



makelaardij & taxaties

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl



RINGDAM 5

HERWEN

Koopsom € 895.000,- K.K.



INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Vliering & kelder
- Buiten
- Stallen & bijgebouwen
- Locatie informatie
- Kadastrale kaart
- Lijst van zaken
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie

KENMERKEN



TYPE WONING

Vrijstaande woning (agrarische bestemming)
Incl. paardenaccommodatie

BOUWJAAR

1928

WOONOPPERVLAKTE

227 m²

INHOUD

917 m³

PERCEELOPPERVLAKE

18.660 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

17 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

197 m²

ENERGIELABEL

A

ISOLATIE

Dak- en muurisolatie
Grotendeels dubbele
beglazing

VERWARMING

5 Airconditionings
Cv-ketel, 2019

WARMWATER

Cv-ketel, 2019

PLUSPUNTEN

- Vrij, weids uitzicht
- 8 paardenboxen
- Multifunctioneel wonen

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING

Ringdam 5 in Herwen: wakker worden met uitzicht over uitgestrekte weilanden, de rust van het buitenleven en alle ruimte om je heen, dit is zo'n plek waar je elke dag het gevoel hebt even helemaal weg te zijn. Deze vrijstaande woning combineert royaal wonen met een hoogwaardige en compleet ingerichte paardenaccommodatie. Of je nu hobbymatig paarden houdt of professioneel aan de slag wilt: hier is het mogelijk.

Het geheel heeft een agrarische bestemming, wat het bij uitstek geschikt maakt voor liefhebbers van het buitenleven en (kleinschalige) agrarische activiteiten. Het bouwblok binnen het bestemmingsplan biedt daarnaast nog mogelijkheden voor uitbreiding, zoals het realiseren van een extra bijgebouw of bijvoorbeeld een binnenrijbak.

Voor de serieuze liefhebber of agrariër is er bovendien de optie om circa 5,4 hectare extra landbouwgrond bij te kopen.

De woning zelf biedt verrassend veel leefruimte en moderne voorzieningen zoals energielabel A, maar liefst 49 zonnepanelen en 5 airconditionings. Maar eerlijk is eerlijk: het échte wow-gevoel ontstaat zodra je het erf op loopt. Hier ervaar je vrijheid, ruimte en mogelijkheden.

Kortom: een vrijstaande woonboerderij met 227 m² woonoppervlakte, een perceel van ruim 18.000 m², een overkapping én een volledig ingerichte paardenaccommodatie met stallen, rijbak en weilanden.



Vrij wonen tussen rust en ruimte, met uitzicht over de landerijen en luxe paardenfaciliteiten: een unieke plek om thuis te komen

(Oberflächenentwässerung)* en een verval van ca. 30 cm richting de sloot wordt regenwater efficiënt afgevoerd. Hierdoor is de bak onder vrijwel alle weersomstandigheden goed berijdbaar en geschikt voor zowel dressuur als allround gebruik.

De accommodatie beschikt daarnaast over 5 weilanden met een overzichtelijke indeling. De eerste weide (ca. 1.250 m²) is direct vanuit de woning te overzien en is voorzien van een houten omheining. Daarnaast zijn er twee weilanden van elk ca. 2.000 m², één weide van ca. 2.900 m² en een ruime weide van ca. 3.500 m². Tussen de weilanden bevindt zich een brede gang, wat zorgt voor een efficiënte routing en gemakkelijke toegang.

Tot slot is er een verharde stapmolen aanwezig voor 3 paarden met een diameter van ca. 14 meter. Daarnaast zijn er schuren aanwezig voor de opslag van stro en hooi en een separate werkplaats.

BEGANE GROND



Via de zijkant van de woning kom je binnen in de ruime entree, met toegang tot zowel de eerste verdieping als de leefruimtes. De woonkamer is licht dankzij de vele raampartijen en biedt uitzicht op de tuin en het omliggende groen. De houten plafondbalken en open haard geven de ruimte karakter.

Via de hal bereik je de keuken. Deze is praktisch ingericht, voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel. De openslaande deur naar het betegelde terras aan de zijkant maakt het een fijne plek waar binnen en buiten in elkaar overlopen.

De woning beschikt daarnaast over een ruime aanbouw die voor veel extra mogelijkheden zorgt. Deze functioneert bijna als een tweede wooneenheid, met een bijkeuken voorzien van keukenblok, een deur naar de tuin, een multifunctionele ruimte en een kantoorruimte die ook uitstekend als slaapkamer/kantoor kan dienen. Aansluitend vind je een compacte badkamer met douche, wastafel en toilet. Ideaal voor werken aan huis, praktijkruimte of hobbyruimte.



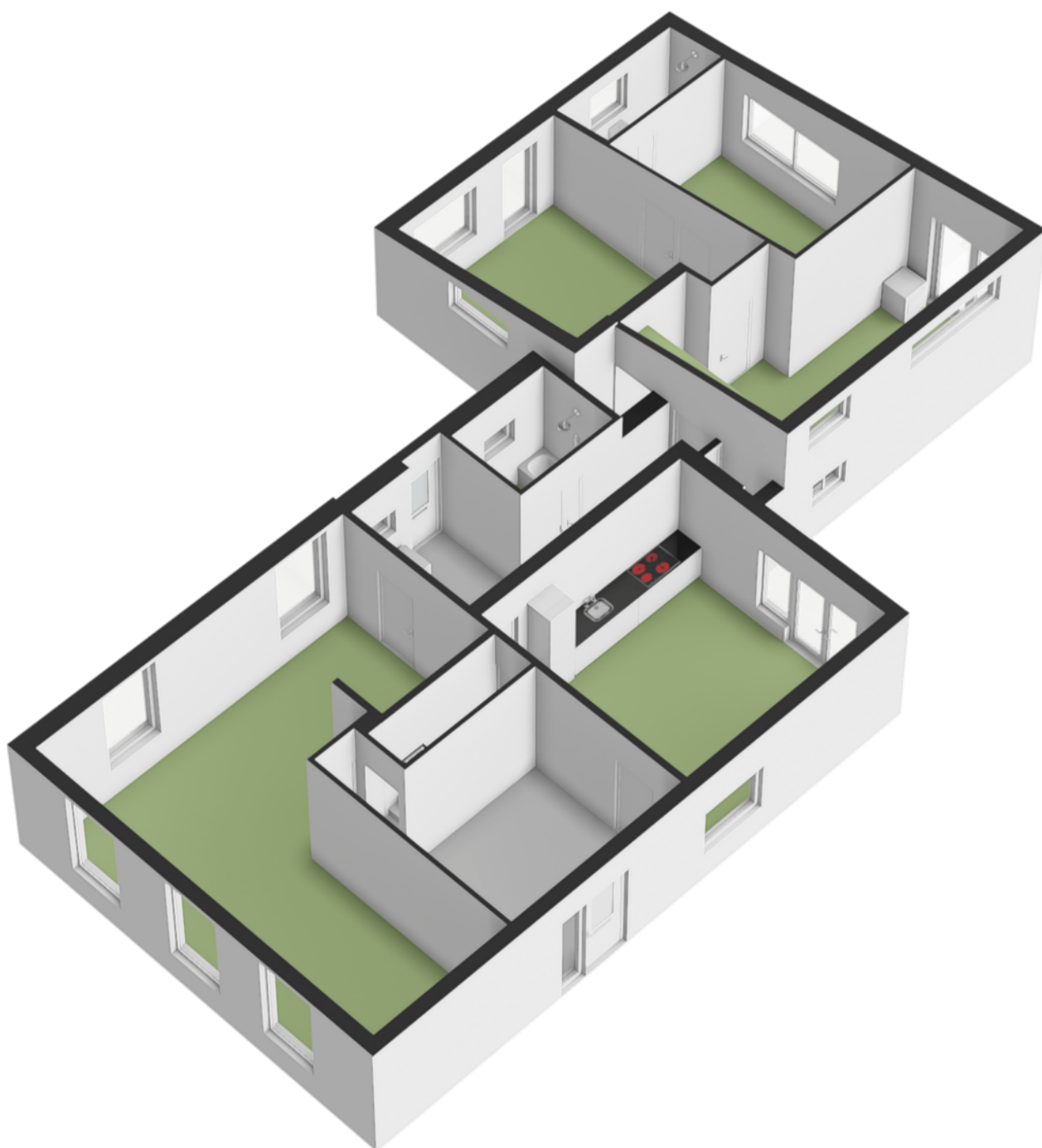
Ringdam 5 Herwen
Begane grond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Begane grond







Een ruime aanbouw met volop mogelijkheden!





VERDIEPING



Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met een prettig lichtinval dankzij de raampartijen en/of dakramen. De badkamer is netjes en functioneel ingericht met een douche, wastafel en toilet. De zichtbare kapconstructie en houten gebinten geven deze verdieping een sfeervolle uitstraling.

Vliering en kelder:

De vliering biedt praktische bergruimte en de kelder is ideaal voor provisie en opslag.



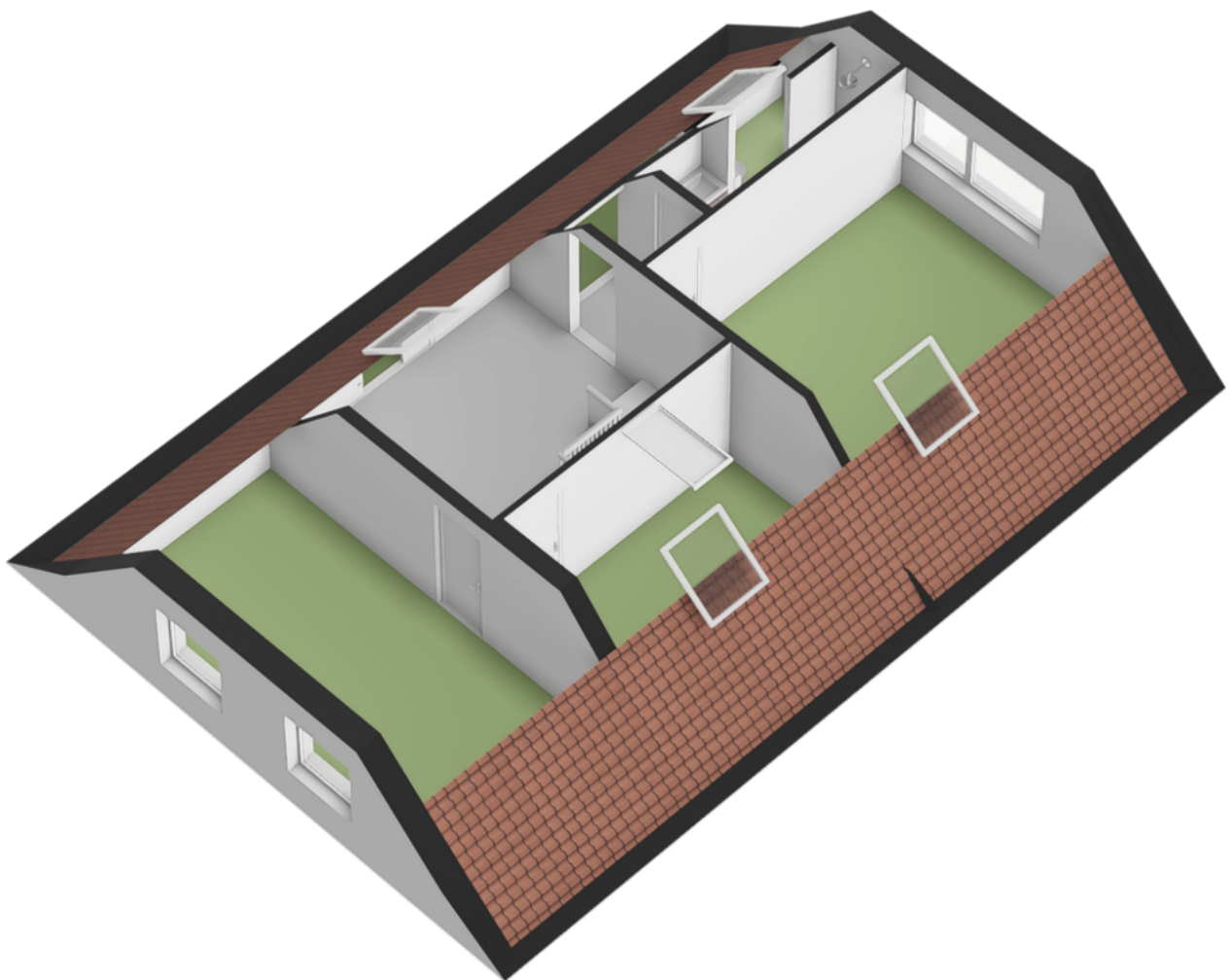
Ringdam 5 Herwen
Eerste verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Eerste verdieping

Ruime hoofdslaapkamer met veel lichtinval





Beschikt over een praktische vloering en kelder



BUITEN

Hier begint het echte genieten. Het erf is ruim opgezet en vormt een prachtig samenspel van wonen, tuin en agrarisch gebruik. Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met gazon, terrassen en mooi volgroeide bomen.

Of je nu wilt ontspannen in de zon, uitgebreid wilt tafelen of simpelweg wilt genieten van de rust: hier kan het allemaal.

Het terras aan de zijkant van de woning is netjes aangelegd en gelegen op het westen, heerlijk genieten in het avonds zonnetje met veel privacy.



Terras met vrij uitzicht: rustige plek om te genieten





STAL & BIJGEBOUWEN

Wat deze woning écht uniek maakt, is de volledig ingerichte en professionele paardenaccommodatie. Deze is met zorg aangelegd en beschikt over een vergunning voor het houden van 8 paarden, waardoor deze uitermate geschikt is voor zowel hobbymatig als bedrijfsmatig gebruik. Bovendien biedt het bouwblok nog ruimte voor verdere uitbreiding.

De stal is degelijk gebouwd en functioneel ingedeeld met in totaal 8 paardenboxen van Geert & Henk trading. Het betreft 4 ruime Monaco boxen (ca. 3,55 x 3,5 m) en 4 Schengen boxen, waarvan 3 van ca. 3,5 x 3 m en 1 kleinere van ca. 3,1 x 3 m. Alle boxen zijn voorzien van rubberen stalmatten voor optimaal comfort en gewrichtsontlasting, evenals automatische drinkbakken met een omloopsysteem ter voorkoming van bevriezing.

Het geïsoleerde dak zorgt voor een aangenaam stalklimaat: vorstvrij in de winter en relatief koel in de zomer. De stal beschikt over een ruime gang, veel lichtinval en goede ventilatie: 6 boxen zijn voorzien van een buitendeur en 1 box beschikt over een raam.

Aanvullend is er een dubbele wasplaats met rubberen vloer aanwezig en warm en koud water. De afsluitbare zadelkamer is uitgerust met 10 zadelkasten (ter overname) en biedt de mogelijkheid tot verwarmen. Zowel de zadelkamer als de individuele zadelkasten zijn afsluitbaar.



Complete paarden- accommodatie: voor hobby én professioneel gebruik, met uitbreidings- mogelijkheden

De rijbak van ca. 850 m² is uitgevoerd met een hoogwaardige *Stresan® A Kirchhellener Sand* bodem, bekend om zijn stabiliteit en comfort voor het paard. Dankzij de aangelegde *oppervlakteontwatering (Oberflächenentwässerung)* en een verval van ca. 30 cm richting de sloot wordt regenwater efficiënt afgevoerd. Hierdoor is de bak onder vrijwel alle weersomstandigheden goed berijdbaar en geschikt voor zowel dressuur als allround gebruik.

De accommodatie beschikt daarnaast over 5 weilanden met een overzichtelijke indeling. De eerste weide (ca. 1.250 m²) is direct vanuit de woning te overzien en is voorzien van een houten omheining. Daarnaast zijn er twee weilanden van elk ca. 2.000 m², één weide van ca. 2.900 m² en een ruime weide van ca. 3.500 m².

Tussen de weilanden bevindt zich een brede gang, wat zorgt voor een efficiënte routing en gemakkelijke toegang.

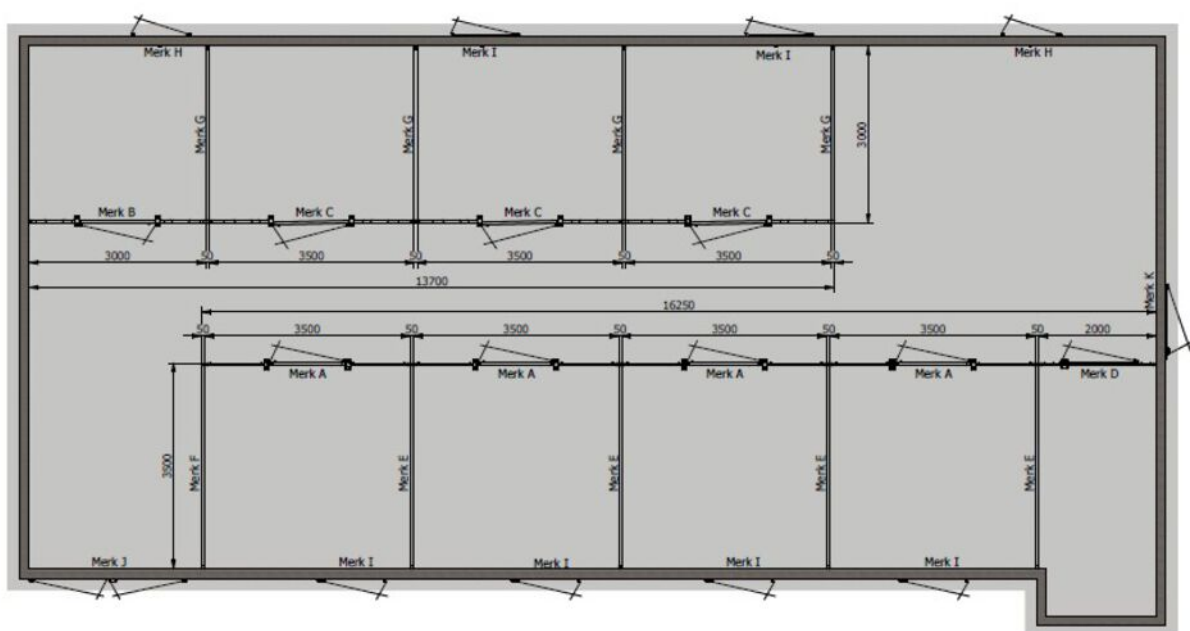
Tot slot is er een verharde stapmolen aanwezig voor 3 paarden met een diameter van ca. 14 meter. Daarnaast zijn er schuren aanwezig voor de opslag van stro en hooi en een separate werkplaats.



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Paardenstal



PLATTEGROND

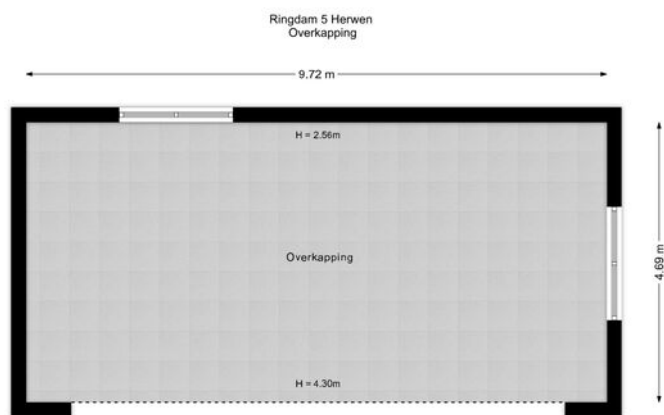
Paardenstallen bouwtekening





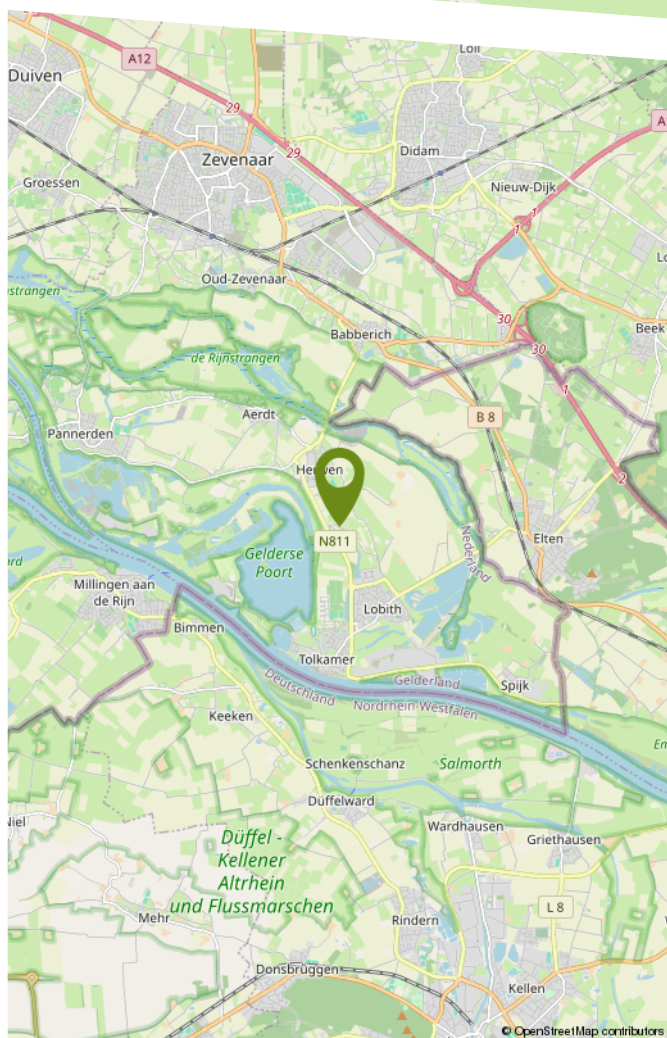
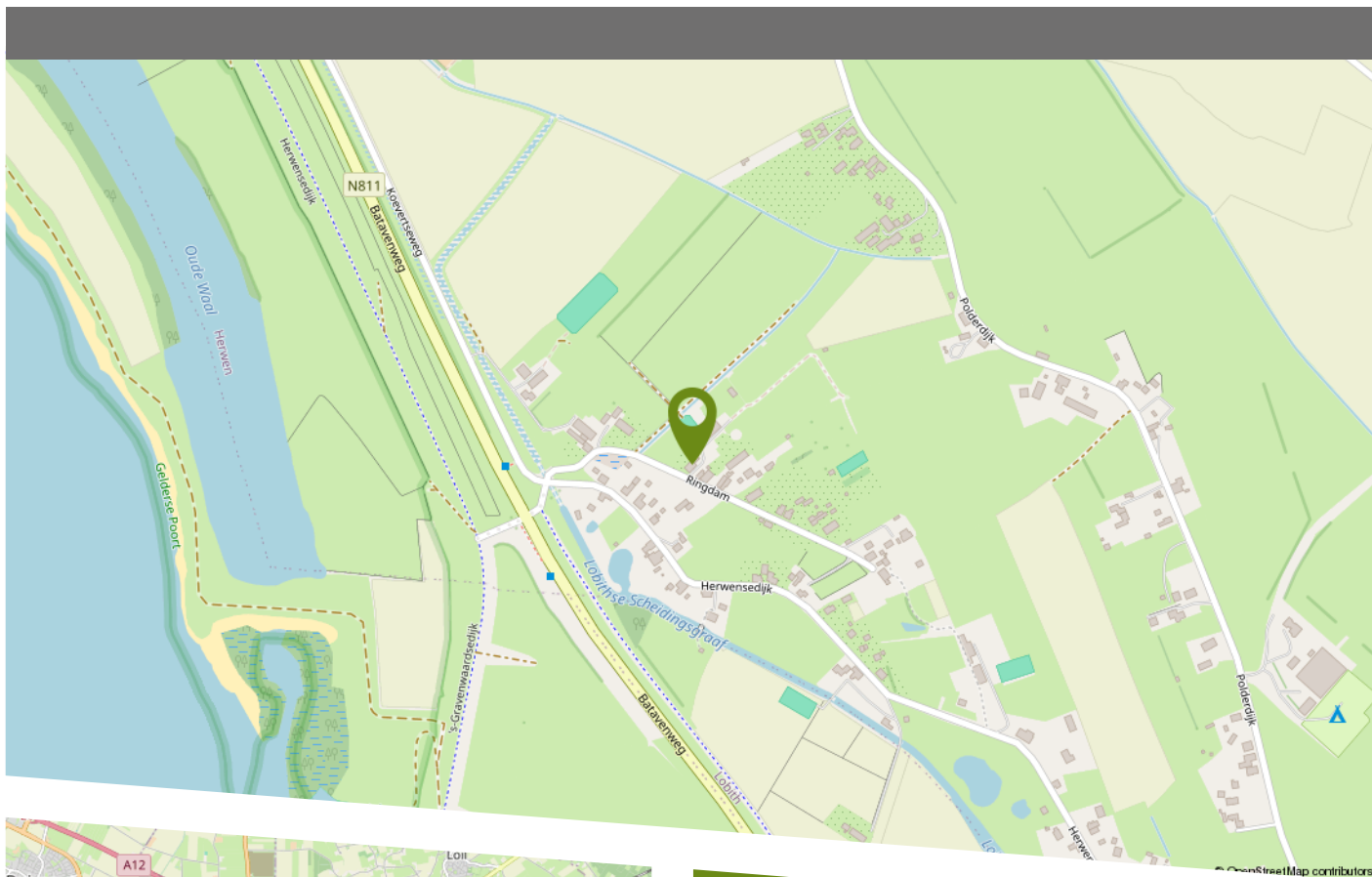
Rijbak van ca. 850 m² met hoogwaardige bodem





De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

LOCATIE INFORMATIE



Aan de rand van natuurgebied De Rijnstrangen ligt het charmante dorp Herwen, midden in het groen van de Gelderse Poort. Hier geniet je van rust, ruimte en natuur om de hoek. Perfect voor wandelingen, fietstochten of watersport. Herwen heeft een hechte gemeenschap en een actief verenigingsleven.

Voor de dagelijkse voorzieningen zit je hier ook goed: een basisschool ligt op ca. 1,7 kilometer afstand. Grotere supermarkten vind je in Lobith en Tolkamer, en ook over de grens in Elten doe je eenvoudig boodschappen.

Toch zin in de stad? Het station van Zevenaar ligt op ca. 6 kilometer en is makkelijk te bereiken per bus of fiets. Vanuit daar heb je snelle verbindingen naar de grotere steden.







12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Heren B 2693	kadaster 
---	--	---

KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op het "deel"	X		
- Buffetkast Keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
3x reserve zonnepanelen	X		
Eigen watervoorziening systeem (Er is géén WOG water aansluiting aanwezig)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Balken voor eikenhouten pergola (niet gemonteerd)			X
Brandblussers (schuren)	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Bronpomp 10kW 25m3/uur	X		
- Zadelkasten (10 stuks)	X		

Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.



ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website www.bolckmakelaardij.nl. Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.



@BolckMakelaardij



@bolck_makelaardij

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken o ver roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. 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 koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPlicht KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

WAT BETEKEN 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van

de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✓ **Asbestclausule**

✗ **Niet zelf-bewoningsclausule**

✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **Houtboorders**

* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. 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.



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP.

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.
Masiusplein 22
6901 CH Zevenaar

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl