



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

ZALK, BROEKSTEEG 9

Wonen in een luxe én volledig gerenoveerde woonboerderij nabij de IJssel

WWW.DRIEKLOMP.NL

Over de woning en de omgeving...

Welkom in Zalk, een klein en geliefd dorp aan de oevers van de IJssel waar rust, ruimte en natuur nog vanzelfsprekend zijn. Hier lijkt de tijd soms even stil te staan.

Wie droomt van een karaktervolle woonboerderij waar historie, luxe en duurzaamheid samenkomen, voelt zich hier direct thuis. Aan de Broeksteeg 9 staat deze bijzondere twee-onder-één kap woonboerderij, gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht van Zalk. De woning is tussen 2021 en 2025 met uitzonderlijk veel aandacht en respect voor haar oorspronkelijke architectuur volledig gerenoveerd. Authentieke elementen zoals de gebinten en de karakteristieke indeling zijn behouden gebleven, terwijl de woning tegelijkertijd is voorzien van alle moderne voorzieningen die passen bij deze tijd. Op het gebied van duurzaamheid is deze woonboerderij met energielabel A+ namelijk volledig voorbereid op de toekomst. Dankzij een uitgebreid energiesysteem met onder meer zonnecollectoren, boiler met twee warmtewisselaars, een warmtepomp, een pelletfornuis, vloerverwarming, zonnepanelen en triple glas. Daarmee biedt deze woning niet alleen een unieke woonbeleving, maar ook een toekomstbestendige en volledig duurzame basis voor de komende jaren.





KENMERKEN

Bouwjaar	1925
Woonoppervlakte	ca. 354 m ²
Inhoud	ca. 1.867 m ³
Externe bergruimte	ca. 28 m ²
Overige inpandige ruimte	ca. 84 m ²
Perceeloppervlakte	2.152 m ²
Energie label	A+



Vraagprijs € 1.250.000,-

Wat direct opvalt is de bijzondere combinatie van karakter en ruimte. Hoge plafonds, royale leefvertrekken, veel daglicht en zichtbare constructies zorgen voor een indrukwekkend gevoel van ruimte. Naast de royale leefruimtes beschikt de woonboerderij over een grote multifunctionele ruimte die recent is voorzien van een nieuwe betonvloer. Dankzij de afzonderlijke toegangen via zowel de inpandige garage als het erf biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een gastenverblijf, praktijk aan huis, atelier of zelfstandig appartement. Deze ruimte biedt de nieuwe eigenaar alle vrijheid om de invulling volledig af te stemmen op de eigen woonwensen.

Ook buiten is het genieten. Rondom de woning ligt een sfeervol erf met grind, waaltjes, fruitbomen, een moestuin, trampoline, speelplek voor de kinderen en diverse terrassen. De natuurlijke zwemvijver met vlonder vormt zonder twijfel één van de hoogtepunten van het perceel. Hier ervaart u het buitenleven zoals het bedoeld is ontspannen en genieten van de rust die deze plek zo bijzonder maakt. Het uitzicht over de omliggende landerijen maakt het plaatje compleet. Een bijzonder aspect van deze locatie is dat ook de woning aan de achterzijde van de woonboerderij, Hoge Brink 9, te koop wordt aangeboden. Hierdoor ontstaat een unieke mogelijkheid voor dubbele bewoning, bijvoorbeeld voor ouders en kinderen, meerdere generaties of goede vrienden die graag dicht bij elkaar willen wonen, terwijl ieder zijn eigen privacy en wooncomfort behoudt. Een woonkans die zich slechts zelden voordoet op een locatie als deze, midden in het karakteristieke IJssellandschap.

Ondanks de landelijke ligging is de bereikbaarheid uitstekend. De sfeervolle Hanzesteden Kampen, Zwolle en Hattem bevinden zich op korte afstand en bieden een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, cultuur, onderwijs en overige voorzieningen. Via de nabijgelegen N50 en A28 zijn ook Apeldoorn, Harderwijk en Amersfoort goed bereikbaar.









Over de parterre...

Via het karakteristieke waaltjespad, passend bij de woonboerderij, bereikt u de oorspronkelijke voordeur aan de voorzijde van de boerderij. Zoals bij veel boerderijen in het dorp gebruikelijk is, wordt tegenwoordig vooral gebruikgemaakt van de entree aan de zijkant van de woning. Hier bevindt zich tevens een heerlijk terras op het oosten waar u de dag ontspannen kunt beginnen met een kop koffie in de ochtendzon.

De entree leidt naar de royale woon-/ en leefkeuken. De hoge plafonds, grote raampartijen en maatwerk kasten zorgen direct voor een aangenaam gevoel van ruimte. De zwarte keuken beschikt over een robuust betonwerkblad, groot gasfornuis, inbouwoven en een royale koel-vriescombinatie die fraai is geïntegreerd in de kastenwand. Daarnaast is er een praktische en gezellige koffiehoeke aanwezig. Er is volop ruimte voor een grote eettafel waar familie en vrienden graag aanschuiven. Via een schuifdeur bereikt u de praktische voorraadkast.



De royale woonkamer vormt vervolgens een sfeervol verlengstuk van de leefruimte. Ook hier zorgen de hoge plafonds en de royale afmetingen voor een indrukwekkend ruimtelijk gevoel. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte tijdens de wintermaanden. Op maat gemaakte inbouwkasten bieden praktische berging, deze sluiten perfect aan bij de karakteristieke boerderijstijl van de woning. De openslaande deuren geven direct toegang tot het beschutte terras op het zuidwesten. Omringd door groene hagen is dit een heerlijke plek om tot in de avonduren van de zon te genieten.

De gehele begane grond is afgewerkt met een recent gelegde PVC-vloer en voorzien van vloerverwarming.

In het oorspronkelijke deel van de boerderij bevinden zich daarnaast een royaal kantoor met uitzicht op de tuin en openslaande deuren naar buiten en een separate speelkamer met vaste kasten. De toiletruimte is stijlvol uitgevoerd met roze wandtegels en een wit fonteintje.









Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken met vaste kasten waar de wasmachine en droger fraai zijn weggewerkt en een extra keukenopstelling aanwezig is. De zichtbare gebinten en de vide zorgen hier voor extra karakter en een prettige lichtinval.

Vanuit de bijkeuken bereikt u de inpandige garage, voorzien van grote beige vloertegels en een glazen pui. Hier bevindt zich tevens een ruimte met de technische installaties. Aansluitend aan de technische ruimte bevindt zich de multifunctionele ruimte die recent is voorzien van een nieuwe betonvloer. De royale afmetingen, de karakteristieke gebinten en de afzonderlijke toegangen vanaf zowel het erf als via de garage maken dit een ruimte met uitzonderlijk veel potentie. Of u nu denkt aan een gastenverblijf, praktijkruimte aan huis, atelier of kantoor, de mogelijkheden zijn hier volop aanwezig. De ruimte kan door een toekomstige eigenaar volledig naar eigen wens worden afgewerkt en ingericht. Bovendien is het relatief eenvoudig een extra verbinding vanuit de bijkeuken te realiseren, waardoor deze ruimte nog nadrukkelijker een onderdeel kan worden van de woonboerderij.







BROEKSTEEG 9 ZALK









Over de eerste verdieping...

Via de karakteristieke oudroze houten trap, die zich achter een deur bij de entree bevindt, bereikt u de eerste verdieping.

Aan de voorzijde van de woonboerderij bevindt zich de royale master suite. Via de ruime inloopkast met vaste kasten betreedt u deze sfeervolle slaapkamer, waar de authentieke gebinten, de grenen houten vloer en de hoogte direct de aandacht trekken. Het vrijstaande ligbad is op elegante wijze onderdeel gemaakt van de slaapkamer en vormt een stijlvol element in de slaapkamer.

Aansluitend bevindt zich de luxe badkamer en suite, uitgevoerd in een rustige combinatie van witte en beige tinten. De badkamer beschikt over een royale inloofdouche met glazen deur, een toilet en een dubbel wastafelmeubel met organische spiegel. Vanuit de badkamer is extra bergruimte bereikbaar. Op de verdieping zijn overal Velux dakramen geplaatst waardoor veel natuurlijk licht binnenvalt. De gehele verdieping is afgewerkt met een grenen houten vloer en zichtbare gebinten.

De tweede badkamer beschikt over een wastafel, toilet, inloofdouche en daarnaast bevindt zich een praktische linnenkast voor extra opbergruimte. Voor de mechanische ventilatie wordt de installatie nog geplaatst.

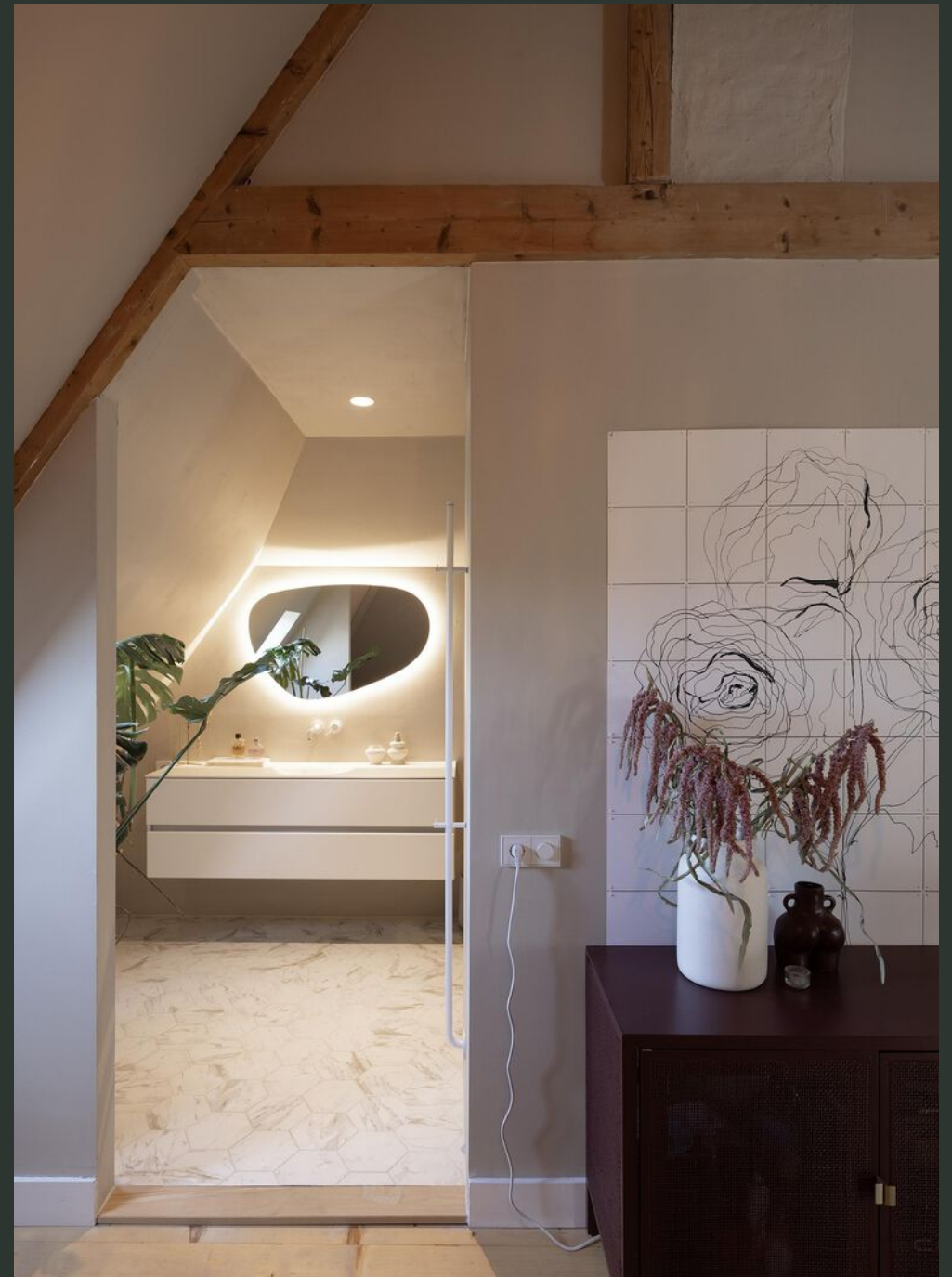
Via een kleine niveauwisseling bereikt u het oorspronkelijke deel van de boerderij, waar zich nog drie slaapkamers bevinden.

De eerste slaapkamer is royaal van formaat en beschikt over een dakraam dat zorgt voor een prettige lichtinval. Vanaf de overloop kijkt u uit op de vide van de bijkeuken, wat bijdraagt aan het open karakter van deze verdieping.

De tweede slaapkamer biedt eveneens een verrassend ruim formaat en beschikt over een dakraam. De derde slaapkamer, momenteel in gebruik als logeerkamer, is voorzien van een dakraam en airconditioning.

Alle slaapkamers op deze verdieping beschikken over een eigen airco-installatie.























Over de bijgebouwen en de tuin...

De inpandige aangebouwde garage met rieten dak (recent vervangen) vormt een praktische aanvulling op het woonhuis. Via de openslaande deuren is er directe toegang tot het erf aan de zijde van de Hoge Brink. Hier bevindt zich tevens een laadpaal voor het opladen van een elektrische auto.

In de garage is een extra bergzolder gerealiseerd, bereikbaar via een losse trap. Deze ruimte biedt praktische opslagmogelijkheden voor gereedschap en overige materialen. Op het erf bevindt zich daarnaast een vrijstaande schuur, uitgevoerd met een houten gevelafwerking. Op deze schuur zijn twaalf zonnepanelen aanwezig. De schuur sluit qua uitstraling naadloos aan bij de landelijke architectuur van de woonboerderij. De ruimte is uitstekend geschikt voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen en andere benodigdheden.

Rondom de woonboerderij ligt een sfeervol aangelegd erf waar de landelijke uitstraling volledig tot zijn recht komt. Karakteristieke waaltjes, kleurrijke borders, grindpaden, volwassen hagen en fraaie eiken vormen samen een harmonieus geheel. Aan de linkerkant van de woning bevindt zich een beschut terras op het zuidwesten, terwijl u bij de toegangsdeur naar de keuken aan de oostzijde al vroeg op de dag kunt genieten van de eerste zonnestralen. De woning is recent opnieuw gevoegd en in de avond zorgen subtiele tuinspots voor een sfeervolle verlichting van het erf. Een absolute blikvanger is de natuurlijke zwembijver met houten vlinder. Dankzij het moerasfilter en de filterinstallatie geniet u hier van natuurlijk zwembijwater. Daarnaast beschikt de tuin over een moestuin en diverse fruitbomen, waaronder pruimen-, appelbomen. Het vrije uitzicht over de omliggende landerijen zorgt voor een heerlijk gevoel van rust en ruimte.



Aan de linker voorzijde van het perceel bevinden zich, fraai verscholen achter de hagen, nog twee extra parkeerplaatsen. Ideaal voor gasten, een aanhanger of extra voertuigen. Naar deze parkeerplaatsen is de bekabeling voor een toekomstige laadpaal reeds aangelegd, waardoor de aansluiting eenvoudig gerealiseerd kan worden. De bouwmaterialen voor een overkapping op deze plek zijn aanwezig en kunnen desgewenst worden overgenomen, zodat u eenvoudig een extra overdekte buitenruimte kunt realiseren. De tuin wordt compleet gemaakt door de aanwezigheid van een robotmaaier. Daarnaast vormen de gemetselde toegangspilaren met geïntegreerde brievenbus een passend welkom voor deze woonboerderij.





VOORZIENINGEN

- 12 zonnepanelen;
- warmtepomp;
- drie CPC-zonnecollectoren;
- 1.000 liter hygiëneboiler met twee warmtewisselaars;
- pelletfornuis;
- vloerverwarming begane grond (met uitzondering van de garage en extra ruimte die nog afgewerkt moet worden);
- airconditioning op alle slaapkamers;
- pelletkachel aangesloten op warmtebuffervat;
- laadpaal aanwezig;
- natuurlijke zwembijver met moerasfilter;
- robotmaaier;
- multifunctionele ruimte geschikt voor appartement of praktijk



FAVORIETE ADRESSEN IN DE OMGEVING

Restaurant: Bij de Jongens in Hattem, thai in Kampen en genoeg leuks in Zwolle!
Leuk hoteladres: Pillows Grand Boutique Hotel Ter Borch in Zwolle.

Dat heerlijke terras: Restaurant De Oase in Zalk of een van de terrassen aan de IJsselkade in Kampen. Maar ook de terrasjes in Zwolle en Hattem zijn op fietsafstand natuurlijk.

Indrukwekkende natuur: Het Zalkerbos, het Zalkerstrandje, de uiterwaarden langs de IJssel en het Engelse Werk voor een heerlijke wandeling.

Leuk met kinderen

- IJscowd in Hattem voor een ijsje en spelen.
- De Vreugdehoeve met speeltuin, dieren en heerlijk boerenijs.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“We hebben hier met ontzettend veel plezier gewoond vanwege de unieke combinatie van rust, ruimte en een centrale ligging. Binnen een paar minuten sta je in de gezellige binnenstad van Kampen, Zwolle of Hattem, terwijl je thuis geniet van de natuur en de stilte. We maakten graag wandelingen door het Zalkerbos, langs de IJssel en Bij het Engelse Werk, genoten van zomerse dagen aan het Zalkerstrandje en gingen regelmatig uit eten of een terrasje pakken. Voor kinderen is het hier ook een heerlijke omgeving, met onder andere IJscowd en De Vreugdehoeve vlakbij. Het voelt als landelijk wonen, met alle voorzieningen en gezelligheid altijd binnen handbereik.”



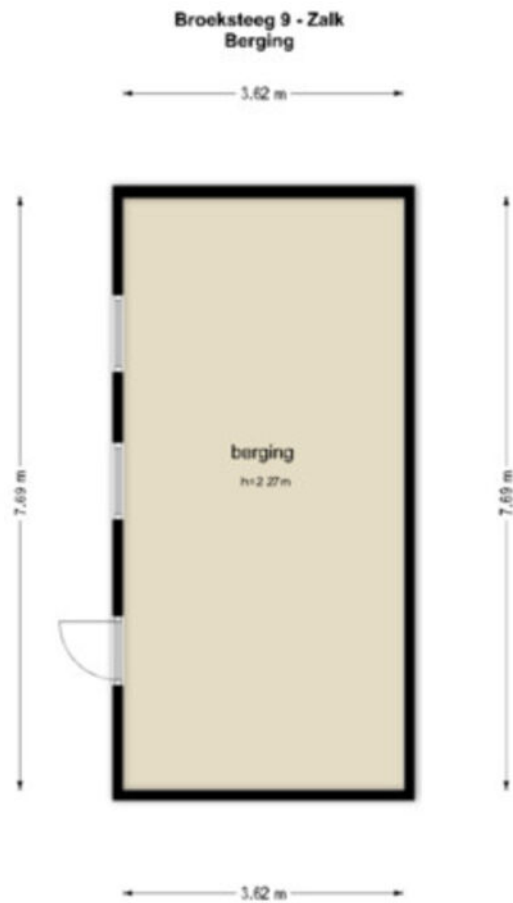
Plattegrond - begane grond



Plattegrond - Eerste verdieping

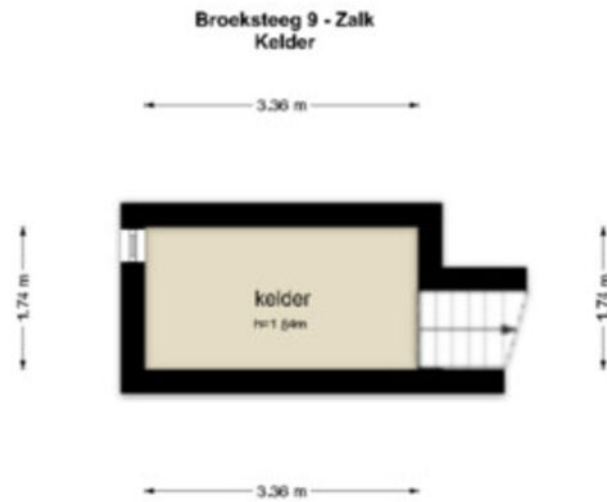


Plattegrond - berging



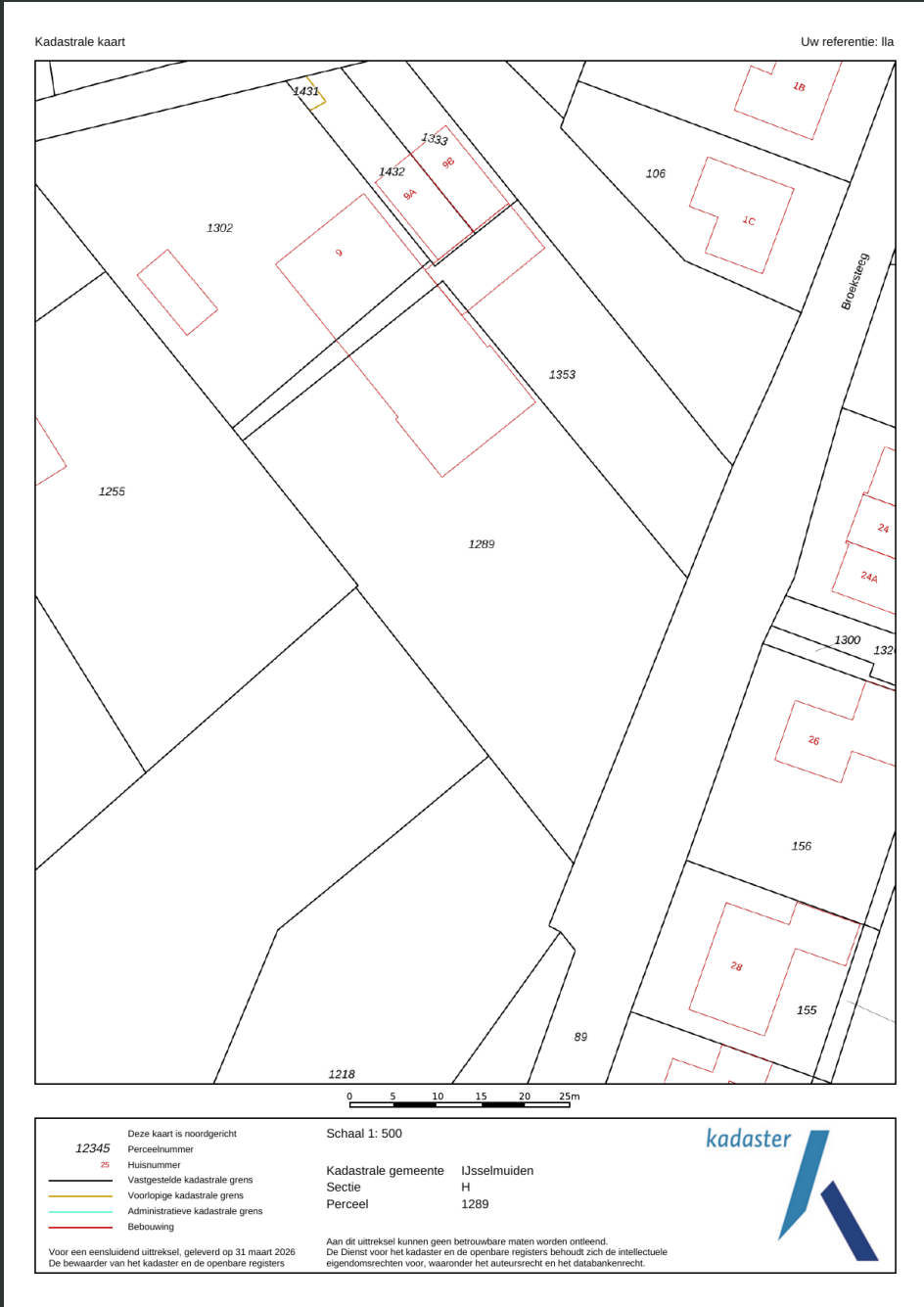
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenro.nl

Plattegrond - kelder



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 NUNSPEET

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

☎ 0341 - 278 383

✉ nunspeet@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
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