

de Haan // Schippers
MAKELAARS EN TAXATEURS



Magnifieke woonboerderij

Schiphorsterstraat 3, Toldijk

Schiphorsterstraat 3, Toldijk

Een huis met een hart – Magnifieke woonboerderij vol kleur, karakter en ruimte

Dit is meer dan een boerderij met een erf; het is een ongekend fraai landelijk sprookje, dat al heel erg lang en heel erg gelukkig deze prachtige locatie in het Toldijkse buitengebied siert.

De lange, eigen oprit leidt naar een groen paradijs met een schitterende boerderij, diverse aantrekkelijke opstallen (zoals de studio en de kapschuur) en een uitgestrekte tuin die tot de rand toe gevuld is met rurale charme.

Thuuskomm'n

Dit huis is in de afgelopen jaren onder de liefhebbende handen van de huidige bewoners gevormd tot een eigentijds, romantisch en royaal familiehuis. De traditionele, volumineuze hallenhuishoerderij – zo typerend voor deze streek – dateert van 1906 en is ruim bemeten, met een woonoppervlakte van 307 m². Toch voelt dit huis nergens uit proportie, want overal is het even sfeervol en uitnodigend.

Eigentijdse materialen, leefcomfort en vormgeving gaan uitstekend samen met authentieke en nostalgische elementen. Ook heeft het huis een aangenaam binnenklimaat; de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, er is HR++-glas rondom geplaatst en het dak – dat geheel gereviseerd werd – is voorzien van een dik isolatiepakket. Het is hier heerlijk thuiskomen.

ALGEMEEN:

- **Bouwjaar** : 1890
- **Inhoud** : 1.164 m³
- **Woonoppervlakte** : 306 m²
- **Overig inpandige ruimte** : 8 m²
- **Gebouw gebonden buitenruimte** : 35 m²
- **Externe bergruimte** : 38 m²
- **Perceeloppervlakte** : 11.580 m²
- **Energielabel** : B
- **Verwarming** : Cv combi - ketel Nefit (huur, 2025)
- **Isolatie** : Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
- **Aanvaarding** : In overleg

Deze woning is voorzien van een bouwtechnische keuring en een energielabel.





BEGANE GROND

Entree aan de rechterzijde, in de lieflijke hal. Op de vloer liggen oude estriken, zoals dat hoort in de oude boerderijen van deze contreien. Het houtwerk is fris gewit en door de woning heen hebben de wanden een zacht kleurenpalet. Vanuit de hal toegang tot de keuken in het voorhuis, het toilet en de voormalige deel, die is omgetoverd tot een heerlijke living.

De living – de voormalige deel - is riant, met een ruime zithoek, veel daglicht en toegang tot tuin en terrassen middels openslaande glazen deuren. De ruimte is strak afgewerkt, met een betonnen gietvloer, gladgestucte wanden en een eigentijds haardelement met aan weerszijden – zowel in de bibliotheek als in de zithoek - een vrijstaande houtkachel met ingebouwde houtvoorraad. Hoewel de keuzes voor materiaal en design eigentijds zijn, gaat er een zachte nostalgische allure van deze vertrekken uit. Er is plek voor een écht lange eettafel, dus gezamenlijke kerstontbijten, 21-diners en andere festiviteiten kunt u hier met gemak accommoderen. De voormalige opkamer is geïntegreerd in de ruimte en hier heeft u een heerlijke werkplek.



De woonkeuken bevindt zich in het voorhuis, en is landelijk en gezellig. De keuken is ambachtelijk maatwerk, met de fronten in French Gray (Farrow & Ball) en een werkblad van Belgische hardsteen (Henagra Zutphen). Koken gebeurt op een klassiek Stoves-fornuis, met zes pitten, drie ovens en een slowcookoven: de schorten kunnen meteen voor. Bezoekers, kinderen en andere liefhebbers schuiven gezellig aan in de eethoek, bij de vrijstaande houtkachel.

Vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken, met een praktische pantry waar de aansluitingen voor de wasmachine zijn weggewerkt achter charmante kastdeurtjes en er ruimte is voor de wandelschoenen, hondenriem en jassen. Vanuit de bijkeuken toegang tot de voorraadkelder.







VERDIEPING

Een zonnige overloop biedt toegang aan twee ruime slaapkamers, een fraaie badkamer met douche en wastafel. Voor extra bergruimte is er vanaf de overloop met de vlizotrap toegang tot de bergzolder.

De tweede overloop grenst aan een separaat toilet, een badkamer met inloophdouche, ligbad en wastafel, en de ouderslaapkamer. Er is zelfs plek voor een poezenmandje.

Alle kamers zijn met zorg en smaak ingericht. De ouderslaapkamer heeft een prachtige, op maat gemaakte kastenwand en de hanenbalken zijn mooi in het zicht gelaten.





EXTERIEUR

De tuin is een groene liefdesbrief, vol zitjes, terrassen en doorkijkjes. Uiteraard komt het lokale wilde leven hier graag even z'n neus of snavel laten zien. De tuin is opgedeeld in compartimenten, gescheiden door haagjes en kleurrijke heesters. Rozen en trompetbloemen beklommen de muren van het huis en even verderop, tussen de bomen, staat de studio (2014); een charmante 'cabin' met veranda en vanbinnen een heerlijke werkplek, verwarmd door een vrijstaand houtkacheltje. De kapschuur met klusruimte en 'potting shed' is qua aantrekkelijkheid van hetzelfde kaliber als de woning en de studio.







BEGANE GROND

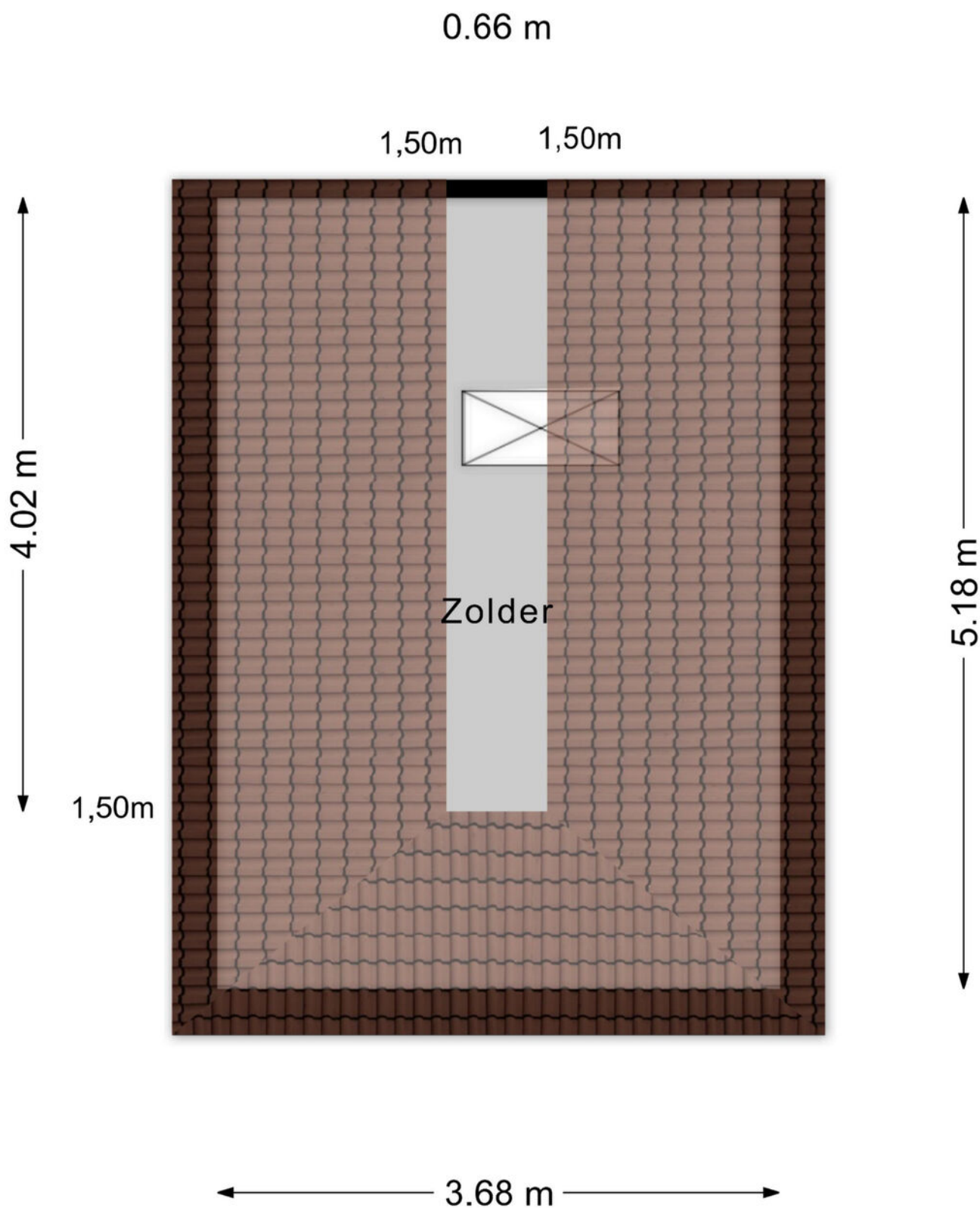


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

VERDIEPING

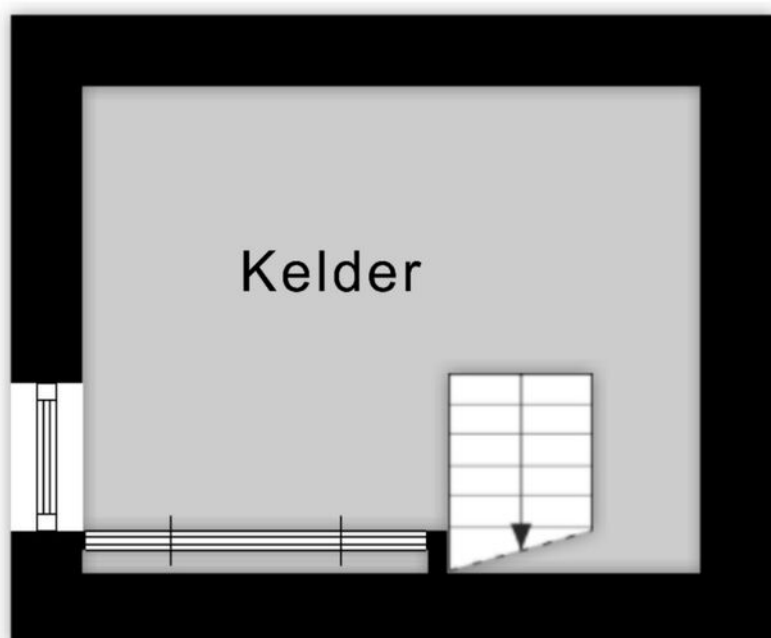


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

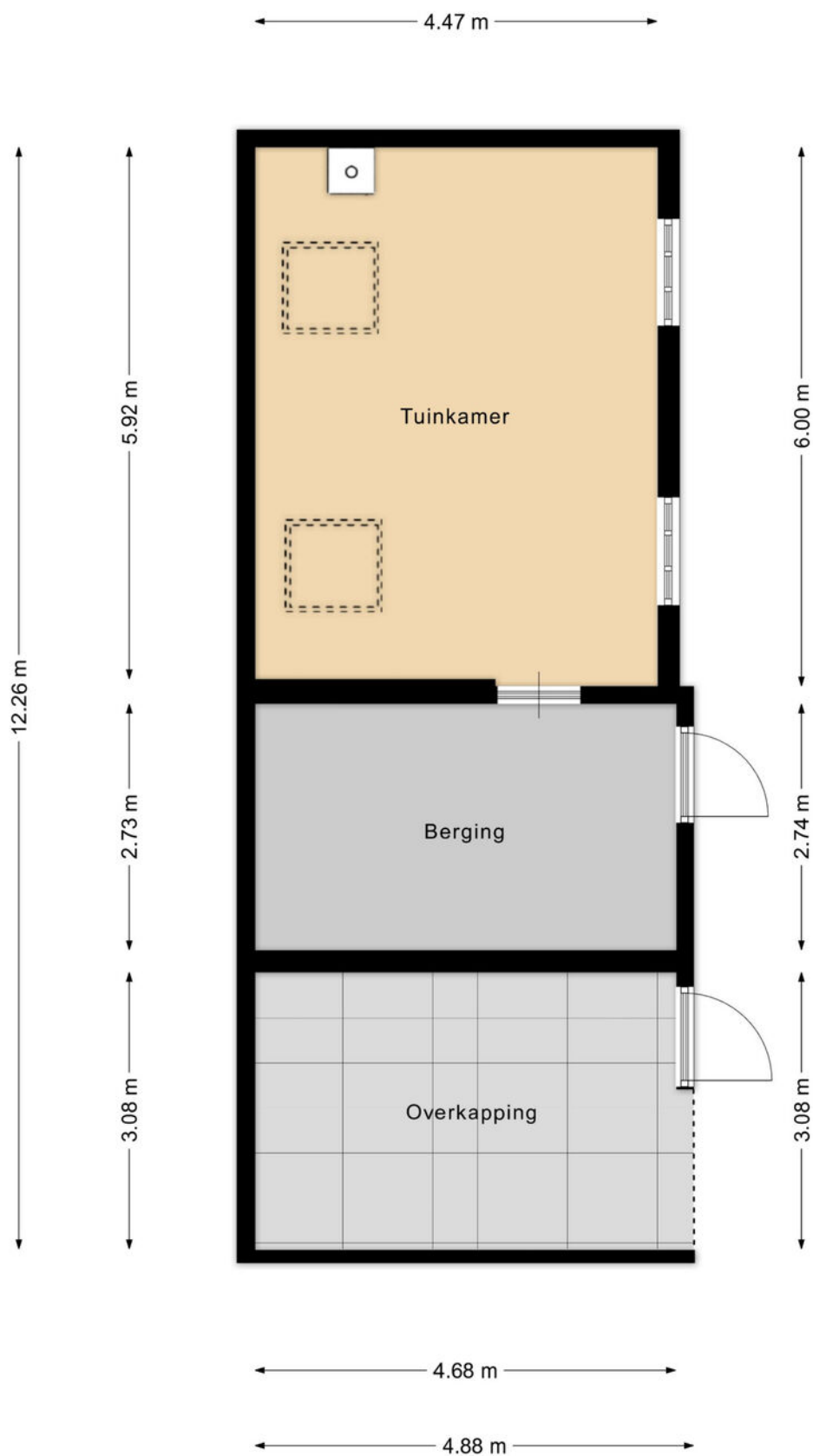
← 2.55 m →



↑ 2.01 m ↓

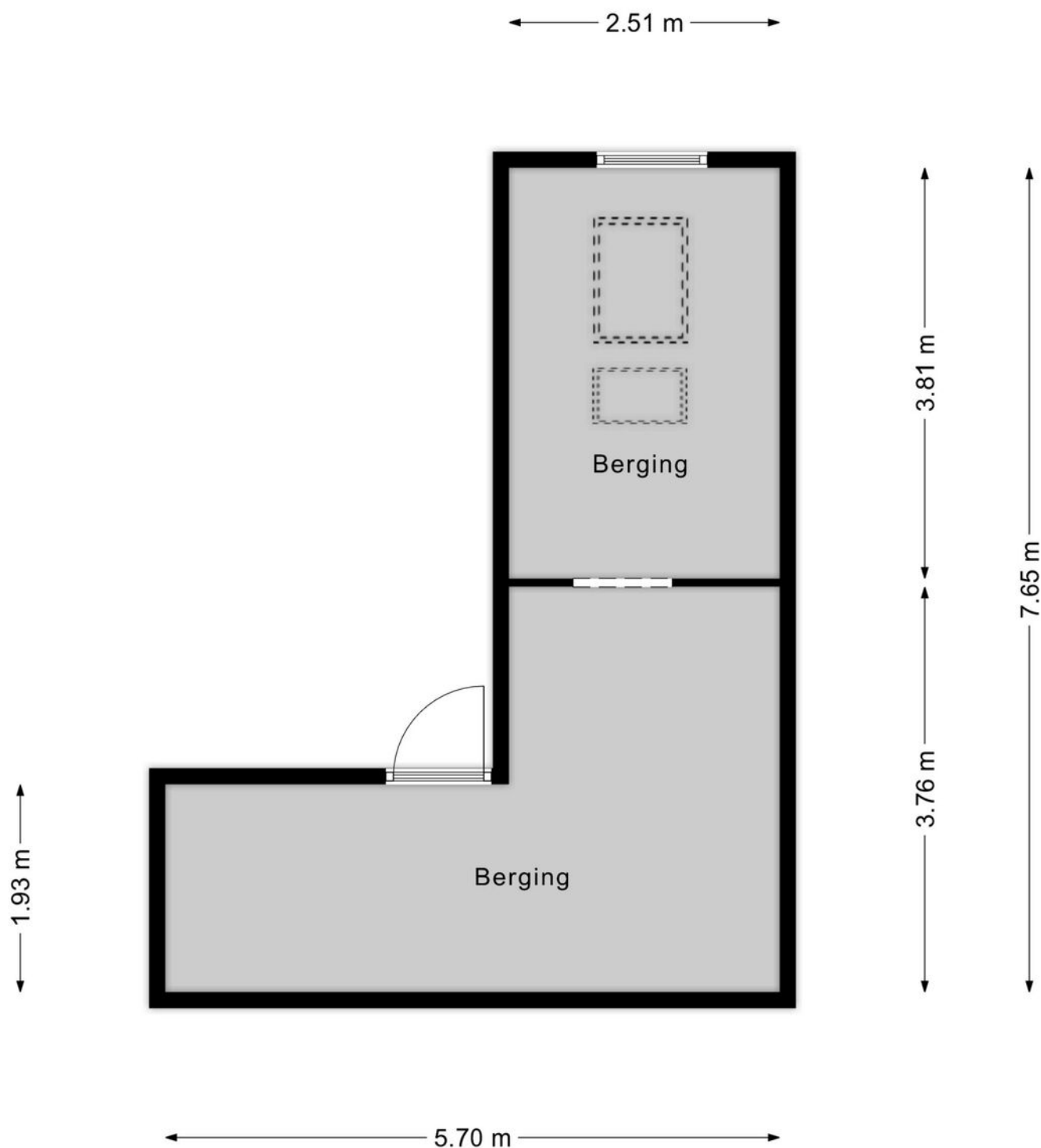
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TUINKAMER



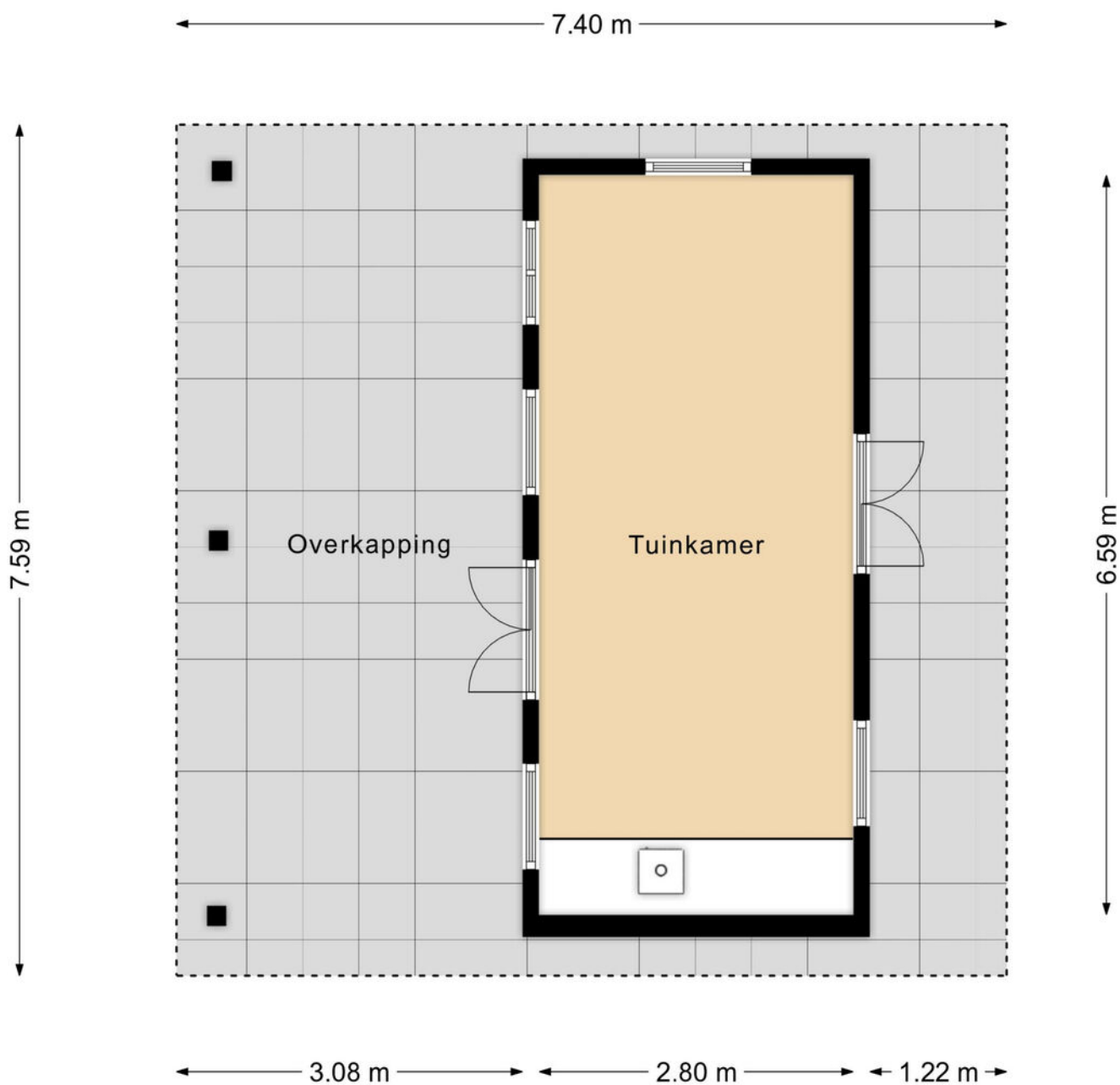
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

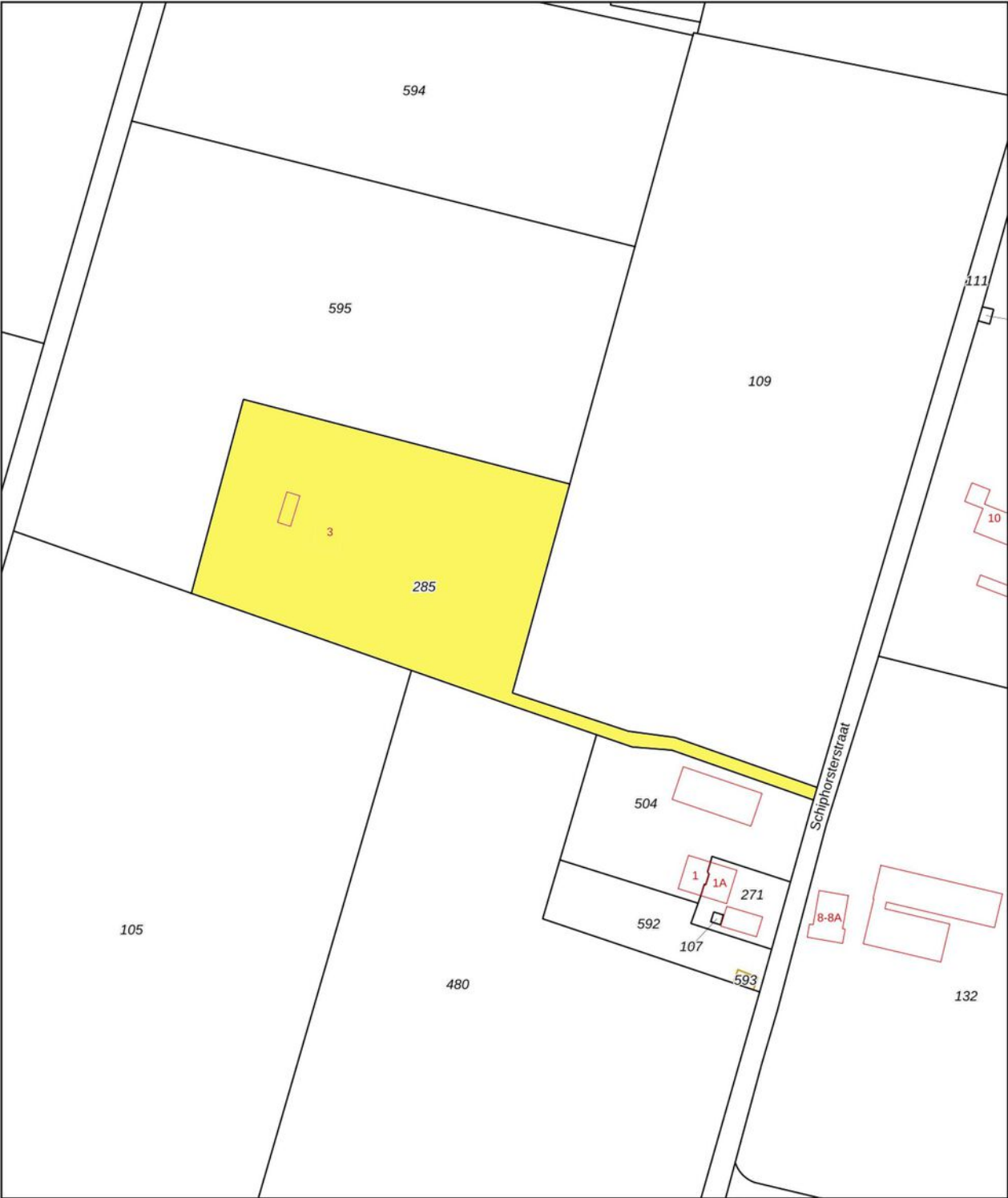
TUINKAMER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Toldijk



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale gemeente Steenderen

Sectie Q

Perceel 285

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.

kadaster

WORDT DIT NIET UW DROOMHUIS ?

Dan helpen wij u graag bij uw verdere zoektocht, totdat u uw perfecte woning heeft gevonden.

Maar wat is dan de beste volgende stap?

Dan begeleidt De Haan Schippers Makelaars u graag bij de aankoop, behoedt u voor misstappen, en voert de onderhandelingen om tot de beste prijs en voorwaarden te komen. Want ook al heeft u de nodige ervaring op de woningmarkt, een aankoopmakelaar verdient zich altijd terug in de beste vertaling van uw woonwensen en de interactie met de verkoper. Wij kennen deze regio van binnen en buiten. Daarvoor zijn we in staat om de parel te vinden die u zoekt en om maximale zekerheid te bieden over het welslagen van uw grote beslissing om een huis te kopen.

WAT KUNT U VAN ONS VERWACHTEN BIJ AANKOOP:

- **Vaststellen van uw woonwensen**
- **Invoeren in ons gratis zoekerssysteem**
- **U ontvangt het woningaanbod via e-mail**
- **Bezichtiging van door u geselecteerde woning(en)**
- **Verzorgen van een bouwkundig rapport (optioneel)**
- **Voeren van de onderhandelingen**
- **Controle van de koopovereenkomst**
- **Eindinspectie van uw huis en controle van de transportakte**

Neem vrijblijvend contact met ons op!



DE HAAN | SCHIPPERS

De woningmarkt bedienen van starterswoning tot landgoed met een team vol enthousiasme, ervaring en expertise. Duidelijke meerwaarde bieden met gedreven vakmensen die de regionale markt als geen ander kennen. Een deskundige partner zijn waarop u altijd kunt bouwen en vertrouwen. Daar staan wij voor!

Jenne de Haan en Marcel Schippers zijn NVM-makelaars en beëdigde makelaar-taxateurs met vele jaren praktijkervaring. Met ondersteuning van een door de wol geverfd en uiterst professioneel makelaarsteam stellen zij dagelijks alles in het werk om uw verkoop en aankoop tot een succes te maken.

Onze aanpak gaat uit van persoonlijke betrokkenheid bij uw belangen. Een huis kopen of verkopen is voor de meeste mensen een zeldzame gebeurtenis. De kwaliteit van uw makelaar is daarom van groot belang. Wij merken dat onze benadering aanslaat en dat ons netwerk vruchten afwerpt voor iedereen.

Een goede adviseur is onmisbaar, bij verkoop en zeker ook bij aankoop. Wij zoeken voortdurend naar vernieuwing die u tastbare voordelen oplevert. Bij elke verbetering houden we vast aan de dingen die er toe doen: het benutten van onze marktkennis en aandacht voor details. Want het gaat om het resultaat.



LARENSEWEG 53, 7241 CM LOCHEM | T. (0573) 258 258 | INFO@DEHAANSCHIPPERS.NL



makelaars - bedrijfsmakelaars - assurantiën - hypotheeken