Schitterend landhuis met charmant koetshuis aan de rand van Delden

DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Leven in Stijl

Vooraanstaand wonen in een groene villawijk. Met alle charme die je bij een landhuis uit de vorige eeuw mag verwachten: een statige entree, romantische erkers en een heus prieel.
Natuurlijk ontbreekt het koetshuis niet. Daar kunt u uw gasten geheel in stijl ontvangen.

De villa uit 1912 is onder architectuur gebouwd door de bekende architect F.A. Warners en gelegen in een groene villawijk. Aan de overkant van de weg vindt u Landgoed Twickel waar u naar hartenlust van de natuur kunt genieten.

Kenmerken

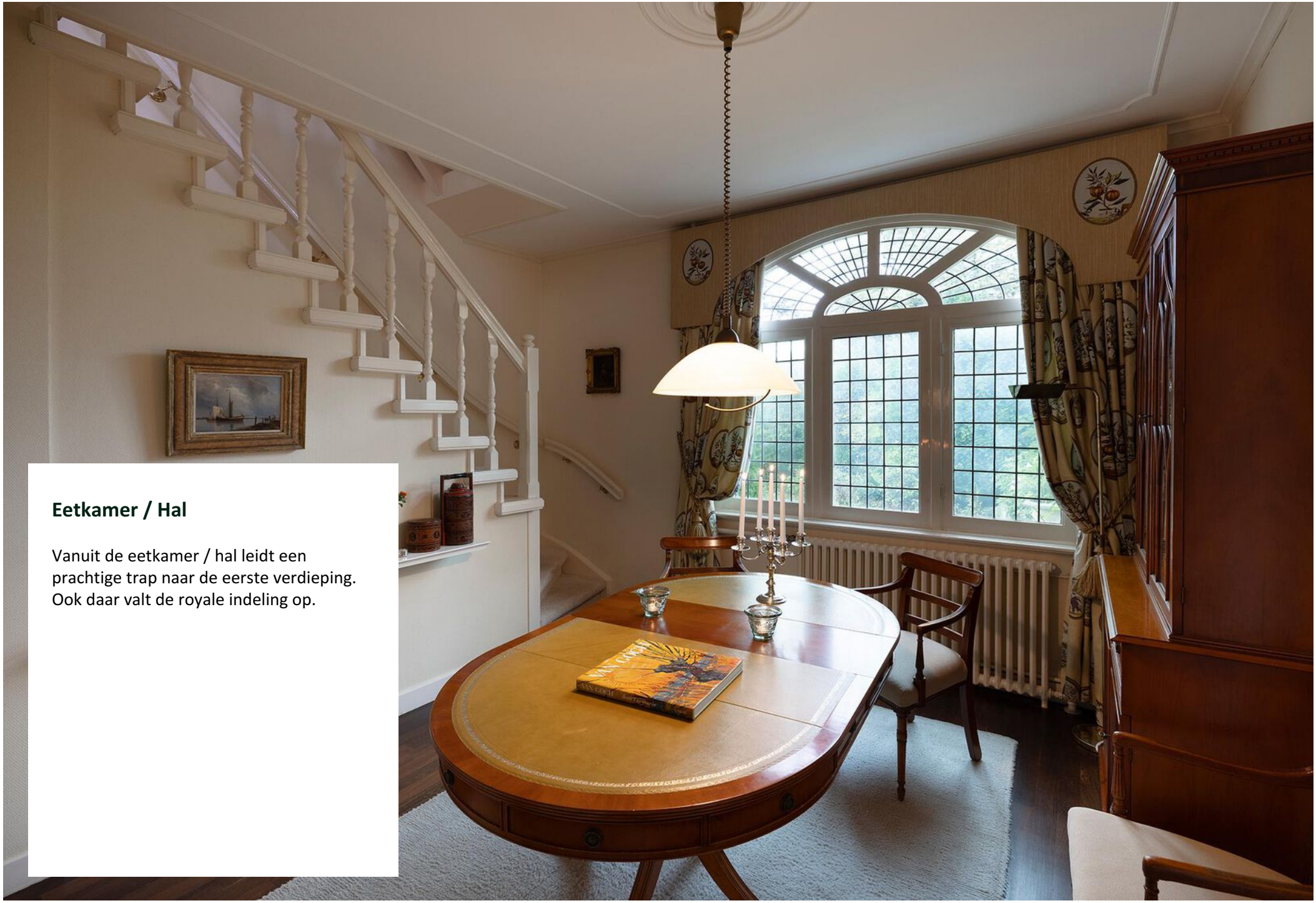
BOUWJAAR	1912
BOUWWIJZE	Het landhuis is opgetrokken in stenen gevels, beton- en houten vloeren en houten kozijnen
DAKBEDEKKING	Het landhuis beschikt over een pannen gedekt dak
ISOLATIE	Het landhuis is gedeeltelijk geïsoleerd
WOONOPPERVLAKTE	292 m²
INHOUD	1.153 m³
PERCEELOPPERVLAKTE	1.342 m²
ENERGIELABEL	E

Woonkamer

De woonkamer imponeert met de grootse haardpartij en klassieke raampartijen. Ondanks de grote hoeveelheden daglicht komt uw privacy nergens in het gevaar. De terrassen en openslaande deuren verwelkomen al vroeg in het voorjaar de zon.

Keuken

Vanuit de landelijke keuken loopt u – ook met volle schalen - gemakkelijk de tuin in.



Eetkamer / Hal

Vanuit de eetkamer / hal leidt een prachtige trap naar de eerste verdieping. Ook daar valt de royale indeling op.

Indeling woonhuis

Souterrain: Ruime provisiekelder met HR-ketel.

Parterre:
Entree. Hal. Toilet. Eetkamer / Hal met trapopgang.
Keuken met meterkast, tuindeur en toegang tot souterrain.
Woonkamer met open haard, erker en openslaande tuindeuren.

1e verdieping:
Overloop (met mogelijkheid voor extra slaapkamer) met toegang tot balkon. 2 Slaapkamers. Beide met toegang tot balkon.

2e verdieping:
Middels vaste trap naar overloop met kastruimte.
Slaapkamer met wastafel en douchecabine.
Een aparte ruimte voor wasmachine en droger.

nrc

Het koetshuis

In de tuin van een 19e-eeuws landhuis mag een koetshuis natuurlijk niet ontbreken. De schuur is er later bijgekomen. Behalve de garage zijn er 3 royale kamers, een badkamer en een keuken.

De garage ligt aan de Villapark kant met elektrisch bedienbare deuren. In de verwarmde garage: tegelvloer en aanrechtblad met grote spoelbak en ingebouwde frituur met afzuigkap.

Begane grond: hal met meterkast, thermostaat, CV-ketel, boiler en alarminstallatie.

Studeer/Woonkamer met openslaande deuren naar de tuin. Badkamer met douche, wastafel, toilet en bidet.

1e verdieping: twee kamers, waarvan een met open keuken. Tweede kamer met wastafel en vaste kasten.

Kortom een volledig zelfstandig romantisch koetshuis in het groen.

Thuis in Delden

Delden is een gastvrije, ietwat voorname stad waar u zich snel thuis zult voelen. De stad is al eeuwenlang onlosmakelijk verbonden met landgoed Twickel en de omliggende landerijen. Bij het oversteken van de weg komt u direct op het landgoed waar eindeloos gewandeld kan worden. Er is een uitgebreid cultureel en culinair aanbod. Fijnproevers vinden er nog een ruim aanbod aan speciaalzaken. Delden heeft een eigen treinstation en diverse sportvoorzieningen. De A1/A35 ligt binnen 5 minuten van het huis.

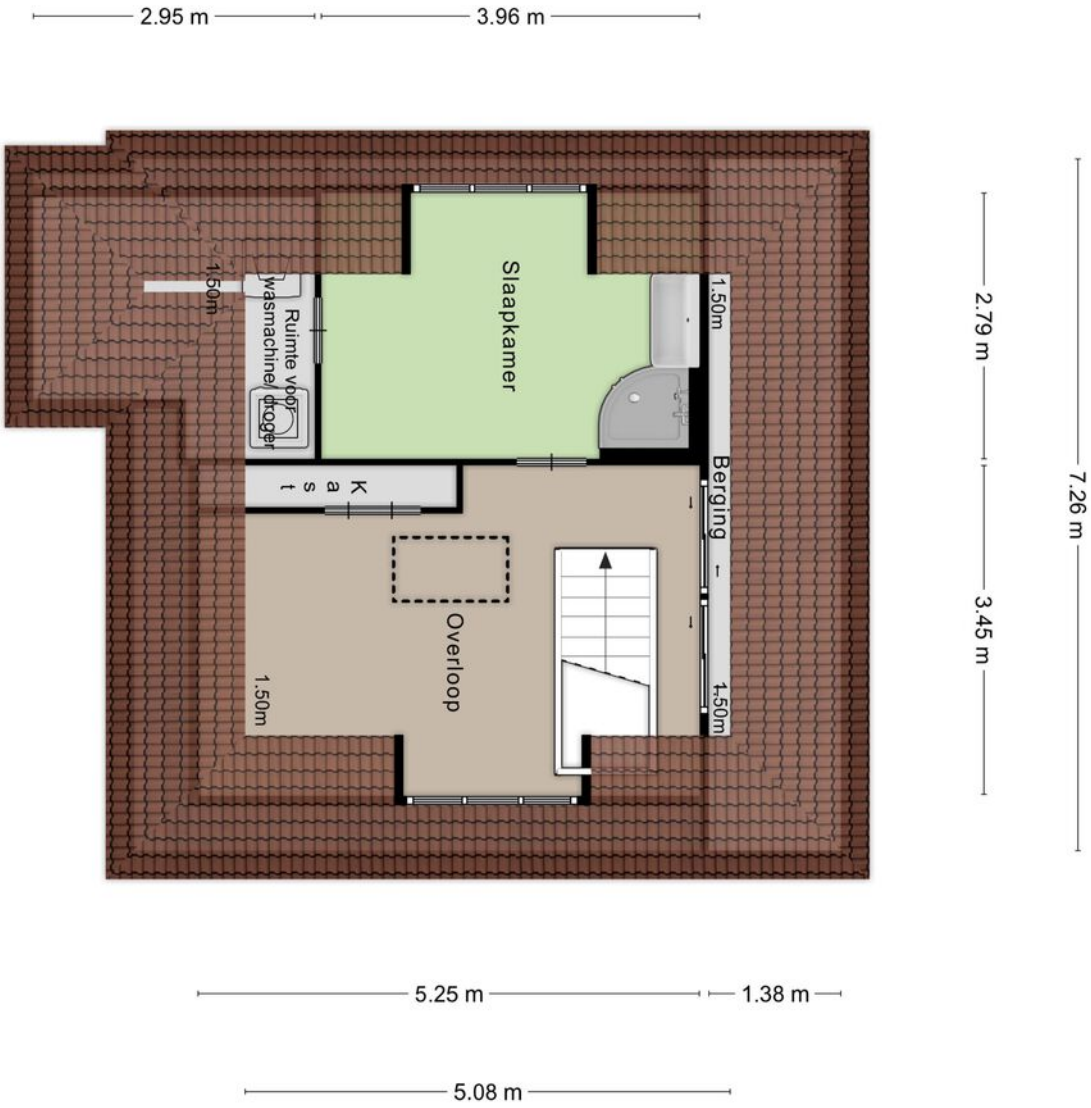
Plattegrond begane grond

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

Plattegrond 1e verdieping

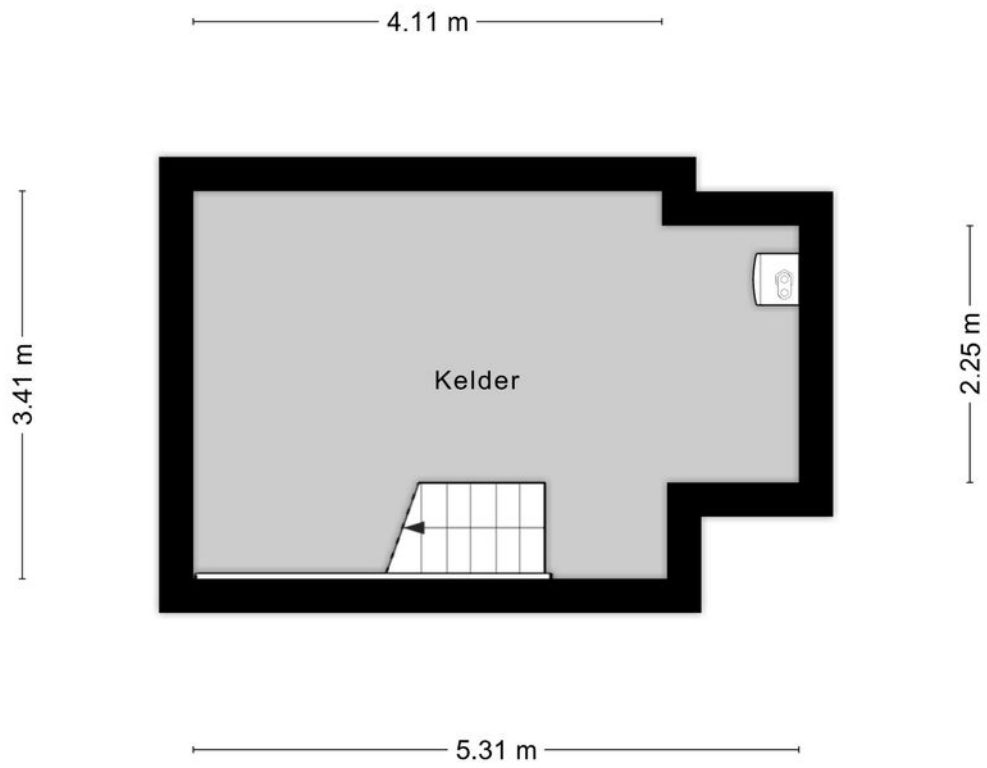
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2e verdieping



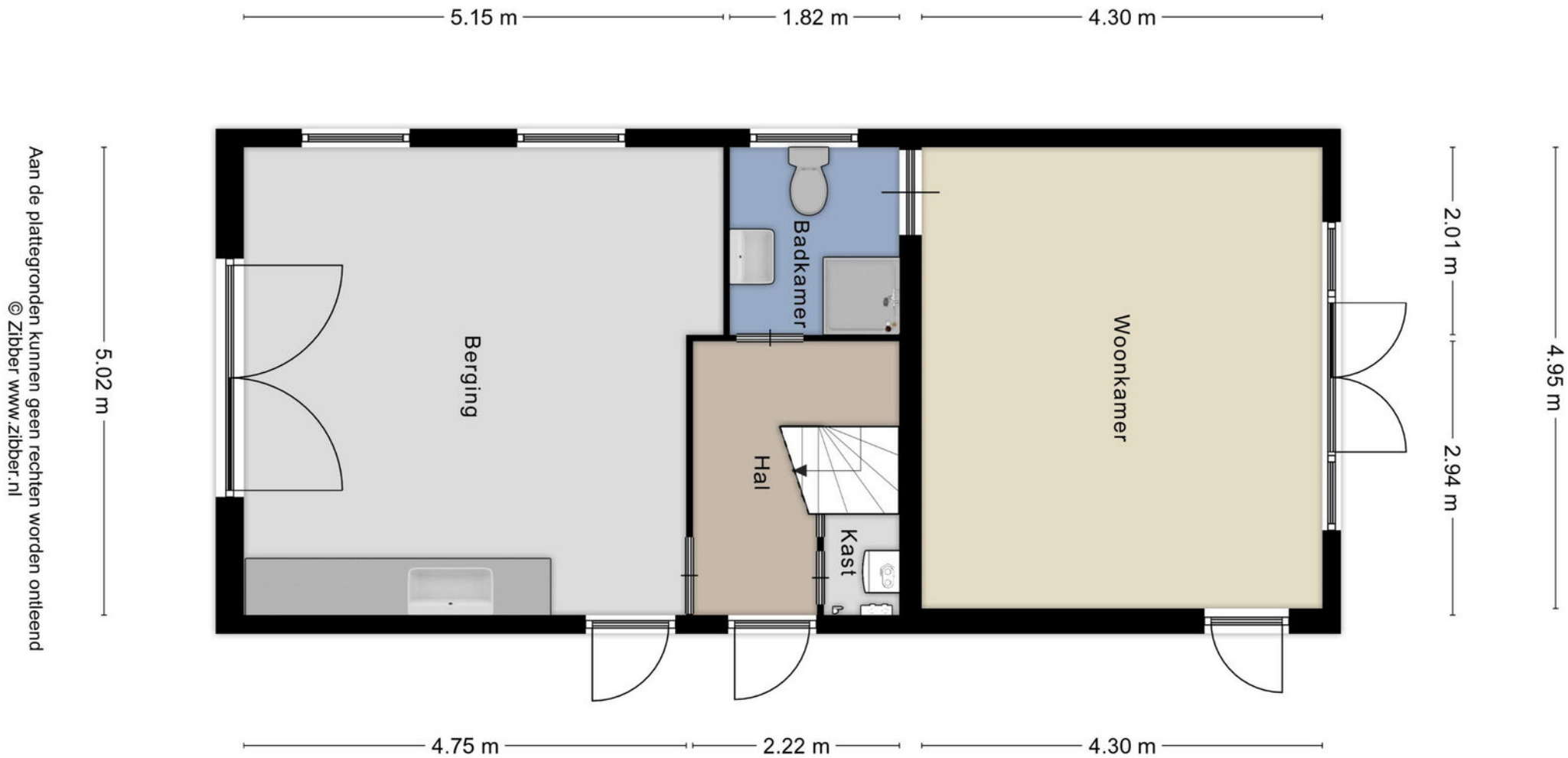
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond kelder



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

Plattegrond begane grond koetshuis



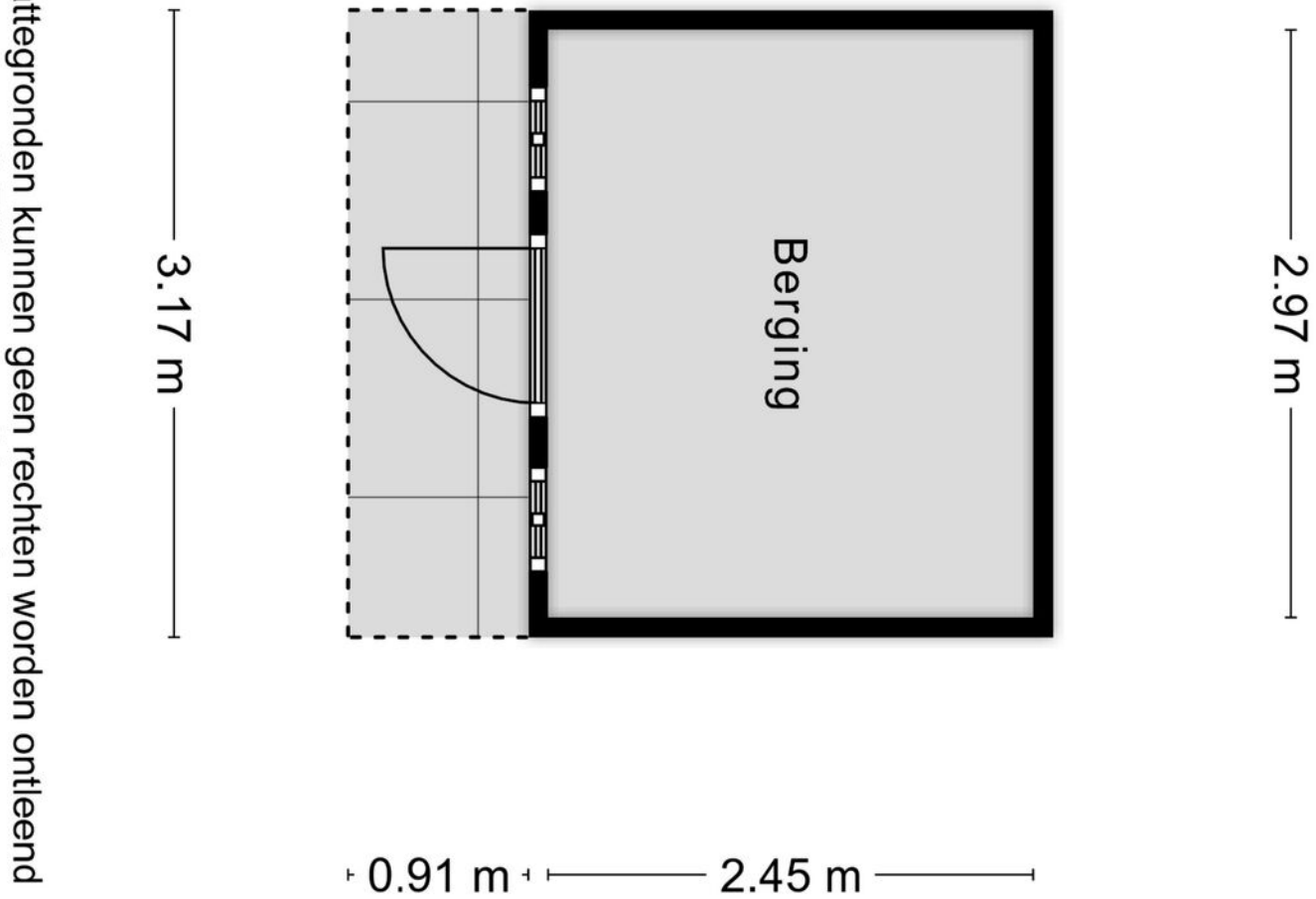
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping koetshuis

2.70 m

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

Plattegrond berging

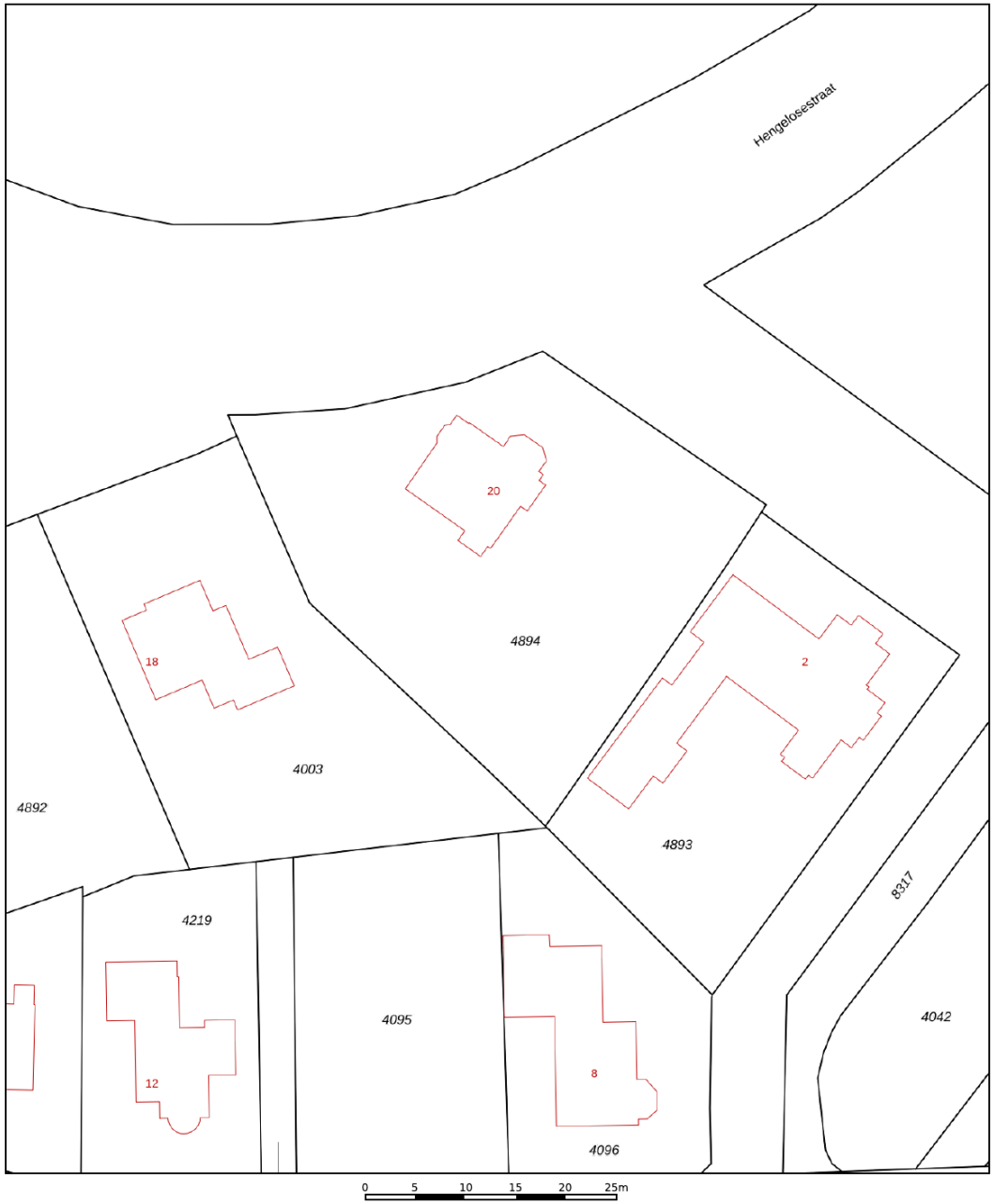


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGA



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Stad-Delden
Sectie	A
Perceel	4894

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.

ONDERZOEKSPLICHT

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 ondertekeningEen 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’.

WAARBORGSOM 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.

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via info@drieklomp.nl.

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. Én naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.
DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS
Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies
0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters
Hoofdstraat 41A
7213 CP Gorssel
T 0575 491777
E gorssel@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl