



Vraagprijs vanaf
€ 500.000 k.k.

15

Heutinck Makelaardij B.V.

Frank Daamenstraat 45

7071AV ULFT

0315 270500

info@heutinckmakelaardij.nl

www.heutinckmakelaardij.nl

WIEKENSEWEG

GENDRINGEN

KENMERKEN

SOORT WONING:

woonboerderij

WOONOPPERVLAKTE:

133 m²

INHOUD:

650 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:

980 m²

AANTAL KAMERS:

4

SLAAPKAMERS:

3



BOUWVORM:	bestaande bouw
TYPE WONING:	vrijstaande woning
ENERGIELABEL:	C
BOUWJAAR:	1890
WARM WATER:	c.v.-ketel

LIGGING:	vrij uitzicht, buiten bebouwde kom
TUIN:	442 m ²
BERGING:	aangebouwd steen
VERWARMING:	c.v.-ketel
ISOLATIE:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

OMSCHRIJVING

Op een aantrekkelijke locatie staat deze karakteristieke woonboerderij met garage op een ruim perceel van maar liefst 980 m². Aan de achterzijde grenst de woning aan de landerijen waardoor je kunt genieten van prachtige weidse uitzichten. Hier ervaar je het echte gevoel van wonen in het groen, met volop privacy.

De achtertuin is bijzonder aantrekkelijk voor dierenliefhebbers. Er is een dierenweide met diverse dierenverblijven gerealiseerd, waardoor het houden van kleinvee hier uitstekend mogelijk is.

De woning is in de jaren '80 grondig verbouwd, wat heeft geresulteerd in een bouwkundig zeer degelijke basis, terwijl het karakter van de boerderij behouden is gebleven.

Hoewel de woning op een aantal punten gemoderniseerd dient te worden, biedt dit juist een unieke kans voor de handige klusser of creatieve koper. Met eigen ideeën en smaak kan hier een prachtige woning worden gerealiseerd, geheel afgestemd op jouw persoonlijke woonwensen.

Kortom: een sfeervolle woonboerderij met veel potentie, een fraaie ligging en ongekennde mogelijkheden voor wie op zoek is naar ruimte en vrijheid!

Is je interesse gewekt? Bekijk dan snel de virtuele bezichtiging op onze website!

Let op: Deze woning wordt aangeboden met een vanafprijs. Biedingen vanaf € 500.000,00 k.k. worden door de eigenaar serieus in overweging genomen.



OMSCHRIJVING

Indeling:

Via de entree kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de diverse vertrekken. Hier bevinden zich het toilet en de badkamer. De badkamer is uitgevoerd met een douche, ligbad en een dubbele wastafel. De L-vormige woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Dankzij de ruime maatvoering en de vele raampartijen is er een prettige lichtinval. Er is voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een ruime eethoek. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de kelder, ideaal voor provisie en extra opslag. De dichte keuken is praktisch ingericht en voorzien van een net keukenblok met complete inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en combi-oven. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger en een handig extra keukenblokje. Deze ruimte biedt volop praktische mogelijkheden, bijvoorbeeld voor extra bergruimte of als plek voor een tweede koelkast of vriezer. Vanuit de hal is tevens nog de stookruimte bereikbaar, waar de c.v.-ketel is opgesteld. Een van de pluspunten van de begane grond is de aangebouwde serre aan de achterzijde van de woning. Deze lichte ruimte vormt een prachtige overgang tussen binnen en buiten. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van prachtige zichtlijnen over de achtertuin en de omliggende landerijen!

Op de eerste verdieping biedt de overloop verschillende ruime opbergmogelijkheden en een vaste kast. Hier is slim gebruikgemaakt van de beschikbare ruimte, waardoor er volop plaats is voor het opbergen van kleding, koffers en andere spullen. Deze verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers. Elke kamer heeft voldoende ruimte voor een bed, kastruimte en eventueel een bureau. Eén van de slaapkamers is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en lichttoetreding. Met enige creativiteit zijn er mogelijkheden voor het plaatsen van een tweede dakkapel waardoor op deze verdieping ook extra sanitair te realiseren is.

Aan de linkerzijde van de woning is een ruime oprit aanwezig. Je kunt hier meerdere auto's op eigen terrein parkeren. Deze oprit leidt naar de vrijstaande garage met bergzolder. Deze garage is circa 20 m² groot en biedt een prachtige ruimte voor hobby's of het stallen van de auto en/of fietsen. Aan de rechterzijde van de woning vind je naast de voordeur nog een extra schuurtje met opbergruimte.

De achtertuin is prachtig aangelegd met een terras, een groot gazon én een (verwarmd) zwembad. Momenteel is het zwembad niet in gebruik, maar is er een trampoline geplaatst. Met enkele eenvoudige ingrepen is het zwembad echter weer te gebruiken. Achterin de tuin is een dierenweide met een dierenverblijf gerealiseerd. Een prachtige mogelijkheid indien je altijd al dieren/kleinvee hebt willen houden!

Ben jij benieuwd naar de mogelijkheden en heb je altijd al willen wonen in een karakteristieke woonboerderij? Dan nodigen wij je graag uit voor een bezichtiging!

Bijzonderheden:

Gebouwd omstreeks 1890, grondig verbouwd in de '80-er jaren

De inhoud van de woning is circa 650 m³

De woonoppervlakte bedraagt circa 133 m²

De perceeloppervlakte is 980 m²

Kunststof kozijnen met grotendeels dubbele beglazing
Energie label C

Aanvaarding in overleg

OMSCHRIJVING

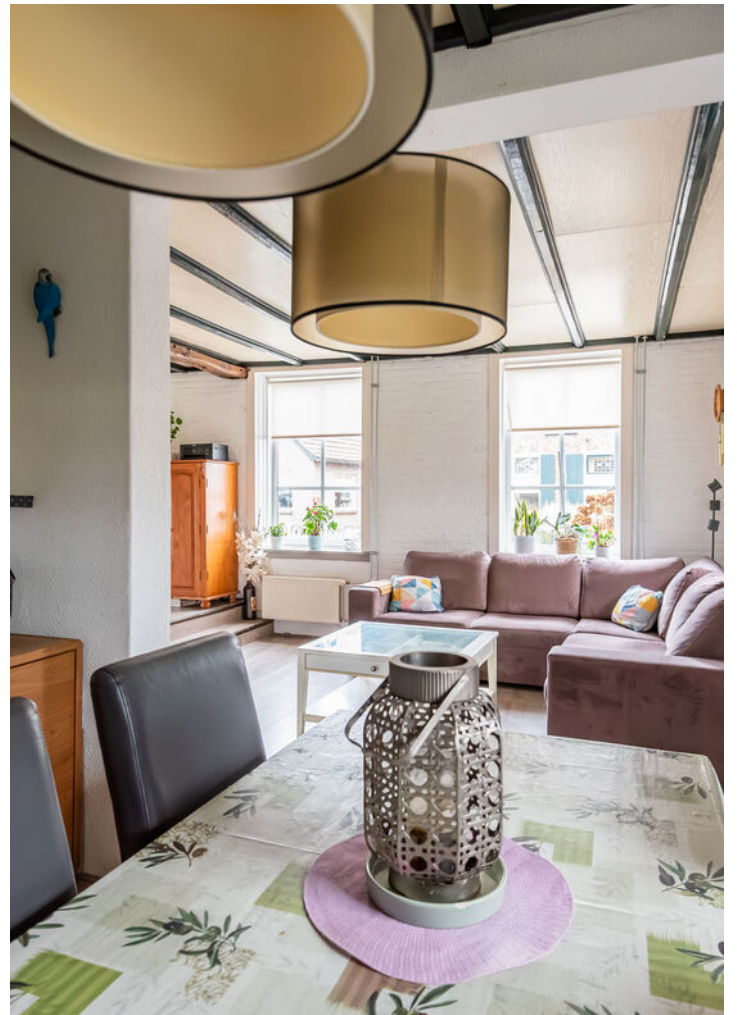
Locatie:

Gendringen telt ca. 4.600 inwoners en is een van de grotere kernen van de gemeente Oude IJsselstreek, waarvan het gemeentehuis in het dorp staat. De gemeente ligt in de prachtige Achterhoek en heeft een oppervlakte van zo'n 140 vierkante kilometer en er wonen bijna 40.000 inwoners. De rivier de Oude IJssel slingert zich dwars door dit gebied biedt tal van recreatiemogelijkheden. Wandelaars en fietsers kunnen bovendien hun hart ophalen in de verschillende natuur- en recreatiegebieden rondom het dorp.

Gendringen heeft een supermarkt en een beperkt aanbod aan sterke winkels. In het naburige Ulft vind je ook diverse supermarkten en landelijke ketens zoals HEMA en Action. Wil je uitgebreider winkelen, dan kun je terecht in Doetinchem of net over de grens in het Duitse Emmerik. Het dorp heeft een basisschool en basisvoorzieningen op het gebied van gezondheidszorg. Verder is er een actief verenigingsleven op het gebied van sport en cultuur. Gendringen is goed bereikbaar via de A18, de N317 en vanuit Duitsland over de A3 en ook de busverbindingen zijn goed.

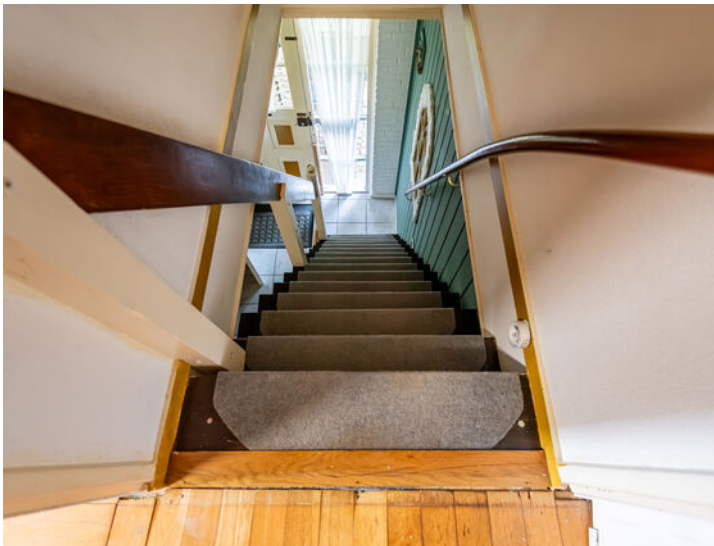
Ben je benieuwd hoe de woning voor jou werkelijk aanvoelt, dan is een real life bezichtiging de volgende stap. Aarzel niet en bel ons voor een vrijblijvende bezichtiging met een van onze makelaars.













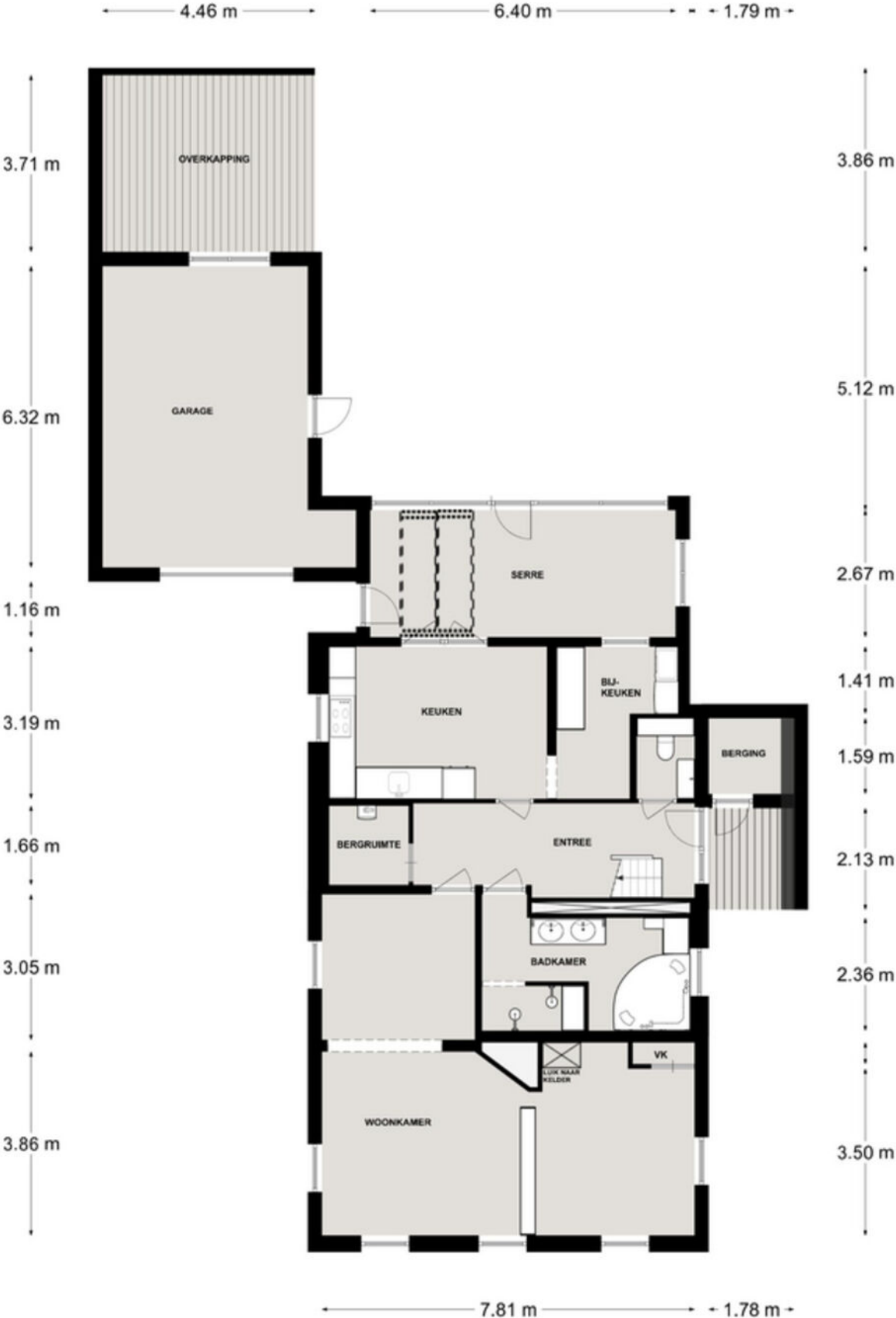






PLATTEGROND

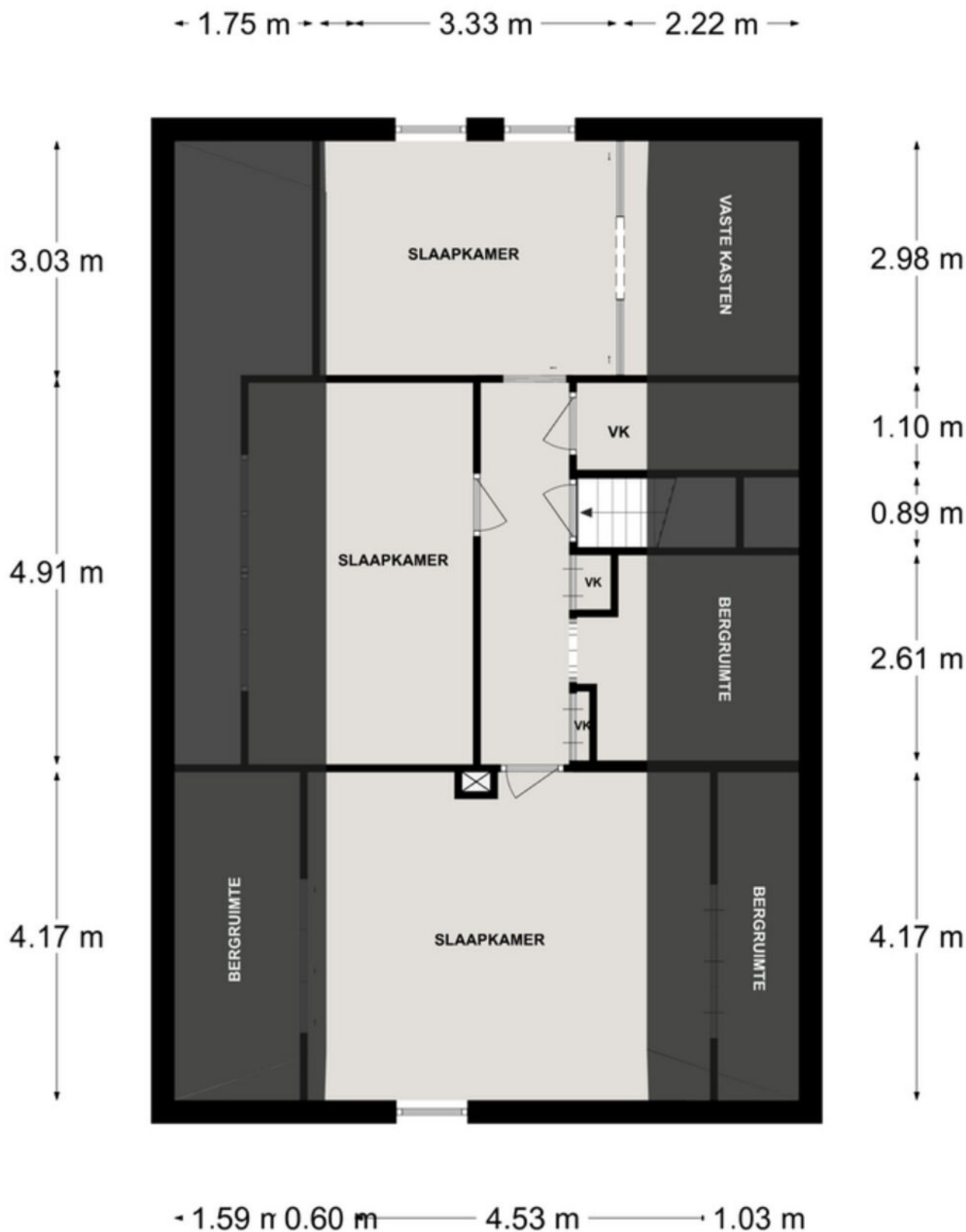
BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN EN TER INDICATIE. AAN DEZE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN!

PLATTEGROND

1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN EN TER INDICATIE. AAN DEZE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN!

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht
25 Huisnummer	
Vastgestelde kadastrale grens	
Voorlopige kadastrale grens	
Administratieve kadastrale grens	
Bebouwing	

Kadastrale gemeente	Gendringen
Sectie	K
Perceel	501

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op
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.



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting berging/schuur/garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vloerbedekking serre voorkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Inductiekookplaat	X		

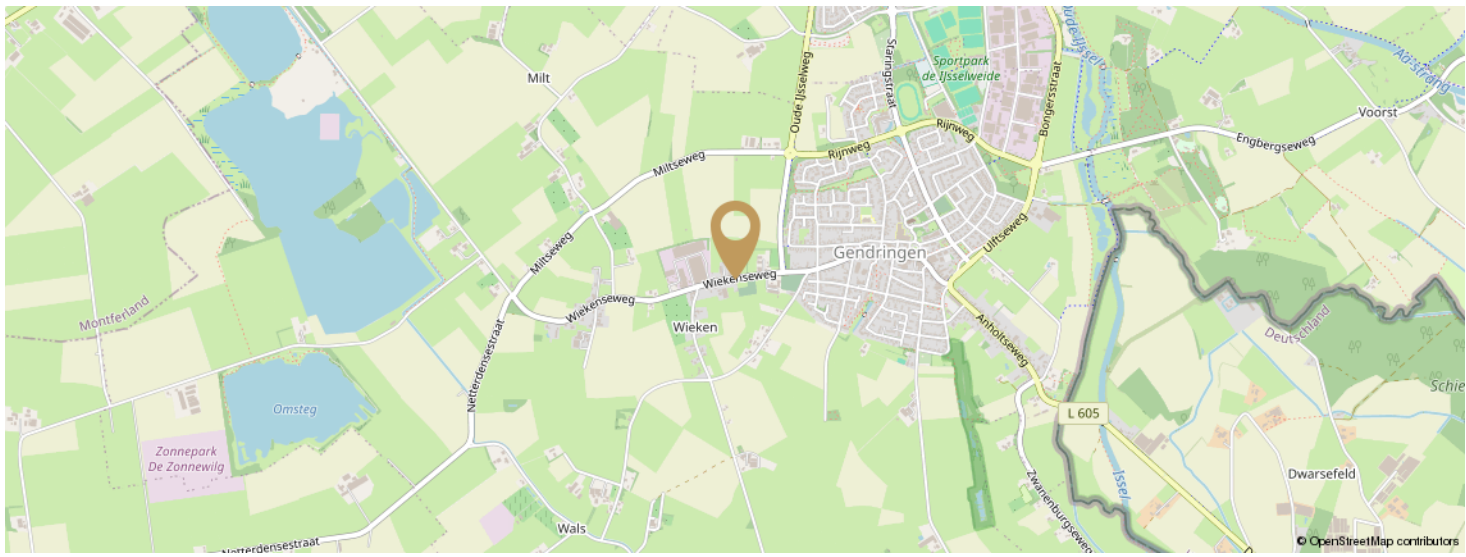
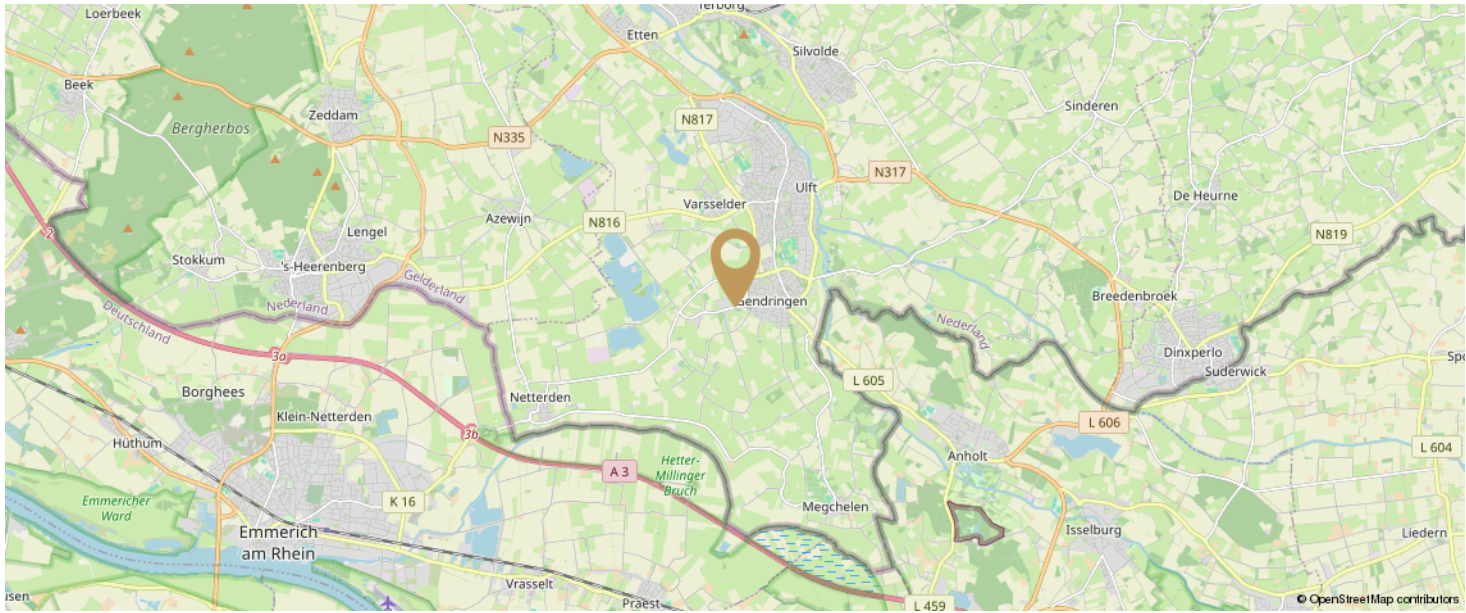
LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Grondwaterpomp / zwembad / trampoline	X		

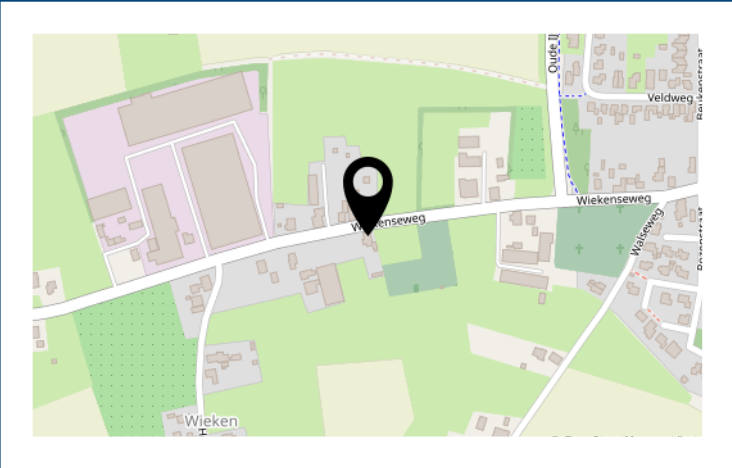
LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Stelling schuur / garage	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Hokken dieren / dierenverblijven	X		

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT WONEN?**





DE MAKELAARS VAN HEUTINCK



Leander Heutinck | Directeur
Register makelaar-taxateur (RMT, RT, RM)
06 12 99 40 81 | leander@heutinckmakelaardij.nl

Leander is geboren en woonachtig in Gendringen en is opgegroeid in Ulft. Hij kent de markt als geen ander, een must voor een goede registermakelaar. Naast zijn baan en gezinsleven mag Leander graag muziek maken.



Dennis Beeren
Kandidaat makelaar (KRMT)
06 83 82 72 43 | dennis@heutinckmakelaardij.nl

Dennis is een zeer ervaren kandidaat makelaar die al vele jaren actief is in ons werkgebied. Dennis is een jonge vader en enthousiaste kerel die altijd voor je klaarstaat.



Lars Liebrand
Kandidaat Makelaar (KRMT)
06 20 06 20 55 | lars@heutinckmakelaardij.nl

Lars is een geboren en getogen Ulftenaar. Met zijn vriendin, dochter en zoon woont hij in Ulft en heeft hij familie verspreid over de gemeente Oude IJsselstreek. Hij is dan ook zeer bekend met deze regio.

VERKOOPPLANNEN?

Wij pakken iedere opdracht **actief en persoonlijk** op! Vakkundig, accuraat en enthousiast gaan wij voor je aan de slag. Wij luisteren niet alleen naar je verhaal en je wensen, maar bovenal verplaatsen wij ons in de gehele situatie. Om precies te achterhalen wat je wilt en wat de mogelijkheden zijn. Service is geen begrip maar een vanzelfsprekendheid bij Heutinck Makelaardij BV.

Wij zijn **Geworteld in de Oude IJsselstreek** en wij richten ons puur op deze regio. Alle collega's hebben een sterke binding met ons werkgebied, een must voor een goede makelaar. Je profiteert van het door ons duurzaam opgebouwde netwerk. Wij hebben aantoonbaar het grootste verkoopnetwerk van de gemeente en wij zetten ons groeiende netwerk binnen sociale media in om je woning maximaal onder de aandacht te brengen.

Jouw woning zal **perfect worden gepresenteerd** op funda, onze website en Facebook met hoogwaardige foto's, een wervende tekst en virtuele bezichtiging met video en 3D fotografie. Wij zullen je gedurende het volledige verkoopproces van bezichtiging tot overdracht intensief en professioneel bijstaan. Hiermee onderscheiden we ons nadrukkelijk van de internetmakelaars waarbij je zélf verantwoordelijk bent voor de totale presentatie en het (juridische) verkoopproces.

Je kunt ons als **lid van NVM** afrekenen op onze kwaliteit. Als plaatselijke makelaar zullen wij er alles aan doen om eerlijk en open zaken te doen, het NVM-label is een extra bevestiging van onze kwaliteit en integriteit.

Wij werken voor **100% onafhankelijk** van hypotheekadviseurs en zijn alleen geïnteresseerd in het zo goed mogelijk verkopen van jouw woning. Wij zijn transparant over kosten en maken voor jou een duidelijke en heldere offerte inclusief btw. Je weet dus van tevoren exact wat wij berekenen en wanneer. Geen verrassingen dus.

INTERESSE IN DEZE WONING?



**Neem vrijblijvend
contact met ons op!**

Heutinck Makelaardij B.V.

Frank Daamenstraat 45

7071AV ULFT

0315 270500

info@heutinckmakelaardij.nl

www.heutinckmakelaardij.nl

**Heutinck
makelaardij**