



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



Authentiek  
landhuis  
in privébos

Brummen  
Radeland 5

---

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



4

Brummen



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

7



8

Plattegronden





# Brummen Radeland 5

Vraagprijs € 795.000,- k.k.

Midden in een bosrijke omgeving ligt dit monumentale landhuis. Een verborgen parel in Brummen, waar maar weinig mensen het bestaan van weten. De woning stamt uit 1850 en is gebouwd op de resten van een groter huis dat ooit Radeland heette; het is echter geen monument. Later fungeerde het huis als koetshuis van huize Rhienderstein. In 1950 werd het verbouwd tot woonhuis waarbij veel originele elementen zijn bewaard. Zo zijn alle plafonds op de begane grond afgewerkt met Jugendstil patronen, net als de schouw en de vaste bank in de living. Een ruimte waar ook de adem van het wonen in uw eigen bos door alle raampartijen binnenstroomt. In de aangebouwde serre geniet u van de eerste zonnestralen door de ligging op het zuiden. Het doorgeefluik in de serre naar de keuken onthult dat deze ruimte vroeger werd gebruikt als eetkamer. Op de eerste verdieping halen de ramen, met buitenluiken, de rust van de groene omgeving binnen. Het terras boven de serre, toegankelijk via een van de vijf slaapkamers, is een heerlijke plek om het leven in het privébos te ontdekken. De verdieping herbergt ook nog een tussen- en grote zolder waar vroeger tekenles werd gegeven. Bijzonder zijn ook de baanderdeuren aan beide zijden van de inpandige garage. Zo reed de paard- en koets combinatie makkelijk naar binnen en buiten. Op de vloer liggen de oorspronkelijke klinkers waarin de paardenhoeven en wielen van de koetsen nog altijd nacheoën. De tuin rondom de woning is aangelegd met veel groenblijvende planten en heesters. Het privébos, een halve

## *Een verborgen parel*

hectare vol zintuiglijke avonturen, grenst aan een weiland en andere bospercelen.

### **Naar eigen smaak opfrissen en verduurzamen**

Landelijk wonen in een bosrijke omgeving. Deze royale kluswoning met vijf slaapkamers en een riante zolderruimte kunt u geheel naar eigen smaak opfrissen en verduurzamen. Het platte dak van de woning leent zich uitstekend voor zonnepanelen. De grote zolder is geschikt voor een atelier of het creëren van extra leefruimte. Met de inpandige garage, berging en werkruimtes kunt u alle kanten op. In de tuin staat een stenen dierenverblijf met pannendak. Kortom dit landhuis blaast leven in al uw dromen.

### **Goede voorzieningen en treinstation**

Het landhuis ligt vlak bij Brummen. Een dorp met goede voorzieningen en een treinstation. Ook huize Rhienderstein (privé bezit), nog altijd in alle pracht en glorie, zijn de naaste burens. Het Gelderse Brummen is omgeven door diverse N-wegen en met het autoveer Brummen-Bronkhorst bent u zo in de Achterhoek. Brummen ligt op een half uur rijden van Arnhem, Apeldoorn en Deventer.





# Brummen

## In het groene hart van Gelderland

Aan de rand van de Veluwe, omgeven door bossen, heide en rivieren ligt Brummen. Dit Gelderse dorp maakt, samen met de dorpen Eerbeek, Empe, Hall, Leuvenheim en Tonden en de buurtschappen Rhienderense Broek, Cortenoever, Oeken, Voorstonden, Coldenhove en Rhienderen, deel uit van de gemeente Brummen. Deze gemeente heeft zo'n 21.282 inwoners.

## Lommerrijke lanen

Het dorp Brummen oogt vriendelijk met lommerrijke lanen, monumentale huizen, historische buitenplaatsen en uitgestrekte landgoederen. Over de geschiedenis van deze plek, die al duizenden jaren bewoond wordt, is weinig bekend. Het compacte centrum herbergt diverse winkels en restaurants. Daarnaast zijn er drie basisscholen en een groot aantal sportverenigingen.

## Poort naar de Achterhoek

De omgeving van Brummen biedt een divers landschap met de Veluwe bossen in het westen en de kronkelde IJssel, uiterwaarden en het rivierenland in het oosten. Een gebied met

een breed scala aan recreatiemogelijkheden van fietsen tot wandelen, paardrijden en waterrecreatie. Met het (auto)veer tussen Brummen en Bronkhorst, een van de kleinste steden van Nederland, ligt ook de Achterhoek om de hoek.

## Goede ontsluiting en IJsellijn

Brummen heeft een goede ontsluiting via diverse N-wegen aan de westkant van de IJssel. Zutphen ligt op tien minuten rijden; Arnhem, Apeldoorn en Deventer zijn in een half uur bereikbaar. Brummen heeft een treinstation, gelegen aan de zogenaamde IJsellijn (Arnhem - Zutphen).

*Historische  
buitenplaatsen  
en uitgestrekte  
landgoederen*



# Kenmerken

Aanvaarding	Direct
Soort woonhuis	Landhuis, eengezinswoning
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1850, verbouwing tot woonhuis ~1950
Ligging	Beschut, bosrijke omgeving, buiten bebouwde kom
Bereikbaarheid	Station NS Brummen, N-wegen aan westkant IJssel, centraal tussen Arnhem-Deventer-Apeldoorn-Zutphen, poort naar de Achterhoek

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	211 m <sup>2</sup>
- overige inpandige ruimte	191 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	20 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	12 m <sup>2</sup>

Inhoud	1733 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	5.190 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"><li>- géén monument</li><li>- kluswoning</li><li>- In de koopovereenkomst worden de ouderdomsclausule en de asbest clausule opgenomen.</li></ul>
----------------	--

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Landelijk gelegen in bosrijke omgeving;</li><li>• Voormalig koetshuis van huize Rhienderstein;</li><li>• Monumentale en authentieke uitstraling, echter géén monument;</li><li>• Jugendstil kenmerken in de woning;</li><li>• Royale gezinswoning met 5 slaapkamers;</li><li>• Mogelijkheden atelier op grote zolder;</li><li>• Inpandige garage (voormalige berging koetsen);</li><li>• Inpandig berging en werkruimtes.</li></ul>
-----------------------------	---

## Globale gegevens

### Hoofdgebouw

Begane grond	Entree, gang, woonkamer, serre, keuken, portaal, WC, kelder en trappenhuis.
Inpandig begane grond	Garage en 3 berging/werkruimtes.
Verdieping	Overloop, 5 slaapkamers (1 met douche/wc), badkamer, tussenzolder, WC en grote zolder/atelier.
Tuin	Oprit, parkeren op eigen terrein, tuin rondom, parkachtig bos rondom, moestuin, terras en dierenverblijf annex houtopslag.



# Indeling woonhuis

## Begane grond

### Entree

Het tegelpatroon van de trapopgang naar de voordeur zorgt voor een vrolijk welkom. Het tochtportaal is gescheiden van de gang door een klapdeur met fraai gezandstraald glas.

### Gang

De houten vloerdelen ondersteunen de lengte van de gang die over de hele breedte van het pand doorloopt. De houten trapopgang sluit prachtig aan bij het hout van de vloer. Aan het eind van de gang bevindt zich ook de kelderkast.

### Toilet

Met staand closet en fontein.





## Woonkamer

Genieten van het bos en de tuin vanuit deze heerlijke living. Door de grote raampartijen beleeft u hier het buitenleven optimaal. De open haard met schouw in Jugendstil geeft de living een eigen karakter, net als de vaste bank in Jugendstil. De houten vloerdelen versterken de warme, huiselijke sfeer. Ook in de aangebouwde serre heeft het daglicht vrij spel. Het doorgeefluik in de serre onthult dat deze ruimte vroeger werd gebruikt als eetkamer. Het vele glas en de ligging op het zuiden maken de serre tot een fijn vertrek. In de serre is ook een deur naar het terras.









## Keuken

Koken met zicht over de tuin en het bos in westelijke richting. De traditionele keuken is voorzien van een terrazzo aanrechtblad. Onder de schouw, achter de louvredeuren, bevindt zich de CV ketel. De keuken heeft een eigen ingang met een tochtportaal voor schoenen, laarzen en jassen.



# Verdieping

## Overloop

Met vide.

## Vijf slaapkamers

De hoofdslaapkamer is zeer royaal en beschikt over vaste kasten. Twee ruime slaapkamers zijn voorzien van een vaste wastafel. Ook de slaapkamer met een aansluiting voor een vaste wastafel is ruim. Deze slaapkamer geeft toegang tot een dakterras boven de serre. De vijfde slaapkamer heeft een eigen badkamer.

## Twee badkamers

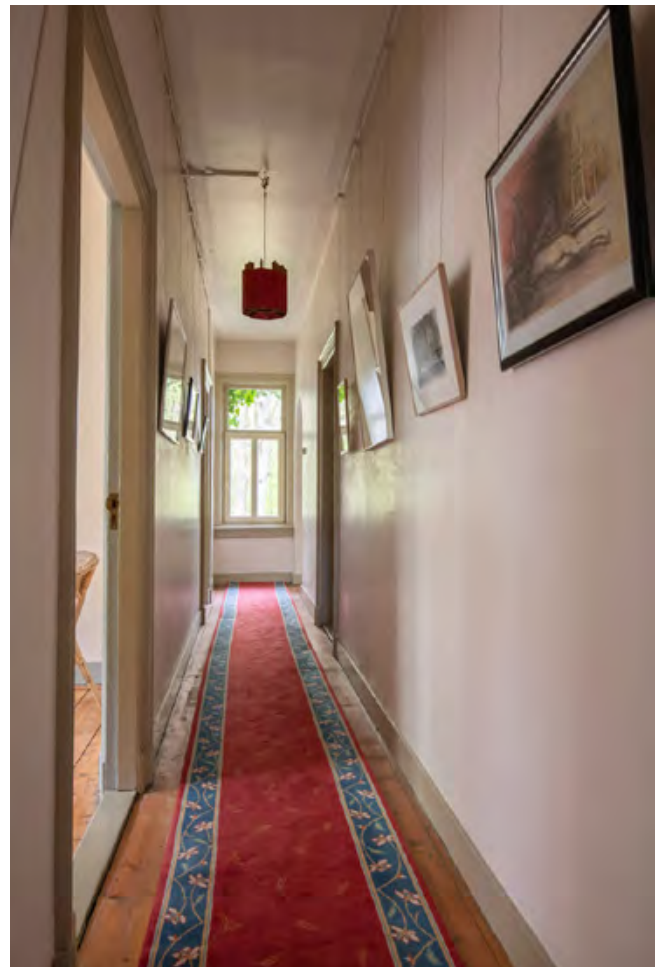
De eerste badkamer is uitgerust met een ligbad, wastafel en staand toilet. De tweede badkamer hoort bij de vijfde slaapkamer. Deze badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

## Berging

Tussenzolder die fungeert als opslag. Voorheen werd deze ruimte gebruikt als opslag van materialen van de Het Brummens Tekenschooltje. Ook bevindt zich hier de doorgang naar de grote zolder en een toilet.

## Grote zolder

Riante ruimte verwarmd door gaskachels. Een balkondeur leidt naar de buitentrap/vluchtrap. Een luik in het plafond leidt naar een dakopening. Vroeger kregen de kinderen uit Brummen hier tekenles. De royale afmetingen van de tussen- en grote zolder bieden volop mogelijkheden voor het creëren van extra leefruimte.

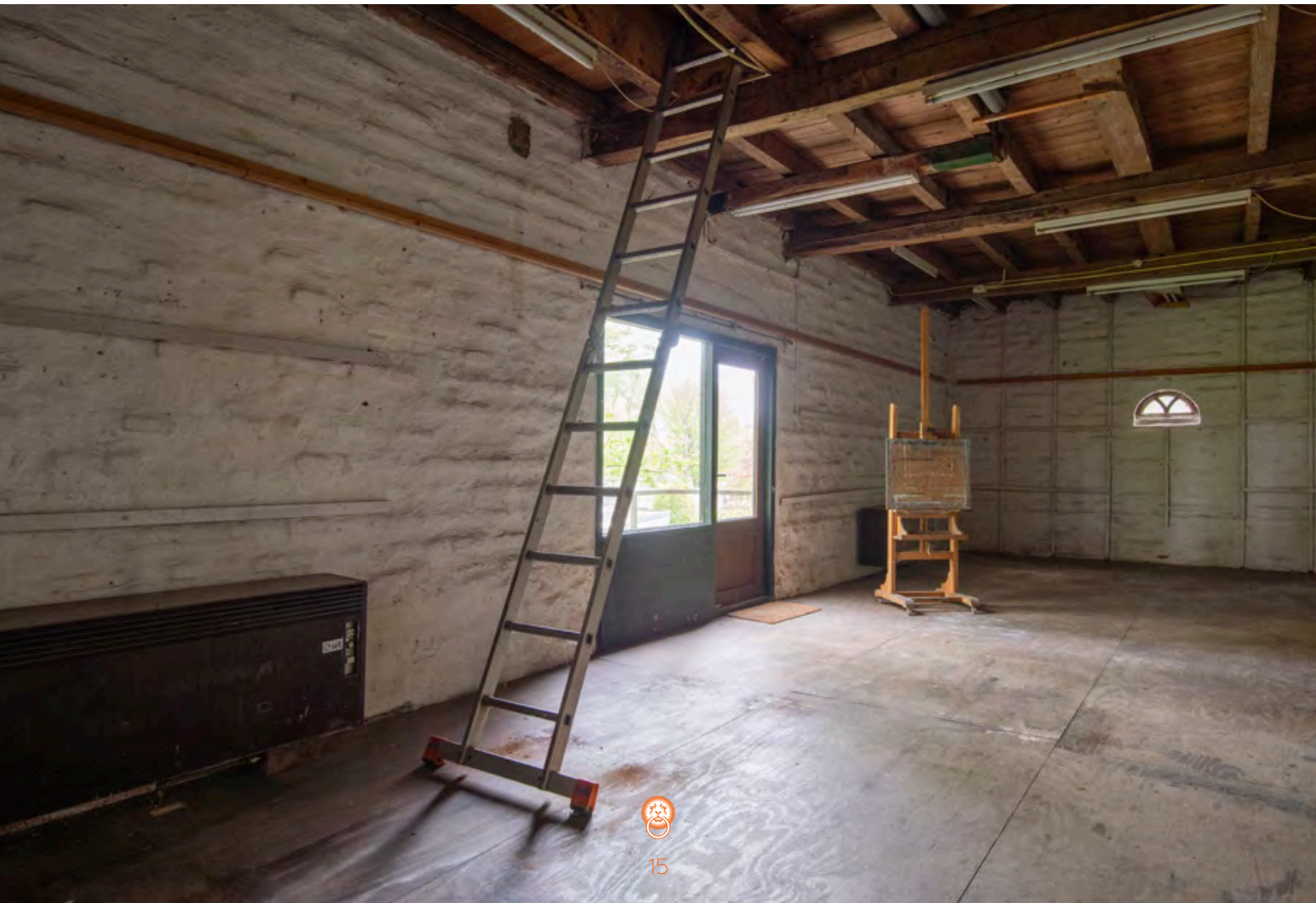












# Buiten

## Garage

Inpandige garage, voorheen de stalling van de koetsen. Vroeger reed de paard- en koets combinatie door de baanderdeuren in zowel de oost- als westgevel naar binnen en weer door naar buiten. Op de vloer liggen de oorspronkelijke klinkers waarin de paardenhoeven en wielen van de koetsen nog altijd na-echoën.

## Opslag

Inpandige opslag aan de oostzijde. Een grote multifunctionele ruimte met klinkers op de grond.

## Werkruimte

Inpandige werkruimte aan de noordzijde. Recentelijk in gebruik als werk- en hobbyruimte met plaats voor gereedschappen en dergelijke.

## Paardenstal

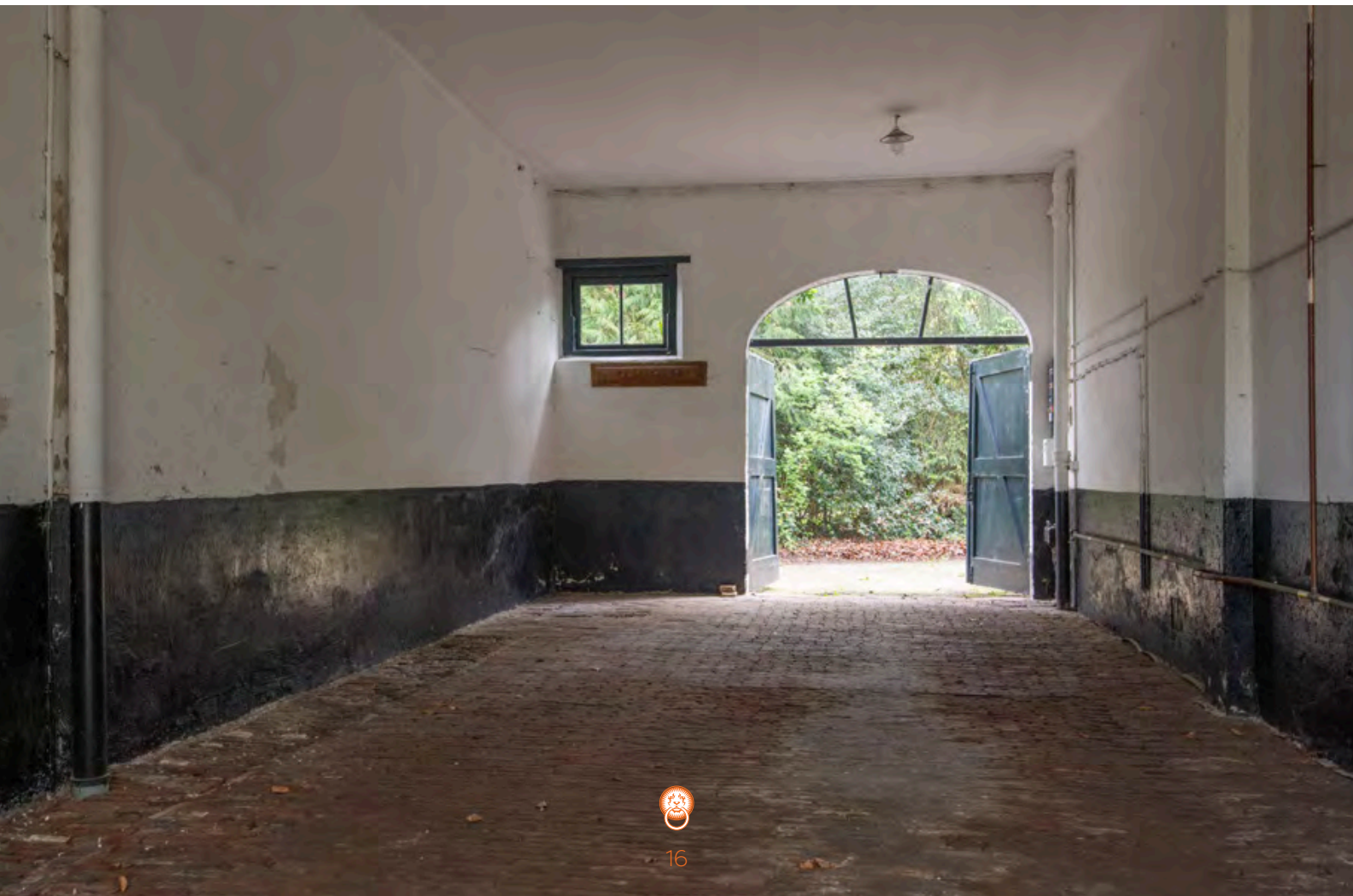
Inpandige paardenstal aan de westzijde. Hier stak vroeger het paard zijn hoofd over de deeldeer. Ook de voertrog in de hoek is er nog. Op de grond liggen klinkers.

## Tuin

Rondom de woning is een tuin aangelegd met veel groenblijvende planten en heesters. In de tuin groeien voornamelijk beuken. Het beukenhout is goed te gebruiken voor eigen houtproductie voor in de haard of houtkachels. Uw eigen privébos grenst aan een weiland en andere bospercelen. Ook zijn er nog restanten zichtbaar van de oude Prinses Irenelaan die langs de keuken van Rhienderstein liep. Daarnaast slingeren er diverse padjes door de bomen. Kortom een halve hectare aan zintuiglijke avonturen!

## Dierenverblijf

Gemetseld met pannendak. Voorheen werden hier kippen en ander kleinvee gehouden, nu fungeert het dierenverblijf als houtopslag en tuinschuurtje.

















# Bouwkundige gegevens

Structuur	Het landhuis (koetshuis) bestaat uit een stenen hoofdmassa met 2 bouwlagen onder een plat dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal', ofwel op ingeklonken zandgrond. Vermoedelijk op de resten van huize Radeland wat ooit op deze plek heeft gestaan.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdieping en het souterrain zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	Steen (1 - 1,5 steens) met voorzetwanden.
Kap	Plat dak met bitumen.
Ramen, deuren en kozijnen	Hout.
Installaties en voorzieningen	CV, warm water door zonnecollectoren en mechanische ventilatie.
Isolatie	Deels dubbel glas, wand isolatie.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1850 gebouwd als koetshuis en rond 1950 getransformeerd naar woonhuis volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en redelijke staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met Bureau De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	<p>De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en telefoon/internet.</p> <p>In het rioleringsysteem zit nog de oorspronkelijke septische put waarvan de overloop loost op het gemeentelijk riool.</p>

