



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

ALMEN, LAGE LOCHEMSEWEG 33 A

Landgoed 't Brummel

WWW.DRIEKLOMP.NL



Landgoed 't Brummel

Een prachtplek van ruim 9,5 hectare waar stilte en rust overheersen... Vanuit het eigentijdse, rietgedekte huis uit 2004 kijkt u in alle richtingen uit over het riant bemeten, eigen domein. Meer dan genoeg om u alleen op de wereld te wanen.

De weidse landschapstuin is in een 'minimalistische' stijl, onder architectuur aangelegd en wordt van de Lage Lochemseweg afgeschermd door een indrukwekkend eigen perceel oud bos van ruim vier hectare met ondermeer machtige beuken- en pijnbomen, grove dennen, Douglas en Larix. De strakke gazons rond het huis gaan in de verte over in hoog opgaand, goudblond gras dat danst in de wind. Knoestige fruit- en walnotenbomen vertellen het verhaal van tweehonderd jaar historie. Regelmatig verzamelt zich een reeënfamilie aan de oever van de vijver om zich tegoed te doen aan het koele water. Het wondermooie, zacht glooiende coulisselandschap, met 325 hectare bos en aangrenzend het riviertje Berkel, omsluit 't Brummel als een schilderij. Dit is in één woord een prachtplek.





Comfortabel familiehuus

Het landgoed werd in 2003 ontwikkeld waar ooit een groot agrarisch bedrijf was gevestigd. Het grondstuk heeft, zoals gezegd, door de jaren heen een volledige metamorfose ondergaan – heel natuurlijk en perfect passend in de wondermooie omgeving, maar er zijn ook wandelpaden aangelegd. Het zeer karakteristieke huis lijkt in niets op de boerderijen die in deze regio van oudsher werden gebouwd. Architect Diederik Fokkema maakte in 2003 een spannend ontwerp, in harmonie met het landschap. Gesloten aan de entreezijde, met een diep doorgetrokken rieten kap, maar anderzijds geheel geopend naar de omringende natuur. Landelijk, maar met moderne allure. Het landhuis biedt veel woonruimte zonder aan intimiteit in te boeten. Door de transparante indeling – vanuit de negen meter hoge centrale hal is vrijwel het hele huis te overzien – zijn alle gezinsleden altijd dichtbij, zonder dat de individuele privacy eronder lijdt. Dat maakt het een ideaal en tevens comfortabel familiehuus.



Panoramisch uitzicht

De voormalige, dubbele inpandige garage werd door de huidige bewoners smaakvol verbouwd tot een heerlijke tuin-/woonkamer met glazen schuifwanden van de vloer tot het plafond en van links tot rechts. Het panoramische uitzicht over de velden naar de bosrand is fascinerend in elk seizoen. Met name de zonsop- en zonsondergang zorgen voor een visueel spektakel waar geen natuurfilm tegenop kan. De automatische zonwering en airconditioning voorkomen dat de binnentemperatuur 's zomers te hoog oploopt. Naast deze tuinkamer – de bewoners noemen het de ‘zonnekamer’, vanwege de ligging op het zuidoosten – bevinden zich de moderne, luxe keuken en de eetkamer aan de andere kant van de hal. De hoge, houten lambriseringen en eiken vloer geven de eetkamer de sfeer van een klassiek Engels landhuis. Open de glazen deuren en je zit bijna buiten te eten.

In de aangrenzende, op het zuidwesten georiënteerde woonkamer domineert de kalkzandstenen schouw en ook hier kunt u de dubbele deuren naar het omliggende terras openen en de buitenwereld binnenlaten. Naast de woonkamer, bereikbaar via deuren die in de muur schuiven, ligt een riante werkkamer of bibliotheek met fraai houten wandmeubel waarin een open gashaard is geïntegreerd. De diepe rieten kap zorgt hier voor een aangenaam koel klimaat.







Een comfortabele brede, 'luie' trap brengt u vanuit de hal naar de verdieping. Hier bevindt zich de indrukwekkende mastersuite met stijlvolle badkamer, separaat toilet, inloopdouche en een kleedkamer met maatwerk kasten. Er is een tweede badkamer en er zijn nog drie mooie slaapkamers, waarvan een in gebruik als studeer-/werkkamer met open gashaard en prachtig uitzicht over het coulisselandschap.





KENMERKEN

Bouwjaar	2004
Woonoppervlakte	396 m ²
Inhoud	1.596 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte	40 m ²
Overige inpandige ruimte	46 m ²
Externe bergruimte	81 m ²
Perceeloppervlakte	94.115 m ²
Energie label	C



Vraagprijs € 3.000.000,- v.o.n.





De voormalige, dubbele inpandige garage werd door de huidige bewoners smaakvol verbouwd tot een heerlijke tuin-/woonkamer met glazen schuifwanden van de vloer tot het plafond en van links tot rechts. Het panoramische uitzicht over de velden naar de bosrand is fascinerend in elk seizoen. Met name de zonsop- en zonsondergang zorgen voor een visueel spektakel waar geen natuurfilm tegenop kan. De automatische zonwering en airconditioning voorkomen dat de binnentemperatuur 's zomers te hoog oploopt. Naast deze tuinkamer – de bewoners noemen het de 'zonnekamer', vanwege de ligging op het zuidoosten – bevinden zich de moderne, luxueuze keuken en de eetkamer aan de andere kant van de hal. De hoge, houten lambriseringen en eiken vloer geven de eetkamer de sfeer van een klassiek Engels landhuis. Open de glazen deuren en je zit bijna buiten te eten. In de aangrenzende, op het zuidwesten georiënteerde woonkamer domineert de kalkzandstenen schouw en ook hier kunt u de dubbele deuren naar het omliggende terras openen en de buitenwereld binnenlaten. Naast de woonkamer, bereikbaar via deuren die in de muur schuiven, ligt een riante werkkamer of bibliotheek met fraai houten wandmeubel waarin een open gashaard is geïntegreerd. De diepe rieten kap zorgt hier voor een aangenaam koel klimaat.







Speciale kenmerken van dit onder de Natuurschoonwet gerangschikte landgoed:

- Unieke landelijke ligging in het coulisselandschap van de meanderende rivier de Berkel
- Diverse bekende landgoederen als Boekhorst, Velhorst, Enzerinck, Hackfort in de directe omgeving gelegen
- Zonnepark met 24 zonnepanelen (gerealiseerd begin 2023 met een opbrengst 10.000 Wp)
- Voorzieningen als elektrische sunscreens en laadpaal zijn aanwezig
- Diverse fiscale voordelen van een NSW gerangschikt landgoed
- Mogelijkheden tot het houden van hobbydieren
- Vijver van ca. 1.100 m² met vissen en vijverleven waarop in de winter zelfs geschaatst kan worden
- Almen met supermarkt, diverse horecagelegenheden en museum Staal op enkele fietsminuten bereikbaar



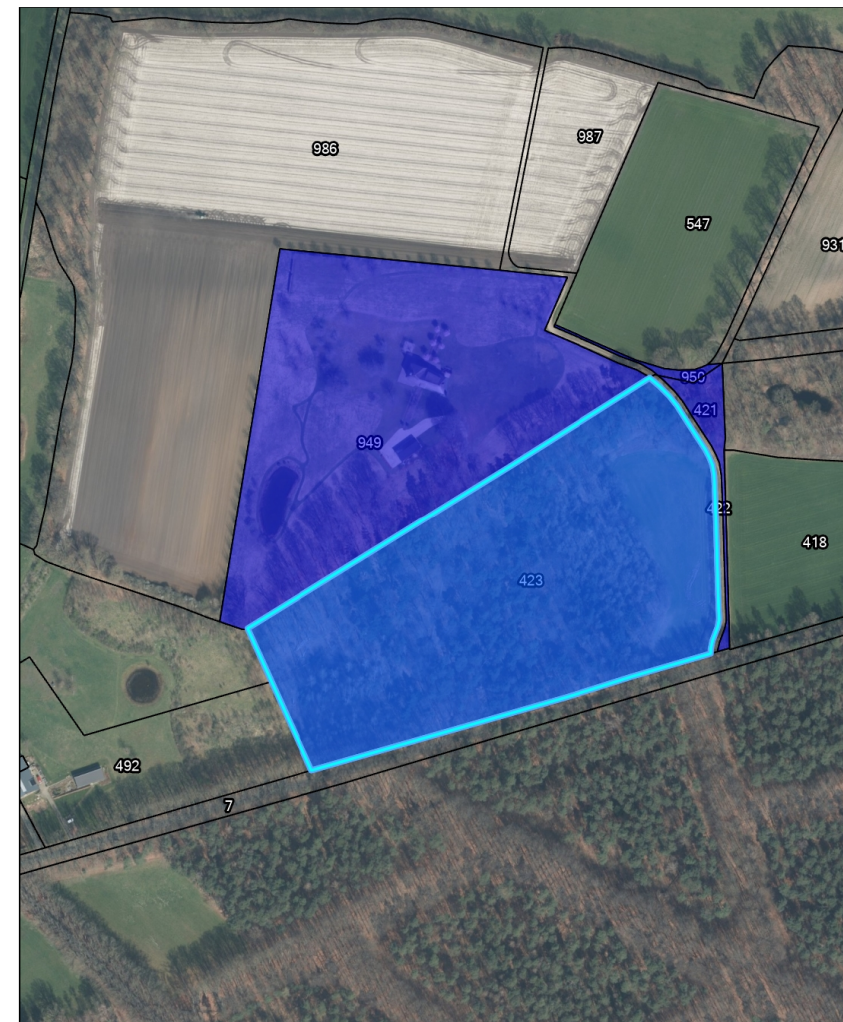
Pittoreske dorp Almen

U woont hier middenin de natuur en ook allesbehalve afgelegen. Het pittoreske dorp Almen is slechts twee kilometer verderop en binnen circa tien kilometer van 't Brummel bevinden zich de plaatsen Gorssel, Warnsveld, Eefde, Harfsen, Laren (Gld.), Vorden, Lochem en de historische Hanzestad Zutphen. De recreatie mogelijkheden zijn legio van kanoën op de Berkel, fiets- en wandeltochten langs de nabijgelegen historische landgoederen Boekhorst, Velhorst, Enzerinck, Hackfort en tot mountainbiken over speciaal aangelegde routes.

De oprit van de A1 bij Deventer is binnen twintig minuten bereikbaar en de Lochemse Golf- en Countryclub in slechts negen minuten. De steden Apeldoorn en Arnhem zijn binnen 30 minuten bereikbaar.



KADASTRALE KAART



**Lage Lochemseweg 33A,
Almen**

Auteur:
Datum: 28-05-2024
Schaal: 1:3.117

 Geoweb versie 5.6
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten onlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



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. Met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van het object, adviseren wij de koper de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website te raadplegen. Op deze websites kunt u de bestemmingsplannen van provincies, gemeenten en Rijk inzien. Ook kunt u bij de betreffende gemeente structuurvisies en (ontwerp)bestemmingsplannen van uw omgeving bekijken. 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.

VOORWAARDEN

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'.

ONDERHANDELEN 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.

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.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP GORSSEL

Hoofdstraat 41A

7213 CP Gorssel

☎ 0575 - 491 777

✉ gorssel@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. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL