



BRUMMEN, HAMMELERWEG 3

't Hammeler - landhuis in Engelse stijl


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

't Hammeler

Hier is het nog echt stil. Alleen het grind knispert als u het erf opdraait. Geniet - voor u verder gaat - van het prachtige plaatje: de voorgevel van dit rietgedekte landhuis in Engelse landschapsstijl (1921) is namelijk nog authentiek. De dubbele voordeur met nog origineel glas in lood, wordt geflankeerd door twee bijzondere, ovale ramen. Achter een ervan wacht een zeldzame verrassing.

Weergaloos zicht

Kenmerkend voor de Engelse landhuisstijl is het van 'binnen naar buiten' denken. Dat betekent dat het landschap en de tuin al vroeg werden betrokken bij het ontwerp. Vandaar dat u vanuit de woon- en slaapvertrekken weergaloos zicht hebt op de tuin. In de lucht wacht een biddende torenvalk op zijn prooi. In de speciaal ontworpen tuin variëren verschillende soorten hagen in hoogte en vorm. Samen met de vaste planten, volwassen bomen, eekhoorns en klein wild spelen ze een spannend spel.

Authentiek

'Waar het kon, hebben we de authentieke kenmerken bewaard', vertellen de bewoners. Zij kochten en verbouwden het huis in 2008. Voorbeelden zijn een aantal nog originele radiatoren waarvan één zelfs met een oorspronkelijke bordenwarmer. U komt ook nog granieten vloeren tegen. Buiten vallen de koperen regenpijpen op. En dan is er nog de verrassing achter het ovale raam. Een onverwacht compleet en authentiek toilet uit 1921. Dat het jaartal klopt lijkt geen twijfel: het staat prominent vermeld op de gietijzeren stortbak.

Zeeën van ruimte

De diverse ruimtes hebben elk hun eigen functie. Zo is er een zitkamer met open haard, een eetkamer, een open keuken maar ook een studeerkamer en een muziek/TV kamer. Elk met slimme - op maat gemaakte - inbouwkasten. De inpandige, voormalige garage heeft een eigen opgang en is zeer geschikt voor bijvoorbeeld een kantoor aan huis. Onder de rietgedekte carport is plaats voor twee auto's. Tuinliefhebbers zullen plezier hebben van de nog oorspronkelijke compostbakken.

Vraagprijs € 1.650.000,- kosten koper







Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

ISOLATIE

WOONOPPERVLAKTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE
ENERGIELABEL

1921, gerenoveerd in 2008
het landhuis is opgetrokken in
stenen gevels, houten kozijnen en
houten- en betonvloeren
het landhuis is voorzien van al dan
niet gedeeltelijk gevel-, dak-, vloer-
en glasisolatie
338 m²
1.320 m³
5.760 m²
G



Indeling

SOUTERRAIN
(Wijn)kelderruimte.

PARTERRE
Entree. Voornamen hal. Toilet. Studeer-/kantoorkamer met open haard.
Sfeervolle zitkamer met erker en open haard. Eetkamer met terrasdeuren.
Woonkeuken met inbouwapparatuur, terrasdeur, provisiekast en toegang tot de kelder. Achterentree met toilet. Bijkeuken met kastenwand, cv-ketel en witgoedaansluitingen. Hobbykamer.

1e verdieping:
Overloop. Masterbedroom met toegang tot balkon, inloopkast en badkamer voorzien van ligbad, douchehoek, toilet en dubbel wastafelmeubel. 2 Slaapkamers met vaste kasten. Tweede badkamer voorzien van douchehoek, toilet en wastafel.

2e verdieping:
Zolderverdieping.



VOORZIENINGEN / OVERIGE INFORMATIE

- Alarminstallatie, geen sleutels. Alles automatisch en op afstand bedienbaar
- Gelegen aan weg met bestemmingsverkeer
- Riet in uitstekende staat
- Massief eiken vloer op de begane grond
- Vloerverwarming in badkamer en keuken
- Op steenworp afstand van landgoed Engelenburg







GROOTS EN INTIEM TEGELIJK

Het fijne van 't Hammeler is de privacy en de ruimte. De combinatie van de intieme sfeer in huis en de rust rondom voelt weldadig. Stellen wonen er comfortabel maar er is genoeg ruimte voor een gezin. Houdt u van koken? Op het Viking-fornuis bereid je de lekkerste gerechten. Samen met de Quooker en de ingebouwde wijnklimaatkast wordt gasten ontvangen wel heel gemakkelijk. Wordt het uitgebreid tafelen op een van de terrassen of een uitgebreide borrel aan de rand van het zwembad?

















Een bordestrap leidt naar de eerste verdieping. De masterbedroom alleen is al reden om in 't Hammeler te willen wonen: met zo'n 80 m² (inclusief badkamer en walk-in closet) doet hij niet onder voor een luxe penthouse elders. Veel ramen, prachtige zichtlijnen en zeeën van ruimte. Separaat zijn er nog twee kamers en een extra badkamer. Als u wilt kan de plattegrond overigens gemakkelijk aangepast worden.

















BRUMMEN

Brummen is van oudsher een groen en notabel villadorp. Rijke fabrieksdirecteuren vestigden zich maar wat graag in deze vruchtbare streek. Vandaar de vele landgoederen en de uitstekende voorzieningen. Zo staat u binnen 5 minuten op het treinstation maar ook op de drivingrange van Golf- en Countryclub De Engelenburg met een 9-holes, par 72 baan. Geen golfer? U kunt er ook heerlijk eten en genieten op het prachtige terras. Er is een ruime keuze aan scholen en sportverenigingen in de directe omgeving. In het nabijgelegen Zutphen en Arnhem vindt u een uitgebreid culinair, cultureel en winkelaanbod. Met het pontje bent u zo in Bronckhorst, het kleinste en misschien wel mooiste stadje van Nederland.





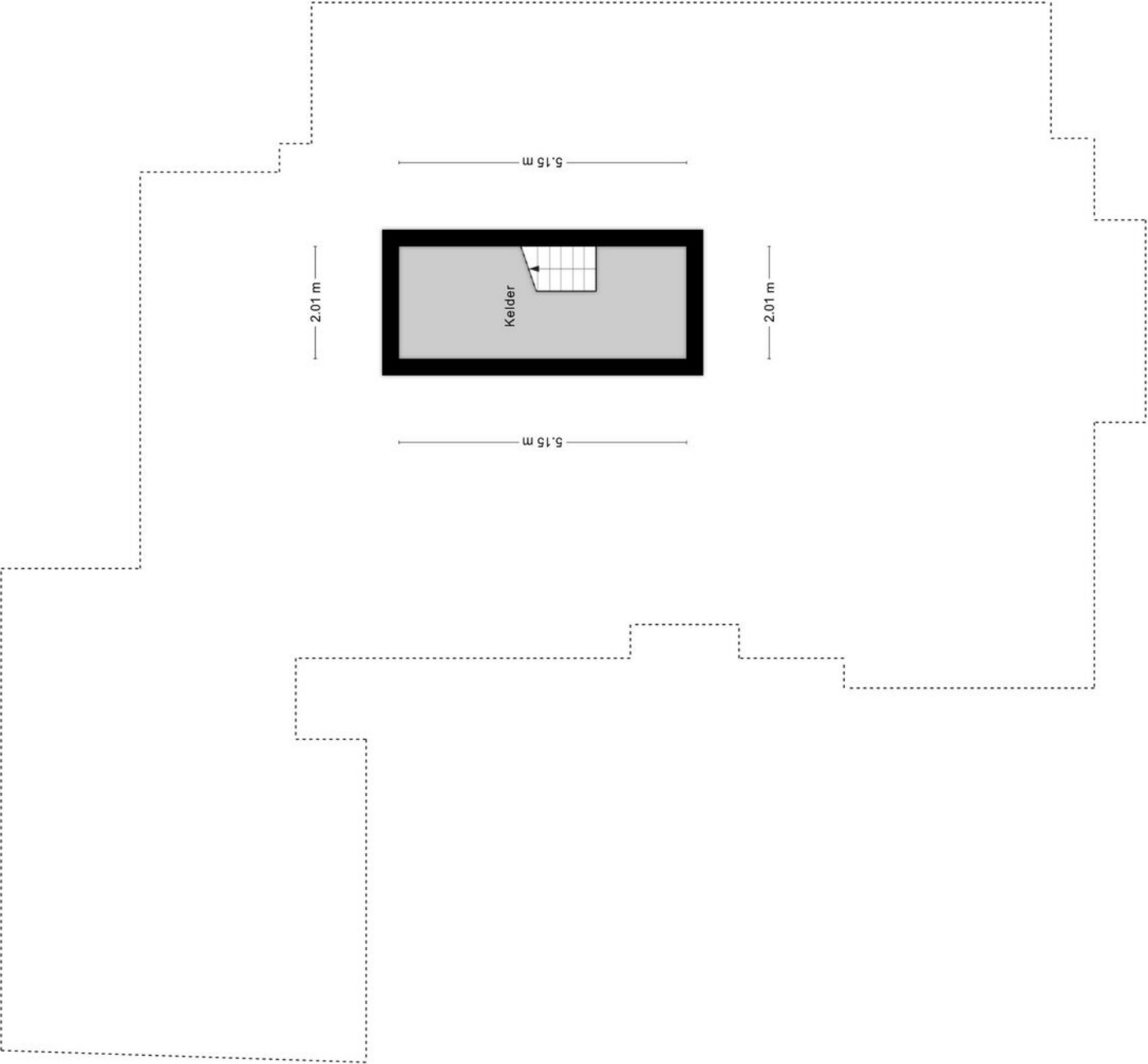
Plattegrond



Plattegrond

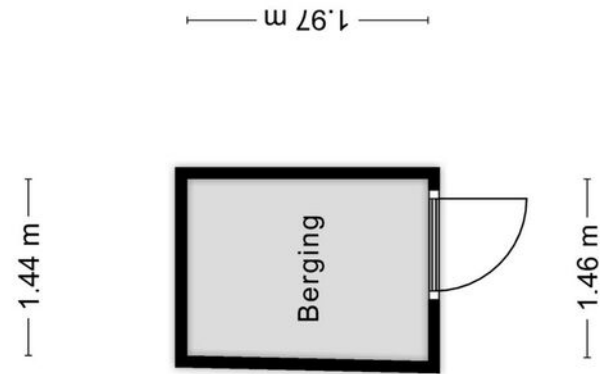


Plattegrond



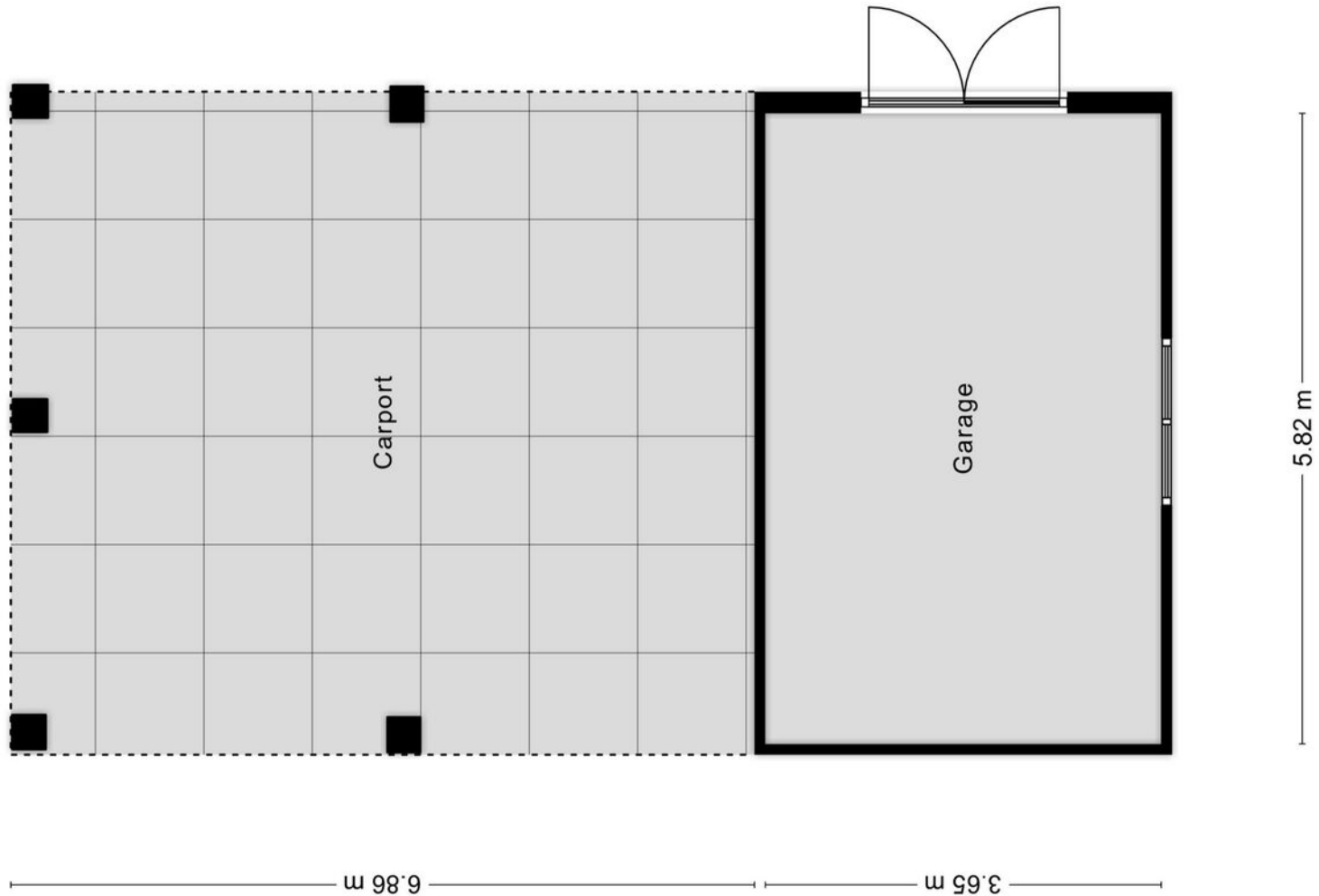
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



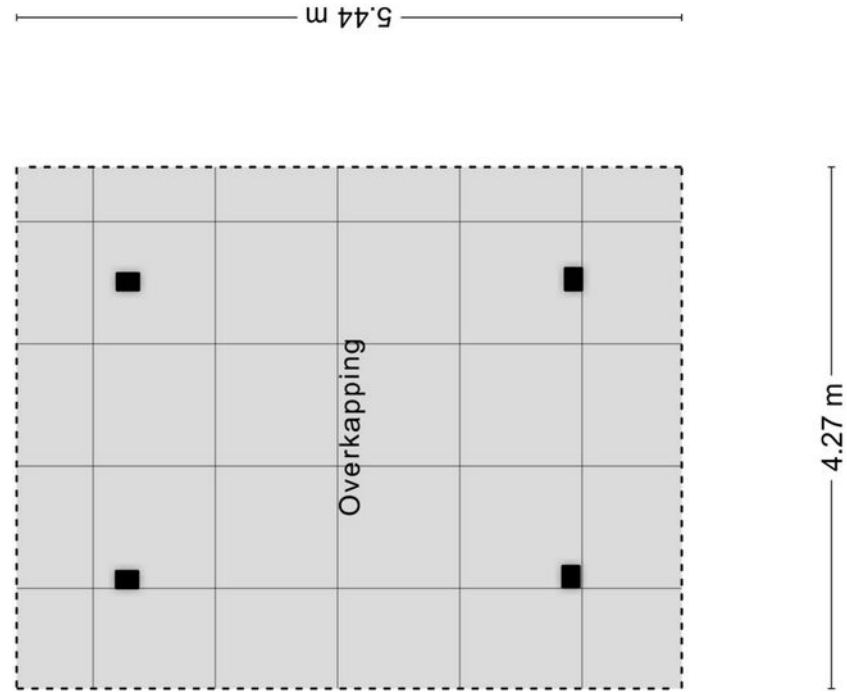
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

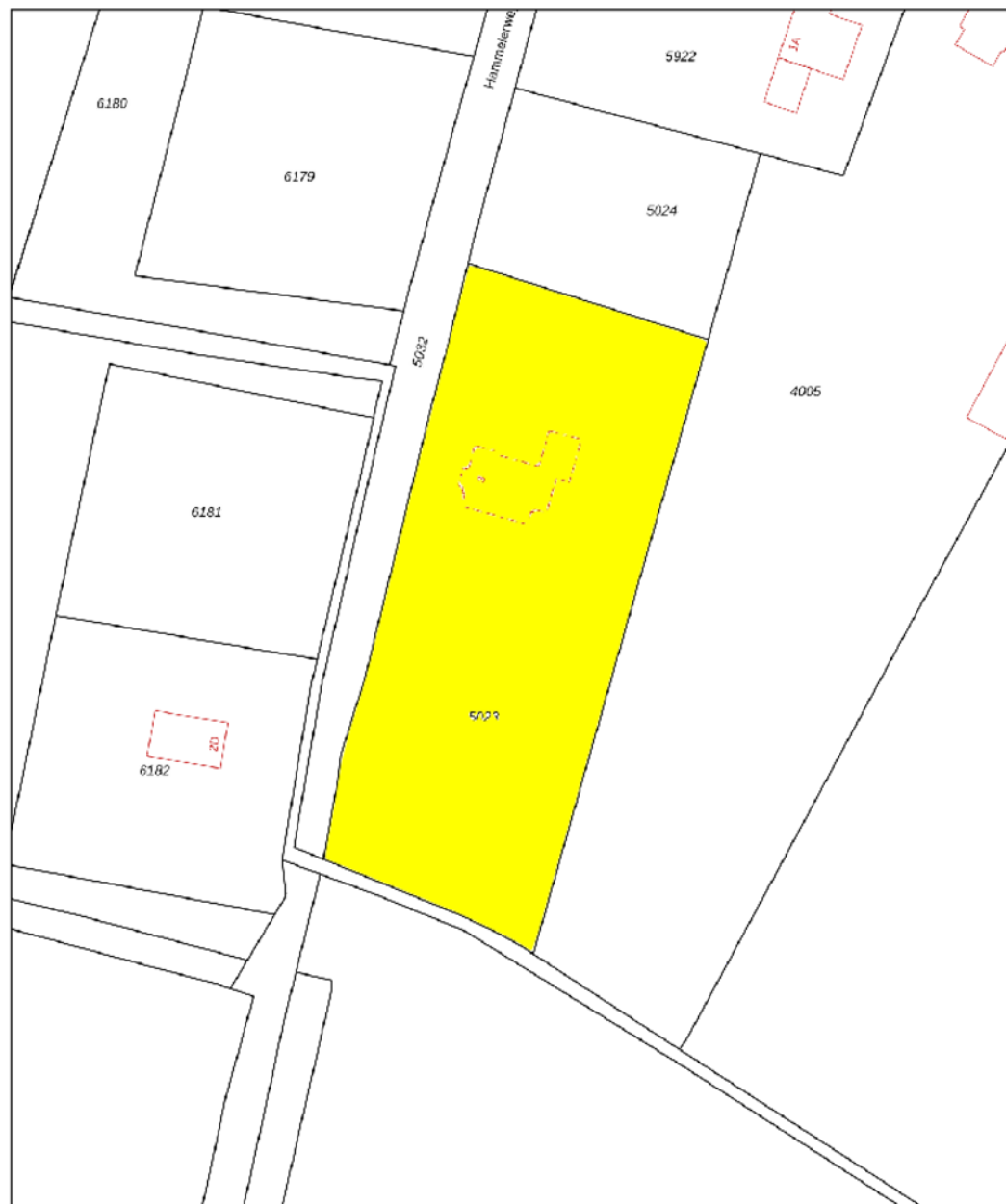


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGA



0 10 20 30 40 50m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Brummen

Sectie G

Perceel 5023

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.

kadaster



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 (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

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