



WENUM WIESEL, ZWOLSEWEG 415

Vorstelijk wonen

  
DRIEKLOMP  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

## Vorstelijk wonen

Met trots mogen wij u dit prachtige LANDHUIS op een landgoed van ruim 1,5 hectare aanbieden. Dicht bij de Kroondomeinen, het vernieuwde paleis het Loo en de indrukwekkende natuur rondom Apeldoorn.

Dit landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 welke diverse fiscale voordelen oplevert waaronder 0% overdrachtsbelasting.

Zelden krijgen we een woning te koop met zo'n rijke geschiedenis als deze, want de bijzondere toegangspoort aan de Zwolseweg 415 vormde namelijk oorspronkelijk de toegang tot het landgoed "De Rotterdamse Kopermolen" en gaat terug naar het jaar 1753. De Kopermolen hield in het midden van de 19e eeuw op te draaien, maar de prachtige toegangspoort is echter in tact gebleven en is uitgevoerd in een sobere Lodewijk XIV-stijl. Oorspronkelijk werden alle vier de posten bekroond met een siervaas. Op initiatief van de huidige landgoedeigenaar zijn twee vazen vervangen en is de toegangspoort een gemeentelijk monument.

Het LANDHUIS heeft het beste van twee werelden. Prachtige geschiedenis, indrukwekkende natuur en tegelijkertijd een moderne villa met alle luxe die men tegenwoordig verlangt. Goed geïsoleerd, vloerverwarming, een keuken met luxe Miele inbouw apparatuur, drie badkamers, vijf slaapkamers, een kantoor voor de thuiswerker van tegenwoordig en een enorme kelder met veel mogelijkheden.

Aan energie duurzaamheid is volop gedacht door de aanwezigheid van maar liefst 42 zonnepanelen en de bivalente luchtwaterpomp waarbij de vloeren en de convectoren ook nog eens kunnen koelen.

Met de stad Apeldoorn om de hoek zijn de theaters, restaurants en delicatessen zaken altijd dichtbij, maar wanneer u de rust en ruimte van de natuur zoekt dan liggen de klompenpaden om de hoek voor een heerlijke wandeling.

Hopelijk hebben wij uw interesse gewekt voor een bezichtiging van dit prachtige landgoed!







# Kenmerken

BOUWJAAR	2009
BOUWWIJZE	traditioneel gebouwd, pannen gedekt
ISOLATIE	volledig geïsoleerd
WOONOPPERVLAKTE	594 m <sup>2</sup>
INHOUD	2400 m <sup>3</sup>
PERCELOPPERVLAKTE	15.140 m <sup>2</sup>
ENERGIELABEL	A







# Indeling

## Parterre

Via de dubbele voordeur kom je in de ruime hal met toilet en fonteintje en meterkast. Hier vandaan heb je toegang tot de heerlijke, royale woonkamer met veel lichtinval, openslaande deuren naar de tuin, een erker en een gezellige openhaard. Er is een grote eethoek waar je voldoende gasten kunt ontvangen en waarvandaan je een doorkijk hebt naar de ruime, luxe keuken met een Boretti oven en bakplaat, een 6-pits gasfornuis, een Miele koffiemachine, een Miele combi oven/magnetron, een Miele wijnklimaat kast en een grote Liebherr koelkast en vriezer. Vanuit de keuken heb je een prachtig uitzicht op de voorzijde van de woning en door de openslaande deuren loop je zo het terras op.

## 1e Verdieping

Boven is een royale badkamer met een bubbelbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en een apart toilet met fonteintje. De master bedroom heeft een groot balkon een mooie inloopkast en een eigen badkamer met douche, toilet en wasmeubel. De tweede slaapkamer is ruim en heeft een balkon met openslaande deuren. Dan is er ook nog een wasruimte met opvouwtafel en een trapkast waar o.a. de installatie voor de vloerverwarming zit.

## 2e Verdieping

Een grote, nette afgewerkte zolder welke in gebruik is als kantoor.

VRAAGPRIJS € 2.495.000,-- k.k.



## Kelder

De gehele woning is onderkelderd en dat levert verrassende ruimtes op, waarbij je niet het gevoel hebt in een kelder te zijn. Er is een logeerkamer met openslaande deuren waardoor er veel lichtinval is, met aangrenzend een badkamer met douche en wasmeubel.

Een prachtig bruin café waar je heerlijke feestavonden kunt geven of gewoon gezellig een voetbalwedstrijd kunt kijken onder het genot van een borreltje. Ook hier is veel lichtinval door de prachtige lichtkoepel uit 1800. De bar is van alle luxe voorzien, o.a. een elektrische kachel, een geluidsinstallatie, professionele bar met koelingen en spoelmachine, een heus podium en een kleine pantry met vaatwasser en grote koelkast.

Daarnaast zijn er twee separate toiletten met fonteintje.

Er is ook een professionele gym aanwezig en een technische ruimte. Vanuit de kelder is een trapopgang naar de garage.







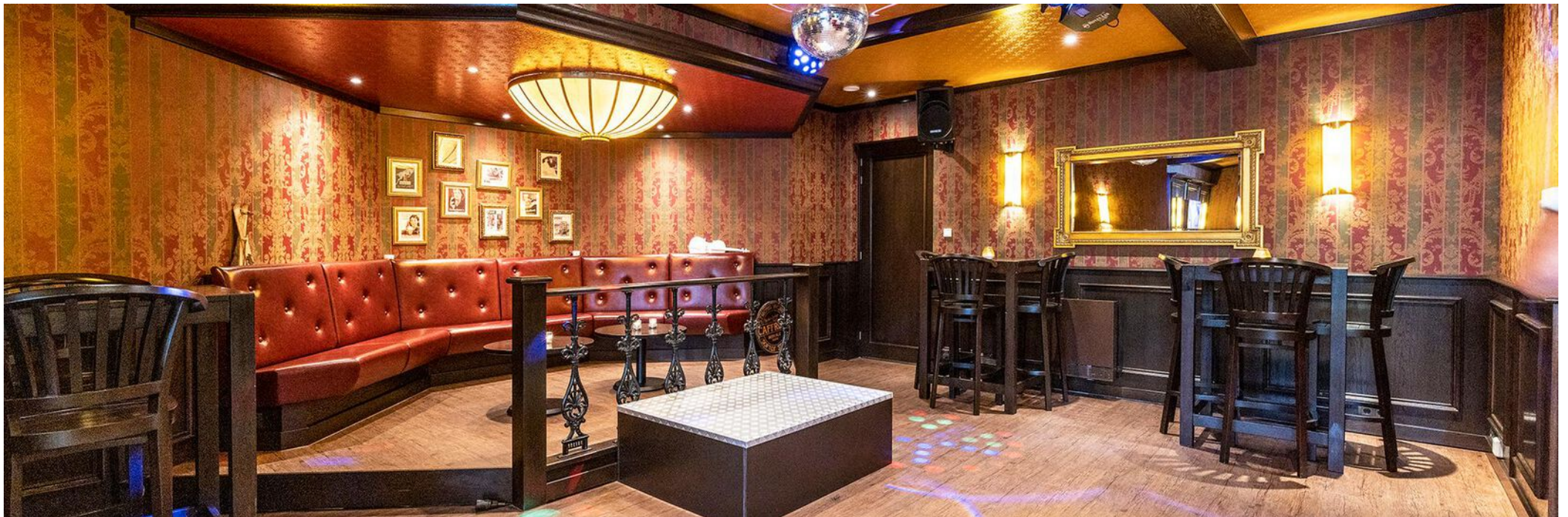






















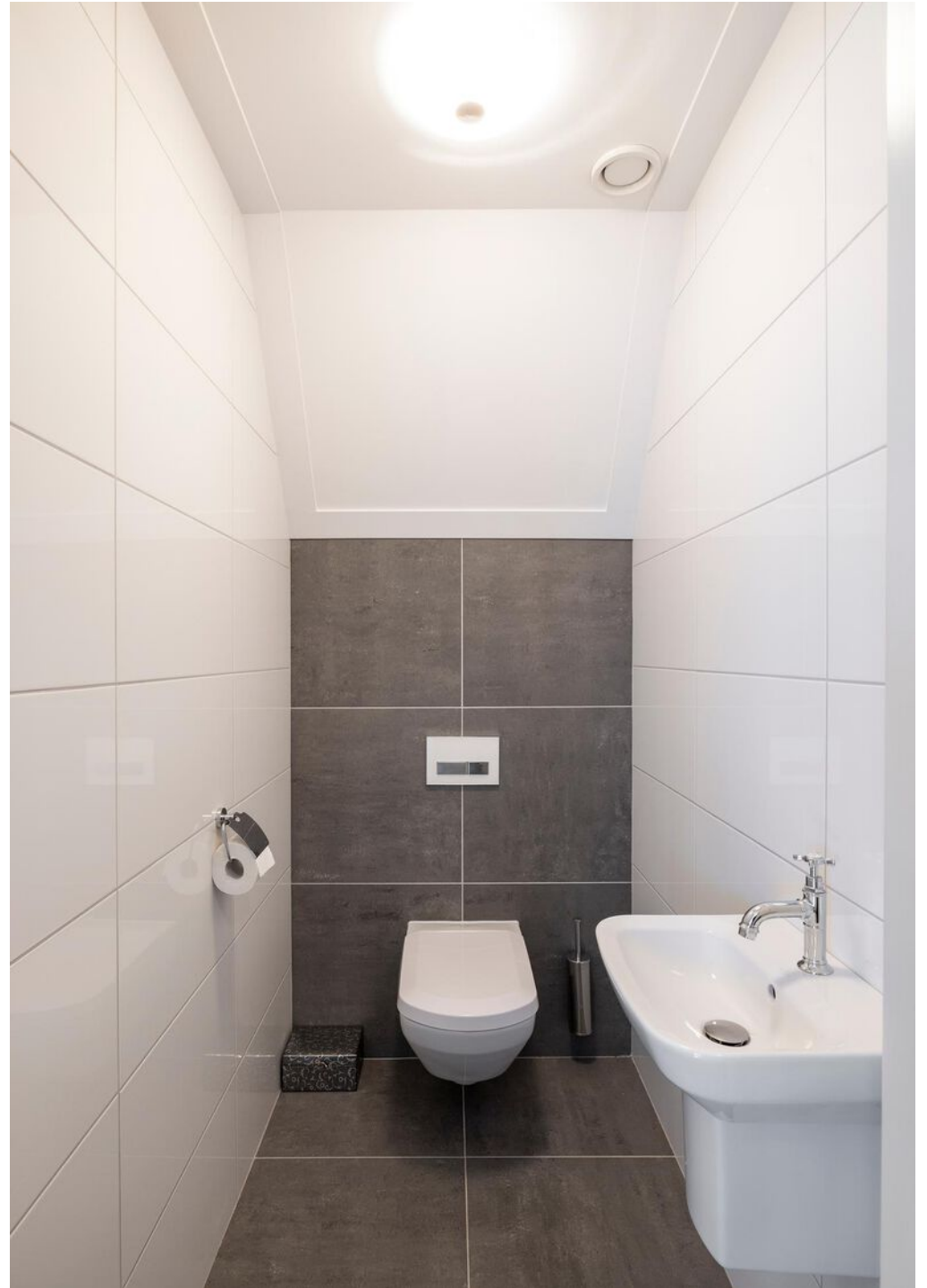




































## BIJGEBOUWEN

- Grote geschakelde garage met een garderobekast en voorraadkast, hier is ook vloerverwarming. Wanneer je door loopt kom je in een grote ruimte waar twee auto's kunnen staan en voldoende plaats voor fietsen. De garage is goed geïsoleerd, dus er zijn mogelijkheden om hier een slaap/douche ruimte van te maken. Boven de garage is een etage waar een logeerkamer is gesitueerd en daarboven nog een grote vlizo zolder met veel licht inval door de Velux dakramen.
- Tuinhuis met jacuzzi
- Carport voor twee auto's, die aangepast kan worden naar een dubbele paardenstal.
- Zadelkamer, welke in gebruik is als opslag voor tuinspullen.
- Grote overkapping voor 50 kuub houtopslag.
- Diverse containers voor opslag/groen afval.

## VOORZIENINGEN

- De gehele woning is in 2021 geschilderd.
- In de zomer van 2021 zijn alle bomen gesnoeid en getopt.
- Warmtepomp d.m.v. aardwarmte en een luchtwaterpomp/bivalent.
- Overal elektrische screens voor de ramen, uit de spouw.
- Alarmsysteem met camera's
- Integraal stofzuigstelsel
- Vloerverwarming in de gehele woning
- Beregeningsinstallatie uit eigen bron, met onderhoudscontract

## TUIN

De woning ligt prachtig gesitueerd op het ruim 1,5 hectare grote perceel. Het begint al bij de koninklijke entree, de prachtige poort waardoor je het terrein op rijdt. Omringt door een strak gazon en mooie bomen en aan een kant een prachtige eikenlaan, welke helemaal door naar achteren loopt. De mooie lindeboom, midden op het gazon aan de achterzijde van de woning, de grote vijver, de goed onderhouden borders, alles ziet er keurig uit en is een lust voor het oog. Er zijn diverse terrassen gecreëerd, waaronder een zitkuil, zodat je op elk moment van de dag van de zon kunt genieten.

## FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: De Triangle en de Hamer in Wenum Wiesel, de Slimmerick in Epe.  
Favoriete speciaalzaak: Slijterij Hans Kooyer in Vaassen  
Leuk hoteladresje: Het Loo en de Keizerskroon  
Favoriete B&B: Natuurhuisje in Wenum Wiesel  
Dat heerlijke terrasje: Bij de Hamer in Wenum Wiesel, De Toren in Vaassen en Rozenboom ijs in Vaassen.  
Indrukwekkende natuur: in de Kroondomijnen gelegen achter onze woning.

## WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

Eigenlijk ben ik hier geboren (1957), en na onze verhuizing naar Apeldoorn heb ik 17 jaar geleden de kans gekregen om weer in Wenum Wiesel te komen wonen. Mijn jeugd jaren heb ik hier weer mogen herbeleven, in de prachtige woonomgeving en natuur die Wenum Wiesel te bieden heeft. Het huis heb ik zelf ontwikkeld en gebouwd en is van alle gemakken voorzien, het is er heerlijk wonen.















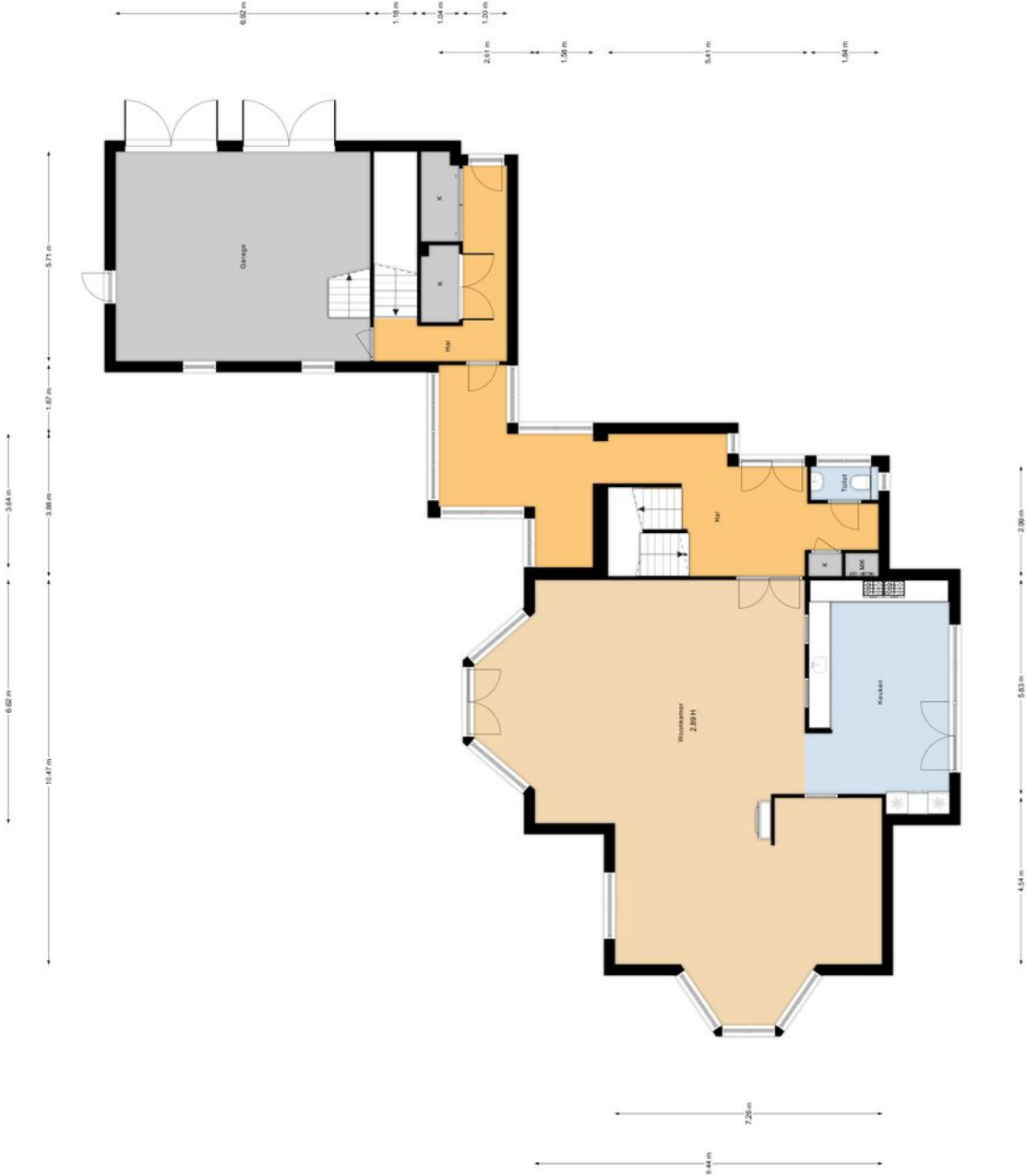






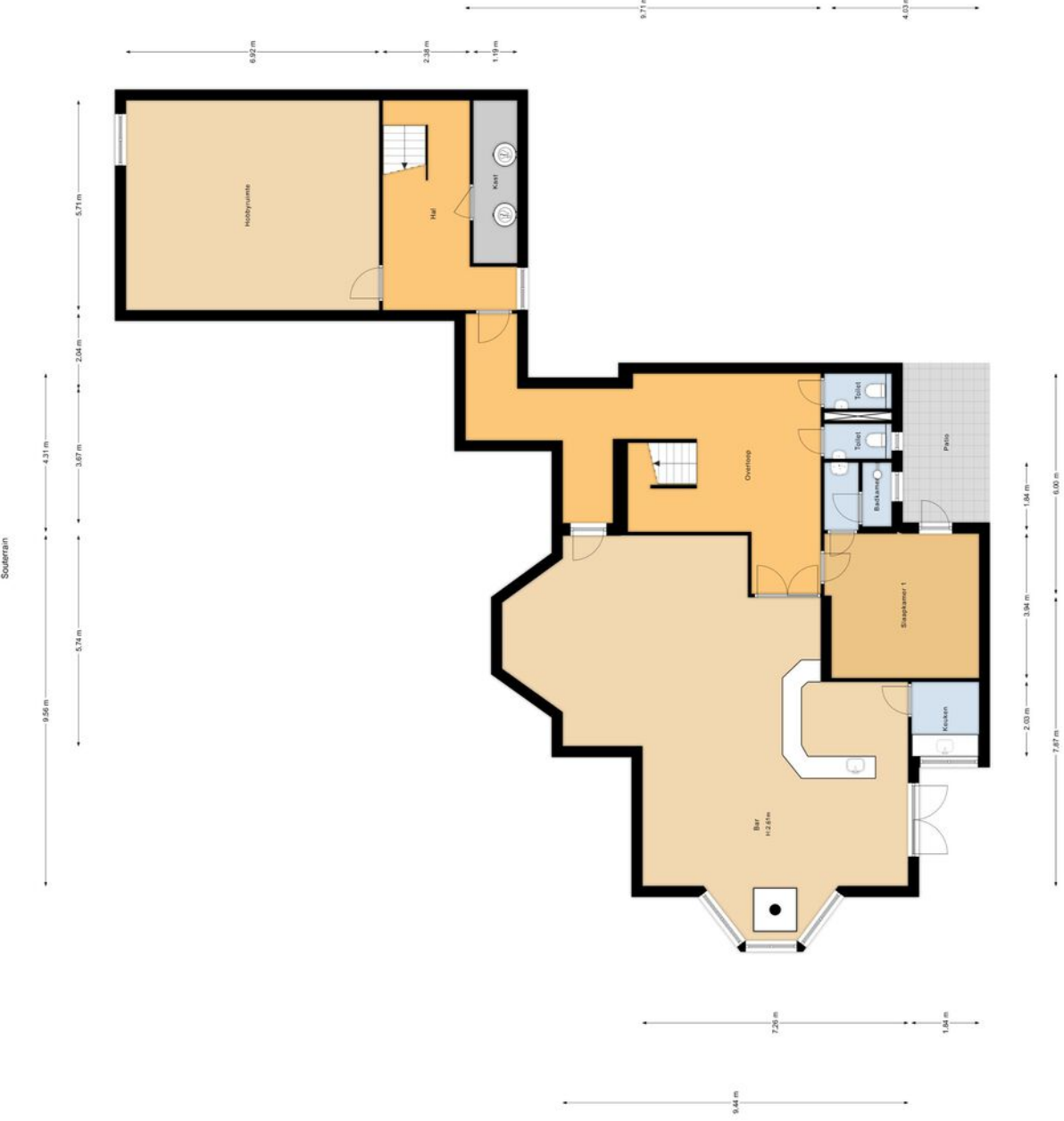
# Plattegrond

Begane grond



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

# Plattegrond



De plattegrond is niet geschikt voor gebruik als bouwplan. Het is alleen bedoeld om de lay-out van de ruimte te laten zien. Voor meer informatie, zie de plattegrond van de bouwplannen van Van Riemsdijk & Wiering Diagnostics.

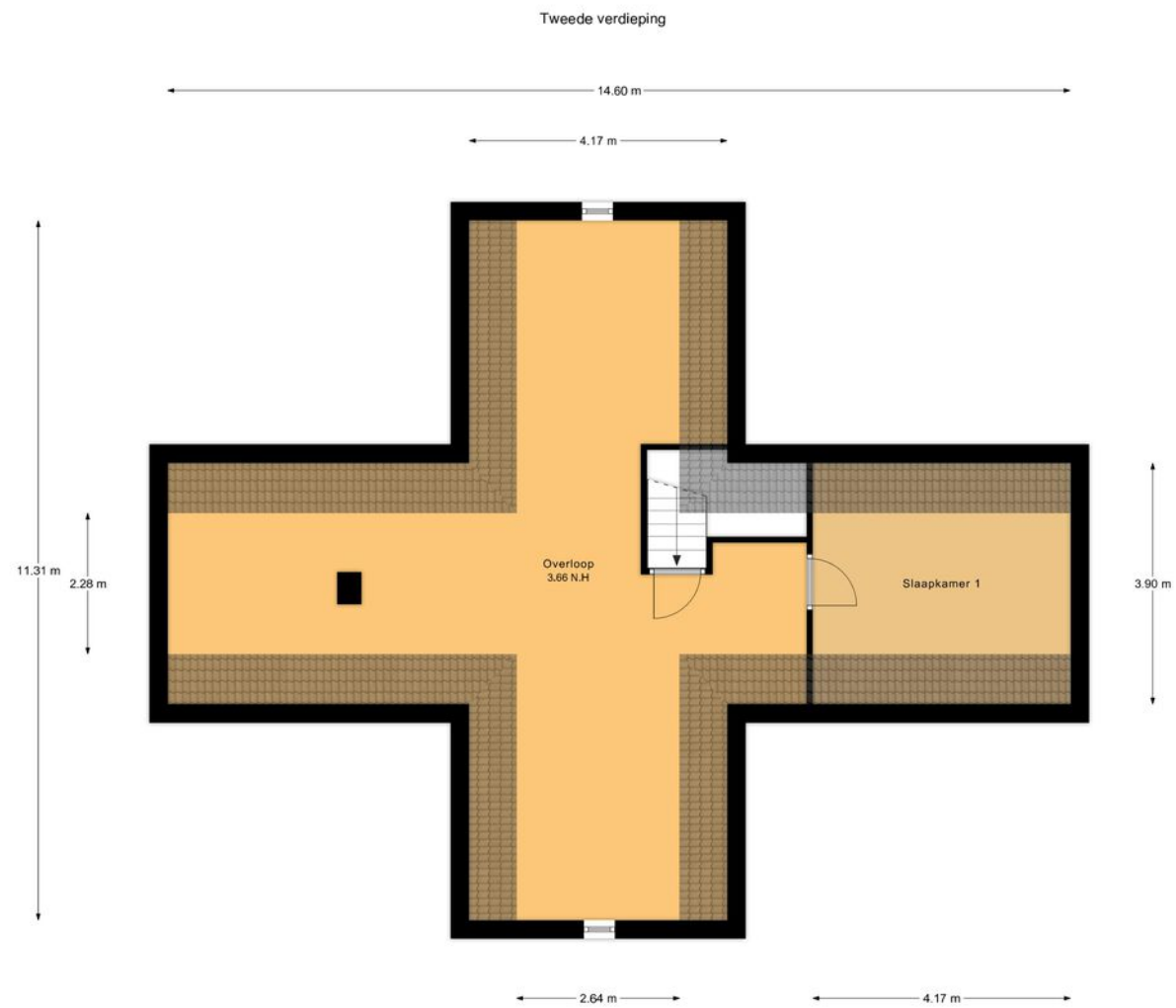
# Plattegrond



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

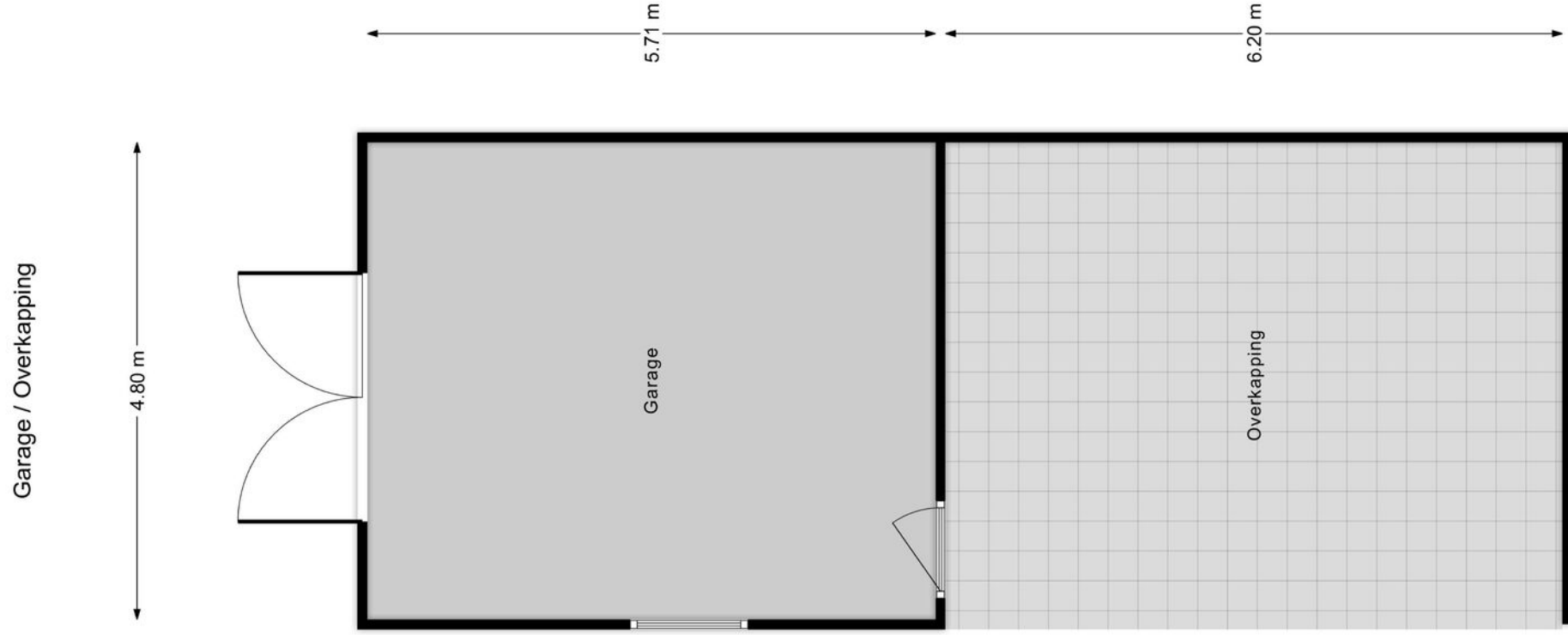


# Plattegrond



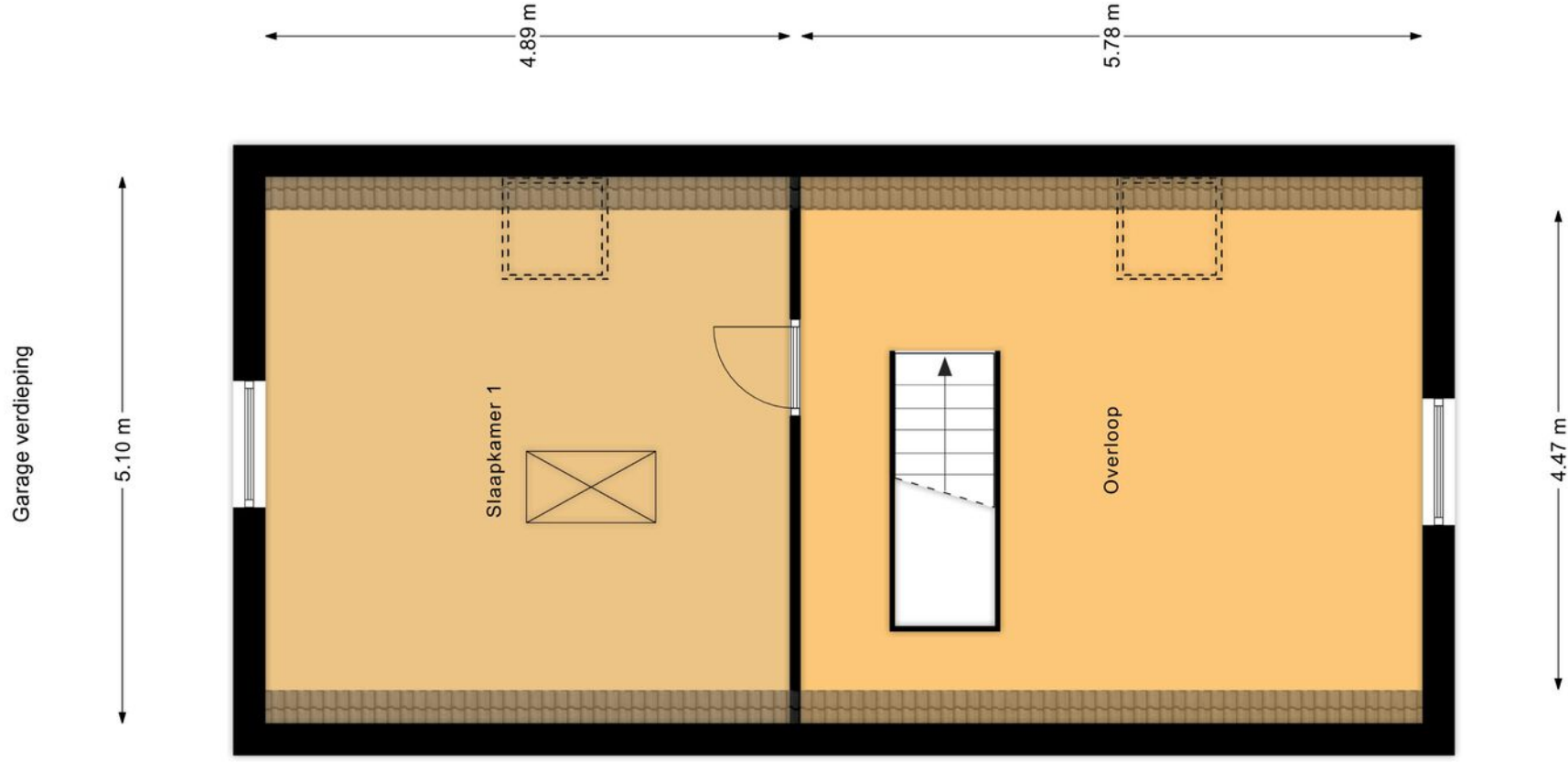
\*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden\*  
Van Roenburg & Woning Diagnose

# 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

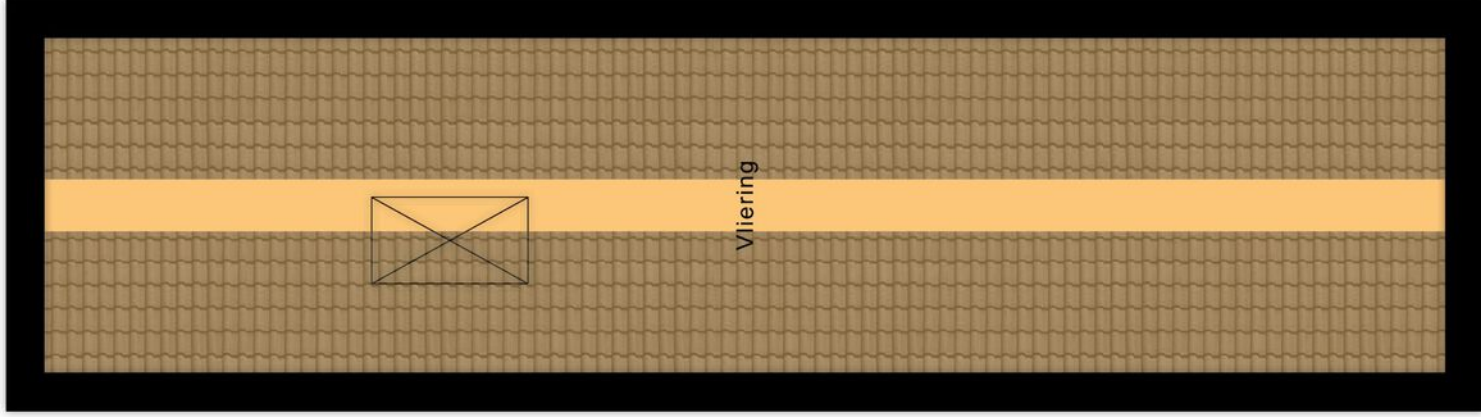


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Plattegrond

Garage Vliering

2.58 m



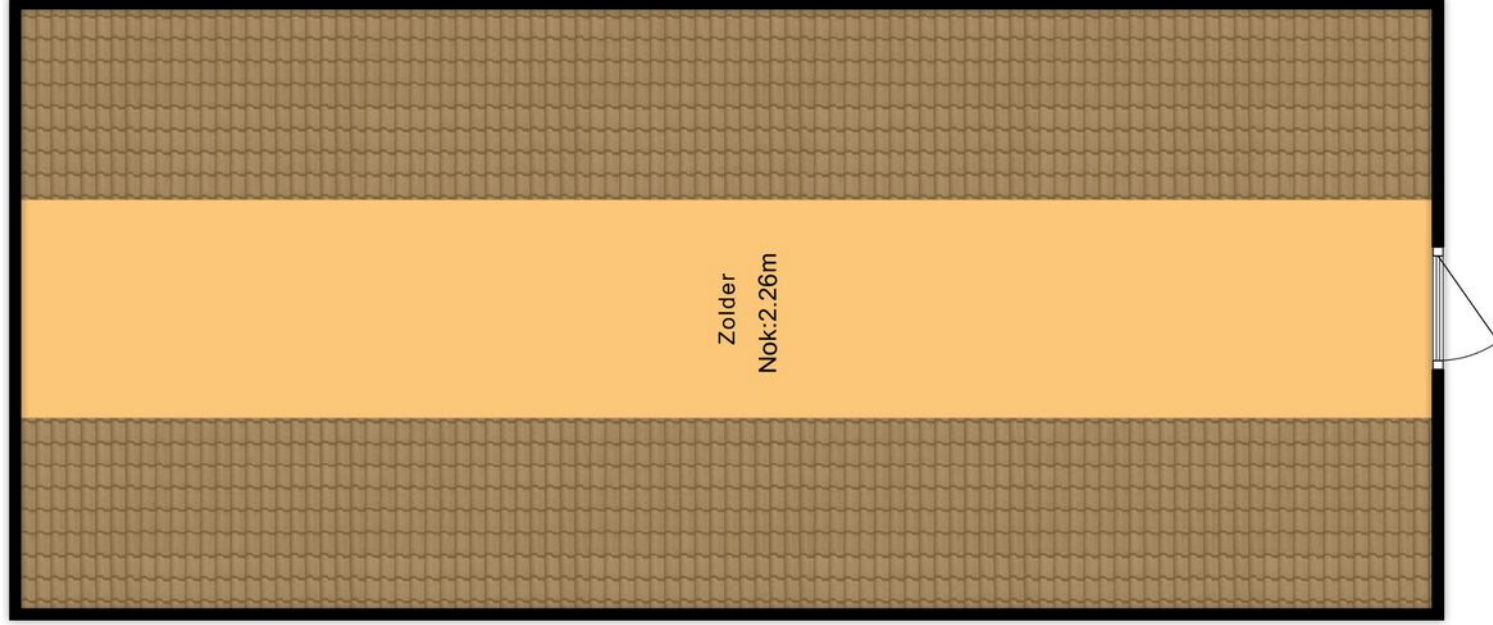
10.79 m

"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

Zolder Garage

4.60 m



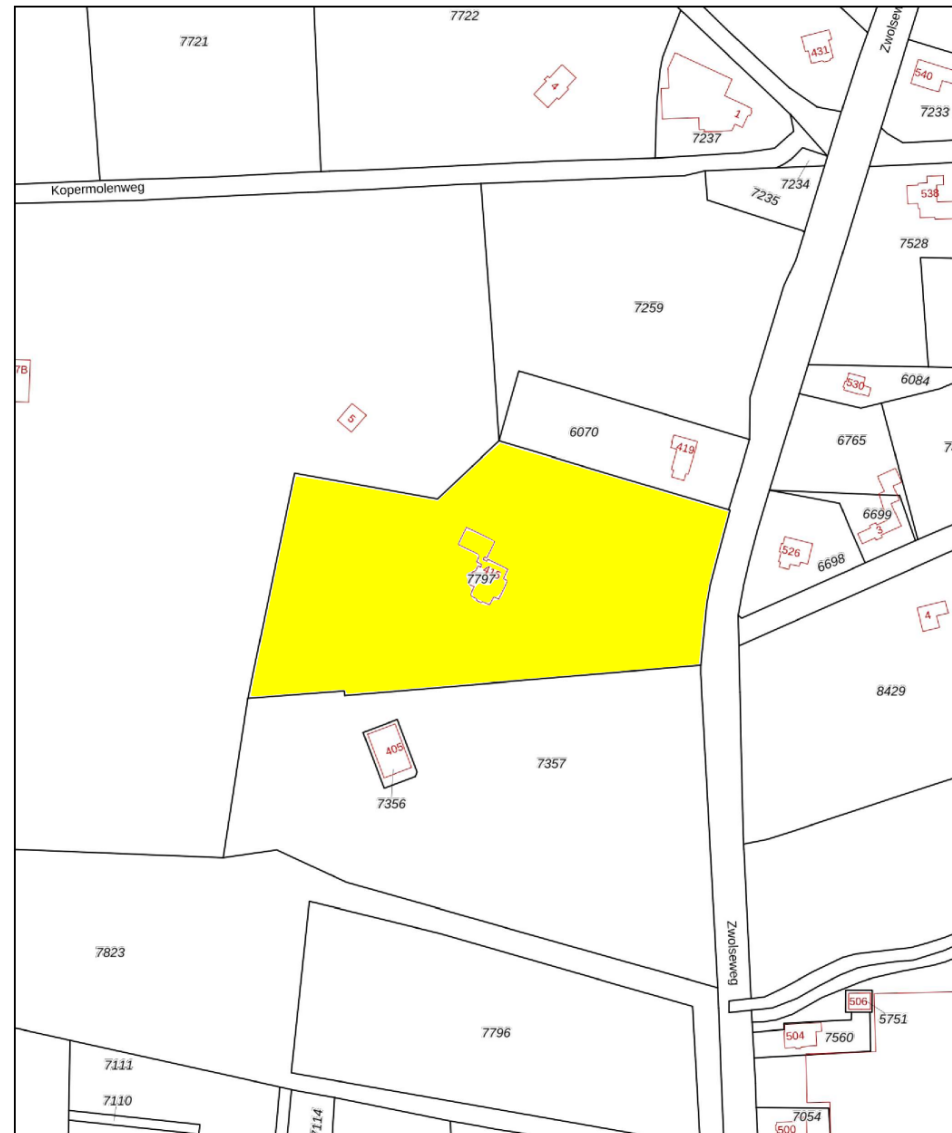
11.30 m

"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

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMV Ed



0 20 40 60 80 100m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 februari 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Apeldoorn</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 7797</p> <p>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 databankrecht.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

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





# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters  
Apeldoornsestraat 95  
3781 PM Voorthuizen  
T 0342 – 474000  
E [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)  
[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)