

BERKELAARLAAN 12 DOETINCHEM

VANAF prijs € 1.050.000 k.k.



**VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS**

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Wauw... wat een fantastische plek voor liefhebbers van het buitenleven! Een unieke woonkans voor wie op zoek is naar ruimte, vrijheid en wonen omringd door natuur.

Aan de Berkelaarlaan 12, op zeer korte afstand van landgoed "De Slangenburg", woon je heerlijk rustig en vrij en ervaar je iedere dag het landelijke leven zoals het bedoeld is; wakker worden met het gezang van vogels midden in de natuur.

Wonen in het groene Achterhoekse landschap, met rondom weidse uitzichten over de omliggende landerijen. Een plek waar de wisseling van seizoenen intens kan worden beleefd. Op het erf zijn de steenuil, spechten, buizerds, valken en fazanten vaste bezoekers. De bosuil laat op iets grotere afstand regelmatig van zich horen. Patrijzen of hazen passeren en met wat geluk komen er soms zelfs enkele reeën voorbij.

De combinatie van het royale perceel, het weiland en de praktische opstallen maakt deze plek bovendien ideaal voor dierenliefhebbers. Of je nu droomt van een paard, pony's, kippen, schapen of andere dieren aan huis; hier is alle ruimte om jouw landelijke woonwensen werkelijkheid te maken.

Ondanks de rust woon je verrassend dichtbij veel dagelijkse voorzieningen. Het nabijgelegen IJzevoorde heeft een eigen basisschool, de A18 en uitvalswegen liggen binnen handbereik en voor voorzieningen zijn Doetinchem, Zelhem en Varsseveld op korte afstand. Het gezellige stadscentrum van Doetinchem is gemakkelijk bereikbaar en biedt diverse sportfaciliteiten, voortgezet onderwijs, winkels, gezellige restaurants en terrassen, zwembad, schouwburg Amphion en een bioscoop. Waardoor je hier geniet van het beste van twee werelden.

Voor wandel-, fiets- en natuurliefhebbers is dit een unieke plek om te wonen, aan de rand van landgoed Slangenburg met haar uitgestrekte bossen. En dan het buitenleven... Het perceel van circa 3.860 m² is prachtig aangelegd en perfect onderhouden. Zodra je het erf oprijdt voel je direct de rust en vrijheid van deze plek.

De traditionele boerenerf indeling in het 'voor' en 'achter' is toegepast. Het erf bestaat uit een combinatie van meidoornhagen, lindebomen, grote volwassen bomen (o.a. treurwilg, acacia, walnoot, tamme kastanje),

HERE
we go!





landschap.

De landelijke siertuin is een echte blikvanger; prachtig onder architectuur aangelegd, waarbij de zichtlijnen zijn geaccentueerd. De borders met gevarieerde vaste beplantingen bieden het hele jaar kleur, en lokken een verscheidenheid aan vlinders en vogels. Er is een royaal gazon, pluktuin en er zijn diverse zitplekken, waardoor er op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Bij de vaste gemetselde vuurplaats is het heerlijk vertoeven tot in de late uurtjes.

Het gehele erf en de tuin is voorzien van een computergestuurde (wifi) beregeningsinstallatie, aangesloten op de grondwaterpomp. Tevens is er een huisweide aanwezig, ideaal voor paardenliefhebbers of het houden van dieren aan huis. Natuurlijk kun je deze ruimtes ook perfect gebruiken als speelweide, moestuin of bij de tuin betrekken.

Ook is er een houtopslag, voorzien van elektra en verlichting, stal (tevens wateraansluiting) en ruime garage met vliering, erg functioneel.

Algemeen:

De originele boerderij (type hallenhuys) is gebouwd in 1908, algeheel gerenoveerd in 1978 en gefaseerd gemoderniseerd vanaf 2012 waarbij verduurzaming en wooncomfort centraal stonden maar de originele structuur en sfeer van de boerderij behouden is gebleven of teruggebracht in oorspronkelijke staat. De hildes zijn gehandhaafd en gebintconstructies zijn gerestaureerd. De buitenkant van de boerderij straalt karakter uit, met zijn vensters met roedeverdelingen, houten luiken en teruggeplaatste staldeuren, die nu fungeren als luiken.

Indeling

Begane grond

De woonkamer is gerealiseerd in het voormalige deelruimte van de boerderij, de plek waar vroeger de koeien stonden. Tegenwoordig is dit een fantastische sfeervolle leefruimte met een warme en moderne uitstraling met name door de authentieke gebinten, stalraampjes, eiken vloerdelen en het hoge balkenplafond. In de wintermaanden is het heerlijk verblijven bij de houtkachel.



Dankzij de grote glaspartij in de voormalige baanderdeuren aan de voorzijde geniet je hier van een vrij uitzicht over het erf en de omliggende landerijen. Het is hier genieten van de prachtige zonsondergangen, heldere sterrenhemel, dreigende wolkenluchten, opkomende mist in het najaar, of een betoverend sneeuwlandschap in de winter.

De woonkeuken vormt het gezellige hart van het huis en beschikt over een rechte opstelling met spoeleiland, granieten aanrecht en vensterbanken, leistenen vloer en diverse inbouwapparatuur (Siemens/ Bosch); nieuwe magnetron, vaatwasser, fornuis + oven, koelvries combinatie en afzuiging verwerkt in een schouw.

De dubbele tuindeuren zorgen voor veel lichtinval en een directe verbinding met buiten, met vrij zicht op de huisweide en aangrenzende weilanden met grazende koeien in het seizoen. Aan de ontbijttafel kan genoten worden van de zonsopkomst.

Aangrenzend bevindt zich de sfeervolle veranda, recent gebouwd in passende landelijke stijl met prachtige oude eiken gebinten. Hier is het heerlijk wakker worden met een kop koffie in de ochtendzon. Verder beschikt de begane grond over onder andere een werkkamer gelegen in de oude 'opkamer' waaronder de kelder zich bevindt.

Een badkamer, bijkeuken en een grote hobby-/ bergruimte die uitstekende mogelijkheden biedt voor levensloopbestendig wonen op de begane grond, een praktijk-, kantoorruimte aan huis, wellness ruimte of het realiseren van een Bed & breakfast. Ook aan het comfort is gedacht; de woonkamer, woonkeuken, hal, gang en toilet beschikken over vloerverwarming.

De woning is goed geïsoleerd: nieuwe geïsoleerde kap, nieuwe geïsoleerde betonvloer, verdiepingvloeren, plafonds, spouwmuurisolatie, vrijwel algeheel HR++ glas en beschikt momenteel over een solide energielabel C, relatief eenvoudig kan door een laatste renovatie label A gerealiseerd worden.



Verdieping

De verdieping, gerealiseerd op de oude hooizolder, is speels ingedeeld door behoud van de oorspronkelijke hoogteverschillen en biedt drie slaapkamers, een separaat toilet met vloerverwarming, overloop met airco en een moderne badkamer met ligbad, inloofdouche en dubbele wastafel. Deels voorzien van betonstuc wandafwerking, vloer- en spiegelverwarming en vocht gereguleerde mechanische ventilatie.

Ook hier is de originele gebintconstructie weer prachtig zichtbaar gebleven. De ouderslaapkamer beschikt over een airco, een royale op maat gemaakte inloopkast en toegang tot een afgesloten bergzolder, gelegen op de hildes van toen.

De charmante ronde stalramen en getoogd raam op de plek van het voormalige hooiluik bieden een prachtig uitzicht over de landerijen en Slangenburgse bossen en maken met de nokhoogte van bijna 4 meter en eeuwenoude hanenbalken deze ruimte extra karaktervol.

Buitenleven

Het buitenleven staat hier centraal. Of je nu houdt van tuinieren, dieren houden, lange zomeravonden onder de veranda, lange boswandelingen of simpelweg genieten van natuur, rust en ruimte; deze plek biedt het allemaal. Voor paarden- en dierenliefhebbers is dit bovendien een ideale locatie met mogelijkheden aan huis én prachtige uitrijmogelijkheden in de omgeving door de ligging nabij uitgestrekt bosgebied.



Bijzonderheden en pluspunten:

- Vrijstaande woonboerderij uit 1908
- Perceel van circa 3.860 m²
- Nagenoeg volledig verbouwd en stijlvol gerenoveerd
- Energielabel C (A mogelijk)
- Ligging in mooie landschappelijke bosrijke omgeving, nabij landgoed Slangenburg
- Permanente, zeer vrije ligging en vrij uitzicht aan alle zijden
- Prachtig aangelegde tuin met gevarieerde vaste beplantingen en veel privacy
- Royale woonkamer in voormalig deelruimte
- Authentieke gebintenconstructies zichtbaar gebleven en hersteld
- Woonkeuken met spoeleiland en diverse inbouwapparatuur
- Nieuwe eiken veranda in passende landelijke stijl
- Mogelijkheden voor slapen en werken op de begane grond of realiseren van een B&B.
- Drie slaapkamers en tweede badkamer op de verdieping, voorzien van horren, verduisterende gordijnen en buitenzonwering op de zuidzijde.
- Ouderslaapkamer met luxe inloopkast en bergzolder
- 14 zonnepanelen geplaatst in 2021
- 2 inverter airco's (Daikin, wifi), 3e voorbereid op multisplit buitendeel
- Vloerverwarming in woonkamer, woonkeuken, hal, gang, badkamer en toiletten

Een plek als deze kom je zelden tegen. Benieuwd hoe bijzonder deze woonboerderij écht is? Dan nodigen wij je graag uit om deze plek zelf te komen beleven. Het gevoel zodra je het erf oprijdt, de sfeer in huis, de zichtbare historie en de rust van de omgeving laten zich moeilijk vangen in woorden of foto's alleen.

Bel met Vredegoor Lanting Makelaars en plan een afspraak voor een bezichtiging! De bieden VANAF-prijs is € 1.050.000,- k.k.

VANAF prijs
Aanvaarding

€ 1.050.000 k.k.
in overleg

Bouw

Soort woonhuis
Bouwjaar
Soort dak

woonboerderij
1908
zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Externe bergruimte
Perceel
Inhoud

239 m²
63 m²
3860 m²
828 m³

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal woonlagen
Voorzieningen

6
5
3
mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel,
airconditioning, zonnepanelen

Energie

Energie label
Isolatie

C
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, enkel en HR ++
glas
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
c.v.-ketel
Intergas HR Eco 2014

Verwarming
Warm water
Cv-ketel

Buitenruimte

Ligging
Tuin

aan bosrand, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom
tuin rondom

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Garage
Voorzieningen
Soort parkeergelegenheid

vrijstaand steen
voorzien van elektra, met vliering
op eigen terrein























































































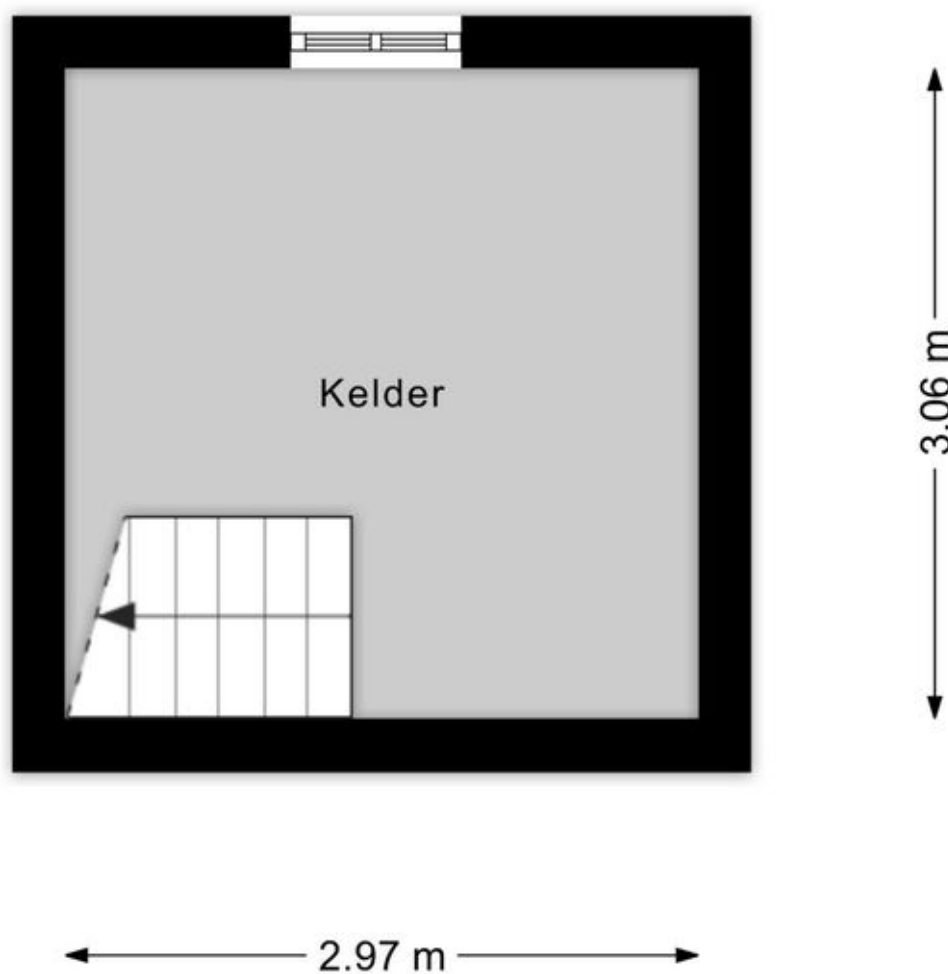




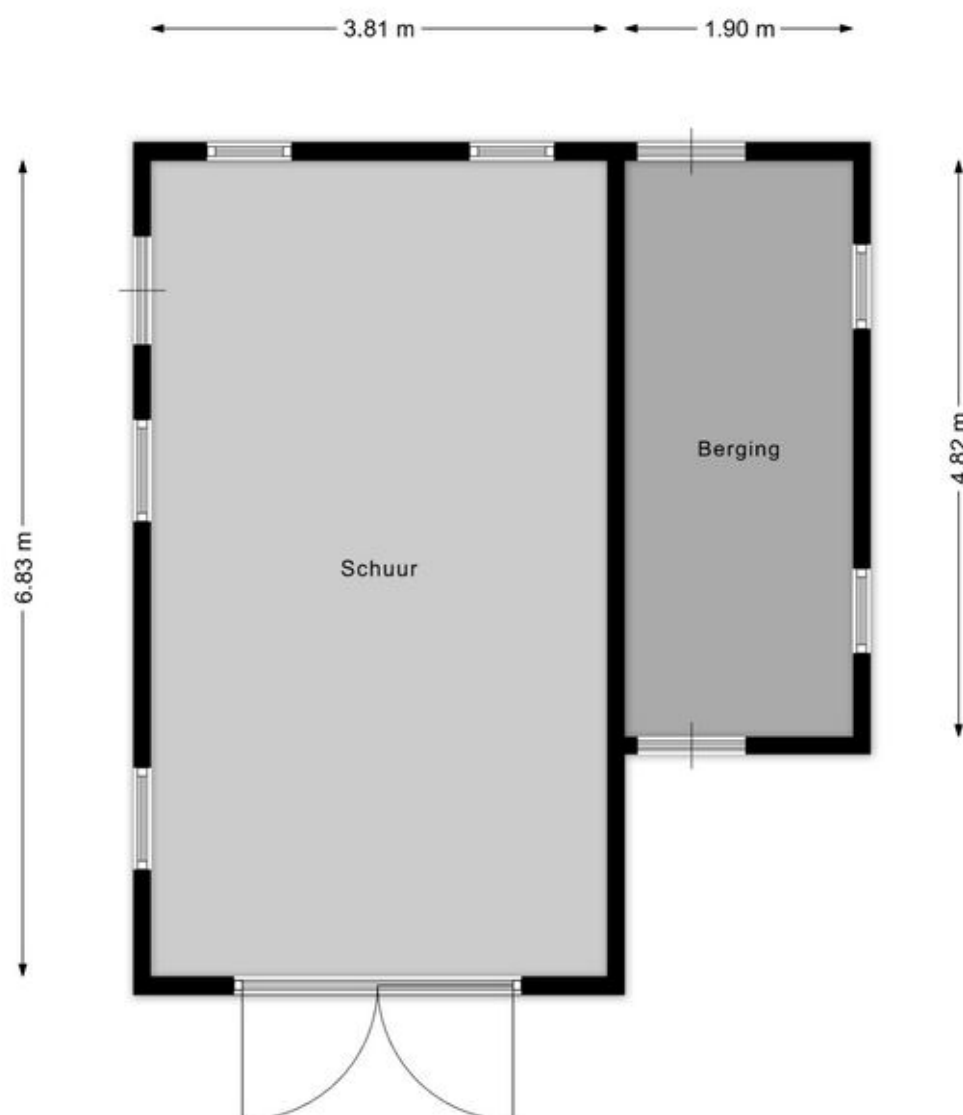
Begaue grond



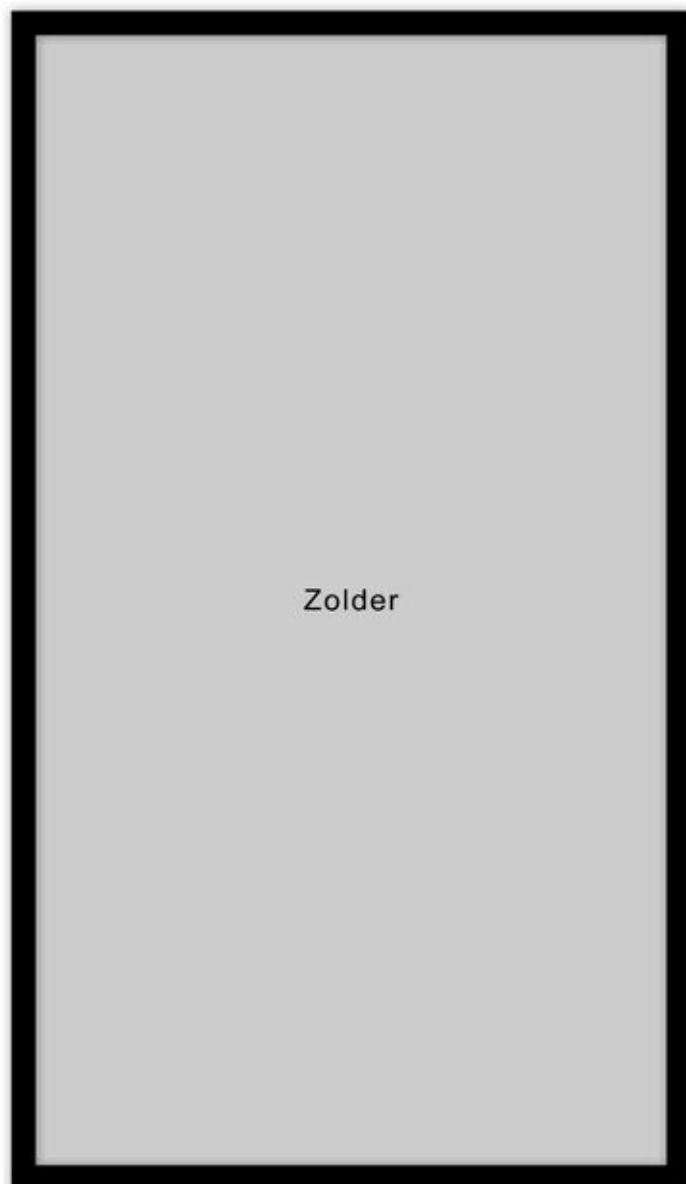
Verdieping



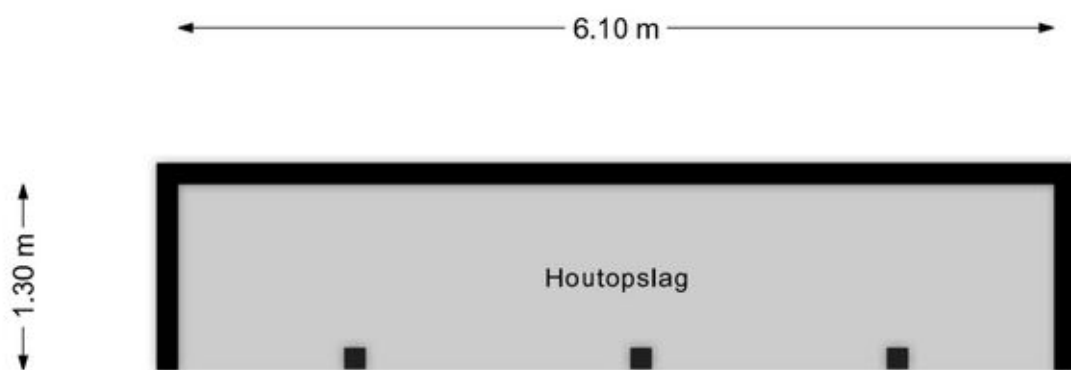
Kelder



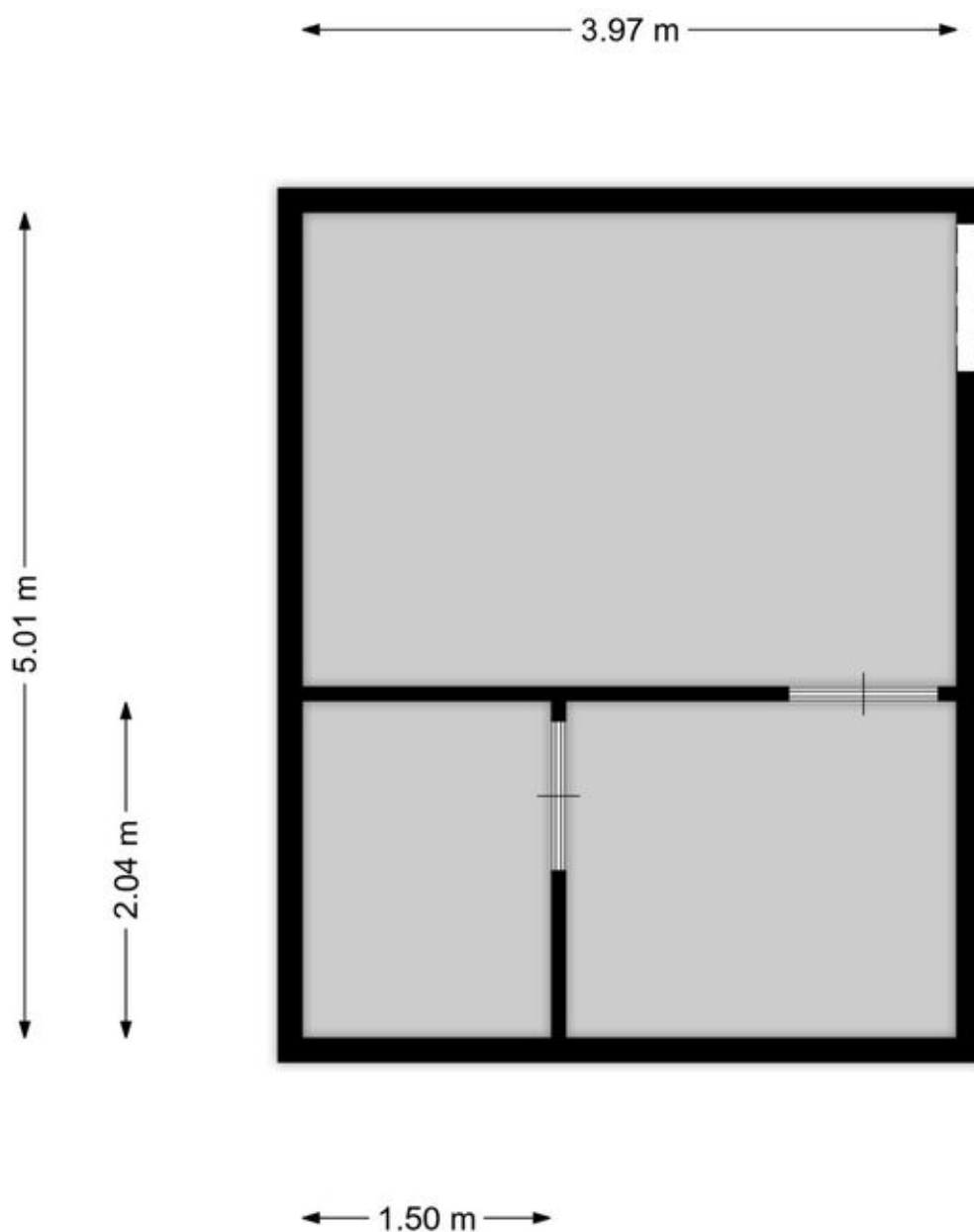
Schuur en berging



Zolder



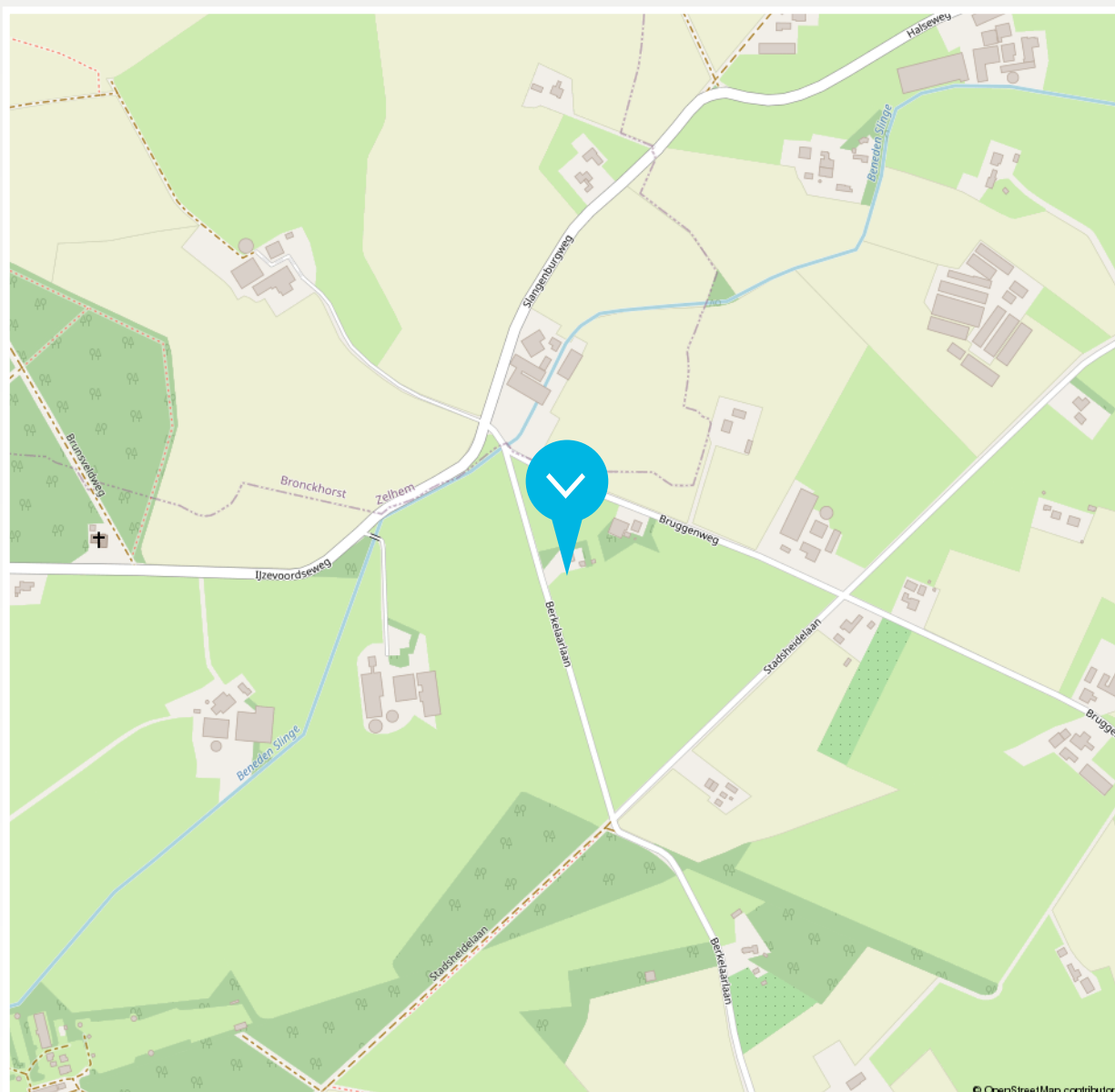
Houtopslag



Paardeustal

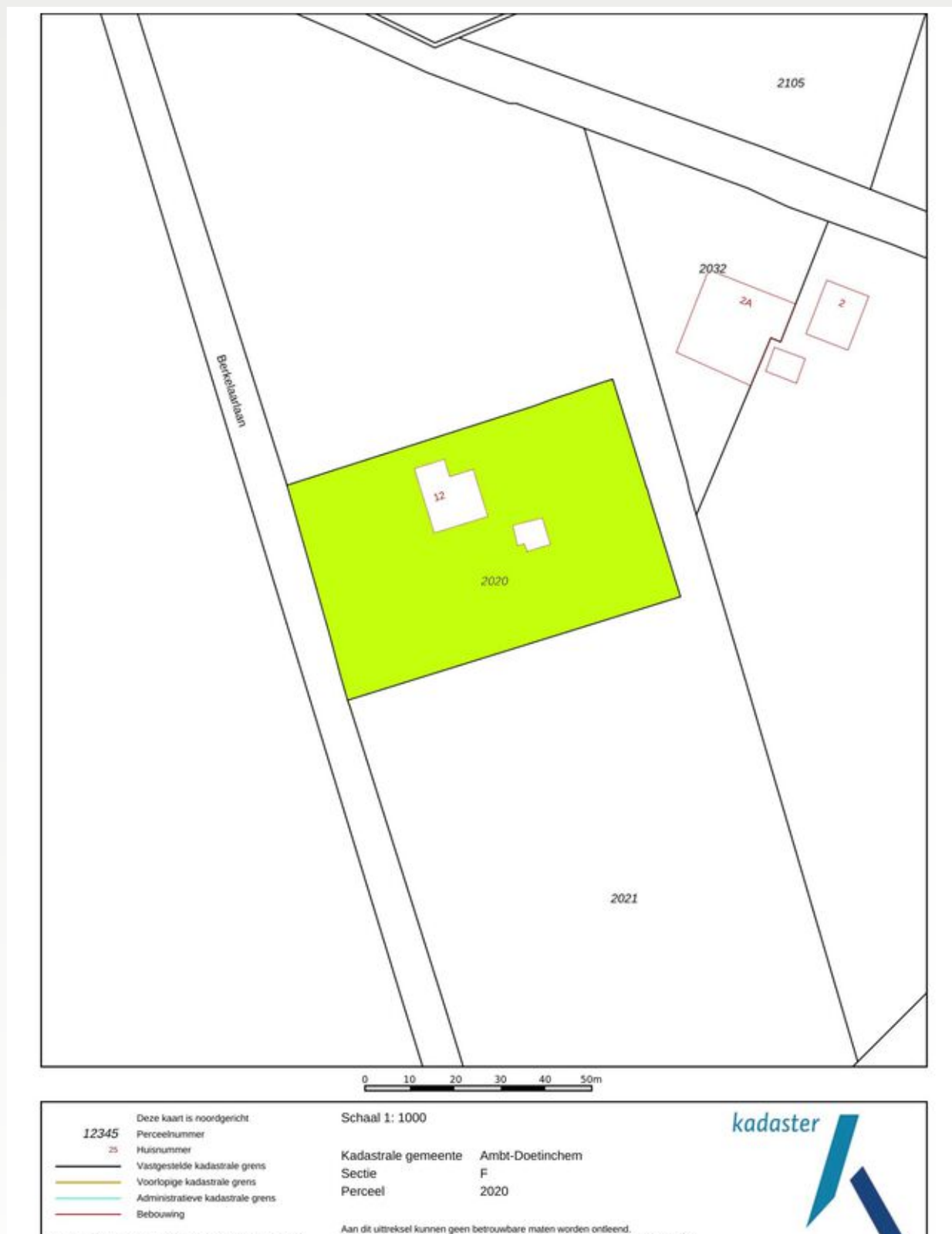
Adresgegevens

Berkelaarlaan 12
7004 JJ Doetinchem



Disclaimer

De brochure die voor jou ligt, is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan onjuist- en /of onvolkomenheden in de gegevens, kunnen geen rechten worden ontleend. De verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.



Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Luiken rondom	X			
				X
				X
				X
				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- voorzetramen/horren stalramen	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Computergestuurde beregeningsinstallatie	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
--------------------	------------------	-------------	------------------------	--------

(Broei)kas				X
------------	--	--	--	---

				X
--	--	--	--	---

				X
--	--	--	--	---

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek	X			
-------------	---	--	--	--

- vlaggenmast(houder)				X
-----------------------	--	--	--	---

-				X
---	--	--	--	---

-				X
---	--	--	--	---

Overig - Contracten

CV: Nee				
---------	--	--	--	--

Boiler: Nee				
-------------	--	--	--	--

Zonnepanelen: Nee				
-------------------	--	--	--	--

► ONS TEAM



Roy Vredegoor

06 21 488 084
roy@vredegoorlanting.nl
NVM Makelaar en Register Makelaar-
Taxateur (RMT)



Frank Lanting

06 44 385 382
frank@vredegoorlanting.nl
NVM Makelaar en Register Makelaar-
Taxateur (RMT)



Sanne Reussink

06 44 940 810
welkom@vredegoorlanting.nl
Assistent-makelaar



Elke Driesen

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Commercieel administratief medewerkster



Merle Vermandel

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Commercieel administratief medewerkster



Femke Plass

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Commercieel medewerkster



Dé NVM makelaar waar jouw wooreis begint!

Dat jouw woonreis in de Achterhoek begint bij Vredegoor Lanting Makelaars, is geen toeval. Wij hebben als makelaarskantoor stevige roots in Doetinchem en kennen de omgeving als geen ander. Bovendien treden we als reislustige specialisten ook graag buiten de gebaande paden. Een combinatie die garant staat voor een bijzonder verkoop- of aankooptraject, afgestemd op jouw persoonlijke wensen én budget. Natuurlijk staan we je onderweg bij met deskundige raad en daad. En pas als jij, een mooie ervaring rijker, je nieuwe bestemming hebt bereikt, is onze missie geslaagd.



Edisonstraat 101
7006 RB Doetinchem
0314 74 60 60
vredegoorlanting.nl
welkom@vredegoorlanting.nl

