



Woonboerderij met kantoor

Hardermaat 12, Barchem

Hardermaat 12, Barchem

Buitengewoon buiten – Elegant, eigentijds en meest energie neutrale woonboerderij met kantoor, schuur, een uniek fruit- en notengaard met fenomenale uitzichten

Schitterende, weidse uitzichten op het Achterhoekse coulisselandschap rondom, met de Lochemse Berg als décor en het zeldzaam mooie natuurgebied Hagenbeek van 42 hectare direct aangrenzend; dit is één van de mooiste plekken van de Achterhoek. Hier vindt u rust en ruimte, en ervaart u de seizoenen en het land. En, dan hebben we het nog niet eens gehad over het huis... Een schitterende, geheel gemoderniseerde woonboerderij met 256 m² aan woonoppervlak), ruimte voor u en uw dierbaren, maar ook voor werk aan huis en voor uw hobby's.

Een woonboerderij met 0 op de meter, of minder

Deze magnifieke woonboerderij kreeg in 2016 haar huidige gestalte; toen werd de boerderij, die in 1924 gebouwd werd, van onder tot boven gerenoveerd. Hierbij lag de nadruk op verduurzaming; de buitenzijde werd volledig geïsoleerd met blokken styrofoam, rondom kreeg het huis nieuw HR+++-glas, er werd een water-water-warmtepomp aangelegd (die op 75 m diepte de warmte uitwisselt en ophaalt), de vloer binnen werd voorzien van een robuuste gietvloer – ideaal in combinatie met de vloerverwarming - en op de daken werden in totaal 110 (nee, dit is géén typfout) zonnepanelen gelegd. Onder de motorkap is dit huis één en al state-of-the-art technisch vernuft. Zelfs het kleurenpalet – de buitenzijde is wit gekeimd met grijs houtwerk en kraalrand – draagt bij aan het energiezuinige karakter van het huis, want waar de witte gevels het zonlicht reflecteren, absorbeert het grijs de warmte. Dit huis heeft niet alleen nul op de meter, het levert ook nog eens fiks terug! Een thuisbatterij is hier dus een prima aanvulling.

Qua afwerking werd er gekozen voor topkwaliteit met zoveel mogelijk natuurlijke en ambachtelijke materialen; hout, metaal, keramische tegels, beton Ciré... Nergens werd op bekniibeld. Het resulteerde in een heerlijk familiehuus, met alle ruimte en wooncomfort. Toch voelt het huis als een gezellig thuis, warm en met overal gezellige hoekjes om te zitten en te genieten van de omgeving. In de living is er zelfs ruimte voor een hangmat!

ALGEMEEN:

- **Bouwjaar** : 1924, geheel gerenoveerd in 2016
- **Inhoud** : 1.008 m³
- **Woonoppervlakte** : 256 m²
- **Perceeloppervlakte** : 20.110 m²
- **Gebouw gebonden buitenruimte** : 60 m²
- **Externe bergruimte** : 288 m²
- **Overig inpandige ruimte** : 162 m²
- **Energie label woonhuis** : Energieklasse A++++ (EPC -0,23)
- **Energie label kantoor** : Energieklasse A++++ (EPC -1,58)
- **Onderhoud** : Uitstekend
- **Verwarming** : Vaillant ElexoTherm Exclusiva 117/4
: Nordic-Fire Cottage CV houtkachel 9,5kW (7,3 kW op CV en 2,2 kW ruimte)
- **Duurzaamheid** : 110 zonnepanelen (31kW). Warmtepompen, hotfill-leidingen t.b.v. (af-)wasmachines

Deze woning is voorzien van een tweetal energielabels met een negatieve EPC (!)





Het huis

Het interieur combineert vrolijk eigentijds, met strakke wanden, een uitgekiend kleurenpalet en Dutch Design, met een knipoog naar 'vrogger', in de vorm van charmante details, zoals een jaren '50 bureautje, klassieke Lloyd Loom-stoelen of een Willem III-Bierdermeier kast. En het gaat moeiteloos samen, als een heel gelukkig huwelijk.

De ruime hal met Portugese tegels biedt een royaal welkom. In de hal de toegang tot de technische ruimte, de trap naar de verdiepingen en de leefruimtes op de begane grond. De voormalige deel is nu een heerlijke woonkamer en de oude deeldeuren zijn vervangen door grote raampartijen. De Bulle -Jan (FreeFlow, A++) houtkachel zorgt voor een gezellige warmte. De keuken is maatwerk van Scheffer Keukens Zelhem en is ronduit indrukwekkend; met een dik, composiet werkblad, robuuste massief eiken fronten en alle moderne inbouwapparatuur – van inductieplaat tot Quooker - is het een heerlijke plek om je als chef-kok uit te leven. In de oude schouw staat nog een stoere Nordic Fire houtkachel, die de keuken voorziet van extra sfeer en warmte.



Naast de keuken is een riante slaap/werkkamer aanwezig, welke evt eenvoudig gesplitst kan worden of voor levensloopbestendig wonen.

De toilet ruimte is voorzien van Urinoir en Mera Geberit douche toilet.

De voormalige melkkamer is nu de machinekamer (technische ruimte) met alle moderne snufjes waaronder de warmte-terug-win-unit, waterontharder, wasmachine aansluiting etc.

Boven een riante overloop met véél bergruimte en twee heerlijke slaapkamers, eveneens met veel bergruimte en elk een eigen badkamer. De wanden met beton Ciré geven de ruimtes een chique en eigentijdse uitstraling. De badkamers zijn beide voorzien van een riante inloopdouche, wc's met Wisa non-touch spoelsysteem en wastafel (Grohe Sphinx).















Bijgebouw

Misschien heeft u wel een eigen bedrijf, misschien met personeel, en is het uw wens om vanuit huis te werken. Dat kan! Er is een meer dan riant bijgebouw in een U-vorm gerealiseerd bestaande uit een kantoor- met presentatieruimte (ca. 84 m²), toilet, pantry met close-in boiler, een werkplaats (90 m²) waar u zo aan de slag kunt. Het geheel is net als het hoofdhuis voorzien van glasvezel met Cat6 ethernet leidingen.

Aansluitend bevindt zich een wagenloods/carport (12m bij 5m). Daarnaast wordt de U-vorm gevuld met een dubbele afsluitbare garage (46 m²) en aansluitende tweede grote opslag-/stallingsruimte (ca. 62 m²). Op het bestrate buitenterrein is er parkeerruimte voorzien ten behoeve van minstens zes auto's met een oplaadpaal 22kW (nu openbaar beschikbaar).







EXTERIEUR

De tuin is een waar sprookje; dik 2 hectare groot en vol verrassingen. Op koele avonden en ochtenden slingeren de witte wieven, die in de Achterhoekse folklore een glansrol vertolken, zich tussen de bomen en heesters van het voedselbos door. Reeën, hazen, eekhoorns, egels en allerhande vogels – van specht tot uil – voelen zich hier thuis. De reeën komen graag even een slokje halen bij de waterpartij, of genieten van de rust, terwijl ze staan te grazen. De tuin is op basis van een bio/ecologisch inrichting, klimaatbestendigheid en met heel veel diversiteit. Forse vijver ca 300 m² en 2m diep, met eromheen een bijen/vlinder-paradijs.



Fruit- en Notenggaard

In de bijzondere boomgaard is een grote variëteit aan vruchten en noten te vinden. Jonge Fruit-Noten-truffelgaard van ca 1,2 hectare op basis van rijenteelt, met o.a. kiwi, kaki en ca 55 notenrassen Walnoot, Pecan, Hazelnoot, Kastanje, Amandel, Pistache, Pijnboompitten, deels geënt met 6 rassen truffel (Zomer, Herfst, Zwarte, Witte, Bourgondisch & Brumale). Van de 'usual suspects', zoals peertjes, appels, kersen, walnoten, hazelnoten en pruimen, vinden we hier ook exotische waar zoals kiwi's en zelfs een bananenboom. En, alles groeit en bloeit dat het een lieve lust is!

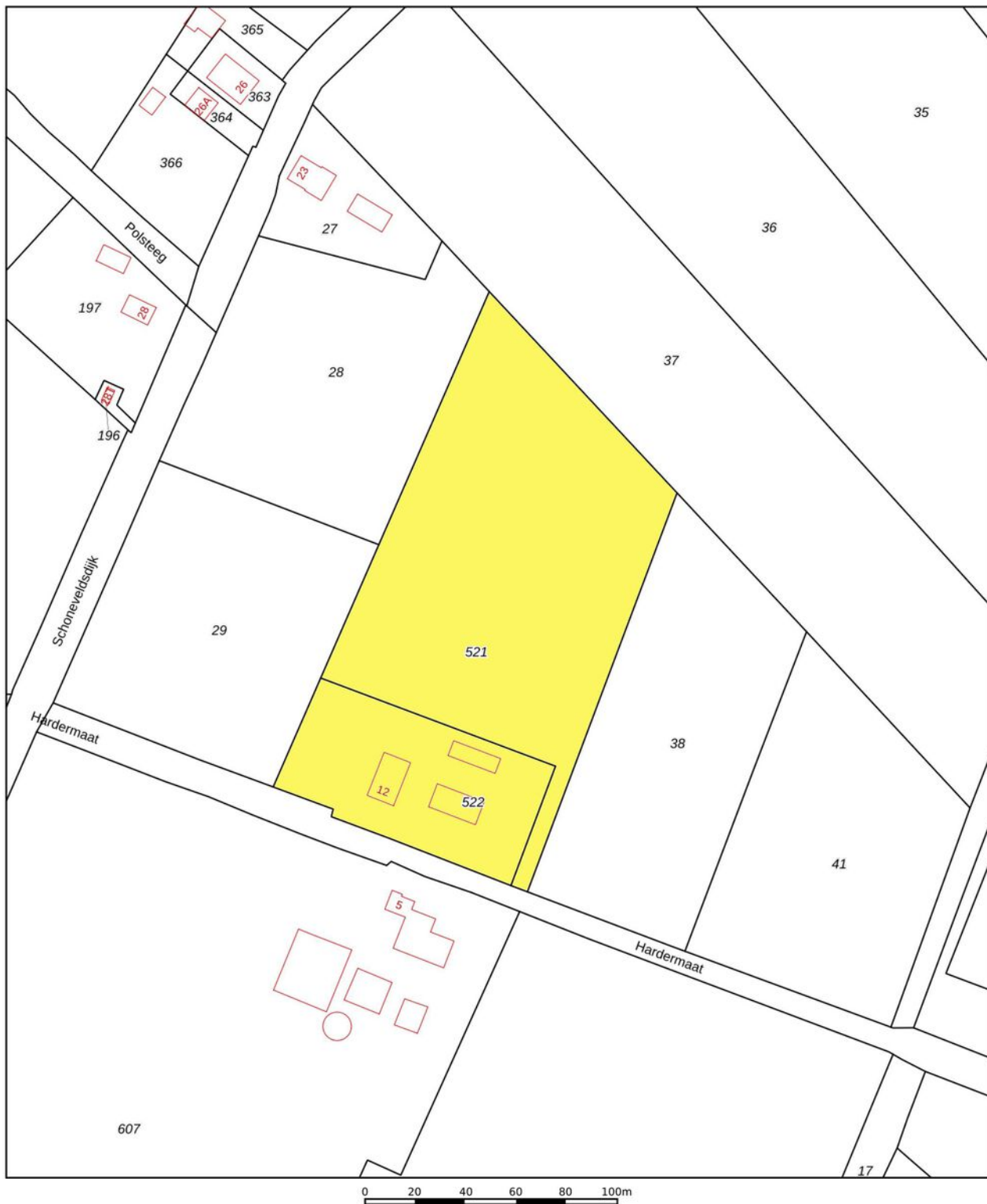
Daarnaast is er ook ruimte voor wat kleinvee en/ of kippen rondom de oude boomgaard, met een kippenhok in de vorm van een hooimijt en een grote ren. Naast de forse vijver is er ook een riante moestuin, met alle ruimte voor het kweken van uw eigen groenten en (snij)bloemen.





Kadastrale kaart

Uw referentie: Hardermaat 12



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Lochem

Sectie K

Perceel 521

Voor een eensluidend uittreksel

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



WORDT DIT NIET UW DROOMHUIS ?

Dan helpen wij u graag bij uw verdere zoektocht, totdat u uw perfecte woning heeft gevonden.

Maar wat is dan de beste volgende stap?

Dan begeleidt De Haan Schippers Makelaars u graag bij de aankoop, behoedt u voor misstappen, en voert de onderhandelingen om tot de beste prijs en voorwaarden te komen. Want ook al heeft u de nodige ervaring op de woningmarkt, een aankoopmakelaar verdient zich altijd terug in de beste vertaling van uw woonwensen en de interactie met de verkoper. Wij kennen deze regio van binnen en buiten. Daarvoor zijn we in staat om de parel te vinden die u zoekt en om maximale zekerheid te bieden over het welslagen van uw grote beslissing om een huis te kopen.

WAT KUNT U VAN ONS VERWACHTEN BIJ AANKOOP:

- **Vaststellen van uw woonwensen**
- **Invoeren in ons gratis zoekerssysteem**
- **U ontvangt het woningaanbod via e-mail**
- **Bezichtiging van door u geselecteerde woning(en)**
- **Verzorgen van een bouwkundig rapport (optioneel)**
- **Voeren van de onderhandelingen**
- **Controle van de koopovereenkomst**
- **Eindinspectie van uw huis en controle van de transportakte**

Neem vrijblijvend contact met ons op!



DE HAAN | SCHIPPERS

De woningmarkt bedienen van starterswoning tot landgoed met een team vol enthousiasme, ervaring en expertise. Duidelijke meerwaarde bieden met gedreven vakmensen die de regionale markt als geen ander kennen. Een deskundige partner zijn waarop u altijd kunt bouwen en vertrouwen. Daar staan wij voor!

Jenne de Haan en Marcel Schippers zijn NVM-makelaars en beëdigde makelaar-taxateurs met vele jaren praktijkervaring. Met ondersteuning van een door de wol geverfd en uiterst professioneel makelaarsteam stellen zij dagelijks alles in het werk om uw verkoop en aankoop tot een succes te maken.

Onze aanpak gaat uit van persoonlijke betrokkenheid bij uw belangen. Een huis kopen of verkopen is voor de meeste mensen een zeldzame gebeurtenis. De kwaliteit van uw makelaar is daarom van groot belang. Wij merken dat onze benadering aanslaat en dat ons netwerk vruchten afwerpt voor iedereen.

Een goede adviseur is onmisbaar, bij verkoop en zeker ook bij aankoop. Wij zoeken voortdurend naar vernieuwing die u tastbare voordelen oplevert. Bij elke verbetering houden we vast aan de dingen die er toe doen: het benutten van onze marktkennis en aandacht voor details. Want het gaat om het resultaat.



LARENSEWEG 53, 7241 CM LOCHEM | T. (0573) 258 258 | INFO@DEHAANSCHIPPERS.NL



makelaars - bedrijfsmakelaars - assurantiën - hypotheeken