

TE KOOP



Polderdijk 89

Herwen

Vraagprijs

€ 698.000 k.k.



Polderdijk 89 Herwen

Polderdijk 89 – Herwen

Wonen met lef op een plek met een ziel.
Een karaktervolle dijkwoning (1889) op 1.570 m² eigen grond

Sommige woningen zijn niet voor iedereen. Maar voor wie durft te kiezen voor anders-dan-standaard, voor wie waarde hecht aan ruimte, originaliteit en een omgeving die ademt, biedt Polderdijk 89 iets wat zeldzaam is. Een dijkwoning met een ziel, uitzicht en ongekende mogelijkheden.

EEN AUTHENTIEK HUIS DAT JE OMARMT
Deze voormalige schoolmeesterswoning is liefdevol onderhouden en voelt direct warm en vertrouwd. De sfeer, de hoogte, de lichtinval en de authentieke details maken dit huis tot een bijzonder geheel.

Tegelijkertijd is het eerlijk om te zeggen: de

keuken, badkamer en enkele voorzieningen zijn gedateerd naar moderne maatstaven.

Het goede nieuws? Het huis is keurig bewoonbaar in de huidige staat en modernisering kan volledig op jouw tempo, smaak en budget plaatsvinden. De kosten en ruimte daarvoor zijn bovendien reeds verdisconteerd in de vraagprijs. Een handige koper kan hier een indrukwekkende waardesprong realiseren.

EEN LOCATIE DIE JE ELKE DAG OPNIEUW VERRAST

Aan de voorzijde kijk je vrij weg over de Rijnstrangen, met daarachter de imposante Eltenberg. Aan de achterzijde ligt een diepe, parkachtige tuin, een vijver, zonneterrassen en een romantisch prieeltje. Een plek waar stilte en natuur de hoofdrol spelen en waar binnen en buiten moeiteloos samenvloeien.

riante werkkamer met loggia en een ruime badkamer gerealiseerd. Hierdoor kun je optimaal profiteren van de binnen-buitenbeleving en genieten van het zicht op de weelderige tuin.

Bij binnenkomst sta je in een sfeervolle ontvangsthall met garderobe en hardstenen vloer. Deze is omringd door paneeldeuren met speciaal ontworpen glas-in-loodramen die toegang bieden tot de werk- en woonkamer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een werkkamer met dijkzicht. Aangrenzend is de woonkamer voorzien van een hardhouten bordestrap, estrikken vloer, sfeervolle schouw met open haard en hoge vensters. Deze ruimte ademt de sfeer van nostalgie; de vele hoge ramen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en heb je aan de voorzijde een schitterend uitzicht op de Rijnstrangen. De woonkamer staat in verbinding met de lager gelegen tuinkamer en de gezellige keuken waar je met plezier kunt koken en samen komen met vrienden en familie. De tuinkamer beschikt over grote ramen en een schuifpui waardoor je een fijne kijk hebt op de vijver en de prachtige diepe achtertuin. Het aangrenzende terras met overkapping garandeert voor vele zonuren en ontspanning. Lekker genieten van gezellige avonden en van het buitenleven.

Er zijn in totaal vijf slaapkamers, elk met zijn eigen charme en ruimte voor persoonlijke inrichting. Of het nu gaat om het creëren van een praktijk aan huis, een werkkamer voor jezelf of een extra logeerkamer, de mogelijkheden zijn eindeloos. De riante badkamer met ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel bevindt zich op de eerste verdieping.

De schitterende zolderkamer met grote Velux dakramen biedt niet alleen een spectaculair uitzicht, maar ook de mogelijkheid om een creatieve studio, kantoor of ontspanningsruimte te creëren. De unieke gebinten en kapconstructie met pen en gat verbindingen vormen een prachtig element dat getuigt van vakmanschap en liefde voor ambachtelijk werk.

Naast al deze prachtige kenmerken zorgt de

thermische zonne-energiesysteem met collectoren en boiler voor een groenere toekomst, terwijl de vernieuwde houten schuiframen met isolerende beglazing, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen, vloer-, muur- en dakisolatie helpen om het energielabel op C te houden.

De vrijstaande stenen garage met elektrische roldeur, elektra- en wateraansluiting en een eigen oprit maken het leven hier des te gemakkelijker. De aanwezige laadpaal biedt de mogelijkheid om zorgeloos elektrisch te rijden.

bouwjaar: 1889
grondmaat: 1.570 m²
inhoud: 846 m³
woonopp.: 225 m²

INDELING:

kelder: open voorraadkelder met gewelven via een trap bereikbaar.

begane grond: hal/entree, garderoberuimte, meterkast, toiletruimte met fontein, kantoor, woonkamer voorzien van een sfeervolle schouw en openhaard, bordestrap naar eerste verdieping, lager gelegen uitgebouwde tuinkamer met schuifpui

naar achtertuin, royale halfopen keuken in hoekopstelling geplaatst met kasten/laden en inbouwapparatuur, dubbele spoelbak met mengkraan, bijkeuken met keukenblok wasbak en berging, openslaande deur naar achtertuin met overkapping en terrasgedeelte.

1e verdieping: overloop, 3 zeer ruime slaapkamers met schuiframen, de ouderslaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een inloopkast en wastafelmeubel met dubbele rvs wasbakken, aan de achterzijde grote werkkamer met loggia, berging met diverse witgoed aansluitingen en cv-opstelling met zonneboiler, badkamer met ligbad, douche toilet en dubbele wastafel.

2e verdieping: via de vaste trap bereikbaar, royale zolderkamer met grote Velux dakvensters, keukenblok met spoelbak en voldoende bergruimte.

BIJZONDERHEDEN:

BIJZONDERHEDEN:

- vrijstaand en fantastisch gelegen op een omheind riant perceel van 1.570m²;
- een uniek woonhuis uit 1889, compleet uitgebouwd met diverse mogelijkheden;
- liefdevol onderhouden met zorg en aandacht voor behoud van de unieke kenmerken;
- vergunning verleend voor het aanleggen van een inrit aan de achterzijde van perceel;
- warmwater door middel van een CV ketel en thermische zonne-energie systeem;
- Herwen ligt midden in nationaal natuurgebied de Gelderse Poort en nabij de bossen van Elten (D) en Montferland en beschikt over een sfeervolle dorpskern, buurtsuper, huisartsenpraktijk en op loopafstand recreatiegebied de Bijland.
- binnen slechts 10 autominuten bereikt je Zevenaar en de snelwegen A12 Arnhem-Utrecht en A18 Doetinchem-Achterhoek.
- reis je met de trein? Vanuit grensdorp Elten (D) en Zevenaar sta je binnen 14 minuten op Arnhem Centraal.

VRAAGPRIJS: € 698.000= k.k.



Kenmerken

Woonoppervlakte	225 m ²
Perceeloppervlakte	1570 m ²
Inhoud	846 m ³
Bouwjaar	1889

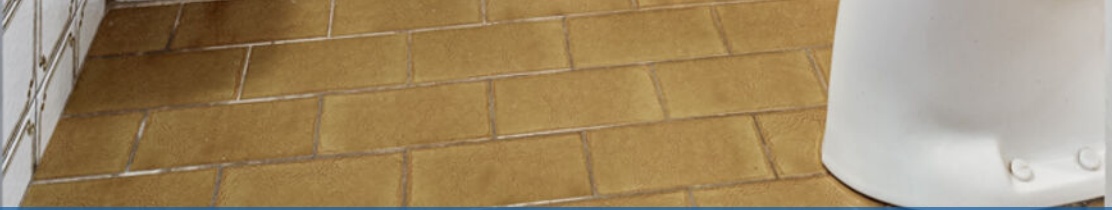
Vraagprijs

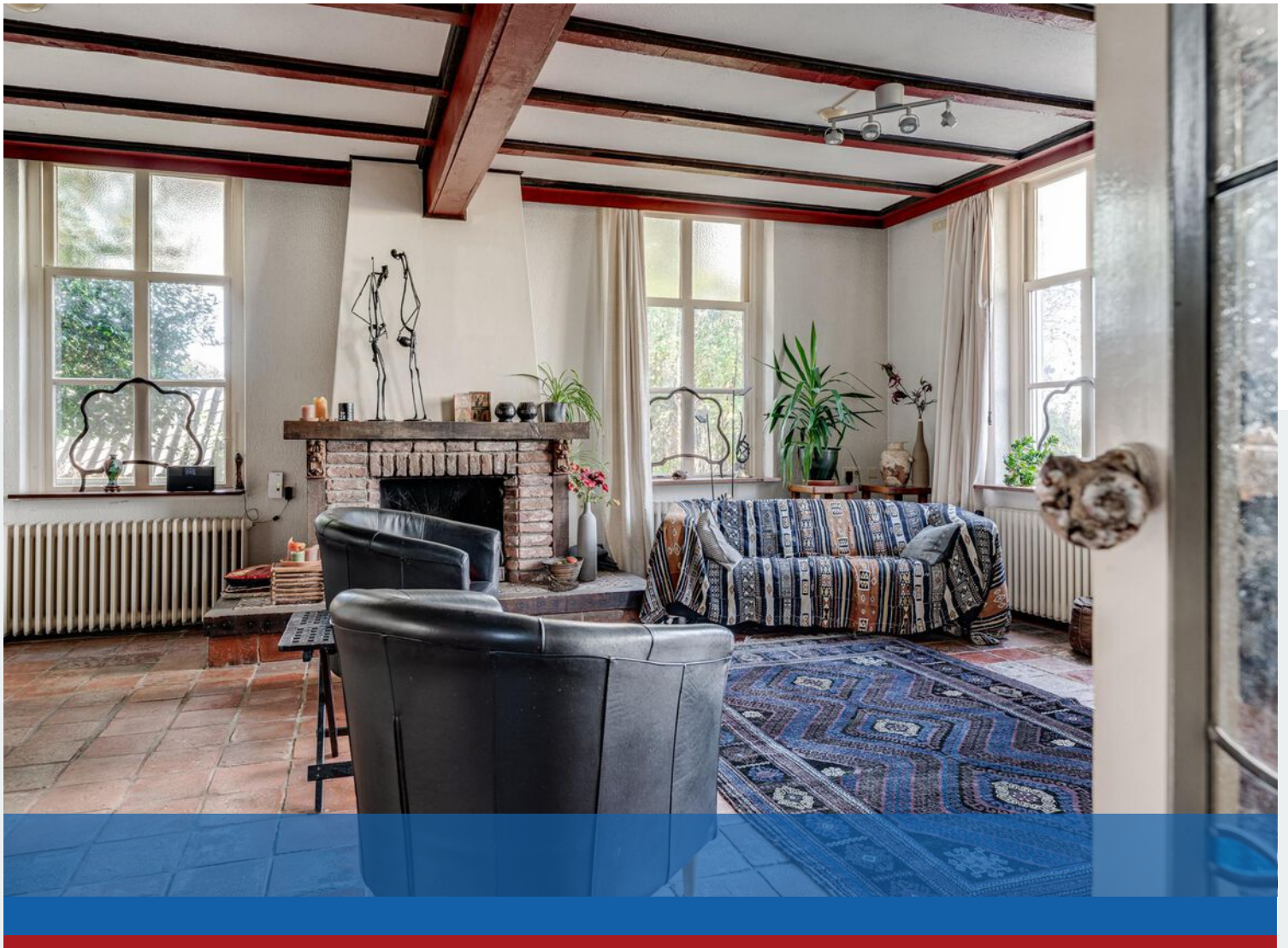
€ 698.000 k.k.

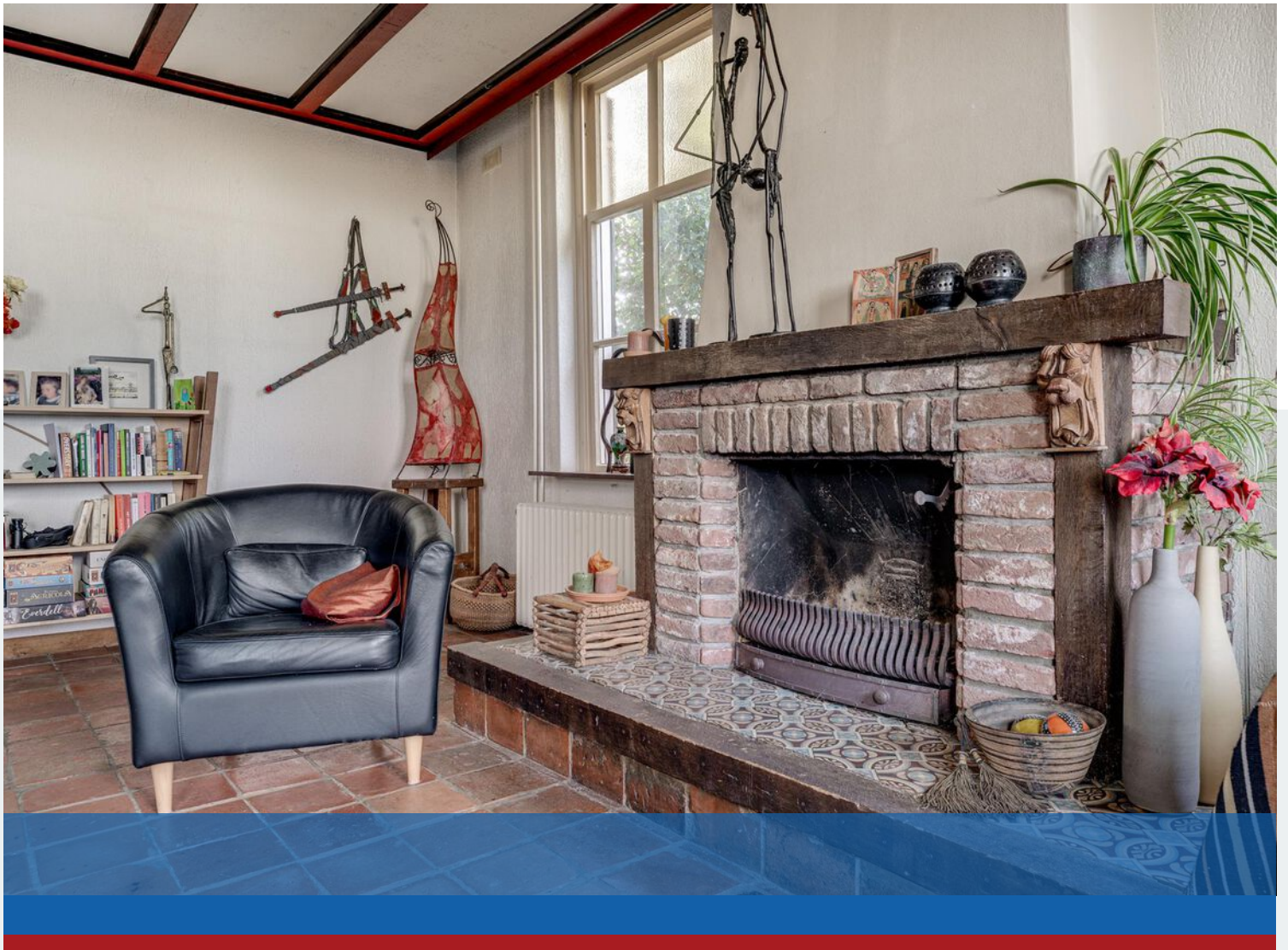












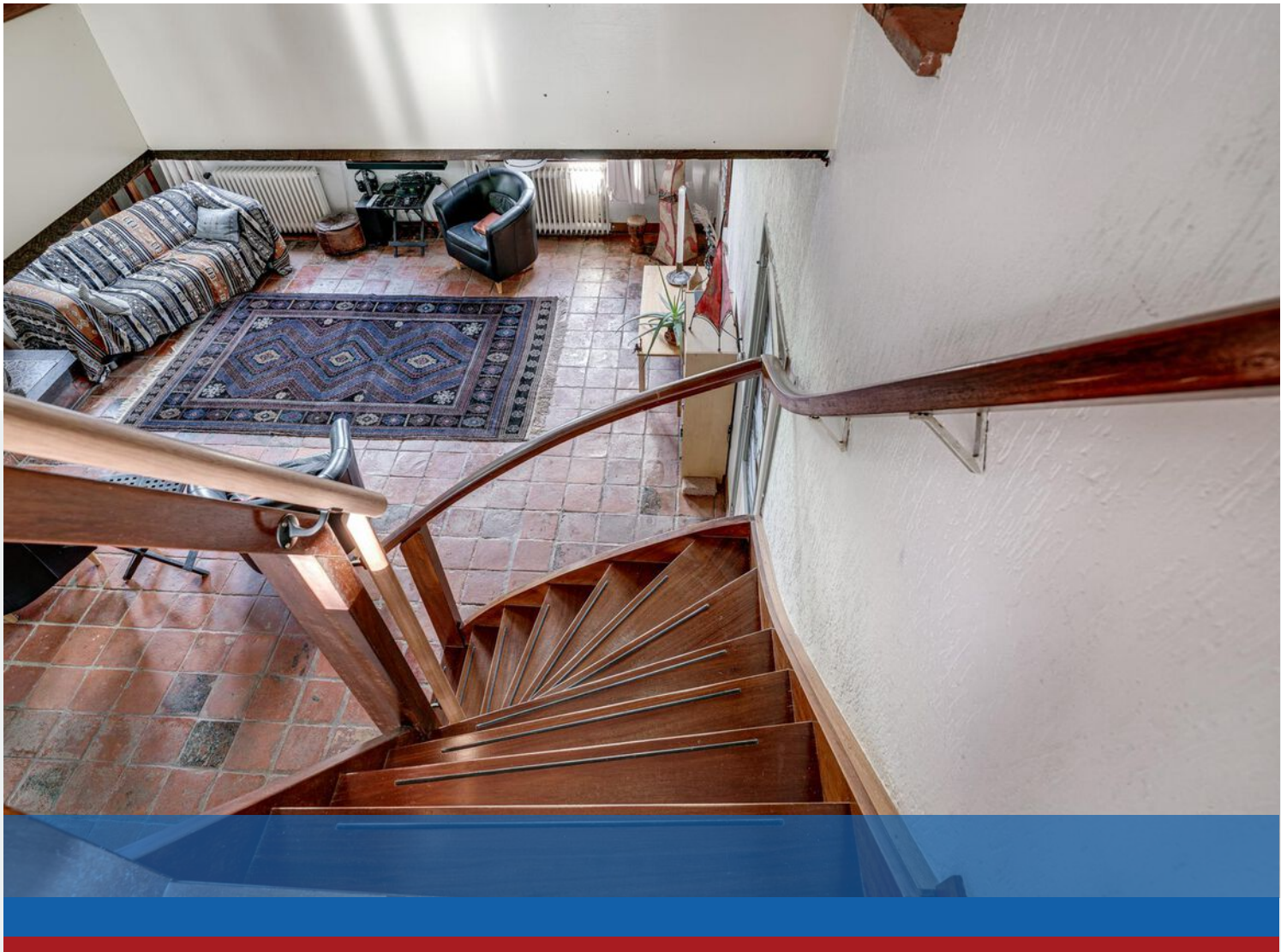


















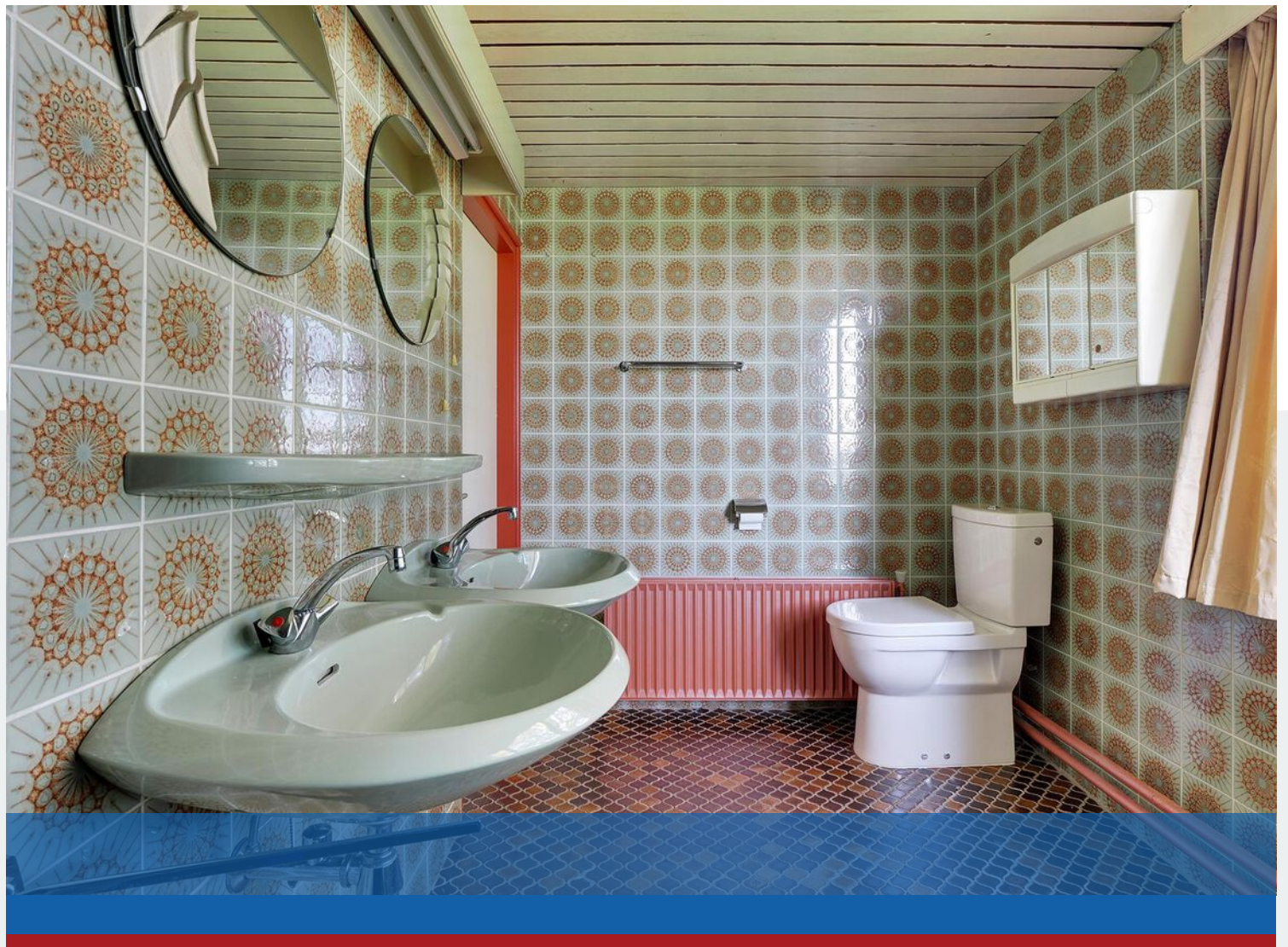












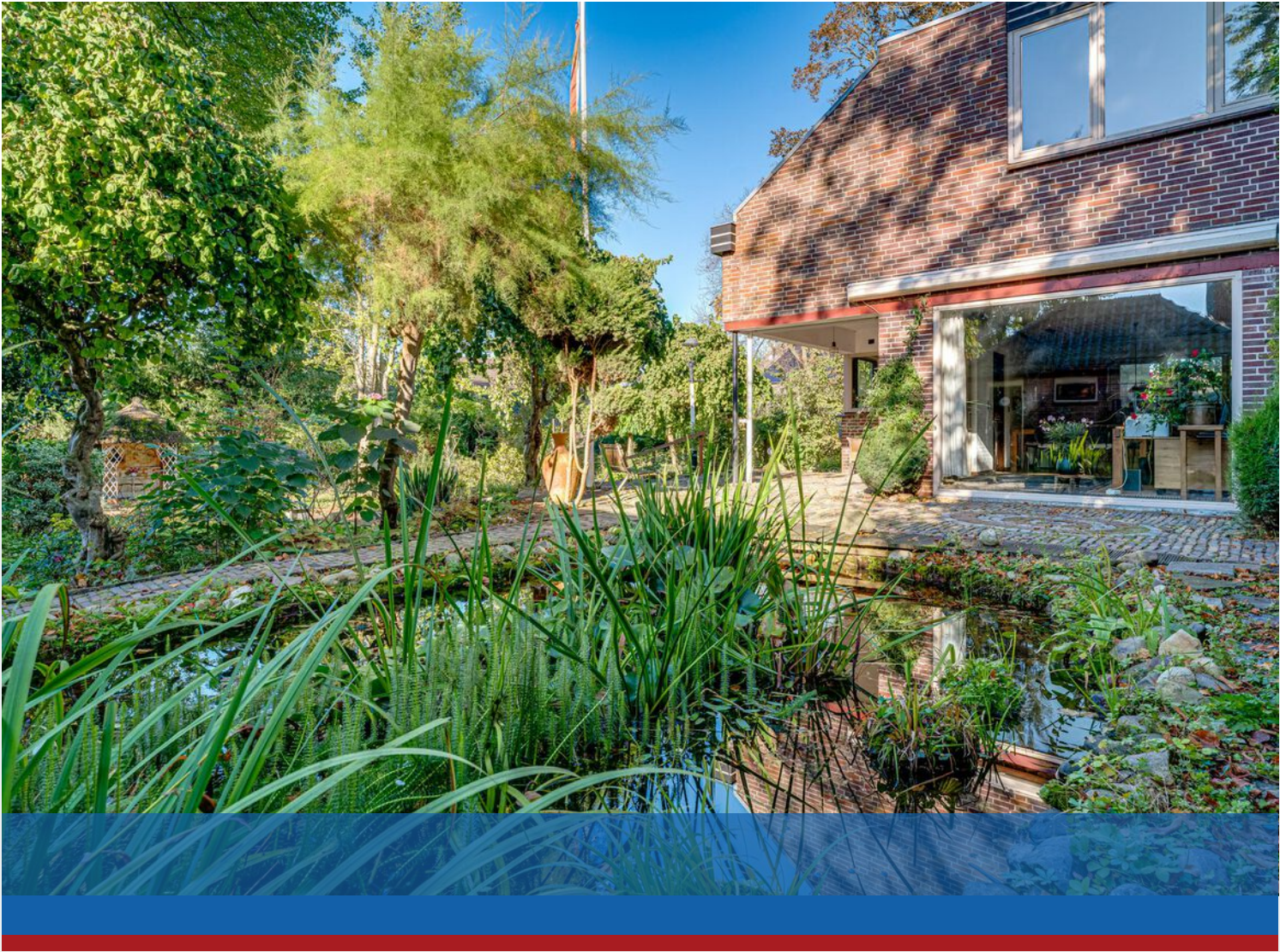




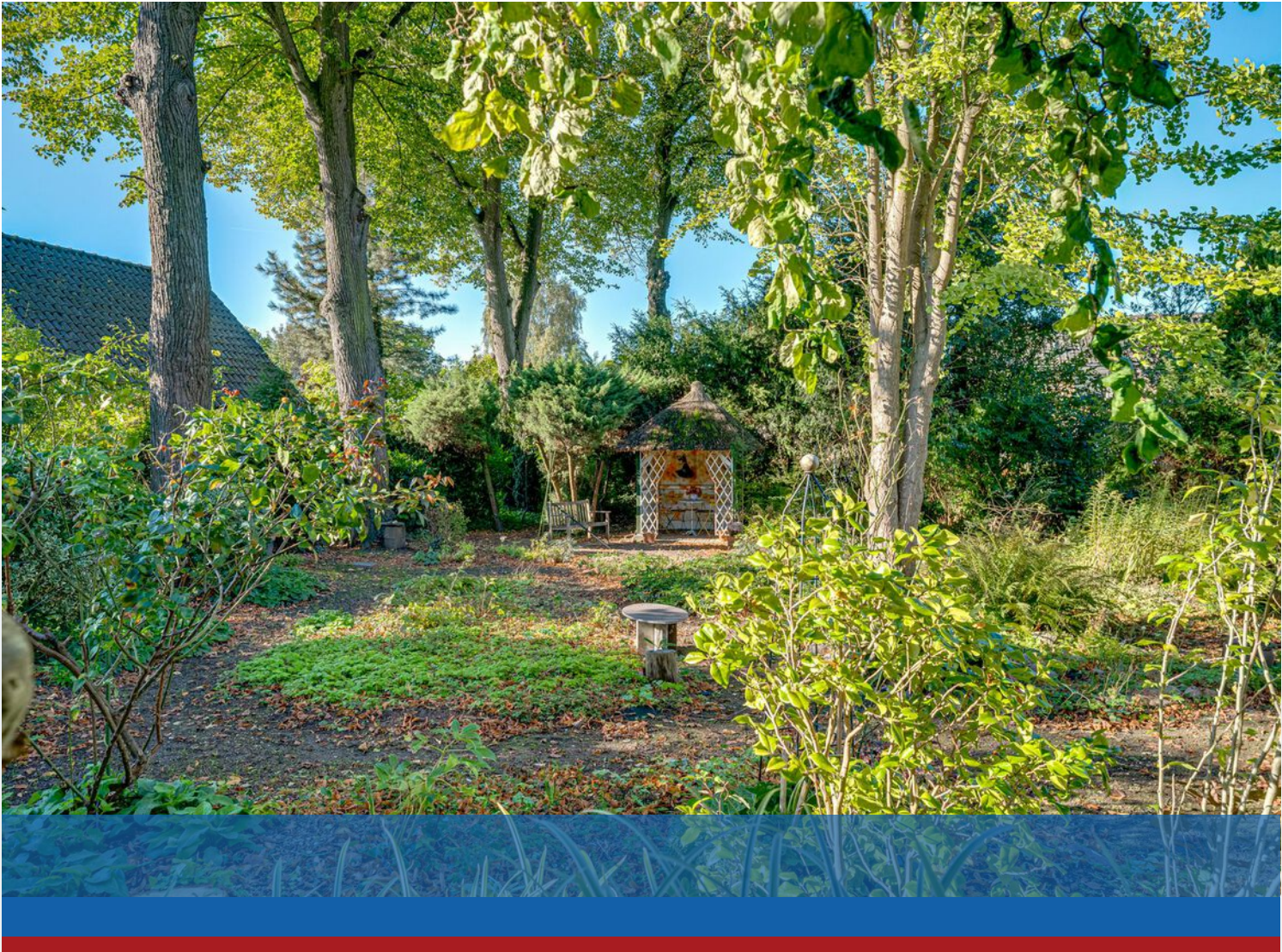












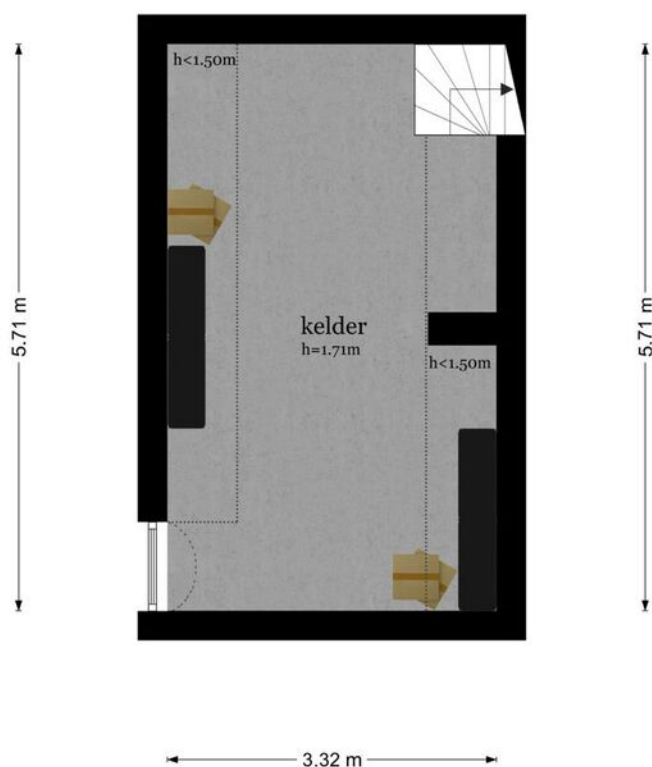




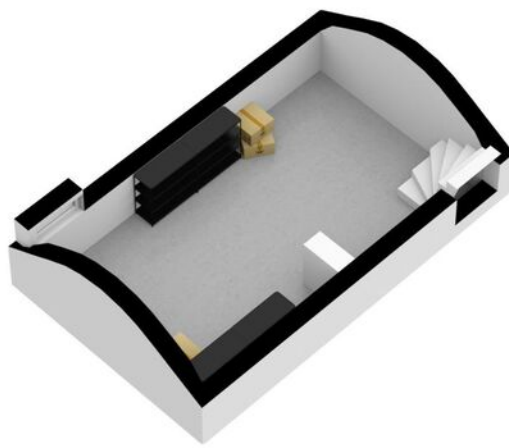


**Polderdijk 89 - Herwen
Kelder**

3.32 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond

**Polderdijk 89 - Herwen
Begane Grond**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

Polderdijk 89 - Herwen
Eerste Verdieping



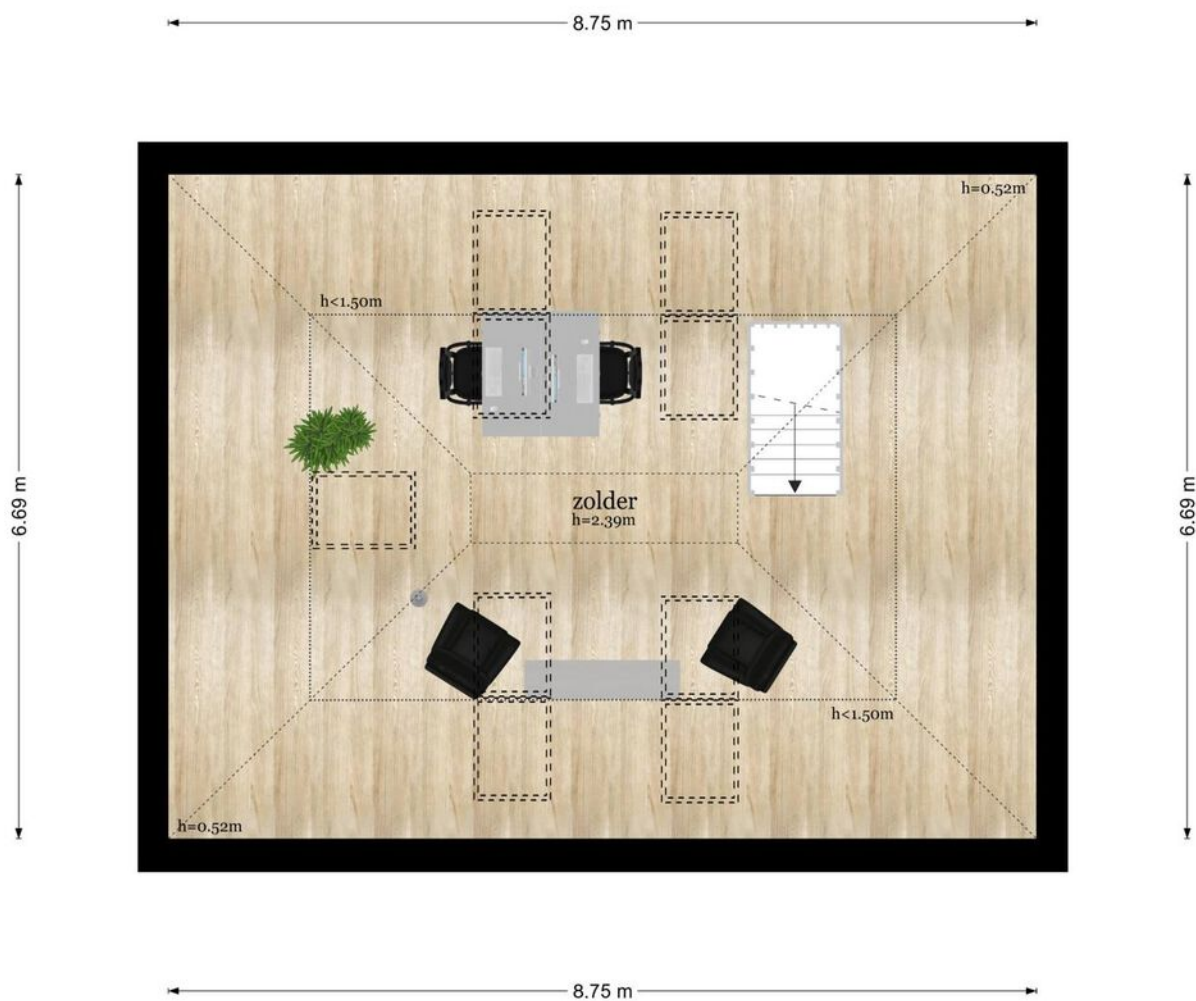
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

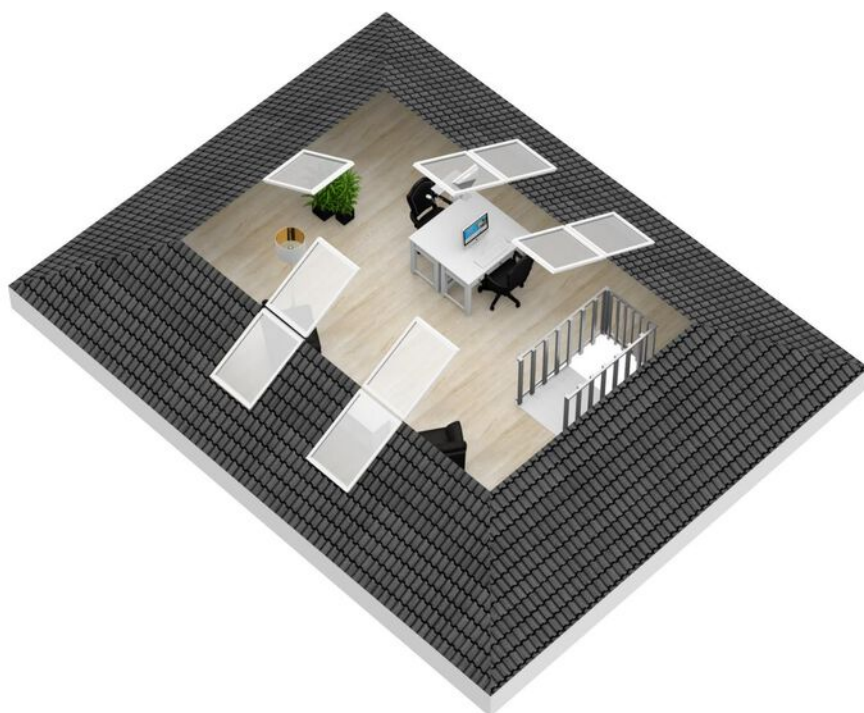


Plattegrond

**Polderdijk 89 - Herwen
Tweede Verdieping**

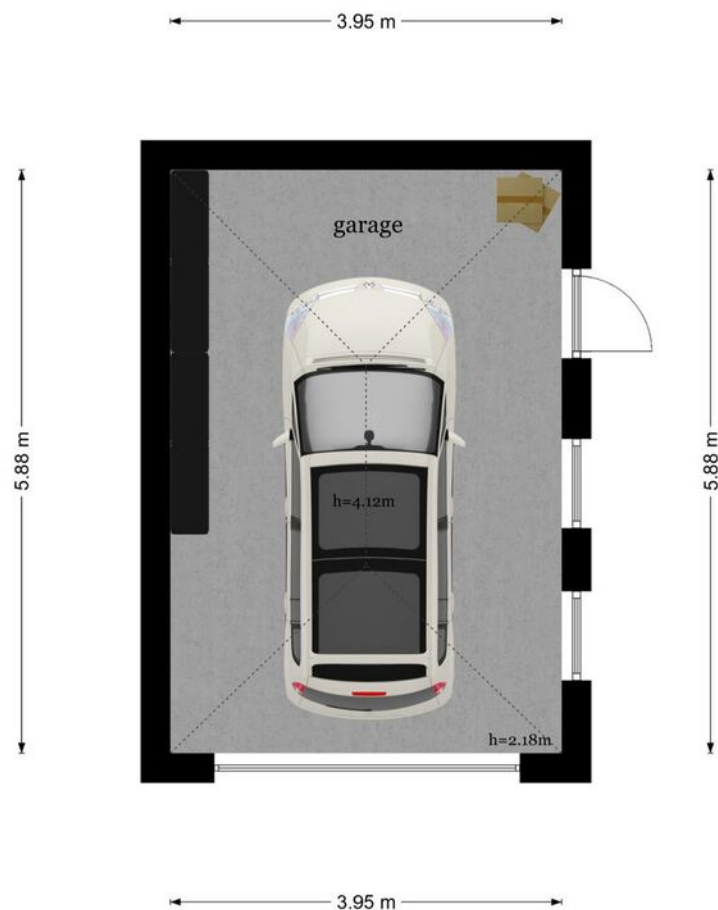


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond

**Polderdijk 89 - Herwen
Garage**

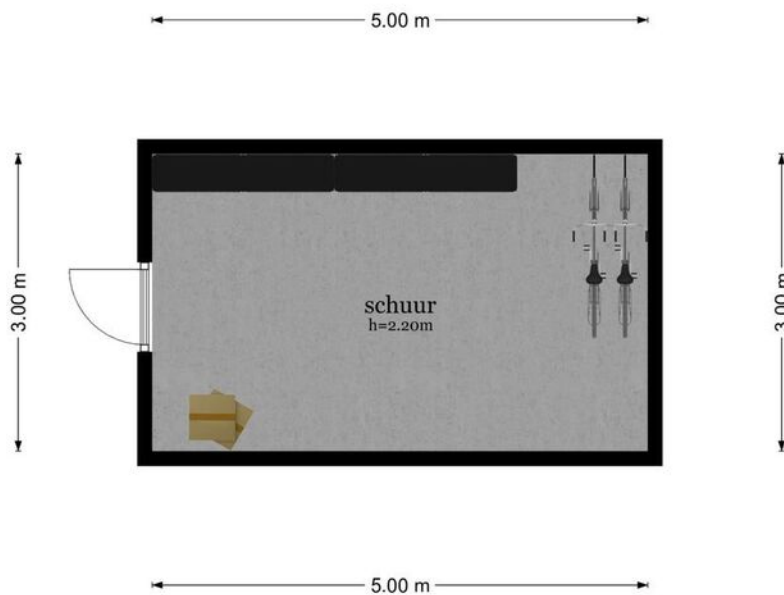


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

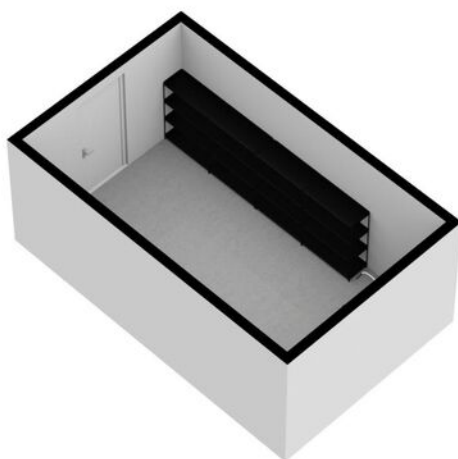


Plattegrond

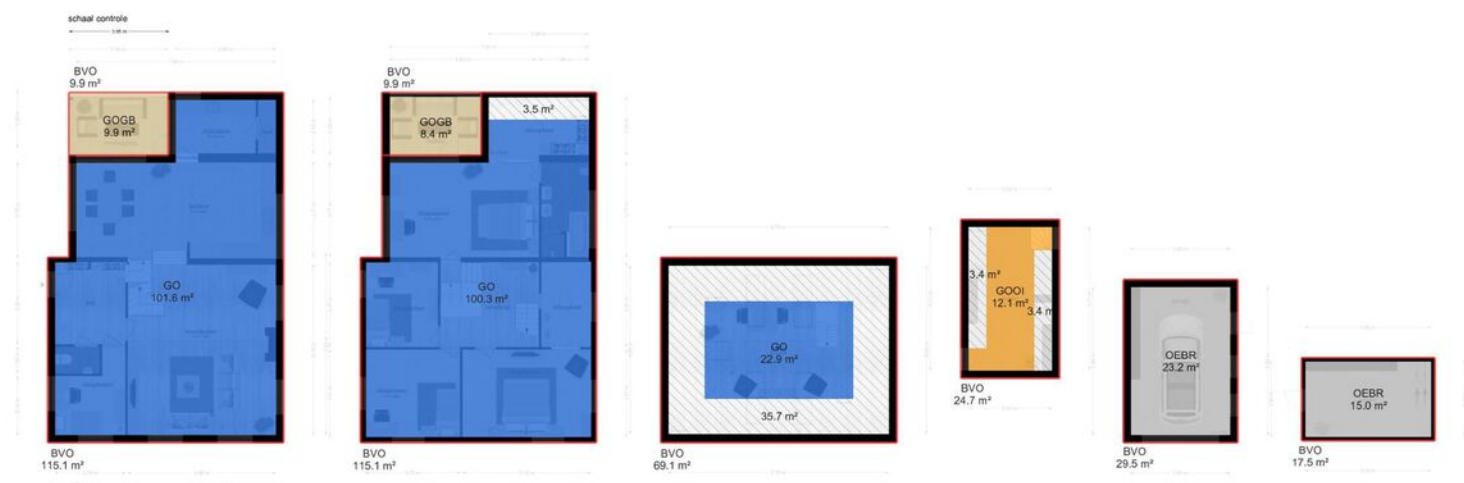
**Polderdijk 89 - Herwen
Schuur**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond



Plattegrond



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Herwen

Sectie B

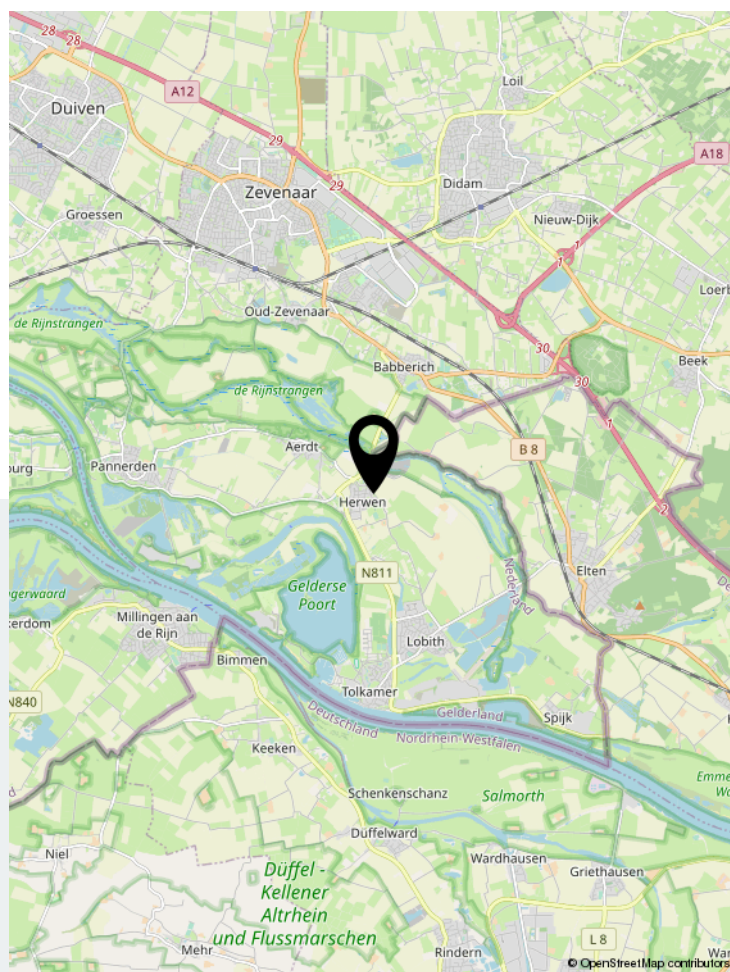
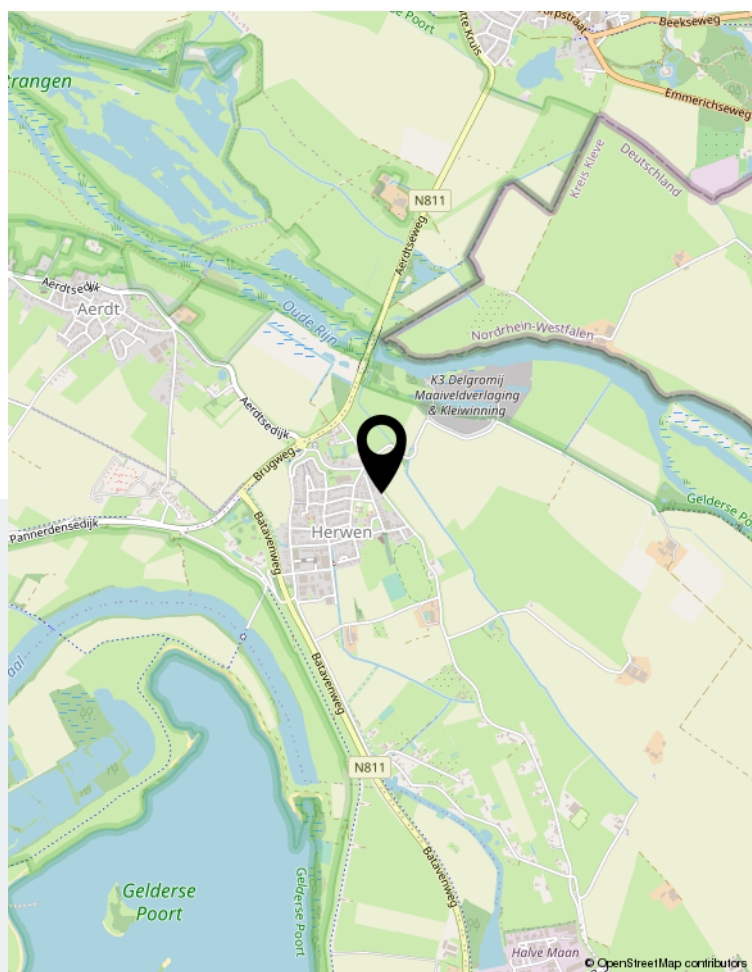
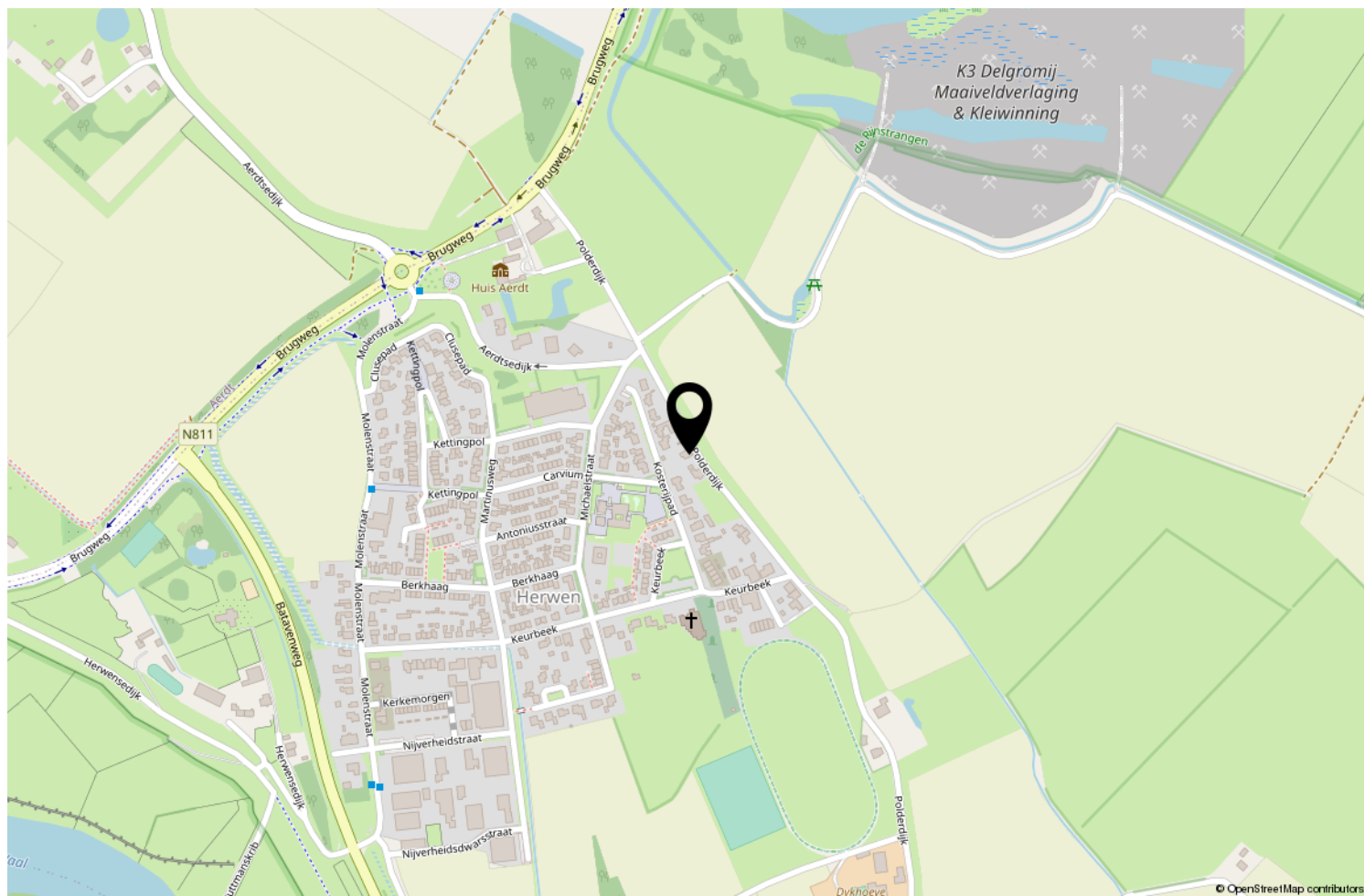
Perceel 1612

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 juli 2023
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.



Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- Glas-in-lood deuren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Meubel zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Zonneboiler 400 ltr	X		
- Hot fill waschine	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Vijver met toebehoeren: UV-filter, etc.	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Priël met rieten dak	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Puntstuk grondwater	X		



Wonen in Herwen

Midden in nationaal natuurgebied de Gelderse Poort en nabij de bossen van Montferland en Elten (D) ligt Herwen. In Herwen beschikt over een basisschool, een huisartsenpraktijk, een supermarkt, openbaar vervoer voorzieningen en op loopafstand recreatiegebied de Bijland.

De Gelderse Poort ligt aan de rand van Nederland, omgeven door de Rijn, en zijn rivierarmen. Een oase nog van ruimte en rust. Uiterwaarden teruggegeven aan de natuur, trekpontjes over de Rijnstrangen en rietmoerassen, kilometers dijk met karakteristieke

dijhuizen, overwaluwen, beverburchten, ganzentrek, en het overal aanwezige water. Een paradijs voor natuurliefhebbers. Maar het gebied kent ook een rijke cultuurhistorie en er zijn diverse fiets- en wandelroutes uitgezet.

Herwen is makkelijk te bereiken. Binnen 10 minuten bereik je de snelwegen A12 Arnhem-Utrecht en A18 Doetinchem-Achterhoek. Reis je met de trein? Vanuit grensdorp Elten (D) sta je binnen 14 minuten op Arnhem Centraal.

[illegible]



Interesse?

Neem gerust contact met ons op en laat je rondleiden in deze prachtige woning!



Ikink & Koenders

MAKELAARDIJ • ASSURANTIËN • HYPOTHEKEN

Ikink & Koenders
Hoofdstraat 6 | 6916 AC Tolkamer
0316-541847 | info@ikink-koenders.nl | www.ikink-koenders.nl