



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



## JOPPE, LOCHEMSEWEG 97

Half rietgedekte woonboerderij met 5 slaapkamers en 3 badkamers op een ruim perceel van circa 6.240 m<sup>2</sup> in het buitengebied van het Gelderse dorpje Joppe

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





## Warm welkom

Moderne, half rietgedekte woonboerderij met veel grond en mogelijkheden. Ideaal familiehuus en geschikt voor dubbele bewoning.

De boerderij – de bewoners noemen haar respectvol ‘de oude dame’- staat er al 200 jaar. De weg werd pas veel later aangelegd. Ze kochten de boerderij in 2014 en gaven haar sindsdien een stijlvolle metamorfose. Eigenzinnig en fris: klaar voor een volgende generatie.

De ‘oude dame’ verrast bij binnenkomst met een heel eigen sfeer. Met eigentijds behang en mooie zachte kleuren. Daarachter lonkt de gastvrije, royale keuken met stoere materialen en zacht pastel. Net als vroeger zijn de keukenkastjes blauw, ooit een beproefd middel tegen vliegen. De pelletkachel zorgt voor sfeer. De tweedelige boerderijdeur kan half open en met het Leisure fornuis inclusief drie ovens en vijf pitten komen uw gasten niets te kort. De naastgelegen living is al even sfeervol en biedt mooi zicht op de achtergelegen landerijen.



*Woonkamer*







*Woonkeuken*







## Indeling

Begane grond:

Entree. Hal. Toilet. Slaapkamer. Badkamer met douche en wastafel en trapopgang naar 1e verdieping. Keuken met pelletkachel en toegang tot bijkeuken. Woonkamer, wasruimte met cv-ketel.

1e verdieping: Overloop, 3 slaapkamers waarvan 1 met dakkapel. Badkamer voorzien van toilet, wastafelmeubel en inloopdouche.

Tweede entree:

Hal, toilet, keuken. Slaapkamer met badkamer en suite en inloopkast.

Werkkamer met pelletkachel en wenteltrap naar (berg)zolder.

## KENMERKEN

Bouwjaar	1823 (volledig gerenoveerd)
Woonoppervlakte	192 m <sup>2</sup>
Inhoud	773 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	144 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	4 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	6.240 m <sup>2</sup>
Energie label	C



Vraagprijs € 845.000,- kosten koper





*Werkkamer met houtkachel*



## Bouwkenmerken

Bouwwijze: De woonboerderij is traditioneel opgetrokken in stenen gevels met beton- en houten vloeren en houten kozijnen

Dakbedekking: de woonboerderij is voorzien van een half rietgedekt dak en dakpannen

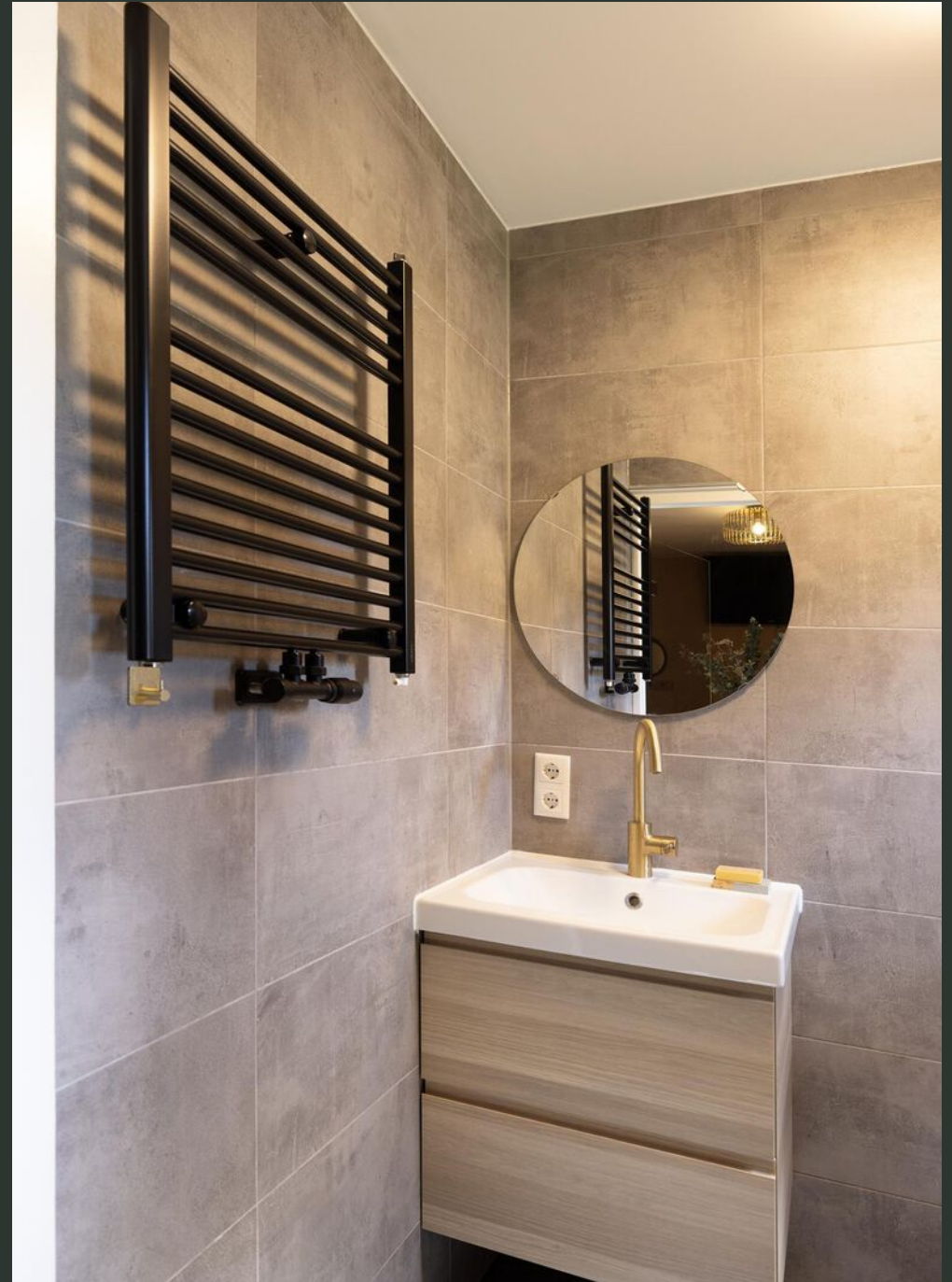
Verwarming: de woonboerderij wordt verwarmd middels een cv ketel, radiatoren en pelletkachel

Isolatie: de woonboerderij is voorzien van (gedeeltelijk) vloer-, dak- en gevel isolatie

Energie label: C



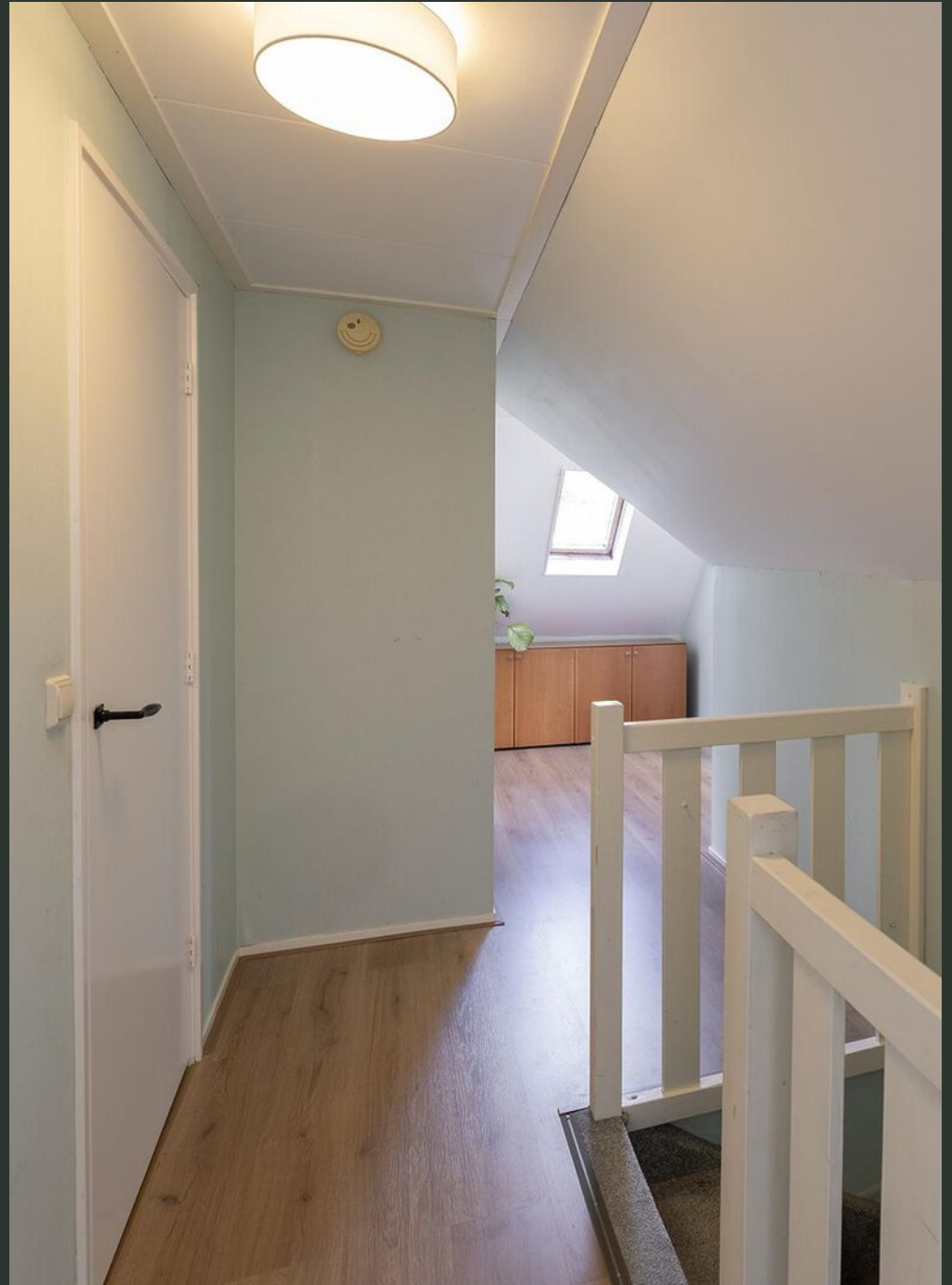
*Slaapkamer (begane grond)*





*Badkamer begane grond*







*Slaapkamer (1e verdieping)*





*Slaapkamer*

# Familiehuis en meer

Het achterhuis heeft een eigen ingang maar u kunt ook binnendoor via de 'laundry'. Naast de luxe, complete keuken is er een kleine living of werkkamer met mooi afgewerkte, multifunctionele mezzanine en een slaapstudio. Handig als mantelzorgwoning, praktijkruimte of voor een 'inwonend' kind. Het voorhuis biedt ruimte voor drie slaapkamers op de verdieping en een fijne slaapkamer – met raampjes op koelhoogte - op de begane grond. Dankzij de onverwachte indeling vindt iedereen gemakkelijk een eigen plekje. De keuken, de living en de veranda zijn voor samen.





# Joppe

Het lieflijke Joppe kent naast de relatief groot uitgevallen kerk een zeer gewilde basisschool. Als u doorrijdt bereikt u Gorssel met Museum MORE, terrasjes en veel fijne speciaalzaken. Deventer is, net als Zutphen, ook dichtbij. De historisch handelssteden liggen aan de IJssel en bieden volop cultuur, leuke winkels, biologische markten en lekkere restaurants.











## Buiten leven

In de verte markeert een eeuwenoude eik – favoriet bij roofvogels - de grens met de buren. De houten stal, nu in gebruik als opslag, wordt omringd door weidegrond. Achter de fietsenshuur bevindt zich een heerlijke veranda waar mens en dier elkaar ontmoeten. Reeën paraderen trots langs. Hazen schieten weg. Dankzij de compleet ingerichte keukenhoek heeft u altijd een koel drankje of hapje bij de hand. Als het wat later wordt zorgt de potkachel voor warmte. U kunt er eindeloos dromen en plannen maken voor al die grond: een boomgaard? Schapen? Of misschien wel een voedselbos?



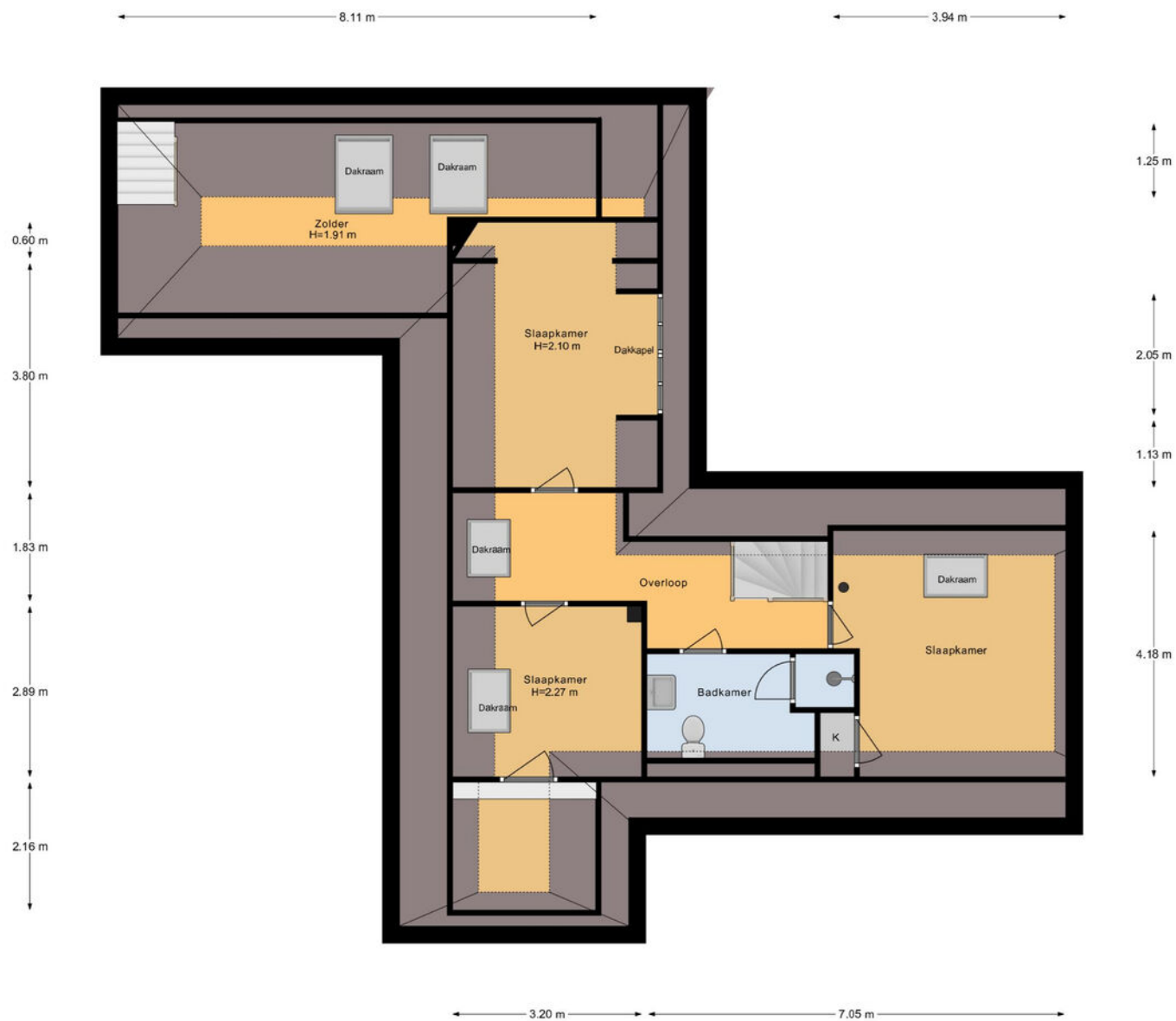


# Begane grond

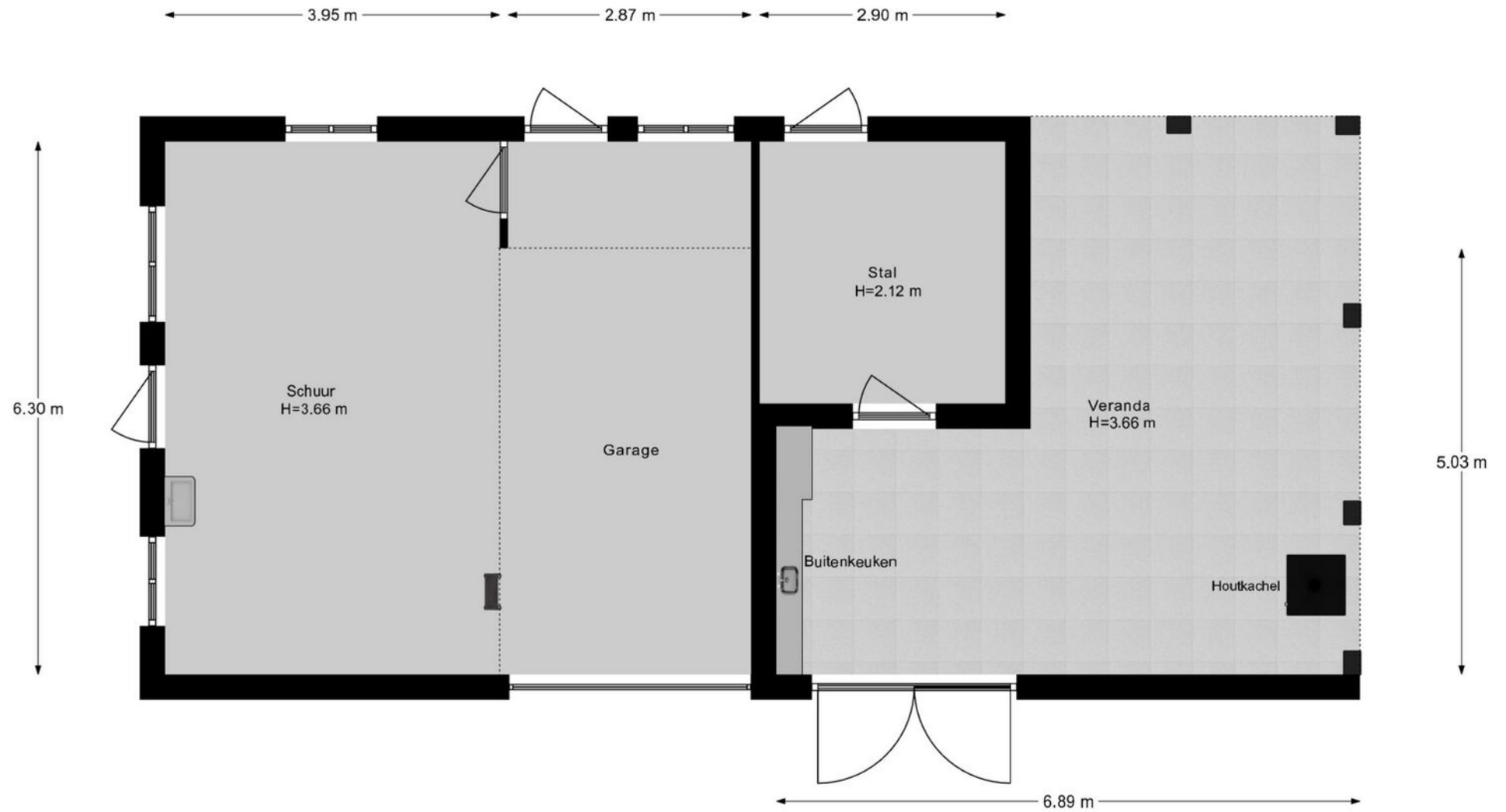


Begane Grond

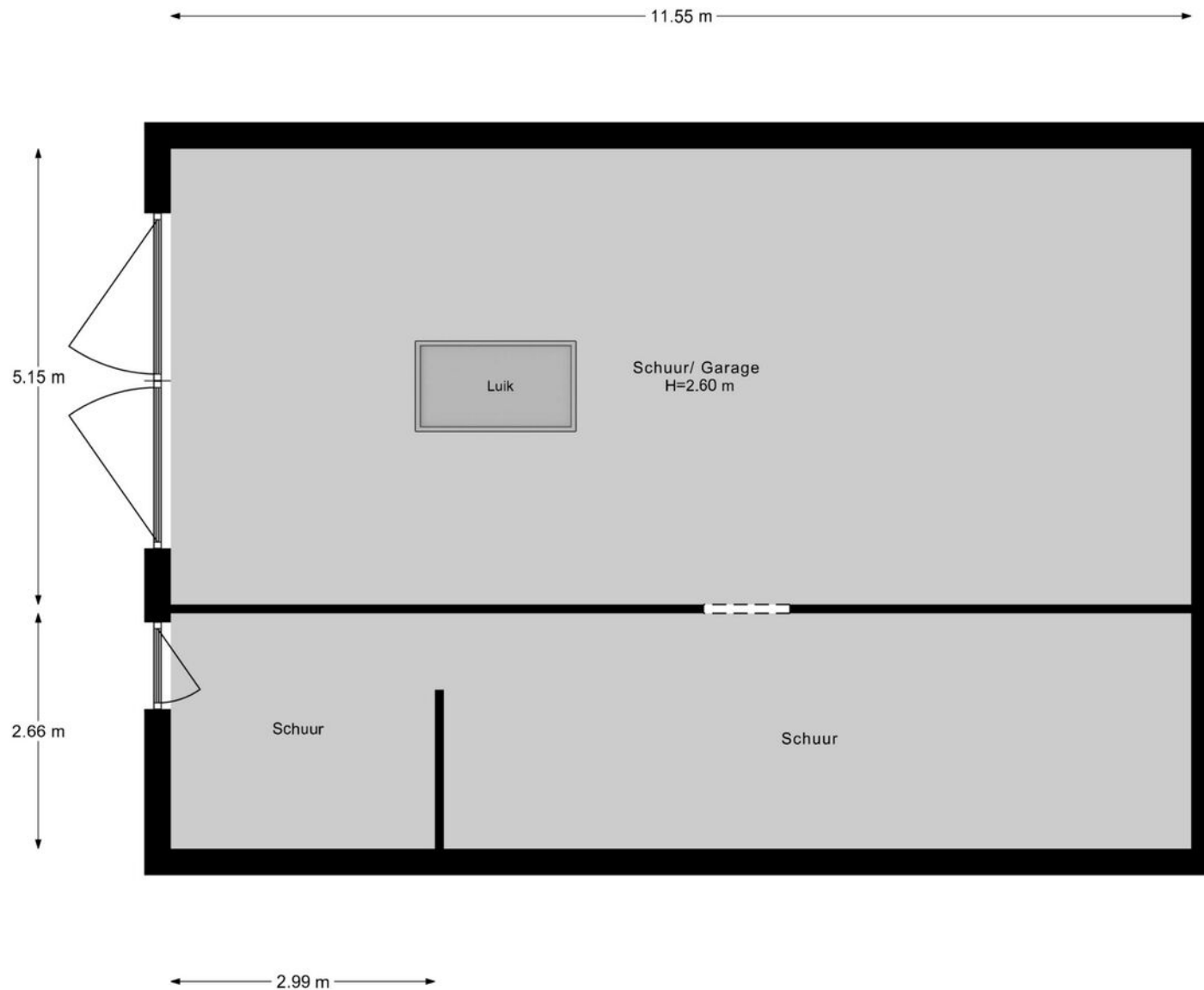
# 1e verdieping



# Schuur / Garage / Stal / Veranda

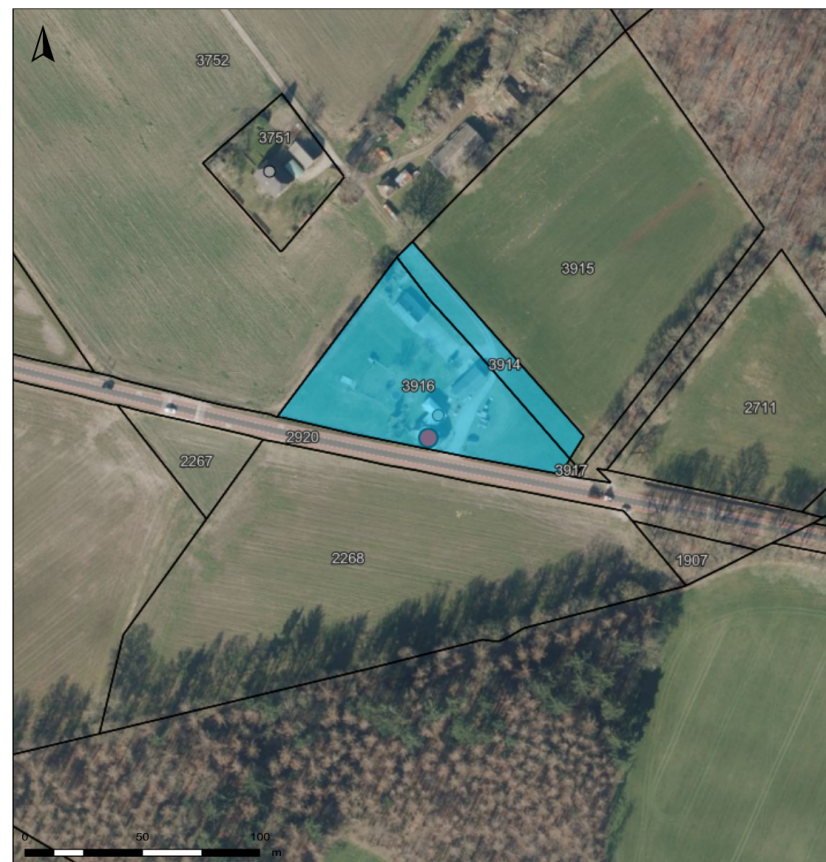


# Schuur





# KADASTRALE KAART



**Lochemseweg 97,  
Joppe**

Auteur: Drieklomp makelaars  
Datum: 27-8-2024  
Schaal: 1: 1842



Copyright © 2024 ESRI  
Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wettelijk verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

## 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.

## 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 GORSSEL**

Hoofdstraat 41A

7213 CP Gorssel

☎ 0575 - 491 777

✉ [gorssel@drieklomp.nl](mailto:gorssel@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](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)