DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



GENDRINGEN, DIJKWEG 3

Sfeervolle woonboerderij met luxe recreatiewoning én mogelijkheid tot tweede woning!

WWW.DRIEKLOMP.NL

Stijlvol gerenoveerd met hoogwaardige materialen

In één van de mooiste streken van Nederland, de Achterhoek, waar rust en ruimte nog vanzelfsprekend zijn, ligt deze sfeervolle woonboerderij. Stijlvol gerenoveerd met hoogwaardige materialen. Met daarbij een vrijstaande luxueuze vakantiewoning in landelijke stijl. De vakantiewoning biedt, op basis van recent overleg met de gemeente, perspectief voor functiewijziging naar permanent wonen. Deze warme en uitnodigende locatie is ideaal om met uw gezin een eigen familiedomein te creëren. Het is een aantrekkelijk geheel met veel mogelijkheden waarbij zelfs een extra mantelzorgwoning ook nog een optie is.



Hier beleef je het buitenleven in zijn puurste vorm

Op dit prachtige perceel van 1.16 ha beleef je het buitenleven in zijn puurste vorm. Een fenomenale plek waar het échte buitenleven een volstrekte vanzelfsprekendheid is. Daarnaast biedt de ligging, rust en privacy waardoor het ook een perfecte setting is voor een stijlvolle praktijk- of kantoorruimte aan huis. Met aandacht zijn zowel de boerderij als de vakantiewoning in ere hersteld; authentieke elementen en ambachtelijke details zijn behouden. Dit creëert een gezellige, landelijke sfeer waarin je je direct welkom voelt. De royale woonkeuken, sfeervolle woonkamer, het ruime kantoor, 3 slaapkamers en 2 badkamers maken dit tot een heerlijk familiehuis, waarin comfort en stijl hand in hand gaan.

De vrijstaande vakantiewoning is tot in de puntjes verzorgd en biedt alles wat je mag verwachten: een gezellige leefruimte, complete keuken, moderne badkamer en 2 sfeervolle slaapkamers. Er zijn diverse fijne terrassen waar je geniet van het landelijke uitzicht. De woning ligt heerlijk vrij, omgeven door weilanden, en toch zijn alle voorzieningen en uitvalswegen verrassend dichtbij. Binnen een kwartier bereikt u de A12 en in iets meer dan een uur staat u in hartje Utrecht. Uitgebreide voorzieningen vindt u in Ulft en ’s-Heerenberg. Ook het gezellige Doetinchem is dichtbij gelegen.







KENMERKEN

Bouwjaar	1946, renovatie sinds 2019
Woonopp. woning	213 m²
Woonopp. vakantiewoning	142 m²
Inhoud	860 m³
Inhoud	474 m³
Perceeloppervlakte	11.600 m²
Energielabel	A







Vraagprijs € 1.375.000,- k.k.

INDELING

Hal
De royale en gastvrije entree geeft direct een indruk van ruimte en kwaliteit. Een brede trap leidt u naar de vide op de eerste verdieping. In de hal bevinden zich een modern toilet(wandcloset) met een karakteristiek, antiek hardsteen fonteintje, een inbouwgarderobe en vaste kasten.

Via de hal loopt u door naar de sfeervolle woonkamer, voorzien van openslaande deuren naar een knus terras. Het oog wordt meteen getrokken naar het prachtige landelijke uitzicht. Ook is gelijk zichtbaar hoeveel zorg er is besteed aan de kwalitatief hoogwaardige, luxe en gedetailleerde afwerking van het interieur. De houtkachel voegt warmte en sfeer toe terwijl de eikenhoutenvloer met vloerverwarming zorgt voor extra comfort.
Woonkeuken

De ruime woonkeuken vormt het kloppend hart van de woning. Vanuit hier geniet u van een weids uitzicht over de weilanden, terwijl u zich beweegt rondom de sfeervolle schouw met het Falcon 5-pits gasfornuis (met twee ovens en grill). De keuken is handgemaakt en uitgevoerd in landelijke stijl met een Belgisch hardstenen aanrechtblad, grote spoelbak en volop kastruimte.

Dankzij de houtkachel, vloerverwarming en de stijlvolle Belgisch hardstenen vloer heerst er een behaaglijke warmte en een uitnodigende sfeer. Via de openslaande deur bereikt u het grote zonneterras, waar u vanaf de middag tot zonsondergang van de zon geniet.















VERVOLG INDELING

De ruime woonkeuken vormt het kloppend hart van de woning. Vanuit hier geniet u van een weids uitzicht over de weilanden, terwijl u zich beweegt rondom de sfeervolle schouw met het Falcon 5-pits gasfornuis (met twee ovens en grill). De keuken is handgemaakt en uitgevoerd in landelijke stijl met een Belgisch hardstenen aanrechtblad, grote spoelbak en volop kastruimte.

Dankzij de houtkachel, vloerverwarming en de stijlvolle Belgisch hardstenen vloer heerst er een behaaglijke warmte en een uitnodigende sfeer. Via de openslaande deur bereikt u het grote zonneterras, waar u vanaf de middag tot zonsondergang van de zon geniet.

Bijkeuken
Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met een authentieke plavuizen vloer met vloerverwarming. De bijkeuken is voorzien van een keukenblok met hardstenen wasbak, maatwerk kasten met daarin aansluitingen voor twee wasmachines, droger en een hoge koelkast. De dubbele deeldeuren bieden toegang tot het terras, waar u ’s ochtends de zon of juist de schaduw opzoekt.

Kantoor
In het voorhuis is een kantoor gerealiseerd dat tevens als extra slaapkamer kan dienen. Met een eigen entree is deze ruimte ideaal om werk en privé gescheiden te houden. De maatwerkkasten, vervaardigd van antieke deuren, en de eikenhouten vloer met vloerverwarming zorgen voor een stijlvolle, warme uitstraling. Bij gebruik als slaapkamer kan hier eventueel een derde badkamer worden gerealiseerd.



















VERDIEPING

De verdieping ademt licht en ruimte. De open nok met zichtbare gebinten benadrukt het authentieke karakter van de boerderij. De hoofdslaapkamer is een royale suite met eigen luxe badkamer, voorzien van een vrijstaand bad, regendouche, wandcloset en dubbele wastafel met verwarmde spiegel en eiken maatwerkmeubel. De wanden zijn afgewerkt met modern betonciré, wat een rustgevende, natuurlijke sfeer creëert.

Twee ruime slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning, met een tweede badkamer in dezelfde stijlvolle afwerking. Hier vindt u eveneens een regendouche, wandcloset en eiken wastafelmeubel met verwarmde spiegel.
Op de verdieping bevindt zich tevens een praktische berging met Nefit HR-combiketel (2019) en centrale afzuiging.



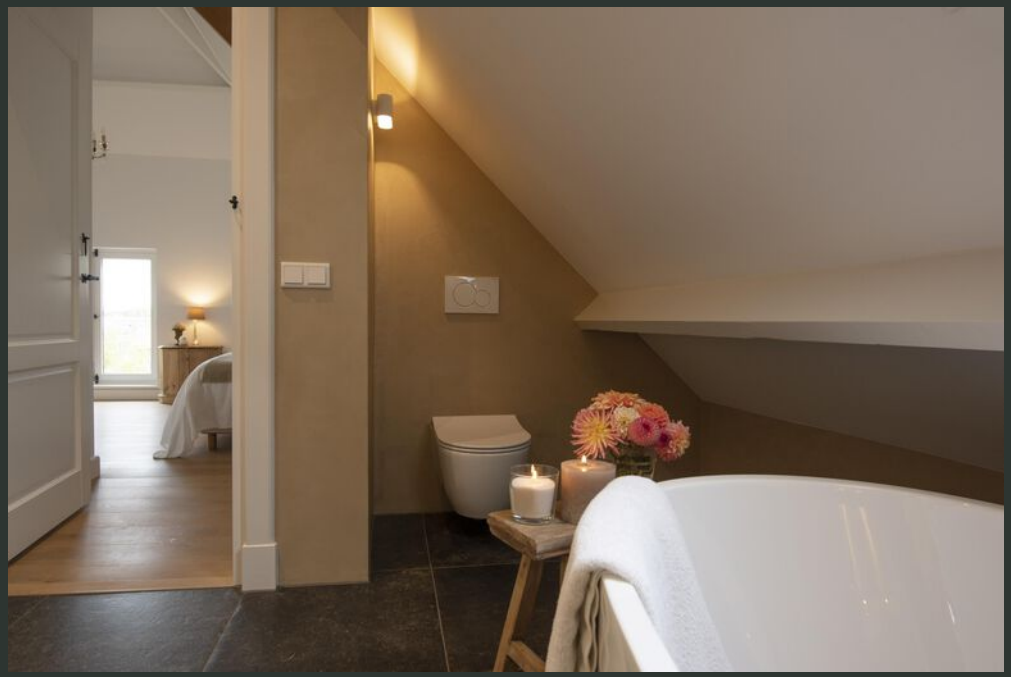


























Vakantiewoning

De vakantiewoning is geheel gerenoveerd en wordt momenteel verhuurd- een aantrekkelijke inkomstenbron. De sfeervolle open leefruimte beschikt over vloerverwarming, een houtkachel en een maatwerk vakkenkast met tv-aansluiting. De keuken is in landelijke stijl. In de bijkeuken is een extra keukenblokje met wasmachineaansluiting. Via de openslaande deuren bereikt u het terras en de tuin met bloemenborders en vrij uitzicht over de landerijen.

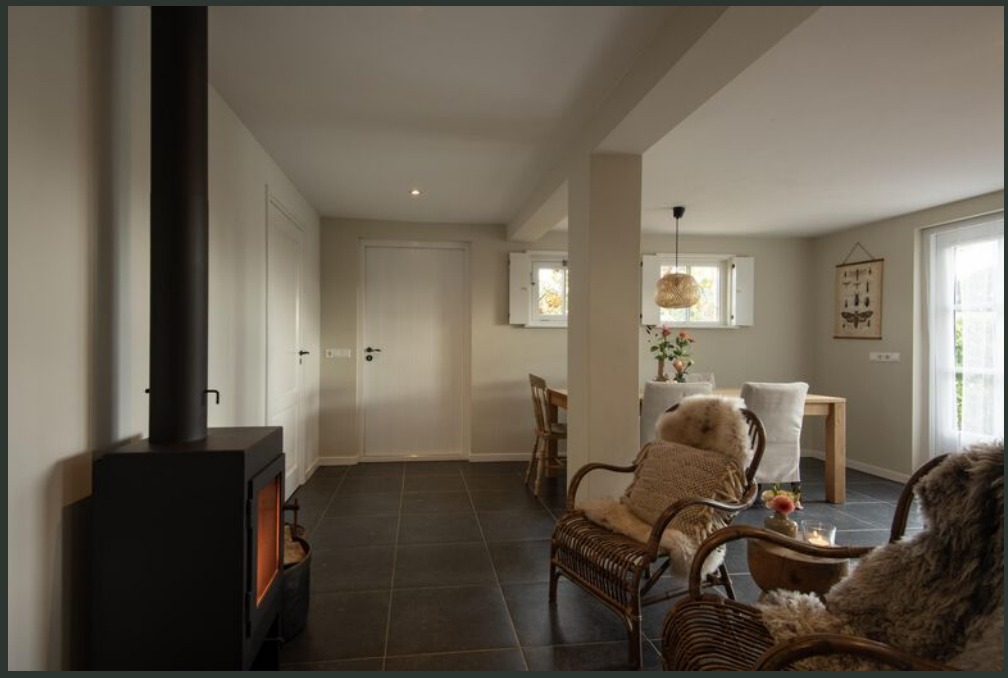
Op de begane grond is een ruime slaapkamer en een badkamer, voorzien van regendouche, toilet en wastafel met maatwerk meubel. De badkamer is afgewerkt met betonciré in een warme kleur. Op de verdieping is een royale tweede slaapkamer gerealiseerd met zichtbare gebinten en authentieke dakkapellen. Tevens bevindt zich op de verdieping een berging/technische ruimte met de verwarmingsketel en de mechanische afzuiging.
Naast het huidige gebruik als vakantiewoning biedt deze perspectief voor functiewijziging naar permanent wonen.

Informeert u hiervoor bij de makelaar.



















Tuin

De tuin is met zorg aangelegd en onderhoudsvriendelijk ingericht met bloemenborders, meerdere terrassen en zitplekken. Het gehele perceel is omheind en voorzien van beukenhagen, knotwilgen en een eigen fruitboomgaard, een idyllische plek om te genieten van rust, ruimte en natuur.

















Duurzaamheid & Voorzieningen

Deze woning combineert authenticiteit met moderne duurzaamheid:
Volledig geïsoleerd (vloer, wand, dak) en voorzien van HR++ glas
LED-verlichting in alle ruimtes.
Vloerverwarming op de gehele begane grond en in beide badkamers
Extra radiatoren voor snelle verwarming
Voorzien van glasvezel
Voorbereid op toekomstige duurzame installaties (extra leidingen en schutbuizen aanwezig)
Houtkachels 6-8 kwh met hoog rendement (81%) – behoren tot de schoonste milieuvriendelijkste kachels (Veldheerkachels)

In de keuken bevindt zich een falcon gasfornuis, deze is ook geschikt voor andere vormen van gas en er zit tevens een elektrisch aansluitpunt voor elektrisch koken
Een unieke kans om met meerdere families te wonen op een bijzondere plek met adembenemend uitzicht en volop leefruimte.

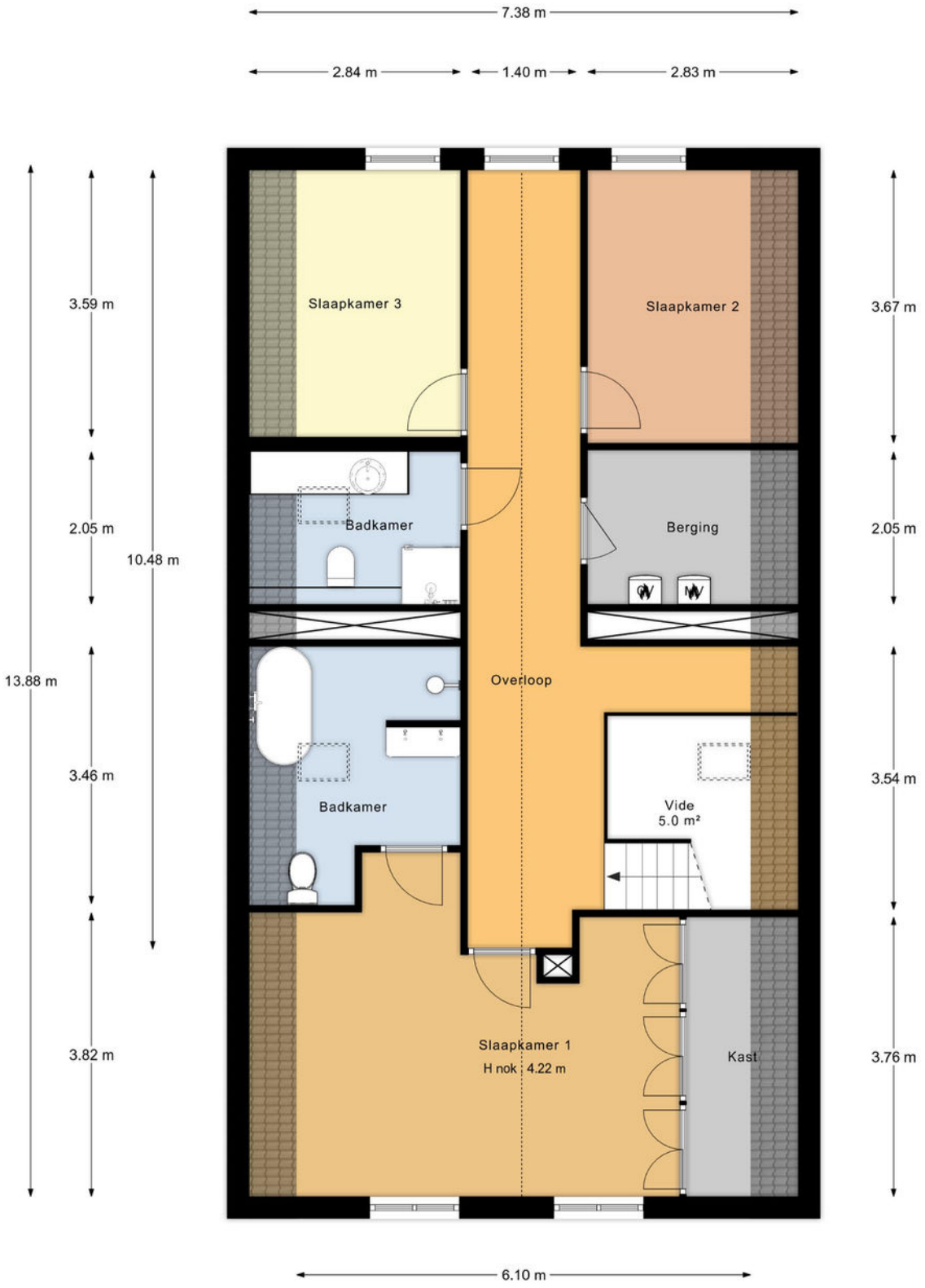
De huidige eigenaren gaan op het aangrenzende perceel een vrijstaande woning bouwen in de toekomst. Informeert u bij de makelaar naar deze plannen.

Begane grond



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose

Eerste verdieping



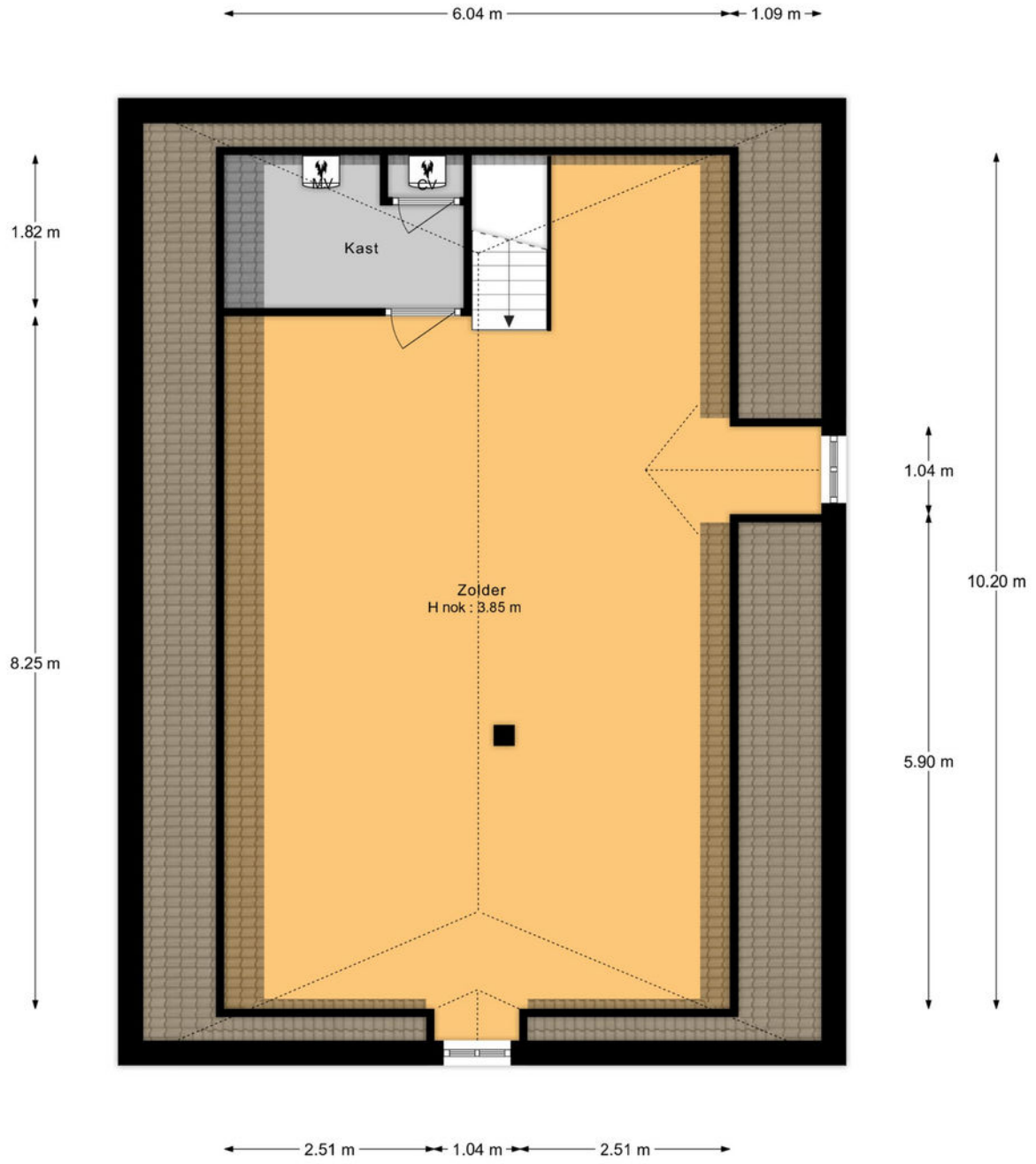
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Bijgebouw
- begane grond -



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Bijgebouw
- Vliering -



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

KADASTRALE KAART



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 27-10-2025

Schaal: 1: 1087

Copyright © 2024 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.


In dit vlak mag een bijgebouw van 150m2 gebouwd worden
Dit langwerpige schuurtje wordt nog gesloopt
In dit bouwvlak komt een nieuwe woning.

VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt”. Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koop-overeenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

WAARBORGSOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

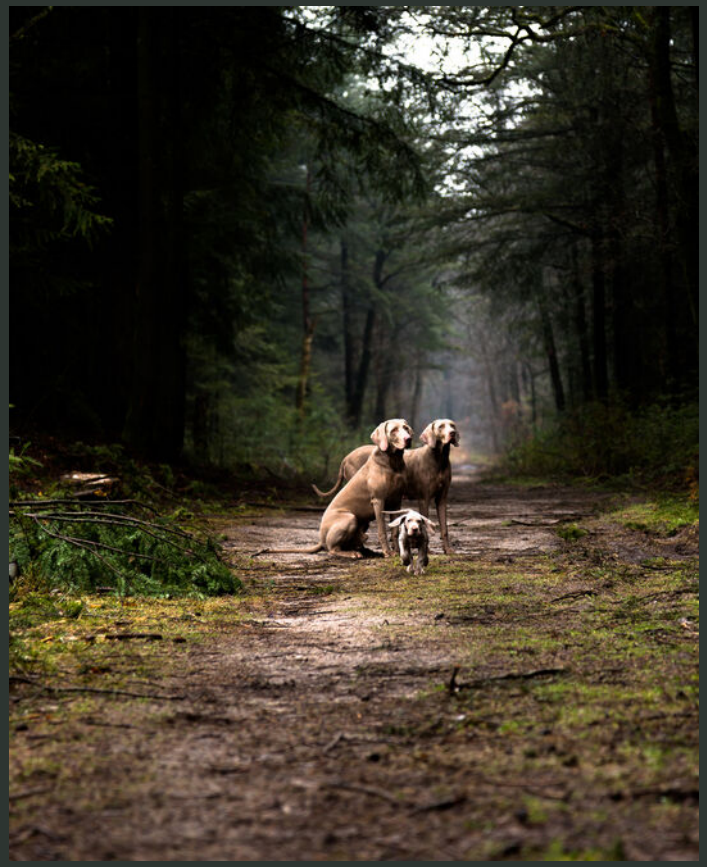
Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP OOSTERBEEK
Hemelseberg 3
6862 BN Oosterbeek
026 - 339 7500
oosterbeek@drieklomp.nl



WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL