



Crullsweg 15

Kloosterhaar



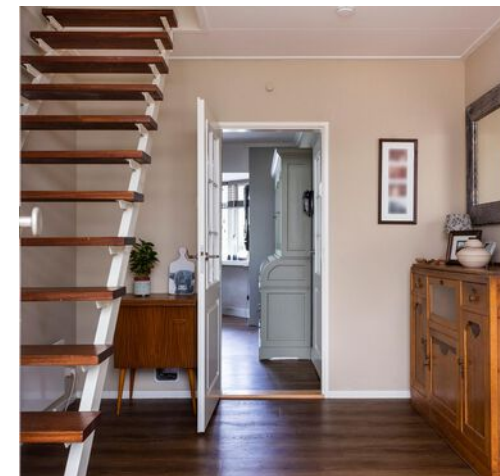


Unieke ligging

CRULLSWEG 15, KLOOSTERHAAR

Duurzaamheid, zelfvoorzienend en volledige privacy staan centraal op deze unieke plek grenzend aan een turquoise gekleurde waterplas. En dat in een heerlijk rustige omgeving in Oost-Nederland!

Deze fijne woning met enkele goed bruikbare bijgebouwen staat op een ruime kavel van 6310 m² met basisvoorzieningen in het naburige dorp Kloosterhaar.



HET WOONHUIS

Dit huis met een oorsprong in 1973 is door de jaren heen meerdere keren verbouwd en uitgebreid. Met de aanwezige 37 zonnepanelen wordt de woning voorzien van energie voor verwarming, warm water en overig gebruik zoals verlichting en koken. De woning is dan ook niet meer aangesloten op het gas, echter de gasleiding ligt nog in het perceel!

Door de aanwezigheid van een slaap- en badkamer op de begane grond is dit huis bovendien levensloopbestendig. De woonoppervlakte bedraagt circa 184 m² en de inhoud is 679 m³.

De indeling van de begane grond:

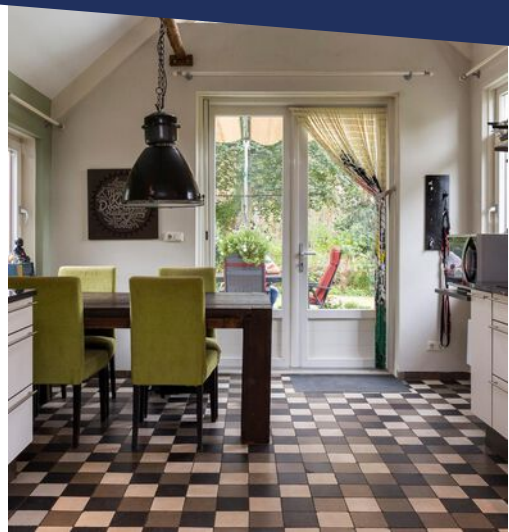
- Entree / hal met garderobenis en meterkast
 - Was-/technische ruimte met aansluitingen voor witgoed
 - Masterbedroom voorzien van een vaste kastenwand en een deur naar het zijterras.
- Ensuite een recent verbouwde badkamer voorzien van meerpersoonsdouche, badmeubel met wastafel en toilet;
- Portaal bruikbaar als studie of werkhoek
 - Ruime woonkamer voorzien van erker met fraai zicht over de tuin.
 - Hal met gastentoilet, gastendouche en trapopgang naar de verdieping
 - Aangebouwde serre met schuifpui naar buiten
 - Woonkeuken voorzien van inbouwkeuken en met toegang naar het tuinterras.

De indeling van de verdieping:

- Overloop met meerdere bergkasten
- 3 slaapkamers van verschillend formaat
- Toilet met wastafel

De warmwatervoorziening in de woning geschiedt via een boiler van 120 liter en een doorstroomverwarmer. De verwarming vindt plaats via een houtgestookte speksteenkachel in de woonkamer, elektrische plaatradiatoren in de overige woonruimtes alsmede elektrische vloerverwarming in de badkamer. Hiermee wordt de woning aangenaam verwarmd, zonder gas en tegen zeer lage kosten! In de woonkamer zijn 2 airco-units aanwezig en 1 in de slaapkamer t.b.v. koelen en verwarmen.





ERF EN BIJGEBOUWEN

Het erf en de directe omgeving

Een lange oprijlaan geflankeerd door prachtig groen brengt u bij de woning. Er is meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van diverse auto's. Rondom de woning zijn gezellige zitjes gecreëerd. Diverse borders, prachtige vlinderstruiken en solitaire bomen en fruitbomen (peren, appels en pruimen) sieren het erf. Er is veel gazon die de tuin een mooi natuurlijk aanzicht geeft en naadloos overgaat in het natuurgebied grenzend aan de kavel. Het naaldbomenbos is een prachtige toevoeging aan het geheel: kaprijpe bomen garanderen voldoende hout voor het stoken van de speksteenkachel.

Grenzend aan de achtertuin ligt een gigantische waterplas. Dit is een zandwinningsplas voor de fabricage van kalkzandsteen. De zandwinning en fabricage vindt plaats aan de andere zijde. Bij de woning is het terrein ingericht als natuur. Het ultra witte zand in de ondergrond geeft het water een turquoise kleur waardoor u zich in mediterrane sferen waant. Het is geen openbaar gebied, waardoor uw privacy gewaarborgd is. Een unicum!

Bijgebouwen

Op het perceel staan een aantal goed bruikbare bijgebouwen

- Een vrijstaande kapschuur, deels dicht, deels halfopen. De schuur wordt gebruikt als werkplaats en opslagruimte.
- Garage met 2 aangebouwde carports
- Diverse kleine houtopslagruimtes

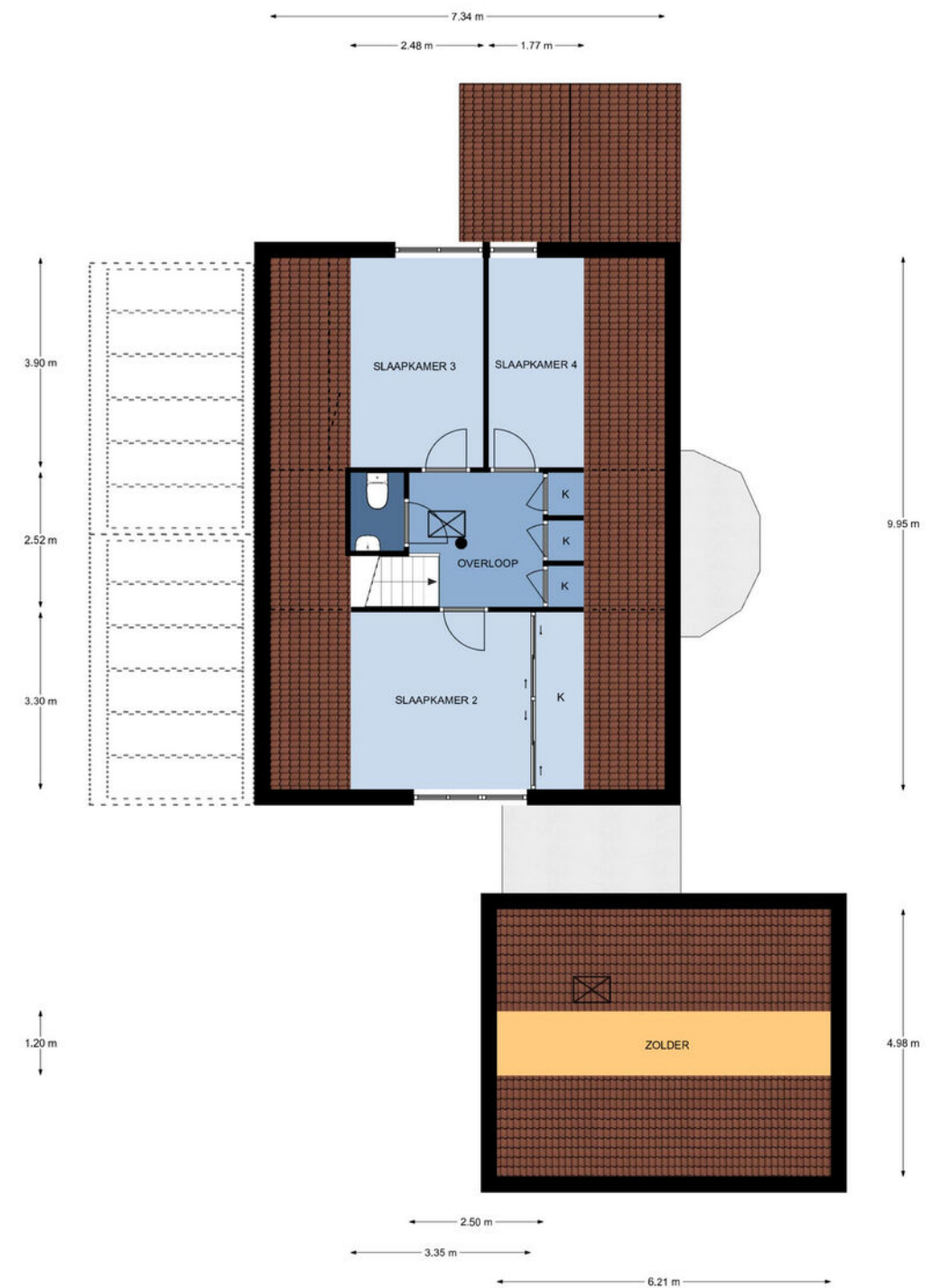






Begane grond, Crullsweg 15 te Kloosterhaar
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Begane grond



1e Verdieping, Crullsweg 15 te Kloosterhaar
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Verdieping



KADASTER

Kadastrale gegevens	
Gemeente	Ambt-Hardenberg
Sectie	AA
Nummer	
Oppervlakte	6310 m²

Bestemming

Het perceel heeft volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming Wonen – besloten heideontginningslandschap ter hoogte van de woning. Het overige deel heeft de bestemming Agrarisch met Waarden – besloten heideontginningslandschap. Meer informatie hierover kunt u vinden op ruimtelijkeplannen.nl of bij de gemeente Hardenberg.

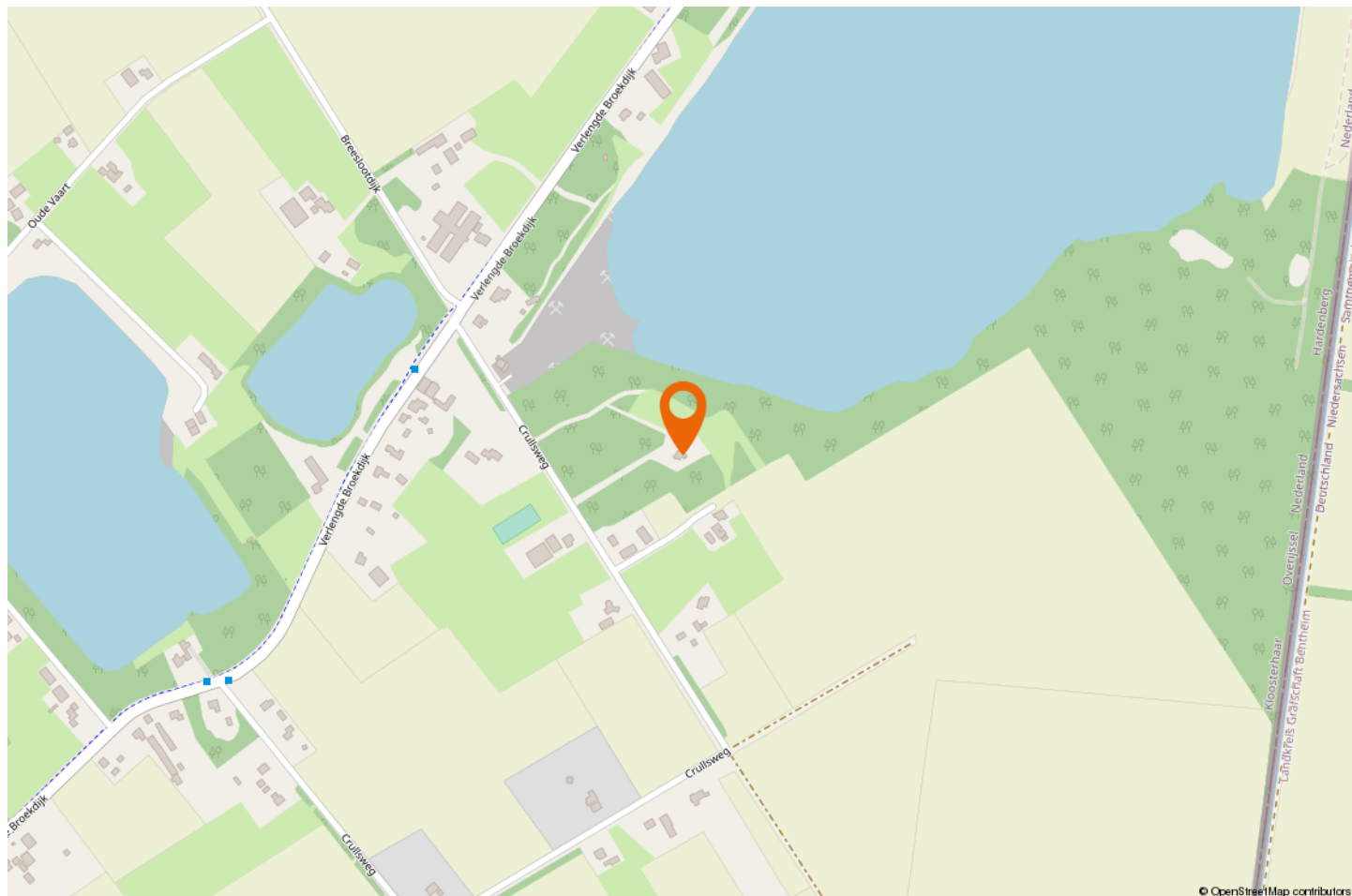
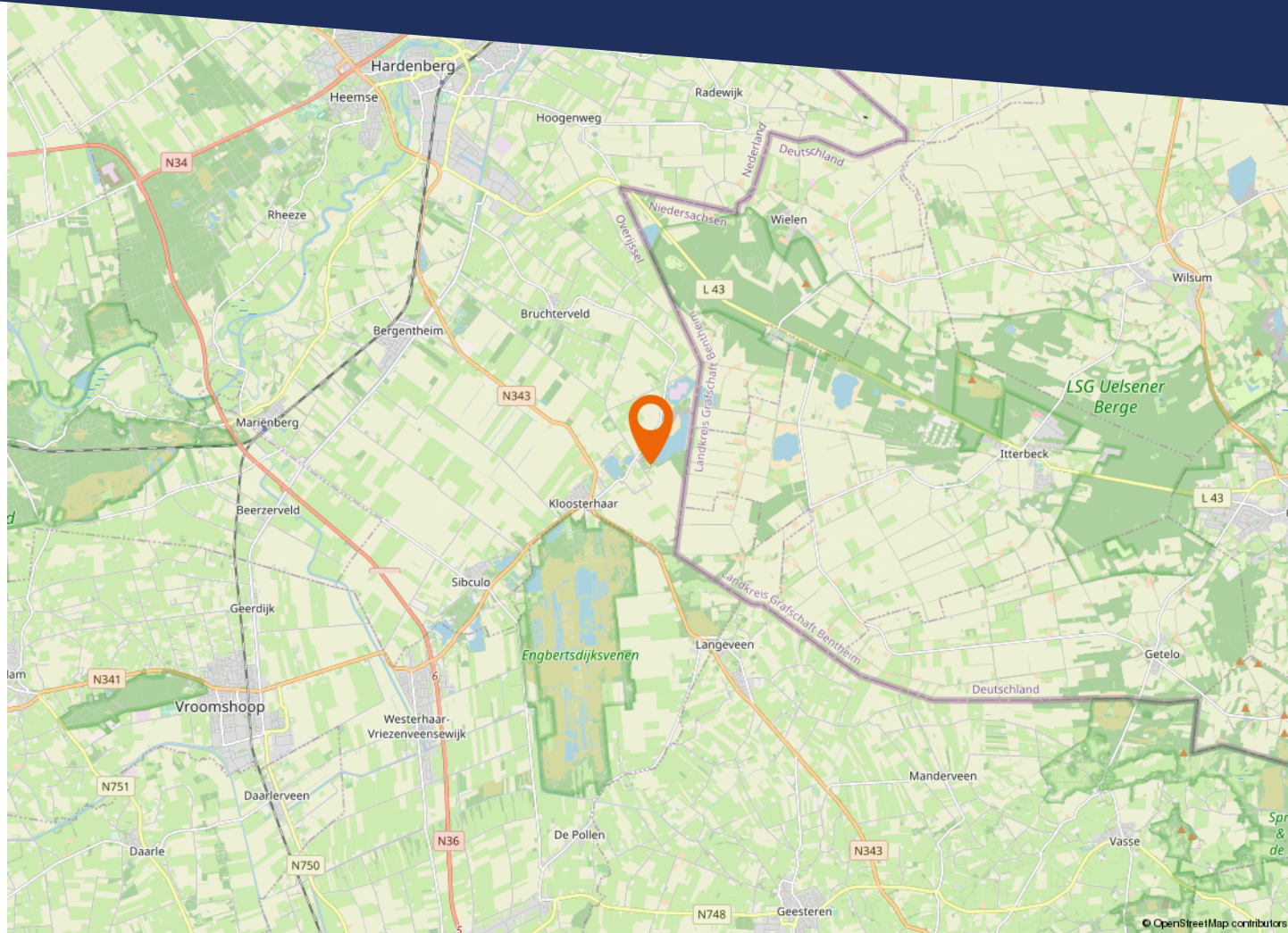


LOCATIE

De kern van het naburige Kloosterhaar ligt op 5 circa minuten fietsafstand met de nodige basisvoorzieningen waaronder een bushalte. Grotere plaatsen als Hardenberg, Almelo, Tubbergen zijn met circa 15 autominuten te bereiken via het provinciale wegennet.

Afstand van de Crullsweg 15, Kloosterhaar tot aan de volgende plaatsen:

Plaats	Afstand	Reistijd
Hardenberg	10 km	12 minuten
Tubbergen	15 km	15 minuten
Almelo	18 km	



Prijsindicatie: € 845.000 k.k.

Aanvaarding: in overleg



Waarborgsom / bankgarantie

Wanneer u als koper een bieding uitbrengt op een object uit onze portefeuille en er komt een koopovereenkomst tot stand, dan wordt door de verkoper een waarborgsom of bankgarantie van u verlangd. Deze waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen 2 weken nadat de koopovereenkomst definitief geworden is, gestort te zijn.

Disclaimer

De gegevens in deze prospectus zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. De plattegronden zijn gemaakt op basis van door derden aangeleverde gegevens. Aan eventuele onjuistheden in de aangeboden informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

DESKUNDIG, BETROKKEN EN BETROUWBAAR

Landerijnbureau Kromhof-Pullen is uw deskundige en betrouwbare makelaar en rentmeester in Oost-Nederland. Onze kerntaak is de bemiddeling bij de aan- en verkoop van onroerend goed. Daarnaast leggen wij ons toe op taxaties en rentmeesterschap.

LANDERIJNBUREAU KROMHOF-PULLEN

Wie op zoek is naar een makelaar op niveau kan niet om Landerijnbureau Kromhof-Pullen heen. Al sinds de jaren zeventig weten zowel eigenaren als kopers van landgoederen, villa's, herenhuizen, (woon)boerderijen en overige bijzondere woningen de weg naar ons kantoor te vinden. In ons portfolio treft u woningen aan met een bijzonder tintje. We richten ons daarbij op het midden en hoge segment van de markt.

DESKUNDIGE RENTMEESTERS

Onze rentmeesters zijn ervaren vastgoed-specialisten. Het landelijk gebied, het overgangsgebied tussen het platteland en de bebouwde kom en tegenwoordig ook de stad behoren tot ons werkterrein. Kromhof-Pullen heeft kennis op het gebied van de meest uiteenlopende zaken in huis. Complexe vraagstukken zoals planontwikkeling,

grondverwerving of onteigening zijn voor ons bekend terrein. Door ons brede blikveld denken wij niet in problemen, maar in kansen. U kunt altijd vertrouwen op de hulp en begeleiding van een rentmeester met visie en kennis van de huidige markt.

JARENLANGE EXPERTISE

Jarenlange ervaring heeft ons ruim inzicht gebracht over een breed scala aan vraagstukken met betrekking tot onroerend goed. Wilt u bijvoorbeeld de functie van uw agrarische onderneming veranderen? Wilt u weten wat de voor- en nadelen van erfpacht zijn? Of bent u op zoek naar een partner die u kan adviseren over uw grondposities of vastgoedportefeuille? Weet dan dat Kromhof-Pullen een betrouwbare partner is. U kunt er van op aan dat wij deskundig advies geven en dat belangenverstrengeling te allen tijde voor-komen wordt.

OOST NEDERLAND, ONS WERKGEBIED

Wij zijn actief als makelaar en rentmeester in het landelijk en stedelijk gebied. Twente, Salland en de Achterhoek vormen het hart van ons werkgebied. De markt in Oost-Nederland kennen wij als geen ander als het gaat om exclusieve huizen, wonen en

werken in het buitengebied, agrarisch onroerend goed en landgoederen. Onze expertise is zeer breed en we beschikken over een landelijk netwerk.

ONAFHANKELIJK

De zorg voor uw object of project nemen wij graag over en we staan u met gedegen advies terzijde. Uw wens als opdrachtgever wordt altijd discreet behandeld. Doordat wij zelfstandig zijn en niet gelieerd aan een ander bedrijf, bank of instelling kunnen wij u van dienst zijn als geheel onafhankelijk adviseur.

BETROKKEN

Onze werkwijze kenmerkt zich door betrokkenheid. Wij zijn goed geïnformeerd en oprecht geïnteresseerd in onze opdrachtgevers. Wij nemen ruim de tijd voor bezichtigingen en zorgen dat we ons optimaal voorbereiden wanneer u ons voor adviestrajecten inschakelt. Wij begrijpen bijvoorbeeld dat bij de planvorming van nieuwe projecten oog voor alle partijen relevant is om succesvol te zijn. Maar ook dat de verkoop van een woning een ingrijpende gebeurtenis is. Aandacht voor die emotie en gedegen advies zorgen uiteindelijk voor een soepele samenwerking.

DESKUNDIG

Naast de bemiddeling van exclusief onroerend goed zijn wij vakkundig partner bij gebiedsontwikkeling op het platteland, de steden of juist de stadsranden. Wij worden, al dan niet in combinatie met ons uitgebreide netwerk van deskundigen en adviesbureaus, door diverse opdrachtgevers ingezet voor complexe vraagstukken. Uiteraard zijn wij op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen binnen ons vakgebied, omdat wij ons doorlopend bijscholen. Tevens worden we hierin gefaciliteerd door de NVR en VastgoedPro. Uiteraard zijn wij gecertificeerd in de daartoe bestemde registers.

UW PARTNER VOOR:



MAKELAARDIJ
Aankoop en
verkoop van
buitengewoon
onroerend goed.



TAXATIES
Taxaties voor
diverse doeleinden,
van financiering tot
boedelscheiding.



RENTMEESTERSCHAP
Planontwikkeling, onteigening,
planschade, grondverwerving,
erfpacht en advisering.



BREED INZETBAAR

Kromhof-Pullen is breed inzetbaar. Bijvoorbeeld voor de aankoop van een fraaie woonboerderij, een stadsvilla, de verkoop van rood-voor-roodkavels of een uiterst luxe landgoed, het initiëren en begeleiden van plannen op het gebied van stadsvernieuwing, een taxatie van de schadeloosstelling bij onteigening of de begeleiding bij pachtbeëindiging. Deze brede inzetbaarheid maakt ons een aantrekkelijke adviseur voor diverse opdrachtgevers. Zo werken wij voor zowel particulieren als voor ondernemers, overheden, projectontwikkelaars en beleggers in vastgoed.

Wij zijn aangesloten bij:

Rentmeester  NVR

vastgoedpro 

MAAK KENNIS MET ONS

Ervaar zelf wat betrokken, betrouwbaar en deskundig betekent. Vertrouw op Kromhof-Pullen als u een gedreven makelaar of rentmeester zoekt. Wij nodigen u van harte uit om persoonlijk met ons kennis te komen maken.

Landerijenbureau Kromhof-Pullen
Deldenerstraat 61
7551 AC Hengelo

Telefoon: 085 273 28 00
E-mail: info@kromhofpullen.nl

Uitgebreide achtergrondinformatie over onze diensten vindt u op:
www.kromhofpullen.nl

UW PARTNER VOOR
BIJZONDER ONROEREND GOED
EN RENTMEESTERSCHAP

