



BARCHEM, BOSHEURNEWEG 2

Luxe verbouwde boerderij met prachtig  
gastenverblijf aan Natura 2000 gebied

  
DRIEKLOMP  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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



Tussen gloeiende essen en houtwallen, aan een rustig weggetje, ligt deze mini-heerlijkheid die subtiel herinnert aan vroeger tijden maar tegelijkertijd helemaal klaar is voor de toekomst.

### **De natuur voorop**

De verschillende opstallen liggen verspreid tussen oude beuken- en meidoornhagen. De huidige eigenaren wonen in de luxe verbouwde, voormalige boerderij. De deel, de opkamer en de melkkamer herkent u nog in de plattegrond. Rechts van de woonboerderij staat de zwarthouten Schöppe. Dat is Achterhoeks voor schuur maar daarmee doen we de binnenhuisarchitect te kort. Die tekende voor een evenzo verrassend als vernieuwend ontwerp waarin – hoe kan het anders – de natuur de hoofdrol speelt.







# Kenmerken

BOUWJAAR

1780, verbouwd in 1960 en 2008  
-2015. De Schöppe in 2012. Verdere

BOUWWIJZE

verbouwingen van 2018 tot 2022  
de boerderij en Schöppe zijn  
opgetrokken in stenen gevels,  
beton- --en houten vloeren en  
grotendeels houten kozijnen

ISOLATIE

het huis is voorzien van dak- en  
deels vloerisolatie en dubbele  
beglazing

WOONOPPERVLAKTE

374 m<sup>2</sup>

INHOUD

circa 1.380 m<sup>3</sup>

PERCELOPPERVLAKTE

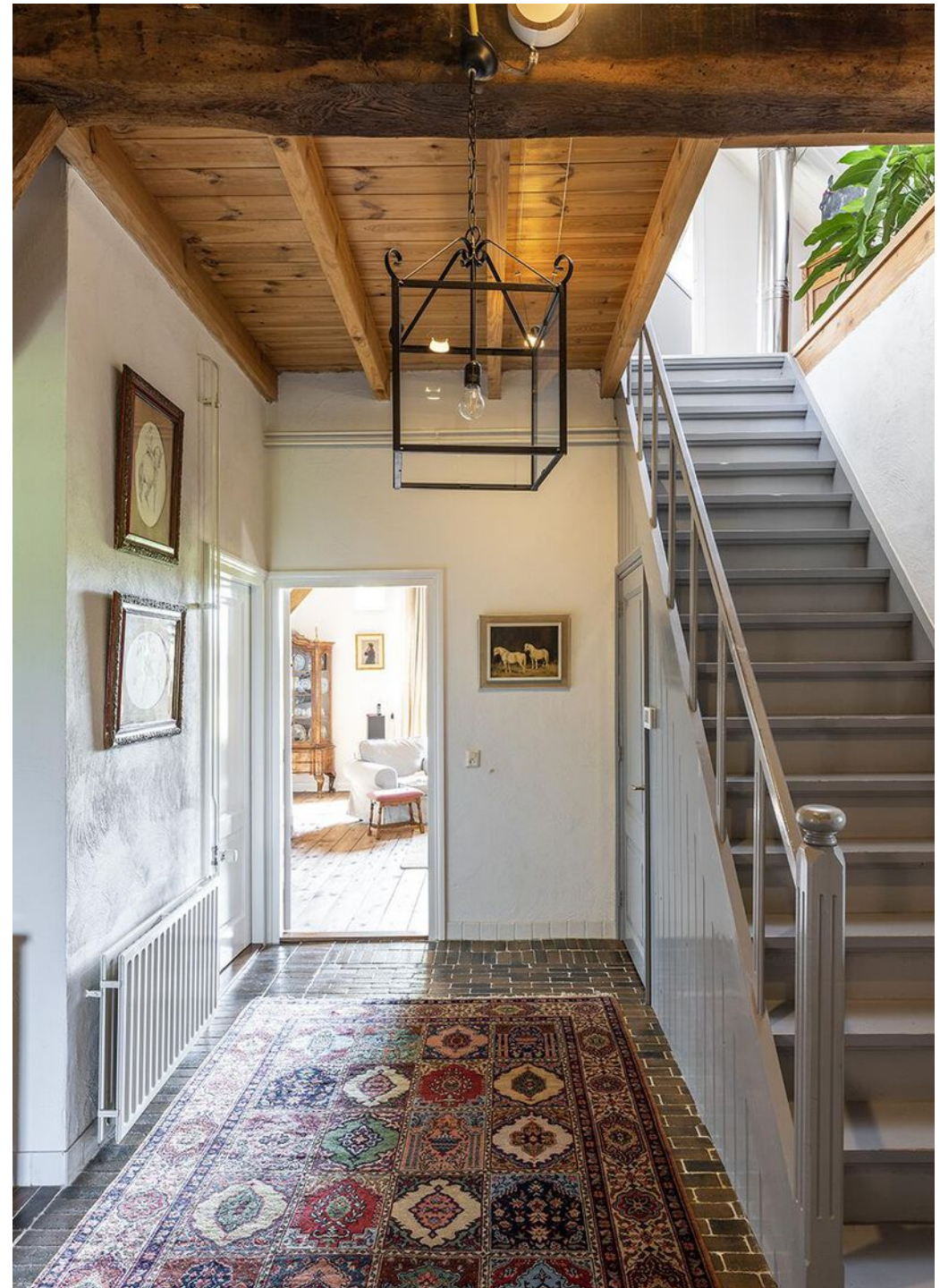
12.300 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

A

ZONNEPANELEN

24 stuks, geplaatst in 2019













### **Doordrenkt met historie**

In de gevel van de boerderij staat het jaartal 1936 maar in een almanak uit 1780 – die zorgvuldig ingelijst bij de koop hoort - wordt de boerderij al vermeld. De entree biedt toegang aan de landelijke keuken, de zitkamer aan de voorzijde en de eetkamer aan de achterzijde. Aan die laatste grenzen vier separate kamers waarvan één opkamer. De originele stoofkachel heeft een ereplek. Vanuit de zitkamer - de voormalige deel - heeft u waanzinnig zicht op het tegenovergelegen natuurgebied. Misschien ziet u in de verte reeën met hun jongen voorbijgaan.





## Indeling boerderij

Souterrain: Kelderruimte onder opkamer in het voorhuis.

Parterre: Entree. Toilet. Ruime hal in het hart van de boerderij. Eetkamer met schouw en fraai zicht op de tuin en landerijen. 2 Slaapkamers. 2 Werk-/ Studeerkamers. Keuken met inbouwapparatuur en zicht op de boomgaard.

Bijkeuken voorzien van keukenblok, stook- en wasruimte en tuindeur. Badkamer met douchehoek en dubbele wastafel. Sfeervolle woonkamer met haardkanaal en schitterend zicht richting het natuurgebied.

1e verdieping: Overloop met kastruimte. Slaapkamer met Velux dakramen. Badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel. Inloopkast(kamer). Riante ouderslaapkamer met Velux dakramen en uitstekende ruimtebeleving.





## Een wereld van stilte

De weldadige rust die u ervaart, heerst hier al eeuwenlang. Boschheurne (heurne betekent: uitspringende hoek) was ooit een buurtschap waar de erven - toen al - opvallend ver uit elkaar lagen. Dat zegt overigens niets over het 'noaberschap': de bewoners weten elkaar te vinden als dat nodig is. De buurtschap grenst aan het bij velen nog onontdekte Stelkampsveld. Een bijzonder natuurgebied dat onder meer een van de mooiste blauwgraslanden van ons land herbergt.











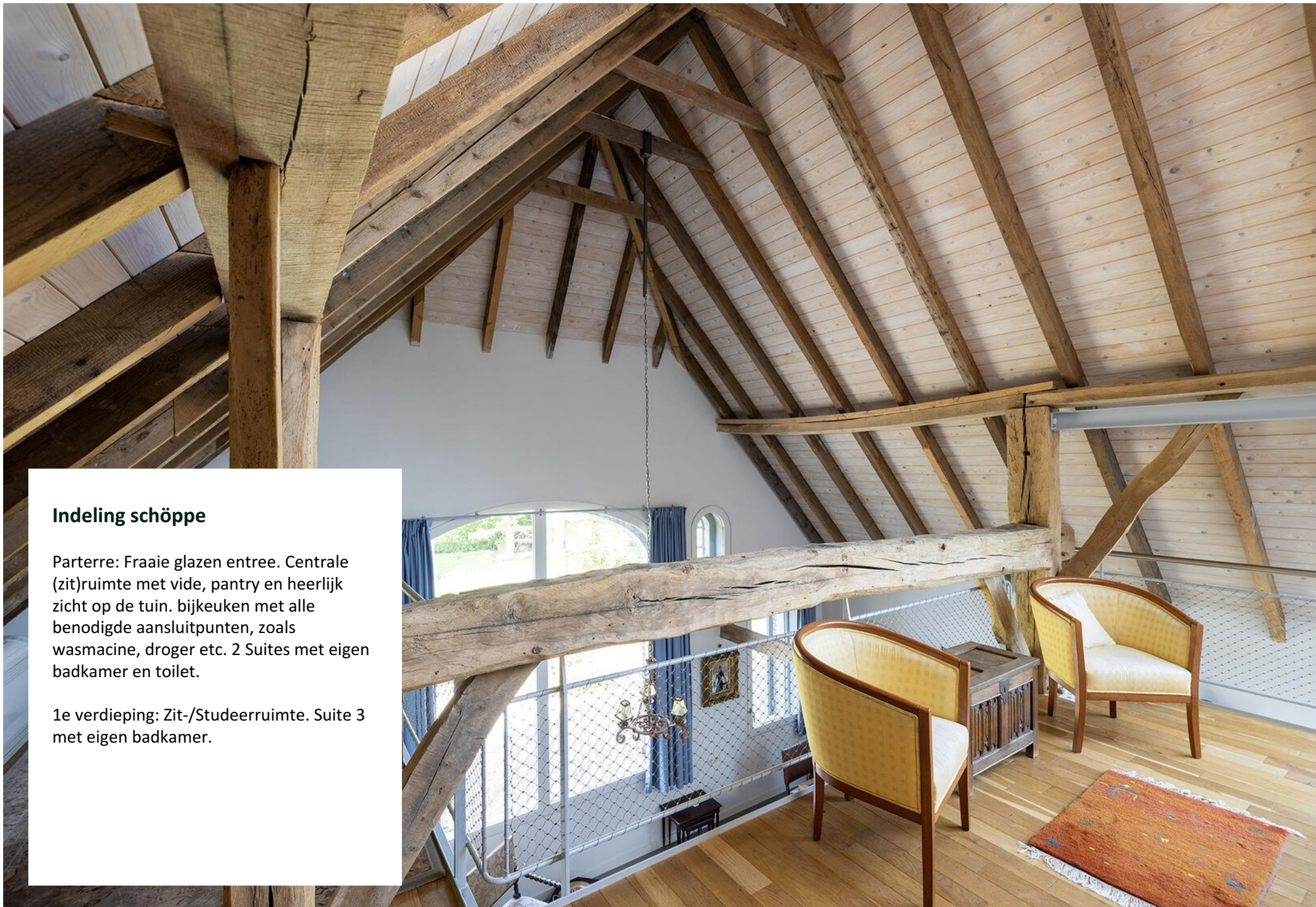






### Landelijk hoogstandje

De Schöppe of Schoppe - Achterhoekers doen niet zo moeilijk – is een oude schuur die, in dit geval prachtig verbouwd is. Er zijn drie twee-persoonsslaapkamers met eigen badkamers die niet onder doen voor luxe hotelsuites. Verder is er een keuken, een bijkeuken en een gemeenschappelijke ruimte. Een vide maakt het ruimtelijk en speels. Voor de afwerking, het hang- en sluitwerk, de dakramen en de raambekleding werd gekozen voor alleen de allerbeste materialen. De Schöppe is ook zeer geschikt als kantoor, gastenverblijf, mantelzorgwoning of B&B. Sterker; het bestemmingsplan is in 2015 door de vorige eigenaar speciaal gewijzigd om in de woning en de bijgebouwen maximaal 5 B&B kamers met bijbehorende voorzieningen te mogen hebben. Maar misschien wilt u er wel zelf wonen of heeft u nog heel andere ideeën?



## Indeling schöppe

Parterre: Fraaie glazen entree. Centrale (zit)ruimte met vide, pantry en heerlijk zicht op de tuin. bijkeuken met alle benodigde aansluitpunten, zoals wasmachine, droger etc. 2 Suites met eigen badkamer en toilet.

1e verdieping: Zit-/Studeerruimte. Suite 3 met eigen badkamer.









## **Tussen Barchem, Borculo en Ruurlo**

Gelukkig zijn ze er nog. Van die boerendorpjes met een bakker, een basisschool en een café. Vanwege de gastvrijheid en de prachtige wandelroutes wordt het ook wel wandeldorp Barchem genoemd. Het maakt deel uit van de gemeente Lochem. In de gelijknamige stad vindt u alles wat u nodig heeft. Van middelbare school en sportverenigingen tot fijne restaurants en theaters. Maar ook het nabijgelegen Borculo en Ruurlo bieden een ruim winkelaanbod en veel gezelligheid.







### Een eigen wei

Tijdens de bezichtiging kijkt u uw ogen uit en zal het u niet ontgaan dat de eigenaren dol zijn op dieren. Zo investeerden ze in 3 nieuwe paardenstallen van de Schipper Groep, meerdere paardenweides, een geitenwei en is er een royale paardenbak (20 x 40) met beregening. De kippen scharrelen dicht bij de keuken. Daar is ook de boomgaard met ouderwetse fruitrassen als kweeperen en mispels. De kruidentuin staat vol met natuurlijke smaakmakers. De moestuin ligt iets verderop. Het bosje met hazelnootbomen is favoriet bij lokale vogels. En dan zijn er nog fazanten die regelmatig komen buurten. Tegen de gebouwen aan staan – net als vroeger – lommerrijke leilindes en romantische hagen.



# Plattegrond begane grond

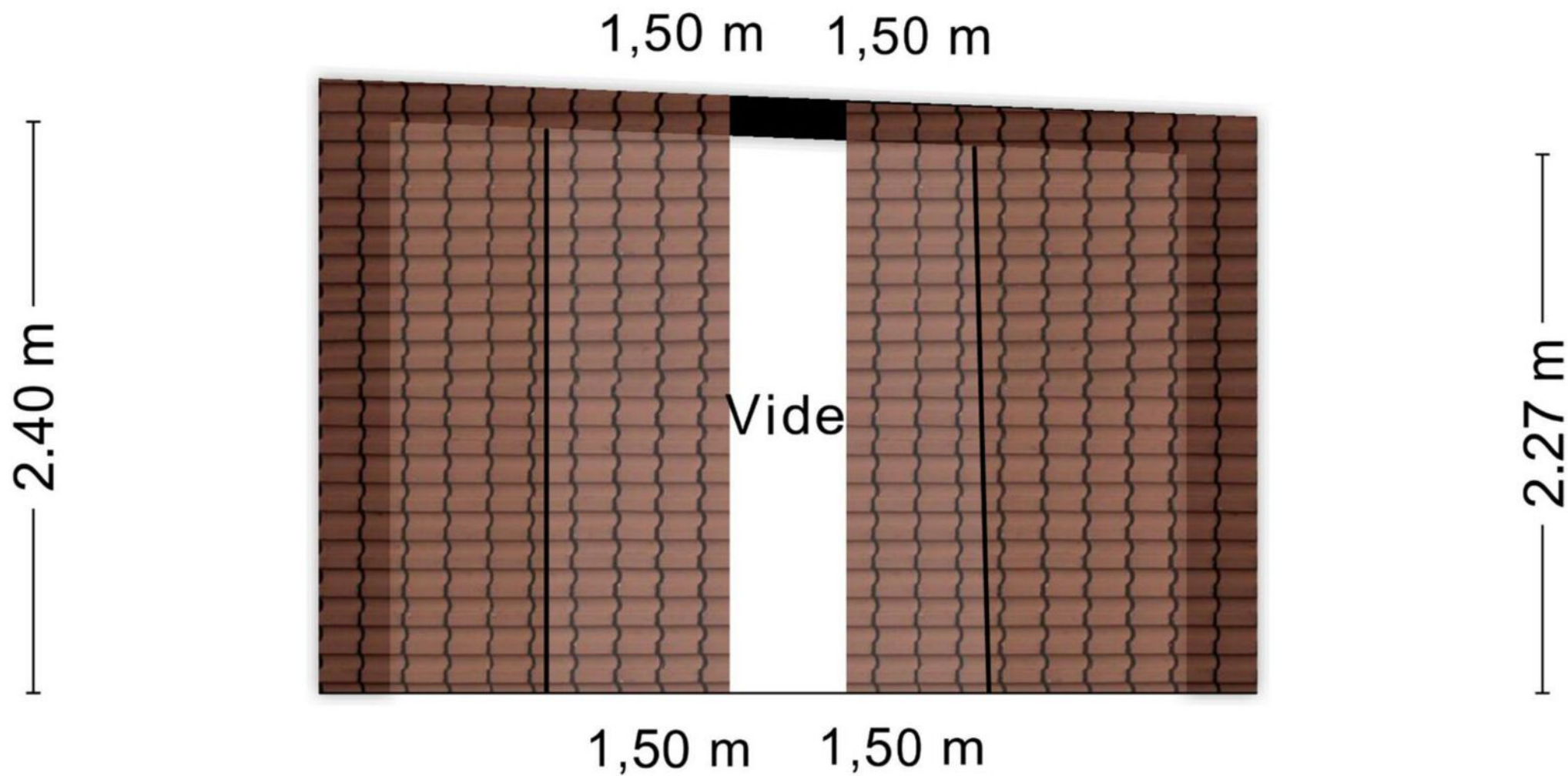


# Plattegrond begane grond

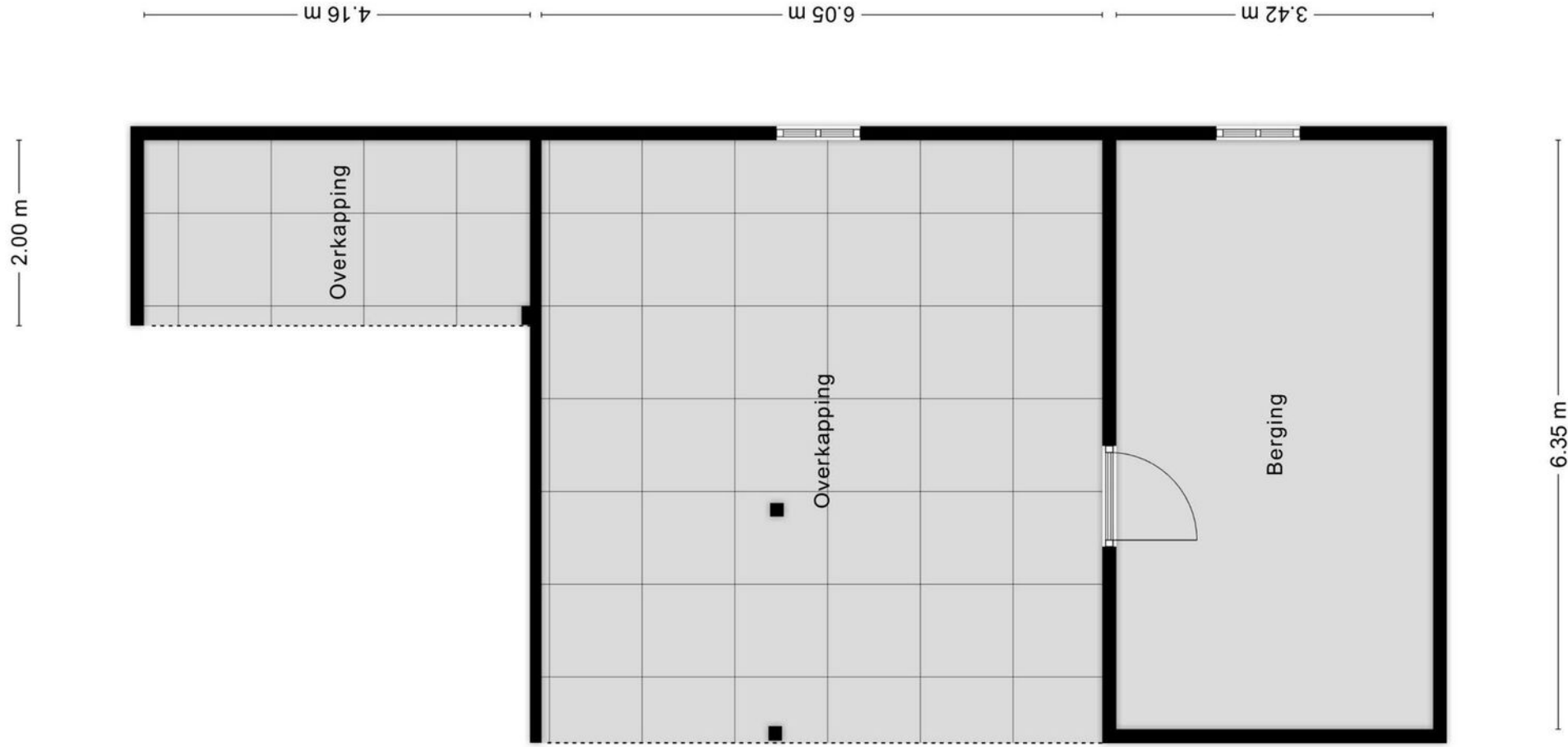


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

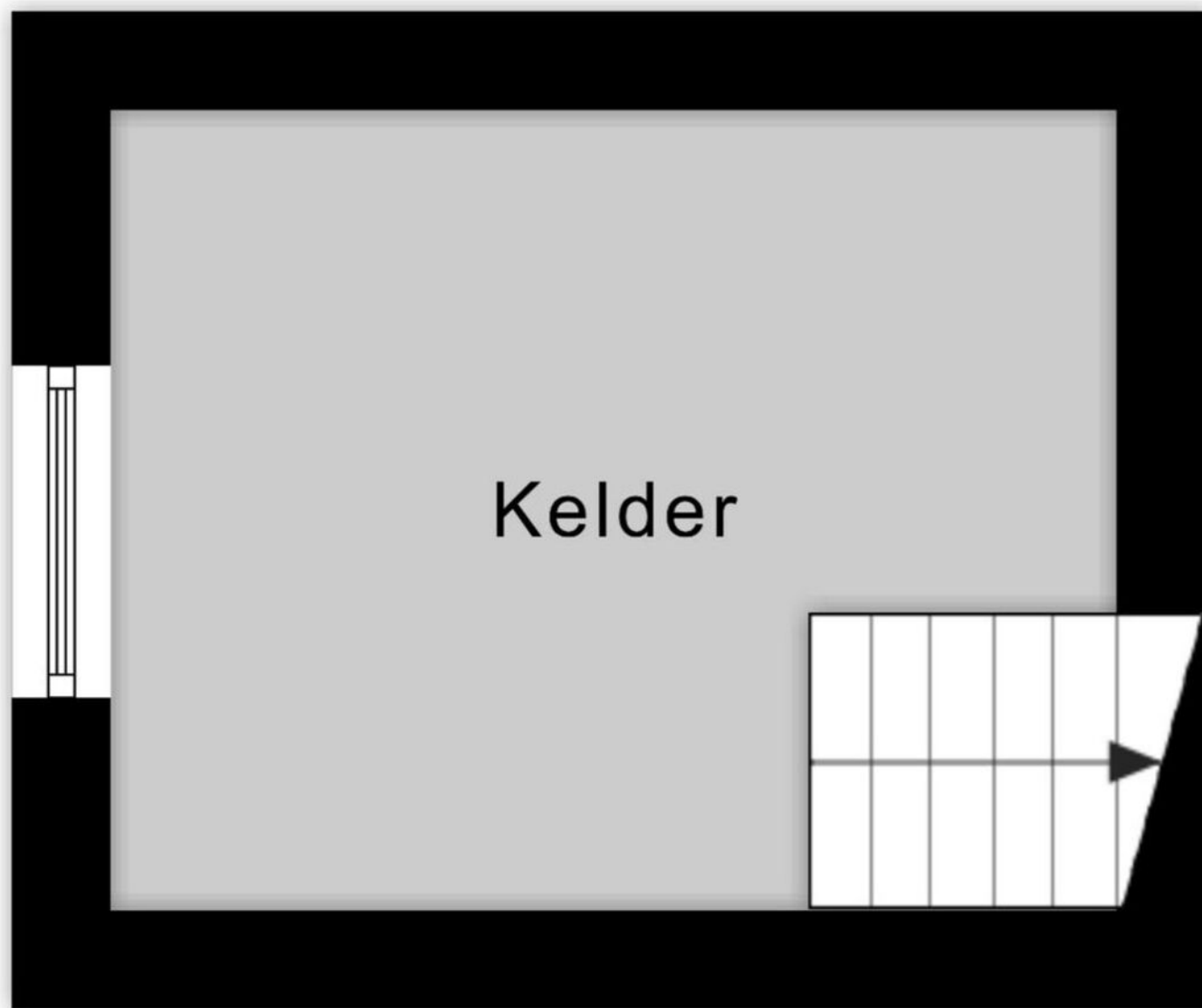
# Plattegrond entresol



# Plattegrond kapschuur

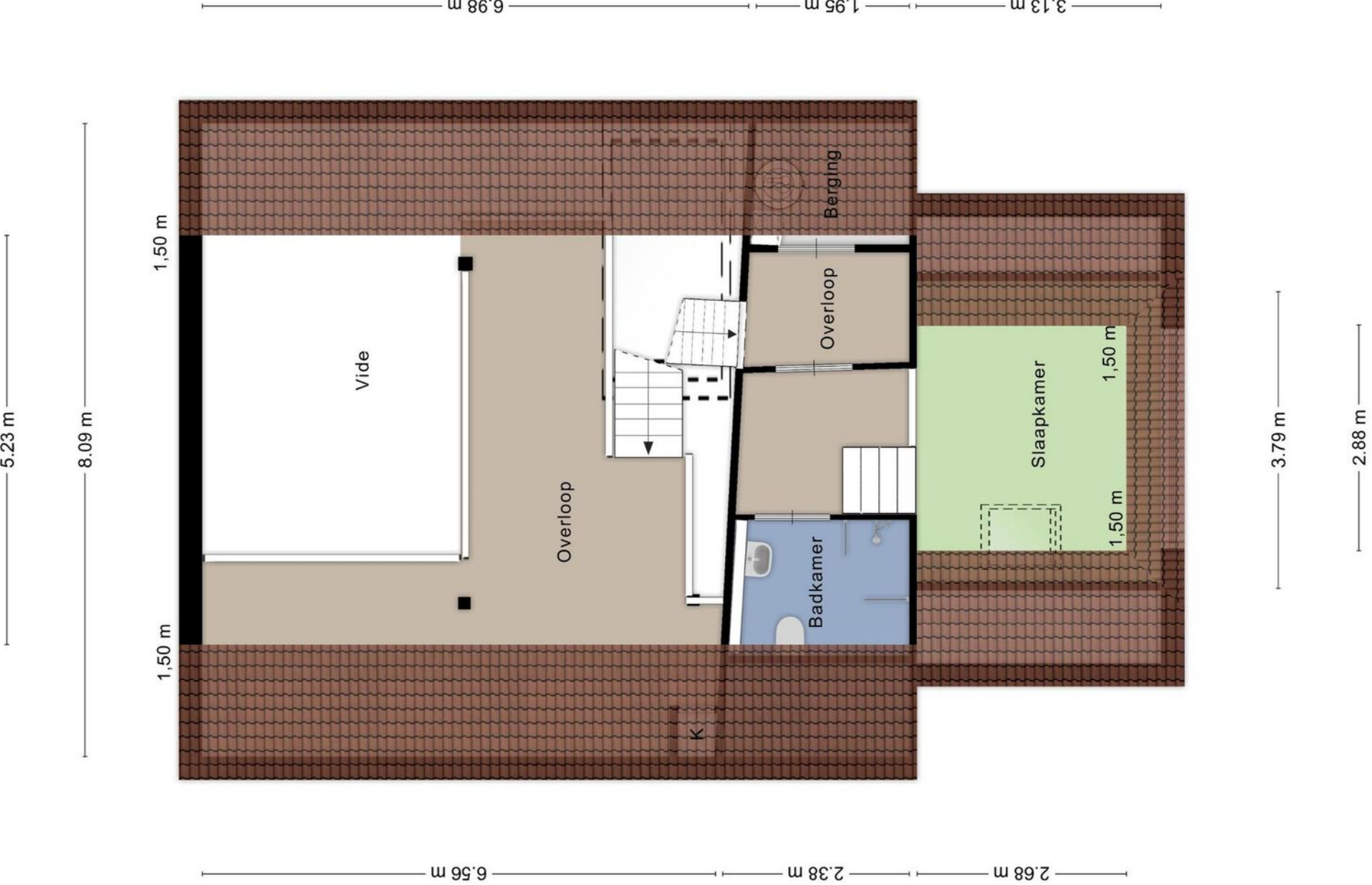


# Plattegrond kelder



2.43 m

# Plattegrond eerste verdieping

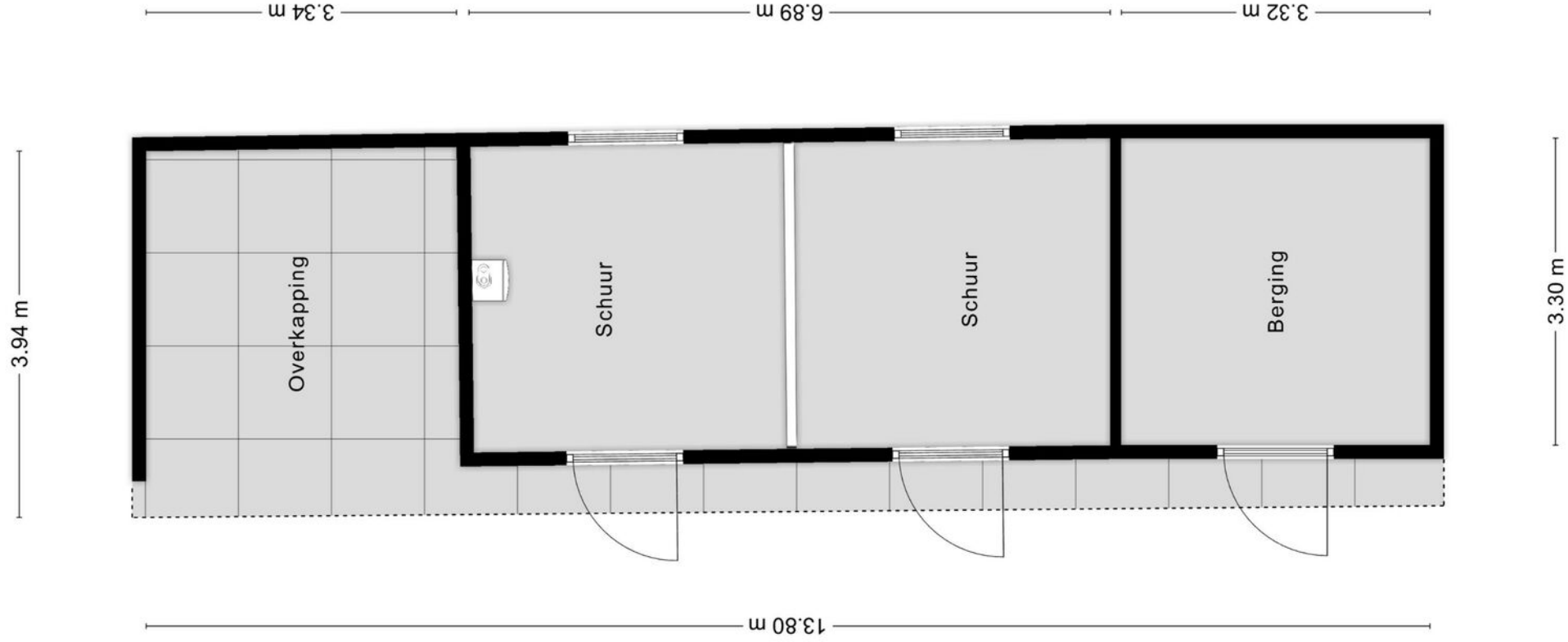




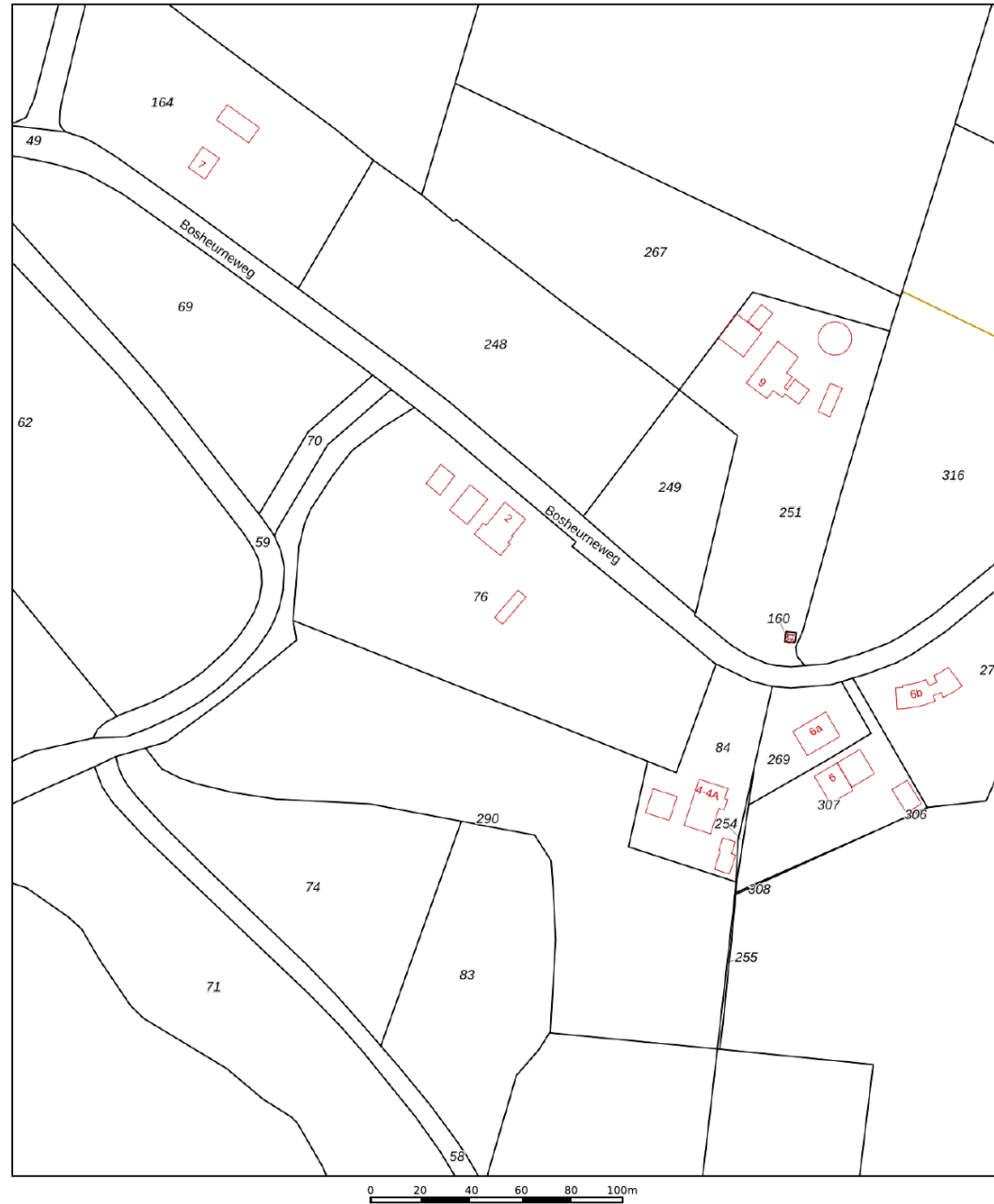
# Plattegrond eerste verdieping




# Plattegrond schuur



# Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Lochem</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 76</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 september 2022  
 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 GEREgeld

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)