

Te koop



Hulshofweg 8, Ruurlo

Regio Bronckhorst Makelaardij
De Heurne 10
7255 CK Hengelo (Gld)
(0575) 84 57 17
info@rbmwonen.nl
www.rbmwonen.nl

 Facebook: [rbmwonen](#)
 LinkedIn: [linkedin.com/rbmwonen](#)
 Youtube: [youtube.com/rbmwonen](#)
 Twitter: [twitter.com/rbmwonen](#)

VBO  **MAKELAAR**
  

Comfortabel wonen op een riant perceel van ruim 2,5 hectare te midden van rust en ruimte in het groene coulisselandschap van het buitengebied behorende bij Ruurlo, gemeente Berkelland. Deze royale **WOONBOERDERIJ MET BINNENZWEMBAD, SCHUUR, GARAGES, PAARDENSTAL, WEILAND, BOOMGAARD EN NATUURVIJVER** gebouwd in 1939 en sinds 2008 gemoderniseerd waardoor het nu luxe wonen is met een gunstig A label.

Indeling

Voor de gedetailleerde indeling zie de plattegronden. Hieronder een korte beschrijving van de globale indeling:

Begane grond: entree, hal, meterkast, toiletruimte met hangend closet en urinoir. Ruime, lichte woonkamer met rookkanaal en houtkachel. Trapkast/werkkast. Openslaande terrasdeuren naar een onder architectuur aangelegde tuin met terrassen. Vanuit de woonkamer vrij uitzicht over de tuin, boomgaard en achterliggend natuurgebied. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de woonkeuken met werk-/spoeleiland voorzien van extra breed werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder vaatwasser, kokend waterkraan, koffiezetapparaat, combi oven/magnetron, fornuis met 3 ovens en een warmhoud-oven, 6 pits kookplaat en wokbrander. Vanuit de keuken toegang tot de aangebouwde deels geïsoleerde en verwarmde serre met grote raampartijen en schuifdeuren voor optimaal uitzicht op de tuin en vijver. Bijkeuken met aansluiting voor wassen en drogen en praktische uitstortgootsteen. Slaapkamer op begane grond met vaste airco en luchtbehandelaar. Aangrenzende luxe badkamer voorzien van hoek-ligbad, stoomdouchecabine, hangend toilet en badkamermeubel met dubbele wastafel. Royale inloopkast.

Vanuit de hal toegang tot inbandig zwembad met eigen doucheruimte en de technische ruimte. Rondom het zwembad is vloerverwarming aangelegd en de ruimte kan nog extra verwarmd worden middels een heater. Het onderhoud van het zwembad is grotendeels geautomatiseerd. Het is slechts 10 minuten per week om enkele punten handmatig te controleren en zo nodig bij te vullen.

De aangebouwde schuur heeft een nieuwe betonvloer en wordt gebruikt als garage/berging met op de zolder nog extra bergruimte.

1^e Verdieping: overloop, grote slaap-/werkkamer met vide en uitzicht over de tuin en boomgaard. Deze kamer heeft veel bergruimte in de schuine kanten. 3 (kinder)slaapkamers. 5^e slaap-/logeerkamer met eigen badkamer voorzien van douche, hangend closet en wastafel. Technische ruimte met CV-opstelling, warmtepomp etc.

2^e Verdieping: middels vlizotrap bereikbare bergzolder.

Bijgebouwen / Buiten:

Garage

De garage is verdeelt in 2 ruime garage's van ca. 33 m² per garage en een grote dubbele garage / werkplaats van ca. 66 m². De garage/werkplaats is voorzien van eigen CV-ketel ten behoeve van warm water, heater voor de ruimte verwarming, gootsteen, eigen elektrische groepenkast met krachtstroom en een laadpunt voor de elektrische auto. Alle garagedeuren zijn elektrisch bedienbare sectionaal roldeuren.

Houtopslag/tuinberging

In de houtopslag is een deel van de omvormers van de zonnepanelen gesitueerd. Onder hetzelfde dak is de berging ten behoeve van het tuingereedschap.

Paardenstalling

Grenzend aan het weiland is een paardenstal aanwezig met daarin tevens een puls voor het grondwater. In de stal is een ander deel van de omvormers van de zonnepanelen gesitueerd.

Tuinkas/droogtunnel

De tuinkas is nu in gebruik als droogtunnel voor het hardhout. Deze ruimte is ook ideaal als tuinmeubelopslag in de winter en/of orangerie voor de kuisplanten.

Vijver

Het regenwater wordt deels opgeslagen in de vijver en blijft op deze manier beschikbaar op eigen terrein. De vijver is inmiddels voorzien van een rijke flora en fauna waarbij o.a. koikarpers er een fijne habitat hebben.

Kippenren

Het echte buitenleven wordt natuurlijk opgeluisterd met een toom rond scharrelende kippen, 's nachts kunnen ze veilig op stok in de ren en voor de bewoners kunnen ze elke dag een vers eitje achterlaten.

Tuin/boomgaard

Vanuit het huis is er van meerdere kanten zicht op de fraai aangelegde tuin en deze biedt dan ook een oase van rust en groen. In de tuin en boomgaard staan tientallen verschillende bomen waaronder veel fruitbomen. Op het erf zijn in totaal 106 zonnepanelen aanwezig maar deze zijn verdekt opgesteld zodat ze vanuit het huis nauwelijks zichtbaar zijn.

Kenmerken:

Bouwjaar 1939, sinds 2008 verbouwd en gerenoveerd

Inhoud ca. 1679 m³

Woonoppervlakte ca. 339 m²

Overige inpandige ruimte ca. 113 m²

Externe bergruimte ca. 164 m²

Perceeloppervlakte 25.590 m²

De woonboerderij is optimaal geïsoleerd, beschikt over 106 zonnepanelen en heeft een energielabel A.

Verwarming middels Cv-installatie gecombineerd met een warmtepomp, woonkamer en keuken zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming, in de woonkamer en slaapkamer zijn airco's geïnstalleerd.

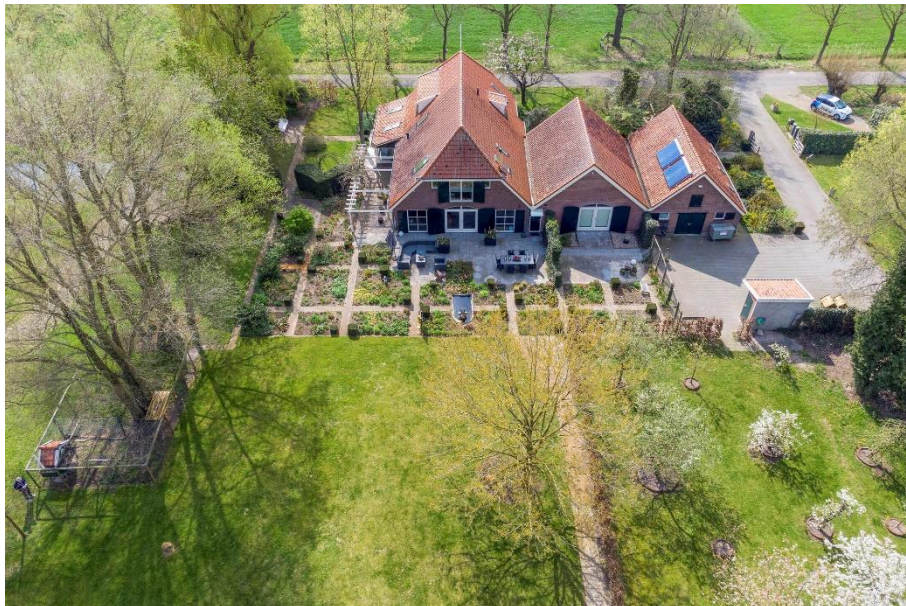
Het onderhoudsvriendelijk zwembad heeft een afmeting van 7 m x 4 m en is 140 cm diep. Het water wordt zoutgezuiverd hetgeen veel prettiger en gezonder is dan zuivering met chloor. Er is een onderhoudscontract waarbij een gespecialiseerd bedrijf alle waarden op afstand kan controleren. Voor de gebruiker is het slechts max. 10 minuten per week werk om indien nodig bij te vullen.

Het perceel heeft 2 grondwaterbronnen en diverse tappunten om het terrein te besproeien.

Ruurlo is een gemoedelijk dorp in de achterhoek, de omgeving ontleent haar charme aan de combinatie van het authentieke agrarische karakter, historische boerderijen en kastelen waaronder Kasteel Ruurlo waarin museum MORE gevestigd is. De omliggende plaatsen waaronder Lochem, Barchem, Borculo, Groenlo en Vorden vullen de diversiteit in faciliteiten zoals theater, winkels, musea, bossen, outdoor belevingen, wandel- en recreatiegebieden goed aan.

Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs € 1.245.000,- k.k.















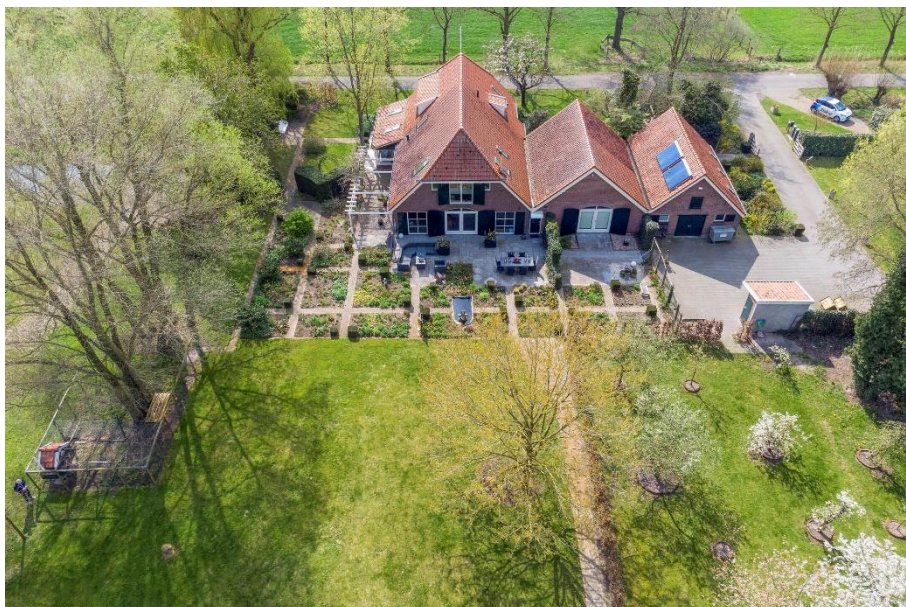














Lijst met roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<u>Tuin en erf</u>				
bestrating	X	0	0	0
Beplantingen	X	0	0	0
tuinschermen	X	0	0	0
Tuinhuisje/overkapping	0	0	0	X
Vijver	X	0	0	0
Waterpomp	X	0	0	0
Brievenbus	X	0	0	0
<u>Installaties</u>				
Alarminstallatie	0	0	0	X
CV-installatie met toebehoren	X	0	0	0
Warmwatertoestellen	X	0	0	0
Airco installatie	X	0	0	0
houtkachel	X	0	0	0
decoder	0	0	0	X
Buitenverlichting	X	0	0	0

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<u>Badkamer</u>				
badkameraccessoires	X	0	0	0
douche-/badscherm	X	0	0	0
toiletaccessoires	X	0	0	0
<u>Keuken</u>				
koelkast	0	0	X	0
vriezer	0	0	X	0
Kookplaat + afzuigkap + oven	X	0	0	0
Close-in-boiler met kokend water	X	0	0	0
Vaatwasser en (combi-)magnetron	X	0	0	0
<u>Stoffering</u>				
Laminaatvloer	X	0	0	0
zonwering binnen	0	0	0	X
Gordijnrails	X	0	0	0
Overgordijnen	X	0	0	0
Opbouwverlichting	0	X	0	0
inbouwverlichting	X	0	0	0
<u>Andere zaken</u>				
Raam-/deurhor	X	0	0	0
Vlaggenmast	0	0	0	X

Begane grond



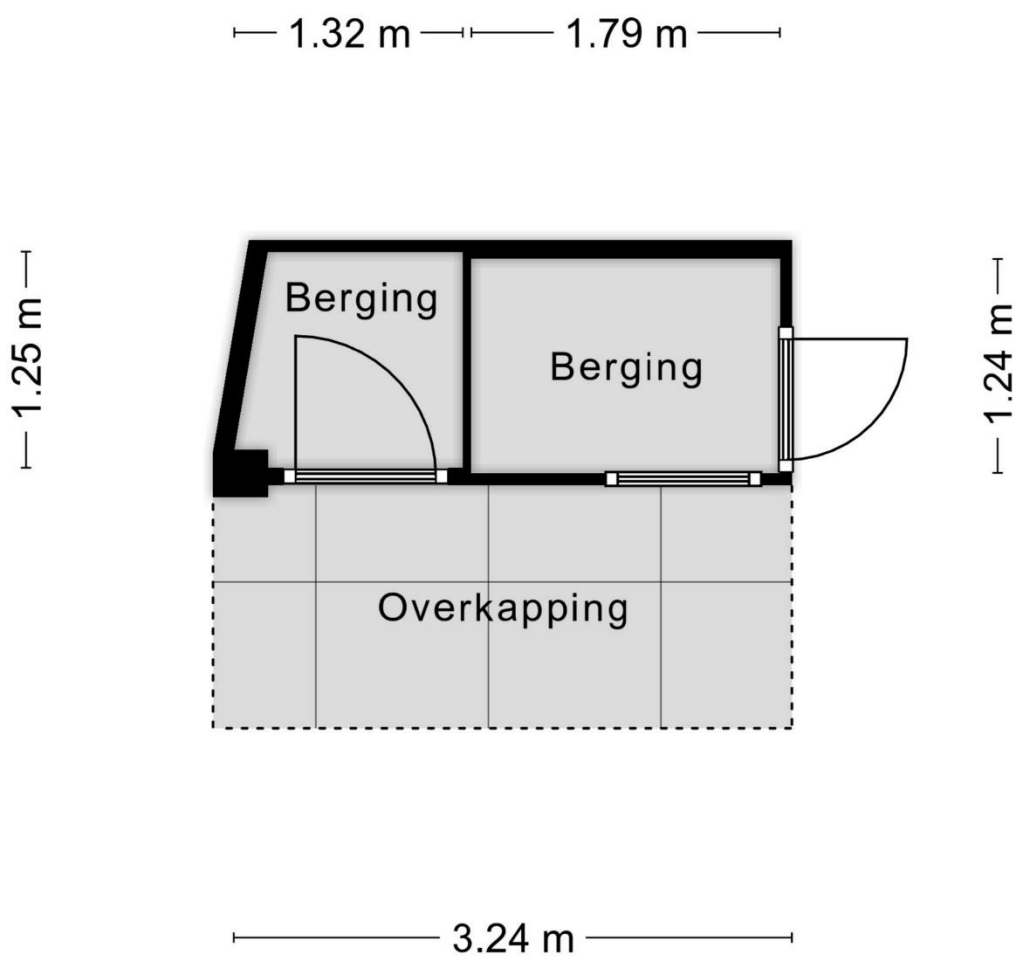
1^e Verdieping



Garage



Berging

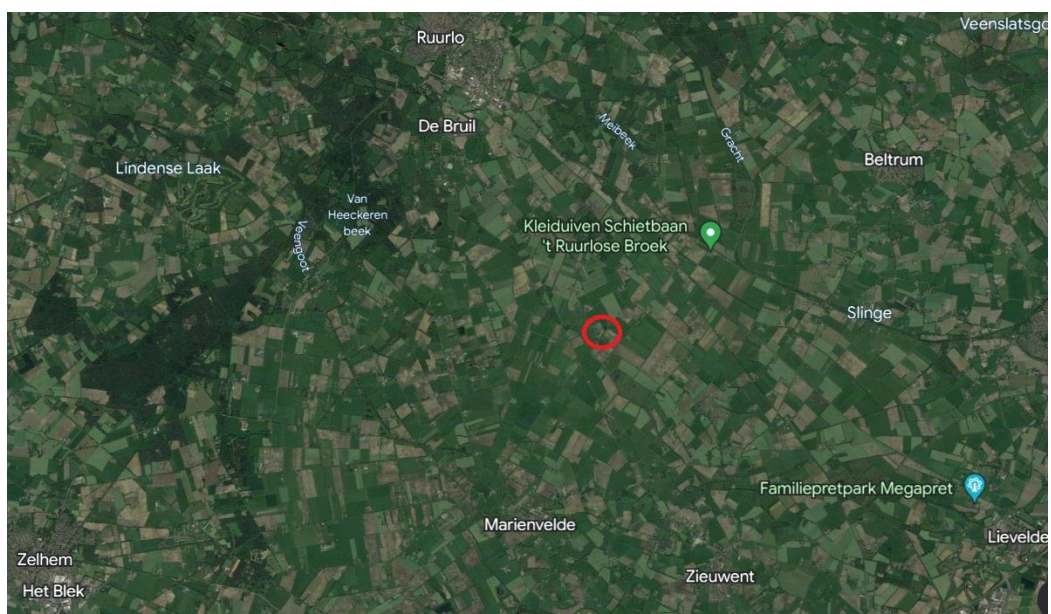


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Het perceel



De omgeving



Aanvullende informatie

Middels deze objectdocumentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object. Indien u aanvullende informatie wenst of het wilt bezichtigen, kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.

Ten aanzien van de verkoop van uw eigen woning, kunt u gebruik maken van onze dienstverlening. In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening.

Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel het volgende:

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden daarvoor enige aansprakelijkheid.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectdocumentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper of uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Bankgarantie of waarborgsom

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Wettelijke bedenktijd

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt.

Koper krijgt, nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst hiervan, te ontbinden.

De 10 meest gestelde vragen:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de VBO in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Heeft u interesse in deze woning? Bel voor een bezichtigingsafspraak (0575) 84 57 17.