



LANDHEEREN

makelaardij

Rijksstraatweg 73 - Twello



Leef, woon en geniet!

Uniek en verhoogd gelegen woonhuis

De Rijksstraatweg 73 is een uniek en verhoogd gelegen woonhuis in Twello met een rijke historie en eindeloze mogelijkheden. Dit indrukwekkende pand met een royaal perceel van 3.460 m² biedt een uitzonderlijke combinatie van wonen en werken op een mooie zichtlocatie. De bebouwing rust op een zeer sterk fundament, ligt 5,78 meter boven N.A.P. en is verrassend ruim met maar liefst 490 m² woon-/werk oppervlakte. Een aanzienlijk deel van de woning is vanaf de weg niet zichtbaar, waardoor het pand veel privacy biedt en opvalt door zijn ingetogen uitstraling.

Het pand, oorspronkelijk gebouwd in 1968 voor het Waterschap, is door de huidige eigenaar in verschillende fases grondig verbouwd en gemoderniseerd. Eind jaren negentig is de zolder verbouwd tot een volwaardige eerste verdieping. Rond 2010 is de woning gesplitst in twee aparte woningen, ideaal voor dubbele bewoning of verhuur.



Het souterrain is verbouwd en professioneel ingericht als kantoor- en vergaderruimte, compleet met moderne glazen wanden. Doordat het souterrain deels onder de grond zit heerst er een natuurlijk klimaat, het energielabel is A++. De kantoorruimte heeft een eigen entree en kan geheel zelfstandig worden gebruikt. Hierdoor biedt het ook uitstekende mogelijkheden voor een gebruik als extra woonruimte, gastenverblijf of studio's.

De woning is recent verduurzaamd. Er zijn nieuwe houten kozijnen geplaatst voorzien van HR++ glas en op het dak zijn 31 zonnepanelen aangebracht. Deze maatregelen dragen bij aan een energiezuinige en comfortabele leefomgeving, passend bij de eisen van vandaag. Tevens heeft het pand een moderne toegangscontrole via mobiele telefoon of tag.



Royale tuin

De woning wordt omgeven door een royale tuin met drie terrassen die elk een eigen sfeer en privacy bieden. De oprit aan de voorzijde heeft een indrukwekkende uitstraling met een groenplantsoen en een hoge vlaggenmast, omringd door acht parkeerplaatsen. De oprit leidt ook naar de vrijstaande garage met royale berging, carport en een derde privé parkeerplaats. Achter in de tuin staat een kapschuur met pannendak, ideaal als opslagruimte of gezellige veranda. De tuin zelf biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. Er zijn weelderige hagen, delen met sierbestrating, een groot gazon en volwassen bomen die zorgen voor schaduwrijke plekken en privacy.





Woonkamer

Indeling van de hoofdwoning:

Bij binnenkomst in de hoofdwoning wordt u verwelkomd in een vestibule, die leidt naar een centrale hal met toegang tot alle hoofdvertrekken. De hal is het hart van de woning en verbindt de ruime L-vormige woonkamer aan de linkerzijde met de keuken aan de rechterzijde. De woonkamer is aangenaam licht dankzij grote ramen en openslaande deuren naar het vlonderterras. De ruimte is perfect voor een gezellige zithoek en eetruimte.



Restyle

Vlonderterras



Keuken

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt zicht op de oprijlaan, het groenplantsoen en de voortuin. Hoewel de keukenopstelling gedateerd is, is de ruimte functioneel met diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, vriezer, vaatwasser, gaskookplaat met oven en magnetron. Vanuit de entree is er toegang tot de moderne, volledig betegelde toiletruimte en een badkamer met een inloofdouche, wastafelmeubel en aansluitingen voor wasapparatuur.



Badkamer



1e verdieping

Op de eerste verdieping vindt u aan de voorzijde twee ruime slaapkamers, waaronder een royale masterbedroom met airconditioning, grote dakkapellen en Velux dakramen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. Deze kamer biedt voldoende ruimte voor een zit- of werkhoeke. De tweede slaapkamer is eveneens geschikt voor een tweepersoonsbed en heeft een dakkapel. Een moderne badkamer met inloopdouche, wastafel en tweede toilet maakt het comfort compleet. Tevens bevindt zich grenzend aan de overloop een aparte ruimte waar ook de combiketels zich bevinden.





Indeling van de tweede woning

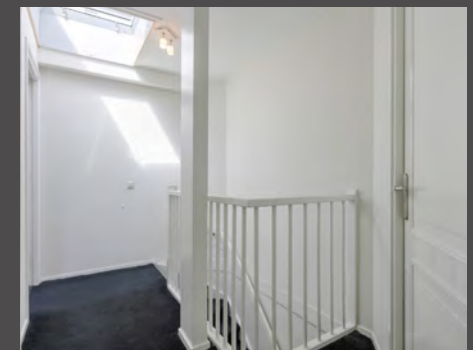
De tweede woning heeft een eigen entree en biedt daarmee veel privacy. Bij binnenkomst valt direct de moderne woonkeuken op, voorzien van een L-vormige keukenopstelling met alle benodigde apparatuur: een gaskookplaat, afzuigunit, koelkast, vriezer, combi-oven en een vaatwasser. De dubbele deuren leiden naar een lichte woonkamer met eikenhouten vloerdelen, die een warme en uitnodigende sfeer creëren. De begane grond biedt verder een ruime slaapkamer, een hal met toegang tot het toilet met aangrenzende badkamer, voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel en aansluitpunten voor wasapparatuur. Op de eerste verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers waaronder een master bedroom. De kamers zijn geschikt voor een gebruik als slaapkamer, gastenkamer of een thuishkantoor. De overloop en trapopgang krijgen daglicht via een grote dakkoepeel. De dakkoepeel is ook een toegang tot het dak om eventuele onderhoudswerkzaamheden te kunnen verrichten.





1e verdieping





Het Souterrain

Het souterrain:

multifunctioneel en modern

Het souterrain is een van de meest veelzijdige delen van de woning. Met een eigen entree is deze ruimte volledig zelfstandig te gebruiken, bijvoorbeeld als kantoor, praktijkruimte of gastenverblijf. De indeling bestaat uit een ontvangsthall met een keukenopstelling voorzien van koelkast en vaatwasser, toiletruimte en diverse ruime kantoren die momenteel in gebruik zijn als werk- en vergaderruimtes. De hardglazen wanden en deuren, en de moderne afwerking maken deze ruimtes aantrekkelijk voor zakelijke doeleinden of als uitbreiding van de woonruimte.





Indeling

Voorzieningen en bereikbaarheid:

Twello biedt uitstekende voorzieningen voor het hele gezin, zoals scholen, sportfaciliteiten, winkels en restaurants. De ligging is perfect voor forenzen met snelle toegang tot de snelwegen A1 en A50 en een eigen treinstation met goede verbindingen richting Deventer, Apeldoorn en verder. Hier woont u rustig en landelijk, terwijl alle stedelijke gemakken binnen handbereik zijn.

Samenvattend:

Rijksstraatweg 73 is een veelzijdig pand dat uitblinkt in ruimte en flexibiliteit. De unieke indeling maakt het geschikt voor dubbele bewoning, werken aan huis of een combinatie van beiden. Maak een afspraak en laat u verrassen door de bijzondere indeling, de mogelijkheden en de zichtlocatie van deze bijzondere woning in Twello.



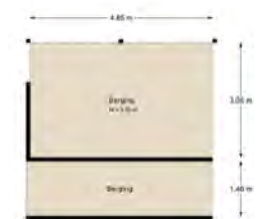
Begane grond



Garage, berging, carport



1^e verdieping



Berging

Kenmerken



Souterrain

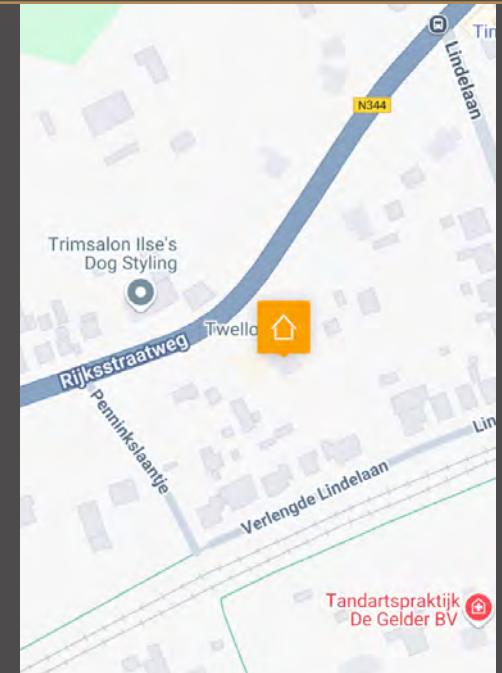
Oppervlakten en inhoud

Wonen	490 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	41 m ²
Perceel	3.460 m ²
Inhoud	1.699 m ³

Aantal kamers	12 kamers (6 slaapkamers)
Aantal badkamers	3 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamer 1 begane grond	Inloopdouche en wastafelmeubel
Badkamer 2 begane grond	Inloopdouche, wastafelmeubel
Badkamer 1e verdieping	Inloopdouche, wastafel en tweede toilet

Aantal woonlagen	2 woonlagen en een souterrain
Voorzieningen	Airconditioning, alarminstallatie, buitenzonwering, dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, en zonnepanelen

Energie label	B
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Cv-ketel	Gas gestookt combiketel, eigendom



Kadaster gegevens

TWELLO B 6779

Ligging:

Aan drukke weg en vrij uitzicht

Tuin:

Tuin rondom en zonneterras

Bergruimte:

Vrijstaande houten berging

Garage:

Carport, parkeerplaats en vrijstaande houten garage

Parkeergelegenheid:

Op eigen terrein



LANDHEEREN

makelaardij

Ingrid Wijngaards

Register makelaar taxateur

06 - 53 25 23 78

Kerklaan 37

7311 AC Apeldoorn

tel. 055-5424201

www.landheeren.nl



Leef, woon en geniet!

Baerz & Co
LUXURY HOMES
MEMBER