



HOOG-KEPPEL, MONUMENTENWEG 2

Stijlvol resideren in alle rust en privacy op uw eigen domein


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl



Rust en ruimte

Alsof de tijd heeft stil gestaan...Hier in het stroomgebied van de Oude IJssel vindt u alle rust om langzaam te leven. De wekker mag voortaan uit. Het ritme van de natuur overheerst: vrolijke vogelgekweeter, een kraaiende haan of het stemmige geluid van de plaatselijke kerkklok. Het royale landhuis in Saksische stijl past perfect in dit verstilde landschap met nog authentieke boerendorpjes en statige landgoederen. Het geroffel van de bonte specht is hier heel gewoon. Hopelijk went u er niet te snel aan.

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.



Vriendelijk en gastvrij

De witte daklijsten weerkaatsen vrolijk in de zon. In de prachtige ontworpen tuin staat altijd wel een groep planten in bloei. De vriendelijke ogende luiken heten u welkom. Met maar liefst 335m² is het huis groot genoeg om familie en vrienden te ontvangen. Dankzij de riante oppervlakte en slimme indeling vindt iedereen snel zijn eigen plek. Grote raampartijen zorgen voor een mooie lichtinval. De roedeverdeling herinnert aan de tijd dat grote ramen nog niet geplaatst konden worden.



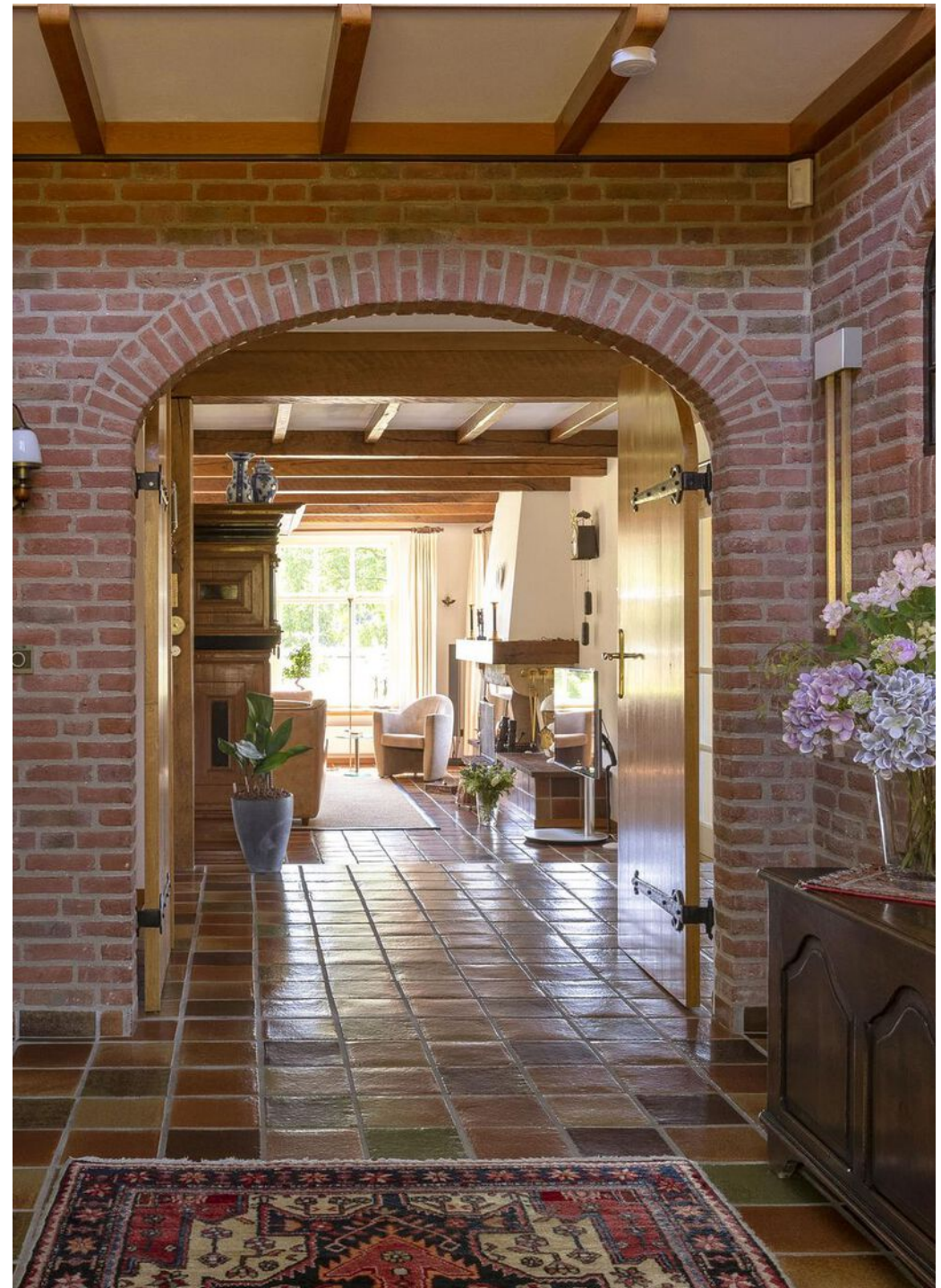


Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

1982
traditioneel opgetrokken in steen/
spouwmuren. Dakbedekking
middels dakpannen
vloer- en spouwisolatie
ca. 335 m²
ca. 1103 m³
ca. 3185 m²
C, verkoper heeft opdracht gegeven
voor het plaatsen van zonnepanelen
met als resultaat een energielabel A

ISOLATIE
WOONOPPERVLAKTE
INHOUD
PERCELOPPERVLAKTE
ENERGIELABEL







Indeling

Souterrain

Trappenhuis. Centrale hal. Toegang tot een grote hobbyruimte/kantoor met archiefruimte, wellness gedeelte met toilet, douche, wastafel, kleedruimte en sauna, opslagruimte en een sfeervolle wijnkelder.

Parterre

Entree, royale ontvangsthuis met trap naar vide en naar de kelder. Garderobe en toegang tot toilet. Aan de voorzijde van het huis een studeerkamer met uitzicht op de voortuin. Vanuit de hal doorloop naar de riante living met eetkamer en niveauverschil naar zitkamer. De open haard en het balkenplafond zijn sfeerbepalend. Schuifpui naar de overdekte veranda met een buiten open haard, tevens voorzien van heaters. Vanuit de woonkamer toegang tot de woonkeuken in landhuisstijl uitgevoerd en voorzien van inbouwapparatuur. Toegang tot het terras en de tuin. Praktisch is de aangrenzende bijkeuken. Vanuit deze ruimte heeft u toegang tot de ruime garage.

1e verdieping

Ambachtelijk gemaakte trap met balustrade naar de vide met een ruime overloop die uitzicht biedt op de golfbaan. Op de overloop twee inloopkasten en een toilet. 3 ruimte slaapkamers met toegang tot een badkamer met douchegelegenheid. Twee van deze kamers zijn voorzien van wastafels en van vaste kasten. De master bedroom met balkon is voorzien van kledingkasten en heeft toegang tot een 2e ruime badkamer met ligbad (jacuzzi), twee wastafels en een douchegelegenheid en sepeeraat een toilet. Een ruime zolder is bereikbaar vanuit de garage.



Bijgebouwen

Oranjerie

In de tuin is recent een luxe glazen oranjerie gebouwd waar u in het voor- en najaar heerlijk kunt genieten van de zon.

Tuinhuis

Een houten tuinhuis met een dak voorzien van dakpannen is praktisch voor de grasmaaier, tuingereedschap e.d. De grondwaterpomp ten behoeve van de beregeningsinstallatie bevindt zich in een vorstvrije berging.

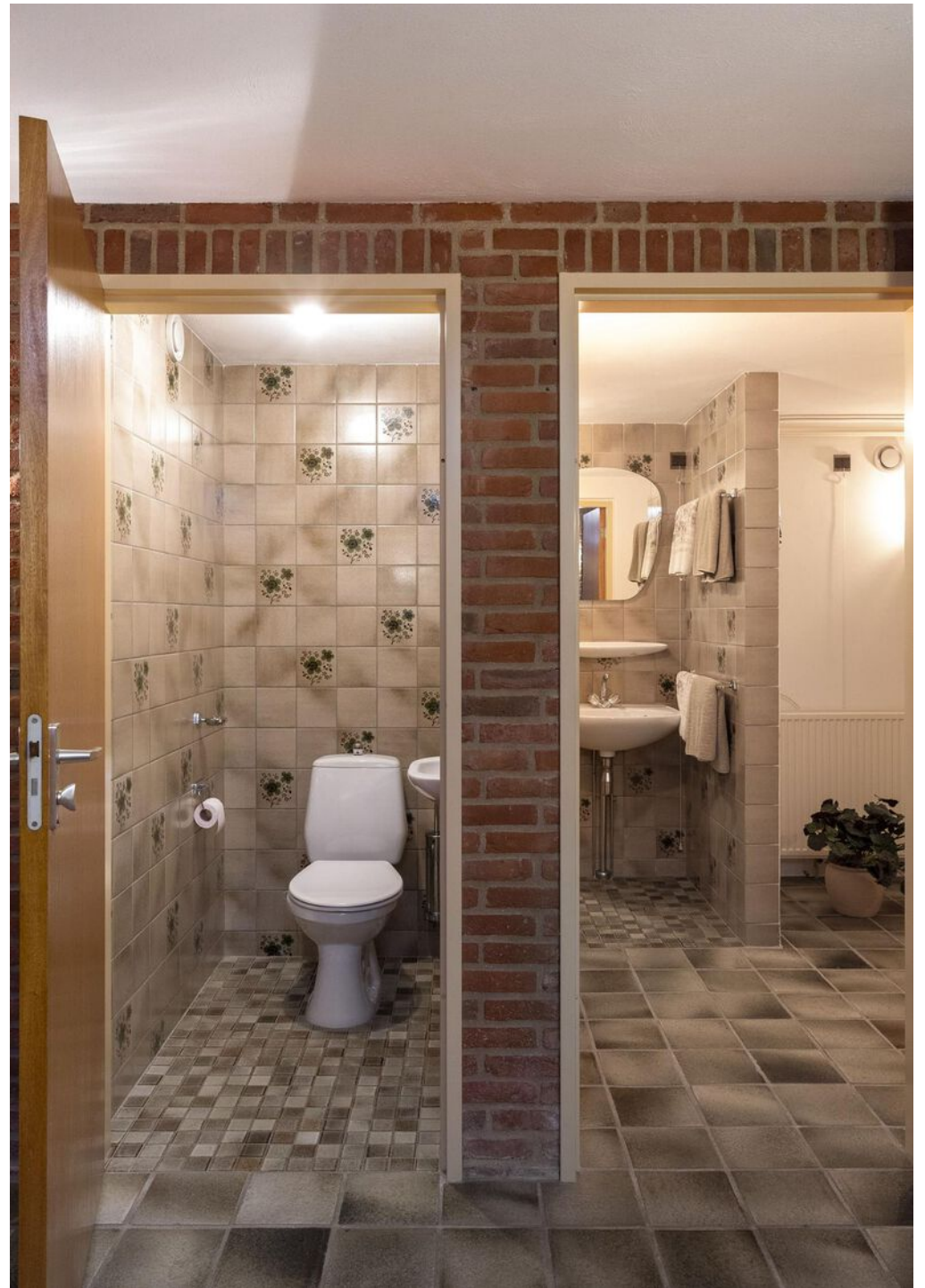
















Welkom

De entree is verrassend licht en hoog. De trap naar beneden leidt naar het royale souterrain. Boven wacht een speelse vide waaraan de slaapvertrekken liggen. De stalen stalramen komen misschien nog beter tot hun recht op een glad gestucte muur. De dubbele deur leidt naar de lager gelegen living met openhaard. Vandaar uit kijkt u ver en vrij uit over de tuin en landerijen. De veranda-met een eigen openhaard-vormt al vroeg in het voorjaar een aangename overgang tussen binnen en buiten.





















Lommerrijk Groen

Volwassen bomen en heesters zorgen voor schaduw en privacy. Eromheen liggen romantische aangelegde bloembedden en bloeiende borders. (klein) kinderen kunnen kikkervisjes vangen in de vijver of verstoppertje doen achter de hagen en heggen. Over verstoppertje gesproken: helemaal achterin, naast het tuinhuis, ligt een speciaal cadeautje verborgen. De huidige bewoners noemen het hun kasteeltuin. Zittend op het bankje, genietend van de stilte, begrijpt u vast waarom. De oranjerie is veelzijdig in haar mogelijkheden. Wat dacht u van een winterse private dining.

Een grondwaterpomp in combinatie met beregeningsinstallatie zorgt dat uw tuin, zelf bij langdurige droogte, fris en groen blijft.







Vrije tijd

Heeft u tijd over? In het souterrain is ruimte genoeg voor uw hobby's. Voor een atelier, inspannende gym/wellness of een wijnkelder bijvoorbeeld. De tennisclub is dichtbij net als een bijzonder buitenbad. Als golfer staat u binnen 10 minuten op de driving range van de Keppelse, één van de oudste golfclubs van Nederland. Als niet-golfer kunt u er heerlijk eten. De mogelijkheden voor wandelaars en fietsers zijn eindeloos. De bossen, velden en landgoederen met oude kastelen blijven verrassen. Vogelliefhebbers spotten er de mooiste vogels.



Dichtbij alles

Hoog Keppel is een rustiek dorpje met een nog authentiek dorpsplein. Het monumentale kerkje heeft veel bekijks. Nog meer historie vindt u in de nabijgelegen Hanzestad Doesburg. De kleurrijke vestingsstad heeft een opvallend rijk cultureel- en winkelaanbod. Zutphen en Arnhem liggen op respectievelijk 20 en 30 autominuten. Dankzij de A12, A50 en A18 is ook de rest van Nederland goed bereikbaar.



Waarom verkoper hier met zoveel plezier heeft gewoond

'Omdat deze van alle gemakken voorzien, zeer goed onderhouden degelijke woning op een prachtige plek ligt in een historisch dorpje in de Achterhoek. Je woont hier omgeven door weilanden en bossen, met allerlei voorzieningen op het gebied van sport (o.a. golfcourse, tennisbaan, jeu de boules, sporthal, binnen - en buiten zwembad), gezondheid (o.a. huis-en tandartsenpraktijk, apotheek, fysio-praktijk, fitness), wandel-en fietsmogelijkheden en op korte afstand (Hummelo, Doesburg en Doetinchem) scholen, detailhandel en culturele instellingen"

Favoriete adressen in de omgeving

Restaurant de Gouden Karper in Hummelo

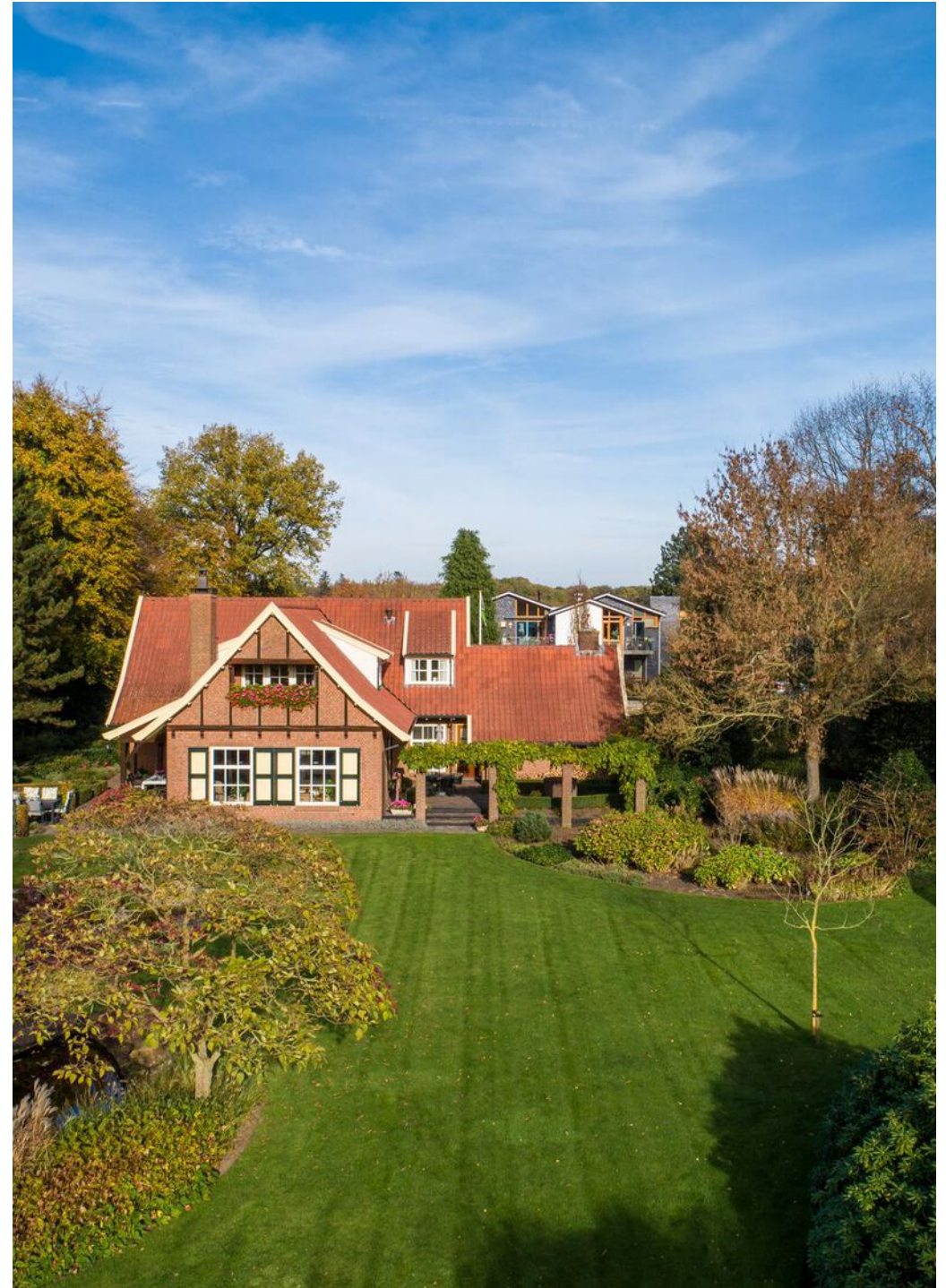
Favoriete speciaalzaak: Slagerij Derksen in Wehl

Leuk hoteladresje: Stadshotel Doesburg/ De Gouden Karper Hummelo

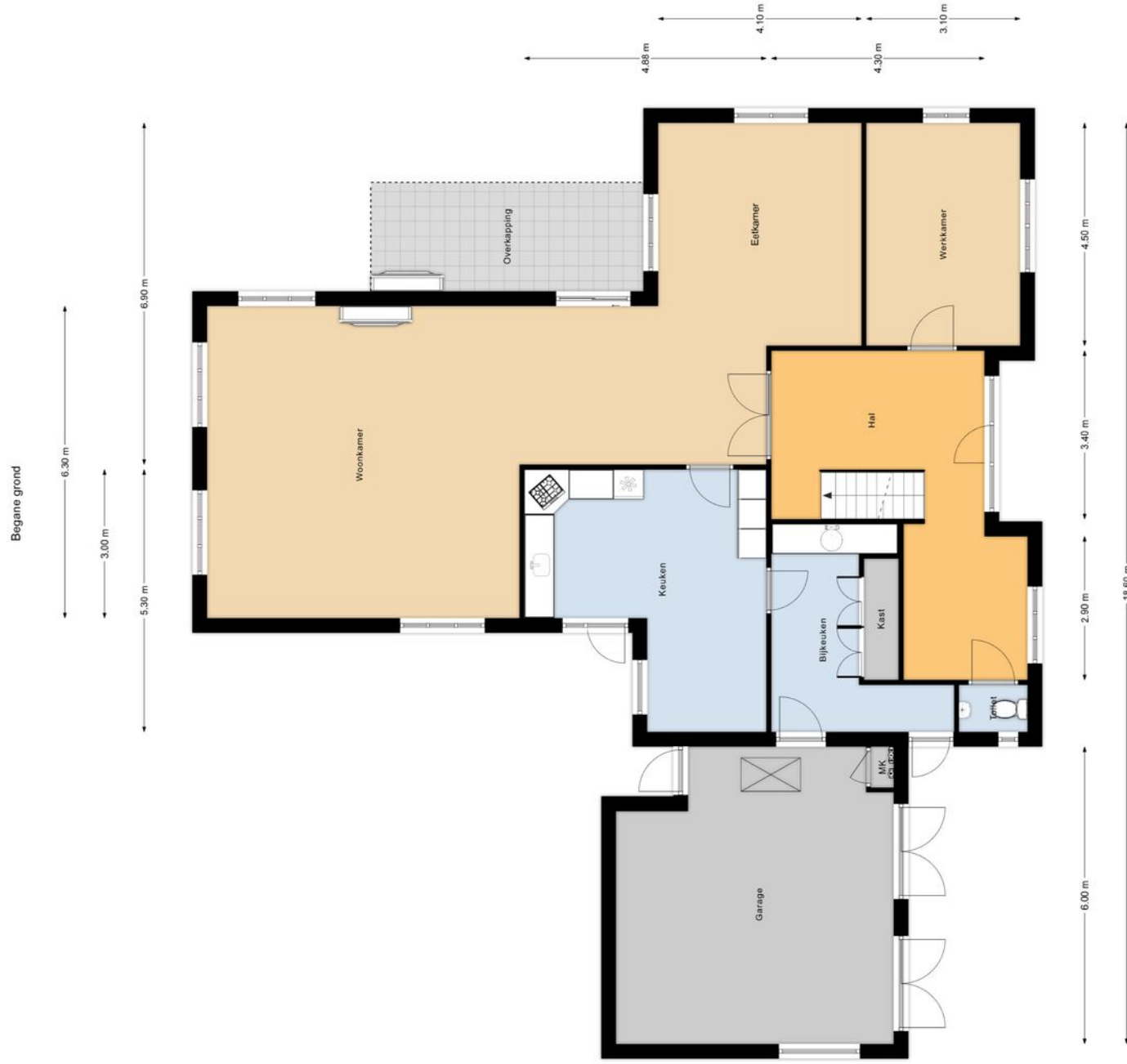
Favoriete B&B: Het Wapen van Heeckeren in Hummelo

Dat heerlijke terrasje: De Heeren van de Brasserie bij de Keppelse Golfclub in Hoog-Keppel

Indrukwekkende natuur: Hekenbroek bij Hoog-Keppel



Plattegrond begane grond



"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 souterrain



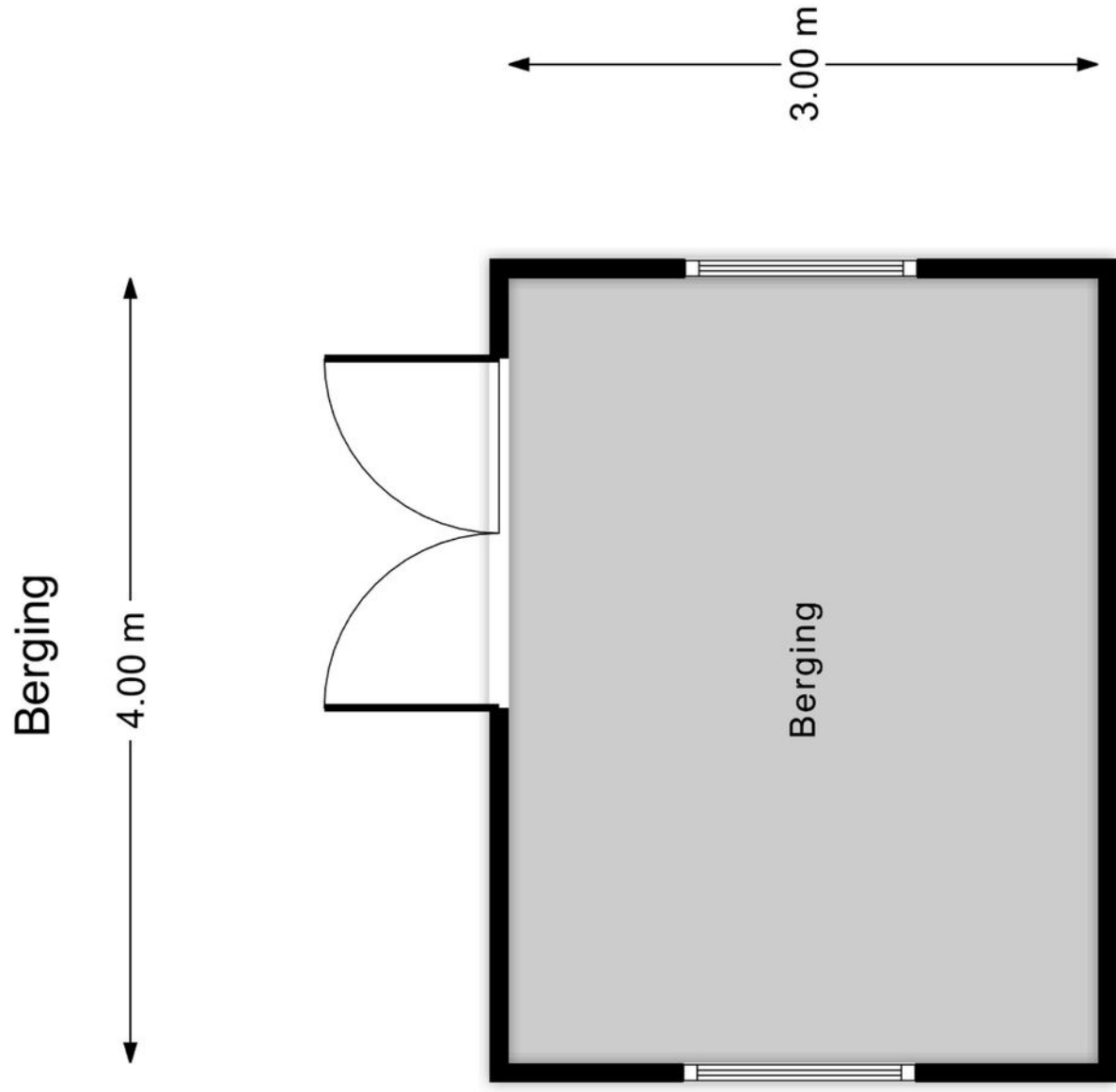
Plattegrond 1e verdieping

Eerste verdieping



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


Plattegrond kelder



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

Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Keppel Sectie C Perceel 1547</p>	
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 februari 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 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 gorssel@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl