



STEENDEREN, COVIKSEWEG 2 A,B

Eigentijds verbouwde woonboerderij  
(A+++) met kantoorruimte en loods

  
**DRIEKLOMP**  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

Wilt u wonen combineren met werken? Bent u paardenliefhebber? Of heeft u andere dromen waarin ruimte een belangrijke rol speelt? Veel is nog mogelijk op deze uitgestrekte, landelijke plek op slechts tien autominuten van Zutphen. De hoofdrol is voor de eigentijds verbouwde boerderij (A+++)  
met maar liefst vijf (slaap)kamers en twee badkamers. Is dit de plek waar al uw passies samenkomen?





# Stijlvol samenspel

De huidige bewoners hebben de diverse opstallen sinds 2007 bijna doorlopend gerenoveerd en vernieuwd. Steeds opnieuw met veel gevoel voor stijl, smaak en kwaliteit. Gekozen werd alleen voor de allerbeste, meest hoogwaardige materialen. Zo is de woonkeuken een uniek jaloersmakend samenspel van een op maatgemaakt keuken, oude gebinten en ingenieuze lichtinval.

Ook buiten zijn er fijne plekjes: wordt het een wijntje in de loggia, een krantje onder de veranda of nog anders? Een ding is zeker: elk seizoen, elk moment van de dag is er voor iedereen een heerlijke plekje te vinden.





# Kenmerken

BOUWJAAR  
BOUWWIJZE

DAKBEDEKKING

VERWARMING

ISOLATIE

WOONOPPERVLAKTE

INHOUD

PERCELOPPERVLAKTE

ENERGIELABEL

BESTEMMING

1928, gerenoveerd in 2007  
de boerderij is opgetrokken in  
stenen gevels  
de boerderij is voorzien van rieten-  
en pannen dakbedekking  
de boerderij wordt verwarmd  
middels een warmtepompinstallatie  
de boerderij is op alle vlakken  
vrijwel volledig geïsoleerd  
circa 1.705 m<sup>3</sup>  
1.705 m<sup>3</sup>  
11.930 m<sup>2</sup>  
A+++  
de vigerende bestemming is bedrijf-  
houtopslag met kantoor













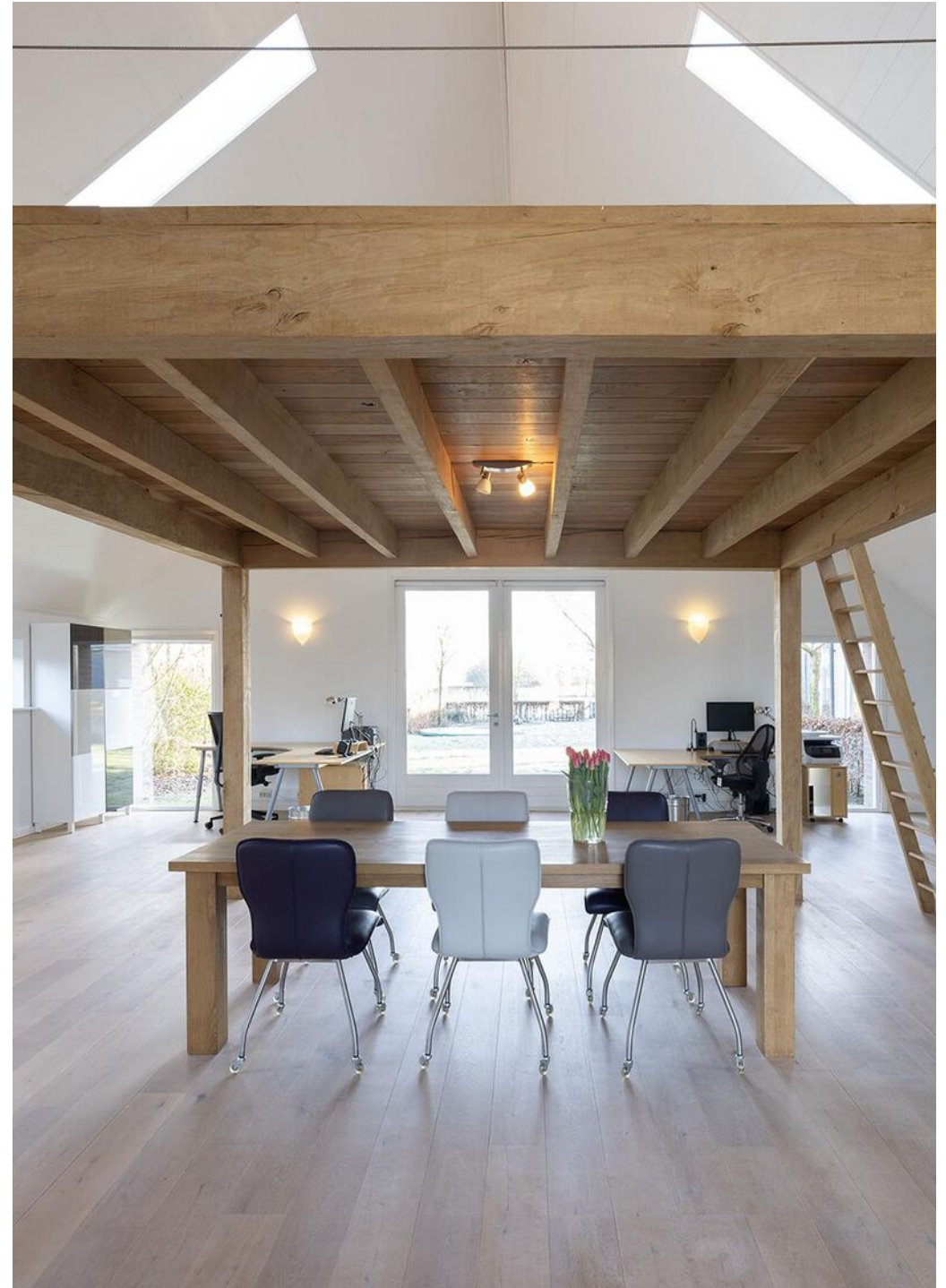






## Landelijk en vrij

U komt aanrijden langs een levendige weg met meerdere ondernemingen. Direct aan de woonboerderij grenst een inspirerende kantoorruimte van 100 m<sup>2</sup>. Een uitnodigende plek met eigen entree, pantry, toilet en parkeergelegenheid. Aan de achterzijde kijkt u eindeloos ver weg. Op en rond het erf vindt u een royale carport, drie stallen, een rijbak en een grote loods van 300 m<sup>2</sup>. Die laatste wordt nu gebruikt voor houtopslag maar de gemeente kijkt graag mee naar andere bestemmingen.















# Indeling boerderij

---

Souterrain: Kelderruimte

Parterre: Entree. Hal met toilet en garderobe. Woonkamer met haardkanaal en openslaande deuren naar de veranda. Sfeervolle en lichte woonkeuken met glazen lichtstraat. Bijkeuken met witgoedaansluiting en warmtepompinstallatie.

1e verdieping: Overloop. 5 Slaapkamers. 2 Badkamers.

2e verdieping: Middels vlizotrap naar zolderverdieping.

Indeling kantoor:

Entree. Hal met toilet en pantry. Luxe kantoorruimte met tussenverdieping en fenomenale lichttoetreding.







# Groen

Het felbegeerde A+++ energielabel is ondermeer het gevolg van maar liefst 65 zonnepanelen in combinatie met een warmtepomp en een luchtwarmtepompboiler. De aangrenzende kantoorruimte beschikt zelfs over A++++. Geen zorgen dus over het milieu. Ook buiten wordt-zonder dat u het merkt-hard gewerkt aan de biodiversiteit: in de boomgaard is het een komen en gaan van wild, vogels, vlinders en andere insecten. Het zaadmengsel op de patrijzenakker is speciaal bedoeld om een gunstige leefomgeving door de bedreigde patrijs (en andere akkervogels) te creëren.











Een persoonlijke noot van de huidige bewoners: 'We hebben met heel veel plezier in dit huis gewoond. Een groot huis met fijne plekjes, waar we met onze vier kinderen veel gezelligheid (feesten, etentjes etc.) hebben gevierd. Buiten is er veel ruimte waar we veel paardrijplezier hebben beleefd. In de buurt heerst een groot noaberschap. In de omliggende dorpen is een gezellig dorpsleven. Verder ligt het huis in een prachtig gebied, rondom kan je prachtig wandelen en fietsen. Kasteel Hackfort, het stadje Bronkhorst, Landgoed Enghuizen, de Ijssel etc. Verder is er op cultureel en culinair gebied ook voldoende fantastisch aanbod.'





# In de buurt

In de nabije, sfeervolle Hanzesteden als Zutphen, Deventer en Doesburg struikel je bijna over de geschiedenis. Net als in het lieflijke Bronkhorst. Daar lijkt de tijd zelfs even stil gezet. Het pontje over de IJssel brengt u, als u wilt, naar Brummen. In Steenderen zijn basisscholen en winkels. Voor een uitgebreider voorzieningsaanbod van voortgezet onderwijs en theaters kunt u onder andere terecht in Zutphen. Dankzij de N314 en N348 zijn de A1, de A12 en de A50 snel bereikbaar.

Vraagprijs € 1.095.000,- k.k.













# Plattegrond



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

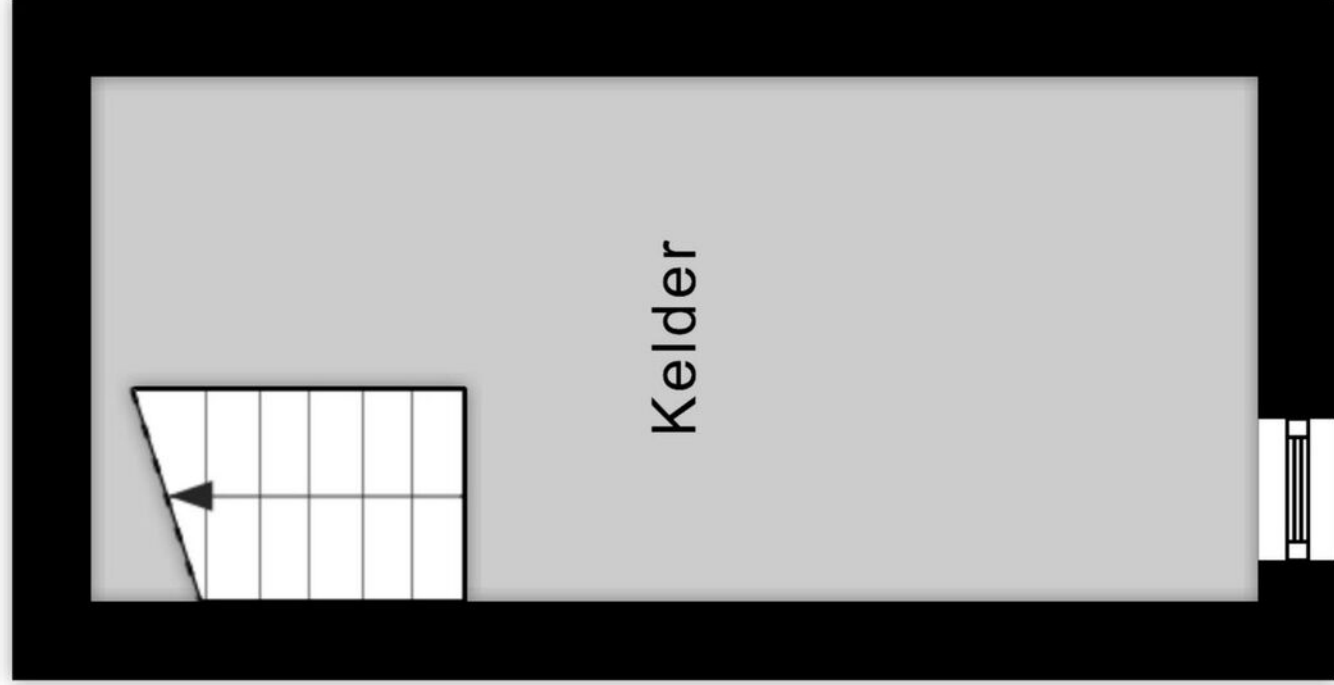
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zbeer www.zbeer.nl

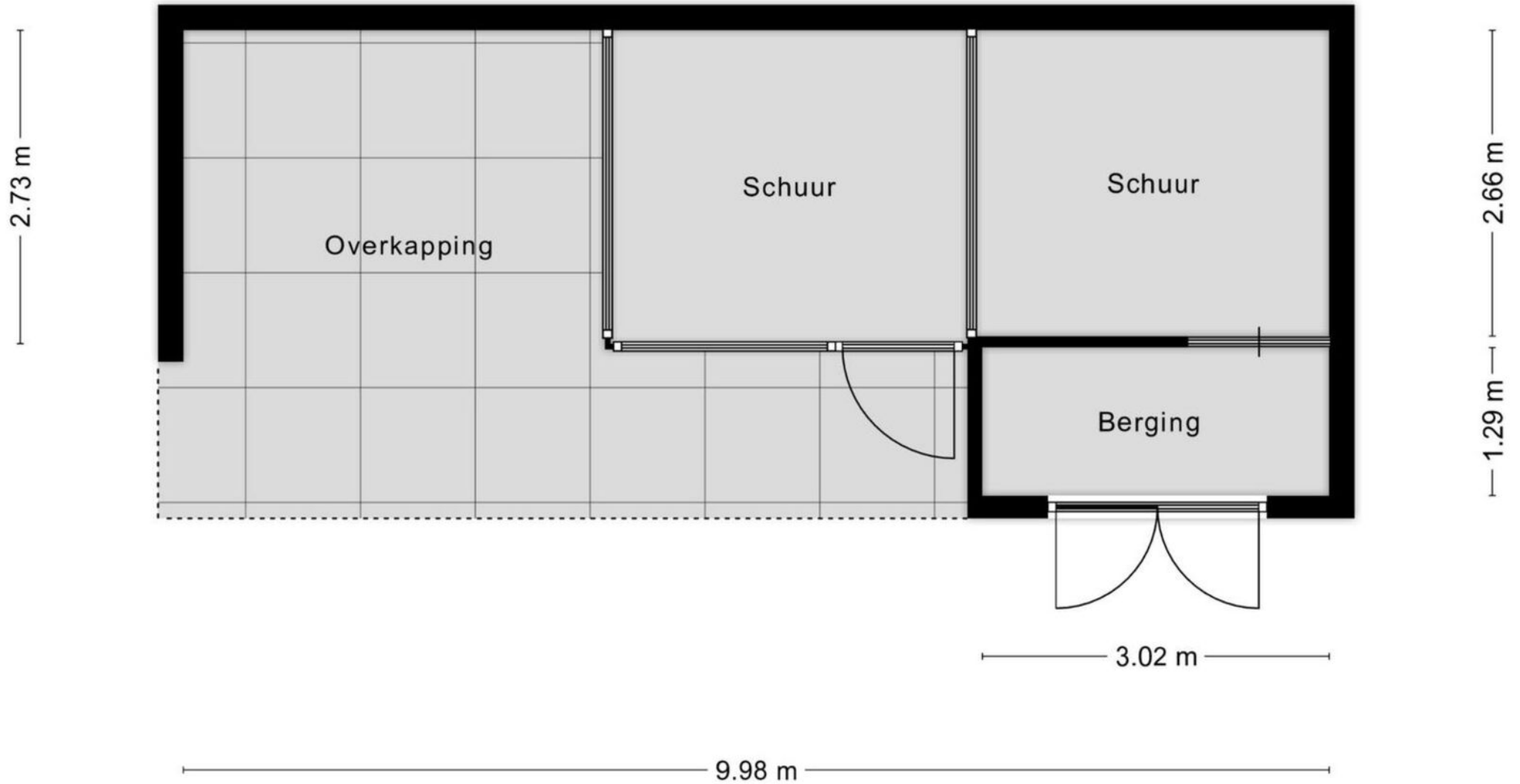
# Plattegrond

2.00 m



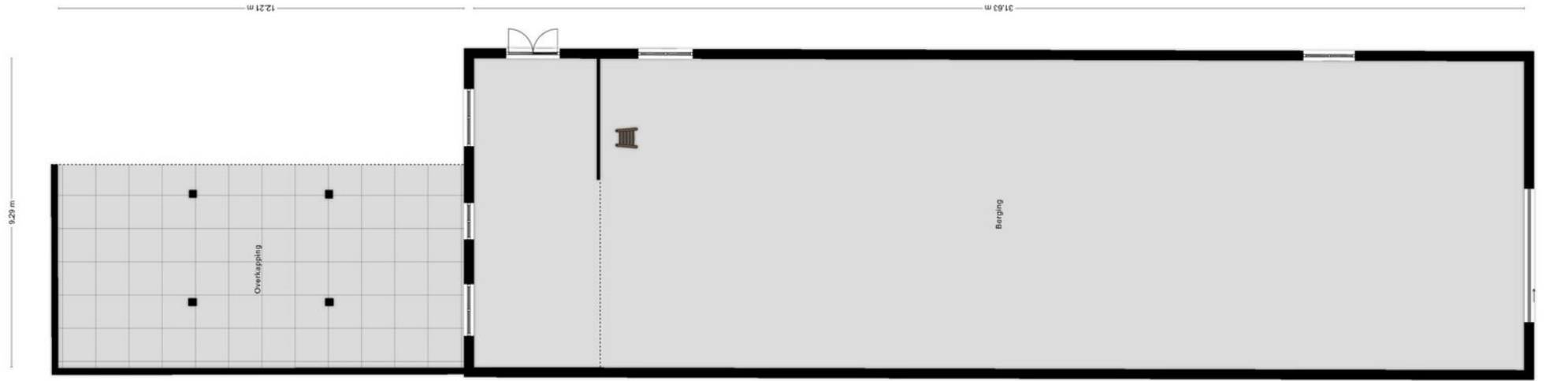
4.45 m

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

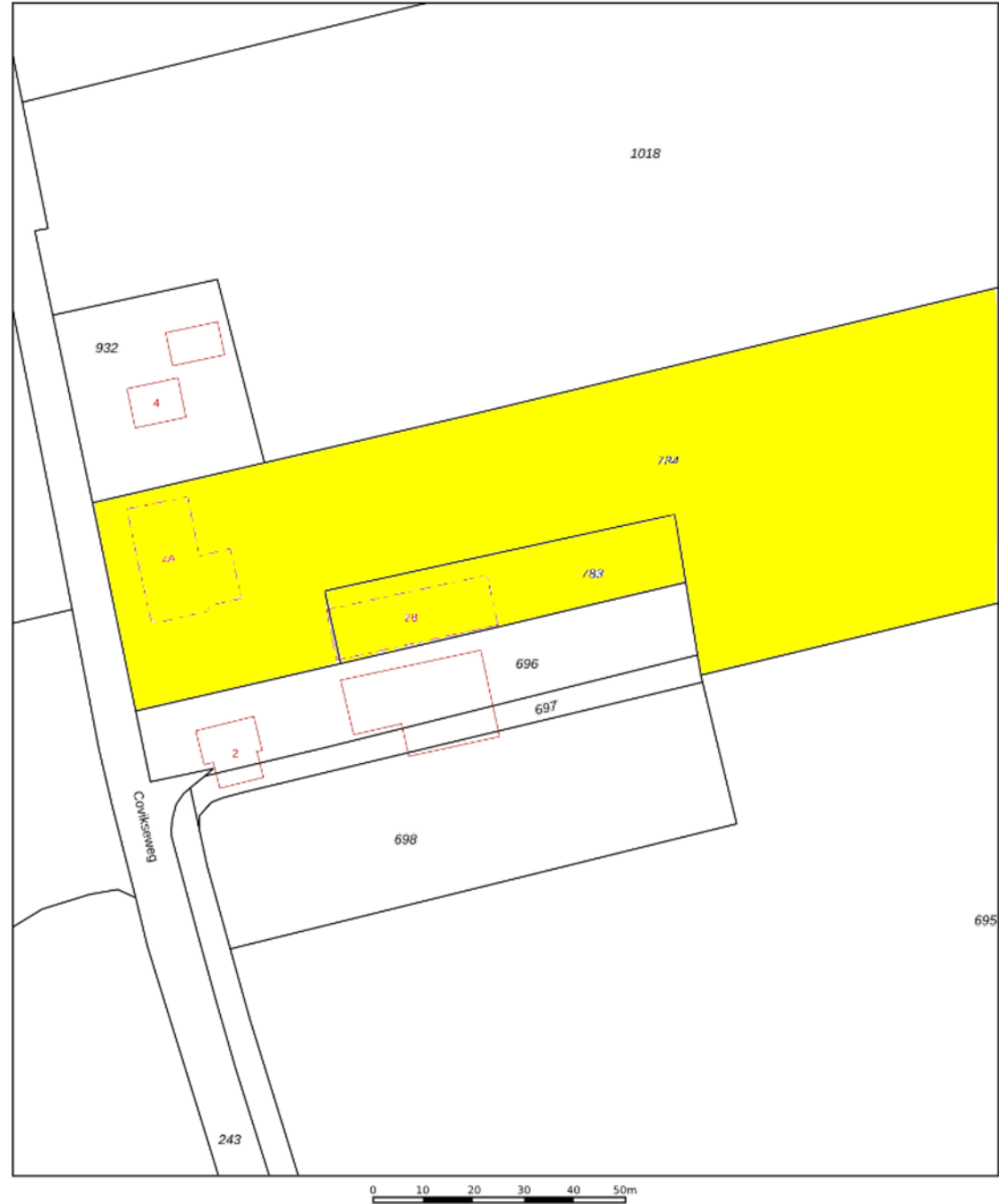
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: coviksweg 2A



# 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 [gorsse@drieklomp.nl](mailto:gorsse@drieklomp.nl)  
[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)

