

TE KOOP

Rijksstraatweg 67

Warnsveld



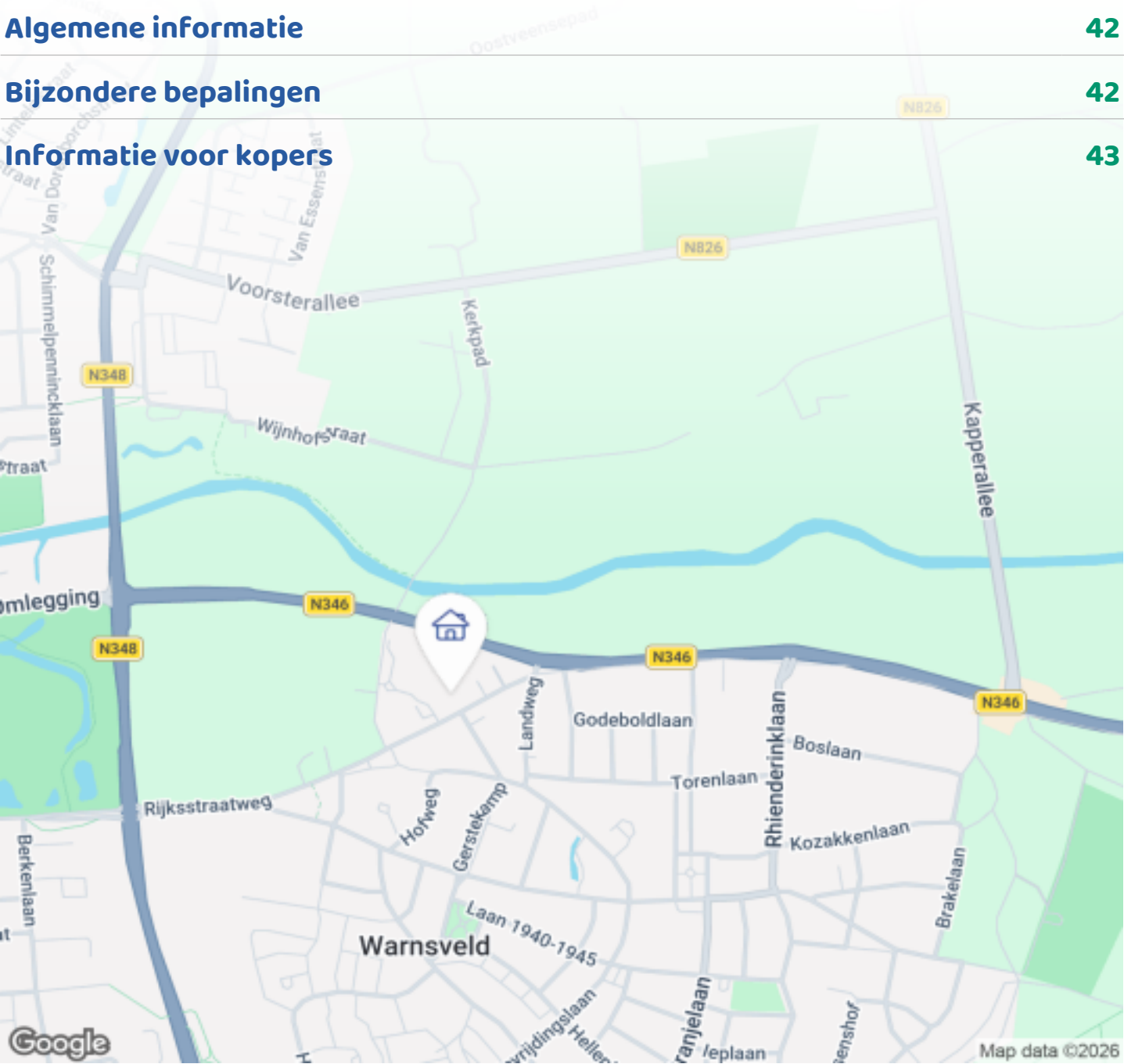
Vraagprijs

€ 1.795.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	26
Kenmerken	35
Zakenlijst	39
Huis op de kaart	41
Algemene informatie	42
Bijzondere bepalingen	42
Informatie voor kopers	43



Woningbrochure: Rijsstraatweg 67, Warnsveld

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

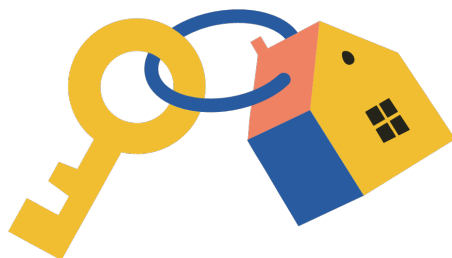


“Het Waerle” – Wonen op een eigen buitenplaats in het historische hart van Warnsveld

Midden in het oude dorp Warnsveld staat “Het Waerle”, een indrukwekkend en uitstekend onderhouden rijksmonumentaal herenhuis uit 1862. Een zeldzame combinatie van historische grandeur, hedendaags wooncomfort, royale leefruimte en een prachtig aangelegde tuin met zwembad en luxe gastenverblijf.

Dit statige herenhuis uit de vroeg-eclectische periode kenmerkt zich door zijn blokvormige bouw, omlopend schilddak, middenrisaliet met cordonlijst, houten kroonlijst en karakteristieke schuiframen. Authentieke details zijn op prachtige wijze behouden gebleven, waaronder originele schouwen, suitedeuren, vensterbanken, binnenluiken, houten vloeren, vaste kasten en de bijzondere achterdeur met bovenlicht en gietijzeren levensboom.

Monumentaal wonen met comfort van nu



Woningbrochure: Rijksstraatweg 67, Warnsveld

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

(energielabel B)

Bij binnenkomst ervaart u direct de allure van het huis. De imposante hal met marmeren vloer, de kamer en suite met originele schouwen, open haard en karakteristieke details geven het huis een warme en representatieve uitstraling. Aan weerszijden van de gang bevinden zich onder meer een studeerkamer, een werk-/kantoorkamer met vaste kasten en ingebouwde boekenkasten, en een sfeervolle woonkeuken aan de achterzijde met zicht op de tuin.

De woonkeuken is volledig uitgerust met inbouwapparatuur en vormt een heerlijke centrale plek in het huis. Daarnaast zijn er praktische ruimten zoals een bijkeuken, garderobe, technische ruimte en een ruime provisie- en wijnkelder.

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere royale slaapkamers, waaronder een ruime ouderslaapkamer met kleedkamer en badkamer met ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel. De overige slaapkamers beschikken eveneens over praktische voorzieningen zoals vaste wastafels. Daarnaast is er een tweede badkamer, wasmachineruimte, bergzolder en extra bergruimte.

De tweede verdieping is ingericht als royale livingruimte met veel daglicht, vaste kasten en uitzicht over oud Warnsveld.

Koetshuis, luxe B&B en all-season zwembad
Achter het huis bevindt zich het ruime koetshuis, dat in 2021 en 2022 met zorg is omgetoverd tot een luxe B&B met twee kamers, eigen badkamers en een complete keuken. Ideaal voor gasten, familie, dubbele bewoning, praktijk aan huis of exploitatie als hoogwaardige bed & breakfast.

Daarnaast beschikt het perceel over een volledig nieuw (2022) modern all-season zwembad van circa 9 x 4,5 meter, inclusief tegenstroomfunctie en met een royaal zonneterras. Afdekking met solar lamellen, extra verwarmbaar met warmtepomp. De technische voorzieningen voor het zwembad zijn in een apart tuinhuis opgesteld.

Nieuw bijgebouw

In 2022 is op het perceel een stijlvol en nieuw bijgebouw gerealiseerd van 7,5 x 3,5 meter. Dit bijgebouw biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobbyruimte, tuinmateriaal, fietsen, gereedschap of andere praktische doeleinden. Dankzij de aanwezige vloering is er bovendien extra bergruimte beschikbaar, waardoor de ruimte efficiënt en flexibel kan worden gebruikt.

Het bijgebouw vormt een waardevolle aanvulling op het geheel en past goed bij het royale karakter van het perceel, waar wonen, comfort, buitenleven en functionaliteit samenkomen.

Energie en duurzaamheid

Voor een monumentaal herenhuis van deze omvang is ook het energieverbruik opvallend gunstig. Recent is voor "Het Waerle" energielabel B afgegeven, wat gezien de grootte, bouwperiode en monumentale status van het pand een bijzonder goede prestatie is. Het huis is bovendien voorzien van comfortabele en efficiënte verwarmingsvoorzieningen. Zowel het hoofdhuis als het koetshuis beschikken over vloerverwarming. In het hoofdhuis is daarnaast ook wandverwarming toegepast in het voorhuis, wat zorgt voor een aangename en gelijkmatige warmteverdeling.

Bovendien dragen 24 zonnepanelen in de achtertuin bij aan een duurzame energievoorziening. Aanvullend wordt gebruikgemaakt van 10 extra zonnepanelen via een energiecoöperatie in een zonneweide. Daarmee combineert dit historische huis zijn authentieke karakter met een verrassend toekomstgerichte energieprestatie.

Fantastische tuin op unieke plek

De tuin is bijzonder fraai aangelegd met meerdere terrassen, bloemrijke borders, een groot gazon en volop privacy. Achter in de tuin bevindt zich een prieel met bruggetje over de Oude Berkel, een zijtak van de Berkel. Een unieke plek waar rust, historie en buitenleven samenkomen.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bijzonderheden

- Rijksmonumentaal herenhuis uit 1862
- Gelegen midden in het oude dorp Warnsveld
- Volledig gerenoveerd in 1995 en grotendeels in 2020 en uitstekend onderhouden
- Modern all-season zwembad van circa 9 x 4,5 meter
- Groot zonneterras en fraai aangelegde tuin
- Koetshuis ingericht als luxe B&B met twee kamers, eigen badkamers en complete keukens
- Meerdere werk-, slaap- en leefruimten
- Originele houten vloeren, schouwen, suitedeuren, vaste kasten en monumentale details
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Geschikt voor royaal wonen, werken aan huis, gastenverblijf of B&B-exploitatie

Samenvattend

"Het Waerle" is geen gewoon woonhuis, maar een uniek historisch ensemble waar monumentale klasse, comfort, ruimte en buitenleven samenkomen. Een bijzonder object voor wie royaal en stijlvol wil wonen op een centrale plek in Warnsveld, met de luxe van een zwembad, een prachtig koetshuis en een tuin die voelt als een eigen buitenplaats.



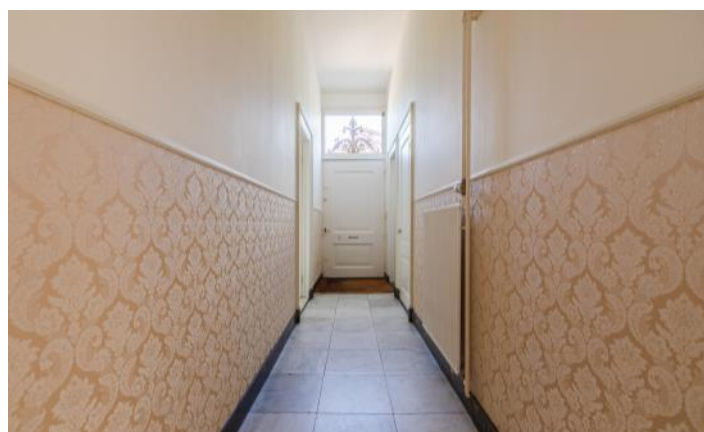




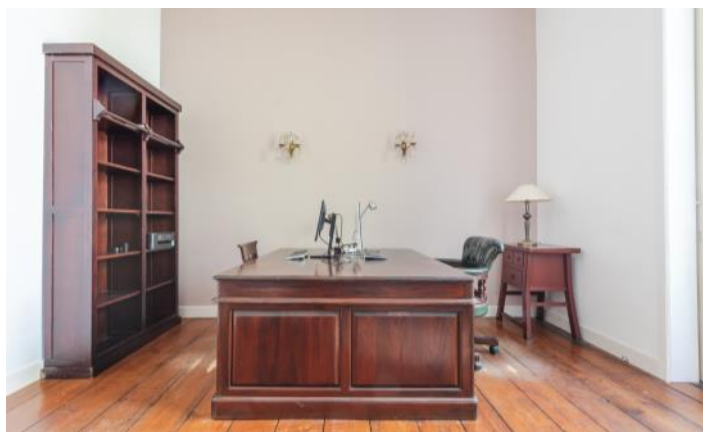


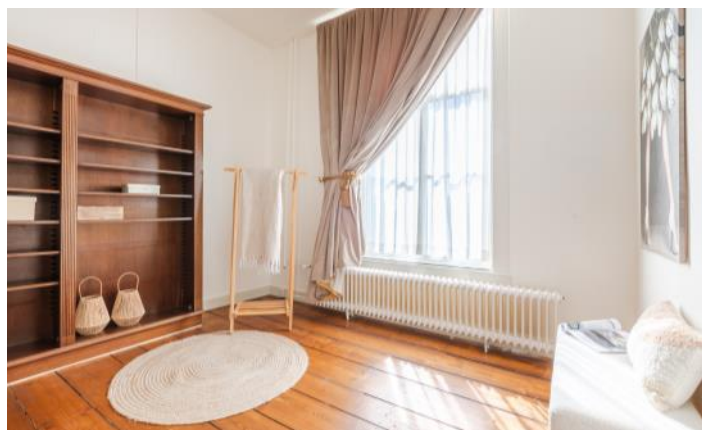




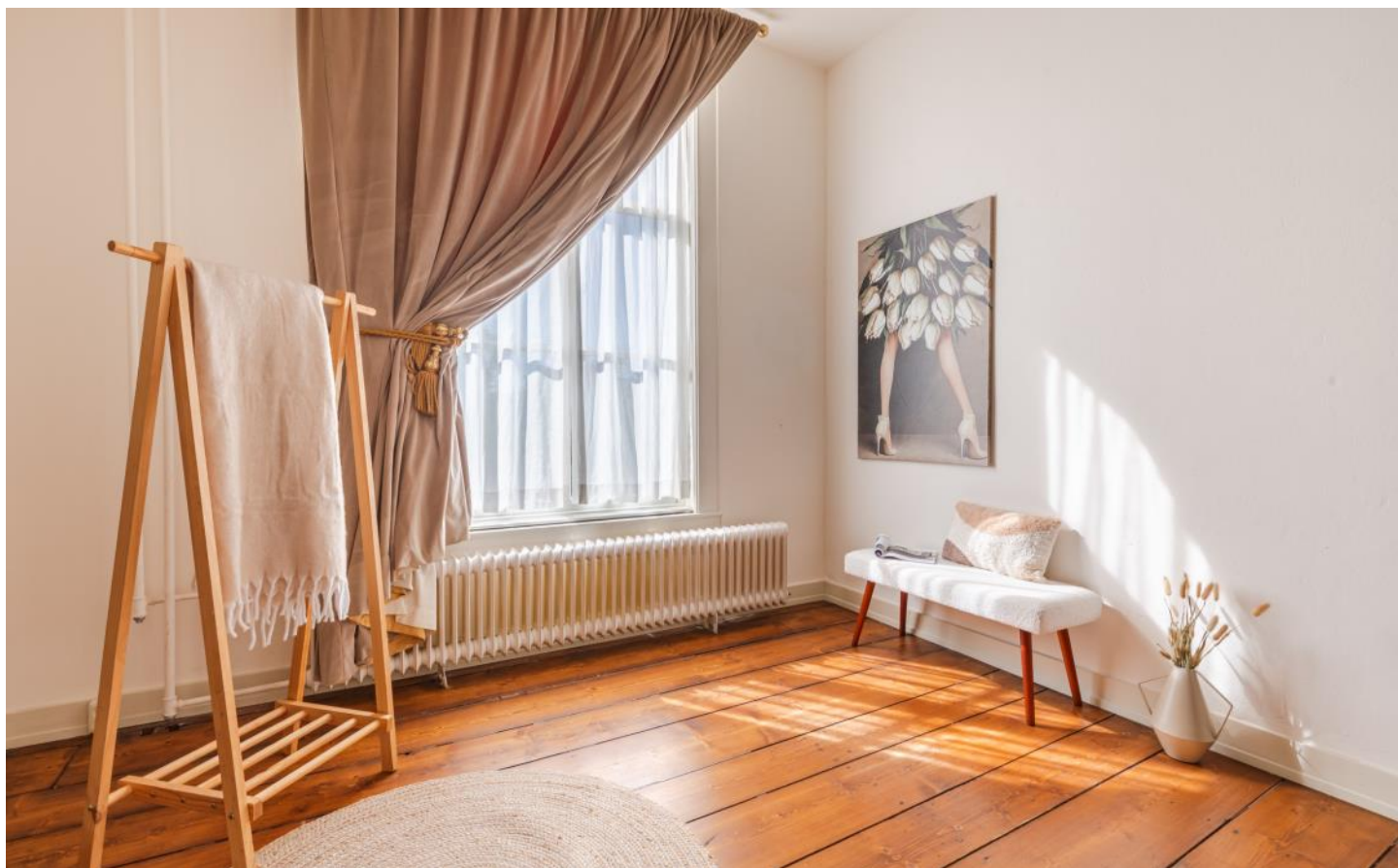




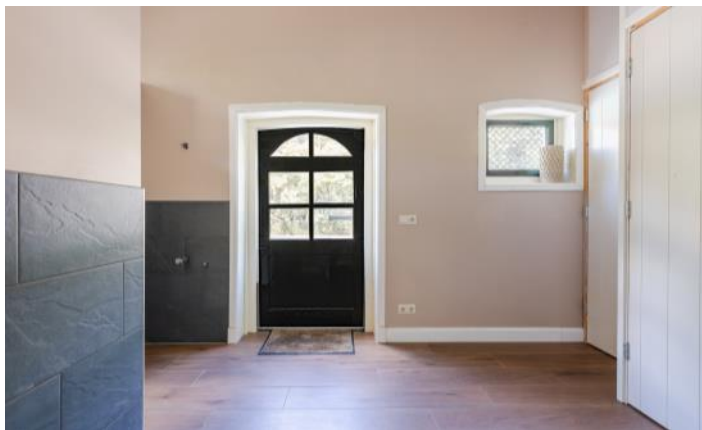








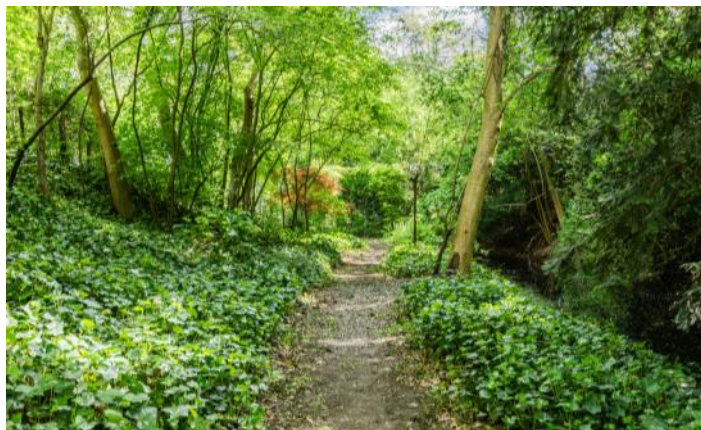
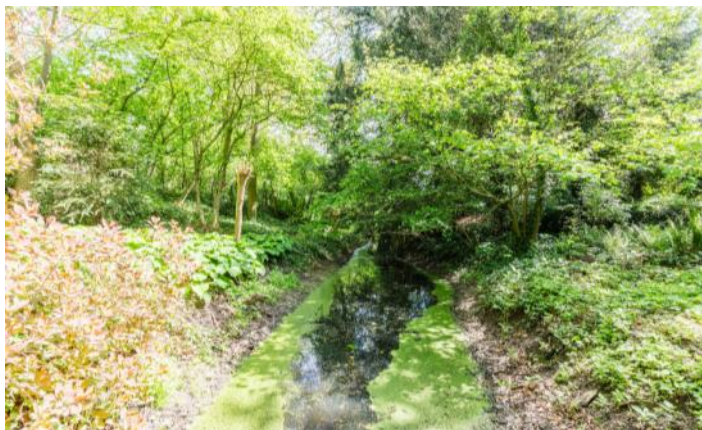
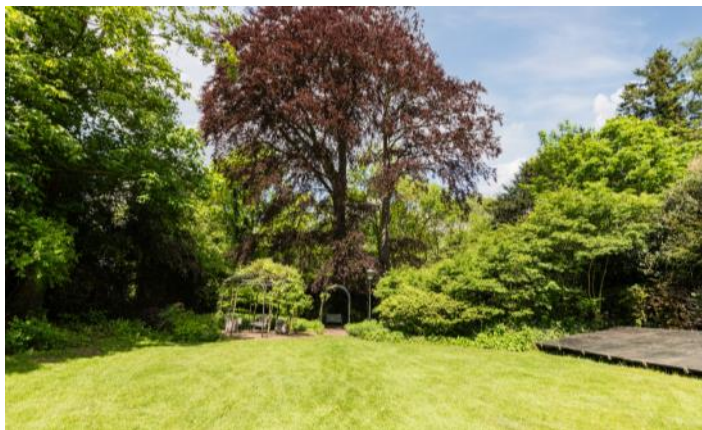




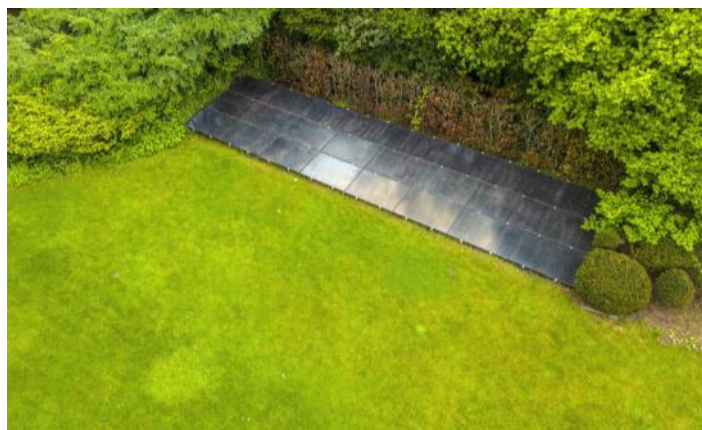
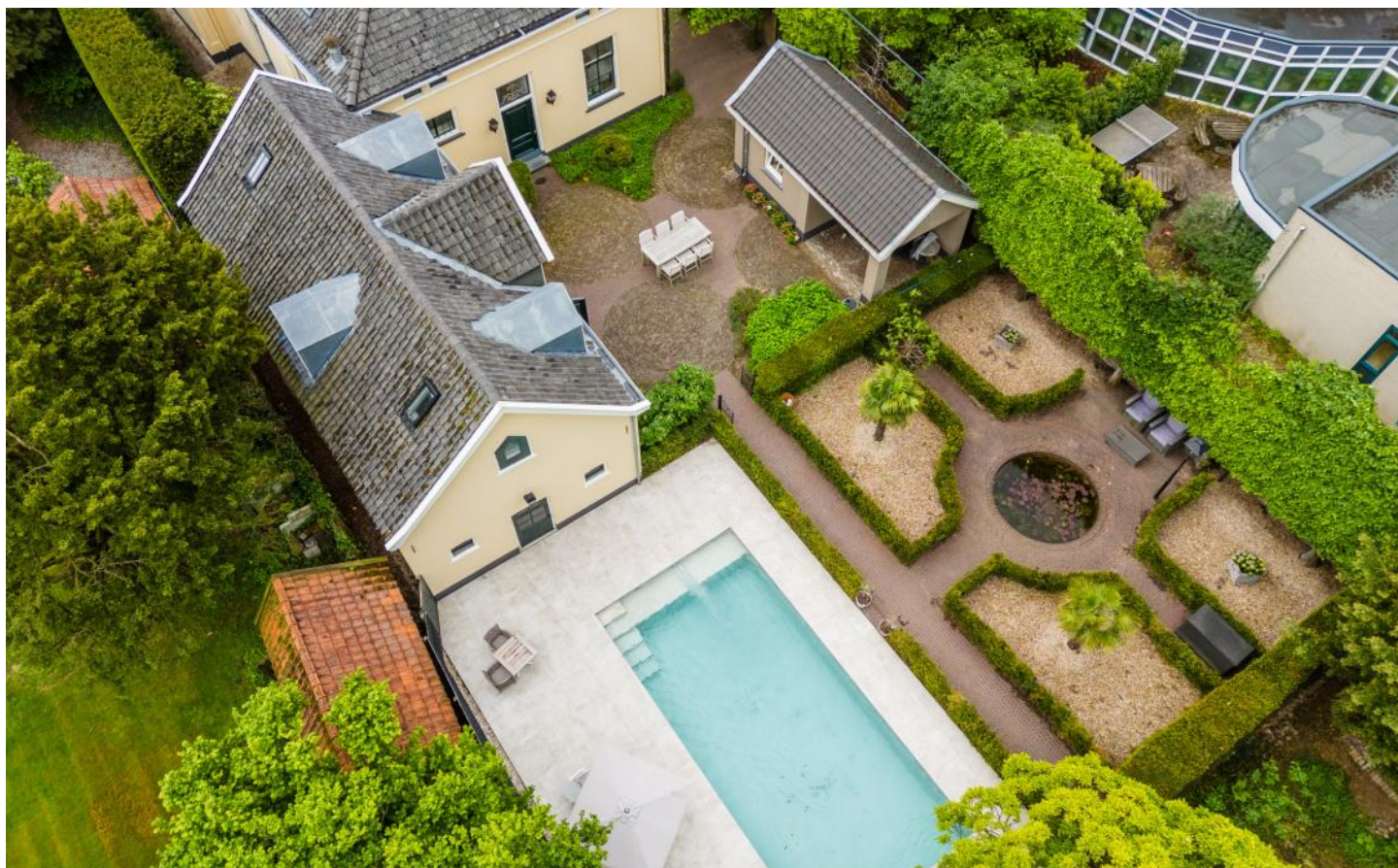














PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



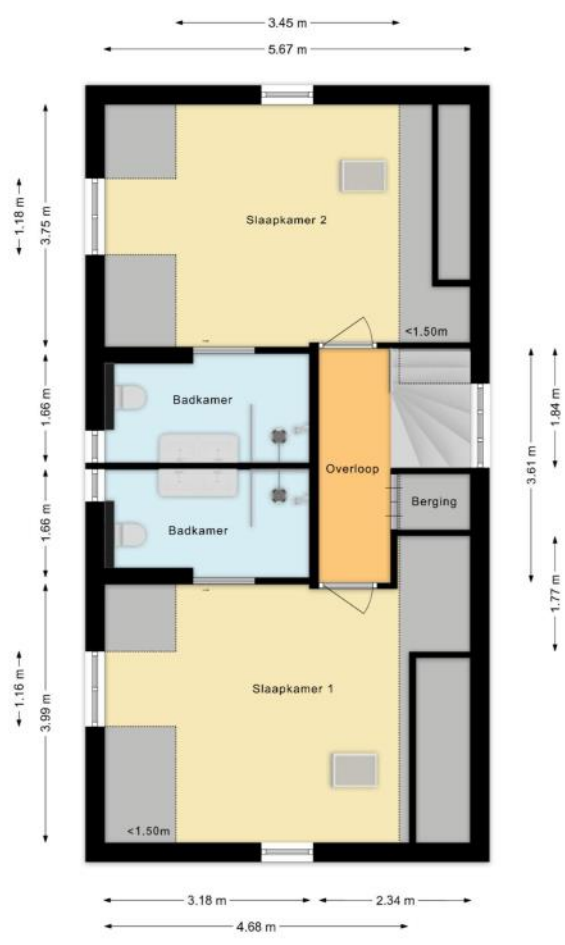
PLATTEGRONDEN



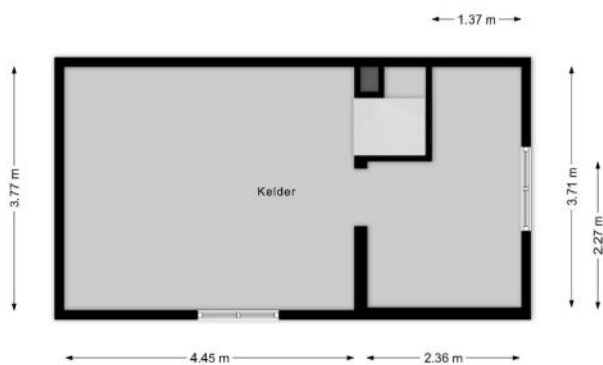
PLATTEGRONDEN



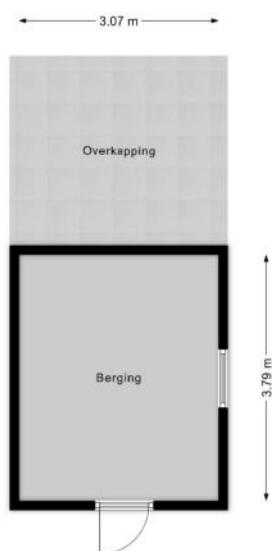
PLATTEGRONDEN



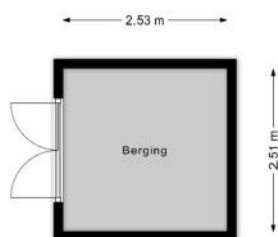
PLATTEGRONDEN



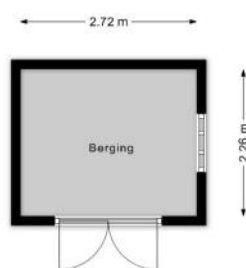
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1862
Specifiek	Rijksmonument, Gemeentelijk monument
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	3848 m ²
Inhoud	1929 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	418 m ²
Overige inpandige ruimte	26 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	24 m ²

* 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	13 kamers (waarvan 7 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, dubbele wastafel, wastafel, wastafelmeubel, 2 inloofdouches, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Zwembad, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Openhaard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Muurverwarming, Warmtepomp
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Nefit HR65
Bouwjaar cv-ketel	2005
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	2358 m ² (115m diep en 20,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Bedrijfsruimte

Type	Praktijkruimte
Situatie	Inpandig
Status	Aanwezig

Kadastrale gegevens

Warnsveld I 3992

Oppervlakte	3848 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> Dakbeschot

Ventilatiebuis

Overig niet bekend

Er is sprake van een monumentale status.

> Monument

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Publiekrechtelijke beperking in

de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen

onroerende zaken

Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in
rijksmonumentenregister door minister OCW

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/136

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Datum in werking 08-11-1977 Afkomstig uit stuk Hyp4 82912/78

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 08-11-1977

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		

ZAKENLIJST

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

Overige zaken

Zwembad assessoren.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

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

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Warnsveld
Sectie I
Perceel 3992

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 weloverwogen 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.

Energie label

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.