



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

GROESSEN, LEUVENSEDIJK 1

Een landhuis tussen dijk en rivierenlandschap

WWW.DRIEKLOMP.NL

WELKOM

Er zijn plekken waar het landschap nog de hoofdrol speelt. Waar akkers, graslanden en de dijk het decor vormen en de natuur van de Gelderse Poort vrijwel aan het erf begint. Leuensedijk 1 in Groessen is zo'n plek. Hier staat, op een perceel van 15.125 m², een stijlvol landhuis dat sinds de bouw in 1984 met grote zorg is bewoond, uitgebreid en verfijnd. Het huis en de bijgebouwen vormen samen een bijzonder harmonieus erf. Het landhuis werd tweemaal uitgebreid en kreeg gezelschap van een vrijstaand poolhouse met gastenverblijf en garage, een voormalige ponystal en een vrijstaande garage met dubbele carport. Steeds is gekozen voor dezelfde landelijke uitstraling, waardoor woning, bijgebouwen en tuin als vanzelfsprekend bij elkaar horen.

Binnen overheersen warmte en huiselijkheid. Een natuurstenen schouw met houthaard, massief eiken parket, een serre met zicht op het groen en een volledig gerenoveerde woonkeuken geven het huis zijn eigen karakter. Buiten ontvouwt zich een zorgvuldig ontworpen tuin met besloten zitplekken, een binnentuin en vergezichten over het omliggende landschap. Vrij wonen krijgt hier bijna letterlijk alle ruimte, terwijl Duiven en Zevenaars met hun voorzieningen, treinstations en aansluiting op de A12 binnen enkele autominuten bereikbaar zijn.





KENMERKEN

Bouwjaar	1984
Woonoppervlakte	309 m²
Inhoud	1164 m³
Externe bergruimte	46 m²
Perceeloppervlakte	15125 m²
Energie label	B



Vraagprijs € 1.895.000,- k.k.

INDELING

Parterre

Achter de enigszins teruggelegen voordeur ligt de entreehal, waar de massieve parketvloer van gekastijd eikenhout direct de warme toon van het interieur zet. Deze vloer loopt door naar de living en de aangrenzende werkkamer. In de hal bevinden zich tevens de eigentijdse toiletruimte en de meterkast met krachtstroom.

De living ademt rust en huiselijkheid. Witgelakte plafondbalken met houten afwerking geven de ruimte karakter, terwijl de natuurstenen schouw met ingebouwde Barbas houthaard een vanzelfsprekend middelpunt vormt. De living vloeit over in de serre, waar de lichtinval en zorgvuldig gekozen zichtlijnen het buitenleven naar binnen halen. Vanuit hier kijkt u uit over de tuin, de weilanden en de dijk.

Via een rijkelijk van glas voorziene doorgang is de werkkamer bereikbaar. De royale maatvoering van de leefruimten maakt het mogelijk om verschillende zit- en leefplekken te creëren en de indeling steeds opnieuw aan het moment aan te passen.

Een brede toog vormt de overgang naar de volledig gerenoveerde woonkeuken. Een plek die uitnodigt tot lange avonden aan tafel en samenzijn met familie en vrienden. De strak vormgegeven keuken beschikt over grijsgroene hoogglans fronten, een royaal kookeiland en een robuust werkblad van Braziliaans natuursteen. Tot de apparatuur behoren onder meer een brede inductiekookplaat, ladenkoelkast voor dranken, vierladen-diepvries, stoomoven en warmhoudlade.

Tussen het kook- en eetgedeelte staat een roomdivider met natuursteenstroken en een ingebouwde sfeergashaard, rondom voorzien van glas. Vanuit het eetgedeelte is er zicht op de tuin. De woonkeuken heeft vloerverwarming en een vloer van antracietkleurige grootformaat natuurstenen tegels.

Dubbele taatsdeuren leiden naar de bijkeuken, waar wasmachine en droger zijn ondergebracht in een vaste kast met schuifdeuren. Vanuit deze ruimte geeft een deur rechtstreeks toegang tot het erf.













INDELING VERVOLG

1e Verdieping

De eerste verdieping telt drie ruime slaapkamers en een overloop, afgewerkt met een laminaatvloer in houtlook. De ouderslaapkamer beschikt over een eigen inloopkast en deelt het balkon met de naastgelegen slaapkamer. Ook hier vormt het uitzicht een belangrijk onderdeel van het wonen: tuin en rivierenlandschap strekken zich rondom uit.

De royale badkamer is licht en tijdloos uitgevoerd en voorzien van vloerverwarming, twee wastafels, een ligbad, douchecabine en toilet.

Vanaf de overloop is via een vlizotrap de ruime zolderverdieping bereikbaar. De hoge nok en beschikbare ruimte bieden mogelijkheden om extra kamers te realiseren.









BIJGEBOUWEN

Het vrijstaande poolhouse uit 2010 is uitgevoerd in dezelfde stijl als het landhuis en herbergt drie functies: een verwarmd binnenzwembad, een gastenverblijf en een royale garage. Het gebouw is uitstekend geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen en draaikiepramen, een schuifpui en onderhoudsarme Trespa boeien.

Het zwembad vormt een bijzondere plek op het erf. Een glazen wand met brede schuifpui en loopdeur zorgt voor contact met buiten. Het verlichte bassin beschikt over een jetstream en elektrisch afdekrolluik. Daarnaast zijn een doucheruimte, afzonderlijk toilet en machinekamer aanwezig.

Een vaste trap voert naar het gastenverblijf op de verdieping. Deze als studio ingerichte ruimte beschikt over een woon-/kookgedeelte en een afgescheiden slaapvertrek. Het achterste gedeelte van het gebouw bestaat uit een royale garage met op afstand bedienbare roldeur. Bij het bijgebouw horen een eigen tuin en oprit, waardoor het een duidelijke eigen plek binnen het erf heeft. Achter de woning staat de voormalige paardenstal, opgetrokken uit steen en voorzien van een brede overstek. Waar ooit de pony's van het gezin stonden, is nu ruimte voor opslag en stalling van onder meer tuinmachines. De stal grenst direct aan een groot weiland.

Aan de straatzijde staat daarnaast een grote stenen schuur met pannendak. Het halfopen gedeelte biedt een dubbele carport en beschikt over een laadpunt voor een elektrische auto. Het gesloten gedeelte is als garage in gebruik en heeft dubbele openslaande deuren. Staldeurtjes en stalraampjes in de achtergevel verwijzen subtiel naar het landelijke verleden. Onder de overkapping tegen de tuinmuur is plaats voor haardhout en afvalcontainers.









VOORZIENINGEN

Het landhuis is voorzien van een alarmsysteem en een op afstand bedienbaar hardhouten toegangshek. Ook de overige afsluitbare hekken, poortjes en de omheining van de weilanden zijn uitgevoerd in hardhout. Beide jonge cv-ketels zijn voorbereid voor aansluiting op een warmtepomp en glasvezel ligt tot aan de voordeur.

Voor de tuin is een programmeerbaar beregeningssysteem aanwezig. Grondwater wordt daarbij opgepompt vanaf een diepte van 125 meter. Ook de tuinverlichting is programmeerbaar.

Ondanks het uitgesproken landelijke karakter van de locatie liggen dagelijkse voorzieningen dichtbij. Groessen beschikt over een basisschool op circa vijf fietsminuten. Voor een breed winkelaanbod en voortgezet onderwijs zijn Zevenaar en Duiven binnen circa vijf autominuten en maximaal tien fietsminuten bereikbaar. Beide plaatsen hebben een treinstation en een aansluiting richting de A12. Ook Arnhem en Nijmegen liggen binnen bereik.

Voor natuurliefhebbers begint het landschap vrijwel bij de voordeur. Aan de andere zijde van de dijk strekt het Natura 2000-gebied Gelderse Poort zich uit. De dijk is verderop afgesloten voor motorvoertuigen, waardoor hier hoofdzakelijk wandelaars en fietsers passeren. Bij deze woning hoort bovendien het gebruiksrecht van een nabijgelegen visvijver. Wandelen, fietsen en paardrijden behoren tot de recreatiemogelijkheden in de omgeving; voor watersport kan u naar De Bijland en Rhederlaag.

TUIN

Rondom het landhuis ligt een tuin waarin de overgang van verzorgd erf naar open landschap bijzonder mooi voelbaar is. Van Ooijen Hoveniers uit Appelteren tekende voor ontwerp en aanleg. Bomencomposities rondom de woning, gazons, borders met vaste planten, sierbestrating, grindstroken en trappen van Belgisch hardsteen vormen samen een zorgvuldig opgebouwd geheel.

Verspreid door de tuin liggen verschillende zitplekken, vrij van inkijk en ieder met een eigen karakter. Er zijn plekken in de open lucht, onder dakplatanen, in de schaduw, in de zon en overdekt. Een tuinmuur van eeuwenoude kasteelstenen omsluit een sfeervolle binnentuin en geeft dit deel van het erf een besloten karakter. Zodra de avond valt, accentueert programmeerbare tuinverlichting de beplanting en bomen.

Voorbij de aangelegde tuin opent het landschap zich naar weilanden, akkers en de dijk. De oorspronkelijke kavel van ruim 4.000 m² werd in de loop der jaren uitgebreid door aankoop van aangrenzende grondstukken tot de huidige 15.125 m². Daarmee is rond het huis een uitzonderlijke hoeveelheid eigen ruimte ontstaan, op de grens van erf en rivierenlandschap.









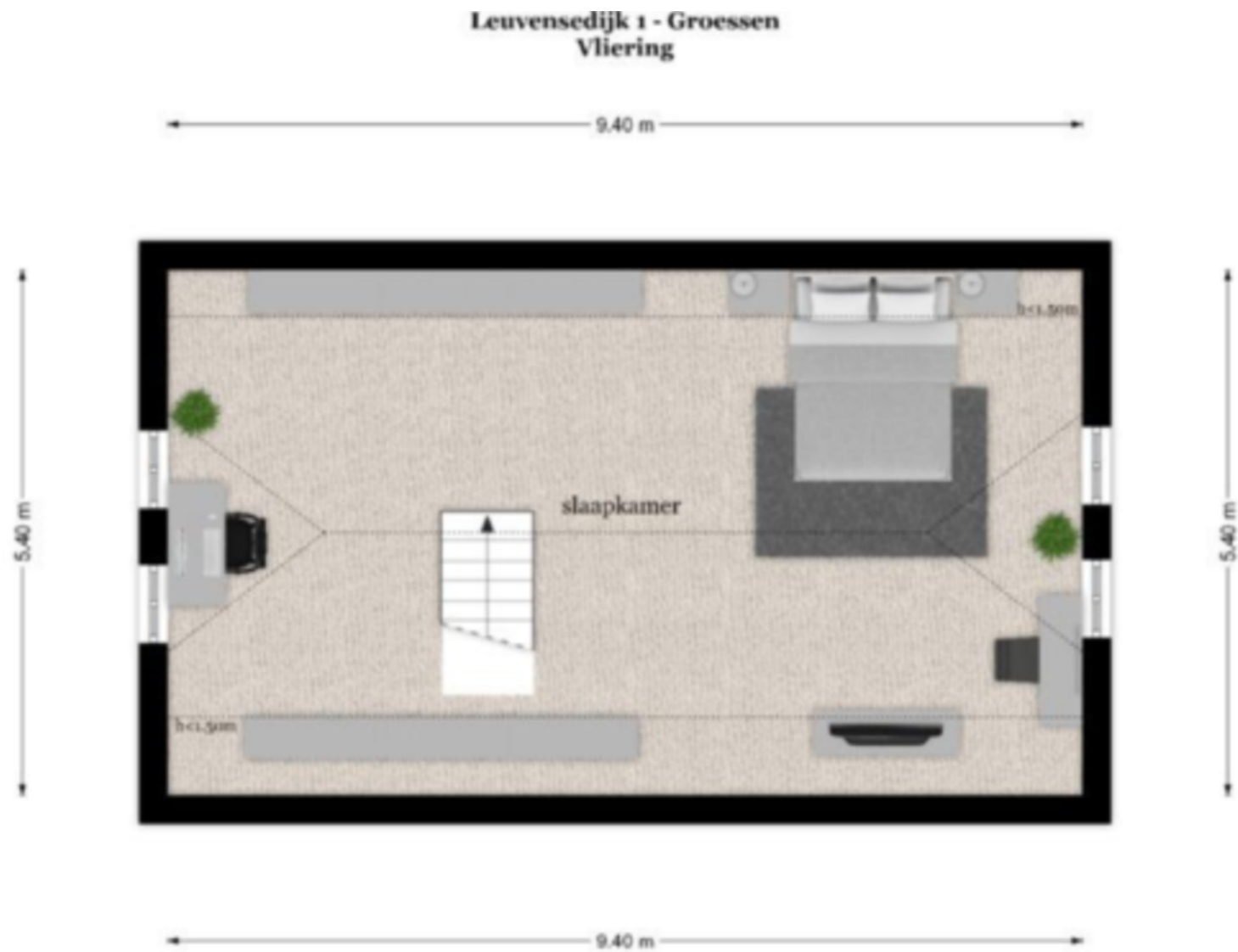
Begane grond | Parterre



Eerste verdieping

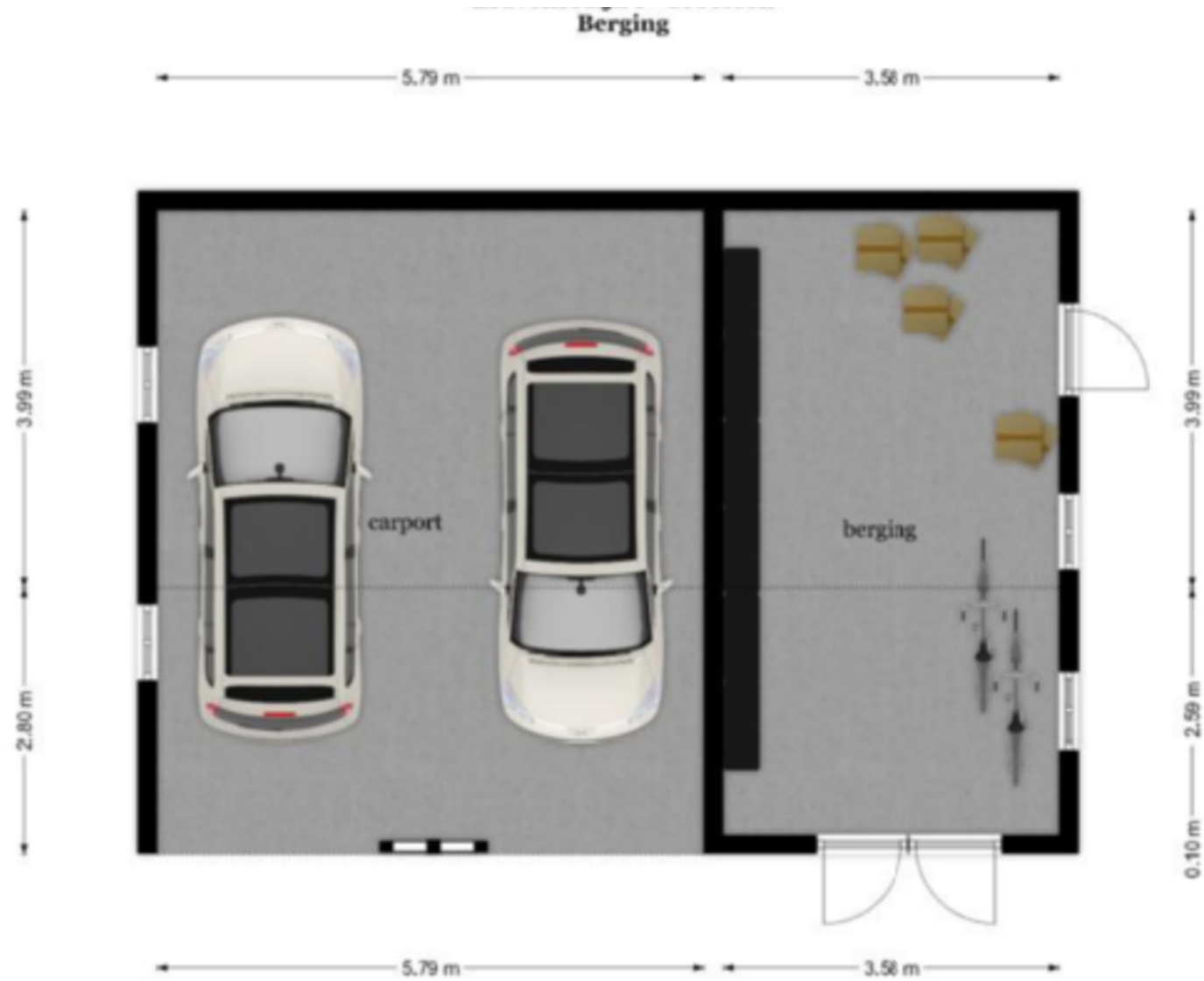


Vliering



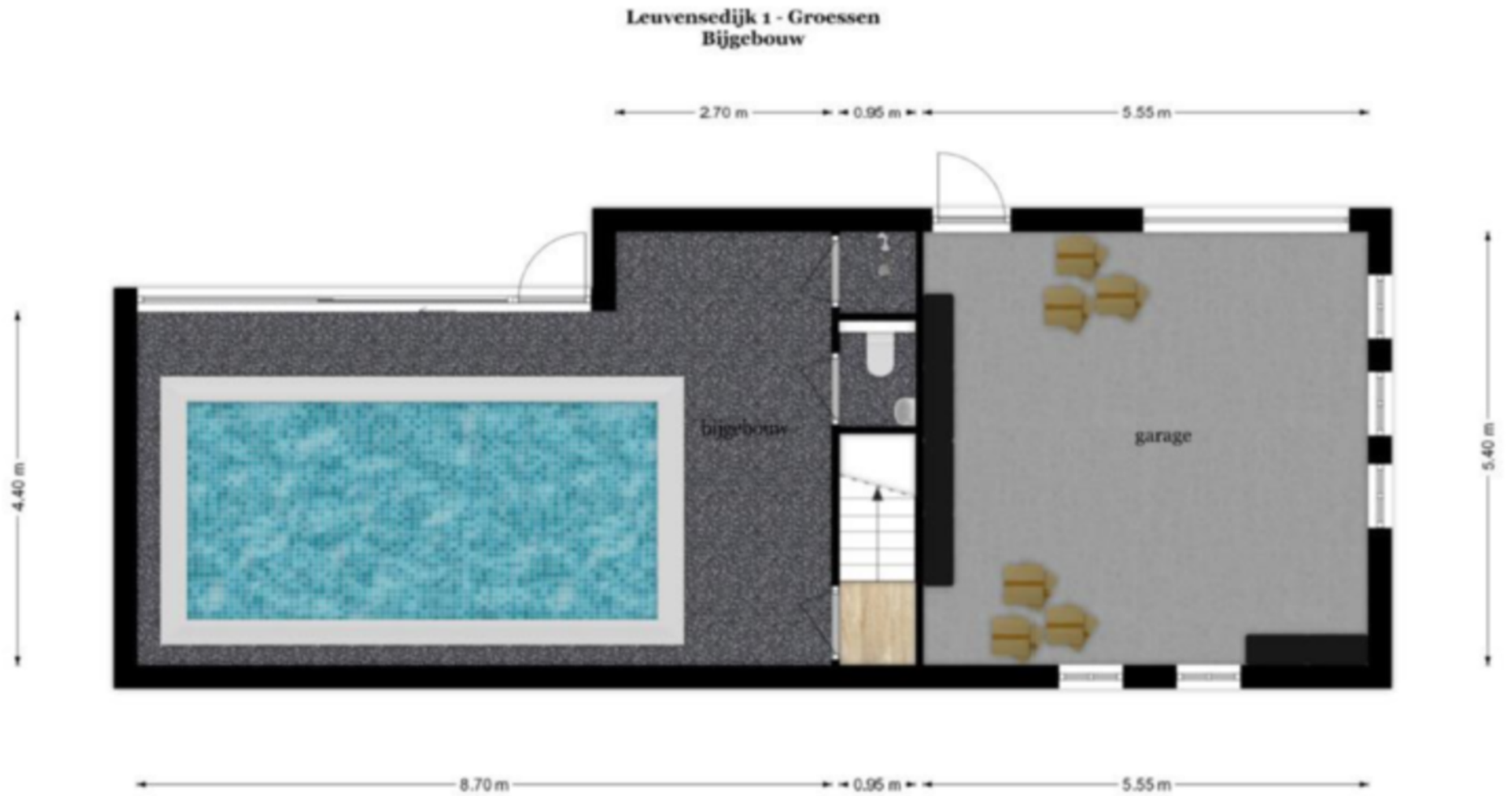
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging | Carport



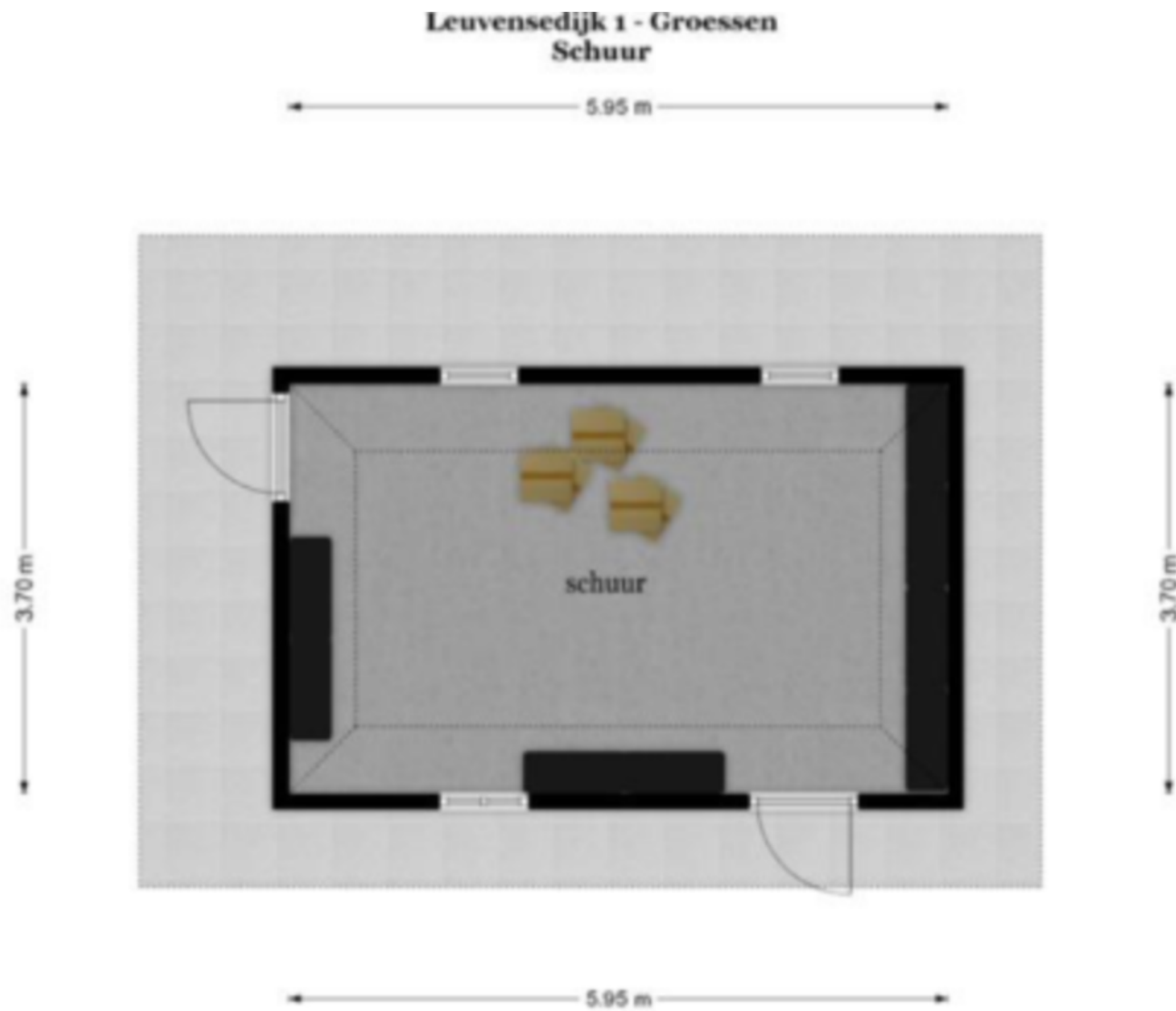
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijgebouw | poolhouse



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Schuur



*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

KADASTRALE KAART



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 koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM 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
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

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

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