



WILP, GROTENHUISWEG 14 A

## Rietgedekt, vrijstaand landhuis

  
**DRIEKLOMP**  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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



## Grotenhuisweg 14a, Wilp

Exclusief wonen wordt werkelijkheid in dit rietgedekte, vrijstaande landhuis met multifunctioneel bijgebouw, fraai aangelegde zwembijver en fruitboomgaard, op een prachtlocatie! Gelegen op een perceel van ruim 4.100 m<sup>2</sup> in het groene buitengebied van Wilp, heeft u in deze woning de beschikking over 5 goed bemeten slaapkamers, een ruime hobby- of werkkamer, uitnodigende lichte living, royale woonkeuken, twee moderne badkamers en een praktische kelder. Droomde u altijd al van de vrijheid van het buitenleven? Of van 'rustiek wonen aan de rand van de bebouwde kom'? Dan mag u deze unieke vondst echt niet missen. Dit huis is ideaal voor kopers die een rustige woonomgeving ambiëren en nét een beetje meer ruimte zoeken in de geliefde Stedendriehoek.

Dit karakteristieke, zeer degelijk gebouwde landhuis ligt weliswaar landelijk, maar toch op goed bereikbare afstand van diverse voorzieningen. Op slechts een paar minuten lopen, fietsen of autorijden treft u onder andere 'De Pantry'; een onbemande streekwinkel met lokale producten, een bakkerij, huisartsenpraktijk, kinderdagverblijf, speeltuin Klein Pampus en diverse winkels. Iedere zaterdag kunt u in Wilp naar de lokale weekmarkt. Voor uitgebreidere faciliteiten bent u in mum van tijd in het aangrenzende dorp Twello of rijdt u via de A1 (slechts 3 minuten!) naar Deventer, Zutphen of Apeldoorn. De woning bevindt zich bovendien op steenworp afstand van recreatiegebied Bussloo en natuurgebied 'De Wilpse Klei' waar u heerlijk kunt wandelen, sporten en ontspannen. Met recht een toplocatie!



## Indeling

Begane grond: Zodra u het terrein betreedt, voelt u onmiddellijk dat aan deze woning en dit erf zorg, liefde en aandacht zijn besteed. U komt binnen in de royale ontvangsthall met hoog plafond, garderoberuimte, meterkast, moderne toiletfaciliteit met fontein, de trapopgang naar de eerste verdieping en de trap naar de praktische kelder. Vanuit de hal heeft u enerzijds toegang tot een ruime en lichte hobby-/werkkamer met charmante, openslaande staldeuren en anderzijds tot de ruim opgezette woonkamer. De doorgetrokken, natuurstenen plavuizenvloer op de gehele benedenverdieping is niet alleen smaakvol gekozen, maar laat alle vertrekken ook harmonieus in elkaar overlopen waardoor een optimaal ruimtelijk effect ontstaat. Dankzij de grote vensterpartijen in de woonkamer heeft u niet alleen een zeer aangename lichtinval in dit vertrek, maar kijkt u ook aan alle kanten heerlijk weg op het omliggende groen van uw tuin en de achterliggende landerijen. Tot rust komen is hier een fluitje van een cent! De woonkamer biedt ruimte genoeg voor een comfortabele zithoek en een uitgebreid eetgedeelte in de serre.

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de uitnodigende en zeer ruime woonkeuken, aangelegd in hoekopstelling en afgewerkt in landelijke stijl. In deze keuken ontbreekt het u aan niets, alle moderne inbouwapparaten zijn namelijk aanwezig: vaatwasser, koelvries/combi, magnetron, oven, 5-pits gaskookplaat met wokbrander en veel werk- en opbergruimte. Bovendien heeft u tijdens het koken een geweldig uitzicht op de tuin! Er is plaats voor een riante keukentafel om lekker aan te tafelen. Door de openslaande tuindeuren naar de veranda haalt u hier het buitenleven pas echt naar binnen. Achter de keuken bevindt zich een ruime en praktische bijkeuken met deur naar de achtertuin, een extra aanrechtblad, gootsteen en werkruimte. Daarnaast heeft u via de bijkeuken toegang tot de eerste, modern aangelegde badkamer, voorzien van inloopdouche, wastafel en een urinoir en tot de handige berging met aansluitingen voor wit- en bruingoed. Dankzij deze laatste twee ruimtes is het huis levensloopbestendig te bewonen.

1e verdieping: U bereikt deze verdieping via een statige bordestrap. Vanaf de ruim opgezette overloop met vide, heeft u toegang tot de vijf riante slaapkamers, de comfortabele badkamer en een separate tweede toiletruimte met fontein. Alle slaapkamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten onder het schuine dak. De tweede badkamer is hoogwaardig afgewerkt en speels ingedeeld met een ligbad onder het puntdak, riant wastafelmeubel met dubbele wastafel en een ruime douchecabine.

Boven deze verdieping bevindt zich nog een grote vliering waar zich ook de cv-installatie bevindt.

## Bijgebouw

Het landhuis beschikt over een vrijstaand bijgebouw op het perceel in de vorm van een authentieke bergschuur met schitterende details. Dit deels met riet en oud Hollandse pannen gedekte bijgebouw heeft een eigen carport, buiten-/binnenkeuken en overdekt terras. Ideaal voor feestjes! In de schuur is een garage gerealiseerd en er zijn meerdere vertrekken op de begane grond en de bovenverdieping die naar eigen inzicht gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld voor werk- of hobbyaangelegenheden. Bij de traditioneel gebouwde bergschuur is ruime parkeerruimte voor meerdere auto's.

## Tuin

De tuin is misschien wel het grootste pièce de résistance van deze woning! Op het perceel van 4.155 m<sup>2</sup> heeft u niet alleen een aangename, fraai ontworpen en keurig onderhouden tuin rondom de woning. Er is ook een riante veranda gebouwd aan de keuken grenst, waardoor buiten tafelen in de zomer niets dan genieten is. Als klap op de vuurpijl heeft de achtertuin een eigen zwembad met zonneteras en een riante boomgaard met volwassen fruitbomen. Dankzij de vrije ligging heeft u hier alle privacy. Aan duurzaamheid is hier eveneens gedacht; in de tuin treft u een installatie met 19 zonnepanelen. Kortom, deze woning is een buitenkans voor kopers die een bijzondere stek zoeken met charme, karakter, ruimte én mogelijkheden.

Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.









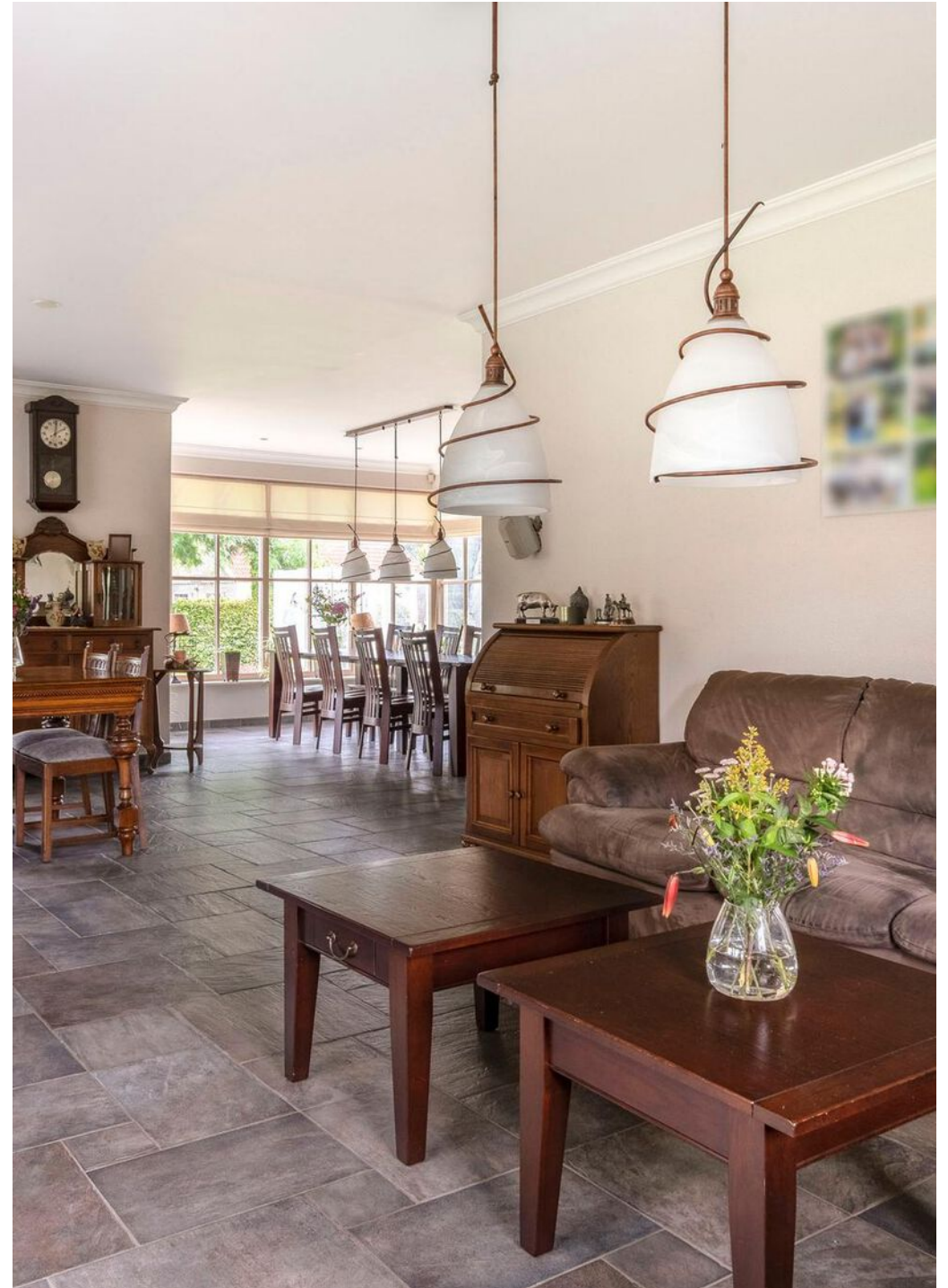




















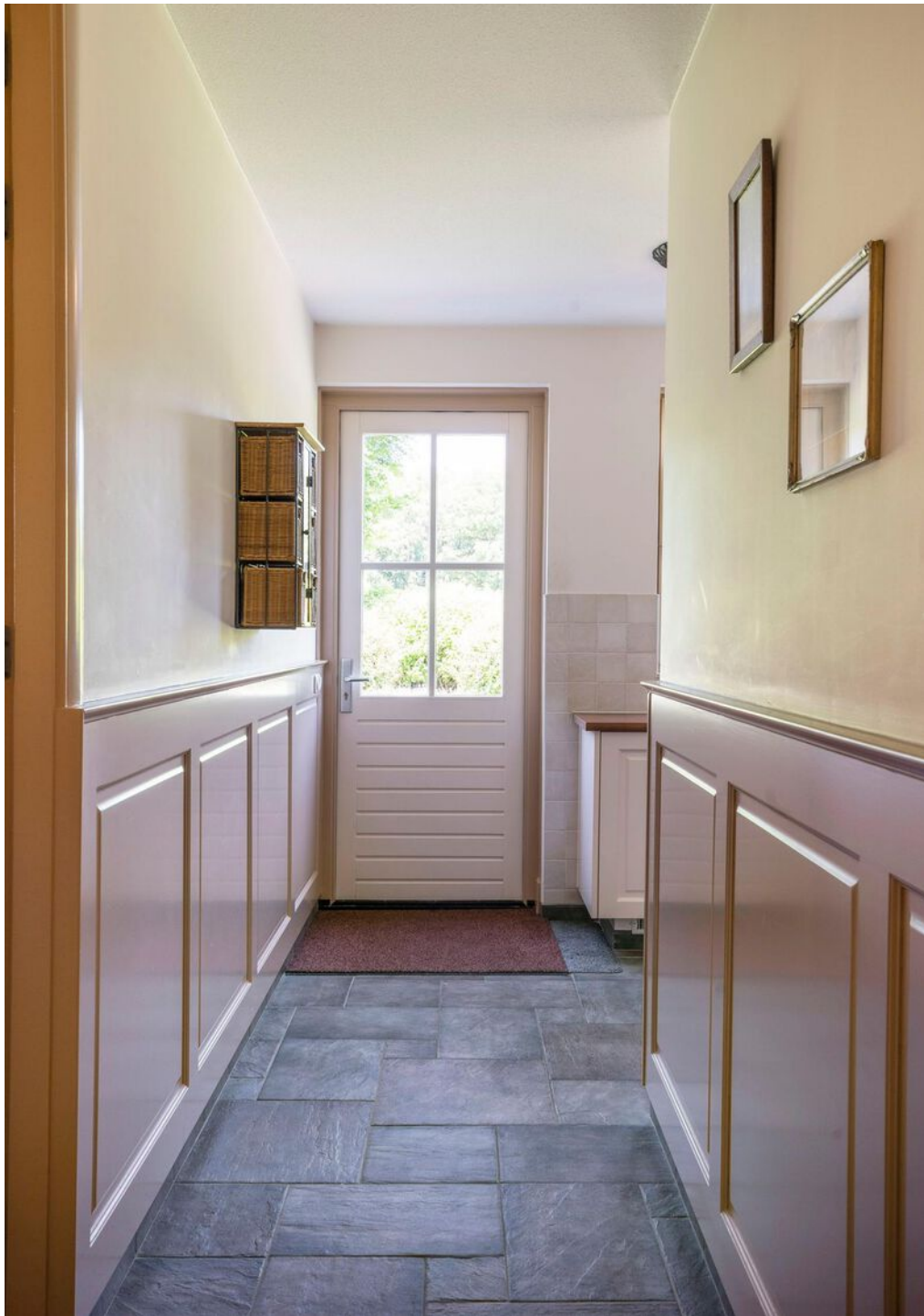


# Voorzieningen

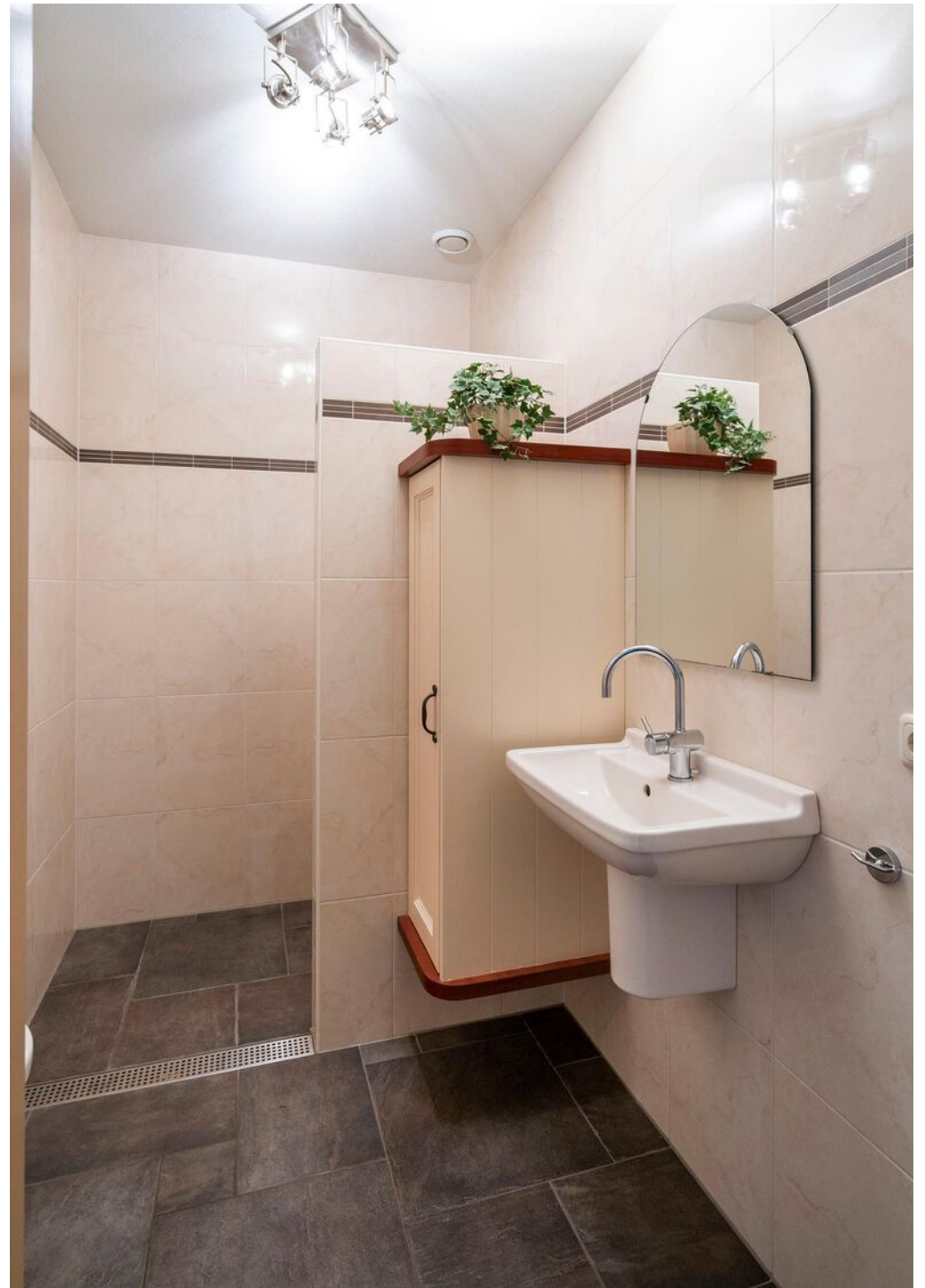
- 5 ruime slaapkamers
- 1 hobby/werkkamer op de begane grond
- Levensloopbestendig bewoonbaar
- 2 moderne badkamers
- Landelijke, sfeervolle woonkeuken
- Riante tuin met eigen zwembijver, boomgaard en ruime veranda
- Grondwaterbroninstallatie
- 19 zonnepanelen aanwezig
- Separaat, multifunctioneel bijgebouw met garage, carport en diverse vertrekken
- Landelijke ligging op prettige afstand van alle faciliteiten
- Energielabel A+











































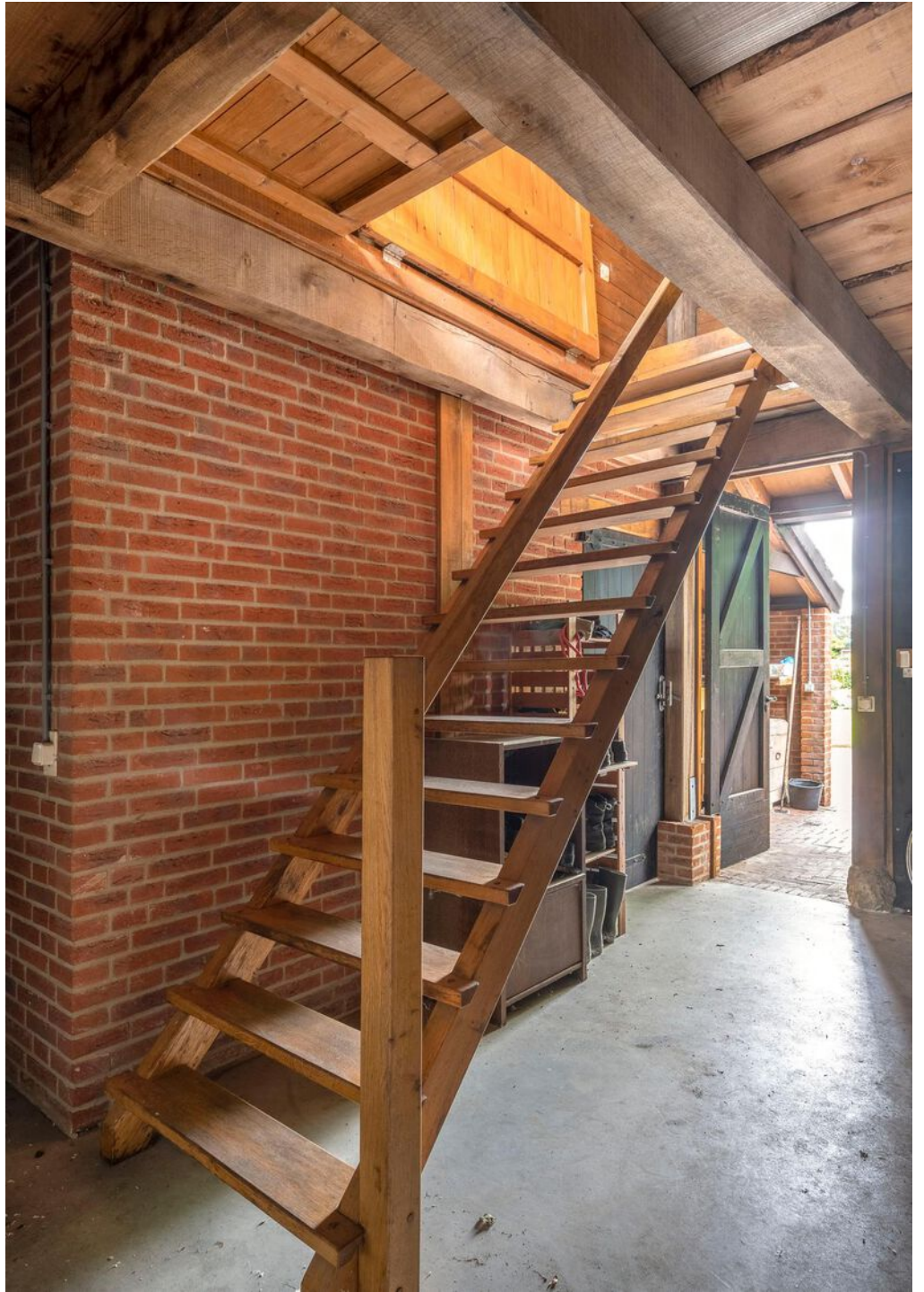














# Kenmerken

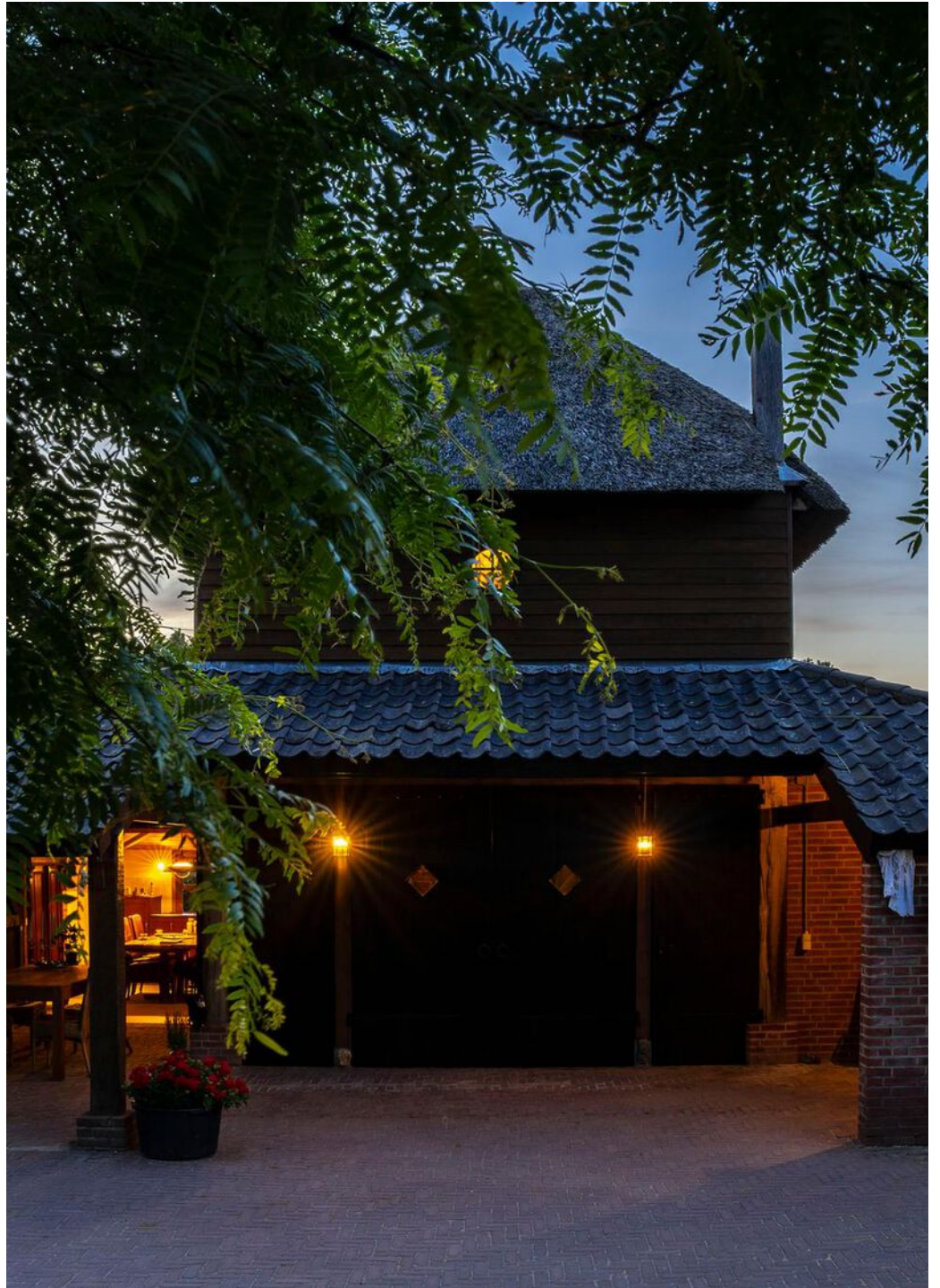
Bouwjaar	2006
Bouwwijze	het landhuis is traditioneel gebouwd in stenen gevels, betonvloeren, hardhouten kozijnen
Verwarming	middels heteluchtverwarming en HR-combiketel (2021) voor warm watervoorziening en vloerverwarming
Isolatie	volledig geïsoleerd
Woonoppervlakte	251 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	11 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	30 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	104 m <sup>2</sup>
Inhoud	934 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	4.155 m <sup>2</sup>





















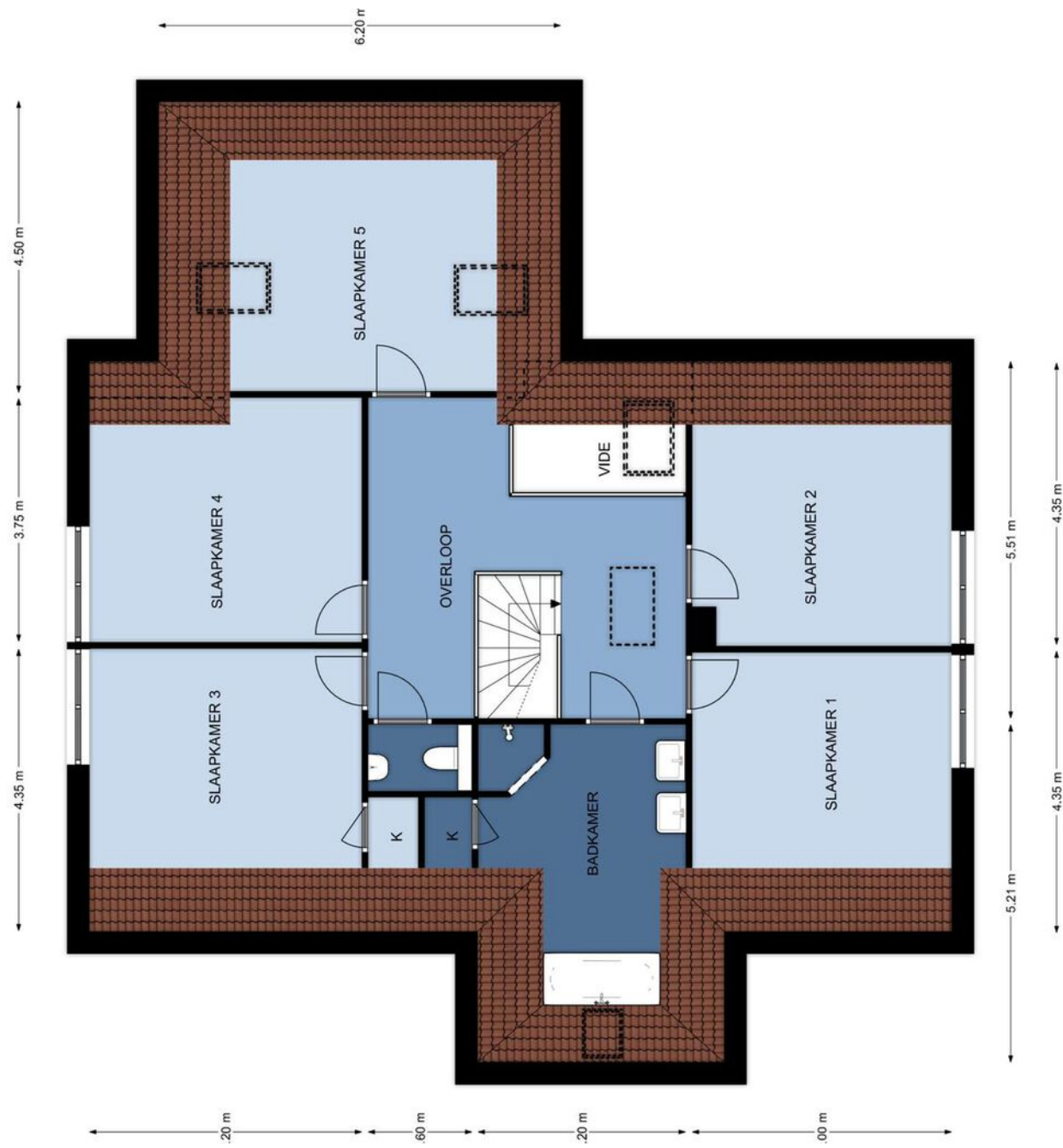
# Plattegrond



Begane grond, Grottenhuisweg 14a te Wilp  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



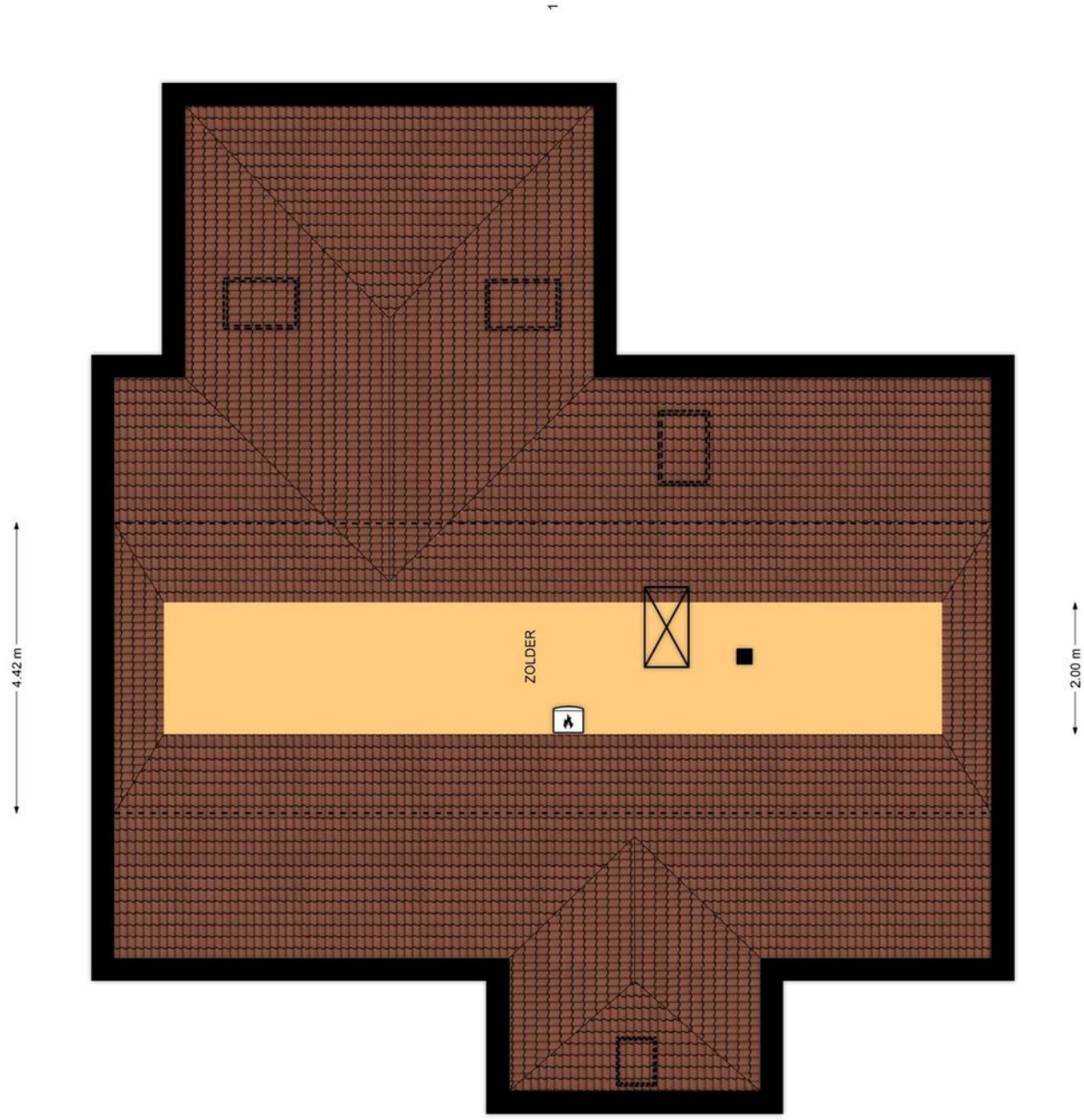
# Plattegrond



1e Verdieping, Grotenhuisweg 14a te Wilp  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



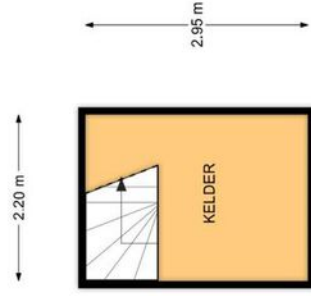
# Plattegrond



Zolder, Grotenhuisweg 14a te Wilp  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# Plattegrond



Kelder, Grotenhuisweg 14a te Wilp  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



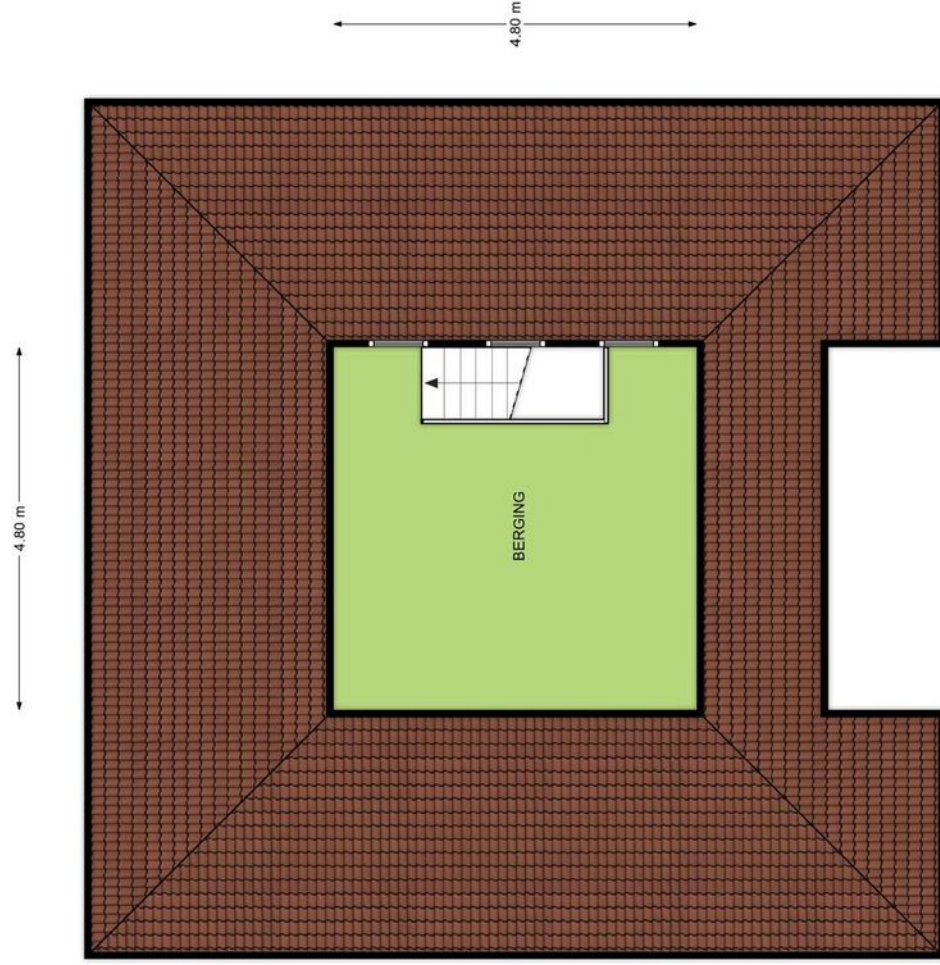
# Plattegrond



Begane grond, Grotenhuisweg 14a te Wilp  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



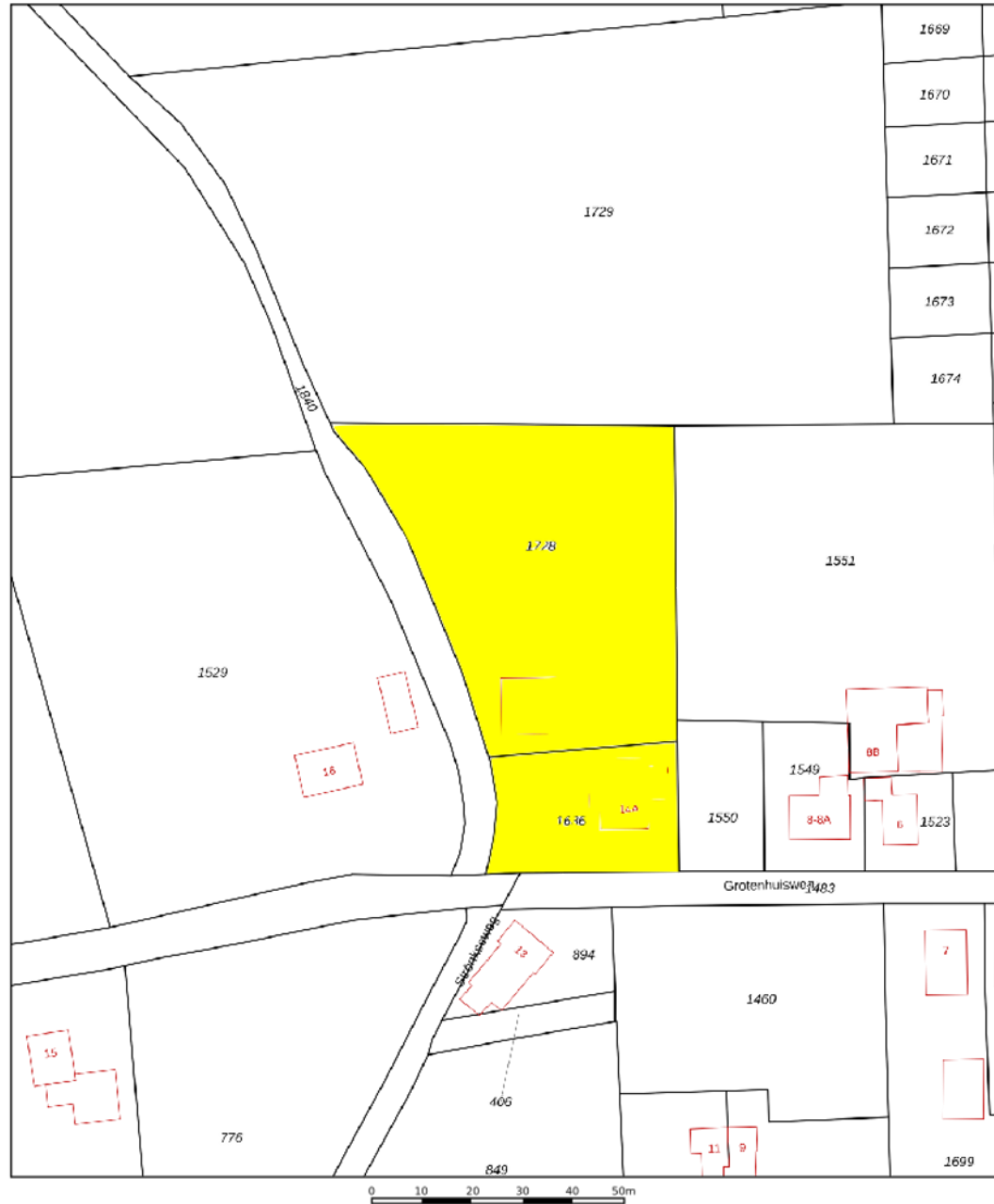
# Plattegrond




Verdieping, Grotenhuisweg 14a te Wilp  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wilp	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1728	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juli 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 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](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)





# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

Hoofdstraat 41A

7213 CP Gorssel

T 0575 491777

E [gorssel@drieklomp.nl](mailto:gorssel@drieklomp.nl)

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