



VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ



VARELSEWEG 39, HULSHORST

€ 475.000 k.k.

www.vareseweg39.nl



MOOI WONEN. MAKELAARDIJ VAN DE WEERD.

Varelseweg 39, Hulshorst

Terug in de tijd geeft vaak een warm gevoel, met de nostalgie van dat 'alles' vroeger beter was. Bij deze VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ/BOUWKAVEL gaat u ook terug in de tijd. Dat warme gevoel van herinneringen uit het verleden ademt deze boerderij in volle glorie uit. Diverse bedstedes, oude tegelplateau's, grote haardpartijen met schouw en ja, zelfs een oude 'doos'! Een boerderij die een geschiedenis herbergt, maar vooral ook kansen biedt. U kunt de boerderij restaureren of slopen en uw droomwoning hier gaan bouwen. De boerderij is zeer eenvoudig en gedateerd, maar daar 'draait' het hier niet om. Het plekje, de kansen en de mogelijkheden is waar u hier voor komt kijken. U woont hier namelijk fabuleus mooi, wegstrijkend over de weilanden richting het Veluwemeer. Landelijk wonen lijkt hier uitgevonden te zijn, de koeien grazen voor uw deur en weilanden worden afgewisseld door houtwallen, boompartijen en sloten. In die setting en ambiance heeft u hier echt een buitenkansje. Dit soort plekjes zijn al schaars en wij garanderen u dat het alleen maar schaarser wordt. De boerderij wordt aangeboden op 2.466 m², met optioneel uit te breiden met meer grond voor bijvoorbeeld paardenliefhebbers. De aanwezige bijgebouwen op het perceel zullen door en voor rekening en risico van verkoper gesloopt worden. In de nieuwe situatie kunt u uiteraard zelf een nieuw bijgebouw realiseren. Het betreft een voormalig 'boerenerf', waarbij naast de boerderij (naast de bomenrij) op de plek waar nu de hooibalen liggen, een bouwkvavel komt voor een vrijstaande woning. Door de flinke afstand tussen de beide toekomstige woningen, is privacy gegarandeerd en woont u hier ook niet in 'the middle of nowhere'.

De huidige agrarische bestemming zal door verkoper gewijzigd worden naar een woonbestemming. Hiervoor is al een positief collegebesluit van het college van B&W van de gemeente Nunspeet. Om de bestemming definitief te krijgen dienen er nog een aantal stappen doorlopen te worden. De onderzoeken om die bestemming te verkrijgen zijn reeds in gang gezet. Daarna dient het formeel ingediend te worden en is er mogelijkheid voor bezwaar. De verwachting is dat eind 2020 de bestemming onherroepelijk kan zijn. De verkoper zal voor zijn rekening het perceel kadastraal splitsen en laten inmeten. Het perceelsoppervlakte is daarom indicatief en kan (met een kleine marge) iets afwijken.

Er is al een kavelpaspoort, landinrichtingsplan en een moodboard aanwezig om een idee te geven van de toekomstige situatie.

Heeft u de wens samen met familie of vrienden te gaan wonen dan heeft u hier de mogelijkheid om deze wens werkelijkheid te laten worden door de naastgelegen kavel ook te kopen.

Aangezien het een woning betreft is er nog 2% overdrachtsbelasting van toepassing.

VOORONDERZOEK

De volgende onderzoeken zijn reeds in gang gezet:

- Bodemonderzoek t.b.v. een schoongrondverklaring
- Flora & Fauna onderzoek
- Quick-scan

Voor meer informatie of aanvullende documentatie bezoekt u de website varelseweg39.nl of belt u ons kantoor op 0341-217454

BOUWKUNDIGE INFORMATIE

De woning is gebouwd in 1929, is opgetrokken in steen en voorzien van steensmuren. De woning is voorzien van houten kozijnen, met deels dubbele beglazing. Dakbedekking middels een (oude) rieten kap. De woning is bouwkundig erg gedateerd en dient volledig gerenoveerd te worden.

De boerderij is aangesloten op elektra en water. Er is een septic tank aanwezig op het perceel alsmede glasvezel tot aan de voorgevel van de huidige boerderij.

Bij nieuwbouw kunt u voor het aansluiten van uw nieuw te bouwen woning informatie inwinnen bij de website aansluitingen.nl



INDELING

Voorhuis:

Verdeeld over de voorkant van de woning in drie woonruimtes, waarvan de middelste met twee authentieke en originele bedsteden. Twee ruimtes beschikken over een haardpartij met een oude schouw en oude tegeltjes en nog een bedstede. De voormalige keuken geeft toegang naar een kleine kelder. Tenslotte is er aangebouwd een voormalige melkstal (van buitenaf bereikbaar). Vanuit de middelste woonruimte is er een deur naar de deel, met een gang aan de rechterzijde met bedstede en de oude 'doos'/toilet.

Achterhuis:

Het gedeelte wat als achterhuis gezien kan worden is direct grenzend aan het voorhuis en bestaat uit een grote open ruimte (de deel), waarbij de betonvloer al verwijderd is en er dus zand op de grond ligt. De oude gebinten staan als constructie en u kijkt hier richting de nok. U kunt hier dus naar hartenlust een eigen indeling aan geven.

Bijgebouwen:

Voormalig bakhuis. Opgetrokken in steen. Afmetingen ca. 3.80 x 4.80 meter.

De overige bijgebouwen zullen gesloopt worden.

Kenmerken huidige situatie:

Perceeloppervlakte: ca. 2.466m²

Inhoud woning: 1.358 m³

Woonoppervlakte: 80 m²

Overige inpandige ruimte: 159 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 0 m²

Externe bergruimte: 18 m²

Bij nieuwbouw kan er:

Inhoud: maximaal 1.241 m³ incl. bijgebouwen

Bebouwd oppervlakte: 120 m² woning en max. 150 m² bijgebouwen

Goothoogte: ca 3-4 meter

Nokhoogte: 9 meter

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 475.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1929
Specifiek	Sloopwoning, kluswoning en dubbele bewoning mogelijk
Soort dak	Zadeldak bedekt met riet

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	80 m ²
Externe Bergruimte	18 m ²
Overige inpandige ruimte	159 m ²
Perceeloppervlakte	2466 m ²
Inhoud	1358 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (2 slaapkamers)
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie en rookkanaal

Energie

Definitief energielabel	G
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas en geen isolatie
Verwarming	Gaskachels en mogelijkheid voor open haard
Warm water	Geen

Kadastrale gegevens

Nunspeet H 2632	
Oppervlakte	2466 m ²
Omvang	Deelperceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan rustige weg, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen, open ligging en vrij uitzicht

Tuin

Achtertuint, voortuin, zijtuin en zonneterras

Achtertuint

2000 m² (50m diep en 40m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het noordwesten

Berguimte

Schuur/berging

Vrijstaande stenen berging (1)

Isolatie

Geen isolatie

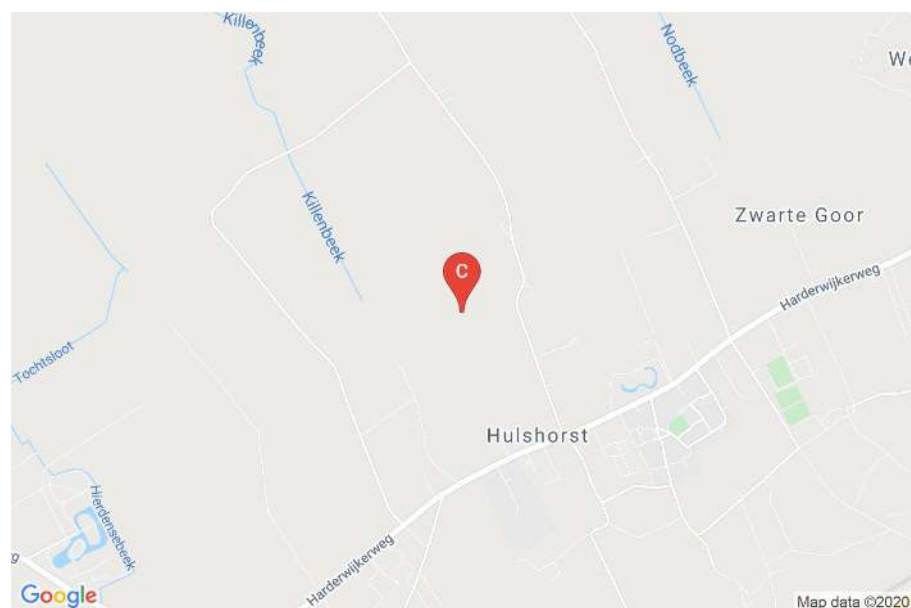
Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein

Varelsesweg 39

Hulshorst









Mogelijk aanzicht na verbouwing



Mogelijk Aanzicht na verbouwing



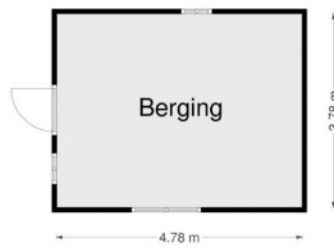




Plattegrond



Bakhuis



Kavel 1



Schets kavel 1 Varelsesweg 39

Auteur: Makelaardij van de Weerd

Datum: 26-06-2020

Schaal: 1:852

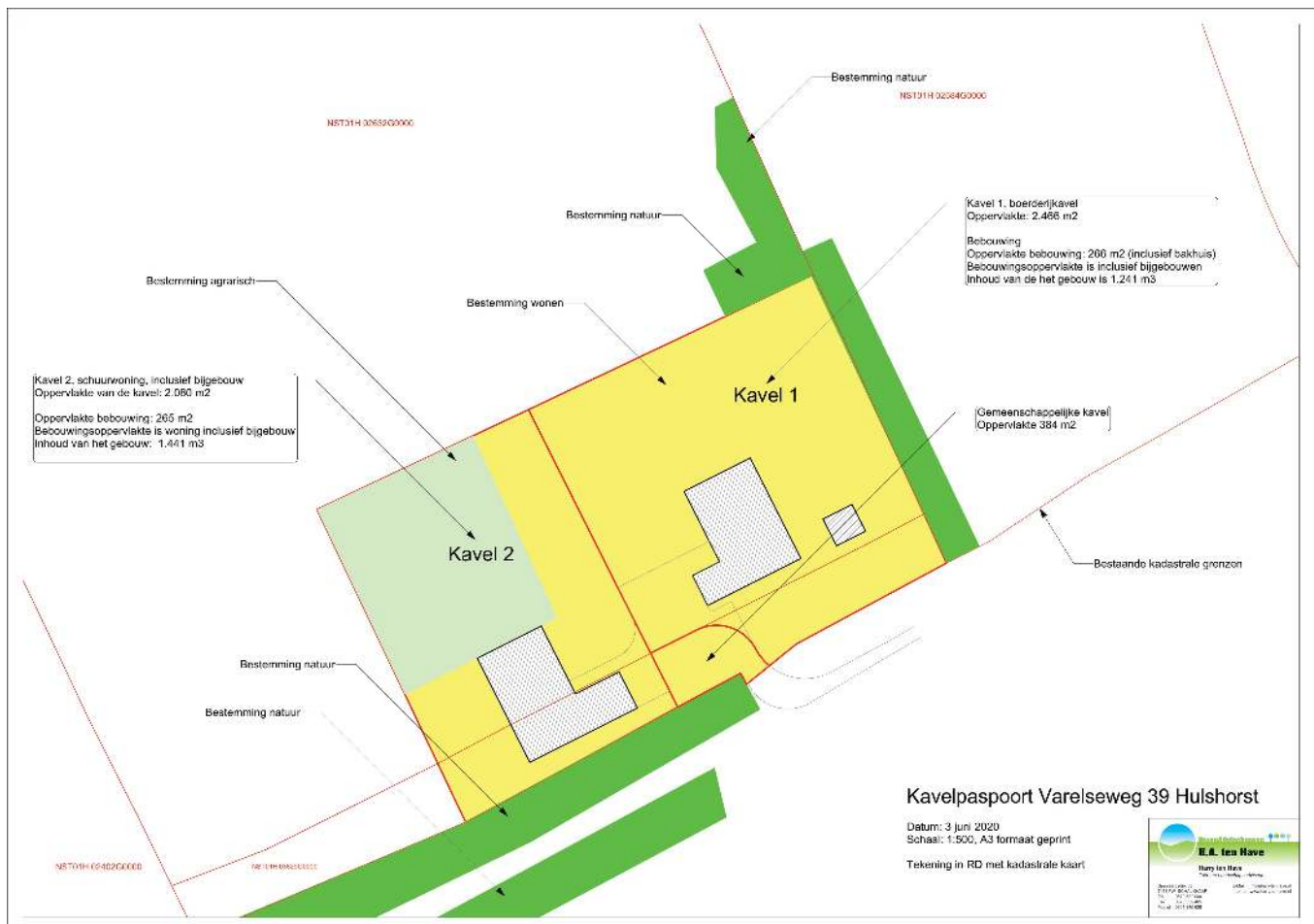


Geoweb versie 5.4
Copyright © 2014 ESRI Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

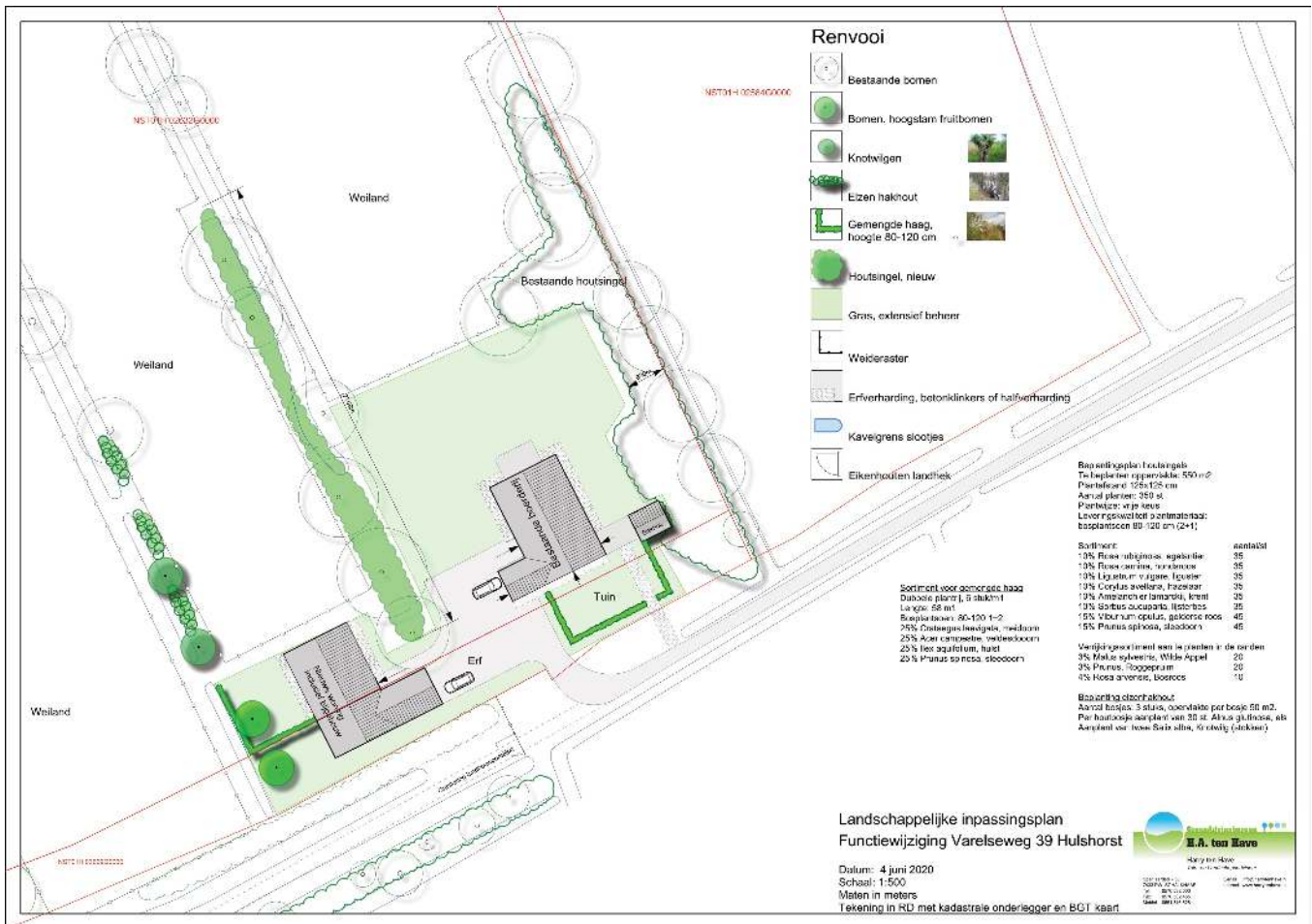
De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontfenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Kavelpaspoort

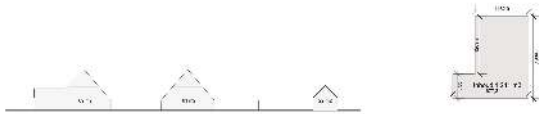


Landschapsplan

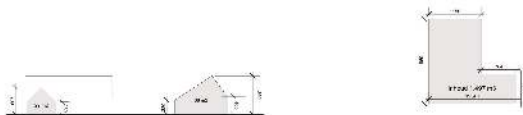


Moodboard erf en gebouwen

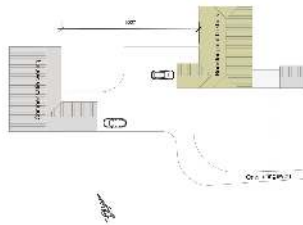
Boerderij en bakhuis, inclusief bijgebouw



Schuurwoning, inclusief bijgebouw



Voetprint van het nieuwe erf



Moodboard transformatie erf Varelseweg 39 Hulsthorst

Schaak 11746
Maakt in samenwerking
Schaak 11746 11/2023








VAN DE WEERD
MAKELAARDIJ



MOOI WONEN. MAKELAARDIJ VAN DE WEERD.

 0341-21 74 54

 www.makelaardijvandeweerd.nl

 info@makelaardijvandeweerd.nl