

Wijnbergweg 24
Emst

€ 1.900.000 k.k.



Wij zijn Tysma Makelaars

Als één van de jongste makelaarskantoren in Deventer werken wij net wat anders dan vergelijkbare kantoren.

Opgericht in 2010 - midden in de crisis - hebben we geleerd het verschil te maken met onze creatieve aanpak. Door kansen te grijpen, mogelijkheden te zien en deze op inventieve wijze te benutten. Wij wachten niet af maar gaan proactief op zoek naar de meest

geschikte koper voor uw woning. Ons inzicht en netwerk in de regionale woning-markt stellen ons daartoe in staat. Met ons ervaren team van professionals, waarvan sommigen al meer dan twintig jaar in het vak zitten, werken wij in het voordeel van zowel kopers als verkopers.

Dit hebben wij in huis:



Verkoop- en
aankoopbegeleiding



Taxatie



Hypotheekadvies



Huur en verhuur





*Dat is nog
eens heerlijk
thuis komen*



Woonoppervlakte

362 m²

Inhoud

1786 m³

Perceeloppervlakte

6460 m²

Slaapkamers

6

Bouwjaar

2009

Vraagprijs

€ 1.900.000 k.k.



Vlakbij de Veluwe, tussen de dorpen Epe en Vaassen staat deze prachtig landelijk gelegen exclusieve ongekend luxe "kasteelhoeve" in Kempische bouwstijl.

Een uniek landhuis met allure op een schitterende landelijke locatie met veel vrijheid en privacy, zonder het gevoel te hebben dat je helemaal buiten af woont. Alle voorzieningen liggen binnen handbereik van de woning.

Binnen 5 min. sta je op de snelweg A50 en de steden Apeldoorn en Deventer liggen op ca. 20 min. rij-afstand van de woning. Utrecht is binnen een uur te bereiken en Amsterdam in ruim een uur.

De villa is onder architectuur van Frank Missotten gebouwd in 2009 in de klassieke stijl met materialen van toen en de comfort en technische troeven van nu.

Een droomhuis met oog voor het kleinste detail, werkelijk alles is tot in de puntjes uitgevoerd en onderhouden. Alles is maatwerk en speciaal voor deze woning gemaakt.

Het afwerkingsniveau is uitzonderlijk hoog en kom je zelden tegen.

Ook aan duurzaamheid is gedacht. Het huis wordt verwarmd met een geavanceerde water-water warmtepomp. Door de gehele woning is vloerverwarming aanwezig. De isolatie is zeer hoogwaardig en de woning heeft energielabel A ++!

Er is een aangebouwde verwarmde garage garage voor 3 auto's aanwezig en een vrijstaande garage voor 3 auto's en een carport.

De tuin is een prachtige groene oase met veel privacy, een waar paradijsje met een moestuin, fruitboomgaard en siertuin.

Een heerlijke plek om tot rust te komen en te genieten van de natuur.

Je hebt hier alles: landelijk wonen met een dorps karakter en de gemakken van de stad op enkele minuten rij-afstand. Prachtige natuur met het kenmerkende landschap, de uiterwaarden van de IJssel met mooie wandel en

fietsmogelijkheden en natuurlijk de Veluwe. Ook de snelweg is dichtbij. In een paar minuten zit je op de A1 of de A50.

Indeling:

Entree, statige hal prachtig trappenhuis van natuursteen en grote eiken deuren naar de woonkamer. De woonkamer heeft grote ramen waardoor er een goede lichtinval is en een extra groot raam waardoor je een panorama zicht op de tuin hebt. De sfeervolle haard met antieke Franse schouw maakt het plaatje compleet. Er is een grote bergkast aanwezig waar de TV vernuftig in weggewerkt is.

De woonkeuken is via de tussenliggende eetkamer met ingenieuze kastenwand en grote pui met uitzicht op de tuin te bereiken.

De woonkamer en eetkamer zijn voorzien van eiken parket.

De keuken is een maatwerk keuken van Belle Epoque met alle wenselijke inbouw apparatuur,

Bijzonderheden:

- Door de gehele woning zijn door de meubelmaker maatwerkkasten gemaakt.
- Alarminstallatie aanwezig.
- Geavanceerd verwarmingssysteem met water-water warmtepomp waarbij ieder vertrek individueel is in te stellen.
- Verwarmingssysteem kan ook koelen (top koeling).
- Centraal stofzuigstelsel aanwezig.
- Design hang- en sluitwerk door de gehele woning aanwezig.

natuurstenen werkblad en handige maatwerk kasten met o.a. eiken deuren. In de uitbouw met indrukwekkende hoge raampartijen is genoeg ruimte voor een grote eettafel. Als je lekker buiten wilt eten is er direct naast de keuken een groot overdekt terras met open haard, terrasverwarming en buitenkeuken.

Doorgang naar de bijkeuken met keukenblok in eiken uitgevoerd met hardstenen werkblad en toegang tot het toilet en de hal.

Op de vloeren in de de keuken en hal liggen antieke plavuizen uit ca. 1500 afkomstig uit een Frans kasteel.

De plafonds zijn voorzien van stijlvol sierstucwerk.

Zij-ingang met halletje en bergkasten, doorloop naar de achteringang met hal met douche, toilet en bergkasten. Ideaal voor als je in de tuin aan het werk geweest bent of na het sporten direct wilt douchen.

Doorgang naar de verwarmde garage (vloerverwarming) met plaats voor 3 auto's. Hier is ook de wasruimte aanwezig met wasmachine- en wasdrogeraansluiting, wasbak en bergruimte. Separate ruimte voor de fietsen met grote bergkast.

Boven de garage bevindt zich nog een grote bergzolder met sta hoogte.

Verdieping:

Ruime overloop met toegang tot 4 slaapkamers. Alle slaapkamers hebben maatwerk vaste kasten en vanuit ieder kamer is er een prachtig uitzicht op de tuin en omgeving.

De badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel. Er is een separaat toilet aanwezig. De badkamer meubels zijn op maat gemaakt door een meubelmaker en afgewerkt met natuursteen.

2e Verdieping:

Middels een vlizotrap (vaste trap mogelijk) te bereiken grote multifunctionele ruimte met mogelijkheid tot het creëren van 2 extra (slaap-) kamers.

Souterrain:

Middels de prachtige natuurstenen trap kom je in het souterrain die onder vrijwel de gehele woning door loopt.

Overloop met toegang tot de fitnessruimte met bar. Er is daglichttoetreding middels 2 koekoeken. Grote badkamer met inloopdouche, sauna en ontspanningsruimte met deur naar de technische ruimte met de warmtepomp installatie.

Tevens is er nog een grote bergkast, een werkkamer met bibliotheek en een toilet aanwezig.

Het souterrain heeft ook hoge plafonds met sierstucwerk,

Garage/werkplaats:

De vrijstaande garage/werkplaats is ideaal voor diverse hobby's en uiteraard voor de autoliefhebber.

Ook dit gebouw is tot in de details uitgevoerd: geheel ambachtelijk in eiken uitgevoerd met gebinten voorzien van pen-en-gat verbindingen.

Tuin:

De schitterende in stijl aangelegde siertuin heeft diverse terrassen, hagen met leuke doorkijkjes een moestuin, oude bomen en een fruitboomgaard.

Energielabel

A++

Verwarming

open haard, vloerverwarming

Aantal kamers

9

Externe bergruimte

56 m²

De oprit is aangelegd met kinderkopjes en de paden en terrassen zijn o.a. van oude waaltjes met natuurstenen tegels en kinderkopjes.

Er is een bronpomp aanwezig met waterstopcontacten voor de beregening en diverse druppelslangen voor de bomen en hagen.

De tuin is geheel omheind.

Algemeen:

-Er is een liftschacht aanwezig met de voorbereiding voor een lift. Thans is de schacht in gebruik als bergkasten.

-Woning wordt compleet opgeleverd met stoffering, inbouwverlichting etc.

-De ca 45.000 stenen waar deze woning van gebouwd zijn zijn oude stenen die met de hand uitgeselecteerd zijn.

-Alle kasten zijn met de hand gemaakt door een meubelmaker,

-Er zijn veel natuurstenen (Belgisch hardsteen) elementen aan de buitenzijde van de woning te vinden zoals: de vensterbanken, de pilaren van de veranda, lateien boven de ramen en een prachtige natuurstenen details bij de voordeur.

-De daken zijn van verschillende materialen, riet, leien en oude Hollandsche pannen wat een extra chique uitstraling aan de woning geeft.

-Instapklaar, tot in de puntjes onderhouden woning!

Woonoppervlakte: Ca. 362 m²

Inhoud: Ca. 1786 m³

Perceeloppervlakte: 6.460 m²

Aanvaarding: In overleg

**LET OP: HET BETREFT HIER EEN BIEDEN
VANAF PRIJS VAN € 1.900.000,- K.K.**

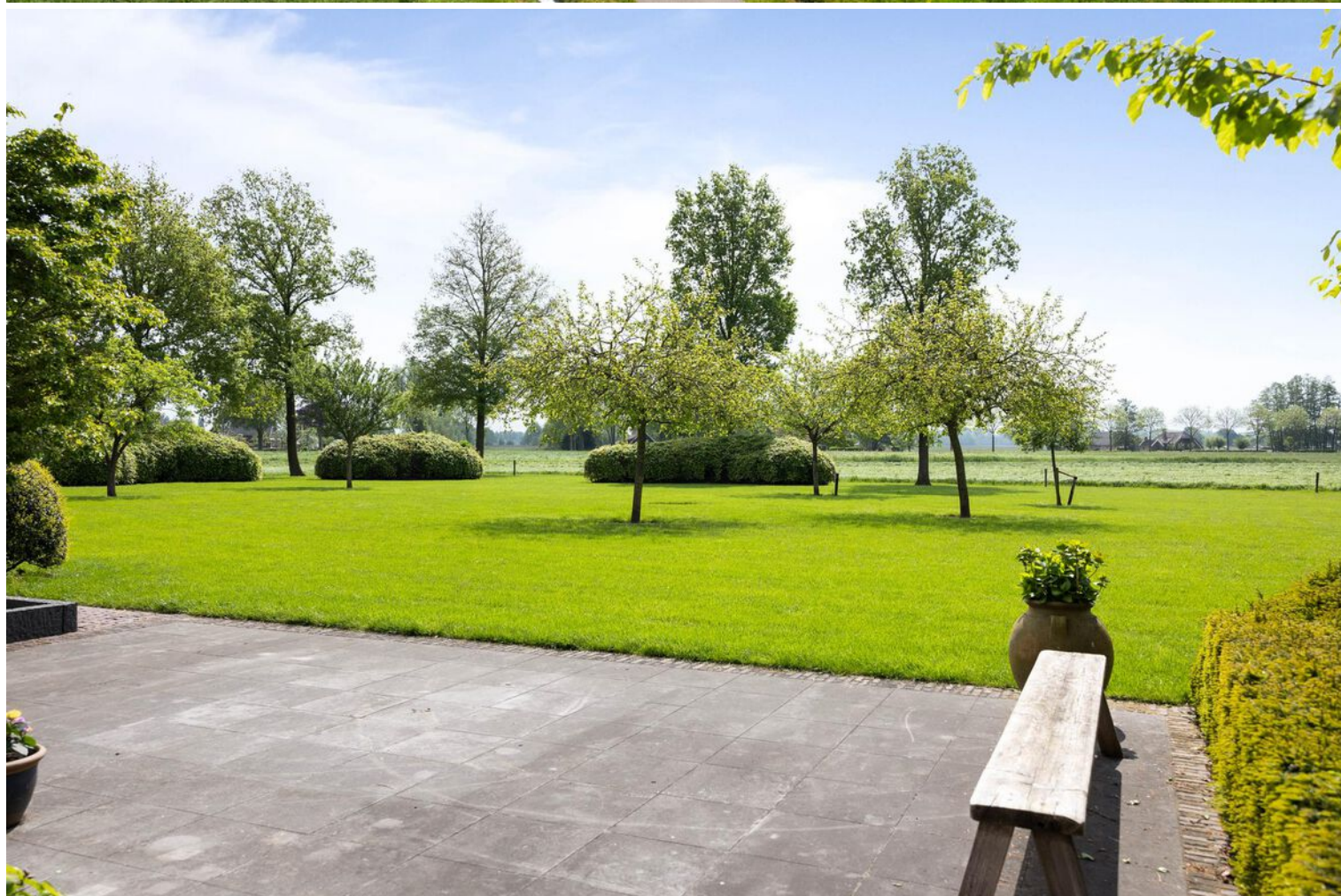
Voor meer informatie over deze woning, neem contact op met het team van Tysma Makelaars.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in.

Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM kantoren vindt u op Funda.nl.

.







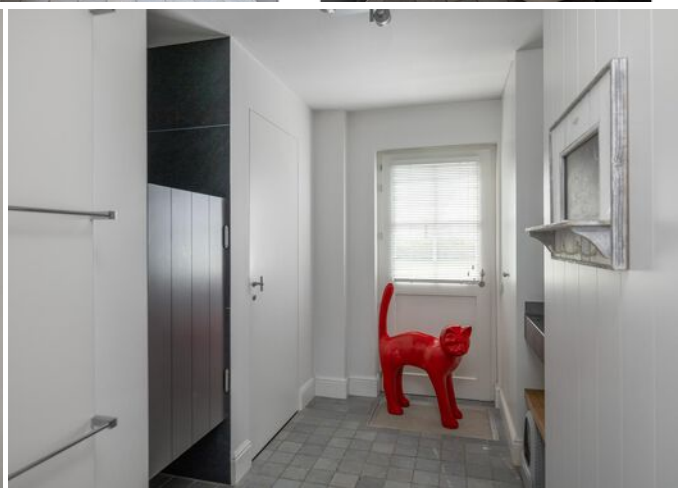








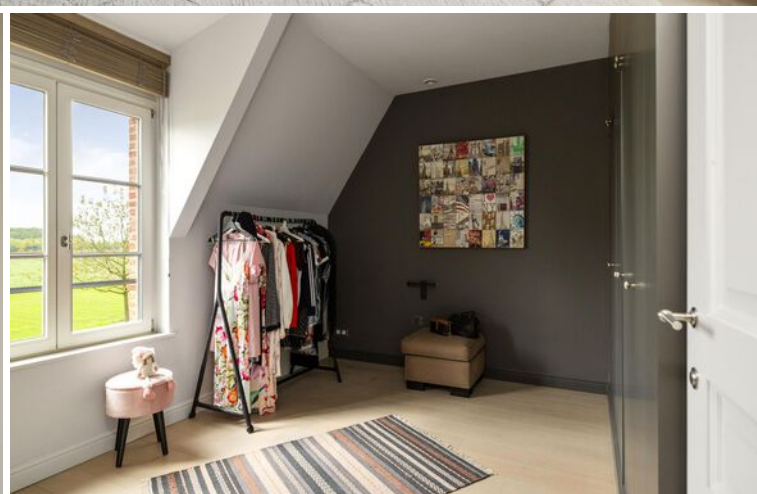
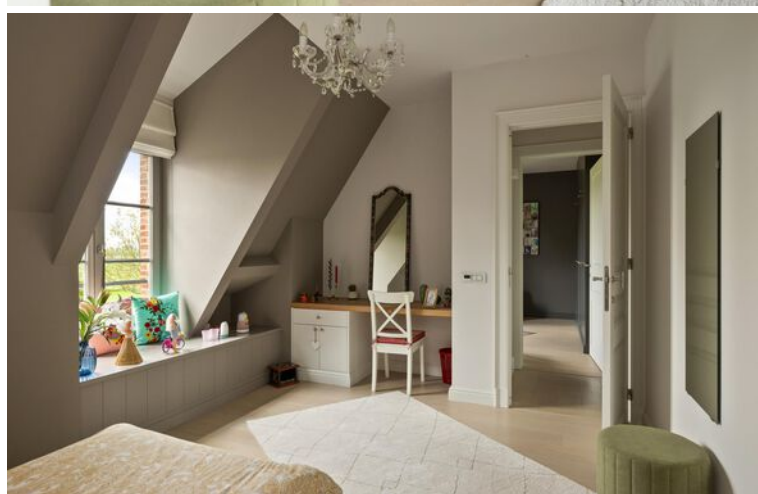




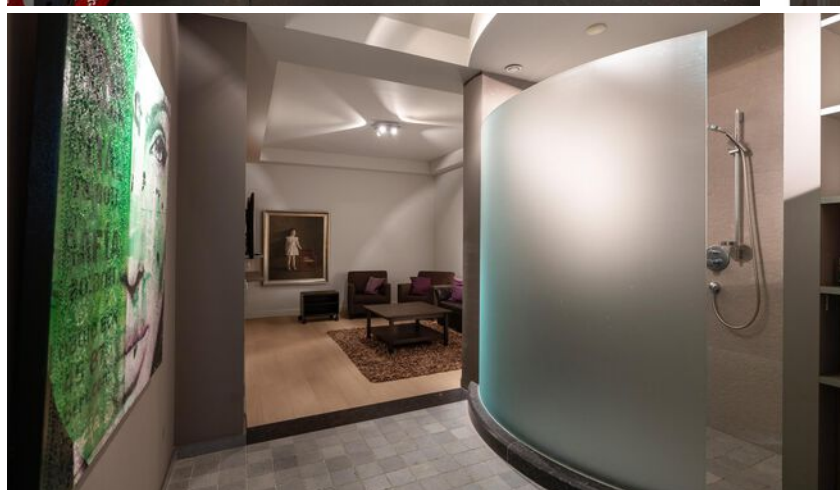


















Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.cibber.nl

Begane grond met tuin



Eerste verdieping



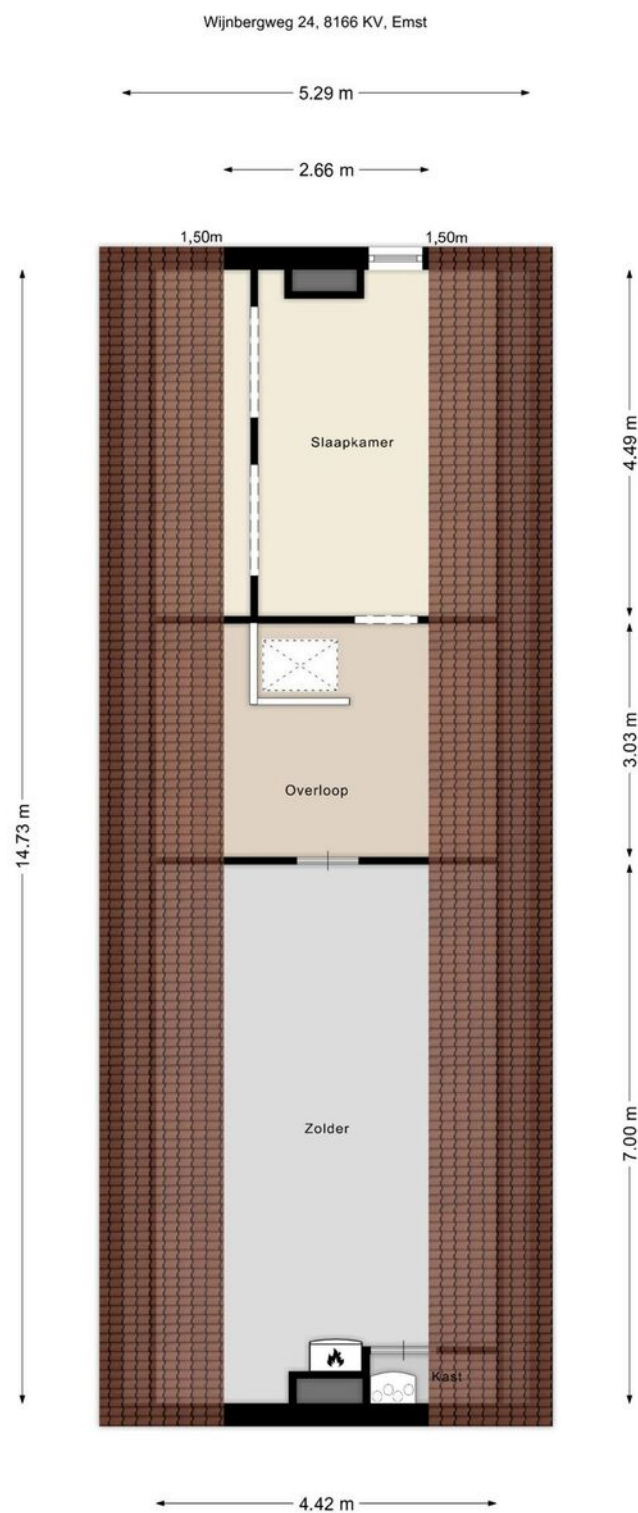
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zolier www.zolier.nl

Wijnbergweg 24, 8166 KV, Emst

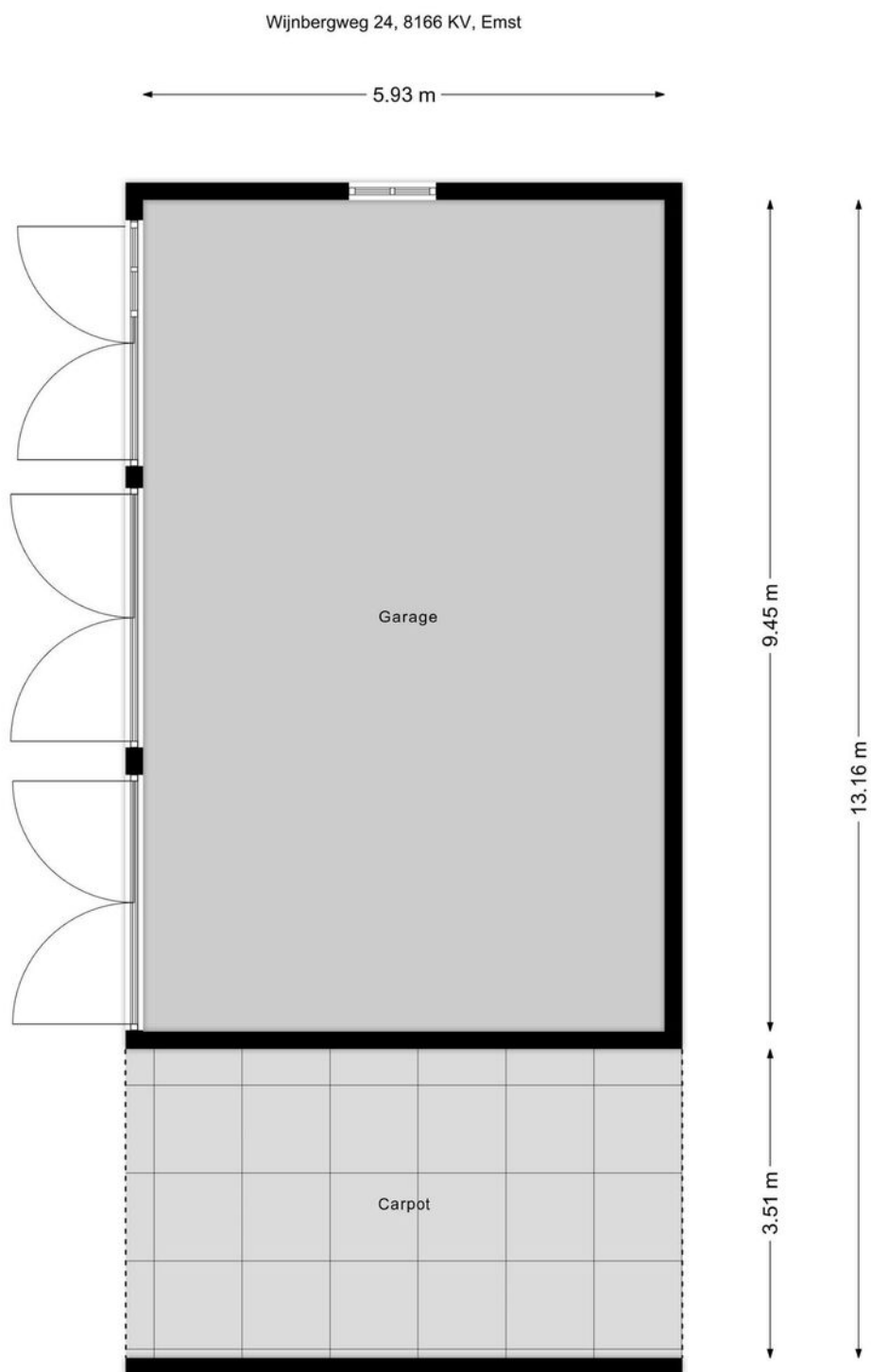


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping

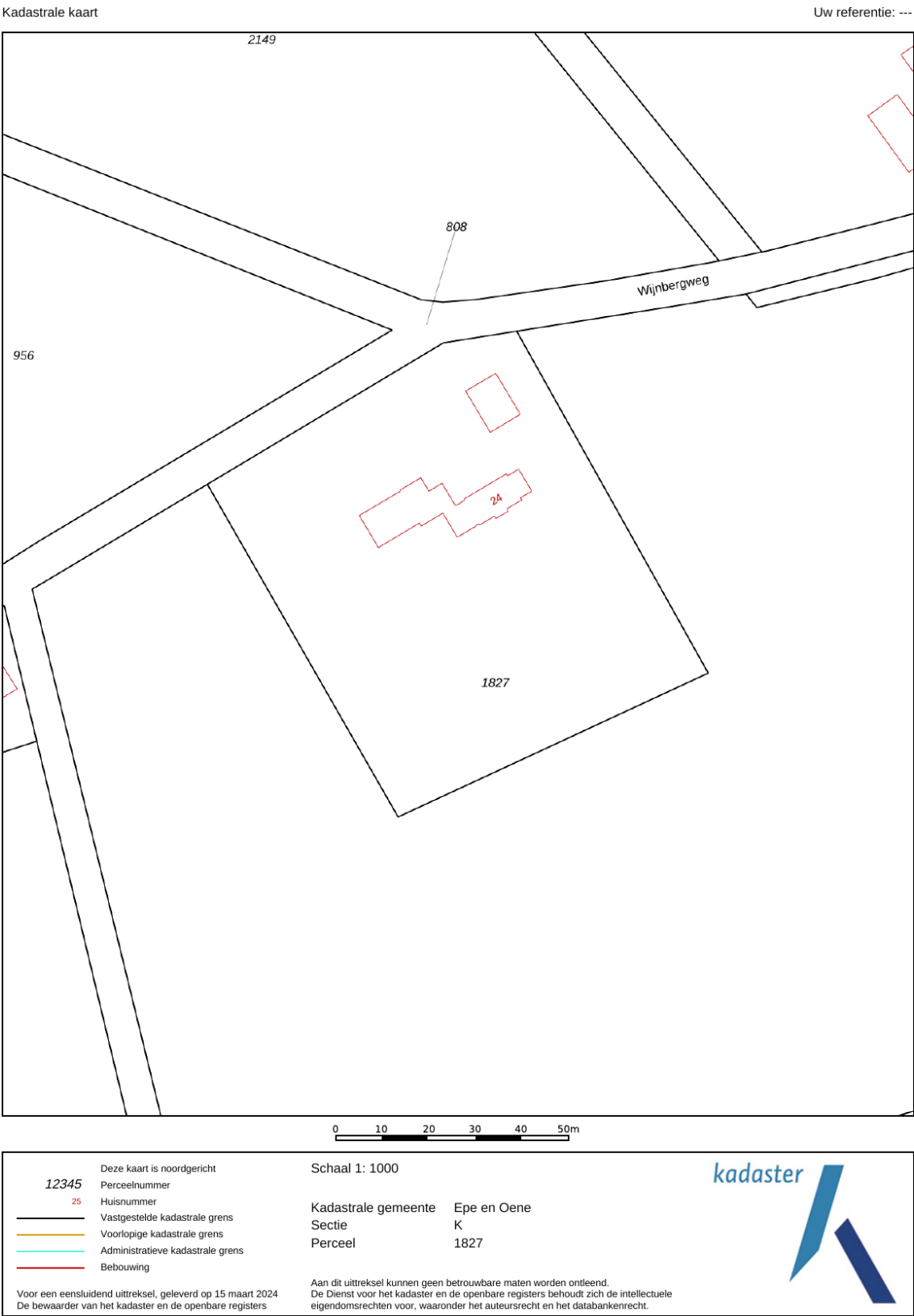


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	



ARJEN TYSMA
NVM Makelaar / taxateur
E arjen@tysma.nl
T 06 - 14 123 486



JUR MADERN
Makelaar ARMT
E jur@tysma.nl
T 06 - 23 717 497



ELISE BONTE
Makelaar KRMT
E elise@tysma.nl
T 06 - 22 47 22 75

*Bij ons
krijgt iedere klant de
aandacht die
hij verdient.*





Thuis in aankopen

Een huis is meer dan alleen een dak boven uw hoofd. De aankoop ervan verdient daarom alle aandacht, maar is tegelijkertijd ook een uitdaging, gezien de krimpende woningmarkt. Onze aankoopmakelaars helpen u graag bij het vinden van de ideale woning.

De voordelen op een rij

- > Breed netwerk
- > Als eerste op de hoogte van het nieuwe woningaanbod
- > Direct een goede indruk van de bouwkundige staat
- > Beschikking over een enorme database
- > Alles onder één dak: aankoopbegeleiding, verkoopbegeleiding en hypotheekadvies
- > Persoonlijke aankoopcoördinator (vast aanspreekpunt)
- > Wij ontzorgen u volledig, wat u veel tijd bespaart

Vraag ook naar onze
aankoopbrochure



Algemene informatie

Aansprakelijkheid

Alle gegevens in deze informatiebrochure zijn met grote zorg samengesteld en uit naar inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

Onderzoeksplicht van de koper

Voordat u een bod uitbrengt op een woning, gaan wij ervan uit dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een beslissing een woning te kopen. Denk hierbij aan:

- Het bestuderen van de informatie, welke u door ons is aangeboden
- Het inwinnen van informatie bij de gemeente
- Onderzoek verrichten naar uw financiële mogelijkheden

Een bod uitbrengen

Biedingen kunt u mondeling aan ons doorgeven, maar het is verstandig een bieding schriftelijk te bevestigen. Wanneer u een bod uitbrengt is het belangrijk de volgende zaken te vermelden:

- De geboden koopsom
- De datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld voorbehoud van financiering)

Indien u een ontbindende voorwaarde van financiering wenst op te nemen, dient bij de bieding te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek nodig is. Een ontbindende voorwaarde van financiering geeft u dan meestal zo'n vier weken de tijd om uw financiering te regelen. Over deze ontbindende en eventuele andere voorwaarden dienen partijen het wel eens te zijn vóór de (mondelinge) verkoop.

Belangrijk! Een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is echter niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Koopakte

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere

voorwaarden wordt door ons kantoor een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie en dergelijke), worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

Asbestclausule

Indien het een oudere woning betreft is de mogelijkheid aanwezig dat de woning asbest bevat. In de koopovereenkomst zal dan ook standaard een asbestclausule worden toegevoegd.

Ouderdomsclausule

Het is de koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woning aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper. In de koopovereenkomst zal dan ook standaard een ouderdomsclausule worden toegevoegd.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal uiteraard ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in dit geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt medegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 6 weken na mondelinge totstandkoming van de overeenkomst, een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.



Tysma Makelaars
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

T 0570 - 623140
E info@tysma.nl
www.tysma.nl

