



## INFORMATIEBROCHURE

Vunderinkslaan 3, 3A en 3B | 7151 AT Eibergen

## VRIJBLIJVENDE OBJECTINFORMATIE TE KOOP

Vunderinkslaan 3, 3A en 3B | 7151 AT Eibergen

### Omschrijving van de onroerende zaak

In het groene en prachtige coulissen landschap van de Gelderse Achterhoek ligt op ruim 4,7 hectare de buitenplaats 't Vunderink.

Het object ligt direct nabij het dorp Eibergen en wordt omsloten door het riviertje De Berkel en plattelandsweggetjes met monumentale bomen.

Het Vunderink is een locatie thans in gebruik voor short golf en horeca met ontwikkelingsmogelijkheden voor een kleinschalige camping met camperplaatsen of een landgoed.

Het bedrijf beschikt over een eigentijds horecagebouw met buitenterras, museumboerderij met bedrijfswoning, vrijstaande bedrijfswoning en bijgebouw voor opslag en stalling en bakhuis.

De short golf baan beschikt over 18 holes en wordt met name gebruikt door abonneementhouders en bedrijfs- & familie uitjes. Er is een aanlegsteiger waar de alom bekende Berkelzomp kan aanleggen voor groepen welke willen op- of afstappen in combinatie met gebruik van de horecagelegenheid en museumboerderij.

Het aangeboden is gelegen in het prachtige authentieke Achterhoekse landschap op korte afstand van het dorp Eibergen, één van de hoofdkernen van de gemeente Berkelland. In Eibergen is van alles te beleven; musea, openlucht zwembad, kinderspeelparadijs en een openlucht theater (Ilse de Lange, Edwin Eversband etc.)

Hier geniet je van uren ongestoord wandelen, van kilometerslange fietsroutes in de omgeving en het aanpalende Duitse grensgebied met Natuur gebied "Het Zwillbrock" met de fameuze roze flamingo's. De Twentse steden Enschede en Hengelo zijn goed bereikbaar en dichterbij is het historische stadje Groenlo gelegen en ook Winterswijk met een gevarieerd aanbod van winkels.

In de zomermaanden staat de regio bol van de activiteiten, bekend zijn o.a. de Zwarte Cross, Openluchtspelen, Grolse dagen en Needse jammarkt.

Verkoop in onderdelen is bespreekbaar.

### Bedrijfswoning Vunderinkslaan 3B (1900 & gerestaureerd / verbouwd in 2007)

Indeling:

Begane grond : entree/hal, keuken en woonkamer, bijkeuken, overkapping, slaapkamer en badkamer.

1e verdieping: overloop, 2 slaapkamers, berging, toilet en linnenkast, zolder.

Bouwjaar : 2007 (herbouwd)

Verwarming: Radiatoren en vloerverwarming met combi ketel

Bijgebouwen:

-Kapschuur met garage en 4 bergingen en zolder

Oppervlakte ca. 310 m<sup>2</sup> b.v.o.

-Bakhuis ca. 37 m<sup>2</sup> met vliering

### **Bedrijfspand (horeca) Vunderinkslaan 3A**

Indeling:

Hoofdgebouw:

Entree, restaurant, toiletgroep, hoofdkeuken met aparte spoelruimte, koelcel en vriescel & serre restaurant met entree, toiletgroep en garderobe.

Trap naar 1e verdieping met overloop, vergaderruimte en kantoorruimte.

Begane grond : ca. 260 m<sup>2</sup> b.v.o.

Verdieping ca. 105 m<sup>2</sup> b.v.o.

Verwarming: vloerverwarming met c.v-combi ketel en airco unit (serre)

Rijksmonument

Bouwjaar 1800

Gerestaureerd / verbouwd in 2014

### **Museumboerderij Vunderinkslaan 3**

Indeling:

Voorhuis : entree, keuken, woonkamer, kelder / melkkamer, 3 slaapkamers en c.v.-ruimte, toilet en badkamer.

Achterhuis: deel en voormalige stallen met hilden ingericht als boerderij museum.

Verdieping: Ingericht als museum.

Verwarming : voorhuis is voorzien van verwarming door middel van radiatoren en eigen c.v.- combiketel.

Toilet en badkamer zijn gerealiseerd in 2009

Rijksmonument

Bouwperiode : 1650 – 1700

Het rapport Monumentenwacht is beschikbaar

Algemene voorzieningen :

- Aansluitingen voor gas, water en elektriciteit alsmede riolering
- Glasvezelaansluiting
- Eigen watervoorziening met puls

### Shortgolfbaan

- Recreatieve baan met NGF D status erkenning
- 18 holes, speelduur ca. 2 uur en 15 minuten
- Bij shortgolf variëren afstanden tussen 42 en 85 meter
- Kunstgras greens
- Golfmateriaal beschikbaar

Gebruik van de shortgolfbaan is uitstekend te combineren met horecagedeelte zoals bedrijfs- of familie uitje.

### Kadastrale informatie

De onroerende zaak is kadastraal bekend als:

- Gemeente Eibergen, sectie AA, nummer 372, perceelgrootte 43.745 m<sup>2</sup>
- Gemeente Eibergen, sectie AA, nummer 688, perceelgrootte 1.940 m<sup>2</sup>
- Gemeente Eibergen, sectie AA, nummer 371, perceelgrootte 980 m<sup>2</sup>
- Gemeente Eibergen, sectie AA, nummer 689, perceelgrootte 1.200 m<sup>2</sup>

Totaal : 47.865 m<sup>2</sup>

### Bestemming van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2020”, vastgesteld per 28-06-2022.

De bestemming van de locatie is Recreatie - Dagrecreatie

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen zoals opgenomen in de 'Tabel Recreatie - Dagrecreatie' bij dit artikel;
- b. horeca; uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatse toegestane recreatieve voorzieningen;
- c. wonen in een bedrijfswoning;
- d. aan-huis-verbonden bedrijven of beroepen;
- e. terras, tuinen en erven;
- f. speelvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting, waaronder beplanting ten behoeve van landschappelijke inpassing;
- h. (onverharde) paden en wegen;
- i. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, erfverhardingen en parkeervoorzieningen.

Een gedeelte van het complex heeft de bestemming “Agrarisch”.

Voor de meest recente informatie verwijzen wij u graag naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) danwel de betrokken gemeente.

### Energie label

De onroerende zaak zal door verkoper aan koper worden opgeleverd onder afgifte van een geldig energielabel voor de onderdelen waarvoor een energielabel wettelijk is vereist. Volgens benaderde bedrijven behoeft voor een rijksmonument geen energielabel afgegeven te worden.

### Vraagprijs & informatie:

Op aanvraag

### Aanvaarding

in overleg.

### Bijzonderheden

- Inventarislijst horecagedeelte beschikbaar (op aanvraag)
- Overname museum items deels of volledig is bespreekbaar
- Huidige parkeerterrein vervalt
- Deelverkoop is bespreekbaar

### Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper dient door koper als waarborgsom in handen van de notaris een bedrag ten bedrage van 10% van de koopsom te worden gestort. Deze waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 10 van de koopovereenkomst, in mindering van de koopsom strekken. Over deze waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het bedrag groot 10% van de koopsom, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clause bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

### Model koopovereenkomst

De koopovereenkomst zal worden opgemaakt op basis van het model Koopovereenkomst voor bedrijfs-onroerend goed (model 2014), vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, aangevuld met de tussen verkoper en koper gemaakte afspraken.

In de te sluiten koopovereenkomst zal een As is where is-clausule opgenomen worden.

Wij begrijpen dat u na het lezen van deze tekst mogelijk nog diverse vragen heeft en wilt komen kijken.

U kunt altijd vrijblijvend contact opnemen met één van de verkopende makelaars voor meer informatie en het maken van een afspraak. De link naar de video geeft ook een goed beeld van deze propositie.

Voor dat wij een afspraak maken voor een bezichtiging op locatie verstrekken wij eerst het verkoopmemorandum met bijlagen.

Voor de volledigheid vermelden wij dat voor de aankoop van een recreatiebedrijf voldoende eigen vermogen benodigd is in verband met het verkrijgen van een financiering.

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

### [Meer informatie?](#)

ten Hag makelaarsgroep  
Plantsoenstraat 75  
7001 AB DOETINCHEM  
0314-332491  
Email: [doetinchem@tenhag.nl](mailto:doetinchem@tenhag.nl)

Wormgoor Makelaars  
Borculoseweg 1  
7161 GP NEEDE  
0545-280040  
Email: [info@wormgoor.net](mailto:info@wormgoor.net)

Uiteraard kunt u ook rechtstreeks contact opnemen met de behandelend makelaar: B.A. Groot Roessink RM / RT,  
mobiel te bereiken op 06-51295144  
of per email [b.grootroessink@tenhag.nl](mailto:b.grootroessink@tenhag.nl)

of

makelaar: R. Klein Gunnewiek RM / RT,  
mobiel te bereiken op 06-51001880  
of per email [r.kleinGunnewiek@wormgoor.net](mailto:r.kleinGunnewiek@wormgoor.net)

FOTOREPORTAGE



Vunderinkslaan 3

Objectinformatie: **Vunderinkslaan 3, 3A en 3B te 7151 AT Eibergen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Vunderinkslaan 3





Vunderinkslaan 3

Objectinformatie: **Vunderinkslaan 3, 3A en 3B te 7151 AT Eibergen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Vunderinkslaan 3 woonkamer en keuken

Objectinformatie: **Vunderinkslaan 3, 3A en 3B te 7151 AT Eibergen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Vunderinkslaan 3 badkamer



Vunderinkslaan 3 Deel (museum)



Vunderinkslaan 3 Zolder



Vunderinkslaan 3 Trap zolder



Erf met waterput en schuur



Vunderinkslaan 3A terrein en terras



Vunderinkslaan 3A aanzicht



Vunderinkslaan 3A / B erf en toegang



Vunderinkslaan 3A achteraanzicht





Vunderinkslaan 3A vooraanzicht en terrein



Vunderinkslaan 3A restaurant met doorloop naar terras



Vunderinkslaan 3A restaurant



Vunderinkslaan 3A restaurant



Vunderinkslaan 3A bar restaurant



Vunderinkslaan 3A restaurant met trap



Vunderinkslaan 3A toiletgroep restaurant



Vunderinkslaan 3A keuken restaurant



Vunderinkslaan 3A keuken restaurant



Vunderinkslaan 3A restaurant / serrezaal



Vunderinkslaan 3A serrezaal



Vunderinkslaan 3A serrezaal



Vunderinkslaan 3A vergaderruimte verdieping



Bijgebouw



Vunderinkslaan 3B woning



Vunderinkslaan 3B woning





Vunderinkslaan 3 en 3B Aanzicht



Perceel weiland



Vunderinkslaan 3B Achteraanzicht



Vunderinkslaan 3B keuken



Vunderinkslaan 3B keuken



Vunderinkslaan 3b Keuken en Woonkamer



Vunderinkslaan 3B Woonkamer en Hal



Vunderinkslaan 3B Hal en Toilet



Vunderinkslaan 3B : Badkamer



Vunderinkslaan 3B: Slaapkamers





Vunderinkslaan 3B : Slaapkamer



Vunderinkslaan : Terrein



Shortgolfbaan



Waterpartij

*Objectinformatie: Vunderinkslaan 3, 3A en 3B te 7151 AT Eibergen*

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



Shortgolfbaan



Luchtfoto's 't Vunderink

Objectinformatie: **Vunderinkslaan 3, 3A en 3B te 7151 AT Eibergen**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



Luchtfoto's 't Vunderink

Objectinformatie: **Vunderinkslaan 3, 3A en 3B te 7151 AT Eibergen**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*

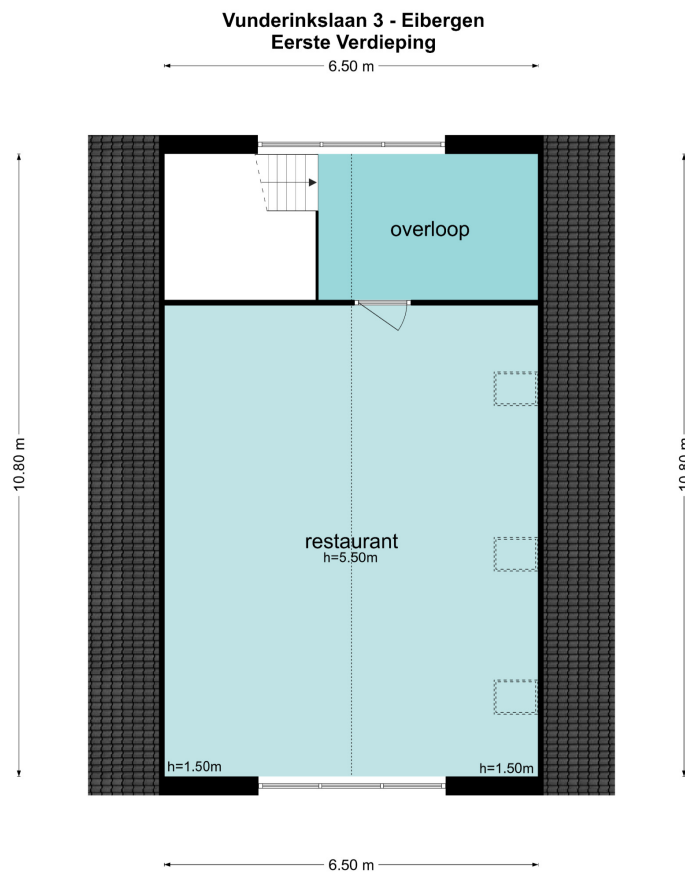
PLATTEGRONDEN



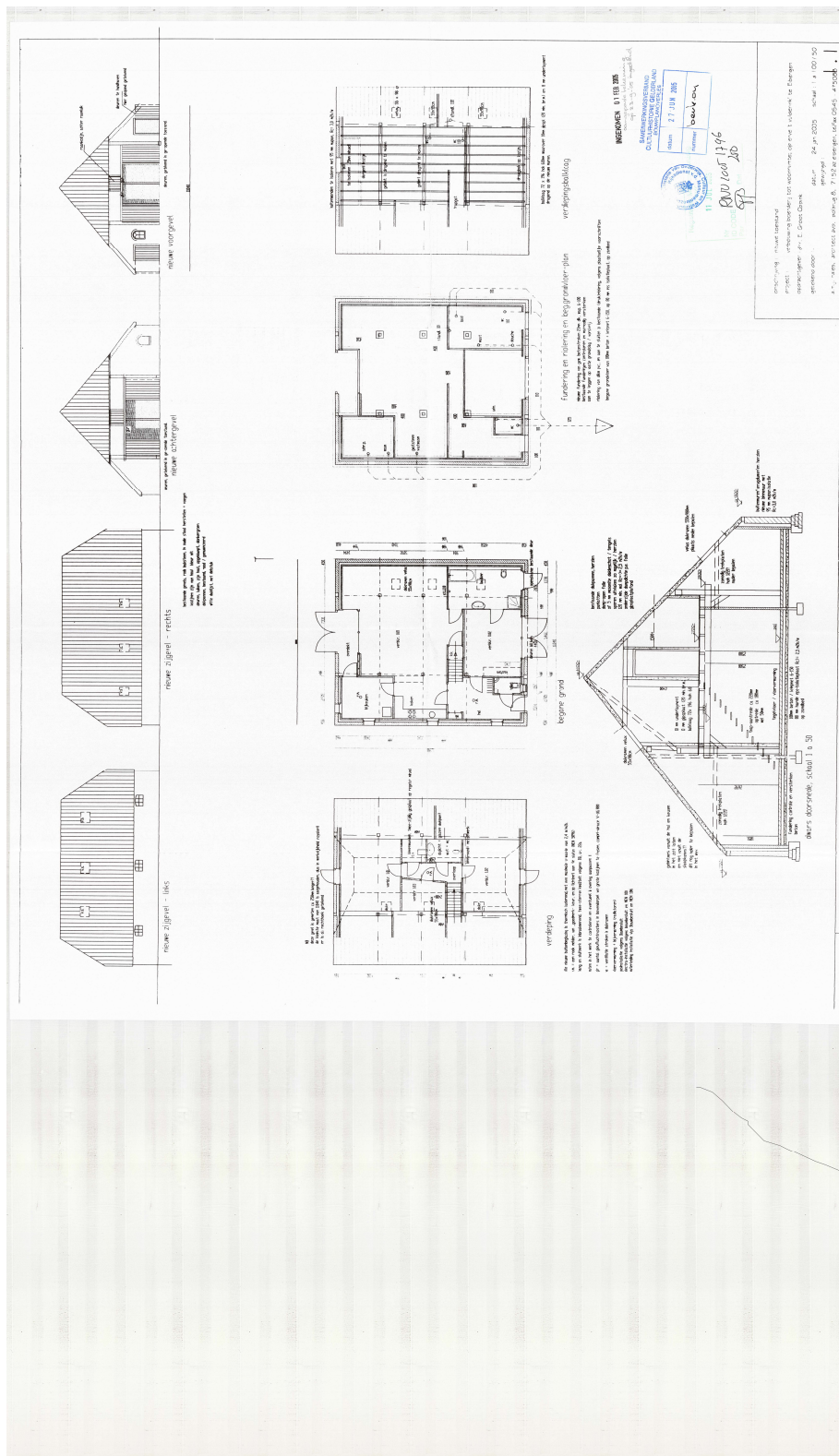
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Objectinformatie: **Vunderinkslaan 3, 3A en 3B te 7151 AT Eibergen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd.  
Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



Objectinformatie: **Vunderinklaan 3, 3A en 3B te 7151 AT Eibergen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

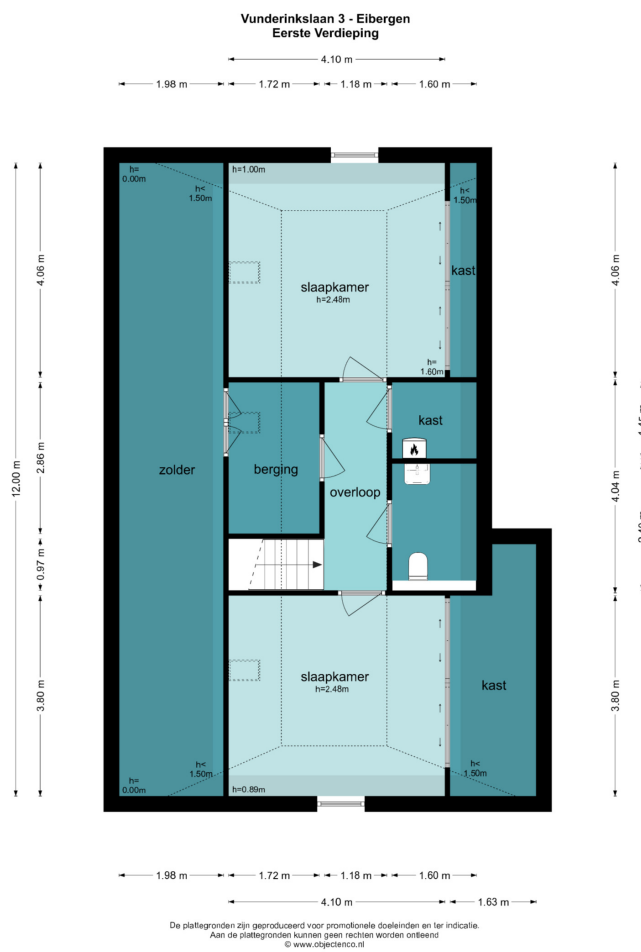




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

Objectinformatie: **Vunderinkslaan 3, 3A en 3B te 7151 AT Eibergen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd.  
Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



Objectinformatie: **Vunderinkslaan 3, 3A en 3B te 7151 AT Eibergen**

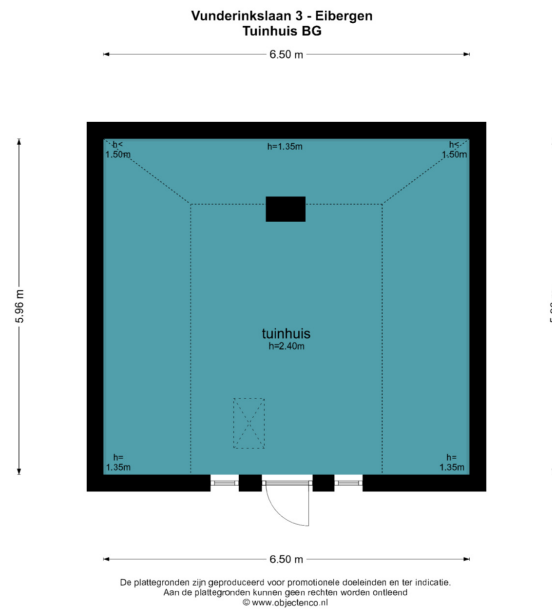
Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd.  
 Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



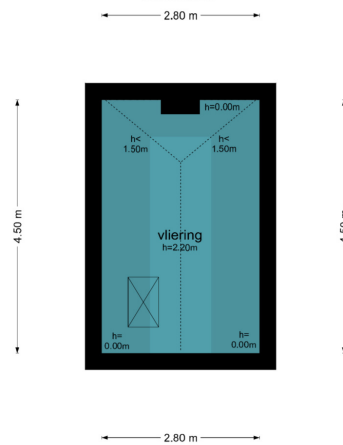
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenro.nl

**Objectinformatie: Vunderinkslaan 3, 3A en 3B te 7151 AT Eibergen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd.  
Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

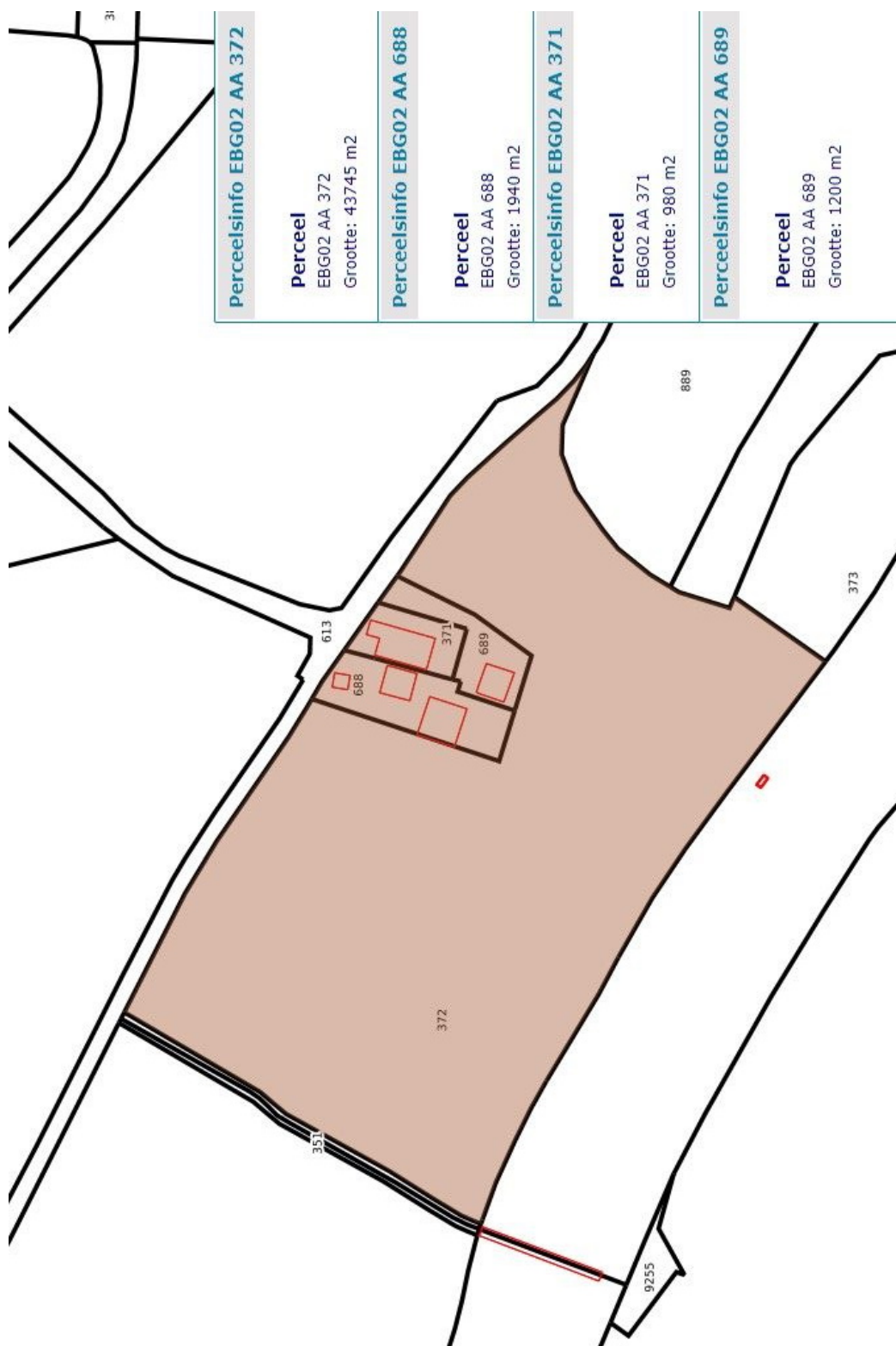


**Vunderinkslaan 3 - Eibergen  
Tuinhuis EV**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

**KADASTRALE KAART**



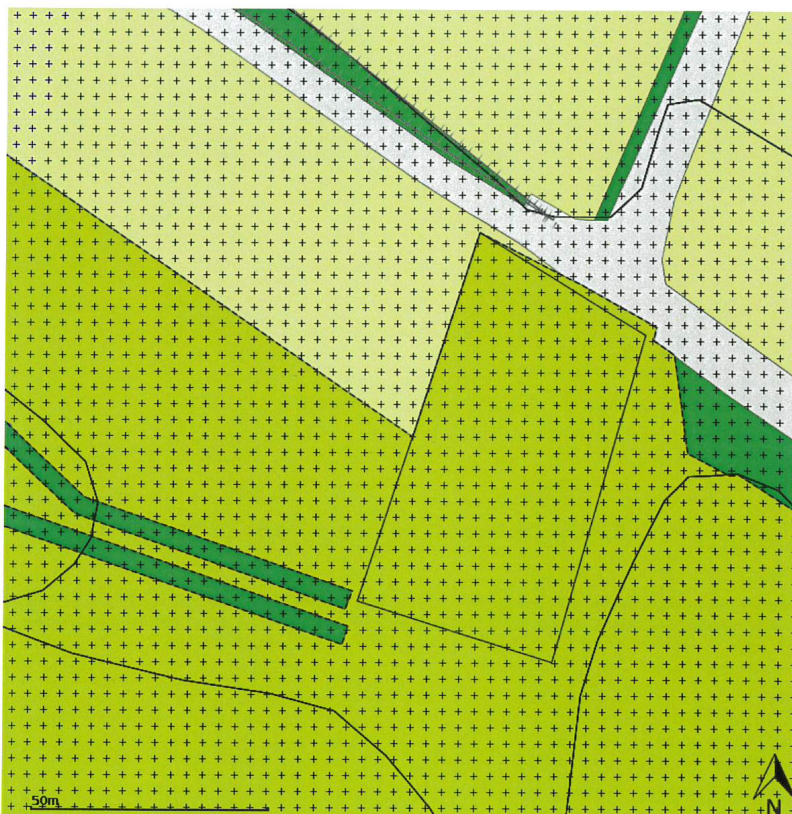
Objectinformatie: **Vunderinkslaan 3, 3A en 3B te 7151 AT Eibergen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

## PLANKAART

## Ruimtelijkeplannen.nl






































Plannaam:	<b>Buitengebied Berkelland 2020</b>	Datum afdruk:	2022-08-30
Naam overheid:	gemeente Berkelland	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2022-06-28
Planidn:	NL.IMRO.1859.BPBG2020-0100	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	vastgesteld		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

## Ruimtelijkeplannen.nl

### Legenda

 plangebied	<b>Gebiedsaanduidingen</b>
<b>Enkelbestemmingen</b>	 geluidzone
 agrarisch	 luchtvaartverkeerzone
 agrarisch met waarden	 vrijwaringszone
 bedrijf	 milieuzone
 bedrijventerrein	 veiligheidszone
 bos	 wetgevingzone
 centrum	 reconstructiewetzone
 cultuur en ontspanning	 overige zone
 detailhandel	<b>Aanduidingen</b>
 dienstverlening	 bouwaanduiding
 gemengd	 functieaanduiding
 groen	 lettertekenaanduiding
 horeca	 maatvoering
 kantoor	<b>Figuren</b>
 maatschappelijk	 as van de weg
 natuur	 dwarsprofiel
 overig	 gevellijn
 recreatie	 hartlijn leiding
 sport	 relatie
 tuin	 figuur IMRO2006
 verkeer	<b>Gebiedsgerichte besluiten</b>
 water	 besluitgebied
 wonen	 besluitvlak
 woongebied	 besluitsubvlak
<b>Dubbelbestemmingen</b>	<b>Structuurvisies</b>
 waterstaat	 plangebied
 leiding	<b>Gescande kaarten</b>
 waarde	 plangebied
<b>Bouwvlakken</b>	<b>Overige besluiten</b>
 bouwvlak	 plangebied



