VERKOOPINFORMATIE



Kappersweg 8 Spankeren

Vraagprijs: € 1.140.000, - k.k.

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en afbeeldingen kunnen echter geen rechten worden ontleend.

- **Welkom in Spankeren – een schilderachtig dorp aan de rand van de Veluwezoom, waar rust, ruimte en natuur samenkomen. Deze karakteristieke woonboerderij biedt u de kans om landelijk te wonen zonder concessies te doen aan privacy of bereikbaarheid.**

- **Tot het object behoort een zelfstandig gastenverblijf, compleet met eigen keuken, badkamer en slaapgelegenheid. Ideaal voor het ontvangen van familie of vrienden, als bed & breakfast, of als mantelzorgwoning. Het verblijf is smaakvol ingericht en biedt veel privacy, met eigen toegang en zicht op de tuin of het omliggende landschap.**

- **De woning heeft de woonbestemming en achterliggende erf heeft de agrarische bestemming.**

- **Spankeren ligt tussen Dieren en Zutphen, op korte afstand van voorzieningen, scholen en openbaar vervoer. Met het Nationaal Park Veluwezoom als achtertuin, zijn wandel- en fietsroutes nooit ver weg. De A348 en N348 zorgen voor een goede verbinding met Arnhem, Apeldoorn en Deventer.**

- **Het dorp Spankeren behoort tot de Gemeente Rheden, grotere plaatsen in de omgeving zijn Brummen en Dieren voor de dagelijkse boodschappen.**

- **Het gebied is gelegen aan de rand van de Veluwe en de Postbank te midden van diverse landgoederen en natuurgebieden. Alles is wandelend of fietsend goed bereikbaar, de omgeving is verassend fraai.**

- **Kenmerkend aan de Kappersweg 8 is de extra ruime kavel en fraaie ligging.**

- **Gebruiksmogelijkheden van de opstallen zijn beperkt, inwisselen tegen een bouwkavel of ander gebruik behoren tot de mogelijkheden echter dit zal aan de Gemeente door koper moeten worden voorgelegd.**

- **Is uw interesse gewekt, wilt u de landelijke sfeer ervaren of bent u gewoon benieuwd. Neem dan contact op met ons kantoor om een afspraak te maken.**

- **U bent van harte welkom!**

Kenmerken:

Type woning:	**Woonboerderij**
Bouwjaar:	**1812 (jaren ’80 verbouwd)**
Bouwaard:	**Spouw- en steens muren, vloeren van beton en hout, voorzien van gedeeltelijk dakisolatie, gedeeltelijk dubbele beglazing en met pannen en riet gedekt.**
Inhoud:	**ca. 1547 m3**
Woonoppervlakte:	**ca. 257 m2, overige inpandige ruimte 160 m2 en externe bergruimte 1871 m2**
Perceel grootte:	**totaal groot: 1 ha 44 are en 30 ca. (14430 m2)**
Voorzieningen:	**centrale verwarming, gedeeltelijk vloerverwarming, aangesloten op gas, water, elektra (220 en 380 volt), glasvezel en riolering**
Energielabel:	**E**
Aanvaarding:	**in overleg**

INDELING WOONRUIMTE 1:

Begane grond:	**Entree/ hal, ruime woonkamer, woonkeuken, slaapkamer, bijkeuken, kelder, toilet en een badkamer. (deur naar achterhuis)**
1e verdieping:	**Overloop met 4 ruime slaapkamers en een badkamer.**

INDELING WOONRUIMTE 2:

Begane grond:	**Entree/ hal, ruime woonkamer met open keuken, 3 slaapkamers en een badkamer.**

Omschrijving bijgebouwen:

- **Voormalige stalruimte, nu voorzien van 7 individuele paardenboxen en enkele groepshokken.**
- **Schuur in gebruik als werkruimte, opslagruimte en een 3-tal paardenboxen.**
- **Kapschuur.**
- **Bergschuur voor opslagmogelijkheden.**
- **Berging/ schuur.**
- **Overkapping in gebruik als garage.**
- **Dubbel achterhuis.**
- **Verhard buitenterrein.**

Er is een rijbak aanwezig (maten ca. 40 mtr. X 20 mtr.) welke gedraineerd is, voorzien van verlichting en sproei installatie.

In de koopovereenkomst zal de ouderdoms- en de asbestclausule worden opgenomen.

De verkoop geschiedt door Streek Makelaars, Hans Boschloo.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact op met ons kantoor. We staan u graag te woord met nadere informatie.

Hans Boschloo
Covikseweg 1a
7221CM Steenderen
Mobiel: 06-30543954
www.streekmakelaars.nl
hansboschloo@streekmakelaars.nl

































































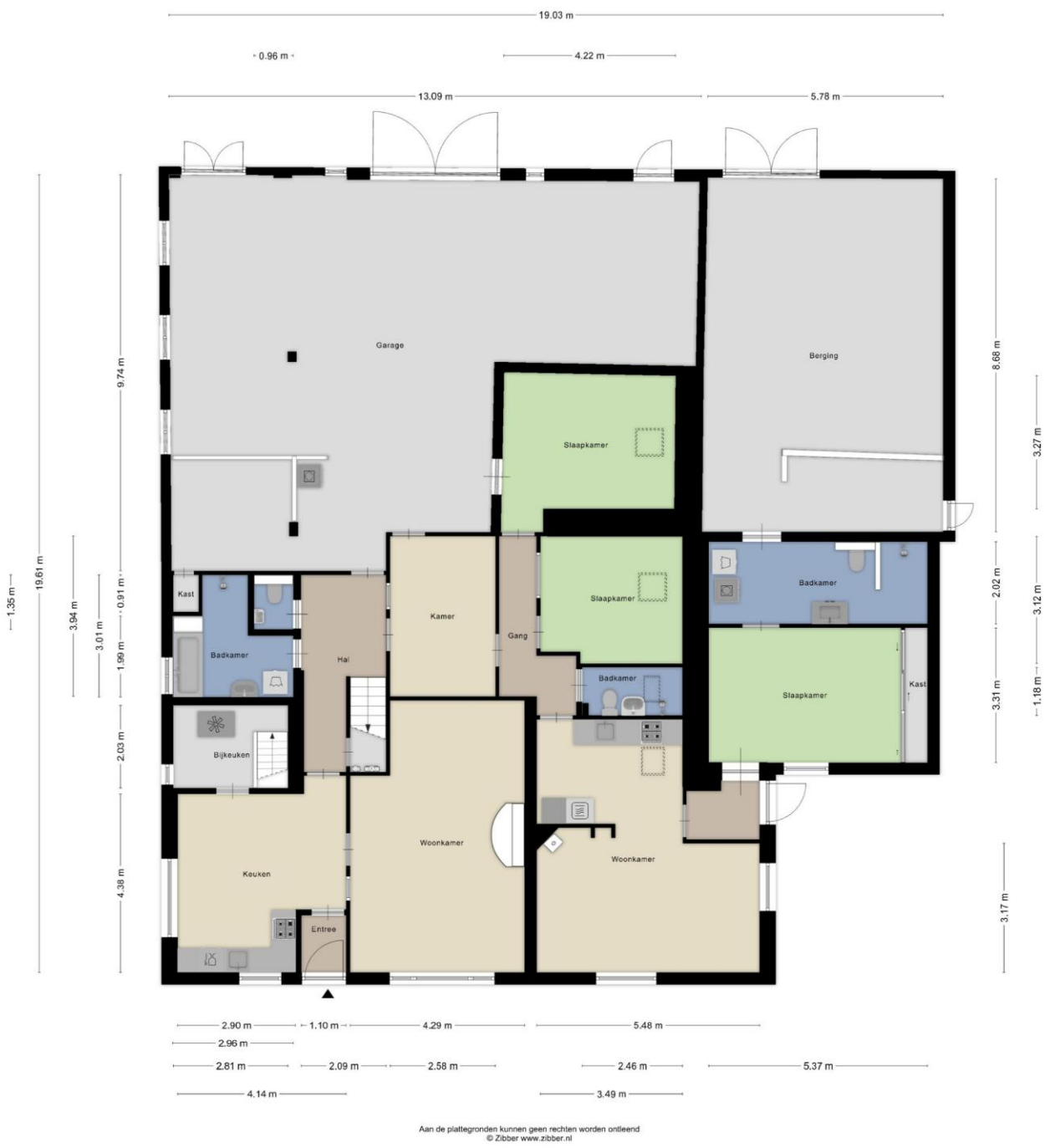








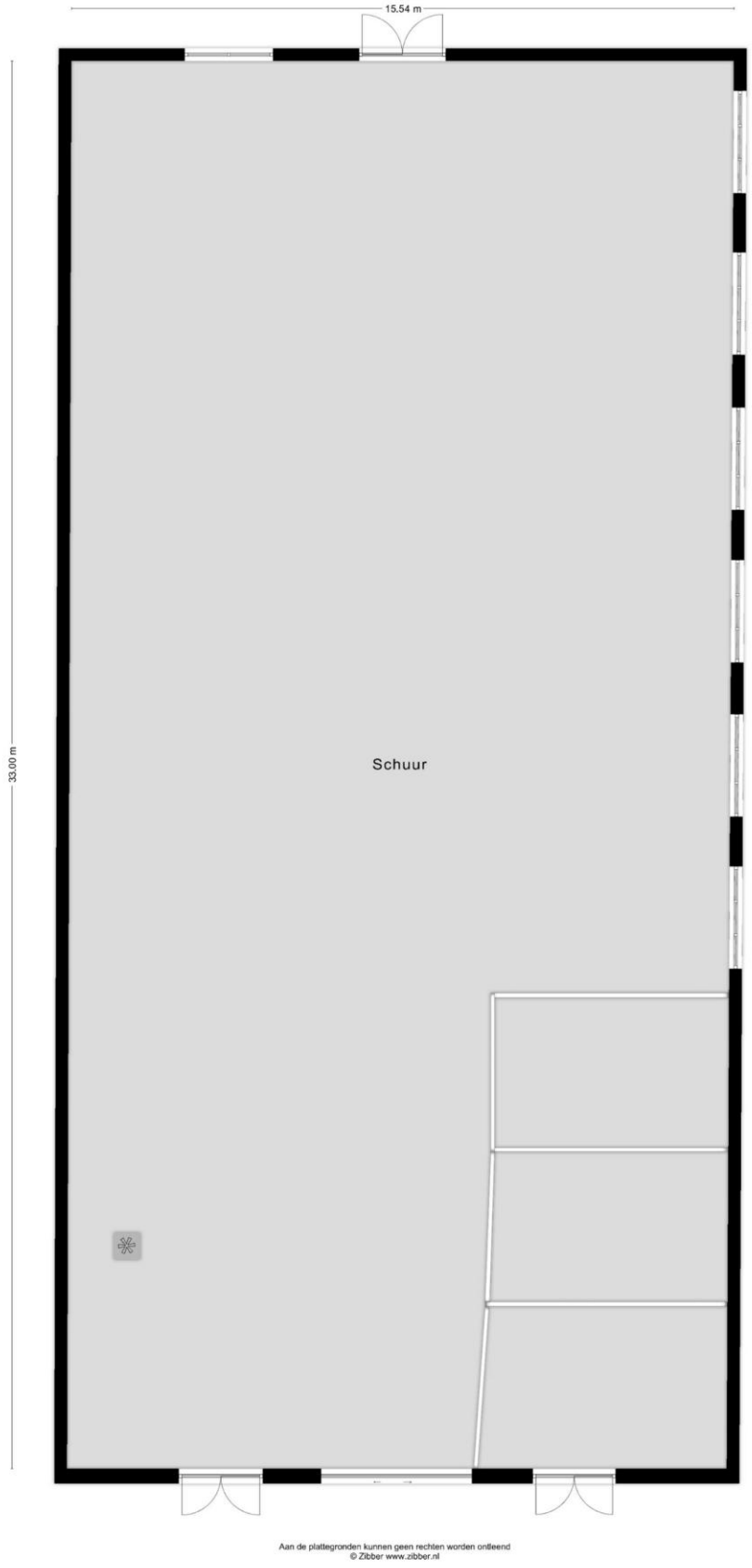


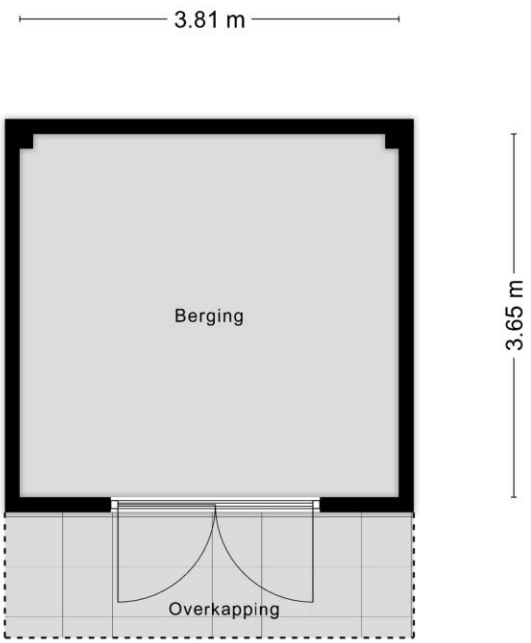

19.03 m
0.96 m
4.22 m
13.09 m
5.78 m
Garage
Berging
Slaapkamer
Slaapkamer
Slaapkamer
Badkamer
Badkamer
Badkamer
Kast
Kast
Hal
Kamer
Gang
Bijkeuken
Keuken
Entree
Woonkamer
Woonkamer
9.74 m
0.91 m
1.99 m
2.03 m
4.38 m
19.61 m
1.35 m
3.94 m
3.01 m
8.68 m
3.27 m
2.02 m
3.12 m
3.31 m
1.18 m
3.17 m
2.90 m
1.10 m
4.29 m
5.48 m
2.96 m
2.81 m
2.09 m
2.58 m
2.46 m
5.37 m
4.14 m
3.49 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



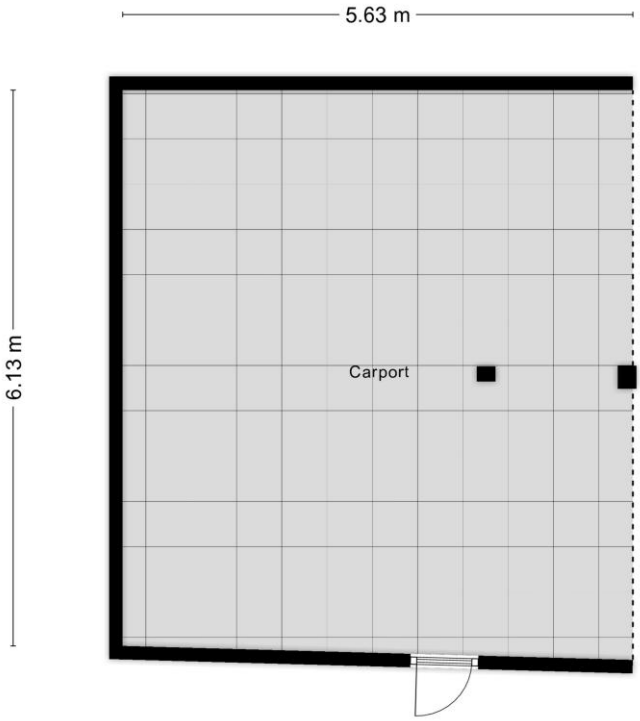
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


Schuur
Berging
Berging
Berging
Berging

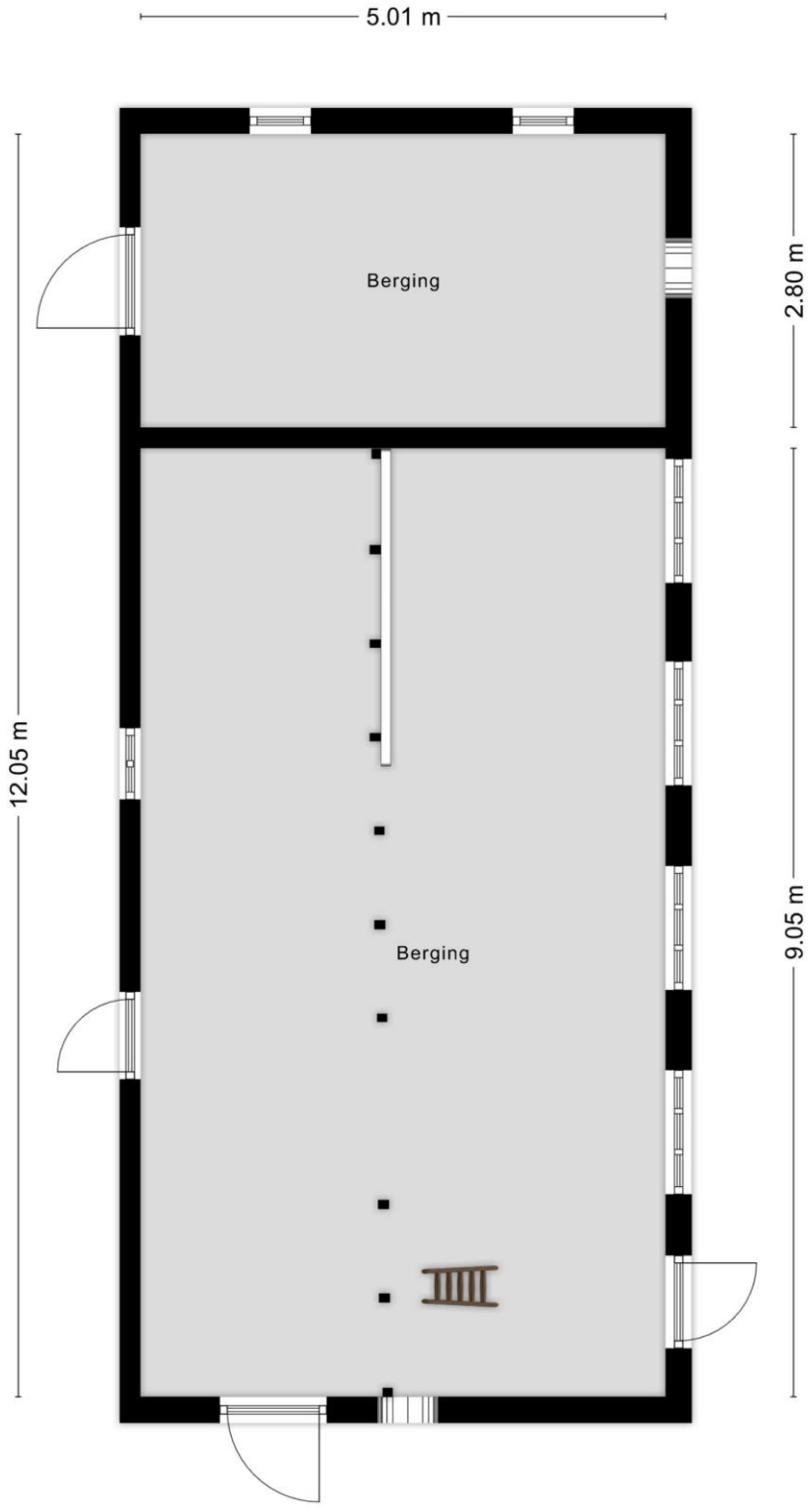

15.54 m
33.00 m
Schuur
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



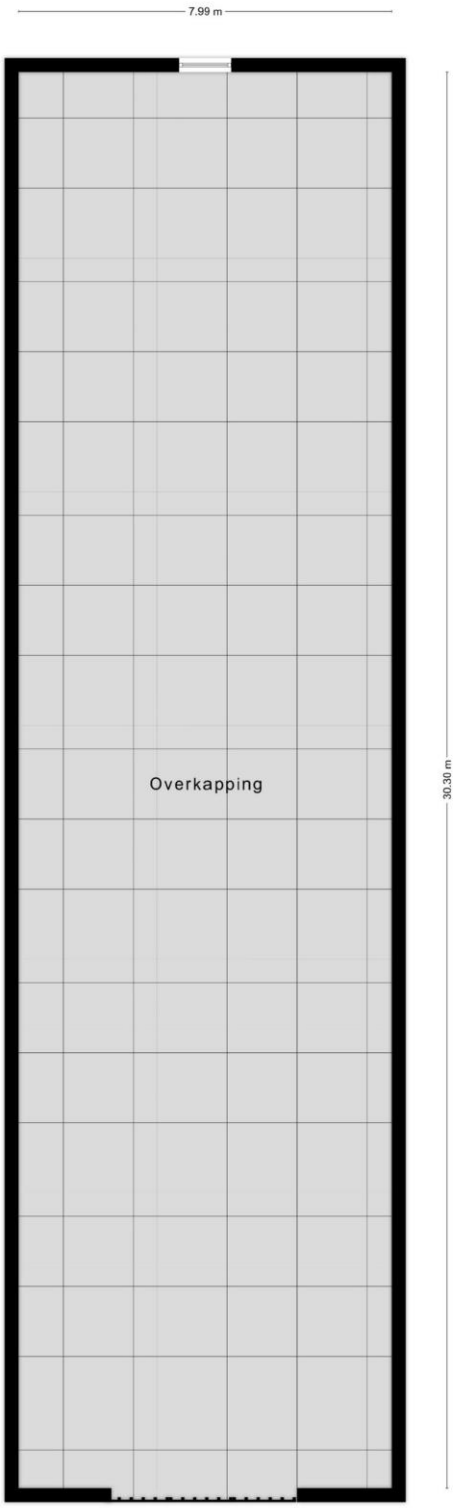
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



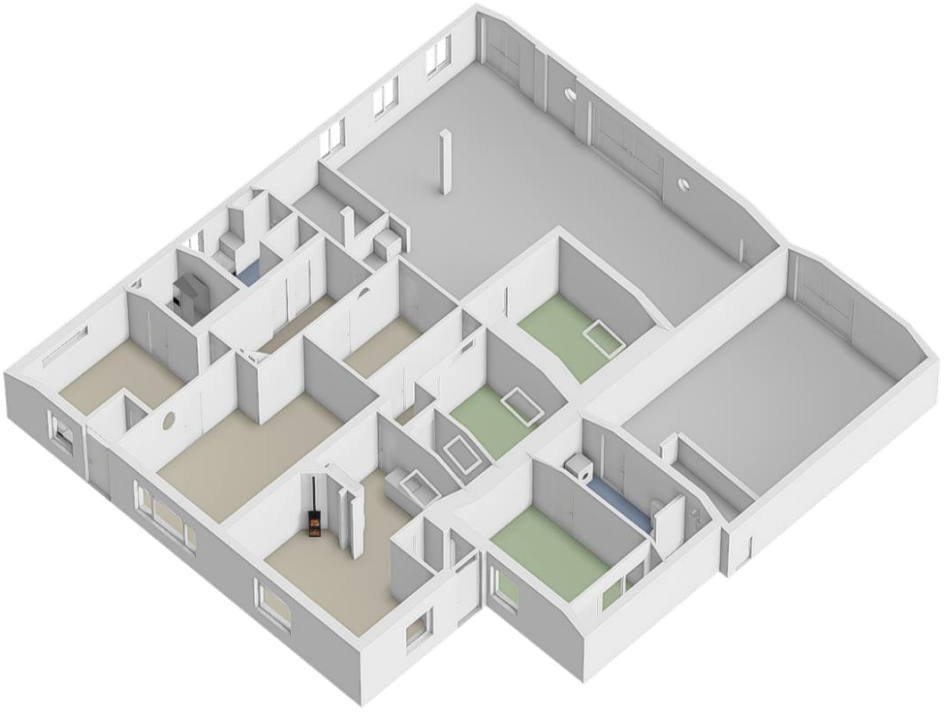
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

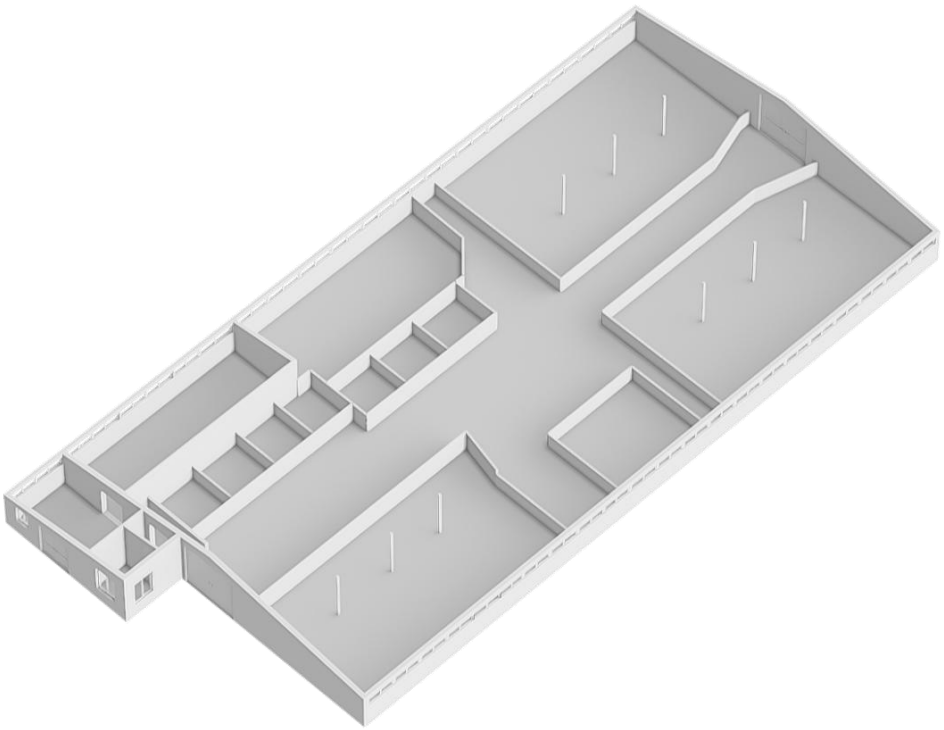


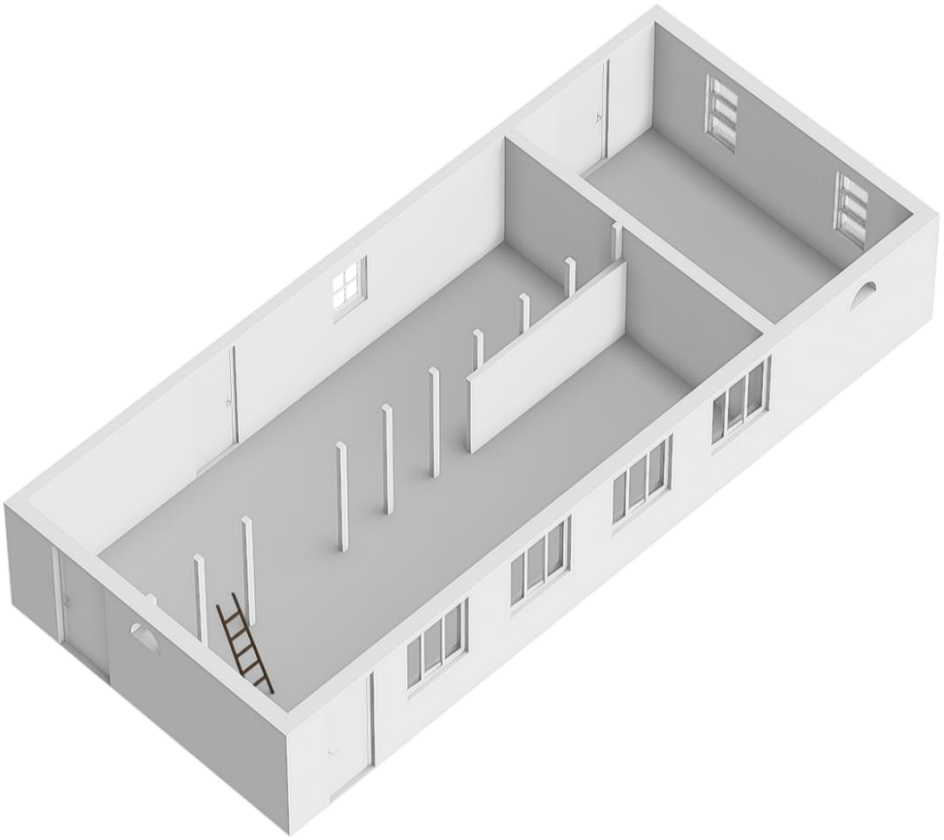
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

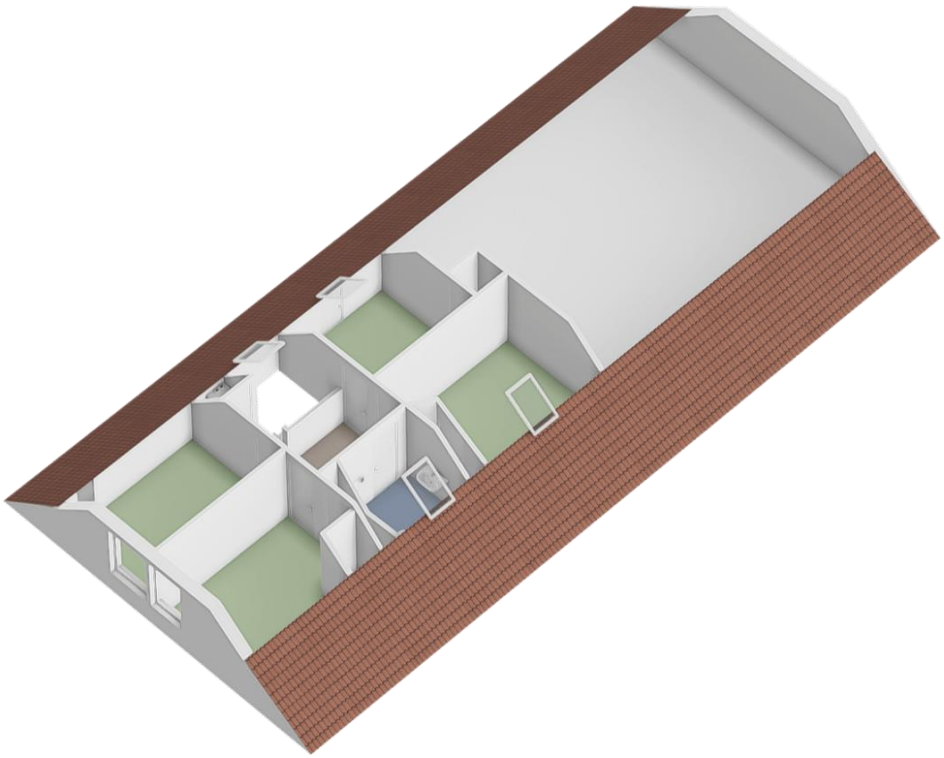


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl











Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Dieren
Sectie	X
Perceel	75

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.

kadaster

AANVULLENDE INFORMATIE

Vrijblijvende aanbieding:

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Voor de inhoud van deze brochure en de daarbij opgenomen gegevens en tekeningen kunnen wij echter geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvend aanbieding.

Onderzoeksplicht koper:

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning of deze de eigenschappen bezit om te voldoen aan het gebruik dat de koper aan de woning wil geven. Het verdient aanbeveling om een ter zake kundige (bouwkundige) in te schakelen. Indien koper besluit bij de aankoop geen deskundigen in te schakelen, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Bouwkundige risico's/ asbest:

Wanneer een woning gebouwd is in de periode van ca. 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in de gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventueel bewapening kan aantasten. Wanneer een woning gebouwd is in de periode van ca.1963-1985 zijn er tevens mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. De koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Er is door verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Onderhandeling:

Mocht u belangstelling hebben voor de woning, dan kunt u naar aanleiding van de bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen. De makelaar zal tijdens de bezichtiging aangeven of deze vrij is om met u in onderhandeling te treden. Indien de makelaar voor de verkoper reeds in onderhandeling is dient men eerst met de betreffende partij overeenstemming te bereiken. Wordt deze overeenstemming niet bereikt, dan is de makelaar weer vrij om in onderhandeling te treden met derden. Aan een bieding kunt u als koper een aantal ontbindende voorwaarden koppelen zoals: financiering, bouwkundig onderzoek enz. Bij uw bod moet u daarvan wel direct melding maken.

Financiering:

Ontbindende voorwaarde financiering: hiervoor staat een termijn van 4 weken nadat overeenstemming is bereikt over de koopsom. Dit betekent dat u vanaf dat moment 4 weken de tijd heeft om bij het niet verkrijgen van een financiering tegen normaal geldende voorwaarden en tarieven, de koop op grond daarvan te ontbinden. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om een meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft. Er zijn veel geldverstrekkers en veel financieringsvormen met verschillende voorwaarden en condities. Laat u hierover goed informeren.

Waarborgsom:

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Naast de waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of de bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.

Notariskeuze:

Omdat de kosten worden betaald door de koper heeft deze in de meeste gevallen de keuze bij welke notaris het transport zal plaatsvinden. Een uitzondering hierop is bijvoorbeeld verkoop uit een boedel en (nieuwbouw)projecten.

Feitelijke levering:

De sleuteloverdracht vindt meestal plaats op de datum van transport. Voordat het transport (juridische levering) plaatsvindt, zal er een inspectie plaatsvinden in de door u gekochte woning. Hierbij mogen alle partijen aanwezig zijn en heeft u als koper de gelegenheid de woning te inspecteren en te controleren of alle roerende en onroerende zaken aanwezig zijn, zoals deze bij de koopovereenkomst zijn overeengekomen. De meterstanden zullen door de makelaar, samen met de verkopers en kopers worden opgenomen. Verkoper moet worden afgemeld en koper aangemeld als nieuwe bewoner bij de Nutsbedrijven.

Ouderdomsclausule:

Aangezien de woning ouder is als 25 jaar zal de ouderdomsclausule worden op genomen in de koopovereenkomst.

Let op dat u uw nieuwe woning op de dag van eigendomsoverdracht verzekerd heeft (opstal- en brandverzekering)!

Zijn er nog vragen…….

Uiteraard kunnen er bij u vragen zijn ontstaan na het lezen van de verkoopbrochure, of heeft u na het lezen nog geen antwoord gevonden op uw vragen, dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

Ons telefoonnummer is: 06 305 43 954

Deze brochure wordt aan meerdere personen en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop aan u aangeboden. Indien u verdere belangstelling heeft naar aanleiding van deze brochure, kunt u vrijblijvend contact opnemen met ons kantoor en een afspraak maken voor een bezichtiging. Wanneer u een koopopdracht aan een eigen makelaar heeft verstrekt, adviseren wij u deze in te schakelen.

Informatie en bezichtigingen via:

Streek Makelaars, Hans Boschloo

Covikseweg 1a

7221 CM Steenderen

Tel 06 305 43 954

Mail: hansboschloo@streekmakelaars.nl

Kijk voor ons actuele woningaanbod op:

www.vastgoednederland.nl

www.streekmakelaars.nl

www.funda.nl