Ypeloweg 20
Wierden

Vraagprijs € 995.000,- k.k.

Weghorst
MAKELAARDIJ

(0546) 57 33 32 | wierden@weghorstmakelaardij.nl
www.weghorstmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties

Soort woning	woonboerderij	Inhoud	3065 m³
Bouwjaar	1941	Aantal slaapkamers	10
Verbouwing	2018	Oriëntatie tuin	rondom
Woonoppervlakte	617 m²	Luxe verbouwd	instapklaar
Perceeloppervlakte	3850 m²		

- Erfpachtcanon: € 13.570,24 per jaar (fiscaal aftrekbaar).
- Het erfpachtrecht voldoet aan de "groene" opinie, dat betekend dat het erfpachtrecht financierbaar is.
- Dit object valt onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW). Hierdoor is bij overdracht vrijstelling van overdrachtsbelasting van toepassing (artikel 15, lid 1, onderdeel q, Wet op belastingen van rechtsverkeer). De NSW-rangschikking is bevestigd bij beschikking van de RVO d.d. 4 januari 2024.

Landleven

Unieke vrijstaande woonboerderij met inwoning op Landgoed Haarboer.

Op een schitterende locatie in het buitengebied van Wierden, omringd door groen en toch dichtbij alle voorzieningen, staat deze indrukwekkende en volledig gerenoveerde woonboerderij. Deze woning, vol karakter en allure, is door de royale indeling en de verschillende woongedeeltes bij uitstek geschikt voor **meergeneratiewonen, dubbele bewoning of een combinatie van wonen en werken**. Ideaal om samen te kopen met ouders, beide ouders, of om een woondeel te verhuren.

Hier kunt u landelijk wonen combineren met moderne luxe en comfort – een droomplek voor wie houdt van rust, ruimte en mogelijkheden.

Indeling
Woongedeelte 1 (begane grond)
Vanuit de centrale hal bereikt u het eerste woongedeelte. Hier vindt u een ruime woonkeuken met inbouwapparatuur en toegang tot de tuin. Aansluitend een bijkeuken, separaat toilet en wasruimte. De royale woonkamer met authentieke schouw ademt de sfeer van de boerderij. Verder zijn er twee slaapkamers en een moderne badkamer met douche, wastafel en toilet.

Woongedeelte 2 (begane grond)
De vernieuwde voortuin met pergola vormt een prachtig entree. Binnen beschikt dit gedeelte over een hal met toilet, twee slaapkamers met kastruimte en een badkamer. De voormalige schuur is omgetoverd tot een sfeervol atelier met pelletkachel, eigen keuken en aansluitingen voor was- en droogmachine. De ruime woonkamer met nieuwe keuken is voorzien van vloerverwarming en pelletkachel. Vanuit hier bereikt u de fraai aangelegde tuin met overkapping en extra schuur (bakkershuisje).

3 Woongedeelten

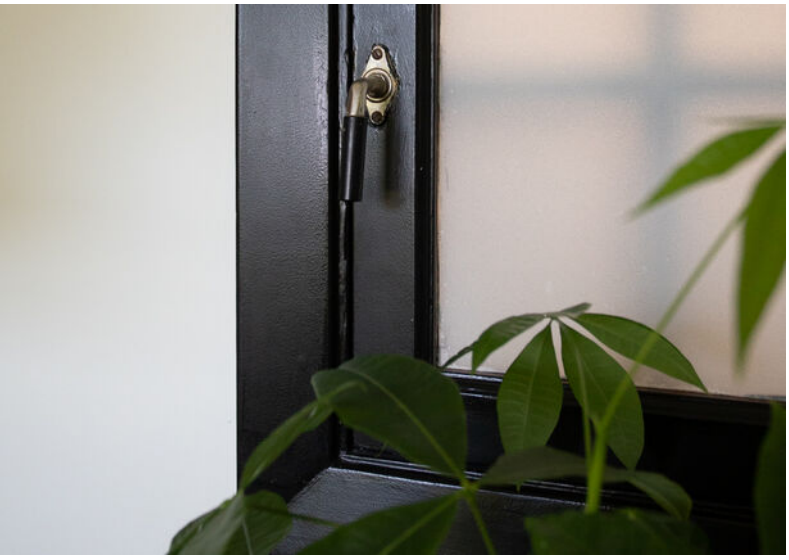
Woongedeelte 3 (eerste verdieping)
Via twee trapportalen komt u in een zeer royale woonkamer met luxe open keuken, beide met schitterend uitzicht over de weilanden. Verwarming vindt plaats via moderne infraroodpanelen. De slaapvleugel telt vier ruime slaapkamers en een badkamer met douche, wastafel en toilet, allen met vloerverwarming. Daarnaast is er een 5e ruime slaapkamer en een indrukwekkende mastersuite met riante slaapkamer, voorzien van luxe inbouwkasten en luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

Buitenruimte
Het perceel is een waar buitenparadijs. Voor de boerderij ligt een recent aangelegde paardenweide, voorzien van speeltoestellen en een royaal terras van 8 x 10 meter. Verder beschikt het terrein over diverse bijgebouwen, waaronder het charmante bakhuisje dat kan dienen als garage of berging.

Hoogtepunten van de woning
• Riante woonboerderij met drie zelfstandige woongedeeltes.
• Luxe verbouwd en instapklaar.
• Geschikt voor inwoning of bewoning door meerdere gezinnen.
• Prachtig vrij uitzicht over de omliggende weilanden.
• Grote tuin met overkapping, terrassen en paardenweide.
• Diverse bijgebouwen, waaronder atelier met pelletkachel, schuur en authentiek bakkershuisje.

Bent u op zoek naar een unieke woonboerderij waar ruimte, luxe en mogelijkheden samenkomen? Dan nodigen wij u van harte uit voor een bezichtiging.
Neem contact op met Olaf Weghorst voor meer informatie of een afspraak.

20
"DE HAAR"
ANNO 1840



MONKEY BUSINESS
AMOOSED
Laat het stormen
Laat het waaien
Het zal
Nieuwe bloemen zaaien

In de vleugel op de verdieping bevinden zich 4 slaapkamers en 1 badkamer.

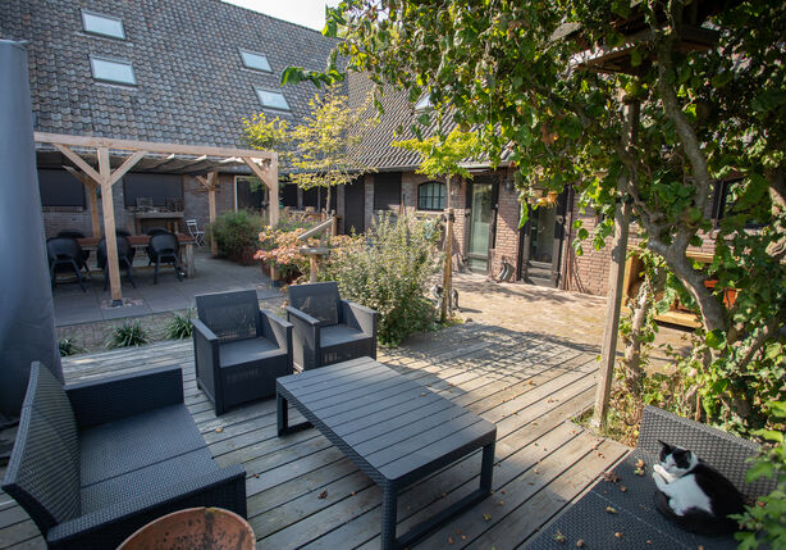
In het verlengde van de kap bevinden zich 2 slaapkamers waarvan 1 zeer riant en met entree naar de badkamer.

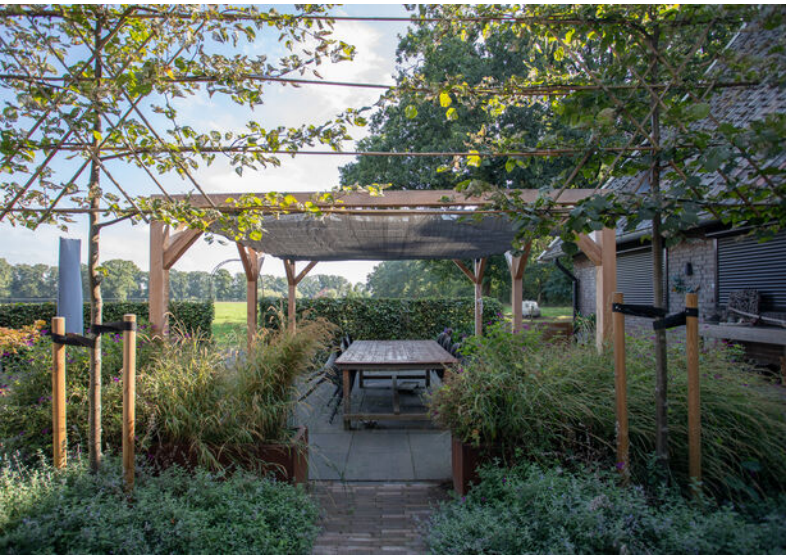
20

Woongedeelte 1

Op de begane grond, entree aan de lange zijde van de boerderij, betreft een badkamer, 2 slaapkamers, woonkamer met veel authentieke details, woon-eetkeuken, wasruimte en deur naar eigen terras te overdekken met doeken.

SAMSUNG





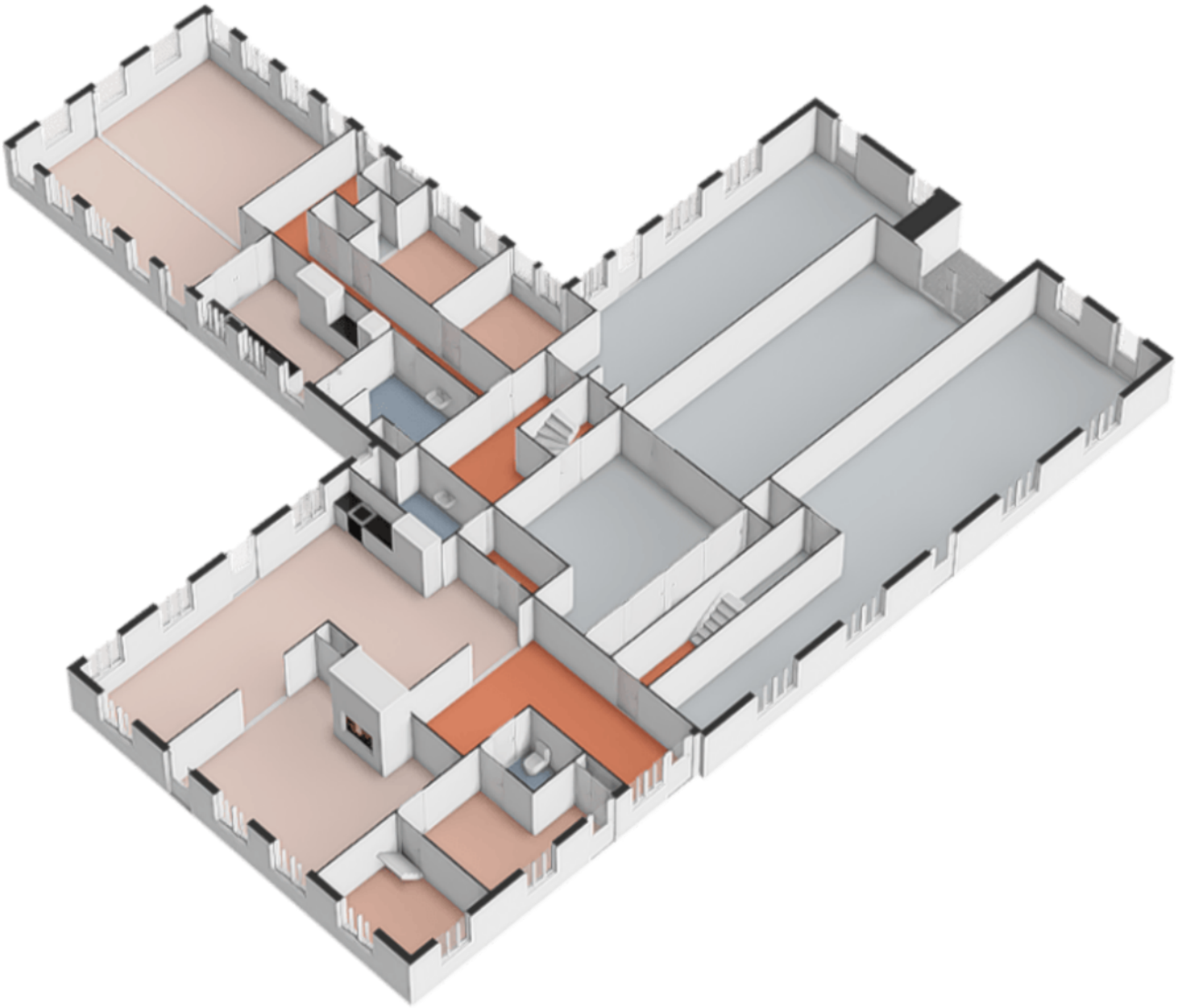
Begane grond

Woondeel 1 en 2

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Begane grond

Woondeel 1 en 2 in 3D



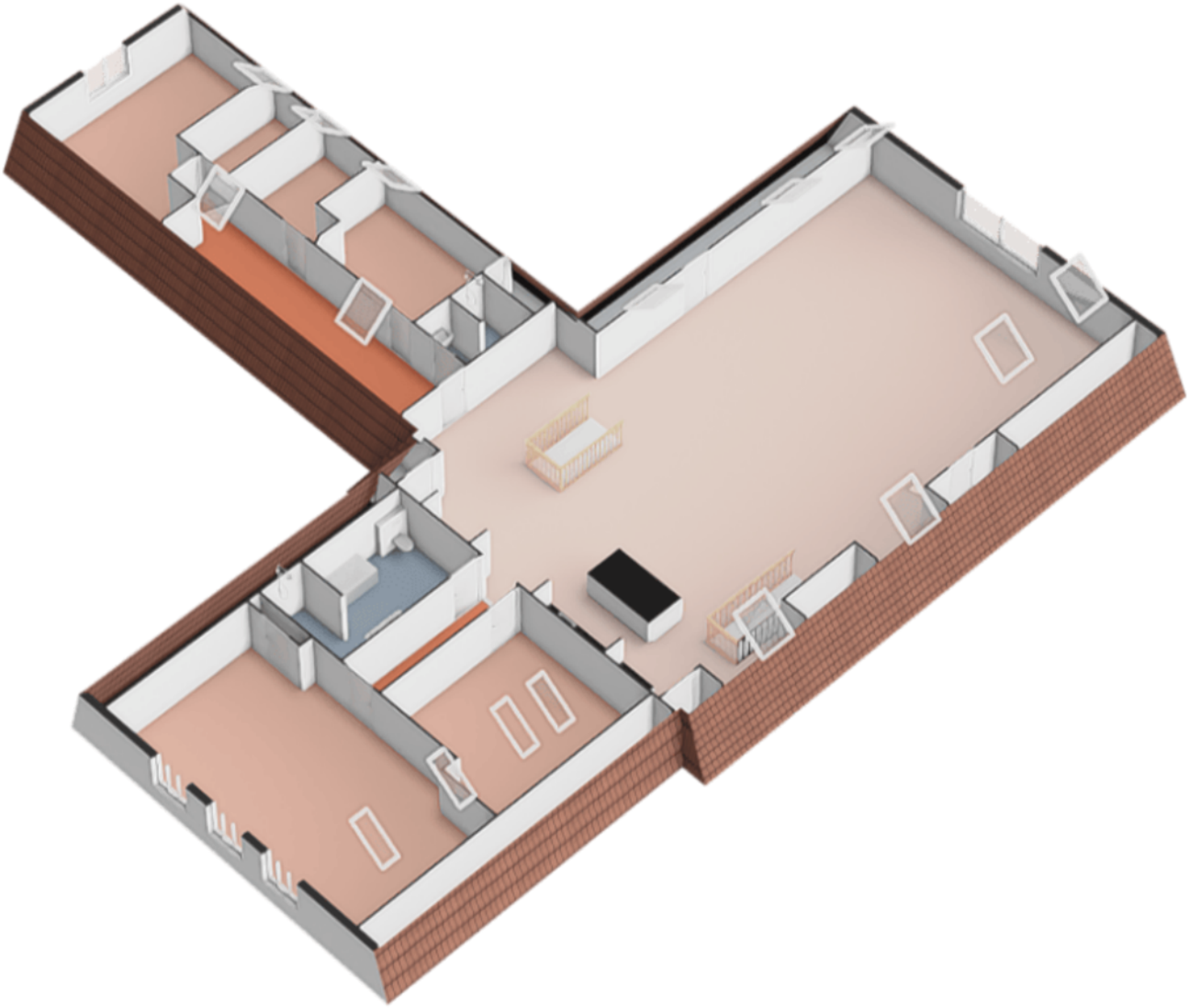
1e Verdieping

Woondeel 3

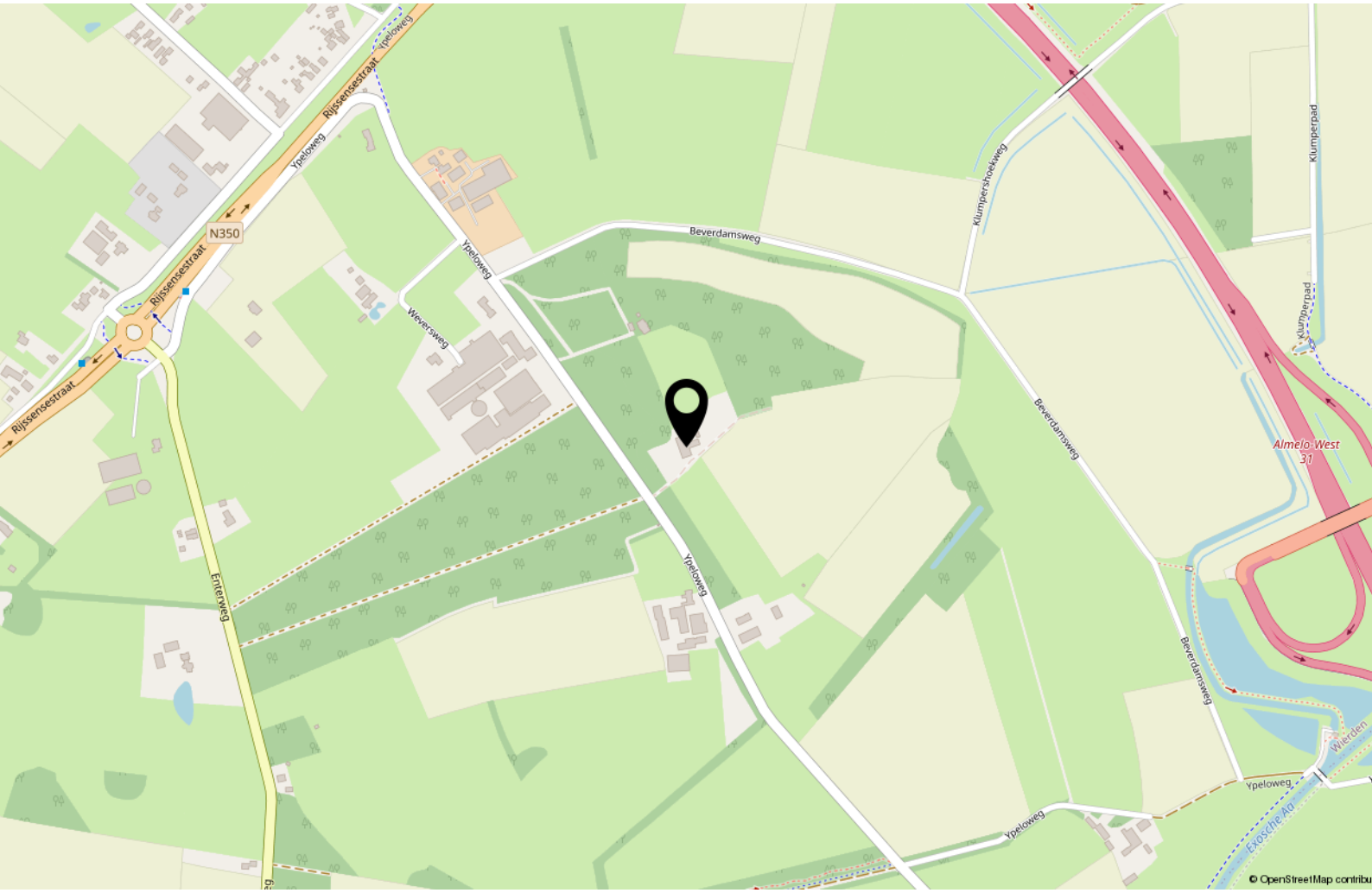
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

1e Verdieping

Woondeel 3 in 3D



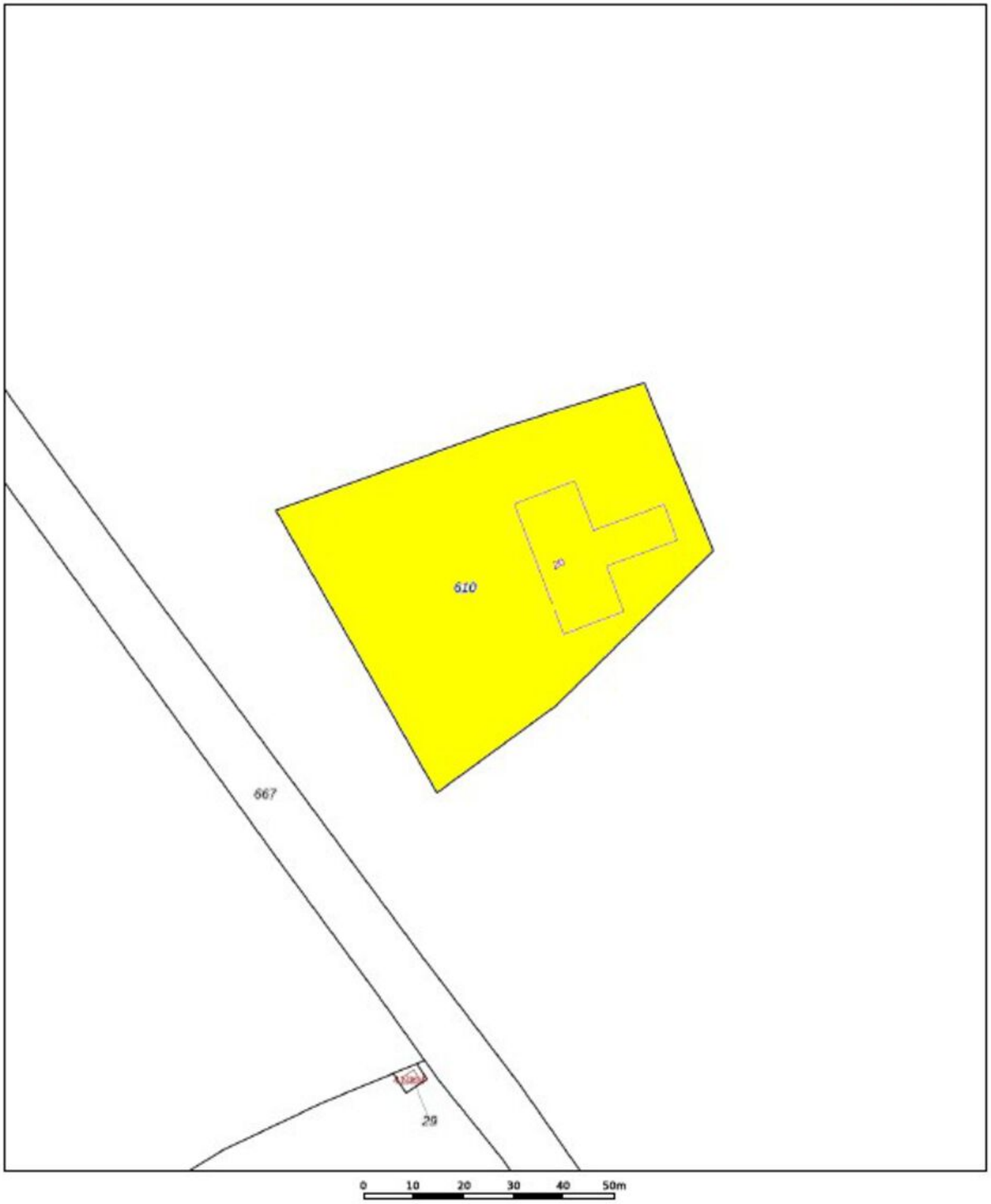
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Wierden
Sectie	P
Perceel	610

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.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Hulp bij bepaalde begrippen

Een huis kopen is een belangrijke beslissing in uw leven. Nadat u besloten hebt om een huis te gaan kopen, bent u natuurlijk benieuwd wat uw mogelijkheden zijn en zit u met veel vragen. Onze makelaars helpen u daar graag verder mee en geven u hier een aantal antwoorden.

Bezichtigen en onderhandelen:

Moet een makelaar kijkers op volgorde inplannen?
Nee, daarvoor geldt geen verplichting. De verkoopprocedure moet wel duidelijk gecommuniceerd worden door de makelaar en hij/zij zal zijn best doen om kijkers op een eerlijke manier in te plannen, uit te nodigen voor een kijkmoment of te note-ren op een reservelijst.

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 be-spreken.

Gaan bezichtigingen door tijdens onderhandelingen?
Ja, bezichtigingen mogen dan doorgaan. 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. De makelaar moet dit wel duidelijk melden, door te zeggen dat het pand '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 makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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.

Is de verkoper verplicht om aan mij te verkopen wanneer ik de vraagprijs bied?
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.

Mag de verkoper/ makelaar tijdens een onderhandeling de verkoopstrategie nog wijzigen of zelfs de vraagprijs 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, mits dit duidelijk wordt gecommuniceerd. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod. De verkoper kan zelfs nog besluiten om een verkoop bij inschrijving te laten plaatsvinden.

Koop, koopakte en de notaris: Wat zijn kosten koper?
Dit zijn de kosten die koper betaalt om eigenaar te worden van de woning zoals:
- Kadasterkosten;
- notariskosten;
- 2% overdrachtsbelasting.

De kosten voor een eventuele financiering worden niet tot de kosten koper gerekend.
De makelaarskosten zijn voor rekening van de verkoper.

Voor vragen bel ons kantoor of loop gewoon bij ons binnen, wij helpen je graag verder! Stel ook gerust vragen tijdens bezichtigingen of na die tijd, niet mee blijven ronddwalen. Duidelijkheid verheldert vaak veel.

Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?
Dat zijn de kosten ten behoeve van de levering en belastingen die voor rekening zijn van de verkoper. Meestal wordt er een v.o.n. prijs aangeboden bij nieuwbouw.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?
Dit zijn de voorwaarden die koper en verkoper zijn overeengekomen en in de koopakte vermeldt zullen worden. Als koper kunt u een ontbindende voorwaarden laten opnemen voor het verkrijgen van een financiering of een voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
Let op! Tijdens het uitbrengen van een bod, dient u dit kenbaar te maken en aan te geven tot welke datum de koop ontbonden kan worden. De verkoper beslist of hij de ont-bindende voorwaarde in de overeenkomst accepteert.
Een ontbindende voorwaarde verstrijkt stilzwijgend.
De verkoper kan ook een ontbindende voorwaarden in de koopakte zetten, bv. een 24- of 48-uurs clausule verkoop eigen woning. Dit zal hij doen omdat de huidige koper zijn eigen woning nog niet heeft verkocht. Met deze voorwaarde kan verkoper zijn woning nog te koop laten staan en is vrij om bezichtigingen te hebben bij zijn woning. Mocht er dan heeft de huidige koper 24- of 48-uur de tijd om te beslis-sen de woning wel of niet te kopen zonder ontbindende voorwaarden. Dus hij zit dan vast aan de koop.

Heb ik als koper bedenktijd?
Zodra de koper een koopovereenkomst heeft ondertekend ook wel aangeduid als 'voorlopig koopcontract', mag gedurende (3) dagen zonder opgaaf van reden zijn aankoop annuleren.
De bedenktijd gaat in op de dag dat de koper de ondertekende koopakte ontvangt en duurt 3 volle dagen, waarbij er minimaal 2 werkdagen moeten zijn.

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?
Nee, alleen de koper mag de overeenkomst binnen drie (3) dagen ontbinden.

Wat gebeurt er als de koper zijn verplichtingen niet nakomt?
Mocht dit gebeuren dan is de koper minimaal 10% boete van de koopsom verschuldigd aan verkoper. In de koopakte kun je de artikelen daarover terugvinden, meestal met een uiterste datum vermeld.

De notaris
Bij de notaris vindt de officiële overdracht (levering) van de woning plaats.
De notaris stelt een leveringsakte op, welke u ruim van te voren in 'concept' ontvangt met een officiële uitnodiging. Deze akte van levering is gebaseerd op de door makelaar opgemaakte, voorlopige koopakte. Indien u de woning financiert met een hypotheek, wordt bij de notaris ook een hypotheekakte getekend. De levering bij de notaris wordt ook wel aangeduid als het 'passeren van de akte van levering'. Voordat u die dag naar de notaris gaat, vindt er uiteraard nog een inspectie plaats bij betreffende woning en zullen alle partijen inclusief de makelaar hierbij aanwezig zijn.

Wanneer krijgt de koper de sleutel?
Bij de notaris tijdens de officiële overdracht van de woning, deze datum staat uiteraard al vermeld in de 'voorlopige' koopakte van de makelaar. Koper en verkoper mogen alleen van die datum afwijken indien ze het daarover samen eens zijn en dit is vastgelegd middels een sleutelverklaring.

Weghorst Groep

Alles onder één dak. Weghorst Architectuur en Weghorst Ideaal Wonen

Wij zijn een full service architectenbureau met erkende architecten en ervaring in het realiseren van uiteenlopende opdrachten, zoals ook verbouwingen van particuliere en zakelijke objecten.

Vragen? Stel ze gerust.

Weghorst Architectuur denkt graag met u mee. Neem contact op voor een vrijblijvende afspraak.

0546-573331
info@weghorstarchitectuur.nl

- Nieuwbouw
- Verbouw
- Aanpassen of verfraaien van gevels
- Bestemmingsplan mogelijkheden incl. bestemmingsplanaanpassingen
- Bijbehorende kostencalculatie

Weghorst ARCHITECTUUR

Weghorst IDEAAL WONEN

Heeft u interesse? Neem contact met ons op!

Weghorst MAKELAARDIJ

Rijssensestraat 6, 7642CX Wierden

(0546) 57 33 32 | wierden@weghorstmakelaardij.nl
www.weghorstmakelaardij.nl

Over deze presentatie
Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld, toch kunnen de gegevens in deze brochure afwijken van de werkelijke situatie. Alle informatie is betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Het ontslaat de koper in deze niet van zijn onderzoeksplicht. Dit kan met name gelden voor (bouw)-tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontlenen. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

funda
vastgoedcert gecertificeerd
NWWI
vastgoedpro