



TERWOLDE, KADIJK 7

"Historie, allure en sfeer... gelegen in een fraaie landelijke omgeving"

  
DRIEKLOMP  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)



Zodra u het exclusieve genoeg hebt om door het stijlvolle toegangshek het perceel van circa 6.700 m<sup>2</sup> binnen te treden, ervaart u het gevoel van ultieme vrijheid en privacy. Een VILLA met historie in combinatie met een fantastische natuurbeleving met een weids uitzicht over uw tuin.

Met een warme glimlach begroeten wij u dan ook bij deze markante VILLA met dubbele carport.

“Huize de Kaa” is een karakteristieke en bekende VILLA. Prachtig landelijk gelegen en tegelijk op korte afstand van Terwolde, een klein dorp aan de linker oever van de IJssel tussen Deventer en Apeldoorn in de provincie Gelderland.

Deze VILLA is in 1859 gesticht door het bekende Deventer koekenbakkersgeslacht Bussink. Deze familie ontwikkelde de oorspronkelijke boerenplaats tot een typisch Deventer buitengoed waarvan de gemeente Voorst er vele tientallen heeft gekend.

In de loop van de 20e eeuw was “Huize de Kaa” bekend als de woning en praktijk van de Terwoldse huisarts Van der Molen. Sinds 1977 wordt het LANDHUIS bewoond door zijn opvolger. Zij heeft tot 2007 de huisartsenpraktijk voortgezet. Daarna is de voormalige praktijk verbouwd tot afsluitbare B&B met alle gemakken. Ideaal voor logés, dubbele bewoning of een bedrijf aan huis. En nu is het tijd voor het volgende hoofdstuk.

De woning is voorzien van de benodigde nutsvoorzieningen inclusief glasvezel. De ruime opzet van de hoge en statige vertrekken met de grote raampartijen voorzien van roedeverdeling en luiken maken “De Kaa” tot een sfeervol geheel. Tegelijk biedt dit klassieke pand volop ruimte om het naar eigen inzicht te upgraden met eigentijdse elegantie en om hier een toekomstbestendig ‘thuis’ te maken.

In de omgeving bent u van alle gemakken voorzien. Na een paar minuten fietsen bent u in Terwolde, waar u een gezondheidscentrum, basisschool, supermarkt, kapper en sportverenigingen vindt. Op vijf kilometer ligt Twello met grote supermarkten, middelbare scholen, bibliotheek, NS-station en meer. Deventer en Apeldoorn zijn met de auto en fiets goed bereikbaar.

Wilt u resideren? Wonen en werken combineren? Of een heerlijk weekendhuis voor u en uw familie? Kom het buitenleven ervaren! U bent van harte welkom!













# Kenmerken

BOUWJAAR	1859, meerdere verbouwingen in de loop der jaren.
BOUWWIJZE	Traditioneel, bitumen dakbedekking.
ISOLATIE	Vrijwel volledig dubbel glas.
WOONOPPERVLAKTE	ca. 349 m <sup>2</sup>
INHOUD	ca. 1.382 m <sup>3</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	ca. 28 m <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	ca. 47 m <sup>2</sup>
PERCELOPPERVLAKTE	6.700 m <sup>2</sup>
ENERGIELABEL	F
VRAAGPRIJS	€ 949.000,- k.k.











### INDELING - Parterre

De brede voordeur met een 2-ruits-bovenlicht geeft toegang tot de imposante entree met marmeren vloer. Vanuit deze ruime en centrale hal met garderobe zijn alle ruimtes op de parterre bereikbaar. Als eerste is er een toilet met fonteintje. Aan de rechterkant bevindt zich de sfeervolle kamer met een houten vloer en wandlambrisering. De hoge raampartijen zijn voorzien van binnenluiken en de authentieke schouw met antieke mangaankleurige landschapstegels is een echte eyecatcher. Vanuit de entree is de woonkeuken direct bereikbaar, let wel op het afstapje! U betreedt het oudste gedeelte van het huis. Ook hier springt de enorme schouw in het oog. Er is gekozen voor een exclusief Corradi 4-pits gasfornuis met elektrische oven én houtkachel. De landelijke keuken heeft een natuurstenen aanrechtblad en een extra boiler. De losse koel-vriescombinatie maakt het plaatje compleet. De ruime ingebouwde kast is tevens CV-ruimte. De openslaande deuren geven toegang tot het sfeervolle terras. Vanuit de keuken komt u in een portaal met 'achterom'-ingang en hier is ook de toegang tot de kelder en de bijkeuken met keukenblok en 2 grote wasbakken met koperen kranen. Ook de meterkast is in deze ruimte. De voormalige opkamer is in gebruik als wasruimte met de aansluitingen voor wasmachine en droger.







De royale living is zowel vanuit de centrale hal als vanuit de keuken bereikbaar. En ook in deze ruimte levert de schouw met open haard een aangename sfeer. De enorme raampartijen verbinden buiten met binnen en u kunt hier genieten van een schilderachtig uitzicht over uw tuin! De houten vloer is passend bij de sfeer en de stijl terwijl in de serre (architect F. Ambagtsheer, 2017) gekozen is voor prachtige, grote antracietkleurige plavuizen. Uitstekende isolatie, vloerverwarming en vouwanden maken deze serre een geliefde plek waar u zich op elk moment van de dag kunt laten verwonderen over de verstillende natuur om u heen.

Vanuit de centrale entree komt u in het voormalige praktijkgedeelte. Dit bestaat uit meerdere kamers en heeft een aparte entree. Dit geheel is onder architectuur gerenoveerd en verbouwd in 2008 (eveneens door F. Ambagtsheer uit Zutphen). De eerste ruimte is een ruime kamer met openslaande deuren en wastafel. Vervolgens komt u in de gang met aan de rechterzijde een kamer met wastafel. Na de glazen deur is een toilet met fonteintje en toegang tot de pantry met eenvoudig keukenblok en koelkast. Aansluitend is de badkamer met douche en wastafel. De laatste kamer is een ruime kamer met openslaande deuren en een aparte toegang via de erker. Dit gedeelte is gebruikt als B&B (2010 -2019).















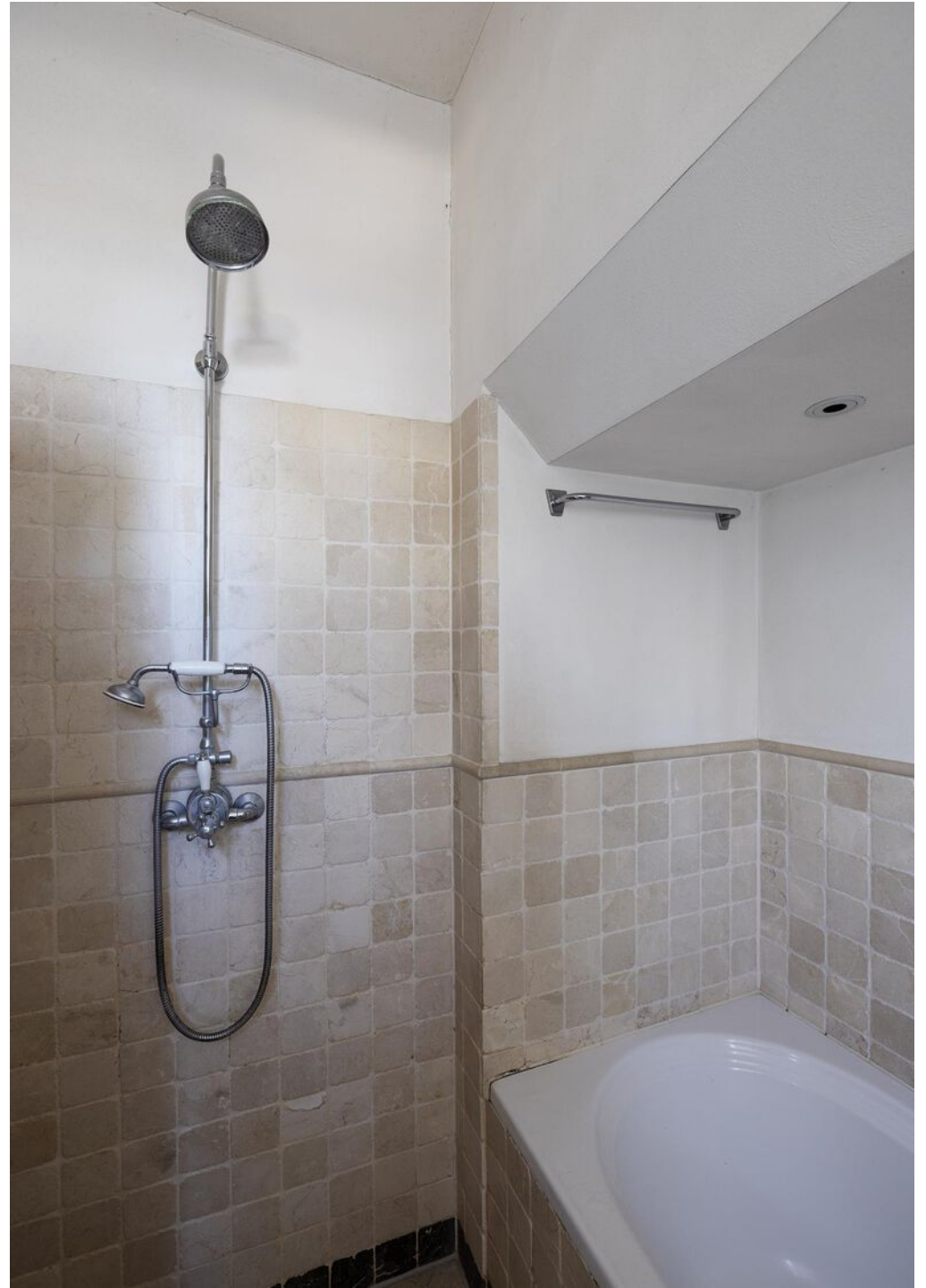


















## 1e etage

Via de houten trap bereikt u de eerste etage. Hier treft u 4 slaapkamers, 2 badkamers en een fantastisch dakterras met serre. Een ruime overloop zorgt voor de verbinding tussen de verschillende ruimtes. De masterbedroom met badkamer en suite bevindt zich aan de linkerzijde. Ook hier zijn enorme raampartijen met roede-verdeling en de openslaande deur geeft direct toegang tot het dakterras. Een diepe inloopkast biedt veel opbergruimte. De badkamer heeft een douche, bad en wastafel terwijl het separate toilet zowel via de badkamer als via de gang bereikbaar is. In deze badkamer is elektrische vloerverwarming.

De tweede en derde slaapkamer bevinden zich aan de rechterzijde van de overloop net zoals de eenvoudige badkamer met douche en wastafel. Deze slaapkamers zijn ruim van opzet en bovendien is er bij de achterste slaapkamer een 2-persoons hoogslaper ingebouwd!

Tegen de buitenmuur is een serre aangebouwd met directe toegang tot het dakterras. Tevens is via deze serre de vierde slaapkamer, de zg. torenkamer, bereikbaar. Deze kamer was voorheen onderdeel van de serre maar is inmiddels in gebruik als slaapkamer. Bij deze kamer is aansluitend een pantry met eenvoudig keukenblok.

## 2e etage

De zolder biedt zeker ruime mogelijkheden om spullen op te bergen, maar let op: geen stahoogte!















## TUIN

Via het stijlvolle toegangshek betreedt u de royale entree waar een prettige afwisseling van bomen en struiken is, wat direct voor privacy zorgt. De oprit is voorzien van grind en aan de voorzijde van de VILLA kunt u meerdere auto's parkeren. Hier begint het buitenleven al! Maar zodra u aan de achterzijde komt, zult u onder de indruk zijn van de enorme afmetingen en de diversiteit. Als eerste is er een zeer ruime tuin waar het gazon omzoomd wordt door volwassen bomen. Hiervandaan heeft u direct een prachtig vergezicht op het bijbehorende weiland. Al wandelend komt u bij het tuinhuis waar generaties hun feestjes hebben gevierd bij de open haard met uitzicht op het water. Heerlijk met de buitendouche en hottub, wat wilt u nog meer? Als u de wandeling vervolgt, komt u bij de houten schuur met houtopslag en ruimte voor tuingeredschap. Bij de houtkachel zelf uw hout hakken en kloven, wat een ervaring!





# BIJZONDERHEDEN

- BIJGEBOUWEN & VOORZIENINGEN

Het bijgebouw heeft aan de voorzijde een carport voor twee auto's. Binnen is er ruim plek voor fietsen en tuingereedschap, inclusief een zolder. Ook is hier de omvormer voor de zonnepanelen.

Richting het bosperceel staat een houtschuur met stroomvoorziening en een afsluitbaar deel voor gereedschap en grasmaaier. Bij de vijver staat een royaal, authentiek tuinhuis in Chinese stijl met open haard, buitendouche en hottub. Vanaf de overkapping heeft u een fantastisch uitzicht over de vijver! Daarnaast staan er twee kleine tuinhuisjes.

- 17 zonnepanelen;  
Beveiligingscamera's;  
Intercom systeem;  
Glasvezel;  
Eigen waterbron.

*Titel*













#### FAVORIETE ADRESSEN IN DE OMGEVING

Restaurant: Diekhuus, Kriebelz

Favoriete speciaalzaak: boekhandel Oonk is een fijne plek voor alles om te lezen

Leuk hoteladresje: IJsselhotel

Favoriete B&B: Kasteel De Matanze

Indrukwekkende natuur: Die begint natuurlijk in uw eigen tuin! Iets verder weg kunt u genieten van de Veluwe en de IJsselstreek.

#### WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

Huize de Kaa is écht uniek! Een ruime plek waar u kan wonen, werken, spelen en uitrusten. De enorme tuin en een bos waar je kan verdwalen maken van De Kaa hét plekje om uw eigen thuis te maken. Eigenlijk hoeft je nooit meer op vakantie!









# Plattegrond - Begane Grond





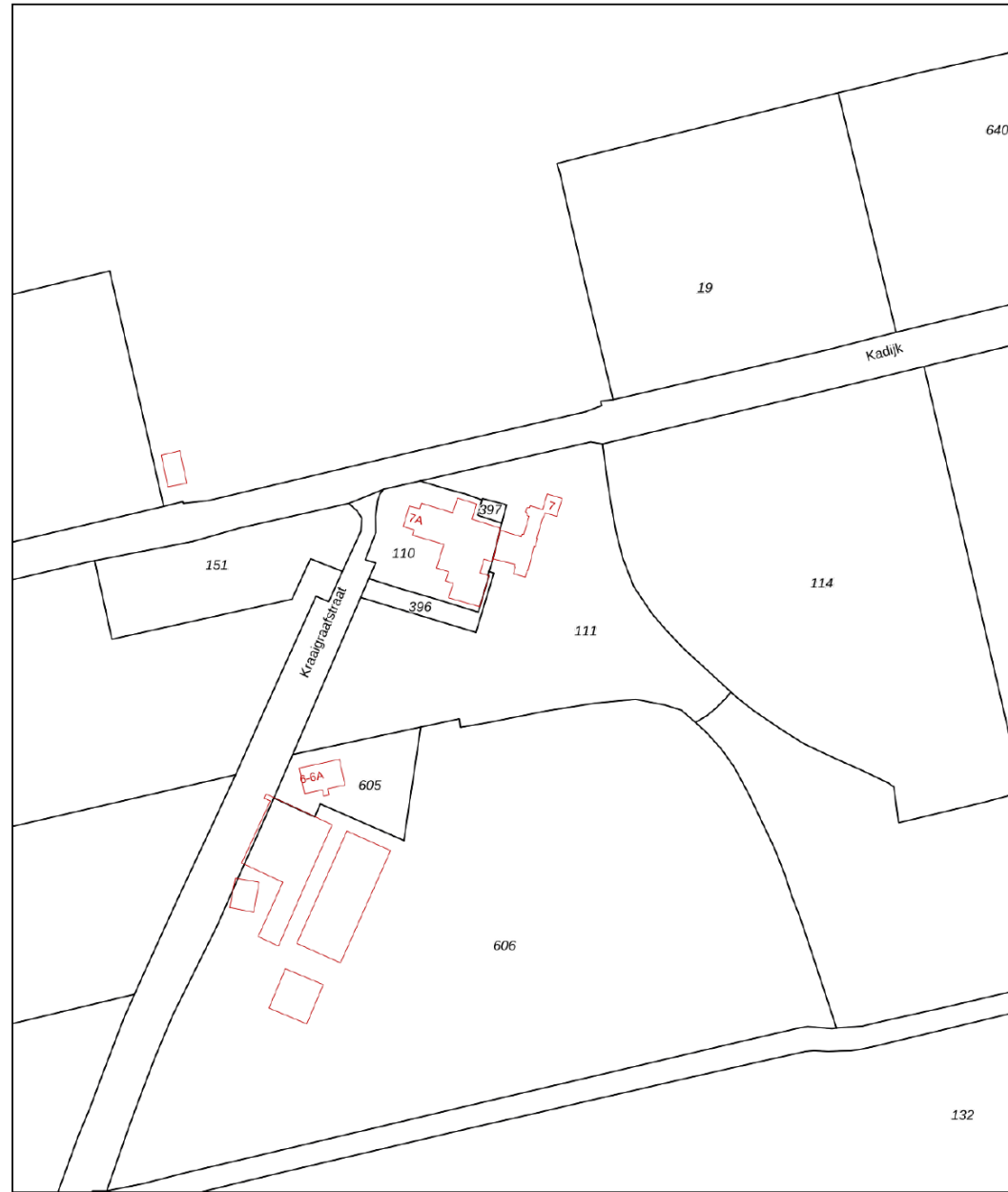
# Plattegrond - 1e Etage


Verdieping





# Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Voorst</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 111</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 november 2022. 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.



# Kadastraal overzicht



Geoweb versie 5.6

Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlene aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



# 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 erfdiensbaarheden, 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.

## ONDERZOEKSP LICHT

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.

## ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met 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 zorg dragen 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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. 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 met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.



# GEREGISSEERD EN GEREgeld

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](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)





# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

T 0341 – 278383

E [nunspeet@drieklomp.nl](mailto:nunspeet@drieklomp.nl)

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)