

Bemmel

Vossenhol 16



Rust en ruimte zijn steekwoorden die passen bij deze ruim opgezette woonboerderij die zich uitstekend leent om wonen en werken te combineren.

Deze vrijstaande monumentale woonboerderij, genaamd “De Vossenhof”, is gelegen op een unieke locatie nabij het centrum van Bemmel.

Het object is van architectuurhistorische waarde omwille van de gaaf bewaard gebleven hoofdvorm, detaillering en het materiaalgebruik. De omliggende prachtige oude bomen dragen bij aan het monumentale karakter van de woonboerderij. Het betreft een restauratieproject waarbij het monumentale karakter bewaard dient te blijven.

U bent van harte welkom bij Buiten Makelaars & Adviseurs

Welkom bij Buiten makelaars

Wij danken u voor de getoonde belangstelling in deze woning. Uiteraard kan het zo zijn dat bepaalde vragen over deze woning nog niet door de brochure beantwoord worden. Met vragen over de woning of over uw financiële mogelijkheden voor de aankoop bent u bij ons van harte welkom.

Buiten is 'meer dan makelaars'; een allround makelaardij waar kwaliteit en persoonlijke aandacht voorop staan. Wij nemen de tijd voor u en kunnen u begeleiden van start tot afronding. De diensten die wij leveren stemmen wij af op uw wensen. Van gerichte opdracht tot de volledige uitvoering van complexe projecten. Natuurlijk laten wij ons op alle vakgebieden bijstaan door de beste experts. Ons werkgebied is de regio Nijmegen tot en met Arnhem en het land van Maas en Waal.

In een persoonlijk gesprek kunnen wij uw wensen inventariseren en een scherpe offerte aanbieden. Dit kan ook in de avonden of in het weekend. Bij u thuis of bij ons op kantoor. U zegt het maar!

Professionele ondersteuning

Bij Buiten makelaars kunt u rekenen op professionele ondersteuning op het gebied van woningmakelaardij, taxaties en vastgoedbeheer. Tevens werken wij intensief samen met onze partners van D'n Bond op het gebied van architectuur, financiële dienstverlening en accountancy (www.dnbond.nl).

Wij adviseren en helpen u graag op het gebied van:

- aankoop woningen
- verkoop woningen
- taxaties woningen
- bouwtechnoekering
- beheer van verenigingen van eigenaren
- energie prestatie advies (wij verzorgen uw energie label)

Zekerheid met een VBO Makelaar

Wij zijn ervan overtuigd dat wij onze courtage altijd terugverdienen en u hebt de zekerheid, dat u niet te duur koopt en dat uw nieuwe woning verkregen wordt met de zekerheid van kennis, expertise en ervaring van professionele, gecertificeerde VBO Makelaars. Wij werken met Algemene Consumenten Voorwaarden, opgesteld in samenwerking met Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond.

Meer informatie

Wilt u meer informatie of een afspraak? Stuur ons een e-mail, bel of schrijf ons. Wij presenteren u graag onze werkwijze en onze marketing-instrumenten en het resultaat voor u! Uiteraard verzorgen wij graag een GRATIS WAARDEBEPALING van uw woning.

Buiten Makelaars en Adviseurs
Nassausingel 3
6511 EV Nijmegen

T 024-3888958
E info@buiten.nu
I www.Buiten.nu

Henrike van der Werf
Wietse van Dijk
register-makelaar/taxateur RT





Bemmel, Vossenhol 16

Indeling woonboerderij:

Begane grond:

Bestaande uit een voorhuis met twee woongedeeltes- en een achterhuis: Centraal in de voorgevel bevindt zich de voordeur die aan weerszijden wordt geflankeerd door twee dubbele vensters met buitenluiken.

Woongedeelte I:

Voordeur met entree/gang, woonkamer, opkamer waaronder kelder met gewelf, keuken en slaapkamer.

Woongedeelte 2:

Begane grond:

Zij ingang, voordeur met entree, hal, eet/zitkamer in de uitbouw, voorkamer, keuken met wasmachine aansluiting. Vanuit de voorkamer gaat u met de trap naar de eerste verdieping.

Het achterhuis betreft de deel, welke is voorzien van een lemen vloer. Op de deel bevinden zich de spekkast, toilet, twee berguimtes, koeienstal en de hooizolder.

Eerste verdieping:

Overloop, 5 slaapkamers, badkamer met toilet, wastafel en ligbad, inloopkast en luik naar de zolderverdieping.

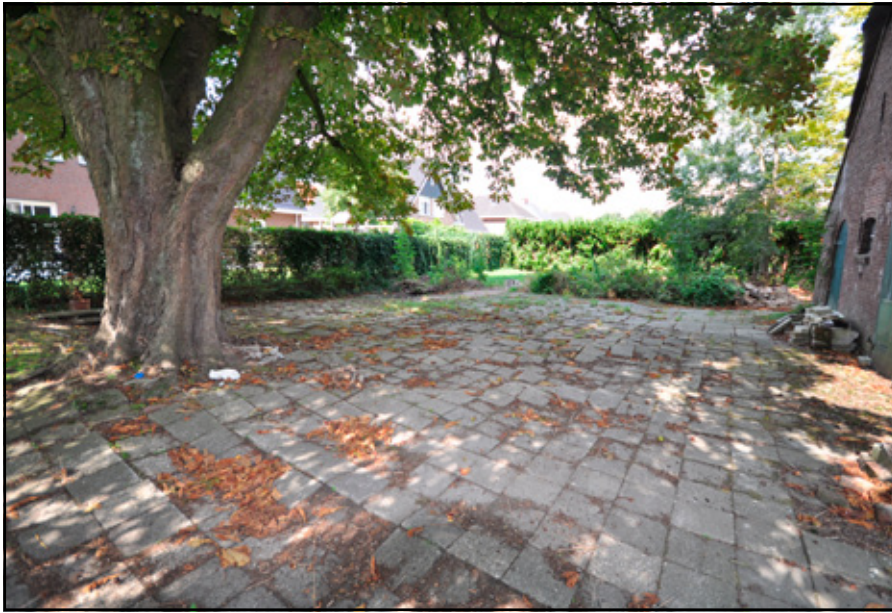
Zolder:

Berguimte, niet begaanbaar

Tuin:

Voor-, zij en achtertuin. Voortuin gelegen op het oosten, achtertuin gelegen op het westen. De aanwezige prachtige oude (monumentale) bomen in de voortuin dragen bij aan het monumentale karakter van de woonboerderij.







Impressie foto



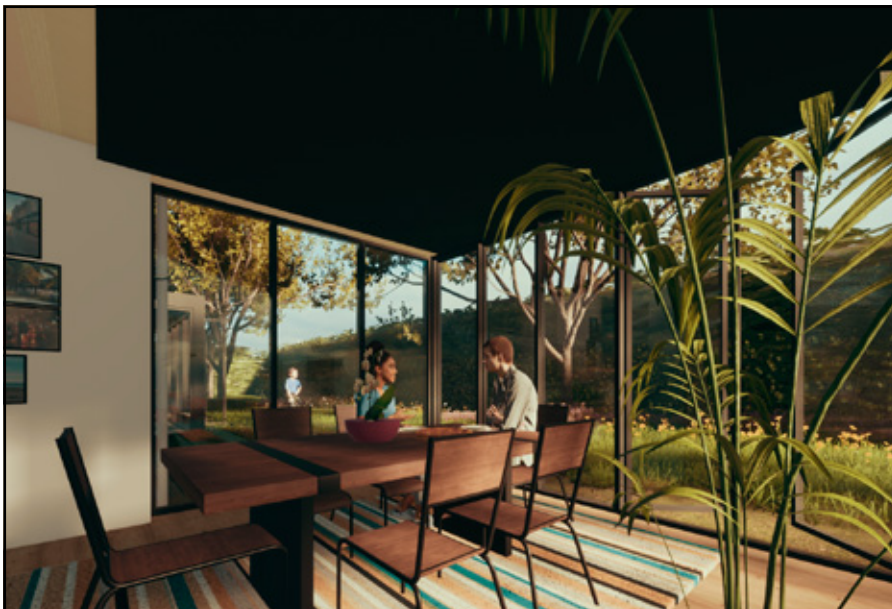
Impressie foto



Impressie foto



Impressie foto



Impressie foto



Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een eventuele opsomming van gebreken niet betekent, dat de verkoper en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door koper geen enkel recht worden ontleend.



Kortom:

Dit is een woonboerderij gelegen op een fantastische locatie, landelijk wonen en toch dichtbij het centrum van Bommel en de steden Arnhem en Nijmegen. Een prachtplek voor een jong gezin, om kinderen te laten opgroeien. Een plek om samen te zijn of juist te delen met anderen.

De woonboerderij biedt vele mogelijkheden voor een (samengesteld) gezin, opgroeiende kinderen, een heerlijk gezins- en familiehuis, bedrijf aan huis.

Weersinvloeden en achterstallig onderhoud hebben de afgelopen tijd lekkages veroorzaakt, waardoor een groot deel van de dakconstructie vervangen zal moeten worden. Daarnaast zal een restauratie van het complete casco noodzakelijk zijn. Het betreft dan ook een restauratieproject waarbij het monumentale karakter bewaard dient te blijven.

**Extra gegevens:**

De woonboerderij is gebouwd rond 1750 en is door de gemeente Bemmel aangewezen als beschermd gemeentelijk monument (BML038 12-01-1993). Aanvragen van subsidie is mogelijk.

De woonboerderij bestaat uit een voorhuis met twee woongedeeltes en een achterhuis (één huisnummer).

De rechterzijgevel heeft een aanbouw met plat dak en een tweede zij ingang, gerealiseerd in circa 1977.

Technische installaties

De technische installaties, de aan- en afvoerleidingen en bedradingen zijn gelet op de huidige staat gedeeltelijk nog intact en voor wat betreft de bedradingen gedeeltelijk afgesloten. Gaskachels, fornuis en warmwaterboiler zijn niet gekeurd en/of onderhouden en sinds 2015 niet meer in gebruik. Er is geen cv installatie aanwezig/in gebruik maar gaskachels.

Energieprestatiecertificaat

Er is geen energieprestatiecertificaat aanwezig. Er bestaat geen verplichting voor het aanvragen van een energieprestatiecertificaat aangezien Vossenhol 16 een beschermd monument betreft volgens de gemeentelijke monumentenwet.

Er zijn geen energiebesparende maatregelen getroffen.

Zinkputten

Aan de linkerkzijde en rechterzijde van de woonboerderij bevinden zich twee zinkputten die met zand zijn gevuld.

Asbest

In de woonboerderij kunnen zich asbesthoudende materialen bevinden.

**Bouwkwaliteit/ouderdomsclausule**

De woonboerderij is gebouwd rond 1750, dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe panden. Een ouderdomsclausule zal dan ook onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst.

Het betreft een renovatiepand. Verkopers staan niet in voor de kwaliteit van o.a. de funderingen, vloeren, plafonds, de daken, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventueel aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht.

Niet zelfbewoningsclausule

De verkopers hebben de woonboerderij niet recent zelf feitelijk gebruikt en bewoond en zij kunnen koper niet informeren over de eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan zij op de hoogte zouden zijn. Een niet zelfbewonings clausule zal dan ook onderdeel maken van de koopovereenkomst.

Recht van gebruik en bewoning

Bij het kadaster staat nog ingeschreven een recht van gebruik en bewoning, hetgeen niet meer van toepassing is. Dit recht zal worden doorgehaald bij het kadaster ten tijde van de overdracht van de woonboerderij.

Hooi en Stro

Het zich in de woonboerderij bevindende hooi en stro blijft achter.

Huur Hekwerk

Door verkoper is een hekwerk gehuurd. De huurovereenkomst voor de hekken eindigt bij levering van de woonboerderij. Indien gewenst dient koper zelf met verhuurder een nieuwe huurovereenkomst te sluiten.



Impressie foto

Te ontwikkelen bouwplan naast de woning

I.v.m. een te ontwikkelen bouwplan voor het naastgelegen terrein zal een zogenaamde “geen-bezwaar clause” worden opgelegd aan koper.

Belastingen

WOZ waarde aanslagjaar 2023, € 500.000,00,
Geen riool- en reinigingsrecht verschuldigd na overlijden

Televisie/telefoon:

Kabel aansluiting aanwezig

Internet:

Glasvezel ligt in de woning. Niet aangesloten.



Impressie foto

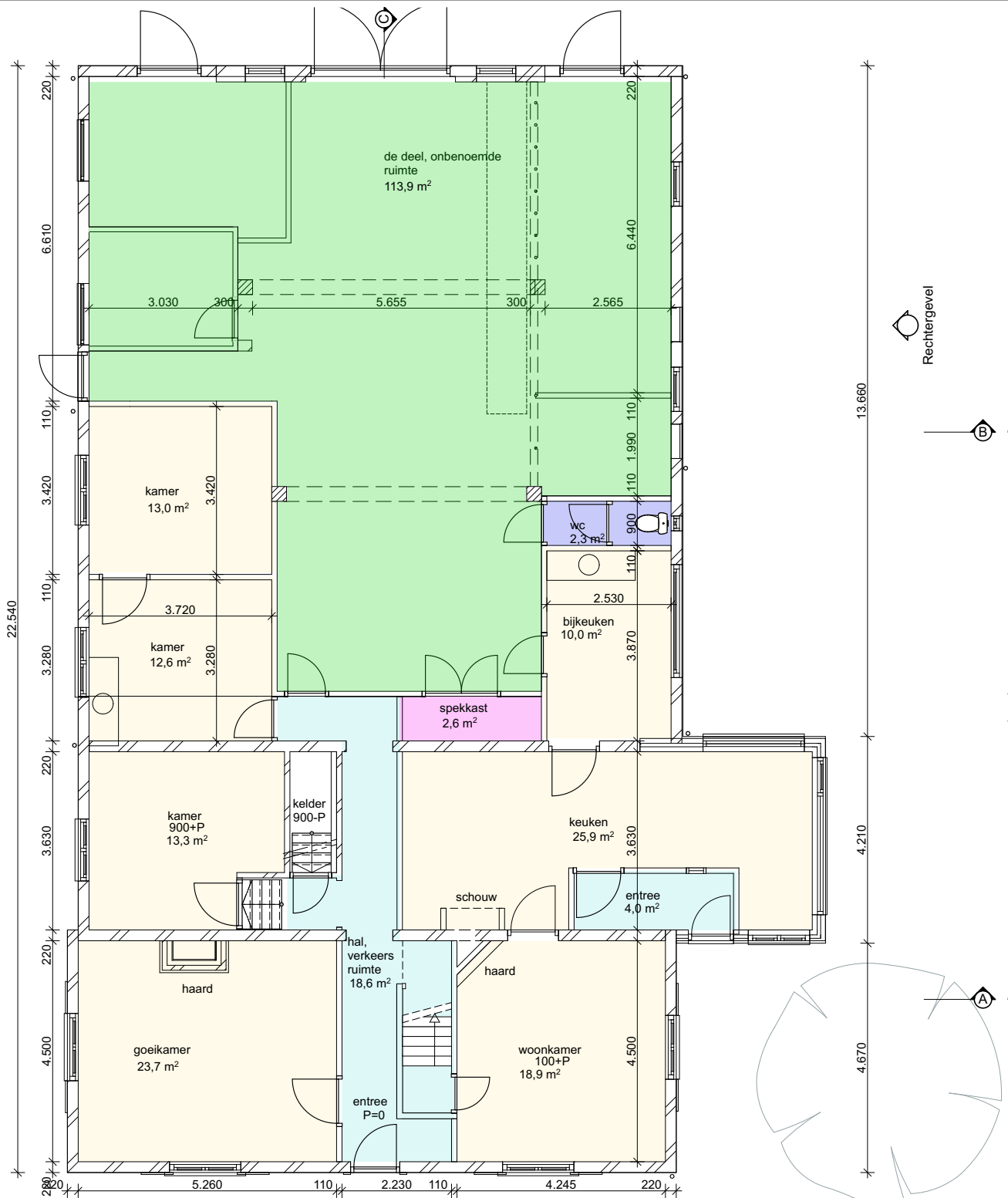
Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit betekent, dat ook de koper zijn verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met name met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen. Het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige is geheel voor eigen risico van de koper.

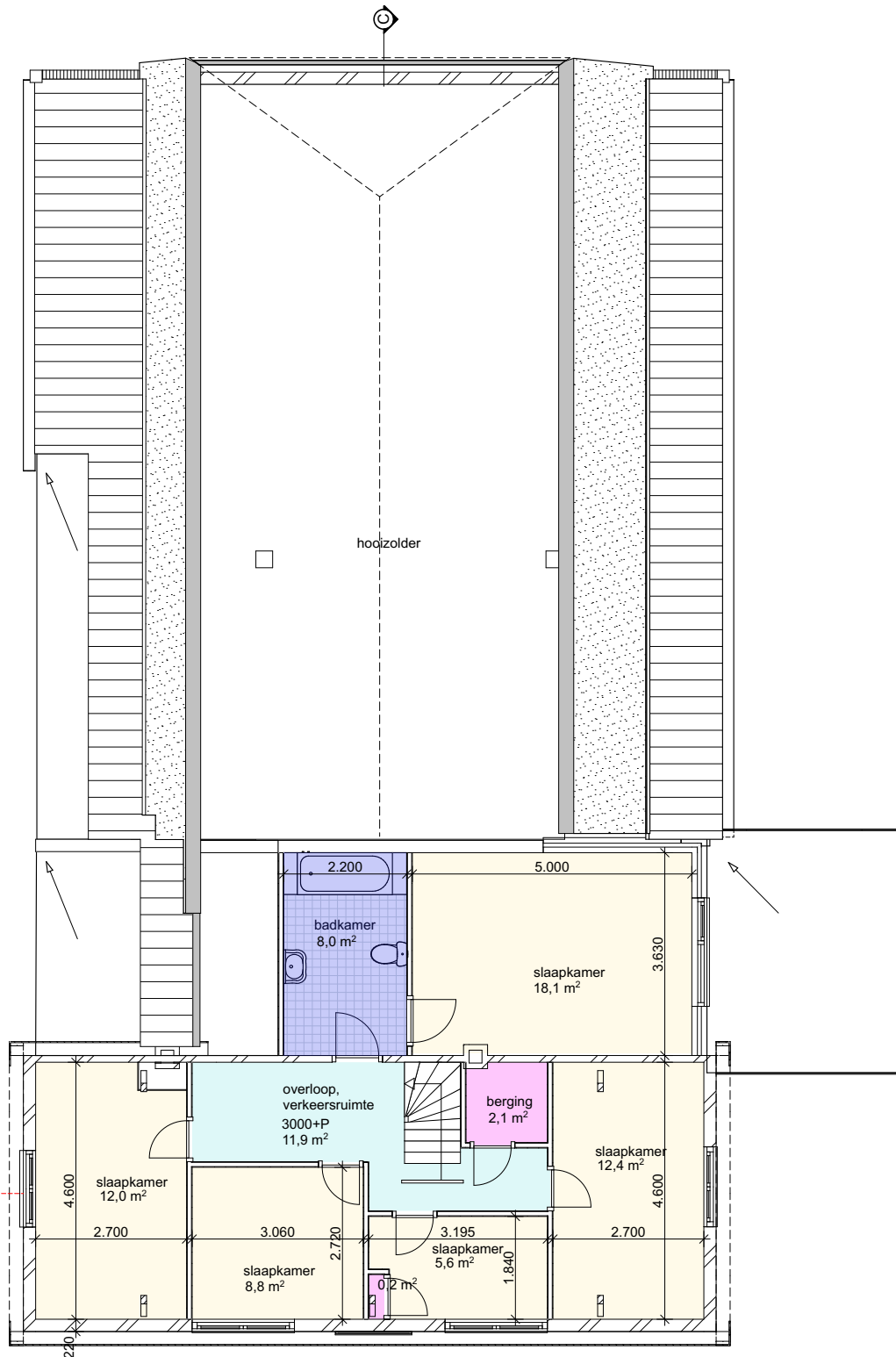
Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden.

Indien de woning gebouwd of verbouwd is in de periode tussen 1963-1993 zijn er mogelijkwerwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregeling speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich meebrengen. In de koopakte wordt dan door ons hierover de navolgende clausule opgenomen: "Aan koper is bekend dat er mogelijk asbest is verwerkt in de onroerende zaak. Koper aanvaardt de mogelijke aanwezigheid van de materialen in het verkochte en vrijwaart verkoper van enige aanspraak uit dien hoofde."



plattegrond begane grond



plattegrond verdieping

Alle maten zijn met grote nauwkeurigheid gemeten en getekend. Toch kunnen er eventueel afwijkingen ten opzichte van het werkelijke gebouw zijn getekend. Daarom, alle maten in het werk te controleren! Er kunnen geen rechten aan deze tekening worden ontleend.

Project:	Vossenhol 16 te Bemmel
Fase:	Bestaande toestand met oppervlaktes
Schaal:	1:100
Datum:	30 juni 2022

002



Buiten Makelaars en Adviseurs
Nassausingel 3
6511 EV Nijmegen

T 024-3888958
E info@buiten.nu
I www.buiten.nu



Bemmel

Vossenhol 16



VBO  **MAKELAAR**