

TE KOOP

**Woonboerderij “D’n Tol” gelegen
aan de Aaltenseweg 92 te Varsseveld**



Aaltenseweg 92 te Varsseveld

In het buitengebied gelegen woonboerderij genaamd “D’n Tol” met opstallen en cultuurgrond. Het object wordt aangeboden op 2.500 m² met een optie om 4.700 m² grond bij te kopen. De bestemming is conform het vigerende bestemmingsplan “wonen”.





De woonboerderij is gebouwd in 1922, waarna in 2000 grotendeels verbouwd en gemoderniseerd. Het is aangesloten op gas, water, elektra en riool, grotendeels voorzien van thermopane en gedeeltelijk geïsoleerd. De HR-ketel van de centrale verwarming is van 2006 met daarnaast een boiler voor warmwatervoorziening.



Indeling:

Begane grond: bijkeuken, hal met toilet, woonkamer, badkamer, keuken, kelder
waarboven opkamer, twee slaapkamers.





1^e verdieping: overloop met 3 slaapkamers en doorloop naar zolder.

Naast de woonboerderij staat een voormalig bakhuisje (afmeting: $\pm 5 \times 3,5$ meter) met steen opgetrokken en met pannen gedekt.



De garage met berging en werkplaats (afmeting: $\pm 17 \times 4,5$ meter) is met hout op stenen voet opgetrokken en grotendeels met pannen gedekt.



Het voormalige kippenhok (afmeting: $\pm 12,5 \times 6$ meter) is met hout opgetrokken en met asbestcement golfplaten gedekt. Het fungeert als opslagruimte.

Aanvaarding

Vraagprijs voor het object op 2.500 m²

Vraagprijs voor het object op 7.200 m²

: in overleg

: € 395.000,-- kosten koper

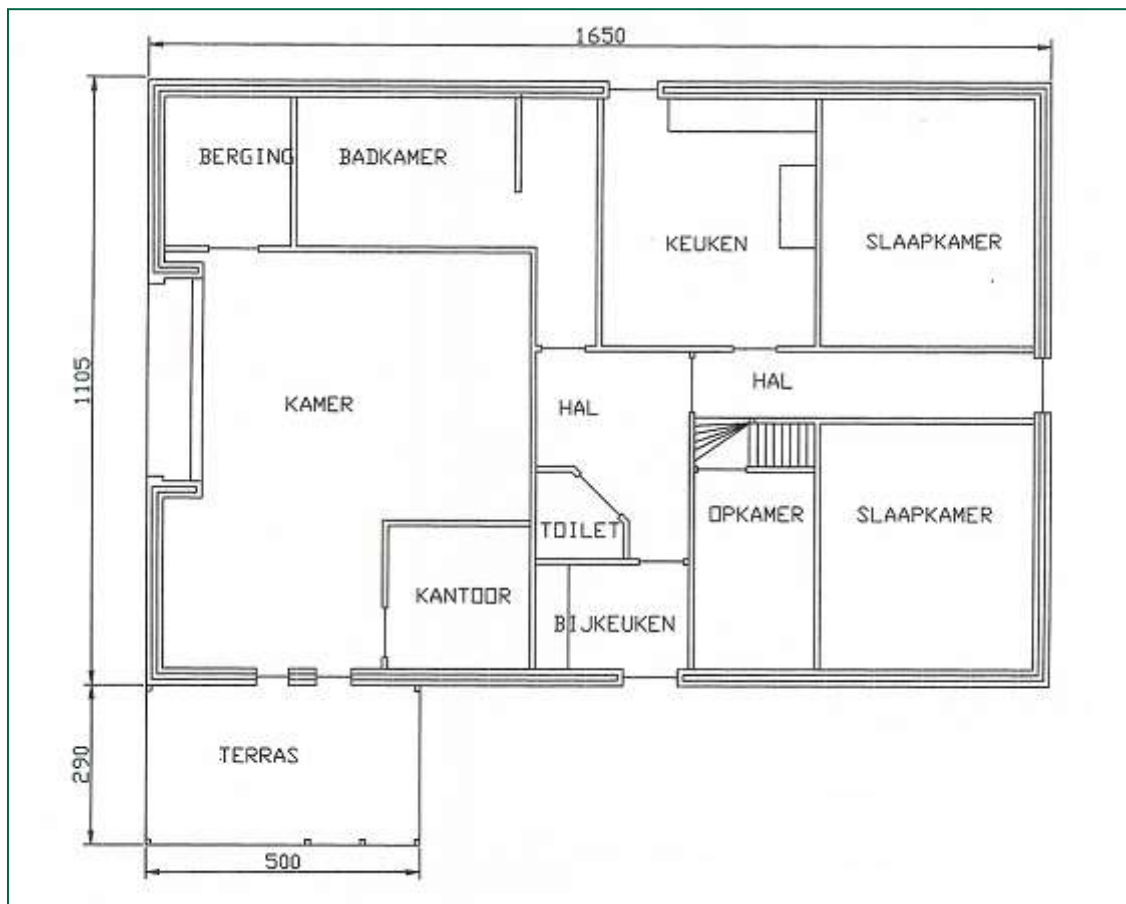
: € 420.000,-- kosten koper

Sfeerfoto's woning





Plattegrond



Floorplanner



De omgevingskaart



Het kadaster

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van
de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Kadaster

Betreft: VARSSEVELD L 14
Aaltenseweg 92 7051 GX VARSSEVELD
Uw referentie: rm

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VARSSEVELD L 14
Grootte: 72 a
Coördinaten: 231306-439003
Omschrijving kadastraal
object: WONEN (AGRARISCH) TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Aaltenseweg 92
7051 GX VARSSEVELD

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de
kadastrale registratie.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

— Kadastrale grens
— Voorlopige grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Voor een versluitend uittreksel, Afdeling
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

VARSSEVELD
L
14



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers bevestigt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Informatie Varsseveld en de gemeente Oude IJsselstreek

Varsseveld

Varsseveld is een dorp in de gemeente Oude IJsselstreek met bijna 6000 inwoners. De naam Wazovelde, de oude naam van Varsseveld, is voor het eerst genoemd in een akte uit 823.

Waarschijnlijk was Varsseveld al veel eerder bewoond. In de Vennebulten (dicht bij Varsseveld) zijn al vondsten gedaan van de rendierjagers. De Romeinen zouden hier ook zijn geweest. Er is o.a. een munt van Antoninus Pius(138-161) gevonden. Er liep ook een grote Hessenweg langs de vennebulten en het zwarte veen. Deze weg was erg onveilig vanwege rovers.

In de huidige dorpskern van Varsseveld staat de Grote of Laurentiuskerk, die in 1556 is gewijd. Varsseveld is als ware gebouwd rondom deze kerk. Het heeft mede hierdoor een gemoedelijk centrum met leuke winkeltjes en veel horecagelegenheden met terrasjes. Ook staat er het oude gemeentehuis van de voormalige gemeente Wisch. Op 1 januari 2005 fuseerde Wisch met de gemeente Gendringen tot de nieuwe gemeente Oude IJsselstreek.



Gemeente Oude IJsselstreek

Een van de sterkste punten van de gemeente Oude IJsselstreek is de natuur. Er zijn veel natuur- en recreatiegebieden zoals het bos Engbergen, de Vennebulten, het Tandem, Noorderbroek en het Idink- en Nibbelinkbos.



De gemeente beschikt over drie zwembaden: het Van Pallandtpad in Varsseveld, De Blenk in Ulft (beide overdekt) en openluchtzwembad De Paasberg in Terborg, dat in de zomer geopend is.

Bereikbaarheid

De kernen in de gemeente Oude IJsselstreek zijn goed bereikbaar. Terborg, Silvolde, Etten, Ulft en Gendringen zijn goed te bereiken via de afslag op de A18 bij Doetinchem, richting Terborg (N317). Varsseveld en Heelweg liggen direct aan de A18 zelf.

Onderwijs

Het Almende College is een scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs in de zuidelijke Oude IJsselstreek met locaties voor VMBO (Bluemers en Wesenthorst) en HAVO/VWO (Isala). Ze omvat alle vormen van voortgezet onderwijs en telt in totaal zo'n 2350 leerlingen.



Bezienswaardigheden

De historie van onze gemeente is met name terug te vinden in de gebouwen. Tijdens een tocht door het landschap van de gemeente Oude IJsselstreek kan onder andere Huis Landfort en de restanten van kasteel Swanenburg in Megchelen bezichtigd worden. Andere historische gebouwen die te bezichtigen zijn, zijn museumboerderij het Hofshuus en molen de Engel in Varsseveld, de Gerritsmolen in Silvolde en de Antoniuskapel in Sinderen.

Voor meer informatie over deze woonboerderij kunt u contact opnemen met het verkoopteam

Contactgegevens:



Bezoekadres:

Maalderink & Lutke Willink

Hoofdstraat 102-104

7061 CM Terborg

Tel: 0315-395420

Fax: 0315-395425

E-mail: terborg-aog@egginkmaalderink.nl

Internet: www.maalderinklutkewillink.nl



Makelaar agrarisch en landelijke vastgoed

Reinoud Maalderink

E-mail: r.maalderink@egginkmaalderink.nl

Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag 8.45 tot en met 17.00 uur
Zaterdag en zondag gesloten

Algemene informatie

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de groots mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en / of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval 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 objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar / verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de 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.

Financieringsvoorbehoud

Eventuele door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Waarborgsom / Bankgarantie

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. Deze zal uiterlijk zes weken na het sluiten van de overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten zijn.

Bedenktijd

Als een consument (een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf) een woning koopt, heeft de koper drie dagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan. De termijn van drie dagen begint bij aanvang van de dag, volgend op de datum dat de koper een afschrift van de door beide partijen ondertekende overeenkomst heeft ontvangen. Op de bedenktijd van drie dagen is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dat wil zeggen dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag mogen zijn. Daarnaast geldt dat in het geval de bedenktijd eindigt op een dergelijke dag, hij wordt verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of een algemene feestdag is.

Algemene mededelingen

Als voorbereiding op het tekenen van de koopakte kan een concept van de NVM koopakte worden ingezien op het makelaarskantoor.