

Buitenwonen[®]

Makelaars met verstand van het échte buitenleven



Hagenvoorderdijk 3, Schalkhaar



Wie kent het niet, de "oude boerderij van Haarman" in Schalkhaar... De markante boerderij "t Hagenvoorde" ligt aan de rand van Schalkhaar, tussen de Hagenvoorderdijk en de Zandwetering. Vanaf 1882 heeft de familie Haarman hier een agrarisch bedrijf gerund. Stichting IJssellandschap is eigenaar van het object en heeft besloten om de locatie op erfpacht uit te geven.

De rietgedekte boerderij staat op een perceel van 11.910 m² en omvat naast de woning met aangebouwde deel een grote stenen schuur. Verder staat er een allercharmants, stenen bakhuis, ruime kapschuur en de recent gerenoveerde hooiberg. Via 2 eigen toegangswegen is het erf bereikbaar. Aan beide zijden van de toegangswegen ligt een weiland voor kleinvee.

Oorsprong:

Het Hagenvoorde wordt in 1440 voor het eerst genoemd als bezit van het Heilige Geest Gasthuis in Deventer. Het kan zijn dat de oorsprong nog ouder is. In 1301 verwierf het Heilige Geest Gasthuis grond met de naam Haddenvoorde, mogelijk is dit het latere Hagenvoorde. Het fraaie complex ligt beeldbepalend op een kleine, langgestrekte es tussen de Hagenvoorderdijk en de Zandwetering en is met het bedrijfsgedeelte naar de Hagenvoorderdijk gekeerd.

Hagenvoorderdijk 3, Schalkhaar

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte	202 m ²
Inhoud woning	1810 m ³
Perceel oppervlak	11910 m ²
Bouwjaar	1400
Aantal kamers	7
Isolatie	geen isolatie
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Bestemming	Woonruimte
C.V. ketel:	2015
Bouwjaar c.v. ketel:	2015



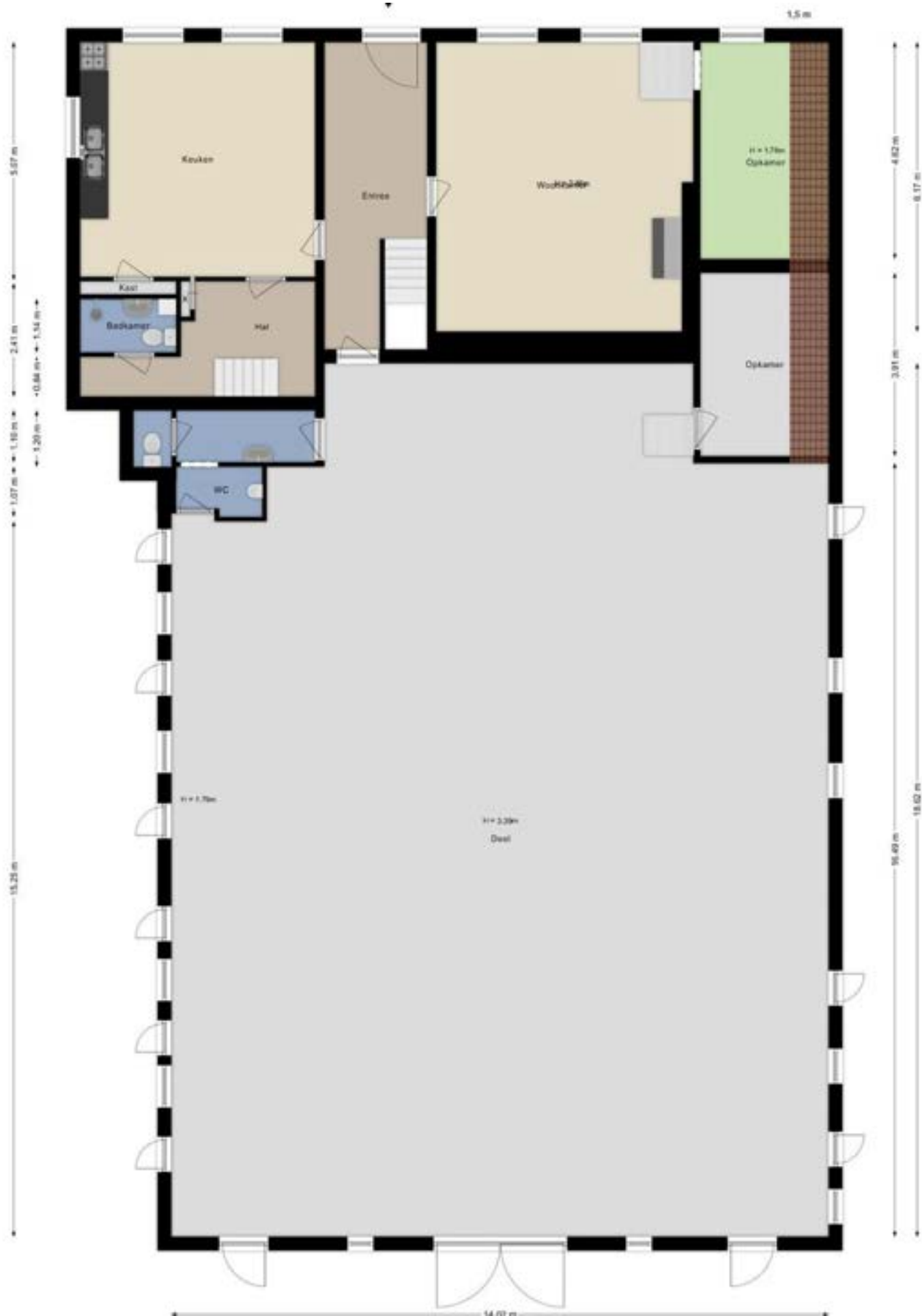






BEGANE GROND

Entree in hal met plavuizen vloer, rechts is de grote keuken gesitueerd met nog een authentieke schouw. Aan de linkerzijde is de woonkamer met aansluitend de opkamer en daaronder de kelder. Via de hal is de deel bereikbaar. De afmeting van de deel is 18 x 14 meter. Deze is nog geheel intact. Hier treft u nog een toilet en een urinoir aan. Achter de keuken is nog een eenvoudige badkamer met douche, vaste wastafel, toilet.



















EERSTE VERDIEPING

Er zijn twee trapopgangen die beide toegang bieden tot een andere verdiepingsruimte met beide 2 slaapkamers (dus in totaal 4 slaapkamers).





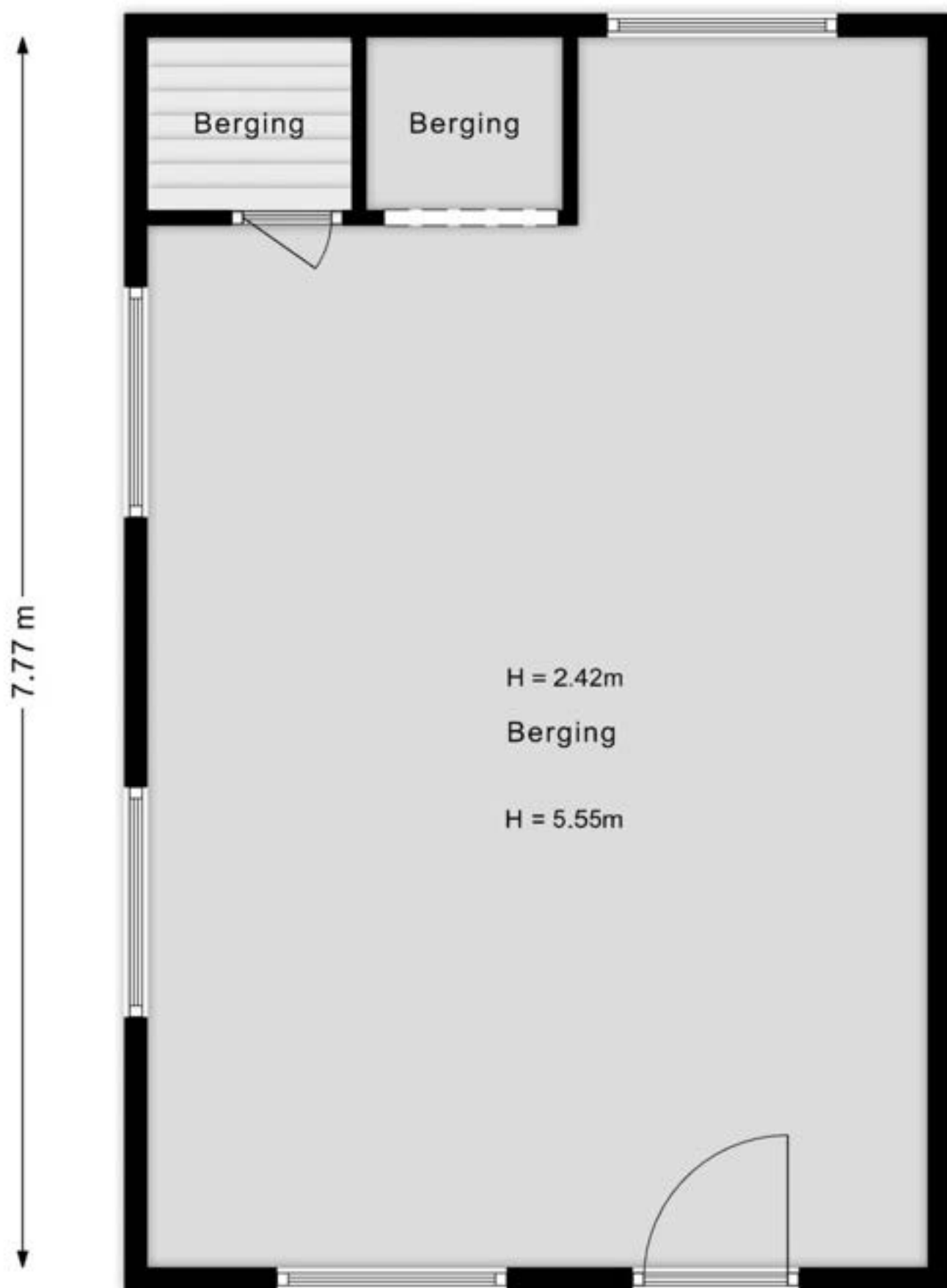




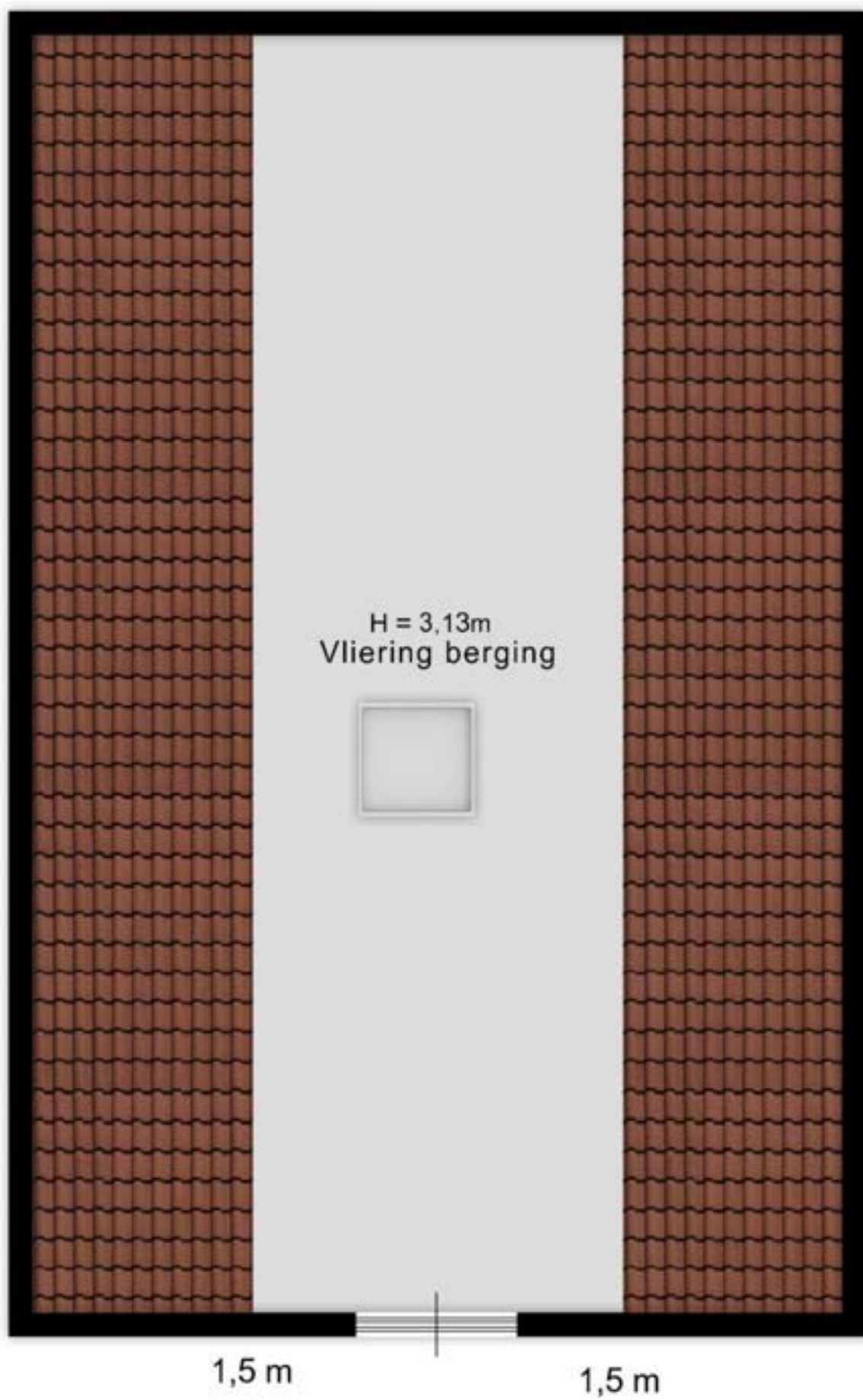
SCHUREN

Achter de woning staat het bakhuis. Deze heeft een afmeting van 7,77 x 4,93 meter en er is ook nog een vliering aanwezig. Het bakhuis is opgetrokken in metselwerk met een pannen dakbedekking en hier is krachtstroom aanwezig. De grote schuur, naast de woning heeft een afmeting van 16,82 x 11,64 meter.

Deze schuur is vroeger gebouwd als veestalling maar kan multifunctioneel gebruikt worden. De kapschuur, van recentere datum, is voorzien van een gemetselde borstwering, houten wanden en golfplaten dak. Op de vloer liggen betonklinkers. De hooiberg is recentelijk gerenoveerd en wordt nog voorzien van een nieuw rieten dak.



7.77 m

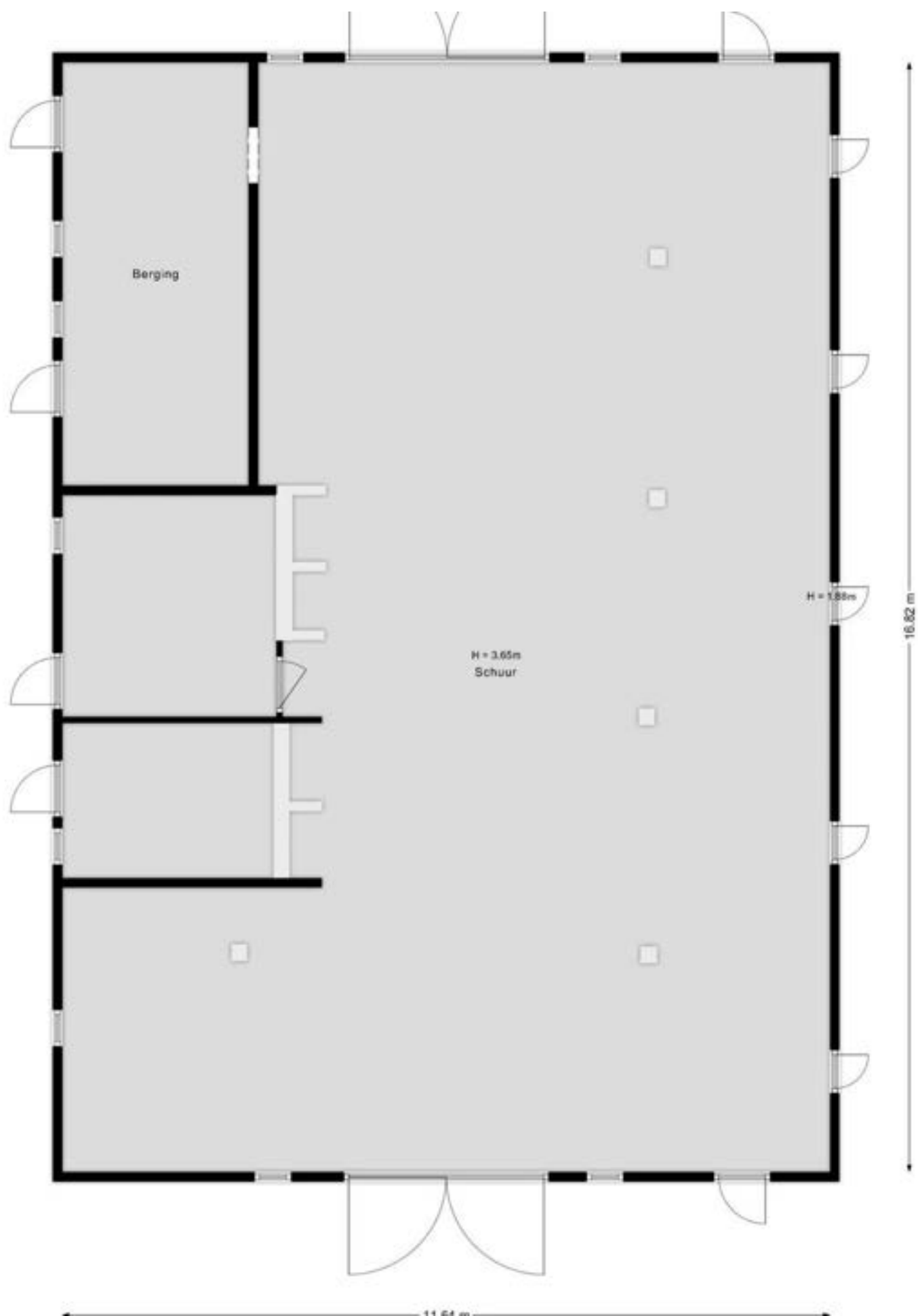






































Algemene informatie

Algemene informatie

Zojuist heeft u een brochure ontvangen van een door Buitenwonen aangeboden pand. De verkoper, onze opdrachtgever, heeft besloten om het pand exclusief via ons kantoor te koop aan te bieden. Dit betekent dat als u meer informatie wenst of een afspraak wilt maken voor een (2e) bezichtiging, u hiervoor contact op kan nemen met ons kantoor. Ons telefoonnummer is 0570-591007 (Buitenwonen Oost) of 0592-390322 (Buitenwonen Noord).

Pand bekijken

Voor u besluit om een bepaald pand te kopen, dient u ook te letten op de omgeving, de buurt en de omliggende panden. U mag gerust kieskeurig zijn. Als kopende partij heeft u een wettelijke onderzoekplicht naar alle zaken die voor u belangrijk zijn en kunt u zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die u zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Vanzelfsprekend kunnen wij u doorverwijzen naar de desbetreffende instanties of deskundigen. U mag verwachten dat melding plichtige zaken gemeld zullen worden, tenminste voor zover ze bij verkoper of makelaar bekend zijn. Het geeft echter geen garantie voor het aan- dan wel afwezig zijn van eigenschappen. Van de meeste panden zijn kadastrale gegevens, een bestemmingsplan en een eigendomsbewijs beschikbaar.

(Agrarische) bestemming

Veel Buitenwonen-objecten worden of werden agrarisch gebruikt. Als u een door Buitenwonen aangeboden object koopt, krijgt u het geleverd met de vigerende bestemming. Het onderzoeken en nagaan van de mogelijkheden om het pand te gebruiken zoals u dat wilt, behoort uitdrukkelijk tot de onderzoek plicht van de koper. Buitenwonen adviseert u om bij koop van een object met een agrarische bestemming informatie in te winnen bij de gemeente, zeker als u bouw- of verbouwplannen heeft. Voor woonhuizen bedraagt de overdrachtsbelasting 2% echter voor (aanhorige) grond en overige opstallen kan de overdrachtsbelasting 10,4% bedragen.

Interesse en nu?

Indien u het pand met één van onze makelaars heeft bezichtigd en u heeft interesse, kunt u een bod op het pand uitbrengen. Een bieding kunt u mondeling doorgeven, u mag dit telefonisch of per mail doen. Tevens is het verstandig om vooraf contact met ons op te nemen of er bijzonderheden betreffende het biedsysteem bestaan en of wij nog "vrij" zijn met de woning. Een bieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Men is pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Men is niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Een makelaar mag ondanks onderhandelingen doorgaan met de bezichtigingen bij het pand. Verkoop/koop komt niet eerder tot stand nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is vastgelegd.

Geen interesse?

Indien dit object toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij voor u op zoek gaan naar een woning in het NVM-uitwisselingssysteem. Mochten wij geen reactie van u ontvangen dan zal een van onze medewerkers contact met u opnemen om te bespreken of deze woning aan uw wensen voldoet, of dat wij wellicht een ander object in de verkoop hebben of krijgen, die dat wel doet. Mocht u op dit moment eigenaar zijn van een eigen woning dan geven wij u graag een indicatie van de te verwachten opbrengst en een inzicht in de verkoopmogelijkheden. Naast het samenstellen van deze brochure doen wij nog veel meer voor u om een woning te verkopen. Hierover informeren wij u graag in een vrijblijvend gesprek.

Koopakte

Na de bovengenoemde overeenstemming wordt door ons kantoor een koopakte opgesteld. Tenzij de verkoper anders bepaalt, wordt er een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom als zekerheid voor de verkoper in de akte opgenomen. Indien van toepassing wordt de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen. In overleg kunnen er eventueel ontbindende voorwaarden opgenomen worden. Als de koper ontbinding inroept, omdat hij geen financiering kan verkrijgen, dan dient hij dat goed gedocumenteerd te doen. Vanzelfsprekend is het verstandig en gaan wij er ook vanuit dat u, voordat u een bieding doet, uw financiële situatie goed op een rij heeft gezet.

In de koopovereenkomst zullen wij standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom opnemen. Bij oudere woningen wordt ook een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen.

Kosten koper

Tenzij anders vermeld is de verkoopprijs kosten koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van het pand voor rekening van de koper zijn. Dit betreft vaak de overdrachtsbelasting (10,4%, 2% of 0%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers, de kadasterkosten en de afsluitprovisie. De makelaarscourtage komt niet voor rekening van de koper. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn object te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper en niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Hoewel deze verkoopbrochure door ons met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, wordt voor eventuele onjuistheden noch door Buitenwonen, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De eventuele in deze brochure opgenomen plattegronden, tekeningen, situatieschetsen en dergelijke dienen uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Eventueel aangegeven maten zijn indicatief en dienen ter plaatse te worden nagemeten en kunnen eveneens afwijken van de werkelijkheid.



John Vrielink
NVM makelaar



Daniëlle Leerkes
NVM makelaar



Anneli Hullegie
Makelaar in opleiding



Erica Assenberg
Aankoop coördinator



Jan Grotentraast
Bordenman

Buitenwonen®

Makelaars met verstand van het échte buitenleven

Welle 10, 7411 CA Deventer
T (0570) 591 007 | info@buitenwonen.nl | www.buitenwonen.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.buitenwonen.nl



NWWI