Prinsenstraat 14
7084 BK Breedenbroek







ietsanders
makelaars

Vraagprijs
€ 749.014,- k.k.

www.ietsandersmakelaars.nl | 0543 - 76 90 04 | info@ietsandersmakelaars.nl



Aantal kamers :	6
Aantal slaapkamers :	5
Woonoppervlakte :	161 m²
Overige inpandige ruimte :	380 m²
Gebouwgebonden buitenruimte :	m²
Externe bergruimte :	280 m²
Perceeloppervlakte :	13 125 m²
Inhoud :	2815 m³
Energielabel :	G
Bouwjaar :	1873
Ligging :	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Onderhoud binnen :	Matig
Onderhoud buiten :	Matig
Tuin :	Tuin rondom

VERKENNEN

Vanaf de doorgaande weg slaan we het landelijke buitengebied van Breedenbroek in. De drukte verdwijnt vrijwel direct. Smalle wegen, uitgestrekte weilanden en een horizon die alle ruimte lijkt te krijgen, brengen ons naar Smidshuus. Verscholen in het groen verschijnt een monumentale boerderij uit 1873. Een erf met karakter, omringd door oude fruitbomen, weilanden, houtwallen en bijzondere bijgebouwen. Alles ademt ruimte, rust en historie. Hier krijg je niet alleen een huis, maar een compleet landschap om je heen.



VERWEZELIJKEN

Sommige plekken spreken je direct aan. Smidshuus is zo'n plek. Een monumentale boerderij met een rijke geschiedenis, maar vooral met de mogelijkheid om er een nieuw hoofdstuk aan toe te voegen. Belangrijk is dat de eerste stappen inmiddels zijn gezet. De huidige bewoners zijn, samen met een lokale aannemer, begonnen met de restauratie van de indrukwekkende kapconstructie. Ook zijn op verschillende plekken vloeren verwijderd en zijn veel houten deuren rondom vervangen. Daarmee ligt er al een begin waar de volgende eigenaar op kan voortbouwen. Een bijzonder vooruitzicht: een monument dat niet alleen behouden kan blijven, maar opnieuw onderdeel kan worden van het dagelijks leven.

VERBEELDEN

Op het erf valt steeds iets nieuws te ontdekken. Voor het voorhuis ligt de voormalige groentetuin. Daarnaast bevindt zich de boomgaard met grote fruitbomen en een zandstenen put. De houtwal zorgt voor beschutting en sfeer, terwijl de weilanden het erf een ongekende ruimtelijkheid geven. Dan verschijnt de monumentale wagenschuur. Zwart geteerd, karakteristiek en prachtig passend binnen het historische ensemble. De schuur is momenteel in gebruik als paardenstal en vormt daarmee een ideale basis voor liefhebbers van paarden en het buitenleven.

Stel je voor: 's morgens de paarden verzorgen en daarna rechtstreeks vanuit je eigen erf het Achterhoekse landschap in. Maar ook zonder paarden biedt deze plek volop ruimte voor dromen. Een boomgaard, moestuin, atelier, werkplaats of simpelweg een groot groen erf waar kinderen kunnen spelen en het buitenleven vanzelf onderdeel wordt van iedere dag.



VERPERSOONLIJKEN

De voormalige kippenschuur is verbouwd tot een comfortabele, goed geïsoleerde woning met woonkamer en open keuken, hal met kast, douche en slaapkamer. Een praktische uitvalsbasis voor wie de monumentale boerderij gefaseerd wil restaureren.
Hier kun je wonen terwijl je aan je plannen werkt, in je eigen tempo en zonder alles in één keer te hoeven realiseren. Juist die combinatie van comfort, vrijheid en toekomstmogelijkheden maakt Smidshuus bijzonder. Je krijgt de kans om een eigen hoofdstuk toe te voegen aan een eeuwenoud verhaal.

VERWONDEREN

Breedenbroek is een sfeervol dorp met een actief verenigingsleven. Het bosrijke Anholtse Broek ligt in de omgeving en voor dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen kun je terecht in het nabijgelegen Dinxperlo. Ook Doetinchem en het Duitse Bocholt zijn goed bereikbaar.
Toch is het vooral de directe omgeving die Smidshuus zo aantrekkelijk maakt. Landwegen, weilanden, houtwallen en bossen liggen binnen handbereik. Wandelen, fietsen en paardrijden beginnen hier vrijwel bij de voordeur. Een plek waar rust en ruimte niet alleen worden beloofd, maar dagelijks voelbaar zijn.



VERBINDEN
Op Smidshuus vormen de boerderij, wagenschuur, overige bijgebouwen, boomgaard en weilanden één samenhangend historisch erf. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed waardeert het complex om zijn architectuurhistorische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische betekenis. Vooral de vrije ligging en de samenhang tussen de verschillende gebouwen maken het geheel bijzonder.
De rijksmonumentale status vraagt om zorgvuldige aandacht, maar kan ook mogelijkheden bieden. Voor bepaalde onderhoudswerkzaamheden zijn subsidieregelingen beschikbaar. Smidshuus is geregistreerd onder nummer 523688 en maakt deel uit van het rijksmonumentale complex.

VERWACHTEN
Benieuwd wat Smidshuus voor jou kan betekenen? Laat je verrassen door de ruimte, de historie en de bijzondere mogelijkheden van dit monumentale erf. Kom op je gemak rondkijken, ontdek de gebouwen, bewonder de indrukwekkende kapconstructie en wandel over het erf tussen de fruitbomen en weilanden. Misschien zie je hier al voor je hoe jouw plannen werkelijkheid worden. Maak een afspraak met Iets Anders Makelaars en ervaar zelf de unieke sfeer van Smidshuus. Neem de tijd, laat je inspireren en ontdek of dit bijzondere erf de plek is waar jouw woonwensen en dromen samenkomen.











andersen
makelaars

Prinsenstraat 14 7084 BK Breedenbroek













































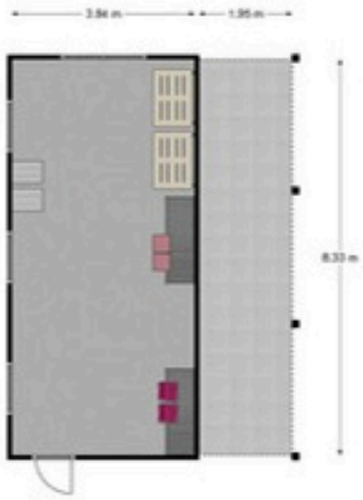


Situatie, Prinsenstraat 14 te Breedenbroek
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

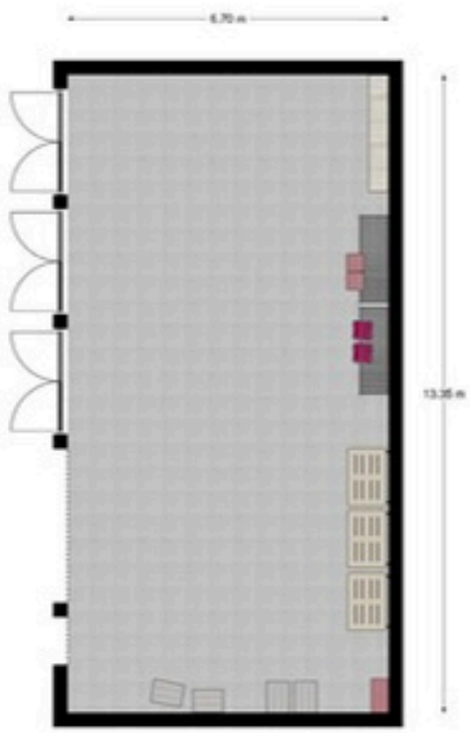


Begane grond, Prinsenstraat 14 te Breedenbroek
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

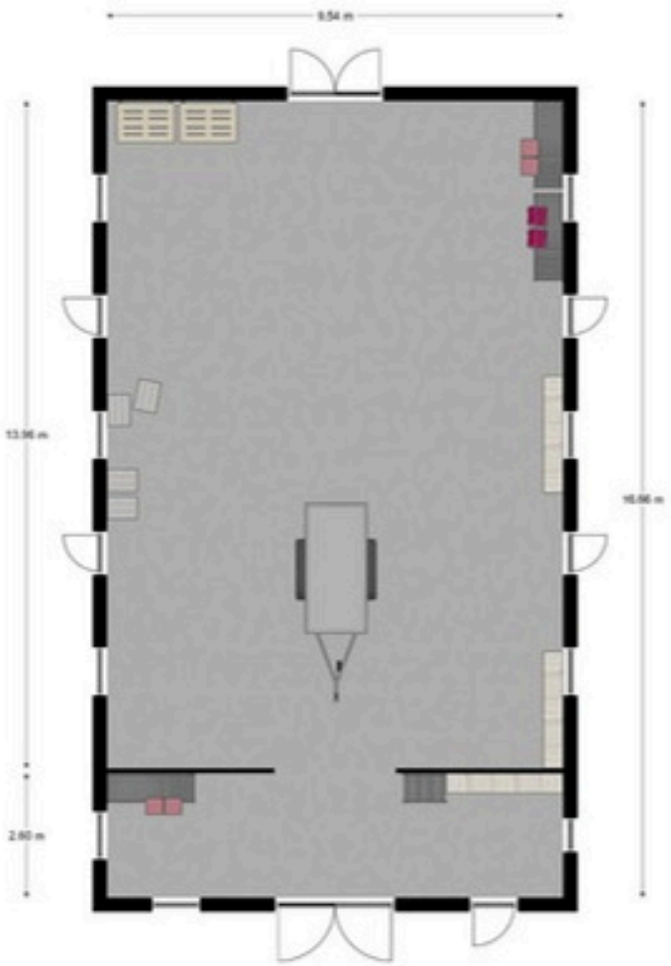
Free SD export floorplanner



Begane grond, Prinsenstraat 14 te Breedenbroek
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



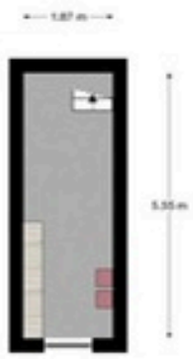
Begane grond, Prinsenstraat 14 te Breedenbroek
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



Begane grond, Prinsenstraat 14 te Breedenbroek
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



Begane grond, Prinsenstraat 14 te Breedenbroek
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



Kelder, Prinsenstraat 14 te Breedenbroek
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

MEETRAPPORT

Prinsenstraat 14, Breedenbroek

7084 BK

Datum: 21.12.2022



Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl | Velperweg 27-5 6824 BC Arnhem | +31 (0)26 820 00 40 | info@topr.nl | www.topr.nl

Adres: Prinsenstraat 14, Breedenbroek

Postcode: 7084 BK

Meetrapport oppervlakte

			netto m2
	Gebruiksoppervlakte wonen		161.48
	Overige inpandige ruimte		379.78
	Gebouwgebonden buitenruimte		0.00
	Externe bergruimte		280.38

Meetrapport inhoud

			bruto inhoud m3
	Bruto inhoud m3 (wonen + overige)		2815
	Inhoud bijgebouw		1070

Getekend door:
Josephine Dekkers



Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branchebrede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

Informatie over het rapport

Topr heeft een branchebreed meetrapport samengesteld. Hierin worden de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede meetinstructie (afgeleide van de NEN 2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen'.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte komt tot stand door, indien aanwezig, de oppervlaktes lager dan 1.50m, niet toegankelijke ruimtes en de aftrekposten te verrekenen met de totale vloeroppervlakte. Externe bergingen en gebouwgebonden buitenruimten worden niet opgeteld bij de bruto inhoud inhoud van de woning.

- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte
- Gebouwgebonden buitenruimte
- Externe bergruimte

De oppervlakte met een netto hoogte van minder dan 1,50m wordt conform NEN 2580 niet tot gebruiksoppervlakte gerekend. De oppervlakte onder een trap worden evenals dragende en niet dragende binnenwanden wel meegerekend om tot de gebruiksoppervlakte te komen. Tevens worden de volgende elementen niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden indien deze 4,0 m2 of groter is
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie indien deze 0,50 m2 of groter is
- Nissen kleiner dan 0,5 m
- De oppervlakte van een liftschacht

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt conform de Meetinstructie gerekend tot de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte indien één van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50m en 2,00m hoog
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00m, maar de aaneengesloten oppervlakte hoger dan 2,00m is kleiner dan 4,0 m2 (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m)
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage
- Er is sprake van een bergzolder,dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en /of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m2) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder

Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

Gebouwgebonden buitenruimte

Ingevolge de Meetinstructie 2019 is een buitenruimte gebouwgebonden indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Bijvoorbeeld een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte. Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt conform de Meetinstructie 2019 onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de vertical projectie van de overkapping
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie

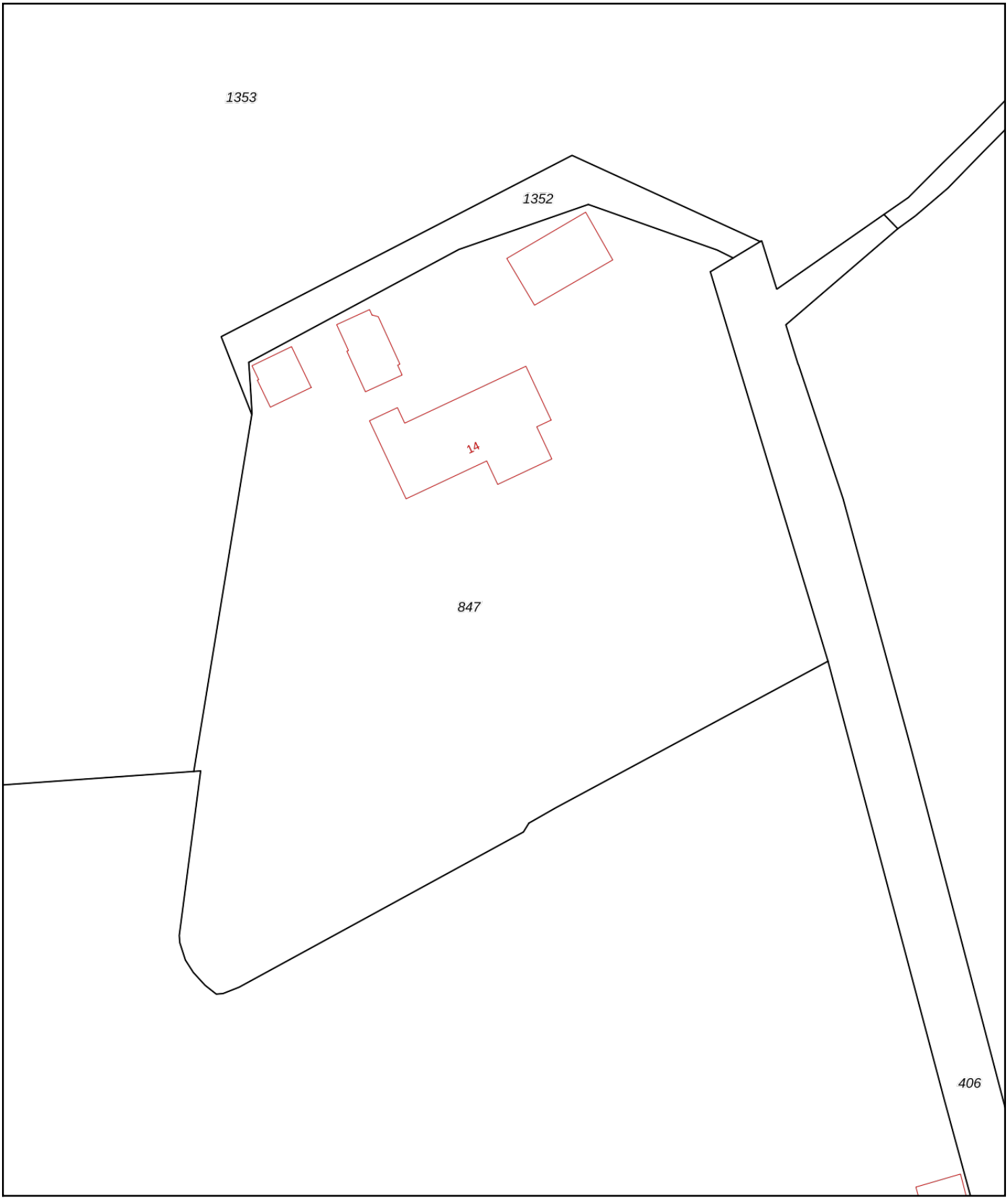
Bruto inhoud

Topr hanteert conform de Meetinstructie standaardmaten voor de dikte van de verdiepingsvloeren , van de begane grondvloer, van de dakconstructie en van de woningscheidende wanden voor de situaties waarin deze dikte niet eenvoudig te meten is. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm. In afwijking van het voorafgaande wordt voor de begane grondvloer en/of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft) een aanname van 40cm gedaan. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet.

Voorbehouden & aannames

Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Bij gebouwen van 200m2 BVO en meer: gemeten is vanaf de in het meetrapport genoemde tekening(en).
Bij gebouwen van 200 m2 BVO en meer geldt: het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5%, ervan uitgaand dat de totale lengteresp. Breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat. Bij gebouwen kleiner dan 200 m2 BVO geldt: gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en), het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m2.
Omdat gemeten wordt aan de hand van de branchebrede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Tevens worden er vaste aannames gedaan omtrent vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30cm met als uitzondering de begane grondvloer en keldervloer. Deze wordt aangenomen als 40cm.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Gendringen
Sectie	R
Perceel	847

kadaster

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.

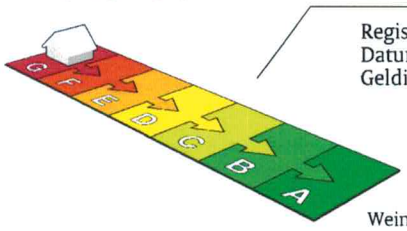
Rijksoverheid

Energielabel woning

Prinsenstraat 14
7084BK Breedenbroek

BAG-ID: 1509010000237078

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel G

Registratienummer	530892467
Datum van registratie	29-05-2018
Geldig tot	29-05-2028

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	>140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Enkel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Gaskachels
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Een geiser
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	Een HR107-combiketel voor de verwarming van uw woning en warmwater
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning
(Extra) isolatie van uw dak	Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning	HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Erwin van Iwaarden
Examennummer	52363
KvK nummer	51442647

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Interesse in de woning?

Bezichtigen?

We plannen graag een bezichtiging voor je in! Dit kan op werkdagen tussen 9:00 uur en 17:30 uur. Na de bezichtiging wacht de verkoper in spanning je reactie af. Het is dan ook fijn wanneer wij zo snel mogelijk een terugkoppeling van je ontvangen.

Meer info nodig?

In deze brochure vind je alle informatie die wij momenteel over de woning bezitten. Heb je nog aanvullende vragen, dan kun je die tijdens de bezichtiging aan de makelaar stellen. Wil je van te voren alvast wat meer duidelijkheid? Neem gerust contact met ons op!

Contactgegevens

Hoofdkantoor:
Landstraat 2, 7121 CR Aalten

Kantoren op afspraak:
Dorpsstraat 4, 7261 AW Ruurlo
Terborgseweg 8, 7005 BA Doetinchem
Borchgraven 2, 7051 CW Varsseveld
Beltrumsestraat 47a, 7141 AK Groenlo

0543 - 76 90 04
info@ietsandersmakelaars.nl
www.ietsandersmakelaars.nl

Verkoopplannen?

Heb jij een woning die je wilt verkopen en ben je enthousiast geworden over onze aanpak? We komen graag een keer vrijblijvend bij je woning om kennis met je te maken, om de waarde van de woning te bepalen en om onze aanpak toe te lichten.

Aankoopplannen?

Wil jij een woning aankopen en heb je je droomwoning bij een andere makelaar gevonden? Dan staan we je graag als betrokken aankoopmakelaar met raad en daad terzijde tijdens het aankoopproces. Met kunde en enthousiasme begeleiden we je graag in de zoektocht naar je nieuwe thuis.

Team Iets Anders Makelaars



Kees
Makelaar



Jan-Willem
Makelaar



Matthias
Junior Makelaar



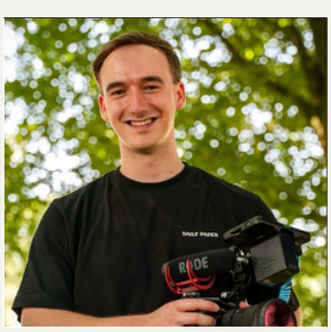
Maureen
Junior Makelaar



Mandy
Officemanager



Anja
Binnendienst



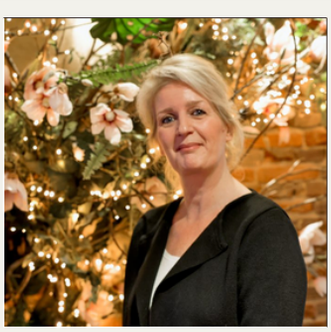
Tijmen
Fotograaf



Silke
Marketeer



Gabrielle
Stagiair marketing



Monique
Verkoop Stylist

ietsɹəpuɐ
makelaars

www.ietsandersmakelaars.nl | 0543 - 76 90 04 | info@ietsandersmakelaars.nl

ietsrəpuə
makelaars