



De Landerije[®]
makelaars en adviseurs

Eigentijdse,
comfortabele
villa

Dieren
Imboslaan 5

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



4

Dieren



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

44



46
Plattegronden





Dieren Imboslaan 5

Vraagprijs € 1.500.000,- k.k.

Eigentijdse, comfortabele villa aan de bosrand

Zuivere, krachtige energie ademt door het grote perceel van ruim 2,6 hectare. Wonen in deze villa uit 1974 betekent samenleven met zingende vogels, eekhoorns en de 'buren' uit de bossen van het Nationaal Park Veluwezoom. De riante tuin, met vijver en dierenweides, grenst direct aan de Veluwezoom. De bijzondere vorm van de woning en de buitenschil van Cortenstaal harmoniëren naadloos met de omringende natuur. De roodbruine afwerking versterkt het warme gevoel van deze buitengewone locatie. De bijzondere gevel laat zien dat de villa in 2019 onder architectuur is verbouwd en gerenoveerd. Ook binnen tonen subtiele details en het gebruik van natuurlijke materialen de hand van de architect. De vriendelijke, ronde vormen van het smeedijzeren hek van de trap zorgen direct bij de entree voor een warm welkom. In de royale living, waar het buitenleven rijkelijk binnenvalt, smelten vrijheid en intimiteit samen. Het hoge plafond komt prachtig uit door een robuuste muur en accenten van hout en staal. Het knapperende vuur in de houtkachel (leem-, massakachel) verspreidt een behaaglijke warmte. Bijzonder is ook de slaapkamer in de aanbouw op de begane grond, gesitueerd in de voormalige paardenstal. De open staldeuren, voorzien van nieuwe kozijnen en raampartijen, halen de landelijke rust binnen. Het dakraam en de stijlvolle hoogslaper creëren extra licht en ruimte. De andere slaapkamer of tweede woonkamer in de aanbouw biedt met de LEDA massakachel (gietijzer) volop comfort. Gerieflijkheid en een

*Vrijheid en intimiteit
smelten samen*

sprekende stijl kenmerken elk vertrek in deze villa. Ook alle sanitaire voorzieningen zijn van hoogwaardige materialen en uitgevoerd in een fraai design.

Kantoor aan huis, mogelijkheden voor inwoning ...

Acht slaapkamers, vier badkamers en een riante tuin grenzend aan de bosrand. Deze villa met energielabel A biedt een zee aan ruimte. Wat u ook wenst: een kantoor aan huis of mogelijkheden voor inwoning of mantelzorg. Bovendien zijn de routes in het Nationaal Park Veluwezoom te voet, te paard of op de fiets direct vanuit huis bereikbaar. Het centrum van Dieren is met de auto of fiets in vijf tot zeven minuten bereikbaar.

NS-station en dichtbij snelwegen

Door het NS-Intercitystation en de nabijheid van de N348/A348 is Dieren goed ontsloten. Daarbij beschikt Dieren over alle voorzieningen. Arnhem ligt op een half uur rijden.





Dieren

Aan de IJssel en in de luwte van de heuvelachtige bossen van de Veluwe ligt het Gelderse Dieren. Een dorp met zo'n 13.500 inwoners dat behoort tot de gemeente Rheden.

Hof te Dieren

De geschiedenis van het dorp gaat ver terug, de eerste vermelding stamt uit 838. Dieren werd eeuwenlang gekenmerkt door 'Hof te Dieren'; een jachtslot daterend uit de middeleeuwen. In de zeventiende en achttiende eeuw verbleven de Oranjes er veelvuldig voor de jacht. Ze omheinden een groot stuk bos en heide om succesvol te kunnen jagen. In de Tweede Wereldoorlog werd het hof verwoest door een brand, de ruïne is in de jaren zestig afgebroken. In een deel van het park is nu de biologische wijngaard, domein Hof te Dieren, gevestigd.

Gazelle

In de negentiende eeuw groeide het dorp door de komst van de spoorlijn Arnhem - Zutphen. Een eeuw later zorgen lokale producenten zoals fietsenfabriek Gazelle, EDY (Emailliefabriek Dieren aan de Yssel) en zadelfabriek Lepper voor nog meer groei. Gazelle is er nog altijd gevestigd.

*De luwte van de
heuvelachtige bossen
van de Veluwe*

Weldaad en rust van de natuur

Ook nu bruist het leven door Dieren. De Spelerij/Uitvinderij, een bijzondere speel-en doeplek voor kinderen, is een echte trekpleister. In het toeristenseizoen rijdt er een stoomtrein van Dieren via Eerbeek naar Apeldoorn. Naast al het vertier biedt Dieren ook de weldaad en rust van de natuur. Nationaal Park Veluwezoom ligt op een steenworp afstand en Nationaal Park De Hoge Veluwe is in 30 autominuten bereikbaar.

NS-Intercity station

Dieren heeft een goede ontsluiting via de N348/A348. De A12 is in 10 autominuten en de A50 in 15 autominuten bereikbaar. Met de veerpont Dieren-Olburgen steekt u zo de IJssel over naar de Achterhoek. Arnhem bevindt zich op een halfuurtje rijden. Dieren heeft een NS-Intercity station.



Kenmerken

Aanvaarding:	In overleg
Soort woonhuis	Vrijstaande eengezinswoning, villa
Bouwworm:	Bestaand
Bouwjaar:	1974, verbouwd vanaf 2019
Ligging:	Aan de bosrand van Nationaal Park Veluwezoom, aan een stille weg in het buitengebied.
Bereikbaarheid:	Auto A348/N348, NS-station Dieren. Arnhem ligt op een half uur rijden.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	288 m ²
- overige inpandige ruimte	62 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²
- externe bergruimte	0 m ² , 20 ft zeecontainer blijft achter

Inhoud	1425 m ³
Perceeloppervlakte	26.680 m ²
Aantal kamers	10 kamers, waarvan 8 slaapkamers
Aantal badkamers	4
Aantal verdiepingen	2 plus kelder

Bijzonderheden

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Direct grenzend aan de bossen van Nationaal Park Veluwezoom;• Groot eigen perceel van 2,6 ha met tuin, bos en dierenweides;• In 2019 onder architectuur verbouwd en gerenoveerd;• Buitenschil van Cortenstaal, moderne uitstraling die opgaat in de omringende natuur;• Energielabel A;• 8 slaapkamers, 3 toiletten waarvan 2 apart en 4 badkamers;• Mogelijkheden voor inwoning, kantoor aan huis, mantelzorg, etcetera.
-----------------------------	---

Globale gegevens

Parterre	Hal, woonkamer, eetkamer, overdekt terras, keuken, bijkeuken, twee slaapkamers, toilet, badkamer (1), dubbele garage/werkplaats/berging
Aanbouw	Gang, toilet, twee woon- / slaapkamers, badkamer (2)
Kelder	Cv-installatie + twee bergingsruimtes
Verdieping	Overloop, badkamer (3), vier slaapkamers, badkamer (4)
Tuin	Toegangspoort, oprit met parkeervoorzieningen, terrassen, bergingen, camping pod, grasveld, vijver, bos, weides (thans 3 afgezet voor gebruik door paarden), schuilstal



Indeling

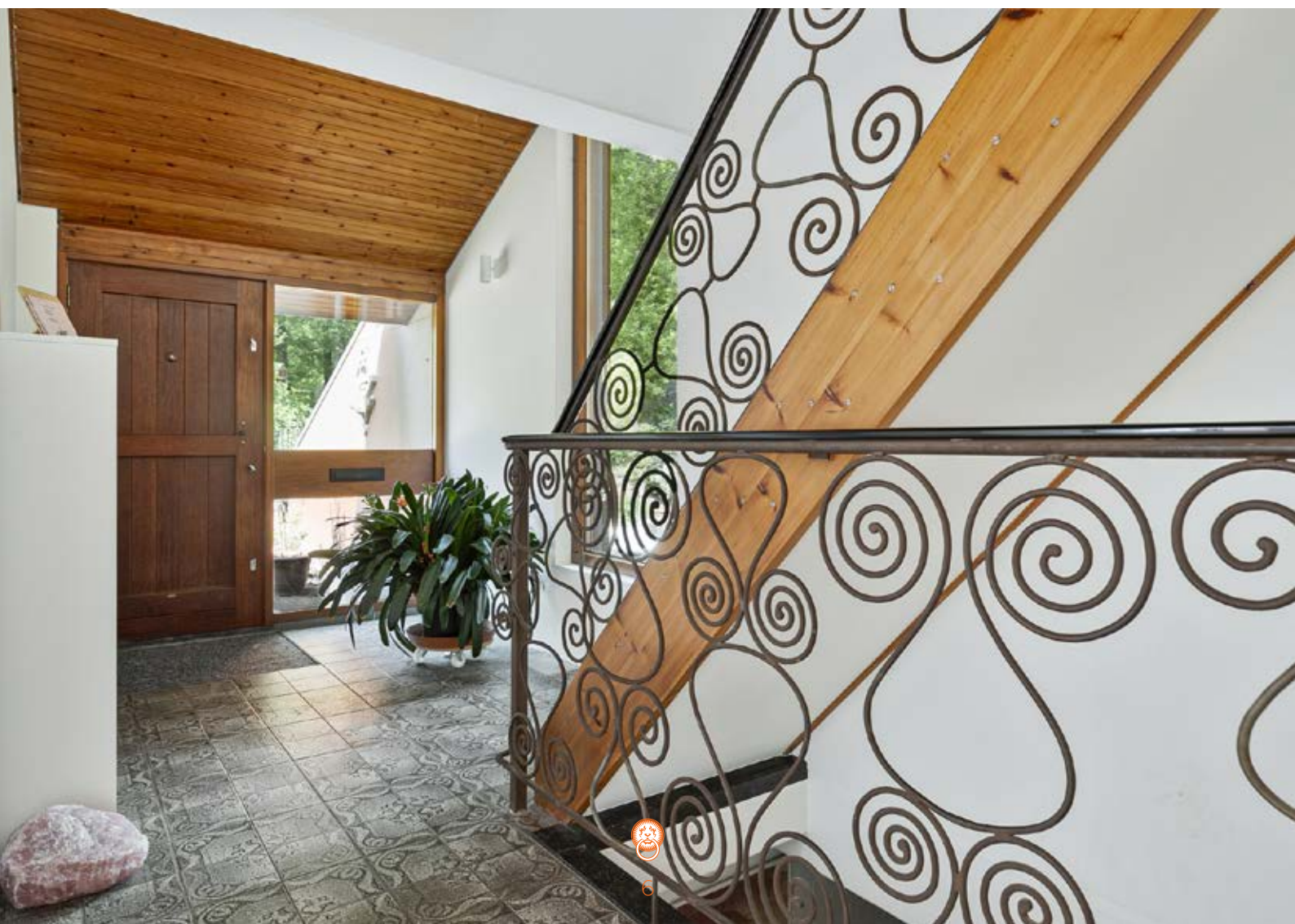
Begane grond

Entree

Het schuin oplopende, houten plafond creëert ruimte en harmonieert prachtig met het zicht op het bos door het grote, hoge zijraam. Het daglicht stroomt ook binnen door de ramen naast de voordeur. Het smeedijzeren hekwerk bij de trap maakt het warme welkom helemaal af. In de hal bevinden zich garderobekasten.

Kelder

Een droge en hoge ruimte waar u kan staan. Er zijn twee bergingsruimtes, waarin tevens de cv-installatie (ketel 2024) is ondergebracht.





Woonkamer

Vrijheid en intimiteit smelten samen in deze royale living. De combinatie van hout, steen en de verspringende hoogtes in het plafond zorgen voor een huiselijk en speels accent. Het zicht door de vele ramen op de tuin, vijver en dierenweide brengt het vrije buitengevoel naar binnen. De schuifpui geeft toegang tot de tuin en het terras. Het knappernd vuur in de houtkachel (massa- leemkachel) verspreidt een behaaglijke warmte. Hier vindt iedereen een heerlijk eigen plekje.









Eetkamer

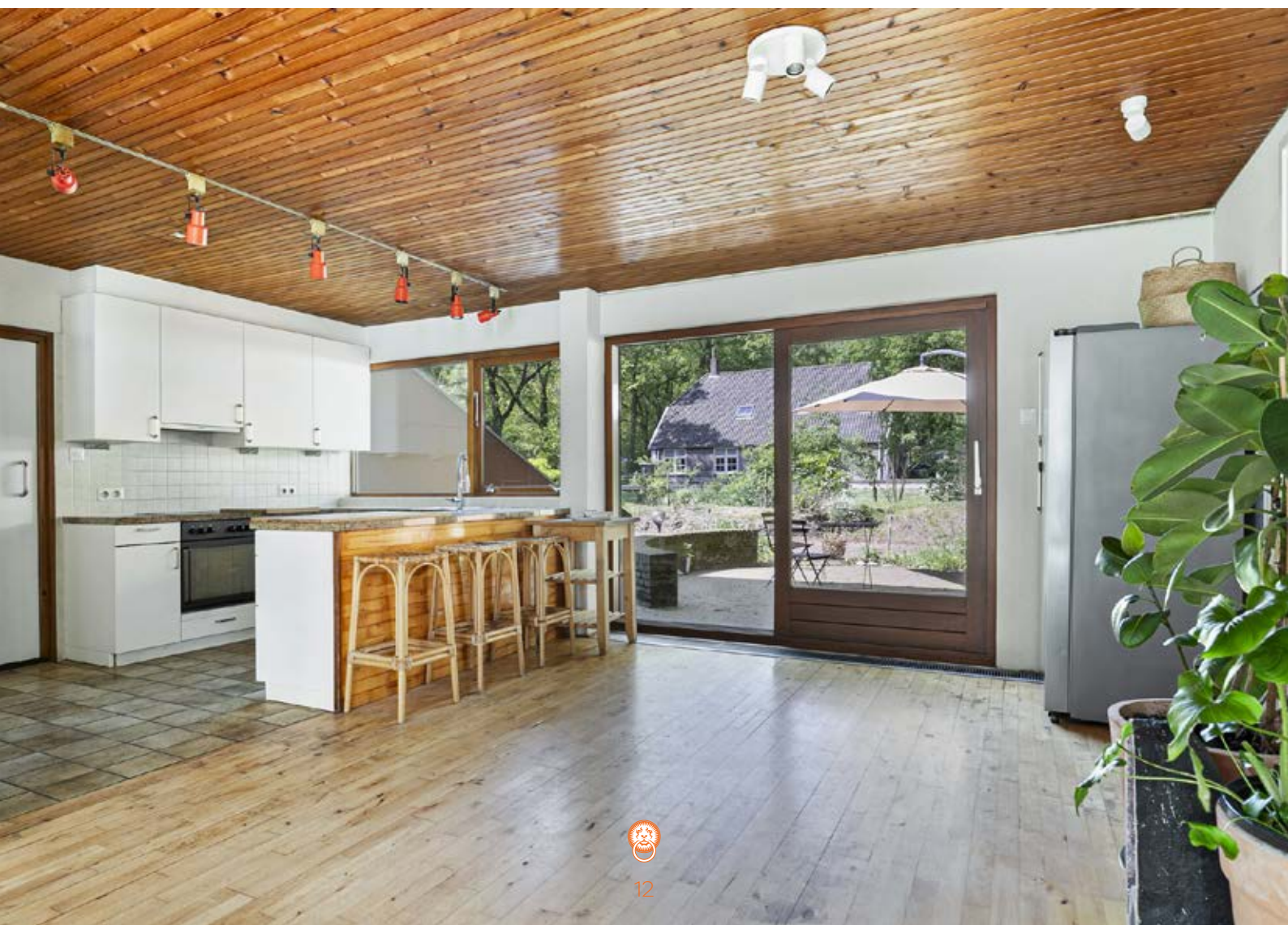
Ook deze ruimte baadt in het daglicht. Er is een schuifpui naar het overdekt terras aan de oostzijde, én een raampartij met schuifpui richting het terras aan de westzijde. De eetkamer heeft een open, directe verbinding met zowel de living als de keuken.





Keuken

De houtgestookte kachel/oven is de blikvanger van de nieuwe kastenwand in de keuken. De U-opstelling is eenvoudig en functioneel. De barkrukken verbinden de open keuken met de eetkamer.





Bijkeuken

Een kastenwand met magnetron/oven biedt extra bergruimte in de bijkeuken. De ruimte is ook voorzien van de aansluitingen voor het witgoed en twee ruime spoelbakken. Verder geeft de bijkeuken toegang tot de achtergang/uitgang naar het terras aan de westzijde. De bijkeuken is een handige plek om schoenen en jassen te bergen wanneer je van buiten komt.





Toilet

Met een luxe Grohe Sensia douche hangtoilet. Het hardhouten wastafelmeubel heeft een ambachtelijk gemaakte wasbak van Indonesisch riviersteen.

Badkamer

Het design straalt af van de inloopdouche, wastafel met natuurstenen wasbak en accessoires. Ook de keramische betonlook tegels van 1x1 m dragen bij aan de stijlvolle en ruimtelijke uitstraling.

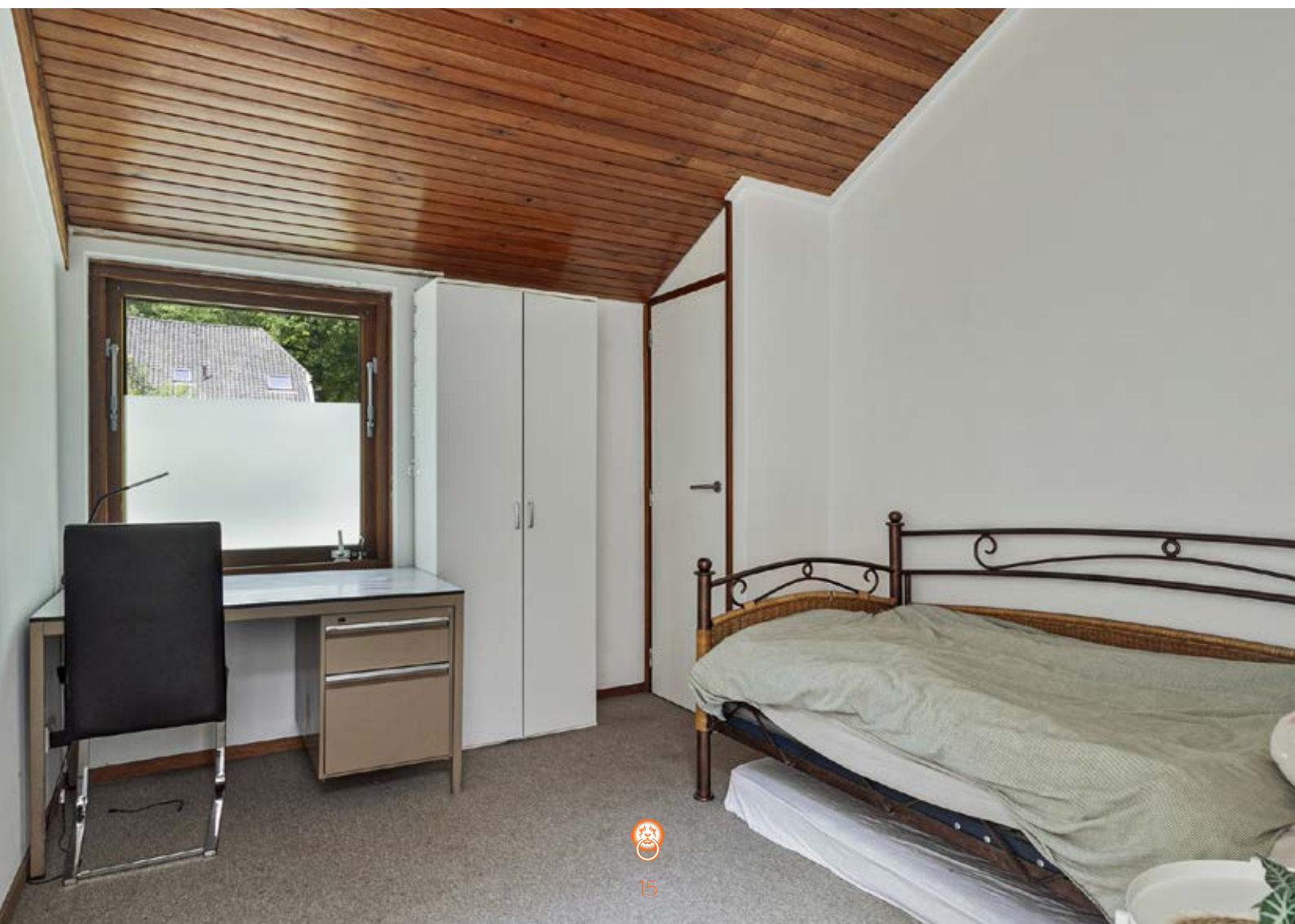


Twee slaapkamers

Deze twee slaapkamers op de begane grond zijn eenvoudig samen te voegen tot een grote slaapkamer.

Berging/garage

Grote, verwarmde berging annex werkplaats met een betonvloer voorzien van dubbele garagedeuren. Een inpandige deur geeft toegang tot de hal die in verbinding staat met de entree van de woning.









Aanbouw

De aanbouw, gesitueerd in de voormalige paardenstal plus een uitbouw, heeft een eigen opgang en sanitaire voorzieningen. Dit deel van het huis is geschikt voor levensloopbestendig wonen, inwoning, mantelzorg of een kantoor/praktijk aan huis.

Entree

Zowel aan de oost-als westzijde geeft een deur toegang tot de entree. De stenen muur geeft de lange hal een stoer en intiem accent.

Toilet

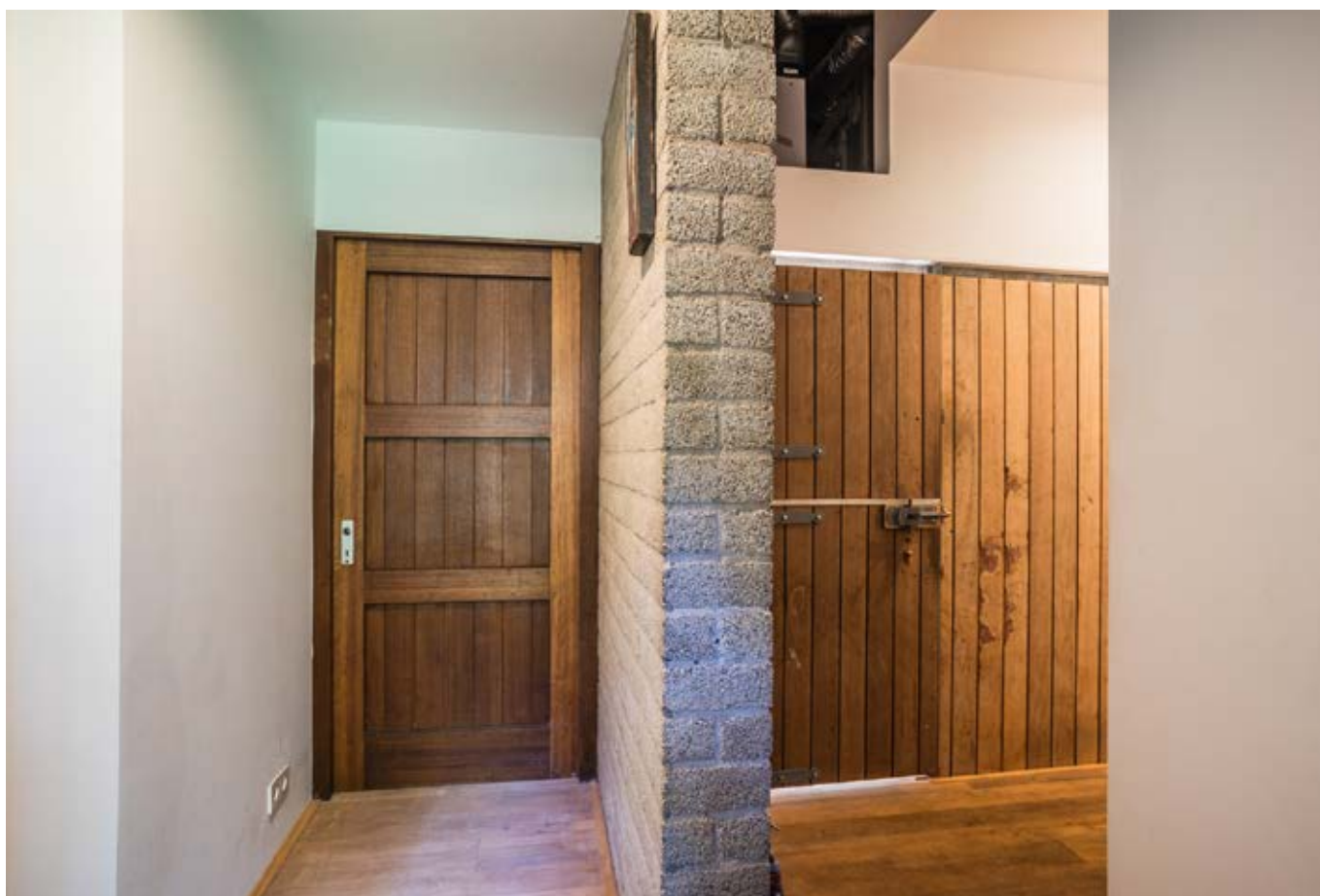
Separate toilet uitgevoerd in stijlvol design.

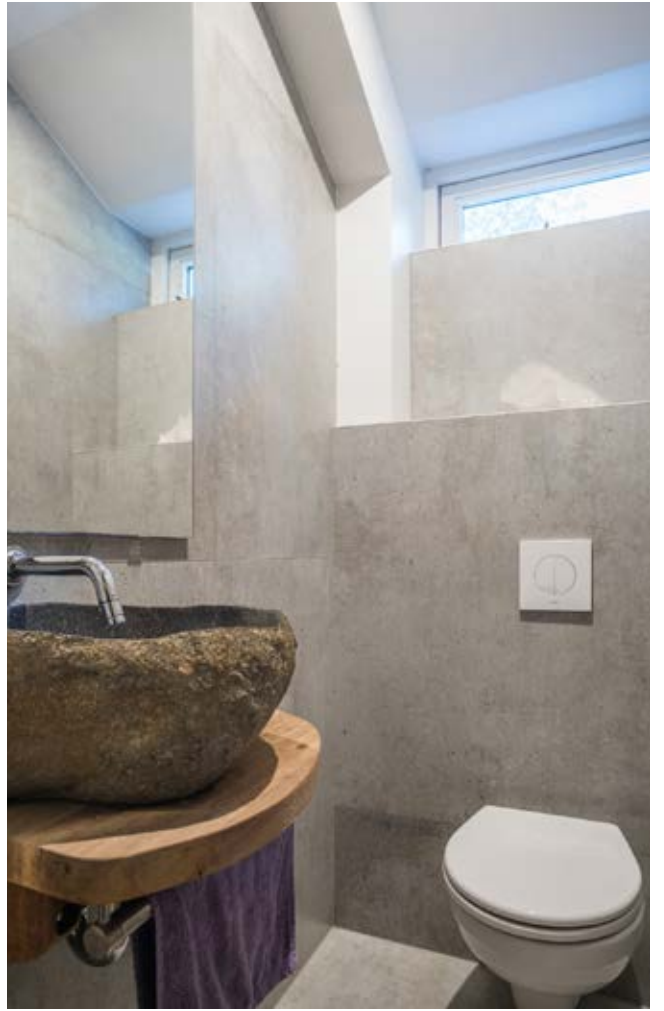
Badkamer

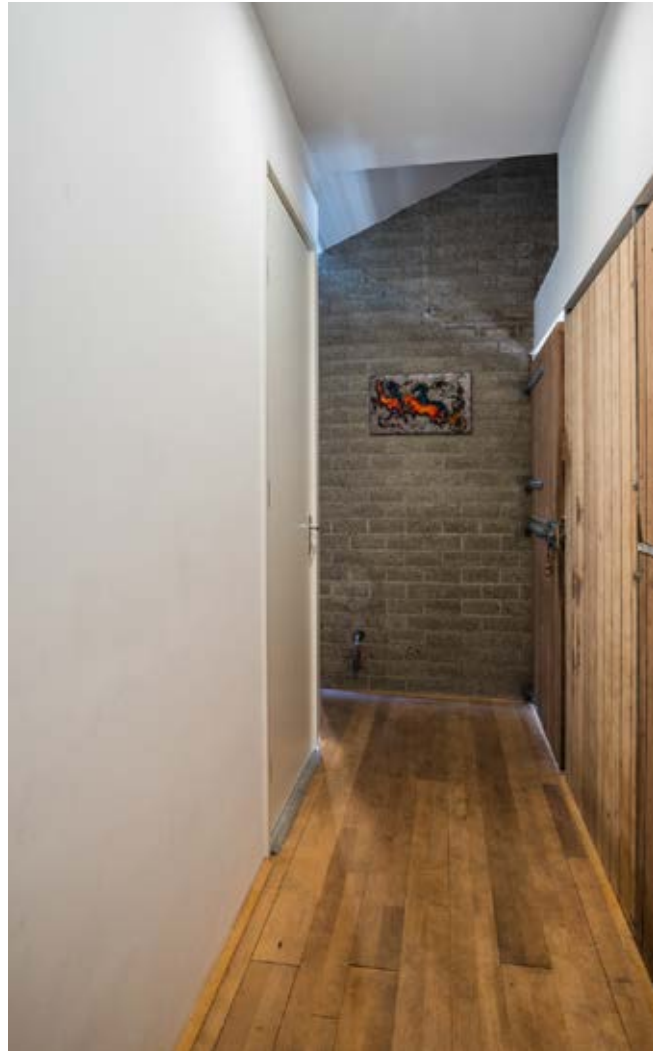
Met douche en wastafel uitgevoerd in stijlvol design.

Twee slaapkamers

De voormalige staldeuren zijn verwerkt in de slaapkamer aan de zijkant. De deuren staan open en zijn voorzien van nieuwe kozijnen en raampartijen. In de hoge ruimte met dakraam is een heerlijke hoogslaper gecreëerd. De tweede slaapkamer, aan de achterzijde, is ook te gebruiken als woonkamer. De LEDA massakachel (gietijzer) zorgt voor langdurige, behaaglijke warmte. De accenten van hout en staal aan het plafond geven een fijne, eigentijdse sfeer. Beide slaapkamers beschikken over een deur naar het terras aan de westzijde.











Verdieping

Overloop

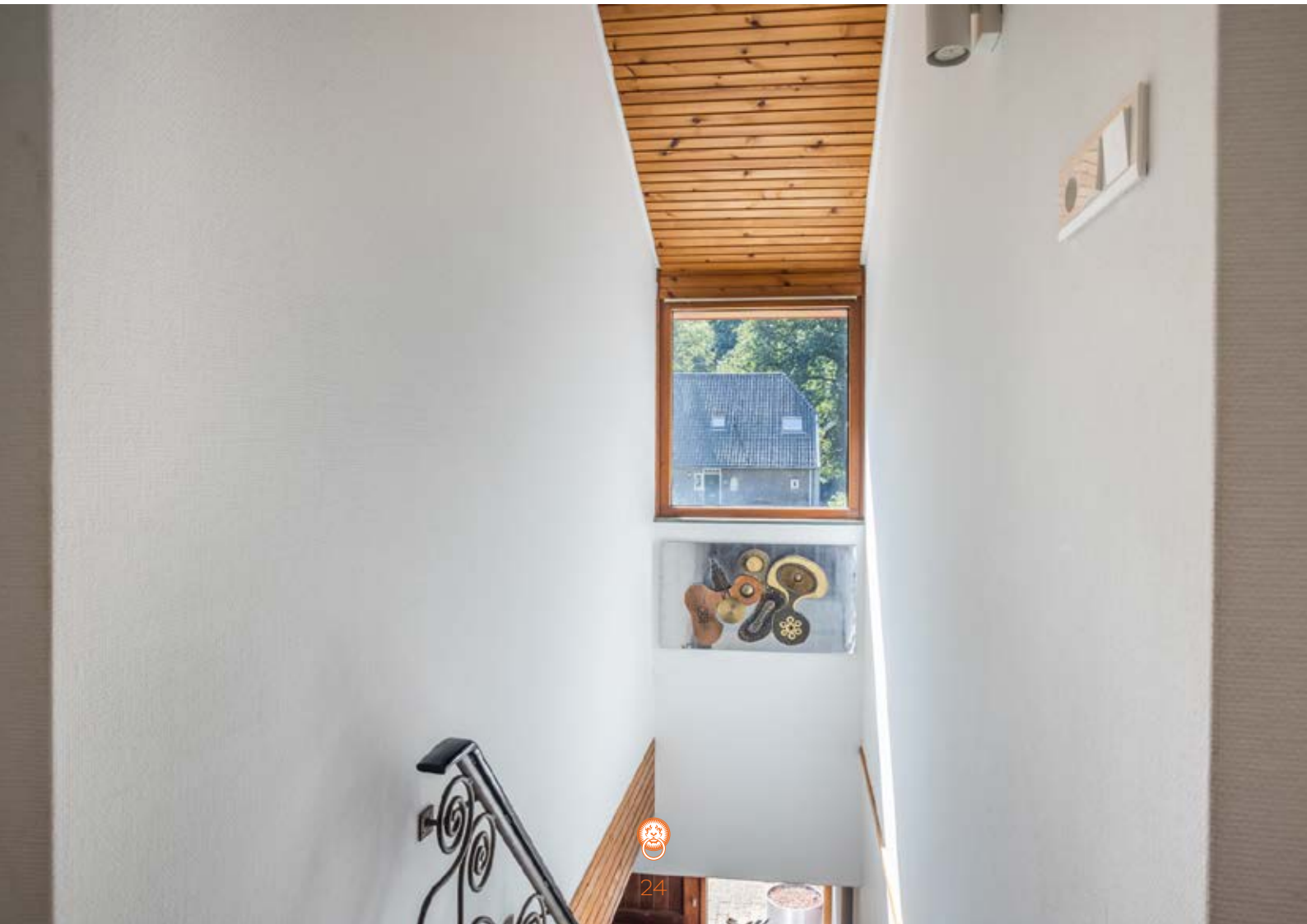
Het fraaie, smeedijzeren hek van de trap siert de overloop. De lange hal leidt naar de vier slaapkamers en twee badkamers.

Vier slaapkamers

De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn eenvoudig samen te voegen tot een grote slaapkamer. De slaapkamer rechts heeft een Velux dakraam, de slaapkamer links heeft een raampartij met externe zonwering met afstandsbediening. Ook de twee slaapkamers aan de zijkant zijn voorzien van een raampartij met externe zonwering met afstandsbediening.

Twee badkamers

Het design straalt af van de tegels met keramische betonlook tegels van 1x1m en het interieur van beide badkamers. De eerste badkamer is voorzien van een vrijstaand composiet ligbad, een dubbele wastafel met hardhout en Indonesische riviersteen afwerking, een spiegel met infraroodverwarming en douchetoilet. De tweede badkamer is uitgerust met een inloopdouche en een wastafel met natuurstenen wasbak.











Buiten

Entree

Een schuifhek geeft toegang tot het perceel dat geheel is omgeven door een diervriendelijke afrastering.

Oprit

De oprit heeft ruimte voor twee tot drie parkeerplaatsen. Daarnaast is er een overdekte fietsstalling.

Tuin

De rust en privacy van het bos ademen door de tuin. De grasperken rondom de woning nodigen uit tot lekker stoeien. De her en der verspreid staande bomen sporen aan tot creatieve spelletjes. Ook de vijver is een bron van vermaak of een plek om even helemaal lekker weg te dromen. De tuin vloeit over in weilanden en bospercelen om vervolgens uit te komen in het bos. Buiten de omheining van de tuin bevindt zich nog een privé bosperceel met dassenburcht.

Terrassen en zitkuil

Er zijn meerdere terrassen rondom de woning gecreëerd. Ontdek de perfecte plek om de zwijnen, herten of reeën in het bos te spotten. Of geniet van een steek in de zon of schaduw. In de gezellige zitkuil is altijd een zit uit de wind.

Dierenweides

Royale dierenweides compleet met schuilmogelijkheden en paddock paradise. Momenteel zijn de weides in gebruik voor paarden, verdeeld over drie weides.

Camping pod

Een knus verblijf met tweepersoonsbed om zowel in de zomer als winter te kamperen in uw eigen tuin. Het uitzicht over de dierenweides maakt het buitengevoel compleet.

Container

Opslag voor paardenspullen, tuinbenodigdheden en gereedschappen.































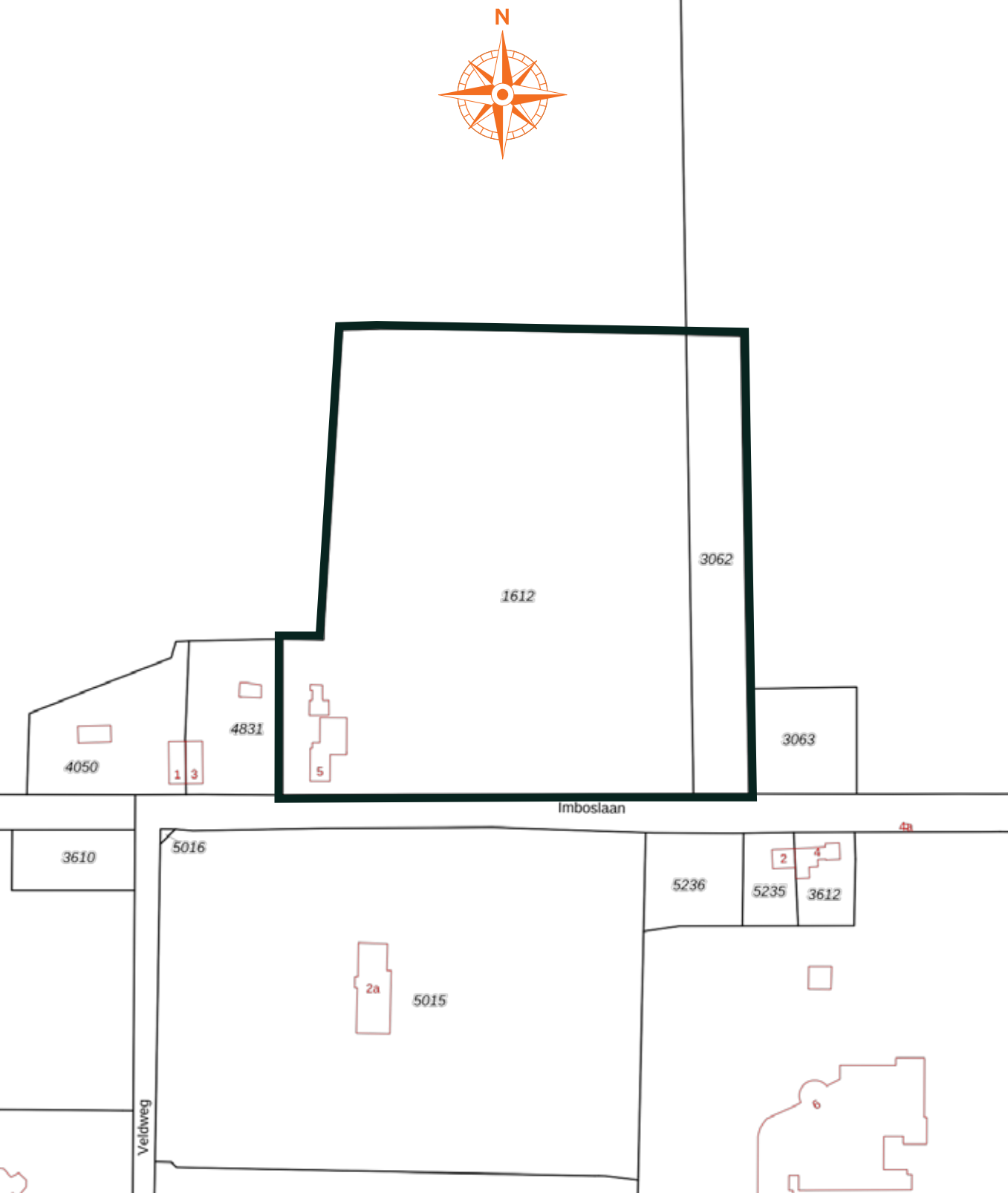
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een stenen hoofdmassa bekleed met cortenstaal met twee bouwlagen plus een kelder onder een samengesteld zadeldak.
Fundering	Fundering onbekend, gebouwd op zandgronden.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdieping en het souterrain zijn van beton.
Gevels en binnenmuren	Gevels cortenstaal, binnenmuren metselwerk met stuc, scheidingswanden, gipsplaten op frame.
Kap	Samengesteld zadeldak, bekleding gecacheerd PVC (zinklook, Rendolit Alkorplan-A)
Ramen, deuren en kozijnen	Hardhout
Installaties en voorzieningen	Laadpaal EV, cv-installatie + warmwater, warmte terugwin systeem (2x) , zonwering (elektr + afst bed.), waterzuiveringssysteem.
Isolatie	Muur (spouw + extern), dak, vloer, glas (dubbel en driedubbel). Energielabel A.
Bouwkundige staat en grondig staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1974 gebouwd en vanaf 2019 verbouwd en aangebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede 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	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en kabelinternet.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie P, nummer 1612, groot 23.300 m² en nummer 3062, groot 3.380 m² gezamenlijk groot 26.680 m².



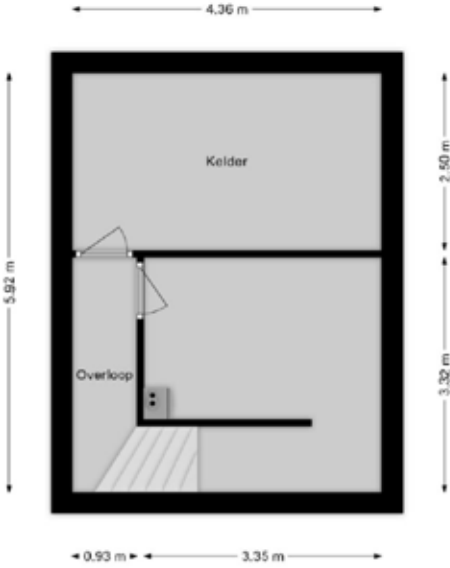
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Kelder



Interesse? Neem contact op met:

Bartelo Dijk
NVM Register Makelaar

0575 74 30 90
brummen@landerije.nl



Algemeen

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Rheden, tel. 026 49 76 911, e-mail info@gemeentealtena.nl, www.rheden.nl.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Zutphensestraat 292
6971 JR Brummen

0575 74 30 90
brummen@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 69622388

IBAN NL91ASNBO706734831
BTW NLO01419826B31