

Oude Tolweg 3 Wierden



Vraagprijs € 1.850.000,- k.k.

Weghorst
MAKELAARDIJ

(0546) 57 33 32 | wierden@weghorstmakelaardij.nl
www.weghorstmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Soort woning landhuis
Bouwjaar 1925
Woonoppervlakte 350 m²
Perceeloppervlakte 39928 m²

Inhoud 1846 m³
Totaal aantal 8
slaapkamers
Oriëntatie tuin rondom

- ✓ Monumentaal pand
- ✓ Aan bosrand
- ✓ Engels landhuis
- ✓ Wonen in klassieke grandeur
- ✓ Originele sfeer bewaard
- ✓ Geborgenheid
- ✓ Buitengoed met omvangrijke flora en fauna



Engels landhuis

Wees welkom bij dit Engels Landhuis gelegen in het mooie Wierden, aan de Oude Tolweg 3.

Wonen in klassieke grandeur.

De semi verharde oprijlaan met een mix van loof- en naaldbomen aan de ene kant en een uitgestrekt paars bloeiend heideveld aan de andere (4,5 hectare in totaal) voert u naar weldadig knisperend grind omrand door een majestueuze buxushaag. Daar aangekomen ziet u een unieke villa voorzien van rietgedekte overstekende zadeldaken met wolfseinden in Engelse landhuisstijl, ontworpen door architect M.H. Krabshuis en gebouwd in 1925.

Originele sfeer bewaard.

De huidige eigenaar kocht het landhuis in 1977 in oorspronkelijke staat. Alles zoals het in de jaren '20 werd ontworpen, was nog in tact. Met grote zorg de authenticiteit te bewaren, werd een grondige modernisering doorgevoerd. Zo bleven de hall, Heerenkamer en ruime living (beide met open haard), de porseleinkamer met het servies van 'de familie' en de naast gelegen eetkamer, maar werden verblijven van het bedienend personeel tot behaaglijke eetkeuken met handbediende lift naar de wijnkelder en tuinkamer met -onder een plataan- een eigen terras verbouwd.

Geborgenheid.

Het vakmanschap van toen herkent u in de houten lambrisingen, de sfeervolle mozaïekvloer in de hall, de donkere eikenhouten deuren, schouwpartijen, vele details en de bordestrap naar de eerste verdieping. Hier vindt u drie slaapkamers; een luxe slaapsuite met parketvloer en een eigen badkamer en twee kamers met een douchekamer op de overloop. Over de volle breedte langs één van de kamers en de suite strekt zich een balkon dat de achtertuin met vijver en het grote terras overziet. De Master Bedroom heeft tevens een intiem overdekt balkon vanwaar u over het uitgestrekte Twentse landschap kunt kijken. Op de tweede verdieping zijn nog eens twee slaapkamers in klassieke houten stijl met flinke opslagruimten.



Flora en fauna

Buitengoed met omvangrijke flora en fauna.

Het rietgedekte landhuis is omgeven door ruime gazons. De achtertuin -op het zuiden- heeft een vijverpartij waarop regelmatig eenden landen. In het westelijke gazon is een bescheiden zwembad aangelegd. Naast de garage -met ruimte voor meerdere auto's- die voorzien is van een eigen smeerkelder en werkbank en een schildersatelier op de bovenverdieping heeft, staat een kapschuur voor tuinmachines en grasmaaier. Van daar uit loopt u over een graspad door het uitgestrekte heideveld met jeneverbesstruiken naar het eigen bos. Doordat dit een rustgebied is, hebben zich er reeën, fazanten en hazen gevestigd.

Rijk geheel.

Het Engelse landhuis is een rijksmonument. Dat betekent dat de buitenkant en de binnenzijde deels in tact moeten blijven. Dat is niet voor niets; het is een rijk geheel met goed bewaard gebleven details dat in de loop der jaren perfect is onderhouden en gerestaureerd. Zo zijn de rieten kap en de eikenhouten benedenvensters aan de westzijde in 2022 geheel vervangen.

De omgeving.

Wierden is een gezellig Twents dorp met voorzieningen als basisscholen, een centrum met winkels, gratis parkeren, supermarkten, medische verzorging en vele binnen- en buitensport gelegenheden. Het dorp is binnen 10 fietsminuten bereikbaar. Golfbaan De Koepel vindt u op anderhalve kilometer afstand en een mountainbike route is vlak in de buurt.

Middelbare scholen zijn in het nabijgelegen Almelo (10km.) en Rijssen (8km.).

Delden, Hengelo en Enschede (naar het oosten) en Deventer (richting westen) met een ruime keus aan speciaalzaken en hun rijke culinaire en culturele aanbod zijn binnen een dik half uur bereikbaar.

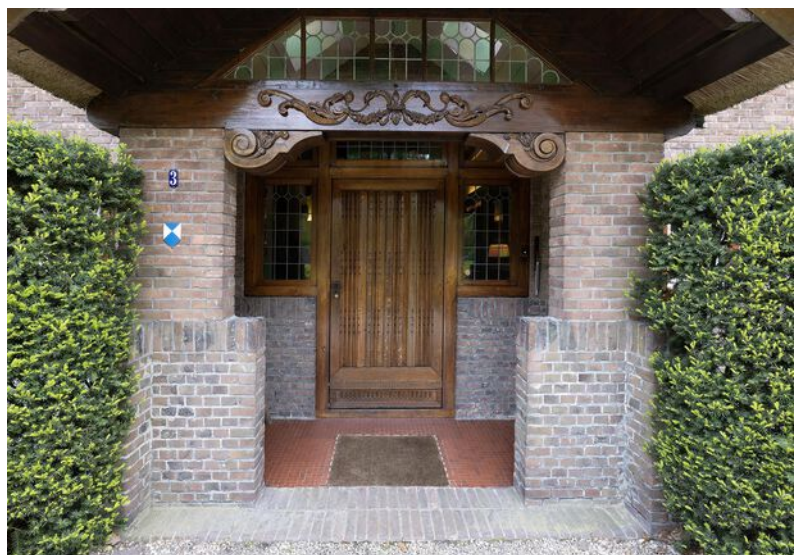
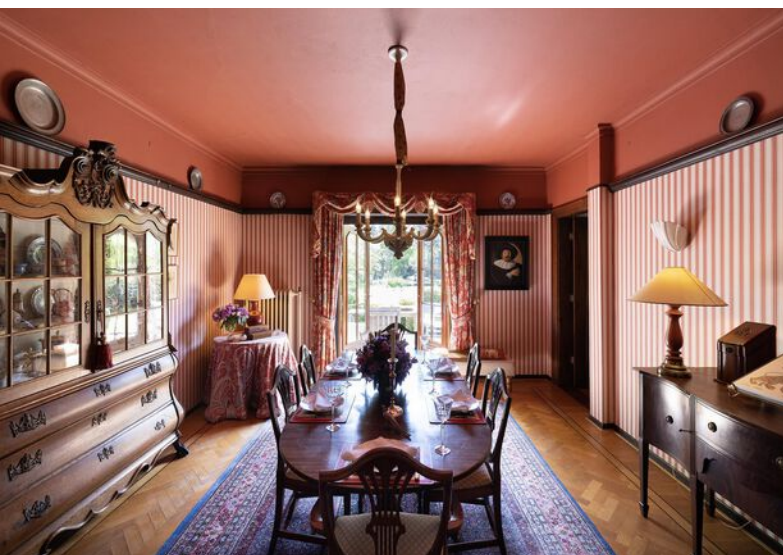
Landgoed.

Mogelijkheid tot aankoop van extra grond voor het realiseren van een NSW Landgoed.

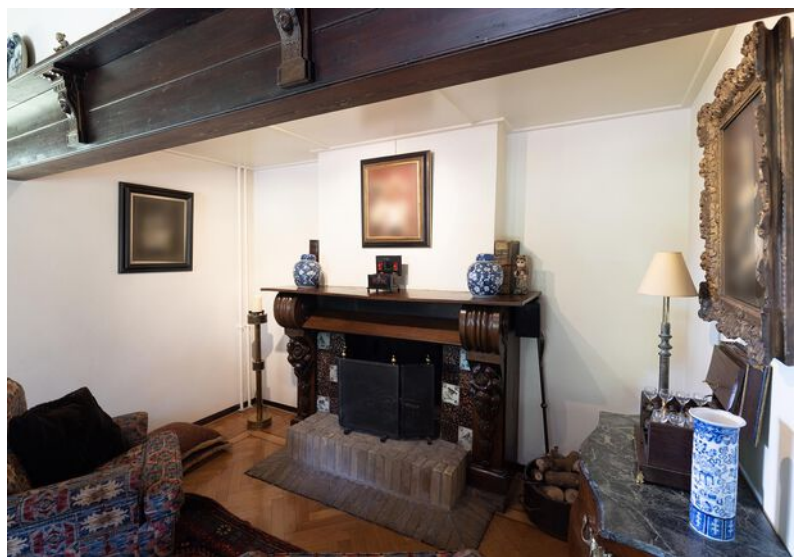






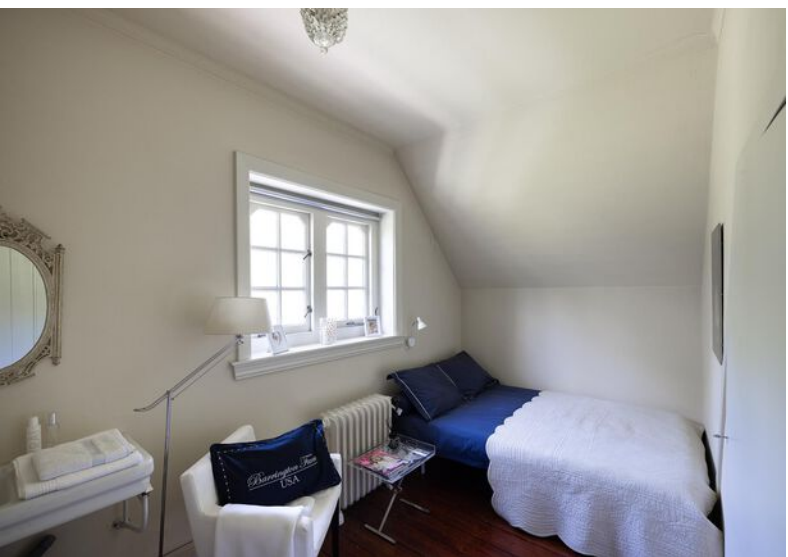
















Monumenten.nl

LANDHUIS Ebina (de Vrijthof) is gebouwd in 1925 in opdracht van W.A. van Wulfften Palthe naar ontwerp van de architect M.H. Krabshuis en vertoont kenmerken van de Engelse landhuisstijl. Het huis ligt in een tuinaanleg met vijver die voor de bescherming van rijksweg van ondergeschikt belang is.

Landhuis met aangebouwde garage op rechthoekige plattegrond opgetrokken in bruine machinale baksteen onder met rietgedekte overstekende zadeldaken met wolfeinden.

Midden in de twee dakschilden een gemetselde schoorsteen onder een tentdakje. Het huis staat op een hoog trasraam van donkere baksteen.

In de voorgevel (N) een centrale entree in een gemetseld portiek onder een rieten steekkap, gedragen door een bewerkte balk op consoles. Aan weerszijden een dubbel draairaam met glas-in-lood. Op de verdieping centraal een dubbel achtruits draaivenster geflankeerd door dito zesruits vensters. Links van de voorgevel het tussenlid met bijkeuken naar de garage met een serie liggende zesruits vensters.

De garage heeft een rieten schilddak en een brede dubbele deur.

Tegen de achtergevel van het huis een balkon met gemetselde balustrade over de volle breedte van de gevel. Op de begane grond twee dubbele zesruits terrasdeuren, op de verdieping twee zesruits balkondeuren. In het wolfeind een dakkapel.

De rechter zijgevel (W) heeft een centrale risaliet met in het dakschild een balkon onder een steekkap rustend op bakstenen kolommen.

Rechts van het risaliet een in de oorlog gebouwde houtopslagplaats.

Het interieur bevindt zich grotendeels in oorspronkelijke staat. De ornamentering bestaat uit houten lambrizingen, schouwpartijen en gedecoreerde plafonds.

Landhuis Ebina van algemeen cultuur- en architectuurhistorisch belang

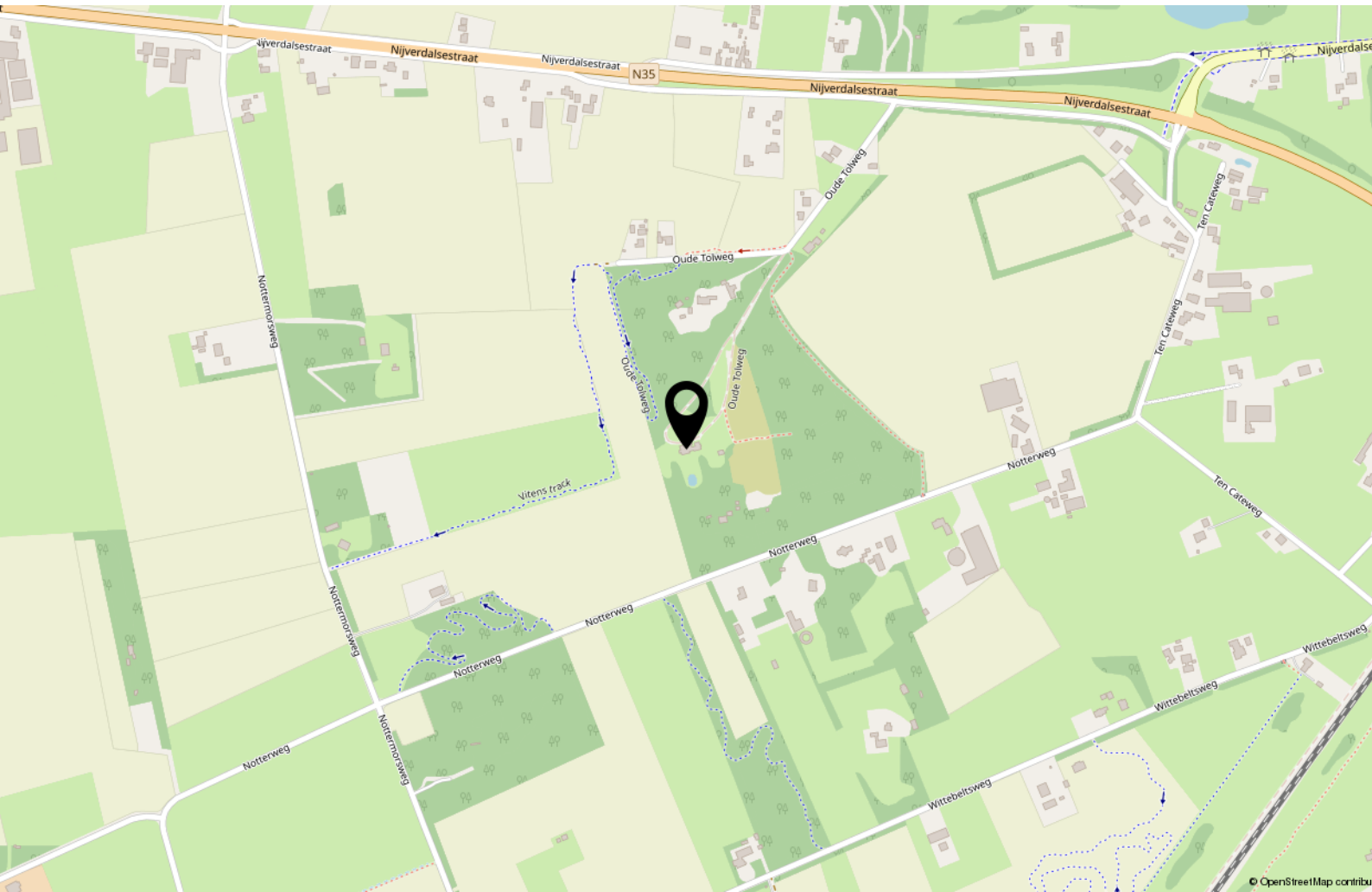
- als residentie van een voor de streek belangrijke fabrikantenfamilie

- vanwege de kwaliteit van het ontwerp

- vanwege de gaafheid van zowel het ex- als interieur

- vanwege de bijzondere samenhang tussen het huis en de tuinaanleg.

Locatie op de kaart

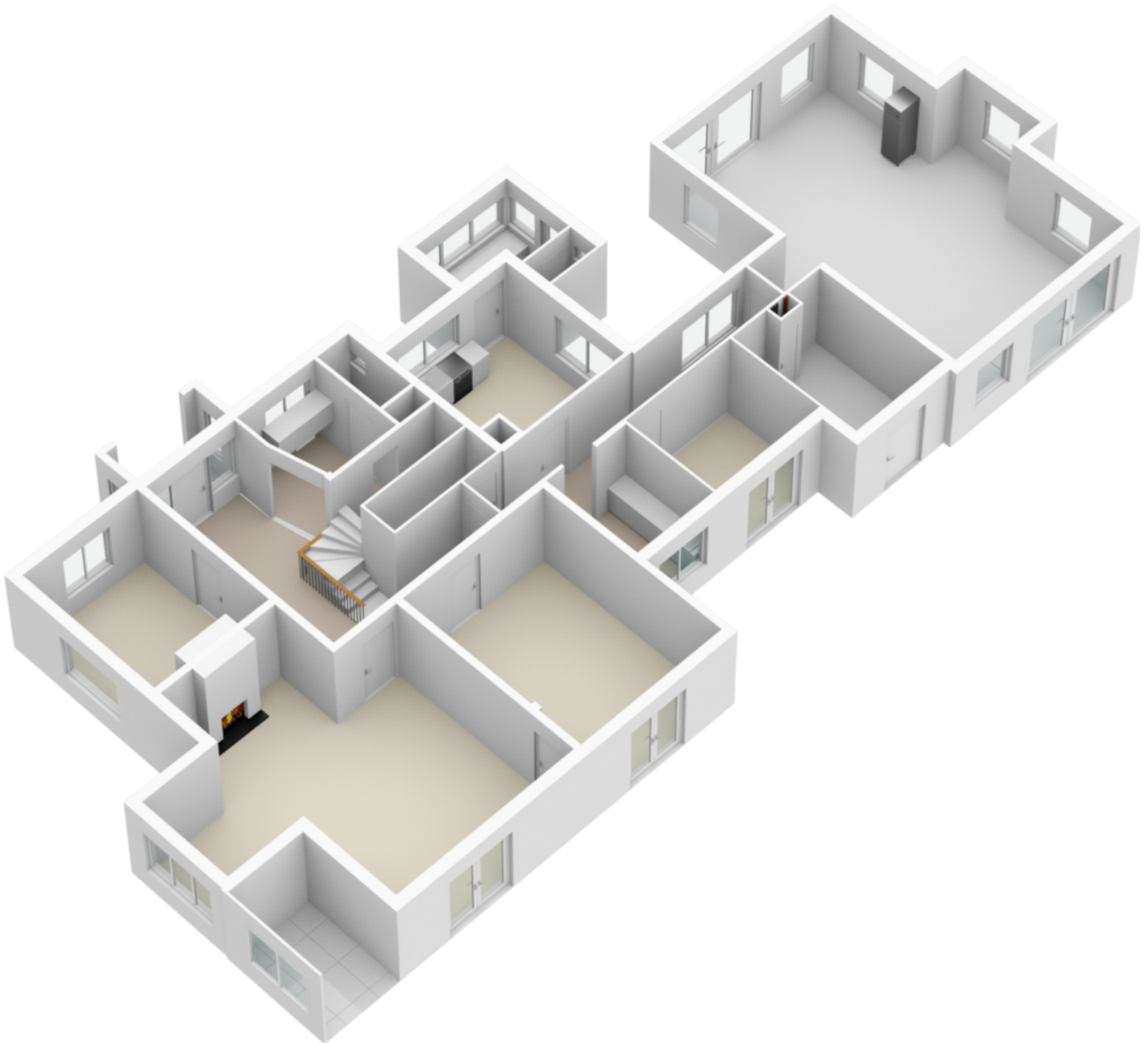


Begane grond

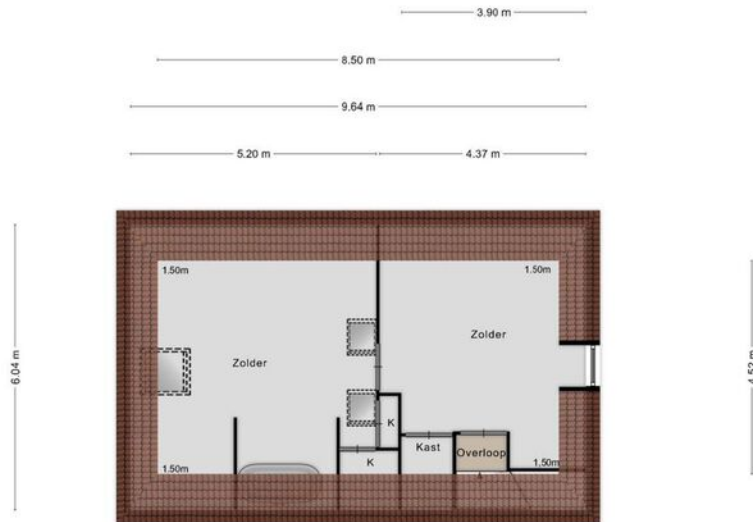


Begane grond

3D

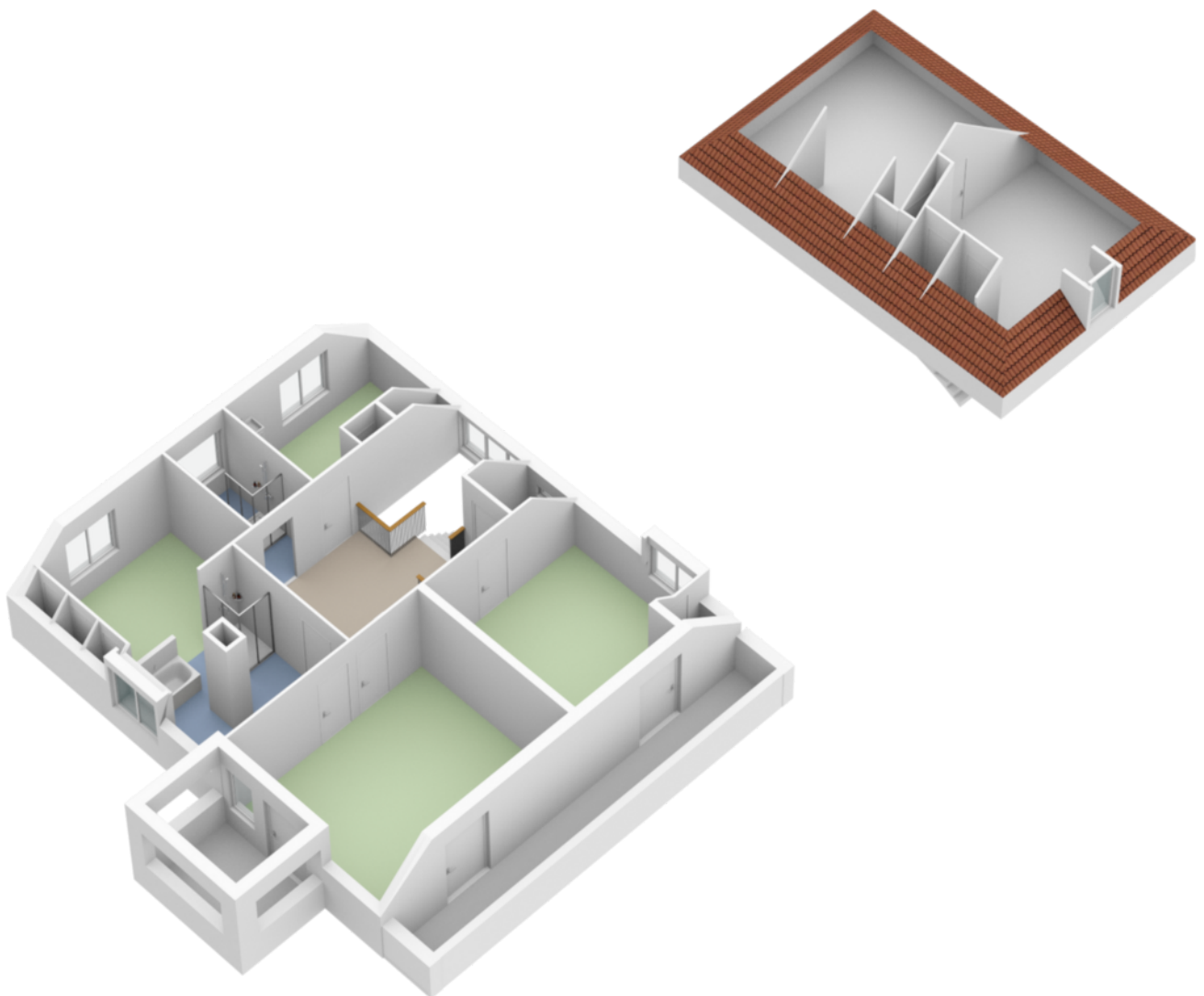


Verdieping

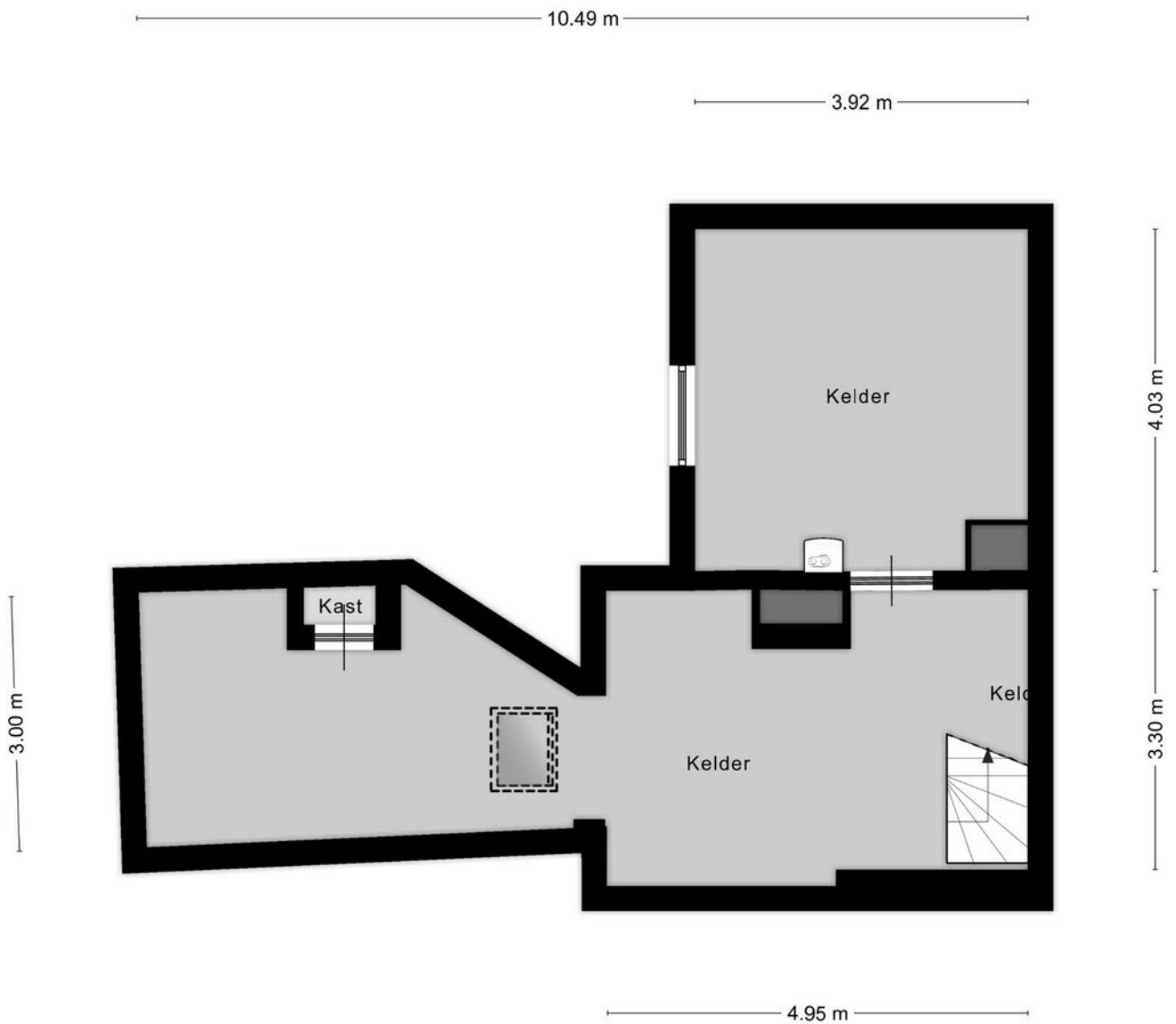


Verdieping

3D



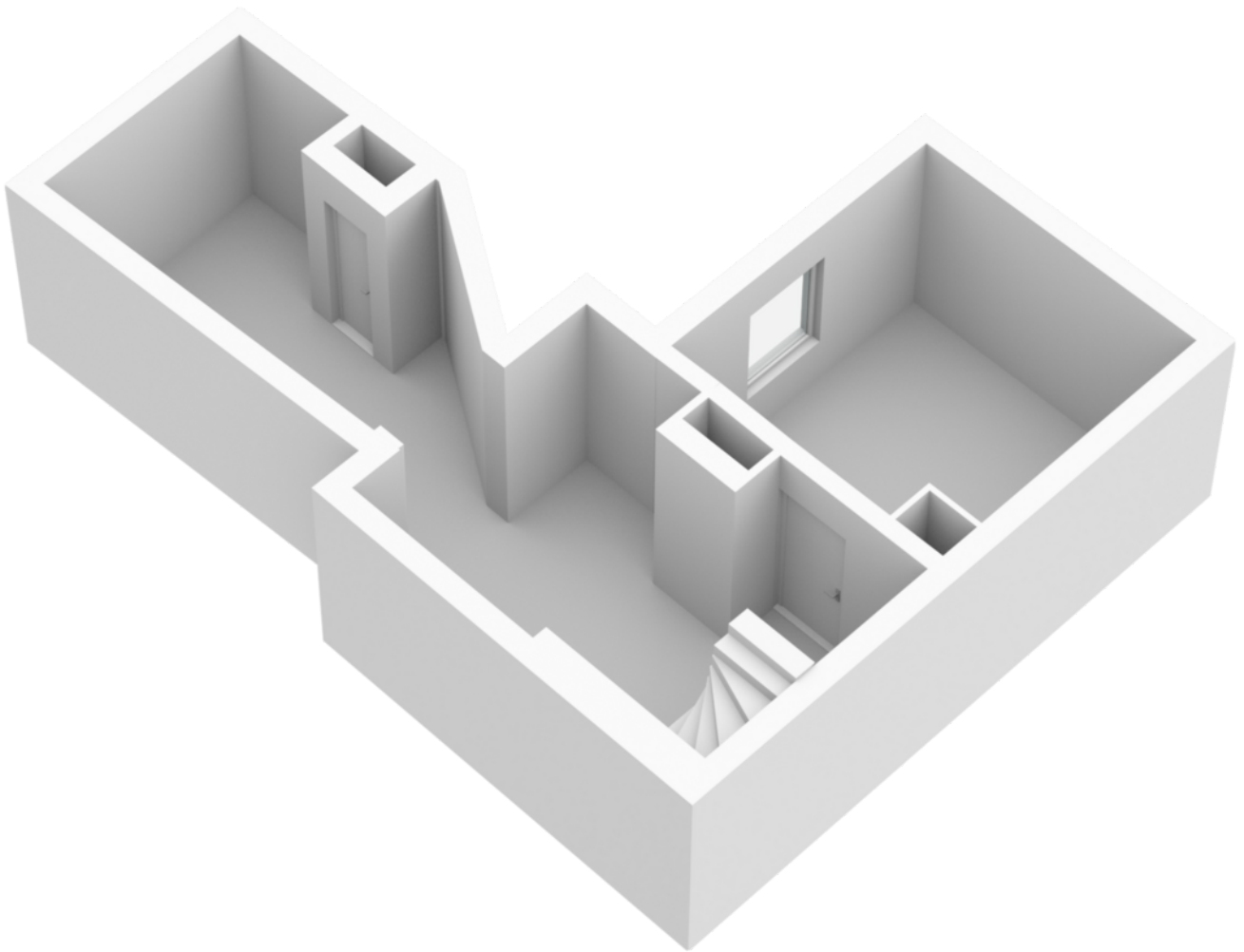
Kelder



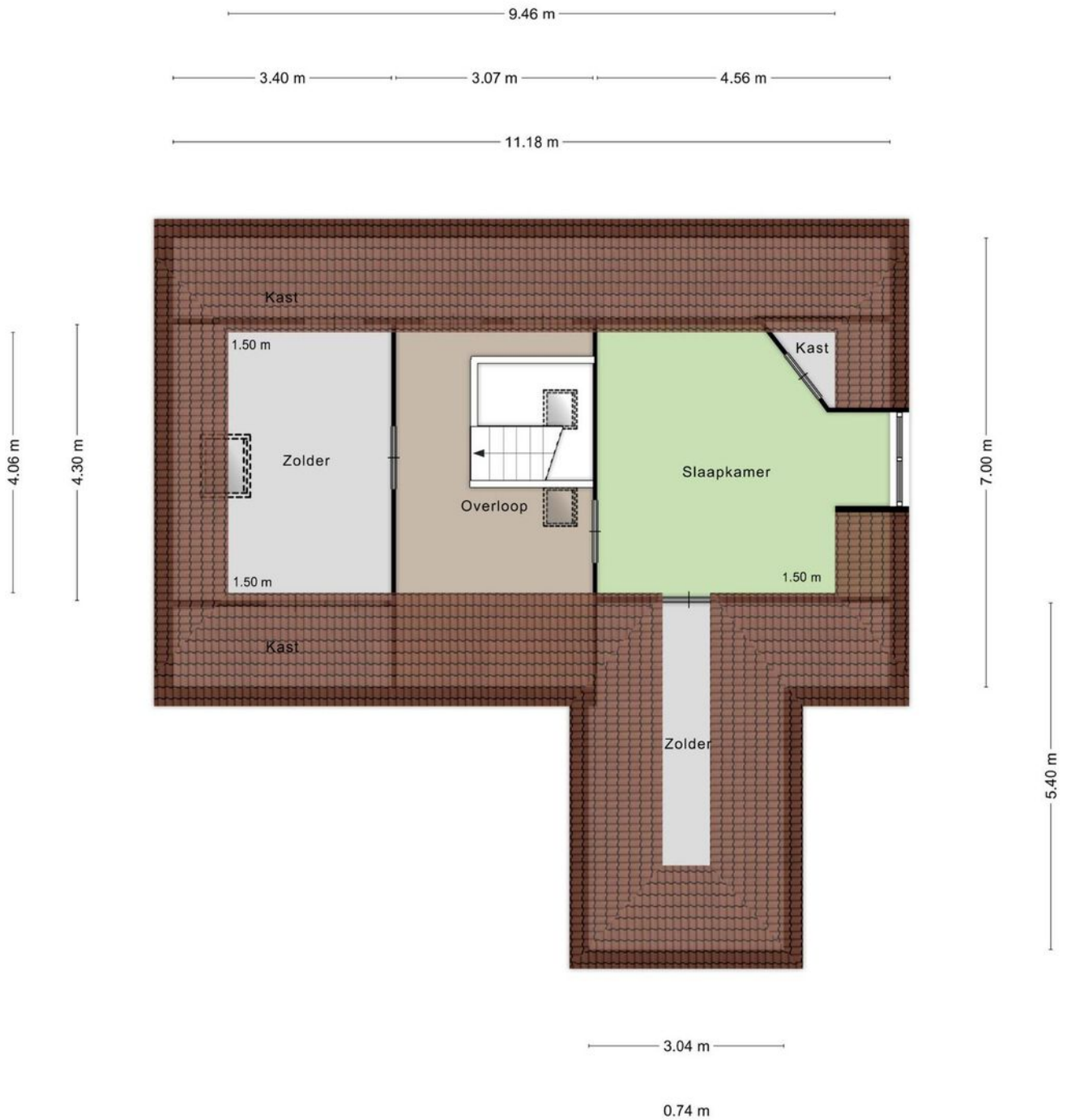
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder

3D



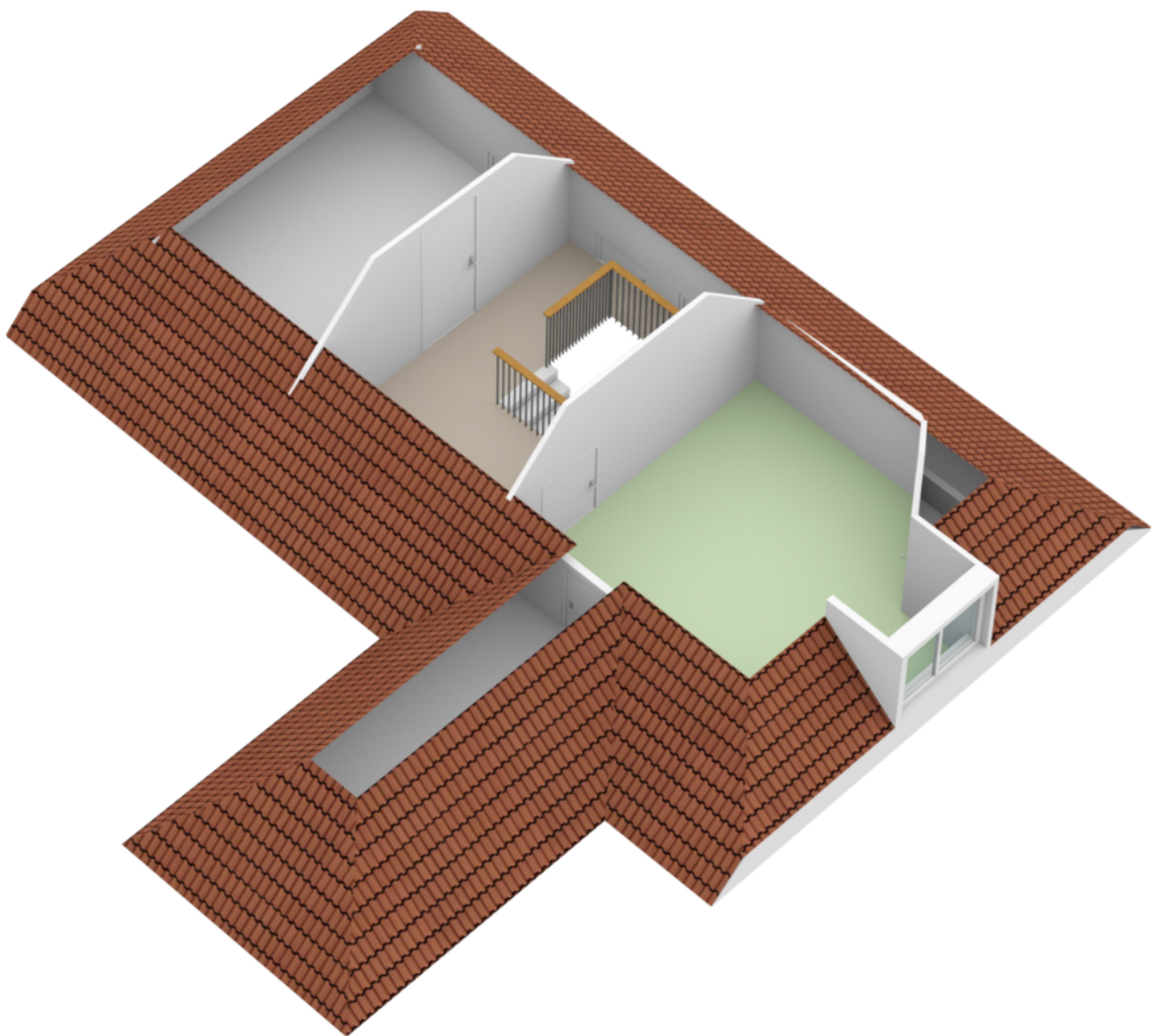
Verdieping



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

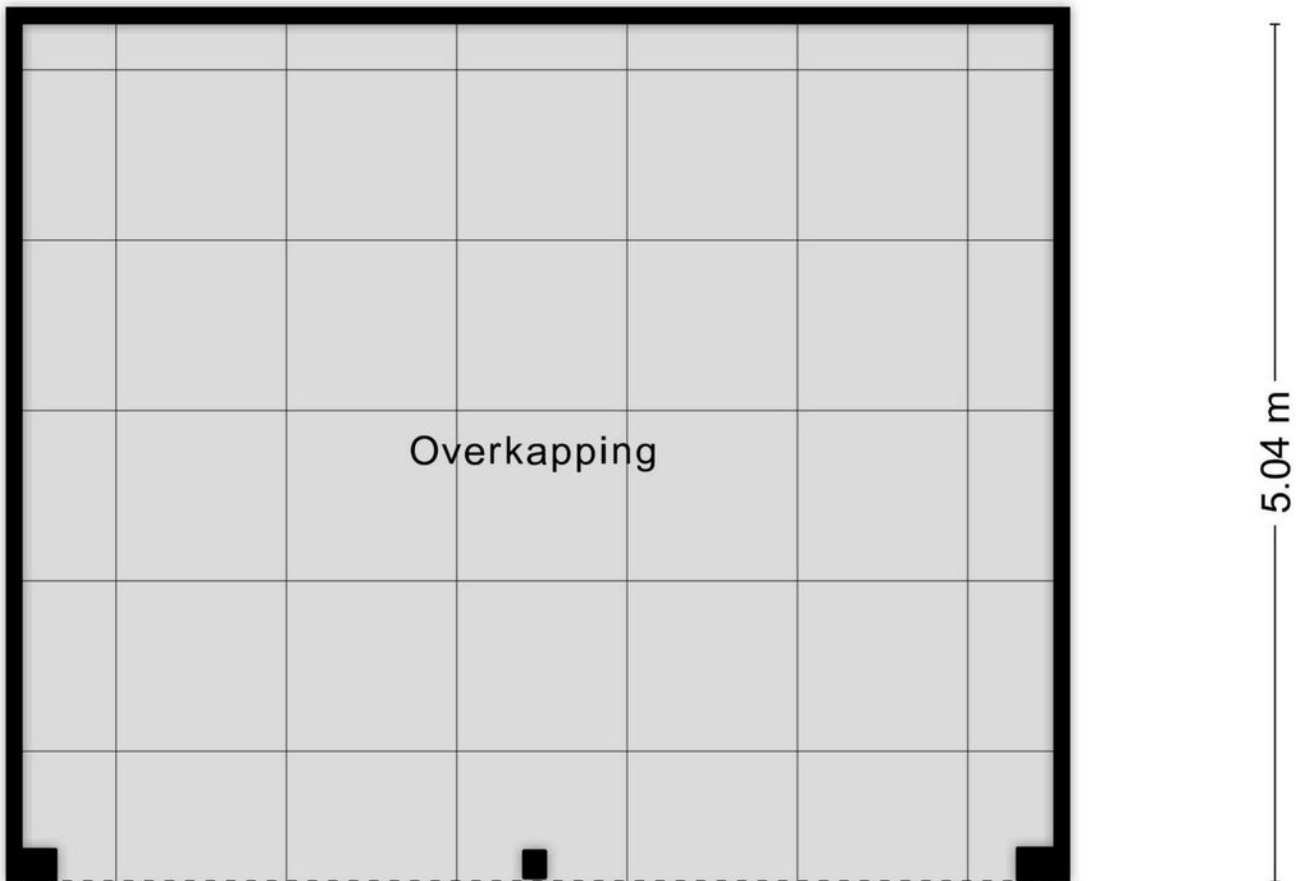
Verdieping

3D



Overkapping

6.05 m

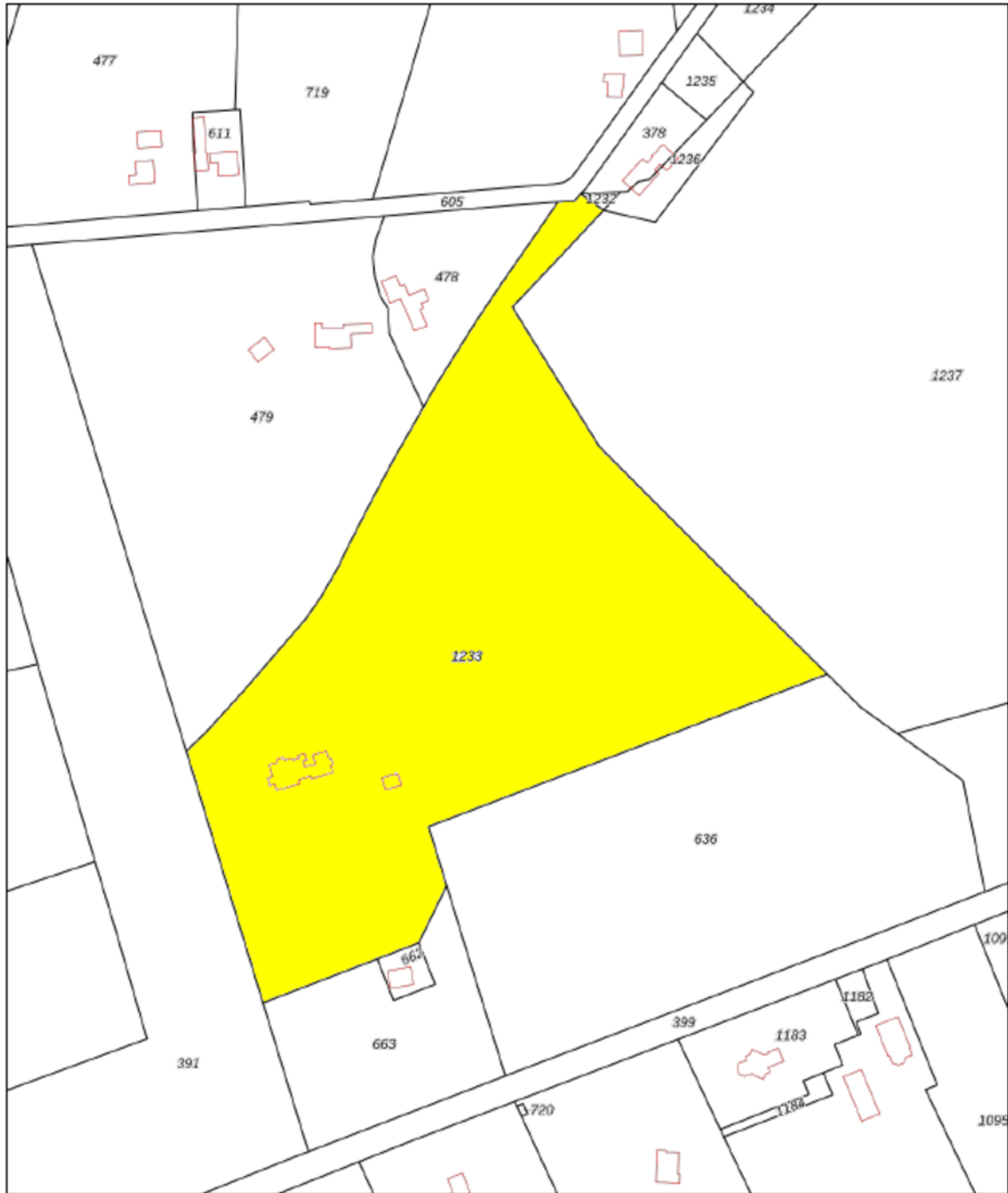



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: —



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel... De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2300</p> <p>Kadastrale gemeente Wierden</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 1233</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

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 databankrecht.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Exclusief haardplaten, evt. overnemen			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	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		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Bentheimer bloembakken			X
- Fontein			X

Hulp bij bepaalde begrippen

Een huis kopen is een belangrijke beslissing in uw leven. Nadat u besloten hebt om een huis te gaan kopen, bent u natuurlijk benieuwd wat uw mogelijkheden zijn en zit u met veel vragen. Onze makelaars helpen u daar graag verder mee en geven u hier een aantal antwoorden.

Bezichtigen en onderhandelen:

Moet een makelaar kijkers op volgorde inplannen?

Nee, daarvoor geldt geen verplichting. De verkoopprocedure moet wel duidelijk gecommuniceerd worden door de makelaar en hij/zij zal zijn best doen om kijkers op een eerlijke manier in te plannen, uit te nodigen voor een kijkmoment of te noteren op een reservelijst.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Gaan bezichtigingen door tijdens onderhandelingen?

Ja, bezichtigingen mogen dan doorgaan. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden, door te zeggen dat het pand 'onderbod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Is de verkoper verplicht om aan mij te verkopen wanneer ik de vraagprijs bied?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag de verkoper/makelaar tijdens een onderhandeling de verkoopstrategie nog wijzigen of zelfs de vraagprijs verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen, mits dit duidelijk wordt gecommuniceerd. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod. De verkoper kan zelfs nog besluiten om een verkoop bij inschrijving te laten plaatsvinden.

Koop, koopakte en de notaris: Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die koper betaalt om eigenaar te worden van de woning zoals:

- Kadasterkosten;
- notariskosten;
- 2% overdrachtsbelasting.

De kosten voor een eventuele financiering worden niet tot de kosten koper gerekend. De makelaarskosten zijn voor rekening van de verkoper.

Voor vragen bel ons kantoor of loop gewoon bij ons binnen, wij helpen je graag verder! Stel ook gerust vragen tijdens bezichtigingen of na die tijd, niet mee blijven rond dwalen. Duidelijkheid verheldert vaak veel.

Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Dat zijn de kosten ten behoeve van de levering en belastingen die voor rekening zijn van de verkoper. Meestal wordt er een v.o.n. prijs aangeboden bij nieuwbouw.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Dit zijn de voorwaarden die koper en verkoper zijn overeengekomen en in de koopakte vermeldt zullen worden. Als koper kunt u een ontbindende voorwaarden laten opnemen voor het verkrijgen van een financiering of een voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Let op! Tijdens het uitbrengen van een bod, dient u dit kenbaar te maken en aan te geven tot welke datum de koop ontbonden kan worden. De verkoper beslist of hij de ontbindende voorwaarde in de overeenkomst accepteert.

Een ontbindende voorwaarde verstrijkt stilzwijgend. De verkoper kan ook een ontbindende voorwaarden in de koopakte zetten, bv. een 24- of 48-uurs clause verkoop eigen woning. Dit zal hij doen omdat de huidige koper zijn eigen woning nog niet heeft verkocht. Met deze voorwaarde kan verkoper zijn woning nog te koop laten staan en is vrij om bezichtigingen te hebben bij zijn woning. Mocht er dan een 'nieuwe' koper zijn,

heeft de huidige koper 24- of 48-uur de tijd om te beslissen de woning wel of niet te kopen zonder ontbindende voorwaarden. Dus hij zit dan vast aan de koop.

Heb ik als koper bedenktijd?

Zodra de koper een koopovereenkomst heeft ondertekend ook wel aangeduid als 'voorlopig koopcontract', mag gedurende (3) dagen zonder opgaaft van reden zijn aankoop annuleren. De bedenktijd start op de dag nadat u een kopie heeft gekregen van de getekende koopakte. Een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag telt niet mee. De bedenktijd wordt dan verlengd.

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?

Nee, alleen de koper mag de overeenkomst binnen drie (3) dagen ontbinden.

Wat gebeurt er als de koper zijn verplichtingen niet nakomt?

Mocht dit gebeuren dan is de koper minimaal 10% boete van de koopsom verschuldigd aan verkoper. In de koopakte kun je de artikelen daarover terugvinden, meestal met een uiterste datum vermeld.

De notaris

Bij de notaris vindt de officiële overdracht (levering) van de woning

De notaris stelt een leveringsakte op, welke u ruim van te voren in 'concept' ontvangt met een officiële uitnodiging. Deze akte van levering is gebaseerd op de door makelaar opgemaakte, voorlopige koopakte. Indien u de woning financiert met een hypotheek, wordt bij de notaris ook een hypotheekakte getekend. De levering bij de notaris wordt ook wel aangeduid als het 'passeren van de akte van levering'. Voordat u die dag naar de notaris gaat, vindt er uiteraard nog een inspectie plaats bij betreffende woning en zullen alle partijen inclusief de makelaar hierbij aanwezig zijn.

Wanneer krijgt de koper de sleutel?

Bij de notaris tijdens de officiële overdracht van de woning, deze datum staat uiteraard al vermeld in de 'voorlopige' koopakte van de makelaar. Koper en verkoper mogen alleen van die datum afwijken indien ze het daarover samen eens zijn en dit is vastgelegd middels een sleutelverklaring.

Aankoop

Is deze woning toch niet wat u zoekt?

Op www.weghorstmakelaar.nl kunt u het gehele woningaanbod vinden en kunt u zich tevens vrijblijvend inschrijven als woningzoekende.

Hoeveel makkelijker kan het zijn: u zoekt, wij vinden!

Bent u niet zo bekend in de wereld die 'makelaardij' heet?

Weghorst Makelaardij voelt zich hierin helemaal thuis en heeft de expertise om u te ondersteunen bij de aankoop van een woning. Op deze manier wordt u geheel ontzorgd, zodat de aankoop van een nieuwe plek om te wonen op de meest verantwoorde en prettige manier tot stand komt. U wilt toch ook zo min mogelijk risico's nemen bij de grootste aankoop van uw leven?

Uw eigen woning verkopen?

Als u een woning te verkopen heeft, kan Weghorst Makelaardij u perfect begeleiden. Maak van ons netwerk uw netwerk! Maak gebruik van ons zoekersbestand en onze nuchtere kijk op de markt. U verdient ons altijd terug, dus waarom niet uit handen geven?

Een woning gekocht of u denkt aan verbouwen?

Als u een woning heeft gekocht, of een verbouwing van uw huidige woning overweegt, kan Weghorst Makelaardij u van dienst zijn met een taxatierapport. Alle varianten qua rapporten zijn mogelijk, bel ons voor een scherpe offerte en een goed rapport.

Aankoopmakelaar inschakelen?

Bij deze woning treedt een medewerker van Weghorst Makelaardij op als verkoopmakelaar. U kunt altijd bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar inschakelen. Uw eigen makelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving, het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. U koopt met zekerheid en het bespaart u tijd en geld.

Heeft u elders een woning te koop zien staan?

Bij een ander makelaarskantoor? Geen probleem, wij helpen u graag verder met onze expertise en weten soms net iets meer dan u kunt weten, wij bemiddelen dan graag voor u om de juiste beslissing te maken.

Vraag naar de mogelijkheid voor een aankoopopdracht om er zeker van te zijn altijd als eerste op de hoogte te worden gebracht van passend nieuw woningaanbod.

Vrijblijvende waarde-bepaling van uw huidige woning.

Vrijblijvend is bij ons 100% vrijblijvend, wij hebben liefde voor het makelaarsvak en weten dat wij in staat zijn uw woning voor een gewenst resultaat te verkopen. Zie onze klantervaringen. Weghorst Makelaardij inschakelen verdient u dubbel en dwars weer terug.

Uw perfecte woning nog niet gevonden?

Schrijf u bij ons in als woningzoeker, dan bent u eerder op de hoogte van het aanbod dan dat het op fundastaat. Ook kunt u ons volgen via de social media kanalen zoals Facebook, Instagram en Twitter.

Weliswaar hebben ingeschreven zoekers, na de betaalde aankoopopdrachten altijd een streepje voor bij ons. Wilt u hier meer over weten? Maak een kennismakingsafspraken met één van onze medewerkers bij ons op kantoor.

Inschrijven bij Weghorst, dat werkt!

Weghorst Groep

Alles onder één dak. Weghorst Architectuur en Weghorst Ideaal Wonen

Wij zijn een full service architectenbureau met erkende architecten en ervaring in het realiseren van uiteenlopende opdrachten, zoals ook verbouwingen van particuliere en zakelijke objecten.

Vragen? Stel ze gerust.

Weghorst Architectuur denkt graag met u mee. Neem contact op voor een vrijblijvende afspraak.

0546-573331
info@weghorstarchitectuur.nl

- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Verbouw
- ✓ Aanpassen of verfraaien van gevels
- ✓ Bestemmingsplan mogelijkheden incl. bestemmingsplanaanpassingen
- ✓ Bijbehorende kostencalculatie



Weghorst
ARCHITECTUUR

Weghorst
IDEAAL WONEN



Heeft u interesse? Neem contact met ons op!

Weghorst
MAKELAARDIJ

Rijssensestraat 6, 7642CX Wierden

(0546) 57 33 32 | wierden@weghorstmakelaardij.nl

www.weghorstmakelaardij.nl



Over deze presentatie

Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld, toch kunnen de gegevens in deze brochure afwijken van de werkelijke situatie. Alle informatie is betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Het ontslaat de koper in deze niet van zijn onderzoeksplicht. Dit kan met name gelden voor (bouw)-tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

