



STOKKUM, VOORTHUIZERWEG 4

Sfeervolle woonboerderij met bijgebouwen


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Romantisch gelegen in het geaccidenteerde landschap van het Montferland met bosschages en vergezichten over de landerijen wordt u aangeboden deze sfeervolle woonboerderij met bijgebouwen op een perceel van 11.390 m². Een heerlijke open plek in de natuur 'net buiten het dorp' waardoor u niet verlaten woont. Het ruisen van de bomen en het gekwetter van de laagvliegende roofvogels, hier leeft u met de natuur en de dieren. De boerderij is gedekt met een weelderige rieten deken, evenals de bijgebouwen zodat deze prachtige in de landelijke omgeving opgaan. Omgeven door diverse weilanden een variëteit aan bomen en struiken is een besloten domein ontstaan. Het geheel is perfect voor de paardenliefhebber vanwege de mogelijkheid van paardenstallen, rijbak en paddocks. Maar het is eveneens zeer geschikt voor de natuurliefhebber die in alle rust en privacy wil wonen al dan niet gecombineerd met zakelijke aangelegenheden. Met de grote bijgebouwen heeft u diverse gebruiksmogelijkheden, u kunt meerdere paardenstallen realiseren of een praktijk- of atelierruimte benutten om te kunnen werken aan huis. Op het erf staan nog een vrijstaande garage voor meerdere auto's, een tweetal grote schuren, een markante duiventil, een overdekt terras en een tuinhuisje. Alle gebouwen zijn rietgedekt en uiterst goed onderhouden. Een karakteristiek ensemble van stijlvolle gebouwen op een unieke plek met zicht op de Montferlandse bossen. U bereikt het terrein middels elektrisch bedienbare toegangspoorten.

Met enkele autominuten bent u op de A3 en de A12 om met een uur bijvoorbeeld in Utrecht te zijn. Ook grote steden als Arnhem, Doetinchem en Kleef liggen 'om de hoek' met allerlei voorzieningen.







Kenmerken

BOUWJAAR

ongeveer 1970. Gefaseerd gerenoveerd.

BOUWWIJZE

traditioneel opgetrokken in steen/spouwmuren. Dakbedekking door middel van een rieten dak (Bj. 2012).

ISOLATIE

voorzien van dubbele beglazing en dakisolatie.

WOONOPPERVLAKTE

ca. 239 m².

INHOUD

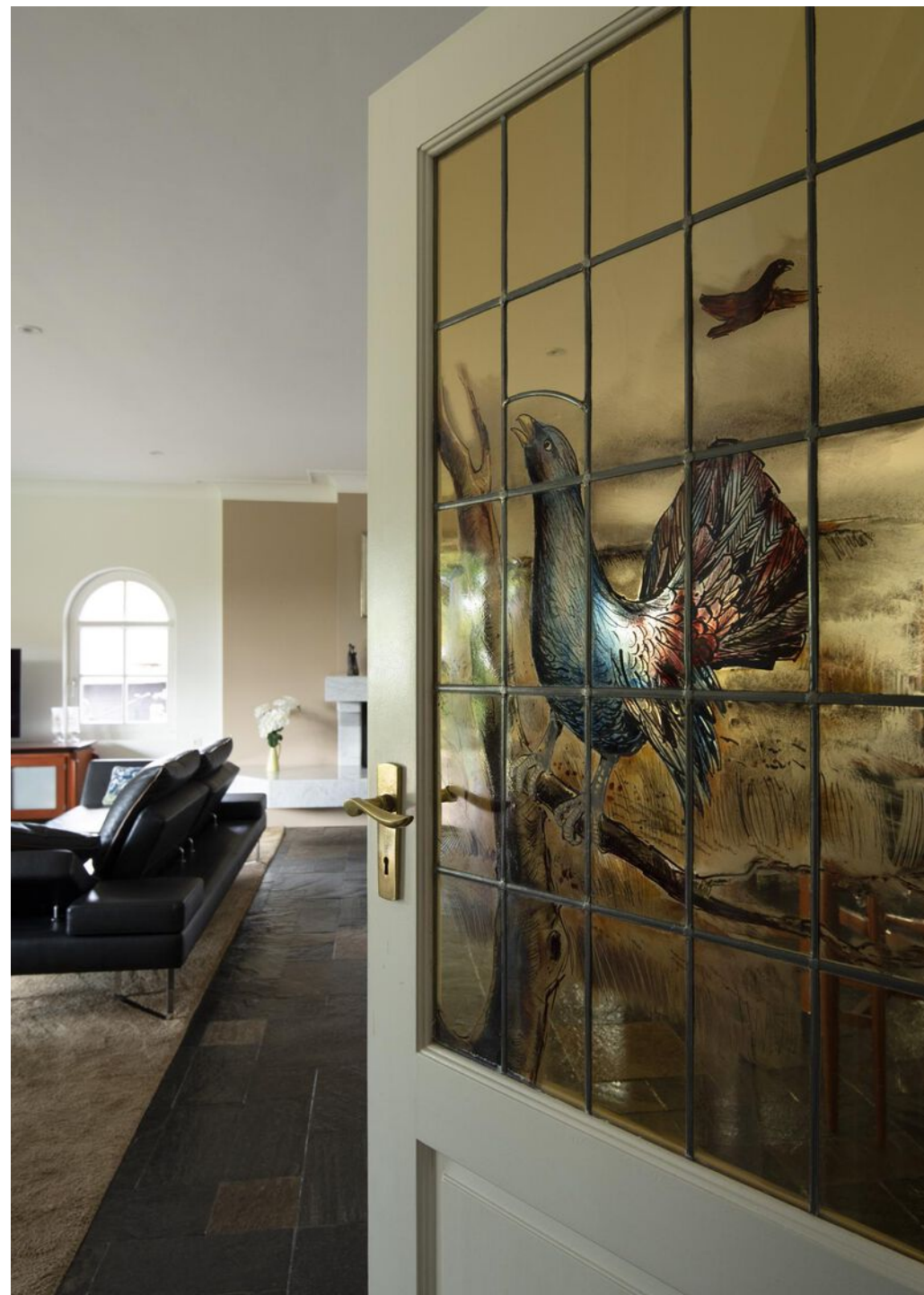
ca. 975 m³. Bijgebouwen : 1.001 m³

PERCELOPPERVLAKE

11.390 m².

ENERGIELABEL

C.



Indeling

Parterre

Entree in de ruime hal met de moderne trap als eye-catcher. Toiletruimte met wandcloset en fonteintje, doorloop naar de gezellige en ruime woonkeuken. De keuken in landelijke stijl is in lichte kleurstelling uitgevoerd en voorzien van inbouwapparatuur. Aangrenzend de studeerkamer met vaste kasten. Praktisch is de bijkeuken met zijingang en aansluitingen wasapparatuur. Vanuit de royale living met marmeren schouw met gashaard en dubbele deuren naar het zonneterras en tuin heeft u prachtig uitzicht over de glooiingen van het landschap richting de Montferlandse bossen. Een leistenen vloer is sfeerbepalend. Openslaande deuren naar het terras.

Verdieping

Ruime overloop, 4 riante slaapkamers, deels met dakkapellen en deels voorzien van airconditioning, waaronder de ouderslaapkamer met balkon en inloopkledingkast. Een luxe badkamer met marmer afgewerkt met inloopdouche, bidet, wandcloset en modern badmeubel met twee waskommen.

Zolder

Via vlizotrap bereikbare zolder.





















BIJGEBOUWEN

Vrijstaande garage. Opgetrokken in steen. Dakbedekking door middel van een rieten dak. Parkeergelegenheid voor twee tot vier auto's. Ruime berging en een vlizotrap naar de zolder. Voorzien van cv, elektra en water.

Vrijstaande schuur. Opgetrokken in hout. Dakbedekking door middel van een rieten dak. Voorzien van een paardenstal, mogelijkheid om er meerdere te plaatsen, berging, garage, vaste trap naar de zolder met mogelijkheid voor kamers. Voorzien van elektra, verwarming en water.

Luxe tuinhuis. Opgetrokken in hout. Dakbedekking door middel van een rieten dak.

Vrijstaande veranda voorzien van verwarming.























Aanvullend

FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: Het Tolhuis Zeddum, Vinasia Anholt

Favoriete speciaalzaak: Alexander mode Emmerich

Leuk hoteladresje: Kasteeltoren bij Kasteel huis Bergh

Favoriete B&B: Landerswal aan de bosrand Stokkum

Dat heerlijke terrasje: Brinks Pannenkoeken Zeddum, Klaphek Stokkum

Indrukwekkende natuur: de Montferlandse bossen

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Leuke buurt, rust en ruimte, geweldige natuur, binnen no time bij alles wat men nodig heeft”.



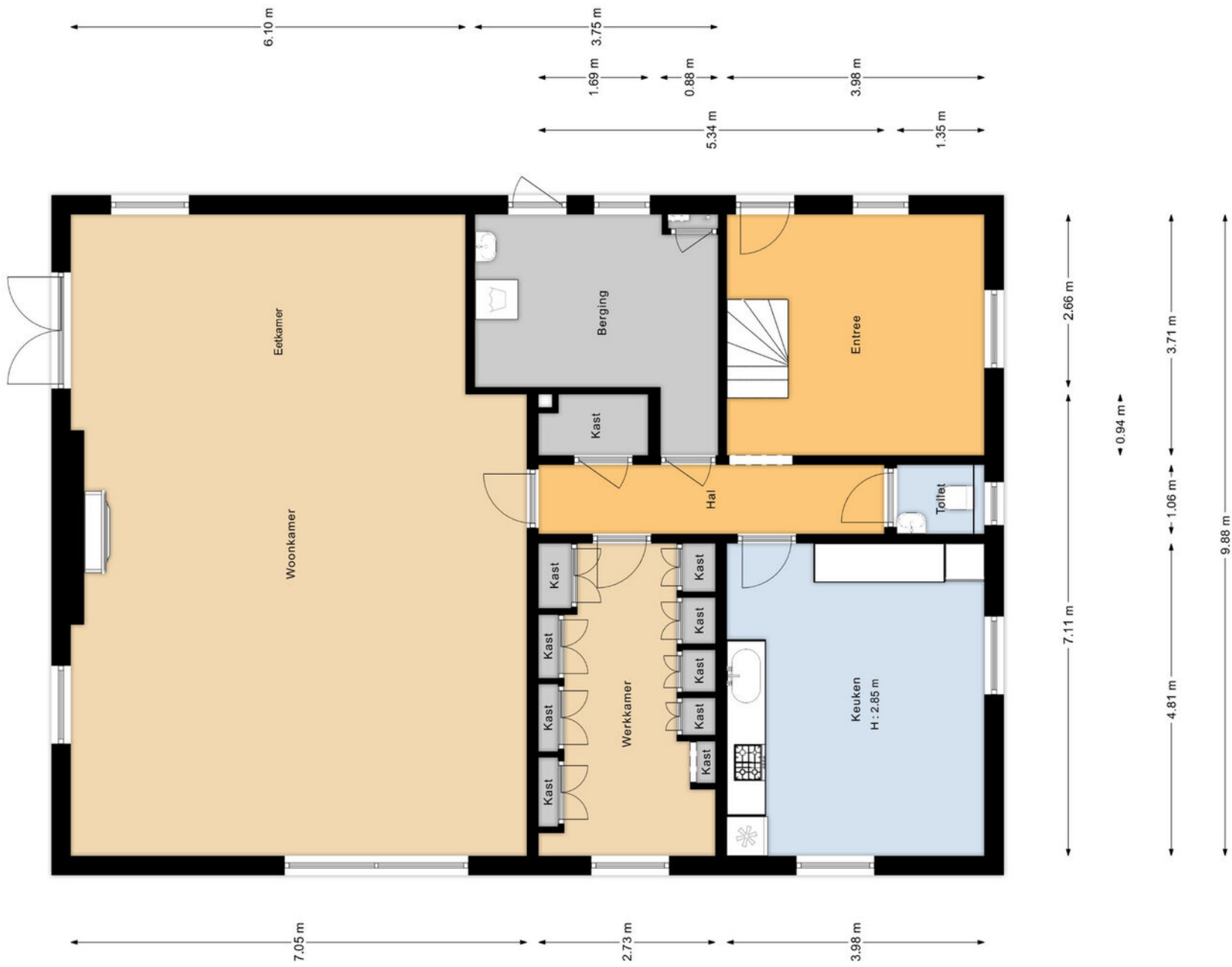
VRAAGPRIJS € 1.175.000,- k.k.





Plattegrond

Begane grond



"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



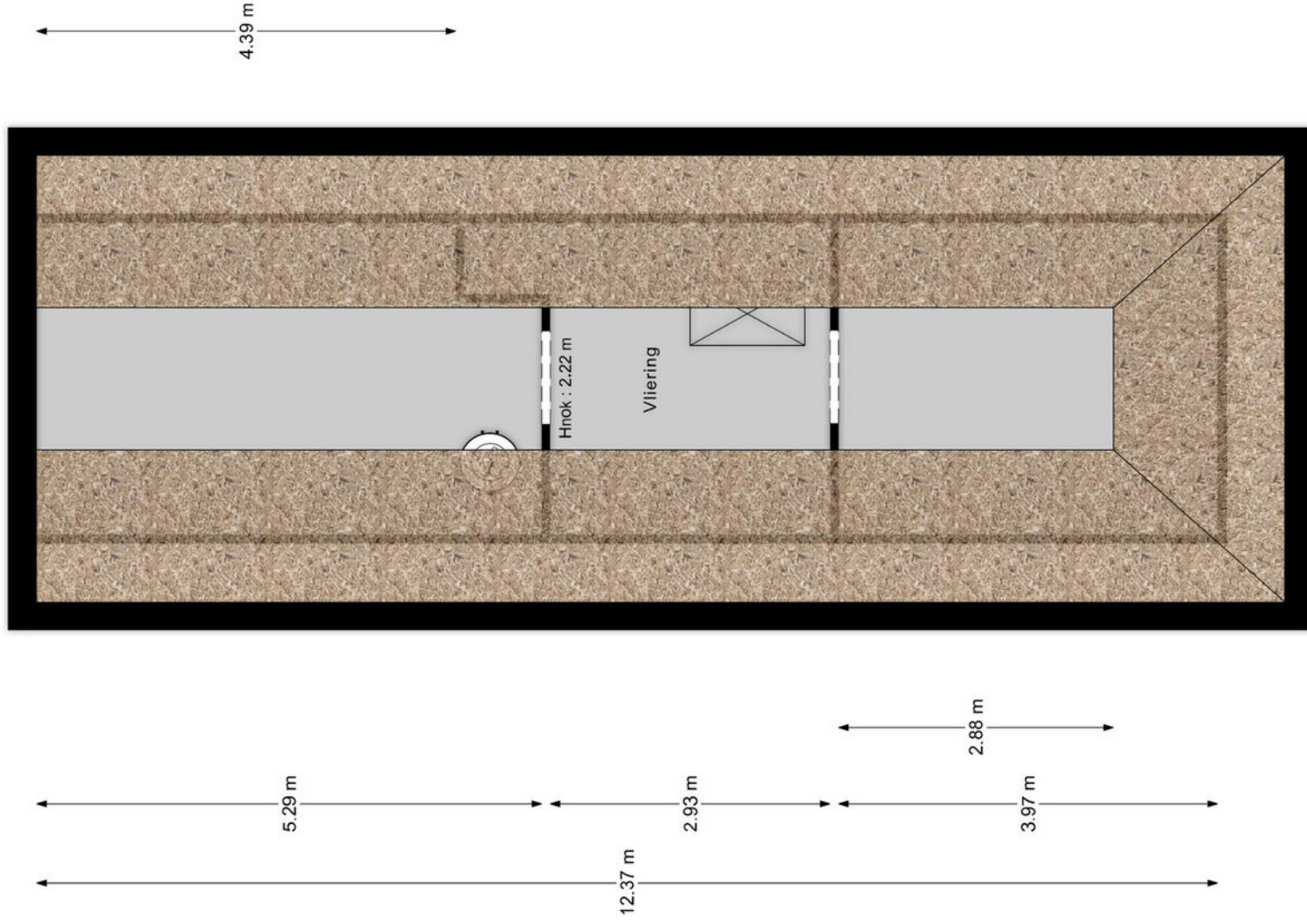
De oppervlakte is met grootste mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnostics

Plattegrond

Vliering

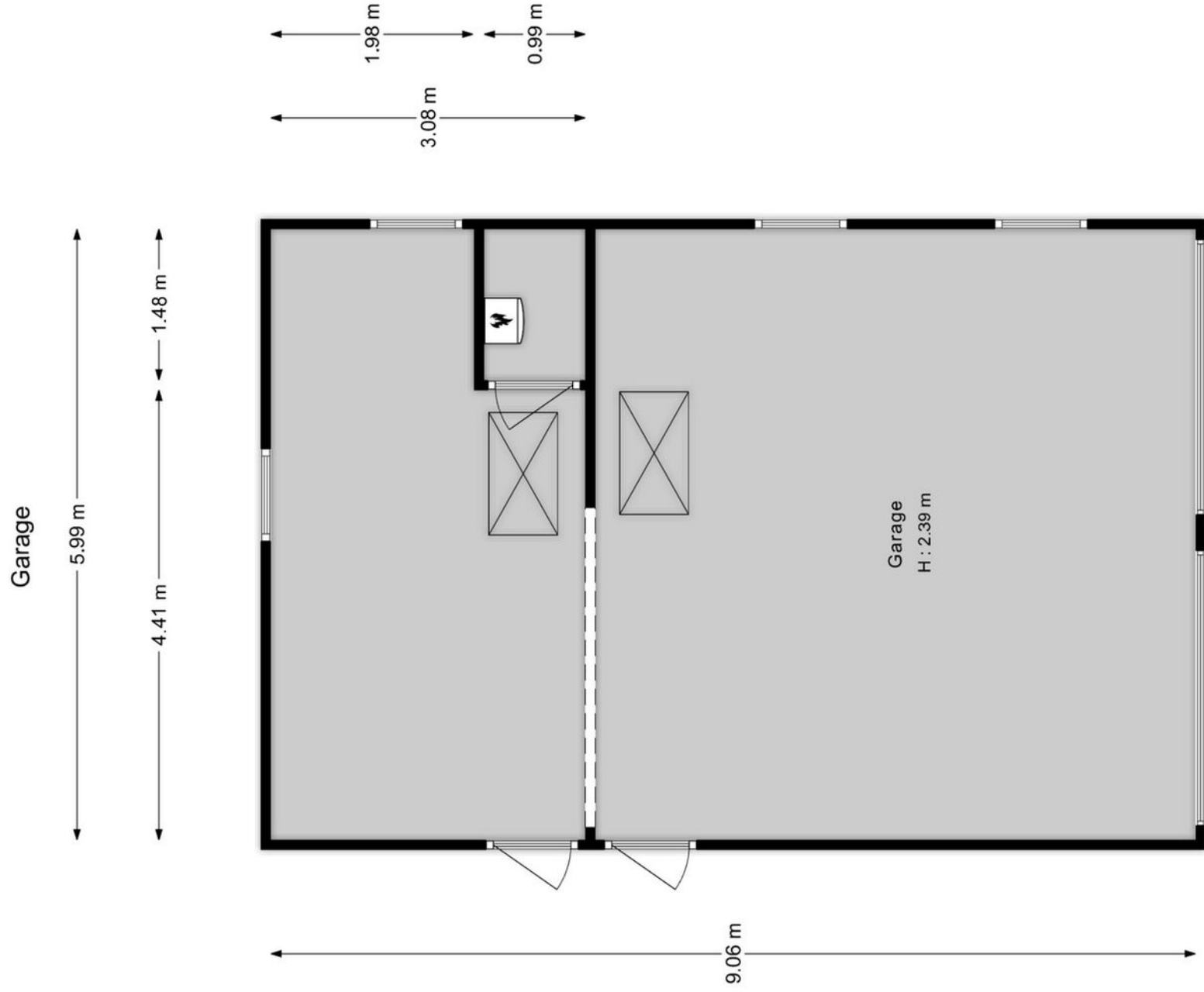
3.26 m

1.49 m



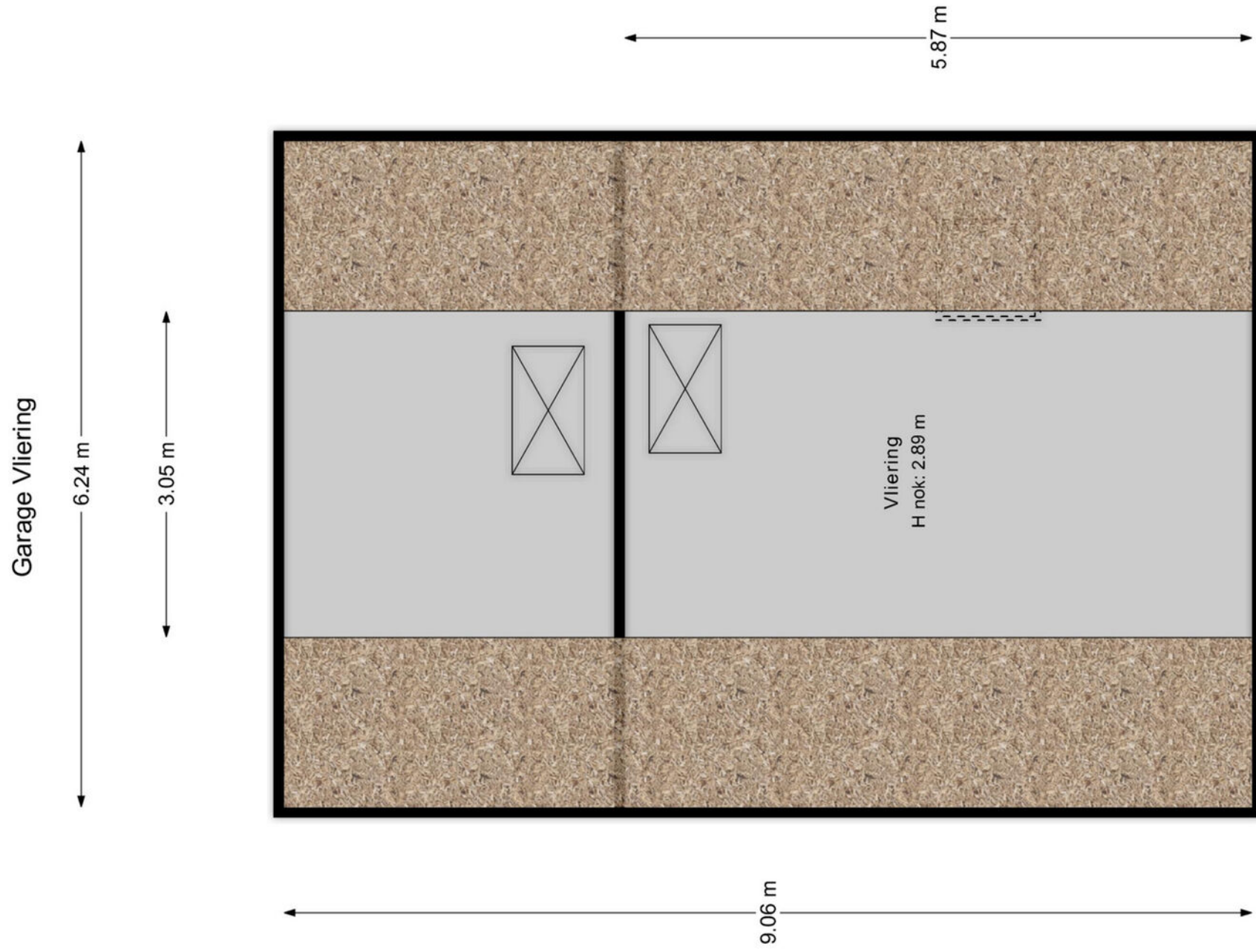
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



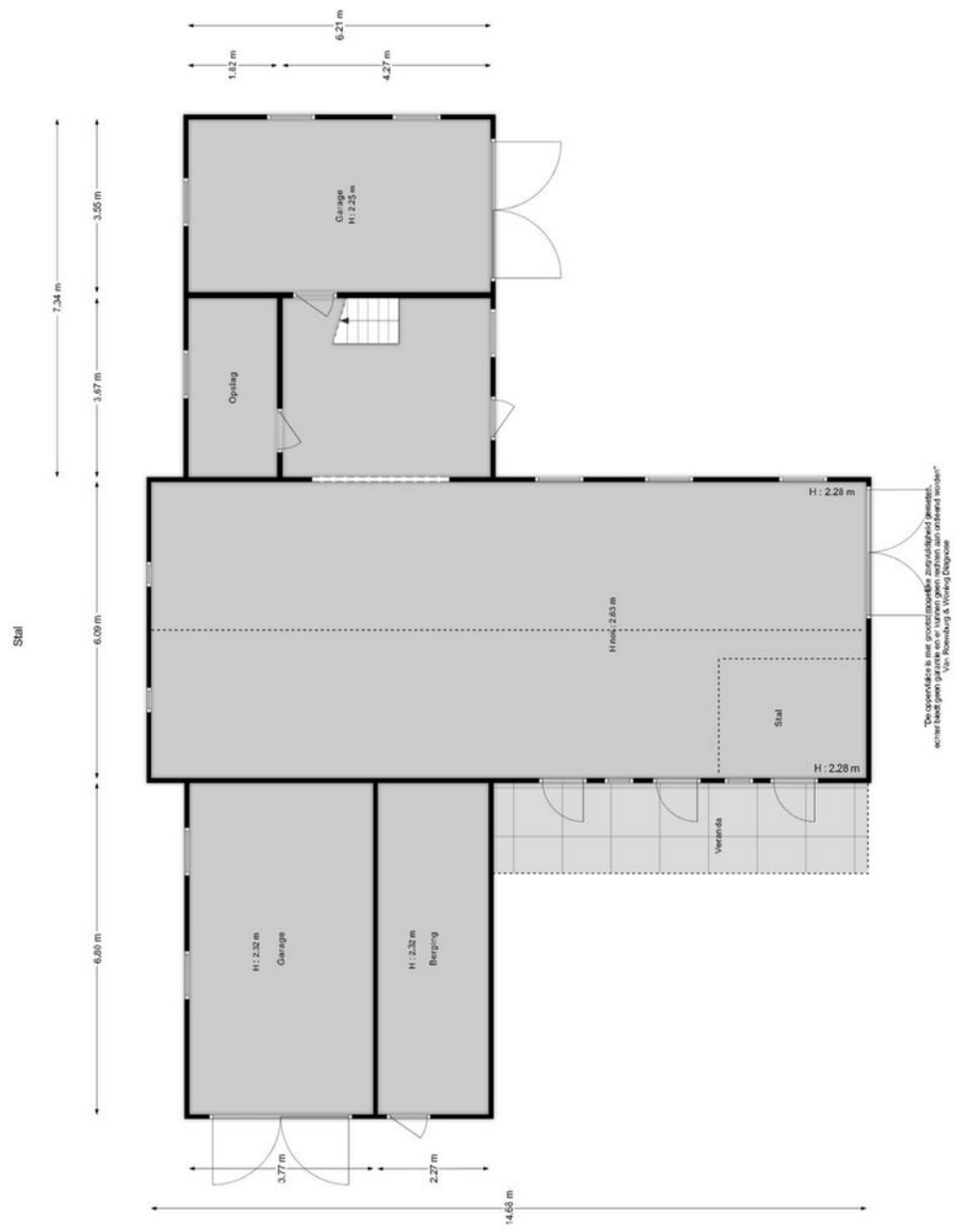
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

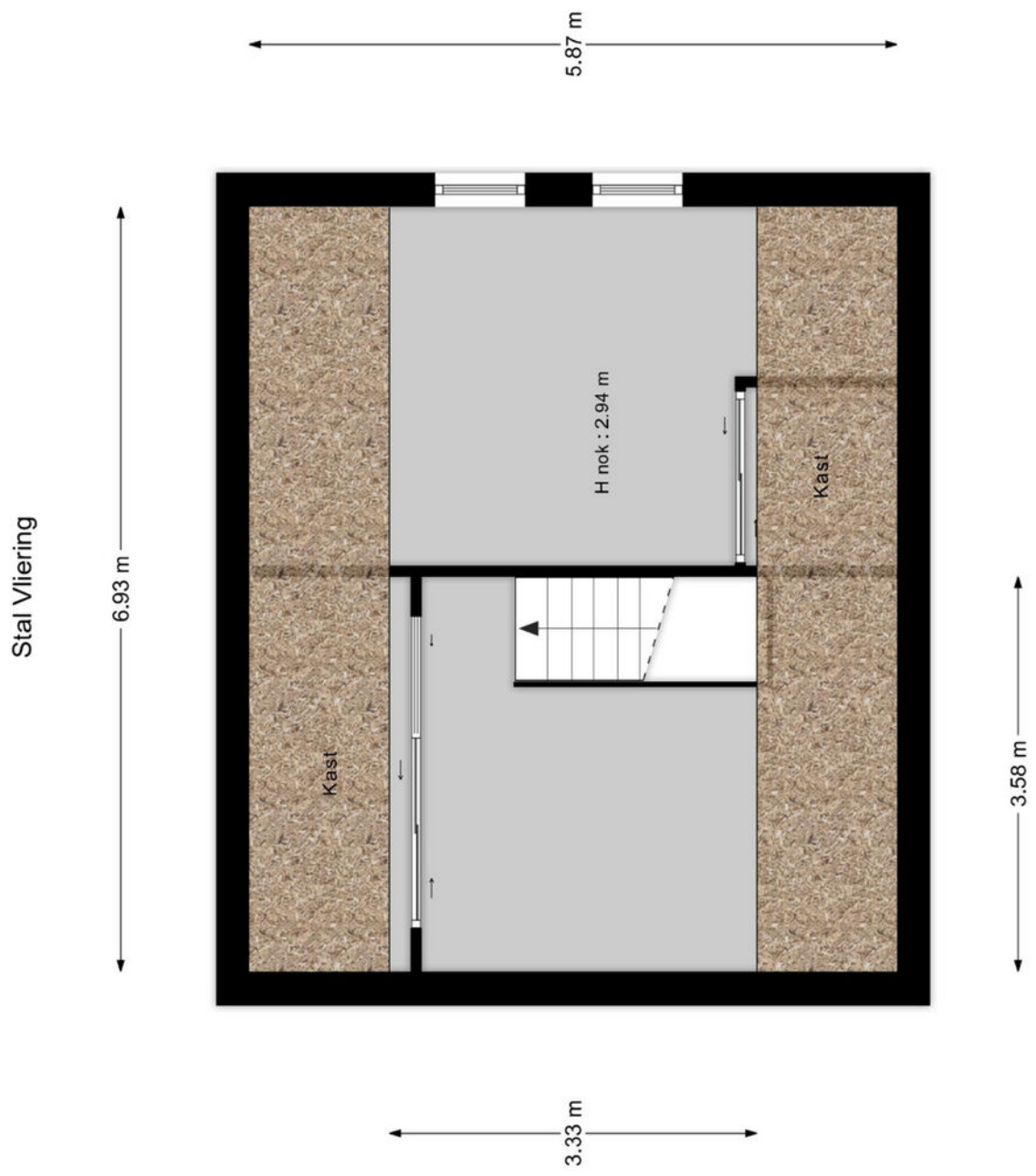


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



Plattegrond

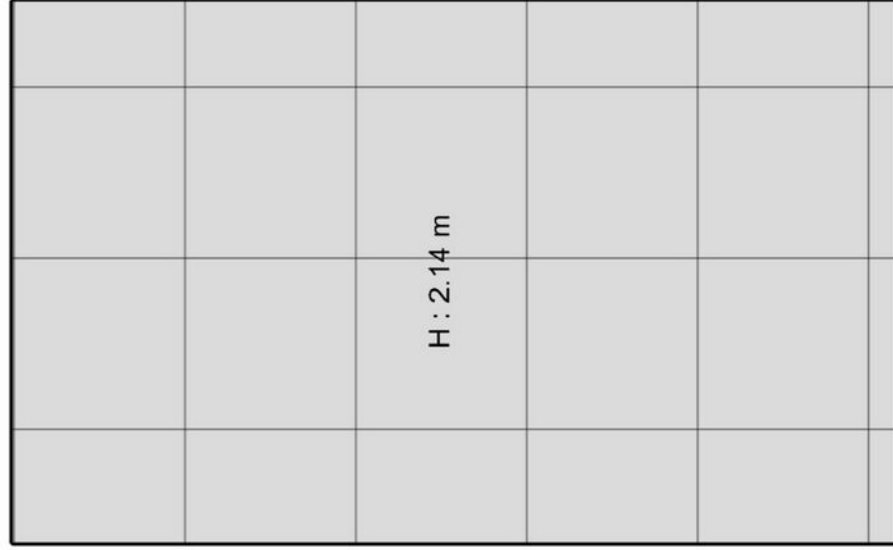


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

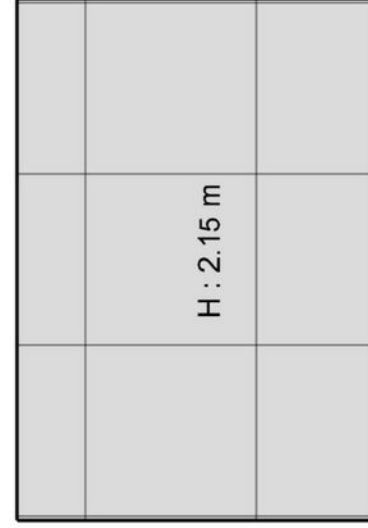
Plattegrond

Veranda's

3.18 m



5.18 m



2.08 m

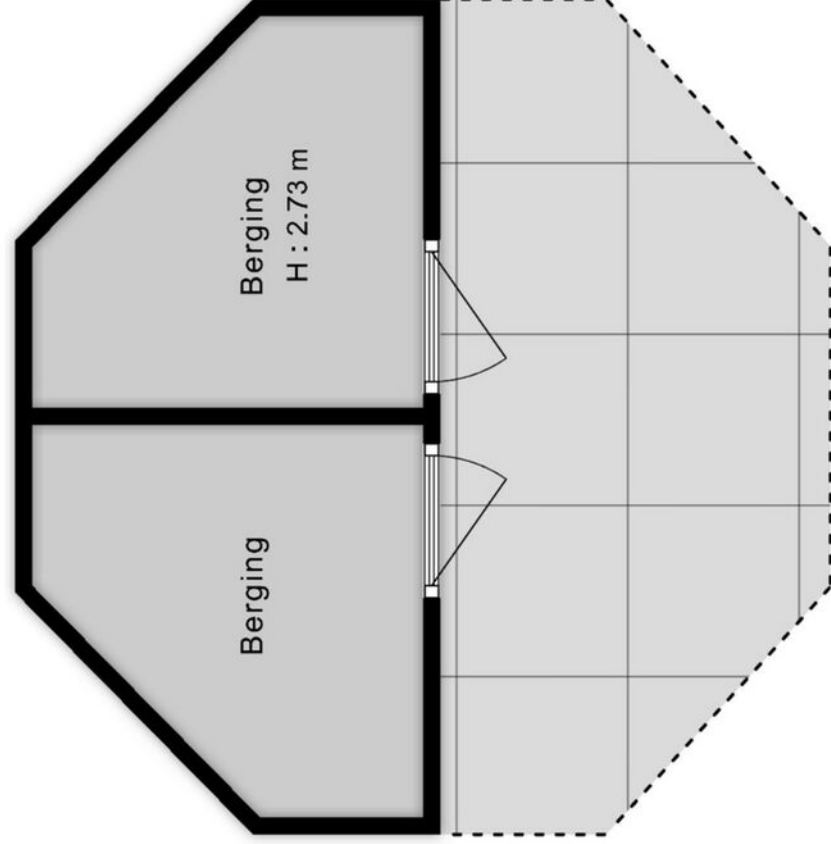
3.05 m

"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

Berging

◀ 0.94 m ▶ ◀ 0.94 m ▶



2.28 m

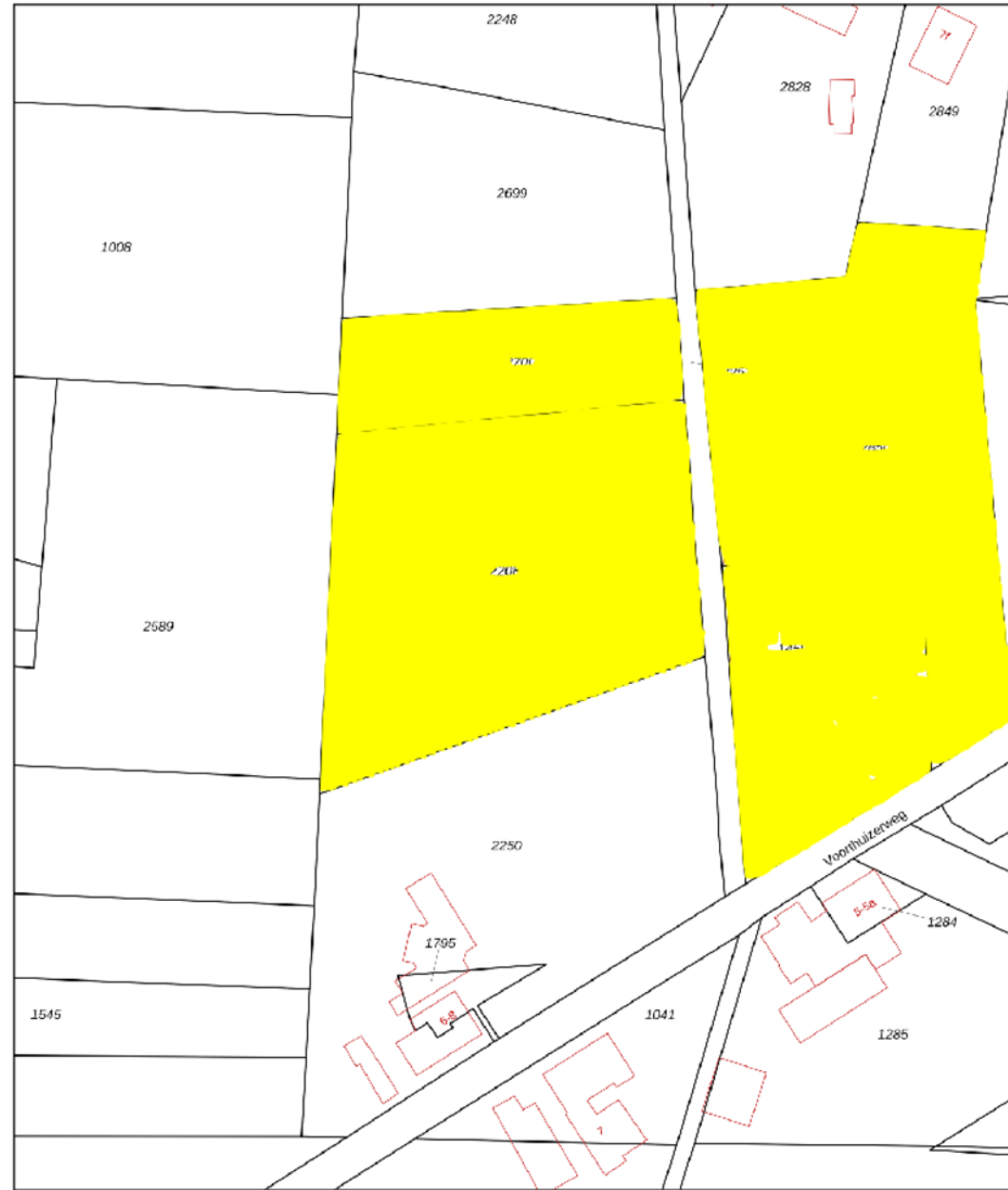
0.95 m


0.97 m

4.68 m

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

Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Heerenberg	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2208	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 mei 2023
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.

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