



Woonboerderij met gastenverblijf

Haarbroeksteeg 6, Harfsen

Haarbroeksteeg 6, Harfsen

Een landelijk sprookje met eigentijds hart – Schitterend gerenoveerde, klassieke woonboerderij met gastenverblijf

Indrukwekkend mooi, van alle gemakken voorzien en gelijkvloers bewoonbaar; deze imposante boerderij, gesitueerd in het schilderachtige coulisselandschap, biedt u de ruimte.

Bent u op zoek naar een plek waar u de paarden aan huis kunt stallen? Dat kan hier; er is een stallencomplex met drie boxen, en het royale perceel (5.080 m²) leent zich voor kleinvee, zoals schaaapjes, geiten of kippen.

De charmante hoeve stamt uit 1890, maar de huidige eigenaar heeft deze omgetoverd tot een heerlijk woonhuis, dat met een tussenlid verbonden is aan de naastgelegen schöppe (2010), die met een slaapkamer, badkamer, keuken en gezellige living, perfect geoutilleerd is als guesthouse of B&B.

Met 249 m² is het een royaal woonhuis. In totaal zijn er drie slaapkamers, drie badkamers en een fijne werkkamer die eventueel als extra slaapvertrek dienst kan doen. De grootste USP van dit magnifieke huis is misschien wel de ligging; rondom geniet u van sprookjesachtig mooie uitzichten.

U woont hier op nog geen tien minuten van de bruisende Hanzestad Zutphen, en pal tussen gezellige plaatsen als Gorssel, Laren, Vorden en Lochem, die elk een gevarieerd aanbod aan winkels en faciliteiten hebben. In 25 minuten bent u op de A1, die u vervolgens in 45 minuten in de randstad brengt.

Kortom

Bent u op zoek naar een heerlijk, eigentijds woonhuis, waar u echt de ruimte heeft? We nemen u graag mee voor een uitgebreide verkenning.

ALGEMEEN:

- **Bouwjaar** : 1890
- **Inhoud** : 784 m³
- **Woonoppervlakte** : 211 m²
- **Externe bergruimte** : 44 m²
- **Perceeloppervlakte** : 5080 m²
- **Energielabel** : C
- **CV-ketel** : Nefit 2021
- **Isolatie** : Naïsolatie dak t.p.v. woning, dak-, gevel- en vloerisolatie begane grond t.p.v. de aanbouw, dubbele beglazing
- **Bijgebouwen** : Dierenverblijf, carport en overdekt buitenterras met buitenkeuken
- **Parkeren** : op eigen terrein
- **Duurzaamheid** : 20 Zonnepanelen (2022)
- **Aanvaarding** : In overleg

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





BEGANE GROND

De lange oprit, geflankeerd door beukenhagen, brengt u bij de fraaie stallen met carport. De entree bevindt zich aan de voorzijde van de hoofdwoning, in de lange gang. Ook in het tussenlid tussen het hoofd- en bijgebouw is er een voordeur. De centrale hal is ruim en licht. Op de vloer ligt een fraaie natuurstenen tegel die perfect samenwerkt met de vloerverwarming. Aan de rechterzijde, de garderobe en de toegang tot respectievelijk de wasruimte, met de aansluitingen voor wasmachine en -droger en de toegang tot het tussenlid, de badkamer douche, WC en wastafel en de werkkamer met de deur naar de tuin.

Aan de linkerzijde vanuit de gang toegang tot de living en de keuken. De living bevindt zich aan de voorzijde, met een decoratieve openhaard en een charmante houten vloer. De eetkeuken kijkt middels de met glas ingevulde deeldeuren uit op de tuin. De keuken is uitgevoerd in walnotenfineer, met een terrazzo werkblad. Er is een groot gasfornuis met heteluchtoven en zes pitten, en de keuken is voorzien van een afwasmachine, een kokendwaterkraan en bergruimte. Vanuit de woonkeuken de trapopgang naar de verdieping.







Bovenverdieping & Schöppe

Bovenverdieping

De lichte overloop grenst aan twee slaapkamers, een berging en een fijne badkamer. Beide kamers beschikken over een walk-in closet. De badkamer is één en al luxe, met een royale inloopdouche, een WC en een dubbele wastafel.

Schöppe

De schöppe, zoals dergelijke schuren of bijgebouwen in deze streek worden genoemd is in 2010 nieuw gebouwd en beschikt over een fijne woonkamer met een keukentje en aansluitend een fijne slaapkamer met openslaande deuren, een fijne badkamer met inloopdouche, wastafel en WC, en een walk-in closet.







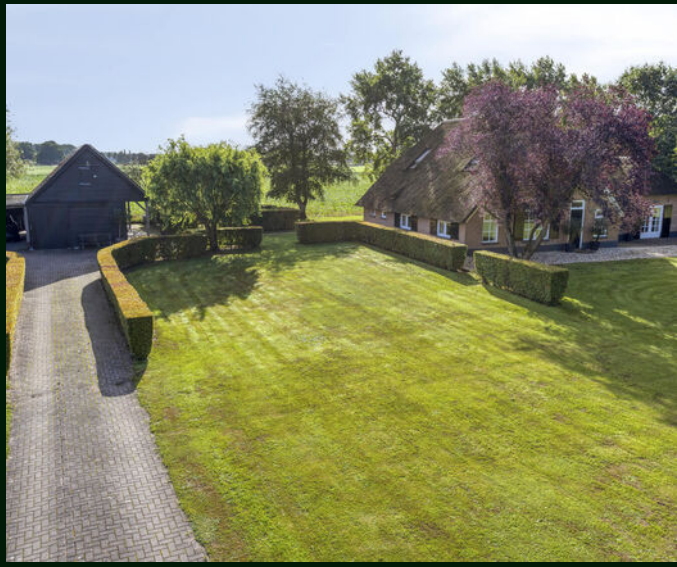
EXTERIEUR

Rondom het huis is een heerlijke tuin aangelegd, met grote gazons, prachtige terrassen – zodat u op elk moment van de dag kunt genieten van de zon -, de boomgaard en er is een gezellig kippenhok. De tuin is niet alleen maar mooi, het is ook een plek om in te spelen: potjes voetbal, eindeloos verstoppertje, wandelingen door het bos en picknicks in de zon.

De stal herbergt nu drie boxen. Het is goed denkbaar dat deze wordt heringericht als garage of schuur.

Harfsen, Almen en Laren

Ontdek de landelijke charme van het Harfsense buitengebied. Gelegen in de IJsselvallei, tussen de Hanzesteden Zutphen en Deventer, en omringd door lieflijke plaatsjes zoals Almen, Laren, Gorssel, Eefde, Joppe en Epse; Harfsen is er eentje uit de reeks "pareltjes van de Achterhoek".



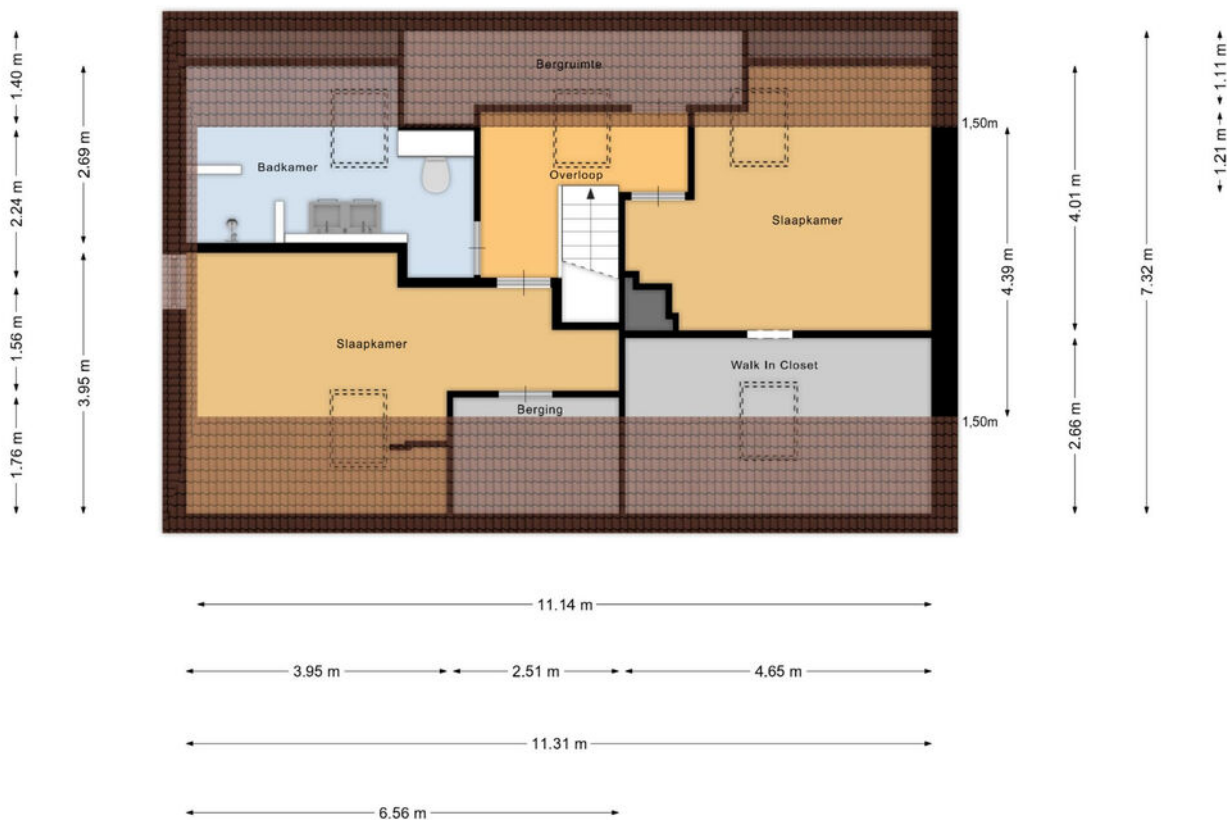
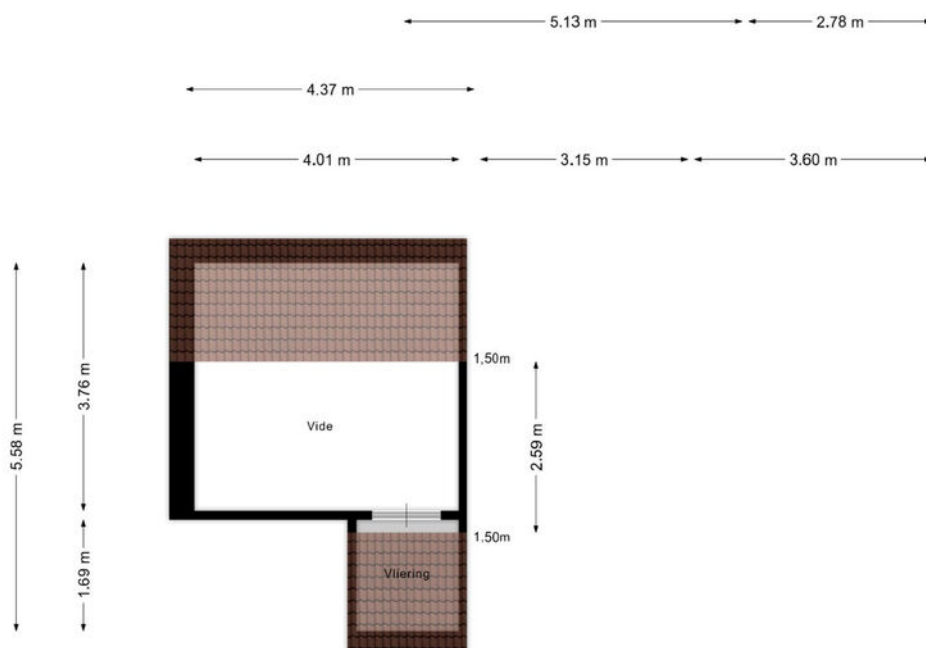


BEGANE GROND



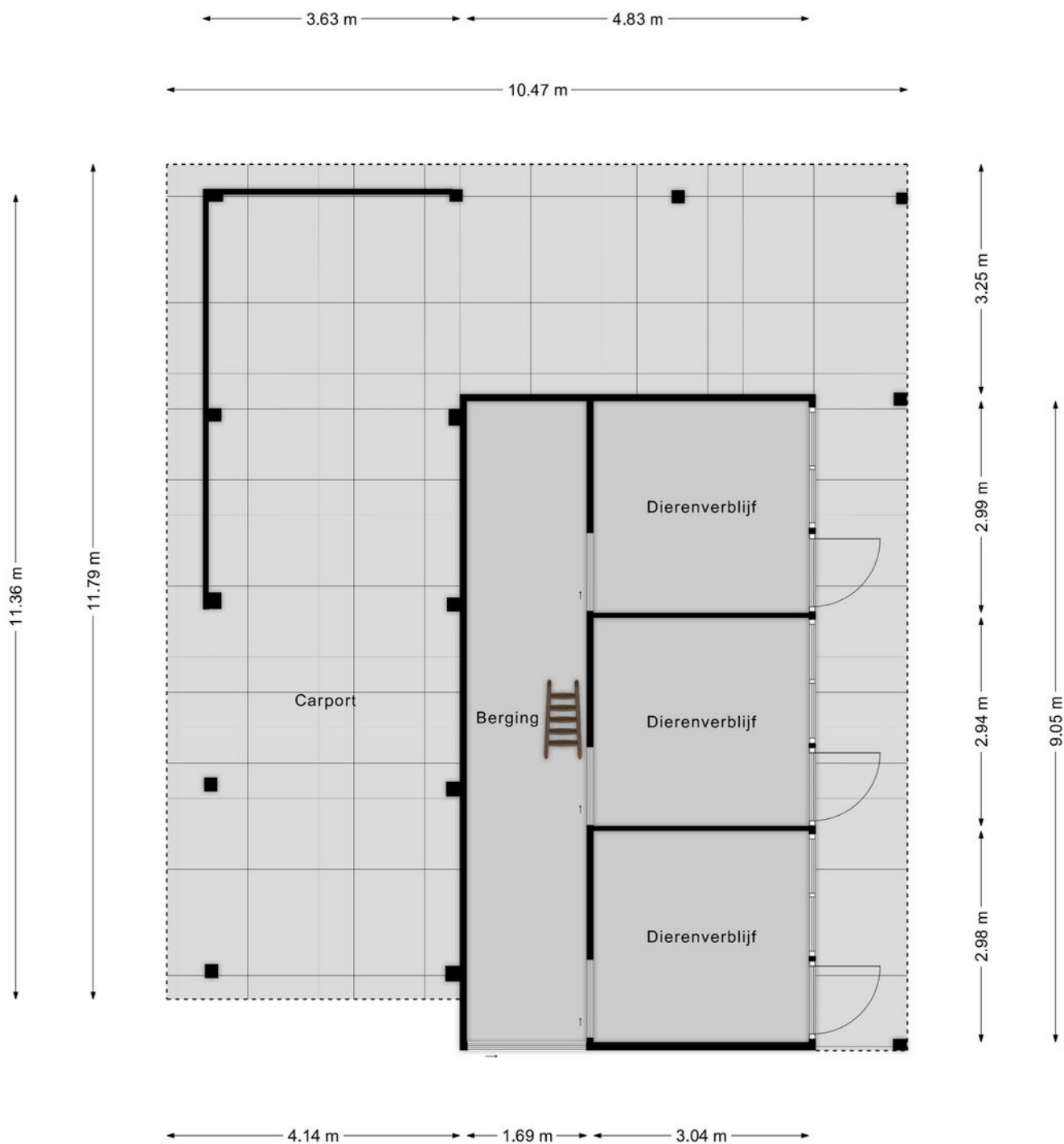
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BOVENVERDIEPING



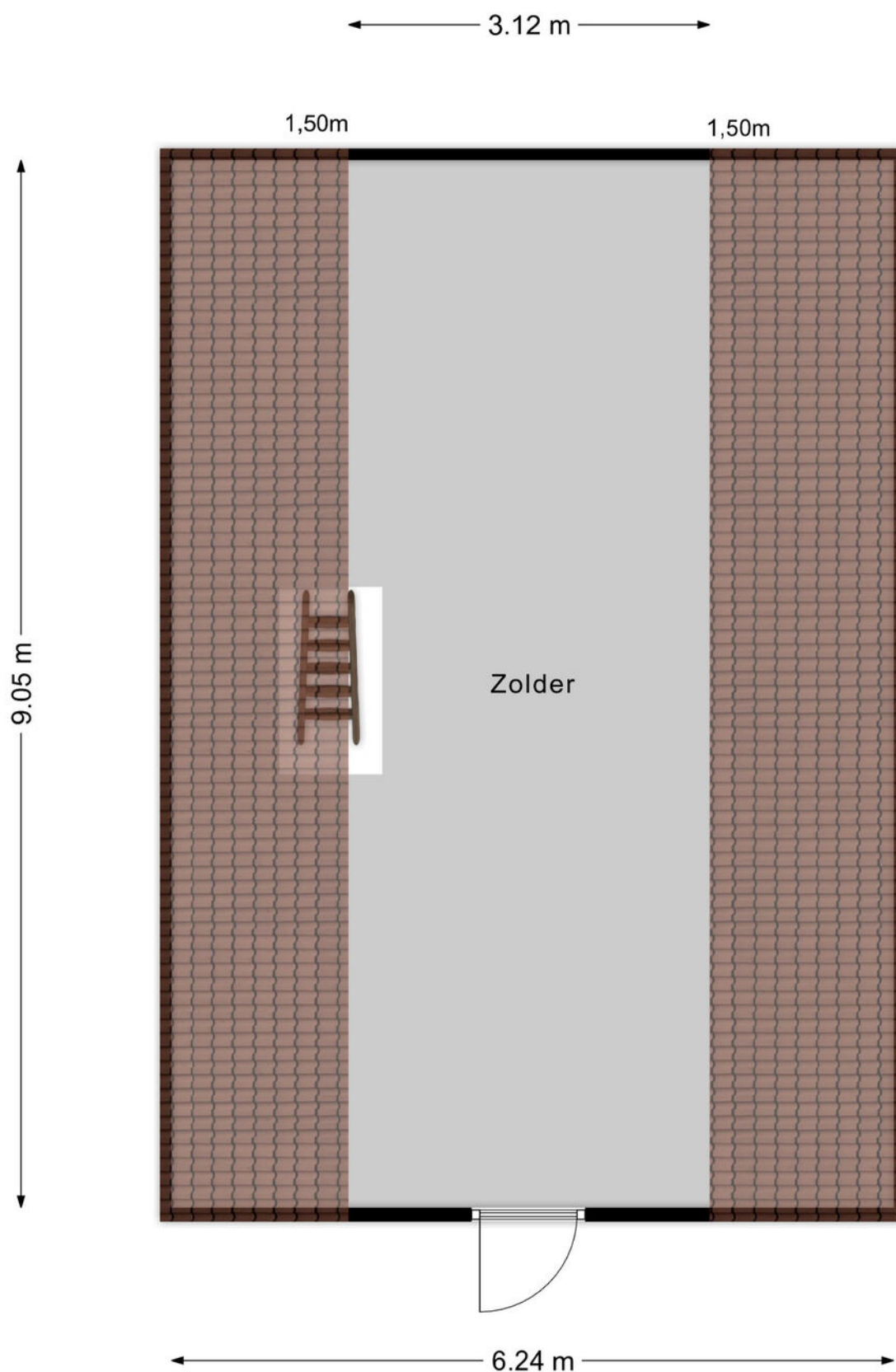
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

DIERENVERBLIJVEN / CARPORT / BERGING



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

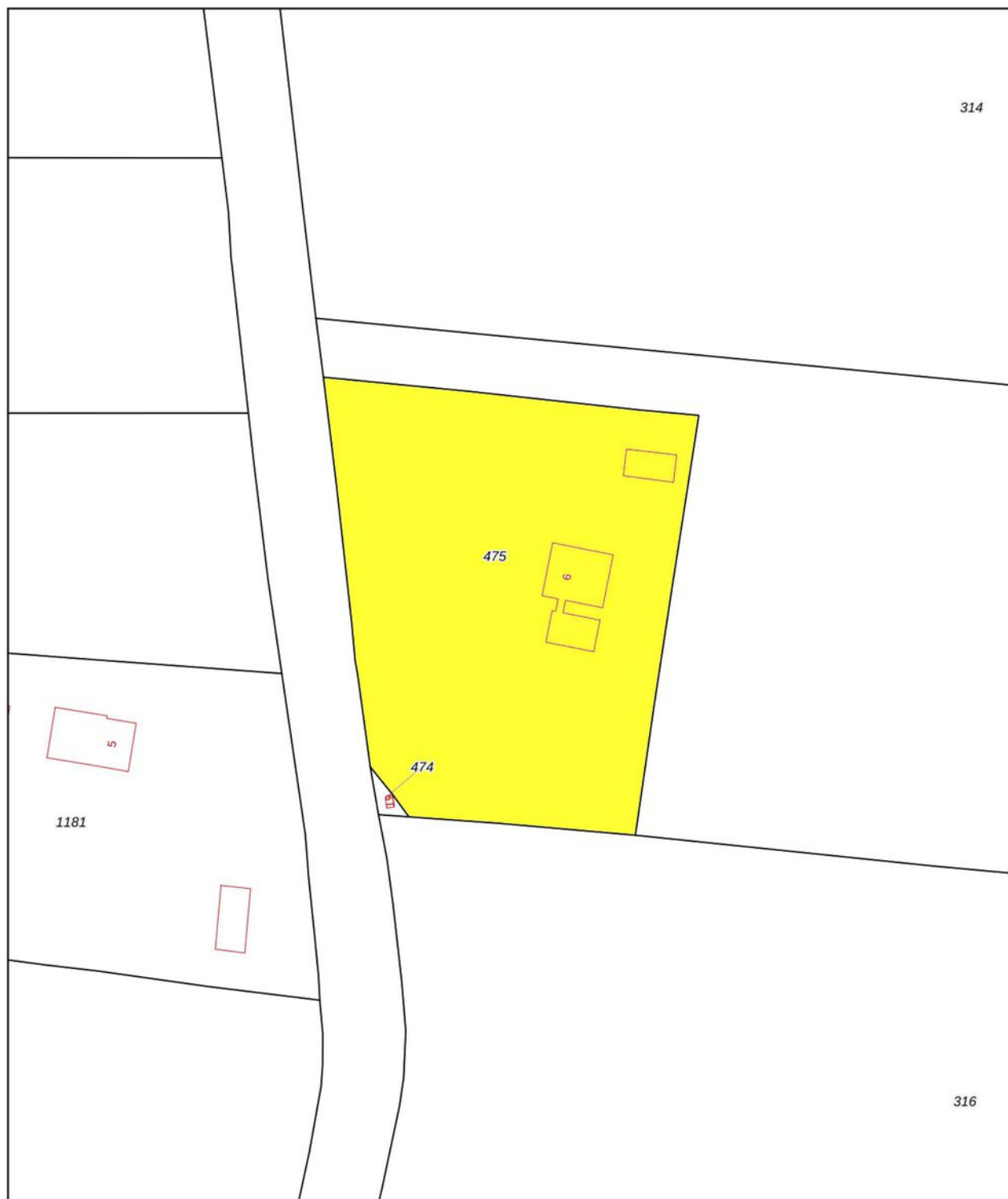
ZOLDER



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Harfsen



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

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

Kadastrale gemeente Gorssel
Sectie F
Perceel 475

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 - hypotheken