



EEFDE, BOEDELHOFWEG 38 A

Verrassende villa met de onmiskenbare  
signatuur van Maas Architecten

  
**DRIEKLOMP**  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

Kasteel de Boedelhof werd generaties lang bewoond door de adellijke Van der Capellens. Bij historici rinkelt er misschien een belletje: de familie gaf mede glans aan de Nederlandse gouden eeuw. Inmiddels zijn we eeuwen verder en is het landgoed aan de Eefse Beek in 2009 opgedeeld in vijf royale kavels rondom het oorspronkelijke, nog bestaande voorhuis. Op een daarvan staat deze verrassende villa. Je herkent hem aan de onmiskenbare signatuur van Maas Architecten uit Lochem.

#### Verrassend

‘We zouden het huis het liefst meenemen naar onze nieuwe stek...’ zegt de huidige bewoner. Eenmaal binnen begrijp je waarom. De moderne villa verrast door de indeling. In elke ruimte gebeurt wel iets onverwachts. Zo wordt je oog getrokken naar de ‘open trap’ die niet open is. Naar het visuele statement in de tuin, de langgerekte vijver of naar voorbijvarende schepen op het Twentekanaal.

#### Flexibel beneden

Binnen en buiten lopen moeiteloos in elkaar over. Dankzij schuifpuien, shutters, windscreens en lamellen speel je eenvoudig in op elke weersconditie. De ochtendkrant in de luwte? Een briesje in de namiddag? Als je wilt, leef je hier het hele jaar door buiten. Ondanks de royale oppervlakte voelt de villa nergens té groot. De ruimtes lopen op natuurlijke wijze in elkaar over en worden sfeervol verlicht met subtiele (inbouw)armaturen van Delta Light. Ook de luidsprekers zijn handig weggewerkt in de muur. Op de begane grond vind je ook nog een bijkeuken, voorraadkelder, fitnessruimte en werkruimte of atelier. Liever een inpandige garage of het kantoor op de begane grond? Er is nog veel mogelijk.



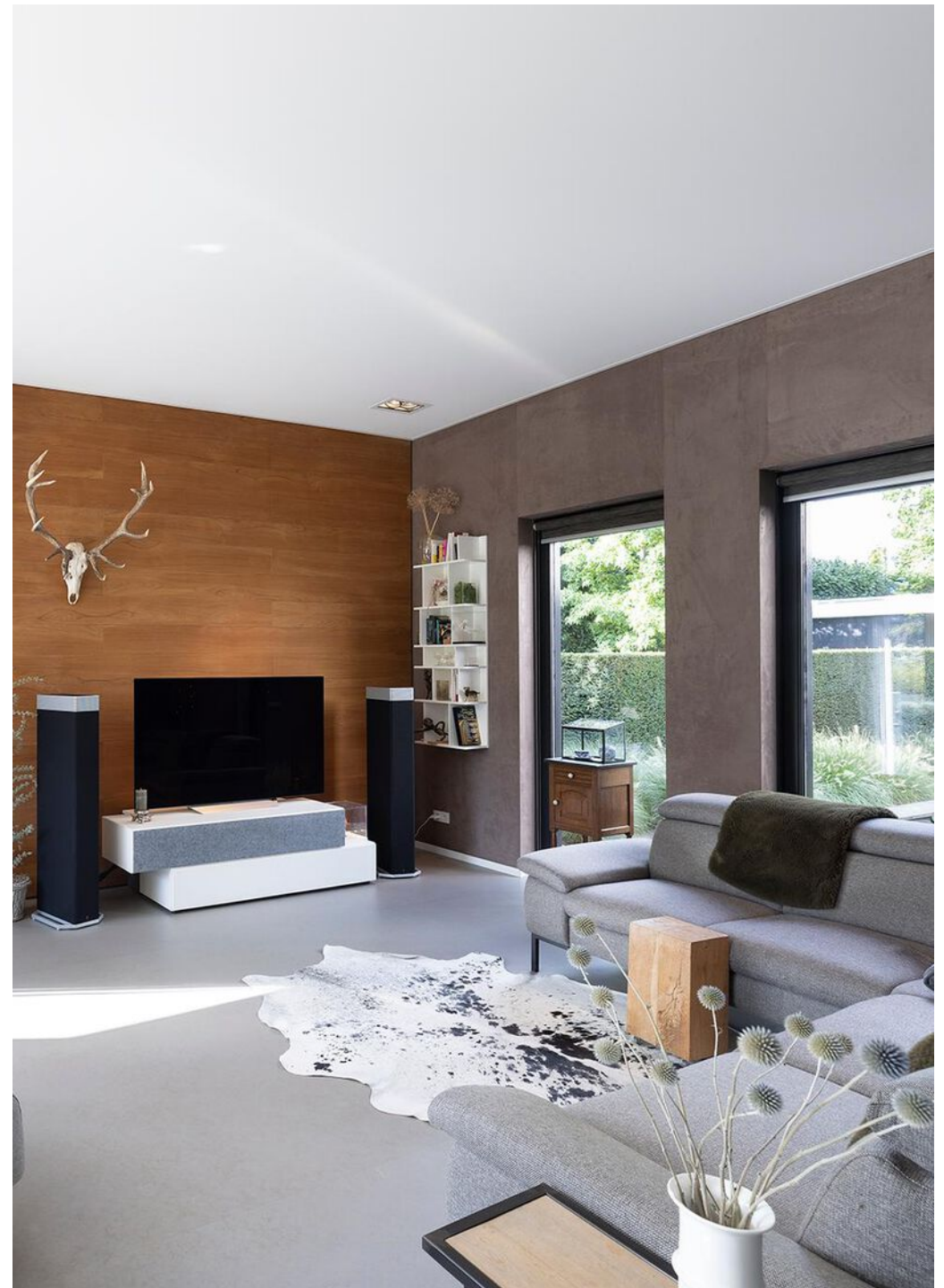
# Kenmerken

BOUWJAAR  
BOUWWIJZE

2008  
Opgetrokken in stenen gevels met  
betonvloeren en houten kozijnen;

ISOLATIE  
WOONOPPERVLAKTE  
INHOUD  
PERCELOPPERVLAKE  
ENERGIELABEL

Volledig geïsoleerd  
231 m<sup>2</sup>  
969 m<sup>3</sup>  
2420 m<sup>2</sup>  
A





# INDELING

## PARTERRE

Entree. Hal met garderobe, trapkast en meterkast. Toilet met wastafel. Lichte woonkeuken met eetkamer gedeelte voorzien van schuifpui naar de veranda, luxe keukenopstelling (2019) met gashaard en alle inbouwapparatuur. Schitterende living met riante hoogte en schuifpui naar de veranda. Werk-/Studeerkamer. Fitnessruimte. Bijkeuken/Atelier met keukenblok.

## 1E VERDIEPING

Middels bordestrap naar overloop. Was-/Strijkkamer met toegang tot vliering. 3 Slaapkamers. (Kinder)Badkamer voorzien van douchehoek, toilet en wastafel. Ouderslaapkamer annex badkamer met dubbele douchehoek, toilet en wastafelmeubel. Separate hal met toegang tot de buitentrapopgang en lichte kantoorkamer.

## 2E VERDIEPING

Middels vlizotrap naar vliering met cv-ketel.



## VOORZIENINGEN

- De villa wordt verwarmd middels een HR-combiketel (2019) met vloerverwarming en radiatoren;
- 35 Zonnepanelen;
- Gashaard in de keuken;
- Wateronthardingsinstallatie;
- Horren;
- Grondwaterbron, beregeningsinstallatie met ingebouwde sproeiers;
- Buitenkranen;
- Extra aansluitpunten voor elektra;
- Hemelwaterreservoir/ infiltratie installatie;
- Airconditioning;
- Glasvezelaansluiting.







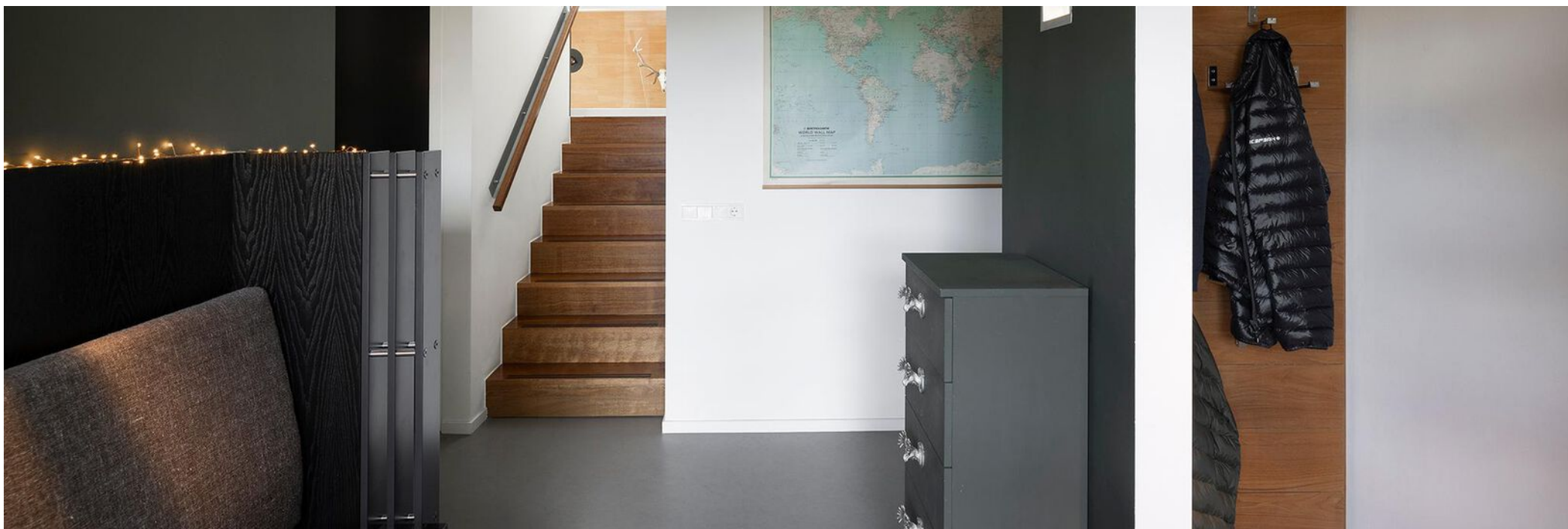






## OP MAAT BOVEN

Op de eerste verdieping wordt nu geslapen, gegamed en gewerkt. Je treft er naast de masterbedroom, twee (slaap)kamers, een badkamer, wasruimte, gameroom en een kantoor met eigen opgang. De luxe masterbedroom heeft een eigen ensuite badkamer met onder andere comfortabele vloerverwarming, een dubbele douche en een ontspannende sunshower. Airconditioning-units in de masterbedroom en het kantoor zorgen voor een aangename temperatuur. Mag de masterbedroom een maatje groter? De ruimtes zijn eenvoudig aan te passen.























## RONDOM

Twee afsluitbare tuinhekken zorgen voor een veilig gevoel. Meidoornhagen voor privacy en dakplatanen voor schaduw. De hoge rododendrons herinneren aan het landgoed van weleer. Kasteelheren lieten ze vaak aanplanten voor de jacht. Onder de veranda/pergola is ruimte genoeg voor een daybed en jacuzzi. Voor de laatste zijn alle aansluitingen al aanwezig. Ook de robotmaaier blijft. Fietsen en tuingereedschap berg je op in de schuur. Onder de carport is ruimte voor drie auto's plus een laadvoorziening. Ernaast is nog een verwarmde ruimte. Handig om te klussen maar ook een perfecte plek voor de jeugd om te chillen.









## EEFDE

Vanuit de voordeur wandel en fiets je - langs de oevers van de Eefse Beek - zo de natuur in. Dankzij de indrukwekkende Eefdense sluis in het Twentekanaal wordt het nooit saai. De Gorsselse Heide is dichtbij. In Eefde vind je twee basisscholen en een kinderopvang. Er is volop keuze in middelbaar onderwijs en ook sportverenigingen zijn op fietsafstand. Vers brood is op loopafstand. Een bezoek aan de weekmarkt op woensdag combineert prima met een koffietje op het terras. De gezellige en historische Hanzesteden Zutphen en Deventer met een uitgebreid winkel- en culturaanbod zijn dichtbij.















# Plattegrond

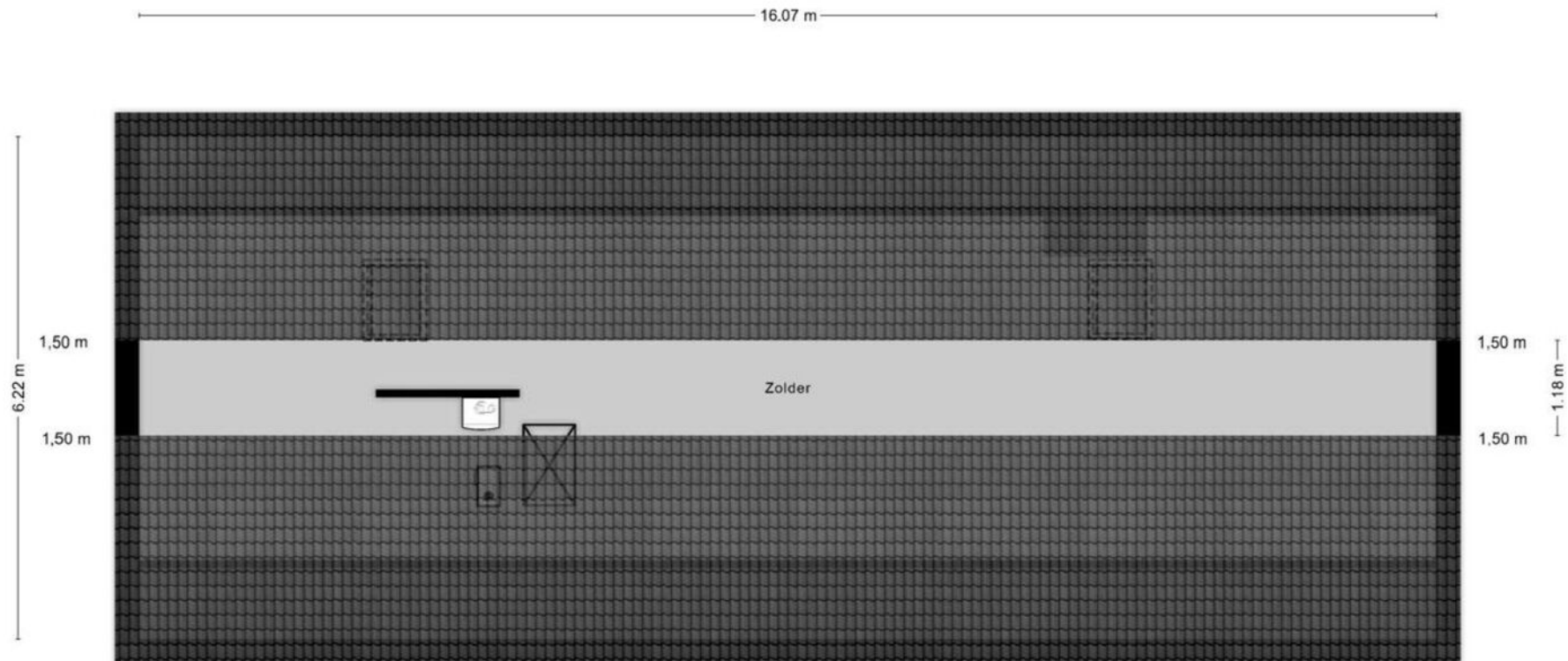


# Plattegrond



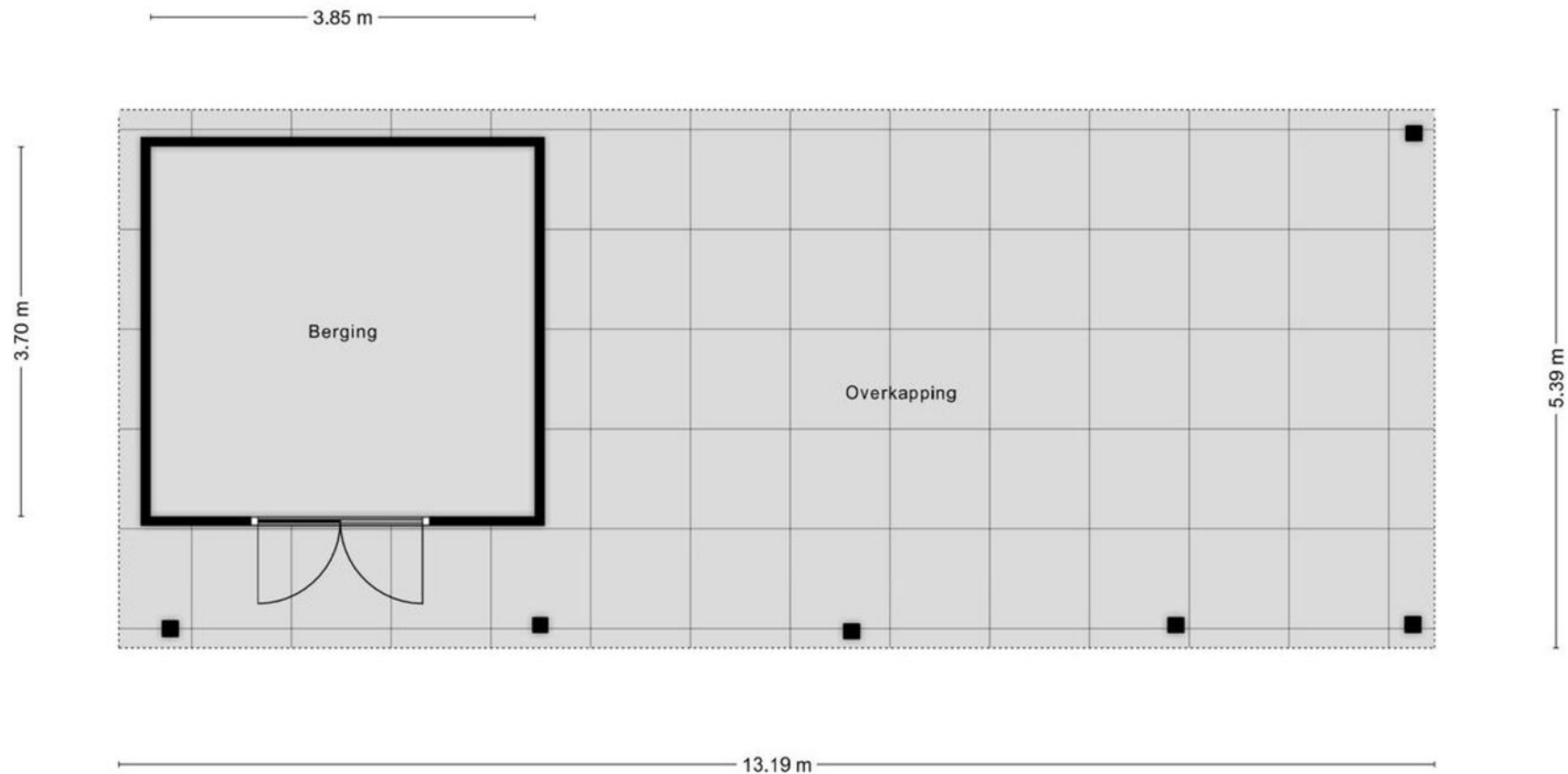
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

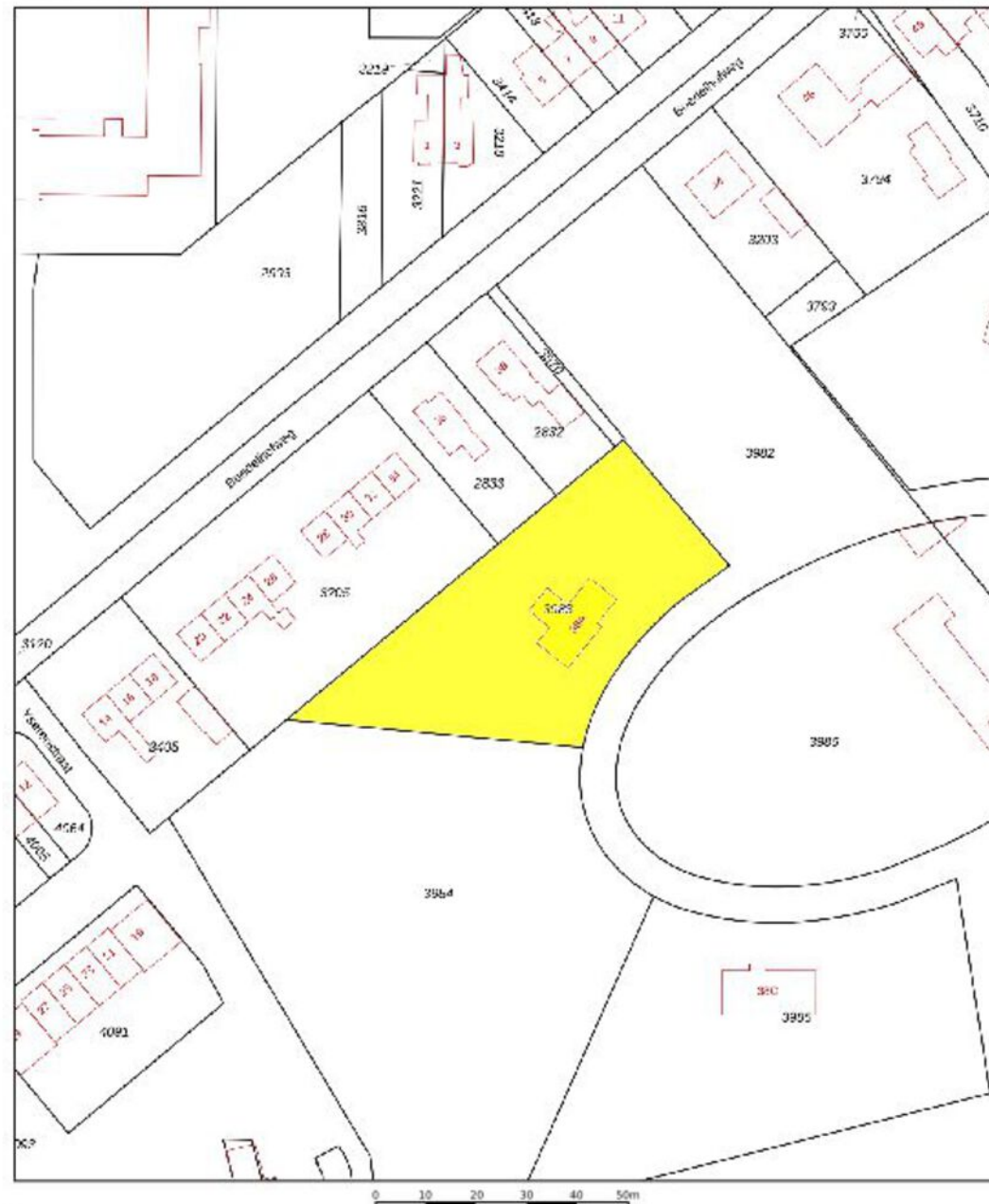


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DGA



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000		
12345 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Gorssele
12345 Voorlopige kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie		D
12345 Administratieve kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel		3983
12345 Bebouwing	Bebouwing			
Voor een volledig uittreksel, geleverd op 28 juni 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 databankrecht.		



# 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 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 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)