HULZERDIJK 9
7211 LZ EEFDE

NVM

MAKELAARS
BELTMAN

Bouwjaar.....1900
Perceel.....2.570 m²
Inhoud woonhuis.....ca. 815 m³
Woonoppervlakte.....ca. 235 m²
(ca. 191 m² woonhuis en ca. 44 m² B&B)
Verwarming.....Nefit HR-CV combiketel (2005), gedeeltelijk vloerverwarming.
Isolatie.....Volledig
Energielabel.....A (t/m 07-07-2032)
Bijzonderheden.....18 zonnepanelen (2022)

HULZERDIJK 9
EEFDE
BUITEN WONEN OP EEN PRACHTIGE LOCATIE

Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.

Charmante, vrijstaande woonboerderij met gastenverblijf, siertuin en voedselbos op een prachtige locatie. Deze sfeervolle en compleet gerenoveerde woonboerderij uit begin 20e eeuw met o.a. uniek houten vakwerk achtergevel en gebinten constructie in het zicht, combineert authentieke charme met het comfort van nu. Compleet woongenot gelijkvloers met slaap- en badkamer en 2e slaap- annex werkkamer, tevens bevinden zich nog 3 (extra) slaapkamers op de verdieping. Het bijgebouw (ca. 61m²) doet dienst als garage en gastenverblijf annex B&B en is voorzien van een grote zolder en zonnepanelen. Het gastenverblijf is in 2024 gerealiseerd en biedt haar gasten een geweldige ervaring. Zowel de woning als het gastenverblijf zijn volledig geïsoleerd en beschikken over een eigen verwarming en vloerverwarming. Buiten geniet u van rust, ruimte en een prachtig vrij uitzicht over het omliggende landschap. Het perceel is royaal van opzet, maar blijft tegelijkertijd overzichtelijk en onderhoudsvriendelijk. Op een schitterende locatie, net buiten het dorp Eefde nabij de Hanzestad Zutphen gelegen met direct uitloop naar de natuur en op fietsafstand van alle faciliteiten. Een unieke plek nabij de stad!

Bel **0573-432 432** of mail **info@beltman.nl**

Bel **0573-432 432** of mail **info@beltman.nl**

PERCEEL

PRACHTIGE VERGEZICHTEN

De woning is gelegen op een fraai en overzichtelijk perceel van 2.570 m². Rondom om de woning ligt een prachtige binnentuin met afwisselende kleurrijke beplanting. Daaromheen is 3 jaar geleden een voedselbos aangelegd met verschillende fruit-, notenbomen, bessenstruiken en andere beplanting. De op het zuidwesten gesitueerd tuin biedt volop privacy en mogelijkheden om van de zon of schaduw te genieten. Een ware oase op fietsafstand van de Zutphense binnenstad.

Bel **0573-432 432** of mail **info@beltman.nl**

Bel **0573-432 432** of mail **info@beltman.nl**

3.97 m
7.44 m
5.22 m
7.14 m
4.42 m
1.48 m
2.64 m
2.97 m
4.18 m
5.85 m
1.83 m
3.84 m
4.83 m
woonkeuken
h=3.22m
woonkamer
h=3.22m
bijkeuken
h=2.30m
kast
h=2.35m
hal
h=3.21m
kelder
h=2.81m
kast
slaapkamer
h=2.40m
slaapkamer
h=2.40m
overkapping
h=3.25m
3.98 m
3.42 m
3.97 m
11.57 m

INDELING
MODERN MET ORIGINELE DETAILS

Begane grond: Overdekte entree. Ruime, lichte hal met trapopgang, kelder en meterkast. Toilet met wandcloset en fontein. Sfeervolle woonkamer met gashaard, gebinten constructie in het zicht en eikenparketvloer. Woonkeuken met kookeiland, 4-pits inductiekookplaat, (inbouw)afzuigkap, stoomoven, vaatwasser, inbouw koffiezetapparaat, combi-oven en Quooker. Bijkeuken met wasmachine aansluiting, CV-opstelplaats, vlizotrap naar bergzolder en tuindeur. Twee slaapkamers waarvan één in gebruik als werkkamer en één met vaste kast. Badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel.

Bel **0573-432 432** of mail **info@beltman.nl**

Bel **0573-432 432** of mail **info@beltman.nl**

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

1E VERDIEPING
DRIE SLAAPKAMERS

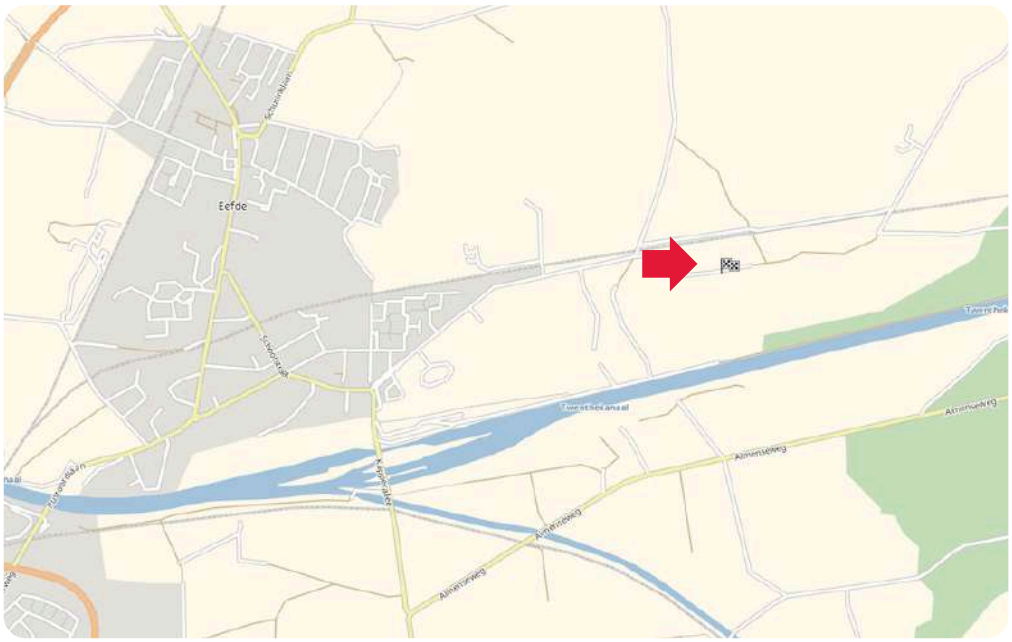
Overloop met dakraam en bergruimte. Drie slaapkamers met dakraam en twee met vaste kasten. Toilet met fontein.
De verdieping is voorzien van een laminaat vloer.

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

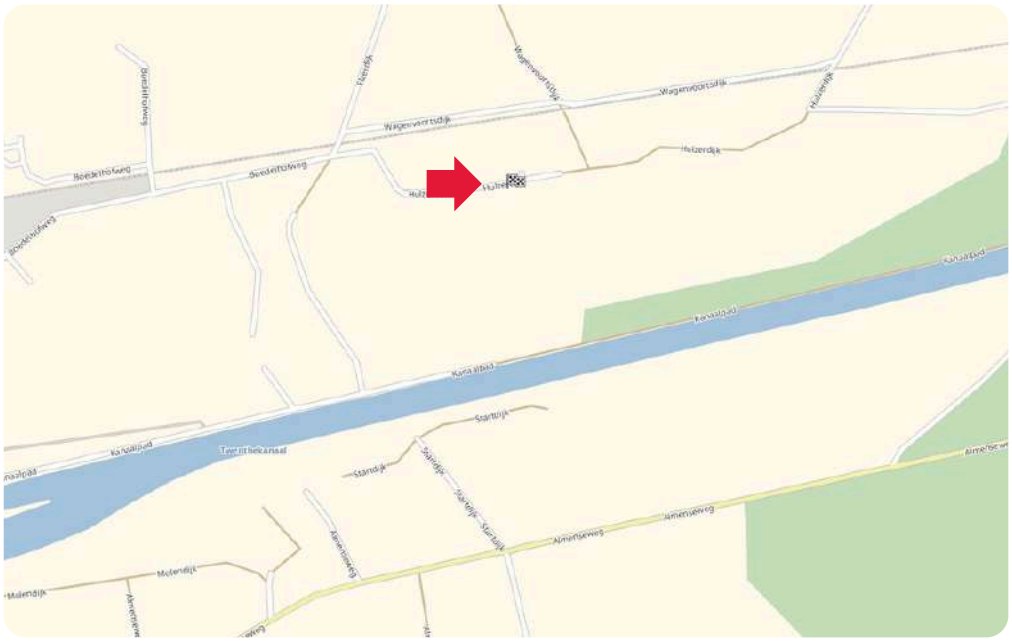
BIJGEBOUWEN
GASTENVERBLIJF EN GARAGE

Bijgebouwen: Luxe (intussen zeer goed lopend!) gastenverblijf met uitzicht op de bosrand compleet geïsoleerd en gerealiseerd in 2024 (ca. 44 m²) met tweemaal openslaande tuindeuren, keukenblok voorzien van koelkast en kookplaat. Badkamer met douche, toilet en wastafel. Voorzien van bamboe vloer met vloerverwarming middels eigen HR-CV combiketel (Intergas 2024). Garage gedeelte voorzien van dubbele deuren. Vlizotrap naar bergzolder. Riet gedekte hooiberg met nieuwe eiken roede.

Bel **0573-432 432** of mail **info@beltman.nl**



LIGGING IN EEFDE

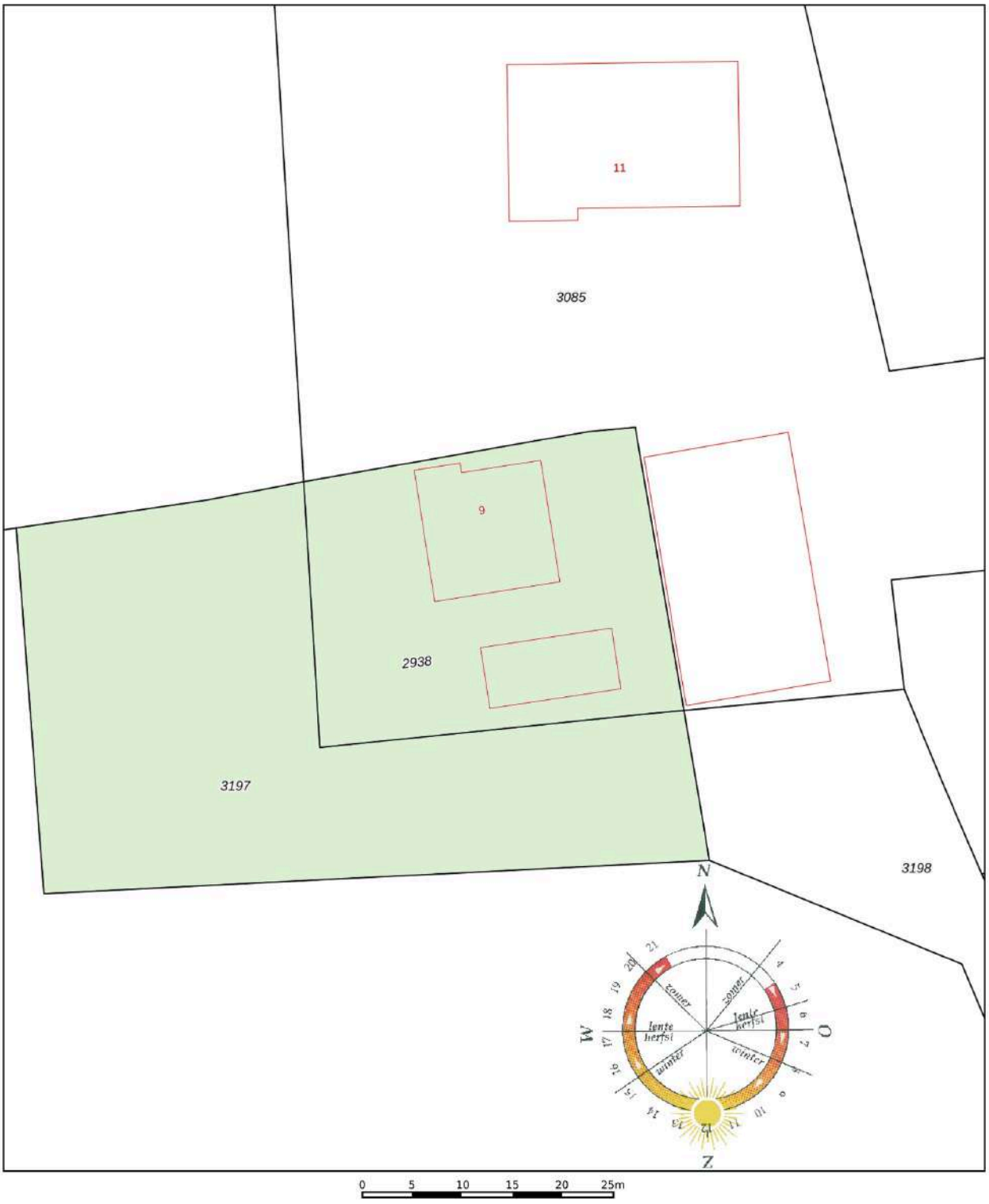


Toelichting NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Deze informatiebrochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle informatie is geheel vrijblijvend en aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hulzerdijk 9 Eefde



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Almen
Sectie	C
Perceel	2938

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

Bel **0573-432 432** of mail **info@beltman.nl**

Ons team

Vlnr.: Jeannet van Ark, Rinze Addink, Juliët Teger, Rico van Ark en Nancy Boekelman.

Onze taak

Met al decennia lang een **beoordeling** van een dikke **9+** is Beltman Makelaars een stabiele en vertrouwde naam in de regio. Wij zijn gespecialiseerd in woningmakelaardij van starter tot senior en van appartement tot woonboerderij. Met 3 gecertificeerd NVM makelaars binnen de vestiging Lochem altijd een passende specialist.

Met een persoonlijke aanpak, gedegen kennis van de markt en jarenlange ervaring helpen wij onze klanten met iedere stap in het proces: van eerste bezichtiging tot sleuteloverdracht.
Transparant, betrokken en met oog voor detail – dát is waar Beltman Makelaars voor staat.

Bel **0573-432 432** voor een vrijblijvende kennismaking.

Google ★★★★★ 9+ funda

Kostenloos de waarde van uw woning?

Bent u nieuwsgierig naar de actuele waarde van uw woning? Wij komen graag bij u thuis langs om uw woning te bekijken en een advies af te geven. Dit bezoek is gratis (op de koffie na ;-) en geheel vrijblijvend.

Bel (of scan) voor een afspraak: **0573-432 432**
E-mail: **info@beltman.nl**

Dan maken we op korte tijd een afspraak.

SCAN & PLAN

Gratis woningaanbod per e-mail

Geheel vrijblijvend en zonder kosten dagelijks het nieuwste woningaanbod van alle NVM-makelaars?
Schrijf je dan nu **gratis** in via **www.beltman.nl** onder het tabblad Inschrijven.

Na inschrijving ontvang je automatisch per e-mail alle nieuwe en in prijs verlaagde woningen.
Er worden geen ongewenste e-mails of mailings verzonden.
Deze dienst is op elk gewenst moment opzegbaar.

Onafhankelijk hypotheekadvies?

DE HYPOTHEEK SHOP
DUIDELIJK VERHAAL

De Hypotheekshop heeft als grootste objectieve hypotheekketen in Nederland een enorme inkoopkracht. Naast het uitgebreide assortiment van meer dan 50 financiële instellingen biedt De Hypotheekshop ook diverse unieke **provisievrije** hypotheken en verzekeringen.

Bel voor een afspraak: **0573- 255 860**
Of mail: **lochem848@hypotheekshop.nl**

Wij raden het u van harte aan.
Baat het niet, het schaadt zeker niet

Bel **0573-432 432** of mail **info@beltman.nl**

- Verkopen
- Aankopen
- Taxeren
- Hypotheken

Smeestraat 5
Lochem

0573 432 432
info@beltman.nl
www.beltman.nl

MAKELAARS
BELTMAN