

ONTDEK

BAKERMARKSEDIJK 8 in **BAAK**



Ruimte om te leven. Ruimte voor familie. Ruimte voor werk.



Een karakteristieke
woonboerderij in Baak.

Bouwjaar 1910
Woonoppervlakte 544 m²

Vraagprijs
€ 1.075.000,- k.k.



Omgeving

Hallo!

Wij zijn Thoma Post Makelaars en vertellen je graag meer over ons, maar uiteraard ook over deze woning. Daarover vind je meer in deze brochure.

Een huis bekijken draait om gevoel. Zie je jezelf hier binnenkomen, je spullen neerzetten, er je plek van maken? Tegelijk wil je ook weten waar je aan toe bent. Wat zijn de sterke punten, hoe zit het met de omgeving, en wat is slim om te doen als je enthousiast bent. Daar helpen we je bij. Met een frisse blik, kennis van de regio en gewoon duidelijk advies waar je iets aan hebt.

We werken vanuit Twente, de Achterhoek, de Stedendriehoek en Amsterdam. Een groot werkgebied, maar in het contact met jou persoonlijk en dichtbij.

Jouw makelaar

Jan-Willem Kloosterboer

Vestigingsmanager / Manager Nieuwbouw

Tel.: 0575 - 51 54 04

Mobiel: 06 - 53 53 59 86

janwillemkloosterboer@thomapost.nl



Inhoudsopgave

- 05** Specificaties
- 06** Bakermarksedijk 8
- 18** Bakermarksedijk 8A
- 24** Extra gastenverblijf
- 28** Bedrijfsruimte
- 32** Buitenleven
- 36** Plattegronden
- 48** Kadastrale kaart
- 49** Lijst van zaken
- 52** Financiële mogelijkheden
- 55** Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 1.075.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

544 m²

BOUWJAAR

1910

PERCEELOPPERVLAKE

12660 m²

INHOUD

4447 m³



SOORT WOONHUIS

Woonboerderij

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

WOONLAGEN

2

KAMERS

4

ENERGIELABEL

A+

VERWARMING

C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming
gedeeltelijk, warmtepomp

WARM WATER

C.v.-ketel

GARAGE

Vrijstaand steen, carport, parkeerplaats

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Meerdere woonmogelijkheden: woonboerderij, woning 8A en gastenverblijf
- Compleet buitenleven met verwarmd zwembad, natuurvijver en kapschuur
- Volledig gerenoveerd en verduurzaamd met energielabel A+



BAKERMARKSEDIJK

8

De woonboerderij is oorspronkelijk gebouwd in 1910. Wie hier binnenstapt, verwacht dat alleen niet direct. Het geheel is door en voor een aannemer bijzonder grondig verbouwd, gerenoveerd en verduurzaamd.

Vanaf 2019 is de woning volledig aangepakt en waar mogelijk verder verduurzaamd. Het resultaat is bijzonder: een woonboerderij van deze leeftijd met een A+-label. Dat zegt veel over de kwaliteit en aandacht waarmee het geheel is aangepakt.

Alle vloeren zijn voorzien van vloerverwarming. Het complete dak is in twee fasen volledig gerenoveerd, geïsoleerd, deels verhoogd en voorzien van Mulden dakpannen.

Huisnummer 8 vormt de grote en stevige basis van dit bijzondere erf. Een heerlijk familiehuis met een gebruiksoppervlak van 250 m².

Op de begane grond kom je binnen in een ruime hal met toegang tot de royale woonkamer. De grote woonkeuken is echt het hart van het huis. Vanuit de keuken loop je zo naar buiten, waar je vanaf een verhoogd terras geweldig uitkijkt over het omliggende landschap.

Naast de keuken bevindt zich een ruime veranda. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een borrel met vrienden of gewoon een kop koffie in de ochtendzon. Verder zijn op de begane grond een toilet en een ruime bijkeuken aanwezig.

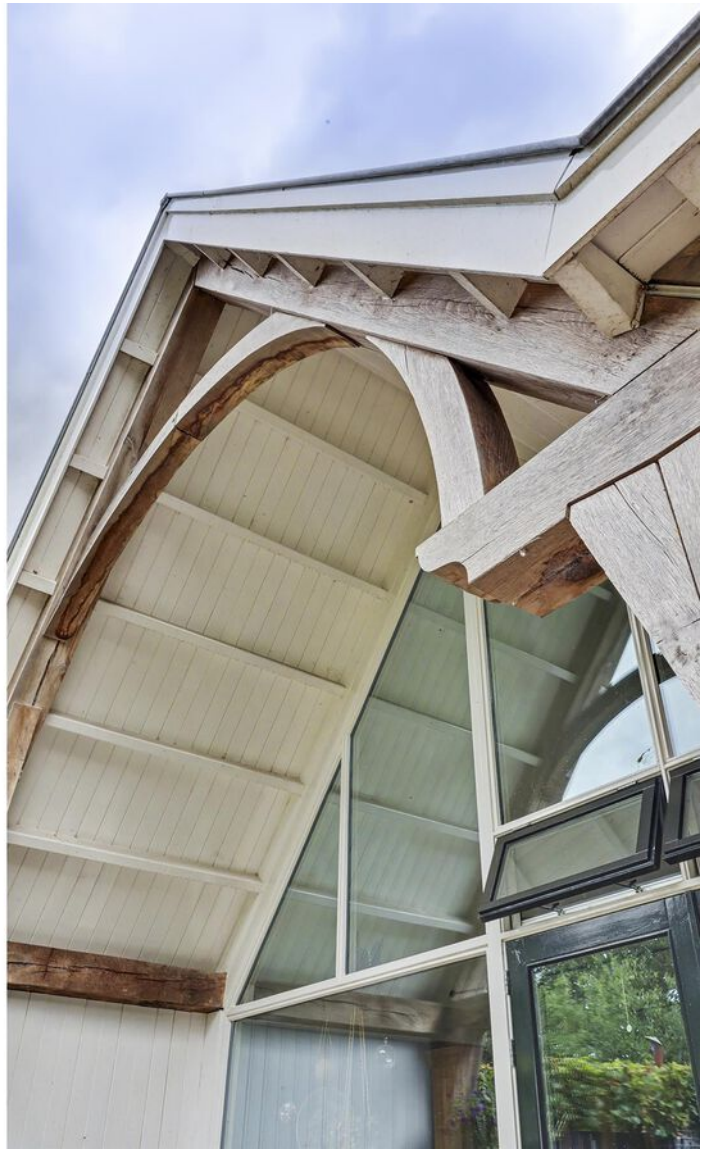
Op de verdieping geeft de overloop toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Deze is voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Twee slaapkamers zijn voorbereid op plafondkoeling. Voor de derde slaapkamer is in 2021 het dak verhoogd. Daarnaast is er op deze verdieping nog een flinke berging/inloopkast.





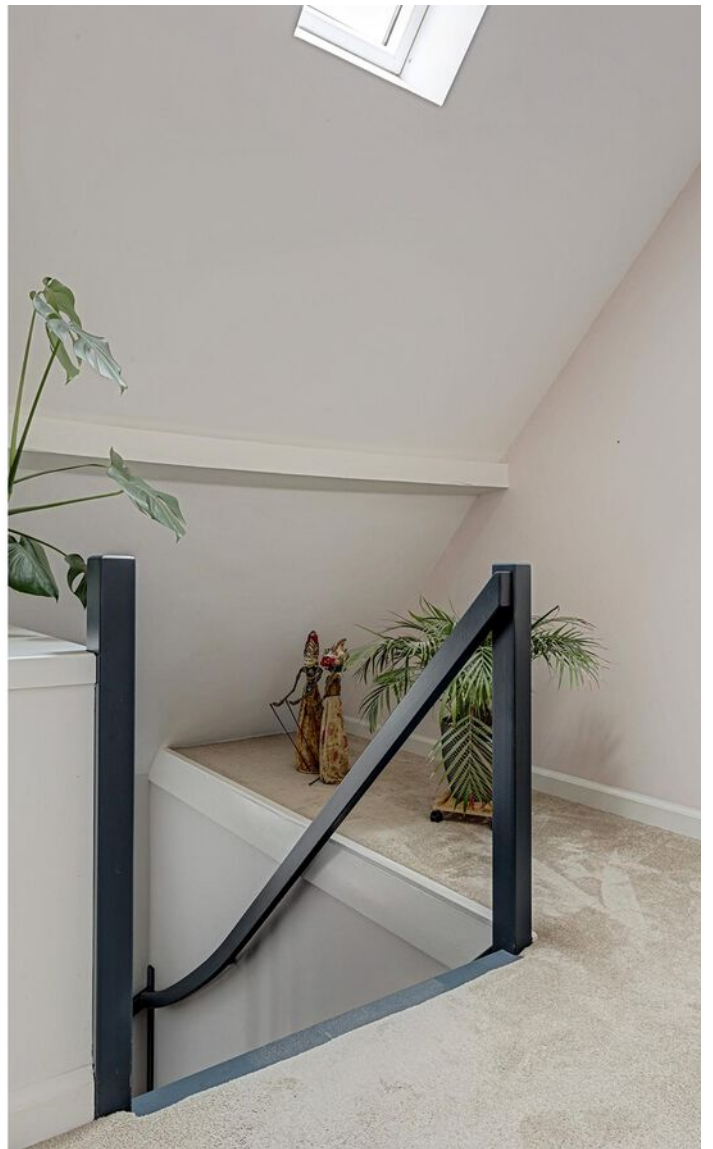


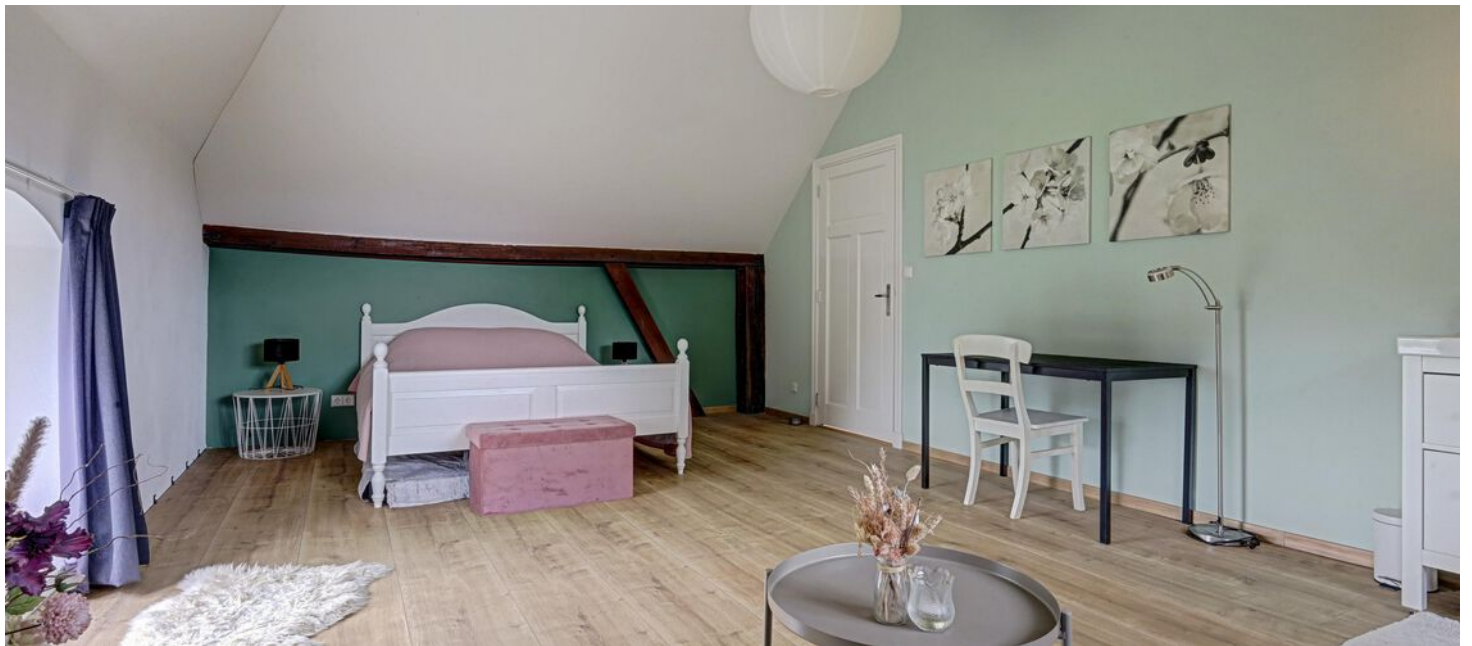
















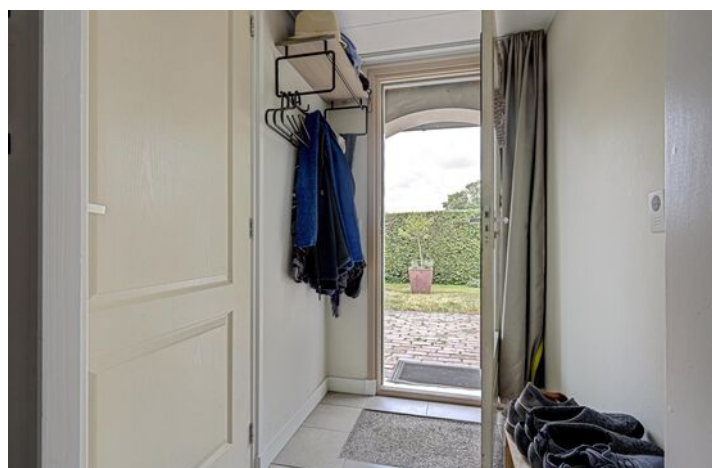
BAKERMARKSEDIJK

8A

Huisnummer 8A is een compacte woning met een eigen privé tuin en een eigen pad naar de voordeur. Het woongedeelte is circa 50 m² groot en is geschikt voor maximaal twee personen.

Via de entree kom je binnen in de woning met toilet, een leuke woonkamer en open keuken. Verder zijn er een slaapkamer en een badkamer met douche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine.

Deze woning heeft vanuit de gemeente een eigen huisnummer, 8A, toegewezen gekregen.











EXTRA GASTENVERBLIJF

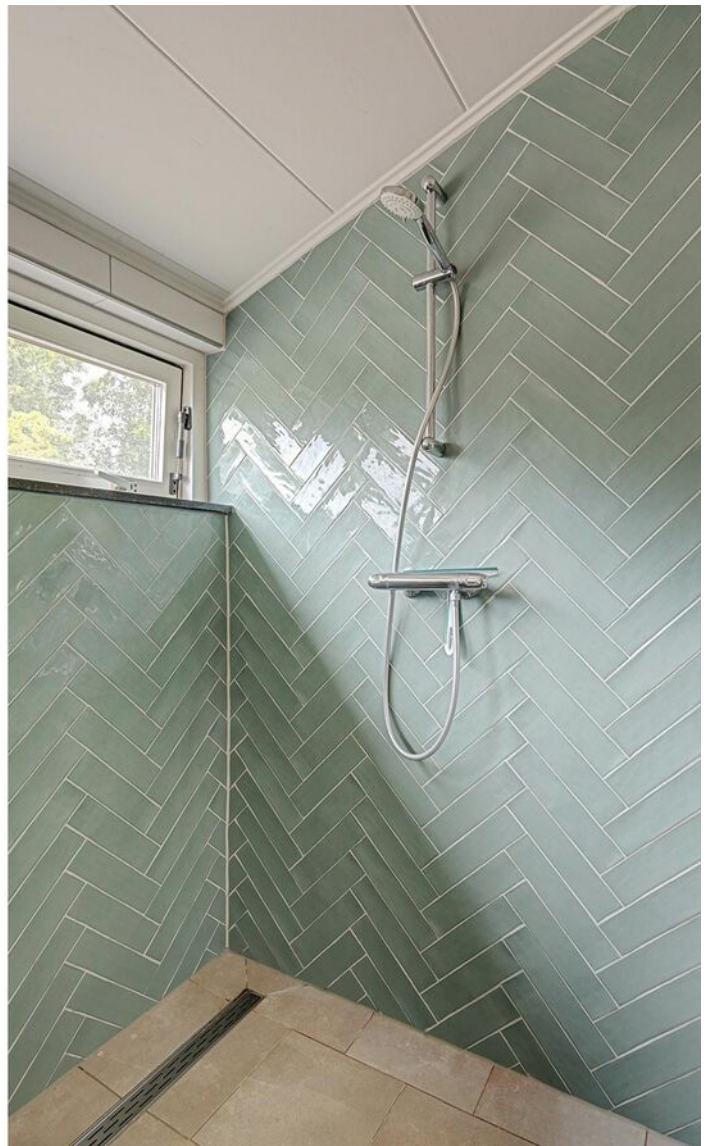
Achter de loods bevindt zich een compleet geïsoleerd woongedeelte van circa 80 m². Ook dit gedeelte is uitstekend geschikt voor maximaal twee personen.

Het gastenverblijf beschikt over een entree, woonkamer met open keuken van circa 10 x 5 meter en openslaande deuren naar de tuin. Er is één slaapkamer en een badkamer met douche, wastafel en toilet. Boven de keuken is in de woonkamer bovendien een ruime vide gerealiseerd.

Een geweldige extra ruimte voor familie, gasten of bijvoorbeeld oudere kinderen die graag zelfstandig wonen, maar toch dichtbij willen blijven. Indien gewenst zal in overleg met de gemeente hier wellicht huisnummer 8M gerealiseerd mogen worden, met de 'M' van mantelzorg.







VOORMALIG BEDRIJFSGEDEELTE

En dan is er nog de loods. Tsja, hier is het vooral groot.

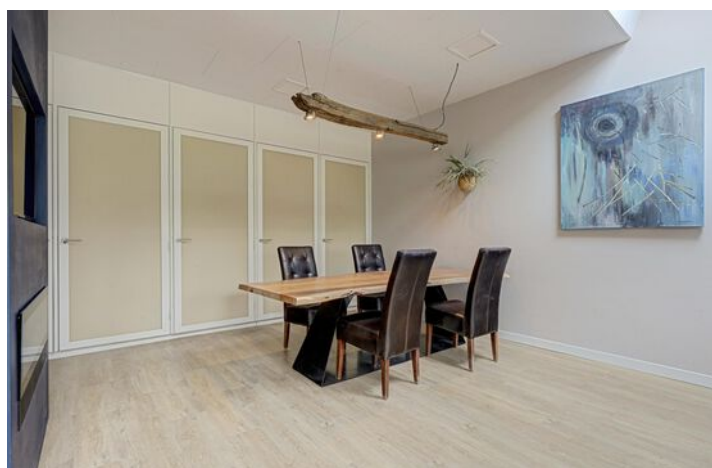
In het bedrijfsgedeelte was vroeger een bouwbedrijf gevestigd. Na beëindiging van het bedrijf zijn juist de praktische voorzieningen behouden gebleven. Het kantoor, de kantine, de sanitaire voorzieningen en de ruime inpandige opslagruimte zijn nog aanwezig.

Het voormalige bedrijfsgedeelte beschikt over circa 80 m² kantoorruimte en bijna 500 m² opslagruimte, inclusief zolder.

Het kantoor bestaat uit een groot werkgedeelte met veel vaste kasten, een kantine en een toiletgroep. De werkplaats en opslagruimte bieden vervolgens alle ruimte om er je eigen invulling aan te geven. Er is een roldeur geplaatst, de houten zijgevels van de loods zijn vervangen en op het dak liggen 20 pv-panelen.

Aan huis werken? Een bedrijf of praktijk? Een grote hobbyruimte? Opslag? Misschien een B&B? De ruimte is er in ieder geval al en ook de voorzieningen zijn aanwezig.

Wat er precies mogelijk is, hangt uiteraard af van de geldende regels en vergunningen. Informeer daarom altijd zelf bij de gemeente Bronckhorst naar de mogelijkheden voor het gewenste gebruik.







BUITENLEVEN

Een erf waar buitenleven echt buitenleven is

Met ruim 6.300 m² grond is er buiten minstens zoveel te beleven als binnen.

Er is een grote natuurvijver met Koi's, een verwarmd buitenzwembad van circa 10 x 5 meter met terras, blokhut en overdekte zitplek en een royale kapschuur waar meerdere auto's én een camper kunnen staan. Naast de oprijlaan aan de linkerkant ligt nog een stuk weiland van ca. 1.500 m².

Rondom het huis zijn verschillende terrassen en zitplekken gemaakt. Ieder met een eigen uitzicht en sfeer. Van het verhoogde terras bij de keuken tot de veranda en de plekken rondom het zwembad: buiten zijn hoort hier gewoon bij het dagelijks leven.

Verwarmd zwembad met blokhut

Het zwembad van 10 x 5 meter wordt verwarmd door een warmtepomp en in combinatie met de vele pv-panelen kun je hier een groot deel van het jaar heerlijk zwemmen.

Het zwembad is rond 2022 voorzien van een nieuwe liner. De zwembadpompinstallatie en warmtepomp zijn in 2023 nieuw geplaatst. Naast het zwembad staat een blokhut met veranda. Het is gemaakt van onbehandeld Douglas hout en niet geïsoleerd. Op het dak ligt een nieuwe EPDM dakbedekking met daarop een nieuw sedum, oftewel groen dak.

Natuurvijver

Naast het zwembad ligt een in 2023 aangelegde natuurvijver, gerealiseerd door Eco Care uit Zutphen. Een grote en gezonde vijver die volledig in balans is en een geweldige plek vormt voor de vele planten en dieren die hier(in) leven.

Kapschuur

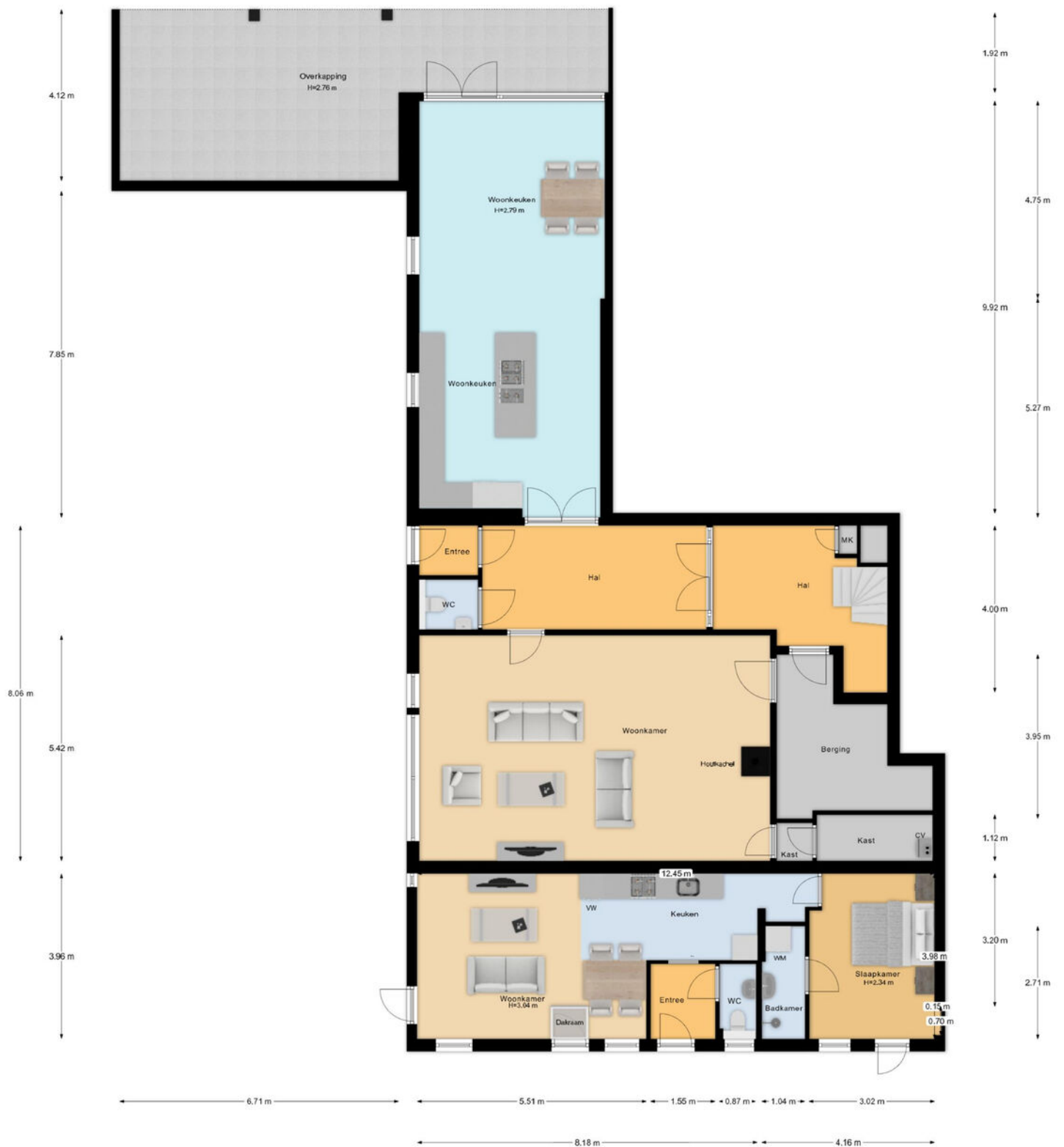
De royale kapschuur kreeg in 2022 een nieuwe Douglas kap. Aan één zijde is de kap hoger geplaatst, zodat hier ook een camper onder kan staan. De totale kapschuur meet circa 16,5 x 6,5 meter. Op het dak liggen 16 pv-panelen.







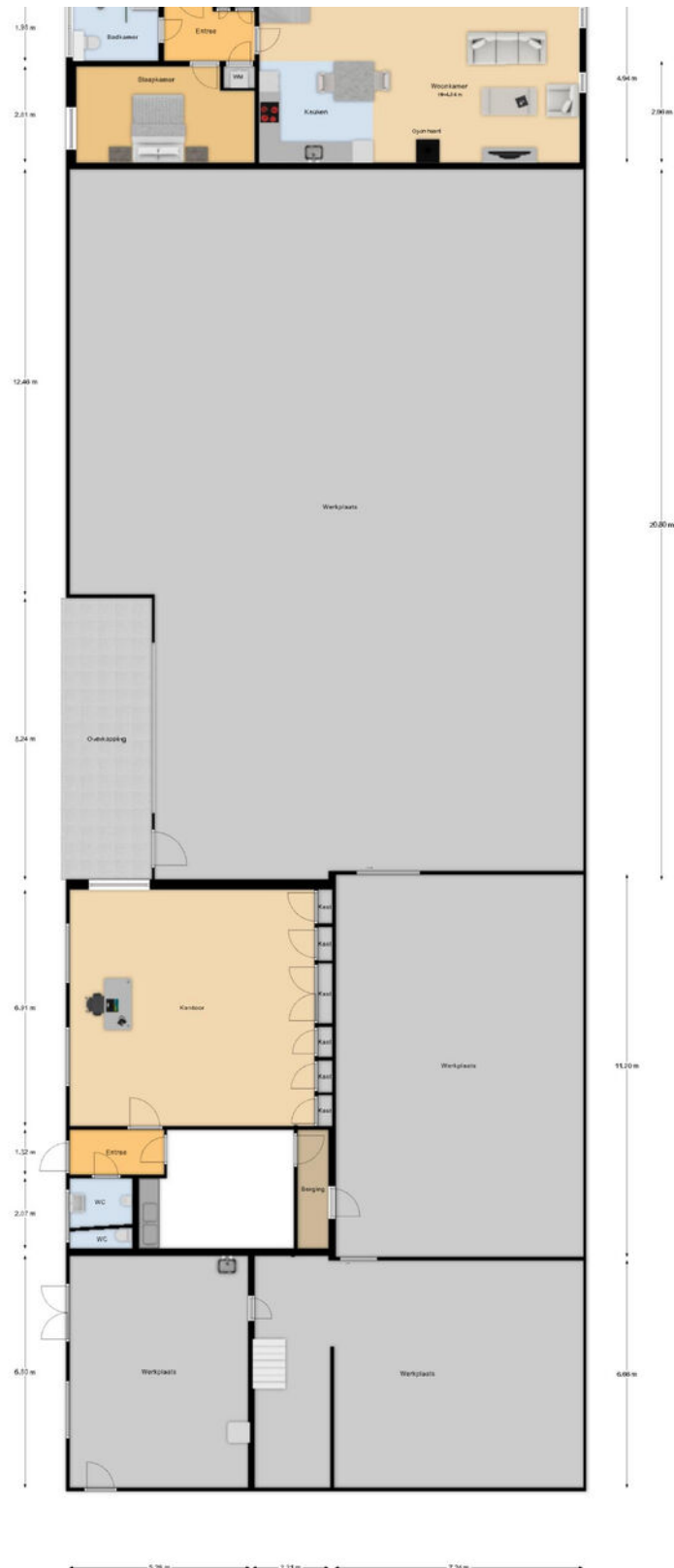
Plattegrond



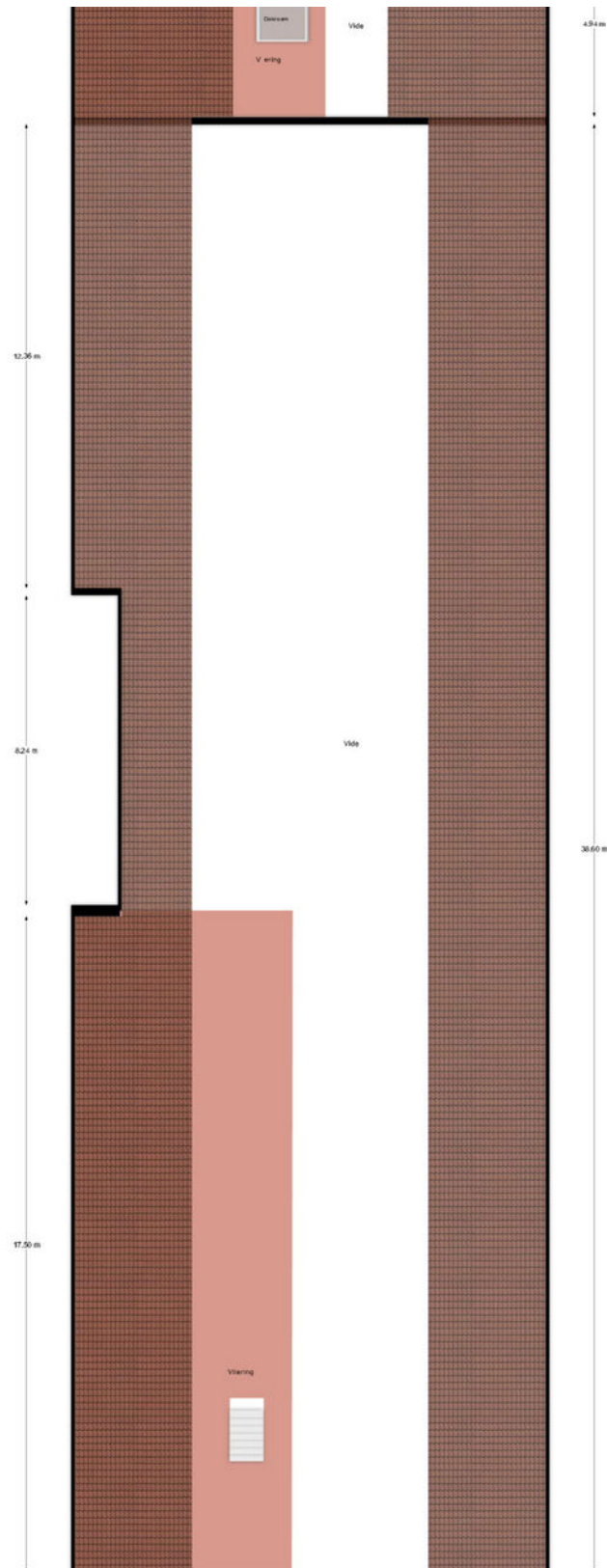
Plattegrond



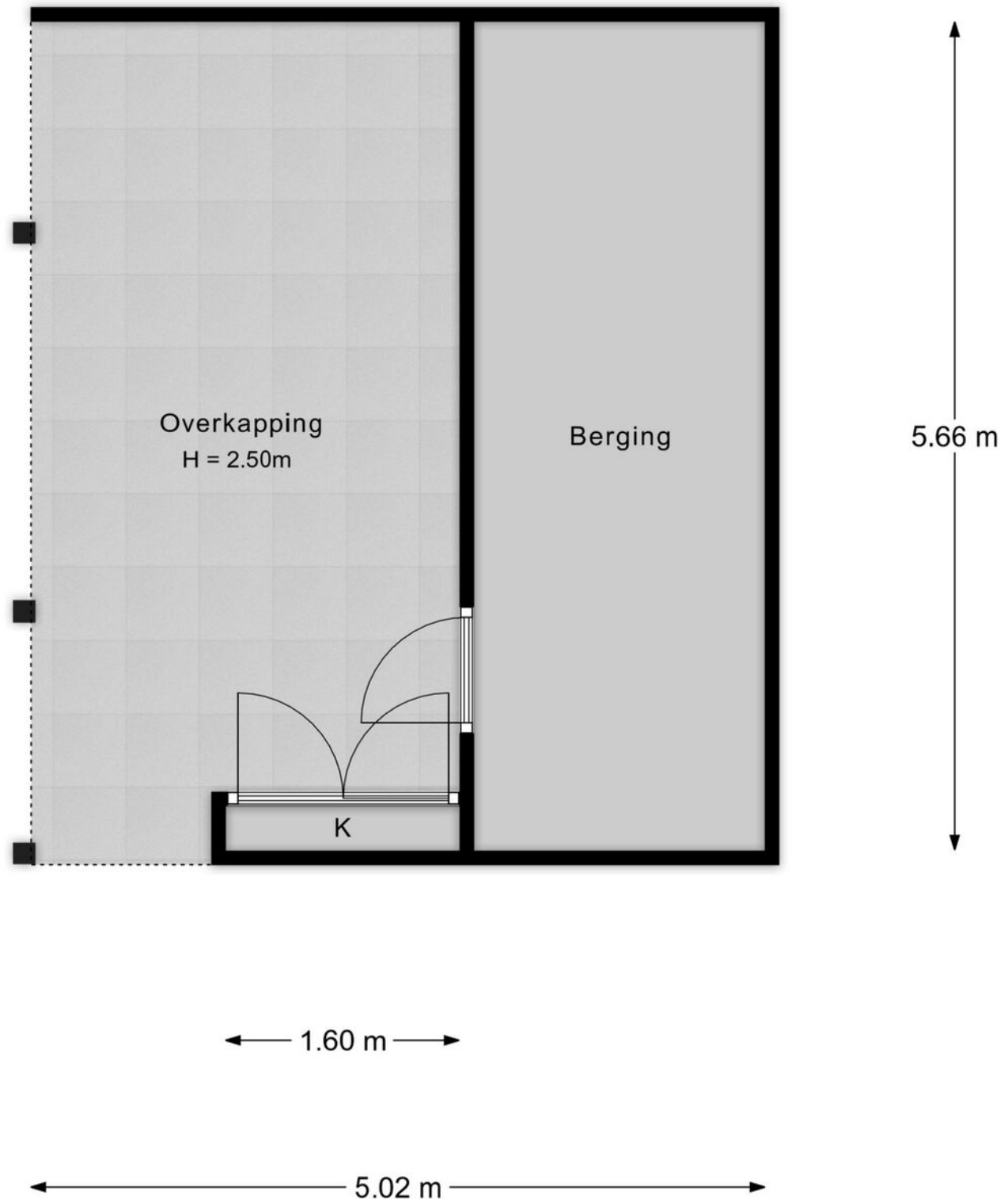
Plattegrond



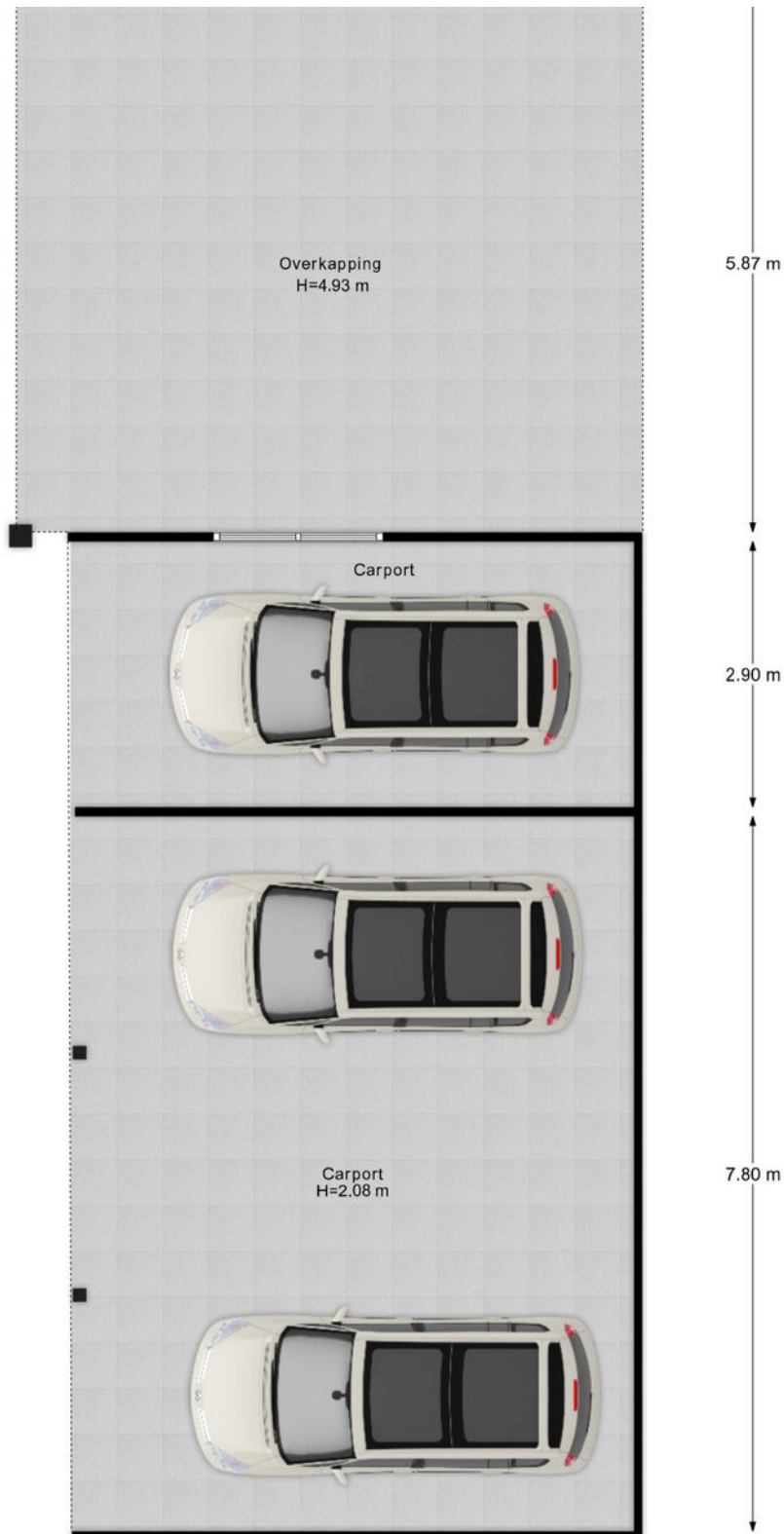
Plattegrond



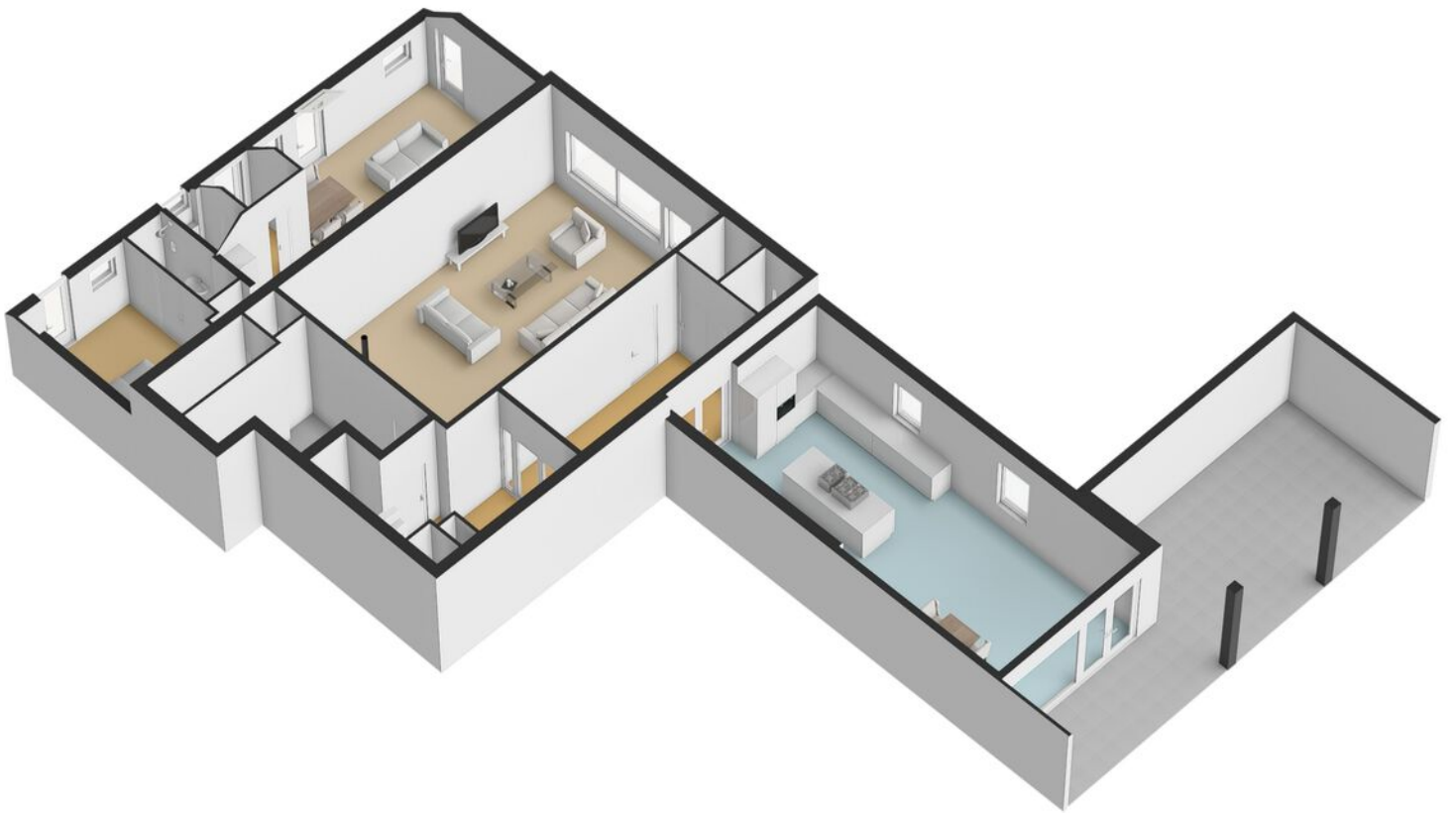
Plattegrond



Plattegrond



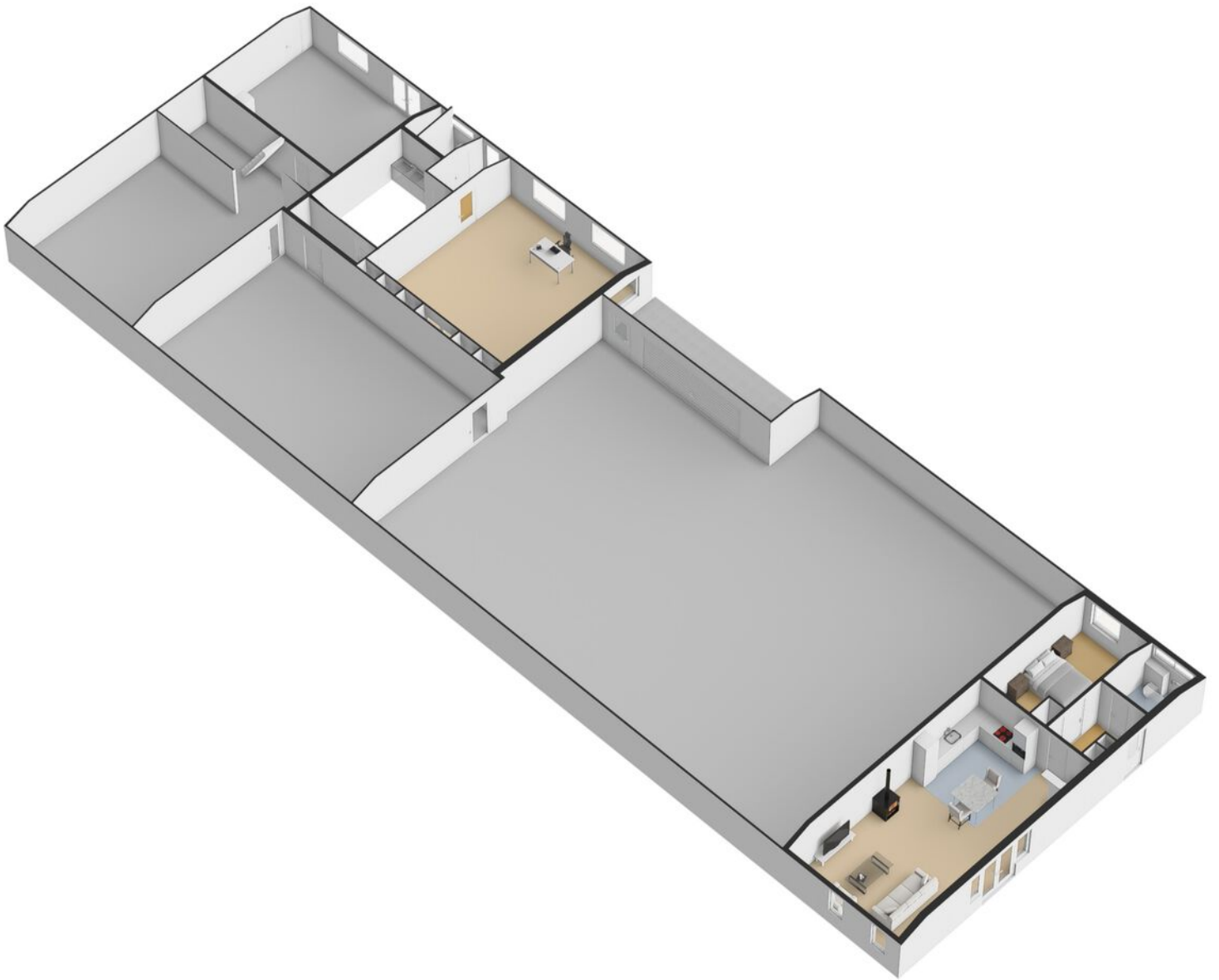
Plattegrond



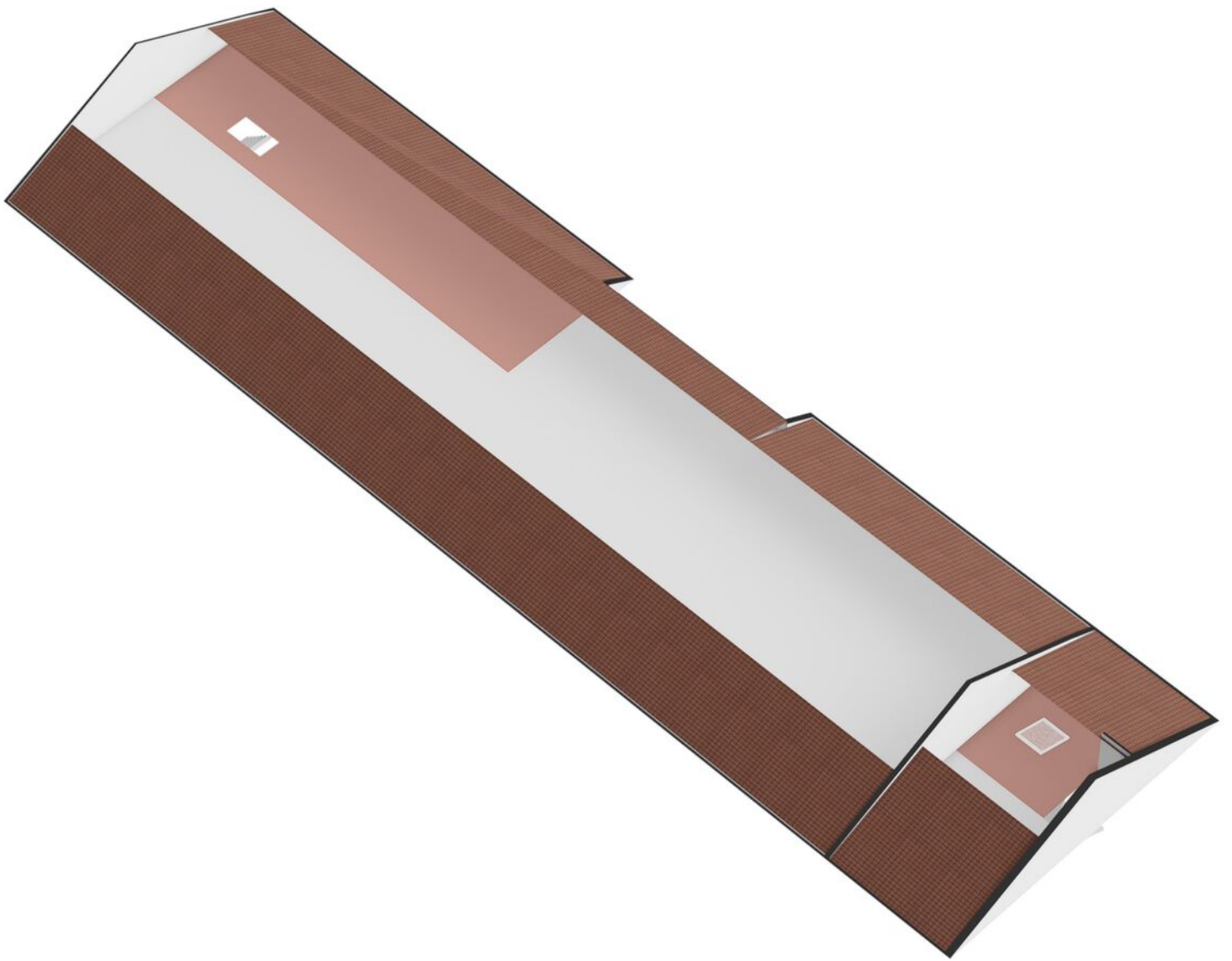
Plattegrond



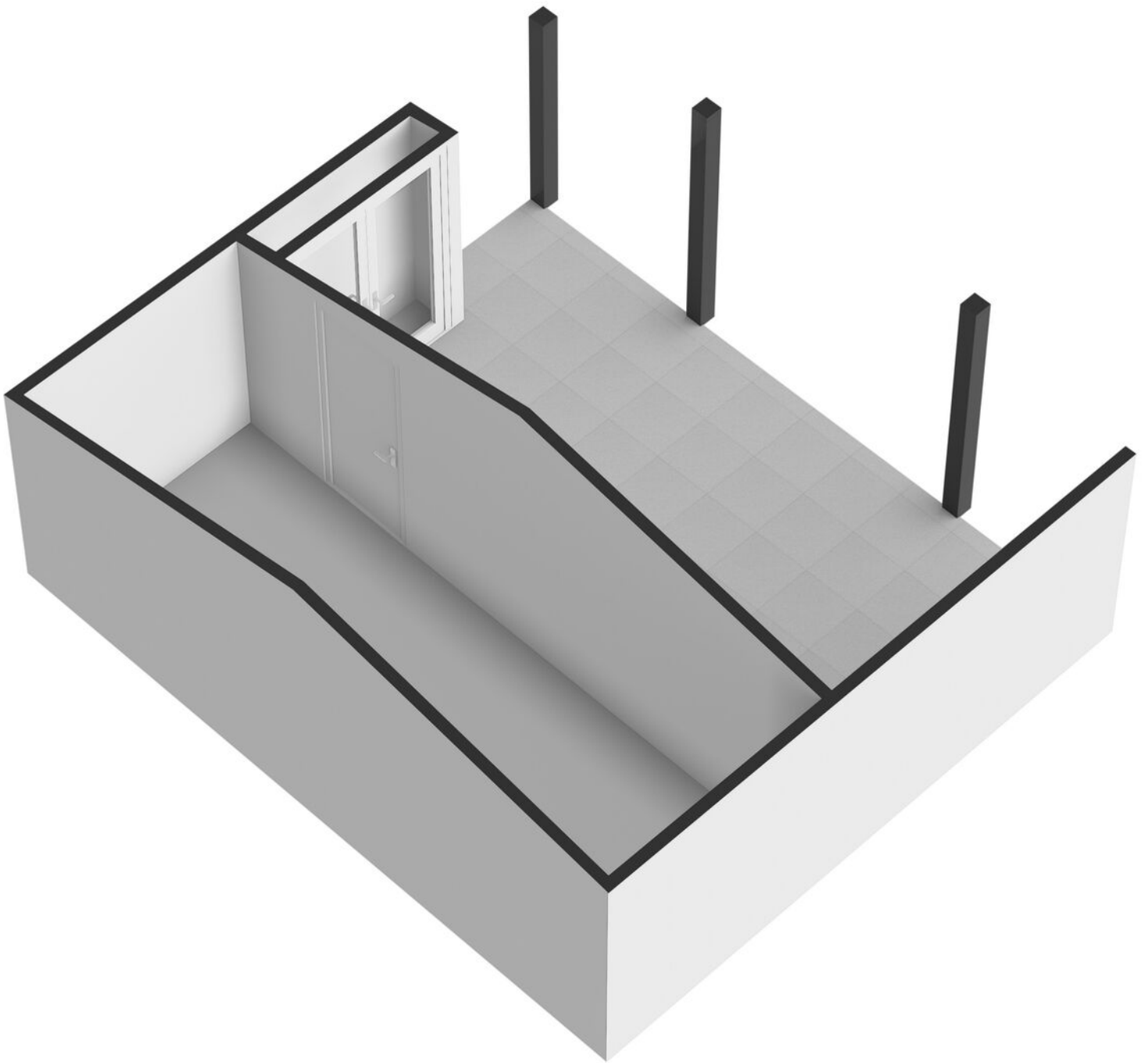
Plattegrond



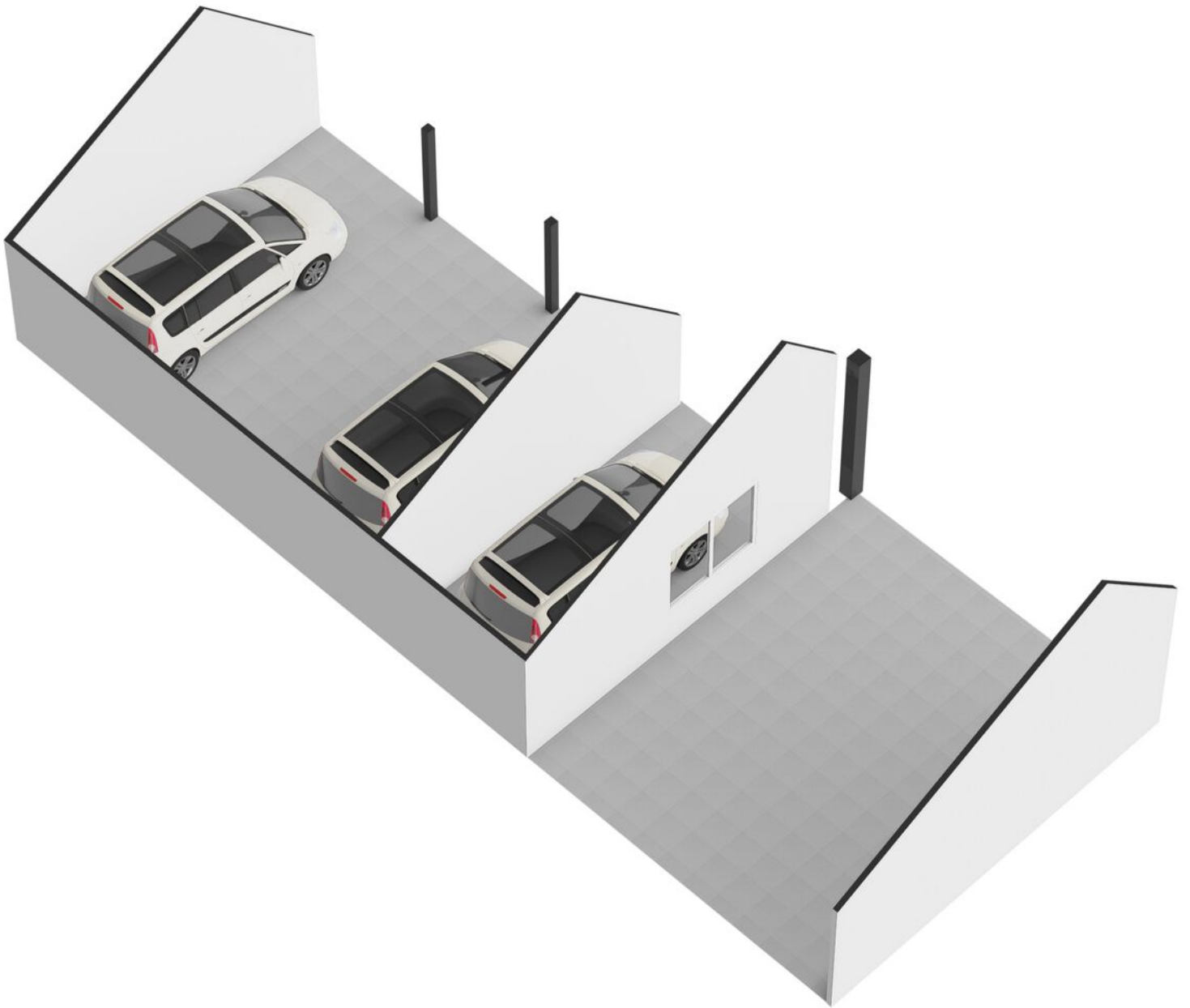
Plattegrond



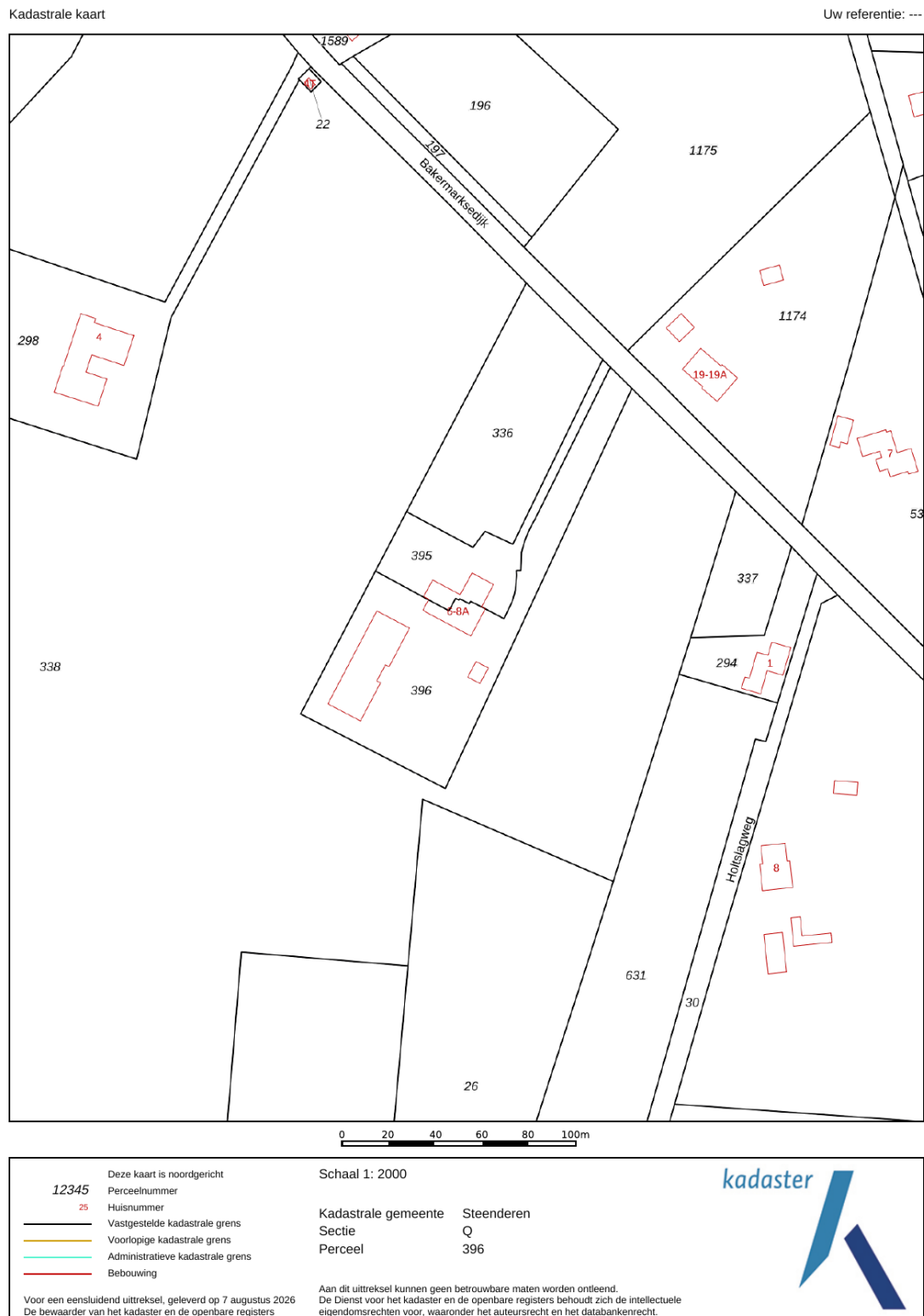
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			●
Houtkachel			●
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		●	
- overgordijnen		●	
- rolgordijnen	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- koelkast	●		
- vaatwasser	●		
- Quooker	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		☒	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	☒		
- toiletrolhouder	☒		
- fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	☒		
- douche (cabine/scherf)	☒		
- wastafel	☒		
- wastafelmeubel	☒		
- toilet	☒		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	☒		
(Voordeur)bel	☒		
Rookmelders	☒		
Airconditioning	☒		
Zonwering buiten	☒		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒		
Zonnepanelen	☒		
Oplaadpunt elektrische auto			☒
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	☒		
- boiler	☒		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
(Broei)kas			●
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
- vlaggenmast(houder)	●		

Benieuwd of deze woning bij jouw financiële mogelijkheden past?

Daar praten wij graag met je over verder



Elisabeth, Fabian, Stefan en Marvin nemen de tijd om jou echt te leren kennen. Samen gaan we op zoek naar de beste financiering voor jouw droomwoning; eentje die past bij wie je nu bent én bij de toekomst die je voor ogen hebt. Wij adviseren onafhankelijk en kunnen daardoor putten uit een brede keuze aan hypotheekverstrekkers. Daarbij kijken we verder dan alleen de rente: ook voorwaarden, flexibiliteit, duurzaamheid en zekerheid spelen een belangrijke rol.

Een hypotheek gaat voor ons niet alleen over cijfers, maar vooral over jouw leven en woonwensen.

Ons stappenplan

1

We zien je graag tijdens een kennismaking! Na dit gesprek weet jij welke financiële mogelijkheden je hebt voor het vinden van een droomwoning.

2

Droomwoning gevonden en gekocht onder voorbehoud? Dan zien we je graag terug en gaan we samen de hypotheek regelen.

3

Zodra we samen alle stappen hebben doorlopen, brengen wij jou goed nieuws; de hypotheek is akkoord. Op weg naar de notaris!

4

Bij de notaris onderteken je de hypotheekakte (en koopakte) en vindt de sleuteloverdracht plaats. Die droomwoning is nu écht van jou.



Bieden met zekerheid

Wil je sterker staan in de huidige woningmarkt? Met het Bieden met Zekerheid-certificaat van Thoma Post Hypotheken kun je bieden zonder voorbehoud van financiering, en zonder het financiële risico dat daar normaal bij hoort. Wordt jouw bod geaccepteerd en krijg je de financiering toch niet rond? Dan betaalt de verzekeraar de boete of waarborgsom, zodat jij geen 10% van de koopsom hoeft te betalen. Het certificaat toont jouw maximaal gegarandeerde biedingsbedrag op basis van een financiële toetsing en zorgt ervoor dat verkopers zien dat jouw bod betrouwbaar en aantrekkelijk is. Je betaalt bovendien alleen wanneer je bod wordt geaccepteerd; wordt het bod afgewezen, dan kost het certificaat je niets.

VOORDELEN OP EEN RIJ:

- Grotere kans dat jouw bod wordt geaccepteerd.
- Duidelijkheid voor jou én de verkoper.
- Geen financieel risico als de financiering niet lukt.
- Sterkere positie met bieden zonder financieringsvoorbehoud.

GARANTIESTELLING

Tot € 40.000,-

Tot € 50.000,-

Tot € 60.000,-

Vanaf € 60.000,-

KOSTEN VOOR GARANTIESTELLING?

€ 895,-

€ 995,-

€ 1195,-

€ 1295,-

En als het verder gaat...

Misschien is dit jouw nieuwe thuis. Misschien kijk je nog verder. Wat het ook wordt, wij denken graag met je mee in de volgende stap.

Heb je een eigen woning?

Dan komen we graag vrijblijvend langs voor een gratis waardebepaling. Gewoon zodat je weet waar je staat, zonder verplichtingen.

En kijk je verder naar andere woningen?

Dan kunnen we je ook begeleiden als aankoopmakelaar. Iemand die met je meekijkt, scherp blijft en je bij de hand neemt om de juiste keuze te maken op het juiste moment. Of het nu gaat om kopen, verkopen of allebei: we zorgen dat je niet alleen hoeft te schakelen.



Onze voordelen

1.

We zijn marktleider van Oost-Nederland. Wij kennen de markt als geen ander en daar profiteer jij van.

2.

Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

3.

We weten alles over wonen en verhuizen én kunnen ook al jouw vragen over bijvoorbeeld financieringen beantwoorden.

4.

We bieden innovatieve oplossingen om jouw woning optimaal aan de markt te presenteren.



Even sparren?

Heb je nog vragen over deze woning, wil je meer weten over het bieden of even verder praten? Daar kun je ons gewoon voor bellen of mailen. Zo weet je waar je aan toe bent en kun je weer verder.

Aan deze met zorg samengestelde brochure kunnen geen rechten worden ontleend; Thoma Post Makelaars is niet aansprakelijk voor onjuistheden of onvolledigheden.