

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE

TE KOOP

Landstraat 4 Bredevoort



blekkink
makelaardij bv



**Je voelt je thuis
bij blekkink**

WONEN & BUSINESS

•

TAXATIES

•

NIEUWBOUW

Landstraat 4 Bredevoort

D'Olde Smidse

In het historische vestingstadje Bredevoort, een voormalig heerlijkheid, ligt deze instapklare monumentale WINKEL/ATELIER met BOVENWONING in de voormalige smederij van Bredevoort.

Het unieke pand is gelegen in het hart van Bredevoort op de hoek van de Landstraat / Kerkstraat. In dit industriële object zijn vele nostalgische kenmerken mooi bewaard gebleven, zoals de originele haardkap, ijzeren ramen en de originele eiken balken, die door het gehele pand zichtbaar zijn.

De smederij is in recente jaren grotendeels gerestaureerd en geïsoleerd en de loft is dit jaar (2025) volledig onder handen genomen..

Unieke woon-/ werkruimte

Dit unieke pand biedt veel mogelijkheden, waaronder wonen met werken en/ of presentatie mogelijkheden. Er is bijvoorbeeld voldoende ruimte om te werken in de voormalige smederij met al haar nostalgie en uw werk te presenteren in de winkel met veel lichtinval.

Begane grond

Via de fraaie entree kom je in de winkel/ atelierruimte.

In de ruimte bevindt zich de meterkast en twee doorgangen, alsmede toegang tot de kelder. Via de rechterdoorgang is het toilet en de voormalige smederij te bereiken. Deze gigantische ruimte is zeer geschikt voor het gebruik als kantoor/atelier v.v. luxe open keuken v.v. vloerverwarming. Op de plek van het voormalig open vuur, onder de oude haardkap, is een gezellige openhaard gerealiseerd.

De zichtbare eiken balken maken een sfeervolle indruk en herinneren nog aan de tijd van weleer. De winkelruimte/atelier leent ook toegang naar het toilet, afgeschermd wasruimte met cv-ketel en de trapopgang naar de loft.

Wonen boven het gewone

Deze exclusieve loft biedt een verrijnde woonbeleving die zich duidelijk onderscheidt van het alledaagse. De royale open ruimte, met de originele eiken balken in het zich vormt het elegante hart van de woning en biedt maximale vrijheid om de indeling volledig naar eigen inzicht vorm te geven. Licht, ruimte en karakter komen hier samen in een stijlvol en flexibel woonconcept.

De loft beschikt over een open keuken die naadloos is geïntegreerd in de leefruimte. Daarnaast is er een badkamer met douche, wastafel en toilet en bevindt zich aangrenzend nog een ruime, separate master bedroom die comfort en privacy biedt.

Landstraat 4 Bredevoort

Kerngegevens

- Begane grond winkel/atelier en kantoor: VVO 78 m².
- Woonopp verdieping: ca. 50 m².
- Grondopp.: 167 m².
- De woning is een gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht.
- Verwarming via HR-ketel Eco uit 2019.
- De loft is in 2025 volledig gerenoveerd / geïsoleerd met oog voor detail. De vloer is voorzien van Fermacel, dakramen zijn geplaatst en de kap is over de gehele verdieping geïsoleerd.
- De voormalige smederij is tussen 2019 en 2023 grotendeels geïsoleerd, door middel van dubbele beglazing, luiken en spouwmuren.
- Zeer geschikt voor werken met wonen.

Algemene gegevens

- Vloerverwarming in de oude nostalgische smidse.
- Mooie keuken op de begane grond v.v. hardstenen blad, koelkast en inductie kookplaten.
- Tweede open keuken in de loft met gaskookplaten, vaatwasser en oven.
- Volgens de bestemming is wonen, bed & breakfast, atelier, antiquariaat en boekenwinkel toegestaan.

Landstraat 4 Bredevoort

Omgeving/ locatie

Het unieke pand bevindt zich in het centrum van Bredevoort. Het stadje heeft de titel Boekenstad vanwege de antiquariaten en tweedehands boekwinkels. Bredevoort heeft ongeveer 1475 inwoners.

Je kunt er genieten van horeca, kunstbeleving en culturele activiteiten.

Voor natuurliefhebbers is het omringende gebied een paradijs voor wandel- en fietstochten.

De nabijgelegen Slingepas, op loopafstand, biedt volop mogelijkheden voor waterrecreatie.

Met de nabijheid van grotere plaatsen, zoals Aalten en Winterswijk (met treinstations op respectievelijk 3 en 7 km afstand) en snelle verbindingen naar Duitsland, heeft u het beste van twee werelden: rust en bereikbaarheid.

Bent u op zoek naar een uniek pand met presentatiemogelijkheden i.c.m. wonen dan is dit object wellicht uw kans. Informeer bij de makelaar naar de mogelijkheden.

- Aanvaarding in overleg.
- Vraagprijs: € 365.000,- k.k.































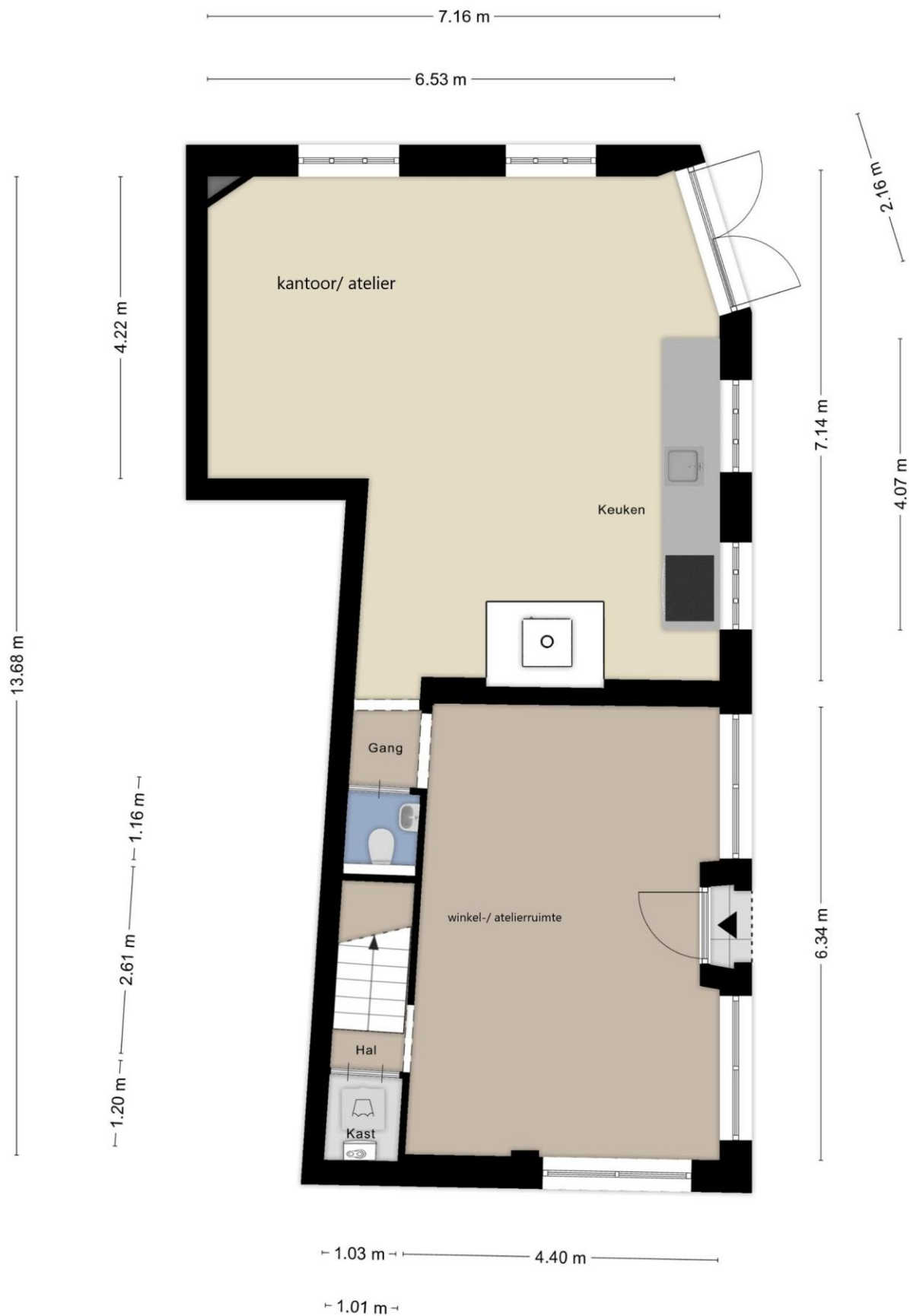






Plattegrond

begane grond



Plattegrond

eerste verdieping



Kadastraal bericht

Kadastrale aanduiding [Bredevoort B 1506](#)

Kadastrale objectidentificatie: 077010150670000

Locatie Landstraat 4

7126 AT Bredevoort

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG-identificatie [0197010000007747](#)

Kadastrale grootte 167 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 239508 - 440137

Omschrijving Wonen

12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Bredervoort B 1506	kadaster 
---	---	---

Landstraat 4 Bredevoort

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of zo roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in het pand achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in het pand.

Interieur	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
Verlichting				
Inbouwspots / Dimmers				■
Opbouwspots / Armaturen / Lampen / Dimmers	■			
Losse (hang)lampen			■	
(Losse)kasten, legplanken				
			■	
Raamdecoratie / zonwering binnen				
Gordijnrails	■			
Gordijnen	■			
Overgordijnen				■
Vitrages	■			
Rolgordijnen	■			
Lamellen				■
Jaloezieën				■
(losse) horren / rolhorren				■
Vouwgordijnen	■			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				■
Parketvloer				■
Houten vloer(delen)	■			
Laminaat	■			
Plavuizen				■

Verwarming

(voorzet)openhaard met toebehoren	☒		
Allesbrander			☒
Houtkachel			☒
(Gas)kachels			☒
Designradiator(en)			☒
Radiatorafwerking			☒

Overige

Spiegelwanden			☒
Schilderij ophangstelsysteem			☒

Keuken

blijft achter

gaat mee

ter overname

n.v.t.

Keukenblok (met bovenkasten)

**Keuken (inbouw)apparatuur**

Kookplaat	☒		
(Gas)fornuis	☒		
Afzuigkap	☒		
Magnetron			☒
Oven	☒		
Combi-oven / combimagnetron			☒
Koelkast	☒		
Vriezer			☒
Koel-vriescombinatie			☒
Vaatwasser	☒		
Quooker			☒
Koffiezetapparaat			☒

Keukenaccessoires

--	--	--	--

Sanitair / Sauna	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
Toilet met toebehoren				
Toilet	☒			
Toiletrolhouder	☒			
Toiletborstel(houder)		☒		
Fontein	☒			
Badkamer met toebehoren				
Ligbad				☒
Jacuzzi / whirlpool				☒
Douche (cabine/scherm)				☒
Stoomdouche (cabine)				☒
Wastafel				☒
Wastafelmeubel	☒			
Planchet				☒
Toiletkast				☒
Toilet	☒			
Toiletrolhouder	☒			
Toiletborstel (houder)				☒
Sauna met toebehoren				
				☒
Exterieur / installaties / veiligheid/energiebesparing	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
Schotel / antenne				☒
Brievenbus	☒			
(Voordeur)bel	☒			
Alarminstallatie				☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒			
Rookmelders	☒			
Screens / rolluiken				☒
CV met toebehoren	☒			
Klokthermostaat	☒			
Warmtevoorziening				
Via CV-installatie	☒			
Boiler				☒
Close-in boiler				☒
Geiser				☒

Mechanische ventilatie					☒
Luchtbehandeling					☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatoren)					
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	☒				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒				
Waterslot wasautomaat					☒
Zonnepanelen					☒
Oplaadpunt elektrische auto					☒
Tuin	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.	
Inrichting					
Tuinaanleg / bestrating					☒
Beplanting	☒				
Verlichting / Installaties					
Buiten verlichting					☒
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder					☒
Bebouwing					
Tuinhuis / buitenberging					☒
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging					☒
Broeikas					☒
Overige tuin					
(Sier)hek					☒
Vlaggenmast(houder)	☒				

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt de verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	ja	nee	gaat mee	moet worden overgenomen
CV / geiser / boiler		☒		
Keuken / tuin / kozijnen		☒		
Intelligente thermostaten e.d.		☒		
Stadsverwarming		☒		
Zonnepanelen		☒		

Bijlage(n) over te nemen contracten:

Aanvullende informatie

Na de bezichtiging

Een verkoper wacht na een bezichtiging vaak in spanning uw reactie af. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk uw mening op zo kort mogelijke termijn aan ons kenbaar te maken, ook als u besluit af te zien van verdere belangstelling.

Onderzoeksplicht koper

Deze presentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het aangeboden. De informatie die is vermeld, is gekregen van de eigenaar/verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en waar van toepassing van een bouwkundig rapport en heeft als bedoeling om 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 onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of het pand de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van het pand zal maken.

Voorwaarden bij aankoop

Zodra er overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleverdatum en eventuele andere voorwaarden zal er door Blekkink makelaardij een koopovereenkomst conform het NVM-model worden opgemaakt. De koop komt tot stand op het moment dat beide partijen deze schriftelijke overeenkomst hebben getekend. Na ontvangst van een getekende koopakte heeft koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders is aangegeven is de keuze van de notaris voorbehouden aan de koper. In de koopovereenkomst wordt verder de verplichting voor koper opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Indien overeengekomen kan in de koopovereenkomst een voorbehoud ten behoeve van het verkrijgen van een hypotheek worden opgenomen.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de informatie aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. 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.