



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

HUMMELO, ROZEGAARDERWEG 1

Exclusief wonen in een monumentale woonboerderij met luxe paardenaccommodatie

WWW.DRIEKLOMP.NL



Waar geschiedenis, architectuur & luxe samenkomen

Sommige plekken laten zich niet vangen in vierkante meters of bouwjaren. Ze vertellen een verhaal. Aan de Rozegaarderweg 1 in Hummelo komt dat verhaal tot leven in een uitzonderlijke woonboerderij waar geschiedenis, architectuur en hedendaagse luxe elkaar in volmaakte harmonie ontmoeten op een terrein van 9.350 m², grenzend aan houtwallen en landerijen waar u direct vanaf uw eigen terrein van kunt genieten.



Indrukwekkend & uitnodigend

Oorspronkelijk gebouwd in 1870 en recent met ongekend oog voor detail en authenticiteit volledig gerenoveerd, ademt deze karaktervolle hoeve de grandeur van weleer, verrijkt met het comfort en de verfijning van vandaag. Iedere ingreep getuigt van respect voor het oorspronkelijke karakter, waarbij authentieke elementen zorgvuldig zijn behouden en gecombineerd met hoogwaardige materialen, duurzaamheid en eigentijdse architectuur. Resultierend in een energielabel A!

De eerste aanblik is even indrukwekkend als uitnodigend. De deeldeuren, de robuuste gevels met snijvoeg en het met zorg ontworpen erf vormen een vanzelfsprekend geheel binnen het idyllische Achterhoekse landschap.

Eenmaal binnen ontvouwt zich een interieur waarin monumentale houten gebinten, indrukwekkende plafondhoogten en elegante boogramen zorgen voor een spel van licht, ruimte en karakter. De ingetogen luxe, de rijke materiaalkeuze en de perfecte balans tussen oud en nieuw creëren een sfeer die tegelijk warm, tijdloos en buitengewoon verfijnd is.





Zorgvuldig gecomponeerd landgoed gevoel

Het leven beweegt hier moeiteloos tussen binnen en buiten. Vanuit de leefruimten kijkt u uit over het omliggende landschap, waar de seizoenen zich in alle rust ontvouwen. Voor de paardenliefhebber vormt de hoogwaardige paardenaccommodatie een vanzelfsprekend verlengstuk van het woonhuis. Wonen, natuur en hippische passie komen hier samen in een zeldzame harmonie, zonder dat één aspect de ander overstemt. Een rijbak van 20 x 40 meter met Agterberg bodem in combinatie met schuilstal en 4 stijlvolle paardenboxen maken het geheel geschikt voor het hobbymatig houden van paarden. Een paddock paradise maakt het natuurlijk genieten voor de paarden compleet.

Met een woonoppervlakte van circa 482 m², energielabel A en moderne installaties biedt deze bijzondere hoeve niet alleen een uitzonderlijke esthetiek, maar ook alle comfort dat past bij een eigentijdse levensstijl. Rozegaarderweg 1 is daarmee veel meer dan een gerenoveerde woonboerderij; het is een zorgvuldig gecomponeerd landgoed gevoel, waar de rijkdom van het verleden en het gemak van het heden elkaar op vanzelfsprekende wijze versterken.



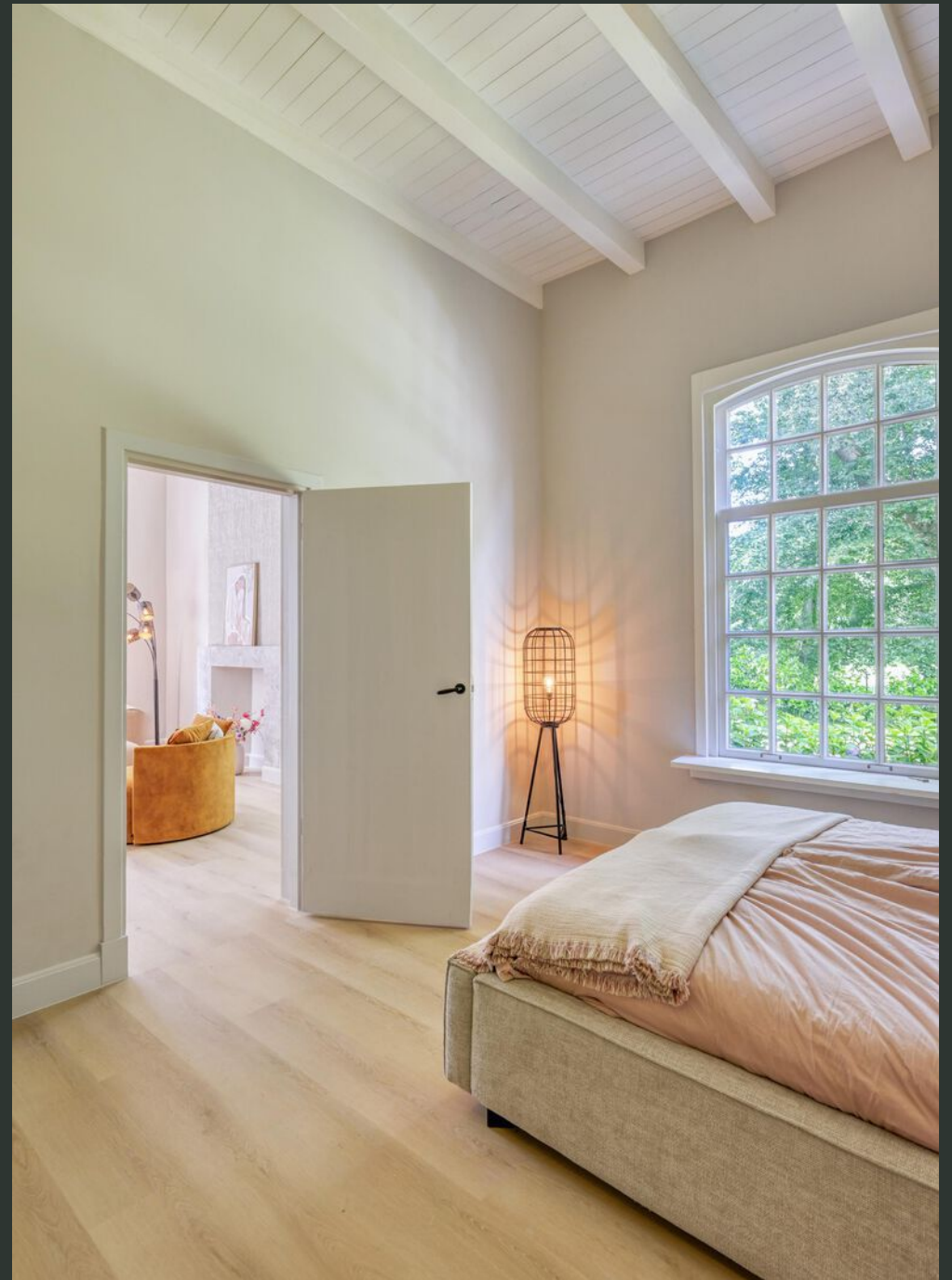
KENMERKEN

Bouwjaar	1870
Woonoppervlakte	482 m²
Inhoud	3.192 m³
Externe bergruimte	38 m²
Perceeloppervlakte	9.350 m²
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	A



Vraagprijs € 2.200.000,- k.k.















INDELING

Via de entree wordt u ontvangen in een royale hal die direct de sfeer van de woning weerspiegelt. De combinatie van rustige kleuren, hoogwaardige materialen en authentieke details vormt een stijlvol welkom. Vanuit deze centrale ruimte zijn de verschillende leefvertrekken bereikbaar en ontvouwt de woning zich stap voor stap.

Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle zitkamer waar de hoge vensters een fraai uitzicht bieden op het omliggende groen. Even verderop ligt een tweede woonkamer, een royale leefruimte met hoge plafonds en een imposante schouw die uitnodigt om samen te komen of juist in alle rust te genieten. U kunt in het voorhuis een zelfstandig woonhuis realiseren al dan niet met slaap- en badvertrekken op de parterre. De hoeve leent zich dan ook uitstekend voor dubbele bewoning en/of Bed en Breakfast.

Vanuit de hal loopt de woning op natuurlijke wijze over het achterhuis met de royale leefkeuken, het kloppend hart van het huis. Hier vormt het grote kookeiland het centrale middelpunt en gaat de keuken naadloos over in de eetkamer en woonkamer. De indrukwekkende glaswand met boogvormig raam vormt hier een ware blikvanger. Het uitzicht op de authentieke deel met de luxe paardenboxen maakt deze ruimte bijzonder; wonen en het paardenleven zijn hier letterlijk met elkaar verbonden.

Grenzend aan de luxe keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met een op maat gemaakte kastenwand en ruimte voor de wasvoorzieningen. Vanuit een royale hal komt u in een kantoor en een ruime TV-/speelkamer.













VERVOLG INDELING

De voormalige deel is getransformeerd tot een indrukwekkende paardenaccommodatie waarin de monumentale kapconstructie volledig tot zijn recht komt. De royale middenbeuk met authentieke houten gebinten en hoge nok wordt aan weerszijden geflankeerd door luxe paardenboxen met aansluitend een poetsplaats en zadelkamer. Via de grote deeldeuren loopt u zo het erf op, met aansluitend de rijbaan en de omliggende weides.

Op de parterre bevinden zich daarnaast een toiletruimte en diverse praktische berg ruimten.













VERVOLG INDELING

Eerste verdieping

De trap in het voorhuis leidt naar de eerste verdieping waar de authentieke kapconstructie opnieuw een hoofdrol speelt. Zichtbare houten gebinten, dakramen en de royale hoogte geven deze verdieping een karaktervolle uitstraling. Deze zolderruimte kunt u naar eigen inzicht indelen met meer leefruimten.

Vanuit de woonkeuken gaat een 2e trap naar de verdieping van het achterhuis. De overloop biedt toegang tot maar liefst vijf kamers en een luxe badkamer. De luxe badkamer is uitgevoerd met een ligbad, een ruime inloopdouche, een net wastafelmeubel en een separaat toilet. Door de combinatie van historische constructies en moderne afwerking ademen ook deze vertrekken dezelfde rustige, luxe sfeer als de rest van de woning.







ROZEGAARDERWEG 1 HUMMELO





ROZEGAARDERWEG 1 HUMMELO







Ruimte voor slaapkamer, werk-, hobby-, of
speel-kamer op de eerste verdieping met eigen
opgang.





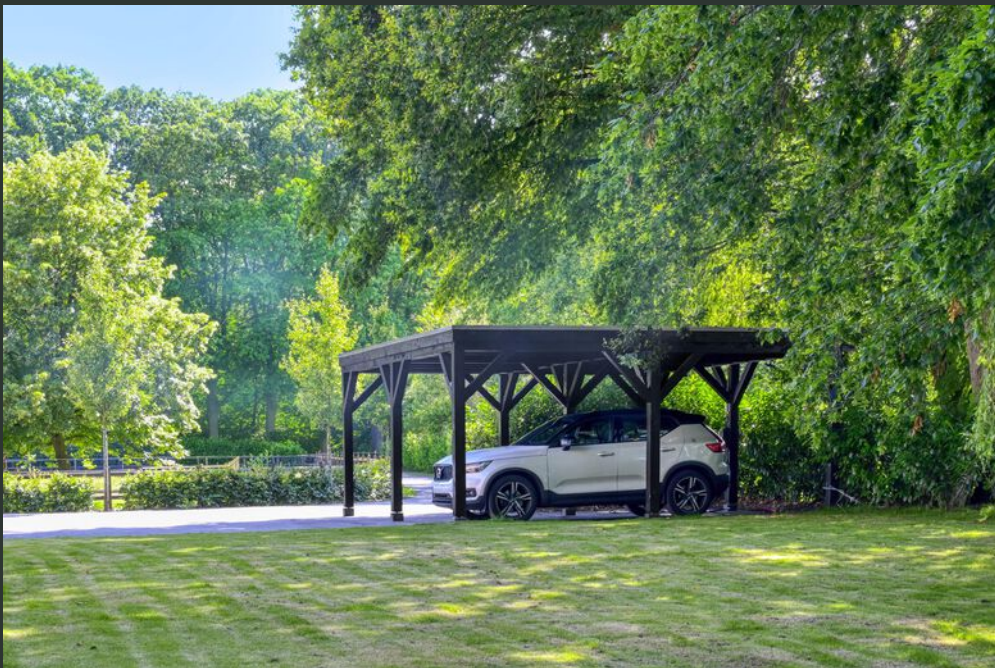
TUIN

Ook buiten is dezelfde zorg en aandacht zichtbaar. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin waarin gazons, volwassen bomen, kleurrijke borders en meerdere terrassen elkaar afwisselen. Vanuit vrijwel iedere leefruimte bestaat een directe relatie met buiten, waardoor het landschap voortdurend onderdeel uitmaakt van de woonbeleving.

Op zonnige dagen vormt het terras een vanzelfsprekende verlenging van de leefkeuken, terwijl de hottub een heerlijke plek biedt om in alle rust van de landelijke omgeving te genieten. Paardenvoorzieningen sluiten naadloos aan op het erf, waardoor wonen, ontspannen en het buitenleven op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Daarnaast heb je vanaf het erf direct toegang middels een poort tot verschillende wandelroutes in het bos.







Bijgebouwen

Veldschuur/ garage

Een vrijstaande schuur opgetrokken in steen.
Dakbedekking middels dakpannen.

Carport

Twee parkeerplaatsen onder de carport.

Paardenstallen

Op de deel zijn 4 paardenboxen gerealiseerd en een spuit-/poetsplaats.
Zadelkamer en opslag.











VOORZIENINGEN

Hoewel de woning haar monumentale uitstraling volledig heeft behouden, is zij ingericht volgens de eisen van deze tijd. Dankzij de warmtepomp, vloerverwarming op de parterre, elektrische vloerverwarming in de badkamer, airconditioning op de eerste verdieping en mechanische ventilatie geniet u dagelijks van een aangenaam wooncomfort. De luxe keuken is uitgerust met een Quooker en onder de carport bevindt zich een laadpunt voor een elektrische auto.

BESCHRIJVING MONUMENT

Weinig voorkomend boerderijtype van een hallehuisboerderij met dwarsdeel gecombineerd met een dubbele langsdeel, daterend van de tweede helft van de negentiende eeuw.

De omvangrijke boerderij is in verschillende bouwperiodes tot de huidige grootte en verschijningsvorm gekomen. In de voorgevelgevel van de boerderij getuigen enkele door kogels veroorzaakte beschadigingen in het metselwerk nog van beschietingen tijdens de Tweede Wereldoorlog.

Markant gelegen tegen de rand van het op de Hessenweg aansluitende bos en grenzend aan de open ruimte van de landbouwgrond langs de Rozegaarderweg en Slikstraat.



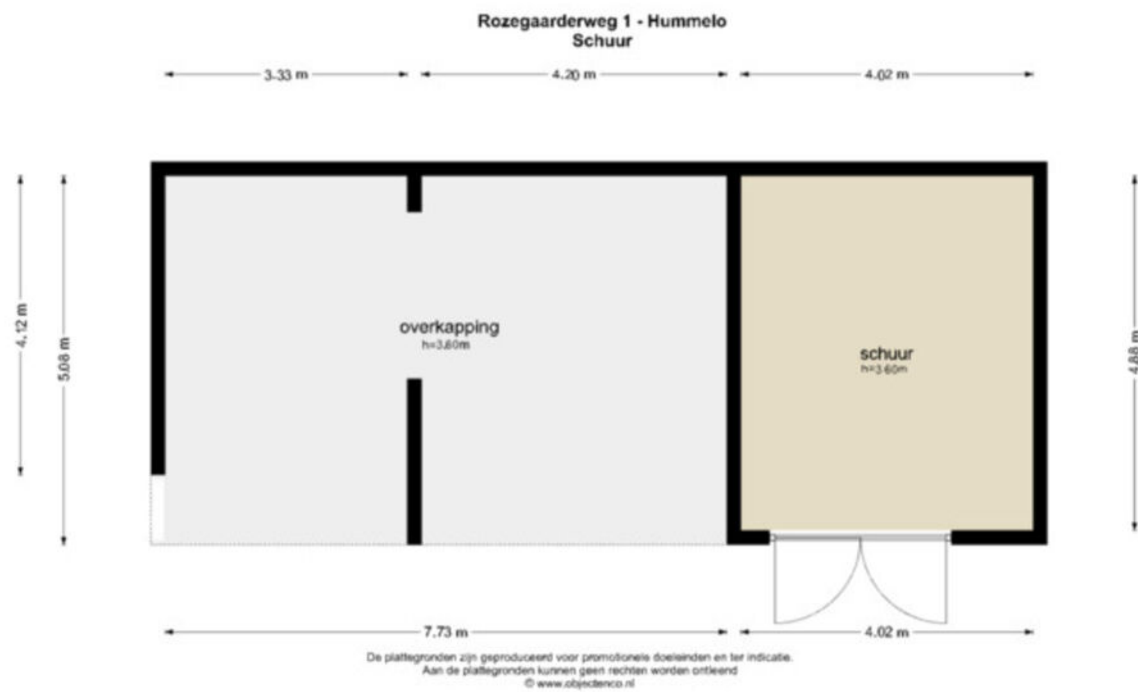


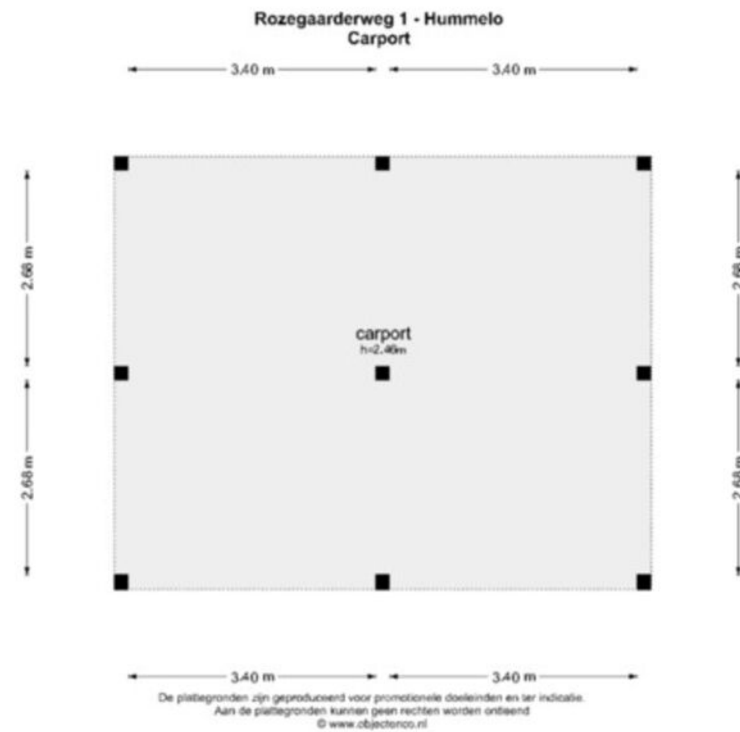




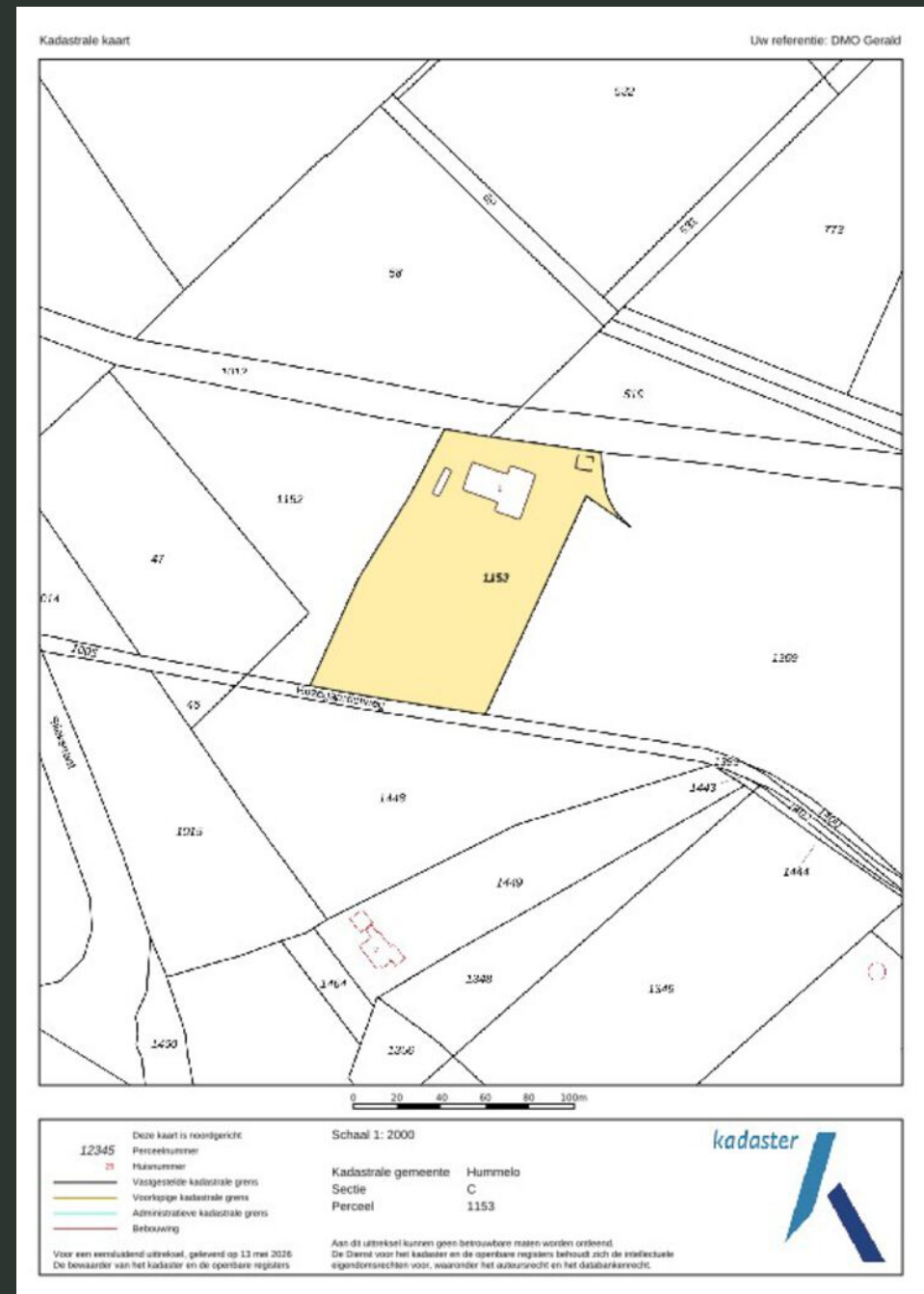








KADASTRALE KAART



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 OOSTERBEEK

Hemelseberg 3

6862 BN Oosterbeek

☎ 026 - 339 7500

✉ oosterbeek@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREGLD

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
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

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