

Brochure
Esweg 33
9761 EP EELDE

UITZONDERLIJK **WONEN**



Esweg 33, 9761 EP Eelde

Vraagprijs € 650.000,00 kosten koper



Omschrijving

Charmante & gemoderniseerde, rietgedekte, woonboerderij in oude stijl opgetrokken, voorzien van alle hedendaagse comfort en gelegen op een mooi perceel van bijna 2500 m²!

Het pand is, behalve een prettig woonhuis, ook uitermate geschikt voor de combinatie wonen en werken óf als 'kangoeroe-woning' met een semi-zelfstandig inwonende ouder óf kind (twee eigen kamers op de begane grond en eigen toilet/badkamer)

De woonboerderij ligt op het grensvlak van de bewoonde omgeving en de uitgestrekte landerijen. De boerderij is gebouwd in 1898, gerenoveerd in 1999 en vanaf 2003 tot heden in fasen weer geheel gemoderniseerd, de bovenverdieping dient nog afgemaakt te worden.

Indeling: entree aan de zijkant van het voorhuis met royale oprit voor meerdere auto's. Ruime hal met marmeren vloer en toegang naar de beide slaap/werkkamers in het voorhuis, resp. circa 13 en 20 m², badkamer met toilet, wastafel en douche. Grote woonkeuken van circa 35 m² met openslaande deuren naar de tuin. De keuken (met marmeren vloertegels) is in 2010 op maat gemaakt door een meubelmaker en geplaatst in hoek opstelling met Belgisch hardstenen werkblad, dubbele spoelbak, vaatwasser en breed rvs-fornuis met 5-pits gaskookplaat en oven. De keuken is lekker licht, biedt plaats aan een grote eettafel. Aansluitend in de keuken een (afsluitbare) werk-nis met plaats voor bureau (of te gebruiken als grote provisiekast). Via de keuken doorgang naar de ruime bijkeuken van 12 m² met plaats voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken binnendoor toegang naar de inpandige garage/schuur van 34 m². Vanuit de keuken kunt u naar de grote L-vormige living/woonkamer aan de achterzijde van de boerderij. De woonkamer beschikt over een massief eiken-planken-vloer, 3 x 2 open slaande deuren naar de tuin en een robuuste houtkachel.

Via de hal bij de voordeur kunt u naar een tweede hal met ruim toilet, doorgang naar de bijkeuken en de trapopgang naar de verdieping.

Eerste verdieping: lichte en ruime overloop met 3 velux dakramen, 3 slaapkamers van resp circa 30, 9 en 13 m². De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van het huis met prachtig vergezicht over de achtergelegen landerijen. In de slaapkamers deels de gebinten en kapconstuctie nog in het zicht gelaten. Daarnaast op deze verdieping een grote ruimte van circa 15 m² met voorbereidingen voor een nieuwe badkamer. Aan de voorzijde van het pand boven het voorhuis nog een bergkamer/zolder van circa 12 m² (kan ook verbouwd worden tot extra slaapkamer). De bovenverdieping dient nog afgebouwd te worden.

Bijzonderheden:

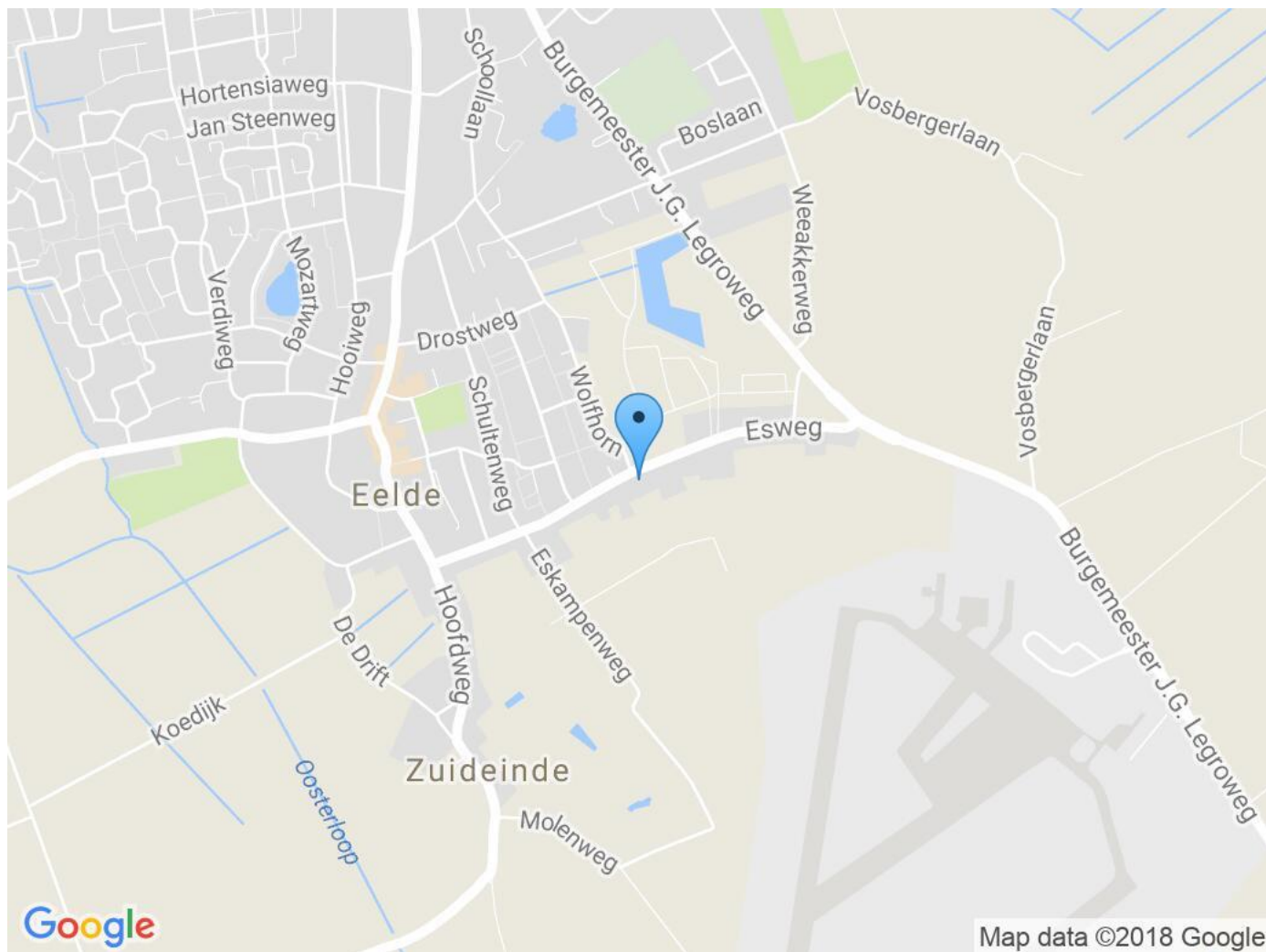
- bouwjaar circa 1898, renovatie 1999, modernisering vanaf 2003 in fasen tot heden;
- woonoppervlak circa 265 m² (exclusief inpandige garage);
- inhoud circa 1000 m³;
- naast het huis een oude stookhut (in gebruik als tuinberging), tuinberging met overkapping + naast gelegen houtopslag en tuinhuis met installatie voor het zwembad;
- ruime parkeergelegenheid/ oprit naast het huis voorzien van grind;
- fraai aangelegde grote tuin;
- krachtstroom aanwezig;
- in 2008 aanleg zwembad van 5 x 10 m in de achtertuin voorzien van warmtepomp (computer gestuurd), standaard ingesteld op 28 graden.

Vraagprijs € 650.000,00 kosten koper



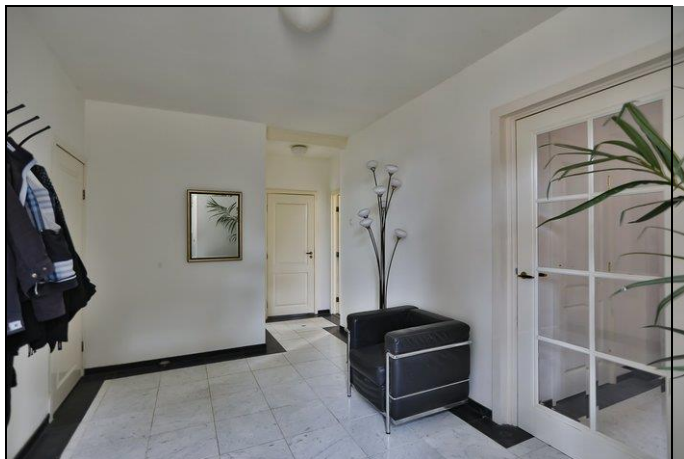
Locatie

Esweg 33
9761 EP EELDE

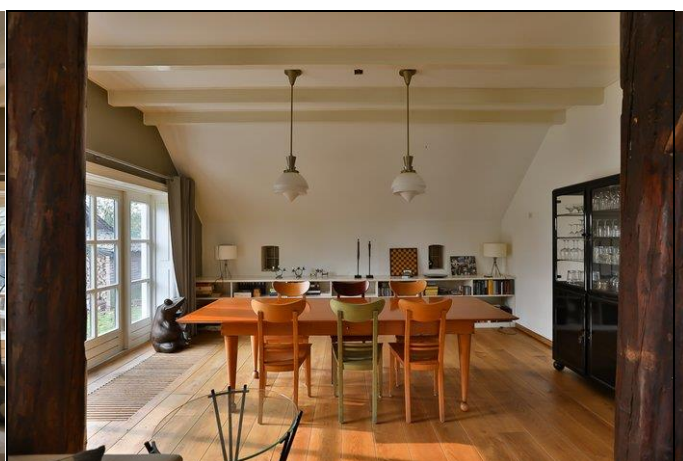
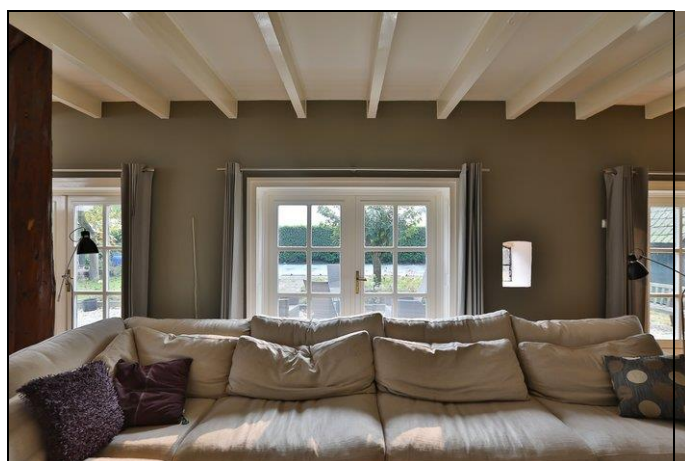




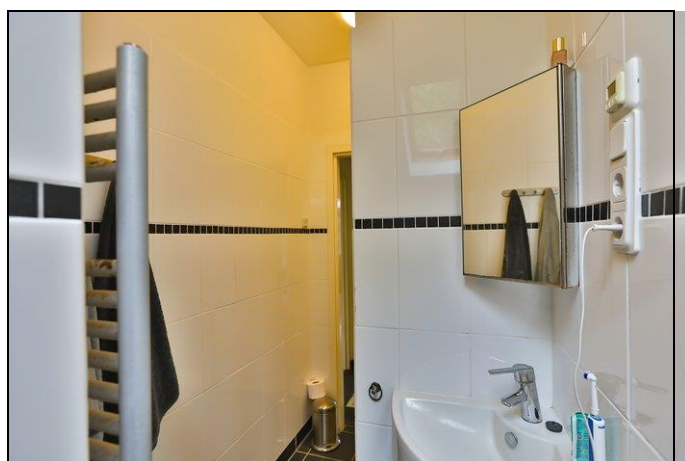
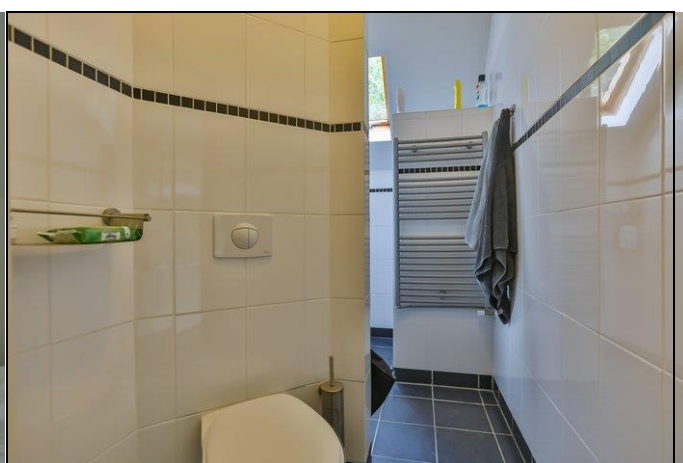
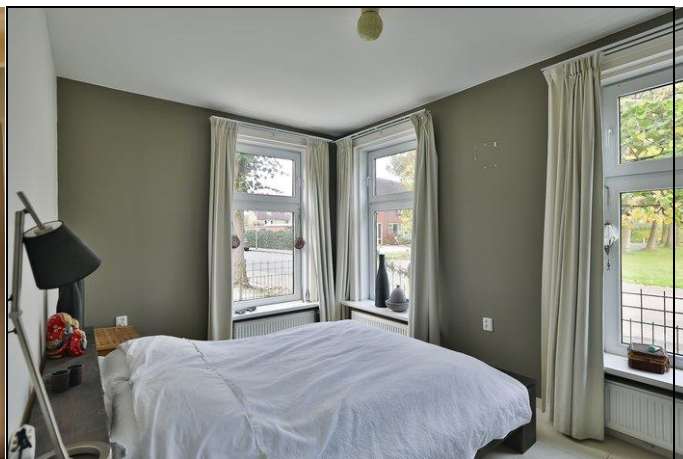
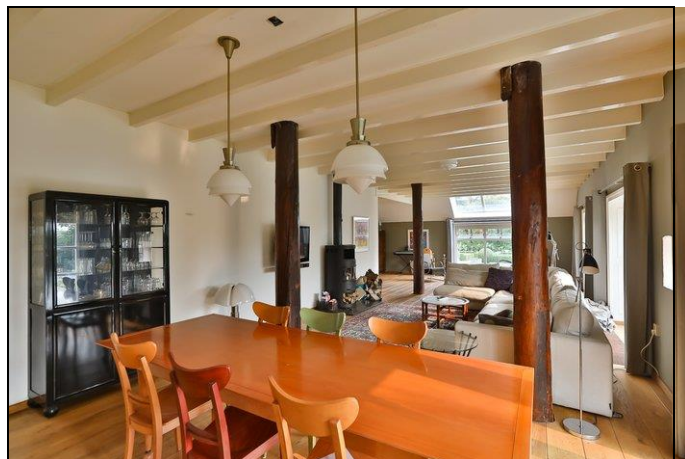
Foto's



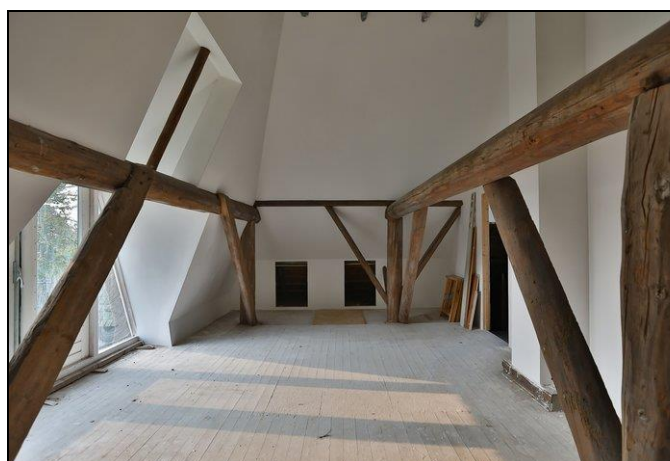
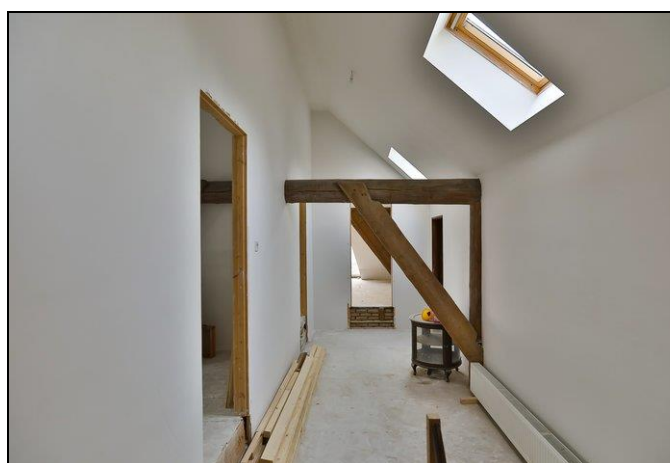
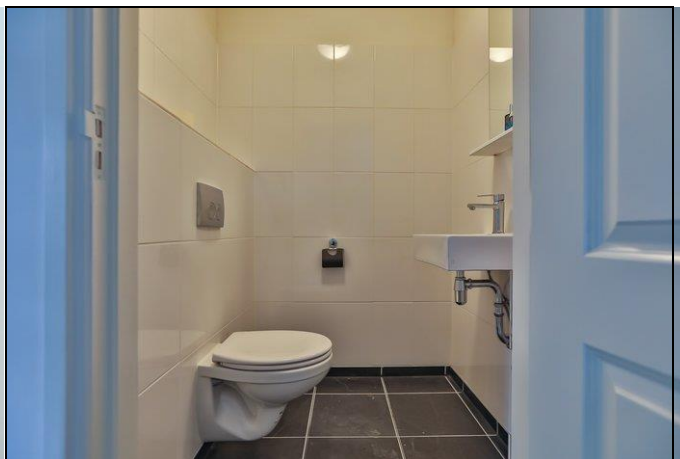
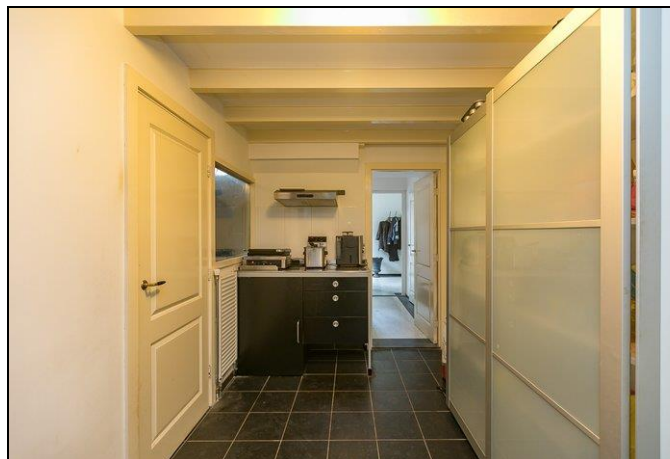
Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



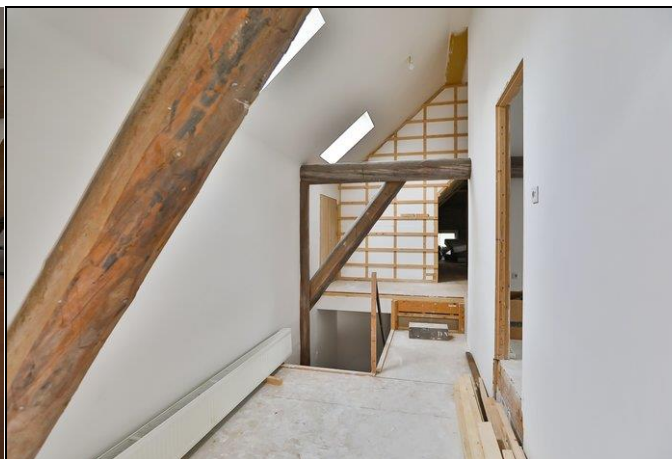
Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



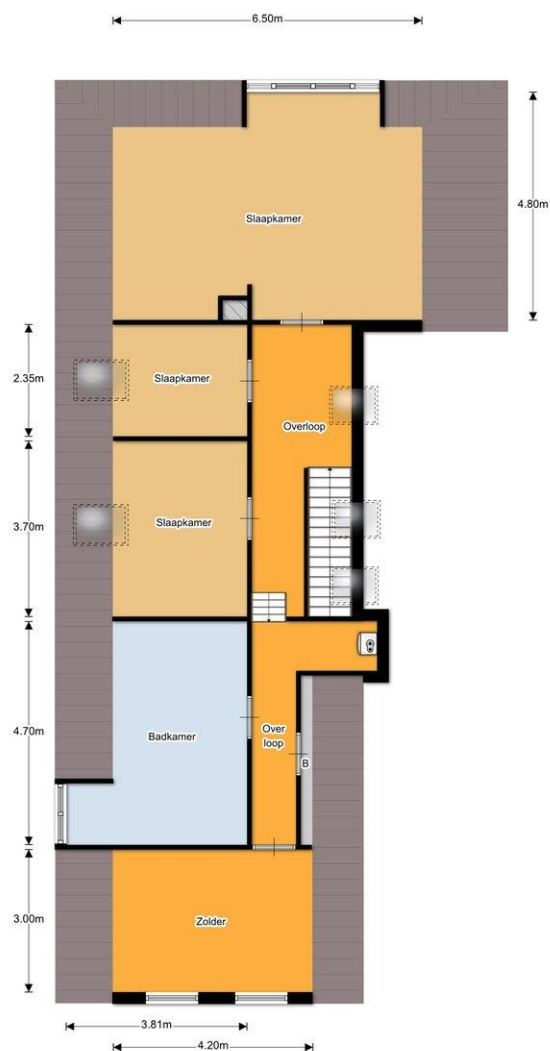
Plattegrond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Sao Media



Plattegrond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © See Media



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgeno- men	Niet van toepassi- ng
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
Overige tuin, te weten:				
- filters met pompen vijver	☒	☐	☐	☐
- Zwembad pc gestuurd met warmtepomp	☒	☐	☐	☐
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- gordijnen/vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- - losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
Warmtevoorziening, te weten:				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) open haard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

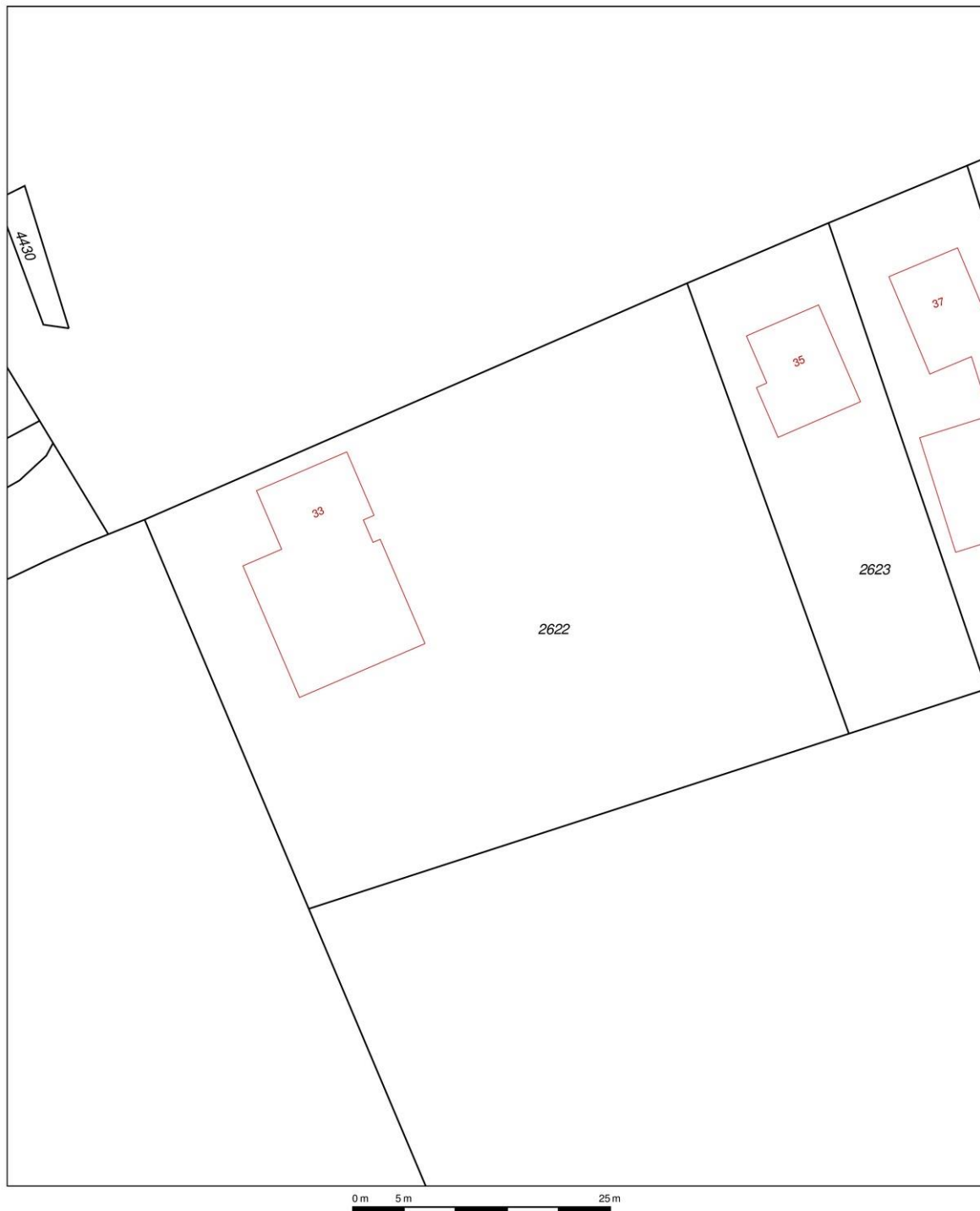
Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Afwasmachine	☒	☐	☐	☐
- gasfornuis	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
- afzuigkappen	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires				
- alles	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires				
- alles	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Opmerkingen				



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Sectie	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens	EELDE	
	Bebouwing	D	
	Overige topografie	2622	
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 10 oktober 2017			
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.			

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Een huis kopen...

Een huis kopen doet u niet elke dag. Wij gaan er dan ook van uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten die in het algemeen en in het bijzonder voor u van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe hoort het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, onderzoek naar erfdienstbaarheden en onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bezichtiging:

Wees ervan verzekerd dat alle, voor u van belang zijnde zaken ter sprake komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Belangrijk voor u is dat u aan een bezichtiging geen rechten kunt ontlenen. Dat wil zeggen dat wij vrij zijn om ook met ander kandidaten afspraken voor een bezichtiging te maken.

Een bod:

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- De datum van aanvaarding en levering;
- Eventuele overname van roerende zaken;
- Eventuele ontbindende voorwaarden.

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van de oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken welke is opgenomen in de brochure en bij aankoop aan de koopakte zal worden gehecht. Deze lijst is onder het voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ontbindende voorwaarden:

Mocht u een ontbindende voorwaarde wensen voor de verkrijging van een financiering en/of

Nationale Hypotheekgarantie, dan dient u dat expliciet te vermelden. Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien zij in de onderhandelingen zijn meegenomen.

Onderzoeksplicht koper:

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst bevindt. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van de feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uit gegaan dat, dóór of namens de koper zelf, is nagegaan of de zaak aan de door hem gestelde eisen voldoet.

Meldingsplicht verkoper:

In, aan of om de woning kunnen afwijkende afspraken of bijzonderheden van toepassing zijn die voor u van belang kunnen zijn bij het uitbrengen van een bod. Hierbij valt onder andere te denken aan huur-, lease- of onderhoudscontracten. De verkoper is wettelijk verplicht om u hiervan op de hoogte te stellen en doet dat middels de vragenlijst voor de verkoop. Deze is opgenomen in de brochure en zal bij aankoop aan de koopakte worden gehecht.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door de verkopend makelaar van de woning, conform het meest recente model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Erfdienstbaarheden:

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van het laatste eigendomsbewijs ligt bij de makelaar ter



inzage. Deze kopie zal bij de aankoop aan de koopakte worden gehecht. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Waarborgsom:

Tot zekerheid in de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt doorgaans standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten op een bankrekening van de notaris of een bankgarantie af te geven aan de notaris. Deze waarborgsom cq. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en wordt bij de overdracht verrekend.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

Energielabel

Verkoper beschikt bij de verkoop niet standaard over een energielabel. Koper gaat hiermee akkoord tenzij in de onderhandeling anders is overeengekomen. Bij definitieve verkoop is de verkoper verplicht aan de koper te laten zien, welk energielabel de woning heeft.

3 dagen bedenktijd

Na het tekenen van het koopcontract heeft u nog 3 dagen bedenktijd. De bedenktijd gaat in op de dag nadat u een afschrift van het door beide partijen getekende koopcontract heeft ontvangen. Tijdens de bedenktijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. U hoeft daarvoor geen reden

op te geven. Ook hoeft u geen vergoeding te betalen aan de verkoper. De bedenktijd kan langer zijn als 2 of 3 dagen op een zaterdag, zondag of feestdag vallen. Eindigt de bedenktijd op een zaterdag, zondag of feestdag? Dan duurt de bedenktijd tot de eerstvolgende werkdag.

Bedenktijd andere soorten woningen

Bij de koop van een vakantiehuis heeft u ook een schriftelijk koopcontract nodig. Ook hiervoor geldt de bedenktijd van 3 dagen. Maar de eisen gelden niet voor de koop van bijvoorbeeld onbebouwde grond, woonboten en woonwagens. De eisen gelden ook niet voor huurkoop en koop op een openbare veiling waarbij een notaris aanwezig is.

Informatiebrochures:

Deze documentatie is met grote zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij echter in grote mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Vrijblijvend:

Een bezichtiging is vrijblijvend. Realiseert u zich echter wel dat een verkoper zijn huis aan u openstelt. Verkoper stelt het zeer op prijs dat u bij geen interesse hen hiervan op de hoogte stelt middels een telefoontje naar ons kantoor.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod (dus een tegenbod doet) of als de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat u met hem in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft uw bod te zullen overleggen met de verkopers.

Gaan bezichtigingen door bij lopende biedingen?

Een bieding hoeft niet tot verkoop te leiden en de eerste bidder is niet altijd de beste. Het komt dus



voor dat bezichtigingen gewoon doorgaan. Normaal gesproken meldt de verkopend makelaar dat hij “onder bod” is. Over de hoogte van dat bod zullen geen mededelingen worden gedaan. Het is mogelijk om als tweede een bieding te doen. De makelaar kan u informeren over de te volgen procedure.

Is de koop rond als ik de vraagprijs bied?

De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan besluiten of hij uw bod aanvaardt of dat hij zijn makelaar vraagt toch een tegenbod te doen. Het is zelfs toegestaan om tijdens een onderhandeling de vraagprijs te verhogen of het systeem van verkoop te veranderen.

Wat is een optie?

Juridisch gezien heeft het begrip “optie” een andere betekenis dan die bij de verkoop van woningen. De betekenis van dit woord betekent in dit geval een toezegging van de verkopend makelaar aan de potentiële koper. Zo’n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat de belangstellende tijd krijgt om na te denken over een aankoopbesluit. Tijdens die periode mogen er geen onderhandelingen worden opgestart met een derde. De verkoper beslist zelf of er een optie zal worden verleend.

Ben ik de eerste?

Ook al bent u de eerste beller, de eerste die de woning bezichtigt of de eerste die een bod uitbrengt, de verkopend makelaar besluit samen met de verkoper over de te volgen verkoopprocedure. Het is verstandig om bij serieuze belangstelling de verkopend makelaar te vragen naar uw positie. Dit kan achteraf veel teleurstelling voorkomen.

Wat is ‘kosten koper’?

Onder “kosten koper” wordt verstaan de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2%), de kosten van de notaris en de kosten van de kadastrale inschrijving. De kosten van een eventuele aankopende makelaar vallen hier niet onder.

Financiering al geregeld?

Bij een passende woning hoort een passende hypotheek. Het financieren van uw huis vraagt om maatwerk. Verver Jet Winters Makelaars heeft een netwerk van banken, hypotheekadviseurs en accountants met wie wij uitstekende contacten onderhouden. Afhankelijk van uw situatie kunnen we u doorverwijzen naar de voor u geschikte adviseur. Zo helpen we u op weg naar een deskundig, passend én onafhankelijk financieel advies.