

Te koop



Scharfheide Nova, Hengelo Gld

Scharfdijk, Varsse

Scharfheide Nova

Modern landelijk wonen in een exclusieve setting

Waar historie toekomst krijgt

Scharfheide Nova is niet zomaar een naam; het staat voor de plek waar een van oudsher boerenerf niet wordt bevroren in de tijd, maar opnieuw betekenis krijgt door er te wonen, te leven en nieuwe herinneringen te maken. Het verbindt verleden en toekomst, de waarde van wat er was met de ruimte voor wat nog moet ontstaan.

Buurtschap Varsstel

Scharfheide Nova is prachtig gesitueerd in het buitengebied van Hengelo (Gld), in de buurtschap Varsstel (gemeente Bronckhorst). Wat het wonen hier zo bijzonder maakt, is de balans binnen de gemeenschap. Het is een actieve en betrokken buurtschap waar 'naar elkaar omzien' of anders gezegd, 'lokaal noaberschap' nog heel normaal is. Er is een natuurlijke bereidheid tot omgang met elkaar, zonder dat dit verplichtend of benauwend voelt. Men staat hier bekend om een open blik: nieuwkomers worden hartelijk ontvangen en voelen zich snel thuis. In Varsstel geniet u van saamhorigheid, maar toch met behoud van alle rust en privacy. Het is een plek met ademruimte, in elk opzicht.

Wonen in het landschap

Scharfheide Nova ligt aan het eind van een landelijke oprijlaan gemarkeerd door beeldbepalende eikenbomen. Direct bij het oprijden vanaf de Scharfdijk geeft deze laan een bijzonder gevoel van thuiskomen, een natuurlijke buffer waarin de ruis van alledag verstilt.

Grenzend aan Landgoed Zelle gaat het hier niet over de verkoop van kavels, maar over de toegang tot een exclusieve woonkwaliteit. Een zeldzame kans om volledig naar eigen wens te wonen, midden in het karakteristieke Achterhoekse coulisselandschap dat zich kenmerkt door; uitzonderlijk royale zichtlijnen, bossen en houtwallen, weilanden en groene kamers. Een omgeving die niet gemaakt hoeft te worden, maar een omgeving die er al generaties lang is.

Landgoed Zelle ligt in de driehoek tussen de dorpen Hengelo Gld, Vorden en Ruurlo, in het nationale landschap 'de Graafschap'. Dit prachtige landgoed met vele kilometers aan rustieke wandelpaden is circa 350 hectare groot en bestaat uit 180 hectare bos, 20 hectare natuurterrein met pachthoeves verscholen in het groen, landbouwgrond en een schitterende 18-holes golfbaan. Het hart van het landgoed bestaat uit een eeuwenoud landschap met lanen, bossen, oude solitaire bomen, paden en waterpartijen en het monumentale 'Huize Zelle' met haar karakteristieke bijgebouwen. Dit gebied van ongeveer 94 hectare is geheel als Rijksmonument aangewezen.

Directe verbinding

De unieke ligging van Scharfheide Nova biedt iets wat maar zelden zo vanzelfsprekend samenkomt:

Vanaf uw eigen kavel wandelt u via een landelijk aangelegd voetpad rechtstreeks naar de opengestelde wandelpaden van Landgoed Zelle. Het landgoed wordt daarmee als het ware een verlengde van uw achtertuin.

Een ochtendwandeling in de dauw, het regelmatig spotten van reeën of ander wild; hier is het geen droom, maar dagelijkse realiteit.

Het landschap ligt niet alleen om u heen, het maakt deel uit van uw woonbeleving.



Exclusieve kavels

Het betreft hier geen projectontwikkeling of reguliere woningbouw, het gaat hier over de zorgvuldige voortzetting van een historisch boerenerf. Door ruimte te bieden aan **slechts twee nieuwe woonerven** met daarnaast een **vrijliggende recreatiekavel** blijft het karakter, de kwaliteit en de identiteit van het oorspronkelijke erf behouden. De bestaande woonboerderij blijft het hart van Scharfheide Nova, verbonden aan de familie die er al generaties lang woont.

Situering kavel 1



Kavel 1 is het meest zuidelijk gesitueerd met uitzicht richting de Scharfdijk en een weids blikveld over het coulisselandschap van Varssel. De ligging wordt gekenmerkt door een optimale beleving van de ochtend- en middagzon.

De groene pijlen geven het wandelpad weer met een directe verbinding tot de opengestelde paden van landgoed Zelle.



Situering kavel 2



Kavel 2 is noord/westelijk gesitueerd met richting het noorden uitzicht op het groen van landgoed Zelle en richting het westen een bijna eindeloos uitzicht over landerijen met maximaal profijt van de middag- en avondzon.

De groene pijlen geven de richting aan naar het wandelpad met een directe verbinding tot de opengestelde paden van landgoed Zelle.







Persoonlijk en eigentijds

Voor de woningen geldt als voorwaarde te moeten voldoen aan de typologie schuurwoning* in een levensloopbestendige** uitvoering, maar gezien het royale bouwvolume en de grootte en ligging van de kavel komt de term 'Schuurvilla' hier wellicht beter tot zijn recht.

*) Deze architectuur is geen kopie van het verleden, maar een eigentijdse vertaling van de Achterhoekse schuurtypologie.

Modern design met grote glaspartijen die de puurheid van het landschap naadloos in huis halen. De vorm is eenvoudig; de uitstraling is bijzonder.

<https://www.bronckhorst.nl/bouw-en-verbouwing-welstand>

**) Een levensloopbestendige woning betekent een multifunctionele inrichting met flexibele mogelijkheden om ruimtes aan te passen voor een volledig woonprogramma op de begane grond. <https://www.bronckhorst.nl/levensloopbestendig-bouwen>

Het bijzondere van deze unieke kavel is dat u geheel **vrij bent in de keuze van architect en aannemer om uw eigen droomhuis te realiseren**. Hierdoor kunt u uw eigen specifieke woonwensen volledig vertalen naar een persoonlijk ontwerp dat past bij deze bijzondere locatie.

Ook voor de recreatiewoning (of in te vullen als royaal gastenverblijf) geldt deze keuzevrijheid met een gelijkvloerse uitvoering als voorwaarde.

Mocht u liever meer ontzorgd worden in het gehele bouwproces dan hebben wij reeds contacten gelegd met een gerenommeerd bouwbedrijf waar u gebruik van kunt maken.

De hieronder getoonde impressiefoto's, plattegronden en genoemde (bouw) prijzen zijn ter indicatie en inspiratie om u desgewenst **alle zorgen uit handen te nemen en u te begeleiden bij het gehele bouwproces.**



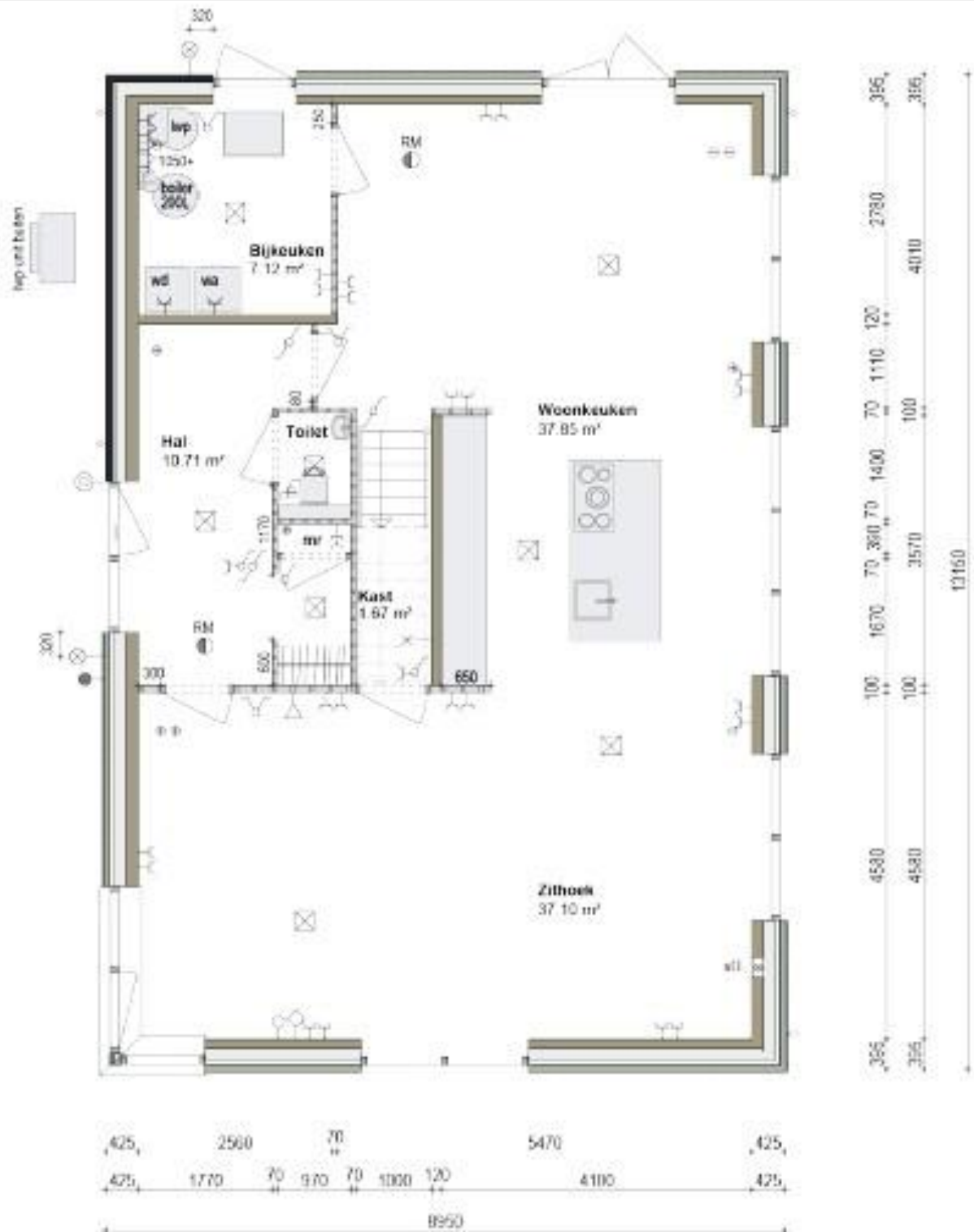
Strakke moderne uitstraling



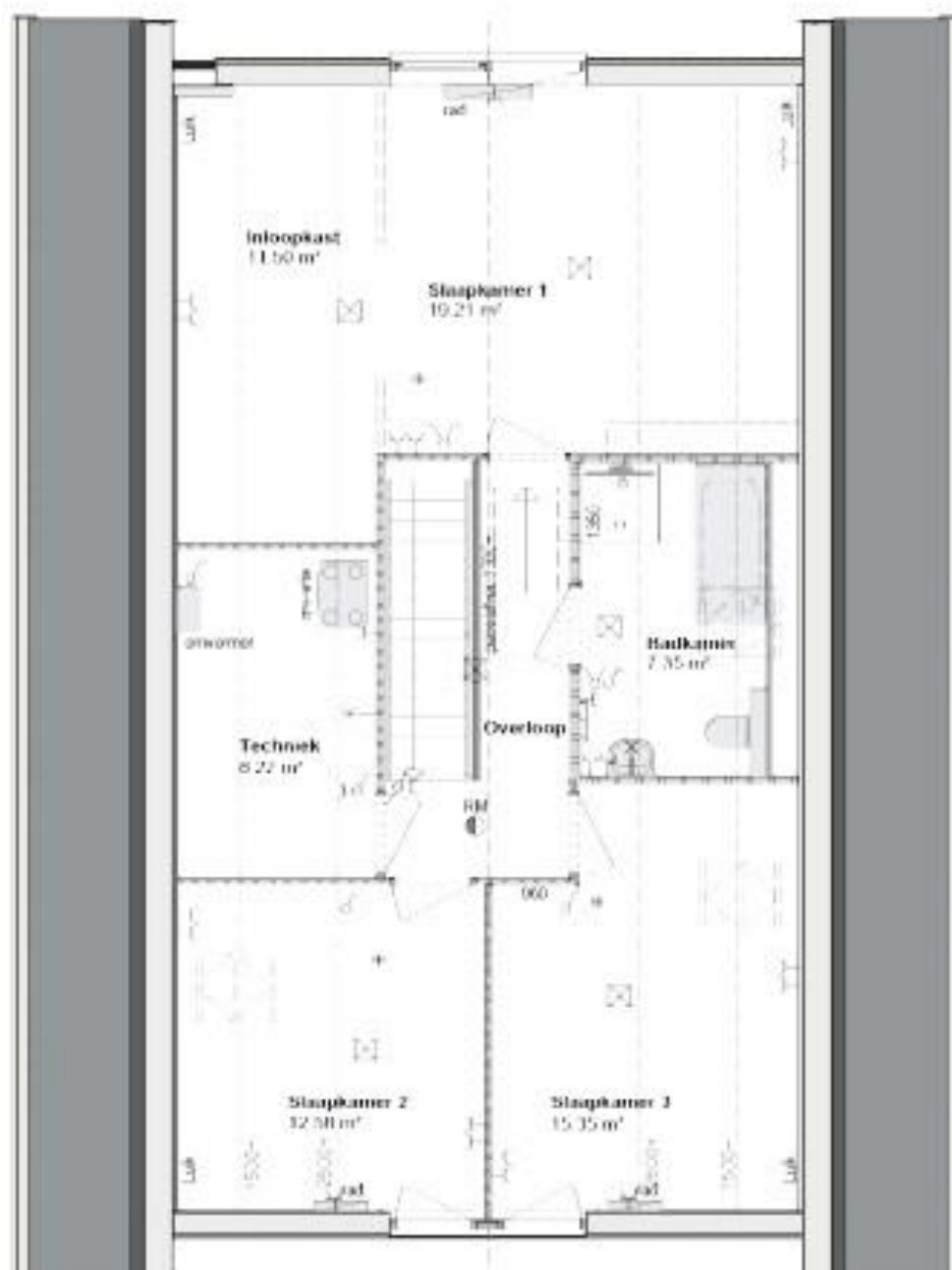
Sfeervol met houten detailleringen

Voorbeeld mogelijke indeling:

BEGANE GROND

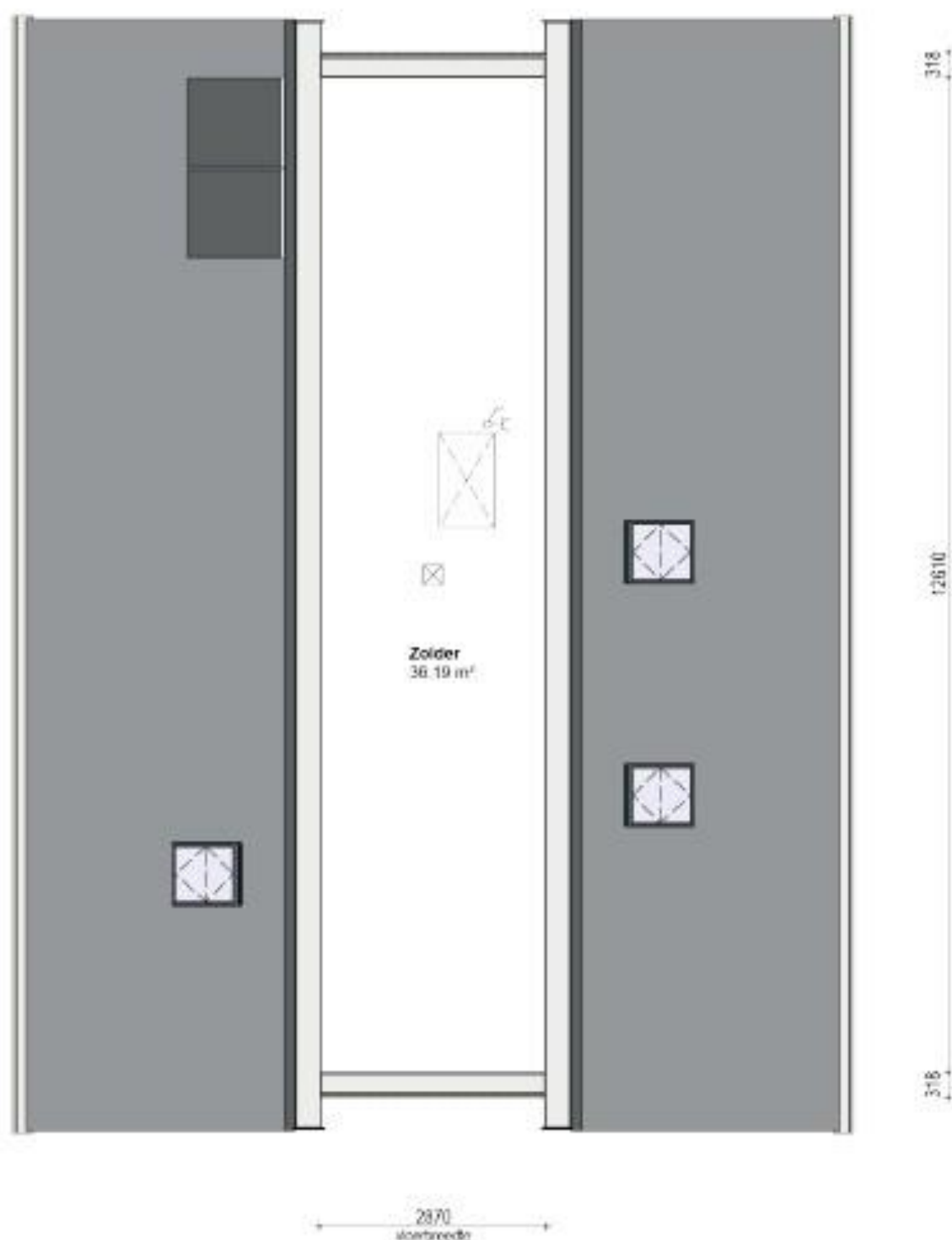


EERSTE VERDIEPING



318	3657	70	3575	4328	408
318	3657	70	4678	4135	315
318	4775	100	1500	4135	315

TWEEDE VERDIEPING



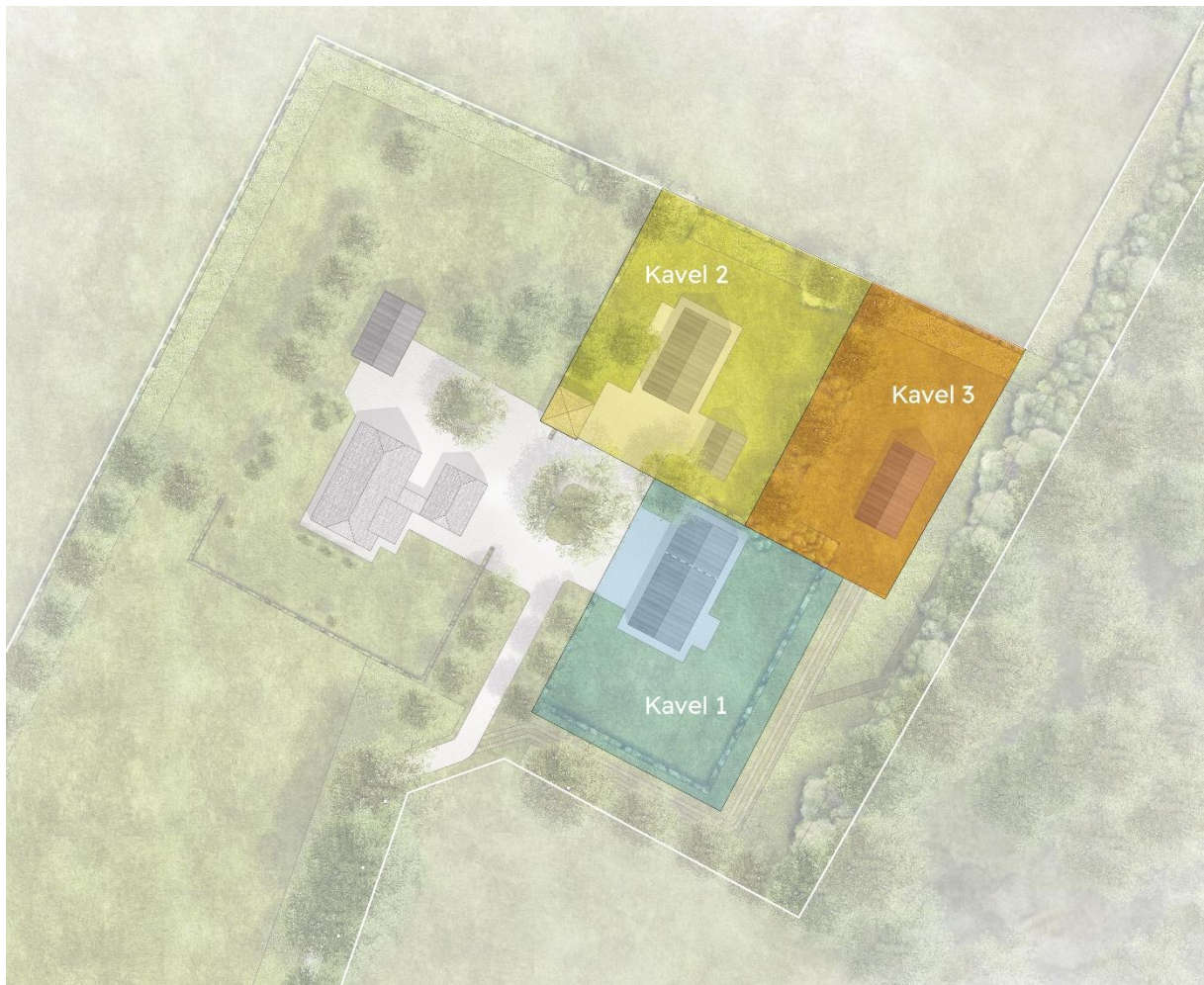
Landschappelijke inpassing

Met de ontwikkeling van Scharfheide Nova is als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan een landschappelijk inpassingsplan gemaakt waarbij er naast de fraaie erfaanplant met solitaire bomen, geclusterde bomen en erfhagen ook nog eens 7.500 m² extra natuur wordt aangelegd.

Deze nieuwe natuur verbindt de toekomstige situatie op organische wijze met de historische landschapselementen.



Aangeboden kavels





-Woonkavel 1

De totale kavel is circa 1.700 m² groot met hierop de mogelijkheid voor het realiseren van een woning van 750 m³ met daarbij nog een aangebouwde berging met een vloeroppervlak van 100m². Tevens een eigendoms-aandeel in het gezamenlijke midden-erf en recht van toegang tot het aangelegde wandelpad richting het landgoed.

Vraagprijs € 460.000,- v.o.n. voor de kavel met volledige vrijheid in architect en aannemer.

Indicatieve vraagprijs inclusief woning € 925.000,- v.o.n. (sleutelklare oplevering woning conform offerte aannemer, uiteindelijke prijsstelling nieuwbouw in overleg met aannemer)



-Woonkavel 2

De totale kavel is circa 1.800 m² groot met hierop de mogelijkheid voor het realiseren van een woning van 750 m³ met daarbij 2 vrijstaande bijgebouwen met een gezamenlijk vloeroppervlak van 100m². Tevens een eigendoms-aandeel in het gezamenlijke midden-erf en recht van toegang tot het aangelegde wandelpad richting het landgoed.

Vraagprijs € 485.000,- v.o.n. voor de kavel met volledige vrijheid in architect en aannemer.

Indicatieve vraagprijs inclusief woning € 950.000,- v.o.n. (sleutelklare oplevering woning conform offerte aannemer, uiteindelijke prijsstelling nieuwbouw in overleg met aannemer)



-Recreatiekavel

Deze kavel is ca. 1.300 m² groot met de mogelijkheid voor het bouwen van een vrijstaande recreatiewoning/gastenverblijf met een vloeroppervlak van 110 m² plus een al dan niet inpandige berging/bijgebouw van 10m². Deze recreatiekavel is ontsloten middels een zelfstandige landelijk aangelegd toegangspad en het recht van toegang tot het aangelegde wandelpad richting het landgoed.

Vraagprijs € 250.000,- v.o.n. (voor de kavel vrij van aannemer)

De recreatiekavel wordt prioritair aangeboden in combinatie met kavel 1 en/of kavel 2.

Indien de kavels 1 en 2 zijn verkocht zonder de recreatiekavel alsdan zal de recreatiekavel separaat worden aangeboden.

Samenvattend

Scharfheide Nova biedt een zeldzame combinatie van historische allure met de eigentijdse grandeur van het wonen en leven in het Achterhoekse landschap. Een plek waar deze kwaliteiten elkaar als vanzelf versterken, en toch met alle voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik. De gezellige dorpskernen van Hengelo (Gld), Zelhem, Ruurlo en Vorden zijn allemaal uitstekend en snel bereikbaar en bieden een uitgebreid aanbod aan basisscholen, winkels en horeca. De levendige steden Doetinchem, Zutphen en Lochem bevinden zich ook praktisch om de hoek en voorzien in alles wat u nodig hebt; uitstekende middelbare scholen, gerenommeerde medische voorzieningen en alle met een rijke historie, voldoende cultuuraanbod en een bruisend centrum.

Scharfheide Nova

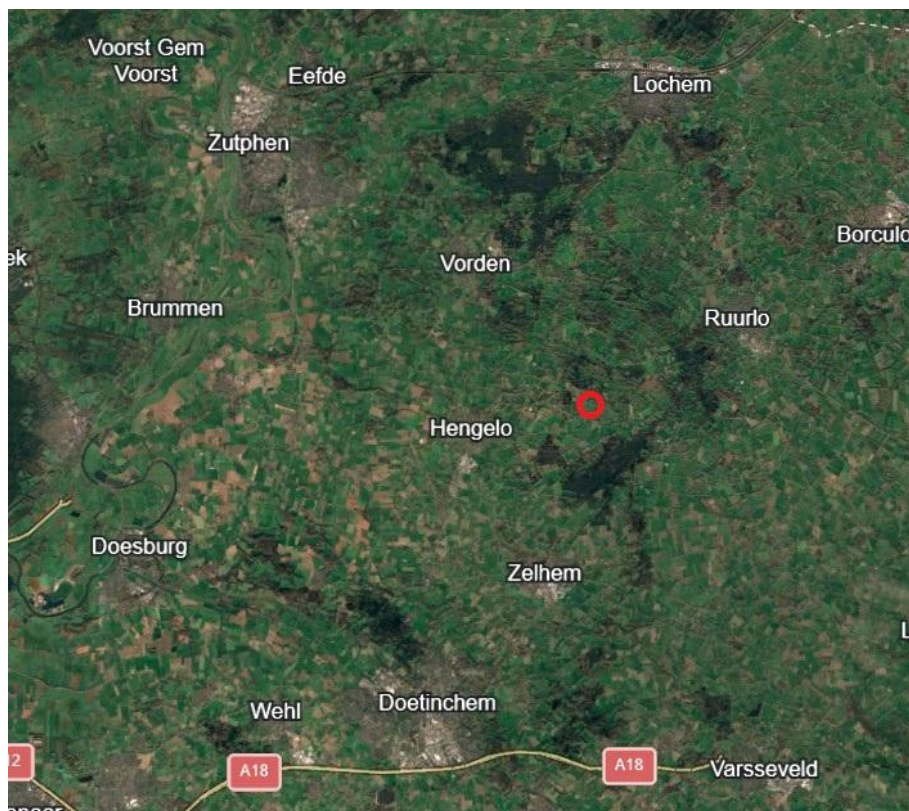
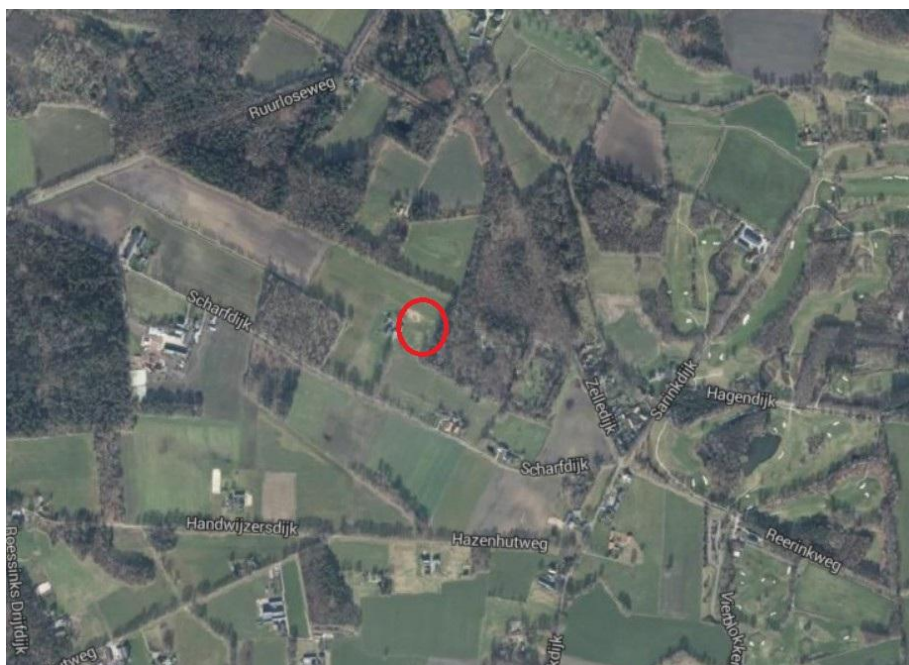
Wonen in het landschap - verbonden door de plek - vrij om te leven







Omgeving



Aanvullende informatie

Middels deze objectdocumentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object. Indien u aanvullende informatie wenst of het wilt bezichtigen, kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.

Ten aanzien van de verkoop van uw eigen woning, kunt u gebruik maken van onze dienstverlening. In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening.

Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel het volgende:

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden daarvoor enige aansprakelijkheid.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectdocumentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper of uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Bankgarantie of waarborgsom

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Wettelijke bedenktijd

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt.

Koper krijgt, nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst hiervan, te ontbinden.

De 10 meest gestelde vragen:

1. 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.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. 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. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' 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.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

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.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling 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. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. 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.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de VBO in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Heeft u interesse in deze woning? Bel voor een bezichtigingsafspraak (0575) 84 57 17.