TE KOOP

Blikkenweg 4

Twello

Vraagprijs

€ 1.795.000

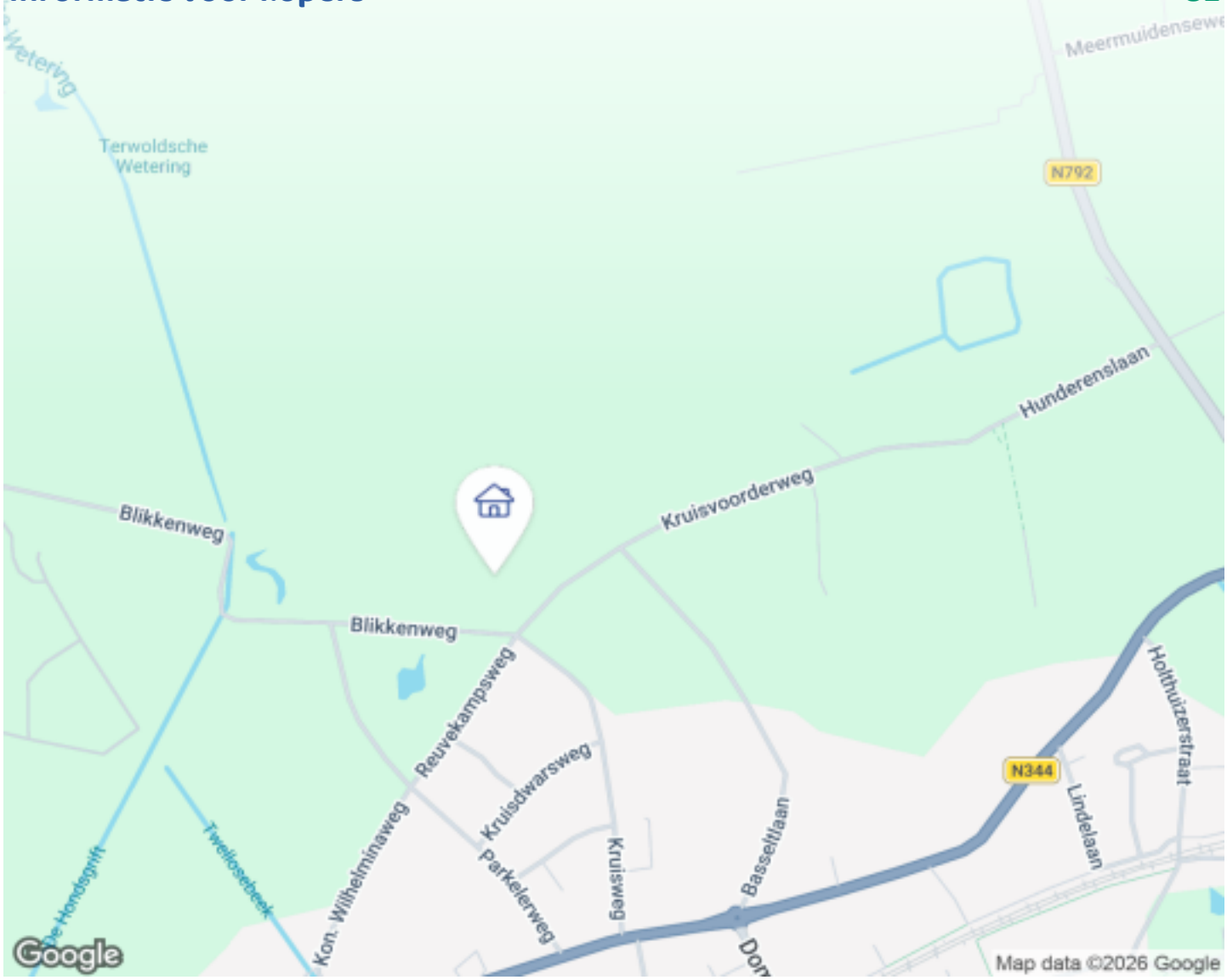
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	20
Kenmerken	24
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	30
Algemene informatie	31
Bijzondere bepalingen	31
Informatie voor kopers	32



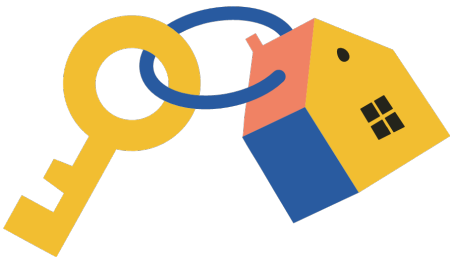
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Uniek: volledig gerenoveerde woonboerderij met 12.910 m² grond, eigen kantoor (90 m²), paardenfaciliteiten en weiland, op loopafstand van het centrum van Twello en nabij Deventer en Apeldoorn.

Vrij wonen met maximale privacy, ruimte en mogelijkheden – op steenworp afstand van Deventer en Apeldoorn

Aan de rand van het geliefde Twello, verscholen tussen groen en omgeven door rust, ligt deze unieke en volledig gemoderniseerde woonboerderij op een riant perceel van maar liefst 12.910 m². Hier woont u op uw eigen domein, volledig vrij en zonder inkijk van buren, terwijl het centrum van Twello zich op loopafstand bevindt en steden als Deventer en Apeldoorn binnen 10 tot 15 minuten bereikbaar zijn.

Deze bijzondere plek combineert het beste van twee werelden: het buitenleven met volledige privacy en ruimte, én de nabijheid van alle voorzieningen.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woonboerderij is recent grondig gerenoveerd en verkeert in uitstekende staat. Zo zijn de keuken en badkamer vernieuwd in 2023, zijn alle slaapkamers voorzien van nieuwe vloerbedekking en zijn zowel het woonhuis als de bijgebouwen recent geschilderd.

Volledige inboedel is in overleg ter overname. Hierdoor is de woning desgewenst direct instapklaar te betrekken, waarbij het hoogwaardige interieur en de aanwezige inventaris onderdeel uitmaken van het geheel.

Met een woonoppervlakte van circa 256 m² beschikt de woning over zes volwaardige slaapkamers, waaronder een slaapkamer op de begane grond. Waar ook de luxe badkamer zich bevindt. Dit maakt de woning uitermate geschikt voor gelijkvloers wonen of een samengesteld gezin.
De ruime woonkamer met open haard en vloerverwarming vormt het warme hart van het huis, terwijl de grote leefkeuken van alle gemakken is voorzien.

Wat deze woning écht onderscheidt, is de combinatie van wonen en veelzijdige gebruiksmogelijkheden. Op het perceel bevinden zich onder andere een vrijstaand kantoor van circa 90 m² met eigen keuken, zes paardenstallen en een groot aangrenzend weiland met agrarische bestemming. Vanuit de woning loopt u zo naar de stallen en het land, ideaal voor het houden van paarden en/of andere dieren.

Deze opzet biedt daarnaast uitstekende mogelijkheden voor werken aan huis of het combineren van wonen met een onderneming.

Het perceel is afgesloten met een elektrische toegangspoort en voorzien van vijf beveiligingscamera's, wat zorgt voor een extra gevoel van comfort, privacy en veiligheid. Hierdoor geniet u niet alleen van vrij wonen in het buitengebied, maar ook van de rust en zekerheid van een goed beveiligd erf.

De tuin rondom de woning zorgt ervoor dat er altijd een plek in de zon of schaduw te vinden is. De veranda en de uitgebreide speelvoorzieningen maken het geheel compleet en zorgen voor een plek waar zowel kinderen als volwassenen optimaal kunnen genieten van het buitenleven. Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor meerdere auto's. Ook is er een laadpunt om een elektrische auto op te laden.

De ligging is uitzonderlijk: direct grenzend aan het landgoed De Parckelaer en omgeven door rijksmonumenten, in een omgeving die bekend staat om haar prachtige wandel- en fietsroutes. Op slechts enkele minuten loopafstand bevindt zich het prachtige Bruggenbosch, een geliefd natuurgebied voor wandelaars en natuurliefhebbers.
Twello zelf staat bekend als een groen en levendig dorp met uitstekende voorzieningen, een NS-station en een centrale ligging tussen Deventer en Apeldoorn.

Deze woonboerderij biedt een zeldzame combinatie van vrijheid, comfort, ruimte en mogelijkheden. Een plek waar je niet alleen woont, maar echt leeft.

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Villa, Vrijstaande woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1927**
Soort dak	**Samengesteld dak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**12910 m²**
Inhoud	**959 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**252 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**11 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**7 kamers (waarvan 6 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen en een vliering**
Voorzieningen	**Rookkanaal**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Grotendeels dubbelglas**
Verwarming	**Cv-ketel, Openhaard**
Warm water	**Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom**
Merk/type cv-ketel	**Remeha Calenta Ace 40C CCCS**
Bouwjaar cv-ketel	**2022**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, Vrij uitzicht**
Tuin	**Tuin rondom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand steen**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra, Voorzien van water**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas**

Garage

Soort	**Parkeerplaats**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Op eigen terrein**

Bedrijfsruimte

Type	**Kantoorruimte**
Situatie	**Vrijstaand**
Status	**Aanwezig**

Kadastrale gegevens

Voorst P 145

Oppervlakte	**12910 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.
> Recht van overpad (slechts 1x gebruikt laatste jaren).

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> Oudere woning
Recentelijk gebruikt voor recreatieve verhuur en niet zelf bewoning.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

Overige zaken

Poort.
Speeltoestel buiten.
In overleg alle inboedel.
Camerasysteem buiten (5 camera's)

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Voorst
Sectie	P
Perceel	145

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

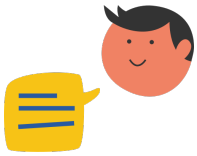
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. 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.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

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

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

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

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland 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'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.