

BREEDENBROEKSEWEG 3 VOORST

Vraagprijs € 1.375.000 k.k.



**VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS**

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Vrijstaand wonen in het buitengebied en aan het water! Droom jij van een huis waar je alles hebt: rust, ruimte, comfort én klaar voor de toekomst? Deze vrijstaande villa op een perceel van maar liefst 6.715 m² combineert het allemaal. Gelegen aan het water, met vrij uitzicht over de weidse omgeving, woon je hier elke dag in een groene oase. Deze woning aan de Breedenbroekseweg 3 in Voorst (gemeente Oude IJsselstreek) ligt prachtig landelijk en toch heb je alle voorzieningen van Dinxperlo en de stad Doetinchem binnen handbereik. De woning is in 2021 volledig gerenoveerd en aangepast aan de eisen van deze tijd. Gasloos, uitstekend geïsoleerd en voorzien van energielabel A++, helemaal klaar voor de toekomst. Daarbij geniet je van luxe, sfeer en verrassend veel woonoppervlakte. Met een royale woonkamer, grote woonkeuken, aangebouwde veranda, vrijstaande tuinkamer met houtkachel, terras met prieel aan het water volop slaapkamers én een multifunctionele tweede woonkamer, slaapkamer en badkamer op de begane grond, biedt dit huis alle ruimte om jouw woonwensen waar te maken. En alsof dat nog niet genoeg is: er staan ook nog twee B&B's op het perceel. Perfect voor gasten of mantelzorg.

Binnenkomen en wonen

Je komt binnen in een royale hal met modern toilet en toegang tot de kelder, praktisch en met veel bergruimte. Vanuit de hal stap je de sfeervolle woonkamer binnen: licht, ruim en met een gezellige houtkachel als middelpunt. Hier kijk je uit over de tuin en loop je zo door naar de aangebouwde veranda. Aan de voorzijde van de woning vind je de grote woonkeuken. Dit is echt een leefkeuken, met ruimte voor een lange eettafel waar je met familie of vrienden uitgebreid kunt tafelen. De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur en praktisch ingericht. Aansluitend tref je de bijkeuken met aanrechtblok, veel opbergruimte en maatwerkkasten voor het witgoed.

Uniek is de tweede woonkamer op de begane grond. Deze royale ruimte kan dienen als luxe tweede living, werkruimte, speelkamer of slaapkamer; net wat jou goed past. Daarnaast is er nog een extra kamer die je flexibel kunt gebruiken als slaapkamer of kantoor. De badkamer met douche en wastafel en een tweede toilet maken het plaatje compleet. Voor wie gelijkvloers wil wonen of gasten wil ontvangen, is dit ideaal.

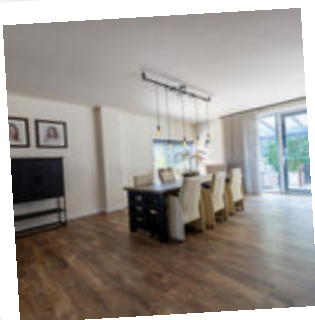
Verdiepingen

De eerste verdieping is een plek van rust en comfort. Hier vind je de masterbedroom, compleet met twee separate kledingruimtes, ideaal voor een georganiseerde garderobe. Verder zijn er nog twee slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische wasruimte.

De tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap, biedt een overloop

HERE
we go!





en een extra slaapkamer. Perfect als tienerkamer, logeerkamer of hobbyruimte.

B&B's

Op het perceel staan twee zo goed als nieuwe B&B's, allebei modern afgewerkt en voorzien van vloerverwarming. Elke woning beschikt over een woonkamer met kitchenette, een slaapkamer en suite en een eigen badkamer. Hiermee heb je de mogelijkheid om gasten comfortabel te ontvangen of de B&B's te verhuren voor een aantrekkelijk extra inkomen.

Duurzaam en toekomstbestendig

Deze villa is een schoolvoorbeeld van duurzaam wonen, zonder concessies te doen aan comfort. Met 42 zonnepanelen, uitstekende isolatie, vloerverwarming op de begane grond en maar liefst zes airco's geniet je altijd van een aangenaam binnenklimaat. Gasloos wonen met energielabel A++ betekent bovendien lage energielasten en een investering die zijn waarde behoudt.

Buitenleven

De tuin is een groene oase met vaste beplanting, bomen en grasvelden. Door de omvang van het perceel zijn de mogelijkheden eindeloos: ruimte voor een speelveld voor de kinderen, een siertuin, een moestuin of gewoon een plek om te genieten van rust, privacy en natuur. Neem na een lange dag de sauna voor een heerlijk ontspannen moment. En dan is er nog de vrijstaande tuinkamer met houtkachel. Een heerlijke plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Hier kun je elk seizoen genieten van het uitzicht op de vijver en de natuur om je heen. Dankzij een houten berging en ruime parkeergelegenheid is ook aan het praktische gedacht. Hier woon je vrij en landelijk, maar met de luxe dat je binnen korte tijd in de dorpskern of stad bent. Ideaal voor gezinnen of stellen die op zoek zijn naar een volgende stap in hun wooncarrière, met meer ruimte en mogelijkheden.



Highlights

- Vrijstaande woning op 6.715 m² eigen grond
- Ruime woonoppervlakte van 408 m², inclusief 58 m² voor B&B's
- Aan het water (Aa-strang), met vrij uitzicht over weilanden
- Volledig gerenoveerd in 2021, gasloos en energielabel A++
- Royale woonkamer met houtkachel, tuinkamer met houtkachel en grote leefkeuken
- Tweede woonkamer/werkruimte/slaapkamer op de begane grond
- Extra slaapkamer en badkamer op de begane grond – ideaal voor gasten of gelijkvloers wonen
- Masterbedroom met twee kledingruimtes
- In totaal zes slaapkamers in de hoofdwoning
- Twee B&B's, beide met woonkamer, kitchenette, slaapkamer en badkamer
- 42 zonnepanelen, warmtepomp, vloerverwarming, zes airco's, alarm- en camerasysteem
- Fraai aangelegde tuin met grasvelden, bomen, beplanting, terras met prieel aan het water en houten berging
- Veel parkeerruimte en volop mogelijkheden om het perceel naar eigen wens te gaan gebruiken

Ben jij toe aan de volgende stap?

Deze woning biedt je alles: comfort, ruimte, vrijheid en toekomstbestendige duurzaamheid. Een unieke kans voor wie zoekt naar een plek waar wonen, werken en genieten moeiteloos samenkomen. Neem contact op met Vredegoor Lanting Makelaars voor een bezichtiging, want dit huis moet je echt zelf ervaren.

Vraagprijs € 1.375.000 k.k.
Aanvaarding in overleg

Bouw

Soort woonhuis villa
Bouwjaar 1934
Soort dak zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte 408 m²
Externe bergruimte 38 m²
Perceel 6715 m²
Inhoud 1415 m³

Indeling

Aantal kamers 7
Aantal slaapkamers 6
Aantal woonlagen 4
Voorzieningen dakraam, glasvezel kabel, alarminstallatie, airconditioning, sauna, zonnepanelen, camarasysteem

Energie

Energie label A++
Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Verwarming vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, houtkachel

Warm water elektrische boiler eigendom

Buitenruimte

Ligging vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin tuin rondom
Ligging tuin noordwest

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Schuur / berging vrijstaand hout
Voorzieningen voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid op eigen terrein



























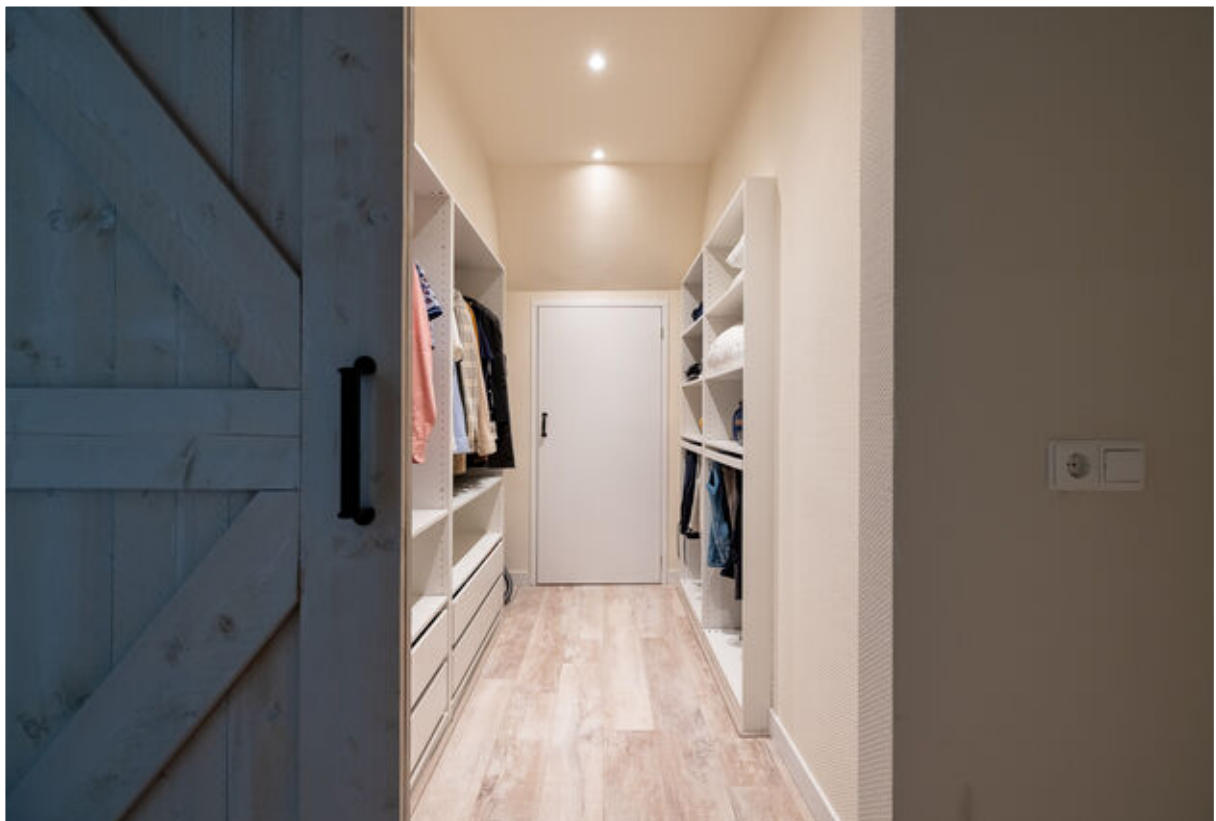






































































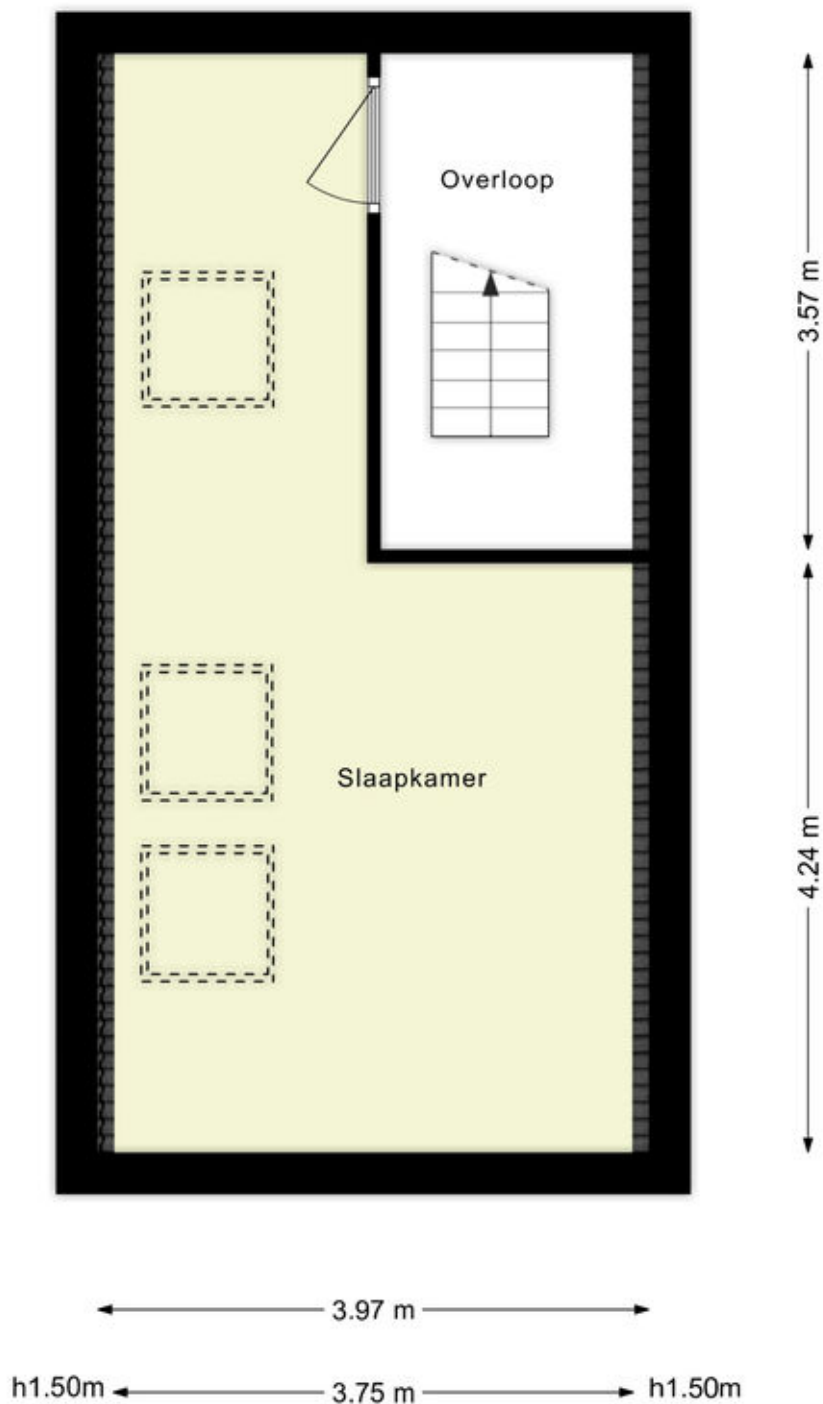




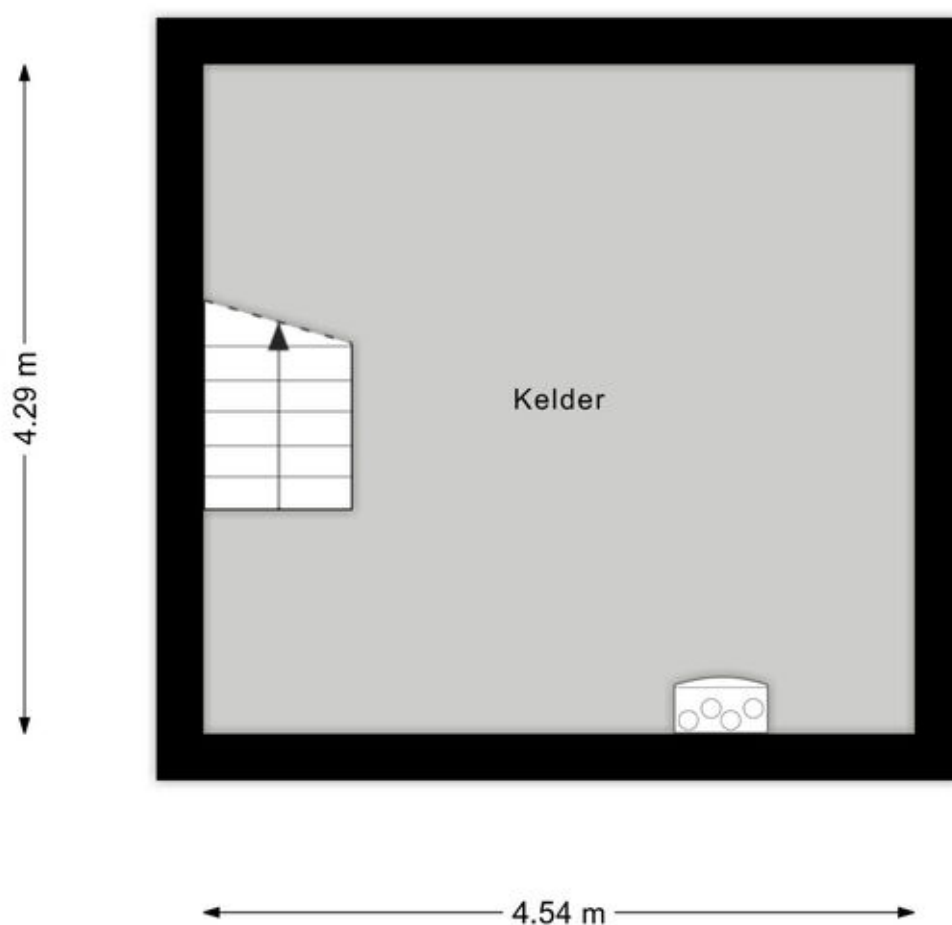
Begane grond



Eerste verdieping



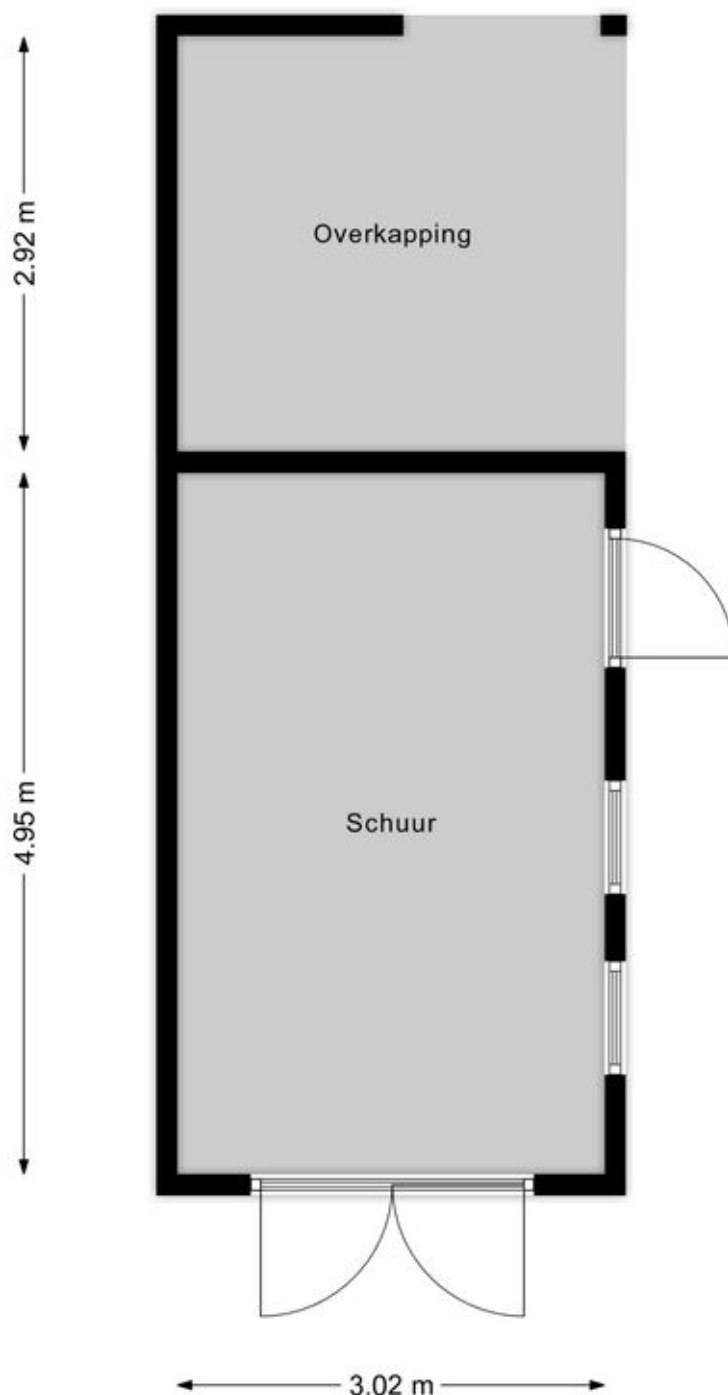
Tweede verdieping



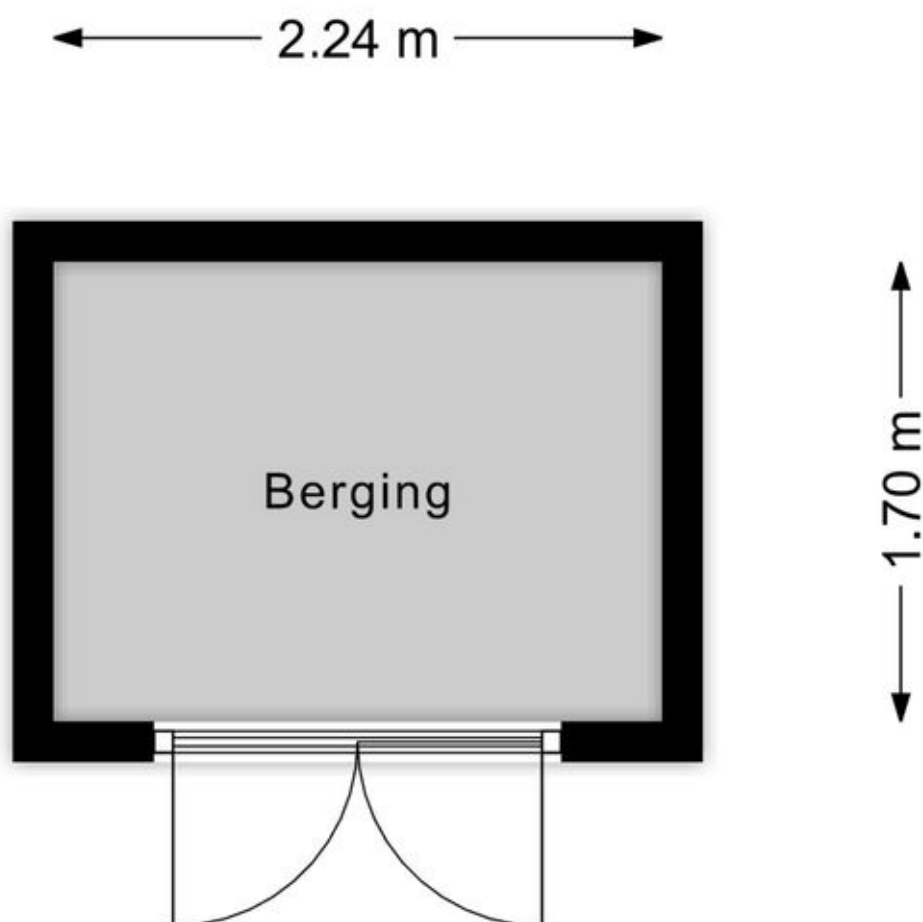
Kelder



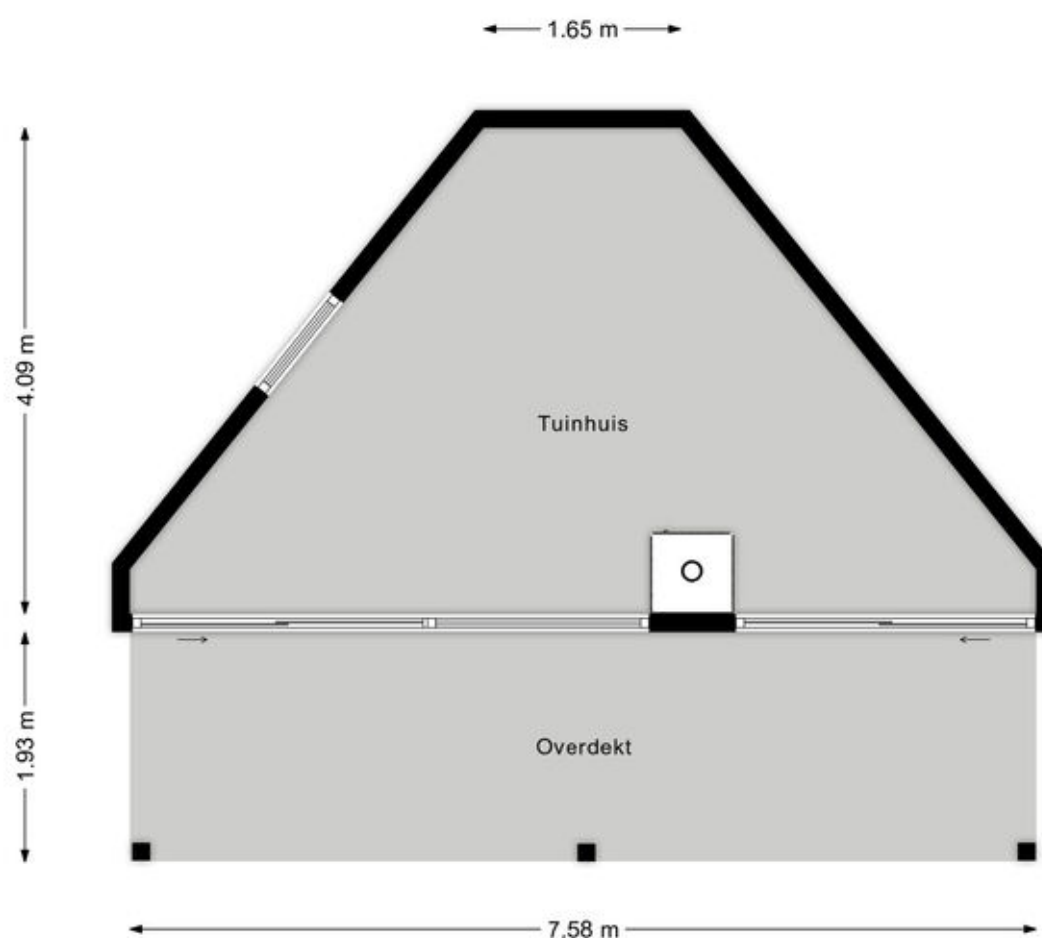
Bijgebouw



Schuur



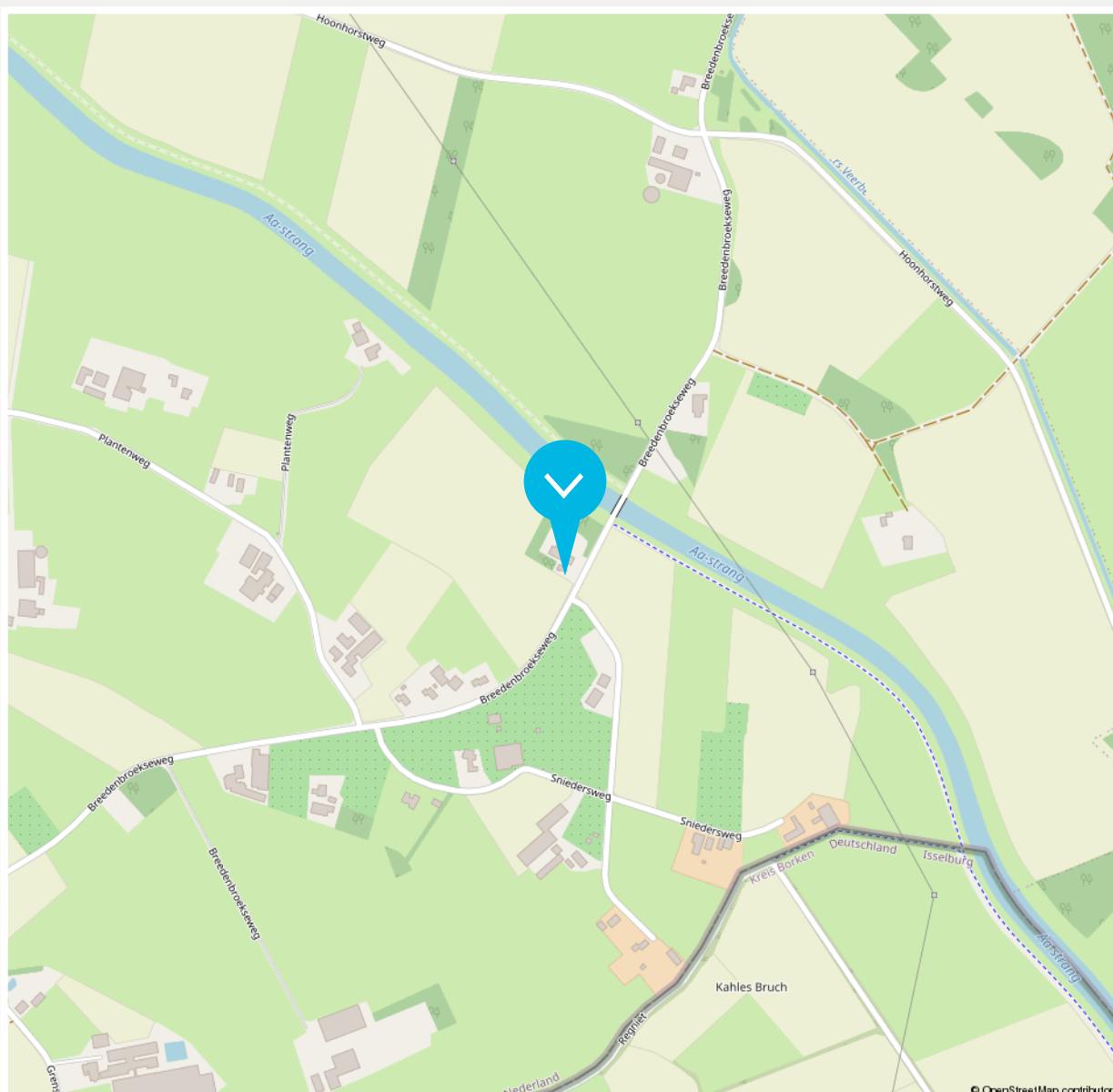
Berging



Tuinhuis

Adresgegevens

Breedenbroekseweg 3
7083 AT Voorst



Disclaimer

De brochure die voor jou ligt, is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan onjuist- en /of onvolkomenheden in de gegevens, kunnen geen rechten worden ontleend. De verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.



Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- PVC	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast			X	
- vriezer			X	
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren	X			
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermbord)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- plankje				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X	
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto		X		
				X
				X
				X
				X
				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
- Waterontharder		X		
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
hoekbank en prieel aan het water	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
(Broei)kas				X
inventaris tuinhuis			X	
inventaris Tiny House (2x)			X	
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

► VREDEGOOR LANTING TEAM



Roy Vredegoor

06 21 488 084
roy@vredegoorlanting.nl
NVM Makelaar en Register Makelaar-
Taxateur (RMT)



Frank Lanting

06 44 385 382
frank@vredegoorlanting.nl
NVM Makelaar en Register Makelaar-
Taxateur (RMT)



Sanne Reussink

06 44 940 810
welkom@vredegoorlanting.nl
Assistent-makelaar



Elke Driesen

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Commercieel administratief medewerkster



Merle Vermandel

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Commercieel administratief medewerkster



Dé NVM makelaar waar jouw wooreis begint!

Dat jouw woonreis in de Achterhoek begint bij Vredegoor Lanting Makelaars, is geen toeval. Wij hebben als makelaarskantoor stevige roots in Doetinchem en kennen de omgeving als geen ander. Bovendien treden we als reislustige specialisten ook graag buiten de gebaande paden. Een combinatie die garant staat voor een bijzonder verkoop- of aankooptraject, afgestemd op jouw persoonlijke wensen én budget. Natuurlijk staan we je onderweg bij met deskundige raad en daad. En pas als jij, een mooie ervaring rijker, je nieuwe bestemming hebt bereikt, is onze missie geslaagd.



Edisonstraat 101
7006 RB Doetinchem
0314 74 60 60
vredegoorlanting.nl
welkom@vredegoorlanting.nl

