



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Authentiek landhuis uit 1904 met tweede woning

HEVEADORP, MIDDENLAAN 52

WWW.DRIEKLOMP.NL



Welkom op deze prachtige plek....

Aan de rand van het uitgestrekte Landgoed Duno, op de stuwwal tussen de uiterwaarden van de Neder-Rijn en de bossen van de Veluwezoom, ligt dit karakteristieke landhuis. Via een smalle, kronkelende oprijlaan bereikt u het huis, dat met zijn witgepleisterde gevel, blauwe voordeur en rode pannendak hoog is gesitueerd op een heuvel en direct opvalt in het groene landschap.

Volledig gerenoveerd en verduurzaamd

Het landhuis is oorspronkelijk gebouwd als schuur in 1904 met veel karakter en sfeer, maar al sinds ongeveer 1910 wordt het bewoond en in 2017/2018 is het met zorg gerenoveerd. Tijdens de renovatie is de ziel en stijl van het huis behouden, terwijl het geheel volledig is verduurzaamd. Zo beschikt het huis over complete isolatie, zonnepanelen en een warmtepomp, wat resulteert in een energielabel A++. Hiermee combineert dit pand het beste van twee werelden: de charme van toen met het comfort en de efficiëntie van nu.

Het woonhuis is uitgegroeid tot een riant gezinshuis met een warme, uitnodigende sfeer. Een bijzonder kenmerk is de tweede woning die direct aan het landhuis is verbonden. Deze ruimte kan naar wens worden ingericht als mantelzorgwoning, gastenverblijf, kangoeroewoning of Bed & Breakfast.

Het perceel van 7.631 m² biedt volop mogelijkheden. De huidige eigenaren hebben veel aandacht besteed aan de natuur. De tuin en weide zijn rijk aan inheemse kruiden, struiken en bomen. Rond het huis zijn het hele jaar door verschillende zangvogels te zien. Eekhoorns komen regelmatig op bezoek en de das komt in het donker foerageren onder de notenboom. Het huis ligt aan de rand van het dorp, dicht bij de stad en grenzend aan het bos van een historisch landgoed met directe toegang daartoe.

Ondanks de landelijke ligging zijn voorzieningen binnen handbereik. In het nabijgelegen Doorwerth en Oosterbeek vindt u winkels, scholen en sportvoorzieningen. Doorwerth biedt bovendien voortgezet onderwijs van hoge kwaliteit, en basisonderwijs is op meerdere locaties in de omgeving aanwezig. Het centrum van Arnhem ligt op 15 autominuten en het station op een busritje van 15 minuten. Ook Wageningen ligt 'om de hoek'. Dankzij de gunstige ligging zijn uitvalswegen in alle richtingen snel bereikbaar, waardoor ook de Randstad vlot te bereiken is.

Een bijzonder object voor wie houdt van rust, ruimte en natuur, maar niet wil inleveren op comfort en duurzaamheid.





KENMERKEN

Bouwjaar	1904
Woonoppervlakte	314 m ²
Inhoud	1.429 m ³
Externe bergruimte	45 m ²
Perceeloppervlakte	7.631 m ²
Energie label	A++
Isolatie	volledig geïsoleerd



Vraagprijs € 1.660.000,- k.k.



INDELING

Parterre

Via de statige entree komt u binnen in een royale hal met een markante, klassieke cement patroontegel vloer. De ruimte ademt direct de sfeer van het huis: karaktervol, met oog voor detail. Hier bevinden zich de trapopgang, een garderobe en een fraai afgewerkt toilet voorzien van terrazzovloer en fonteintje. In het gehele huis zijn de authentieke balkenplafonds in het zicht gebracht wat zorgt voor een warme, natuurlijke uitstraling die perfect past bij de landelijke stijl.

De woonkeuken vormt het kloppend hart van het huis. Deze sfeervolle ruimte is modern uitgevoerd in wit, met moderne inbouwapparatuur en vloerverwarming voor extra comfort. De houtkachelaansluiting biedt de mogelijkheid om een extra warmtebron te creëren en geeft de keuken een behaaglijke sfeer. De grote eettafel is de plek waar het gezin samenkomt en de dag wordt doorgenomen. Openslaande terrasdeuren zorgen voor een directe verbinding met de natuurlijke tuin en weide.

De ruime L-vormige living heeft een warme en rustgevende uitstraling dankzij de houten vloerdelen en wanden afgewerkt met leemstuc. Ook hier is een houtkachel aanwezig (een hoge kwaliteit kachel, die heel lang warmte uitstraalt). De vele ramen en openslaande deuren bieden prachtig zicht op de tuin en brengen het buitengevoel naar binnen. Vanuit de woonkamer is tevens toegang tot de kelder.









VERVOLG INDELING

1e Verdieping

De bovenverdieping is ruim opgezet en beschikt over een royale overloop die zich uitstekend leent voor een studeerhoek of speelruimte. De ouderslaapkamer is bijzonder sfeervol dankzij de opengehouden dakconstructie met zichtbare houten balken. Terrasdeuren geven toegang tot een Frans balkon, waar u 's ochtends kunt genieten van de frisse lucht en het uitzicht. De aangrenzende badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, inloopdouche en wandcloset, en is uitgerust met vloerverwarming en IR paneel.

Daarnaast zijn er nog drie ruime slaapkamers, waarvan er momenteel één in gebruik is als was- en linnenkamer. Een tweede badkamer met wastafel, douche en vloerverwarming, evenals een separaat toilet met terrazzovloer en fonteintje, maken de verdieping compleet.













MIDDENLAAN 52 HEVEADORP



INDELING 2E WONING

Parterre

Entree, hal. Vanuit de hal toegang tot de ruime woonkamer met open keuken, aansluiting houtkachel. De woonkamer beschikt over schuifdeuren naar het terras en de tuin, waardoor ook hier de natuur dichtbij is. Verder vindt u op de begane grond een hal met toilet, een slaapkamer en een badkamer met ligbad en wastafel.

1e Verdieping

Via een vaste trap bereikt u de verdieping met op de overloop een aanrecht met gootsteen. Er zijn twee royale slaapkamers en een tweede badkamer, voorzien van douche en wastafel.







Bijgebouwen & Techniek

BIJGEBOUWEN

Ruime garage opgetrokken in hout. Dakbedekking middels bitumen dak. Een loze leiding is aangelegd t.b.v. een laadpaal voor een elektrische auto.

TECHNIEK

- Verwarming middels een warmtepomp in combinatie met 20 zonnepanelen. Warmwatervoorziening middels een zonneboiler i.c.m. de warmtepomp en voorzien van extra elektrisch element.
- Op de begane grond vloerverwarming en op de verdieping convectoren (tevens koeling mogelijk op beide lagen)
- In de 2e woning een Cv-ketel in combinatie met radiatoren.









MIDDENLAAN 52 HEVEADORP





Foto's van de seizoenen







MIDDENLAAN 52 HEVEADORP







MIDDENLAAN 52 HEVEADORP





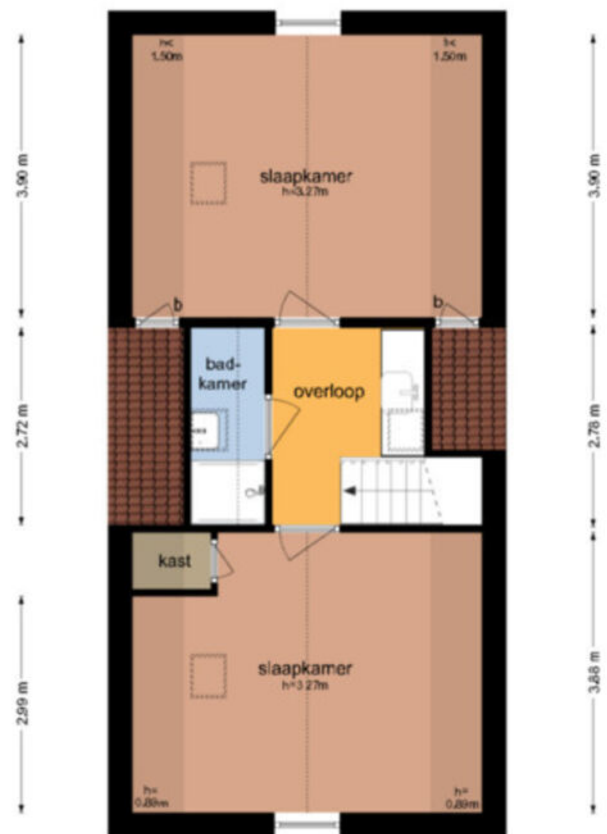


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl

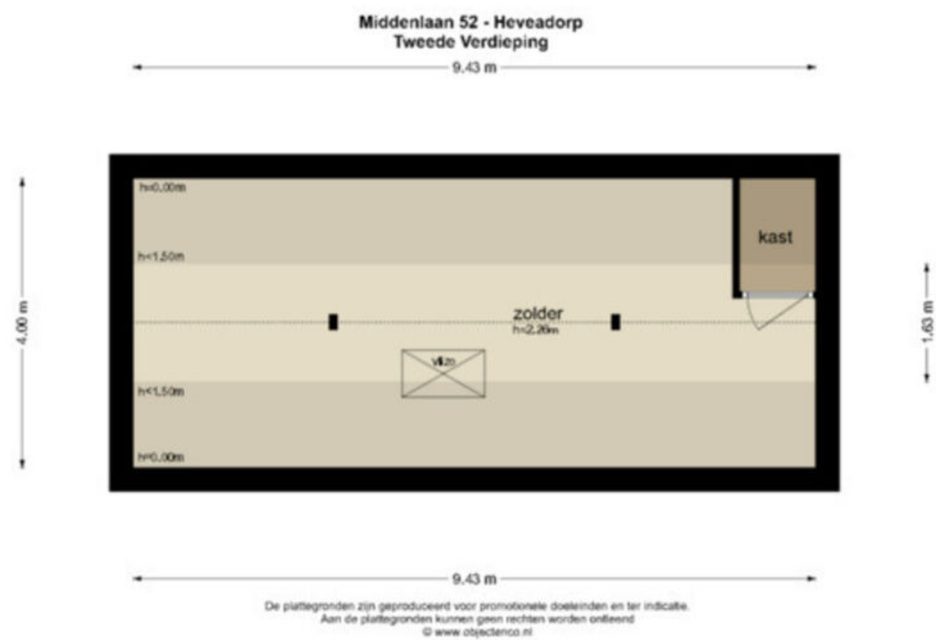
Middenlaan 52 - Heveadorp
Eerste Verdieping 2

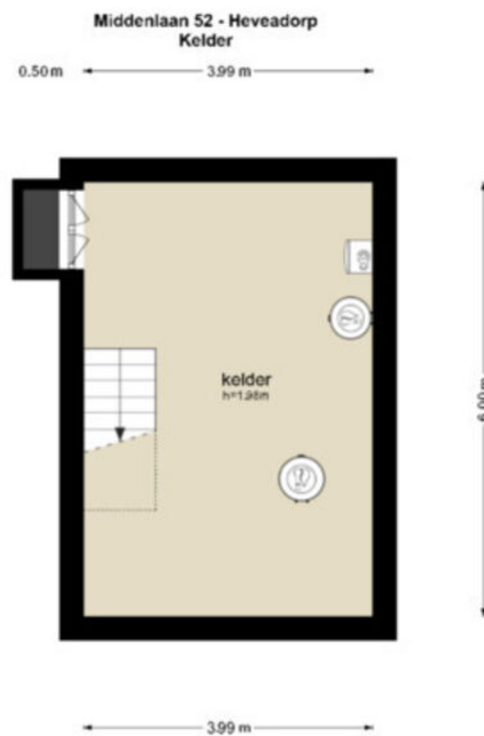
→ 0.99 m → 2.10 m →

4.83 m

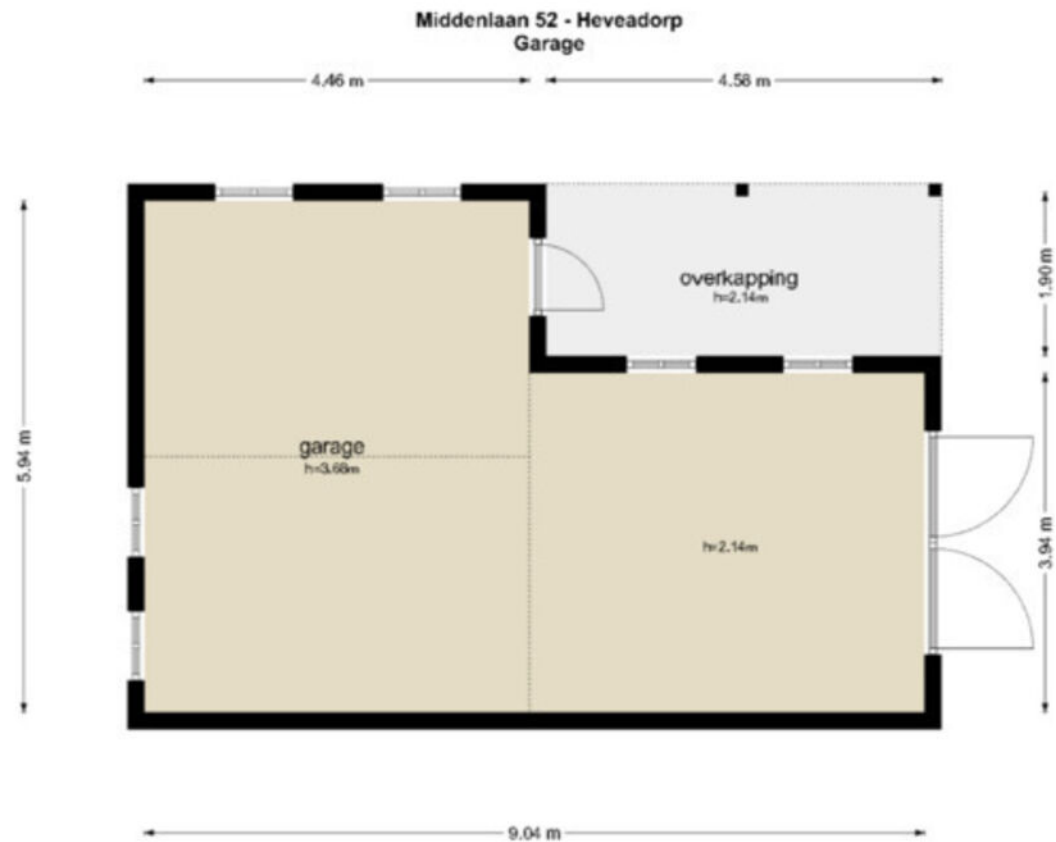


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl



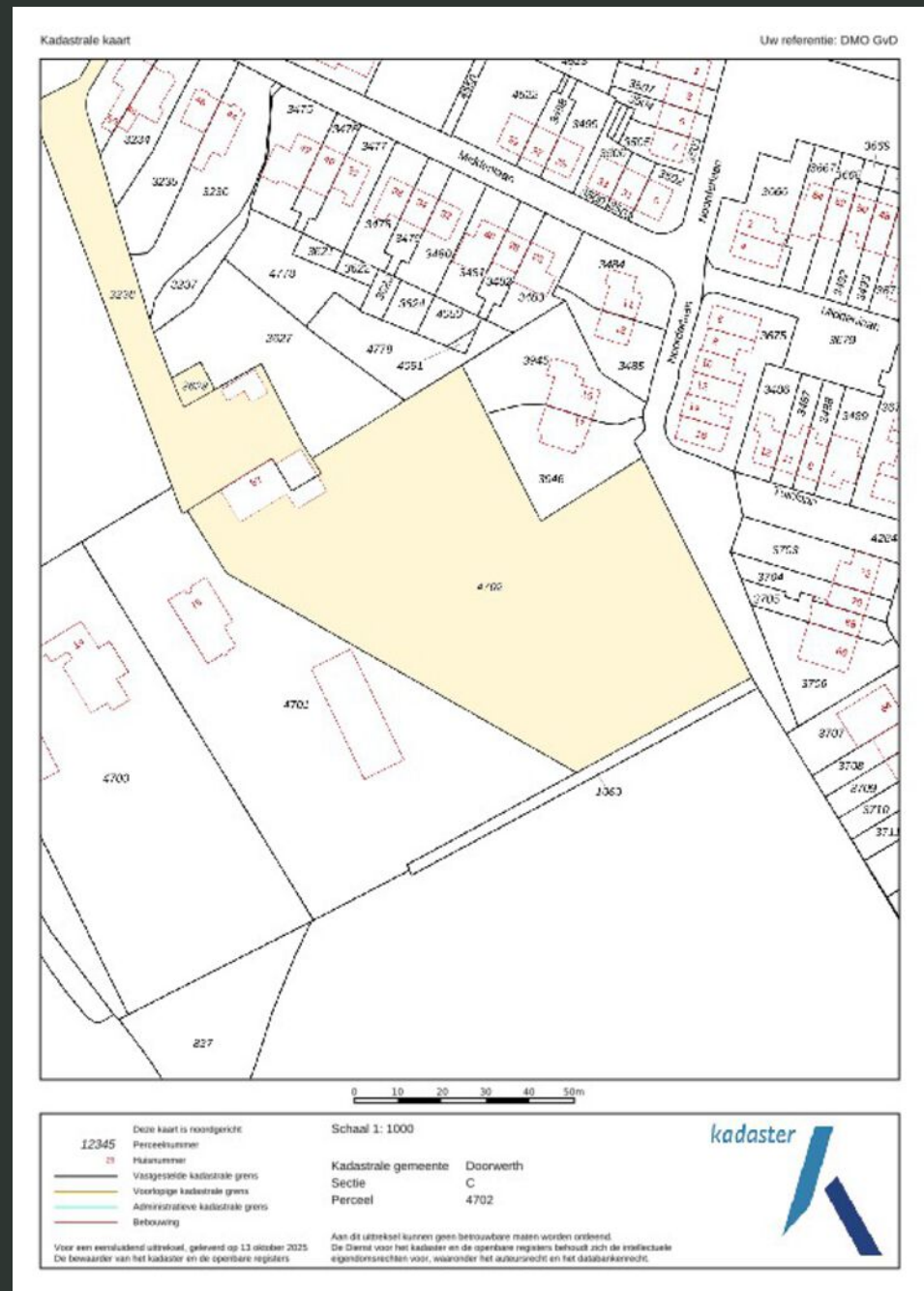


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenro.nl



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

KADASTRALE KAART



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP OOSTERBEEK

Hemelseberg 3

6862 BN Oosterbeek

☎ 026 - 339 7500

✉ oosterbeek@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSSSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL