



De Landerije[®]
makelaars en adviseurs

Landhuis voor
paardenliefhebbers



Groessen
Achtergaardsestraat 25

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



4

Groessen



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

37



39

Plattegronden





Vraagprijs € 1.395.000,- k.k.

Landhuis voor paardenliefhebbers

Ingebod in het groen en omgeven door landerijen ligt deze riante gezinswoning. Buiten, in de afgerasterde weiden (2 hectare), grazen de paarden. Ze genieten van een welverdiende rust na een trainingsrit in de gedraineerde rijbak van 20 bij 40 meter. Ook is er volop stalruimte voor de paarden. Er zijn twee stallen met een zadelkamer, spoelplaats en negen paardenboxen, inclusief een kraambox. Binnen, vanuit het centrale hart van de woning, de keuken, kijkt u uit over de stallen en de landerijen. Want niet alleen buiten, ook binnen is dit goed onderhouden landhuis een woonparadijs. De klassieke keuken in landelijke stijl, een Christians look-alike, is riant en voorzien van alle kookgemakken. In de royale eetkamer dineert u met grotere gezelschappen. Na het diner maakt u een wandeling langs de weiden en zit u gezellig na in de living, die een open verbinding heeft met de eetkamer. Bij het zwembad met veranda, kitchenette en barbecue rijgen de lange zomeravonden zich aaneen. En niet te vergeten de master bedroom. Ook die is uitgevoerd in dezelfde charmante, landelijke stijl als de keuken met op maat gemaakt interieur. De grote hobbyzolder, aan het hoofdgebouw, biedt volop ruimte voor het ontplooiën van uw hobby of het creëren van herinneringen met het hele gezin. In de onderliggende verwarmde garages, vier stuks, steelt uw oldtimer de show. Onder de grote, overdekte camperplaats staat de fijne gezinscamper klaar voor vertrek.

*klassieke keuken in
landelijke stijl is het hart
van de woning*

Negen paardenboxen en zeven verwarmde, afsluitbare garages

Met negen paardenboxen en twee hectare weiden combineert u hier het buitenleven met werken. Momenteel maken er een aantal mensen naar volle tevredenheid gebruik van het paardenpension. Daarbij bieden de zeven verwarmde en afsluitbare garages, vier in het hoofdgebouw en drie in het bijgebouw, ook volop mogelijkheden. Een werkplaats met autobrug is er al. Rondom de woning en op het voorplein van het bijgebouw is veel parkeerruimte. Daarnaast is er een tuinhuis in aanbouw, de fundering is al gereed. U kunt dit geheel naar wens afbouwen zodat het aansluit bij uw plannen.

A12 en NS-stations

Buiten wonen op korte afstand van de bebouwde kom. Met de A12 in de buurt bent u in enkele minuten op weg. Arnhem ligt op zo'n 20 minuten en Utrecht is in een uur bereikbaar. De NS-stations Zevenaar en Duiven bevinden zich op 9 minuten fietsen en studentenstad Nijmegen ligt 24 kilometer verderop.





Groessen

Op een oeverwal van de Rijn ligt het Gelderse Groessen. Het dorp, met zo'n 2000 inwoners, kent een karakteristieke lintbebouwing. Op de vruchtbare stroomrugggrond zijn diverse land- en tuinbouwbedrijven gevestigd. Groessen behoort tot de gemeente Duiven en ligt in de streek Liemers.

Kronkelende dijken, groene wielen en waaien kenmerken het Liemerse landschap, waar de Rijn eeuwenlang uit zijn oevers trad. Uit archeologische vondsten blijkt dat landbouwers en veehouders al permanent in Groessen woonden ten tijde van de IJzer- en Romeinse tijd. Groessen is afgeleid van groeze of groes, dat kwelder, grasland of gruosna betekent.

Levendig dorp met rijkverenigingsleven

In het dorp zijn diverse voorzieningen zoals een basisschool, kapper, schoonheidssalon, fruit- en groentewinkel en een kinderdagverblijf. In de zaal van het ruim vijftigjarige familiebedrijf Zaal Gieling Groessen heeft al menig feest plaatsgevonden. Ook zijn er veel verenigingen zoals voetbal, judo, scouting, koor, harmonie en carnaval. Overigens heet Groessen tijdens carnaval Deurdreiersdorp. In het dorp worden jaarlijkse evenementen georganiseerd zoals het Schuttersfeest en de kermis in september en de Feestweek in oktober.

Klompeweg en Rijnwaalpad

Groessen grenst aan de Rijnstrangen en Loowaard, twee natuurgebieden die deel uitmaken van de Gelderse Poort. De Gelderse Poort is een ruig gebied waar de rivier mag overstromen. Hier leven wilde paarden, runderen, bevers en duizenden ganzen. De omgeving van Groessen is dan ook populair onder recreanten. Het langeafstandswandelpad de Klompeweg loopt door het dorp. Daarnaast voeren er diverse mooie fietsroutes door de omgeving. Ook het Rijnwaalpad, het oudste snelfietspad van het land van Arnhem door de Betuwe naar Nijmegen, ligt op een steenworp afstand.

*Kronkelende dijken,
groene wielen en waaien*

Goede ontsluiting

Met de A12 in de buurt kent Groessen een goede ontsluiting. Arnhem is in 20 minuten bereikbaar en de Duitse grens ligt op 11 kilometer. Studentenstad Nijmegen is een half uur rijden. De NS-stations Duiven en Zevenaar liggen vlakbij Groessen, op 3 kilometer.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Landhuis
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	±1916, in 1995 deels gerenoveerd en in 2000 volledig gerenoveerd
Ligging	Vrijaf, buiten bebouwde kom, aan doorgaande weg
Bereikbaarheid	Binnen enkele minuten: autosnelweg A12 en NS station (Duiven en Zevenaar)

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	351 m ²
- overige inpandige ruimte	100 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
- externe bergruimte	229 m ²

Inhoud woning	1642 m ³
Perceeloppervlakte	22.815 m ²
Aantal kamers	9 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden:

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Buitenwonen op korte afstand van bebouwde kom• Ruime woning voor meerdere doeleinden geschikt• Voor paarden en -pension o.a. :<ul style="list-style-type: none">- 2 ha weides met omheining voor paarden- Totaal 9 boxen in 2 stallen, spoelplaats, zadelkamer- 20 x 40 m rijbak gedraineerd• Voor auto's: Totaal 7 garages, verwarmd en afgesloten werkplaats met autobrug<ul style="list-style-type: none">- Camper kan ook gestald worden in de daartoe bestemde garage• Grote hobbyzolder• Goed onderhouden• Tuinhuis in aanbouw; fundering gereed• Recreatie hoek met zwembad
-----------------------------	---

Globale gegevens

Hoofdgebouw

Parterre	Hal, tussenkamer, woonkeuken, woonkamer, eetkamer, serre/kantoor, wasruimte
Verdieping	Overloop, badkamer, toilet, 5 slaapkamers, berging
Aan hoofdgebouw	Garages voor 1 + 3 auto's, grote hobbyzolder

Bijgebouwen

Stallen 1	Garages voor 3 auto's, hooizolder Zadelkamer, paardenstal met 6 boxen en spoelplaats
Stallen 2	Paardenstal met 3 paardenboxen

Tuin	Toegangspoort met elektrisch bedienbaar hek Bestrating en voorplein bij stallen met P-plaatsen Rondom tuin en terrassen, recreatiehoek met zwembad Tuinhuis in aanbouw
------	---



Indeling woonhuis

Begane grond

Entree

De overdekte entree geeft toegang tot de riante hal met open, houten (merbau) trap en vide. In de hal bevindt zich een garderobe.

Toilet

Met staand toilet en fontein met meubel.

Werkkamer/tussenkamer

Ruimte tussen de hal, keuken en de eetkamer om te werken of een heerlijke speelruimte voor kinderen.

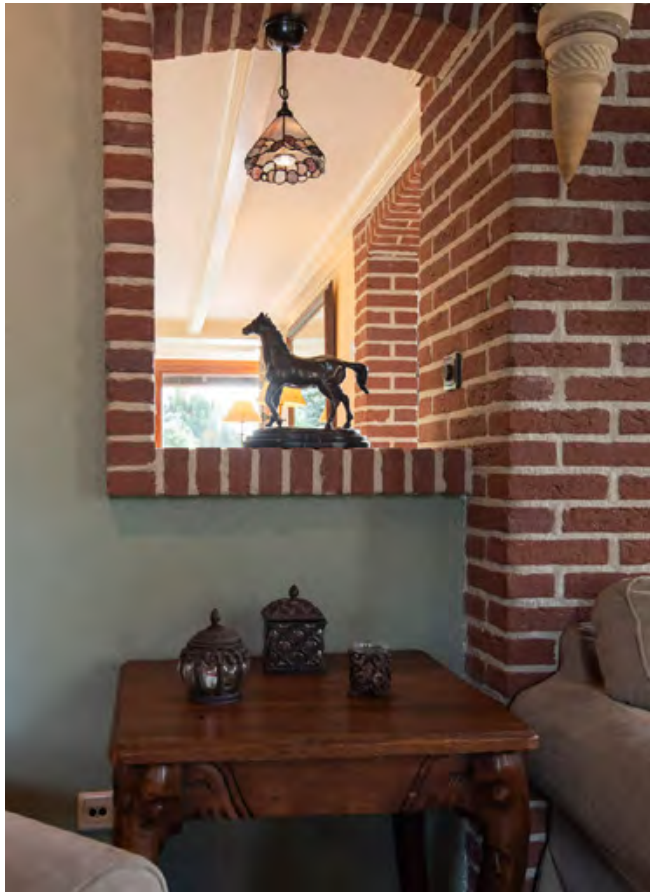




Woonkamer

Royale living met zicht op de voor-, zij- en achterzijde van het huis. Hier geniet u bij de open haard met mantel en ombouw (en een voorbereiding voor een gasaansluiting). De houten balken aan het plafond en het parket (enkele visgraad met dubbel band en bies, houtsoort kambala) dragen net als de haard bij aan de klassieke stijl van de woonkamer. De openslaande deuren aan de achterzijde halen het buitenleven naar binnen en geven toegang tot de tuin en het terras.









Keuken

Klassieke keuken in landelijke stijl die schittert in het kloppende hart van het huis. De Christians look-alike inrichting biedt volop werk- en bergruimte. Fijn koken dus en genieten aan de grote eettafel die gesitueerd is langs de raampartijen. Hier heeft u zicht naar de ingang van het huis, de stallen en de landerijen.

Het werkeiland en het aanrecht zijn voorzien van een natuurstenen werkblad. De twee spoelbakken zijn van porselein. Het AGA gasfornuis is om te bouwen naar elektra. De afzuiging is ingebouwd, net als de koelkast, vaatwasser en boiler (kast). De vloer van Turks marmer is voorzien van vloerverwarming. Het ophangen van radiatoren is voorbereid.







Serre/werkkamer/televisiekamer

Een fijne, lichte ruimte die momenteel in gebruik is als kantoor. De open haard partij in schoon metselwerk creëert een geheel eigen, warme sfeer. De openslaande deuren geven toegang tot het terras en de tuin. In de kamer is een geïntegreerd aquarium van 3m³ met ombouw. Ook bevindt zich hier een bergingskast met elektra en cv.







Eetkamer

Royale eetkamer voor het ontvangen en dineren met grotere gezelschappen. De eetkamer heeft een open verbinding met de woonkamer. De houten balken aan het plafond, in combinatie met de lambrizing en de vloer van Turks marmer, geven de lichte ruimte een fijne sfeer.

Berging/wasruimte

Met aansluitingen witgoed en ruimte voor de opslag van huishoudelijke- en schoonmaakattributen.



Verdieping

Overloop:

Royale overloop met eiken mozaïek parket.

Badkamer

Met ligbad, inloofdouche, wastafel en ventilatie. De badkamer is uitgerust met een dakkapel.

Toilet

Separaat toilet.

Vijf slaapkamers

De master bedroom, met zicht op de achterzijde van het huis, heeft dezelfde klassieke stijl als de keuken. De kaptafel, het wastafelmeubel en kasten zijn op maat gemaakt en verdeeld over de drie wanden van de slaapkamer. Ook het bed is uitgevoerd en afgewerkt in dezelfde stijl. De master bedroom is voorzien van inbouwspots, airco en een vluchtdeur. De overige vier slaapkamers variëren in afmeting. Aan de voorkant van de woning is een grotere slaapkamer.

Vliering

Een vlizotrap leidt naar de vliering. Achter de trap zijn diverse luiken met bergingsruimte erachter.













Aangebouwd aan hoofdgebouw

Garage 1

Verwarmde garage met elektrisch bedienbare roldeur bestaande uit hardhouten segmenten. De ruimte is groot genoeg om een camper van formaat te stallen.

Garage II

Verwarmde garage met ruimte voor 3 auto's en een werkhoek. De grote zolder boven de garage is verwarmd en geïsoleerd. Daglicht komt er nog niet binnen, maar dit is eenvoudig te realiseren met een dakkapel of Veluxramen. Dan is het een ideale hobbyruimte.









Buiten

Recreatiehoek

Veranda met kitchenette en zwembad. Heerlijk zwemmen en genieten van de zon met een hapje en drankje.

Garage en stallencomplex

De garage en het stallencomplex zijn aan elkaar gebouwd. Het geheel, met spouwmuren, is uitgevoerd in metselwerk, het dak is van golfplaten. De verwarming geschiedt door een separate cv-ketel.

Drie garage boxen

De garageboxen zijn voorzien van metalen roldeuren. Eén garagebox is voorzien van een autobrug met smeerput. Onder de overkapping is een overdekte parkeerplaats voor een camper of caravan. Boven de garages bevindt zich de hooizolder.

Paardenstallen

Er zijn zes boxen waarvan een kraambox. Ook is er een wasplaats en een zadelkamer en twee carports. Om de hoek is de mestvaalt.

Stallen II

Bij de weide, met inloop, zijn drie boxen en een voorruimte, voorzien van elektra en water.

Voorplein

Ruim plein met voldoende ruimte om de trailers en auto's te parkeren en manoeuvreren.

Rijbak

Rijbak van 20 bij 40 meter met verlichting en drainage.

Tuinhuis

In de zijtuin is gestart met de bouw van een L-vormig tuinhuis van 10 bij 10 m. en 75m². Momenteel is de fundering en alle aansluitingen vanuit de woning gerealiseerd. Het materiaal voor de afbouw is deels aanwezig. De tekeningen zijn beschikbaar voor inzage.

Het tuinhuis wordt gebouwd op een terrein van 400m² waar voorheen groentekassen waren. Na de sloop van de groentekassen is de 400m² door overgangsrecht verkregen. Na voltooiing van het tuinhuis is alle 400m² verbruikt.

Tuin rondom de woning

De woning is ingebed in het groen. Rondom staan veel groenblijvende heesters en struiken. Daarnaast is er gras en zijn er diverse terrassen, borders en perken gecreëerd. De tuin wordt door middel van een computergestuurde beregeningsinstallatie voorzien van water.

























Bouwkundige gegevens

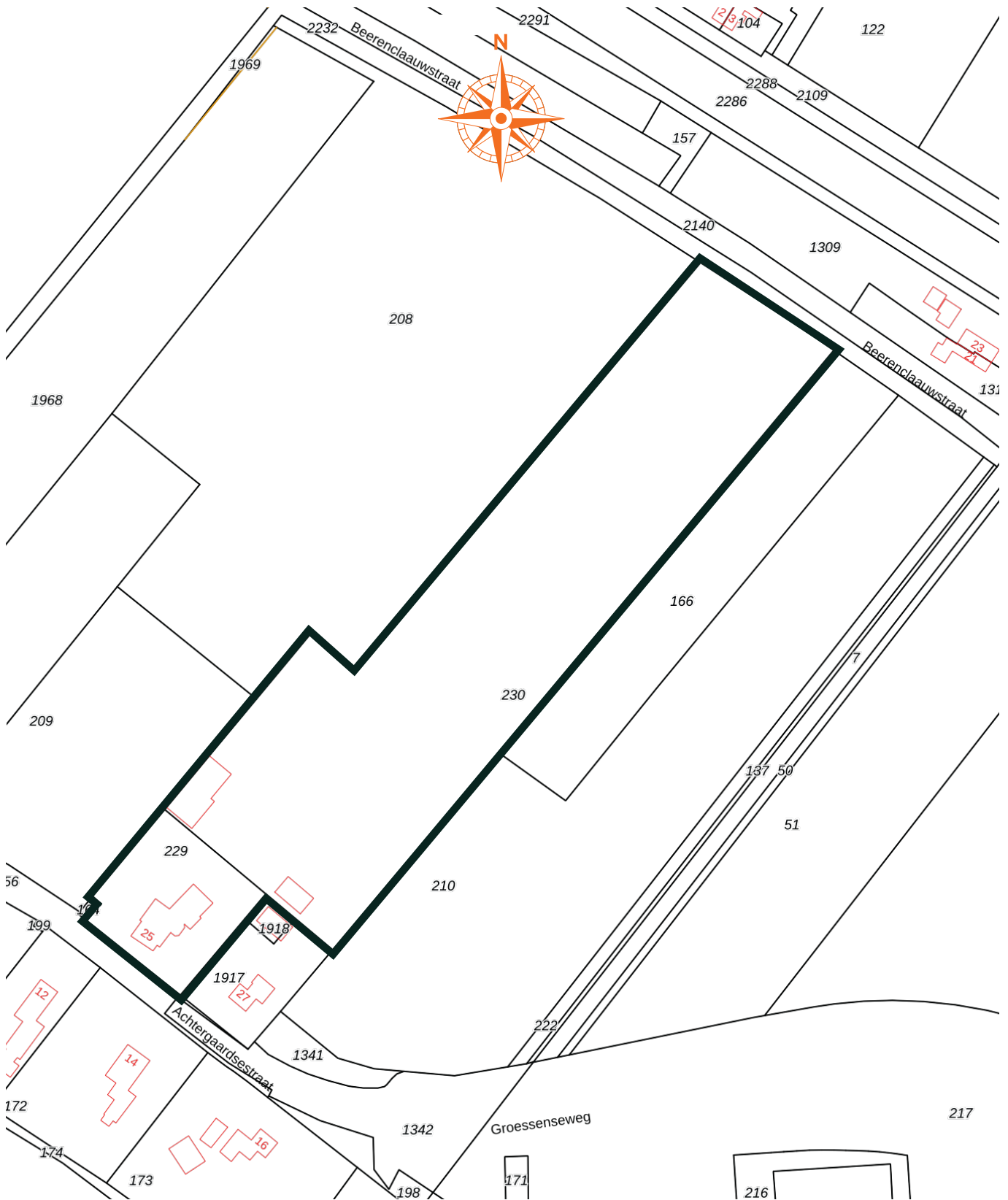
Structuur	De villa bestaat uit een stenen hoofdmassa met twee bouwlagen onder een samengesteld dak van geglazuurde pannen en bitumen op het platte dak.
Fundering	De fundering is van oorsprong gemetseld met kalk/zand direct op de zandlaag. De renovaties in 1995 en 2000 zijn gefundeerd op staal of stroken aan de binnenzijde van de oude muren.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton (grotendeels PS), de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	Spouwmuren uitgevoerd in metselwerk.
Kap	Geglazuurde dakpannen en deels plat dak met bitumen.
Ramen, deuren en kozijnen	Hardhout, buiten merbau, binnen meranti.
Installaties en voorzieningen	Alarm, airco, centraal stofzuigersysteem, computer gestuurde tuinberegening, deels vloerverwarming (woonkeuken, eetkamer, serre).
Isolatie	Compleet: dak, muren, vloer, glas.
Bouwkundige staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1916 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. Het woonhuis is in 1995 deels en in 2000 volledig gerenoveerd volgens de regelgeving uit 1995, respectievelijk 2000.</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-kabel-internet.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Duiven, sectie H, nummer 229, groot 2560 m²

Alsmede gemeente Duiven, sectie H, nummer 230, groot 20.255 m², gezamenlijk groot 22.815 m²



Plattegronden

Begane grond



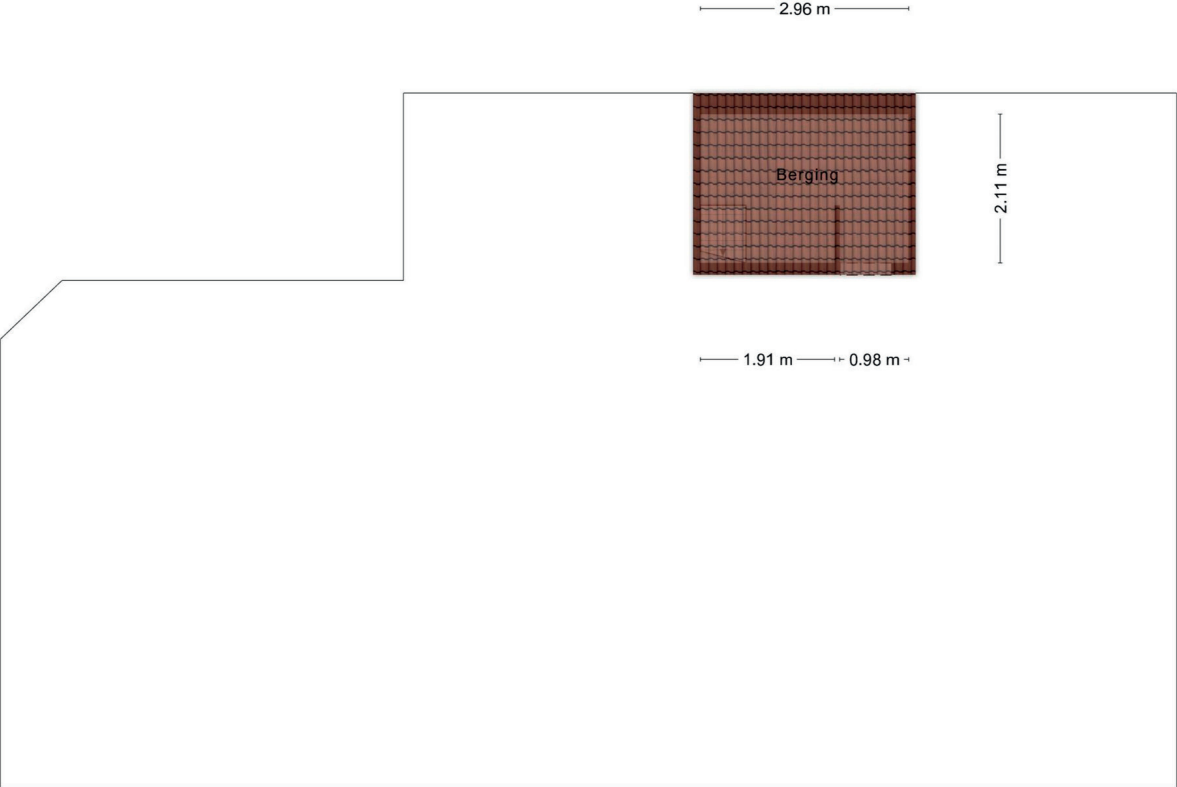
Plattegronden

Eerste verdieping



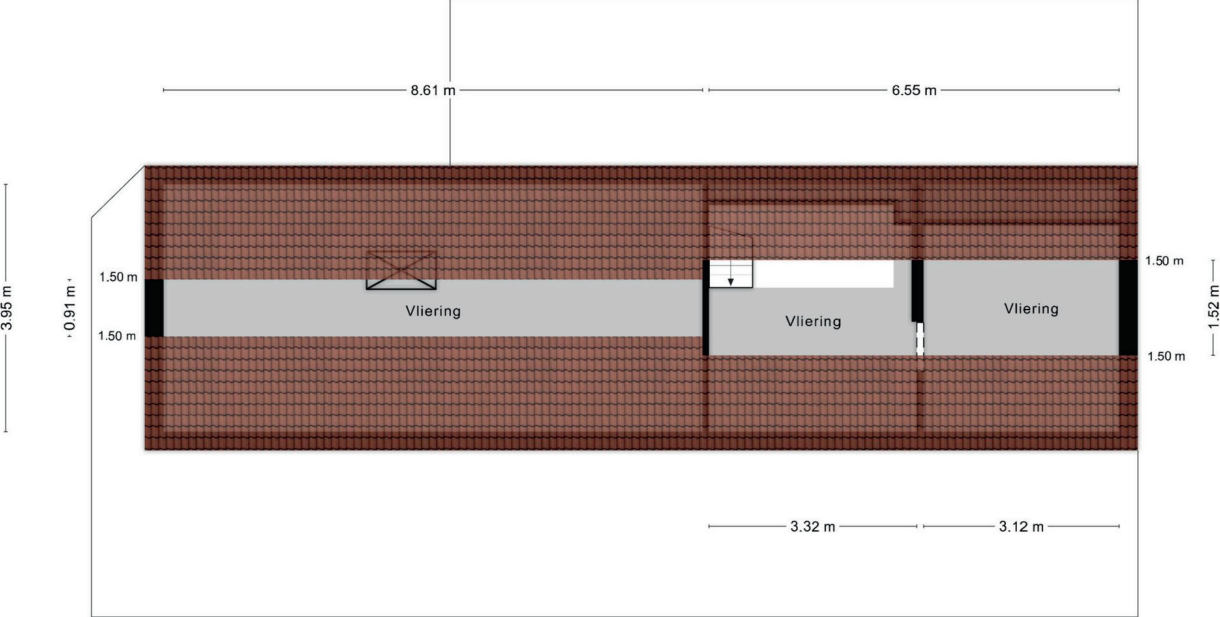
Plattegronden

Entresol



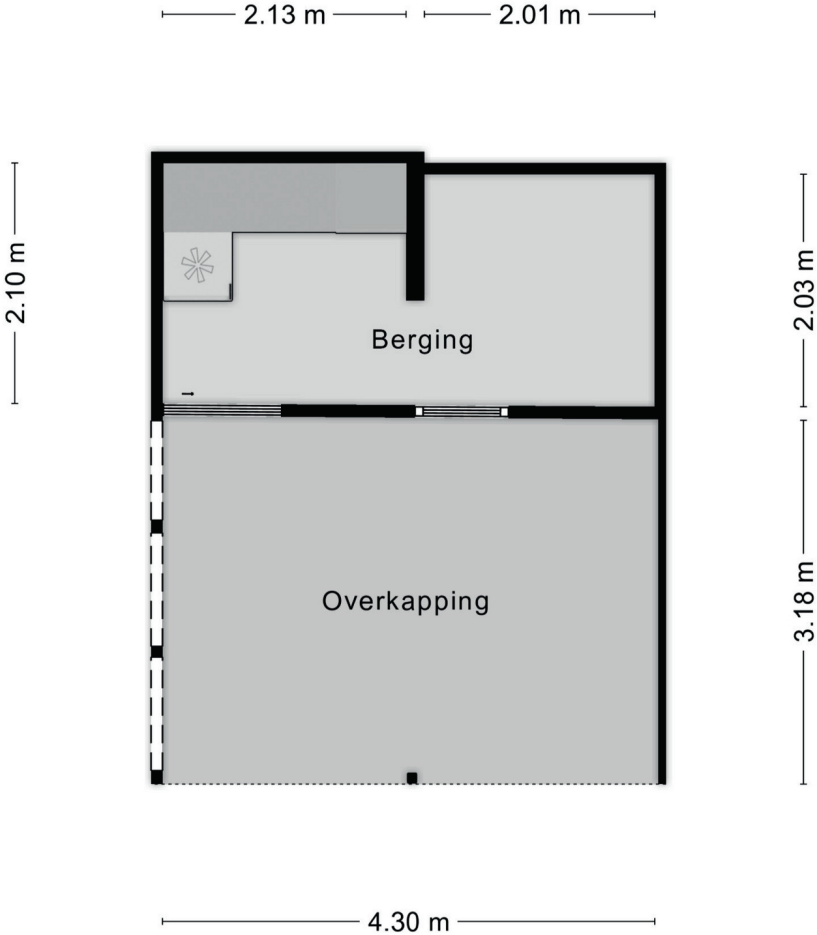
Plattegronden

Vliering



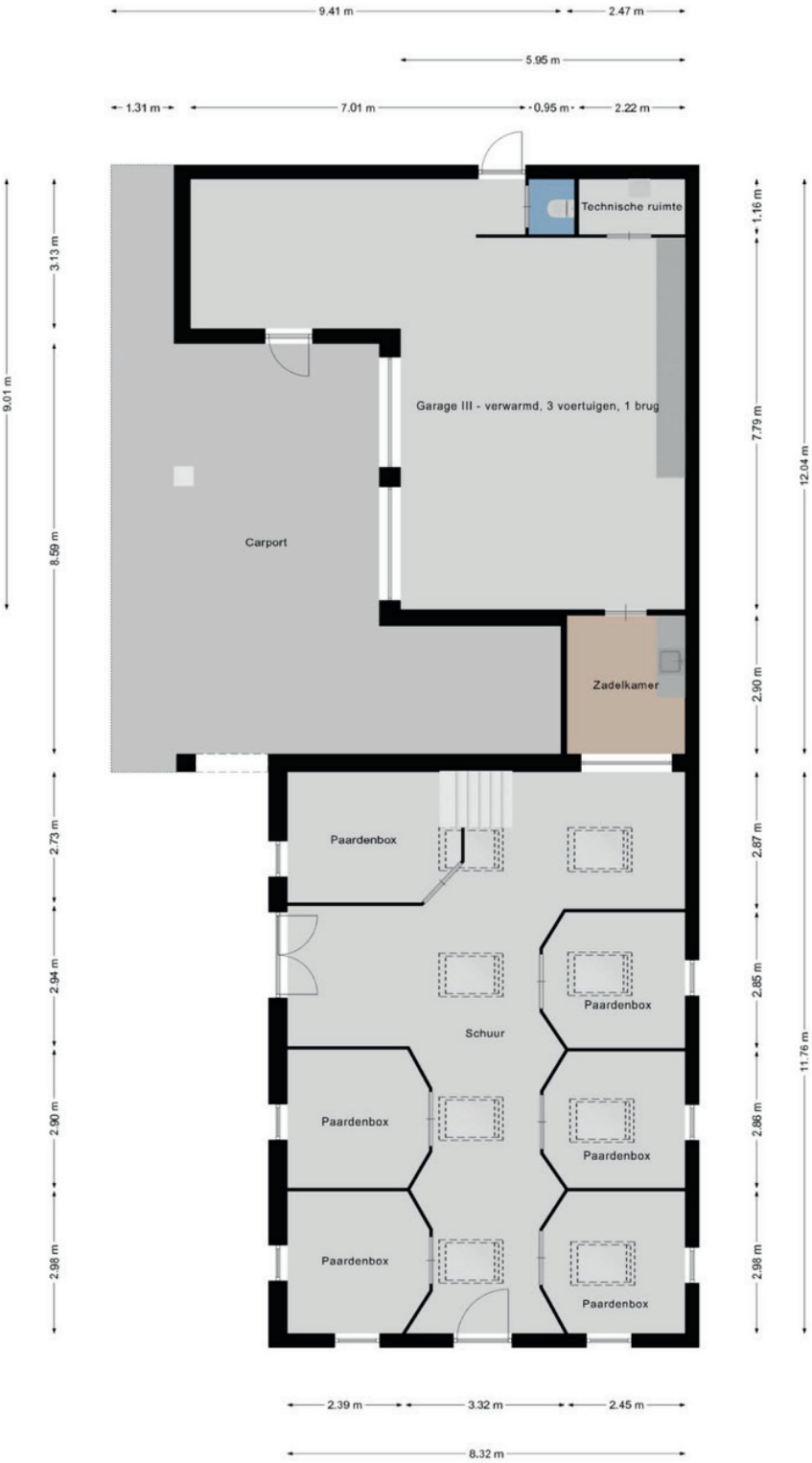
Plattegronden

Berging



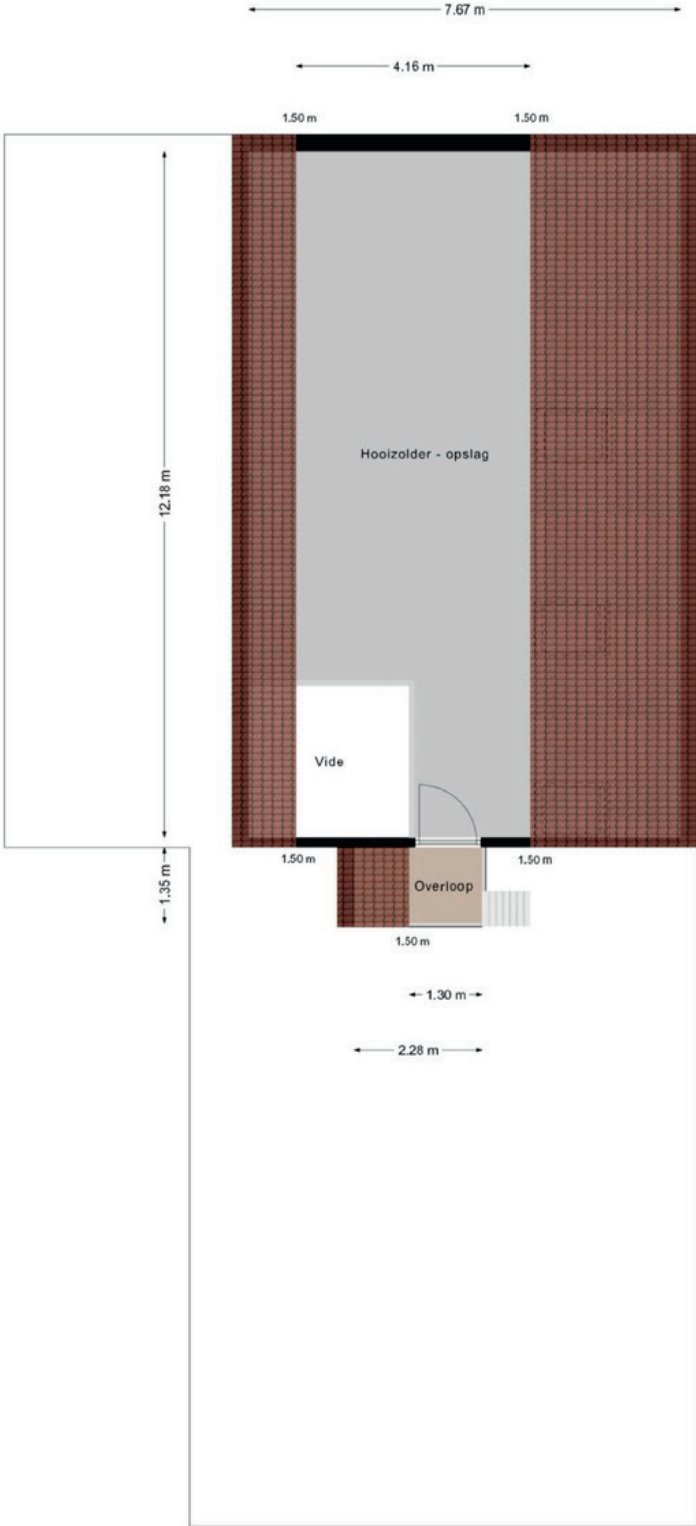
Plattegronden

Garage begane grond



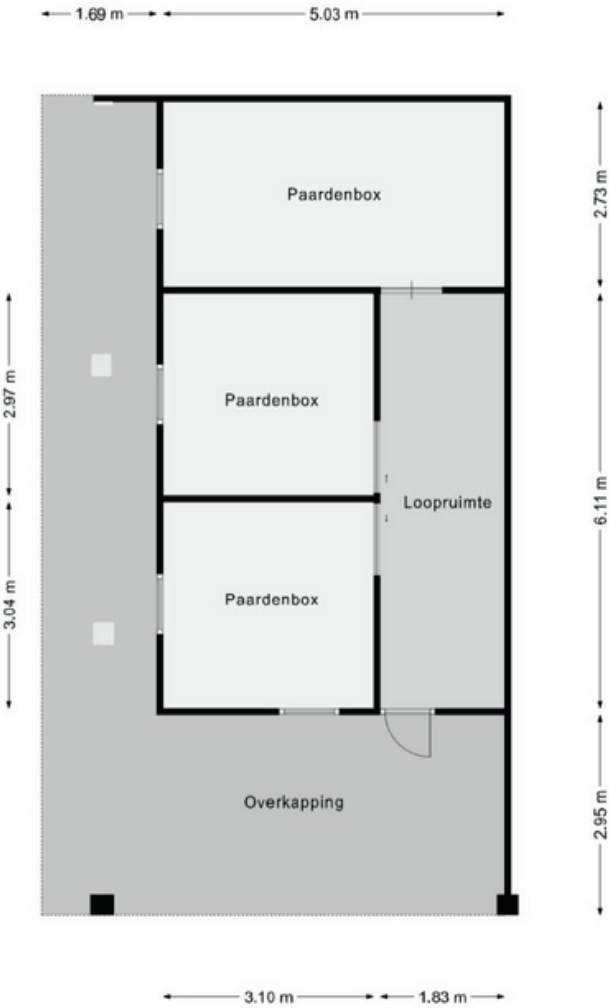
Plattegronden

Garage vliering



Plattegronden

Schuur



Interesse? Neem contact op met:

Bartelo Dijk
NVM Register Makelaar

0575 74 30 90
brummen@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. 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 Duiven, tel. 0316 279 111, www.duiven.nl.

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 mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. 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 NL91ASNAB0706734831
BTW NLO01419826B31