



Rodenburg
Makelaars



Zutphenseweg 198

7211 EK Eefde

VRAAGPRIJS € 1.195.000 k.k.





Kenmerken

Soort	villa	Bouwjaar	1924
Type	vrijstaande woning	Tuin	achtertuin
Kamers	11	Garage	aangebouwd hout
Woonoppervlakte	330 m ²	Verwarming	c.v.-ketel, warmtepomp, houtkachel
Perceeloppervlakte	2986 m ²	Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, voorzetramen
Inhoud	1505 m ³		

Omschrijving

Op zoek naar veel ruimte in en om uw woning? In het centrum van het gunstig gelegen Eefde staat deze bijzondere villa.

In de fraaie diepe landschapstuin kunnen tuinliefhebbers hun hart ophalen! De prachtige tuin met haar diversiteit aan bomen, borders en gazons is zichtbaar vanuit verscheidene vertrekken in het huis en vanaf het royale terras met veranda. Een plek om van lange zomeravonden te genieten.

De villa is een echt familiehuis waar iedereen zich thuis voelt en waar gasten zich welkom voelen. De villa werd in 1925 ontworpen door architect A. J. Jansen, die ook architect is van het oude gemeentehuis in Gorssel, thans museum MORE.

In 2001 is de woning door de vorige eigenaren gerenoveerd met respect voor de historie. Het pand is bijzonder: het is namelijk breder dan het diep is. Het heeft daardoor mooie lange zichtlijnen en de tuin wordt over de volledige breedte ervaren.

Bij de renovatie in het jaren 2000/2002 kwam er vloerverwarming met een hardstenen vloer, openslaande deuren naar het terras en HR++-glas (in 2012). Systemen werden vernieuwd (gas, water, verwarming, elektra, afvoeren/riool en zinken goten en pijpen). Er kwam over de volle breedte van de achterzijde van de woning een iets verhoogd gelegen - ca. 85 m² groot - terras met een veranda (met blauweregen). De tuin werd met zorg aangelegd en verder ontwikkeld tot een romantische Engelse landschapstuin met borders, berceau (rozen), bostuin en kas op een perceel van bijna 3.000 m². Het huis had al een ruime inpandige garage, een tweede garage (7,0 x 5,2 m) werd aangebouwd.

De bijzondere architectuur, met bijvoorbeeld de gebrandschilderde glas-in-loodramen op het trapbordes van atelier Bogtman uit Haarlem, bleef bewaard en werd verfraaid met een massief eiken trap met lambrisering naar de eerste verdieping. Vanaf deze verdieping gaat een vaste trap naar de royale geïsoleerde zolderverdieping. De zolder biedt dus mogelijkheden voor uitbreiding van het gebruiksoppervlak wonen. De woning is geen monument, dus veranderingen zijn mogelijk. De huidige eigenaren hebben in 2024 en 2025 een behoorlijke verduurzamingslag gemaakt (waardoor de voorschotbedragen voor elektra slecht € 100,- en voor gas € 220,- per maand bedragen!), te weten:

- Hybride warmtepomp geplaatst;
- Zolderetage geïsoleerd;
- 27 nieuwe HR++-ramen geplaatst;
- 17 zonnepanelen;
- Prachtig aircosysteem in de slaapkamers laten inbouwen;
- Meterkast vernieuwd en verzwwaard;
- Oplaadpunt voor de elektrische auto;
- Waterontharder.

Indeling

Begane grond en kelder

Originele voordeur, vestibule, ruime hal met trappartij en zicht op de gebrandschilderde glas-in-loodramen, separate garderoberuimte met 3 kleine glas-in-loodramen, toilet met separaat wastafelmeubel in halletje en aan de rechterzijde de herenkamer (kantoor en/of praktijkruimte). Aan de linkerzijde is toegang tot de royale zitkamer met hoog plafond, ruime (zit)vensterbank en aangrenzend (gescheiden door dubbele en-suitedeuren), de lichte serre met openslaande deuren naar het terras aan de zijkant van het huis.

Omschrijving

Vanaf de zitkamer bereikt u via mooie en suitedeuren de tweede living met erker en nieuwe houtkachel (2024). Aan de rechterzijde van de hal treft u de eetkamer, met openslaande deuren naar het terras en de aangrenzende halfopen keuken met fraai Boretti fornuis en Amerikaanse koelkast. De originele mosterdgele servieskast maakt deze eetkamer compleet. Aangrenzend is een ruime bijkeuken met spoelbak en meer werkruimte en een tweede toilet. Ook vanuit de bijkeuken is het terras bereikbaar. Over de gehele begane grond ligt vloerverwarming. Vanuit de bijkeuken is via een vlizotrap een kleine zolder bereikbaar waar de cv-ketel, alsmede de hybride warmtepomp zijn gepositioneerd. In de hal tussen de eetkamer en de zitkamer is de toegang tot de kelder op stahoogte. Tenslotte is er vanuit de bijkeuken toegang tot de inpandige garage of berging. De garage heeft ramen en openslaande deuren naar de voorzijde. De aangebouwde tweede garage is nog groter en heeft eveneens een achterdeur.

Eerste en tweede verdieping
via het eiken trappenhuis met bordes bereikt u de overloop. Daaraan gesitueerd zijn de badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel en 5 slaapkamers. De master bedroom aan de achterzijde van de woning is royaal, heeft een prachtig zicht op de tuin en openslaande deuren naar een balkon. Er zijn twee vaste kasten. De tweede en derde slaapkamer (met vaste kasten) liggen aan de voorzijde: één ervan heeft een schouw en wastafel, en beide hebben een heerlijke ochtendzon. Slaapkamer 4 is een fijne kamer aan de zijkant van het huis, eveneens met een vaste kast. Slaapkamer 5 was vroeger de dienstbodekamer. Aan de gang ligt ook een toilet en nog twee vaste kasten. Middels een vaste trap is er tenslotte toegang tot de ruime geïsoleerde zolder op de tweede verdieping.

Bijzonderheden:

- De woning is gelegen in het hart van het dorp, tegenover Landgoed 't Haveke en vlak bij de Eefse Beek;
- Er zijn twee garages; zowel een inpandige garage als nieuwe garage;
- Er is een dubbele royale oprit die rondloopt en voldoende parkeerplekken op eigen terrein biedt;
- Gelegen aan de dorpsweg die verkeersluw is gemaakt door de aanleg van de rondweg N348;
- U loopt en fietst zo de natuur in: de bossen, de Gorsselse heide. Of via de enk en uiterwaarden richting de IJssel;
- Eefde hoort bij gemeente Lochem, maar ligt tegen Zutphen aan;
- Er is een supermarkt en gezondheidscentrum op loopafstand;
- Eefde heeft een weekmarkt;
- De busverbinding richting Zutphen of Deventer is op enkele minuten loopafstand van de woning;
- Er zijn twee basisscholen en het voortgezet onderwijs is in Zutphen en Deventer;
- Hanzestad Zutphen en dorp Gorssel liggen op een steenworp afstand, maar ook Deventer en de A1 zijn dichtbij;
- Het station van Zutphen ligt op 4 km, bereikbaar per bus;
- Zowel Deventer als Zutphen hebben goede restaurants.

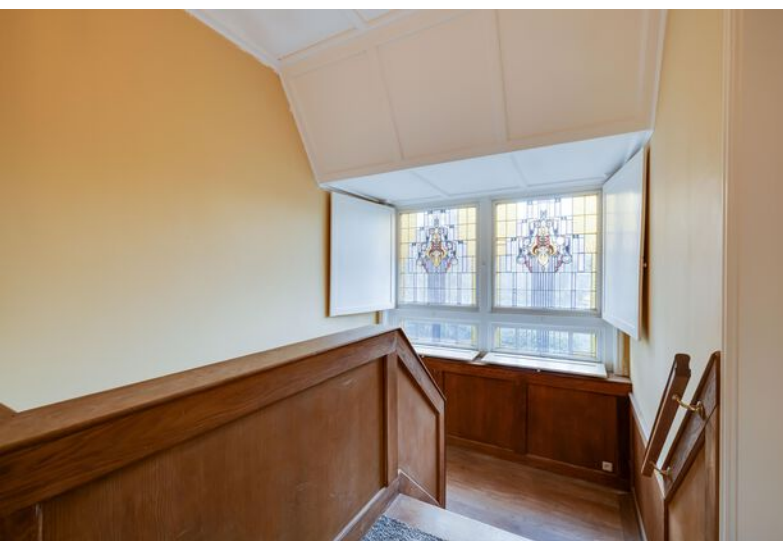
Kortom: een zeer karakteristiek, sfeervol, geborgen en heerlijk leefhuis!



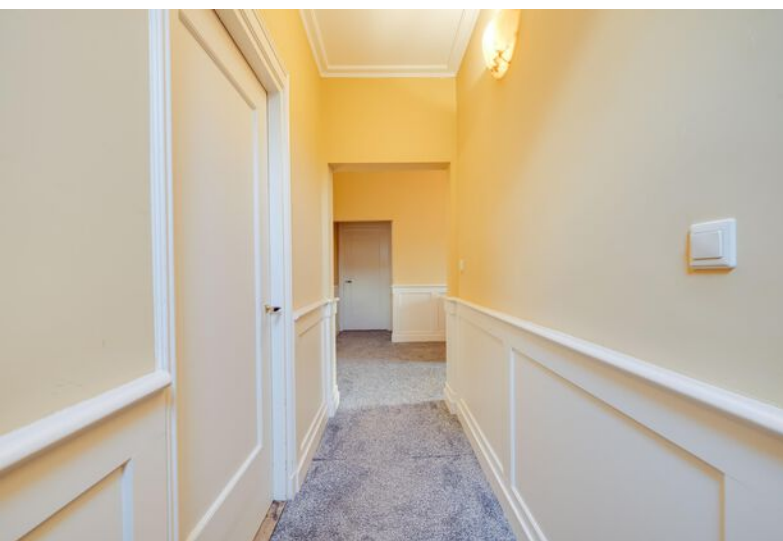
















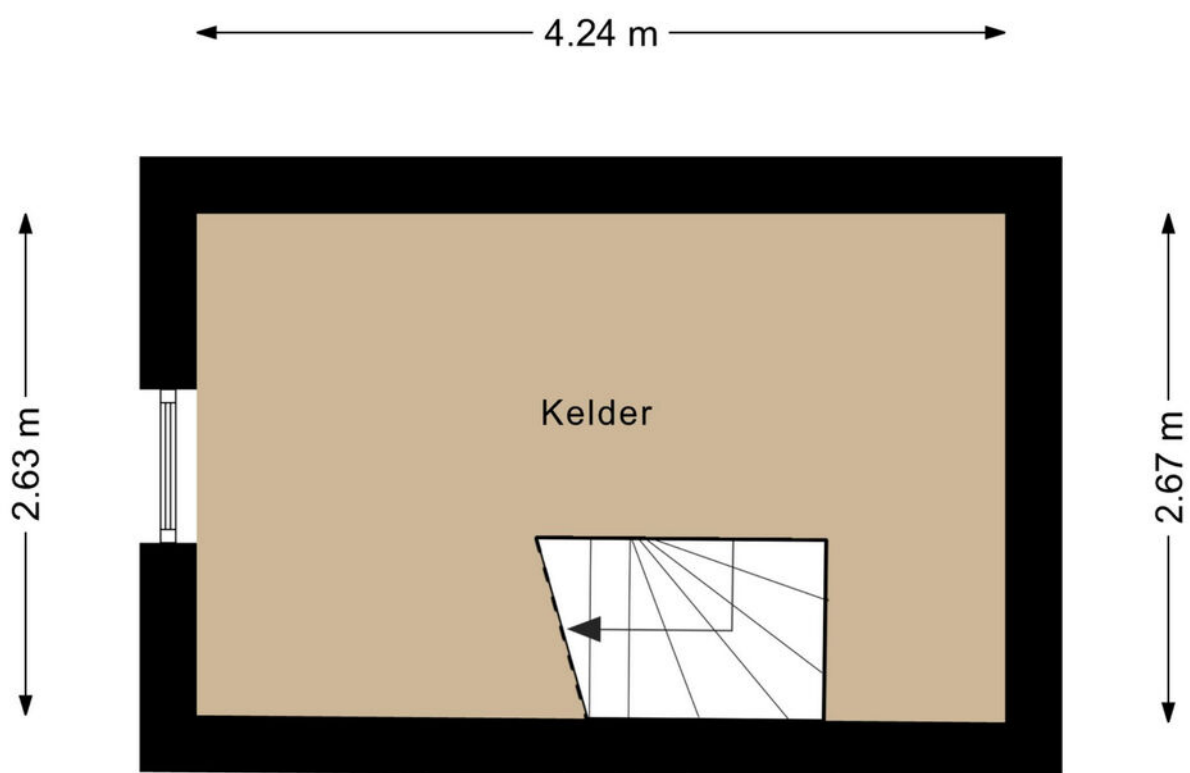








Kelder



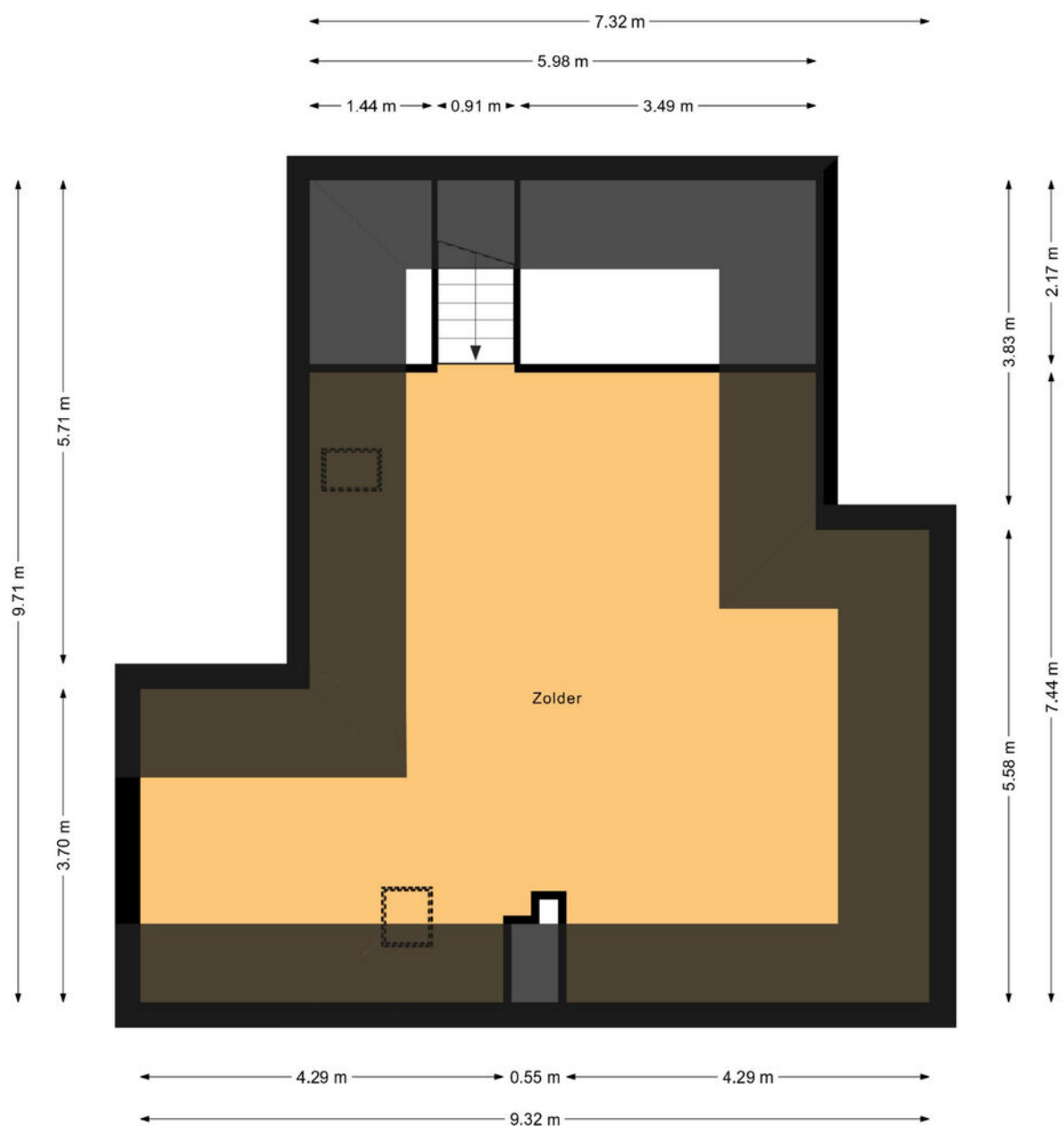
Begane grond



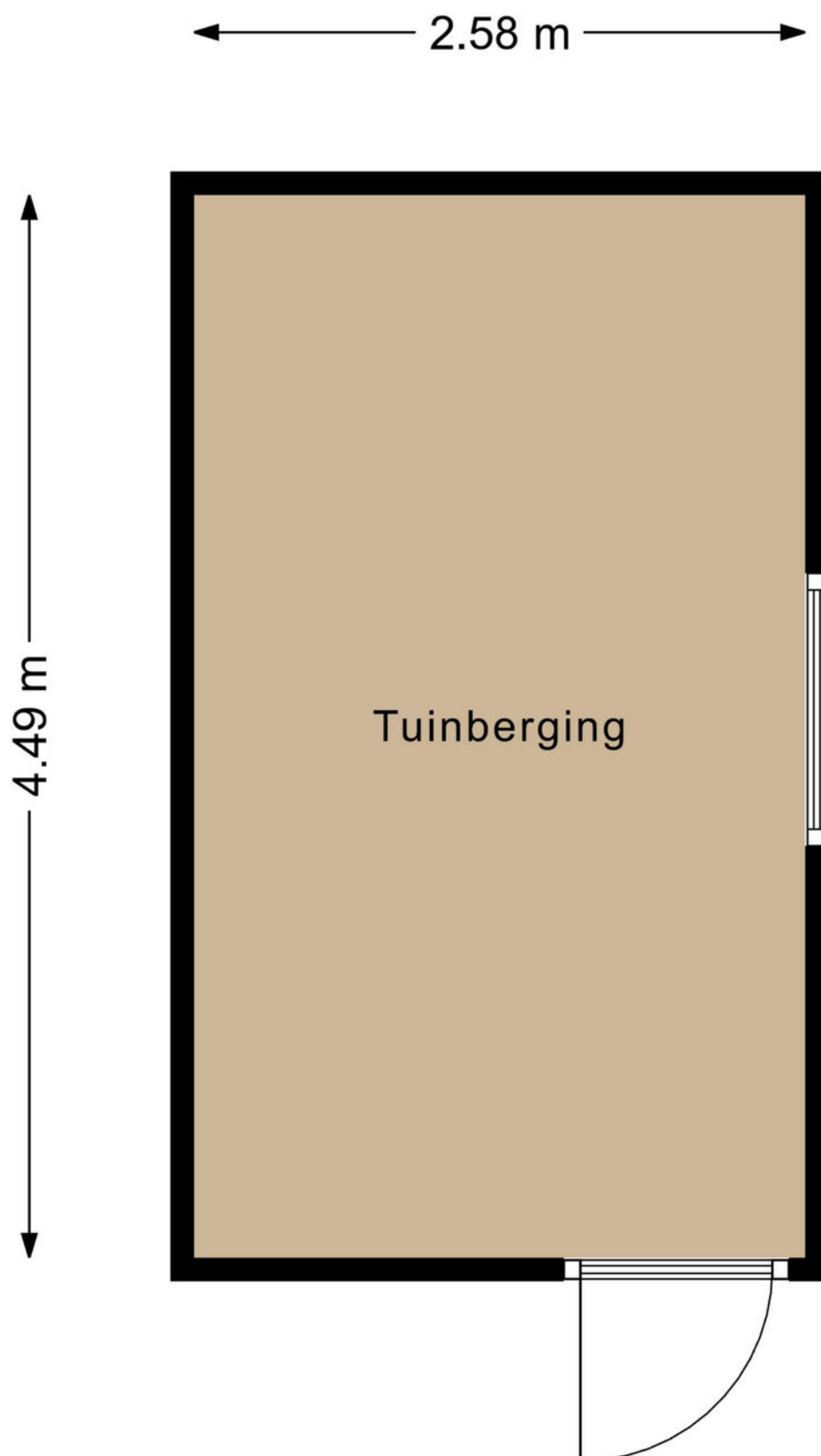
1e Verdieping



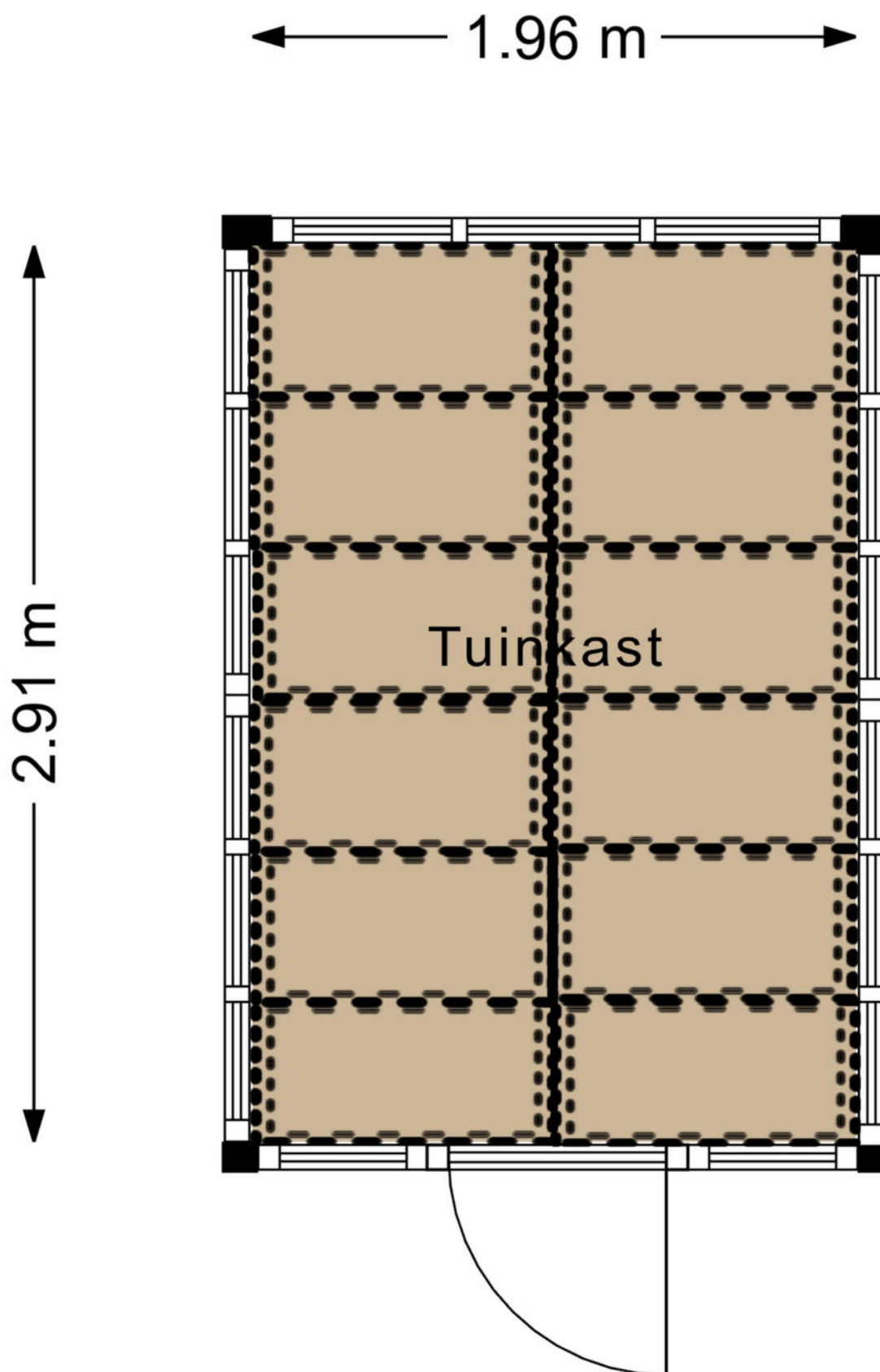
Zolder



Schuur



Tuin kast



Kadastrale kaart



Bestemmingsplan:

De desbetreffende woning heeft een woonbestemming. Het bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl of ter inzage bij de gemeente.

Adres:

Zutphenseweg 198

Gemeente:

Gorssel

Soort:

villa

Postcode / Plaats:

7211 EK Eefde

Sectie / Perceel:

L / 418

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in ouder slaapkamer	X		
- Mosterdgele kast in eetkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Toiletrolhouder bijkeuken		X	

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Houthokken	X		

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Nee

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Nee

(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Ja

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Vragenlijst

Even voorstellen

Allereerst danken wij u, mede namens de eigenaar van de woning, voor de door u getoonde interesse. Als verkopend makelaar zijn wij graag bereid u te informeren over deze woning. In deze brochure vindt u een reeks aan gegevens over de woning. Een aantal foto's en, indien beschikbaar, plattegronden completeren het geheel. Wanneer u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brochure bel ons gerust voor meer informatie. Ons kantoor is geopend op werkdagen van 08.30 uur tot 17.30 uur. Daarnaast komen wij graag bij u thuis om u vrijblijvend een indicatie te geven van de waarde van uw woning. Graag ontvangen wij van u een reactie naar aanleiding van de bezichtiging of het opvragen van deze brochure. De verkopers stellen uw reactie erg op prijs. Voldoet deze woning niet aan uw woonwensen, dan kan Rodenburg Makelaars u begeleiden in de zoektocht naar de juiste woning. Het is mogelijk om Rodenburg Makelaars in te schakelen als aankopend makelaar. Zowel voor een eenmalige aankoop als de totale begeleiding helpen wij u graag verder! Graag tot ziens! Rodenburg Makelaars, dynamisch tot uw dienst ...

Deskundigheid

Aandacht **Passie**

Service

Beste promotie

Persoonlijke
benadering

Prijs/kwaliteit

Goed bereikbaar





Paslaan 20 | 7311 AL Apeldoorn
apeldoorn@rodenburg.nl
rodenburg.nl | 055 5 268 268



Rodenburg
Makelaars