



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Sfeervolle woonboerderij



Didam
Oldegoorweg 24

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Didam



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

28



Plattegronden





Didam Oldegoorweg 24

Vraagprijs € 845.000,- k.k.

Sfeervolle woonboerderij met volop ruimte

Onder de leilindes aan de Oldegoorweg staat een woning die je meteen raakt. Deze karakteristieke woonboerderij uit 1935 ademt de rust en ruimte uit van het Gelderse buitengebied, met weilanden om je heen aan een rustige landelijke weg. De authentieke boerderijenarchitectuur combineert op fraaie wijze traditie met eigentijds wonen. Wat dit huis echt onderscheidt, is het gevoel van ruimte: zowel binnen als buiten heb je het land voor je, zonder in te leveren op comfort of stijl.

Ruimte voor groei en gezinsleven

Binnen ontvouwt zich een lichte, royale leefomgeving. De woonkamer heeft openslaande deuren, ooit staldeuren, nu een sfeervol verbindingspunt tussen binnen en buiten. De vloerverwarming op de begane grond zorgt voor een prettig warmtecomfort. De keuken, een tijdloos ontwerp van het Italiaanse merk ArLinea met een imposant gasfornuis (SMEG), is een lust voor het oog én voor wie graag kookt. Op de begane grond bevindt zich ook een volwaardige slaapkamer met airco en een luxe badkamer met ligbad, inloopdouche en bidet. Ideaal voor levensloopbestendig wonen. Boven zijn twee ruime kamers en een tweede badkamer met uitzicht over de landerijen.

*Onder de leilindes,
omringd door weilanden*

Landelijke rust

De tuin rondom de woning biedt volledige privacy, omsloten door hoge hagen en ingericht met gazon, borders en meerdere terrassen direct grenzend aan de woonkamer en keuken. Naast het huis staat een indrukwekkende schuur van 8 bij 16 meter, geschikt als werkplaats, hobbyruimte of atelier en een weiland dat ruimte biedt voor kleinvee. Didam ligt op slechts enkele minuten rijden. Arnhem is binnen twintig minuten bereikbaar, de Duitse grens in tien. Een bijzondere plek voor wie authentiek landelijk wil wonen zonder de wereld los te laten.





Didam

Het Gelderse dorp Didam is met zo'n 17.500 inwoners de grootste plaats in de gemeente Montferland. Bos en uitgestrekte weilanden kenmerken het glooiende landschap van Montferland.

Diemse Toren

Didam ligt in de regio Liemers, een gebied dat al in de Romeinse tijd werd bewoond. In het Liemers Museum in het nabije Zevenaar zijn archeologische vondsten uit deze tijd te zien zoals een beeldje van de godin Minerva en zwaarden. De 35 meter hoge Diemse Toren van de Mariakerk stamt uit de vijftiende eeuw. In 1891 werd in Didam de eerste coöperatieve roomboterfabriek buiten Friesland gebouwd. In 1974 maakte de fabriek plaats voor woningen. De directeurswoning uit 1927 staat nog altijd aan de Spoorstraat 24. De weekmarkt vindt nog altijd plaats in de overdekte markthal uit 1951. In de St. Martinusmolen uit 1855 is tegenwoordig een permanente tentoonstelling ingericht over de werking van molens, soorten molens en oude werktuigen.

Levendig dorp tussen de glooiende landerijen en het bos van Montferland

Veel voorzieningen

Het levendige dorp heeft veel voorzieningen van lokale snuffelwinkeltjes tot speciaalzaken en gezellige restaurants. De zeven schutterijverenigingen vieren samen het jaarlijkse Schuttersfeest. Ook biedt het dorp diverse sportclubs en recreatieplas De Nevelhorst.

De landelijke omgeving van Didam nodigt met talloze fiets- en wandelroutes uit tot genieten van het glooiende landschap. Het Nationaal Park De Hoge Veluwe ligt op slechts 25 kilometer afstand. Didam is gesitueerd in de driehoek Arnhem - Nijmegen en heeft via de A12 een goede ontsluiting. Ook is er een NS-station. De Duitse grens ligt op tien minuten rijden van het dorp.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij, vrijstaande eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1935
Ligging	Buiten bebouwde kom, landelijk gelegen, aan rustige weg
Bereikbaarheid	Via de rijksweg N813 en de A12 Didam heeft Didam een goede ontsluiting. Arnhem ligt op zo'n 20 autominuten en Utrecht op een klein uur. Didam heeft een NS-station. De Duitse grens ligt op tien minuten rijden van Didam.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	155 m ²
- overige inpandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	148 m ²

Inhoud	590 m ³
Perceeloppervlakte	3960 m ²
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2

Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none">• Sfeervolle woonboerderij aan rustige weg;• Slaap- & badkamer op begane grond;• Grote schuur voor opslag, hobby, werkplaats;• Asbestvrij en buitenkant pas geschilderd;• Instapklaar;• Weiland voor kleinvee;• Fijne ruime tuin.
------------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Hal, WC, meterkast, keuken, woonkamer, slaapkamer en badkamer.
Verdieping	Trap, overloop, 2 slaapkamers en badkamer.
Tuin	Tuin rondom, terrassen, gazon, borders, schuur/bijgebouw, inrit met parkeerplaatsen en weiland.





Indeling

Begane grond

Entree

Ruime entree met overkapping. De hal biedt plaats aan een garderobe en geeft toegang tot het toilet, de woonkamer, keuken en trap naar de verdieping.

Toilet

Modern en fris toilet met keramische tegels en Duravit hangcloset en fontein.



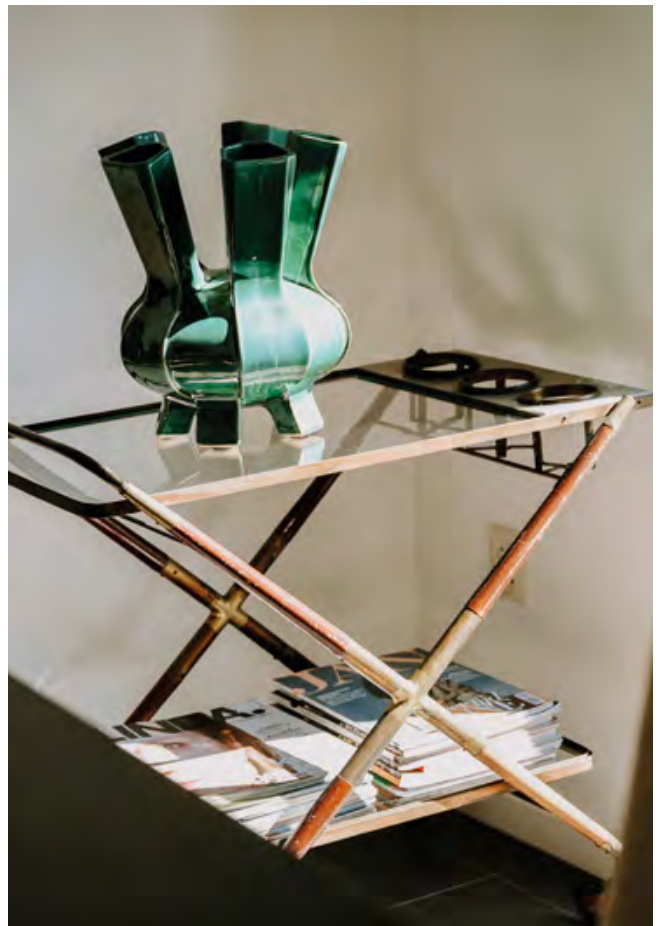


Woonkamer

Grote, lichte woonkamer met keramische tegelvloer. Openslaande deuren bieden direct toegang tot de terrassen en tuin. De ruimte is flexibel in te richten en heeft een prettige lichtinval.







Keuken

Ruime Italiaanse design keuken van ArcLinea met een tijdloze uitstraling en veel RVS. Voorzien van een 120 cm breed gasfornuis (SMEG), koelkast, vaatwasser en afzuiging. Er is ruimte voor een kleine eettafel. Vanuit de keuken is een zijdeur naar buiten.





Slaapkamer

Ruime slaapkamer met laminaatvloer. Voorzien van airco, gelegen op de begane grond, ideaal voor gelijkvloers wonen.





Badkamer

Moderne badkamer met keramiek en natuursteen vloer, tegelwanden en kunststof laminaat plafond. Voorzien van ligbad, inloopdouche, bidet (badkamerkeramiek is van Duravit), wastafel met hangmeubel en verlichte spiegelkast, handdoekradiator.



Indeling

Verdieping

Overloop

Ruime overloop voorzien van dakkapel en geschikt als werkplek of thuishkantoor.

Twee slaapkamers

Grote slaapkamer aan de voorzijde voorzien van twee deuren en daardoor eenvoudig te splitsen in twee kamers. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een vaste kast met daarin de technische installaties. Een wand is voorzien van schuifdeuren met riante kledingkasten.

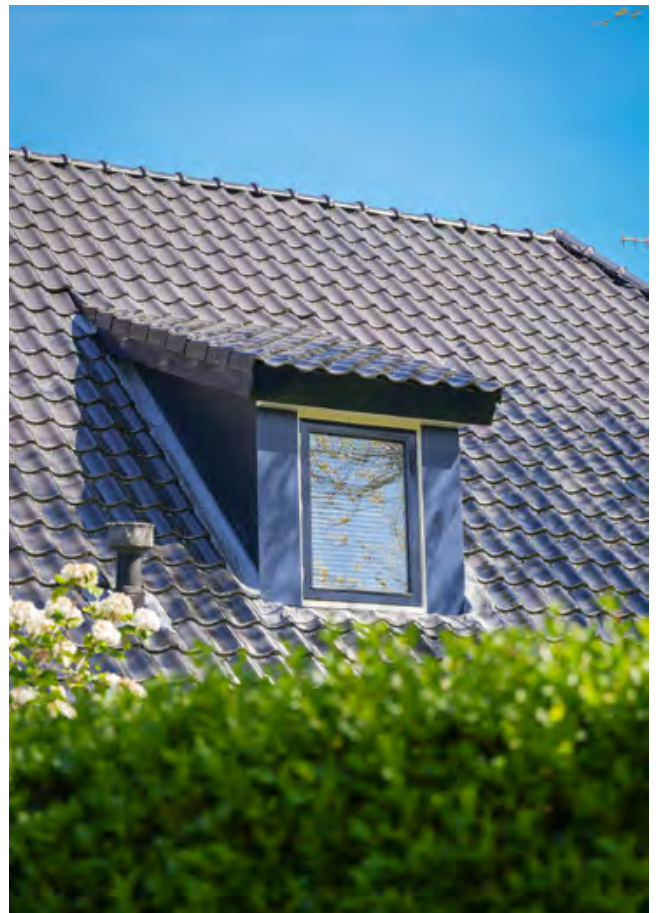
Badkamer

Tweede badkamer voorzien van douche, toilet, wastafelmeubel en aansluiting voor wasmachine. Uitzicht over landerijen via dakkapel.









Buiten

Oprit

Verharde oprit op eigen terrein met ruimte voor drie en mogelijk zelfs zes auto's. Toegang tot de woning en het weiland.

Weiland

Grasland naast de oprit, geschikt voor het houden van kleinvee zoals schapen. Omgeven door natuurlijke afscheidingen.

Tuin

Privacybiedende tuin rondom de woning, omsloten door hoge hagen. Ingericht met gazon, diverse borders, volwassen bomen en leilindes aan de voorzijde. Meerdere terrassen grenzen aan woonkamer en keuken.

Schuur

Grote schuur van 8 bij 16 meter met betonvloer, metselwerk wanden en geïsoleerd en asbestvrij dak met dakpanprofiel. Voorzien van garagedeur, ramen en geschikt als werkplaats, hobbyruimte of opslag. In de schuur is plaats voor stalling van het kleinvee wat in de naastgelegen wei graast.





















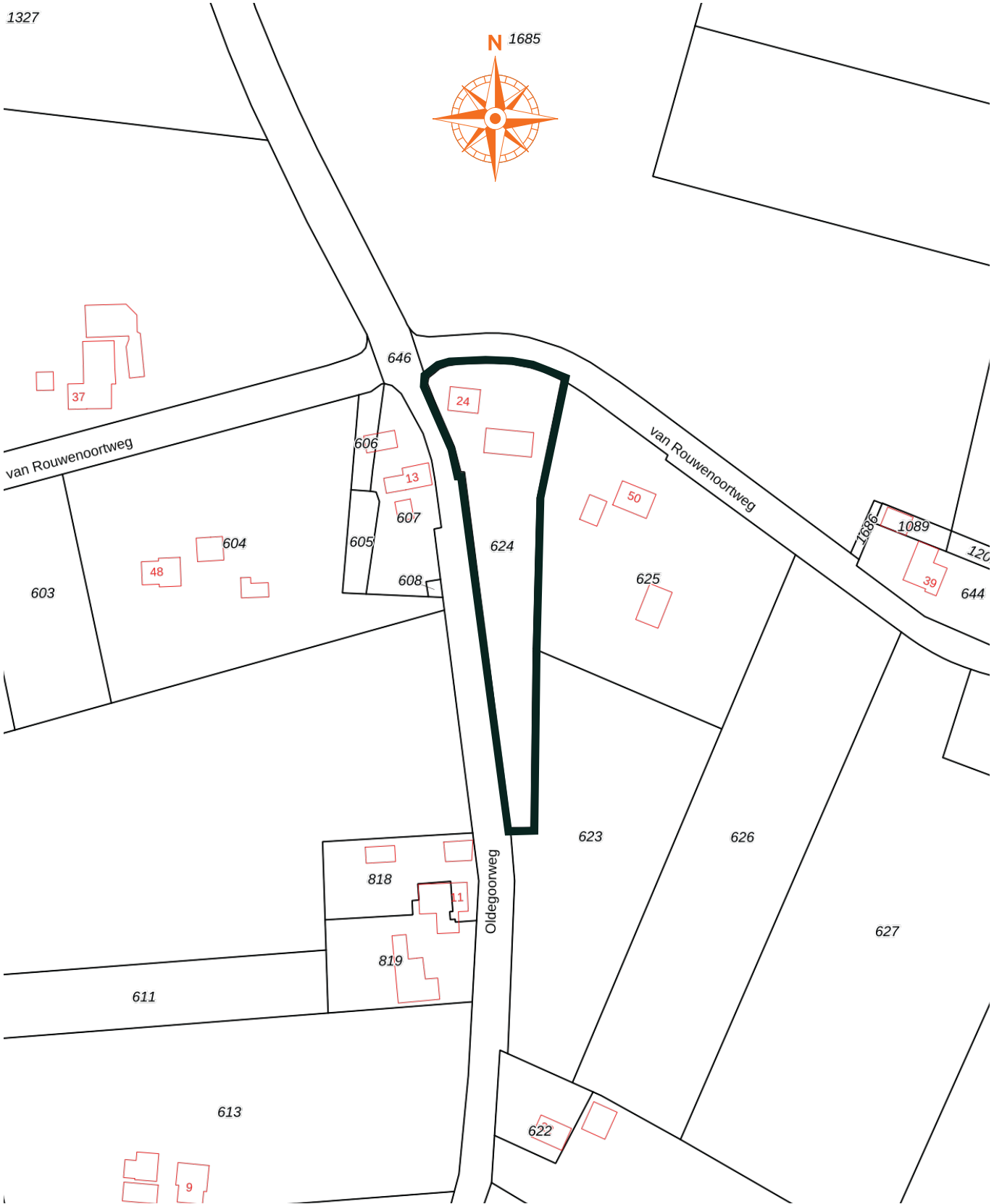
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een zadeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal': vaste grond is hier de zandlaag die zo hard en stabiel is dat er niet geheid hoeft te worden.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, op de eerste verdieping van hout.
Gevels en binnenmuren	Metselwerk in spouw.
Kap	Het zadeldak is bedekt met pannen, met een wolfseind aan achterzijde.
Ramen, deuren en kozijnen	Hardhout.
Installaties en voorzieningen	Verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een hybride CV-ketel (ATAG), vloerverwarming begane grond, airco, mechanische ventilatie, grondwaterpomp, schotel antenne.
Isolatie	Spouwmuur, vloer, ramen, dak.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1935 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en uitstekende staat van onderhoud. Een grote verbouwing heeft plaatsgevonden rond 1990. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met Bureau De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en internet. (glasvezel voorbereid).



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Didam, sectie O, nummer 624, groot m².



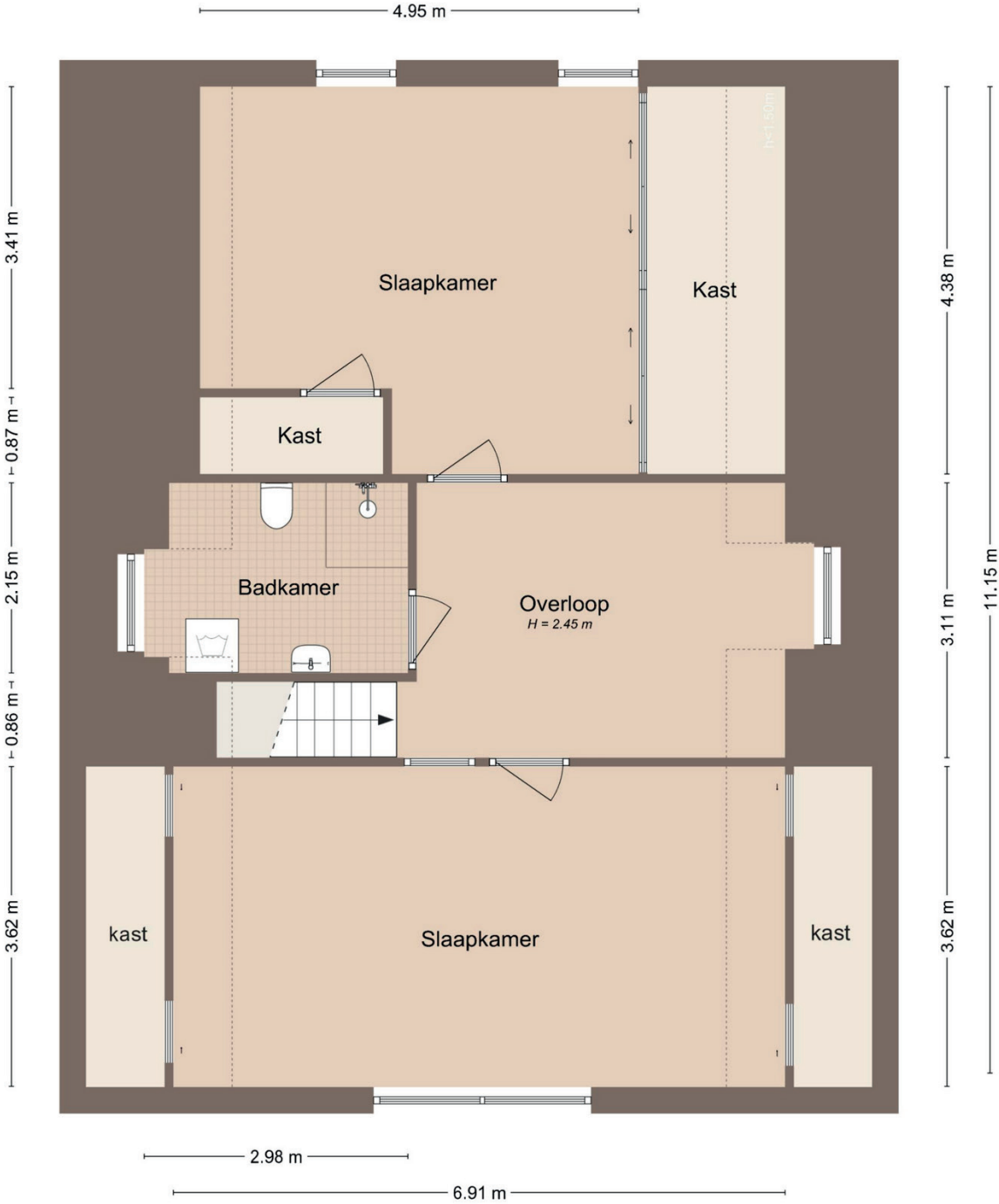
Plattegronden

Begane grond



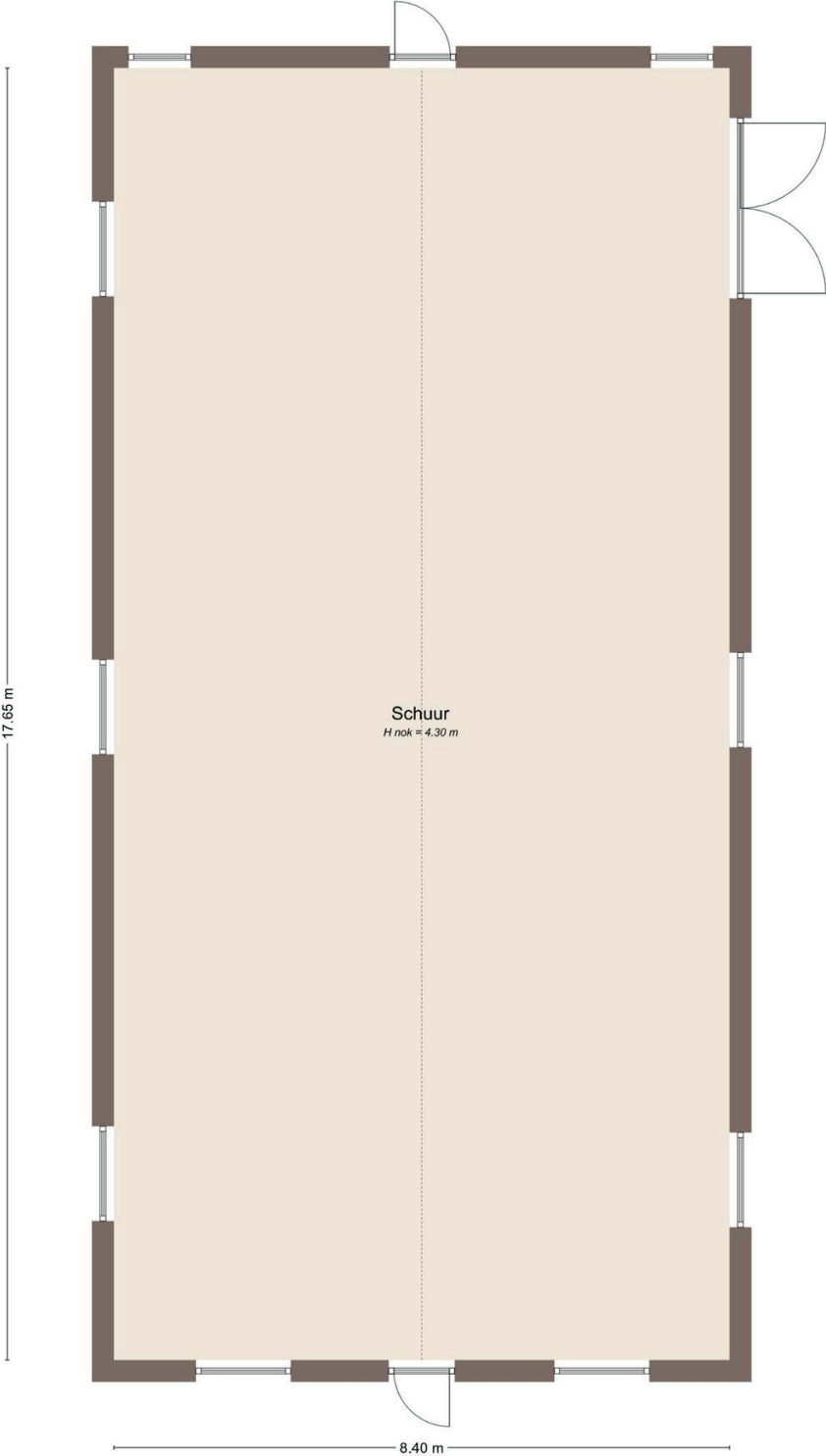
Plattegronden

Eerste verdieping



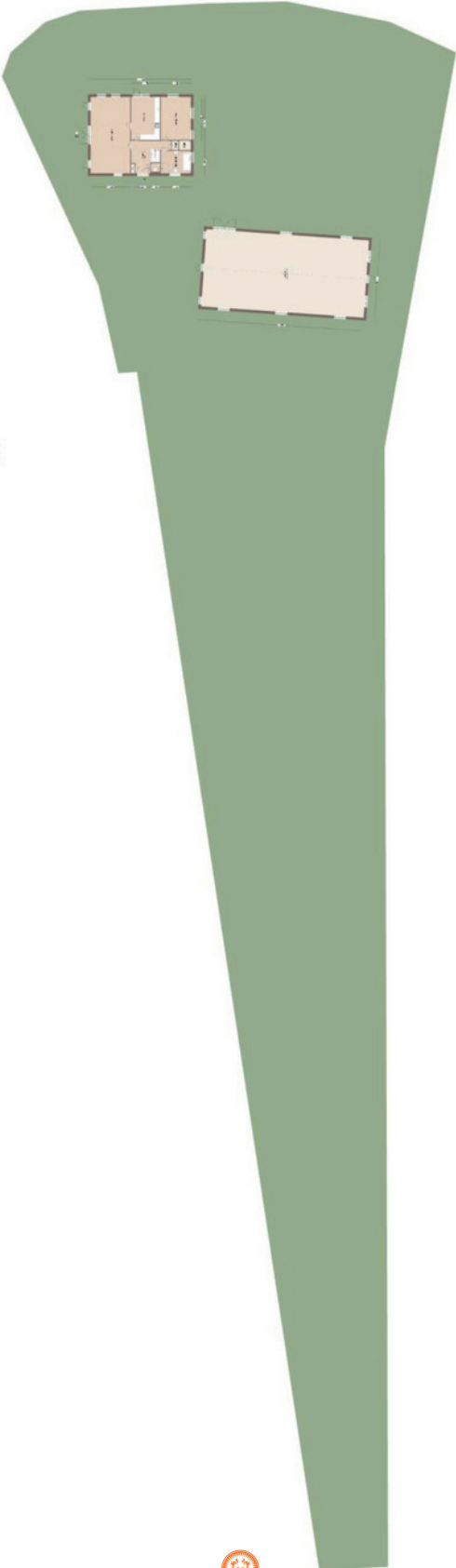
Plattegronden

Schuur



Plattegronden

Situatie



Interesse? Neem contact op met:

Bartelo Dijk

NVM Register Makelaar

0575 74 30 90

brummen@landerije.nl



Algemeen

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Montferland, tel. 0316 291 391 www.montferland.nl.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Zutphensestraat 292
6971 JR Brummen

0575 74 30 90
brummen@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 69622388

IBAN NL91ASNBO706734831
BTW NLO01419826B31