



HORSSEN, ASPERT 2

LANDHUIS MET PAARDENFACILITEITEN EN ZWEMBAD


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

LANDHUIS MET PAARDENSPORTFACILITEITEN EN ZWEMBAD

In een prachtige landelijke setting is dit recent gerenoveerde landhuis met bijgebouwen gesitueerd op een perceel van bijna 3 hectare met weide, tuin, paddocks en verwarmd buitenzwembad. U bereikt het landhuis middels een lange oprijlaan door de landerijen naar dit privé-domein met optimale rust en vrijheid. Middels een grondige renovatie en uitbouw in 2019 is het landhuis in een landelijke stijl verbouwd tot een heerlijk gezinshuis. De grote veranda is de plek waar het gezin zich op warme zomeravonden terugtrekt en waar men geniet van een goed glas wijn en fijne gesprekken. Het uitzicht is grandioos, overal is vrij zicht over de landerijen die her en der doorbroken worden door houtwallen. Ook de grote woonkeuken neemt een centrale plek in, met de stoere betonnen vloer en de houten gebinten is overal het romantische landelijke karakter tastbaar. Het geheel is ideaal geschikt voor de paardensportliefhebber vanwege de stallen en faciliteiten ten dienste van de paardensport. Het bestemmingsplan staat het realiseren van een overdekte rijhal toe in het agrarische bouwblok. Er zijn o.a. 2 grote loopstallen waardoor de paarden 24/7 buiten kunnen lopen. Verder bestaat de mogelijkheid om naast een aantal bestaande boxen meerdere paardenboxen extra te creëren. Er rust een omgevingsvergunning voor het houden van 25 volwassen paarden, 6 paarden in opfok en 10 vrouwelijk jongvee. Verkopers hebben zich georiënteerd op het bouwen van een rijhal in het agrarisch bouwblok. In het bijgebouw is naast opslag, zadelkamer en gym, een zelfstandig appartement gerealiseerd. Het landhuis is uitgebouwd met een kantoorruimte waardoor u buiten het privé gedeelte van het huis uw cliënten zakelijk kunt ontvangen. Met meerdere slaap- en badkamers en grote leefvertrekken een heerlijk gezinshuis. Horsen is op korte afstand van Wijchen, Beuningen, Nijmegen en 's Hertogenbosch gelegen met uitvalswegen en voorzieningen 'om de hoek'.







Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

1930. Renovatie in 2019-2020.
De woning is van oorsprong steens
uitgevoerd en in de jaren 70
voorzien van nieuwe buitenmuur. In
2019 is de woning uitgebreid en
het dak geheel van binnenuit
geïsoleerd. De gehele woning is
deels voorzien van kunststof en
deels aluminium kozijnen met
draai-/kiepramen. Alle dubbele
dakramen zijn nieuw en van hout.
Grotendeels geïsoleerd.
Ca. 324 m²
Ca. 1.112 m³
29.300 m²

ISOLATIE
WOONOPPERVLAKTE
INHOUD



Indeling

Parterre

Entree, hal met vestibule en glazen gang naar het nieuw aangebouwde kantoor. De kantoormuimte is voorzien van een vide. Doorloop naar de hal van het woonhuis met garderobe, berging en toilet. Verrassend is de ruime living met grote raampartijen en de speelse indeling met de half- open (woon)keuken. De uitbouw is imposant met glas. De keuken met het eetgedeelte neemt een centrale plek in, hier wordt het leven gedeeld als gezin. De inrichting van de keuken is landelijk, beton wordt gecombineerd met stoer hout en het hout- en gasfornuis zijn sfeerbepalend. De gezellige hoekbank in het eetgedeelte is sfeerbepalend. Tijdens het koken kan er contact gehouden worden met de andere gezinsleden. Een lange gang brengt u naar het voorhuis. Het voorhuis heeft een eigen entree aan de kopse kant van de boerderij. Achter de voordeur aan de noordoostzijde van de woning bevindt zich een lange gang waarlangs respectievelijk twee kamers, de badkamer en een studeer(slaap)kamer zijn gelegen. Deze laatste kamer heeft grote raampartijen en is voorzien van inbouwverlichting in het plafond en beschikt over een ruime bergkast. Moderne badkamer voorzien van vloerverwarming, douche en toilet, vormgegeven in grijze kleurstelling. Praktisch is de bijkeuken met alle benodigde aansluitingen voor wasapparatuur en eventueel een complete keuken. Zowel in het voorhuis als het achterhuis kunt u via een vaste trap naar de verdieping.



1e Verdieping

Grote open ruimte met riante raampartijen. Een perfecte plek voor een lounge- of een gameroom. Inloop kledingkasten/ berging. Doorloop naar de ouderslaapkamer met prachtige raam- en deurpartijen en enkele grote dakramen. Toegang tot een grote loggia met de mogelijkheid om bijvoorbeeld een jacuzzi te plaatsen. Zeer royale badkamer met ligbad, stortdouche, badmeubel en wandcloset in moderne en lichte kleurstelling uitgevoerd. Deze badkamer is eveneens bereikbaar vanuit een zeer grote slaapkamer aan de voorzijde van het huis. Deze goed geïsoleerde en door de aanwezigheid van vier nieuwe dakramen zeer lichte ruimte, biedt eventueel de mogelijkheid voor het realiseren van meerdere slaap- en/of werkkamers. Trapopgang vanuit het voorhuis.





















BIJGEBOUWEN

Ten behoeve van de huidige bedrijfsvoering zijn er twee ruime stallencomplexen binnen het agrarisch bouwvlak gerealiseerd.

Ten eerste een ruim opgezette schuur van ca. 300 m² waarin een tweetal paardenboxen en aan de andere zijde een hoge, open kapschuur. Daarnaast bevinden zich een wasplaats en een zadelkamer.

Met een eigen entree is in bovenstaand gebouw een geïsoleerde ontvangstruimte van ca. 90 m² aanwezig met een eigen keukenblok en een badkamer. De ontvangstruimte omvat twee verdiepingen waardoor er op de verdieping twee extra kantoorruimtes aanwezig zijn. U zou hier gasten kunnen ontvangen. Ook is er een grote ruimte in gebruik als gym. Vanwege de ligging bij het zwembad zou u hier kunnen doorgaan op wellness door bijvoorbeeld een sauna te plaatsen en een douche of kleedkamer te realiseren. Technische ruimte t.b.v. het zwembad.

Het tweede bijgebouw omvat een stallencomplex van ca. 200 m² met vier ruime loopstallen waarvan twee met uitlopmogelijkheid naar buiten.

Direct achter de stallencomplexen ligt een rijbak van 60 bij 24 meter.







BIJZONDERHEDEN

- In 2019 geheel gerenoveerde woonboerderij uit 1930;
- Ruim 2,9 ha grond;
- Woning eventueel geschikt voor dubbele bewoning (inwoning);
- Voorhuis levensloopbestendig (badkamer en slaapkamer op begane grond);
- Het achterhuis is in 2019 ruim uitgebouwd (eetkamer, slaapkamer, lodge en veranda);
- Twee vrijstaande schuren / paardenstallen uit 1993 en 1997;
- Beide schuren zijn voorzien van asbestvrije dakplaten;
- Verwarmd buitenzwembad (bj 2019);
- Laadpaal aanwezig voor het opladen van elektrische auto's;
- Led verlichting op het gehele complex aanwezig;
- Bewakingscamera's;
- Stal voorzien van zonnepanelen;
- De locatie is in gebruik als paardenopfokbedrijf en heeft een agrarische bestemming.

VRAAGPRIJS € 1.695.000,-- k.k.

Energie label G.

BESTEMMING

De boerderij en de omliggende percelen hebben in het vigerend bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Druten de bestemming Agrarisch toegewezen gekregen met de mogelijkheid om binnen het agrarisch bouwvlak een bedrijfswoning en enkele bedrijfsgebouwen te exploiteren.

Op dit moment is hier een paardenopfokbedrijf actief.

Voor meer informatie over de bestemming en/of de herbestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met ons kantoor. Ook kunt u aanvullende informatie vinden op de website ruimtelijkeplannen.nl.





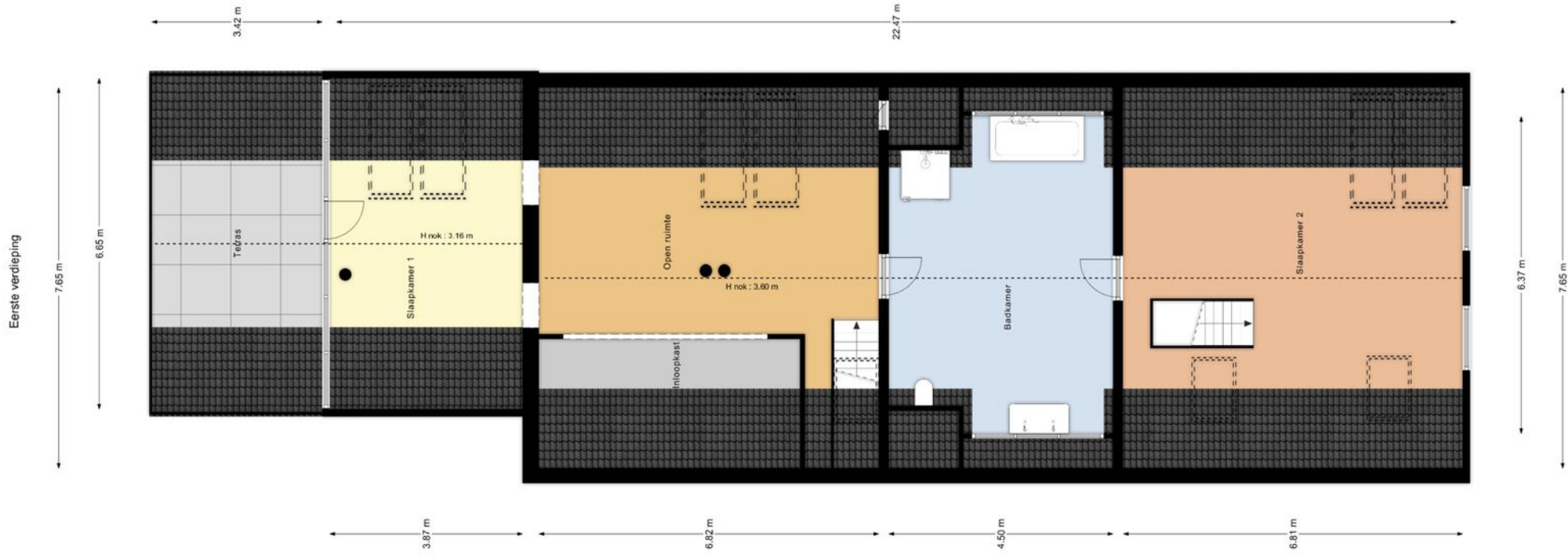
Plattegrond

Begane grond



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten.
 echter bestaat geen aansprakelijkheid voor onjuiste afmetingen of andere
 van Roomburg & Vroom Degrade

Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Romburg & Woning Doornse

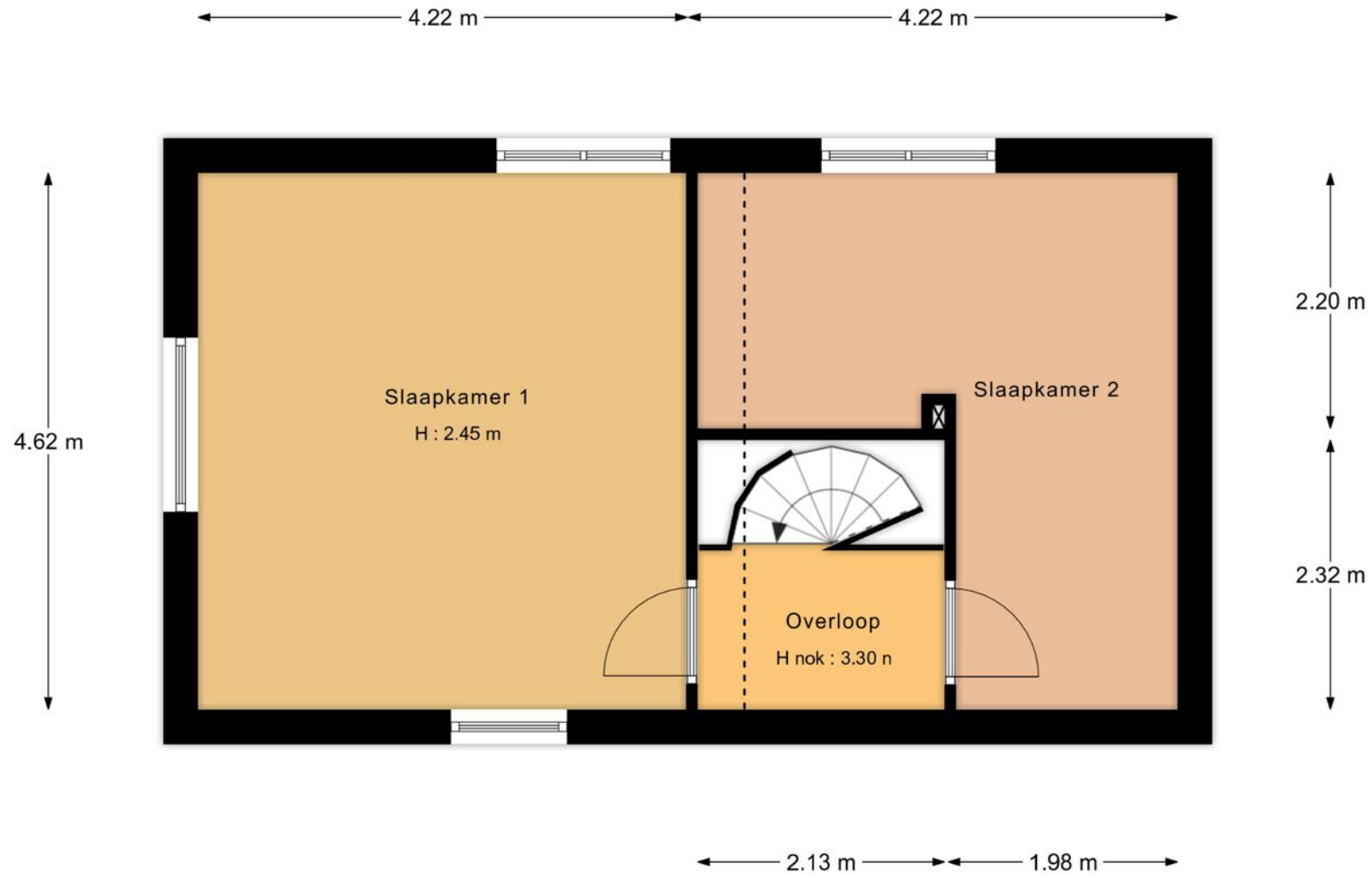
Plattegrond



"De afmetingen in dit project kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen. Het is niet gegarandeerd dat de afmetingen in dit project overeenkomen met de werkelijke afmetingen. Van Roemburg & Woning Diagnose"

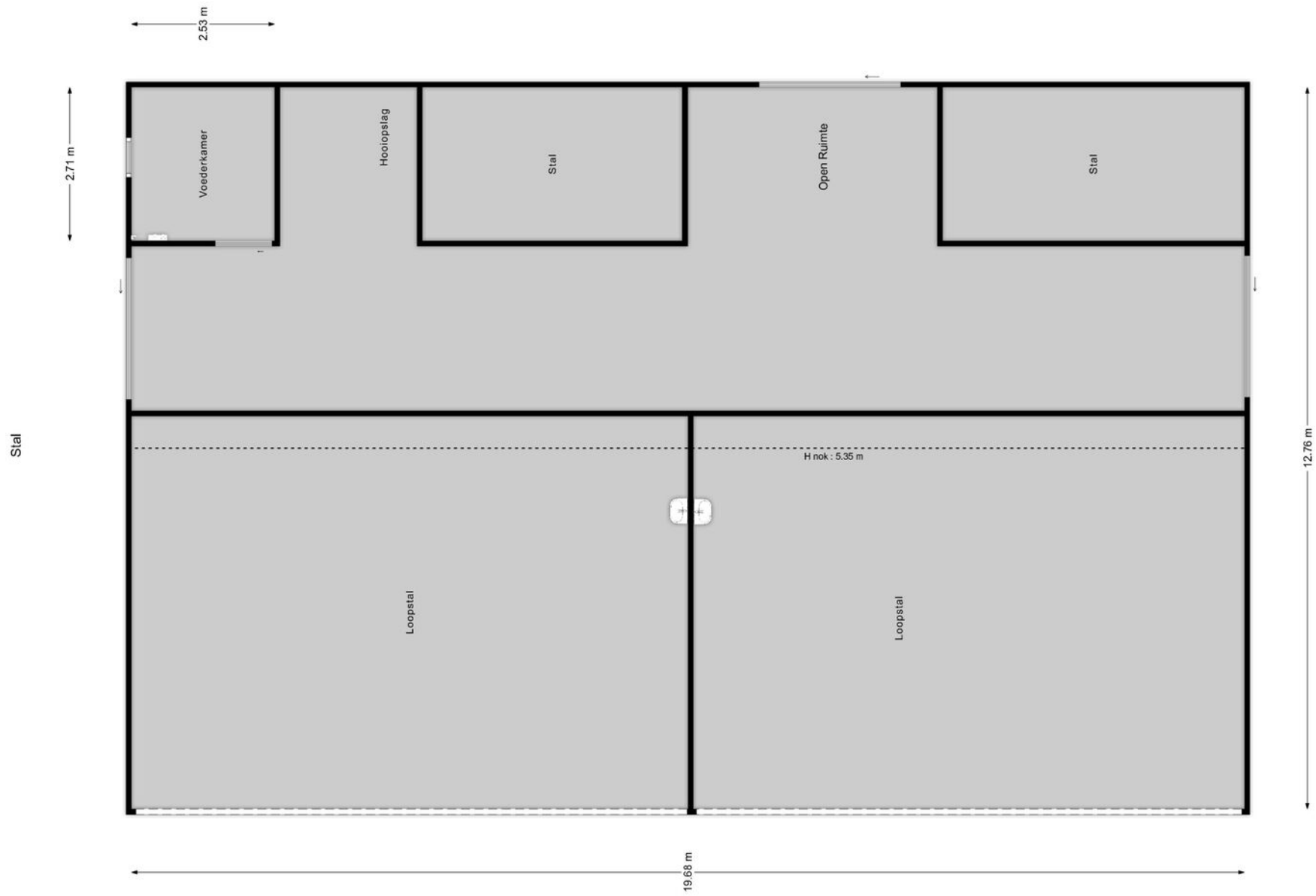
Plattegrond

Bijgebouw Vliering



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden".
Van Rosenburg & Woning Diagnose

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMO Gerald



12345
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensklündend uittreksel, geltevend op 12 juli 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000
Kadastrale gemeente Horssen
Sectie G
Perceel 658



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers bevoorcht zich de intellectuele
eigenaarsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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 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.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters
Hemelseberg 3
6862 BN Oosterbeek
T 026 – 3397500
E oosterbeek@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl