



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Schitterende
woonboerderij met
authentieke sfeer

Deest
Kweldam 38

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Deest



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige
gegevens



Plattegronden





Deest Kweldam 38

Vraagprijs € 1.895.000,- k.k.

Schitterende woonboerderij met authentieke sfeer

Omgeven door een weelde aan bomen ligt 'De oude Dries', een rijksmonument dat oorspronkelijk in 1837 is gebouwd. Eind 2016 werd de hoeve geteisterd door een grote brand. Met veel liefde voor de historie werd het pand in zijn geheel herbouwd. Bij de herbouw in 2019, zijn zoveel mogelijk oorspronkelijke details van de woning weer teruggebracht. Zo schitteren de kromme roeden in het bovenlicht van de voordeur weer als vanouds. In de woonkeuken leeft de geborgen sfeer van weleer voort in de nis met witjes, het stoere fornuis, de schouwbank en enkele oud-Hollandse tegels. Alle binnendeuren zijn gemaakt zoals de oorspronkelijke paneeldeuren waren. Met als resultaat een comfortabele woning op een perceel waar zelfs al voor 1837 geleefd werd, blijkens de naam van de boerderij. Volgens de overlevering bezat de graaf van Gelre in 1316 mogelijk dit perceel al. Het heette toen Grevendrisc oftewel Dries van de Graaf. Dries is een oude benaming voor een uitgeputte akker. Tegenwoordig is de tuin rondom met het uitgestrekte gazon, de groene hagen en het zwembad een heerlijk speelparadijs voor de kinderen. En een plek waar de rust van het buitenleven zich etaleert in de doorkijkjes naar de omliggende landerijen. Vrijheid, ruimte en privacy typeren deze woonboerderij. De voormalige deel is ingericht als atelier/living en de verdieping telt maar liefst zes slaapkamers en vijf badkamers.

*Vrijheid, ruimte
en privacy*

Dubbele bewoning, kantoor, B&B ...

De authentieke sfeer van toen en hedendaags comfort. Bij de herbouw is rekening gehouden met een mogelijke splitsing van het pand, hierdoor is dubbele bewoning of meergeneratiewonen prima denkbaar. Het vrijstaande gastenverblijf en het werkplaats-atelier in het voormalige koelhuis bieden de mogelijkheid voor een praktijk/kantoor aan huis, B&B of een heerlijke ruimte om u even terug te trekken.

Waal

De woonboerderij ligt net buiten het dorp Deest vlak bij de Waal en het wandel- en natuurgebied 'De Deestse Waarden'. Door de hoge belevingswaarde van de omgeving, met een fraaie samenhang van dijken, wielen en historische bebouwing, werd het omliggende landschap recent als beschermd dorpsgezicht aangewezen. Druten met alle voorzieningen ligt op slechts enkele kilometers. Met een half uurtje rijden bent u in Nijmegen of Arnhem.





Deest

Deest is een dijkdorp aan de Waal met ruim 1900 inwoners. Samen met de dorpen Druten, Afferden, Horssen, Puiflijk vormt het de gemeente Druten.

Dijk en rivier

Alle dorpen in het land van Maas en Waal bestonden al rond 1100; de meeste zijn waarschijnlijk nog enkele eeuwen ouder. Halverwege de 19e eeuw was het Gelderse Rivierenland het centrum van de Nederlandse baksteenindustrie. Tot aan de jaren 60 van de vorige eeuw stond er in bijna ieder dorp aan de Maas of Waal een steenfabriek. In Deest is aan de huisjes aan de dijk nog goed te zien dat het drukke leven zich hier afspeelde. Immers de rivier en de dijk waren zo'n honderd jaar geleden de belangrijkste verbindingswegen in de hele streek.

Historische steenfabriek

Nog altijd is er volop bedrijvigheid in Deest. In steenfabriek Vogelensangh (1919), een rijksmonument, worden nog altijd stenen gebakken. Verder heeft het kerkdorp een basisschool, een kinderdagverblijf, een buurtvereniging met dorpshuis, een voetbal- en tennisclub en een hengelsportvereniging. In het nabijgelegen Druten (5 kilometer) zijn alle overige voorzieningen zoals een middelbare school, theater en restaurants.

Vriendelijk dorp aan de Waal

Struinen door de natuur

De vriendelijke, historische dorpjes nodigen uit tot fietsen, wandelen en waterrecreatie. Bij Druten vaart een fiets- en voetgangersveer naar Dodewaard in de Betuwe. In 2019 is de Afferdense en Deestse Waarden aangelegd. Een Natura 2000 gebied dat ruimte geeft aan de Waal. Door de Deestse Waarden loopt een struinroute; dit is geen gemarkeerd pad, maar een looprichting door een constant veranderend landschap. Het waterrijke Laakbos ligt tussen de uiterwaarden van de Waal en de bebouwde kom van Druten. De kolken en tichelgaten tonen de sporen van dijkdoorbraken en afgravingen voor de steenfabrieken.

De provinciale weg N322 zorgt voor een goede ontsluiting. Met de A73 en de A50 in de buurt zijn Nijmegen en Arnhem in een half uur bereikbaar. Het bourgondische Den Bosch ligt op drie kwartier rijden.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar herbouwd	1837 oorspronkelijk gebouwd en in 2019 vrijwel geheel
Ligging	Net buiten het dorp Deest, met wandel- en natuurgebied 'De Deestse Waarden' op een steenworp afstand.
Bereikbaarheid	De provinciale weg N322 met aansluiting op A73 ligt vlakbij, de A50 ligt op zeven minuten. Nijmegen en Arnhem zijn binnen een half uur bereikbaar, de Markt van Den Bosch in 45 minuten.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	582 m ² (waarvan 536 m ² in het woonhuis en 46 m ² in het gastenverblijf)
- overige inpandige ruimte	18 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	185 m ²
Inhoud	2.346 m ³
Perceeloppervlakte	3.237 m ²
Aantal kamers	10 kamers, waarvan 6 slaapkamers (exclusief gastenverblijf)
Aantal badkamers	5
Aantal verdiepingen	Twee verdiepingen met kelder en bergvliering
Bijzonderheden	Rijksmonument, vrijwel geheel herbouwd en met gastenverblijf
Unique buying reasons (UBR):	• In 2019 vrijwel geheel herbouwd met liefde voor de historie en oude bouwmaterialen, waardoor u hier heerlijk comfortabel woont met de authentieke sfeer van toen; • Voorzien van maar liefst 6 slaapkamers en 5 badkamers, waardoor iedereen in huis veel privacy heeft. Bij de herbouw is rekening gehouden met een mogelijke splitsing van het pand, hierdoor is dubbele bewoning of meergeneratiewonen prima denkbaar; • Het vrijstaande gastenverblijf en het werkplaats-atelier in het voormalige koelhuis bieden de mogelijkheid voor een praktijk/kantoor aan huis, B&B of een heerlijke ruimte om u even terug te trekken.



Globale gegevens

Parterre	Hal, woonkamer, toilet, tussenhal, bijkeuken, opkamer, woonkeuken met toegang tot kelder, atelier (voormalige deel), zijentree met toilet, achterentree en berging.
Eerste verdieping	Overloop, 6 slaapkamers en 5 badkamers (waarvan 4 en-suite), werkkamer.
Bergvliering	Middels vlizotrap op de overloop.
Erf/Tuin	Gastenverblijf, tuinberging, zwembad, garage/schuur en werkplaats-atelier in het voormalige koelhuis.





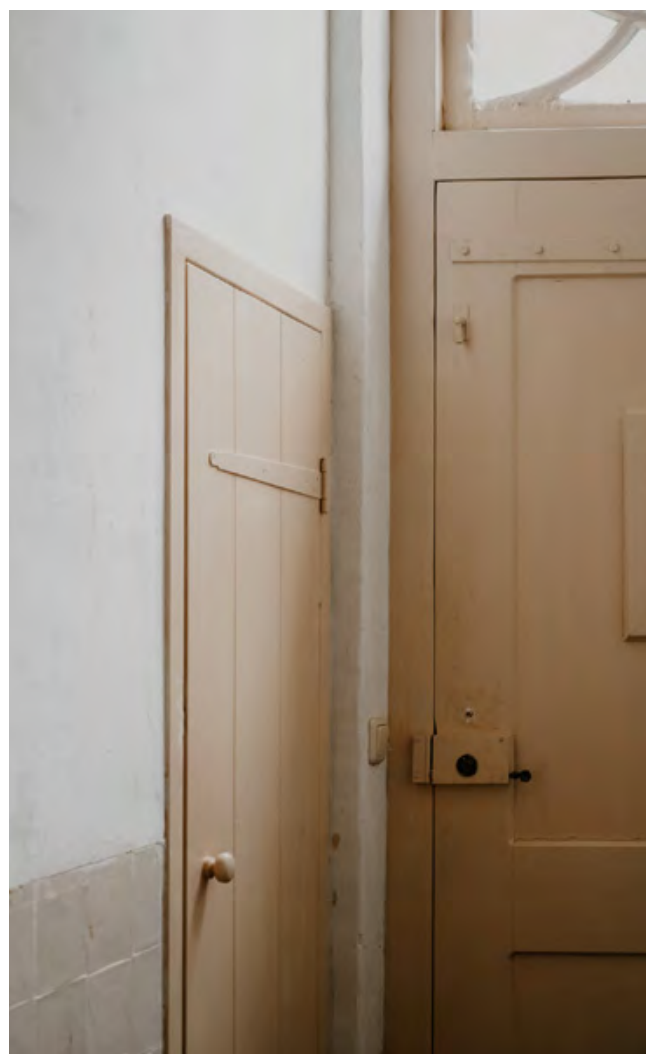
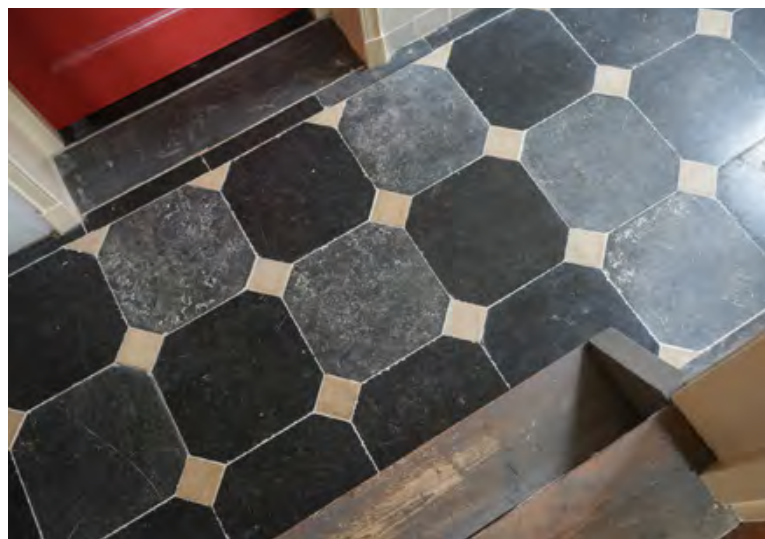
Indeling

Begane grond

Alle ruimtes op de begane grond, behalve de opkamer, zijn voorzien van vloerverwarming.

Entree

De markante tegelvloer geeft sfeer aan de hal net als de authentieke, kromme roeden in het bovenlicht van de voordeur. In de hal bevindt zich de meterkast.





Opkamer

Fijne, lichte kamer om in alle rust te werken of om als speel- of game-kamer in te richten.





Woonkeuken

Een heerlijke woonkeuken waar het daglicht en bezoek spontaan binnenvallen door de dubbele openslaande deuren naar de tuin. De geborgen sfeer van weleer leeft voort in de nis met witjes, het stoere fornuis, de hergebruikte schouwbank en enkele oud-Hollandse tegels. De handgemaakte houten hoekopstelling biedt volop werkruimte en is volledig in harmonie met de estriken vloer. In de keuken is een toegang naar de kelder.

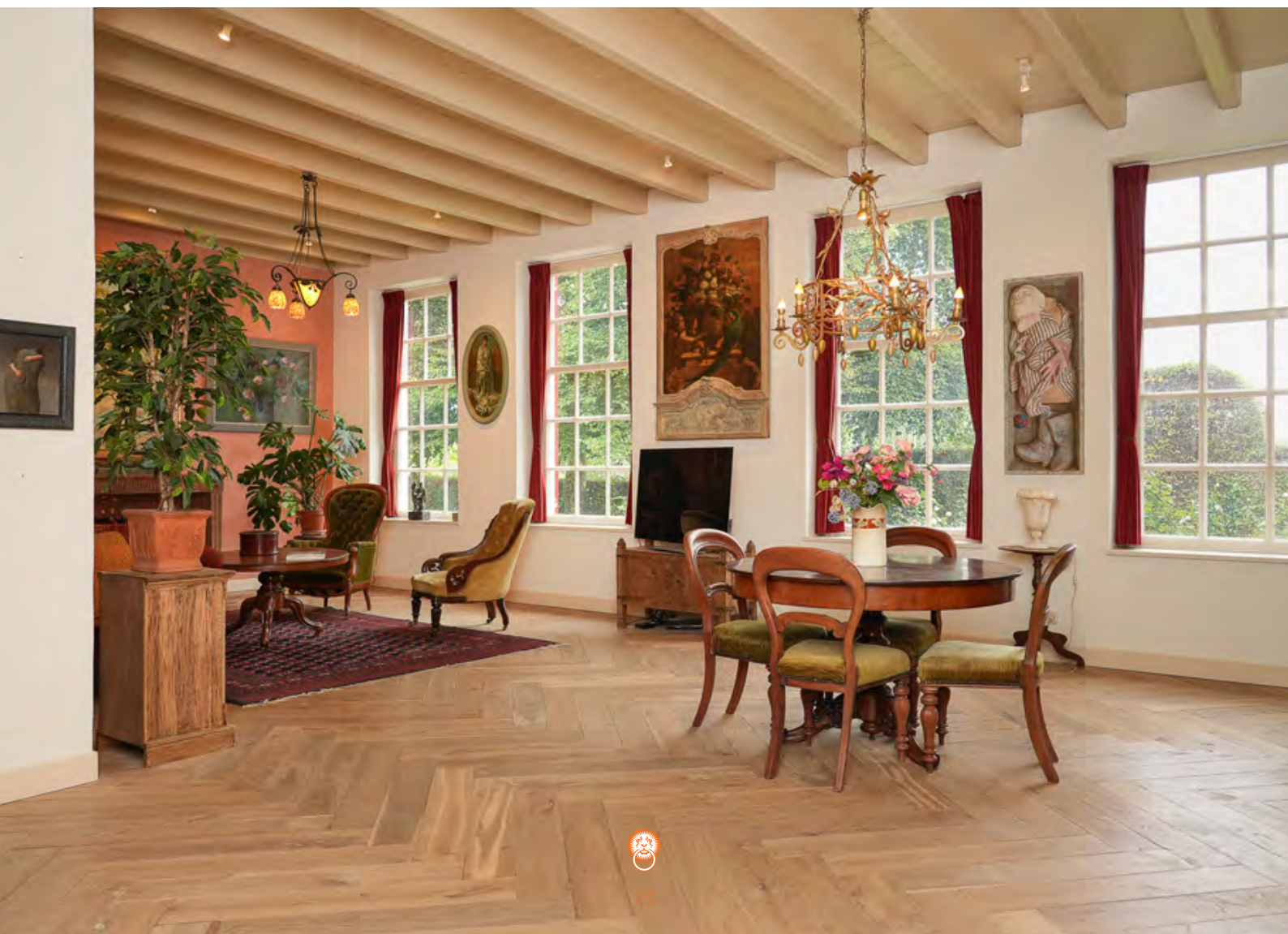




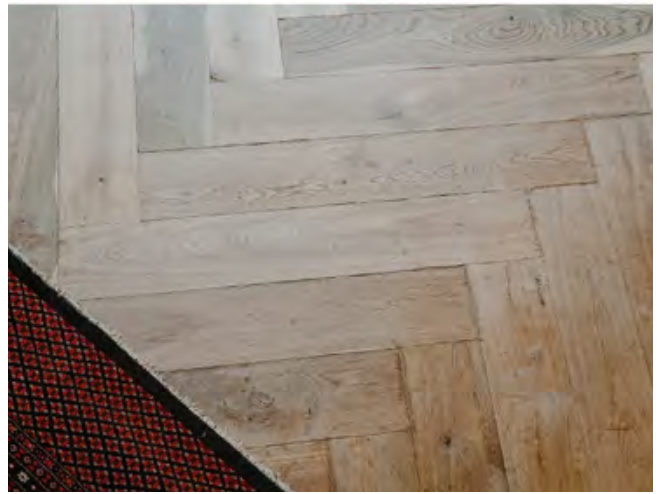


Woonkamer

Vederlicht danst het daglicht door de hoge ramen met roedeverdeling. De rustieke eikenhouten vloer in brede visgraat draagt bij aan de serene sfeer. Het balkenplafond creëert geborgenheid net als de marmeren schouw.







Toilet

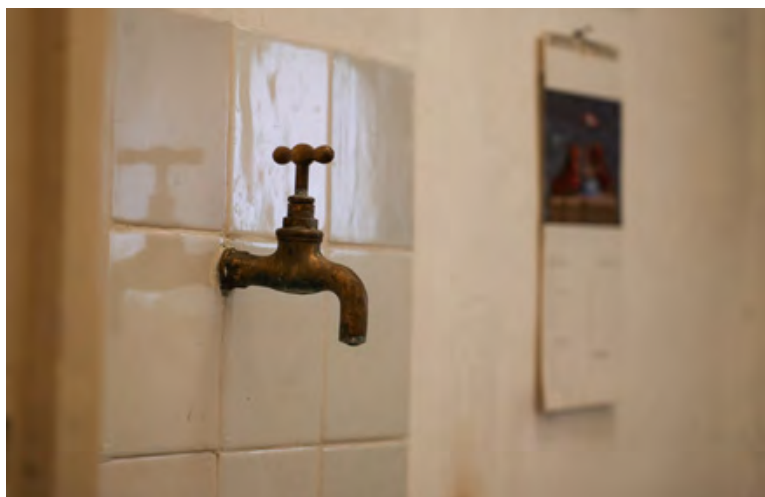
Met voorportaal en fonteintje.

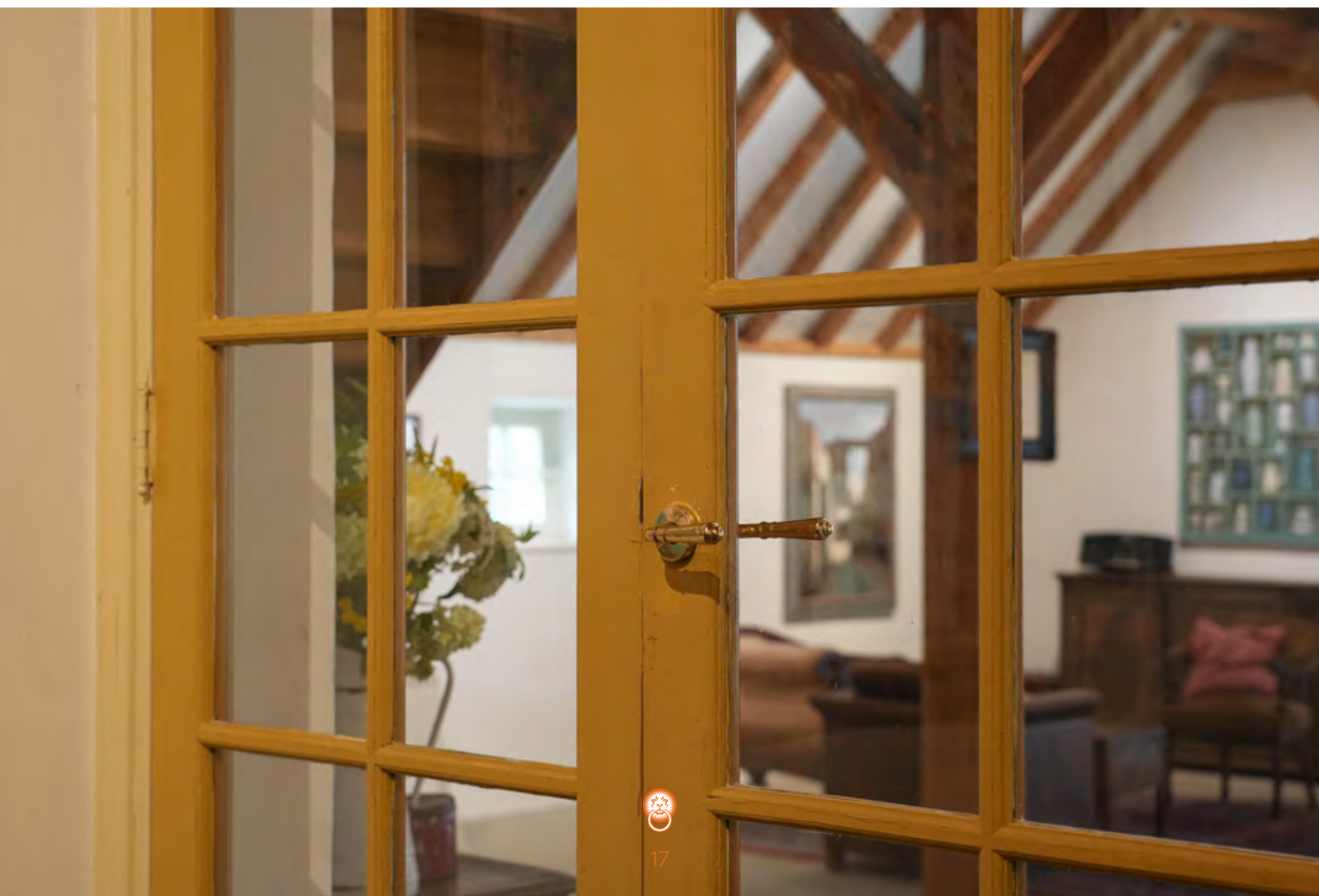
Tussenhal

Het ronde raam biedt een intieme doorkijk naar de woonkeuken. Hier bevindt zich de trapopgang naar de verdieping.

Bijkeuken

Nu een praktische ruimte met wastafel en wasmachine-aansluiting. Ook hier is het gebint in het zicht gelaten.





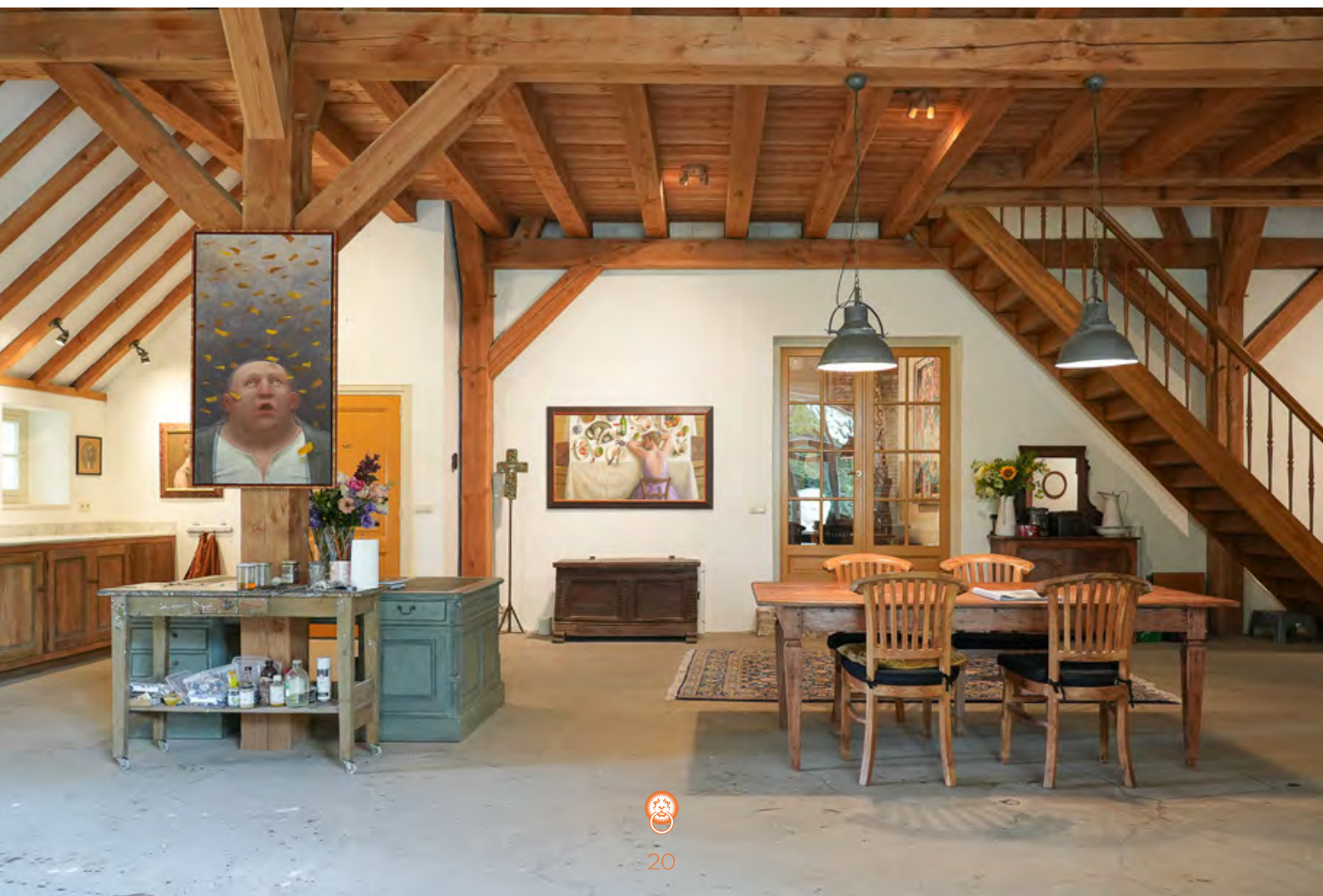




Atelier/Living

Het huidige atelier is gesitueerd in de voormalige deel. De zichtbare gebinten en de houten balken aan het plafond geven de ruimte ook het karakter van een gerieflijke living. Een vertrek waar gasten of de kinderen lekker binnen stormen via de tussenhal of de woonkeuken. De openslaande deuren met bovenlicht halen het buitenleven naar binnen. Op zonnige dagen kunnen de grote, houten staldeuren ook dienen als zonwering. De openslaande deuren aan de zijkant zorgen voor extra lichtinval. Het aanrecht met spoelbak en marmeren werkblad, is handgemaakt van teakhout. Net achter de woonkeuken is een tweede trapopgang naar de verdieping.







Dubbele achterentree

Op beide hoeken aan de achterzijde bevindt zich een entree. Een van deze ruimtes kan prima dienst doen als bijvoorbeeld berging.

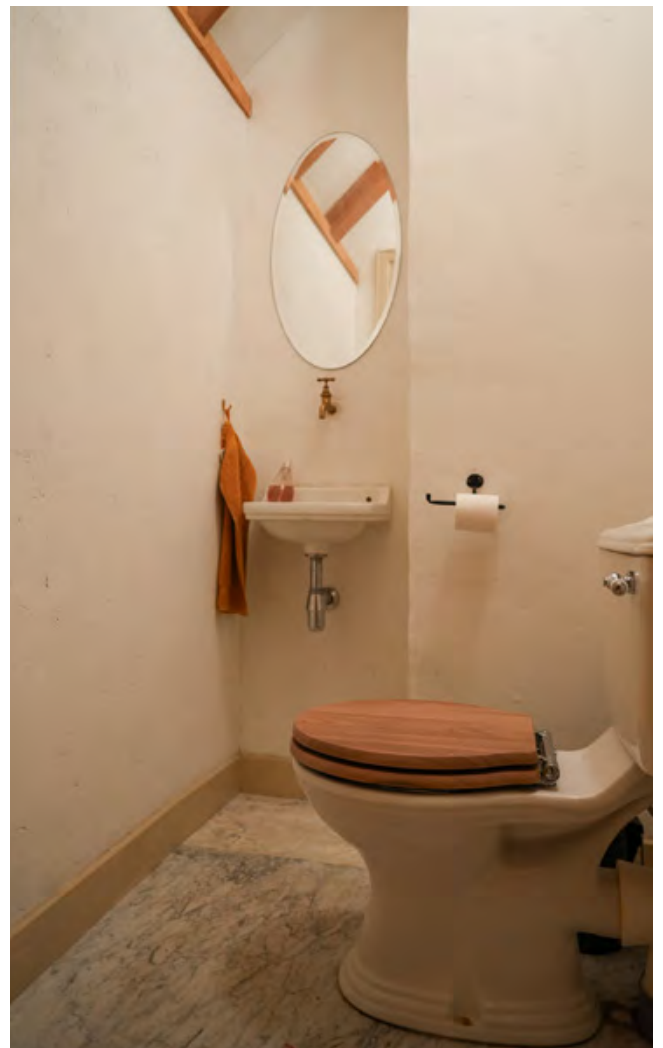
Zijentree

Met marmeren vloer en een meterkast voor dit deel van het huis.

Toilet

Met fonteintje.

Typ hier uw tekst



Eerste verdieping

Twee overlopen

In het hart van het pand. Indien gewenst is het mogelijk een extra doorgang te maken, zodat de overloop in het voor- en achterhuis met elkaar verbonden zijn. Een vlizotrap geeft toegang tot de bergzolder.

Zeven slaapkamers plus een hobby/werkkamer

De twee royale slaapkamers in het voorhuis hebben de gebintenconstructie in het zicht. De borstwering zorgt voor extra hoogte in deze twee kamers. Alle drie de slaapkamers in het voorhuis hebben een badkamer-en-suite. In het achterhuis zijn vier kamers. Twee kamers aan elke zijde met daartussen aan elke zijde een badkamer.

Twee cv-ruimtes

Het voor- en achterhuis hebben een ruimte met cv-opstelling.









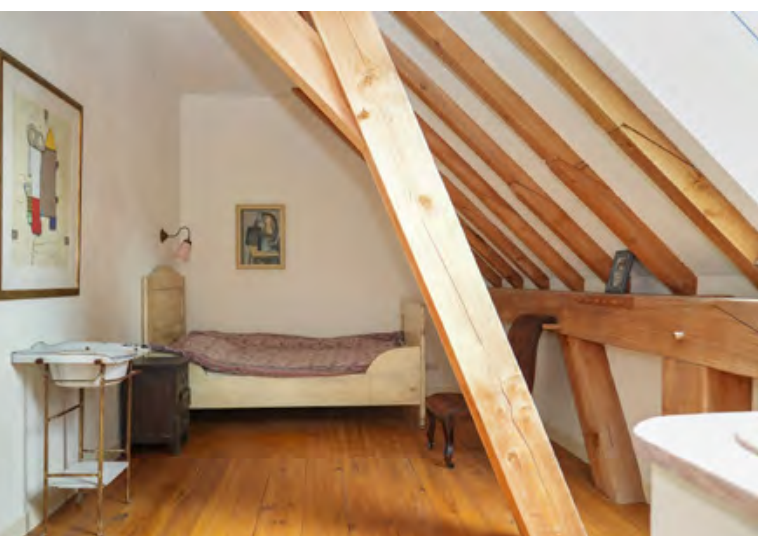












Buiten

Oprit

Een poort met sierlijk hekwerk ontsluit de oprit.

Voormalig koelhuis

Deze schuur bevindt zich direct vooraan bij de straat. De stalen pui aan de voorzijde is uitgerust met oude kerkdeuren die dienstdoen als houten luiken. Het is een open ruimte met een eenvoudige toiletruimte, pantry en een gedeeltelijke entresol. Thans is deze ruimte in gebruik als werkplaats-atelier.

Garage/schuur

Met typerende, oude rondbalken.

Gastenverblijf

Het gastenverblijf heeft een woonkamer met gashaard, een keuken en een badkamer. De verdieping heeft een overloop en twee slaapkamers.

Tuin

Borders met diverse planten, weelderige bomen en een uitgestrekt gazon maken de tuin rondom de boerderij tot een groen paradijs. Hier droomt u heerlijk weg bij de haag met doorkijkjes naar de omliggende landerijen.

Zwembad

Rustig een baantje trekken of spelen met de kinderen om daarna samen te genieten van de warme zonnestralen.





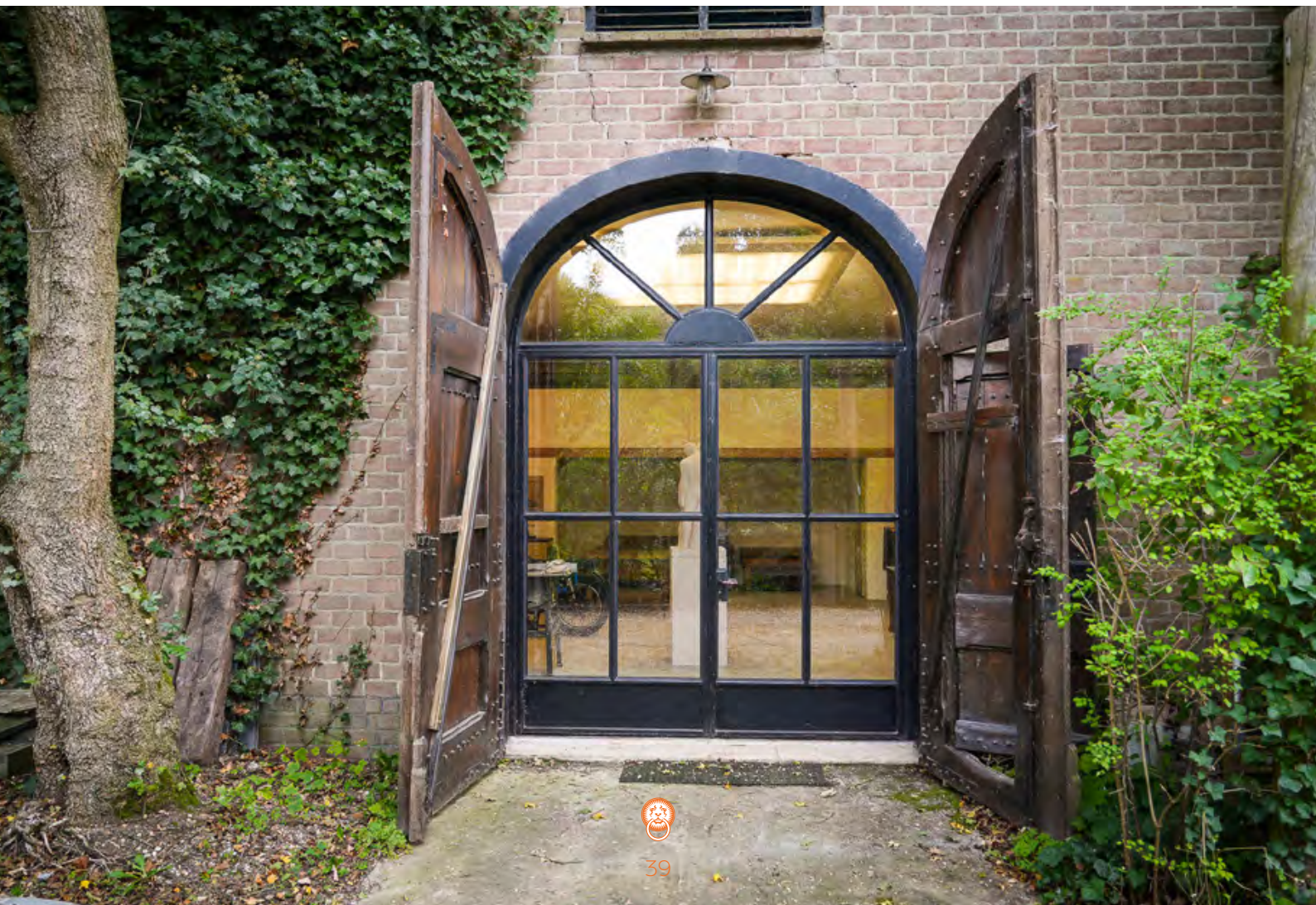
















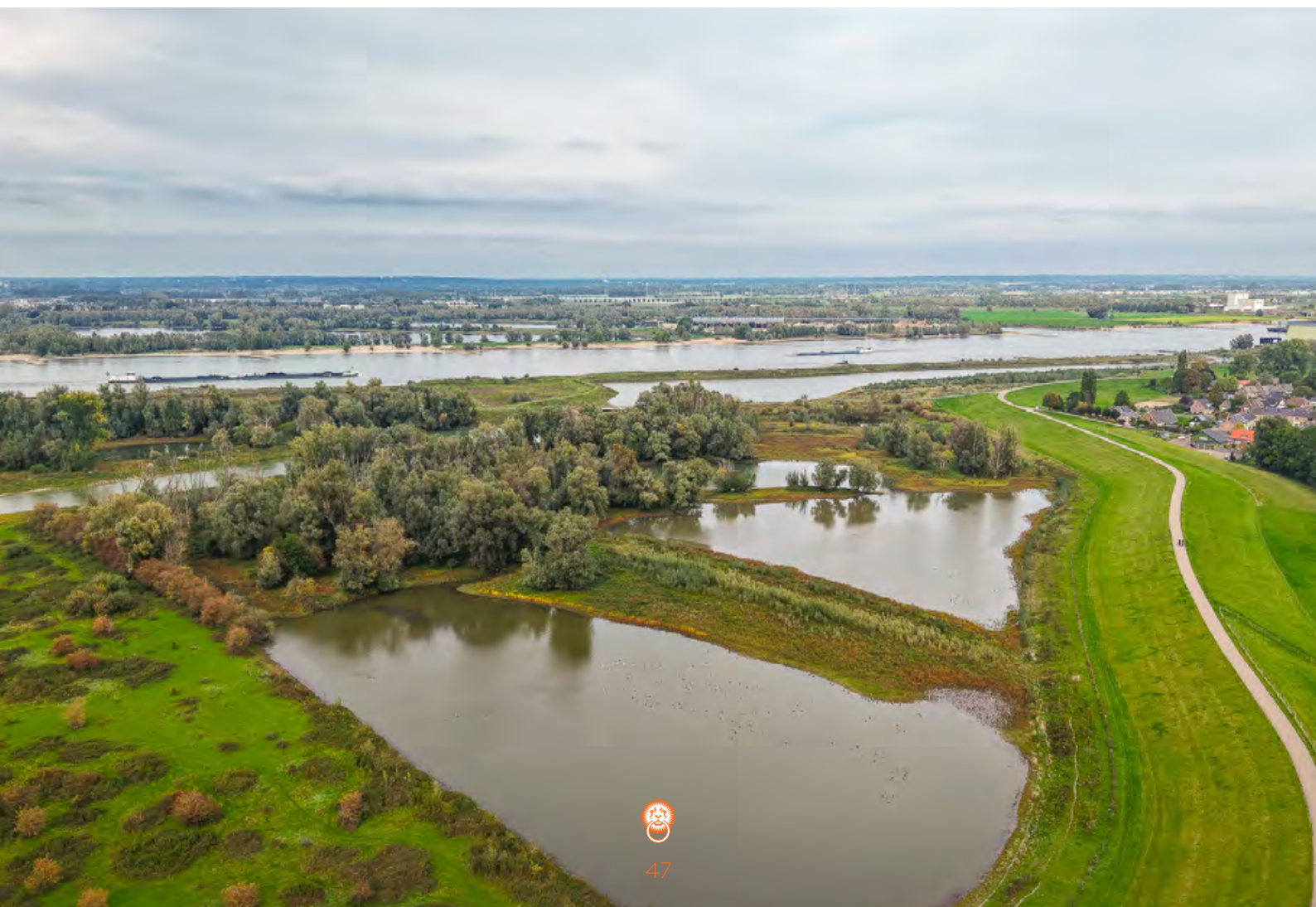














Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een T-vormige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	De woning is gebouwd 'op staal' (vaste grondslag).
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn grotendeels nog origineel, enkel de achtergevel is medio 2019 opnieuw opgetrokken. Alle gevels zijn voorzien van geïsoleerde voorzetwanden (binnenzijde).
Kap	Houten gebintenconstructie met geïsoleerde kap, deels gedekt met riet en deels met oud-Hollandse pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bij de herbouw vernieuwd en deels bezet met monumentenglas en deels met dubbele beglazing. Het voorhuis is voorzien van houten buitenluiken.
Installaties en voorzieningen	De verwarming geschiedt middels een hybride-warmtepomp-systeem en cv-installatie, de begane grond is vrijwel geheel voorzien van vloerverwarming. De woning is voorzien van bliksemafleiding.
Isolatie	Het huis beschikt over gevel-, vloer- en dakisolatie. Tevens is het huis deels voorzien van dubbele beglazing.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is in 1837 gebouwd en in 2019 grotendeels herbouwd in samenspraak met de monumentencommissie en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Druten, sectie E, nummers 529 en 957, samen groot 3.237 m² .



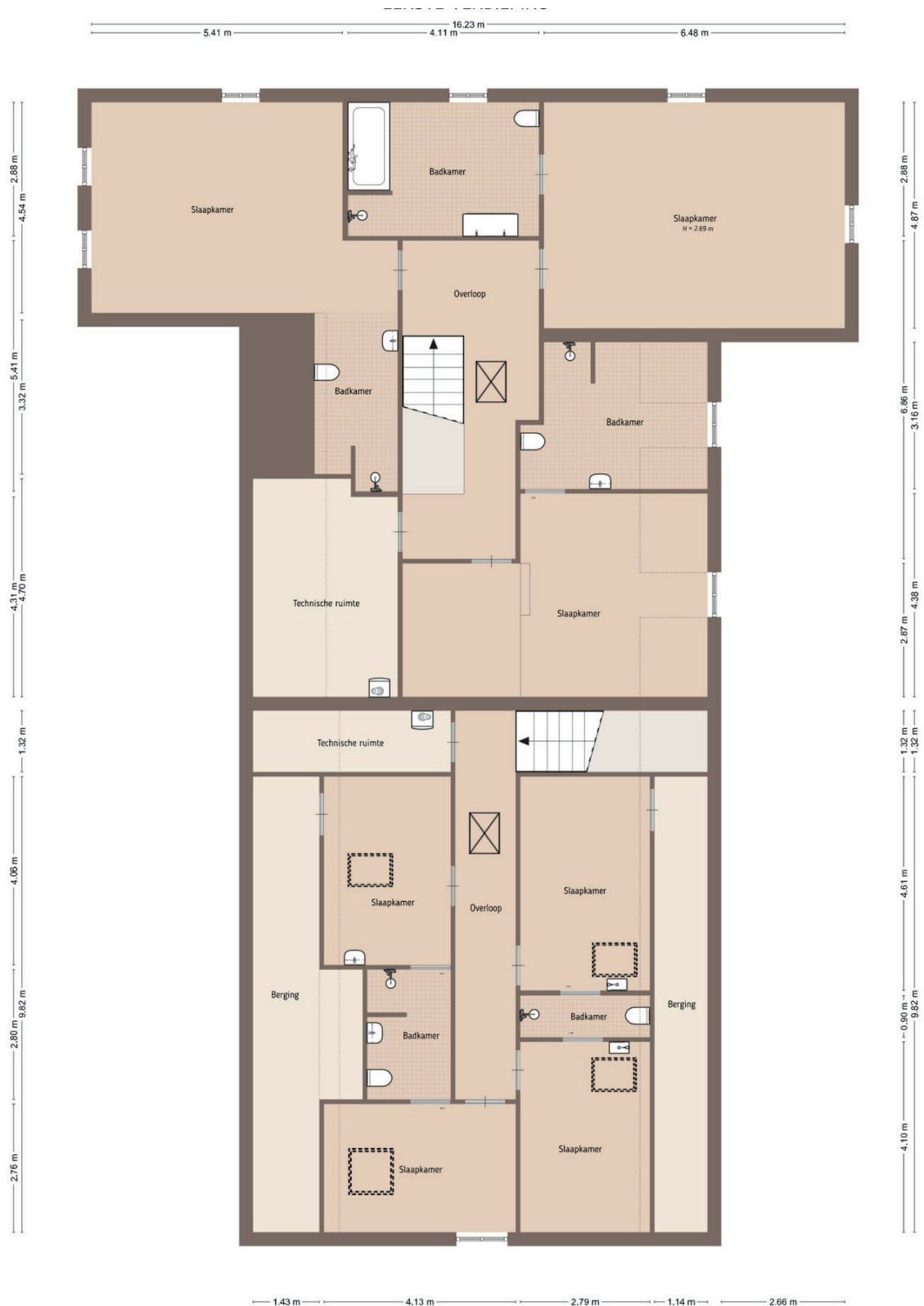
Plattegronden

Begane grond



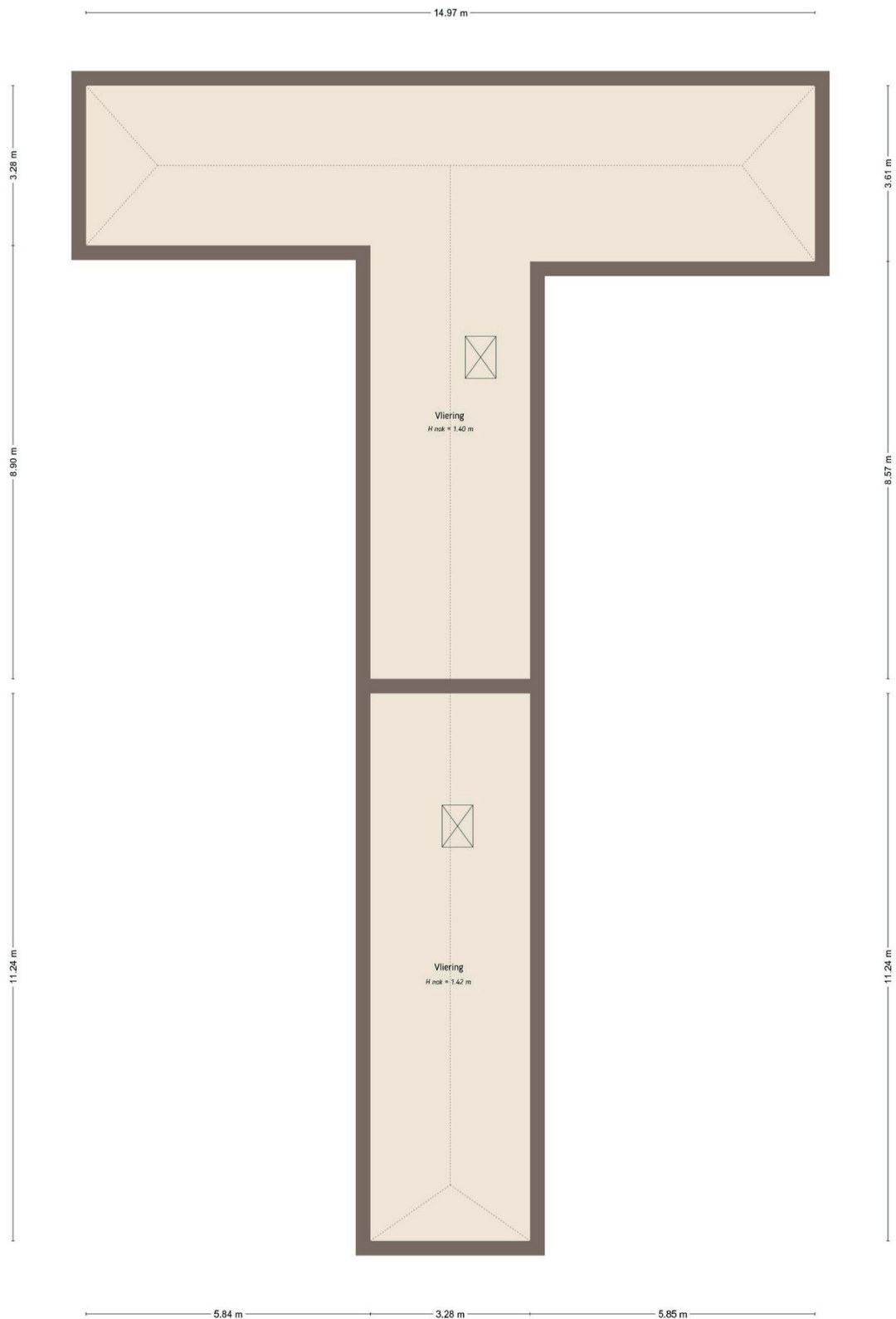
Plattegronden

Eerste verdieping



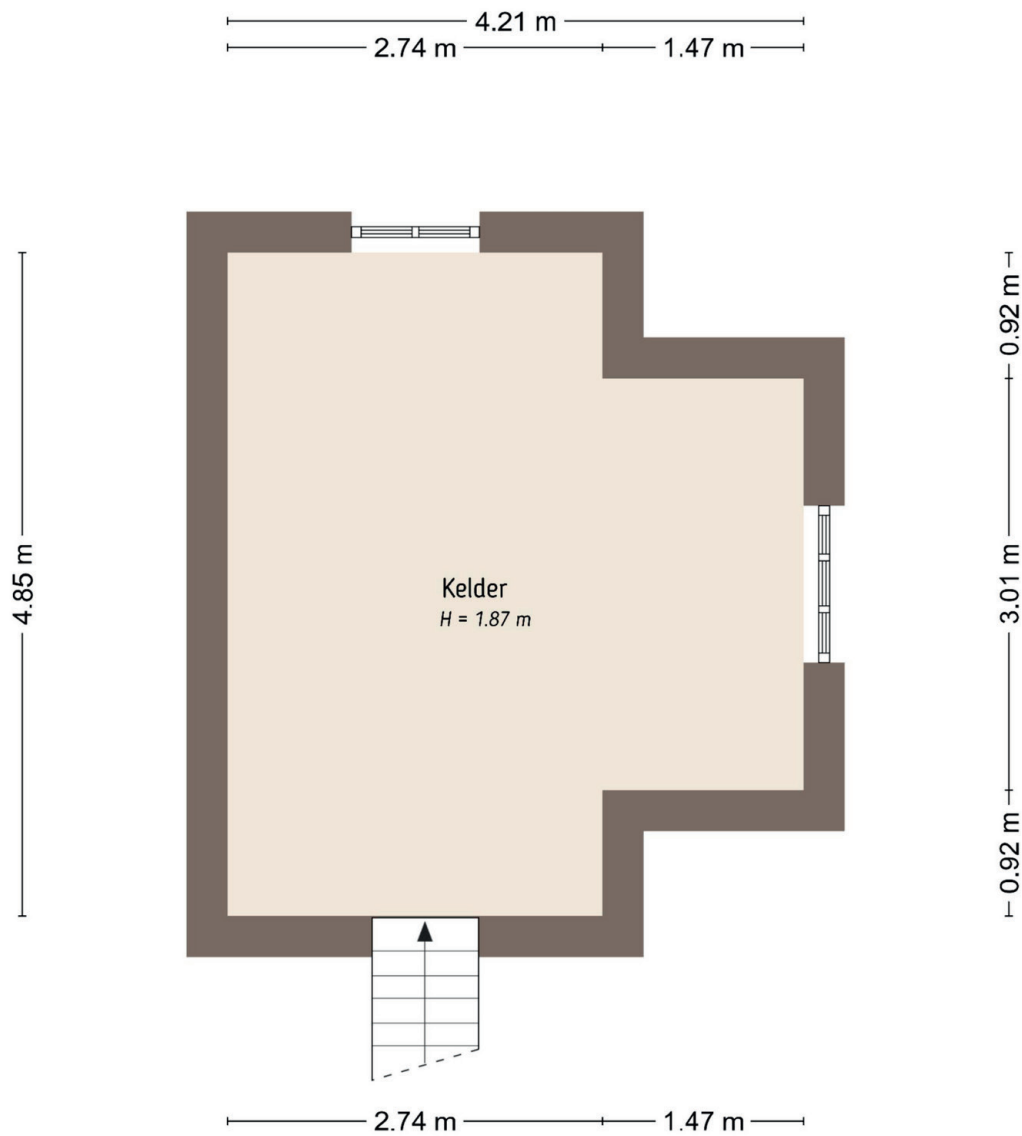
Plattegronden

Tweede verdieping



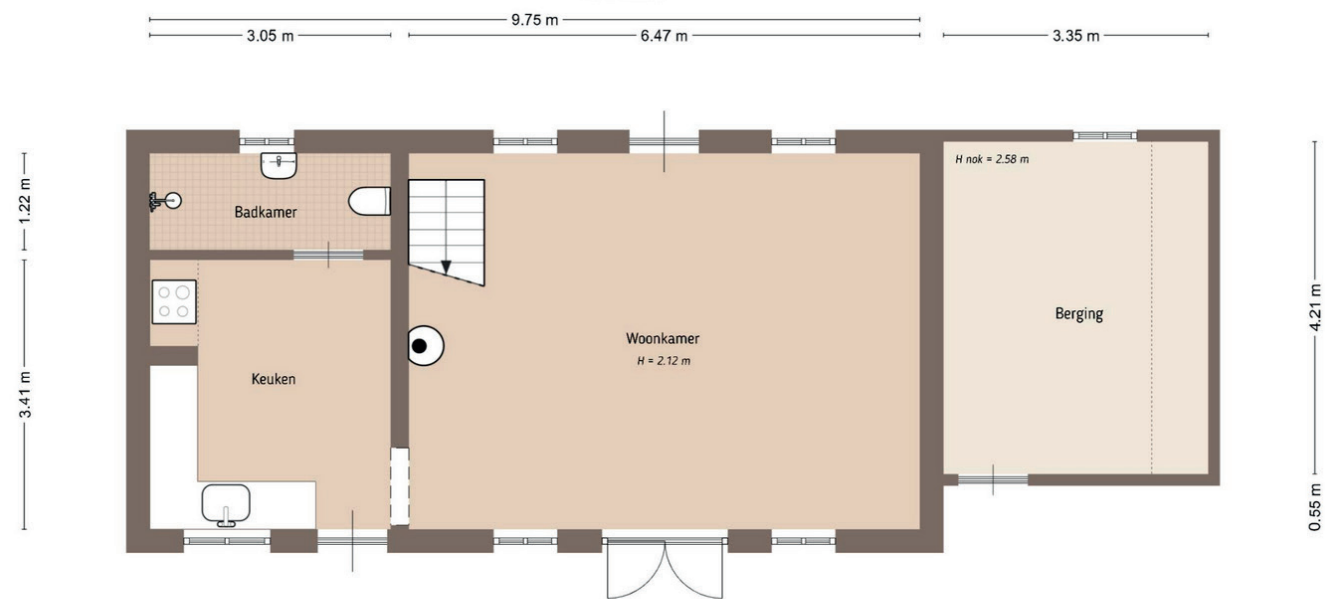
Plattegronden

Kelder

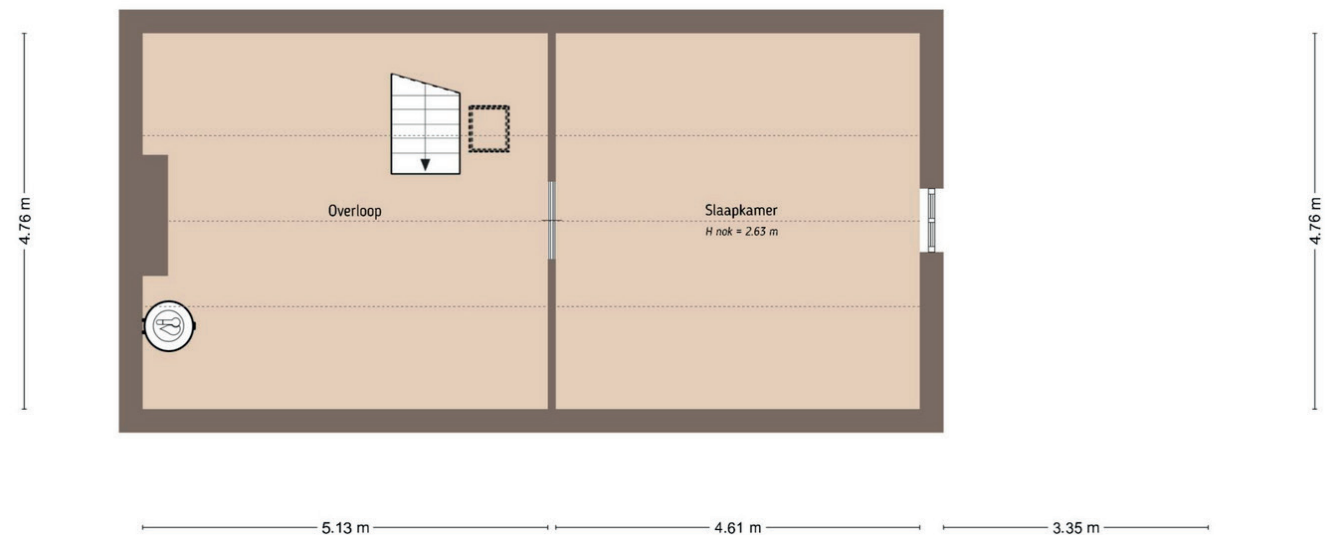


Plattegronden

Bakhuis

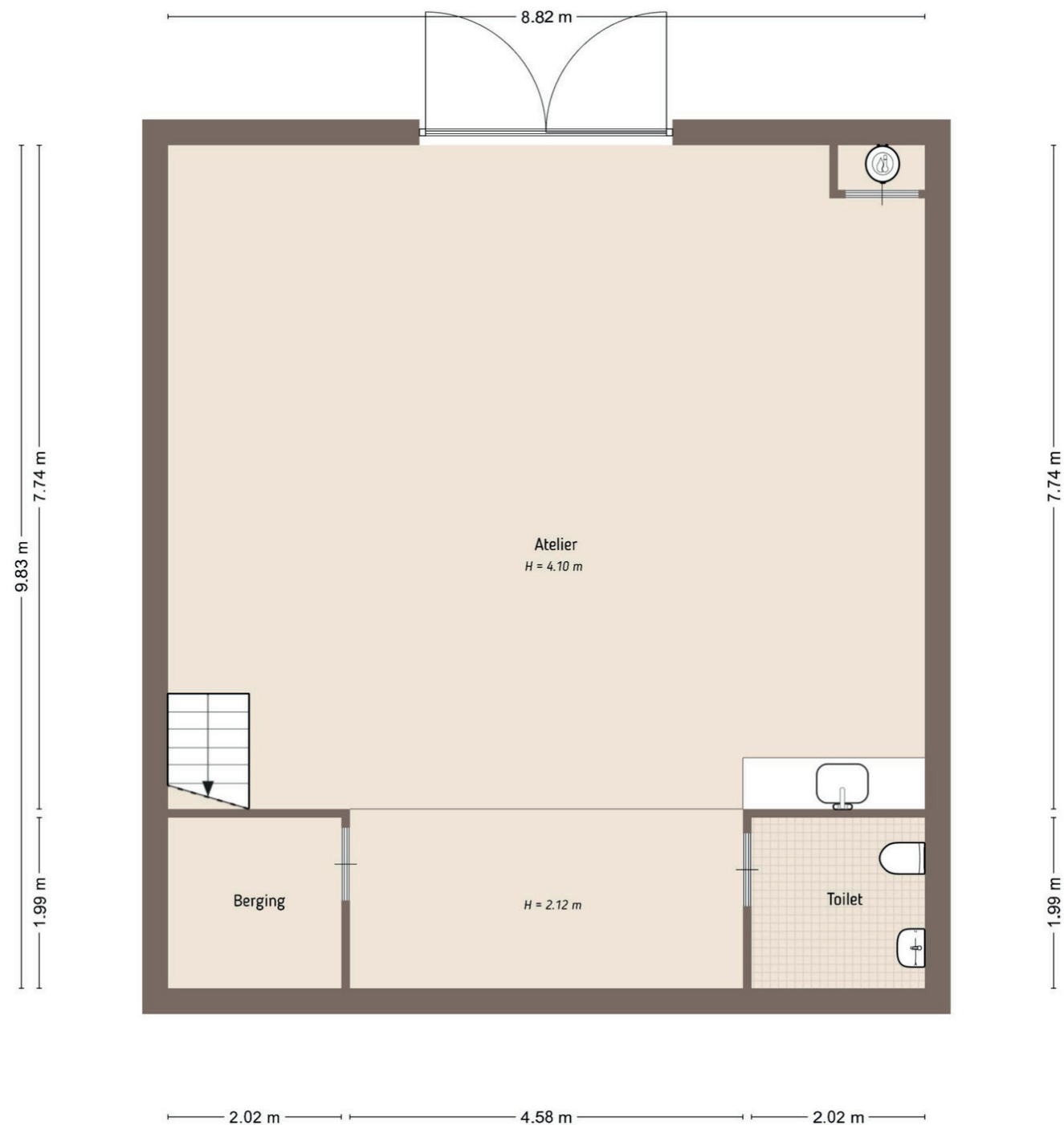


EERSTE VERDIEPING



Plattegronden

Atelier



Plattegronden

Indeling perceel



Interesse? Neem contact op met:

Hilde Kuus
NVM Register Makelaar Taxateur

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Druten, tel. 088 432 70 00 e-mail info@druten.nl, internet druten.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Heerewardenstraat 34A
6624 KK Heerewarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NL001929266B67