



LAREN, ZUTPHENSEWEG 27 C

Schitterend woonhuis met een B&B en  
gastenverblijf in het Gelderse Laren

  
**DRIEKLOMP**  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

# Erve Dimmendael

Voormalige knechtenwoning met boomgaard, kikkerpoel én gastenverblijf.

Deze landelijke woning ligt in het buitengebied van het Gelderse Laren. Vanuit huis kijkt u vrij uit over de weilanden met in de verte wat grazend melkvee. Niemand die u ziet of hoort.



## Net als vroeger

Een knecht van weleer had niet veel te besteden en was om die reden zoveel mogelijk zelfvoorzienend. Met groente en fruit uit eigen tuin, met kippen en geriefhoutbosjes. De bewoners brachten die oude landschapskenmerken – in samenwerking met het Geldersch Landschap – zo veel mogelijk terug. Vandaar dat er in de boomgaard ouderwetse appel-, peren- en pruimenrassen groeien. En de aanwezigheid van de eigen moestuin en kikkerpoel. In de aangelegde houtsingels zijn, om de biodiversiteit nog meer te bevorderen, bes-dragende bomen en struiken aangeplant.



## Het dorp

Laren is een gastvrij boerendorpje met zo'n 1800 inwoners en vooral bekend dankzij zijn vele landgoederen en bijbehorende kastelen. De tijd gaat er nog net wat langzamer dan elders. Toch zijn er van oudsher relatief veel populaire terrassen en restaurants. Er is een supermarkt, slager, een openlucht zwembad en een basisschool.

De iets oudere jeugd fietst gezamenlijk langs goed onderhouden, verlichte fietspaden richting middelbare scholen in Lochem of Zutphen. Ook goed om te weten: binnen tien minuten zit u op de A1 richting Utrecht en Amsterdam.

## Vrij uitzicht

De baas of herenboer woonde iets verderop in een rietgedekte boerderij. De charmante knechtenwoning oogt weliswaar bescheiden maar biedt verrassend veel mogelijkheden.

Het voor- en achterhuis zijn met elkaar verbonden door een gezellige leefkeuken. Het voorhuis wordt nu vooral gebruikt als eigen woning en telt op de verdieping twee slaapkamers en een badkamer.

## Indeling woonhuis / voorhuis

Parterre: Entree. Hal met toegang tot de kelder en toegang tot de verdieping. Woonkamer met openslaande tuindeuren. Woonkeuken met haardkanaal, inbouwapparatuur en tuindeur.

1e verdieping: Overloop met kastruimte. 2 Slaapkamers met vaste kastruimte. Badkamer met douche, toilet en wastafel.







# Kenmerken

BOUWJAAR  
BOUWWIJZE

1950  
het huis is opgetrokken in stenen  
gevels, beton- en houten vloeren en  
houten kozijnen

ISOLATIE

het huis is voorzien van dakisolatie,  
deels vloer- en gevelisolatie en  
dubbele beglazing

VERWARMING

het huis wordt verwarmd middels  
een HR-combiketel met radiatoren

WOONOPPERVLAKTE

circa 235 m<sup>2</sup>

INHOUD

circa 917 m<sup>3</sup>

PERCELOPPERVLAKTE

9.760 m<sup>2</sup>

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

circa 25 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

C















# Bed & Breakfast

Als u het toch te rustig vindt kunt u altijd de huidige Bed & Breakfast Erve Dimmendael continueren: jaarlijks komen er zo'n 24.000 Pieterpad-lopers langs die maar wat graag komen overnachten. De B&B ligt 90 meter van het start -en eindpunt van het Pieterpad; Holten - Laren - Vorden.

In het achterhuis bevinden zich nog eens drie gastenkamers, twee badkamers en een verblijfs- en ontvangstruimte. Laat u vooral verrassen door de luxueuze ensuite badkamer op de begane grond.



## Indeling

Parterre: Ruime hal met toilet, witgoedapparatuur en toegang tot verdieping.

Eetkamer met openslaande tuindeuren. Slaapkamer met kastenwand en luxueuze ensuite badkamer met douchehoek, toilet en wastafelmeubel.

1e verdieping: Overloop met kastruimte. Toilet. Badkamer met douche en wastafel. 2 Slaapkamers.

























## **Gastenverblijf**

Het vrijstaande Finse gastenverblijf is ook erg geschikt als mantelzorgwoning of kantoor aan huis.

## **Indeling**

Entree. Hal. Badkamer met douchehoek, toilet en wastafelmeubel. Woon-/ Slaapkamer. Woonkeuken met keukenblok, cv-ketel en haardkanaal, inbouwapparatuur en tuindeur. Schuur/ Berging.













# Plattegrond

Zutphenseweg 27C - Laren  
Begane Grond



# Plattegrond

Zutphenseweg 27C - Laren  
Eerste Verdieping



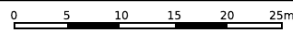
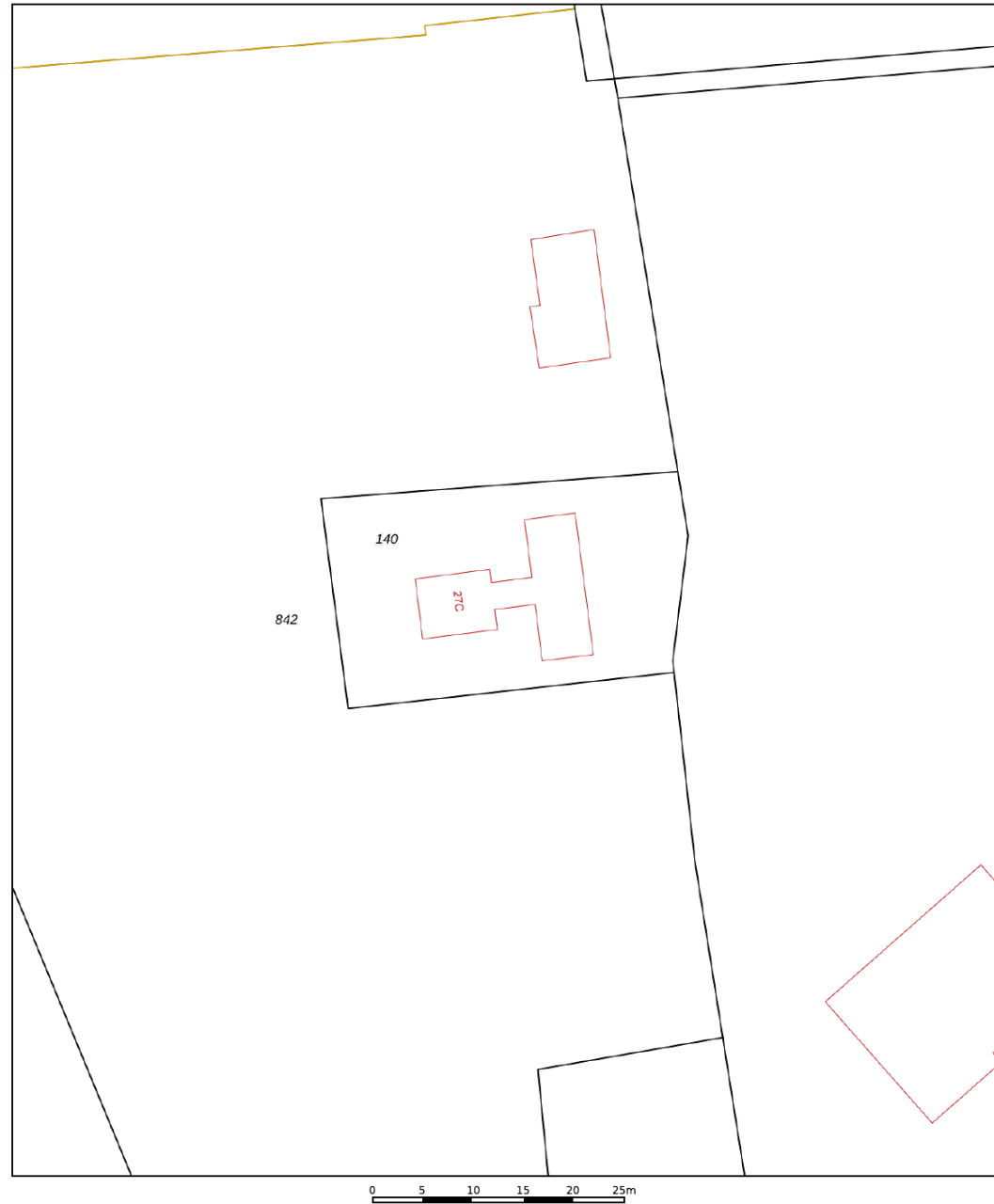
# Plattegrond


Zutphenseweg 27C - Laren  
Bijgebouw



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objtect.nl

# Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lochem</p> <p>Sectie Z</p> <p>Perceel 140</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 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)



# 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)