



*Charmante woonboerderij*

Dwarsdijk 6, Laren

# Dwarsdijk 6, Laren

Luisterrijke lusthof in de pracht van de Achterhoek - Charmante woonboerderij met beeldige moestuin, tussen de landgoederen

Achterhoekse plattelandsromantiek van de bovenste plank! Hier aan de Dwarsdijk beleeft u het idyllische leven van het Laornse buitengebied, in een schitterend verbouwde boerderij op een al even fraai perceel van ruim 8.000 m<sup>2</sup>. Alles aan dit uitzonderlijke ensemble is even sprookjesachtig; het voorkomen, het gezellige interieur, maar ook vooral de tuinen die het huis omgeven, maken dat je jezelf even moet knijpen...

Deze prachtige, sfeervolle boerderij stamt uit 1934. In de afgelopen jaren is de woning duidelijk met liefde aangepast aan de woonnormen van vandaag de dag. Zowel van buiten als van binnen ging de bezem erdoor; het dak werd vernieuwd en kreeg, boven de nieuwe rode pannen, een verse laag riet, maar ook binnen werd alles grondig aangepakt. Nu herbergt deze lieflijke boerderij een heerlijk comfortabel en eigentijds woonhuis, en heeft u de komende jaren geen omkijken naar grote onderhoudsklussen. Ook op het gebied van comfort is goed nagedacht: de woning beschikt over een degelijke isolatie en op het dak van de grote kapschuur liggen 16 zonnepanelen, die maandelijks bijdragen aan een lagere energierekening.

## Groene vingers

De ligging is uit de kunst, want de bossen van de landgoederen Ampsen, Kranengoor (minder bekend, maar minstens zo mooi) en Verwolde zijn heerlijke wandelplekken. Maar, voor dat landgoedgevoel hoeft u eigenlijk het terrein niet af; het royale perceel meet 8.022 m<sup>2</sup> en is smaakvol ingericht, met een siertuin, een uitgebreide moestuin en een wilde bloementuin met een boomgaard vol bijzondere vruchten- en notenrassen, en veel volwassen loofbomen. Wie nog geen groene vingers had, krijgt ze hier vanzelf. Om het huis ligt een prachtig aangelegde siertuin, maar ook is er een gedeelte om te ravotten, een veldje om te voetballen en er is plek zat voor een schommel. 's Avonds is het dan ook hier muisstil - heerlijk. U leeft hier écht buiten, wat ook betekent dat reeën, eekhoorns, allerhande gevogelte – van specht en uil -, egeltjes en ander gezellig grut hier graag even een bezoekje komen brengen.

## ALGEMEEN:

- |                             |                                                                                |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| • <b>Bouwjaar</b>           | : 1934                                                                         |
| • <b>Inhoud</b>             | : 533 m <sup>3</sup>                                                           |
| • <b>Woonoppervlakte</b>    | : 141 m <sup>2</sup>                                                           |
| • <b>Externe bergruimte</b> | : 76 m <sup>2</sup>                                                            |
| • <b>Perceeloppervlakte</b> | : 8.022 m <sup>2</sup>                                                         |
| • <b>Energielabel</b>       | : C                                                                            |
| • <b>Verwarming</b>         | : CV combi-ketel Remeha (2011)                                                 |
| • <b>Duurzaamheid</b>       | : 16 zonnepanelen op de kapschuur                                              |
| • <b>Isolatie</b>           | : Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en zoldervloerisolatie |
| • <b>Aanvaarding</b>        | : In overleg                                                                   |

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









## BEGANE GROND

De entree bevindt zich aan de rechterzijde. De begane grond is belegd met steentapijt; neutraal, ideaal met vloerverwarming en onderhoudsvriendelijk. In de hal bevinden zich de trap naar de verdieping, de WC met fonteintje, de meterkast, de werkkamer en de toegang tot de living.

De woonkamer heeft een open programma, met alles in één ruimte: de living, de keuken en de eetkamer. De authentieke gebinten maken het uitermate sfeervol en gezellig. De voormalige deeldeuren zijn ingevuld met fraaie glazen deuren en er is een heerlijke ingebouwde openhaard achter glas die de kamer in een mum van tijd verwarmd heeft. Bovendien zorgen de royale glaspartijen en de gunstige ligging ten opzichte van de zon voor een prachtige lichtinval. Hierdoor voelt de woning op ieder moment van de dag heerlijk licht en ruim aan.

De keuken is landelijk-modern en knus, met friswitte fronten en een granieten werkblad. Er is een gasfornuis met vijf pitten en een koelvriescombinatie.













## VERDIEPING

---

Boven een overloop met aangrenzend een luxueuze badkamer voorzien van vrijstaand ligbad, tweede toilet, douchecabine en wastafelmeubel, een vertrek voor de techniek en twee royale slaapkamers, waarvan één slaapkamer erg licht is door de extra dakramen. Op de vloer ligt een smaakvolle pvc-vloer in licht berken.







# EXTERIEUR

---

De tuin is een plek die ons laat geloven dat het toch nog goed kan komen met de wereld, als we er maar genoeg liefde in stoppen... De moestuin is fraai gemanicueerd en levert u genoeg opbrengsten om het hele jaar van te kunnen leven. De wilde tuin met de bloemenvelden en de boomgaard is een ode aan de biodiversiteit, die hier volop gevierd wordt. Dankzij de aanwezige beregeningsinstallatie blijft de tuin bovendien eenvoudig in topconditie. Overal zijn gezellige zitjes en terrassen ingericht, zodat u gedurende de dag in het zonnetje kunt genieten van uw noeste arbeid.

Ook aan opstallen ontbreekt het hier niet. Er zijn twee fikse schuren: Een kapschuur naast het huis, met een berging en een dubbele carport. Hier is ook de bijkeuken gesitueerd met RVS aanricht voorzien van dubbele spoelbak, close-in boiler, 2 posities voor een wasmachine en eventueel droger of -extra vriezer en voorraadkasten (incl. apothekerskast). Tevens is er een grote tuinschuur met drie compartimenten. Tenslotte is er een grote kweekkas waar u uw stekjes, zaailingen en citrusvruchten een fijn onderkomen kunt geven.















## BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Relax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



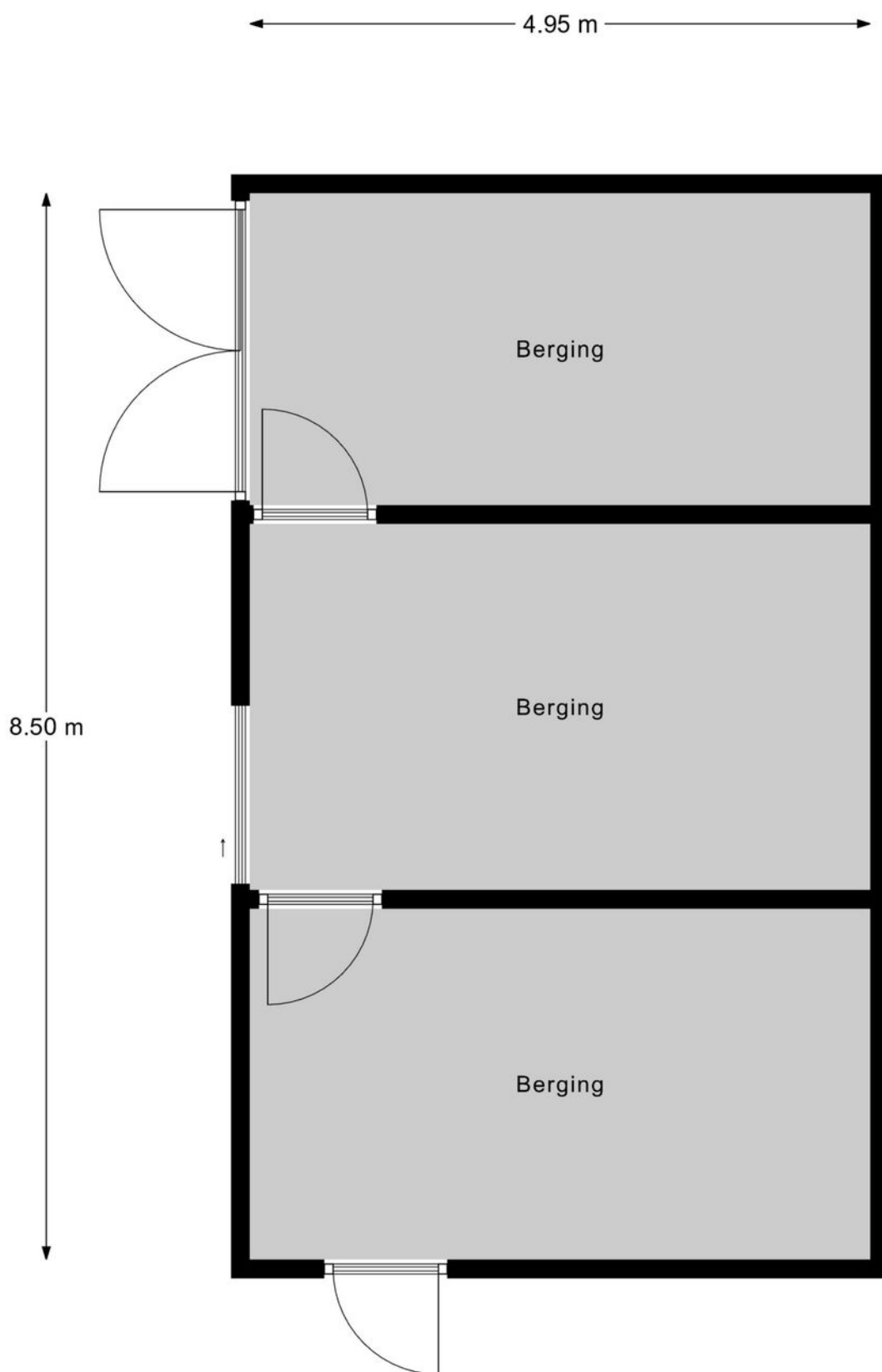
## VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Relax [www.relax.nl](http://www.relax.nl)



## BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

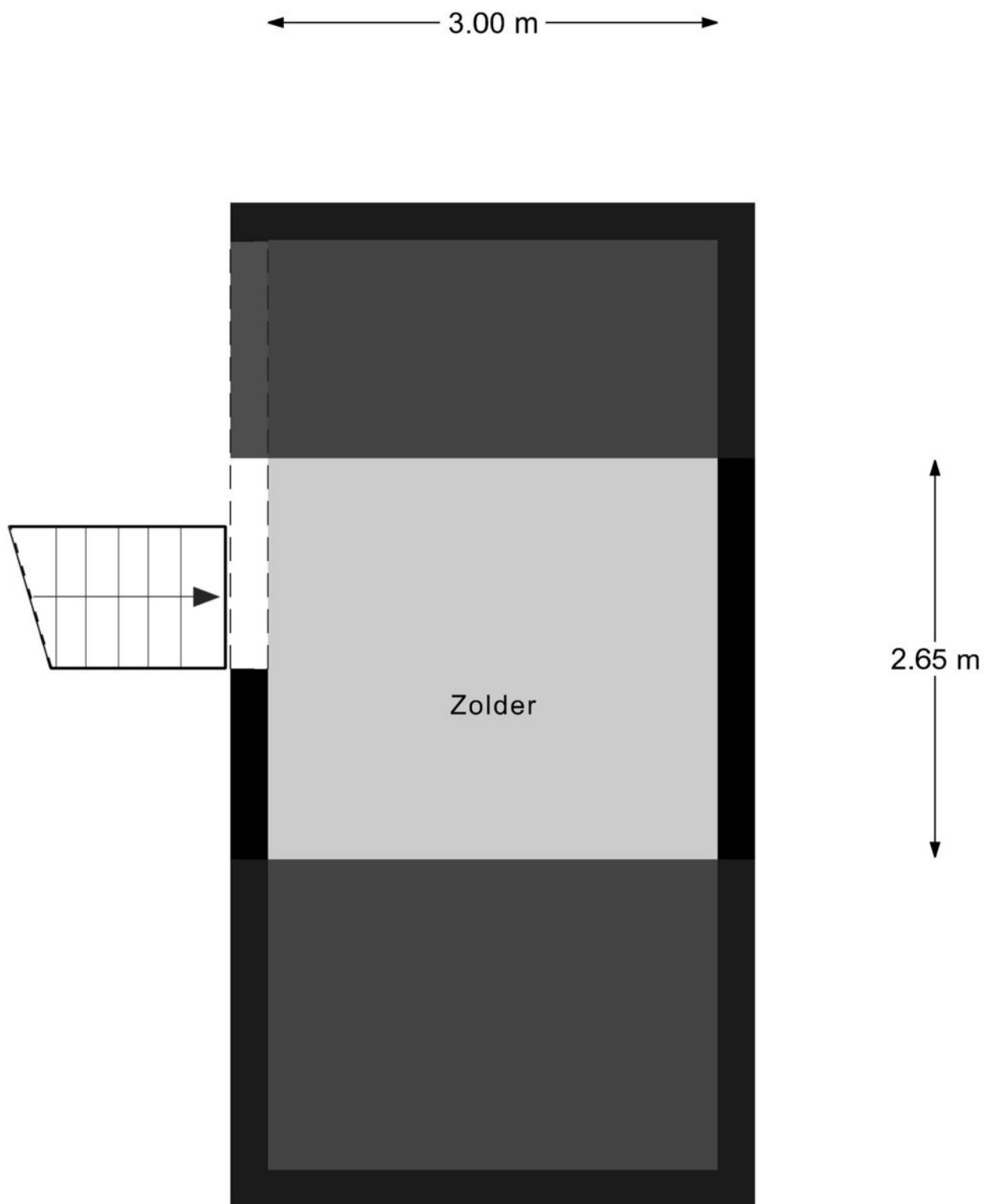


## KAPSCHUUR



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



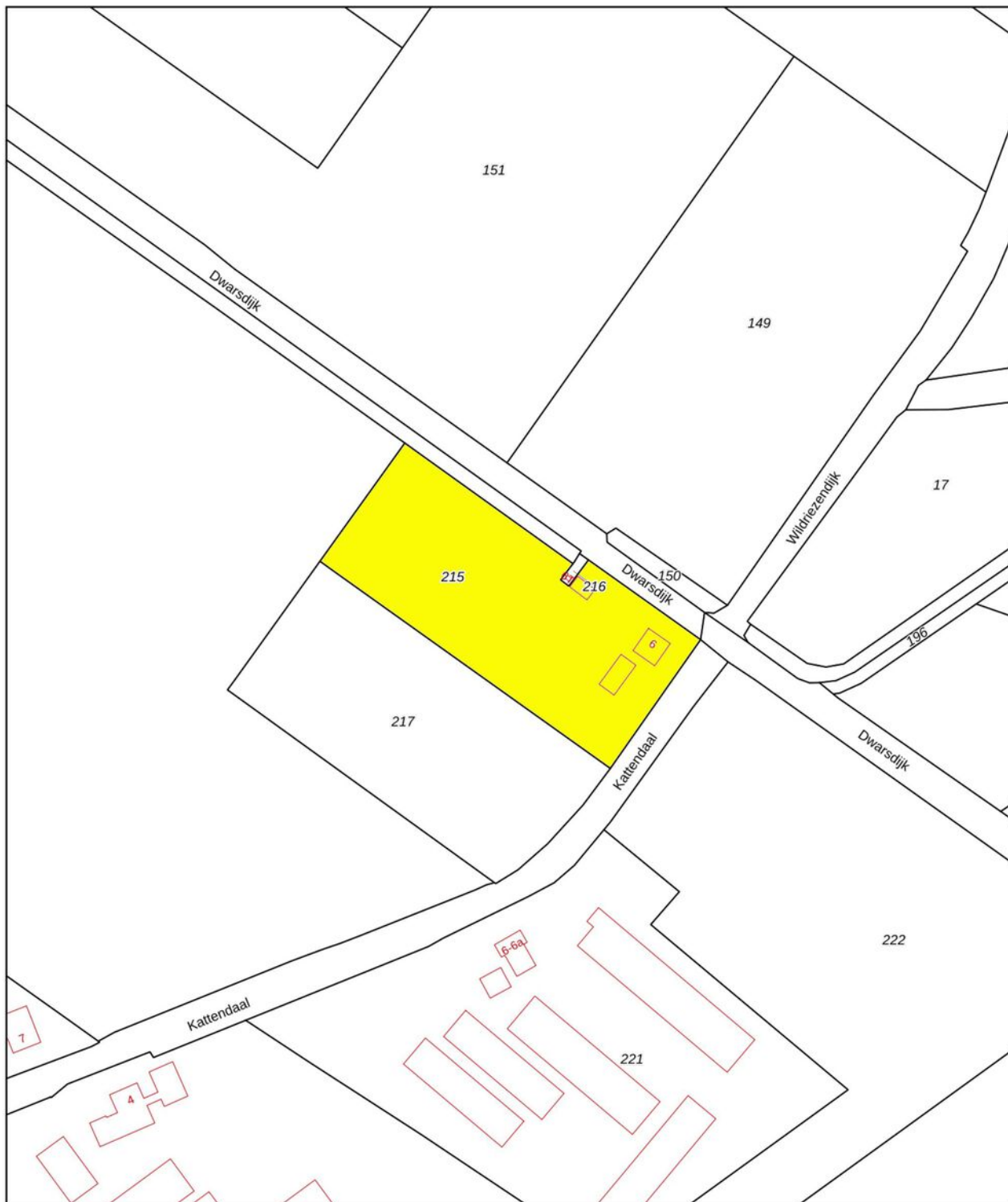


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



Kadastrale kaart

Uw referentie: Laren



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b><br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Kadastrale gemeente Lochem</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 215</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





## 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](mailto:INFO@DEHAANSCHIPPERS.NL)



makelaars - bedrijfsmakelaars - assurantiën - hypotheeken