



VAN ZEEBURG LUIMES & LEBBINK

MAKELAARS

funda

DE MAKELAARS VAN BRONCKHORST

**BUITEN
STATE**

makelaars

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

5

WIERSSEBROEKWEG VORDEN

info@demakelaarsvanbronckhorst.nl | www.demakelaarsvanbronckhorst.nl

TYPE WONING	VRIJSTAANDE WONING
BOUWJAAR	1875
INHOUD	756 M ³
WOONOPPERVLAKTE	165 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	5640 M ²
AANTAL KAMERS	6
AANTAL SLAAPKAMERS	4
LIGGING	AAN RUSTIGE WEG; VRIJ UITZICHT; IN BOSRIJKE OMGEVING; LANDELIJK GELEGEN
TUINLIGGING	TUIN RONDON
ISOLATIE	DAKISOLATIE; GROTENDEELS DUBBELGLAS; HR-GLAS
ENERGIELABEL	D ; 20 ZONNEPANELEN
GARAGE	VRIJSTAAND DAMWAND PROFIELEN
BERGING	VRIJSTAAND HOUT

OMSCHRIJVING

Rijdend over de Wiersserbroekweg ter hoogte van de hoogopgaande populieren wordt je aandacht al van afstand getrokken door de charmante uitstraling van de woonboerderij op nummer 5. Een zogenaamd hallenhuis. Oorspronkelijk gebouwd in 1875. Haar huidige verschijningsvorm heeft ze te danken aan enkele inpandige verbouwingen in de jaren '20 en '70 van de vorige eeuw. Tot voor kort was de Wiersserbroekweg 5 in gebruik als zendlocatie van Achterhoek FM. De planologische bestemming 'bedrijf' en de studio in de naastgelegen schuur zijn hier nog de stille getuigen van.

De woonboerderij

Aan de gevelstenen in de voorgevel is de plaats van de vroegere voordeur nog duidelijk herkenbaar. Met het verplaatsen van de ingang naar de zijgevel is de indeling van het voorhuis enigszins gewijzigd. Toch is de oude gebruiksfunctie van de woning nog goed herkenbaar. Een voorhuis met de deel en enkele slaapkamers op de verdieping. In het voorhuis bevinden zich links van de gang de douche, het gastentoilet en de trapopgang naar de 3 slaapkamers boven. Rechts van de gang aan de voorzijde van de woning zijn de woonkamer en de TV kamer met een open verbinding naar de woonkeuken met provisieruimte. De vroegere deel met toegang naar de bovengelegen zolder doet tegenwoordig dienst als berging. Ook is hier in 2011 een slaapkamer en badkamer met douche, wastafel en toilet gerealiseerd.

De studio

Naast de woning is de voormalige schuur begin jaren '90 tot studio verbouwd. De activiteiten en populariteit namen toe waardoor in 2003 de studio tot de huidige indeling is vergroot. Naast een ontvangstruimte en toiletgroepen tref je hier ondermeer aan 2 regelkamers, 2 interviewkamers, opslagruimte en een vergaderruimte op de zolderverdieping. De voorzijde van het bijgebouw is nog in gebruik als schuur.

Het perceel

Rondom de woning ligt een open tuin met veel gras onderbroken door enkele bloemborders en een diversiteit aan (fruit)bomen. Door de open inrichting van de tuin heb je vanuit de glazen tuinkamer aan de achterzijde van de woonboerderij een prachtige doorkijk niet alleen op je tuin maar ook op het omliggende landschap. Met recht eindeloos genieten.

Aan de wegzijde voor de studio is in verband met de bedrijfsactiviteiten een tweede inrit met parkeerplaatsen voor de bezoekers van de studio aangelegd. Schuin achter de woning bevinden zich nog een garage en houten tuinschuur. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 5640m².

OMSCHRIJVING

De omgeving

De woning is landelijk gelegen en wordt omgeven door bossen en landerijen. U krijgt hier de rust die u zoekt en toch woont u dichtbij de voorzieningen. Deze fijne plek ligt namelijk op ca. 5 autominuten van de gezellige dorpskern van Vorden en in een kwartier staat u in hartje Zutphen. In Vorden vindt u naast winkels voor de (dagelijkse) boodschappen gezellige eet- en drinkgelegenheden. Ook is er een trein- en busstation met aansluitingen op het landelijke en regionale openbaarvervoernetwerk.

Fanatieke fietsers, paardensportliefhebbers, wandelaars en hardlopers kunnen hun hart ophalen in de bossen of over de aangelegde paden dwars door de landerijen rondom Vorden.

Kortom, een locatie en omgeving waar muziek in zit!

Bouwjaar (oorspronkelijk) : 1875

Gebruiksoppervlakte:

- wonen : 165 m²
- overig inpandige ruimte : 18 m²
- externe bergruimte : 200 m²

Perceeloppervlakte : 5.640 m²

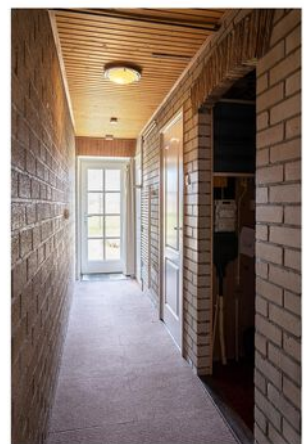
20 zonnepanelen

Let op! Het perceel heeft conform het bestemmingsplan Landelijk Gebied Bronckhorst de bestemming 'Bedrijf'. Dit heeft gevolgen voor een financieringsaanvraag. Vraag uw financieel adviseur om advies alvorens een afspraak voor een bezichtiging in te plannen.

De gemeente Bronckhorst heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan omzetting van de bestemming naar Wonen.





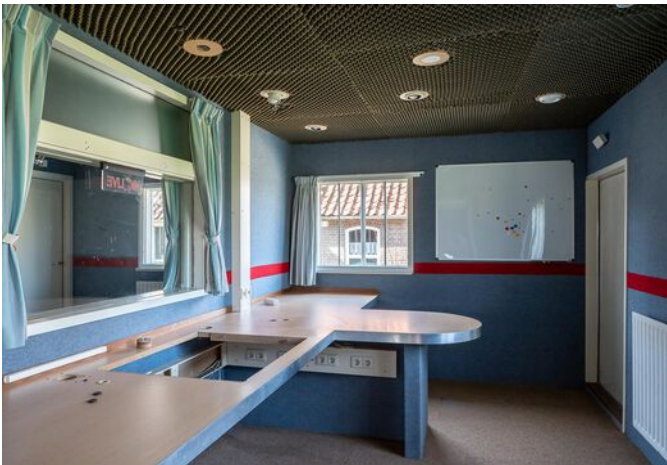






















KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: BKB



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Vorden
Sectie D
Perceel 2155

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



PLATTEGROND BEGANE GROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND 1E VERDIEPING



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Wiersserbroekweg 5 Vorden**

Datum: **03-03-2022**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☒	☐	☐
– Oven	☐	☒	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☒	☐	☐
– Koelkast	☐	☒	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
– Vaatwasser	☐	☒	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☒	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☒	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne (glasvezel aansluiting)	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting (deels gaat mee, rest blijft achter)	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Straatverlichting	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☒	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐



VAN ZEEBURG LUIMES & LEBBINK

MAKELAARS



DE MAKELAARS VAN BRONCKHORST



HENGELO GLD
KERKSTRAAT 4
7255 CB HENGELO GLD
0575-462359

ZELHEM
HENGELSEWEG 2
7021 ZT ZELHEM
0314-624215

VORDEN
ZUTPHENSEWEG 26A
7251 DK VORDEN
0575-555733