



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Woonboerderij
op een zeer
royale kavel

Doetinchem
Doetinchemseweg 34

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Doetinchem

4



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

34



Plattegronden

36





Doetinchem

Doetinchemseweg 34

Vraagprijs € 870.000,- k.k.

Grote woonboerderij op een zeer royale kavel

De hoge voorgevel van de grote woonboerderij steekt prachtig af tegen de imposante bomen in de diepe voortuin. De hoeve uit 1889 ligt op een zeer royale kavel (1560 m²) in de woonwijk Wijnbergen, op tien minuten lopen van het centrum van Doetinchem. Toch vindt u hier de geneugten van landelijk wonen. De dikke, groene hagen die het perceel aan de zij- en achterkant omgeven zorgen voor privacy. De geborgenheid van een veilige haven komt tot uiting in de bewaarde, authentieke elementen. Zo biedt de voormalige deel, waar de gebinten en hildes in goede staat zijn, een schitterende kans om een unieke leefruimte met (half) open keuken te realiseren. Hoort u al het geschater van spelende kinderen en het geroezemoes van familie en gasten in de toekomstige living? Naast de deel, kunnen ook de overige vertrekken van deze woonboerderij naar eigen wensen en indeling verbouwd worden. Zowel de begane grond met slaapkamer, als de verdieping, herbergen een zee aan ruimte. Na een algehele verbouwing ontstaat een woning met 1143 m³ inhoud en 325 m² woonoppervlak.

Extra meters én flora en fauna

De Kwekerij, een biodiverse, grotendeels autovrije wijk in ontwikkeling, komt achter de boerderij. Ertussen blijft een

Ruimte om dromen te verwezenlijken

groene strook vrij, zodat de privacy gewaarborgd is. Wellicht klinkt nieuwbouw ook aantrekkelijk, maar realiseer u goed dat deze woonboerderij ongekend veel mogelijkheden heeft. Niet alleen veel extra meters, maar ook een historische plek waar flora en fauna ten volle floreren, en een huis waar u al kunt wonen. Kortom, een bijzonder perceel om alles wat u wenst in eigen tempo te verwezenlijken.

Aan de Oude IJssel

Doetinchem ligt aan de Oude IJssel, in het hart van de Achterhoek. De A18 zorgt voor een goede ontsluiting. Utrecht bevindt zich op een uurtje rijden, Nijmegen ligt op dertig en Arnhem op veertig autominuten. Doetinchem heeft twee NS-stations.





Doetinchem

Gezellige stad in de Achterhoek

Aan de Oude IJssel, in het hart van de Achterhoek, ligt Doetinchem. De stad met ruim 46.000 inwoners maakt deel uit van de gelijknamige gemeente. De dorpen Gaanderen en Wehl en de buurtschappen Nieuw-Wehl, Langerak en IJzevoorde behoren ook tot de gemeente Doetinchem, die in totaal 59.000 inwoners heeft. De geschiedenis van de stad gaat terug tot 838. De plaats werd voor het eerst vermeld als villa Duetingham, een nederzetting met een kerk. In 1236 kreeg Doetinchem stadsrechten en vier stadspoorten: de Hamburgerpoort, de Waterpoort, de Gruitpoort (ook wel Grutpoort) en de Hezenpoort. Later werden de grachten om Doetinchem gegraven. In 1672 verdween de stadsmuur grotendeels, na 1850 werden de poorten afgebroken.

Groene Waas

Tegenwoordig heeft Doetinchem een levendig en gastvrij centrum. Het aanbod van winkels, cultuur, evenementen en horecagelegenheden is breed. In de stad zijn diverse parken. De groene verbindingen tussen de wijken in de stad en het buitengebied staan bekend als de Groene Waas.

Fietsen en wandelen langs de Oude IJssel

De Achterhoek is bekend om de vele fiets- en wandelpaden. Een fietstocht langs de Oude IJssel brengt u naar de hanzestad Doesburg of het coulisselandschap van Bronckhorst. De omgeving van Doetinchem kenmerkt zich door kastelen, weilanden, bossen en heidevelden en pittoreske dorpjes. De Silo Art Tour is een unieke tocht van 155 kilometer langs kunstobjecten met een link naar de agrarische sector in de Achterhoek.

Doetinchem heeft met de A18 in de buurt een goede ontsluiting. Studentenstad Nijmegen ligt op een half uur rijden en Arnhem is in veertig minuten bereikbaar. Daarnaast heeft de stad twee NS-stations. Aan het einde van de Doetinchemseweg is er een basisschool en op fietsafstand zijn er elf scholen voor voortgezet onderwijs.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg, kan snel
Soort woonhuis	Woonboerderij, eengezinswoning
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1889
Ligging	In woonwijk, beschutte ligging
Bereikbaarheid	De A18 en enkele provinciale wegen zorgen voor een goede ontsluiting. Doetinchem heeft twee NS-stations.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	191 m ²
- overige inpandige ruimte	124 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	61 m ²

Inhoud	1183 m ³
Perceeloppervlakte	1560 m ²
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2 plus kelder

Unique buying reasons (UBR)

- Grote woonboerderij op ruime kavel in woonwijk;
- In wijk Wijnbergen op 10 min lopen van centrum Doetinchem;
- Landelijk wonen in de woonwijk;
- Voorzieningen dichtbij;
- Woning nog te verbouwen naar eigen wensen en indeling;
- Authentieke elementen zijn bewaard gebleven; gebinten intact;
- Wonen en slapen op begane grond: levensloopbestendig;
- Werken of praktisch aan huis (na verbouwing).

Globale gegevens

Parterre	Hal, gang, woonkamer, eetkamer, keuken, hal, bijkeuken, douche, slaapkamer met badkamer en-suite, kelder en toilet.
Verdieping	Overloop, vier slaapkamers (2x groot, 2x klein), voormalige keuken (mogelijke slaapkamer) en douche.
Kelder	Berging.
Tuin	Random.



Indeling

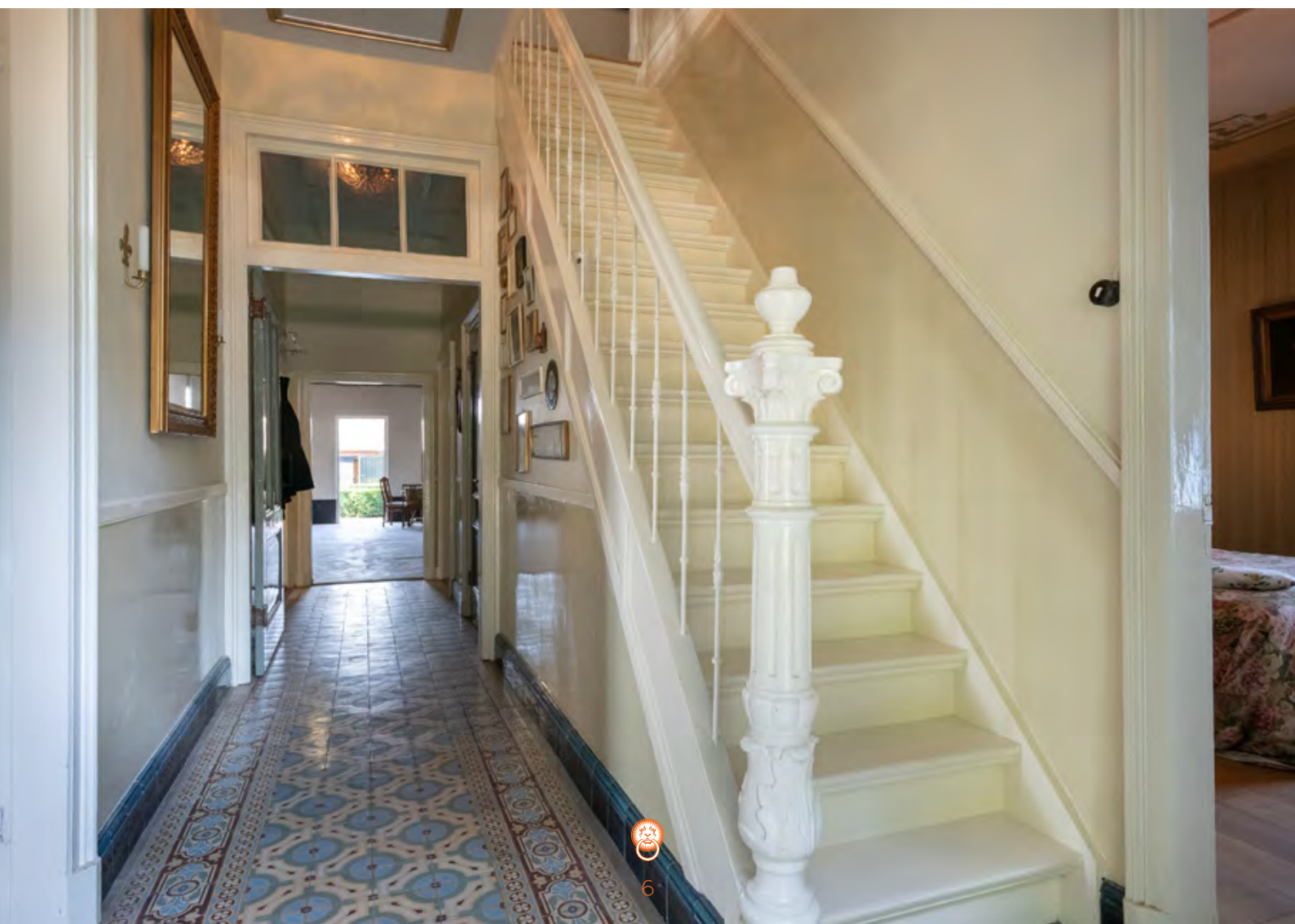
Begane grond

Entree

De royale entree geeft toegang tot een gang die de woning van voor naar achter symmetrisch opdeelt. De fraaie authentieke betegeling en de stijlvolle trapboom vormen een prachtig geheel. Er is een tochtdeur halverwege de gang.

Kelder

De kelder bestaat uit twee delen met een stahoogte van 1.66 meter.





Woonkamer

Gezellige woonkamer met een houten vloer en een hoog plafond met fraaie sierdecoratie.

Eetkamer

In de huidige eetkamer met oude tegelvloer was voorheen de keuken gesitueerd. In de vaste kasten is de meterkast weggewerkt.







Keuken

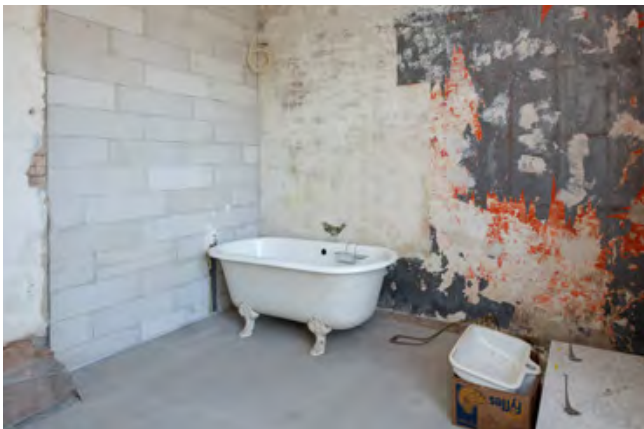
De houten keuken met granito aanrecht heeft een 5 pits gasstel. Het grote raam biedt uitzicht op de tuin en de oude perenboom.

Bijkeuken

Met een witgoed aansluiting. De zij-ingang van de boerderij geeft direct toegang tot de bijkeuken. Ook is hier de entree naar de badkamer.







Slaapkamer

Riante slaapkamer op de begane grond aan de voorzijde. De eiken vloerdelen en het sierwerk van het vakkundig gerestaureerde plafond zorgen voor een warme uitstraling.

Badkamer-en-suite

De badkamer, voorzien van vloerverwarming, bevindt zich in de afbouwfase.

Toilet

Met een staande closet met stortbak.





Boerderijdeel

De voormalige deel is momenteel in gebruik als opslag- en klusruimte. De gebinten en hildes zijn nog in goede staat. Een prachtkans om de deel te ontwikkelen tot een grote leefruimte met woongedeelte en keuken. De achtergevel kan in de oude staat worden teruggebracht met een grote glas- en/of deurpartij.





Verdieping

Een riante verdieping met volop ruimte. De indeling kan worden aangepast om de ruimtes beter te gebruiken of een extra slaapkamer te creëren. Boven de kamers is een (thans ongebruikte) berging.

Overloop

Royale overloop die toegang geeft tot drie van de vier slaapkamers.

Vier slaapkamers

Drie slaapkamers zijn aan de voorzijde gesitueerd. De kamer aan de rechterzijde is voorzien van vaste kasten onder een

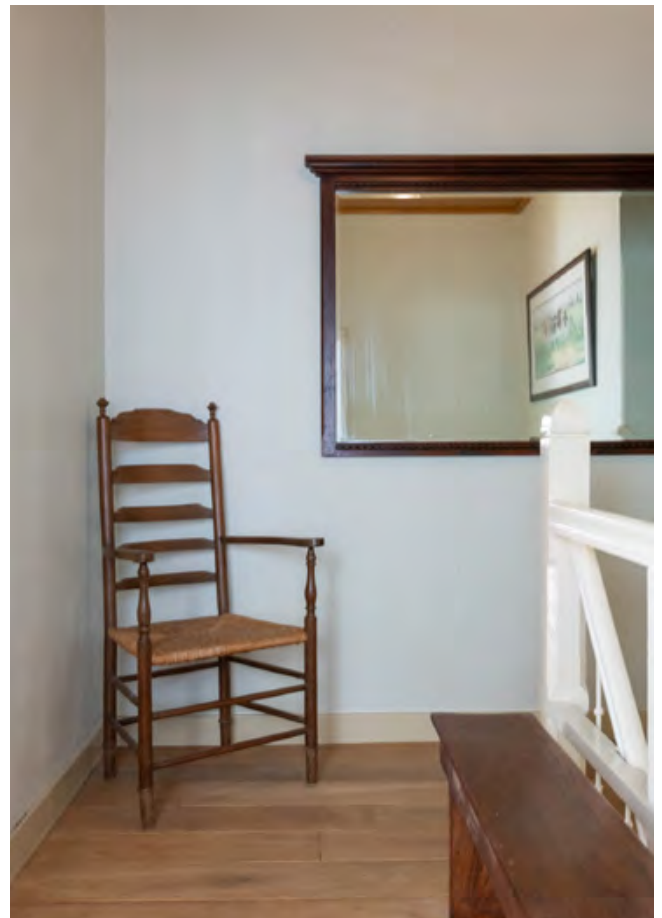
schuine wand. De kamer links heeft zitjes bij de radiator die omtimmerd is. De vierde slaapkamer, te bereiken via twee tussenhalletjes, bevindt zich aan de achterzijde.

Badkamer

Met doucheruimte, wasbak en toilet.

Voormalige keuken

Niet meer in gebruik. Hier kan een slaapkamer gemaakt worden.











Buiten

De vrijstaande huizen in de wijk zijn gebouwd op percelen van de grond die oorspronkelijk behoorde tot de woonboerderij. Maar de kavel van de boerderij is nog altijd zeer riant. Achter de nette woonwijk rondom de boerderij, is De Kwekerij, een groene en biodiverse woonwijk in ontwikkeling.

De hagen die de kavel omgeven, bieden veel privacy. De groene strook, grenzend aan de achterkant van de boerderij, wordt niet bebouwd. Het straatwerk en de inrichting van de Doetinchemseweg zijn in 2024 vernieuwd en het is nu een 30 kilometer zone.

Schuur

Deze ruime schuur bestaat uit twee delen. Aan de voorzijde zijn openslaande deuren en aan de achterzijde is een deur naar de tuin. De schuur is te gebruiken als berging, en/of hobby- en werkruimte.

Oprit

De oprit biedt ruimte om te parkeren op eigen terrein. Een hekwerk is eventueel beschikbaar.

Voortuin

De diepe voortuin met een aantal imposante bomen geeft de ligging van de boerderij een voorname uitstraling. De voortuin is afgezet met sierhekwerk.

Terrassen

Groene hagen omgeven de riante zij- en achtertuin waar meerdere terrassen zijn gecreëerd. Hier vindt u volop privacy, zon en/of schaduw.

Moestuin

In de moestuin zijn zes grote kweekbakken. In de tuin staan een oude perenboom, walnotenboom en over het grote terras groeien de druivenranken.























Bewoners vertellen

Vanuit het westen ben ik 30 jaar geleden neergestreken op deze plek in het oosten van het land en werd ik opgenomen in het buurtschap Wijnbergen! Het is nog steeds een fijne buurt met af en toe een spontane meeting, barbecue of borrel bij de vuurkorf. Onze buurt-app geeft een veilig gevoel in deze tijd. Vlak bij het centrum, maar toch met rust en ruimte, woonde ik midden in het groen, maar niet buitenaf. Ik had mijn favoriete bakker en eetcafé in de stad, maar ook had ik aardappels en boontjes uit eigen moestuin! Ik heb genoten van alle ruimte in en om het huis, vaak samen met vrienden en familie, die van het bezoekje regelmatig een paar dagen vakantie maakten! Doetinchem en de Achterhoek werken hard aan de toekomst met een nieuw ziekenhuis, cultureel leven en veel aandacht voor natuur en milieu. Wijnbergen heeft gelukkig een eigen sfeer behouden.

Allure en volume, binnen en buiten.

Het ruime sfeervolle voorhuis heeft veel stijlelementen en een originele deel, die veel mogelijkheden biedt. Het staat op een groot, groen perceel met markante bomen. Met veel privacy,

parkeerruimte, speelruimte, moestuin en grote schuur, dus een prachtig aanzicht én een grote kavel!

In het groen én vlak bij de stad

Gelegen in een groene zone, op loopafstand van het levendige stadscentrum, scholen en sportfaciliteiten. Langs de autoluwe weg vormen vrijstaande huizen een prettige buurt, met het OV-station en snelweg A18 vlakbij. Op 10 minuten afstand zijn natuur- en recreatiegebieden. U kunt er wandelen en mountainbiken in het Montferlandse Bos en waterskiën op recreatieplas Stroombroek.

Een thuis gevoel

Voor alle generaties een gezellig en gastvrij huis! Wonen kan volledig op de begane grond, met een grote slaapkamer en de badkamer in voorbereiding. Dit huis heeft een historische uitstraling met volop mogelijkheden om er heerlijk te wonen met een hedendaagse lifestyle, lekker met een boek op de bank, met het gezin bij de televisie of met familie en vrienden barbecueën in de tuin! Het is een plek om van het leven te genieten!







Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een stenen hoofdmassa met twee bouwlagen plus een kelder onder een pannen dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal', direct op de harde zandlaag.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, op de verdieping van houten balken en vloerdelen.
Gevels en binnenmuren	Metselwerk, deels steens, deels halfsteens, en plaatselijk klampmuren (bakstenen op hun smalle kant gemetseld).
Kap	T-kap, zadeldak met pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	Hout.
Installaties en voorzieningen	CV, boiler.
Isolatie	Slaapkamer beneden, verder beperkt. Badkamer beneden (af te werken) is voorzien van vloerisolatie en vloerverwarming.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1889 gebouwd 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	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en coax-internet. Glasvezel is voorbereid tot in de meterkast.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Ambt-Doetinchem, sectie P, nummer 589, groot 1560 m².



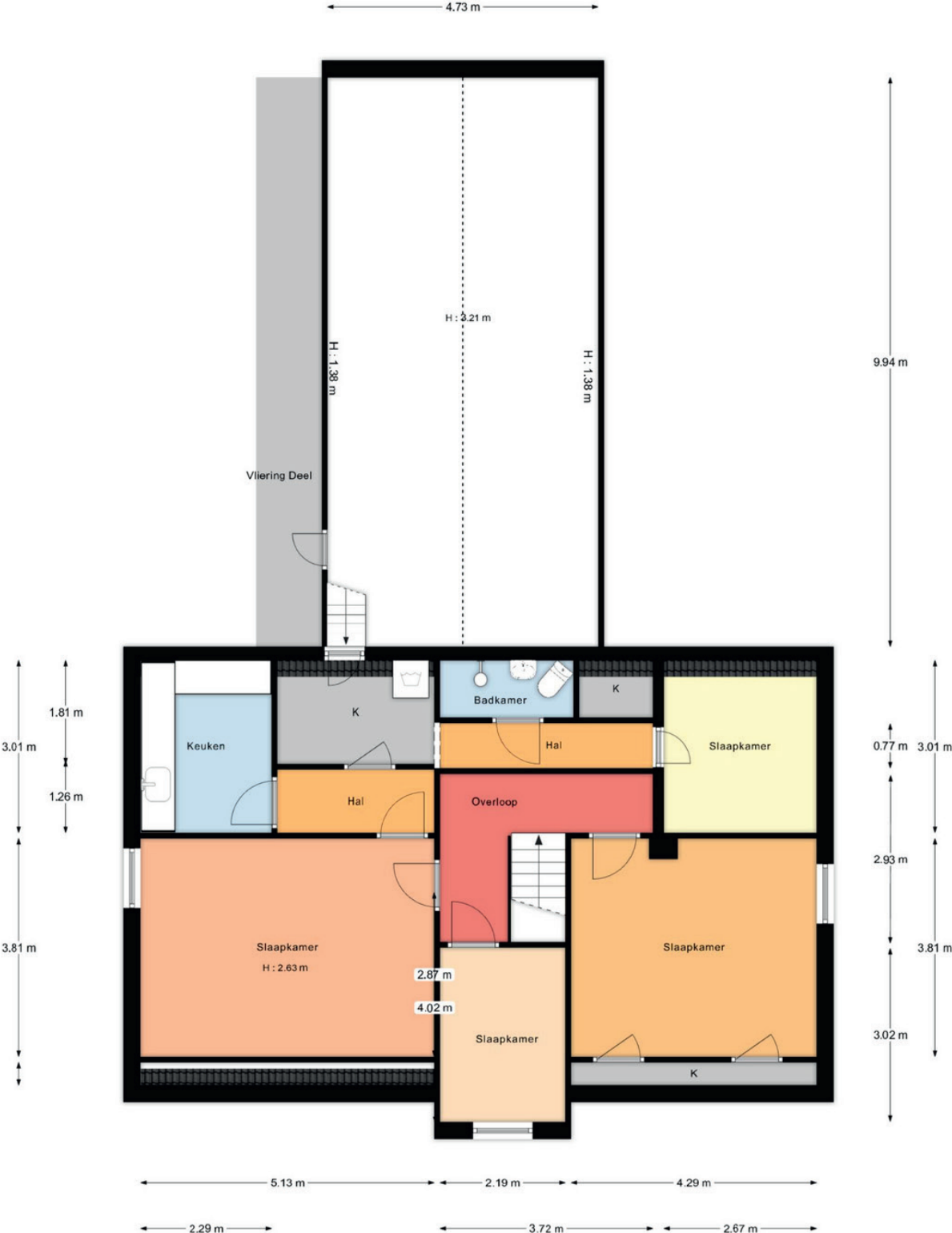
Plattegronden

Begane grond



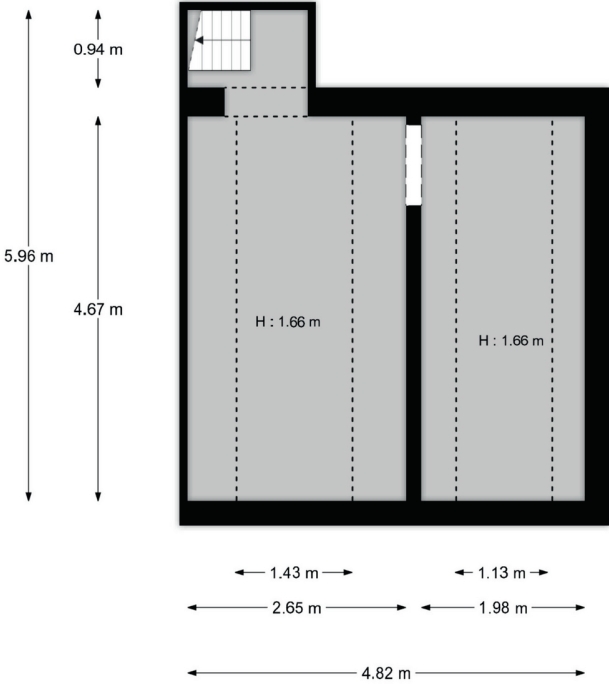
Plattegronden

Eerste verdieping



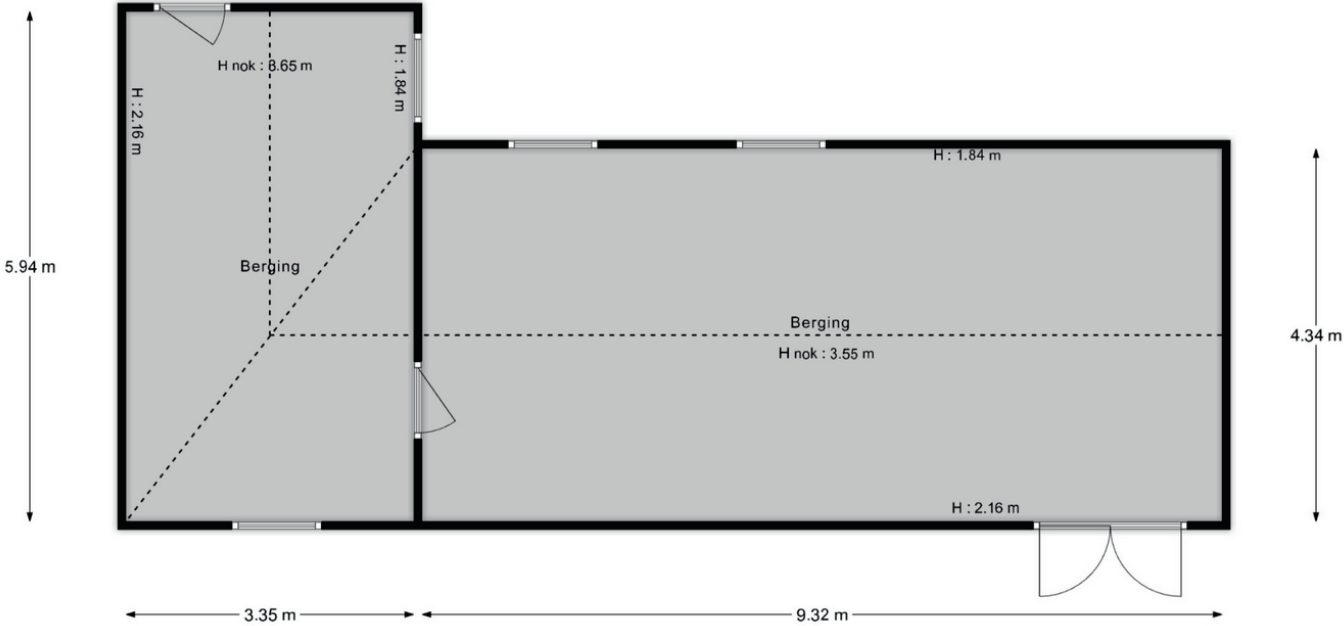
Plattegronden

Kelder



Plattegronden

Berging



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 Doetinchem, tel. 0314 377 377, e-mail gemeente@doetinchem.nl, www.doetinchem.nl.

Ouderdomsclausule en een asbestclausule

In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en een asbestclausule opgenomen.

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