



TE KOOP

BELTRUM | Spilmansdijk 1 | Vraagprijs € 895.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1930
Soort:	woonboerderij
Kamers:	13
Inhoud:	2649 m ³
Woonoppervlakte:	410 m ²
Perceeloppervlakte:	15010 m ²
Overige inpandige ruimte:	184 m ²
Externe bergruimte:	91 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie
Energielabel:	D

Spilmansdijk 1 Beltrum

Een echte "buiten" liefhebber of misschien zelfs (hobbymatig) paardenliefhebber?
Dan is dit jouw droomhuis!

Op een prachtige locatie in het buitengebied van Beltrum (Gemeente Berkelland), met een fraai uitzicht over landerijen, staat deze zeer ruime vrijstaande karakteristieke woonboerderij. Het perceel van maar liefst 15.010 m² zorgt ervoor dat er optimaal van rust, ruimte en vrijheid genoten kan worden.

In de woonboerderij en schuur vindt u nog de authentieke gebinten. De woonboerderij ligt in het prachtige coulisselandschap omringd door weilanden, bomen en grenzend aan een beschermd natuurgebied voorzien van kerkpaden - ideaal voor de fietser of wandelaar.

De indeling van de woning is zowel ruim als gunstig te noemen en gezien de inhoud is splitsen in twee woningen goed mogelijk volgens de structuurvisie van de Gemeente Berkelland.

Globale indeling:

Begane grond:

Het woonhuis heeft vele ruimtes met unieke oude elementen.

Entree via de hal. Vanuit de eerste woonkamer is er toegang tot de opkamer, uitermate geschikt als kantoorruimte/studeerkamer (met daaronder de provisiekelder) en de woonkeuken.

De woonkeuken is uitgerust met natuurstenen aanrechtblad en spoeleiland, 6-pits AGA gasfornuis met elektrische ovens, grill en afzuigkap, een lava-grill/inbouw friteuse combinatie en aparte afzuigkap, een vaatwasser en een ruime koelkast/diepvriescombinatie.

Vanuit de woonkeuken is er toegang tot de centrale hal. Deze hal geeft toegang tot het toilet, meterkast, de (speel)kamer, de ruime tweede woonkamer (voormalige deel) en de potkamer (bijkeuken).

Eerste verdieping:

Op de verdieping, die via een van de twee fraai uitgevoerde vaste trappen is te bereiken, vinden we net als op de begane grond erg veel functionele ruimte. De overloop geeft toegang tot in totaal maar liefst zes slaapkamers. Er zijn twee badkamers op deze verdieping. De eerste ruime badkamer beschikt over een wastafel, douche, toilet en een ligbad. Deze badkamer beschikt over een Jatoba vloer. De tweede badkamer is uitgerust met een hoekbad, wastafel, toilet, doucheruimte en ondervloer verwarming.

Buitenruimtes:

Op het perceel treffen we een divers aantal bijgebouwen waaronder:

- Een zeer grote berging/schuur (13x12) met verlaagde vloer geschikt voor paardentrailer, caravan, camper of boot.
- Een kleine berging/hobbyruimte.
- Een schoppe met oude stallen met zowel een paardenstal als een carport. Uitbreiding van meerdere paardenstallen mogelijk.

Tuin:

De royale tuin, gelegen rondom de woonboerderij is voorzien van veel groen, twee fraaie vijvers, diverse terrassen en grasland en heeft een vrij uitzicht over prachtige landschappen. Tevens is er een paardenbak aanwezig.

Bijzonderheden:

- Door ruime opzet ook geschikt voor een bedrijf/kantoor/praktijk aan huis en de potentie voor een Bed and Breakfast/airbnb.
- Ruime woonkamer (voormalige Deel) met prachtig verzicht door de grote raampartij en voorzien van Amerikaans eikenvloer en gebinten met deels isolerende beglazing en gaskachel.
- De (speel)kamer is uitgerust met een Frans eiken vloer. Deze ruimte is voor diverse doeleinden te gebruiken.
- Praktische potkamer (bijkeuken) met witgoed aansluitingen en kastenwand en kloostermoppen op de vloer.
- Het voorhuis is van origine voorzien van spouwmuren en in het achterhuis zijn spouwmuren gerealiseerd in 1997.
- De riante en gezellig ingerichte woonkeuken met inbouw apparatuur is in 2008 vernieuwd en heeft ook een kloostermoppen vloer.
- De tuin biedt veel privacy en beschikt over veel bos en twee fraaie vijvers.
- Gunstige ligging: circa 2 km van Beltrum en circa 5 km van Groenlo en circa 6 km van de N18 voor aansluiting met onder andere de A12 en A1.
- Oorspronkelijk bouwjaar 1930, daarna diverse keren verbouwd.
- De inhoud van de woning bedraagt maar liefst 2.649 m³.
- Gebruiksoppervlak wonen 410 m².
- Royaal perceel van 15.010 m².

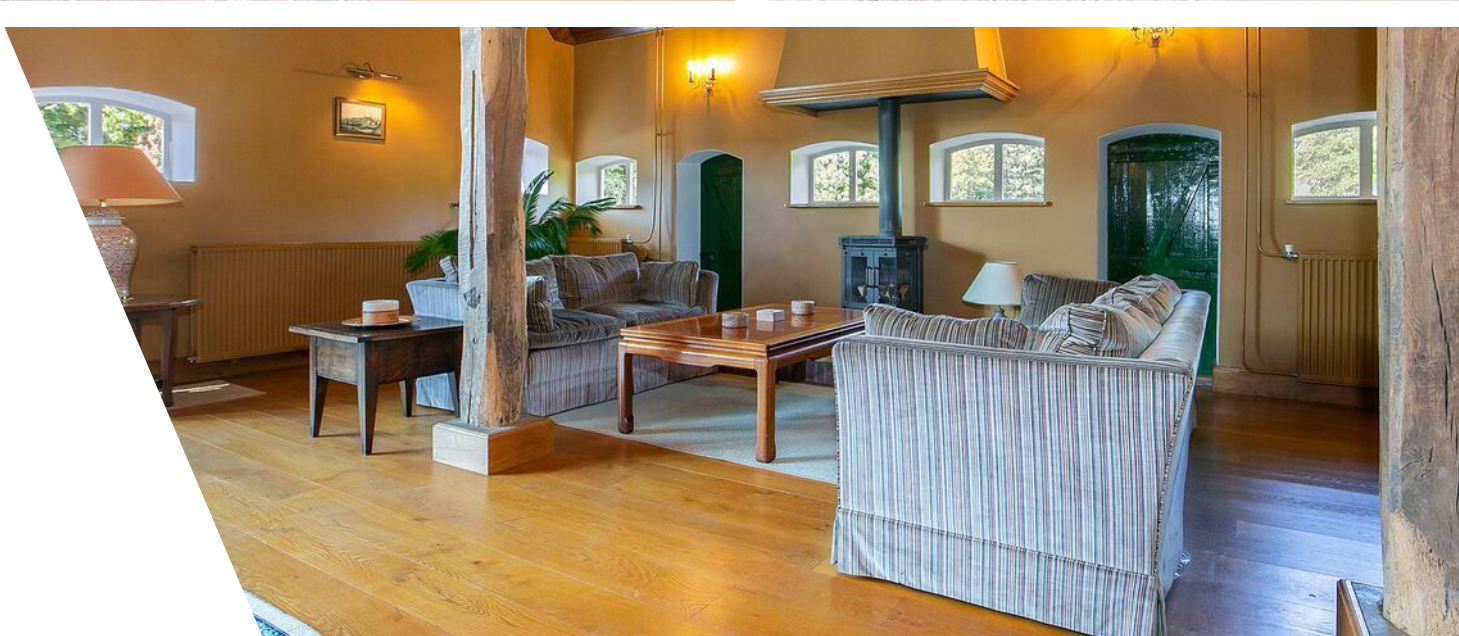
AANVAARDING IN OVERLEG:

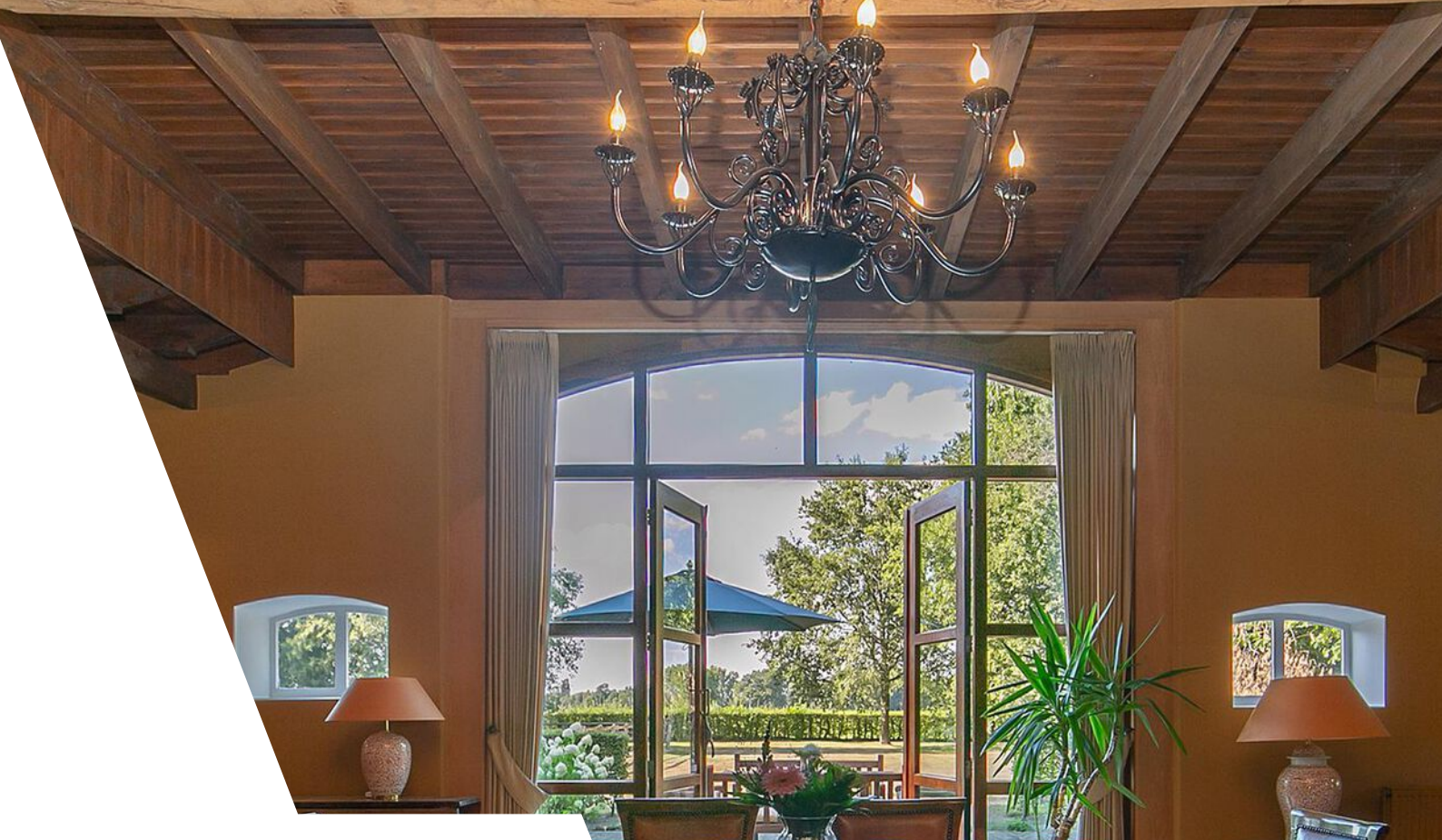
VRAAGPRIJS: € 895.000,- k.k.

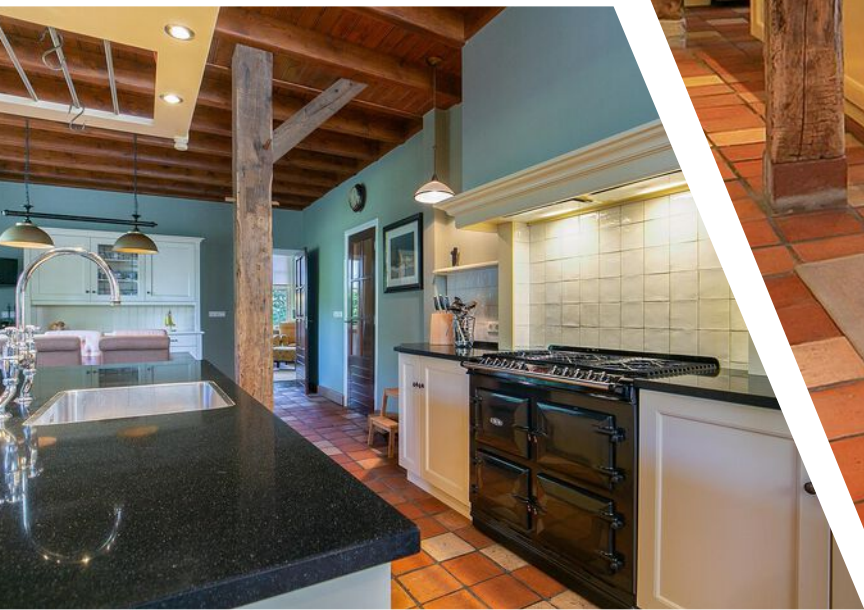
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koopovereenkomst dient de kopende partij een bankgarantie te stellen of een waarborgsom te storten ten bedrage van 10% van de koopsom.



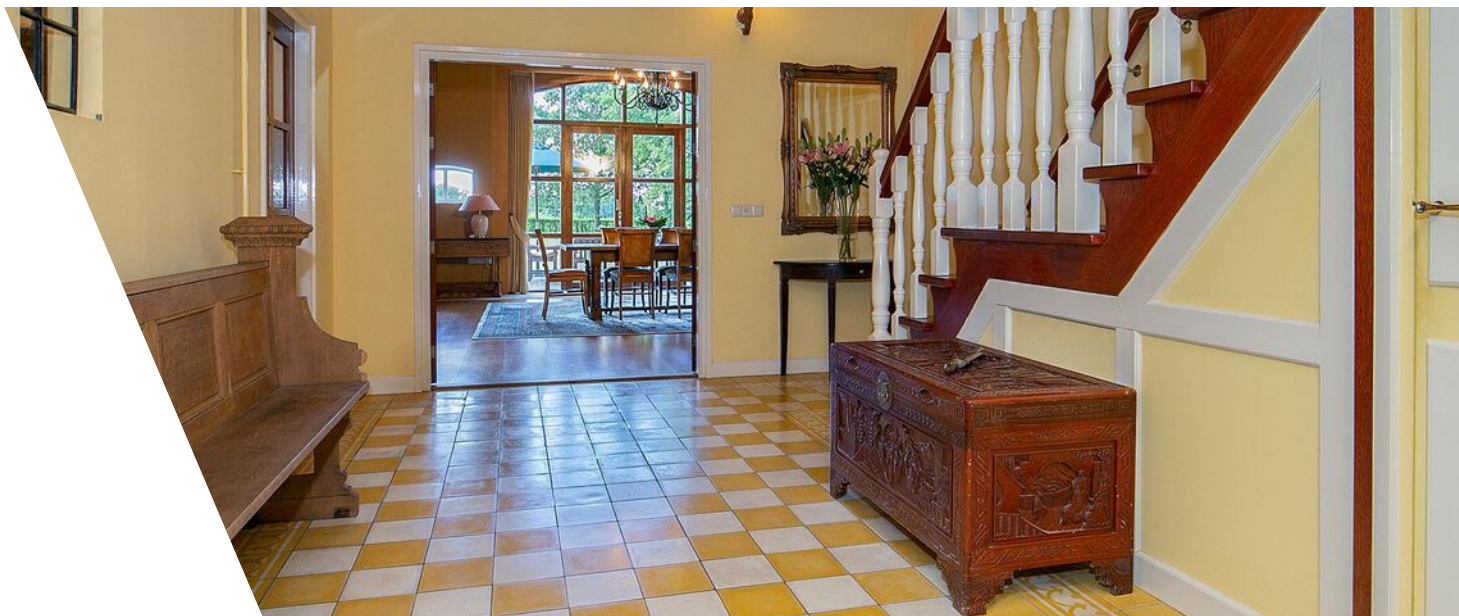














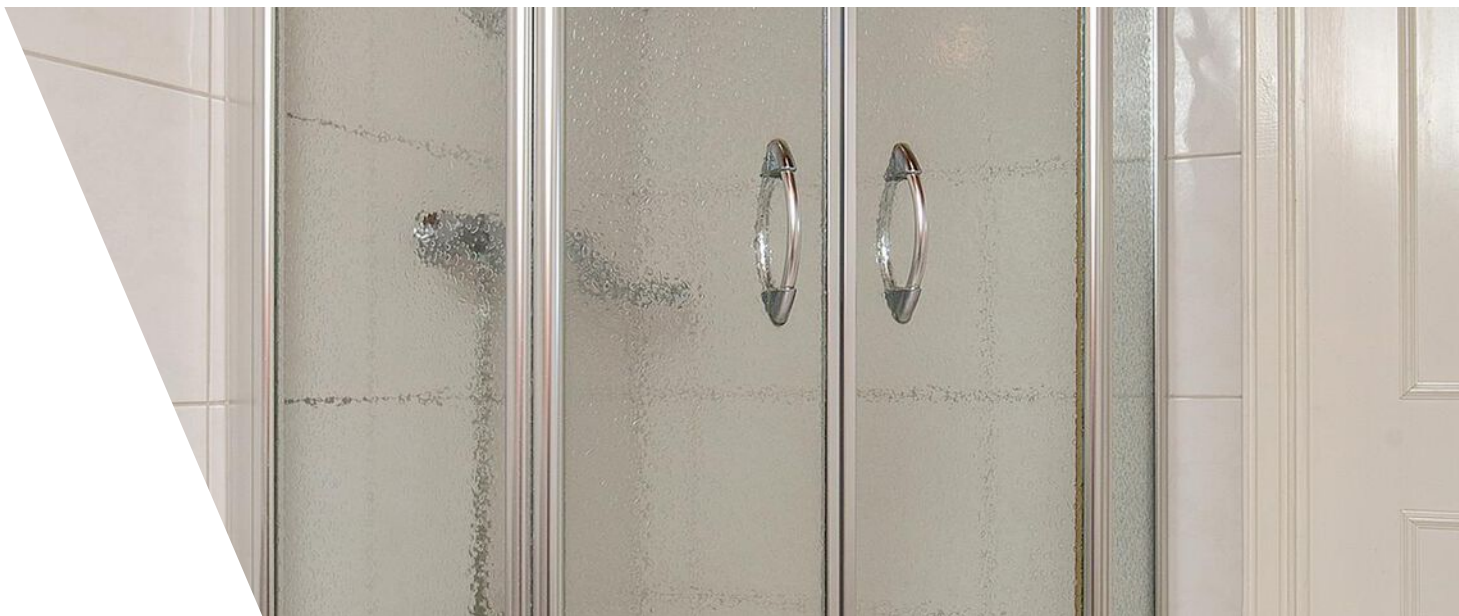
































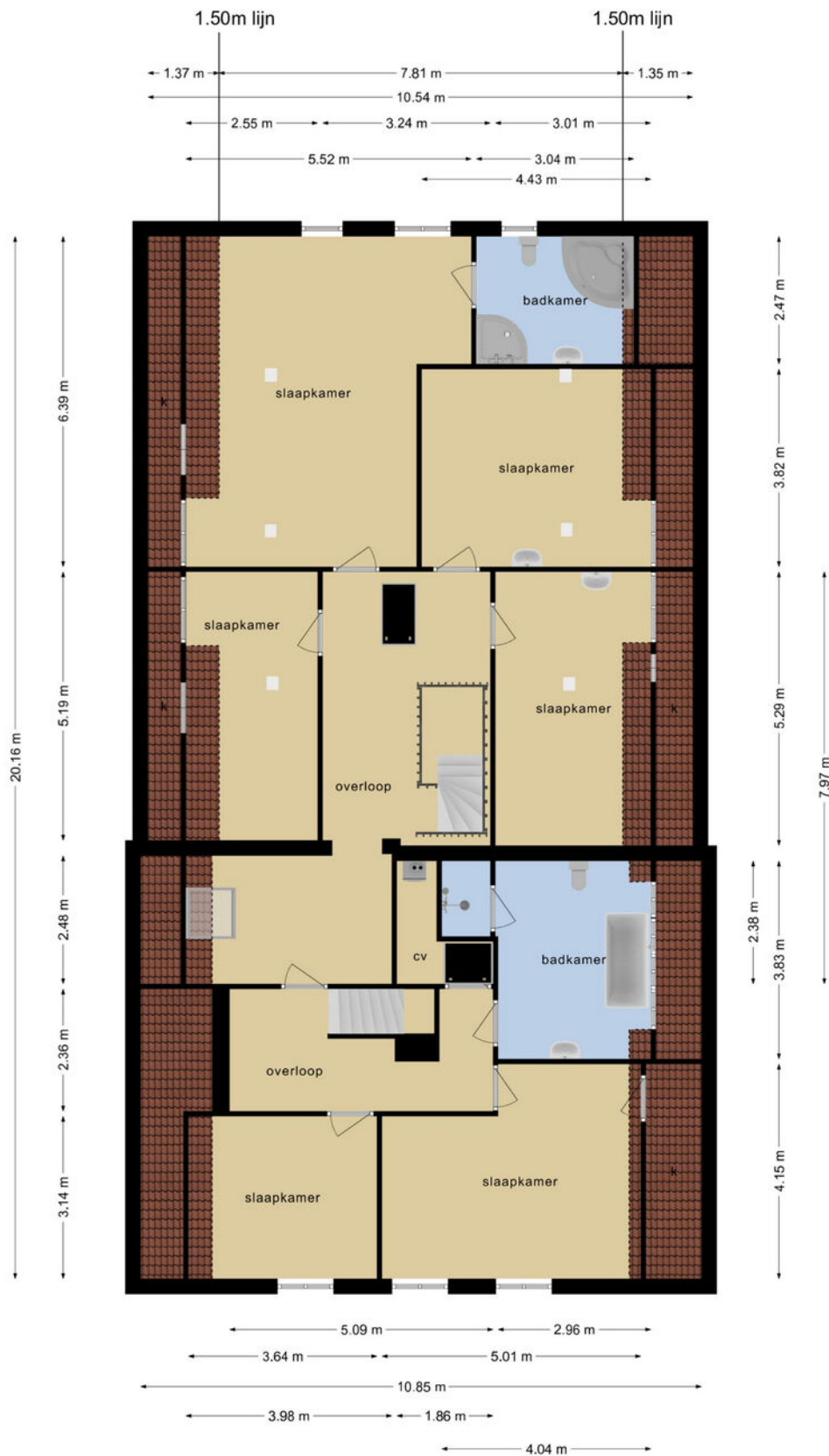


Begane grond



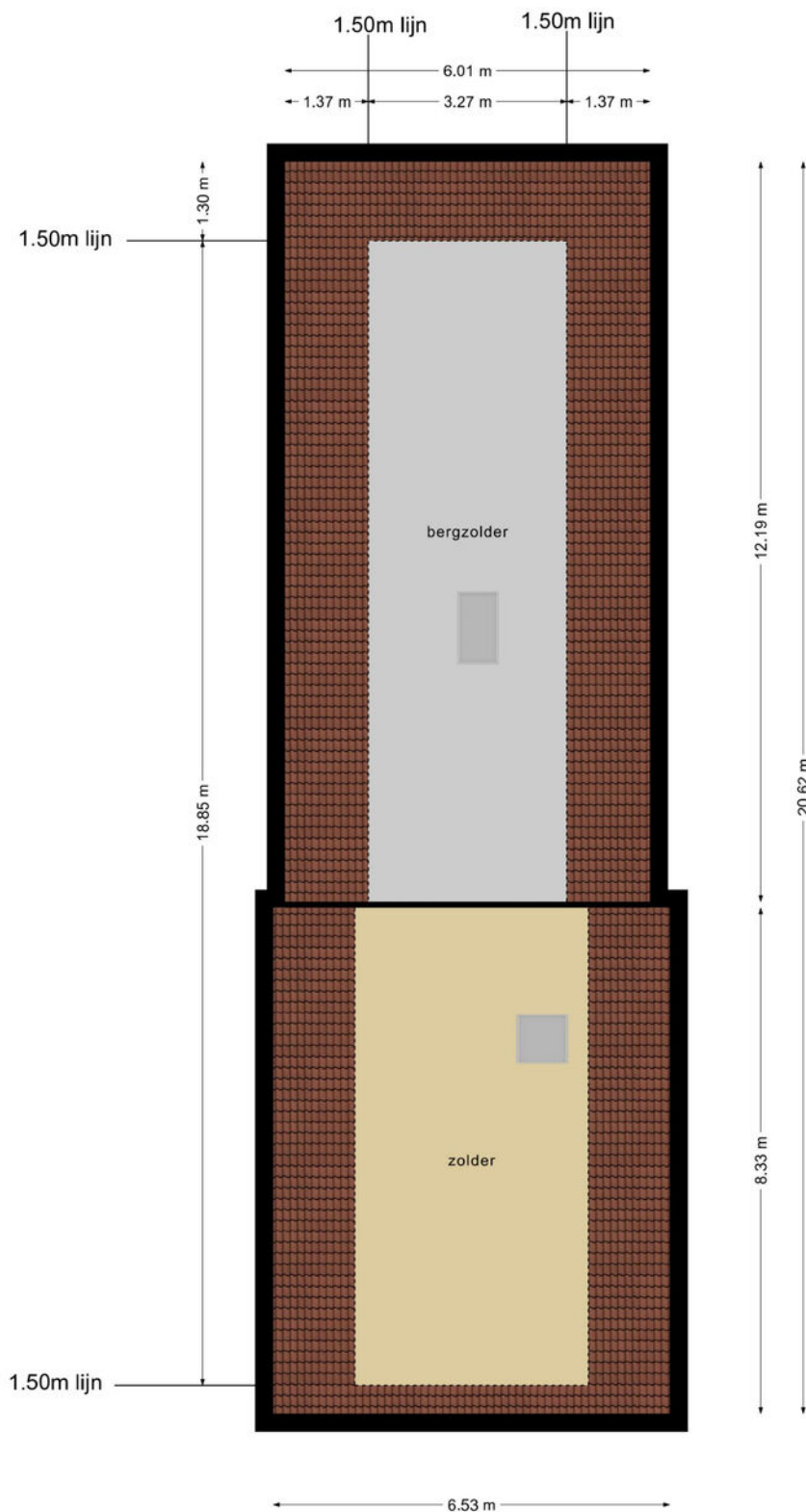
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



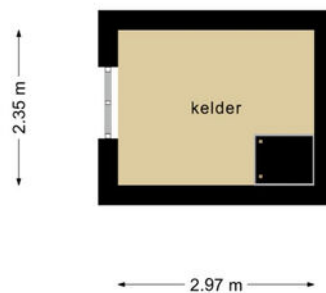
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Zolder



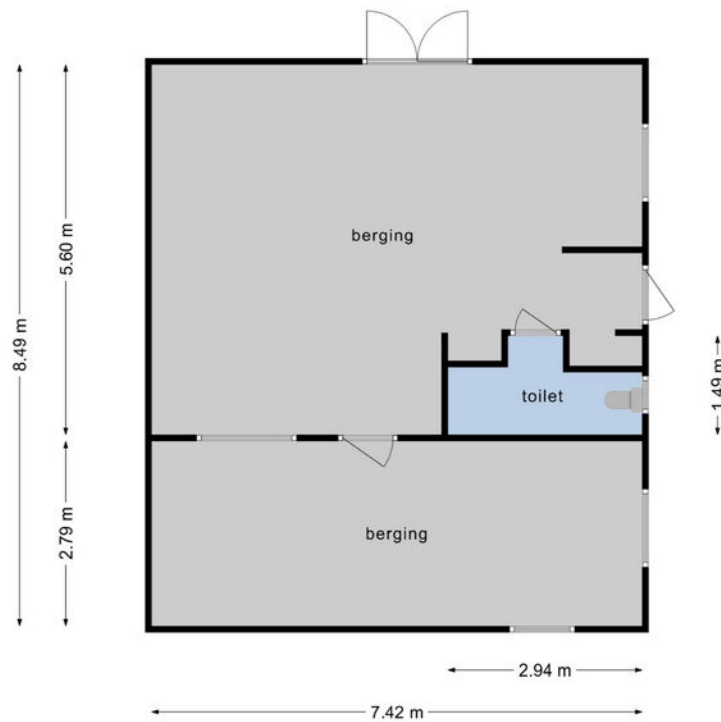
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Souterrain



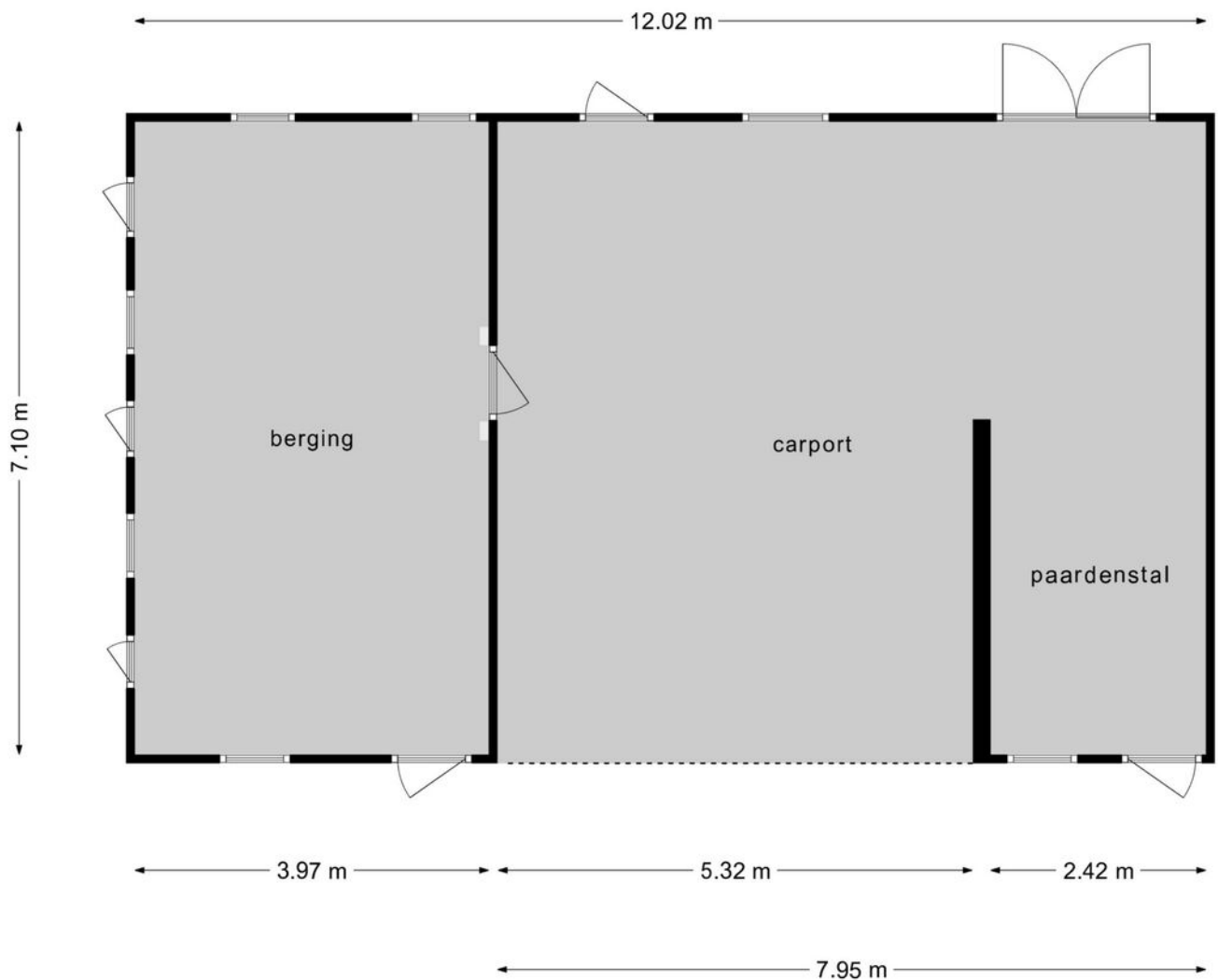
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

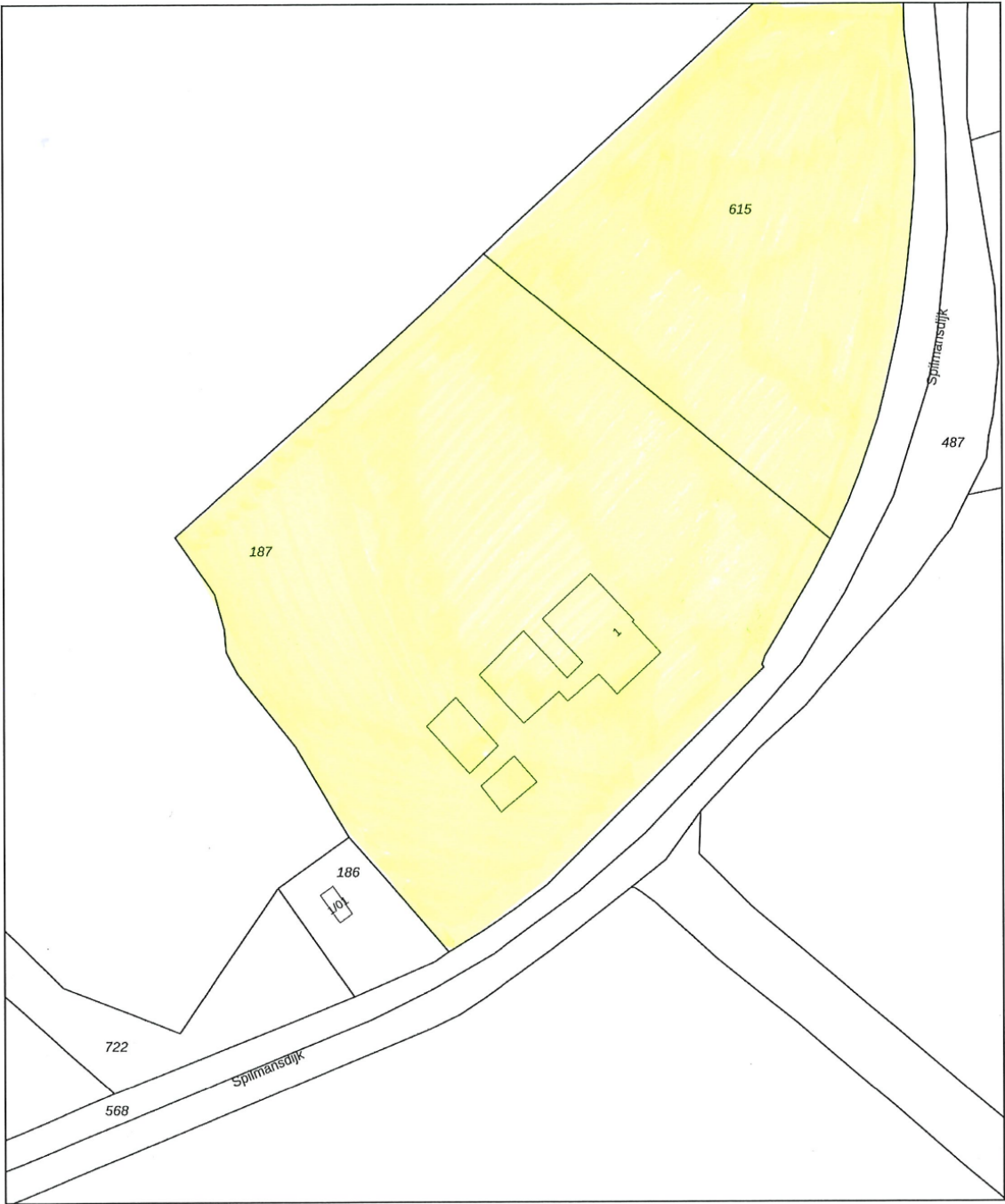
Schoppe



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Eibergen

Sectie V

Perceel 187

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.

kadaster



Lijst van zaken



Adres te verkopen woning: **Spilmansdijk 1 Beltrum**

**Blijft
achter** **Gaat
mee** **Kan worden
overgenomen** **N.v.t.**

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten: (m.u.v. buffetkast)	☐	☒	☐	☐

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën/luxaflex	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐

Vloerdecoratie, te weten:

– Vloerbedekking (vast)	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Allesbrander	☐	☐	☐	☒
--------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Houtkachel	☐	☐	☐	☒
------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
--------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
--------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
-------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Overige, te weten:

– Schilderij ophangstelsysteem en spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast en vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker en koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

Lijst van zaken



– Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler/cloise-in boiler/keuken	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
	☒		

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

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 NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-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 NVM-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 van de NVM 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 van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-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 NVM-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 van de NVM 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 NVM-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. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. 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 (2%), 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 NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Artikelen die in voorkomende gevallen in een koopakte opgenomen worden:

Indien een woning ouder is dan ca. 25 jaar:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de hierbij verkochte opstallen deels ca. 19... zijn gebouwd, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Koper verklaart bij ondertekening van deze overeenkomst van verkoop en koop de bij deze gekochte onroerende zaak in- en uitwendig te hebben geïnspecteerd en zich voldoende georiënteerd te hebben omtrent de bouwkundige staat van het verkochte. Koper verklaart voorts dat een bouwkundig onderzoek overbodig is en dat eventuele gebreken voor hem aanvaardbaar zijn. Hij zal verkoper en diens makelaar nimmer aansprakelijk stellen of doen stellen voor bouwkundige gebreken in materiële, noch in immateriële zin.

Indien verkopers niet de laatste bewoners zijn:

In verband met het feit dat verkopers niet de laatste bewoners van het gekochte zijn, staan zij niet in voor de toestand van de onroerende zaak en dientengevolge wordt navolgende clausule opgenomen. Kopers aanvaarden uitdrukkelijk deze bepaling: Koper verklaart bij ondertekening van deze overeenkomst van verkoop en koop de bij deze gekochte onroerende zaak in- en uitwendig te hebben geïnspecteerd en zich voldoende georiënteerd te hebben omtrent de bouwkundige staat van het verkochte. Koper verklaart voorts dat een bouwkundig onderzoek overbodig is en dat eventuele gebreken voor hem aanvaardbaar zijn. Hij zal verkoper en diens makelaar nimmer aansprakelijk stellen of doen stellen voor bouwkundige gebreken in materiële, noch in immateriële zin.

Koper wordt uiteraard in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Meer informatie?

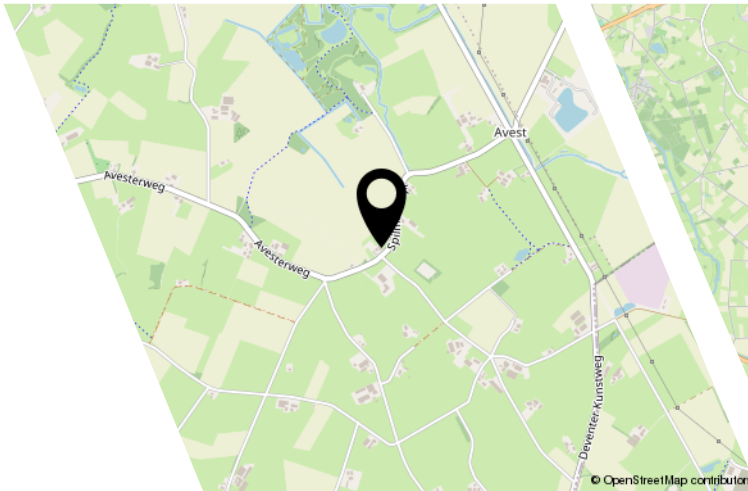
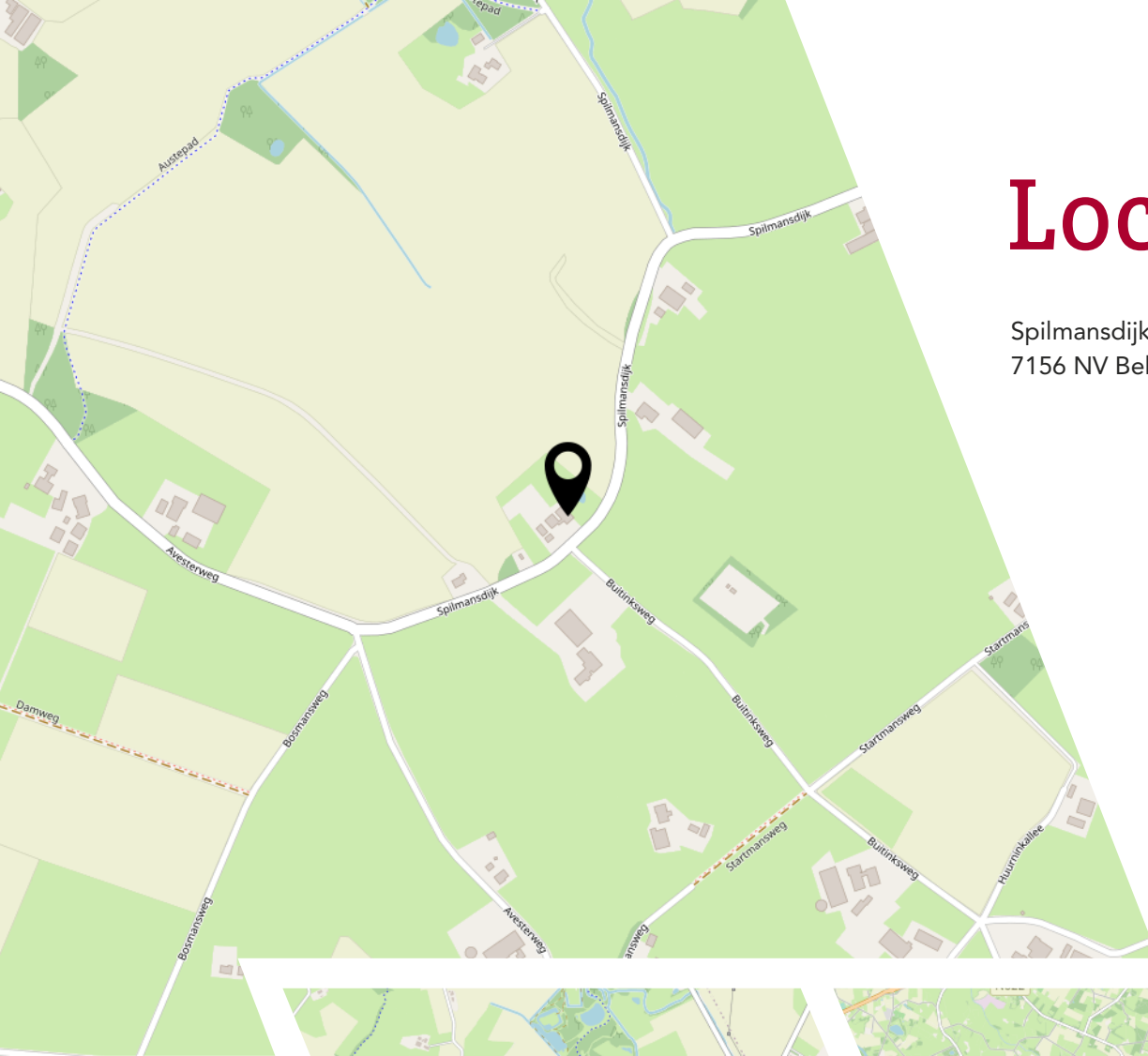
Kijk eens op: www.nvm.nl; www.wormgoor.net of www.era.nl

**Onze brochures worden met de grootste zorg samengesteld;
echter kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.**



Locatie

Spilmansdijk 1
7156 NV Beltrum



Interesse?



Grotestraat 32
7151 BD Eibergen

0545-47 50 75
info@wormgoor.net
www.wormgoor.net