

Vraagprijs € 1.750.000 k.k.



HEIDEPOLWEG

4

7251 HT VORDEN



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Duurzaam wonen midden in de natuur!

De volledig gerenoveerde boerderij aan de Heidepolweg, gelegen in natuurgebied "Het Grote Veld", is aan alle zijden omgeven door gronden in beheer van Natuurmonumenten. Een betere buur kunt u niet hebben. De woning is gelegen waar de buitengebieden van Vorden, Lochem en Warnsveld elkaar raken. Het omliggend landschap kenmerkt zich door gevarieerd bos, natuurlijke graslanden en heide. Uiteraard grazen hier de schapen van schaapskudde De Belhamel.

Indeling hoofdhuis: entree in hal/glazen corridor. Doorloop naar de eetkamer met uitzicht over de tuin en het achtergelegen natuurgebied. De oorspronkelijke staldeuren zijn vervangen door grote openslaande deuren en er staat een comfortabele en gezellige speksteen kachel. Suite deuren met glas in lood ramen naar ruime zitkamer van 50m², gelegen aan de voorzijde van het huis. De landelijke keuken is voorzien van inbouw apparatuur, heeft een deur naar buiten en plek voor een eettafel. In de bijkeuken een technische ruimte met de warmtepomp uit 2026.

Het hoofdhuis is middels een glazen corridor verbonden met de zijvleugel met een studeerkamer aan de voorzijde en ouderslaapkamer aan de achterzijde, beiden met openslaande deuren. De studeerkamer heeft een trap naar de kamer op de verdieping (beiden met een houten vloer). Ruime ouderslaapkamer met badkamer met douche, toilet en wastafel. De begane grond is voorzien van een Italiaans marmeren vloer met vloerverwarming en de wanden zijn afgewerkt met leemstuk en voorzien van wandverwarming.

De 1e Verdieping van het hoofdhuis telt 3 ruime slaapkamers waarvan 1 met vaste kasten, allen met houten vloeren en wandverwarming. De 2e badkamer is voorzien van een ligbad, separate douche, toilet, een dubbele wastafel en vloerverwarming.

Bijgebouw

Het bijgebouw is multifunctioneel inzetbaar. Gebouwd in houtskeletbouw en op de grootste kamer op de verdieping het meest mooie uitzicht over "Het Grote veld".

Het bijgebouw is te gebruiken als kantoorruimte, atelier, B&B, mantelzorgwoning, verzin het maar! Een vriendelijke bouw met gepotdekselde buitenwanden en gedekt met een gebakken pan.

Indeling van het bijgebouw: entree aan de zijkant of via de gezellige veranda. Hal, toilet, eenvoudige keuken, een kamer van 19,5 m² en een kamer van 11,6 m². Inpandige berging/schuur van buitenaf bereikbaar.

1e Verdieping: overloop met vaste kast, 2 kamers van 18,3 en 13,4 m² en een fenomenaal uitzicht. Het bijgebouw kan gestookt worden op gas, maar wordt nu verwarmd en gekoeld middels airco's (2026).

De tuin is omzoomd met bomen, er zijn diverse fruitbomen, o.a. een kers en appel. Achter op het perceel ligt een professioneel aangelegde zwembijver met biologisch filter en een steiger met trappetje. Een heerlijke plek om een verfrissende duik te nemen!



Omschrijving

Klaar voor de toekomst

Het huis heeft een A++ label, is voorzien van 36 zonnepanelen en een recent geplaatste warmtepomp.

Woonoppervlak: 252 m²

Bijgebouw: 103 m²

Inhoud: 971 m³

Inhoud bijgebouw: 373 m³

Kaveloppervlak: 5.996 m²

- het gezellige dorp Vorden ligt op 5,5 km, het centrum van het pittoreske stadje Lochem op 9,0 km en het centrum van Hanzestad Zutphen op 10,0 km.
- kinderdagverblijf/basisschool/BSO op 3,5 km, voortgezet onderwijs op 5 en 5,5 km.
- sportvoorzieningen, waaronder golfclub Lochem 3,5 tot 4 km.

Een zeer bijzondere plek die maar eens in de zoveel tijd voorbij komt, maak snel een afspraak om hier de natuur te ervaren!

Vraagprijs: € 1.750.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's

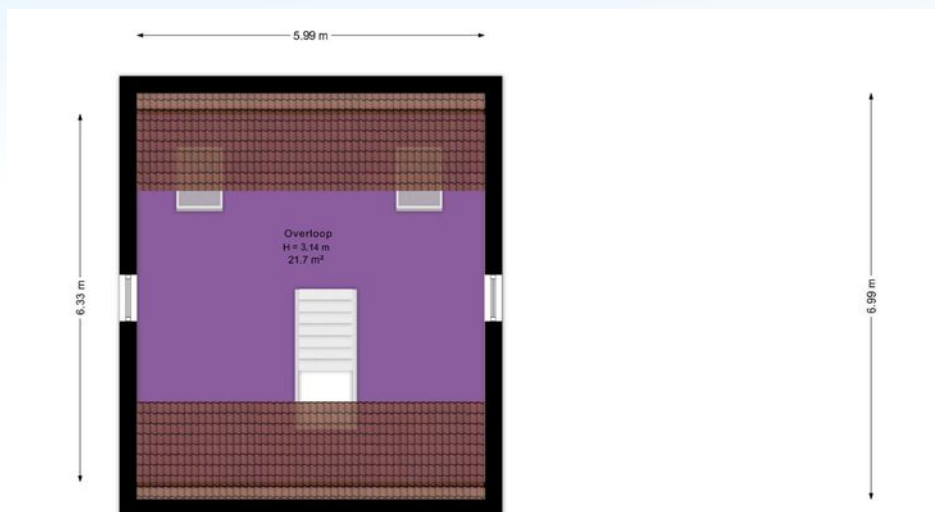


Plattegrond



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

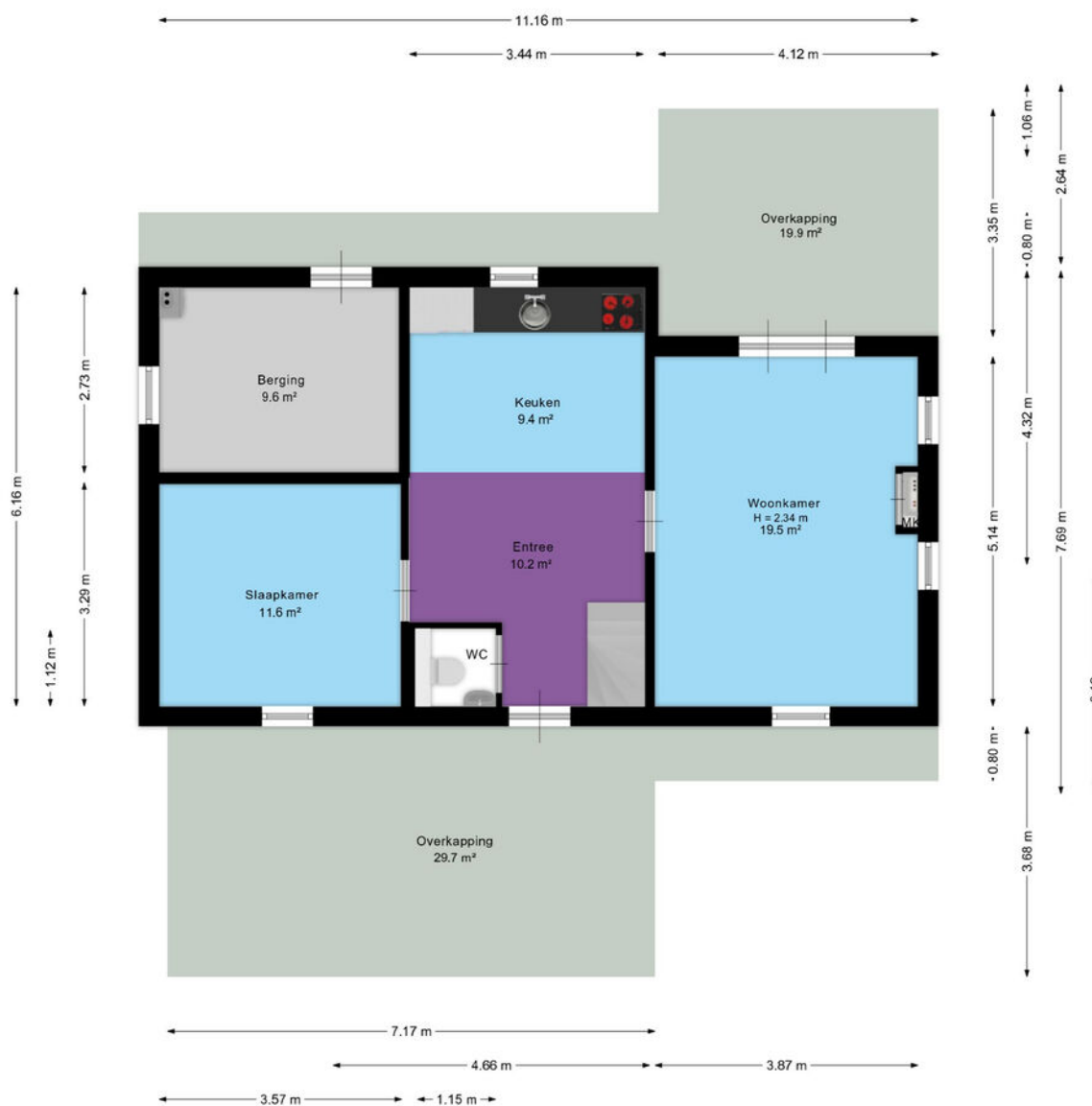


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

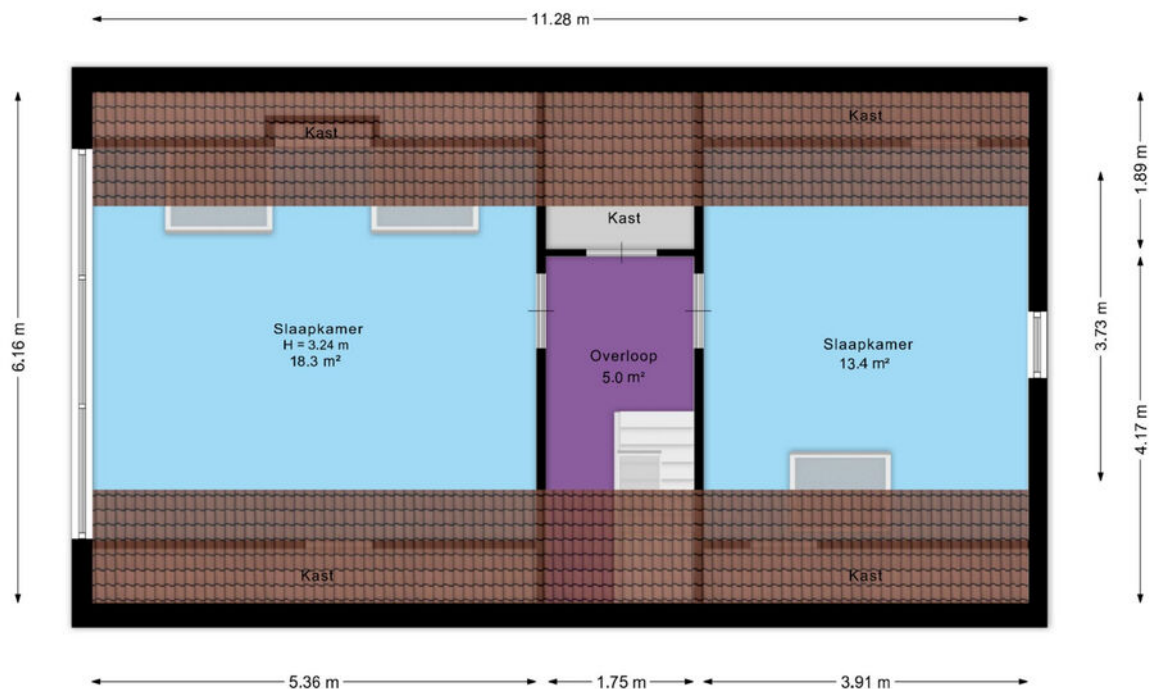


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

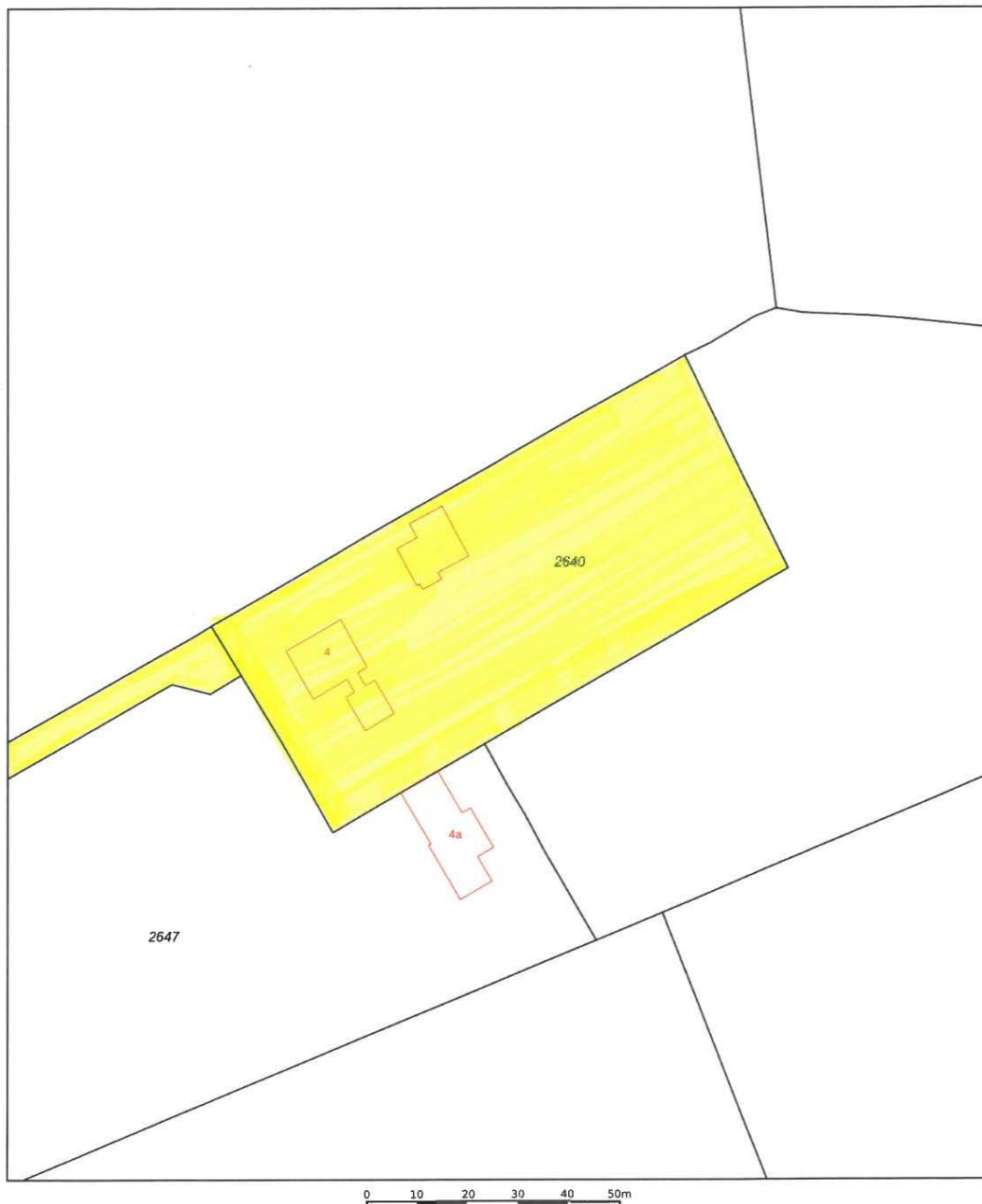


KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heidepolweg

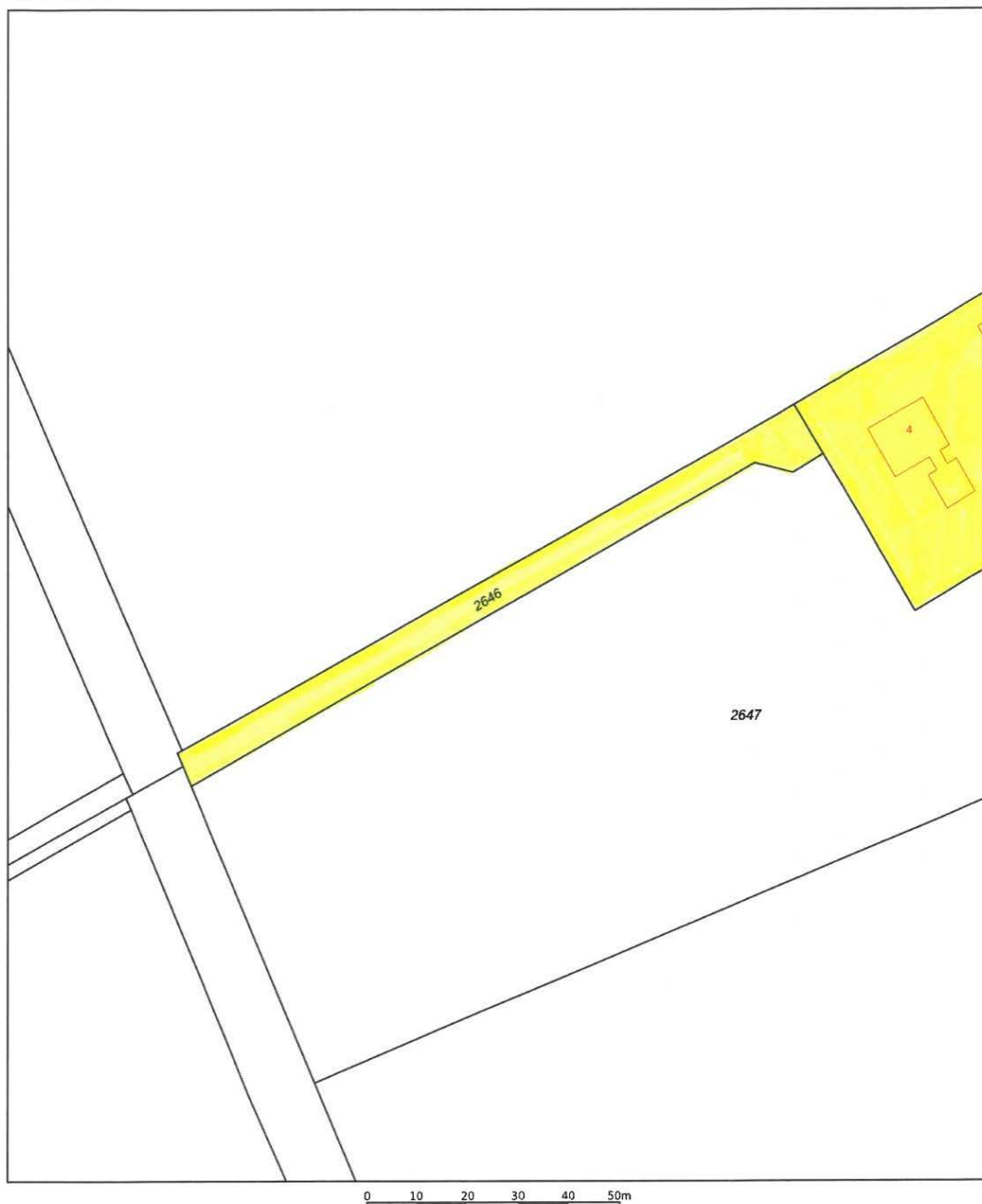


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vorden	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2640	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 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.			

Kadastrale kaart

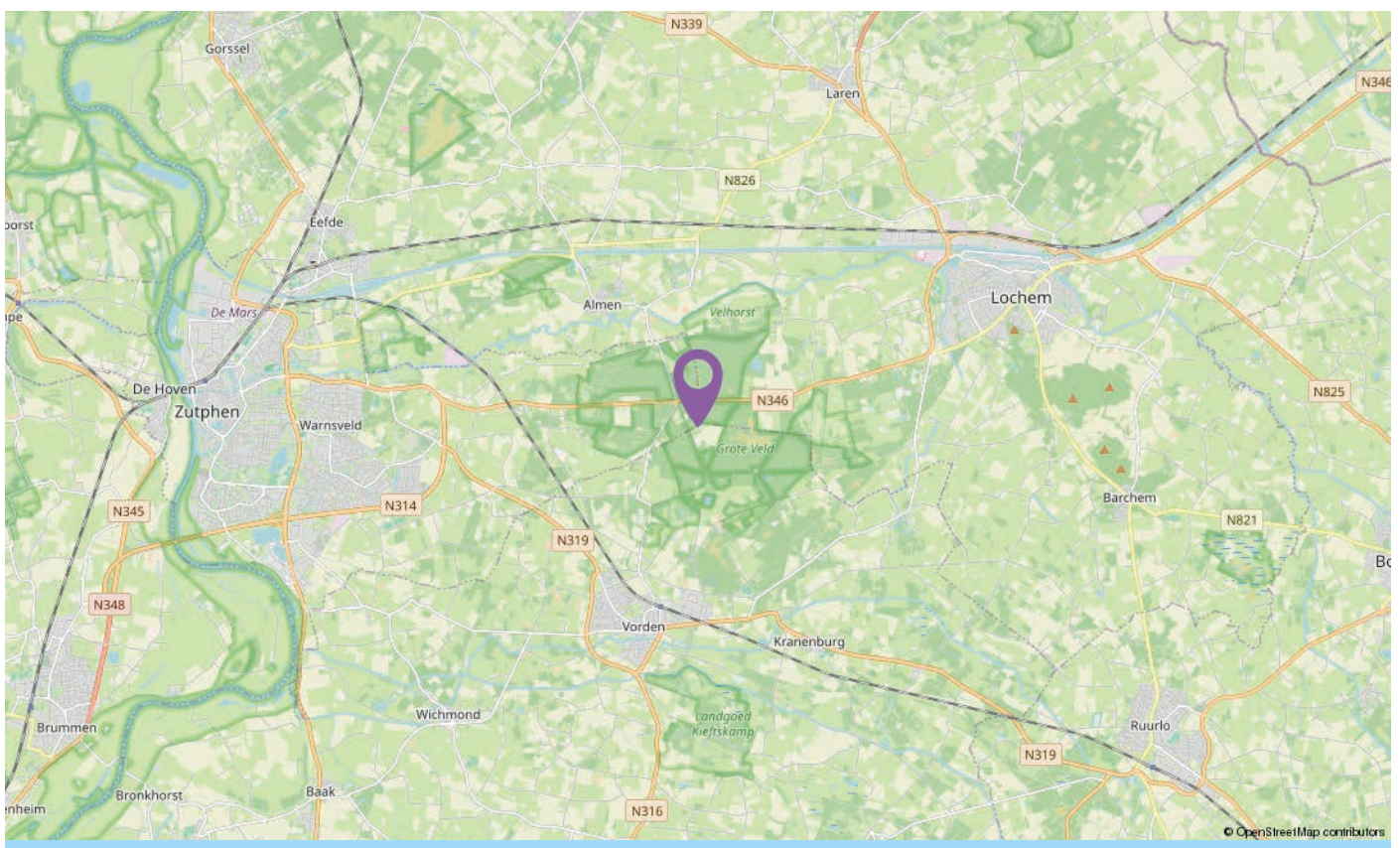
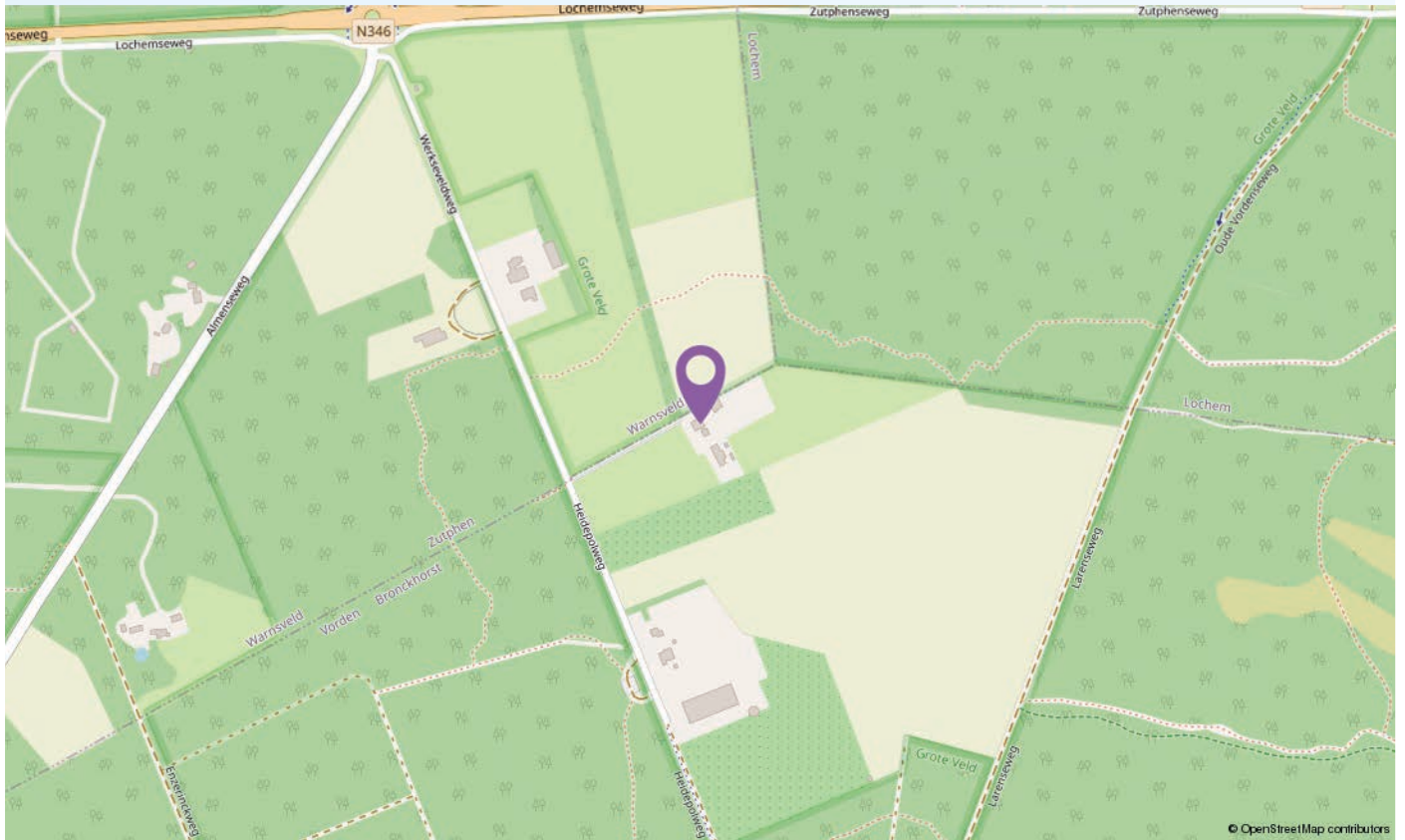
Kadastrale kaart

Uw referentie: Heidepolweg



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	kadaster
25 Huisnummer			
Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Vorden	
Voorlopige kadastrale grens		Sectie A	
Administratieve kadastrale grens		Perceel 2646	
Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juli 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



Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Velux raambekleding

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- Marmer

X

- Zeil

X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem

X

- Speksteen kachel

X

Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- Dubbele wastafel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Houten luiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie bijgebouw	X		
- Warmtepomp	X		
- Buffervat warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Zwembijver	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Beregenings installatie met puntstuk	X		
Tuin - Bebouwing			
Bijgebouw	X		

Informatieformulier

Adres: Heidepolweg 4

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Geen
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Nee, niet aanwezig
3	Is de bedrading vernieuwd?	Ja, 2005
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	4 + 4 + 3 + pv
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja
6	Zijn er in het huis zaken zoals bijv. een geiser of cv-ketel die gehuurd/geleased worden?	Nee
7	Wat is het bouwjaar van de c.v.-ketel?	c.v.-ketel bijgebouw 2011 warmtepomp 2026
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	circa 2024
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Ja, niet bekend, laatste jaren weinig gebruikt
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? Zo ja, wanneer is de dakbedekking hiervan vernieuwd?	Ja, 2005
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Ja, 2005
12	Is het huis geïsoleerd?	Dak-, vloer- en muurisolatie, geheel isolerend glas + 2x voorzetramen
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Normaal onderhoud
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: 2021 Professioneel uitgevoerd
15	Lopen er nog garanties op bijvoorbeeld apparatuur of andere onderdelen die overdraagbaar zijn aan de koper?	Ja, op de warmtepomp
16	Zijn er gegevens bekend over eventuele grondvervuiling van het perceel of de naaste omgeving?	Nee
17	Is er een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd?	Nee
18	Is het huis aangesloten op de riolering?	Ja, persriool
19	Is er in het huis asbesthoudend materiaal zoals bijv. zeil, afvoeren, dakbeschot e.d. aanwezig?	Nee
20	Rusten er op het perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringenwet privaatrecht of andere bijzondere bepalingen?	Ja, pad
21	Is er sprake van erfpacht, antispesulatiebeding, ruilverkaveling of andere voorkeursrechten?	Nee
22	Welke bestemming(en) rust(en) er op het perceel?	Wonen
23	Is er beslag op het huis gelegd?	Nee
24	Wat is de gezinssamenstelling van de bureu?	4a: dame, 2: gezin, 1 (werkveldseweg): gezin, overig: Natuurmonumenten
25	Zijn er afspraken gemaakt met de bureu? Zo ja, welke?	Nee
26	Zijn er bepaalde ontwikkelingen of veranderingen in de buurt bekend die belangrijk zijn voor de koper om te weten (bijv. bestemmingsplan-wijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituatie)?	Nee

27	Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
28	Is er verbouwd of gebouwd zonder de vereiste vergunningen?	Nee
29	Wat is het jaarverbruik voor gas en elektra?	Door recente plaatsing warmtepomp niet bekend
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Ja
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 928,62 Afvalstoffenheffing € 207,48 + diftar Rioolrecht € 274,20
32	Zijn er extra kosten zoals bijv. servicekosten, VvE-bijdrage, e.d.?	Nee
33	Zijn er aanschrijvingen voor verbeteringen aan het huis of installaties (gemeente of nutsbedrijven)?	Nee
34	Zijn er nog verdere bijzonderheden te melden?	Keuken in bijgebouw niet in gebruik
35	Wat is het energielabel?	Energielabel: A++ Geldig tot: 10-07-2036
36	Is het huis een monument en/of is het gelegen binnen een gebied van beschermd stads-/dorpsgezicht?	Nee
37	Zijn er zonnepanelen? Zo ja, hoeveel?	Ja, 36 stuks (2011)
38	Toe te voegen clausules:	niet van toepassing



INTERESSE IN DIT HUIS?

Bel ons! 0575 - 523343

De bouwkundige keuring [indien aanwezig] ligt ter inzage op ons kantoor. Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens en tekeningen geen rechten worden ontleend. Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst vragen wij ter zekerheidsstelling conform artikel 5 van de dan op te maken koopakte een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de uiteindelijke koopsom.



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

www.kdwmakelaardij.nl

Rijksstraatweg 130 | 7231 AK Warnsveld
0575-523343 | mailons@kdwmakelaardij.nl