



ELLECOM, ZUTPHENSESTRAATWEG 28

VILLA 'SOPHIAHAVE'


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

VILLA 'SOPHIAHAVE'

Verscholen in het groen onder de kroon van een imposante rode beuk ontwaart u deze MONUMENTALE VILLA met garage op een besloten parkachtig domein van 1.652 m². Het statige huis met een stijlvol interieur is recent gerestaureerd in de stijl van weleer. Een voornaam huis dat destijds gesticht is door één van de notabelen van het dorp. De villa is onder regie van Harmonische Architectuur, architect Egbert Hoogenberk, met precisie en liefde gerestaureerd in 2000/2001 en voorzien van modern comfort en techniek terwijl er nimmer op historie en stijl is ingeboet. Met behulp van de gerenommeerde binnenhuisarchitect Will Lenaers is een geraffineerde mix van luxe, sfeer en authenticiteit gecreëerd. De boekenkasten die op maat gemaakt zijn, de wanden met linnenbehang en de Aga-cooker die geschikt is gemaakt om in de zomer elektrisch te koken, alles is ingezet op het behouden van het karakter van dit historische huis met een rijk verleden. De hoogst kwalitatieve materialen zijn toegepast zoals bijvoorbeeld sanitair van Philippe Starck die een moderne twist geeft aan het klassieke interieur. Het betreft feitelijk een 'nieuwbouwhuis in een oud jasje'. Wilt u verder verduurzamen op het reeds goed geïsoleerde huis dan is de stap naar zonnepanelen en het installeren van een warmtepomp makkelijk te maken. Ook de infrastructuur qua elektra, leidingen, alarm en intercom zijn 'state of the art'.

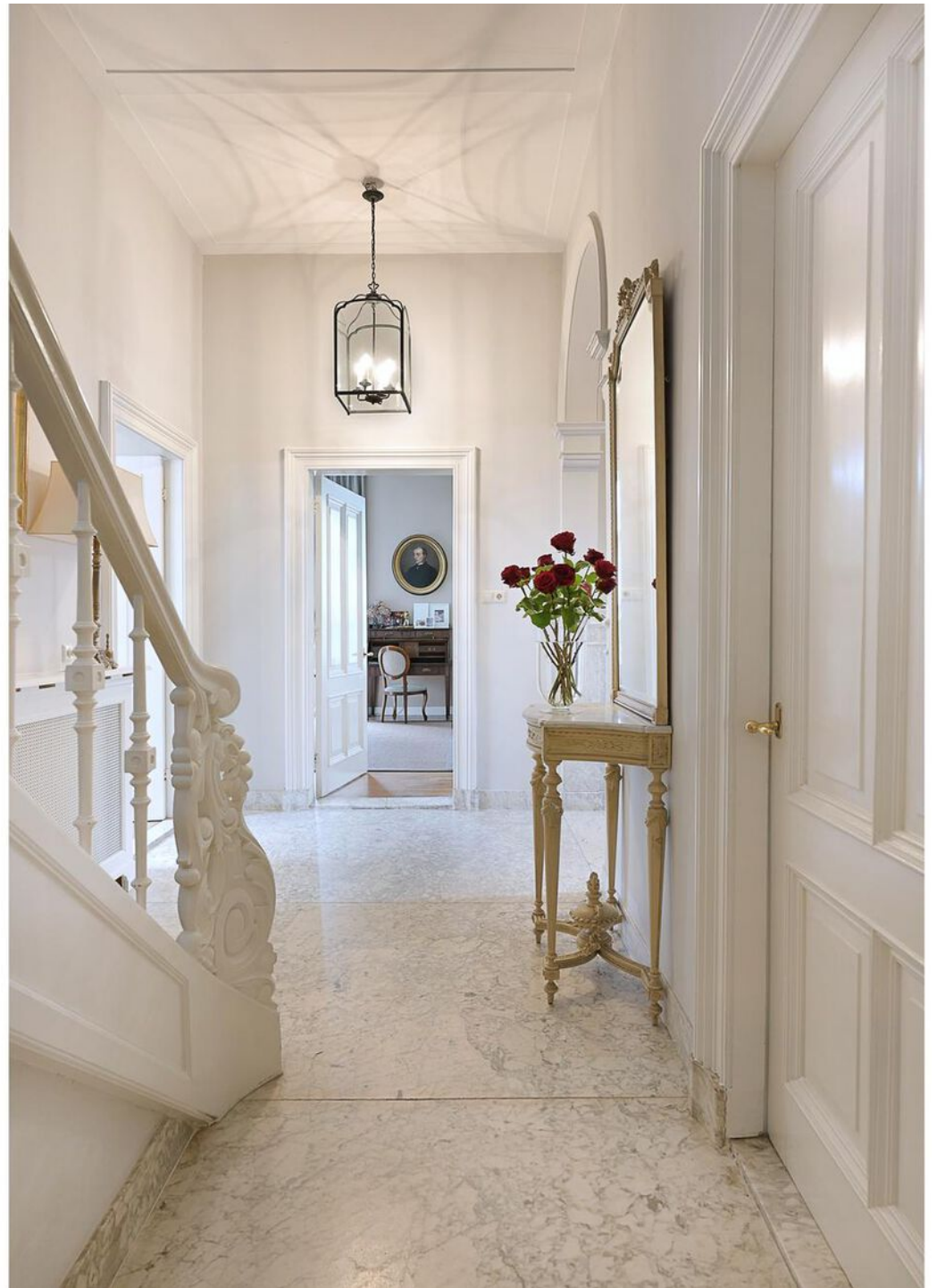
Het huis dat door de huidige bewoners jarenlang als gezinshuis en werken is gebruikt wordt nu een 'maatje te groot' en het wordt tijd om het goed rentmeesterschap door te geven aan een nieuwe eigenaar. Dit heerlijke gezinshuis biedt een zee van ruimte en licht, en tegelijkertijd omarmt het je met de menselijke proporties van de verschillende kamers. Het imposante trappenhuis biedt toegang tot de eerste en tweede verdieping met in totaal 7 slaap-/werkkamers en twee moderne badkamers. De tweede verdieping zou als een zelfstandig appartement gebruikt kunnen worden voor bijvoorbeeld een gastenverblijf of het huisvesten van een au-pair.

De zonnige, sfeervolle, parkachtige tuin is passend bij de villa en heeft prachtige oude bomen en onder de monumentale rode beuk ligt een gazonpartij omzoomd door romantische bloemenborders. Er zijn verschillende plekken om op elk moment van de dag van de zon te kunnen genieten. In combinatie met de veranda aan het huis gebouwd, kunt u de tuin ervaren in alle seizoenen. Het schilderachtige Ellecom ligt aan de voet van de Veluwezoom en de Posbank, één van de mooiste natuurgebieden van Nederland, onderdeel van Arcadië, een reeks van historische landgoederen verdeeld over de Veluwezoom. Voor boodschappen gaat u naar het nabij gelegen Dieren of Velp. Ook zijn er verschillende golfbanen in de directe omgeving. Grenzend aan Arnhem en aan de rand van de Veluwe, dichtbij kasteel Middachten, met de vele fiets- en wandelroutes, is de omgeving een groene oase tot aan de uiterwaarden van de IJssel met een gezellige jachthaven.











KENMERKEN

BOUWJAAR:

1901. Grondige renovatie en restauratie in 2000/2001 waarbij een compleet nieuwe infra-structuur is aangelegd met o.a. een alarm-, interne communicatie en brandveiligheidsstelsel.

BOUWWIJZE:

begane grond deels spouwmuren met schuifdeuren en steensmuren die gedeeltelijk aan de binnenzijde zijn geïsoleerd. Dakbedekking (2019) door middel van leien.

ISOLATIE:

nagenoeg volledig geïsoleerd. De benedenverdieping is voorzien van dubbel glas.

ENERGIELABEL:

gemeentelijk monument, geen label beschikbaar.

WOONOPPERVLAKTE: ca. 391 m².

INHOUD: ca. 1.781 m³.

PERCEEL GROOTTE: 1.651 m².

VRAAGPRIJS € 1.395.000,-- k.k.

INDELING

Parterre

Middels de statige voordeur wordt u ontvangen in een ruime ontvangsthal. De vloer en de lambriseringen zijn voorzien van originele cararra marmeren platen. De hal biedt zicht op het trappenhuis met bordes en glas-in-loodraam partijen. Toilet. Vanuit de hal heeft u toegang tot de (wijn)kelder. Doorloop naar de leeskamer en woonkamer ensuite aan de voorzijde van het huis. Wat een sfeervolle ruimte! De hoge plafonds met ornamenten, de met linnen behangen wanden, de statige antieke marmeren schouw ('t Achterhuis), de serre met isolatie/veiligheidsglas deuren en de vloer gelegd met terracotta tegels, alles ademt sfeer en historie. Ook de originele parketvloeren en de op maat gemaakte boekenkasten en vensterbanken zijn karakteristiek.

Aan de achterzijde een eetkamer met ornamenten plafond, zwartmarmeren schouw en eveneens een eikenhouten parketvloer. Schuifdeur naar de veranda die gebouwd is over de gehele breedte van de villa met een heerlijk ruim terras op het bordes en zicht over de schilderachtige tuin.

De woonkeuken is handgemaakt in een klassieke landhuisstijl. Het aanrecht is afgewerkt met Belgisch hardsteen en voorzien van inbouwapparatuur. Gezellig is de ruimte en suite waar de eettafel is gesitueerd. Markant en sfeervol is de hoge servieskast. De AGA- cooker, deels elektrisch, is een stijlvol element in de ruimte. Deur naar de veranda aan de achterzijde van het huis. Een kleine hal geeft toegang tot het ruime toilet en aan de andere zijde de provisie-/wijnkelder.

Kortom een heerlijk familiehuis met warmte, sfeer en comfort door de vele mogelijkheden die de woning biedt.











INDELING

1e Verdieping

Bordestrap met prachtige glas-in-lood raampartij en toegang tot een grote brede overloop. Op deze verdieping een overloop met vaste kast, 4 ruime slaapkamers die in gebruik zijn als werkkamers, logeerkamer en als ouderslaapkamer. Een kamer is voorzien van een ornamenten plafond en alle kamers hebben vaste kasten. Moderne en luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, wandcloset, bidet en twee wastafels (design Philippe Starck). Een 2e badkamer met stoom-/douchecabine, badmeubel met waskom, kasten (met wasmachine en droger) en een wandcloset. Bordestrap naar de 2e verdieping.

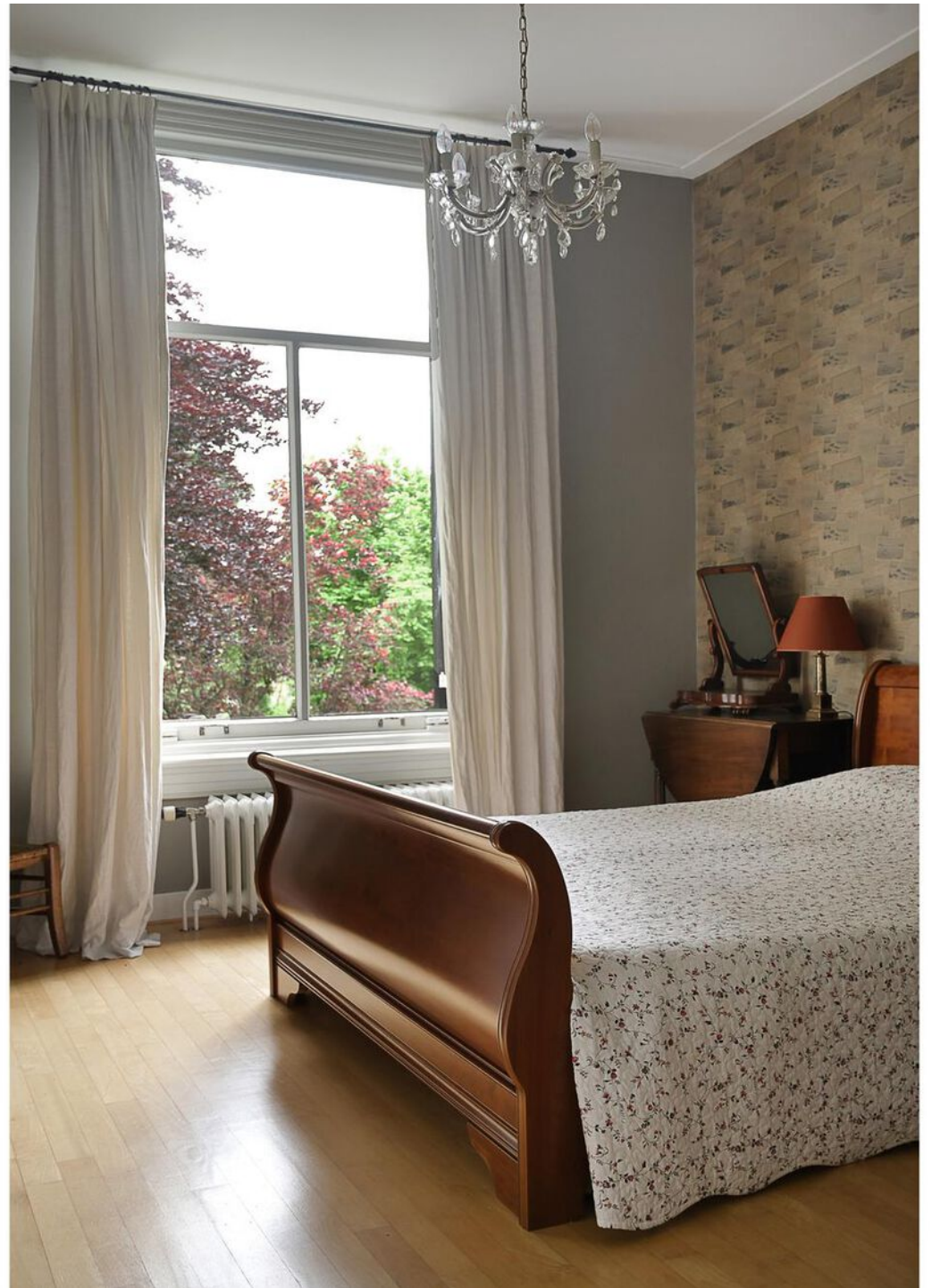












INDELING

2e Verdieping

Overloop met dakkapel. 5e en 6e Slaapkamer. Grote multifunctionele ruimte met een Velux balkonvenster en meerdere dakramen. U zou hier een zelfstandig appartement kunnen realiseren of deze ruimte als atelier gebruiken. Technische ruimte met CV-opstelling en een toilet.







Aanvullend

- Verwarming en warmwatervoorziening middels een Remeha Qunta Ace 65 Kw (verwarming) en een Remeha Tzerra ace cw5 (warmtapwater) 2023.
- De villa staat geregistreerd als gemeentelijk monument.
- Er is een eigen waterbron met pomp en twee aansluitpunten ten behoeve van de voor- en achtertuin.
- Toegang tot het perceel middels een elektrisch bedienbare toegangspoort met intercom.
- De villa heeft een interne intercom om te communiceren.
- De villa is via een GPS systeem en dubbele sloten op alle deuren beveiligd volgens de zwaarste eisen voor particulieren.





HISTORIE

De villa is in 1901 gebouwd naar het ontwerp van architect G.J. Uiterwijk te Dieren in opdracht van de dames M.E. en H.F. Winkel. Veelal is de villa bewoond geweest door de notabelen in de omgeving zoals onder andere Mr. Floris Gerrit, baron Van Imhoff.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

"Bij de eerste bezichtiging van de woning in 2000, die toen nog niet gerestaureerd was, waren we meteen onder de indruk. Met name de maatvoering van ons huis, de veranda (2000/2001) en de tuin is fantastisch. Wij hebben hier jarenlang enorm genoten met onze kinderen en later met de kinderen en kleinkinderen. Nu is het huis voor ons te groot geworden en we gaan verhuizen naar een appartement aan zee, dicht bij de kinderen en kleinkinderen".







BIJGEBOUWEN

- Veranda, opgetrokken in steen en hout (2000/2001). Dakbedekking door middel van een zinken roevendak.
- Garage, opgetrokken in hout en voorzien van een houtkachel. Dakbedekking door middel van dakpannen. Voorzien van elektrisch bedienbare garagedeuren. Parkeergelegenheid voor 1 auto.
- Tuinhuis, opgetrokken in hout.









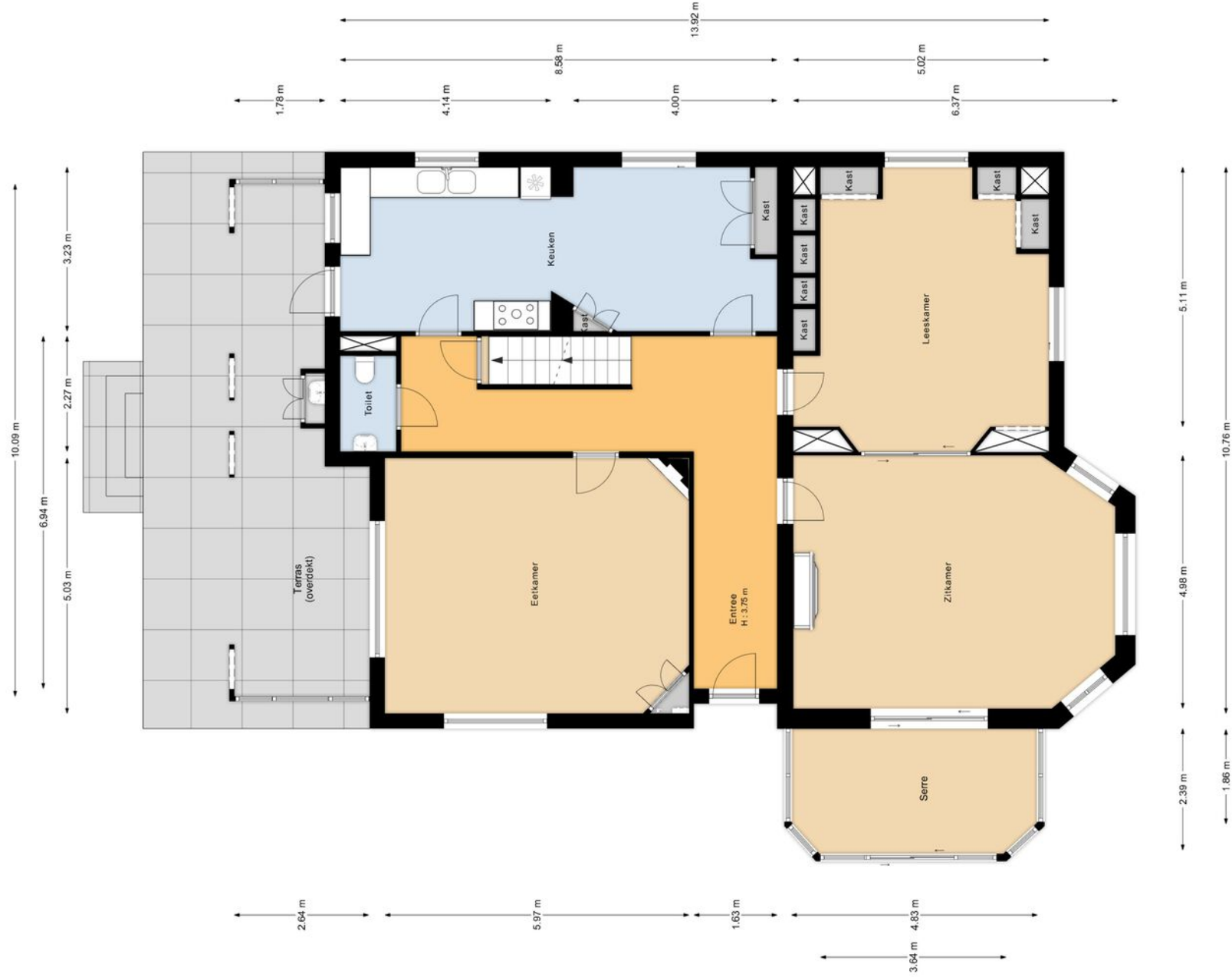






Plattegrond

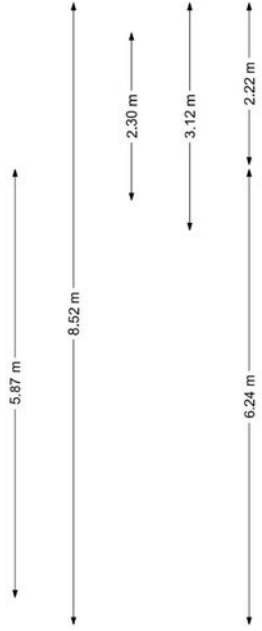
Begane grond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden" Van Rovenburg & Woning Diagnostiek

Plattegrond

Tweede verdieping



De oppervlakte is niet grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter, biedt geen garantie en kunnen geen rechten aan ontleend worden.
Van Roemburg & Vonag Design

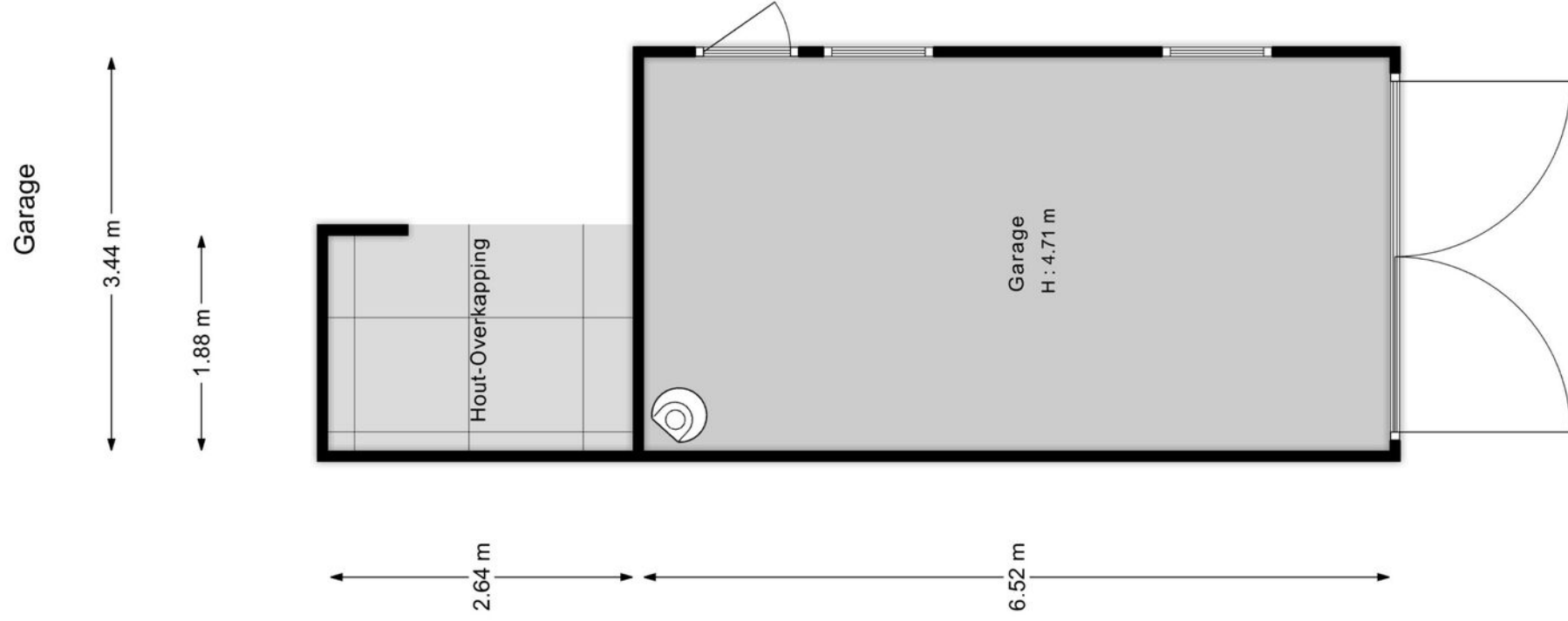
Plattegrond

Eerste verdieping



*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie voor juistheid van de afmetingen. De afmetingen kunnen afwijken van de afmetingen die in de bouwtekeningen zijn opgenomen. De afmetingen worden afgeleid van de metingen van de werf. Van Reenburg & Woning Diagnose

Plattegrond

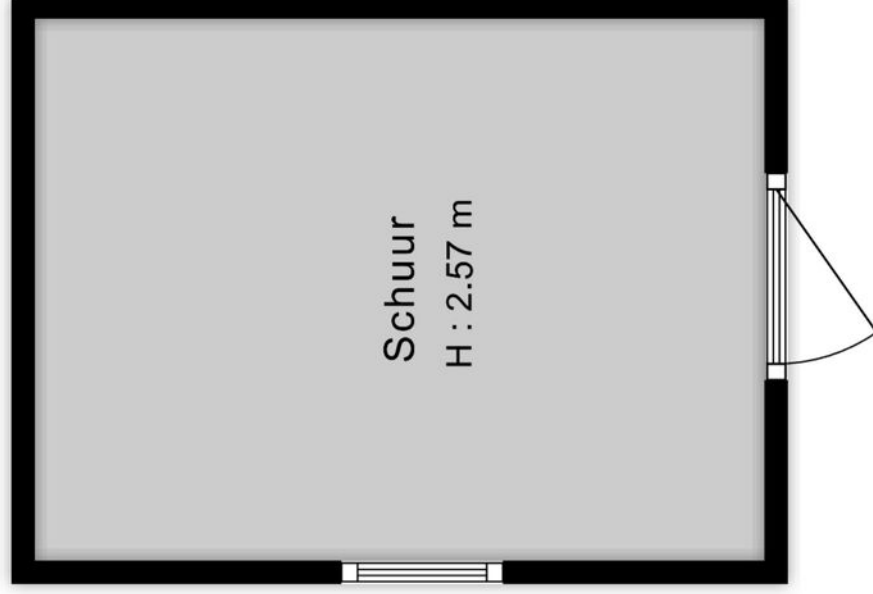


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

Schuur

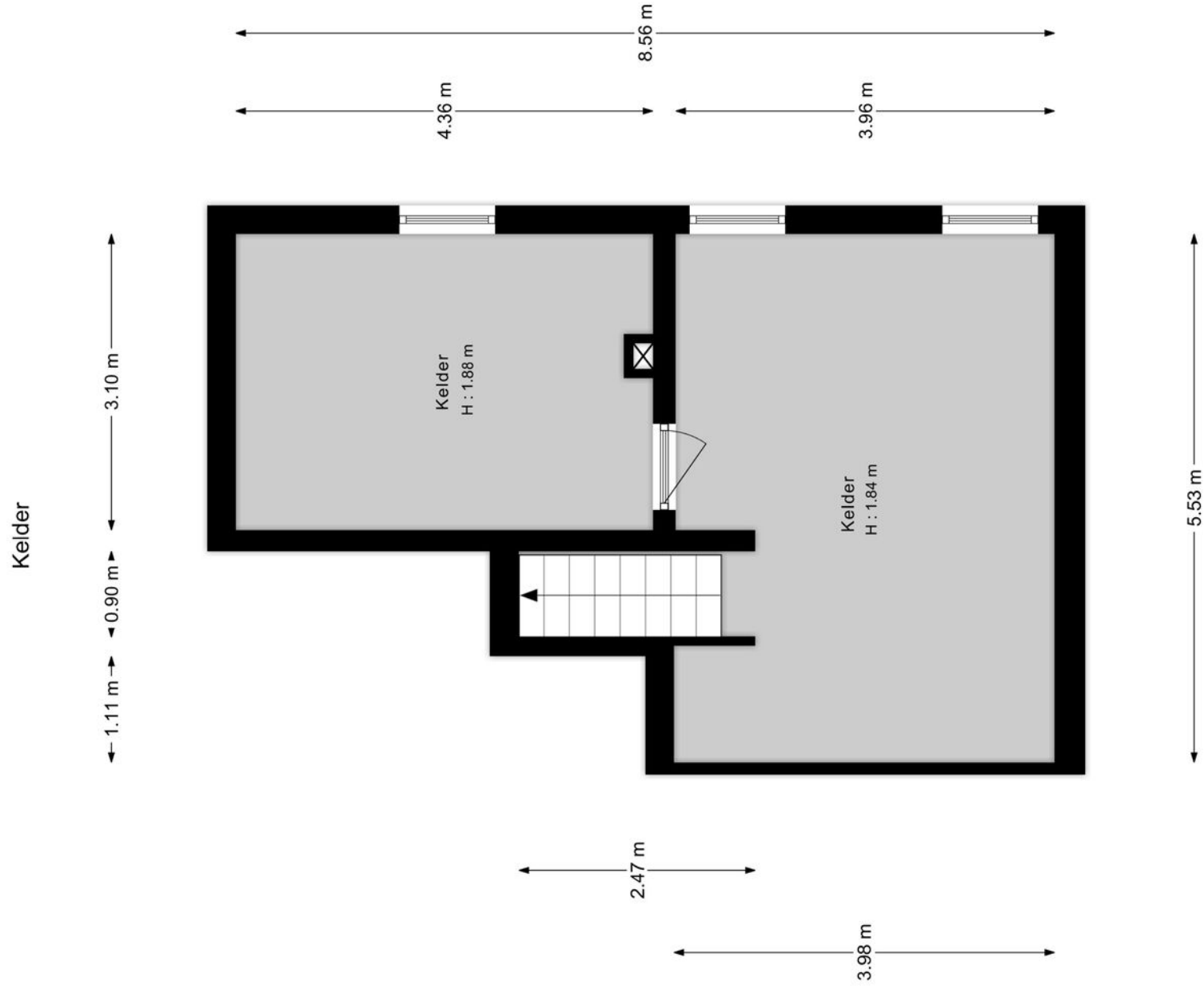
2.36 m



3.17 m

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

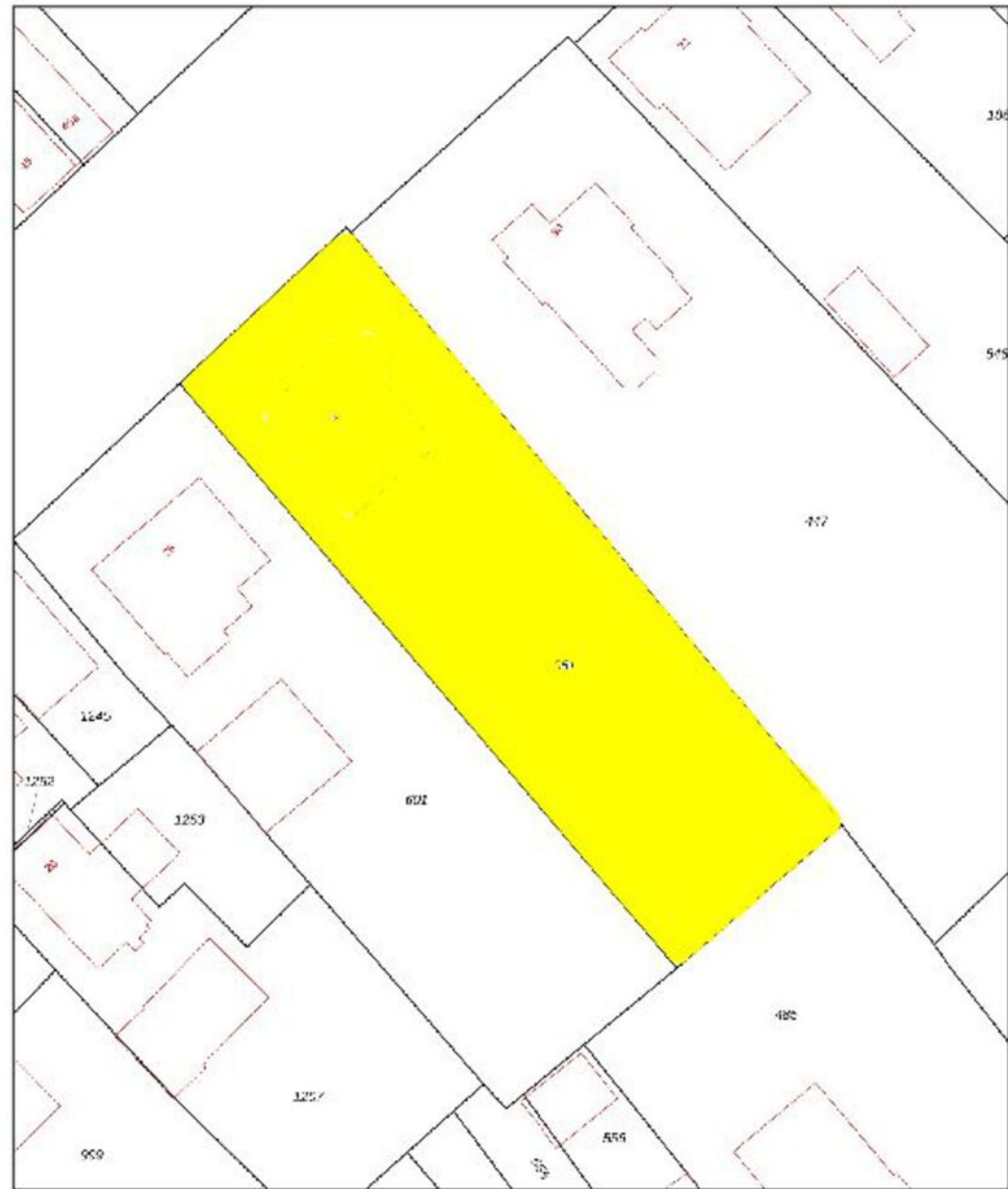


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMO Gerald



12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
- - - - - Voorgangende kadastrale grens
- - - - - Administratieve kadastrale grens
- - - - - Betouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dieren
Sectie S
Perceel 551



Voor een eerskundig uittreksel, geleverd op 23 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

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 erfdiensbaarheden, 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.

ONDERZOEKSP LICHT

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.

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met 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 zorg dragen 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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. 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 met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

GEREGISSEERD EN GEREGELD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters
Hemelseberg 3
6862 BN Oosterbeek
T 026 – 3397500
E oosterbeek@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl