



Woonboerderij 'Erve Klanderman'

Slootsdijk 9, Ruurlo

Slootsdijk 9, Ruurlo

Rurale romantiek - Erve Klanderman is een plek waar dromen werkelijkheid worden

Een schilderachtige boerderij met een ruim erf en weidse uitzichten over het Ruurlose coulisselandschap. Naast de boerderij zijn er een riante schuur en een fraaie loods op een terrein met prachtig aangelegde verschillende typen tuinen: een siertuin, een kruidentuin, een bostuin met vijver en er is een groot grasveld. Een tijdmachine is hier niet nodig: de rust en de romantiek van dit lieflijke geheel raken u en nemen u mee naar het idyllische, landelijke leven van weleer. Dat is ook niet voor niets: al diep in de 17e eeuw woonde hier de familie Klanderman, die de naam aan dit historische erf gaf.

Plekken als de Slootsdijk 9 moet je vandaag de dag met een lantaarn zoeken; vol karakter, vol mogelijkheden, met een royale lap grond en een structuur waar u alle kanten mee op kunt. Maar het is toch wel de setting die het zo uitzonderlijk maakt; hier is ieder venster een prachtig schilderij.

Geluk is niet te koop...

...maar deze boerderij komt dicht in de buurt. Erve Klanderman werd gebouwd in de vroege jaren van de 20ste eeuw, als een dwars- of krukhuysboerderij. De huidige eigenaars hebben de boerderij al sinds de vroege jaren '70 in eigendom en hebben er sindsdien met hart en ziel van genoten.

Ook pasten ze de woning aan: de deel werd ingrijpend verbouwd met vloerisolatie en vloerverwarming en is nu een zalige, lichte living, atelier of werkruimte. De ruimte werd in het verleden zelfs ingezet als concertpodium.

Dit fraaie geheel staat op een perceel van maar liefst ruim 6.000 m² eigen grond, waardoor u hier de ruimte heeft, zonder dat u "geleefd wordt" door de tuin. Dat wordt nog eens benadrukt door de vrije ligging: rondom liggen enkele boerderijen, maar de afstand is dermate dat u hier een gevoel van volkomen vrijheid ervaart. Buitenaf, maar niet afgelegen.

ALGEMEEN:

- **Bouwjaar** : 1912
- **Inhoud** : 1.381 m³
- **Woonoppervlakte** : 281 m²
- **Overig inpandige ruimte** : 51 m²
- **Externe bergruimte** : 248 m²
- **Perceeloppervlakte** : 6.266 m²
- **Energielabel** : D
- **CV-ketel** : Intergas 2015
- **Isolatie** : Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
- **Aanvaarding** : In overleg

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





BEGANE GROND

Entree aan de straatzijde, in de zonnige, ruime hal. Op de vloer ligt natuursteen. Rechts een kleine ruimte met WC en douche. Links de voormalige "voorkeuken" – nu een heerlijke zit- of studeerkamer met de originele terazzovloer en houtkachel.

Vanuit de centrale hal is er toegang tot de keuken, een riante badkamer, de bijkeuken en de deel, die zich rechts uitstrekt. De grindvloer ligt verdiept, de voormalige staldeuren hebben plaatsgemaakt voor maatwerk kozijnen en royale glaspartijen, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overvloeien. Dit is heel duidelijk bij de overgang van binnen naar de met borders omzoomde binnenplaats tussen huis en schuur: de grindtuin met dezelfde betonnen trappen, maar dan buiten. De hooizolder is verwijderd en verrijkt met dakramen. De karakteristieke gebinten van de deel zijn prachtig in het zicht gebleven en geven het geheel een warme uitstraling. Dankzij de vloerverwarming heerst hier bovendien het hele jaar door een aangenaam binnenklimaat.



In het voorhuis bevindt zich de "mooie kamer", waar vroeger het zondagse bezoek de koffie mocht genieten. Nu is het een gezellige woonkamer, met in het hart een fraaie houtkachel en een fenomenale oorspronkelijke mozaïekvloer. Aan de linkerzijde bevindt zich de inmiddels verlaagde opkamer, die nu in gebruik is als slaapvertrek. Rechts een tweede slaapvertrek, met daarin de originele trapopgang naar de verdieping. De keuken ademt nog altijd de charme van weleer, met een fraaie tegelvloer en oude tegels in de oorspronkelijke schouw als sfeervolle blikvangers. Er is een inductieplaat in de oude nis voor het fornuis. De aardgasaansluiting is hier ook nog, dus desgewenst kan die in ere worden hersteld. Vanuit de keuken is er toegang tot de binnenplaats tussen de schuur en het huis, een heerlijk plekje voor een kopje koffie in de zon.

Aansluitend bevindt zich de centrale hal, die toegang biedt tot de tweede badkamer, voorzien van een douche, wastafel, wc en ligbad. De bijkeuken bevindt zich in het tussenlid tussen huis en schuur, en hier vindt u de aansluiting voor de wasmachine en ruimte voor een droger, een extra koelkast en een voorraadkast.









VERDIEPING

Vanuit de centrale hal is er een open trappartij naar de verdieping. Hier is een vide met een doorloop naar een zonnig klein balkon met zicht op de onderliggende ruimte binnen en het prachtige groen buiten, als sfeervolle verlenging van de ruimte.

Boven in het woonhuis zijn twee slaapkamers ingericht, en aan weerszijden bevinden zich hier twee grote bergzolders. De bovenverdieping van het oude woonhuis biedt verrassend veel ruimte en leent zich uitstekend voor een nieuwe indeling. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van meerdere slaapkamers.





SCHUUR

Naast het woonhuis staat de karakteristieke, voormalige doorrijdschuur, met op de sluitsteen het jaartal 1917 – een tastbare herinnering aan de rijke historie van het erf. Momenteel is deze ruimte in gebruik als opslag en dierenverblijf, maar met zijn authentieke uitstraling en royale afmetingen biedt hij volop potentie naar eigen wens te transformeren.

Daarnaast beschikt het erf over een vrijstaande stenen loods van maar liefst 100 m². Een ideale ruimte voor het stallen van oldtimers, het uitoefenen van hobby's of het creëren van een werkplaats - een plek waar liefhebbers en hobbyisten zich direct thuis zullen voelen.



EXTERIEUR

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met volop privacy. Aan de achterzijde strekt zich een waar groen paradijs uit: een eigen bos met vijver, waar u heerlijk kunt rondwandelen over uw eigen terrein en volledig opgaat in de rust en natuur.

De voortuin is ingericht als sfeervolle siertuin. Hier vindt u onder meer een prachtige oude kersenboom en een karaktervolle kweeper, die het geheel extra charme geven. De majestueuze oude walnotenboom vormt een perfecte plek voor een ontspannen middag in de schaduw. De voortuin wordt aan twee zijden omzoomd door beukenhagen.

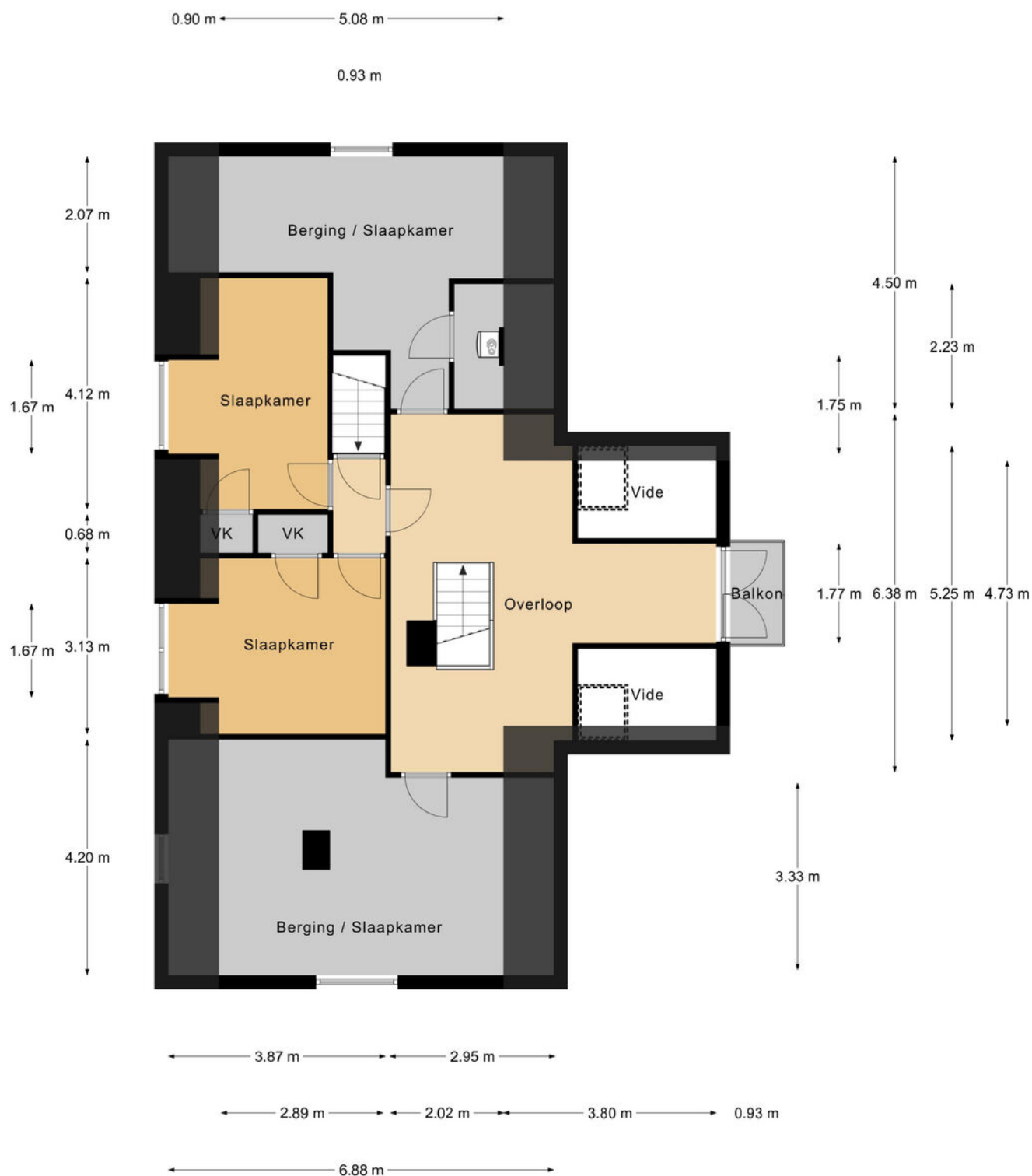
Achter de loods lag, volledig op het zuiden georiënteerd, tot voor kort de moestuin; de kruidentuin is er nog. Aan de oostkant van dit stuk tuin staat eveneens een beukenhaag, aan de andere zijde is er een talud dat de nodige bescherming biedt.





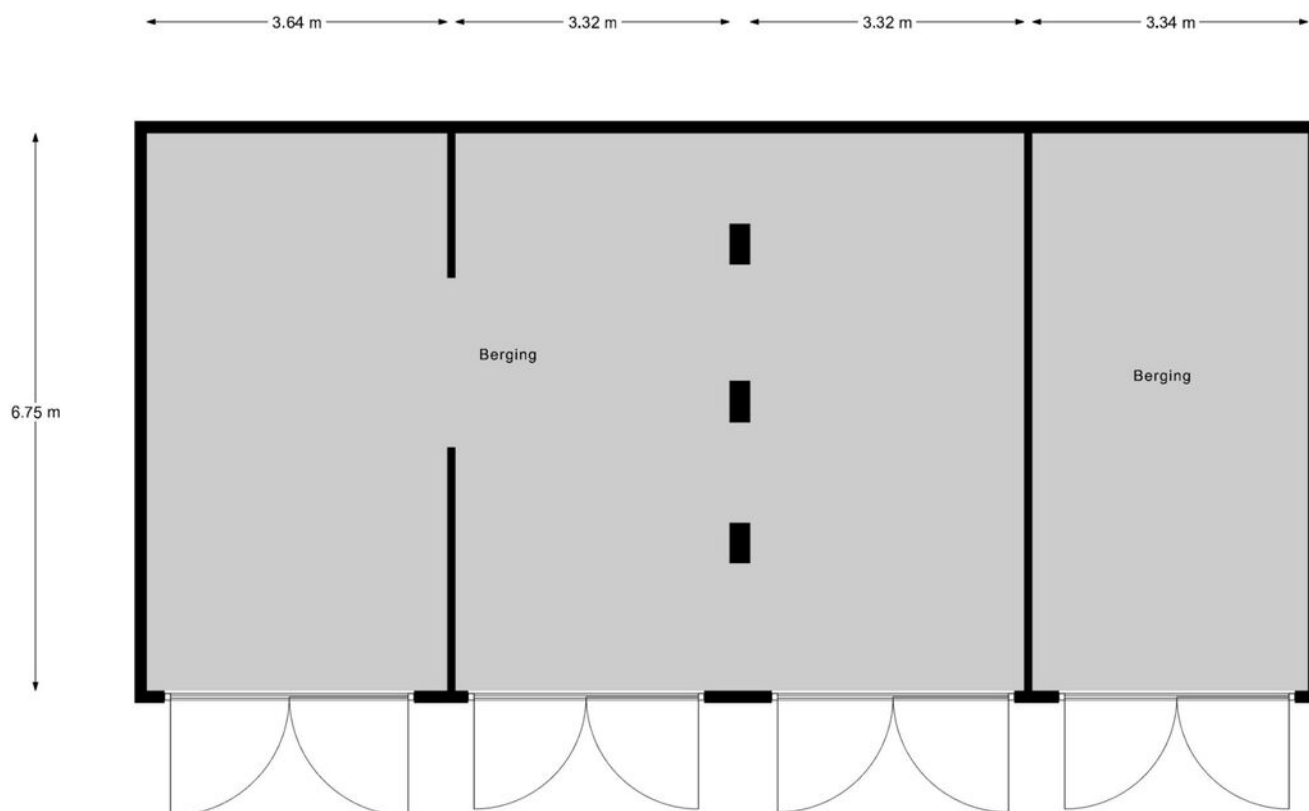
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

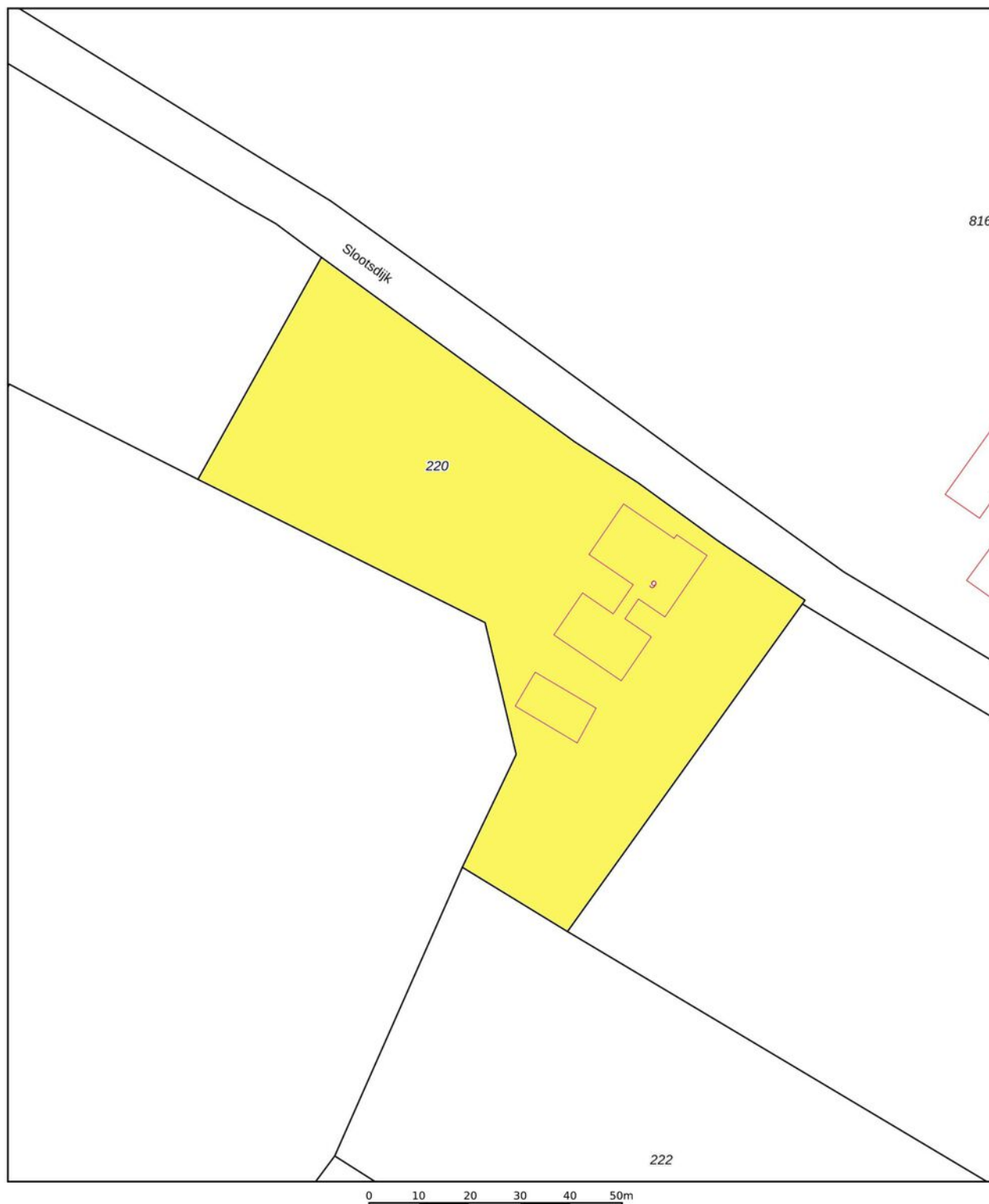
BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ruurlo



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ruurlo

T

220

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

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.



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