



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WINTERSWIJK KOTTEN, BURLOSEWEG 44

NSW - landgoed 'Oossink' met bijgebouwen en energielabel A op een natuurterrein van ruim 5,5 hectare





Woonkamer



Landgoed 'Oossink'

Historisch NSW-landgoed in Winterswijk's coulisselandschap

In het romantische coulisselandschap van buurtschap Kotten, nabij Winterswijk en vlak bij de Duitse grens, ligt het idyllische NSW-landgoed Oossink. Een plek met een uitzonderlijke gelaagdheid: de zeldzame Scholtenboerderij wordt al omstreeks 1235 genoemd en is geregistreerd als Rijksmonument. Op ruim 5,5 hectare natuurterrein ontvouwt zich een verstillend landschap van meren, poelen, bosschages, meanderende beken, lanenstructuren en wandelpaden.

De hoeve is met zorg gerestaureerd en verenigt historische waarde met hedendaags comfort. Dankzij onder meer zonnepanelen, isolatieglas, dakisolatie en een pelletgestookte cv-installatie beschikt de woning over energielabel A. De zonnepanelen zijn zorgvuldig uit het zicht geplaatst achter buxushaagjes, waardoor de monumentale uitstraling behouden blijft. Hier woont u op een plek die zeldzaam is in oorsprong, sfeer en landschappelijke kwaliteit.





KENMERKEN

Bouwjaar	1235
Woonoppervlakte	ca. 350 m ²
Inhoud	ca. 1.600 m ³
Externe bergruimte	46 m ²
Perceeloppervlakte	55.240 m ²
Energie label	A



Vraagprijs € 1.475.000,- k.k.



Indeling

Op de parterre bevindt zich aan de zuidzijde, met de klok mee, een ruime hal, woonkamer met twee voormalige bedsteden, slaapkamer, werkkamer, keuken, stookhok/meterkast en een zeer luxe badkamer. Aan de noordzijde ligt een zeer grote salon van circa 100 m² met massief eiken vloer. Via een serre is er toegang tot de hobbykas, die met aanbouw thans dient voor de verwarming van het geheel middels pelletkorrels. Verder zijn er bergruimte, een strijk/slaapkamer, een gastentoilet en afzonderlijke witgoedaansluitingen.

Het trappenhuis is uitgevoerd met twee forse gedisselde eikenhouten trappen met afgesloten zijwanden naar de verdieping. Op de verdieping bevinden zich aan de zuidzijde een woon/zitkamer met eenvoudige douche/toiletruimte, kastruimte en twee kleine slaapkamers met uitzicht over het landgoed. Aan de noordzijde ligt een zeer grote ruimte voor vrijetijdsbesteding, bijvoorbeeld als filmzaal, bibliotheek, werkruimte of vergaderruimte, en deze ruimte is tevens in te richten als tweede appartement.



Voorzieningen

Het landgoed beschikt over een dubbele halfopen garage met afsluitbare bergruimte, parkeergelegenheid aan de noordzijde via de Sikkinkweg en een tweede toegang aan de oostzijde via de Burloseweg. Op het terrein bevinden zich een grote plas, drie kleinere poelen, schraal grasland, een boomgaard van circa 1.000 m², gemengd bos en herstelde meanderende beken met wandelpaden. De ligging is rustig en landelijk, maar goed verbonden. Winterswijk ligt op circa 6 kilometer afstand. Utrecht is in westelijke richting binnen circa 1,5 uur bereikbaar, terwijl Essen en Münster in oostelijke richting binnen circa 1 uur te bereiken zijn. Ook vliegveld Düsseldorf ligt gunstig ten opzichte van deze locatie.

Oossink is een plek die zich moeilijk laat vergelijken. Wie hier voor het eerst komt, ervaart direct de rust, het uitzicht over het landgoed en de bijzondere samenhang tussen huis, tuin, water en natuur. Het is een woning met een rijke historie, maar ook met comfort en voorzieningen die het dagelijks leven aangenaam maken. Door de jaren heen is deze plek met veel aandacht onderhouden, gerestaureerd en ingericht. De stilte, de vogels, de beken, de vijvers en de beschutting van het bos maken het wonen hier bijzonder. Tegelijk biedt de omvang van de boerderij ruimte voor uiteenlopende invullingen, van wonen en werken aan huis tot ontvangsten, besprekingen of culturele bijeenkomsten in besloten sfeer.







KENMERKEN

- Rijksmonumentale Scholtenboerderij, genoemd omstreeks 1235
- 72 zonnepanelen met gezamenlijke capaciteit van 23.310 kWh
- Pelletgestookte cv-installatie in bijgebouw
- Volledige raamisolatie en dakisolatie
- Grote plas van circa 0,6 hectare en circa 4 meter diep
- Drie kleinere poelen, schraal grasland, boomgaard en gemengd bos
- Dubbele halfopen garage met afsluitbare bergruimte
- Tweede parkeerterrein en meerdere toegangen
- Siertuin van circa 5.000 m² met automatische beregening
- Prieel, grote siervisvijver met waterlelies en zichtlijnen richting het landgoed
- Ligging op circa 6 km ten oosten van Winterswijk
- Utrecht binnen circa 1,5 uur bereikbaar, Essen en Münster binnen circa 1 uur



Kantoor



Keuken



Badkamer begane grond







Bovenverdieping





Tuin

Rondom de boerderij ligt een zorgvuldig aangelegde tuin die in 1996 werd heringericht naar ontwerp van Harry Esselink van Esselink Hoveniers. Aan de oost- en zuidzijde ontstond een statige entree met een rechte zichtlijn vanaf de Burloseweg naar de voordeur. In zuidelijke richting is een prieel ontworpen, geheel in stijl met de boerderij, met uitzicht over de tuin en de grote siervisvijver met waterlelies. Deze vijver sluit direct aan op het prieel en weerspiegelt de voorgevel van het woonhuis.

De tuin van circa 5.000 m² wordt in de zomer automatisch beregend met 20 sproeikoppen verdeeld over 5 groepen. Het water wordt via een ondergrondse leiding uit de grote plas gepompt.









A scenic landscape photograph of a meadow with a pond, framed by tree branches at the top. The meadow is filled with tall grass and white daisies. In the background, there is a dense forest of green trees. A small pond is visible in the middle ground, reflecting the sky and trees. The overall scene is peaceful and natural.

Onderhoud van het landgoed

Jaarlijks wordt dankzij bemiddeling van de Bosgroep Midden Nederland een beheersubsidie van het Rijk ontvangen ter grootte van circa € 700,-. Dit bedrag is na aftrek van de jaarlijkse contributie voor de Bosgroep precies voldoende voor het eenmaal per jaar laten maaien van het schraal grasland. Dat maaien is noodzakelijk ter voorkoming van spontane bosgroei op dat land. De instandhouding van het bos vraagt beperkt onderhoud. Dat geldt ook voor alle waterpartijen.



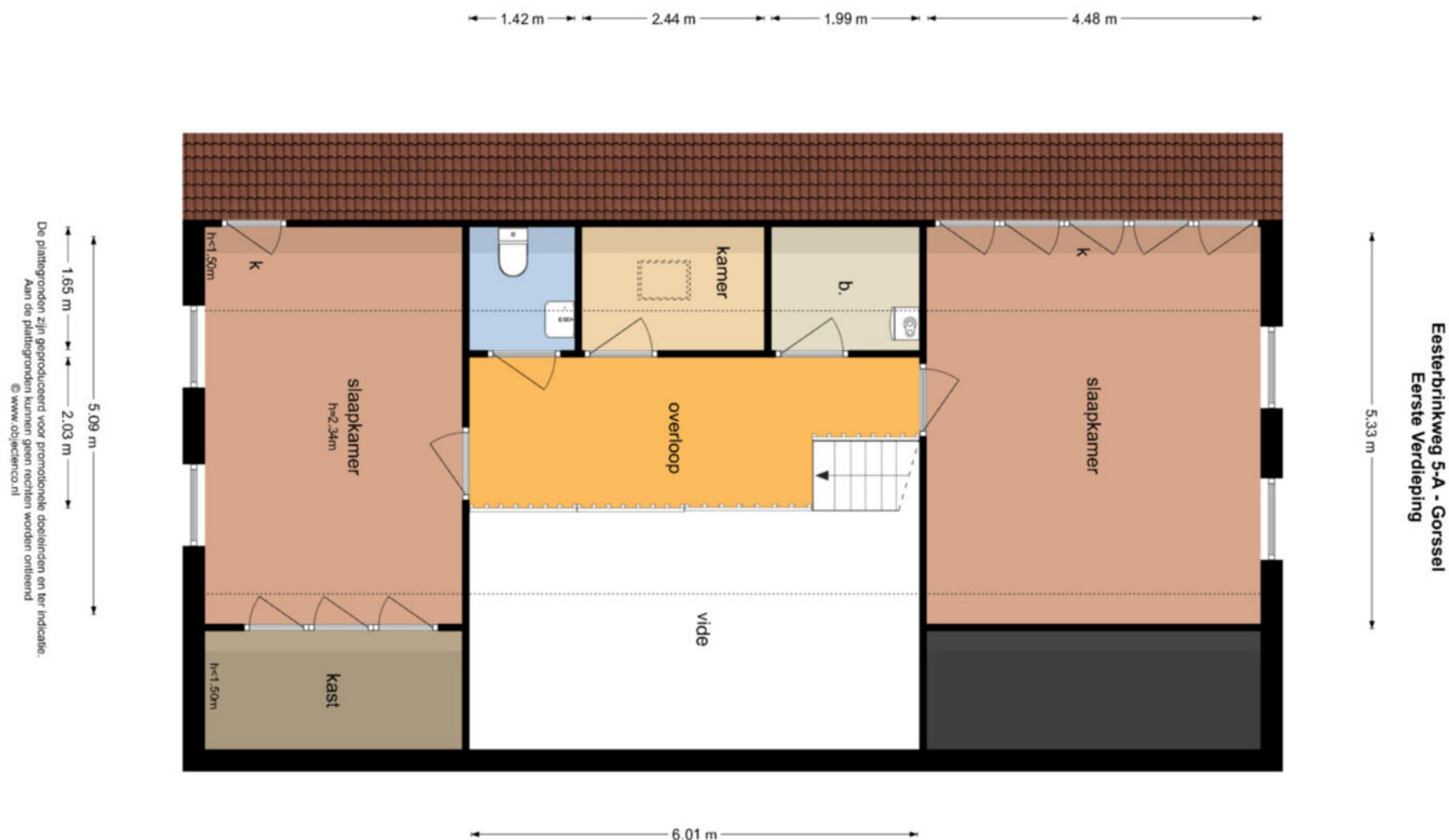




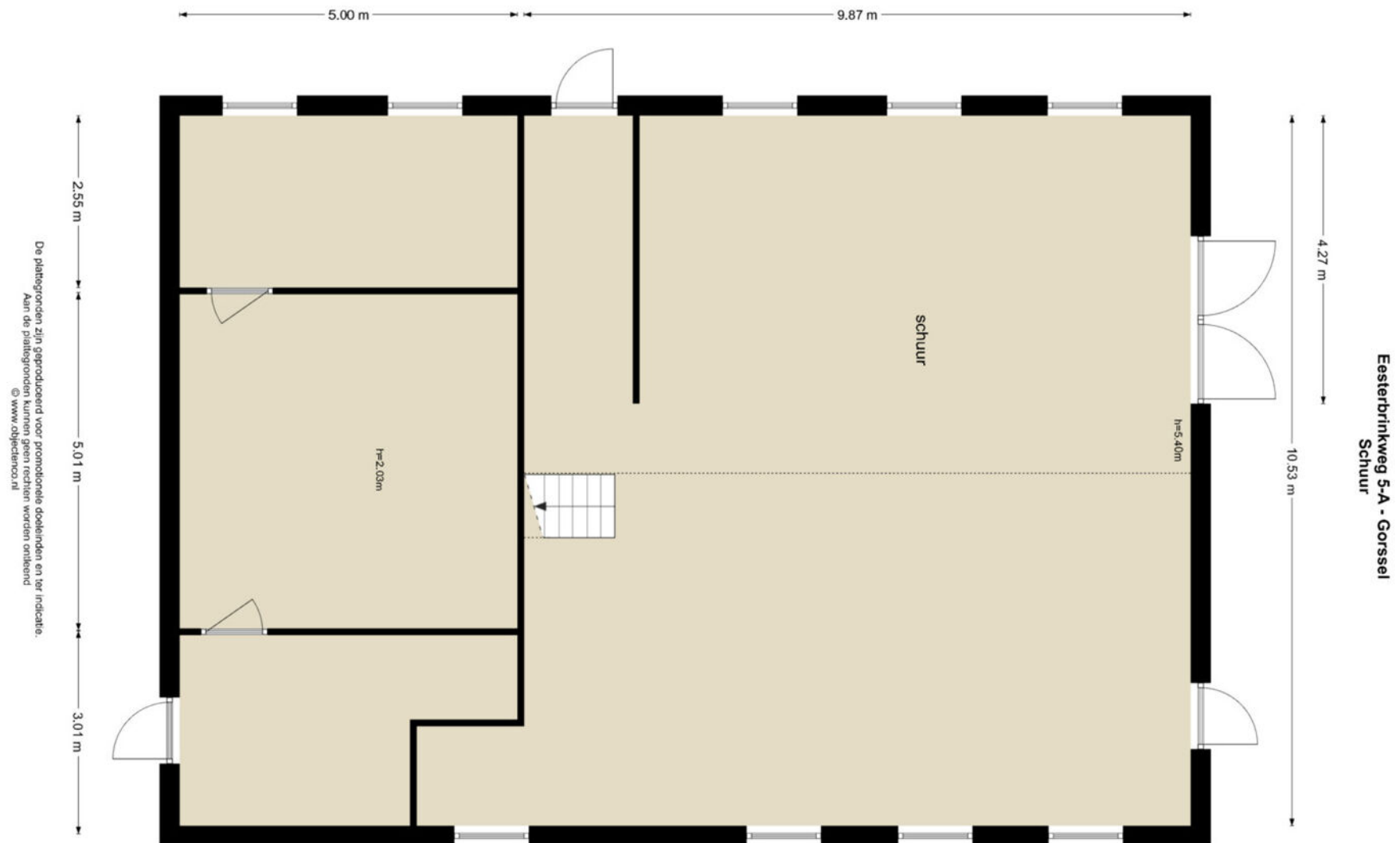
Begane grond



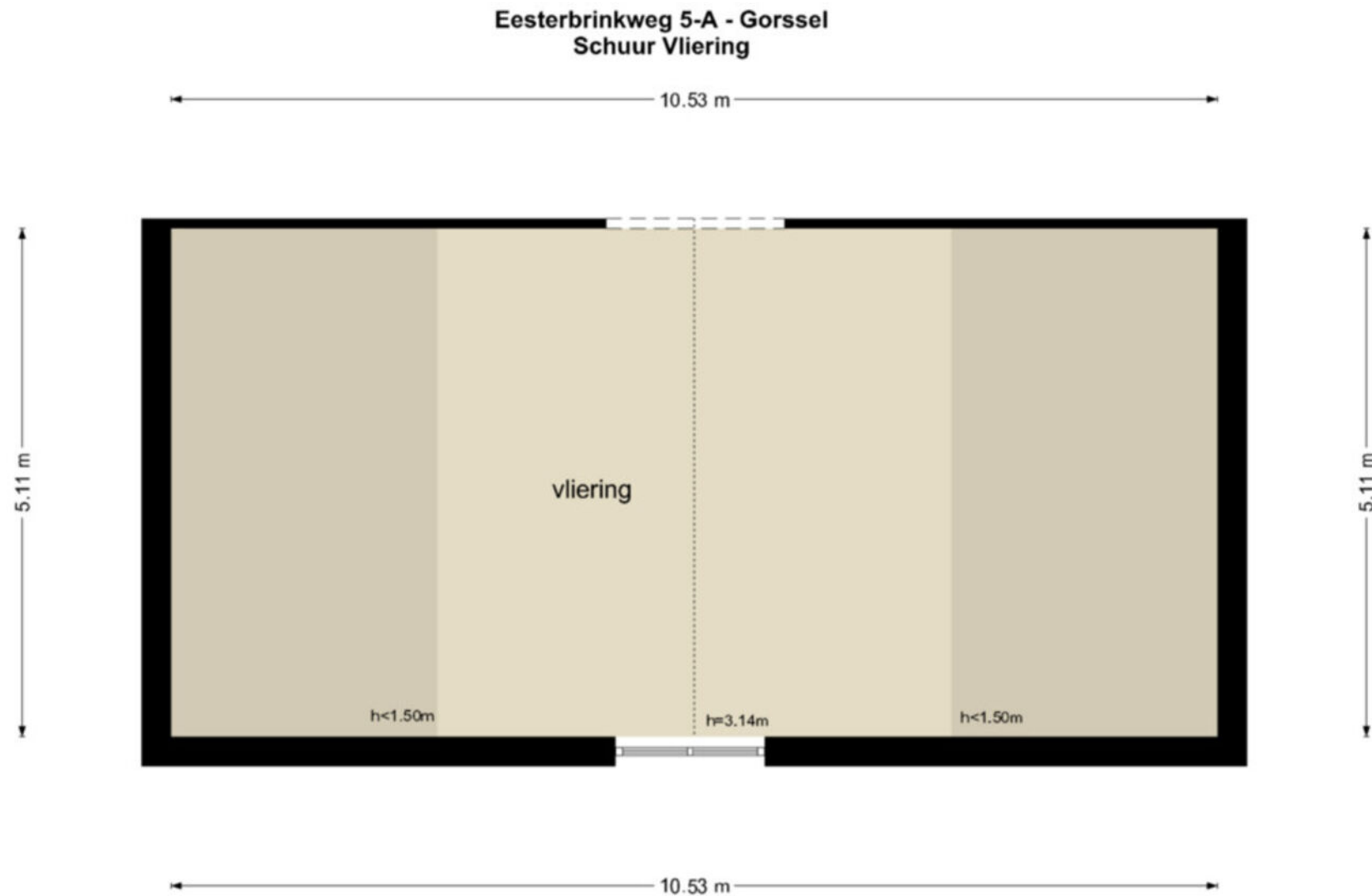
1e verdieping



Karloods

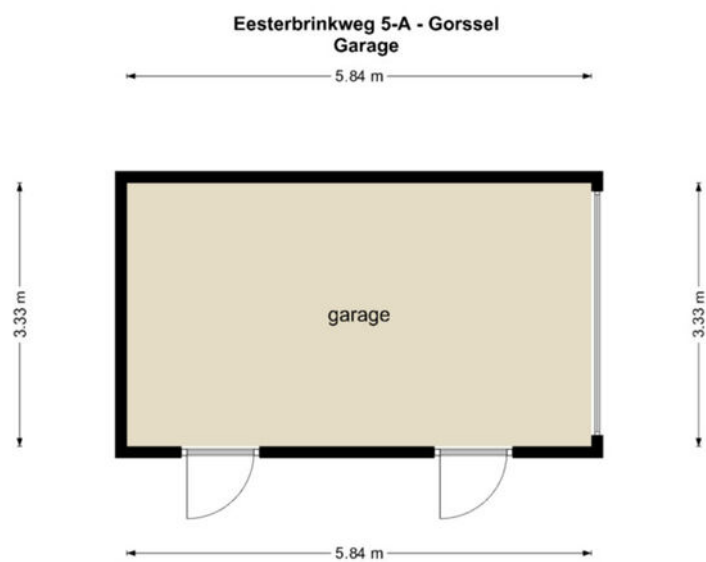


Schuur vliering



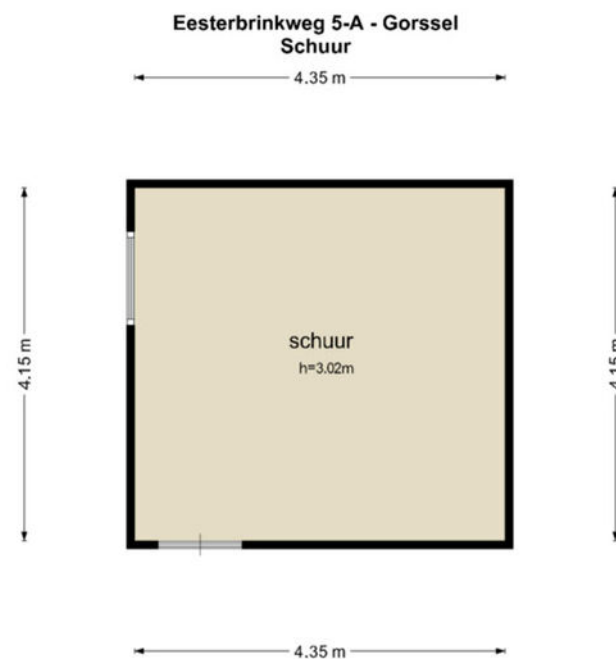
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Garage



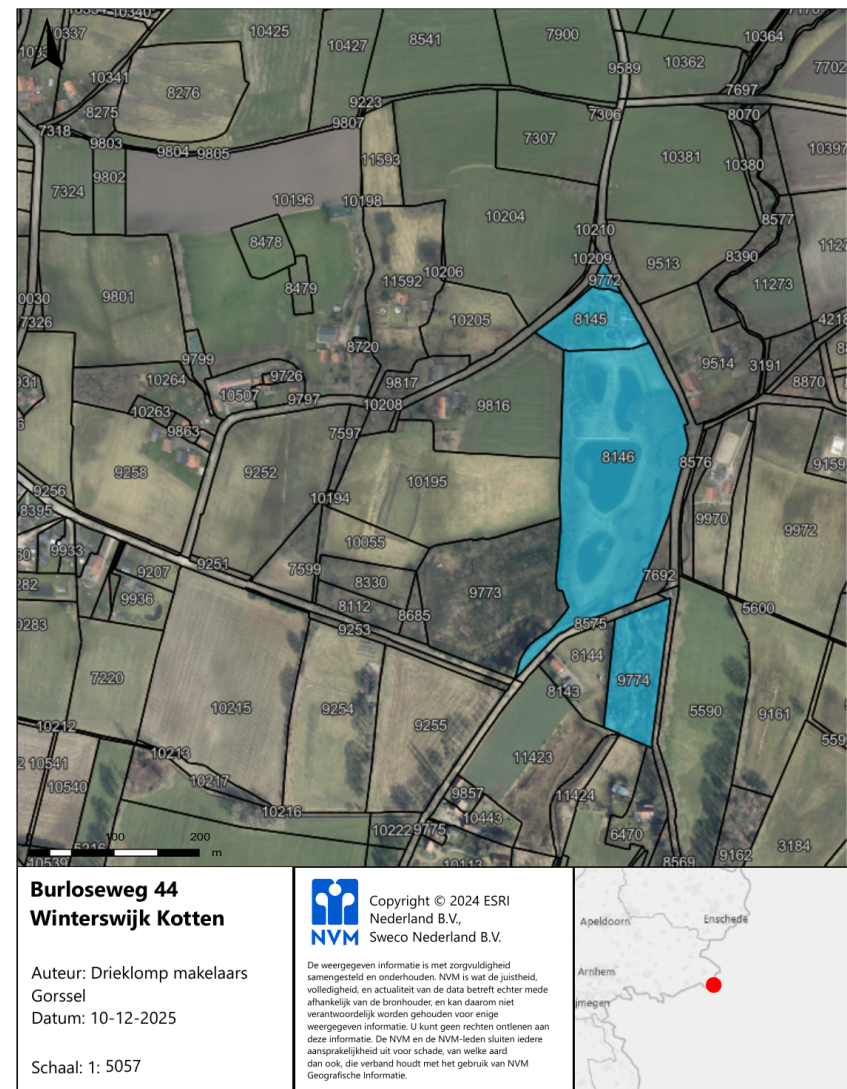
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP GORSSEL

Hoofdstraat 41A

7213 CP Gorssel

☎ 0575 - 491 777

✉ gorssel@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
MAKELAARS IN BUSINESS



VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL