



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

ELLECOM, BINNENWEG 32

Een uniek stukje geschiedenis, midden in het dorp

WWW.DRIEKLOMP.NL

WELKOM

In het hart van het karakteristieke Ellecom staat deze bijzondere rijksmonumentale woonboerderij, een huis met een ziel. De monumentale boerderij, met aangebouwde houten schaapskooi uit 1814, is door de huidige eigenaren met veel liefde en respect getransformeerd tot een indrukwekkend woon-werkhuis van maar liefst 392 m². Een royaal en verrassend huis waarin het verleden niet alleen bewaard is gebleven, maar juist onderdeel is geworden van het dagelijks leven.

De voormalige schaapskooi, thans in gebruik als woonkamer, vormt daarbij een wereld op zichzelf. Een prachtige plek die zich moeiteloos laat gebruiken als gastenverblijf, kantoor, atelier, praktijkruimte of zelfstandige woonruimte voor een inwonend familielid. Een huis dat met u mee kan bewegen en ruimte biedt aan wonen, werken, ontvangen en samenleven.



Een huis dat u omarmt

Al bij aankomst wordt duidelijk dat dit geen doorsnee woning is. De oorspronkelijke aanblik van de boerderij bleef zorgvuldig behouden. Bij de binnenkomst ontvouwt zich een royale hal, waar authentieke details direct de aandacht trekken. De karakteristieke bedsteewand en de bijzondere trap, die als het ware met de daklijn meeloopt, vertellen ieder hun eigen verhaal. Ook buiten is de sfeer onweerstaanbaar. De romantische voorgevel, met haar karakteristieke raampartijen en luiken, vormt samen met de schuur van zwart gebeitste houten planken een bijna schilderachtig geheel. Het is precies het soort plek waar u even blijft kijken.

Een verborgen tuin in het dorpshart

Achter de woning ligt op 1.110 m² een heerlijk besloten groene wereld. Fruitbomen, hagen, bloemenborders en een royaal gazon worden verbonden door sierlijk aangelegde paadjes. Hier vindt u volop ruimte voor lange zomerse avonden, koffie in de ochtendzon, spelende kinderen en diners met vrienden. Hoewel u midden in Ellecom woont, ervaart u hier een weldadige rust en privacy. Een intieme plek die voelt als een eigen buitenwereld, terwijl het gezellige dorpsleven zich direct aan de andere kant van de tuinpoort bevindt.



KENMERKEN

Bouwjaar	1814
Woonoppervlakte	392 m²
Inhoud	1956 m³
Perceeloppervlakte	1110 m²
Energie label	C



Vraagprijs € 1.395.000,- k.k.

INDELING

Parterre

Wie deze monumentale woonboerderij binnenstapt, voelt het meteen: dit is geen gewoon huis. Achter de karakteristieke gevel ontvouwt zich een wereld vol historie, warmte en verrassende ruimtes. Oude gebinten, een prachtig speels dak, authentieke details en een overvloed aan natuurlijk licht vormen samen een interieur dat niet alleen bijzonder is om naar te kijken, maar vooral heerlijk is om in te leven.

Vanuit de hal leidt de weg naar de sfeervolle woonkeuken, het warme hart van het huis. Rond de grote stamtafel is alle ruimte om samen te komen, lang te tafelen en mooie avonden te beleven. Het grote AGA fornuis is eveneens sfeerbepalend en past uitstekend bij het karakter van het huis.

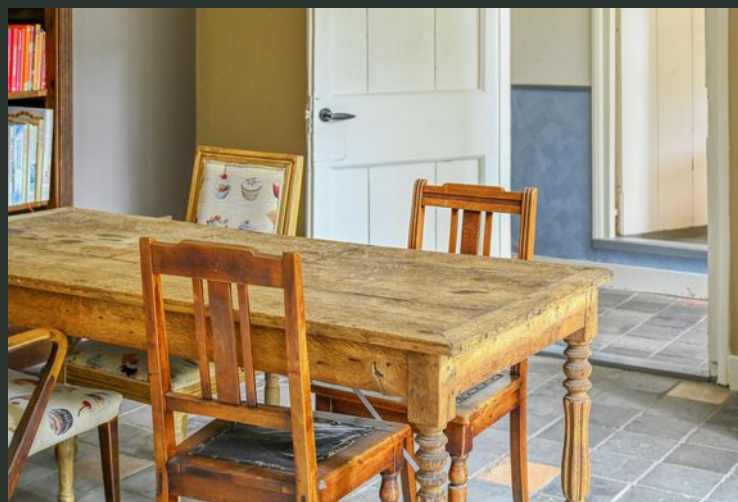
De oorspronkelijke gebinten en de speelse lijnen van het dak onderstrepen het historische verleden van het huis. Hier voel je de geschiedenis van de boerderij, terwijl het comfort van nu vanzelfsprekend aanwezig is.

Rechtdoor vanuit de hal komt u langs de authentiek gehouden bijkeuken en de sfeervolle opkamer, die momenteel als kantoor wordt gebruikt, bij de woonkamer. Deze ligt prachtig aan de besloten tuin en is door de ligging op het zuidwesten een heerlijk lichte en zonnige plek. In de winter brengt de laagstaande zon aangename warmte naar binnen; in de zomer zorgen de oude kers en de luiken voor verkoelende schaduw. Ook het goed isolerende rieten dak draagt eraan bij dat het binnen zelfs tijdens langere warme periodes opvallend aangenaam blijft.

De living ligt eveneens aan de voorzijde van de boerderij met meerdere raampartijen op de tuin. Een heerlijke plek om u in de avond terug te trekken met een goed boek of een goed gesprek.









INDELING VERVOLG

Aan de andere zijde van de centrale hal bevindt zich de voormalige schaapskooi, die tijdens de restauratie op een natuurlijke en stijlvolle manier met het hoofdhuis is verbonden. Juist deze verbinding zorgt voor een van de mooiste verrassingen van het huis. Het licht valt op speelse wijze door de hal en achter de dubbele deuren verschijnt een tweede leefwereld: een gezellige woonkamer met een zitgelegenheid, tv-hoek en eettafel. Een heerlijke plek om u terug te trekken, samen een film te kijken of gasten hun eigen ruimte te geven.

De schaapskooi beschikt bovendien nog over een eigen voor- en achteringang. Daarmee is deze bijzondere ruimte verrassend veelzijdig. De aanwezigheid van een praktische was- en douchegelegenheid, een separaat toilet en een slaapverdieping die via een karakteristieke wenteltrap bereikbaar is, maakt dit deel uitermate geschikt als gastenverblijf of B&B. Maar ook als praktijkruimte, kangoeroewoning, werkplek of comfortabele slaapkamer op de begane grond biedt deze ruimte volop mogelijkheden. En wie hier logeert, zal vooral de rust ervaren: de stilte van het dorp is hier een vanzelfsprekend onderdeel van het verblijf.

Ook achter de schermen is met de toekomst meegedacht. De leidingen en afvoeren zijn bij de restauratie in 2008 zo aangelegd dat verschillende ruimtes relatief eenvoudig van functie kunnen wisselen. De keuken en de deel beschikken bovendien over krachtstroom, waardoor de boerderij klaar is voor elektrisch koken én elektrisch rijden.







BINNENWEG 32 ELLECOM



WAAROM?

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL
PLEZIER GEWOOND?

'Omdat we hier Aga-fornuizen verkochten hebben we heel wat mensen over de vloer gehad. Uit het hele land en ook uit België en Duitsland. En altijd lovende reacties op ons huis en de sfeer. Zelf hebben we hier altijd een soort vakantiegevoel gehad. De rust en de ruimte, het gemoedelijke maar ook zo levendige dorp, de bossen, de heuvels en het water, heerlijk!'

FAVORIETEN

- Restaurant: De Peerdestal
- Favoriete speciaalzaak: Staarink in Doesburg
- Leuk hoteladresje: Villa Veertien
- Favoriete B&B: Villa Veertien
- Dat heerlijke terrasje: Doesburg



Slapen tussen de historie

De trap brengt u naar de vide, waar het karakter van de boerderij op een verrassende manier wordt voortgezet. Aan weerszijden bevinden zich twee royaal bemeten kamers. Recht vooruit ligt een badkamer die door haar ligging en inrichting een aangename verrassing vormt, met een douche en dubbele wastafel. Daarnaast bevinden zich een separaat toilet en een praktische wasruimte met volop plaats voor wasmachine en droger.

Maar de echte verrassing wacht achter de deur met de karakteristieke bullseye erboven. Deze geeft toegang tot de masterbedroom: een sfeervolle, royale slaapkamer die zich bevindt achter het oorspronkelijke hooiluk boven de deel. Een plek met een heel eigen karakter, waar de geschiedenis van de boerderij letterlijk voelbaar is.

Aansluitend bevindt zich de luxe masterbadkamer, compleet met een heerlijk ligbad (whirlpool), dubbele wastafel, toilet en een royale douche. De slaapkamer en badkamer vormen samen een intieme en comfortabele suite, een heerlijke plek om de dag te beginnen en af te sluiten.

Een paar treden lager bevindt zich de zogenoemde hilde. Deze ruimte is niet alleen bijzonder vanwege haar oorspronkelijke functie, maar biedt ook een zee aan praktische bergruimte: circa acht strekkende meter aan hang- en legkasten. Zo gaan sfeer en praktisch wooncomfort hier moeiteloos samen.

Opvallend zijn de karakteristieke stalraampjes die tegenover de dakramen van de keuken zijn geplaatst. Het daglicht dat hierdoor binnenvalt, zorgt voor een bijzonder samenspel van licht en zichtlijnen. De verticale wanden waarin de stalraampjes zijn opgenomen, geven de verdieping bovendien verrassend veel rechte en bruikbare ruimte — terwijl vanuit de slaapkamer opnieuw een prachtig perspectief op de woonkeuken ontstaat.

Ruimte voor dromen en wonen

Wie verder op ontdekking gaat, vindt via een ladder op de overloop nog een bergzolder. En alsof dat nog niet genoeg is, zijn er ook in de hal en in de kinderbadkamer verrassend veel praktische opbergmogelijkheden verborgen.

Ruimte voor dromen, wonen en werken

Terug op de begane grond wacht aan de deel nog een royale schuur annex hobbyruimte. Ook hier is aan comfort en gebruiksgemak gedacht: water, afvoer en elektra zijn aanwezig, inclusief een separate aansluiting voor een wasmachine. De authentieke mestdeur — herkenbaar aan de gevel aan de straatzijde, schuin onder het jaartal 1814 — biedt rechtstreeks toegang tot deze ruimte.

Buiten wonen, midden in het dorp

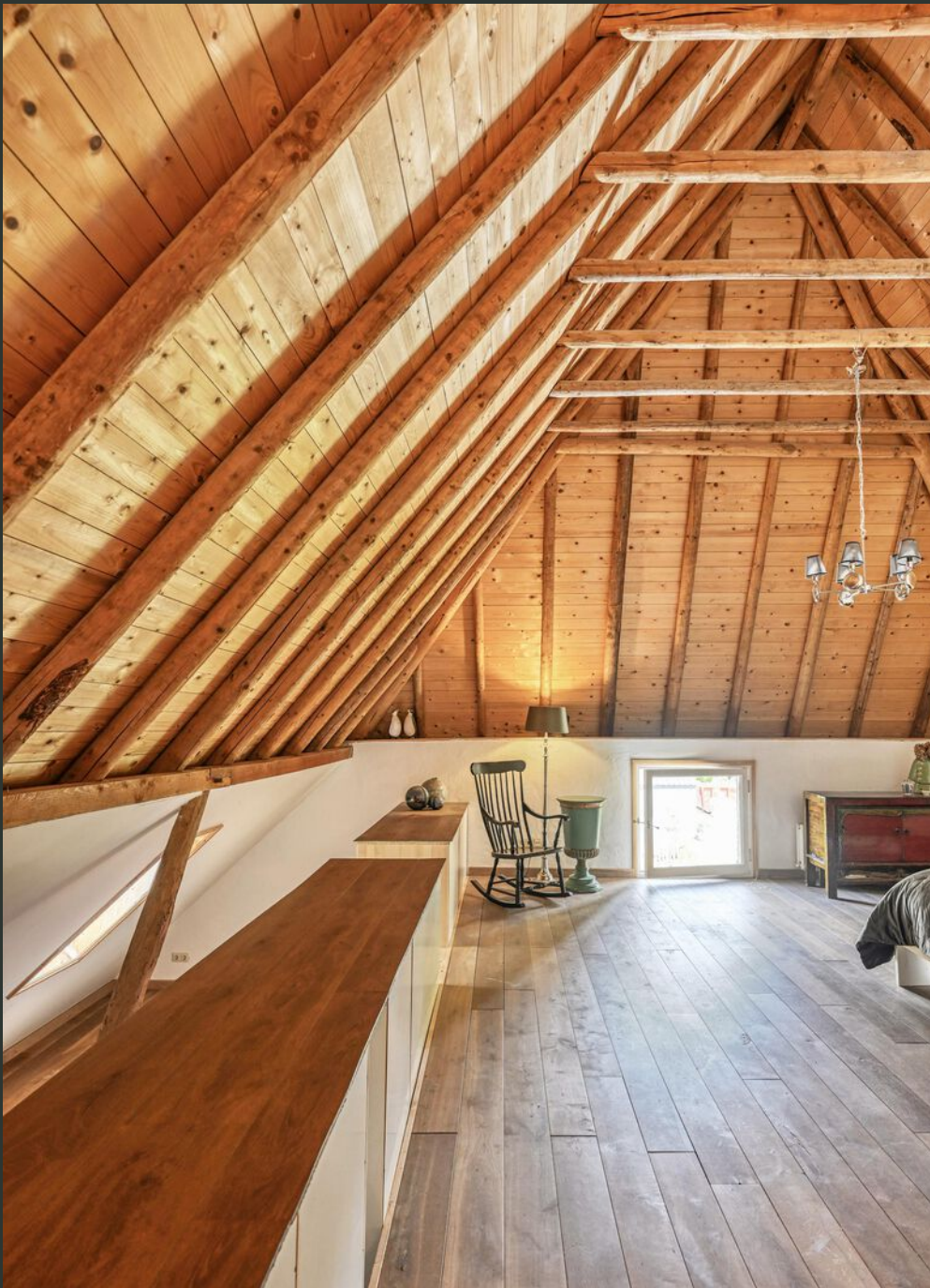
De met oude klinkers geplaveide oprit verwelkomt u op een vanzelfsprekende manier. Er is volop ruimte voor twee auto's, met daartussen een royale doorgang naar het erf. Rond de schaapskooi ligt een stevige grasmat met een verstevigde ondergrond, waardoor ook hier gemakkelijk meerdere auto's kunnen worden geparkeerd wanneer dat nodig is. Praktisch, maar met behoud van de landelijke uitstraling die zo kenmerkend is voor deze bijzondere plek.

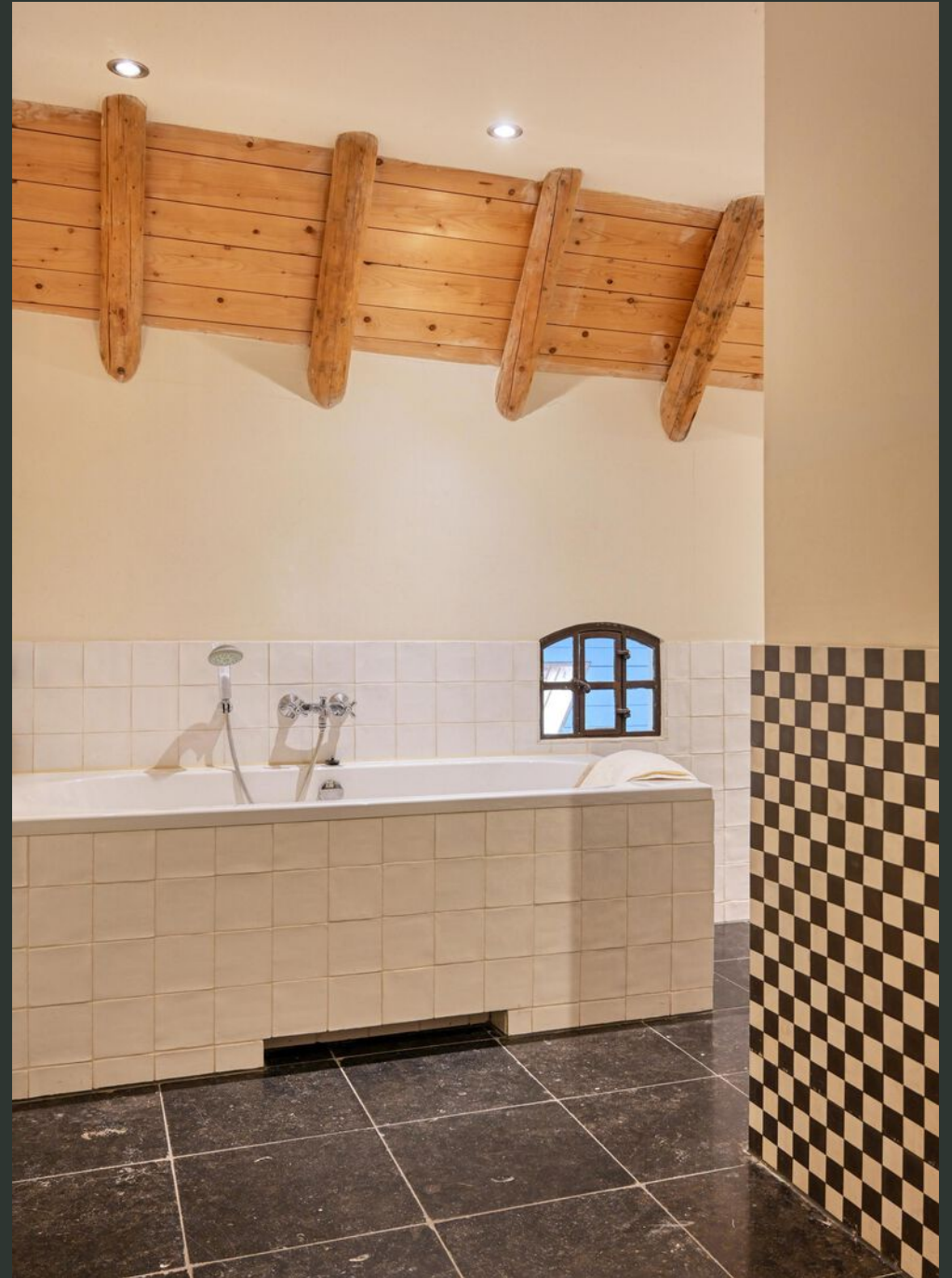
En dan de tuin. Misschien wel een van de heerlijkste plekken van deze woonboerderij.

Ruim genoeg om te leven, overzichtelijk genoeg om ervan te genieten en tegelijk verrassend intiem. Stoer en landelijk, maar met volop ruimte voor kleine geluismomenten. De kers, de perenboom, drie appelbomen, de notenboom en de inmiddels tot boom uitgegroeide hulst geven de tuin karakter en een bijna vanzelfsprekende volwassenheid. In ieder seizoen valt er wel iets te ontdekken, te oogsten of simpelweg van te genieten.











Waar het leven dichtbij is

De zon volgt u hier door de dag heen, maar wie liever de koelte opzoekt, vindt altijd wel een beschut plekje in de schaduw. De tuin is gemaakt om buiten te zijn: voor een lange tafel vol vrienden en familie, een rustig boek onder een boom, een zomerse borrel of juist helemaal niets. Het royale grasveld naast de gevel met de bijzondere trouw- en rouwdeur nodigt uit tot spelen en bewegen. Hier mag het leven zich buiten afspelen.

Een dorp waar het leven dichtbij is

Dat deze monumentale woonboerderij midden in de bebouwde kom van Ellecom staat, is misschien wel een van haar grootste verrassingen. U woont hier landelijk en vrij, terwijl het dorpsleven letterlijk om de hoek begint.

Ellecom is een van de zeven dorpen van de gemeente Rheden en staat al jaren bekend als het dorp met de hoogste inwonerstevredenheid. En wie hier rondloopt, begrijpt waarom. Er is ruimte en rust, maar ook betrokkenheid, gezelligheid en vertier. Het is een dorp waar mensen elkaar kennen, waar initiatieven ontstaan en waar u alle vrijheid heeft om mee te doen — of juist heerlijk uw eigen gang te gaan.

Vanuit huis wandelt u in enkele minuten naar de uiterwaarden van de IJssel, de Veluwe bossen of de dorpswinkel. Voor een grotere boodschap of een middagje winkelen fietst u in ongeveer zeven minuten naar het intercitystation van Dieren; ook met de auto is daar volop parkeergelegenheid. Het centrum van Dieren, met winkels en supermarkten, ligt op slechts twee kilometer afstand.

Een dorp om in te leven

En wilt u eropuit? De historische Hanzestad Doesburg ligt op ongeveer vijf minuten rijden. Arnhem en Zutphen zijn in circa een kwartier bereikbaar. Zo combineert deze plek het beste van twee werelden: de rust en ruimte van het buitengebied, met steden en voorzieningen verrassend dichtbij.

Een dorp om in te leven

Voor gezinnen is de ligging heel aantrekkelijk. De basisschool, kinderopvang en het dorpshuis bevinden zich midden in het dorp, op ongeveer 400 meter van de woning. Aan de rand van Ellecom ligt omnisportvereniging EDS, met onder meer een voetbalveld, padelbaan en jeu-de-boulebaan. En voor paardenliefhebbers is er iets verderop de mogelijkheid om een eigen paard onder te brengen. Het intercity treinstation en onderwijs vindt u in Dieren 'om de hoek'.

Maar misschien is het juist de sfeer die Ellecom zo bijzonder maakt. Met bijna 1.000 inwoners is het dorp groot genoeg om volop te kunnen deelnemen, maar klein genoeg om overzichtelijk en persoonlijk te blijven. Er zijn maar liefst drie laagdrempelige, goede zangkoren, een muziekvereniging en naast de officiële sportvereniging tal van informele verbanden waarin bewoners elkaar vinden om samen iets leuks te ondernemen. Hier hoeft u niet te kiezen tussen landelijk wonen en onderdeel zijn van een gemeenschap. U krijgt beide.

Deze monumentale woonboerderij biedt daarmee niet alleen een prachtig huis, een karaktervol erf en een heerlijke tuin. Ze biedt een manier van leven: de dag beginnen met ruimte en groen, vanuit de voordeur zo de natuur in wandelen, kinderen die zelfstandig naar school kunnen, een dorp dat dichtbij voelt en tegelijkertijd alle vrijheid om u terug te trekken op uw eigen erf.















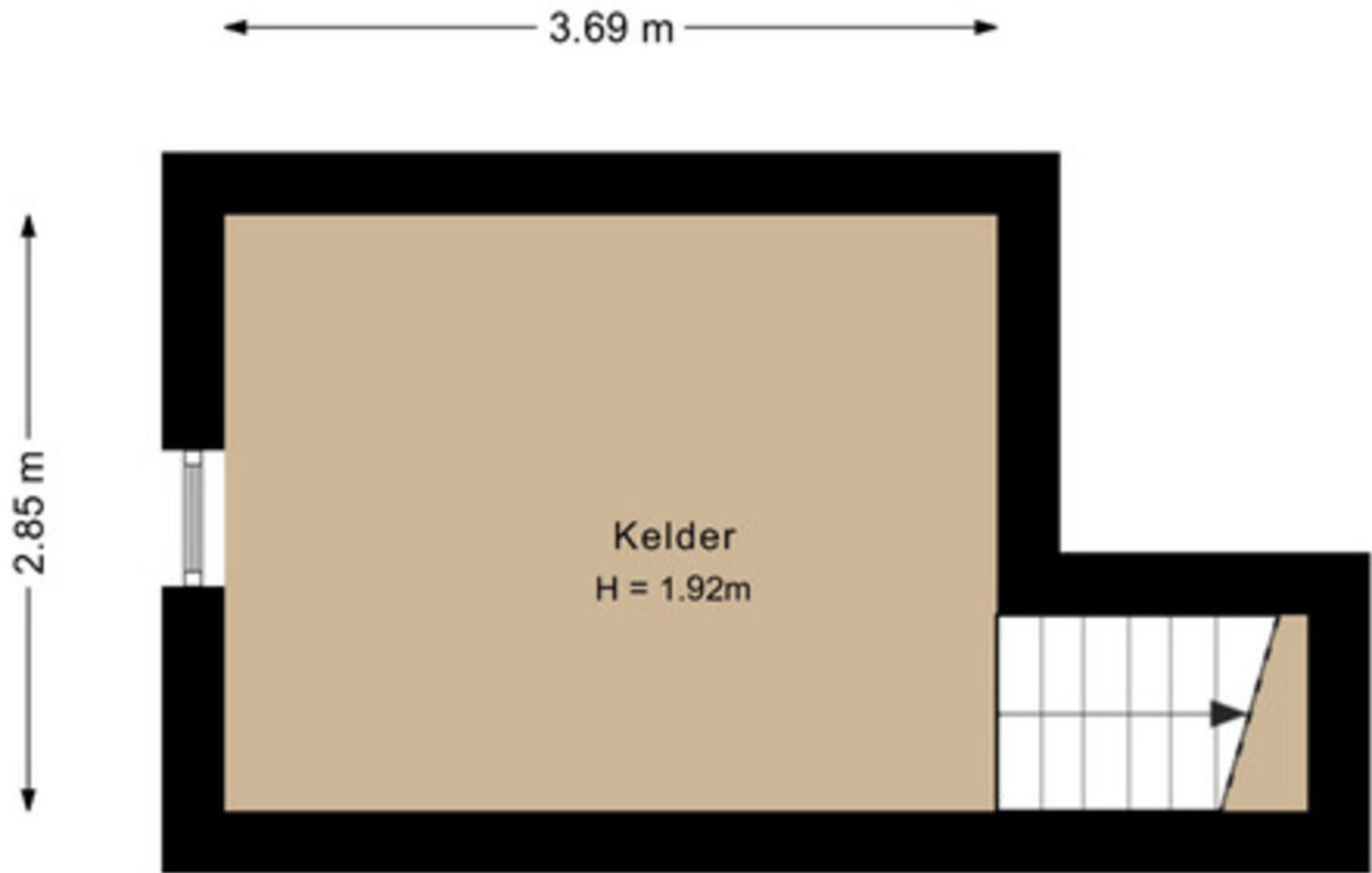
Begane grond | Parterre



Eerste verdieping



Kelder



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

GORssel | 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