



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

HORSSEN, MEKKERSTEEG 16

Voormalig tolhuis "De Emmeling" uit 1826

WWW.DRIEKLOMP.NL

Deels gerestaureerde woonboerderij.

Als u door de landerijen rondom Horssen heeft gereden, zal het u vast niet ontgaan zijn; de markante gevel van het voormalig tolhuis 'De Emmeling', die reeds dateert uit 1826. Nadat het heffen van tol voorbij was, kende het gebouw nog meerdere functies, zoals een secretarie van de gemeente, een school en een meelhandel. Nu is het een deels gerestaureerde woonboerderij, waarbij de secretarie grondig is aangepakt door de huidige bewoners. De hoofdwooning met het achtergelegen deel is casco en kan naar eigen invulling afgebouwd worden. Een historische plek romantisch verscholen onder eeuwenoude bomen (o.a. een Lindeboom) aan de rand van het dorpje Horssen is de boerderij gelegen op een perceel van circa een halve hectare.

De locatie is een idylle, de besloten binnentuin met de oude tuinmuur rondom de notenboom en de enorme hoogstamboomgaard en moestuin, afgewisseld door klinkerpaden maken het tot een bijzonder boerenerf. De verschillende terrassen maken het mogelijk om op ieder moment van de dag te genieten van de zon of juist heerlijk in de schaduw.



De combinatie van de grote en bijzondere kavel, maakt dit een uniek locatie in het Land van Maas en Waal. Het object is geschikt voor inwoning, mantelzorg of andere vormen van gemeenschappelijke bewoning, maar ook voor kantoor/praktijk aan huis of een B&B. Horssen is op korte afstand van Druten, Wijchen, Nijmegen en 's-Hertogenbosch gelegen met uitvalswegen en voorzieningen 'om de hoek'.



Ook watersport- en tuinliefhebbers kunnen op korte afstand van Horssen hun hart ophalen.

Indeling

Secretarie

De linkervleugel van het object, de voormalige secretarie is volledig gerenoveerd in 2000 en 2023.

Parterre

Entree, woonkeuken en living met zicht op de vide en de open dakconstructie. Keuken in moderne kleurstelling en voorzien van een kookeiland en inbouwapparatuur. Aangrenzend het eetgedeelte en de zitkamer rondom de haard. Terrasdeur naar de achtertuin. Een kastenwand is praktisch voor opslag. Vaste wenteltrap naar de verdieping.

1e verdieping

Moderne badkamer met ligbad, sanitair meubel en toilet. Vide met overloop naar de slaapkamer.

HOOFDWONING

De hoofdwoning is praktisch helemaal leeg gesloopt en kan weer opgebouwd worden.

Parterre

Entree middels voordeur. Een grote open ruimte die omgebouwd kan worden tot leefruimte. Prachtig zijn de hoge ramen met veel lichtinval. Aangrenzend de grote serre met glas-in-loodramen. Deze serre is gerenoveerd. Aangrenzend een gedateerde woonkeuken. Toilet en oude badkamer. Kelder. Zit- of TV-/studeerkamer. Deur naar de grote onverbouwde deel, die u kunt transformeren tot leefruimte, atelier/studio, werkplaats, gym.

1e verdieping

Vanuit het voorhuis toegang tot een open ruimte, waar u slaap- en badkamers kunt realiseren. Vanuit de deel een trap naar een grote zolder.















KENMERKEN

Bouwjaar 1826 renovatie secretarie in 2000 en 2023

Woonoppervlakte 236 m²

Inhoud 1.673 m³

Externe bergruimte 181 m²

Perceeloppervlakte 4.810 m²

Energie label G

Isolatie deels voorzetwanden, dubbele beglazing en dakisolatie

Dak gecombineerd pannen met asbesthoudende platen



Bieden vanaf € 775.000,- k.k.









Bijzonderheden

- De secretarie en de hoofdwoning zijn beiden voorzien van een Cv-ketel en meterkast. Ook zijn beide delen energetisch gereinigd.
- De voorkant heeft een voorname uitstraling, maar geen monumentale status. Het deel heeft een creatieve sfeer en biedt veel mogelijkheden.
- Besloten perceel met rondom het huis muren, handgemaakt hekwerk en elektrische poorten. De moestuin en bongerd zijn vanaf de straatzijde omsloten door hoge hagen voor volledige privacy.
- Rondom het huis meerdere terrassen en kruidentuin in aanleg, (permacultuur) moestuin, bessenlaan en weide met oude hoogstamfruitbomen (kers, appel, peer, kweeper, mispel en moerbeï).
- Royale garage waar momenteel twee auto's staan en met kleine aanpassingen geschikt te maken is voor het stallen van vier auto's.
- Grote stenen schuur wordt nu gebruikt voor de opslag van hout en bouwmaterialen, maar kan ook dienst doen als een verblijf voor dieren (kippen, geiten, schapen, paarden, pony's). Of na een verbouwing ook als werkplaats, atelier, studio of appartement.
- Heerlijk landelijk en privacy rijk gelegen. Beleef Frankrijk in Nederland.
- Ouderdoms- en materialenclausule van toepassing.
- "As is, where is" clausule van toepassing.









Bijgebouwen

Stenen schuur

- Een vrijstaande stenen schuur.
- Dakbedekking middels dakpannen.

Garage

- Opgetrokken in steen.
- Dakbedekking middels dakpannen.

Tussen de boerderij en de garage een veranda.





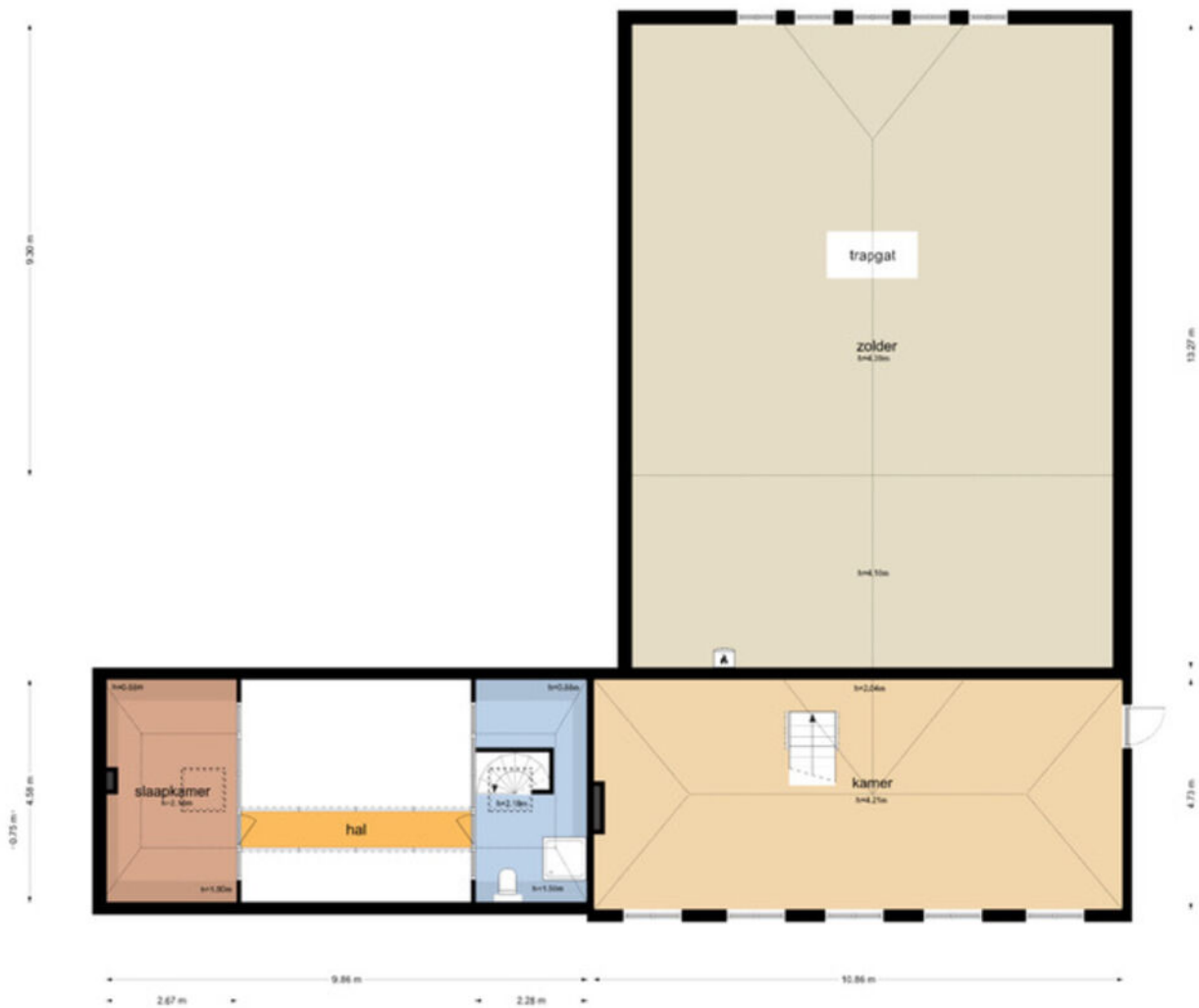


Mekkersteeg 16 -Horsen
Begane Grond

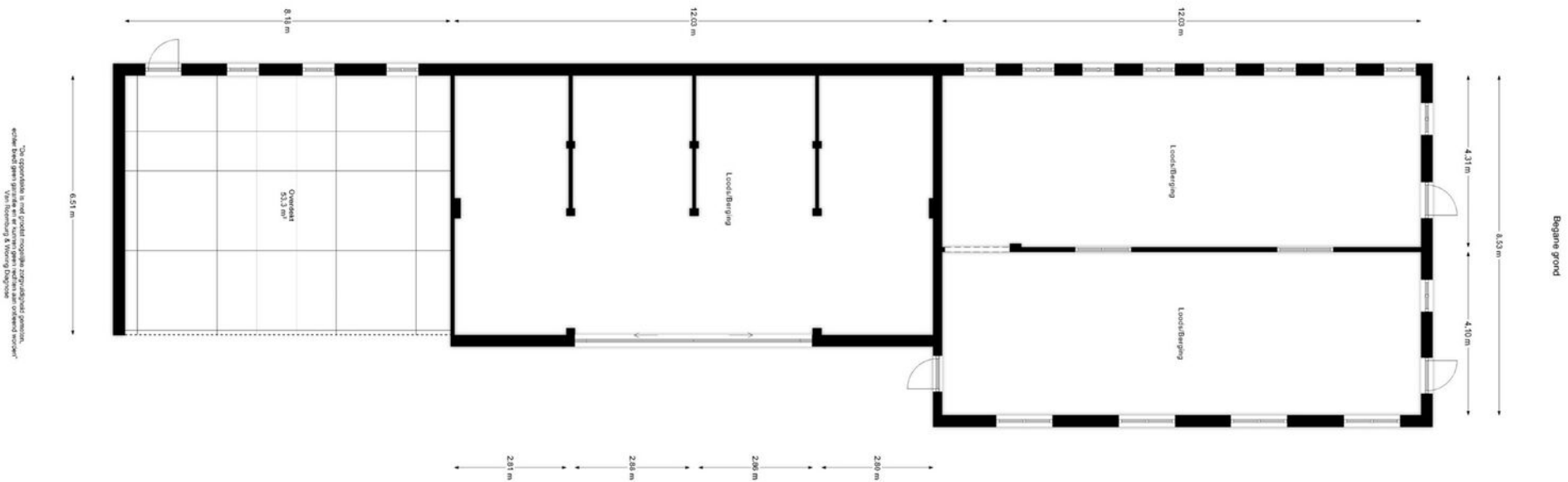


De plattegronden zijn geprojecteerd naar professionele architecten en ter verificatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.rijksbouwregister.nl

Mekkersteeg 16 -Horsen
Eerste Verdieping

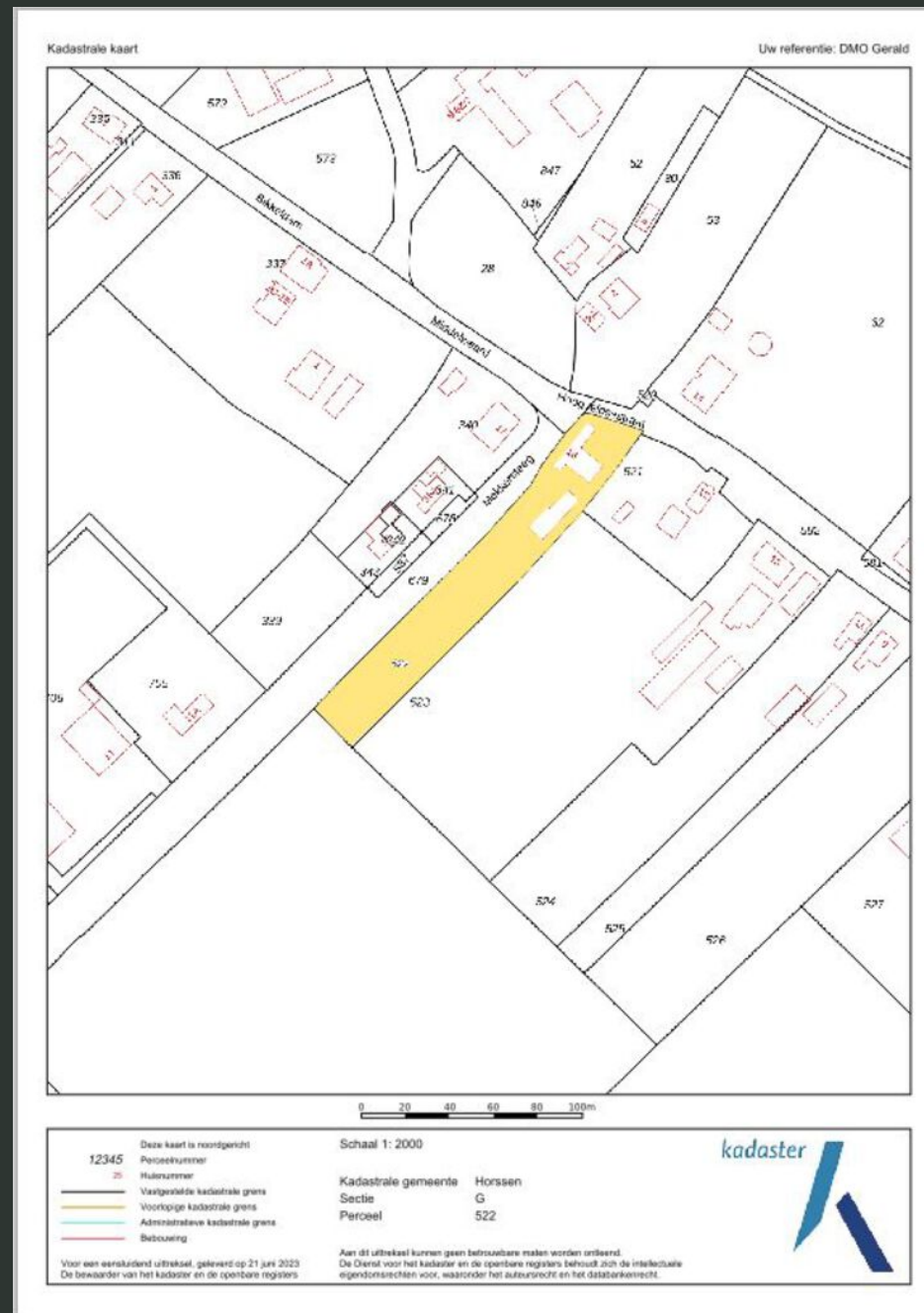


De plattegronden zijn gebaseerd op professionele metingen en de indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.djgcn.be/nl



The dimensions in this floor plan are approximate and may vary slightly due to construction tolerances. The dimensions are given in meters and rounded to two decimal places.

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.

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. Met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van het object, adviseren wij de koper de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website te raadplegen. Op deze websites kunt u de bestemmingsplannen van provincies, gemeenten en Rijk inzien. Ook kunt u bij de betreffende gemeente structuurvisies en (ontwerp)bestemmingsplannen van uw omgeving bekijken. 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, 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’.

ONDERHANDELEN 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.

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via info@drieklomp.nl.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP OOSTERBEEK

Hemelseberg 3

6862 BN Oosterbeek

☎ 026 - 339 7500

✉ oosterbeek@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

GORSEL | 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