BuitenWonen

makelaars met verstand van het échte buitenleven

# **Hartelaar 4**, TWELLO

Aan de rand van Twello, waar het dorp overgaat in het groene buitengebied, ligt boerderij 't Veldhoentje.

Een karaktervolle plek waar wonen, ruimte, natuur en buitenleven op vanzelfsprekende wijze samenkomen.
't Veldhoentje is een jaren ’30-boerderij, geheel in gebruik als woonhuis, met daarnaast een stenen schuur, aangebouwde, houten paardenstallen, een rijbak van circa 20 x 60 meter, een ruim erf, siertuin, weilanden en bos. Een bijzonder geheel voor wie royaal wil wonen, paarden aan huis wil houden of simpelweg zoekt naar rust en ruimte zonder het contact met Twello te verliezen. De totale oppervlakte bedraagt 58.200 m² grond.

Vanuit de boerderij kunt u wandelen op het naastgelegen landgoed Het Hartelaar.

Dichtbij Twello en toch buiten
De ligging maakt het geheel extra aantrekkelijk. 't Veldhoentje ligt aan de rand van Twello, met het dorp en zijn voorzieningen in de nabijheid, terwijl rondom het landgoed het groene buitengebied begint. Dat levert een combinatie op die steeds schaarser wordt: de vrijheid en privacy van een landgoed, zonder afgelegen te wonen. 't Veldhoentje is daarmee geen doorsnee woonboerderij.
Het is een plek met geschiedenis, grond en gebruiksmogelijkheden; met een erf waar paarden gehouden kunnen worden, met bos om doorheen te lopen en weilanden die het huis letterlijk ruimte geven.
Een landgoed om te bewonen, te beheren en verder vorm te geven – aan de rand van Twello.

# Hartelaar 4, TWELLO

**ALGEMEEN:**

| | |
|---|---|
| Woonoppervlakte | 272 m² |
| Inhoud woning | 1035 m³ |
| Perceel oppervlak | 58800 m² |
| Totaal oppervlakte bijgebouwen | 64 m² |
| Aantal bijgebouwen | 3 |
| Bouwjaar | 1934 |
| Energielabel | F |
| Aantal kamers | 6 |
| Isolatie | gedeeltelijk dubbel glas |
| Ligging | aan bosrand, aan rustige weg, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen |
| Bestemming | Woonruimte |
| C.V. ketel: | 2008 |
| Bouwjaar c.v. ketel: | 2008 |
| Positie tuin | zuidwest |
| Kwaliteit | normaal |

# BEGANE GROND

De oorspronkelijke indeling van de boerderij is nog goed herkenbaar. Het voormalige woongedeelte en de vroegere deel vormen samen één royaal woonhuis, maar hebben ieder hun eigen sfeer.
Op de begane grond bevindt aan de voorzijde het traditionele woongedeelte met een voordeur in het midden welke toegang geeft tot de hal met granieten vloer. Aan beide zijdes is er een multifunctionele (woon)kamer aanwezig, allebei met een houten vloer en een kamer met een open haard. Vanaf 1 ruimte is de keuken bereikbaar. Hierin zit een modern aanrechtblok met stoomoven, combi-magnetron, gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.

De aan de achterzijde gelegen voormalige deel is voorzien van een plavuizen vloer. Hier vormen de robuuste, donker uitgevoerde gebinten samen met de hoge balklaag en de vele ramen een bijzonder ruimtelijk geheel. De ruimte is momenteel open gehouden, waardoor de schaal van de oorspronkelijke boerderij goed tot zijn recht komt. Op de deel is bovendien een extra keukenblok aanwezig. Daarmee is deze ruimte niet alleen sfeervol, maar ook praktisch bruikbaar voor uiteenlopende woonfuncties. Denk bijvoorbeeld aan een royale woon- en leefruimte, atelier of werkruimte aan huis.
Verder bevinden zich op de begane grond onder meer een badkamer met ligbad en wastafel en een separaat toilet.

17.41 m
7.76 m
7.36 m
1.97 m
3.70 m
3.93 m
Woonkamer
H = 2.96m
Keuken
WC
Hal
Badkamer
Woonkamer
H = 2.80m
Entree
Kast
Keuken
Eetkamer

# EERSTE VERDIEPING

De verdieping biedt volgens de huidige indeling drie bijzonder royale slaapkamers, alsmede een tweede badkamer met ligbad, douchecel, toilet en wastafel. en overloop.

Deze ruimtes zijn eenvoudig anders in te delen waardoor er ruimte is voor meerdere slaapkamers.

Slaapkamer
Badkamer
Hal
H = 3.97m
Slaapkamer
H = 4.61m
Slaapkamer
H = 2.38m
H = 2.10m
1.5 m
1.5 m
9.36 m
7.75 m
5.96 m
3.22 m
7.03 m
16.54 m

# BUITEN

Buitenleven in de ruimste zin

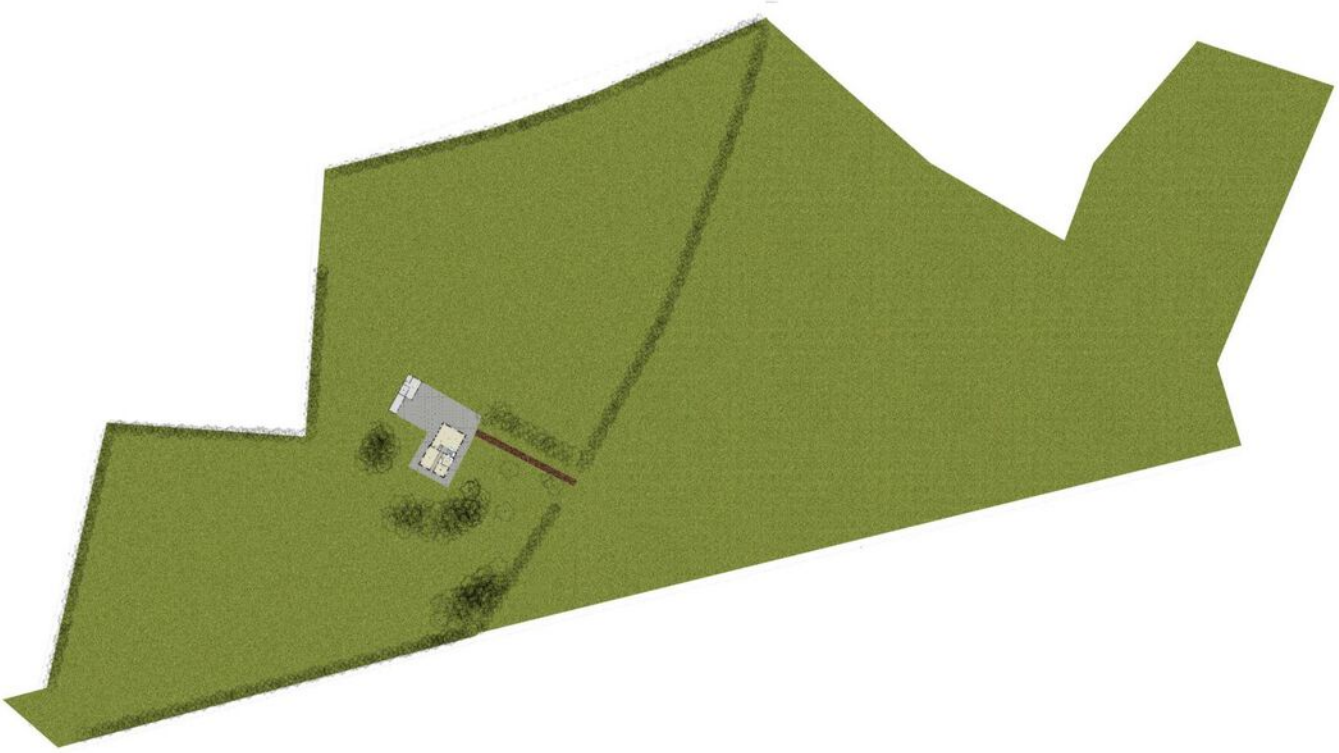
Wie Landgoed Het Hartelaar oprijdt, ervaart direct dat het hier om een bijzondere woonomgeving. Boerderij 't Veldhoentje ligt aangrenzend. Het erf, de oude bomen en de verschillende landschapselementen geven de boerderij een beschutte ligging en zorgen tegelijkertijd voor een natuurlijke overgang naar het omringende buitengebied.
Rond de woning ligt een siertuin met volwassen beplanting. Daarachter en daarnaast liggen de overige gronden met weiland en bos. Het bos bestaat uit monumentale eiken en uit een menging van loofhoutsoorten met als hoofdboomsoort esdoorn en nevenboomsoort hazelaar, linde, zwarte els en es. Het resultaat is een afwisselend landgoed waarin open en besloten delen elkaar opvolgen.
Voor paardenliefhebbers zijn de voorzieningen al aanwezig. De houten schuur beschikt over paardenstallen en op het terrein ligt een rijbak van circa 20 x 60 meter. De weilanden maken het geheel compleet. De aanwezigheid van een extra ontsluiting is daarbij praktisch voor het gebruik en beheer van het landgoed.

Juist die combinatie maakt 't Veldhoentje interessant: wonen, paarden, natuur en landgoedbeheer bevinden zich hier op één plek.

# NSW-LANDGOED

Het Hartelaar is een landgoed in het kader van de Natuurschoonwet 1928 (NSW). De NSW is bedoeld om landgoederen en het daarmee samenhangende natuurschoon duurzaam in stand te houden. Aan een NSW-rangschikking kunnen voor de eigenaar verschillende fiscale faciliteiten verbonden zijn. Zo bestaan er bijzondere regelingen voor onder meer overdrachtsbelasting, erf- en schenkbelasting, inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting. Voor onbebouwde gronden kunnen daarnaast onder voorwaarden voordelen gelden voor de onroerendezaakbelasting.

Daar staat tegenover dat aan de NSW-rangschikking voorwaarden zijn verbonden, onder meer ten aanzien van instandhouding en in bepaalde situaties bezit. Bij aankoop van een reeds gerangschikt NSW-landgoed moet de nieuwe eigenaar voor voortzetting van de rangschikking binnen zes maanden na verkrijging handhaving van de NSW-rangschikking aanvragen. Of en in welke omvang een koper daadwerkelijk van de fiscale faciliteiten gebruik kan maken, hangt af van de concrete rangschikking, de wijze van verkrijging, eventuele openstelling en de persoonlijke fiscale situatie. Wij adviseren geïnteresseerden daarom de NSW-beschikking en bijbehorende voorwaarden te laten beoordelen door hun notaris of fiscaal adviseur.



# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | | |
| Allesbrander | | | | X |
| Houtkachel | X | | | |
| (Gas)kachels | | | | X |
| Designradiator(en) | | | | X |
| Radiatorafwerking | | | | X |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | | | | X |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers | | | | X |
| - losse (hang)lampen | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | | | | X |
| - gordijnen | | | | X |
| - overgordijnen | | | | X |
| - vitrages | | | | X |
| - rolgordijnen | | | | X |
| - lamellen | | | | X |
| - jaloezieën | | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | X | | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| - parketvloer | | | | X |
| - houten vloer(delen) | | | | X |
| - laminaat | | | | X |
| - plavuizen | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Overig, te weten | | | | |
| - spiegelwanden | X | | | |
| - schilderij ophangsysteem | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Keuken** | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| - kookplaat | X | | | |
| - (gas)fornuis | X | | | |
| - afzuigkap | X | | | |
| - magnetron | X | | | |
| - oven | X | | | |
| - combi-oven/combimagnetron | | | | X |
| - koelkast | X | | | |
| - vriezer | X | | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | | |
| - vaatwasser | X | | | |
| - Quooker | | | | X |
| - koffiezetapparaat | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| Keukenaccessoires, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | |
| - fontein | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | X | | | |
| - jacuzzi/whirlpool | | | | X |
| - douche (cabine/scherm) | X | | | |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | X | | | |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - planchet | X | | | |
| - toiletkast | X | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| - toiletborstel(houder) | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing** | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | X | | | |
| Kluis | | | | X |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| Alarminstallatie | | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | | | | X |
| Rookmelders | X | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Airconditioning | | | | X |
| Screens | | | | X |
| Rolluiken | | | | X |
| Zonwering buiten | X | | | |
| Telefoonaansluiting/ internetaansluiting | X | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | X | | | |
| Waterslot wasautomaat | | | | X |
| Zonnepanelen | | | | X |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | X | | | |
| - geiser | X | | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | | |
| (Broei)kas | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Overig** | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | X | | | |
| - vlaggenmast(houder) | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |

# LIJST VAN ZAKEN

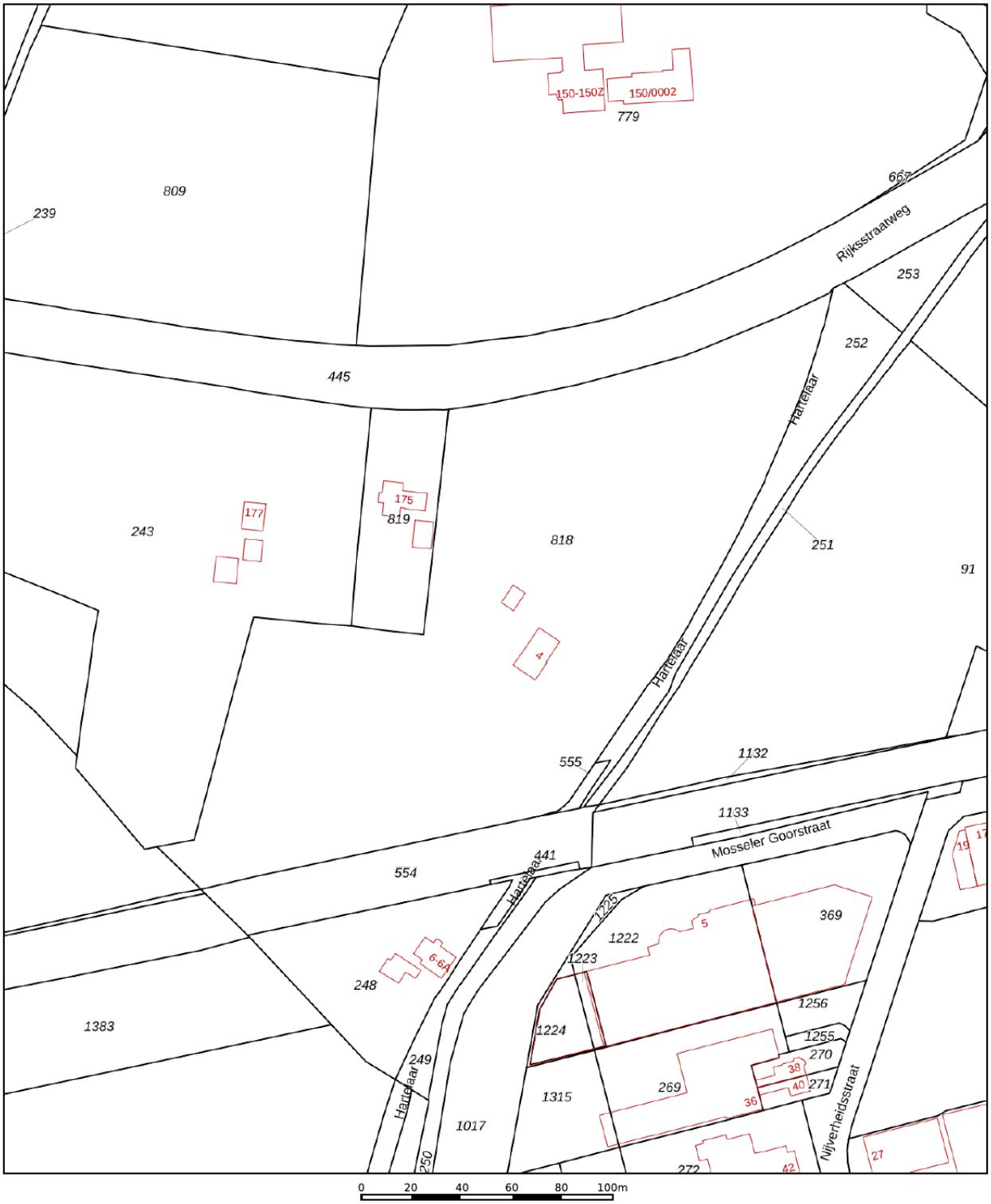
| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| **Overig - Contracten** | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |

# Kadaster

## Hartelaar 4, TWELLO

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Voorst |
| Sectie | P |
| Perceel | 818 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

BuitenWonen
makelaars met verstand van het échte buitenleven

# Algemene informatie

## Algemene informatie
Zojuist heeft u een brochure ontvangen van een door Buitenwonen aangeboden pand. De verkoper, onze opdrachtgever, heeft besloten om het pand exclusief via ons kantoor te koop aan te bieden. Dit betekent
dat als u meer informatie wenst of een afspraak wilt maken voor een (2e) bezichtiging, u hiervoor contact op kan nemen met ons kantoor. Ons telefoonnummer is 085-7326885 (Buitenwonen Oost) of
0592-390322 (Buitenwonen Noord).

## Pand bekijken
Voor u besluit om een bepaald pand te kopen, dient u ook te letten op de omgeving, de buurt en de omliggende panden. U mag gerust kieskeurig zijn. Als kopende partij heeft u een wettelijke onderzoekplicht naar alle zaken die voor u belangrijk zijn en kunt u zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die u zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Vanzelfsprekend kunnen wij u doorverwijzen naar de desbetreffende instanties of deskundigen. U mag verwachten dat melding plichtige zaken gemeld zullen worden, tenminste voor zover ze bij verkoper of makelaar bekend zijn. Het geeft echter geen garantie voor het aan- dan wel afwezig zijn van eigenschappen. Van de meeste panden zijn kadastrale gegevens, een bestemmingsplan en een eigendomsbewijs beschikbaar.

## (Agrarische) bestemming
Veel Buitenwonen-objecten worden of werden agrarisch gebruikt. Als u een door Buitenwonen aangeboden object koopt, krijgt u het geleverd met de vigerende bestemming. Het onderzoeken en nagaan van de mogelijkheden om het pand te gebruiken zoals u dat wilt, behoort uitdrukkelijk tot de onderzoek plicht van de koper. Buitenwonen adviseert u om bij koop van een object met een agrarische bestemming informatie in te winnen bij de gemeente, zeker als u bouw- of verbouwplannen heeft. Voor woonhuizen bedraagt de overdrachtsbelasting 2% echter voor (aanhorige) grond en overige opstallen kan de overdrachtsbelasting 10,4% bedragen.

## Interesse en nu?
Indien u het pand met één van onze makelaars heeft bezichtigd en u heeft interesse, kunt u een bod op het pand uitbrengen. Een bieding kunt u mondeling doorgeven, u mag dit telefonisch of per mail doen. Tevens is het verstandig om vooraf contact met ons op te nemen of er bijzonderheden betreffende het biedsysteem bestaan en of wij nog “vrij” zijn met de woning. Een bieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Men is pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Men is niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Een makelaar mag ondanks onderhandelingen doorgaan met de bezichtigingen bij het pand. Verkoop/koop komt niet eerder tot stand nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is vastgelegd.

## Geen interesse?
Indien dit object toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij voor u op zoek gaan naar een woning in het NVM-uitwisselingssysteem. Mochten wij geen reactie van u ontvangen dan zal een van onze medewerkers contact met u opnemen om te bespreken of deze woning aan uw wensen voldoet, of dat wij wellicht een ander object in de verkoop hebben of krijgen, die dat wel doet.
Mocht u op dit moment eigenaar zijn van een eigen woning dan geven wij u graag een indicatie van de te verwachten opbrengst en een inzicht in de verkoopmogelijkheden. Naast het samenstellen van deze brochure doen wij nog veel meer voor u om een woning te verkopen. Hierover informeren wij u graag in een vrijblijvend gesprek.

## Koopakte

Na de bovengenoemde overeenstemming wordt door ons kantoor een koopakte opgesteld. Tenzij de verkoper anders bepaalt, wordt er een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom als zekerheid voor de verkoper in de akte opgenomen. Indien van toepassing wordt de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen. In overleg kunnen er eventueel ontbindende voorwaarden opgenomen worden. Als de koper ontbinding inroept, omdat hij geen financiering kan verkrijgen, dan dient hij dat goed gedocumenteerd te doen. Vanzelfsprekend is het verstandig en gaan wij er ook vanuit dat u, voordat u een bieding doet, uw financiële situatie goed op een rij heeft gezet.

In de koopovereenkomst zullen wij standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom opnemen. Bij oudere woningen wordt ook een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen.

## Kosten koper

Tenzij anders vermeld is de verkoopprijs kosten koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van het pand voor rekening van de koper zijn. Dit betreft vaak de overdrachtsbelasting (10,4%, 2% of 0%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers, de kadasterkosten en de afsluitprovisie. De makelaarscourtage komt niet voor rekening van de koper. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn object te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper en niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Hoewel deze verkoopbrochure door ons met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, wordt voor eventuele onjuistheden noch door Buitenwonen, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De eventuele in deze brochure opgenomen plattegronden, tekeningen, situatieschetsen en dergelijke dienen uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Eventueel aangegeven maten zijn indicatief en dienen ter plaatse te worden nagemeten en kunnen eveneens afwijken van de werkelijkheid.

BuitenWonen

makelaars met verstand van het échte buitenleven

Frans Halsstraat 20, 7391 BA Twello
T 085-7326885 | info@buitenwonen.nl | www.buitenwonen.nl

**Kijk voor ons complete woningaanbod op www.buitenwonen.nl**

NVM funda powered by nvm NWWI