



Erve 'Hagen Brummel'

Goorseweg 30, Lochem

Goorseweg 30, Lochem

Traditioneel mooi met een eigentijds hart – Schitterende woonboerderij Erve 'Hagen Brummel' in het weidse groen van Nettelhorst geeft u de ruimte

Wilt u graag wonen in het Achterhoekse coulisselandschap, met groene vergezichten rondom? Tussen Lochem, Diepenheim en Gelselaar in, nabij de Bolksbeek en nog nét in de Achterhoek - ligt dit fraaie boeren erf: Erve 'Hagen Brummel', een klassiek mooie hallenhuysboerderij met een al even prachtig bakhuys. Het betreft een grote - en met respect voor de historie - gerenoveerde boerderij (1990), met een woonoppervlak van 204 m² en gelegen op een prettig perceel van ruim 10.290 m².

Deze boerderij werd in 1990 ingrijpend herbouwd, waarbij de grote deel in gebruik werd genomen als garage/ schuur en in de boerderij drie ruime slaapkamers, een gastenkamer en twee badkamers werden ingericht. In de afgelopen jaren is de boerderij met z'n tijd meegegaan, waarbij het geheel vanaf 2011 verduurzaamd werd, met de toepassing van HR-isolatieglas, uitstekende isolatie en zonnepanelen (20 stuks) op de jongveeschuur en het bakhuys, een (split) airco en vloerverwarming. Deze elementen maken Erve 'Hagen Brummel' tot een heerlijk comfortabel en modern woonhuys met uitstekende mogelijkheden en meer dan voldoende aanwezige ruimte voor het realiseren van een B&B (maximaal 3 kamers met 2 bedden per kamer).

Kortom

Romantiek op de rand van de Achterhoek. Bent u nieuwsgierig geworden? We gaan graag met u op pad om te ervaren of dit droomhuys uw nieuwe thuis is.

ALGEMEEN:

- **Bouwjaar** : 1990 - gerenoveerd en gemoderniseerd in 2011
- **Inhoud** : 1.268 m³
- **Woonoppervlakte** : 204 m²
- **Overig inpandige ruimte** : 178 m²
- **Externe bergruimte** : 154 m²
- **Perceeloppervlakte** : 10.290 m²
- **Energielabel** : B
- **Duurzaamheid** : 20 zonnepanelen
- **Verwarming** : cv-combiketel, vloerverwarming en houtkachels
- **Isolatie** : Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
- **Bijgebouwen** : Stenen bijgebouw (120 m²)
: Carport t.b.v. 4 auto's
: Voormalig bakhuys (kantoor-/ praktijkruimte)
: Overdekt buitenterras
- **Aanvaarding** : Op langere termijn mogelijk

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





BEGANE GROND

De lange oprit brengt u naar de kapschuur met vier overdekte parkeerplaatsen en de rotonde. Aan de linkerkant van de woning bevindt zich de entree en de hal; de fraaie hal zet de toon, met een luxueuze afwerking en een allure die men eerder zou verwachten bij een landhuis. De strakke muren en het frisse, klassieke houtwerk worden mooi gecontrasteerd door de houtlooktegelvloer. De begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming, waardoor er het jaarrond een aangenaam binnenklimaat heerst.

In de hal de WC met fonteintje, de meterkast, de trapopgang naar de verdieping, en de toegang tot de living, bijkeuken en keuken. De zonnige woonkamer, toegankelijk via dubbele beglaasde deuren, is een riante, sfeervolle leefruimte met een heerlijke zithoek en een houtkachel, waarmee u deze kamer in een mum van tijd verwarmt. Rondom geniet u van prachtige uitzichten. Vanuit zowel de hal als de living toegang tot de keuken. Er is plek voor een grote eettafel en er staat een houtkachel.





Deze royale, landelijke eetkeuken is uitgerust met een smaakvolle, landelijke maatwerkkeuken [Paul Roescher] met crèmekleurige fronten, een hardstenen werkblad en een fornuis (Stoves) met vier ovens en zeven gaspitten. De keuken is voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur en er is een spoeliland met extra bergruimte en een barretje, om gezellig aan te schuiven tijdens het koken. Aansluitend de bijkeuken, met extra bergruimte en toegang tot de tuin. De bijkeuken is uitgerust met ruimte voor een extra vriezer en tweede vaatwasser, de aansluiting voor wasmachine en -droger en de toegang tot de ruime voorraadkelder. Aan de rechterzijde, waar er tevens toegang tot de deel is, is een riant kantoor ingericht, met vorstelijke raampartijen, waardoor u een prachtig uitzicht heeft op de tuin. Deze kamer doet het overigens ook uitstekend voor een slaapkamer op de begane grond, en is daarbij uitgerust met een royale badkamer, compleet met een inloopdouche, een grote wastafel, WC en aansluitingen voor wasmachine en -droger. De deel (126 m²) is een fijne, multifunctionele werkruimte, waar u alle ruimte heeft voor uw hobby's. De deuren openen tegen de wanden van het onderschoer, een mooi, authentiek kenmerk van deze woonboerderij.





VERDIEPING EN B&B

De overloop grenst aan drie royale slaapkamers, die alle ruimtelijk en licht zijn door de dakkapellen, en een ruime badkamer met een hoekbad, een inloopdouche, WC en wastafel.

B&B of misschien wel meer

Bij dit schitterende erf hoort een charmant bakhuis en een riante schöppe, een doorrijdschuur die u 120 m² aan gebruiksruimte geeft. Heeft u altijd al gefantaseerd over een gastenverblijf voor vrienden, familie en rustzoekers en wilt u graag dit paradijselijke stukje Lochem delen met uw bezoekers? Hier kunt u uw dagdromen waarmaken; het bakhuis (26 m²) – nu in gebruik als kantoor – is voorzien van een potkacheltje en elektrische vloerverwarming en kan zo worden ingericht als studio, zeker omdat de bergruimte aan de tuinzijde ruimte biedt voor een badkamer.







OPSTALLEN & EXTERIEUR

De oprit en terrassen zijn fraai bestraat met klinkertjes. Om het huis ligt een makkelijke tuin, met fleurige borders en oude boomgaard. Met de zitmaaier houdt u de gazons makkelijk in toom. Een andere, bijzondere highlight is de prachtige, gerestaureerde vierbenige hooiberg, waar u heerlijk kunt zitten en genieten van de schitterende omgeving.

Rondom het huis bevinden zich meerdere opstallen. Zo staat naast de oprit een grote kapschuur die fungeert als carport, met vier parkeerplaatsen.

Het bakhuis is schattig, met de estrikkenvloer en de manshoge schouw met houtkachel.

De schöppe biedt verrassend veel gebruikruimte. Uiteraard is deze prima in te zetten als schuur, met veel ruimte voor uw (gemotoriseerde) hobby's, maar zou het ook uitstekend doen als trainingsruimte, kantoor of verblijfsruimte.



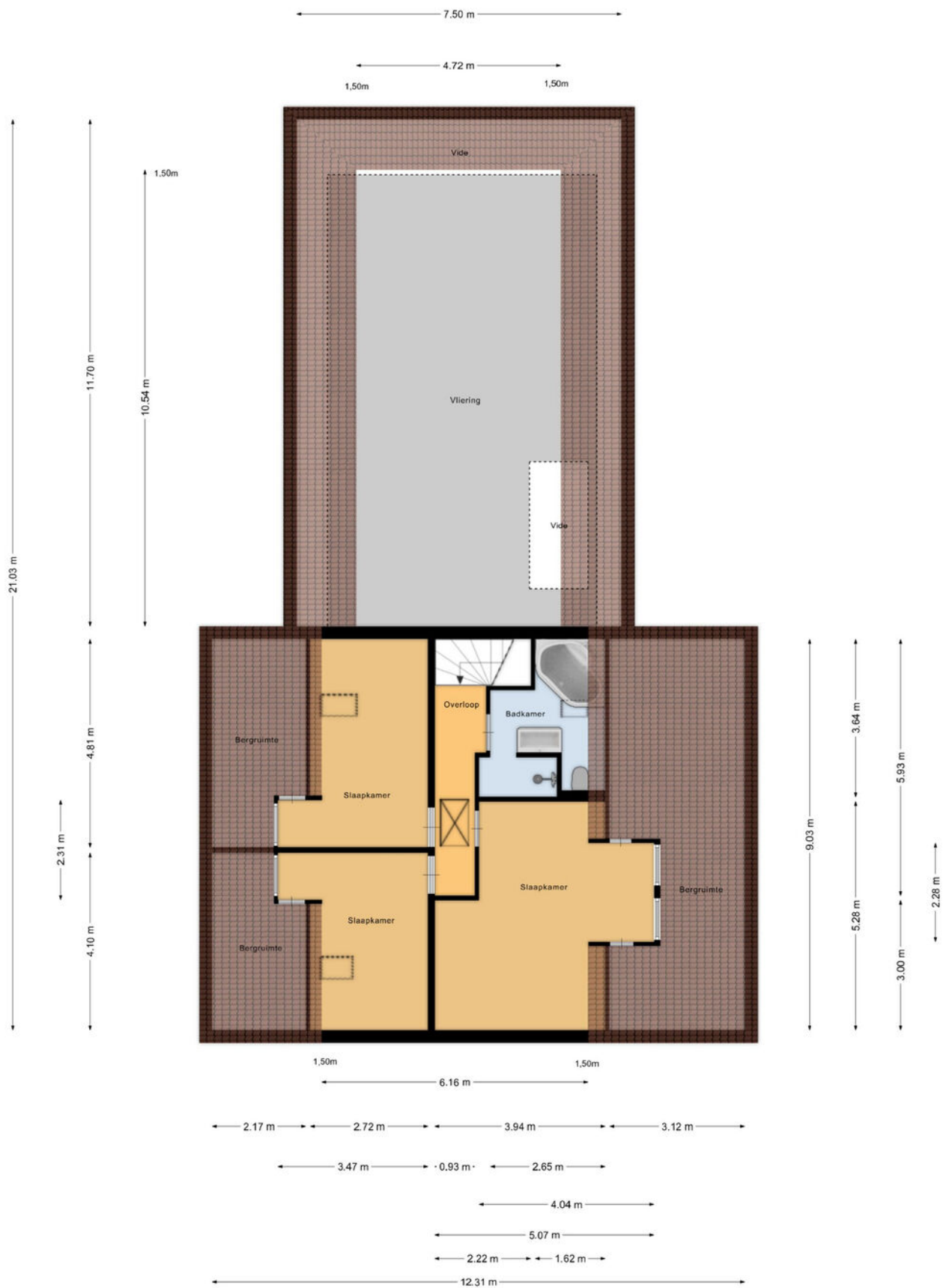


BEGANE GROND



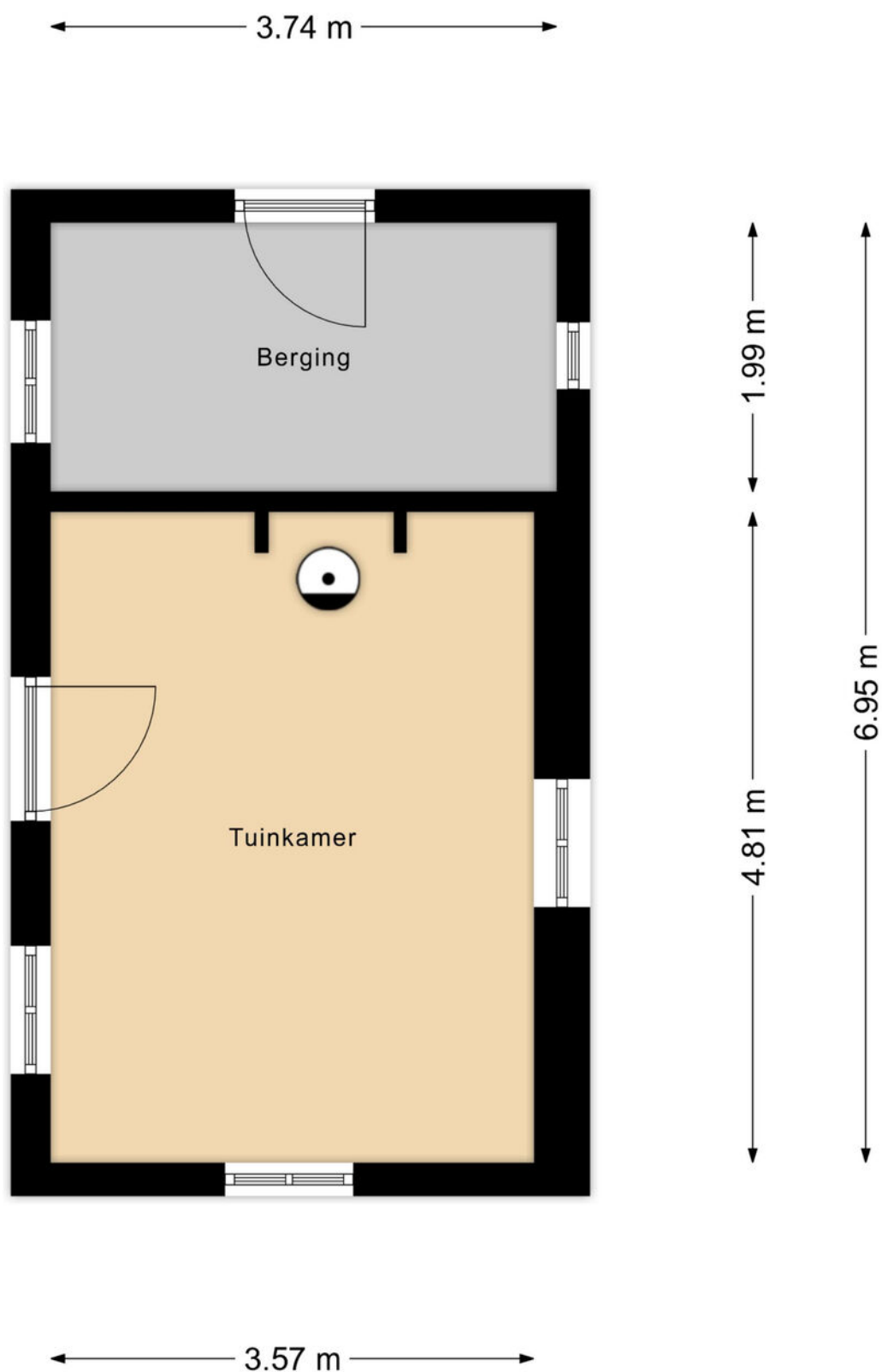
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BOVENVERDIEPING

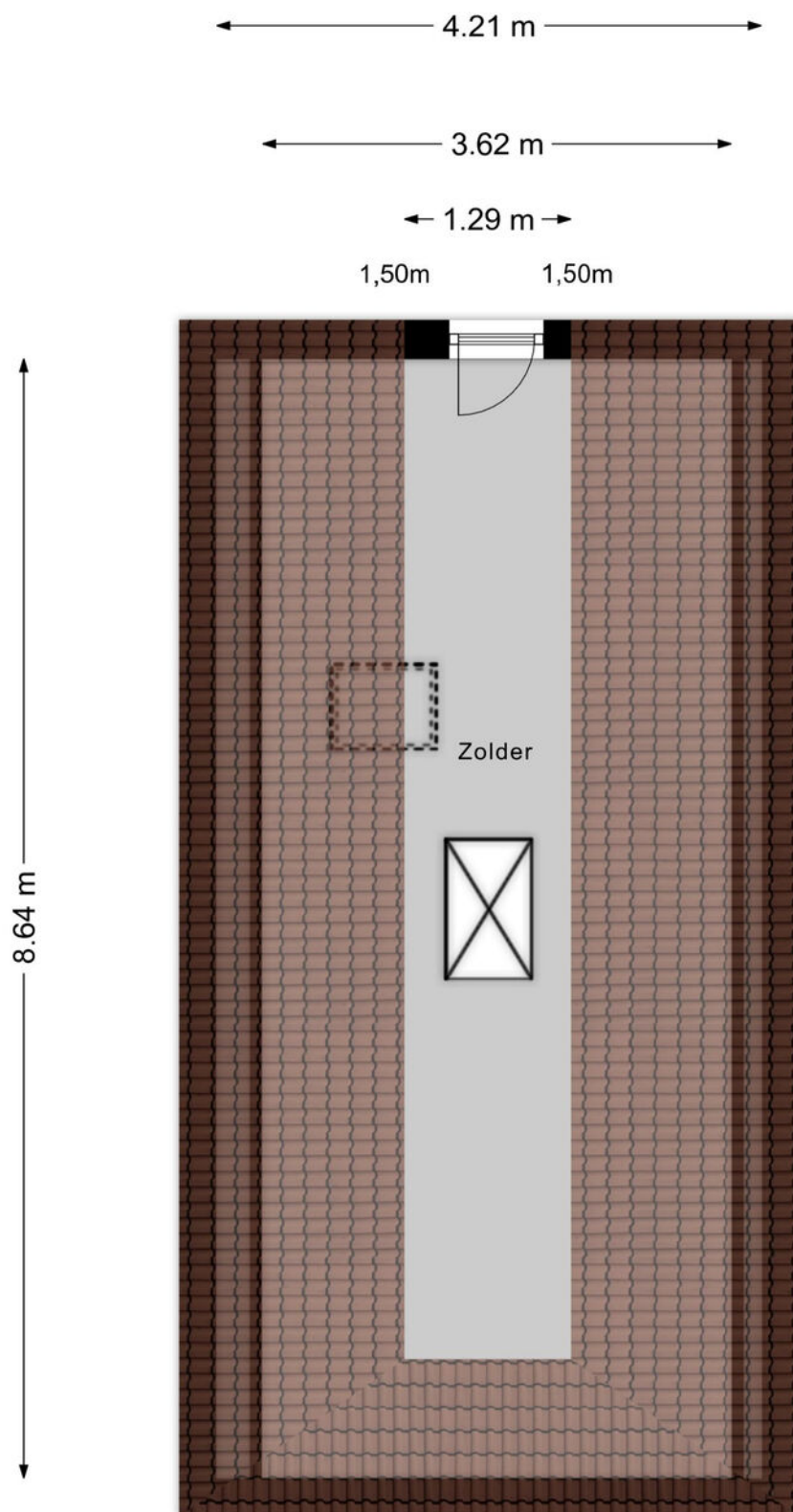


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

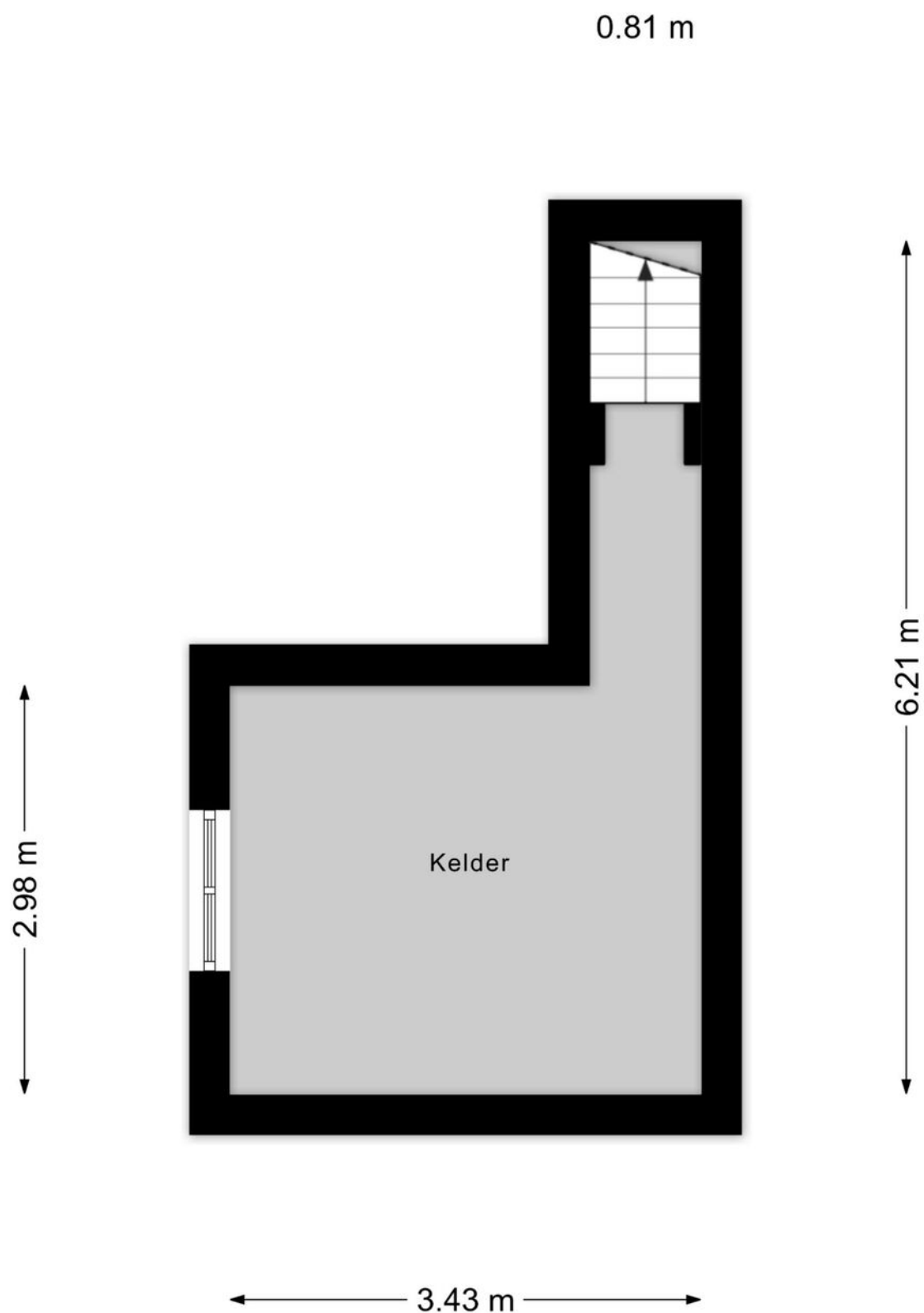
TUINKAMER



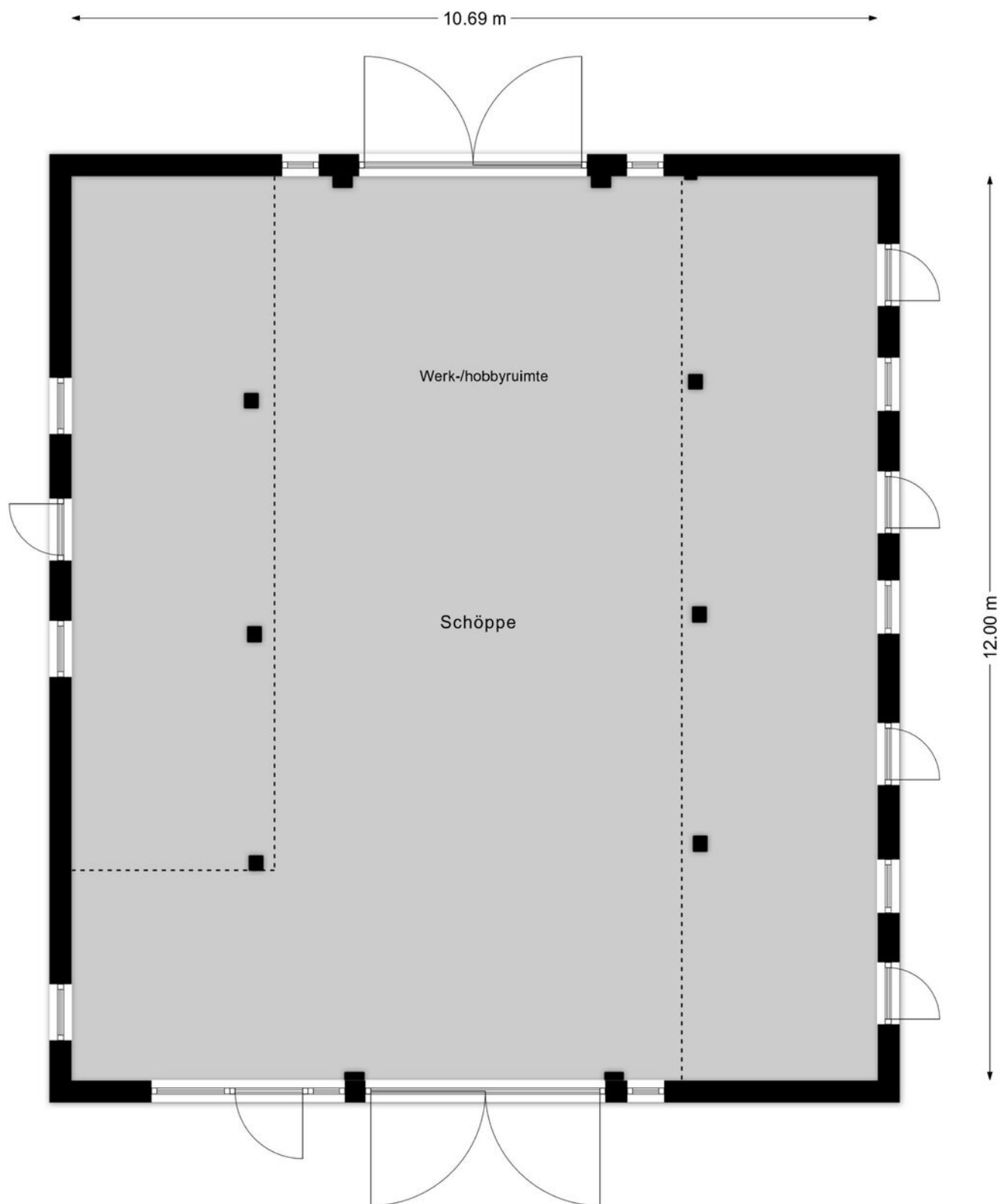
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

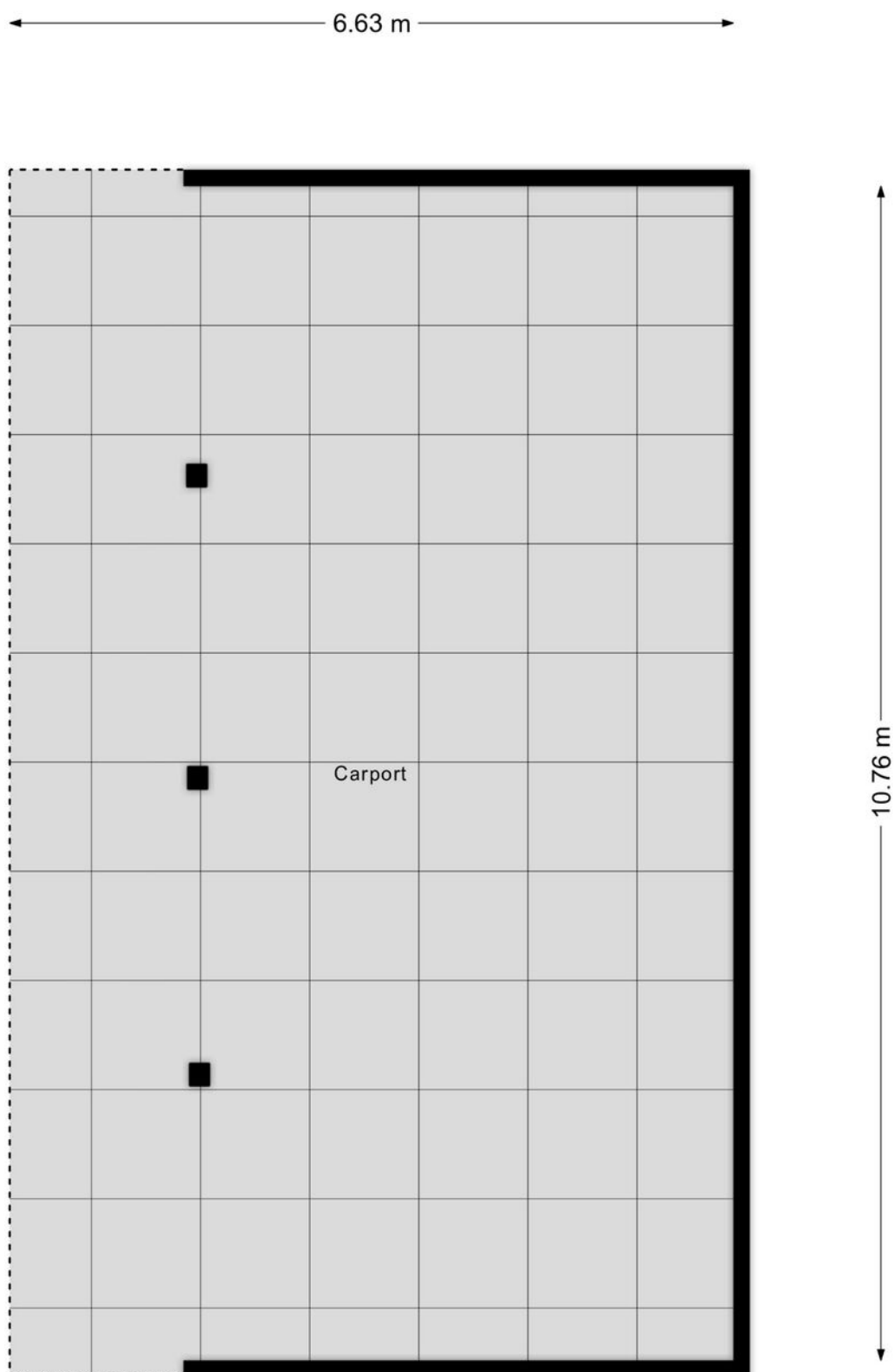


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

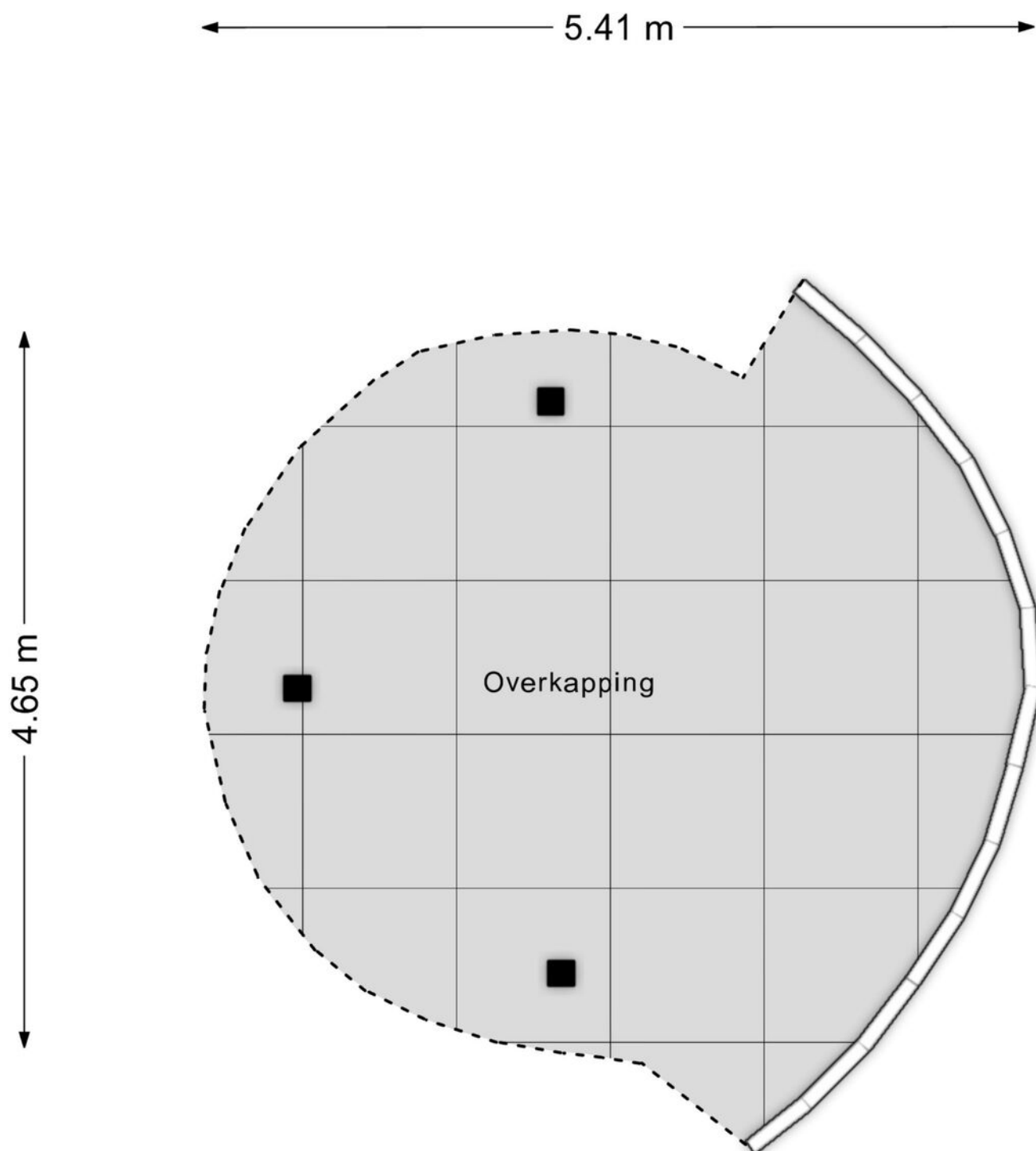


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

CARPORT



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

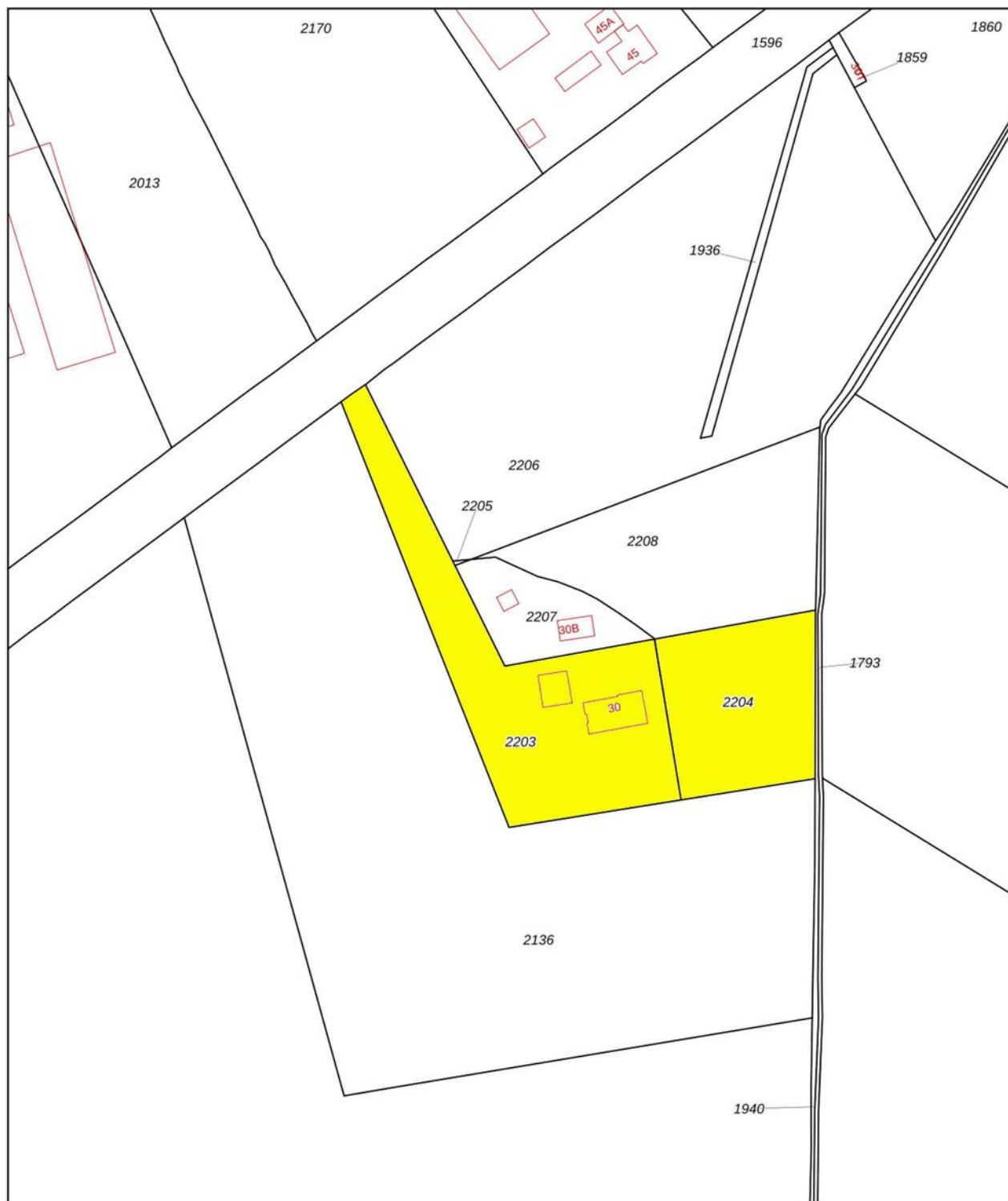


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goorsegweg



0 20 40 60 80 100m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

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

Kadastrale gemeente Lochem
Sectie A
Perceel 2203

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.





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