

Te koop



Schiphorsterstraat 1, Toldijk

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**
  

LANDELIJKE PAREL MET POTENTIE GEZOCHT? Maak kennis met deze **HALF VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ** met de naam De Hartenplaats.

Onder de rook van Zutphen en in de prachtige Gemeente Bronckhorst ligt het dorp Toldijk met meer huizen in het buitengebied dan in de kleine dorpskern. In dat buitengebied, tussen de weilanden vind je het voorhuis van de monumentale, deels rietgedekte krukhuisboerderij genaamd De Hartenplaats.

De statige oude gevel van de (gemeentelijk) monumentale woning uit 1864 straalt je tegemoet wanneer je vanuit het dorp naar de woning rijdt.



Je ontvangt een warm welkom wanneer je de auto parkeert op de eigen oprit met parkeerplaatsen en begroet wordt door de kakelende kippen en knorrend varken.

Wanneer je door de houten poort richting de woning loopt is het vrije uitzicht over de ruime tuin en achterliggende velden wat als eerste je aandacht trekt. Onmogelijk om niet eerst even stil te staan en te genieten.

Indeling woning:

Begane grond: De voormalige zij-entree wordt tegenwoordig gebruikt als voordeur en wanneer je de woning betreedt kom je binnen in een kleine hal welke direct doorloopt in een langgerekte bijkeuken.

Rechts van de hal vind je de deur richting de L-vormige woonkeuken. Met de hardstenen vloer, boerderijgroene keukenkastjes en authentiek houten balkenplafond voel je meteen de sfeer van vroeger.

Ondanks dat deze keuken prima bruikbaar is, is het slechts een goed begin van een keuken die nog wat extra liefde nodig heeft in de afwerking en om je van alle woongemakken te kunnen voorzien.

Een van de prachtige oude paneeldeuren scheidt de woonkeuken van de woonkamer. Een heerlijke ruimte met grote ramen, een hoog plafond, houten vloer en de sfeervolle gaskachel. De fijne sfeer maakt deze kamer tot een plek waar je heerlijk kan ontspannen. Hier heb je, net als in de keuken, uitzicht over het perceel waar de grote hoeveelheid jonge(fruit)bomen en struiken de vele vogels voorzien van schuilplekjes en voedsel.

Door lopend kom je in de oorspronkelijke hal met originele voordeur. Vanuit deze hal met originele oude tegelvloer vind je toegang tot de twee ruime slaapkamers en badkamer.

De grootste slaapkamer heeft een sierschouw en aan twee zijden grote ramen waardoor deze kamer heerlijk licht is. De kleinere, maar alsnog ruime tweede slaapkamer heeft een originele inbouwkast met paneeldeuren en ook hier vind je weer een hoog plafond en prachtig uitzicht.

De badkamer is functioneel en hier vind je een ligbad, toilet en wastafel. De blauwe en witte tegeltjes verraden een update in een ver verleden.

We lopen de hal weer verder door en komen in de bijkeuken met aansluiting voor wasmachine, droger, wasbak en CV-opstelling (2017). Tevens vind je hier de provisieruimte en een vernieuwde meterkast.

Rechts geeft een deur toegang naar buiten en links loop je terug de kleine hal in en kom je weer bij de huidige voordeur.

De woning is thans ingericht op gelijkvloerse bewoning, maar de bijkeuken zou de ideale plek zijn om een vaste trap te plaatsen.

1^e Verdieping: middels vlizotrap bereikbare zeer ruime zolderverdieping die ruimte biedt om je fantasie de vrije loop te laten. De mogelijkheden hier zijn eindeloos. Creëren van meerdere slaapkamers, hobbyruimte, kantoor, balzaal... De oude spanten en rieten kap zijn hier mooi zichtbaar in het daglicht dat door de kleine raampjes naar binnen gluuert.

Indeling schuur:

De voorzijde van de schuur is gerenoveerd en voorzien van een atelier /werk- / praktijk- en/of hobbyruimte met geïsoleerd dak en een rookkanaal met houtkachel. Deze ruimte is ook te verbouwen tot bijvoorbeeld een B&B. Naast deze ruimte is er een carport/open garage gerealiseerd met ruime inrijhoogte tbv trailer, caravan of camper etc.

Het middengedeelte van de schuur is in gebruik als grote hobby-werkplaats en opslagruimte.

Het achterste gedeelte is ingericht als inloopstal voor paarden/pony's en heeft een directe toegang tot de paddock.

De tand des tijds is vooral zichtbaar aan de buitenkant van de woning. Sommige voegen vragen om nieuw voegsel, de nauwelijks nog beschilderde kozijnen worden vergezeld door de luiken die nog volop beschutting bieden tegen harde wind, regen en de hitte van de aller felste zomerzon, maar versieren de kamers binnen met slingers van zonnestraaltjes door de inmiddels ontstane gaten en kieren.

Waar de steenuilen met hun jongen gebruik maken van een voor hen op maat gemaakte kast in de grote lindes, heeft de bonte specht geprobeerd zijn huis te maken in de houten dakafwerking onder de dakpannen.

Deze woning is in huidige staat prima bewoonbaar voor wie geen waarde hecht aan de hedendaagse beschikbare luxe en biedt eindeloos veel mogelijkheden voor wie niet terugschrikt van kluswerk.

Uw eigen fantasie en budget stellen de grenzen aan dit project.

Het ruime perceel van 4000m² is gericht op het echte buitenleven en is momenteel grotendeels ingericht op het houden van dieren, minipaardjes in dit geval.

In de verwilderde moestuin staan onder andere bramen, frambozen, vijg, amandel, duindoorn en de ouderwetse kwetsen en kweeperen. Ook diverse oude rassen peer, pruim, appel en kers zorgen in de zomer voor een grote hoeveelheid heerlijk fruit.

Op de struikenweides vind je enkel voor paarden eetbaren planten waaronder o.a. wilg, beuk, berk, meidoorn, hazelaar en moerbei. Maar ook hier valt voor de mens en vogels en egels genoeg te snoepen.

Kenmerken:

Monumentaal krukhuisboerderij gebouwd in 1864

Woonoppervlakte ca. 117 m², met nog ca. 80 m² overige woonoppervlakte op 1^e verdieping waardoor de potentiële woonoppervlakte totaal 197 m² kan zijn.

Totale inhoud ca. 708 m³

Perceel oppervlakte 4.015 m²

Grote vrijstaande stenen schuur met een totale oppervlakte van ca. 360 m²

Gelegen tussen de steden Zutphen en Doetinchem beide op ca. 10 autominuten bereikbaar. Hiermee is ook de ontsluiting naar de snelwegen A18 en A1 goed bereikbaar.

Op slechts enkele minuten rijden zijn al de kernen van Steenderen en Hengelo bereikbaar voor de dagelijkse boodschappen, openbaar vervoer en basisscholen.

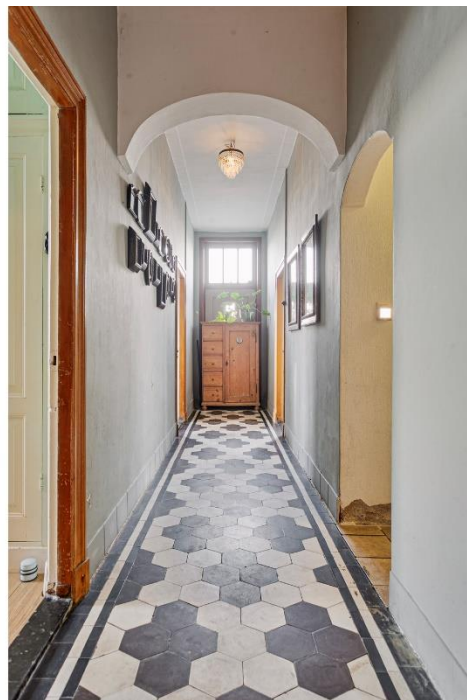
Kortom een fantastische plek vrij gelegen (maar niet afgelegen) in het buitengebied met eindeloze mogelijkheden om je mooiste droomleven te leven en woonwensen te vervullen.

Bieden vanaf € 449.000,- k.k.









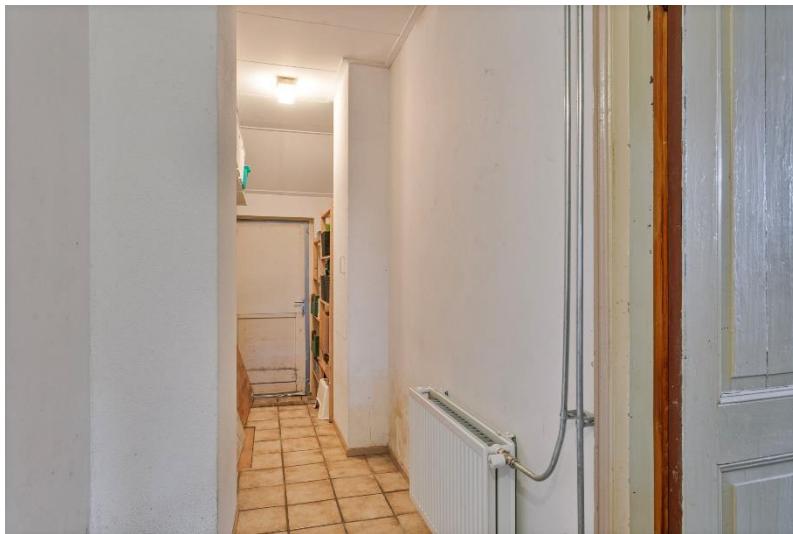






































Lijst met roerende zaken

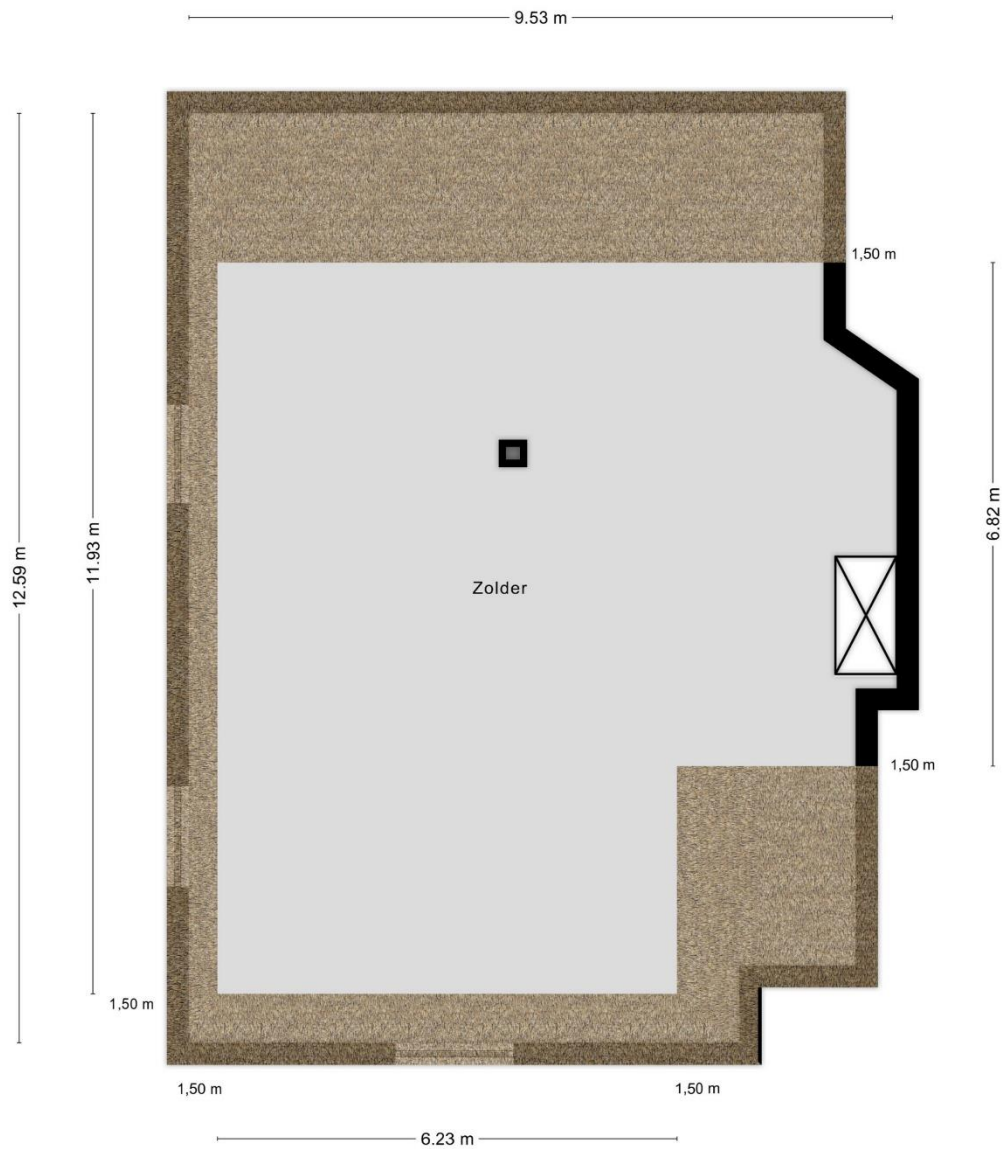
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<u>Tuin en erf</u>				
bestrating	X	0	0	0
Beplantingen	X	0	0	0
Tuinmeubels (2x picknicktafel en zitje)	0	0	X	0
Planten potten	0	0	X	0
Erf omheining	X	0	0	0
Zonnepanelen	0	0	0	X
Brievenbus	0	0	X	0
<u>Installaties</u>				
Thermostaat	X	0	0	0
CV-installatie met toebehoren	X	0	0	0
Gaskachel woonkamer, sier kachel grote slaapkamer	0	0	X	0
Houtkachel studio	X	0	0	0
Airco installatie	0	0	0	X
voordeurbel	0	0	0	X
Buitenverlichting	X	0	0	0

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<u>Badkamer</u>				
Badkameraccessoires en spiegelkast	0	0	X	0
toiletaccessoires	X	0	0	0
<u>Keuken</u>				
Keukenmeubel	X	0	0	0
Kookplaat en oven	X	0	0	0
Koelkast/vrieskast, wasmachine, wasdroger	0	0	X	0
Stellingkast, planken en plankdragers bijkeuken	0	0	X	0
<u>Stoffering</u>				
Laminaatvloer	X	0	0	0
Overgordijnen	0	X	0	0
Gordijnrails	0	0	X	0
Vitrages	0	0	0	X
Opbouwverlichting	0	X	0	0
inbouwverlichting	0	0	0	X
<u>Andere zaken</u>				
Raam-/deurhor / blauwe kast carport	X	0	0	0
Blauwe kast studio, stellingkast schuur	0	0	X	0

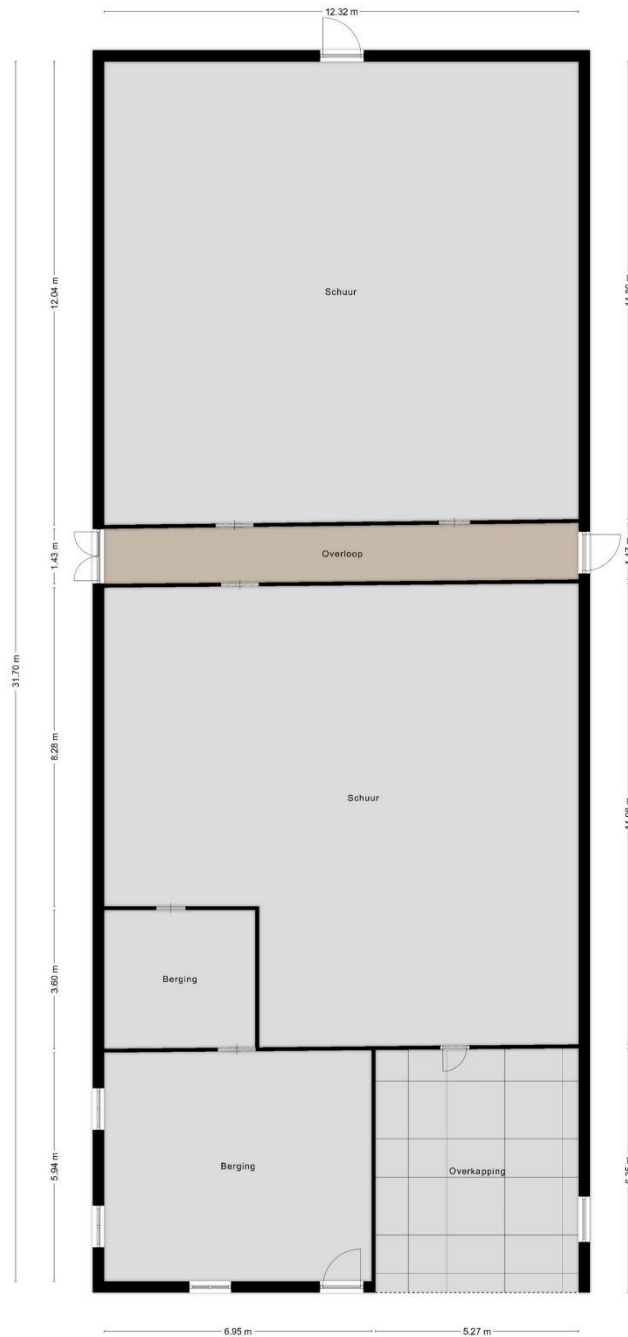
Begane grond



1^e Verdieping



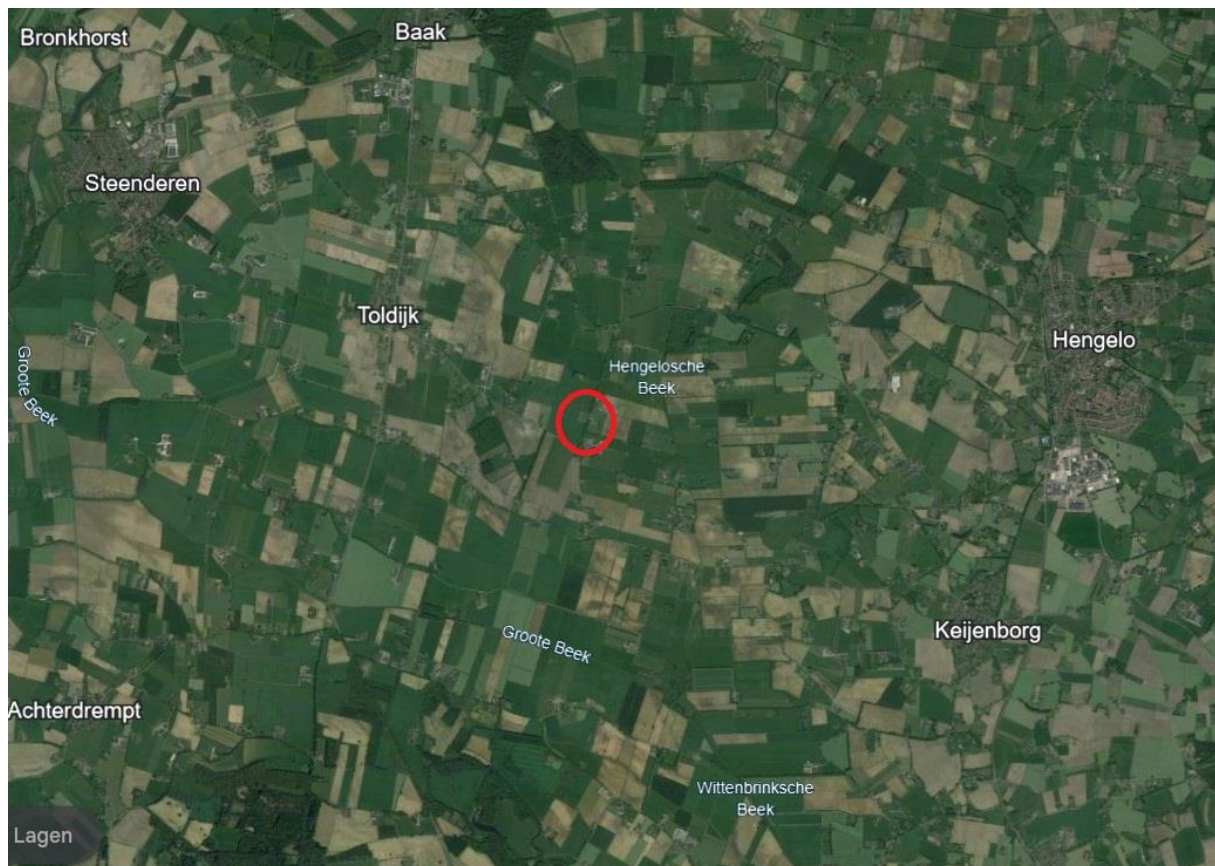
Schuur met kantoorruimte/atelier/werkplaats/opslag en stal



Kadastrale kaart



Omgeving



Gelegen tussen de kernen Steenderen en Hengelo Gld (beide ca. 5 km) en de steden Zutphen en Doetinchem (beide ca. 10 km).

Zomerse beelden van hoeve De Hartenplaats.





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.