

Karakter van toen, ruimte voor nu!



LOLLUM | Elshoutbuurt 5

vraagprijs € 495.000 k.k.



VAN LELYVELD
MAKELAARDIJ

info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

Vind de woonbeleving die past bij uw woonwensen

Voor u ligt de brochure over het woonhuis welke uw interesse heeft gewekt.

In deze brochure treft u informatie aan over de woning compleet met foto's, kadastrale kaart, de lijst van zaken (indien van toepassing) en enige informatie aangaande het kopen van een woning.

Voor de juiste indruk is een bezichtiging van groot belang. Een woning moet je beleven om het warme thuis gevoel te ervaren. Tijdens een bezichtiging laten we u zien wat de mogelijkheden zijn en welke woonbeleving de woning biedt.

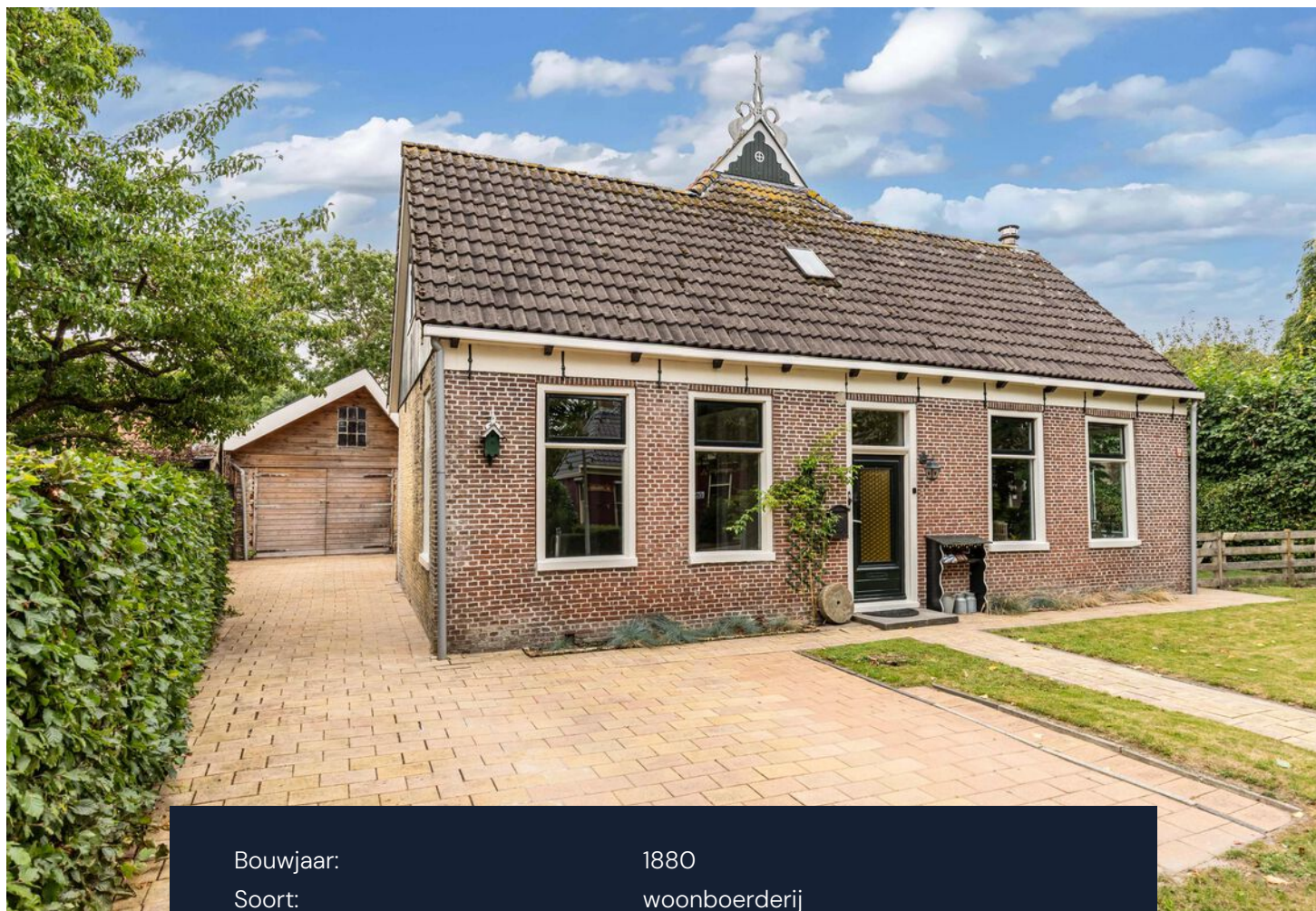
Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

Bij een 2e bezichtiging is het verstandig om deze te plannen op een ander tijdstip op de dag.

Met belangstelling zien wij uit naar uw reactie. We vinden het dan ook prettig als u, ook wanneer het blijkt dat het niet uw droomwoning is, ons hiervan, liefst telefonisch, op de hoogte brengt.



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1880
Soort:	woonboerderij
Inhoud:	1209 m ³
Woonoppervlakte:	264 m ²
Perceeloppervlakte:	990 m ²
Overige inpandige ruimte:	43 m ²
Externe bergruimte:	19 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie:	gedeeltelijk dak-, muur-, vloer- en glasisolatie

Omschrijving

WOONBOERDERIJ – RIAANT PERCEEL – GUNSTIGE ZONNESTAND – WERKRUIMTE AAN HUIS

KARAKTER VAN TOEN

Achter de karakteristieke gevel van deze woonboerderij gaat een woonwereld schuil die u van buiten nauwelijks kunt vermoeden. Ruim, stoer en bovenal sfeervol. De voormalige deel is met gevoel voor het oorspronkelijke karakter getransformeerd tot een indrukwekkende leefruimte, waar de oude gebinten en de hoge kap nog altijd het verhaal van de boerderij vertellen.

RUIMTE VAN NU

Wonen, koken en tafelen komen hier samen onder één imposante kap. De royale en tuingerichte woonkeuken nodigt uit tot lange avonden aan tafel, de houtkachel brengt warmte en sfeer en door de markante hoge raampartij aan de achterzijde valt het daglicht rijkelijk naar binnen. Een leefruimte die indruk maakt, maar door de houten constructie tegelijkertijd verrassend warm en behaaglijk aanvoelt.

PRAKTISCH

Deze woonboerderij heeft veel te bieden. In het voorhuis is de indeling nog origineel met de hal in het midden en twee kamers aan weerskanten. Een van de kamers kan worden ingericht als slaapkamer met badkamer, daarmee is de woning levensloopbestendig. In de andere kamer is de indeling nog origineel met een bedstedewand en de schouwpartij. De verdiepingen zijn opgedeeld, waarvan de riant verdieping boven de living nog is vrij in te richten.

BUITENLEVEN

Een riant tuin is om de boerderij heen gelegen. De woonkeuken is met de hoge en openslaande tuindeuren tuingericht met een diepe tuin georiënteerd op het zonnige zuidwesten. De hele dag kunt u hier volop genieten van een heerlijk en beschut plekje in de zon. Vrij zicht is er op de doorgaande straat. Er is altijd wat te zien, genieten op een gepaste afstand.





INDELING

BEGANE GROND

Via de voordeur aan de voorzijde is de centrale entree bereikbaar. De hal is ingericht met de meterkast, keldertje onder de bedstede, en biedt toegang tot de twee kamers aan weerskanten, waarvan 1 kamer nog in de originele staat verkeerd met een bedstedewand en de schouwpartij met een houtkachel. De andere kamer is recent voorzien van geïsoleerde voorzetwanden en de nieuwe geïsoleerde houten vloer die is voorzien van zwaluwstaartplaten, welke zijn afgewerkt met een cement dekvloer. De intentie was om hier een slaapkamer met badkamer te creëren, het leidingwerk is achter de wand weggewerkt. Uiteraard leent deze kamer zich ook goed voor een mooie zit-/speel-/werkkamer. De kamer verdient nog een verdere afwerking. In het voorhuis zijn de balkenplafonds in het zicht gelaten.

Vanuit de hal lopen we door naar het voormalige bedrijfsgedeelte van de boerderij. Hier is een werkelijk indrukwekkende leefruimte gerealiseerd. De oorspronkelijke gebinten en spanten zijn volledig in het zicht gebleven en vormen samen met de hoge kap het karaktervolle decor van de living. Door de royale maatvoering is er volop ruimte voor meerdere zitgelegenheden en een grote eettafel. Centraal staat de houtkachel opgesteld. De lichte tegelvloer, met vloerverwarming, vormt een rustig geheel met het hout, gevelstenen en de stoere constructie van de boerderij. Aan de achterzijde is de markante hoge raampartij met dubbele deuren. Langs deze enorme glaspartij valt het daglicht plezierig naar binnen en is er een mooie verbinding met de achtergelegen tuin en het terras. De keuken is een onderdeel van de open leefruimte en ingericht met een lange wandopstelling en een centraal kookeiland. De groen uitgevoerde fronten, houten werkbladen en de sfeervolle achterwand sluiten prachtig aan bij het landelijke karakter van de woonboerderij. Het kookeiland biedt naast werkruimte ook plaats voor meerdere barkrukken. Een heerlijke plek om tijdens het koken gezellig aan te schuiven.

Aansluitend aan de living zijn een praktische berging, met aldaar de cv ketel, de vloerverwarmingsunit en de omvormer voor de zonnepanelen. Daarnaast is het moderne toilet met fonteintje gesitueerd.

VERDIEPINGEN

De verdieping boven het voorhuis is ingericht met centraal de overloop, 3 slaapkamers en de originele doucheruimte met een wastafel. De verdieping boven de living is vanuit de woonkamer toegankelijk met een open trapopgang en is nog vrij in te richten met meerdere slaapkamers en een badkamer met 3e toilet. De aansluiting voor de sanitaire voorzieningen zijn voorbereid. Heden is deze verdieping in gebruik als opslagruimte. Het dak is, door de vorige eigenaar medio 2015, geheel voorzien van nieuw dakbeschot en van buitenaf geïsoleerd en is voorzien van dakvensters.



GARAGE EN BERGING

Aangebouwd is de voormalige garage die aan de voorzijde toegankelijk is via de openslaande garage deuren en aan de achterzijde is nog een loopdeur. Het behoort tot de mogelijkheden om deze ruimte toegankelijk te maken vanuit de living. De voormalige garageruimte is nu in gebruik als hobbyruimte en ingericht met aansluitingen voor de wasmachine en droger, een aanrechtblok met spoelbak en een tweede toilet. De betonvloer is bedekt met plavuizen en via de raamkozijnen in de zijgevel valt het daglicht mooi naar binnen. In deze ruimte is de hoogte tot het plafond 2 meter. De garage heeft een zadeldak, boven het plafond is nog ruimte, wellicht een mooie kans om het open te maken, daardoor krijgt het een ruimtelijk en sfeervol karakter. Deze ruimte leent zich goed voor een aan huis gebonden beroep, denk aan een salon, coachingspraktijk, schrijversruimte, atelier, kantoor, etc.. Aangrenzend is er nog een afzonderlijke berging, ideaal voor het bergen van tuingereedschappen, - meubelen en fietsen.

Vrijstaand is er nog een houten berging, voorzien van elektra, met een overkapping.

TUIN

Rondom de woonboerderij ligt een royale, groene en beschutte tuin. De volwassen bomen, hagen en overige begroeiing zorgen voor volop privacy en geven het geheel een aangenaam landelijk karakter. Aan de achterzijde sluit een ruim bestraat terras direct aan op de living. Via de imposante glazen pui is er een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Zodra de deuren opengaan, wordt het terras als vanzelf een verlengstuk van de leefruimte. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, gezellig tafelen met familie en vrienden of een rustig moment in de zon. Het gazon geeft de tuin een open en ruimtelijk karakter. Langs de perceelsgrenzen zorgt het volwassen groen juist voor beschutting. Door de omvang van het erf is er altijd wel een fijne plek in de zon, alsook een koele plek in de schaduw te vinden. Aan weerszijden van de boerderij is volop ruimte aanwezig. De ruime bestrating biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en geeft tevens toegang tot de garage en bergingen.

Een heerlijke tuin met ruimte, privacy en groen. Passend bij het royale karakter van deze bijzondere woonboerderij.



ALGEMEEN

- Bouwjaar 1880
- Nieuw energielabel C
- Totaal 24 Zonnepanelen
- Bintwerk in het zicht gelaten
- Originele elementen behouden
- 2021 Grotendeels vloerrenovatie uitgevoerd
- 2022 Landelijke keuken v.v. inbouwapparatuur
- 2025 Buiten schilderwerk, kozijnen, ramen en deuren
- Riante, zonnige en beschutte tuin met vrije zichtlijnen
- Bijzondere woonlocatie, midden in het dorp

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.















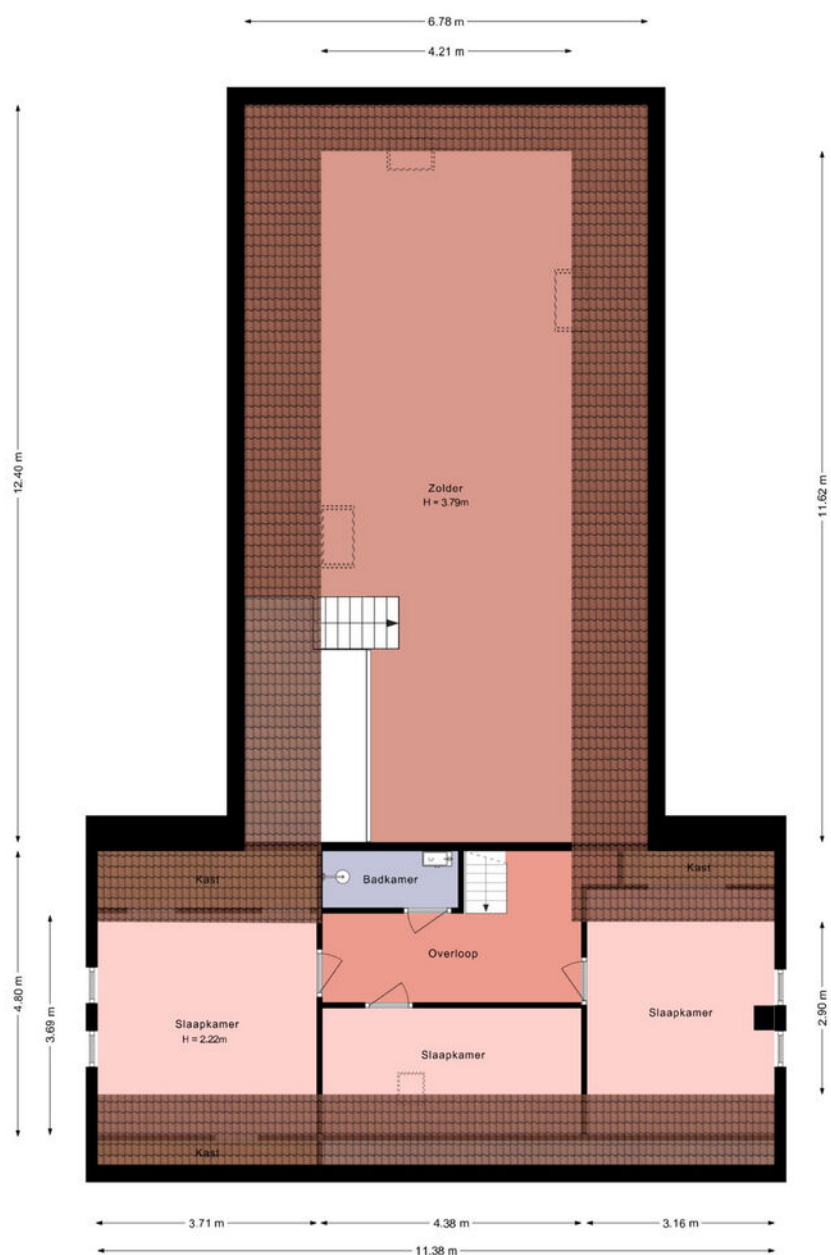
Plattegrond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

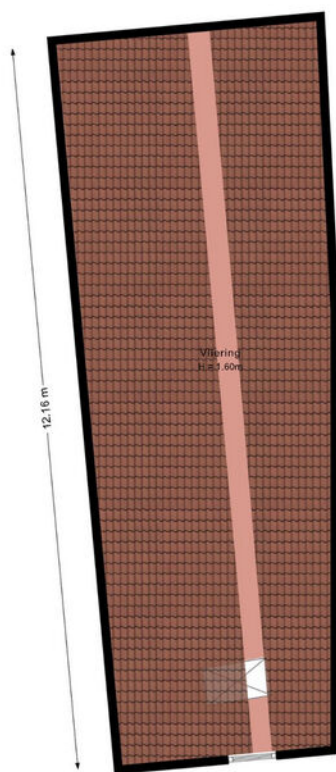
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Vliering



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Berging



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kleding kasten slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- vinyl slaapkamer	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	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		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

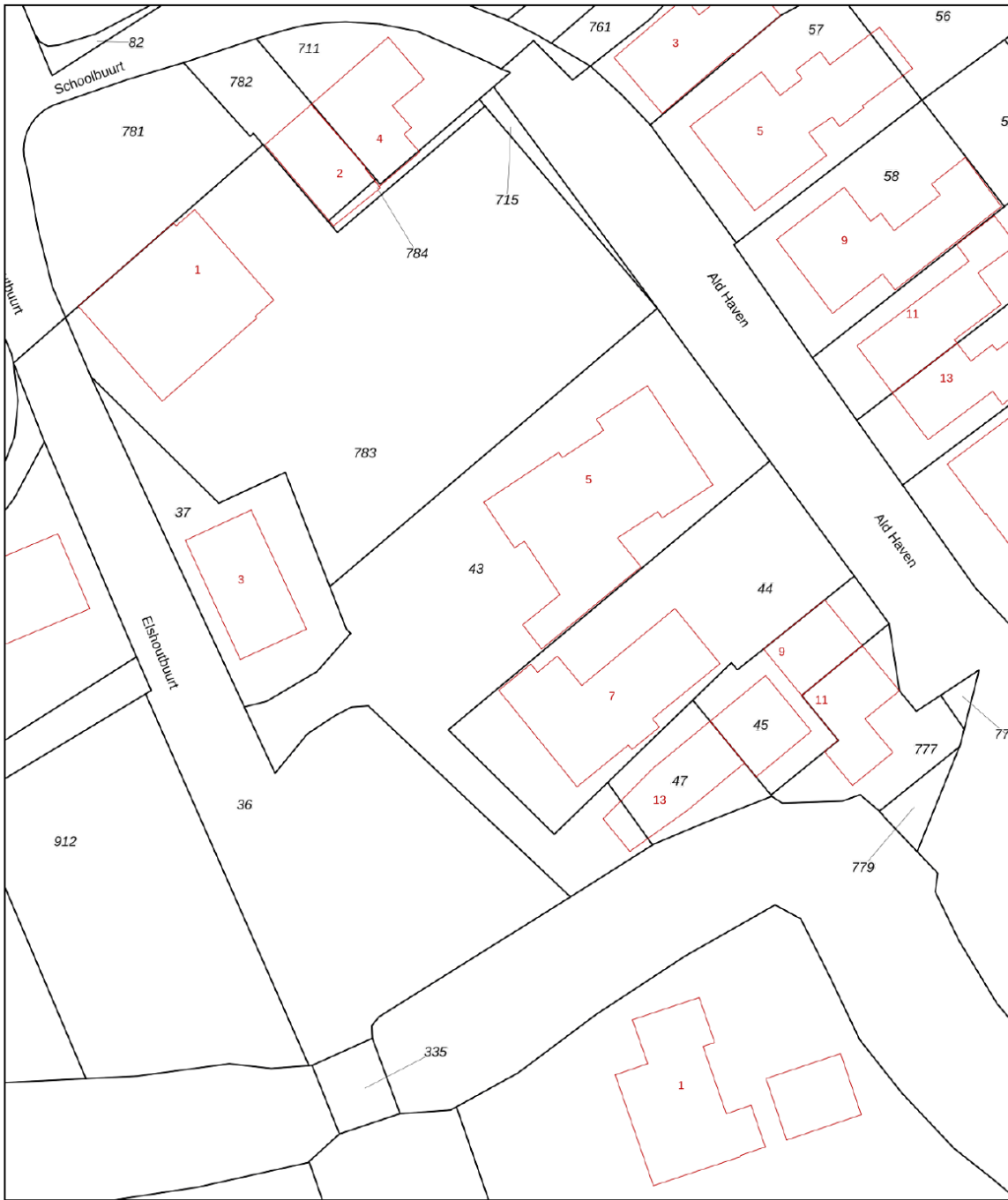
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler keuken garage	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Arum

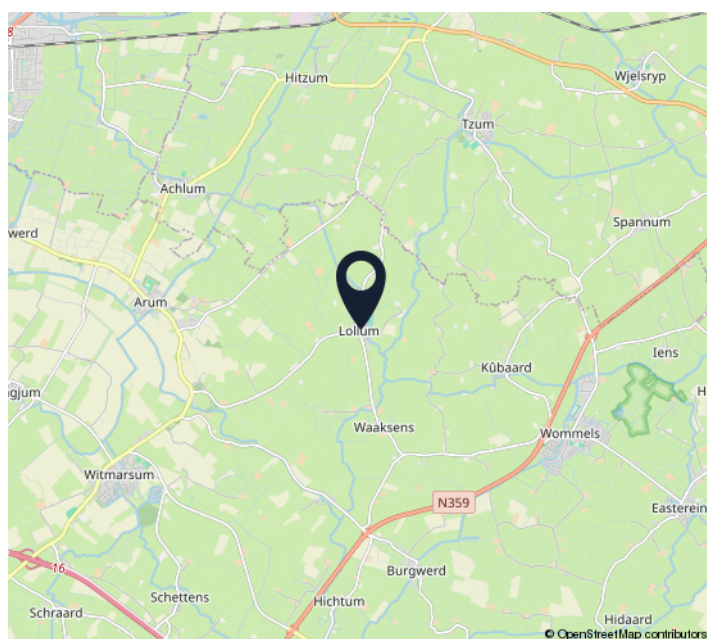
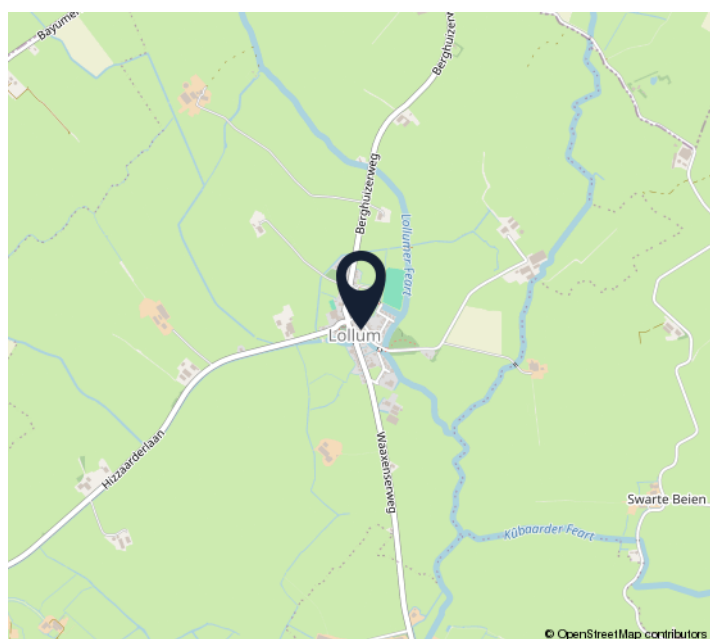
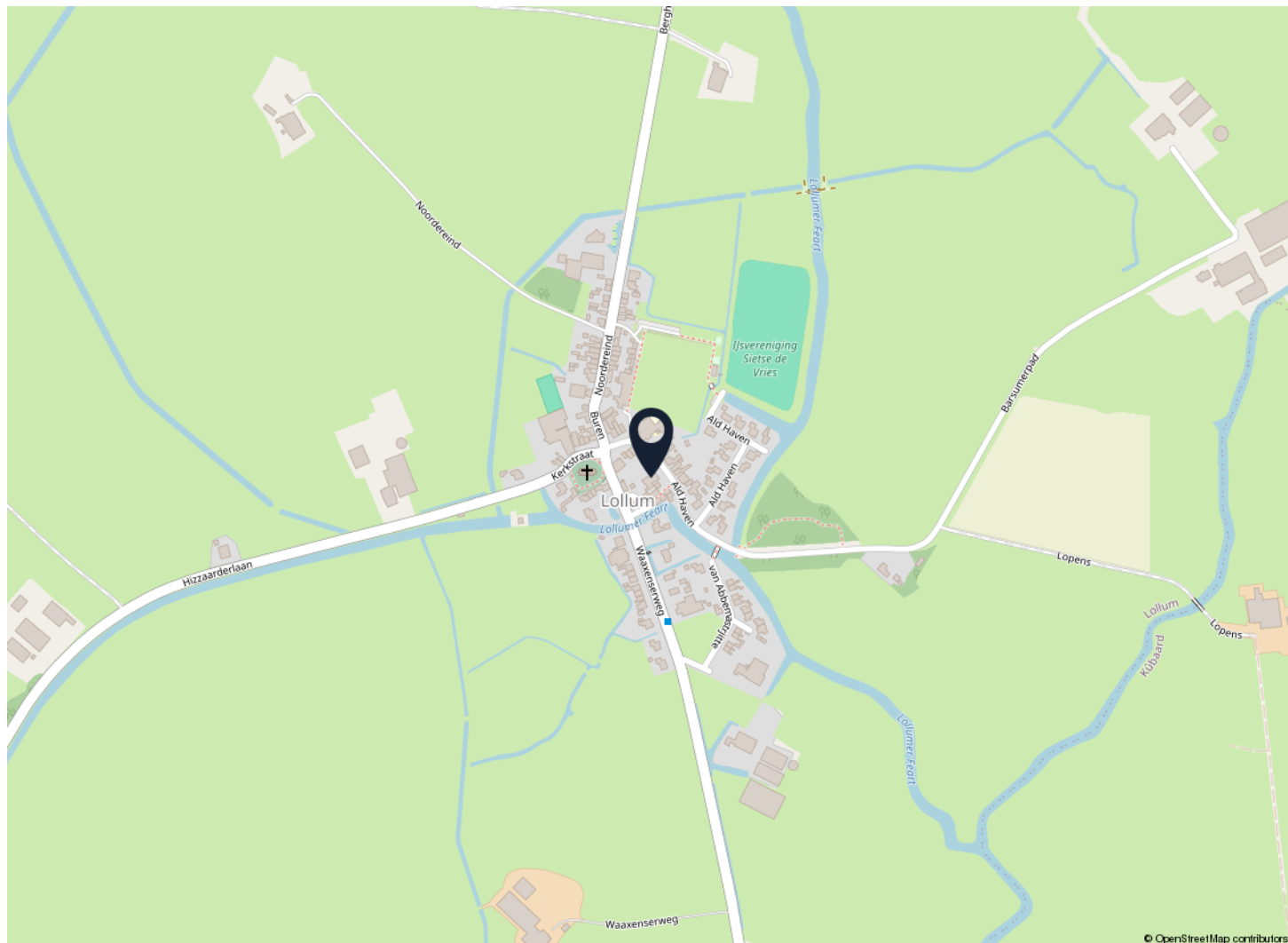
Sectie F

Perceel 43

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

Locatie op de kaart



Extra verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van 4 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/bankgarantie

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper een waarborgsom of bankgarantie, ten bedrage van 10% van de koopsom, dient te storten op de derdenrekening van de betrokken notaris. Deze waarborg/bankgarantie vormt een onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 2 weken, na verval van de ontbindende voorwaarde, inzake financiering, bij de notaris gesteld te zijn.

Mededelingsplicht verkoper

De verkoper heeft een mededelingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden waarvan verkoper op de hoogte is, maar welke niet direct zichtbaar zijn.

Onderzoek plicht

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelfonderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Voor bestaande woningen geldt dat de bouw-kwaliteiten niet kunnen worden vergeleken met de bouwqualiteiten van een nieuwbouwwoning. Hiervoor neemt Van Lelyveld Makelaardij een ouderdomsclausule op in de koopakte.

Asbest

Voor woningen, gebouwd tot bouwjaar 1993, waren asbesthoudende bouwmaterialen toegestaan. In woningen tot deze leeftijd kunnen dan ook asbesthoudende stoffen voorkomen, wel of niet direct met het oog waarneembaar. Van Lelyveld Makelaardij neemt in de koopakte de asbest-clausule op, die de verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid inzake het voorkomen van asbesthoudende materialen. Voor het verwijderen van asbest, dienen op grond van milieuwetten, speciale maatregelen getroffen te worden.

Extra verkoopinformatie

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden deze als bijlage behorend bij de koopovereenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een definitief energielabel overhandigen, tenzij dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Meetinstructie

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle, door Van Lelyveld Makelaardij en verkoper, verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg, dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Drie dagen bedenktijd voor de koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van de kopie van de koopovereenkomst, wordt aangemerkt als terhandstelling daarvan aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Heeft u interesse?

EEN EIGEN HUIS.....

is daar waar we het gevoel van thuis zijn beleven.

Thuis is waar we herinneringen maken, geschiedenis schrijven én de toekomst vormgeven.

Van Lelyveld Makelaardij gedreven door passie!



Terp 50
8731 BA Wommels

0515-521041
info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

