



Poortsteeg 1 Oud – IJhorst

Vraagprijs € 695.000,-- k.k.
(geen overdrachtsbelasting verschuldigd indien overdracht nog in 2009 plaatsvindt)

Agrarisch Erfgoed

Stoer, robuust en ruimtelijk. Dat is hedendaags wonen in een voormalige wagenshuur/kapschuur. Oorspronkelijk gebouwd rond 1850, en in de periode van 2006-2008 geheel gerestaureerd/herbouwd. Er is bij de transformatie naar woonhuis rekening gehouden met authentieke details zoals men deze aantrof bij de oorspronkelijke agrarische bebouwing.

Dit unieke Rijksmonument staat op een landelijke, maar niet afgelegen locatie op de grens van Overijssel en Drenthe, tussen De Wijk en IJhorst. Het vormt tezamen met de twee er achter liggende monumentale boerderijen een bijzonder fraai ensemble in het Reestdal. Hoewel de objecten in elkaars directe nabijheid liggen, heeft dit geen gevolgen voor de privacy. Door de doordachte indeling. Vanuit de woning is er op het zuiden en westen vrij uitzicht op de grote tuin, het ruime terras en het eigen weiland van circa 1 hectare.

Wonen & Werken? Bed & Breakfast?

Door de bijzondere indeling is dit een object met ongekend veel gebruiksmogelijkheden: Ruim kantoor of praktijk aan huis, cursuslocatie, atelier, galerie, bed and breakfast, kinderopvang door gastouders of gewoon als woning, voor een groot (pleeg-)gezin.



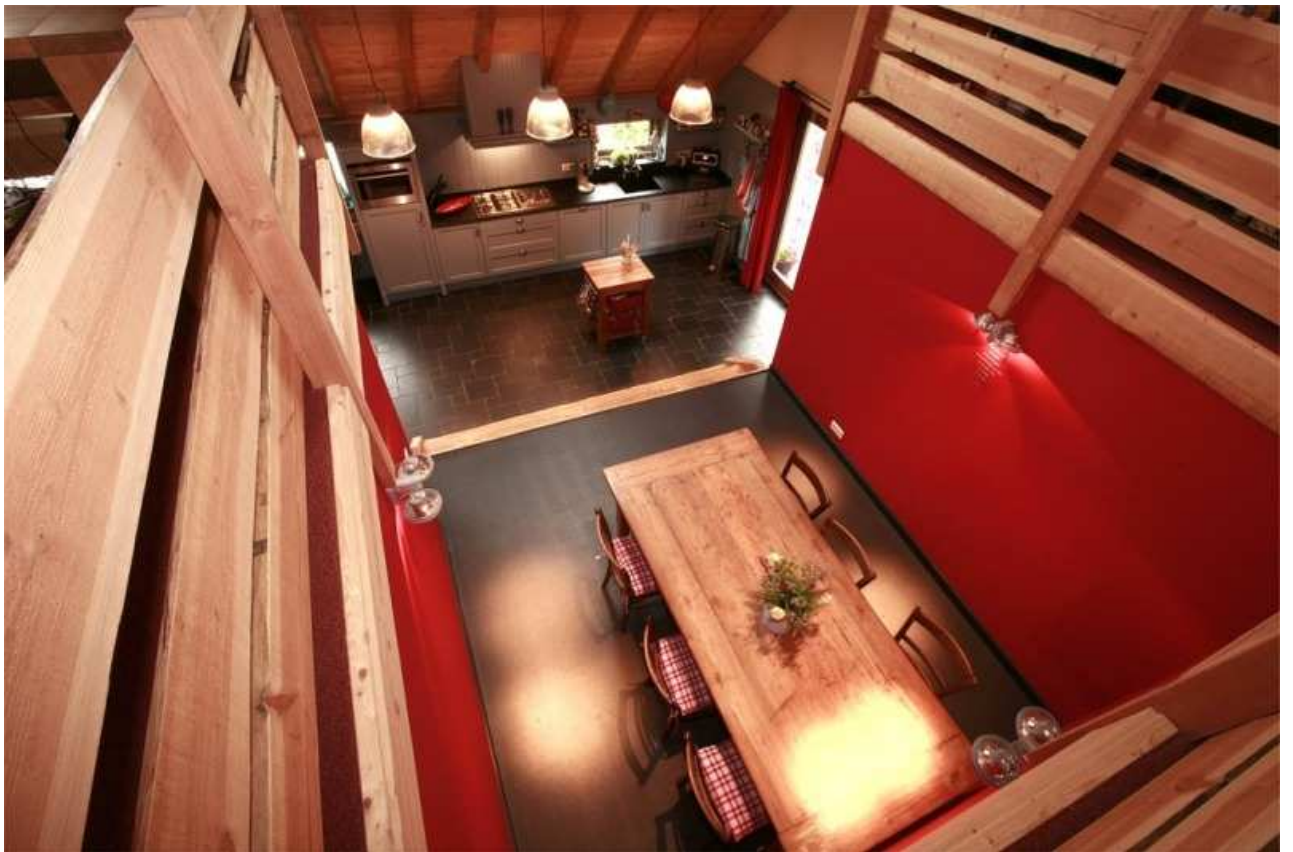
Indeling begane grond

Alles is groots, zowel in afmeting als in afwerking.

Entree, indrukwekkende hal, toiletruimte, bijkeuken met vaste kasten en eigen entree. Vanuit de hal is er een toegang tot de hal van het "zakelijk" gedeelte, waar zich twee ruime kamers bevinden. Uitermate geschikt als werkkamers, maar ook als (heerlijk ruime!) slaapkamers.

De woonkamer ligt op het zuiden, en er is een bijzonder grote woonkeuken met een opkamer en vide. In veel vertrekken is er een deur naar buiten. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.







Indeling eerste verdieping

Sfeervolle living/lounge die is te bereiken via de indrukwekkende trap.
Dit is een bijzonder verrassende, lichte ruimte.

Verder bevinden zich op deze verdieping 2 zeer royale slaapkamers, een tweede badkamer en een separaat toilet.



Onderverdieping:

Vaste trap naar een grote open ruimte met aansluitend een ruime badkamer met douche, dubbele wastafel, toilet en vaste kast. Deze verdieping is voorzien van een mooie ruimte welke geschikt is als ruime logeerruimte, speelkamer, hobby- of fitnesszaal.



Het erf

Het perceel is maar liefst 11.428 m² groot. Op het erf staat een landelijke, met pannen gedekte schuur c.q. garage. Het erf is smaakvol ingericht. De bestrating bestaat uit klinkerpaden. Er is een grote tuin met een ruim terras. Het overige gedeelte bestaat uit weiland.



De Locatie

Vanaf de snelweg A28, door het fraaie dorpje De Wijk, over een slingerweg door landschap zoals je je dat in dit deel van het land voorstelt. En dan opeens, in een bocht, Oud-IJhorst, Poortsteeg 1. Goed bereikbaar en op een goede zichtlocatie. Winkels en diverse voorzieningen zijn er in het even verderop gelegen dorp De Wijk.

IJhorst ligt op korte afstand van de A28, op 10 km van het centrum van Meppel, 20 km van Hogeveen en 30 km van Zwolle.



Geschiedenis

Oud-IJhorst ligt in een eeuwenoud landschap. In de middeleeuwen werd gesproken van "Ywehorst". Het woordje "horst" komt in de regio vaker voor: Punthorst, Lankhorst, Werkhorst, enz. Een horst is een verhoging in het natte moerassige land, geschikt om er te wonen. En "Ywe" is een ander woord voor taxus.

Het gehucht IJhorst stelde eeuwenlang niet zo erg veel voor, zo'n 16 boerderijen. Er was een schooltje en men kon naar de kerk, want die stond er al in de 13de eeuw. Het kerkje dat er nu staat dateert uit het jaar 1823.

De omgeving is uniek. Het kerkhof grenst aan de hooilanden en het meanderende riviertje de Reest. Achter de kerk is een prachtig uitzicht over het Reestdal. Karakteristieke boerderijen, havezaten en oude dorpjes maken het Reestdal tot waardevol cultureel erfgoed.

Het beschermd dorpsgezicht IJhorst is een bezoek meer dan waard.



Technische gegevens

De woning wordt verwarmd middels een Nefit HR combiketel (2006).
De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De woonkeuken beschikt over een vaatwasser, combimagnetron,
koelkast, gasfornuis (met wokbrander) en afzuigkap.

Het perceel is aangesloten op het riool en het gasnet.

Onderhoud binnen en buiten uitstekend.



Poortsteeg 1
7955 BE Oud-IJhorst

Kadastrale gegevens:

Gemeente Staphorst, sectie C, nummer 3667, groot 11.428 m².





Wat u verder nog moet weten....

Bezichtigingen:

Voor een bezichtiging van deze woning kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Ook 's-avonds en in het weekend. Houdt u er rekening mee dat een afspraak voor een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontleen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere partijen afspraken voor bezichtigingen te maken.

Na de bezichtiging:

Mocht u reeds een bezichtiging hebben gedaan en u wilt nadere informatie, dan kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor. Wij helpen u graag verder. Heeft u belangstelling, dan zetten wij in overleg met u graag de volgende stap naar eventuele aankoop van de woning. Heeft u geen verdere belangstelling, meldt u ons dit dan zo spoedig mogelijk zodat wij ook de eigenaar van de woning kunnen informeren.

Koopovereenkomst:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, NVM. Voorbehouden (bijvoorbeeld het verkrijgen van financiering of nationale hypotheekgarantie) kunnen alleen worden opgenomen in de koopovereenkomst indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een overeenkomst niet eerder tot stand komt, dan nadat over zowel de hoofdzaken (prijs, object) als de details (leverdatum, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Tevens wordt de koopovereenkomst aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Tevens nemen wij bij woningen ouder dan 25 jaar standaard de volgende Oudheidsclausule op:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 25 jaar oud is hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de vloeren, het dak, gevels, de fundering, installaties, leidingen, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken kunnen belemmerend werken op het in de koopakte opgenomen artikel omschreven woongebouw. (NVM: artikel 5.3)

Indien er tijdens de bezichtiging melding is gemaakt van de (mogelijke) aanwezigheid van asbest zullen we de volgende clausule opnemen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de periode waarin het huis gebouwd is bij verschillende bouwonderdelen asbest kan zijn gebruikt en vrijwaart de verkoper van de aansprakelijkheid die uit de mogelijke aanwezigheid van dit asbest kan voortvloeien.

Waarborgsom/bankgarantie:

Wanneer u als koper een bieding uitbrengt op een object uit onze portefeuille en er komt een koopovereenkomst tot stand, dan wordt door de verkoper een waarborgsom of bankgarantie van u verlangd. Deze waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen 2 weken nadat de koopovereenkomst definitief is geworden, gestort te zijn bij de notaris.

Informatie:

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er vanuit gegaan worden dat de gegevens in deze brochure slechts indicatief zijn. Alle maten zijn "circa" maten. De gegevens in deze brochure zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten ontleend worden. Alle door Locatiescout en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het in onderhandeling treden c.q. het uitbrengen van een bod.



Locatiescout Bijzonder Vastgoed

Pauline Pasveer 06-42719212

Brinkpoortstraat 34

7411 HS Deventer

tel: 0570-601894

fax: 0570-601772

e-mail: info@vastgoedlocatiescout.nl

website: www.vastgoedlocatiescout.nl