



DIEPENHEIM, NIJENHUIZERLAAN 3

Prachtboerderijtje op Landgoed Nijenhuis en Westerflier


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Hof van Twente

Dit pachtboerderijtje 'Witzand' in het zuiden van Twente is een echte hartendief. Lieflijk gelegen op landgoed Nijenhuis aan de slingerende Molenbeek. Tussen bomen en weidevelden. Binnen wordt u omarmd door de sfeer van: vriendelijk en ingetogen tegelijk.

Statige oprijlaan

De bijzondere manier van thuiskomen went misschien wel nooit. U komt namelijk aanrijden via een lange en statige oprijlaan. Nog voordat u bij het 17-eeuwse kasteel bent, slaat u - tussen eeuwenoude eiken - linksaf. De in het groen verstopte monumentale boerderij komt langzaam in zicht. Niet te verwarren overigens met eenzaam want het besef dat de boerderij onderdeel uitmaakt van een groter geheel zorgt voor verbinding.



Authentiek

De boerderij en het erf gaan al terug naar 1860. Op het erf staat nog een oude put en ook binnen herinneren details aan toen. Waaronder de klassieke plavuizen, gebinten en een oude waterpomp. Om de rustieke sfeer echt te voelen moet u eigenlijk even gaan kijken. De laatste verbouwing vond in de jaren 80 plaats. De boerderij is groot genoeg om te bewonen met een gezin. Met zijn tweeën houdt u ruimte over voor gasten.





Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

Circa 1860, verbouwd begin jaren 80
de woonboerderij is opgetrokken in
stenen gevels, beton- en houten
vloeren en houten kozijnen
de woonboerderij is gedeeltelijk
geïsoleerd

ISOLATIE

Rijksmonument

MONUMENT
WOONOPPERVLAKTE

168 m²

INHOUD

534 m³

PERCELOPPERVLAKTE

2.330 m²

ENERGIELABEL

niet van toepassing i.v.m.
monumentale status

BESTEMMING

enkel bestemming wonen





Parterre

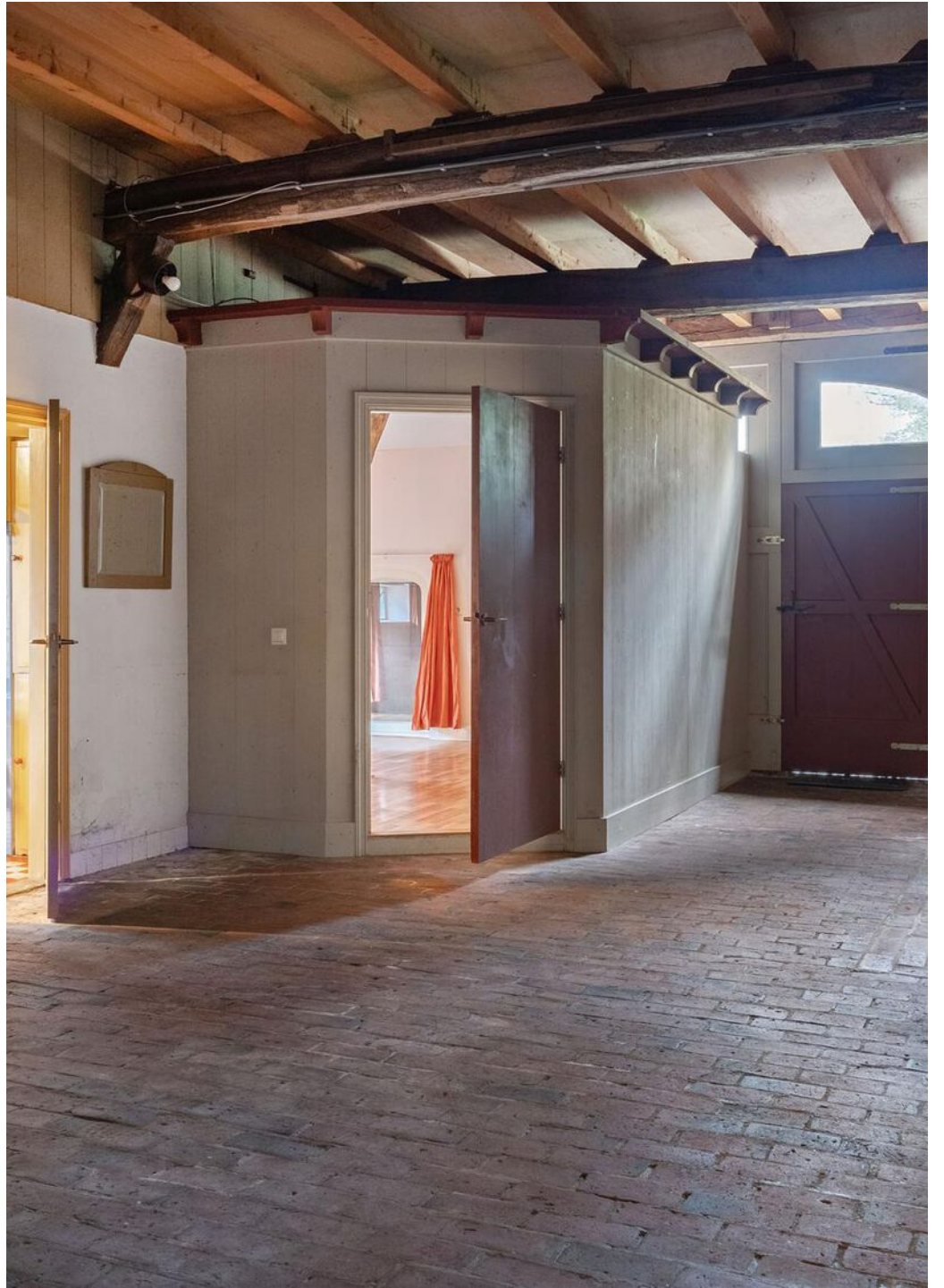
Entree. Keuken met tuindeur. Eetkamer.
Woonkamer met tuindeur, schouw en haardkanaal. Kantoor-/werkkamer.
Toilet. Badkamer met douchehoek en wastafel. Deelruimte met trapopgang.
Stook-/Wasruimte. Provisieruimte. Slaapkamer.













1e Verdieping

Overloop.

4 Slaapkamers met dakramen en 1 met vaste kasten.







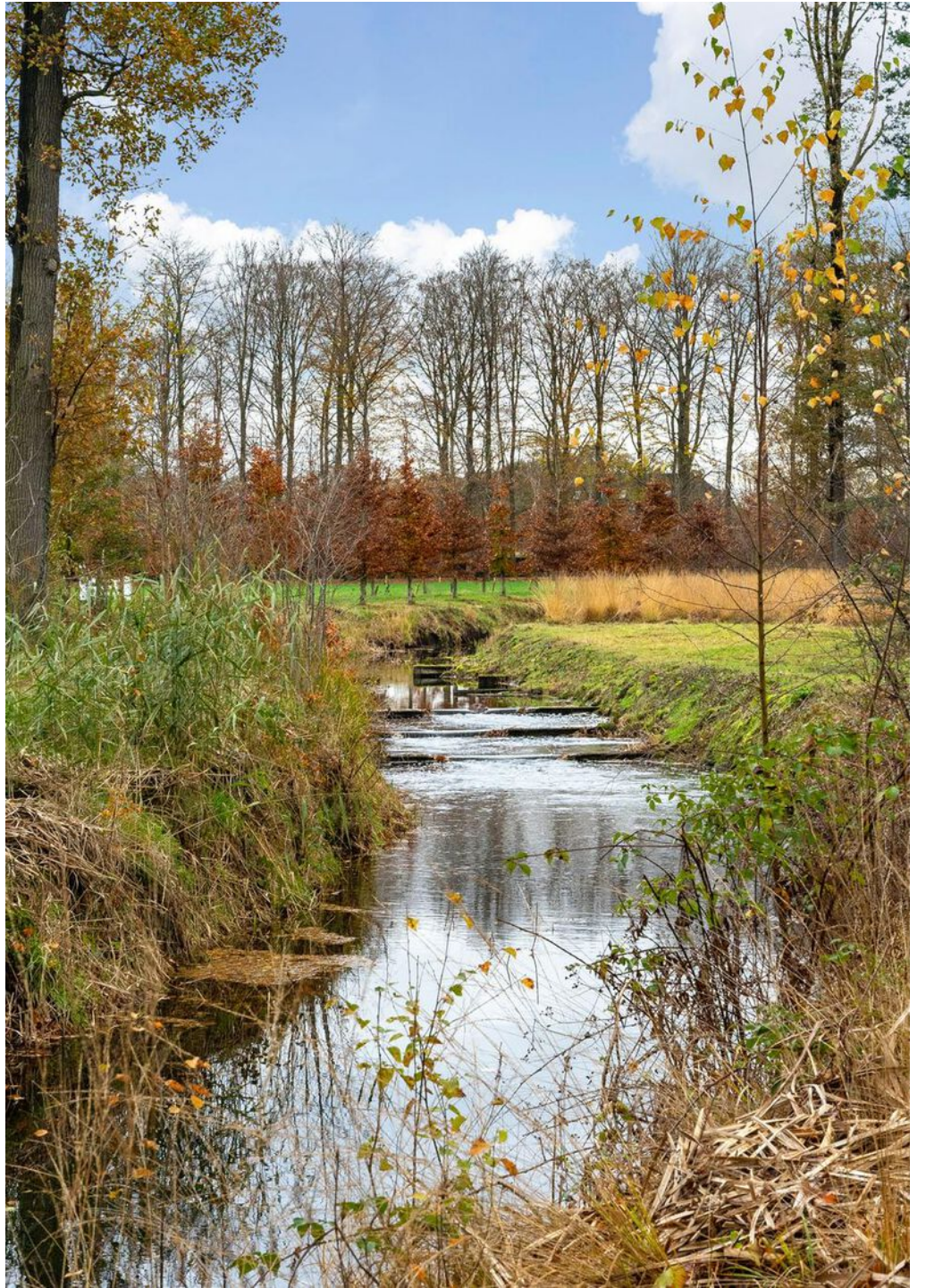
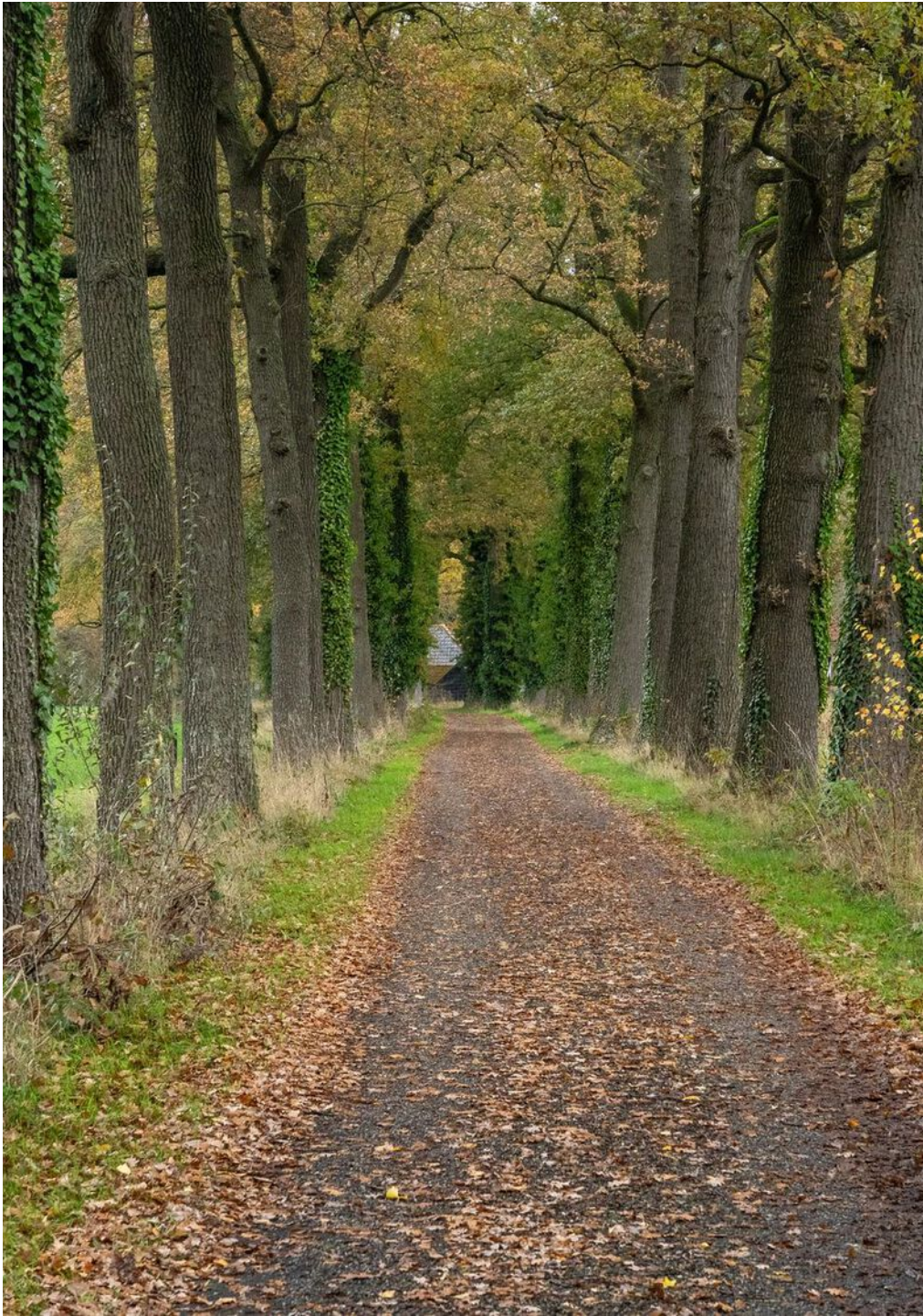


Bijgebouwen

- Houten bergschuur
- Tuinkas









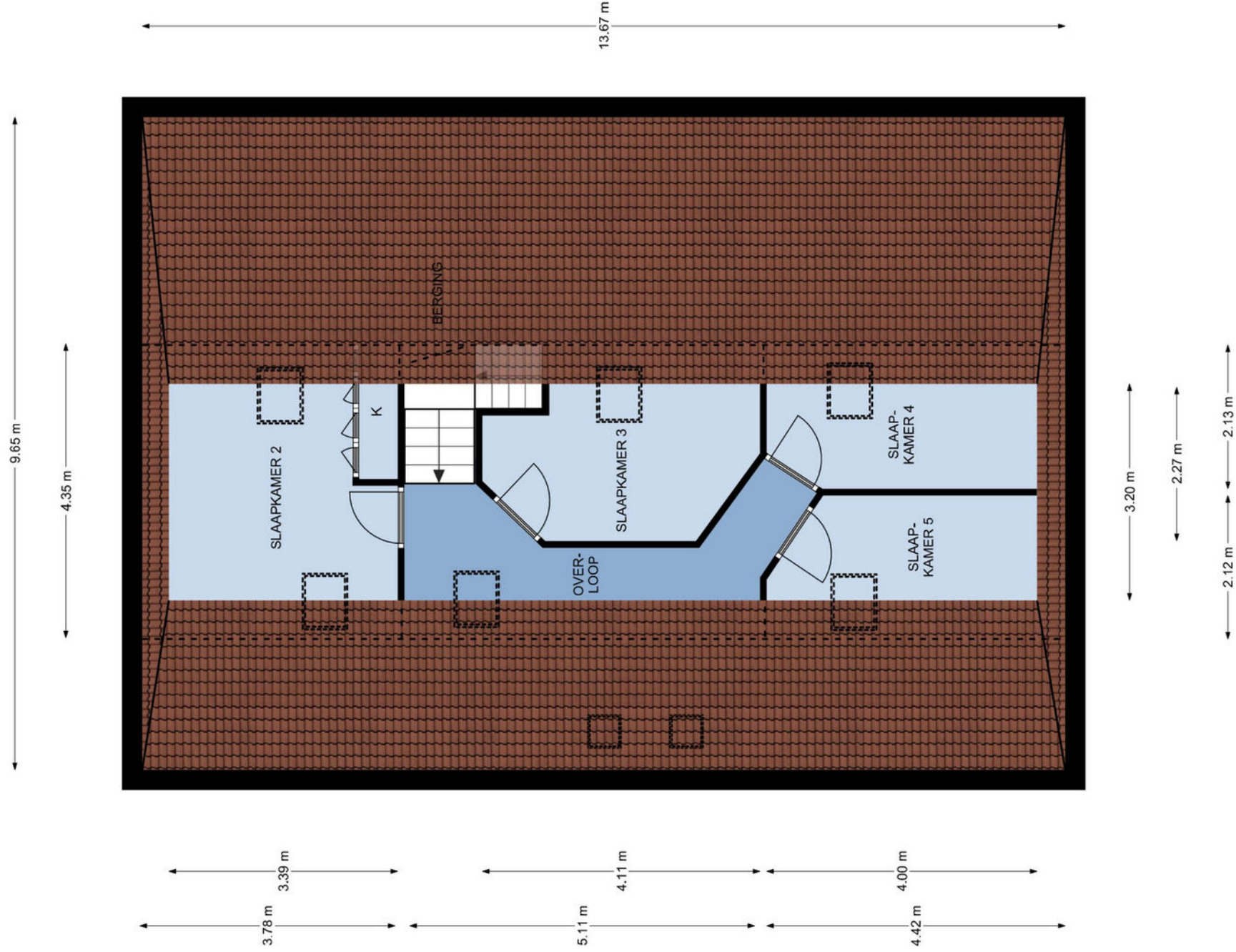


Plattegrond begane grond woonhuis



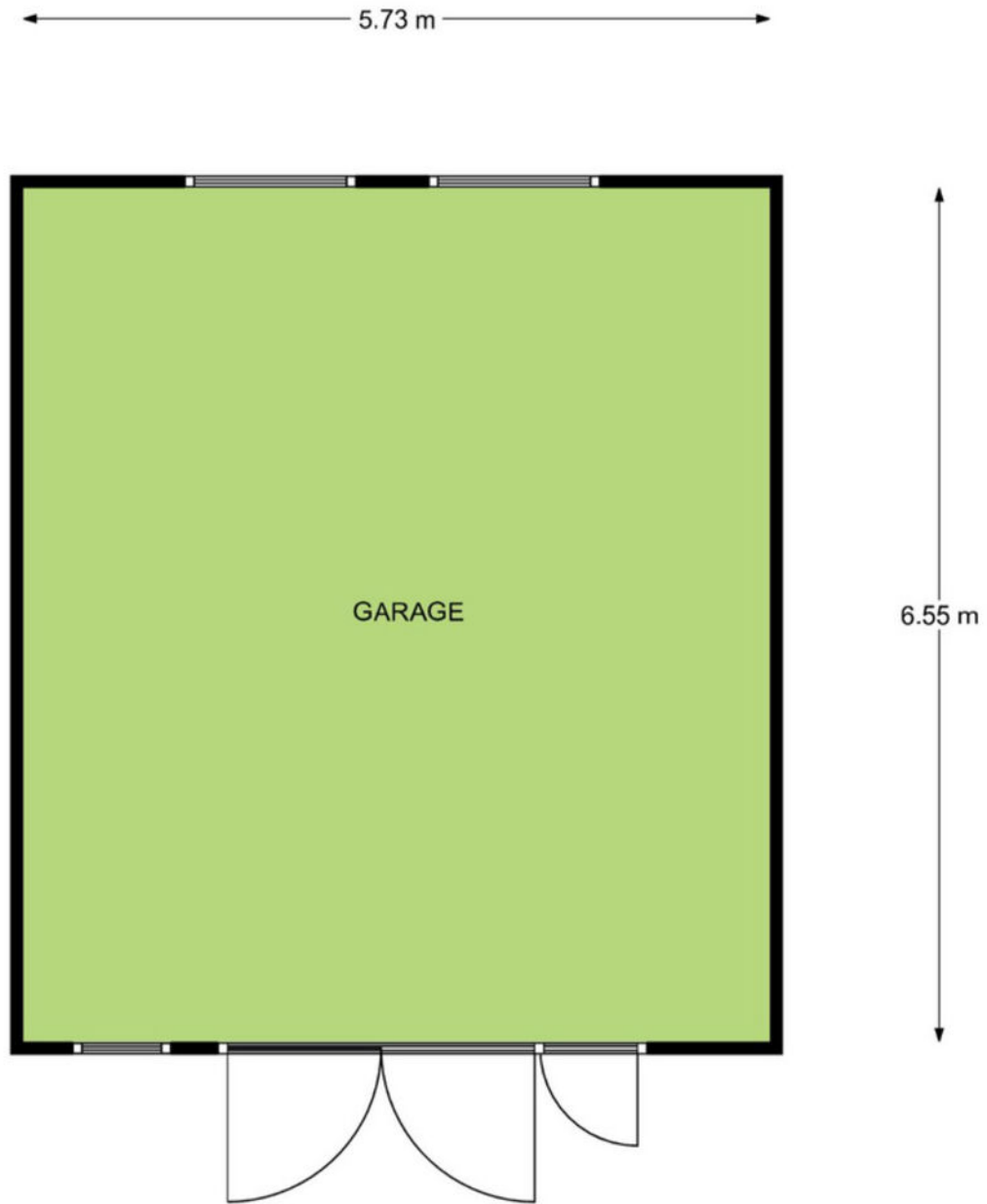
Begane grond, Nijenhuizerlaan 3 te Diepenheim
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond 1e verdieping



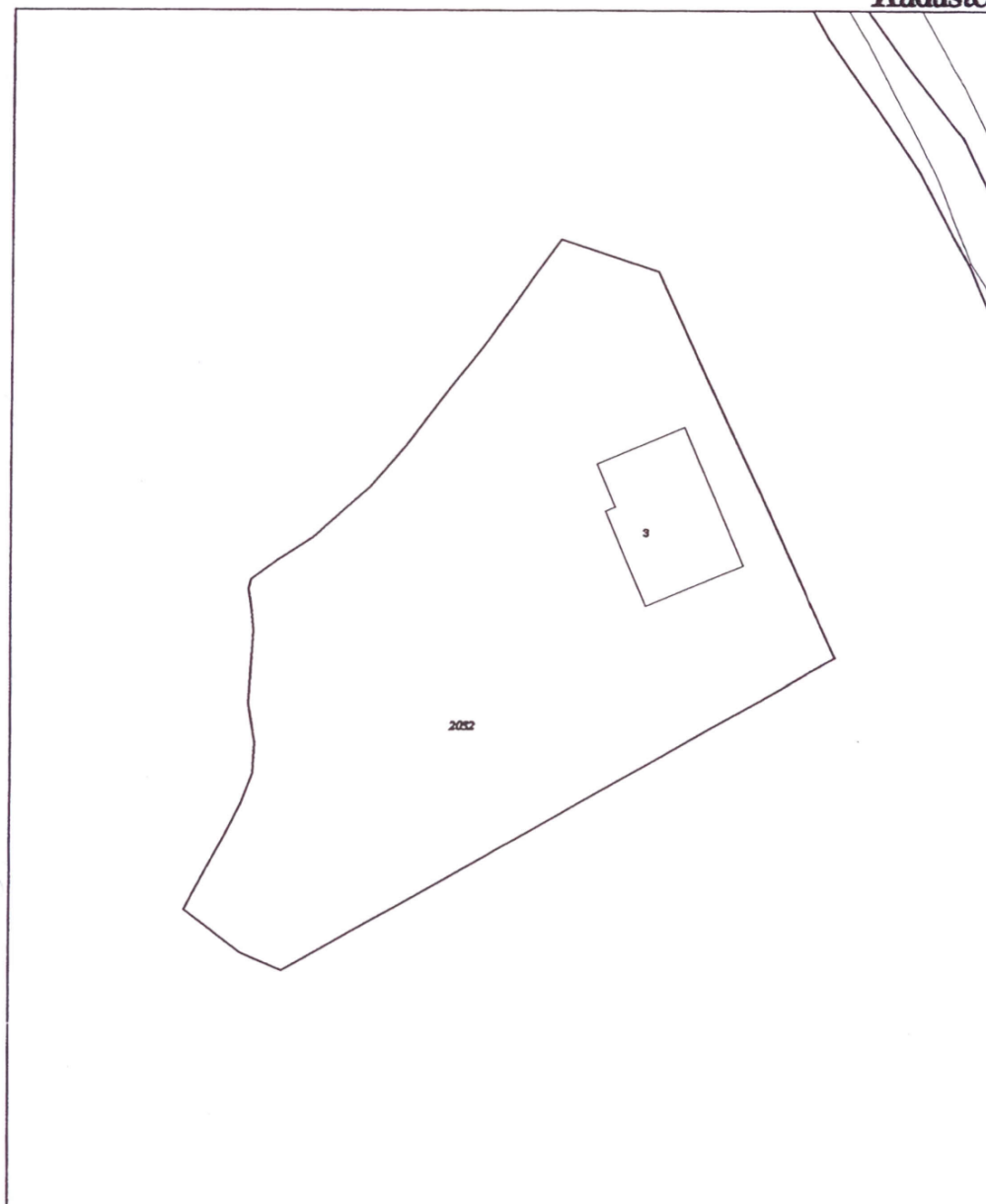
1e Verdieping, Nijenhuizerlaan 3 te Diepenheim
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond schuur



Kadastrale kaart

Kadaster



0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht		Klaarreferentie	NIJMEGEN EN ME
Legenda			
2032	Perceelnummer	Uittreksel uit de kadastrale kaart	
26	Huisnummer	Kadastrale gemeente	DIEPENHEIM
	Kadastrale grens	Sektie	A
	Bebouwing/topografie	Perceelnummer	2032
		Schaal	1:500
<small>Voor eenzijdig uittreksel, Zwolle, 17 februari 1998. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>Aan dit uittreksel mogen geen rechten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers</small>	



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 erfdienstbaarheden, 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 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 de 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.

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.

OVERDRACHTS BELASTING

Recentelijk zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd op het gebied van de overdrachtsbelasting. Afhankelijk van het type object dat u koopt, het toekomstig gebruik alsmede de bestemming kan de hoogte van de overdrachtsbelasting variëren. Wij attenderen u erop u hieromtrent door deskundigen te laten informeren rekening houdend met het type object dat u koopt en/of het voorgenomen gebruik.

(voorbeeldsituatie: Woning met 1,5 hectare grond, woning met ondergrond 2% overdrachtsbelasting, weiland 8% overdrachtsbelasting).

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
Hoofdstraat 41A
7213 CP Gorssel
T 0575 491777
E gorsse@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl