



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

OMMEN, FALKENBURGERF 10

"Ruime rietgedekte villa die volledig voorbereid is op de toekomst!"

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)



# Welkom in Ommen...

Wij heten u van harte welkom bij deze rietgedekte VILLA in perfecte staat van onderhoud waar u kunt genieten van het goede leven in een bosrijke omgeving! Met maar liefst een woonoppervlakte van ca. 321 m<sup>2</sup> en een perceelgrootte van ruim 1.070 m<sup>2</sup> is er genoeg ruimte voor al uw woondromen in volledige privacy! Gelegen aan een woonerf waar alleen bestemmingsverkeer komt, dichtbij alle benodigde voorzieningen. We ontmoeten u graag hier in Ommen, een pittoresk stadje in het hart van het prachtige Vechtdal met zijn landelijke ligging, omgeven door weelderige natuur en niet te vergeten de rivier de Vecht. De bossen en het Sallandse landschap bieden u volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. U kunt hier wandelen, fietsen of gewoon genieten van de serene schoonheid van het landschap. Het karakteristieke hart van Ommen biedt u diverse winkels, horeca, een aantal musea en meerdere scholen voor basis- en middelbaar onderwijs. Ook buiten het centrum van Ommen zijn allerlei bezienswaardigheden en activiteiten te vinden. Wij noemen u hier Wijngaard De Varsenerhof, Golfclub Ommen of Bospark Landgoed Junne.

Deze vrijstaande levensloopbestendige VILLA is gasloos en is destijds onder architectuur gebouwd. De klassieke uitstraling wordt versterkt door de rieten kap en de vele ramen met roedeverdeling. De woning beschikt maar liefst over vier slaapkamers op de eerste verdieping en op de parterre is de masterbedroom met een badkamer en suite. De serre met wellness (2003) is een luxueuze aanvulling op het geheel. De tuin biedt een oase van vrijheid en rust, direct grenzend aan het bos.

Deze idyllische plek is niet alleen een lust voor het oog maar is ook zeer goed bereikbaar. Ommen ligt op korte afstand van de A28 en N340 waardoor steden zoals Zwolle, Almelo en Deventer gemakkelijk te bereiken zijn. Ook is er een trein- en busstation zodat u makkelijk gebruik kunt maken van het OV.





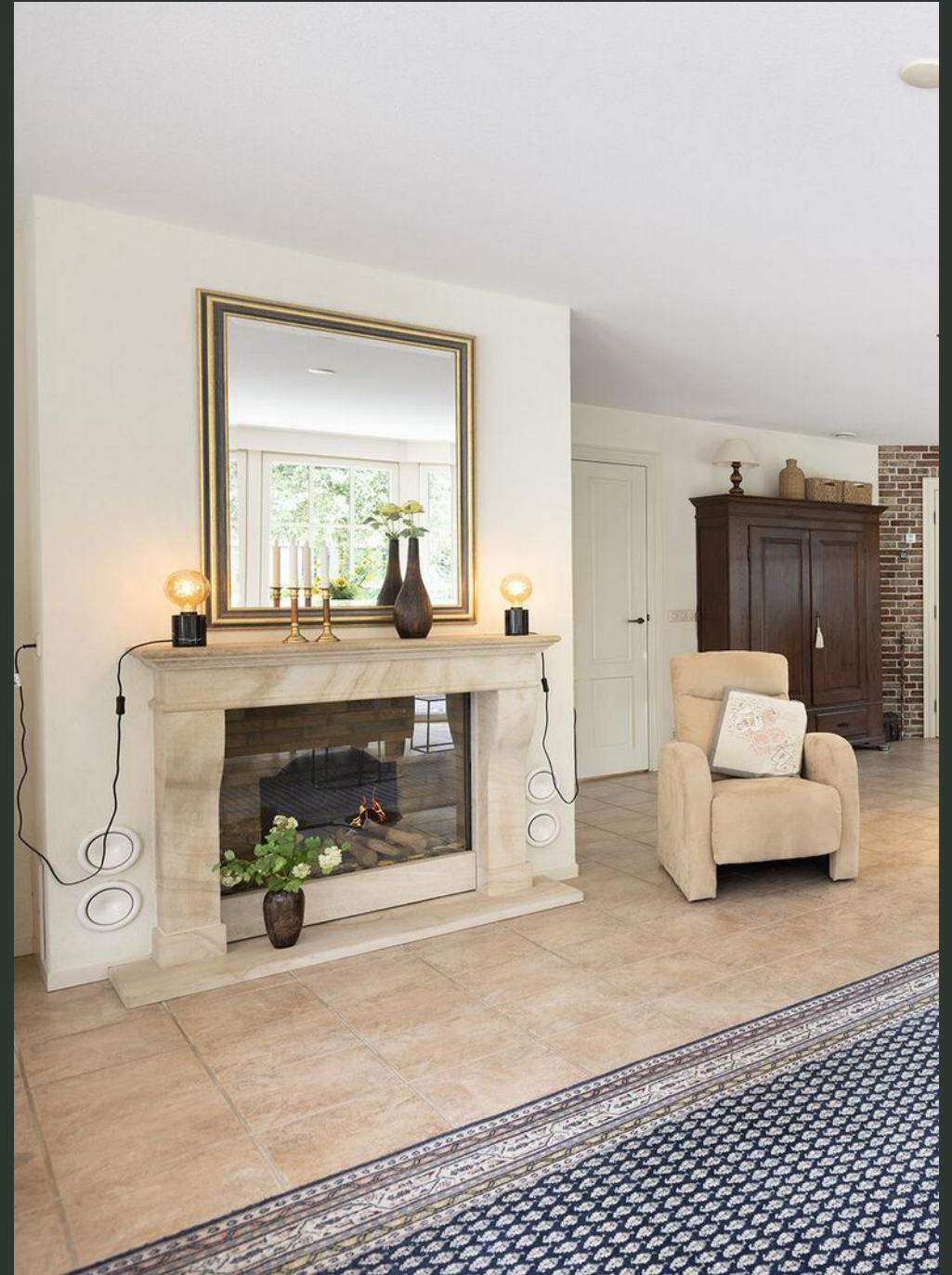


## Komt u binnen...

Via de elektrische toegangspoort betreedt u dit perceel met een stijlvolle, klassieke uitstraling. De royale overdekte entree geeft toegang tot de centrale hal met meterkast, toilet met fonteintje en urinoir en vanuit deze hal zijn zowel de de living, het kantoor en de inpandige garage bereikbaar. De gehele parterre is voorzien van vloerverwarming. Aan de linkerkant is de woonkeuken met natuurstenen aanrechtblad. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: combi oven-magnetron, vaatwasser, schouw met inductie kookplaat. Vanuit de keuken is er via de openslaande deuren direct toegang tot de royale serre met rondom zicht op de achtertuin. Door de dubbele schuifpui én buitendeur kunt u volop 'het buiten naar binnen' halen. De master bedroom met openslaande deuren naar de serre, heeft twee ingebouwde kastenwanden. De badkamer en suite is voorzien van een design radiator, ruime inloopdouche, ligbad met whirlpool, badmeubel met dubbele wastafel en een separaat toilet met urinoir. De sfeervolle living met een erker rondom heeft een natuurstenen schouw en indrukwekkende raampartijen. Ook zijn er openslaande deuren met direct toegang tot de serre.

De doorgang naar het kantoor heeft eveneens openslaande deuren. De lichtkoepel geeft een optimale lichtinval, een heerlijke plek om thuis te werken! Vanuit het kantoor is de toegang tot de serre met wellnessvoorzieningen. Wat een luxe en comfort om thuis te genieten van uw jacuzzi, douche stoomcabine en infrarood sauna! Deze ruimte is verder voorzien van een keukenblok met koelkast en er is een toilet met fonteintje en urinoir. U kunt deze ruimte uiteraard ook gebruiken voor uw salon, praktijk of atelier.

De bijkeuken heeft een eigen achterom. Hier zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger en achter de schuifwand is de waterontharder én het centrale radiosysteem geïnstalleerd.



















# Over de etages...

## 1e etage

Het prachtige trappenhuis met royale vide geeft toegang tot de eerste verdieping. De gehele verdieping is voorzien van een PVC vloer. Hier treft u maar liefst vier slaapkamers, een kamer als berging, een badkamer en een separaat toilet.

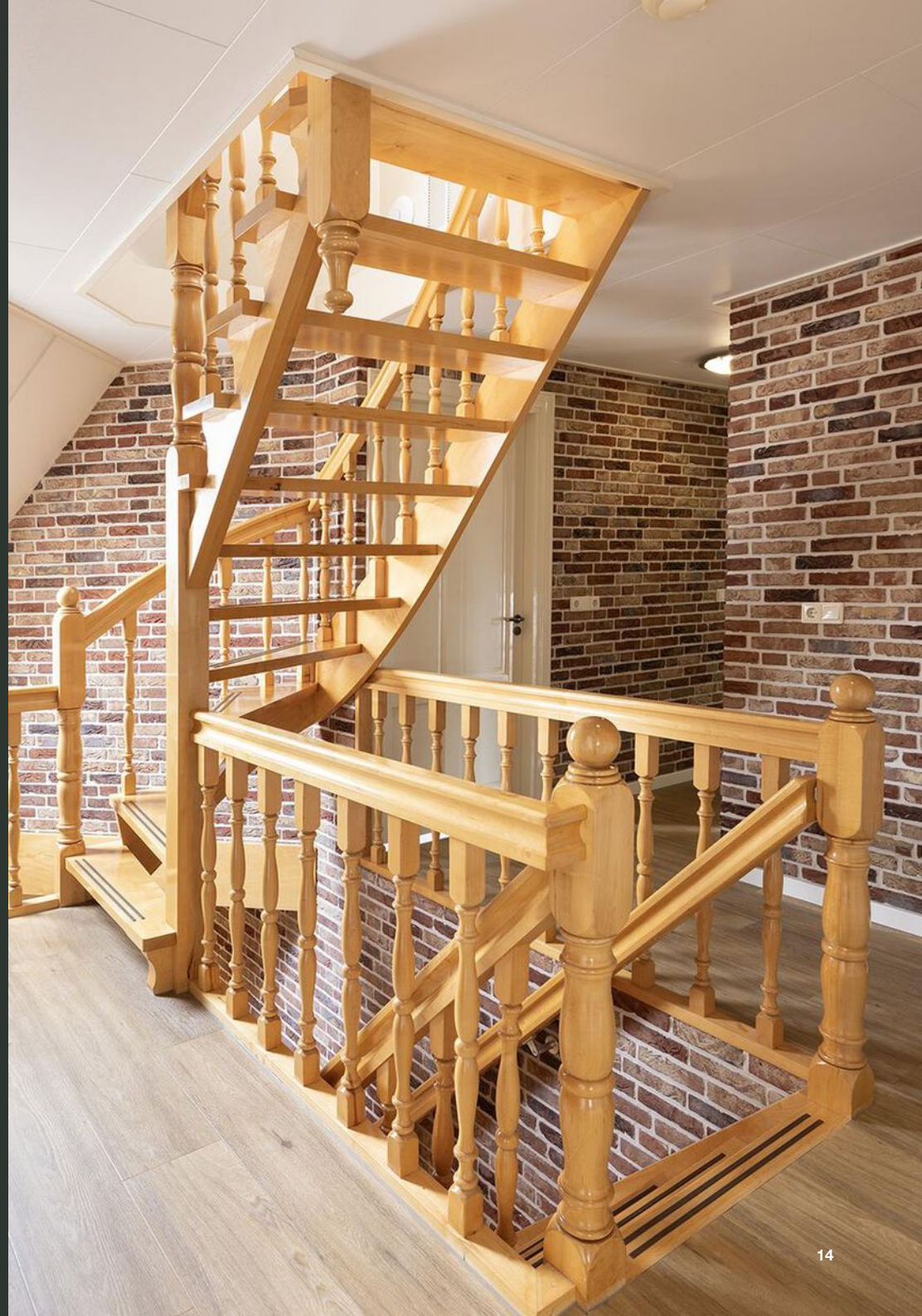
Aan de rechterzijde zijn twee ruime slaapkamers beide voorzien van een dakraam. Op de overloop is het toilet met fonteintje. De badkamer heeft vloerverwarming en is voorzien van een royale inloopdouche en wastafel. De kamer met kastenwand biedt veel opbergmogelijkheden. Via de buitendeur is het inpandige balkon bereikbaar. De derde slaapkamer met openslaande deuren is zeer ruim en heeft direct toegang tot de loggia. Tot slot is de vierde slaapkamer eveneens een mooie ruimte.

## 2e etage

Via het trappenhuis komt u op de tweede verdieping. Hier is de technische ruimte met o.a. het centrale stofzuigersysteem, centrale ventilatie, WTW-systeem en boilervat. Ook is hier een ruime bergzolder.

## WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“We hebben hier 25 jaar met heel veel plezier gewoond en het is moeilijk om afscheid te nemen. We wonen hier fantastisch aan de zuidkant van Ommen aan de Wolfkuil, een bosrijke omgeving. We wandelen zo het bos in. In en om Ommen zijn diverse leuke restaurantjes en terrasjes. Ekkelenkamp heeft bijvoorbeeld een heerlijk terras voor lunch, diner of een ijsje (bekend in heel Nederland). We wonen zeer centraal: 600 meter van het station en 1,5 km vanaf het centrum van Ommen.”

















# Over de tuin & bijgebouwen...

## TUIN

Rondom de woning is passend straatwerk, royale grindpartijen en terrassen. Dit alles wordt afgewisseld met prachtig groen en hortensia's. Zowel aan de voorzijde als bij de serre is een fontein.

Onder de carport is plaats om twee auto's te parkeren. In de achtertuin is een achteringang met direct toegang naar het bos.

## BIJGEBOUWEN

De inpandige garage is via de hal bereikbaar en is voorzien van een elektrische geïsoleerde garagedeur. Door de twee lichtkoepels is ook hier een prettige lichtinval. Naast ruim plek voor uw auto is hier de CV, de thermische boiler, de thuisaccu en is er een stortbak aanwezig.

In de achtertuin is bijzonder veel bergruimte gecreëerd. Als eerste staat hier een tuinhuis en aansluitend zijn er maar liefst vier schuifwanden met ieder een royale bergruimte. Naast het tuinhuis is zelfs een buitendouche.

Een deel van de voorzieningen:

- Elektrisch toegangspoort met looppoort;
- Alarminstallatie;
- 28 zonnepanelen;
- 2 warmtepompen;
- Airco convectoren (verwarmen en koelen);
- Hetelucht verwarming met topkoeling;
- Thermische boiler;
- WTW-installatie;
- Wellness met jacuzzi, infrarood sauna en douche stoomcabine;
- Centraal stofzuigersysteem;
- Centraal radiosysteem.







## KENMERKEN

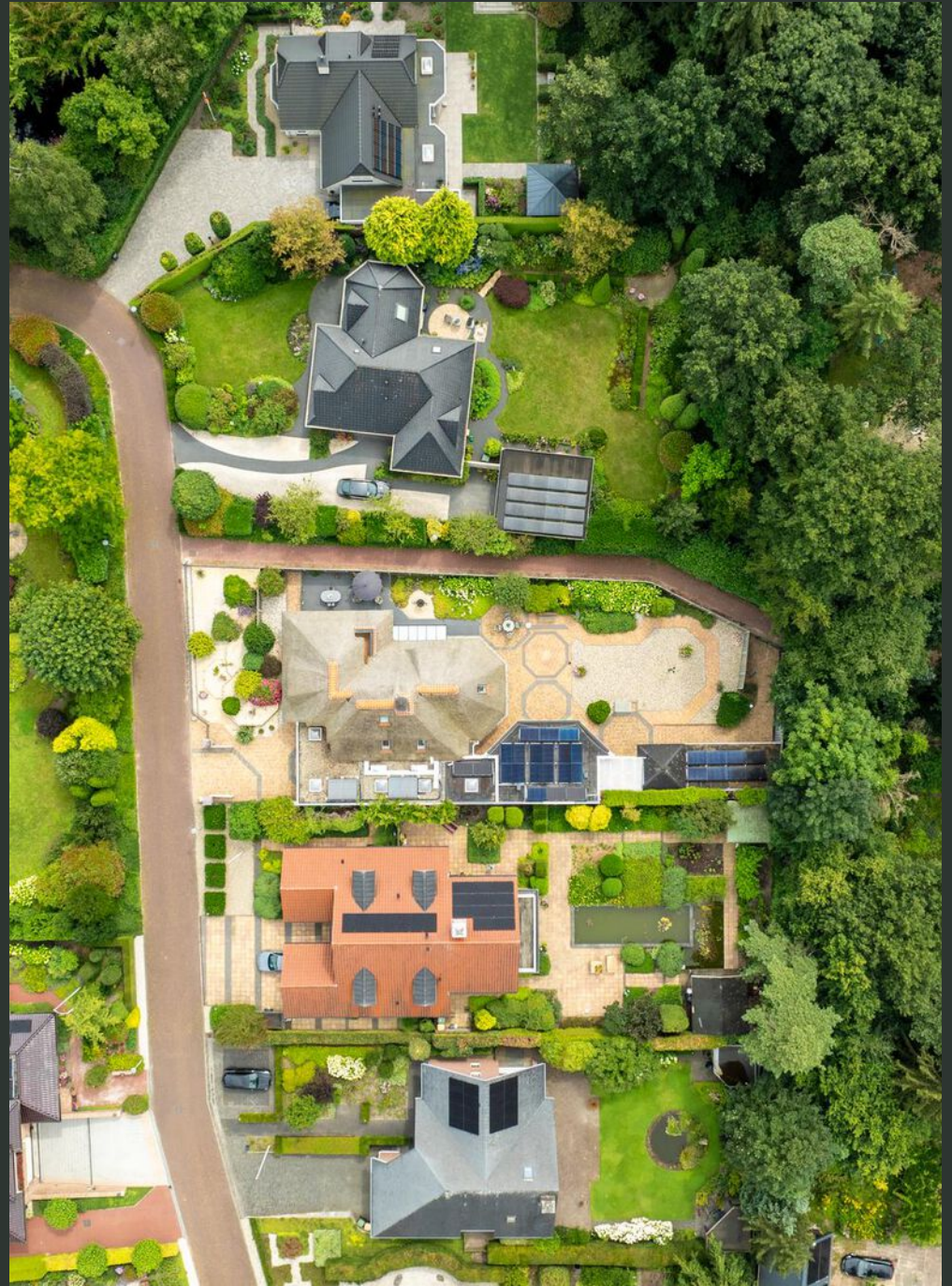
Bouwjaar	1999
Woonoppervlakte	ca. 321 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 1.265 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	ca. 53 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1.072 m <sup>2</sup>
Energie label	A+++



Vraagprijs: € 1.275.000 kosten koper



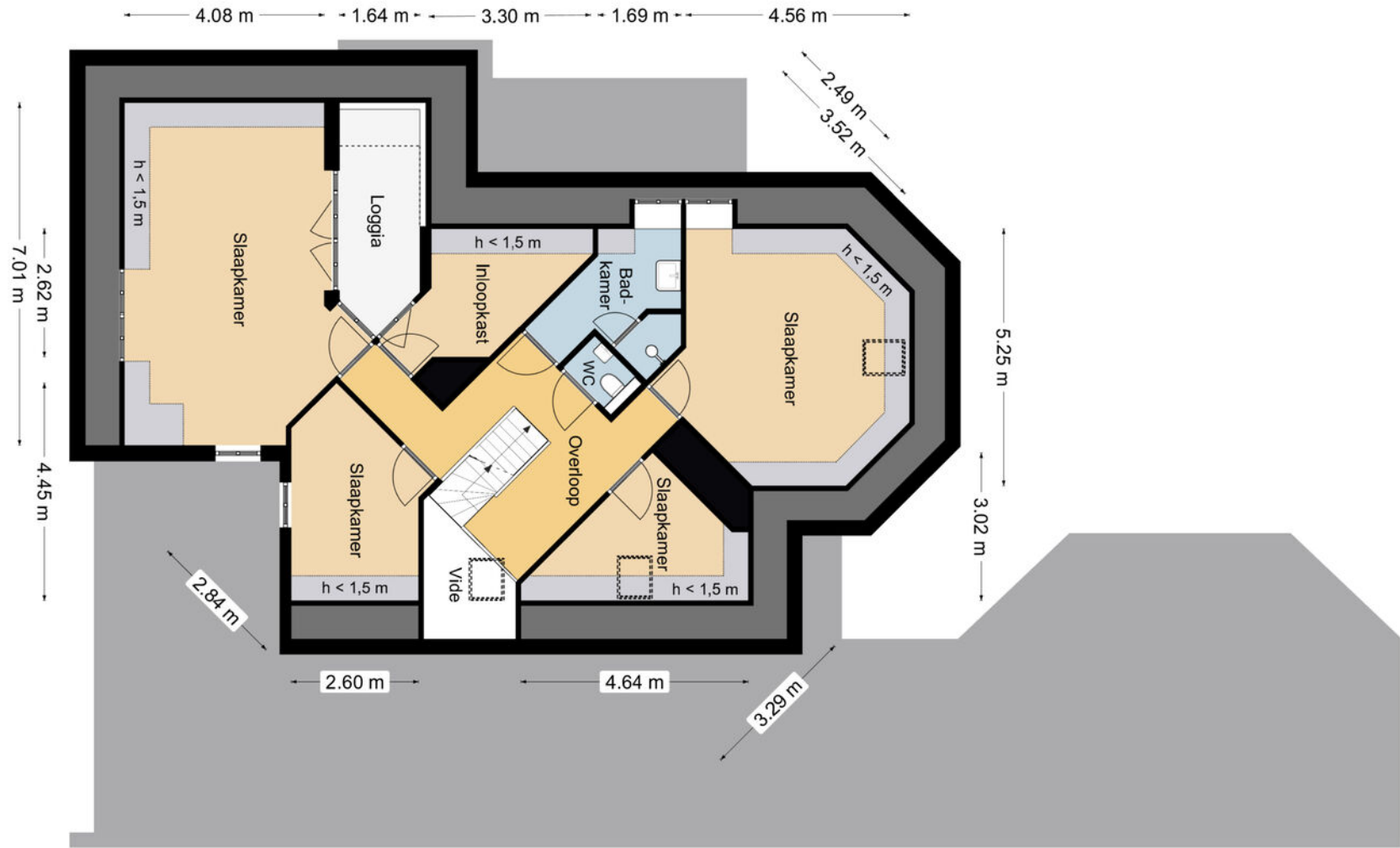




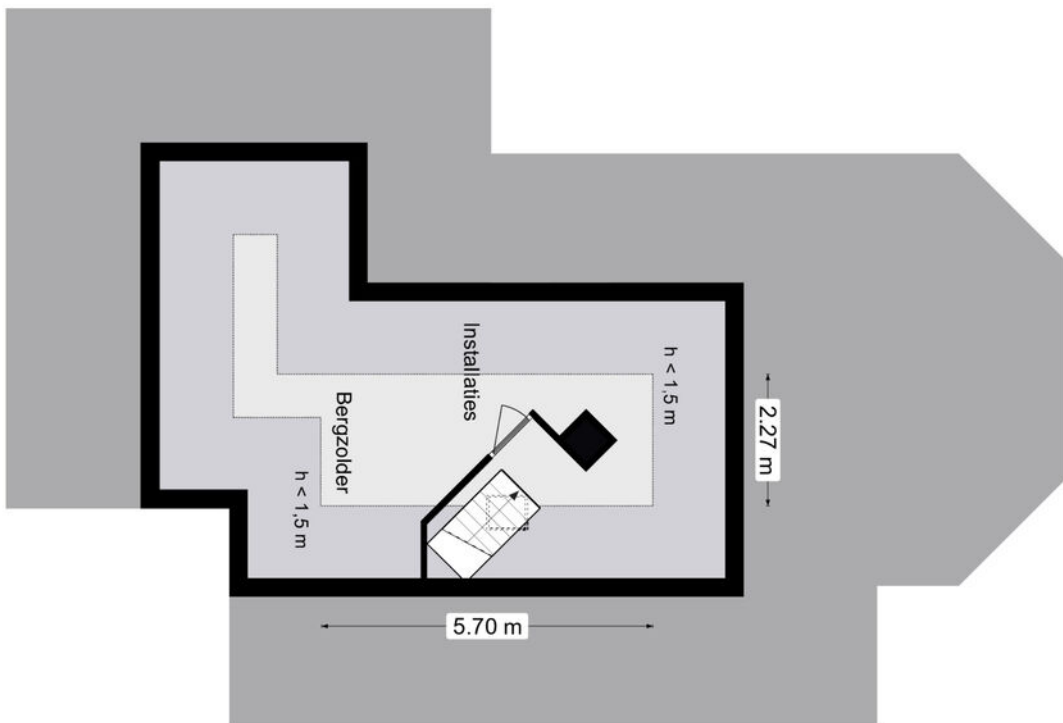
# Begane Grond

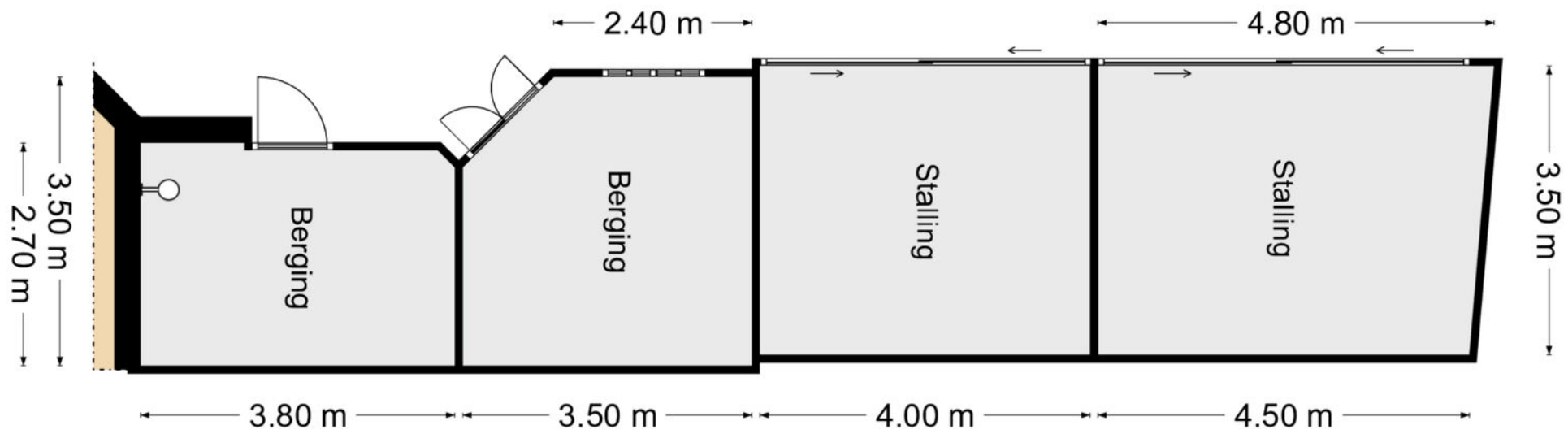


Verdieping

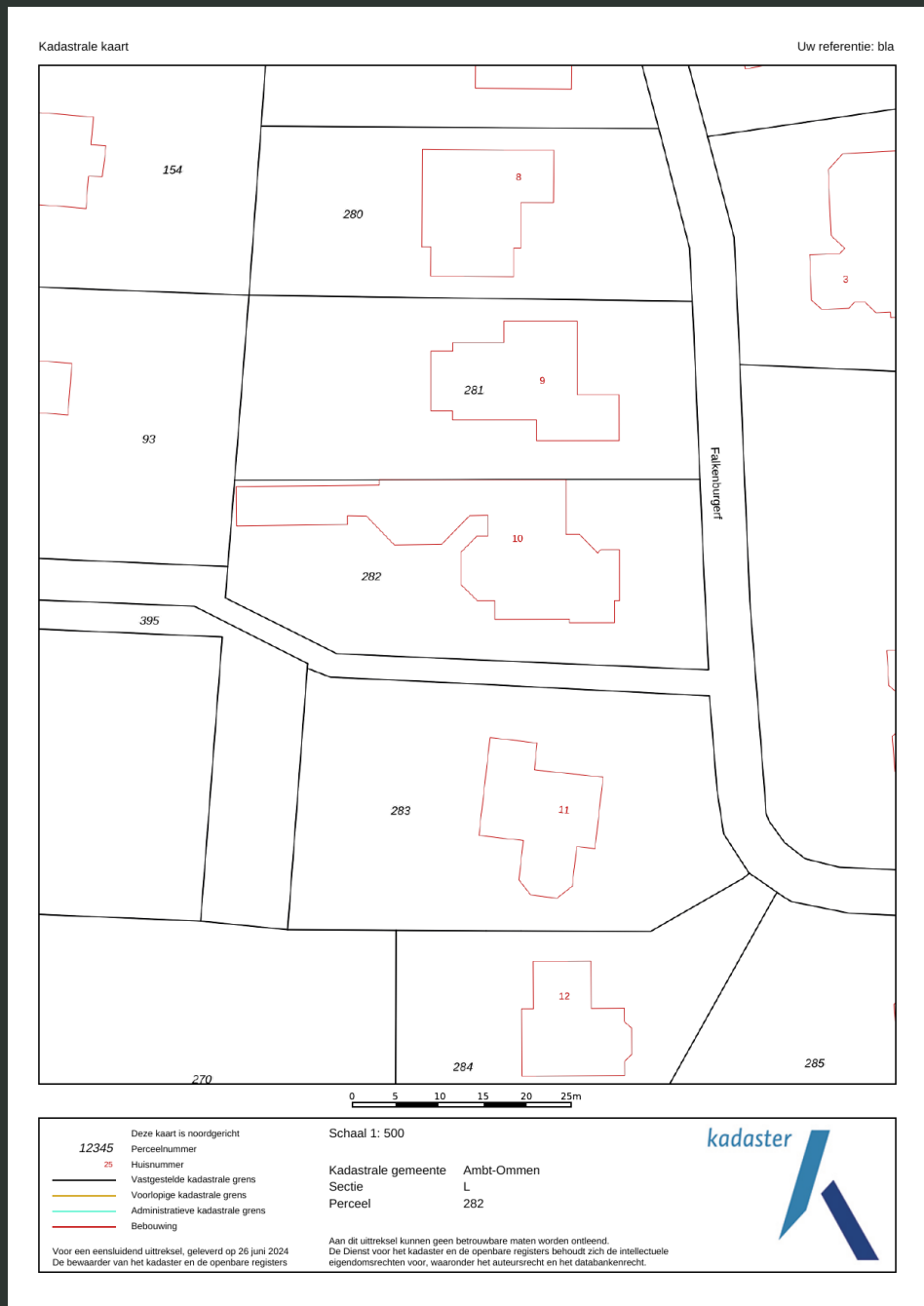


Zolder





# 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 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.

### **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](mailto: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](mailto: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.



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

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

GORSSSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

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](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)