



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



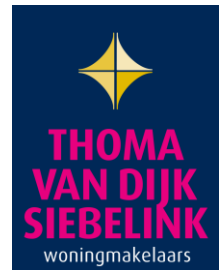
Stroombroekweg 1 + 3,
7035 DJ Kilder

Vraagprijs € 895.000,- k.k.



Stroombroekweg 1 + 3

Kilder



Omschrijving

Op een steenworp afstand van Doetinchem ligt een fraai boerderijen complex op een perceel van circa 1,75HA.

De vraagprijs van 895.000 is gebaseerd op een perceel van 1,75HA. Aanvullend zijn mogelijk nog weilanden te koop (ca 1,75HA) gelegen aan de zijkant van het object / snelweg zijde.

Via een doodlopende weg bereik je deze exclusieve locatie met de volgende opstallen; een T- boerderij met verbouwde deel, een tussenschuur en een verbouwde 2e woning aangevuld met een riante loods, fraaie kapschuur, garage, erf, bosperceel en weilanden op een totaal perceel van 3,5HA.

Voor iedereen die in vrijheid wil wonen en/of werken is dit een ideale locatie. Laten we vooral paardenliefhebbers niet vergeten; diverse voorzieningen al aanwezig.

De T boerderij (Stroombroekweg 1) is rond 1900 gebouwd en in 2010 verbouwd tot woonruimte.

Naast deze woning bevindt zich een tussenschuur (oude ligboxenstal) die grotendeels in originele, gedateerde staat verkeert en alleen via huisnummer 1 bereikbaar is.

De 2e woning (Stroombroekweg 3) is vrijstaand geschakeld en in 2011 volledig gemoderniseerd en de afgelopen jaren verhuurd geweest. Huurder zal na de verkoop deze woning verlaten.

Nadere toelichting;

DE T BOERDERIJ (Stroombroekweg 1)

'Goed volk komt achterom' en dat is hier zeker van toepassing; via de fraaie grote toegangsdeuren aan de erfzijde kom je in een werkelijk riante woonkeuken annex multifunctionele woonruimte, verbouwd met gebruik van de originele gebinten voor een robuuste uitstraling. (ca 120m²).

Via de bijkeuken is er een trap naar de 1e verdieping momenteel een grote ongeïsoleerde ruimte met veel indelingsmogelijkheden.

Via de gang bereik je het voorhuis bestaande uit toilet, de tuingerichte zitkeuken, stijlvolle woonkamer met daarin de fraaie schouw met haardpartij voorzien van origineel tegelwerk. De en- suite deuren geven toegang tot de brede trappartij naar de opkamer met een fenomenaal uitzicht over de omliggende weilanden en het verderop gelegen recreatiegebied 'Stroombroek'.

Uiteraard ontbreekt de kelder (met daglicht) niet en is tijdens de verbouwing van de voormalige deel ook een riante slaapkamer met eigen badkamer geplaatst. Deze is voorzien van een sauna-cabine, een inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel.

De 1e verdieping verkeert in gedateerde staat en bestaat uit inbouwkasten, een luik naar de vliering van het voorhuis en 2 ruime slaapkamers met zicht op de voortuin en het bosperceel.

DE 2E WONING (Stroombroekweg 3)

In 2011 opnieuw gebouwd, goed geïsoleerd, veel woonruimte en comfort en fraai zicht op de achtergelegen tuin en bos.

De klassieke overdekte entree komt uit in de hal met garderobe en toegang naar de slaap-/werkkamer, royale 2e slaapkamer, bijkeuken met keukenopstelling, toilet en witgoedaansluitingen.

De woonkamer is licht, royaal en heeft een fraai uitzicht op de tuin.

De zitkeuken kent een L-vormige indeling, is voorzien van inbouwapparatuur en genoeg plaats voor een riante eettafel of relaxen bij de houtkachel. De grote glazen pui met deuren geven toegang tot het terras en de royale tuin. Ruimte, sfeer, uitzicht, stilte en privacy zijn onderdeel van deze fraaie woning.

Op de 1e verdieping kastruimte en 2 slaapkamers voorzien van dakramen.

DE KAPSCHUUR

Tegenover de woningen, aan de andere zijde van het centrale erf staat de open schuur, met daarin nog een open stal, een garagebox en een werkplaats / garage met elektrische overheaddeur. Boven de werkplaats, garage en stal bevinden zich nog een tweetal, via een ladder bereikbare, zolders.

Stroombroekweg 1 + 3

Kilder



De LOODS :

De in 1971 gebouwde voormalige ligboxenstal ligt aan de zuidkant van het erf. De op een gemetselde borstwering gepotdekselde stal heeft een met golfplaten gedekte kap met authentieke gelamineerde, houten spanten en is ca. 23 meter bij 23 meter groot.

Wat een hobby/werk mogelijkheden biedt deze loods!

Nadere bijzonderheden;

- Het geheel is in het verleden in gebruik geweest als melkveebedrijf. De bebouwing heeft thans echter de hoofdbestemming "Wonen" en is gesplitst in 2 volwaardige woonbestemmingen. De omliggende gronden hebben de hoofdbestemming "Agrarisch en bos".
- Bekijk op Ruimtelijke plannen.nl naar de gebruiksmogelijkheden! Denk hierbij onder andere aan een manege, een zorgfunctie, een B&B of een bedrijf aan huis.
- Totale gebruiksoppervlak ca 560m²; huisnummer 1 ca 378m, huisnummer 3 ca 180 m².
- Totale wooninhoud circa 2600 m³.
- Bijkomende kosten van isolatie, verduurzaming, verwijderen asbest en modernisering zijn te verwachten.
- De 3 gebouwen maken deel uit van een historisch gegroeid agrarisch landschap en waarbij de drie grote achtergevels samen een ensemblewaarde hebben en benoemd zijn tot gemeentelijke monument.

Spreekt de talloze gebruiksmogelijkheden je aan?

Neem dan contact op met Thoma van Dijk Siebelink makelaars voor meer informatie of een bezichtiging. Bellen op 0314-366262 of mailen naar welkom@tvdsmakelaars.nl

Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwperiode	-1906

Schuur / berging

ouderen, toegankelijk voor minder validen, kluswoning
Vrijstaand hout

Maten object

Aantal kamers	12 kamers
Aantal slaapkamers	7 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	17.449 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	586 m ²
Inhoud woning	2.654 m ³
Woonkamer	39 m ²

Energie

Isolatie

Dakisolatie,
Muurisolatie,
Vloerisolatie,
Gedeeltelijk dubbel glas, Geen spouw,
Geen isolatie

Verwarming

Warmwater

C.V.-ketel

Bouwjaar C.V.-ketel

Eigendom

C.V.-Ketel
C.V.-Ketel
HR-combi (2x)
2020
eigendom

Details

Ligging	Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
---------	---

Tuin gegevens

Tuin

Voortuin, tuin rondom, zonneterras
Tuin rondom
Normaal

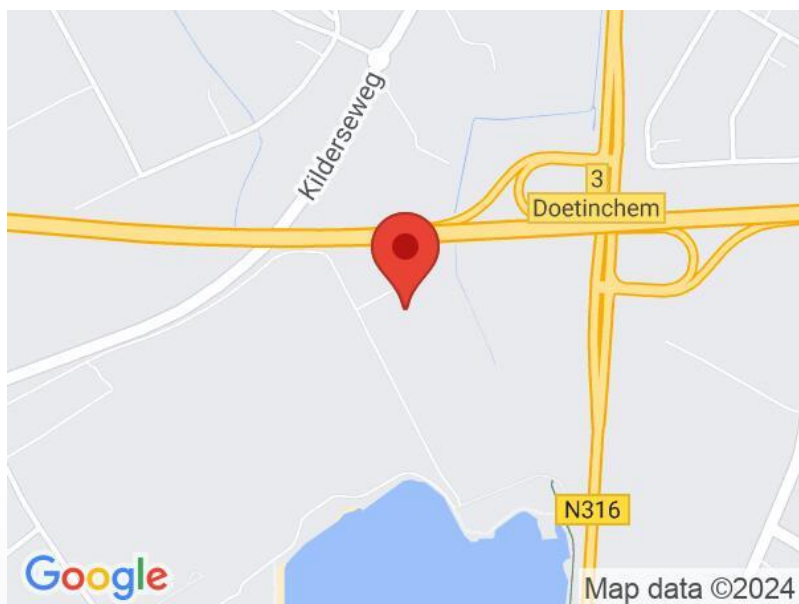
Bijzonderheden	Monumentaal pand, gedeeltelijk gestoffeerd, dubbele bewoning aanwezig, toegankelijk voor
----------------	--

Hoofdtuin

Kwaliteit

Locatie

Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



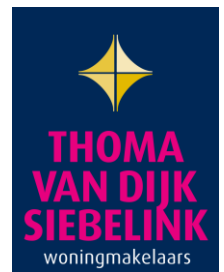
Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



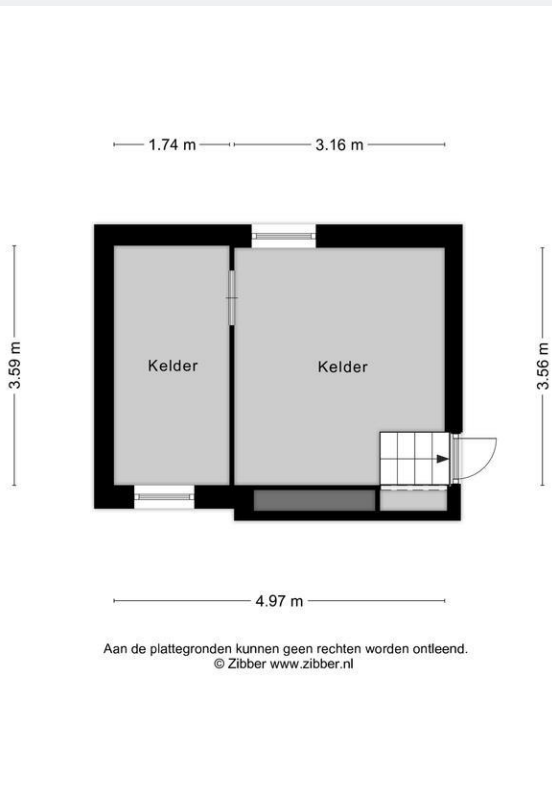
Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



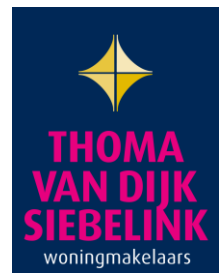
Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



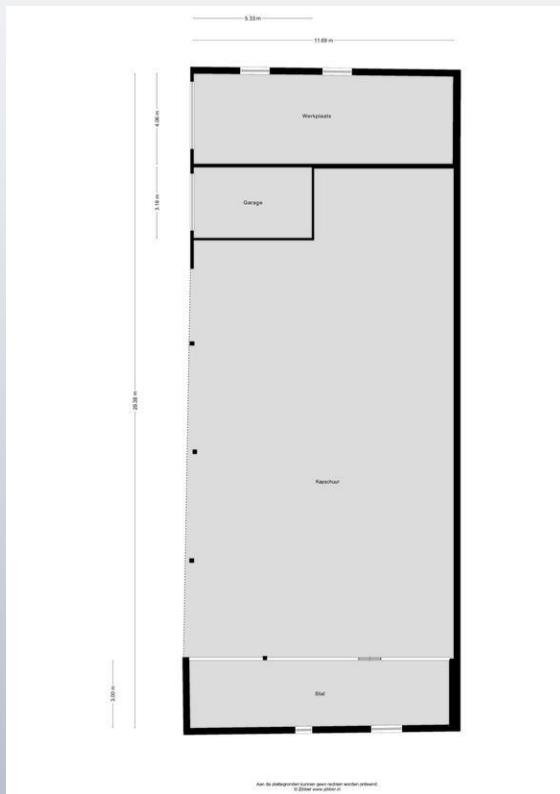
Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



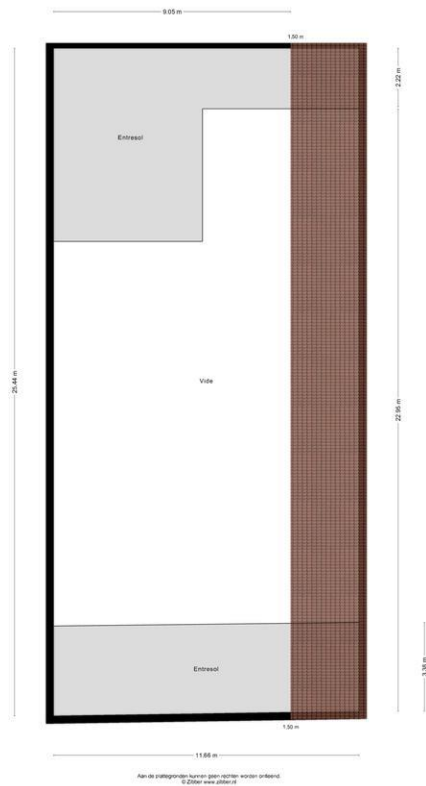
Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



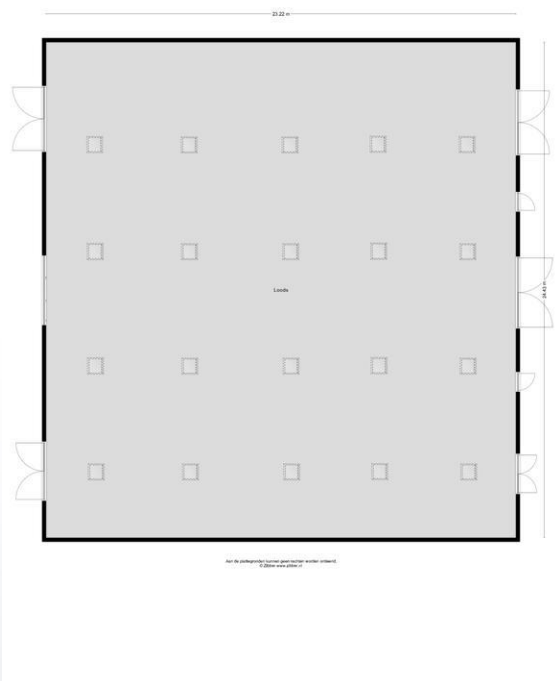
Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



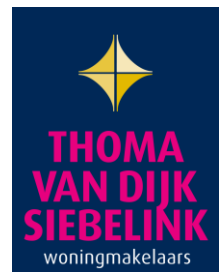
Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder

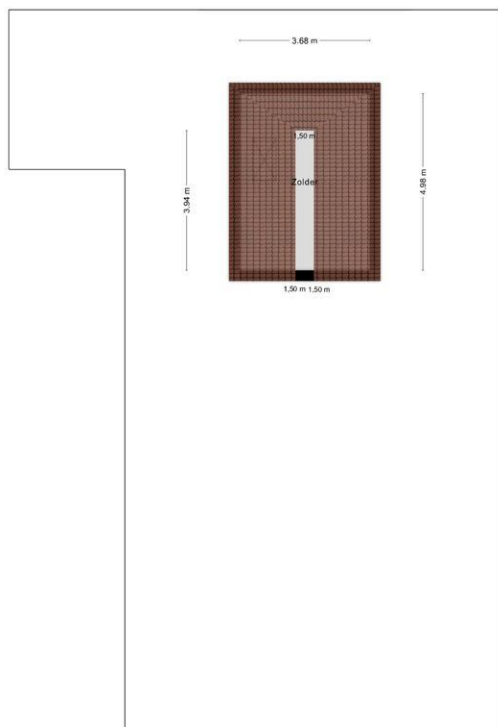


Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.

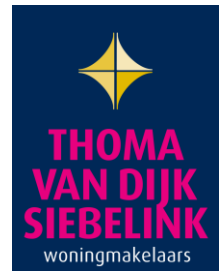


Zeker weten.



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

Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Kadastrale kaart

Uw referentie: Stroombroekweg1

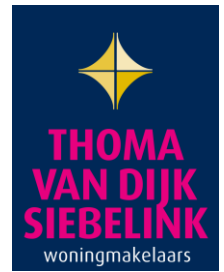


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Bergh	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie M Perceel 948	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 december 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

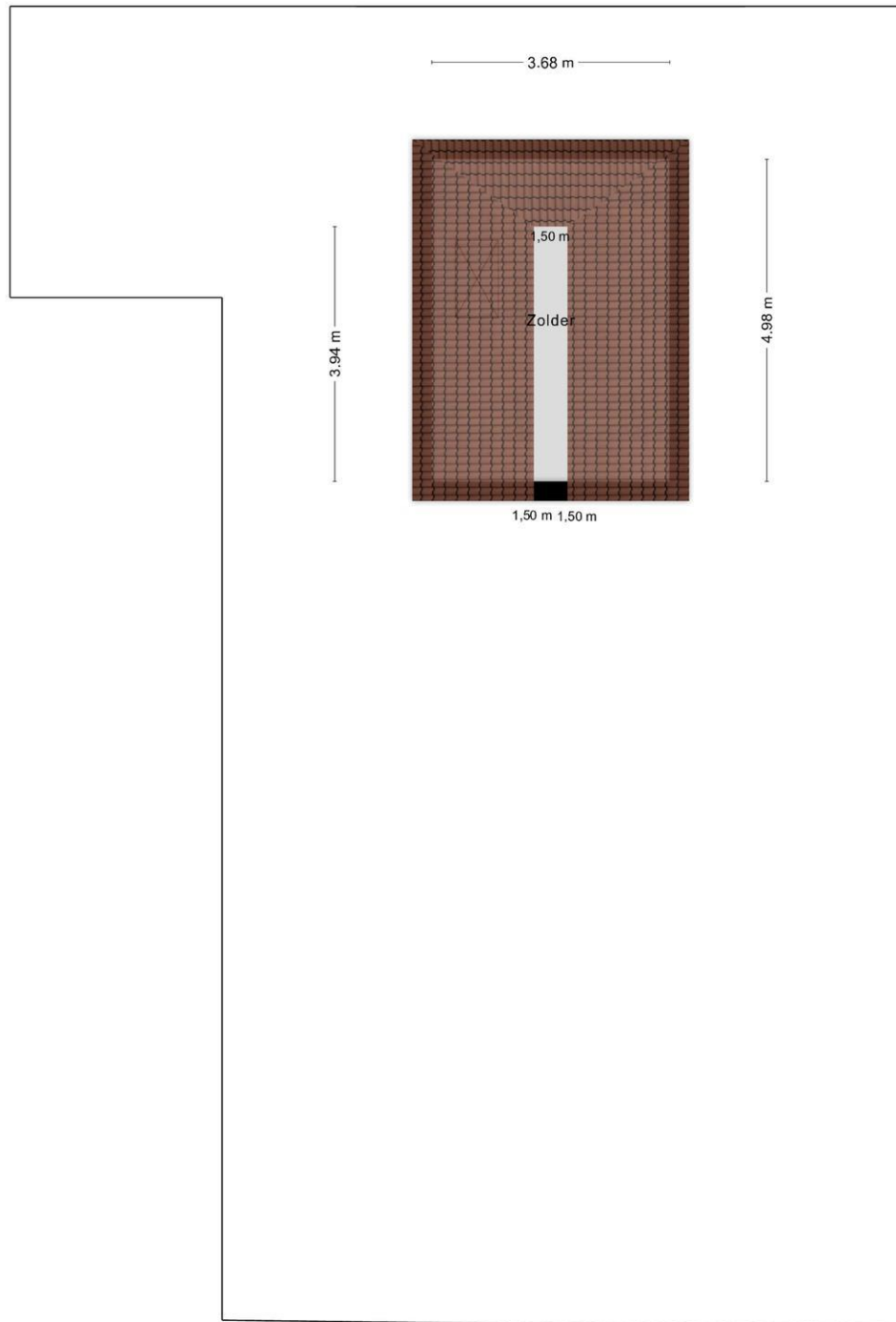
Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Stroombroekweg 1 + 3 Kilder

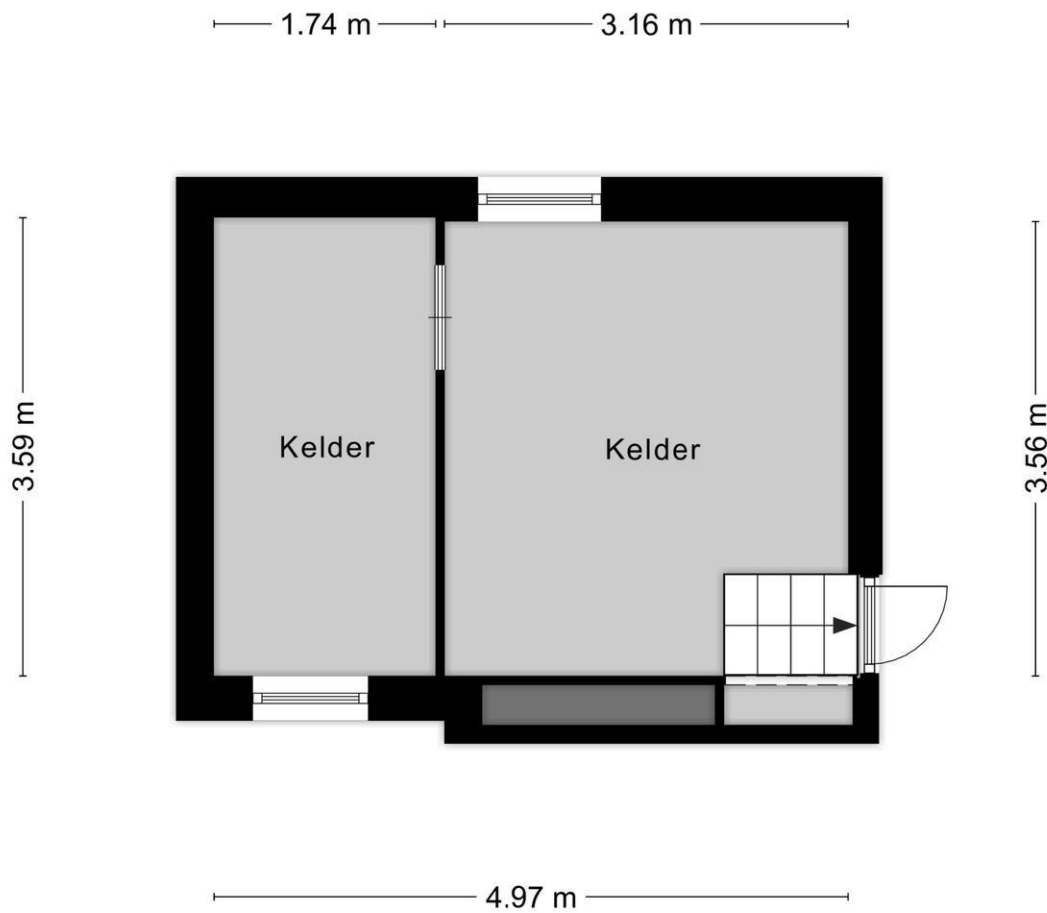


Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



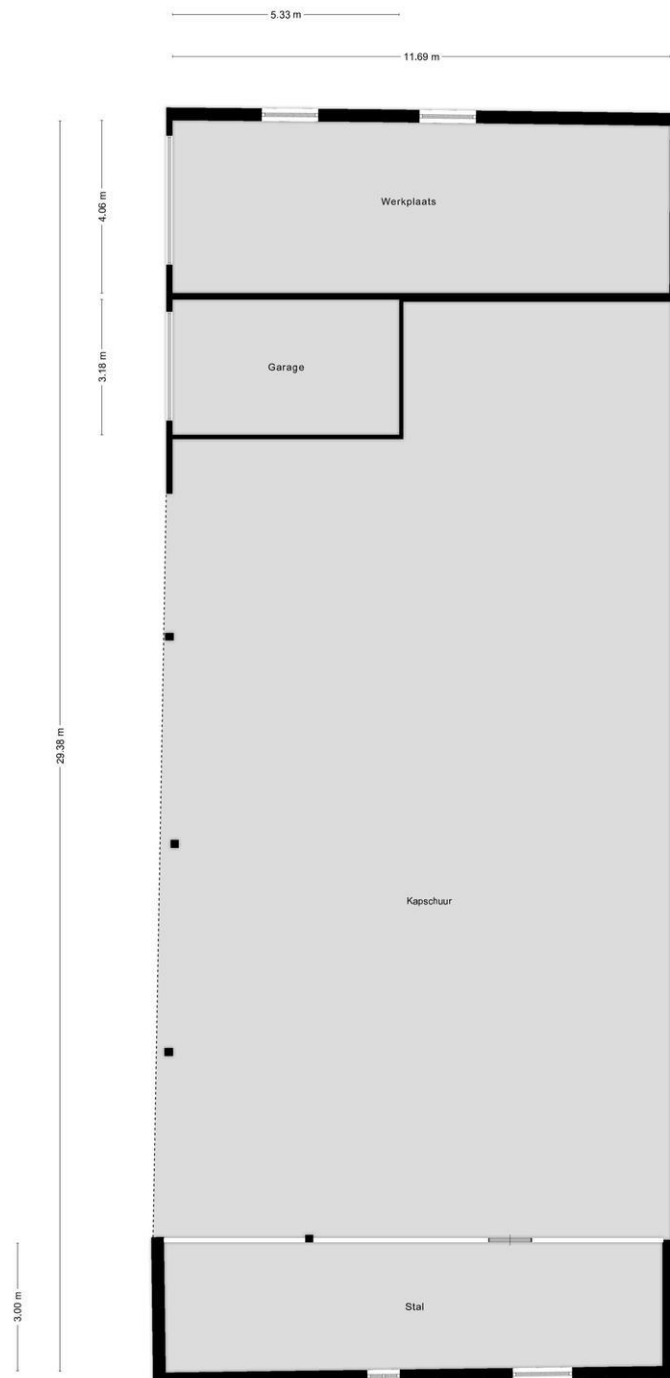
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



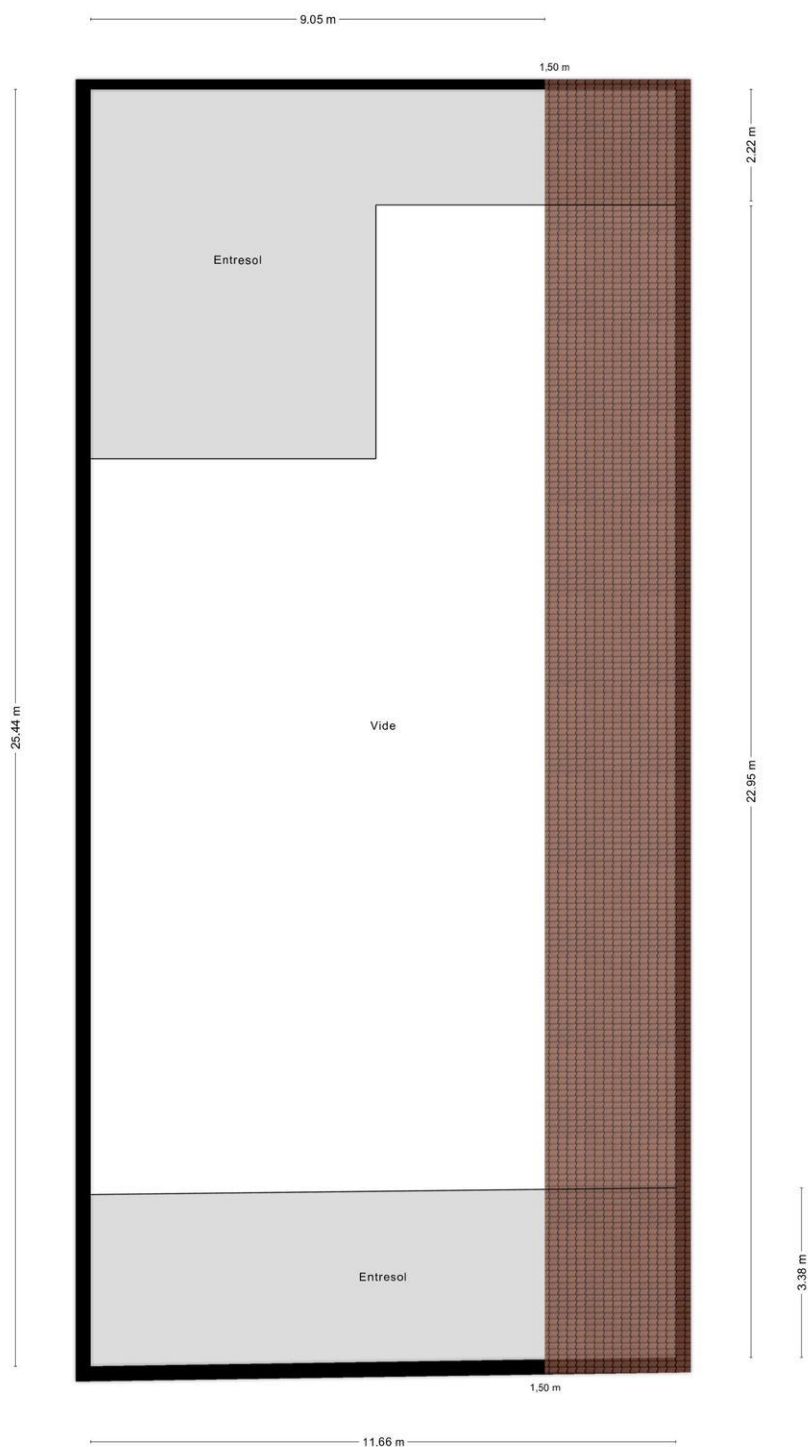
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



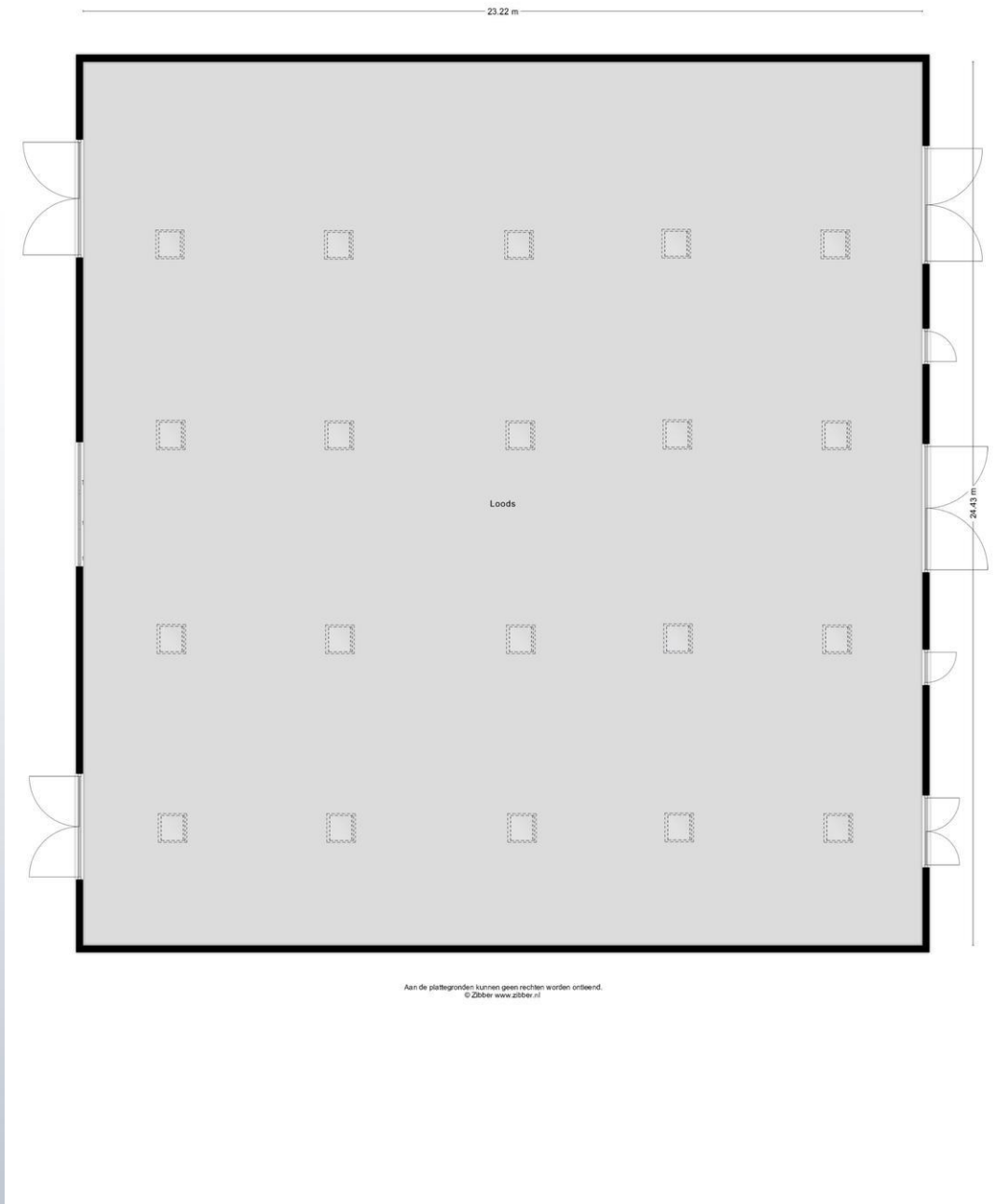
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



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

Stroombroekweg 1 + 3 Kilder



Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen.

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Aanvraag gratis hypotheekgesprek



Wist u dat huizenkopers gemiddeld twee tot drie hypotheekoffertes aanvragen voordat zij een definitieve keuze maken? Vraag via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars dus altijd een gratis en vrijblijvend hypotheek gesprek aan. Wij hebben goede ervaringen met diverse hypotheekaanbieders. Maak slim gebruik van ons netwerk en doe er uw voordeel mee. Vul uw gegevens in en wij nemen contact met u op om snel een vrijblijvende afspraak in te plannen. Uw keuze voor een type hypotheek kan grote gevolgen hebben voor uw financiële toekomst. Hebt u al een hypotheekberekening laten maken, vraag dan een onafhankelijke second opinion aan via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars. Dit kost u niets, maar geeft u wel de zekerheid van de beste beslissing. Door dit aanvraagformulier in te vullen weet u binnenkort helemaal zeker wat in uw specifieke situatie de beste keus is.

Naam: dhr / mevr.:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon (privé)

(mobiel)

E-mail:

Dit aanvraagformulier kunt u sturen naar

Thoma van Dijk Siebelink Makelaars
Keppelseweg 15
7001 CE DOETINCHEM
Mailen kan ook:
welkom@tvdsmakelaars.nl

Van 'te koop' naar 'verkocht' in acht stappen Het Thoma Post Verkoopplan

Een huis verkopen is een belangrijke gebeurtenis in het leven. Het is financieel én emotioneel gezien namelijk best een grote stap. Daarom is het van belang om de juiste beslissingen te nemen, zodat je de woning zo snel mogelijk en tegen de beste prijs kan verkopen.

Stappenplan

Om het huis goed te verkopen, doorlopen we samen de volgende acht stappen:

Vorbereiden

1. Kennismakingsgesprek & inventarisatie
2. Marktanalyse & waardebepaling

Uitvoeren

3. Persoonlijk verkoopplan
4. Verkoopactiviteiten
5. Perfecte bezichtiging

Verkopen

6. Regelmatige voortgangsrapportage
7. Professionele onderhandelingsondersteuning
8. Koopovereenkomst & transport

We hebben het Thoma Post Verkoopplan opgesteld om het verkoopproces makkelijk te laten verlopen. Op deze manier ervaar je gelijk vanaf het begin meer zekerheid, rust en overzicht. Met dit verkoopplan en de bijbehorende verkoopactiviteiten gaan wij ervoor zorgen dat de woning heel gemakkelijk verkocht gaat worden. 'Makelaars met meer' staat namelijk voor meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.



"Zo snel mogelijk, tegen de beste prijs!"

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...



Thoma van Dijk Siebelink Makelaars

Keppelseweg 15

7001 CE DOETINCHEM

0314-36 62 62

welkom@tvdsmakelaars.nl

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...

