




# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## DIEREN, HOGESTRAAT 14

Monumentaal resideren op een historische plek!

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)

A photograph of a garden with a brick path leading to a house. The house is partially hidden by trees and foliage. The garden is lush with green plants and trees. The sky is blue with some clouds. The overall scene is peaceful and natural.

Aan een rustig klinkerlaantje in het dromerige oud-Dieren met veelal historische villa's wordt u aangeboden deze duurzame monumentale villa met multifunctionele doeleinden. Het huis heeft een laag energieverbruik door de volautomatische pelletketel en is op de toekomst voorbereid middels een grondige renovatie. De voormalige pastorie is verscholen in het groen, aan de rand van het Carolinapark, op loopafstand van de IJssel. Perfect gesitueerd nabij uitvalswegen en het intercity treinstation én uitgestrekte natuur van de Posbank en de Veluwezoom. Met de oude luiken en het smeedijzeren hek, samen met de aangrenzende kerktoren, die als vergaderlocatie gebruikt kan worden, een romantisch beeld dat tot de verbeelding spreekt.

Met een imposant woonoppervlakte van 413 m<sup>2</sup> een multifunctioneel object om te gebruiken als B&B, zoals de huidige bewoners doen (komt u een keer proefslapen?), of kantoor of praktijk aan huis, au pair of eventueel dubbel te bewonen. Maar het is natuurlijk bovenal een heerlijk gezinshuis met meerdere slaap- en badkamers. En als 'kers op de taart' een prachtige ommuurde tuin met oude bomen en een bordes. De grote woonkeuken is 'het kloppend hart' van het huis en is geheel georiënteerd op de zonnige tuin met optimale rust en privacy. Handig is de dubbele garage, parkeergelegenheid op eigen oprit.





De woning is een gemeentelijk monument en valt onder beschermd stads- en dorpsgezicht. De woning komt in aanmerking als rijksmonument. Vele originele details kenmerken de woning, zoals de granito vloeren, de prachtige houten parketvloeren, de ornamenten plafonds, suitedeuren, binnen- en buitenluiken, vensterbanken en heel veel glas in lood.

Dieren is een van de zeven dorpen van de gemeente Rheden. De ligging van deze woning is uniek: ingeklemd tussen IJssel en Veluwezoom met, veel ruimte, vrijheid en groen, een gebouwde omgeving (Oud-Dieren) gelegen tussen prachtige monumentale panden (beschermd stadsgezicht) en vrijwel alle gemakken (basisschool, middelbare school, NS-Intercitystation en verschillende restaurants) binnen loopafstand. Met de veerpont bent u in luttele minuten in de Achterhoek. De mooiste fiets-, MTB- en wandelroutes beginnen in Dieren, waaronder de beroemde NS Wandeling van Dieren naar Velp en de LF4 fietsroute. Het winkelcentrum van Dieren voorziet in een breed scala aan winkels en wat u mist, vindt u in de nabijgelegen plaatsen Duiven, Arnhem en Zutphen, terwijl Apeldoorn en Deventer ook niet ver weg liggen. Cultureel is er genoeg te beleven, waaronder concerten en festivals bij de veerplaats of in de theaterzaal. Voor de kinderen is er de Spelerij en een grote speeltuin. Er zijn veel sportverenigingen en er worden evenementen georganiseerd als het Open NK Schaken en de Vaele Ouwe fietsklassieker. Bent u op zoek naar een prachtige klassieke ruime woning met vele mogelijkheden? Dan heten wij u van harte welkom voor een bezichtiging van dit pand, waar het zeer goed toeven is.





## KENMERKEN

Bouwjaar	1800-1850.
Woonoppervlakte	413 m <sup>2</sup> .
Inhoud	2.112 m <sup>3</sup> .
Externe bergruimte	55 m <sup>2</sup> .
Perceeloppervlakte	923 m <sup>2</sup> .
Energie-label	niet beschikbaar vanwege monumentale status.



Vraagprijs € 1.095.000,-- k.k.



HOGESTRAAT 14 DIJEN





# Indeling

## Parterre

U komt binnen in een royale klassieke entree met biljart van waaruit u de keuze heeft om naar een riante kamer en suite te gaan aan de straatzijde of naar een tweede hal. Vanuit de tweede hal kunt u naar de kerkkamer gaan, voorzien van een zonnige serre, of naar de leefkeuken van 6 bij 7 m, eveneens voorzien van een serre. Vanuit beide serres en de hal heeft u via openslaande tuindeuren toegang tot de grote tuin die ten zuidoosten van het pand ligt. Op de begane grond bevindt zich tevens een pantry met wasgelegenheid en een tweede toilet, waarmee de woning gereed is voor gebruik als kantoor of praktijk aan huis.

## 1e Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 4 slaapkamers (waaronder de B&B) en een luxe wellness badkamer, aangelegd in 2008 en voorzien van een dubbele douchecabine met stoomfunctie en lichttherapie, een royaal (jacuzzi) ligbad met lichttherapie, een toilet, een urinoir en een wastafel.

## 2e Verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een zeer royale leefzolder (10 x 10 m), voorzien van toilet, wastafel en douche.



























# Aanvullend

## TUIN

De tuin kenmerkt zich door een groot grasveld, veel fruitbomen, een monumentale walnoot en een ruim kippenhok. De tuin is voorzien van een sproeisysteem op basis van grondwater.

## FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Restaurant: Er zijn verschillende op loopafstand en het Arsenaal in Doesburg heeft onlangs een Michelin ster gekregen.

Favoriete speciaalzaak: Versgebrande koffie en lekkernijen van de Koffie thuiswinkel.

Leuk hoteladresje: Villa 14 aan de IJssel, Stadshotel in Doesburg is ook fraai.

Favoriete B&B: Onze eigen B&B :) maar ook het Huis met de Leeuwenkoppen.

Dat heerlijke terrasje: Even op het terras bij de Peerdestal in Ellecom.

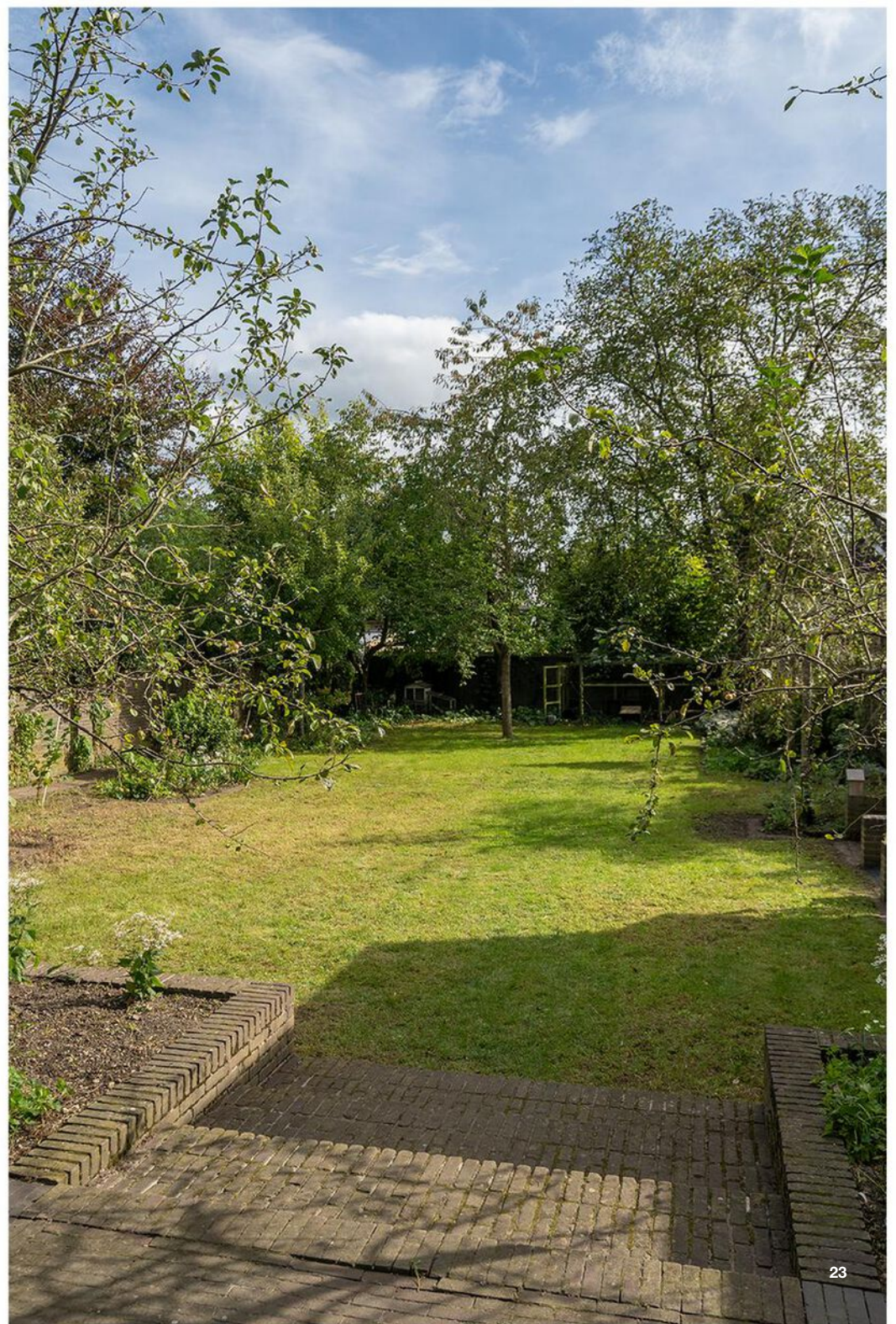
Indrukwekkende natuur: De Veluwezoom op de fiets of wandelend doortrekken is elke keer weer een feestje.

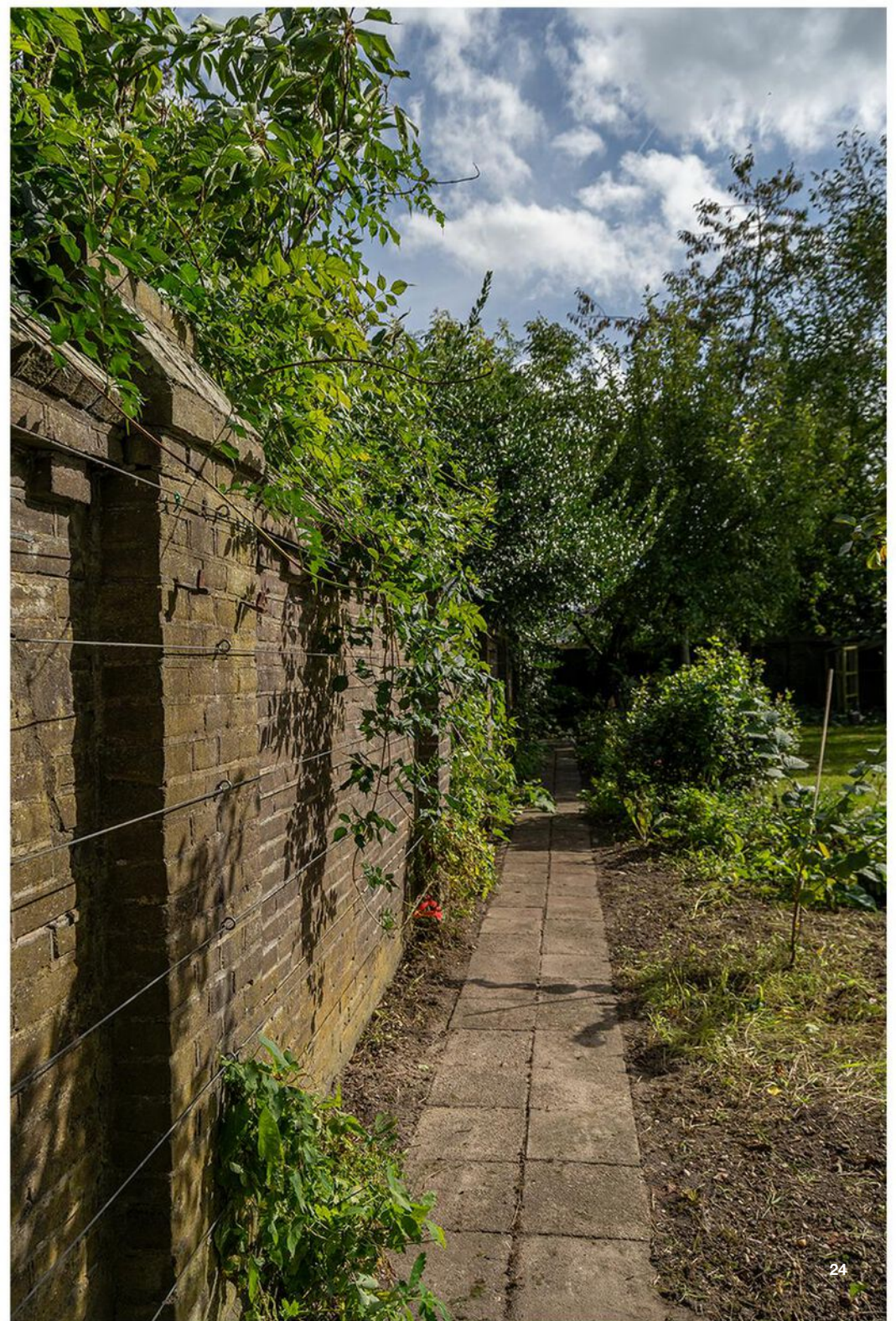
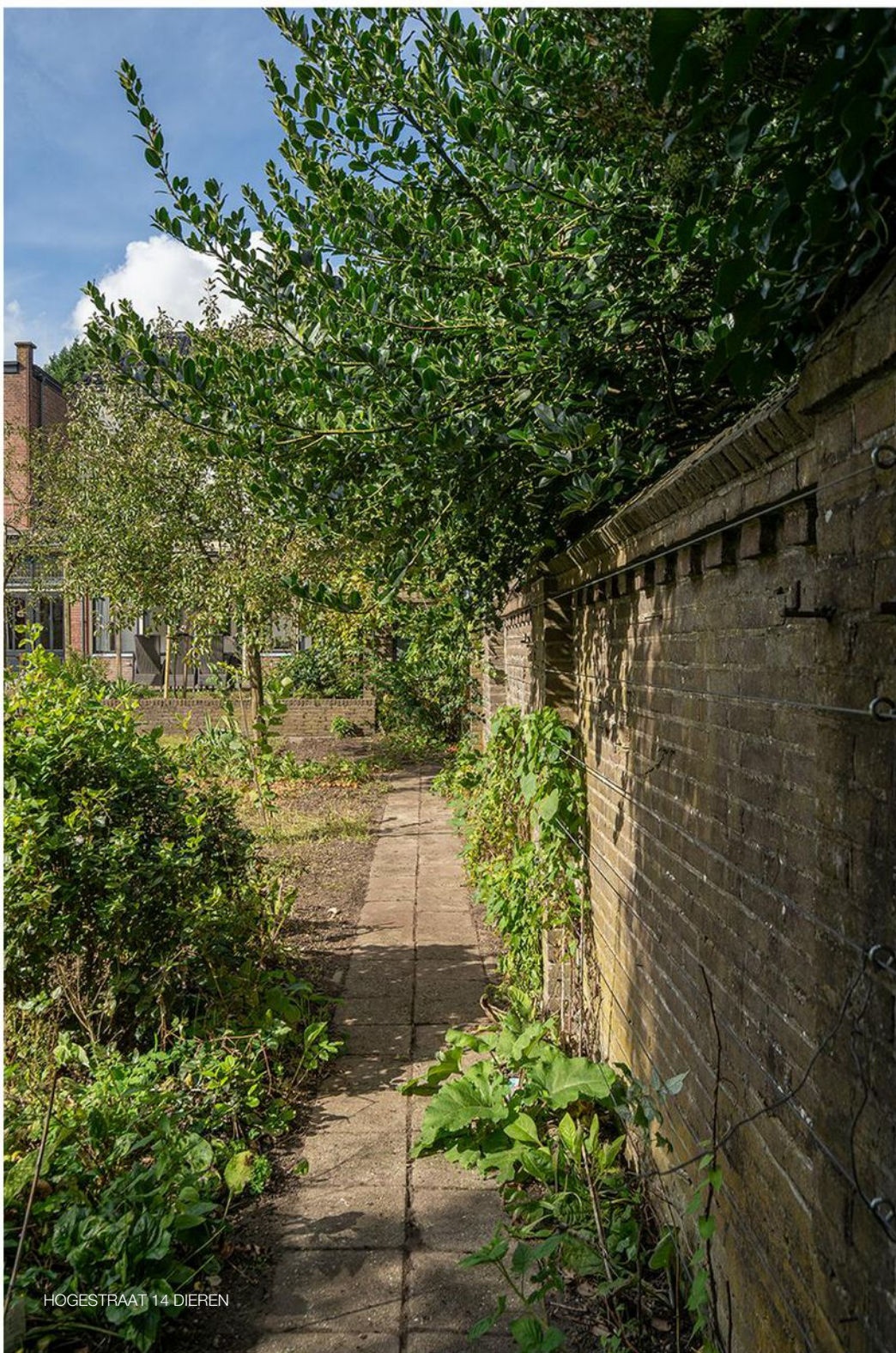
## WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“We zijn vanuit de stad Utrecht verhuisd naar het dorp, met onze 3 zonen. Onze jongste ging toen naar de crèche en de 2 oudsten naar de lagere school, alles op loopafstand van minder dan 500 m. Dat gold later ook voor de middelbare school. We wonen in een rustige omgeving, dus de jongens konden al heel snel zelfstandig op pad. Er is geen drukte met verkeer en (gratis) parkeerruimte is er in overmaat. Wij waren verrast over de vele mogelijkheden voor sport, muzieklessen, scouting en waterscouting die dit dorp te bieden heeft. Het huis voelt als een “once in a lifetime”. Wij hadden nog nooit een huis gezien met zoveel originele details en hebben het met liefde gerestaureerd. Het huis heeft heel veel ruimte maar is opgedeeld in kleinere comfortabele ruimtes wat het knus en aangenaam maakt. De woonkeuken is dé centrale plaats van het huis, waarin we daadwerkelijk samen zijn. Deze ligt heerlijk privé aan de achterkant van de woning met uitzicht en toegang tot de tuin”.











# BIJZONDERHEDEN

- De woning is in de afgelopen 15 jaar vrijwel volledig gerestaureerd en waar mogelijk terug gebracht in originele staat, maar ook van veel moderne gemakken voorzien zoals vloerverwarming in de royale woonkeuken met grote bar, vaatwasmachine, 5 pits gasfornuis met dubbele oven, een extra oven, heet water voorziening via keukenboiler en een Quooker.
- De woning is voorzien van 20 zonnepanelen in eigendom en wordt verwarmd door een cv-ketel op pellets (aangelegd in 2017). Er is nog een gasgestookte cv-ketel als backup aanwezig, maar deze dient als afgeschreven te worden beschouwd.
- De keuken heeft naast de vloerverwarming ook een pelletkachel die ook de achtergelegen serre kan verwarmen.
- De twee woonkamers zijn ieder voorzien van een houtkachel.

# BIJZONDERHEDEN

- Vrijwel het hele huis is voorzien van een smart system om kamergestuurd te verwarmen en daarmee het energieverbruik te optimaliseren.
- Onder een groot deel van de woning bevindt zich een 3 m hoge kelder, die momenteel wordt gebruikt als muzieklokaal.
- In de dubbele garage is zeer veel bergruimte aanwezig. Er kunnen twee auto's in worden geparkeerd.
- Zou de B&B maximaal bezetten kunt u rekenen op een omzet van circa € 20.000,- per jaar.





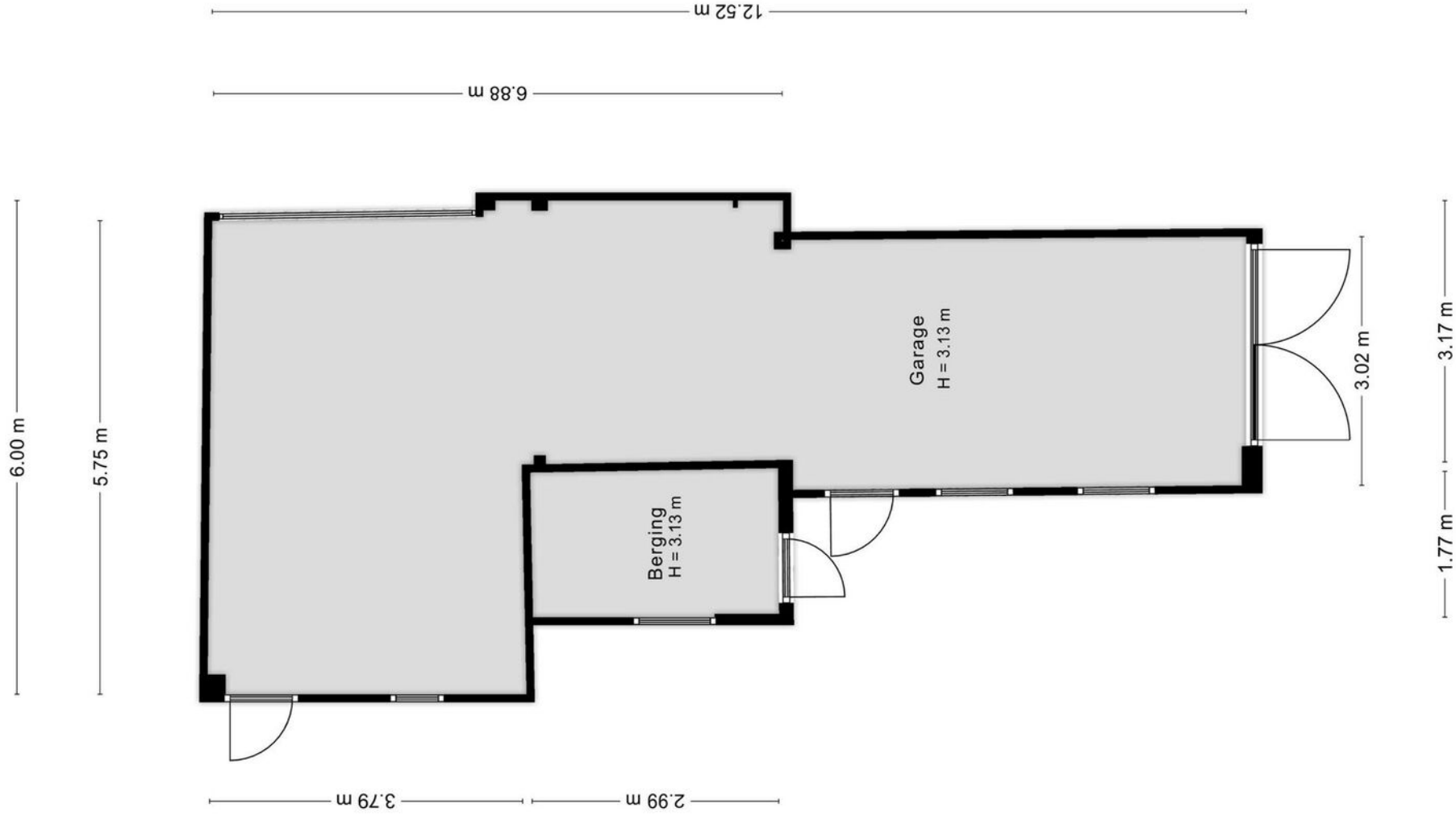
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © ZBOor www.zboer.nl



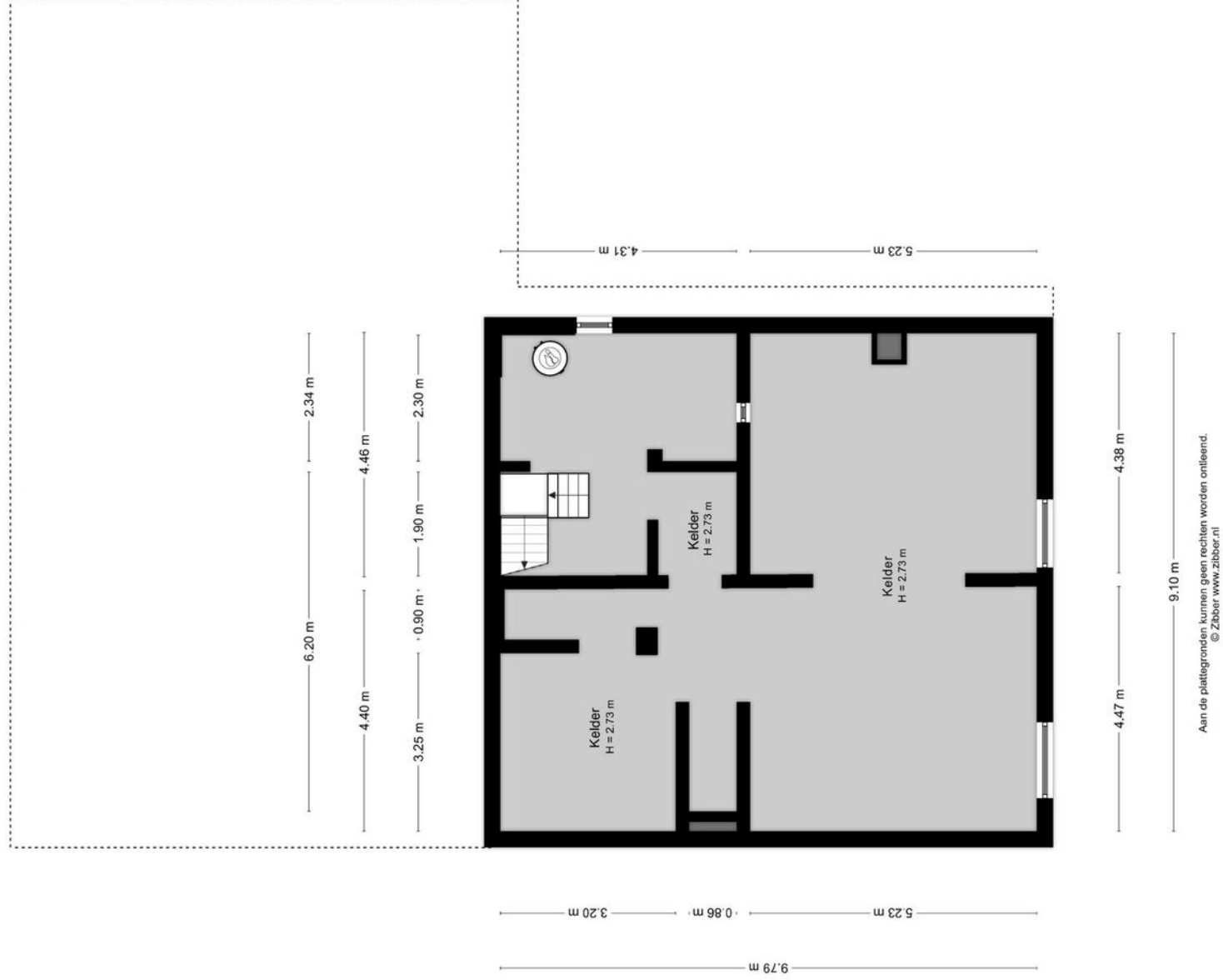
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Zibber www.zibber.nl

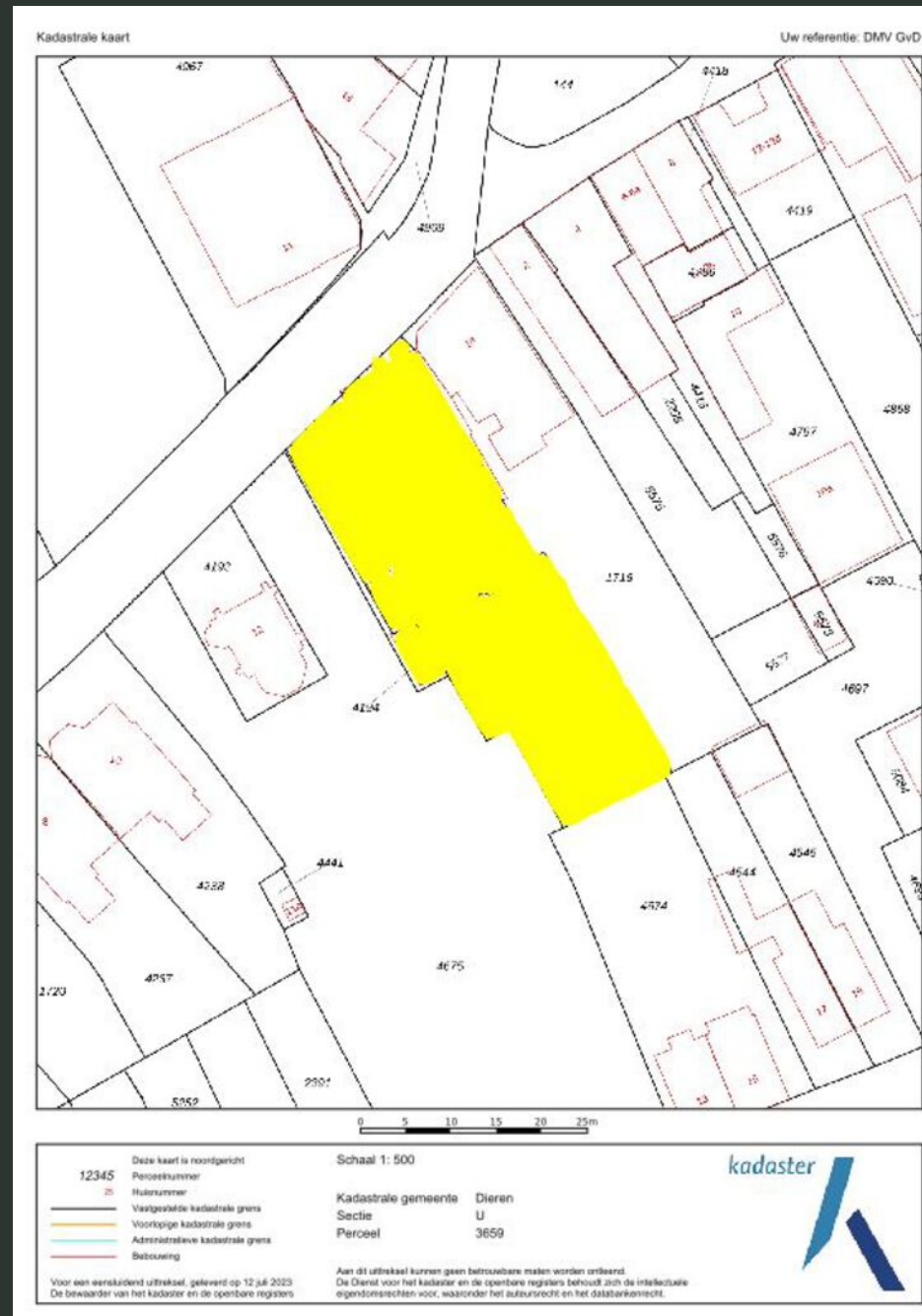


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl





# 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 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. Met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van het object, adviseren wij de koper de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website te raadplegen. Op deze websites kunt u de bestemmingsplannen van provincies, gemeenten en Rijk inzien. Ook kunt u bij de betreffende gemeente structuurvisies en (ontwerp)bestemmingsplannen van uw omgeving bekijken. 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, 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’.

### **ONDERHANDELEN 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.

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl).*



## CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

### **DRIEKLOMP OOSTERBEEK**

Hemelseberg 3

6862 BN Oosterbeek

☎ 026 - 339 7500

✉ [oosterbeek@drieklomp.nl](mailto:oosterbeek@drieklomp.nl)

# GEREGISSEERD EN GEREGLD

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.



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

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

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

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](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)