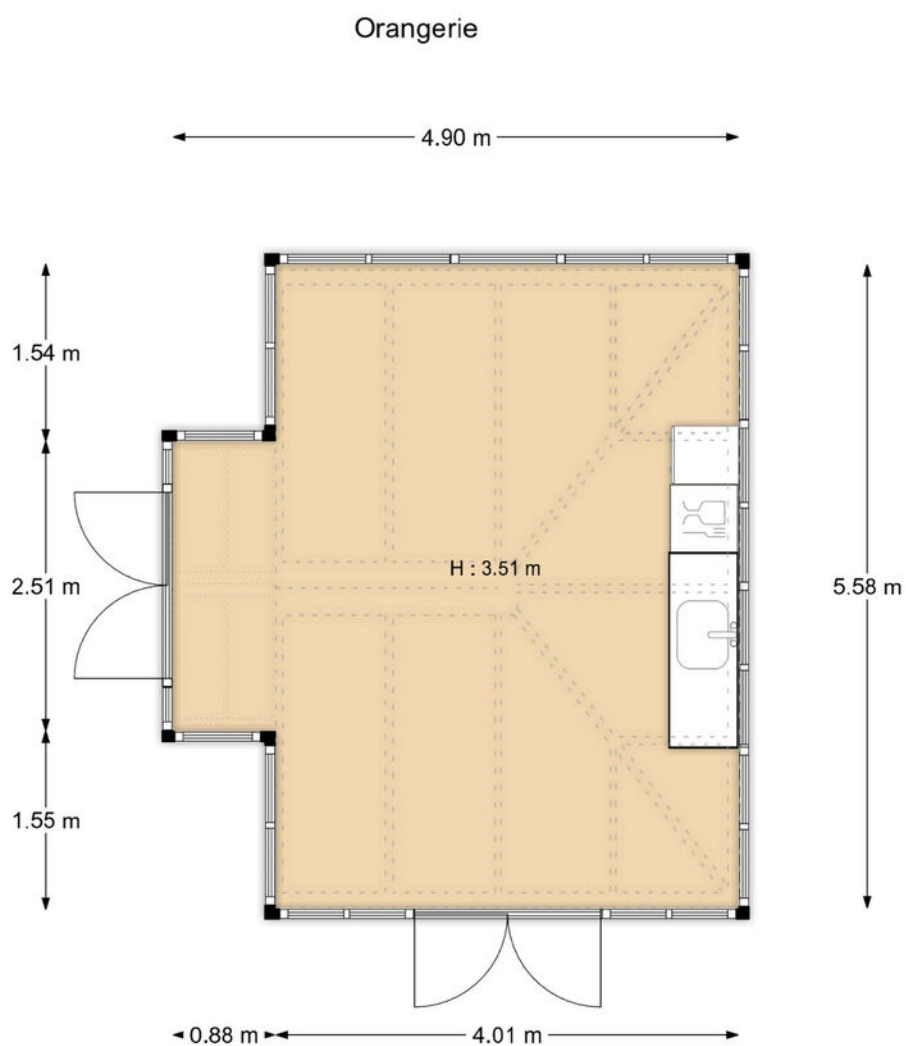
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
© Van Roemburg & Woning Diagnose

> Plattegrond



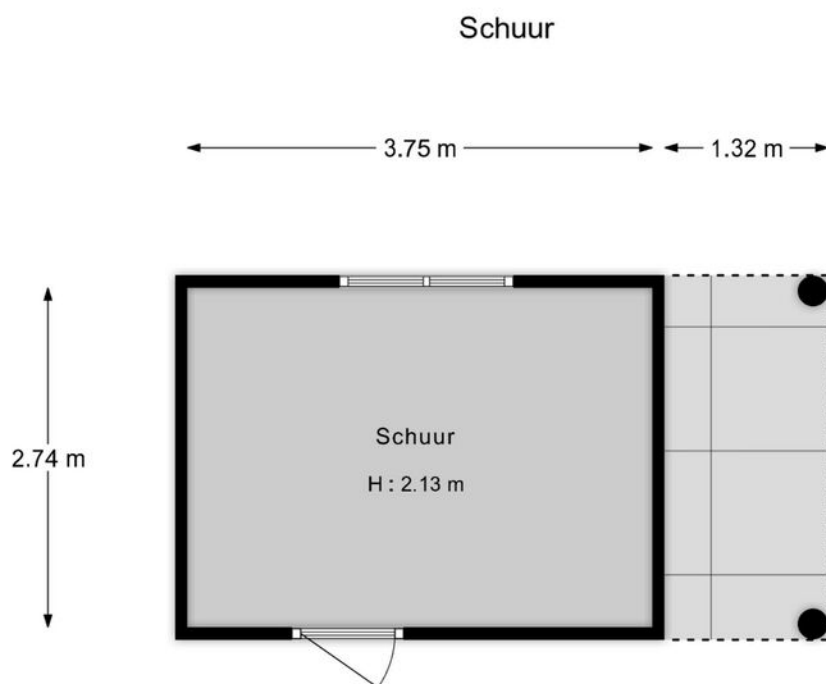
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
© Van Roemburg & Woning Diagnose

> Plattegrond



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

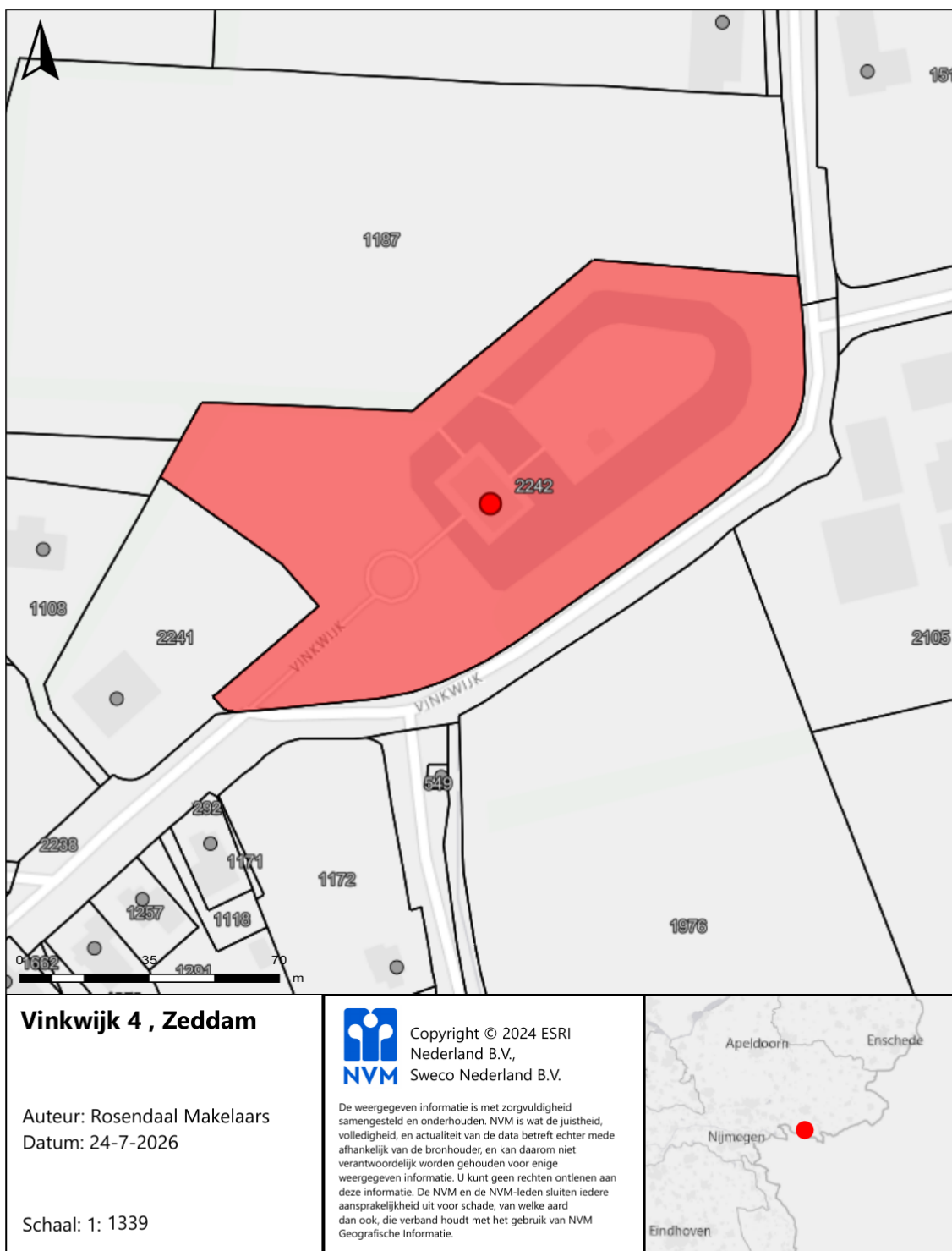
> Plattegrond



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

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Vinkwijk 4



> Algemene verkoopinformatie

Middels deze objectdocumentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object.

Indien u aanvullende informatie wenst of het object wilt bezichtigen, kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.

Ten aanzien van de verkoop van uw eigen woning, kunt u gebruik maken van onze dienstverlening. In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening.

Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel de volgende:

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden daarvoor enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectdocumentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is gekregen van de eigenaar/verkoper of uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Bankgarantie of waarborgsom

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Wettelijke bedenktijd

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt. Koper krijgt nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst, van de getekende koopovereenkomst, te ontbinden.

De onderhandeling en koop

Onderwerpen die wij in de dagelijkse praktijk tegenkomen en die vaak discussie oproepen zoals: Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Wanneer komt de koop tot stand? Ben ik de eerste? Kan ik een optie krijgen? etc.

Op de meest gestelde vragen willen wij hierbij antwoord geven. Leest u daarom de informatie door ter voorkoming van misverstanden en teleurstellingen.

Hoe wordt de vraagprijs bepaald?

De verkoper bepaalt, in overleg met zijn makelaar, waarvoor hij zijn woning te koop aanbiedt.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Juridisch is bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u dus een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op een door u gedaan bod (tegenbod).

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen bent u dus nog niet in onderhandeling.

Mag er worden doorgegaan met bezichtigingen als er een onderhandeling loopt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Bezichtigingen gaan dan ook door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij met een andere partij in onderhandeling is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van biedingen omdat dit het overbieden teweeg zou kunnen brengen.

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

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen “naar elkaar toekomen” in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Kunnen er tijdens de onderhandelingen door verkoper of verkopend makelaar wijzigingen in het systeem van verkoop worden doorgevoerd?

Ja, dat kan. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

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 al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Wanneer komt de koop tot stand?

De koop is gesloten wanneer verkoper en koper eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden). De verkopende makelaar legt de koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin komt te staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken en meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd, zoals bijvoorbeeld een boeteclausule. De aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. 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'.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik de eerste ben die de woning bezichtigt, heb ik dan de meeste rechten om in onderhandeling te gaan?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dit kan veel misverstanden en teleurstellingen voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Wat betekent "kosten koper"?

Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het inschrijven van de koopovereenkomst in het register van het Kadaster en voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst, de zgn. makelaarscourtage. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van zijn opdrachtgever.

Deze informatie is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een verkoopinformatie als deze volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze teksten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een verkoopinformatie als deze volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze teksten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0314-668844
rosendaalmakelaars.nl
info@rosendaalmakelaars.nl



Financieel Fit
| Montferland

- ✓ Hypotheken
- ✓ Verzekeringen
- ✓ Kredieten
- ✓ Pensioenen



**Financieel Fit[®]
Montferland**

**Benieuwd wat jij kunt lenen?
Stel ons al je hypotheekvragen!
0314-745152**

BUITEN
STATE

makelaars

Succesvol verkopen



De grootste in
landelijk wonen

Buitenstate

De start voor jouw succesvolle verkoop

Met een Buitenstate makelaar weet je je verzekerd van een specialist. Buitenstate heeft door heel Nederland een groot netwerk met makelaars. Al onze 51 leden hebben een passie voor het buitengebied. Zij doen niets liever dan mooie paardenobjecten, landhuizen, woonboerderijen en andere vrijstaande huizen in het landelijk gebied verkopen.

Wij weten wat er speelt, kennen de markt, de wet- en regelgeving en zorgen uiteraard dat jouw huis succesvol wordt verkocht.

Vrij
gelegen



Buiten
bebouwde kom



Wat is een buitenstate?



Minimaal
1.000 m²



Beleving rust
& ruimte



Specialisten in aan- en
verkoop van bijzondere
woningen in Nederland



Marktleider met 18,4
marktaandeel in het
landelijk wonen segment



51 vestigingen
in Nederland

buitenstate.nl



Erik Rosendaal

*NVM Register Makelaar Taxateur
06-53693152*



Sjoerd Rosendaal

*NVM Makelaar Wonen
06-12509272*



Anton Zuure

*NVM Makelaar Wonen
06-20241593*



Ton Velthausz

Buitendienst Medewerker



**Marga Hendriksen-
te Booij**

Binnendienst medewerkster



Alyssa Keurtjes

Binnendienst medewerkster



**Marie-José Mijnen-
Delleman**

Binnendienst medewerkster



**Marjolein Ellmann-
Rosendaal**

Binnendienst medewerkster

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Rosendaal Makelaars B.V.
Stadsplein 75
7041 JE 'S-Heerenberg

0314-668844
rosendaalmakelaars.nl
info@rosendaalmakelaars.nl

ROSENDAAL
makelaars.nl
sinds 2007