



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Landhuis op toplocatie



Angerlo

Mariëndaalseweg 12

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

7



Kenmerken

5



Bouwkundige gegevens

31



Angerlo



Indeling

7



Plattegronden





Angerlo

Mariëndalseweg 12

Vraagprijs € 845.000,- k.k.

Een huis met een rijke historie

Letterlijk aan de dorpsrand van het dorp Angerlo staat dit fraaie landhuis met een T-vormige structuur. Met kenmerken in de gevels die meer terug te vinden zijn in de gevels van historische landgoederen in de Achterhoek en de Liemers. Begin vorige eeuw enige tijd in gebruik geweest als naaischool. Het landhuis is gebouwd op een hoger gelegen deel van het dorp, om het huis zo te vrijwaren voor overstromingen. Tegenwoordig is het een heerlijk woonhuis dat niet alleen van alle wooncomfort is voorzien, maar dat in 2023 ook nog eens bijzonder duurzaam is verbouwd. Wonen in combinatie met kantoor aan huis, het realiseren van een bescheiden gastenverblijf of riant wonen met een groot gezin: het is hier allemaal mogelijk. Voeg daaraan toe de ruimte rondom, met vrij uitzicht over de landerijen en niet te vergeten de nieuw ontworpen en aangelegde tuin. Het benadrukt het unieke en tegelijk eigentijdse karakter van deze parel in de Achterhoek.

Authentiek en toch helemaal nieuw

In 2023 is deze woning vrijwel volledig verbouwd waarbij diverse authentieke details bewaard zijn gebleven. Een verbouwing die kortom heeft geresulteerd in een ruim, riant, duurzaam en sfeervol woonhuis. Dat merkt u direct bij binnenkomst in de royale bijkeuken die de verbinding vormt met het voorste en achterste gedeelte van dit huis. De living met eetkamer en gezellige houtkachel en ook de landelijke woonkeuken zijn heerlijke woonvertrekken. Waarbij de hoge ramen zorgen voor

landelijke vergezichten. Tegelijk creëert de T-vormige structuur tal van mogelijkheden om de woning helemaal naar eigen wensen te bewonen met zowel een badkamer en twee extra kamers op de parterre. De tweede badkamer is gesitueerd op de verdieping net als drie slaapkamers die alle zijn voorzien van airco voor koeling en verwarming. Nog een extra kamer? Ook dat is mogelijk dankzij een ruime zolder boven het achterste deel van de woning.

Parel in de Achterhoek

Nieuw aangelegde tuin met schuur

Met de verbouwing van het huis is ook de tuin flink onder handen genomen en volledig nieuw aangelegd tot en met de aansluitpunten voor tuinverlichting. Fraaie borders met tal van verschillende planten, worden afgewisseld met eigentijdse elementen van bijvoorbeeld beton en Cortenstaal. Een absolute blikvanger is de ambachtelijk veranda aan de westkant van het huis. Toegankelijk vanuit de tuin en middels een terrasdeur vanuit de living. Aangename uren in de avondzon zijn hier gegarandeerd. Verder aan ruimte geen gebrek. De bestrating naast de woning biedt plaats aan meerdere voertuigen en een laadpaal; met daarachter een garage die nu als werkplaats en fietsenstalling dienst doet.





Angerlo

Het dorp Angerlo in de Achterhoek, gemeente Zevenaar, ligt onder de rook van Hanzestad Doesburg. Eeuwenlang viel het ook onder het kerkelijk gezag van deze Hanzestad. En nog altijd zijn de banden hecht ook gezien de geringe afstand tussen beide plaatsen.

Dorp van monumenten

Angerlo is bekend om Landgoed Bingerden, gelegen aan de IJssel en een van de oudste bewaard gebleven buitenplaatsen in Nederland. Ooit werd het gebouwd als versterkte boerderij die bescherming bood tegen indringers. Een tijd lang was het zelfs eigendom van de aartsbisschop van Keulen. Tegenwoordig omvat het landgoed nog altijd tuinen en maar liefst 22 rijksmonumenten. Daarnaast zijn er in het dorp zelf ook nog eens 25 gemeentelijke monumenten.

Levendig en gezellig

Angerlo telt ruim 1.400 inwoners. Het is een levendig en gezellig dorp met een aantal goede voorzieningen. Er is een rijk verenigingsleven met onder andere een muziekvereniging en voetbalclub. De dorpsraad heeft een belangrijke functie bij het

behartigen van gemeenschappelijke belangen en het welzijn van bewoners. Het dorpshuis is een belangrijke ontmoetingsplek waar regelmatig activiteiten zijn. Ook niet onbelangrijk is de aanwezigheid van kindcentrum De Trompetter, de basisschool met buitenschoolse opvang.

Zeker ook centraal

Angerlo is weliswaar een klein en intiem dorp, maar de ligging biedt alle mogelijkheden om de omgeving te verkennen. Op slechts 2 km afstand ligt Hanzestad Doesburg met de gezellige markt, leuke straatjes en diverse horeca. Natuurlijk zijn daar ook diverse winkels en supermarkten te vinden.

Doesburg wordt wel de Poort van de Achterhoek genoemd en ligt aan de rand van de Veluwezoom. Vanuit Angerlo en Doesburg zijn de mooiste fiets- en wandelroutes te vinden zoals het Graafschapspad, het Hanzestedenpad en de Gelderse Kastelenroute. Op een steenworp afstand ligt de provinciale weg N338 met naar het oosten op 15 km afstand Doetinchem en naar het westen op ruim 20 km Arnhem.



Kenmerken

Aanvaarding	Per direct
Soort woonhuis	Landhuis
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1895, laatst verbouwd 2023
Ligging	Vrij uitzicht, rand dorpskern
Bereikbaarheid	Nabij N-wegen met de A12 op 10 minuten

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	211 m ²
- overige inpandige ruimte	14 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
- externe bergruimte	22 m ²

Inhoud	862 m ³
Perceeloppervlakte	644 m ²
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2 plus kelder

Bijzonderheden	Inboedel ter overname
----------------	-----------------------

Unique buying reasons (UBR)

- Een huis met een geschiedenis, in 2023 vrijwel volledig verbouwd en verduurzaamd;
- Bijzonder sfeervol en ruim met hoge plafonds, zowel beneden als boven; én instapklaar;
- Tuin en erf zijn nieuw ingericht en aangelegd;
- Landelijk in de Achterhoek, tegen de dorpsgrens met vrije uitzichten;
- Angerlo kent een actief verenigingsleven; Hanzestad Doesburg, met gezellige winkels en horeca, op fiets- en loopafstand.

Globale gegevens

Begane grond	Hal/bijkeuken, (eet)keuken, woon- eetkamer, veranda, gang, kelder, toilet, tussenkamer, werk- /slaapkamer en badkamer.
Eerste verdieping	Trap, overloop, drie slaapkamers, toilet, badkamer en berging
Tuin	Oprit en toegangspad, tuin, terrassen, parkeerruimte met laadpaal, veranda, houthok en schuur.





Indeling

Begane grond

Entree

De contouren van de voordeur zijn nog altijd zichtbaar aan de voorzijde. Maar tegenwoordig is de ingang aan de zijkant, direct naast de parkeerplaatsen vanaf de oprit. Met deze bouwkundige aanpassing is er veel extra woonruimte gecreëerd. De bijkeuken biedt veel ruimte en is functioneel als klompen- en laarzenhok, maar ook vindt u er een aanrecht met wasbak, de technische ruimte voor de cv-installatie, overigens netjes weggewerkt, en inbouwkasten met ruimte voor bijvoorbeeld een extra vriezer.





Woonkeuken

De keuken is ruim en licht door de imposante raampartijen en hierdoor als vanzelfsprekend de plek om lang te tafelen. De keuken in hoekopstelling, is een sfeermaker met boven- en onderkasten, en met een kastopstelling. Het terrazzo blad benadrukt de landelijke oorsprong.

De keuken is compleet met een 5-pits inductie kookplaat, conventionele oven, vaatwasser, koelkast en afzuiging in de fraaie schouw. Een extra koelkast en magnetron zijn in de bijkeuken geplaatst.





Woonkamer met veranda

Bij de verbouwing is de oorspronkelijke entree en gang is bij de woonkamer betrokken met veel extra ruimte voor een heerlijke zithoek rondom de houtkachel. De hoge raampartijen rondom bieden een geweldig panorama over de landerijen. Fijn is ook de riante eethoek die alle ruimte biedt om met een groot gezelschap aan tafel te gaan. Een regelrechte blikvanger is de hagelnieuwe ambachtelijk getimmerde veranda met sedumdak, via de terrasdeur direct bereikbaar vanuit de woonkamer.









Tussenkamer - kantoor

Met nog authentieke betimmering en bergruimte geeft deze tussenkamer zicht op de sfeer van vroeger tijden. Een echte tussenkamer die de verbinding maakt met zowel de slaapkamer op de begane grond alsook naar de gang en trap naar de verdieping.



Werk- slaapkamer

Gelijkvloers wonen? Kantoor of misschien wel een bestemming als sportkamer. Het kan allemaal. Zelfs het creëren van een klein appartement voor inwoning of gastenverblijf is mogelijk dankzij een badkamer-en-suite. Ook deze kamer is, net als de tussenkamer, niet in de verbouwing van 2023 meegenomen.



Douche en toiletgelegenheid

Compleet met instapdouche, hangcloset en wastafelmeubel.

Gang , trappenhuis en kelder

De gang is toegankelijk vanuit de bijkeuken. Verrassend is de fraaie mozaïek tegelvloer met aan het eind een moderne en transparante taatsdeur die zorgt voor een doorkijk naar de woonkamer.

Verder is de oorspronkelijke trap met fraaie trapboom en trapleuning een sieraad in deze woning.

Eveneens vanuit de gang heeft u toegang tot de droge en geventileerde proviand-of wijnkelder.

Toilet (in de hal)

Een ruim toilet met hangcloset en fontein. Eveneens met mozaïek tegelvloer.





Verdieping

Overloop

Heerlijk ruim is de centrale overloop met directe toegang tot de slaapkamers, badkamer en separaat toilet. Het surplus aan ruimte wordt onder meer benut voor de wasmachine en droger op een verhoogde opvangbak. Ideaal is de toegang tot een grote berging met twee Velux dakramen. Deze kamer is met enige aanpassingen geschikt als extra slaapkamer of logeerkamer.

Hoofdslaapkamer

De master bedroom biedt fraai uitzicht over de omgeving. Is heerlijk ruim met bovendien een royale inloopkast. De airco voorziet in koeling en verwarming.

Slaapkamer 2 en 3

Qua grootte vrijwel identieke kamers, beide met gevelraam en met airco voor verwarming en koeling.

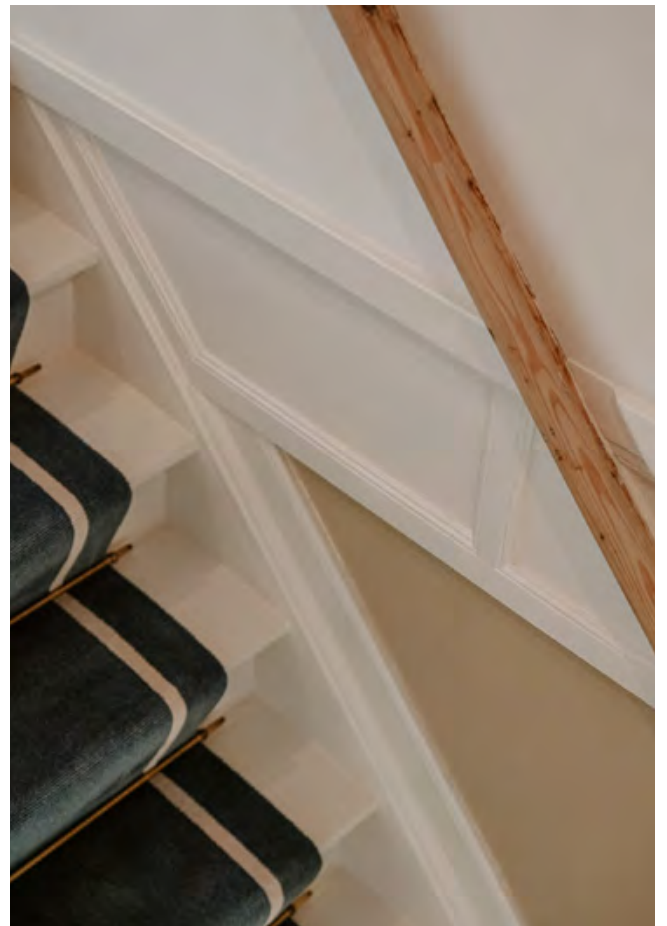
Badkamer

Moderne badkamer compleet met ruime inloofdouche voorzien van stort- en handdouche; en met wastafelmeubel.

Toilet

Ruim separaat toilet, direct naast de badkamer, met hangcloset en fontein.

















Buiten

Garage

De garage is nu in gebruik voor het stallen van fietsen, als berging en als werkplaats. Bijzonder detail in deze ruimte is een putdeksel met daaronder de oorspronkelijke waterput.

Tuin

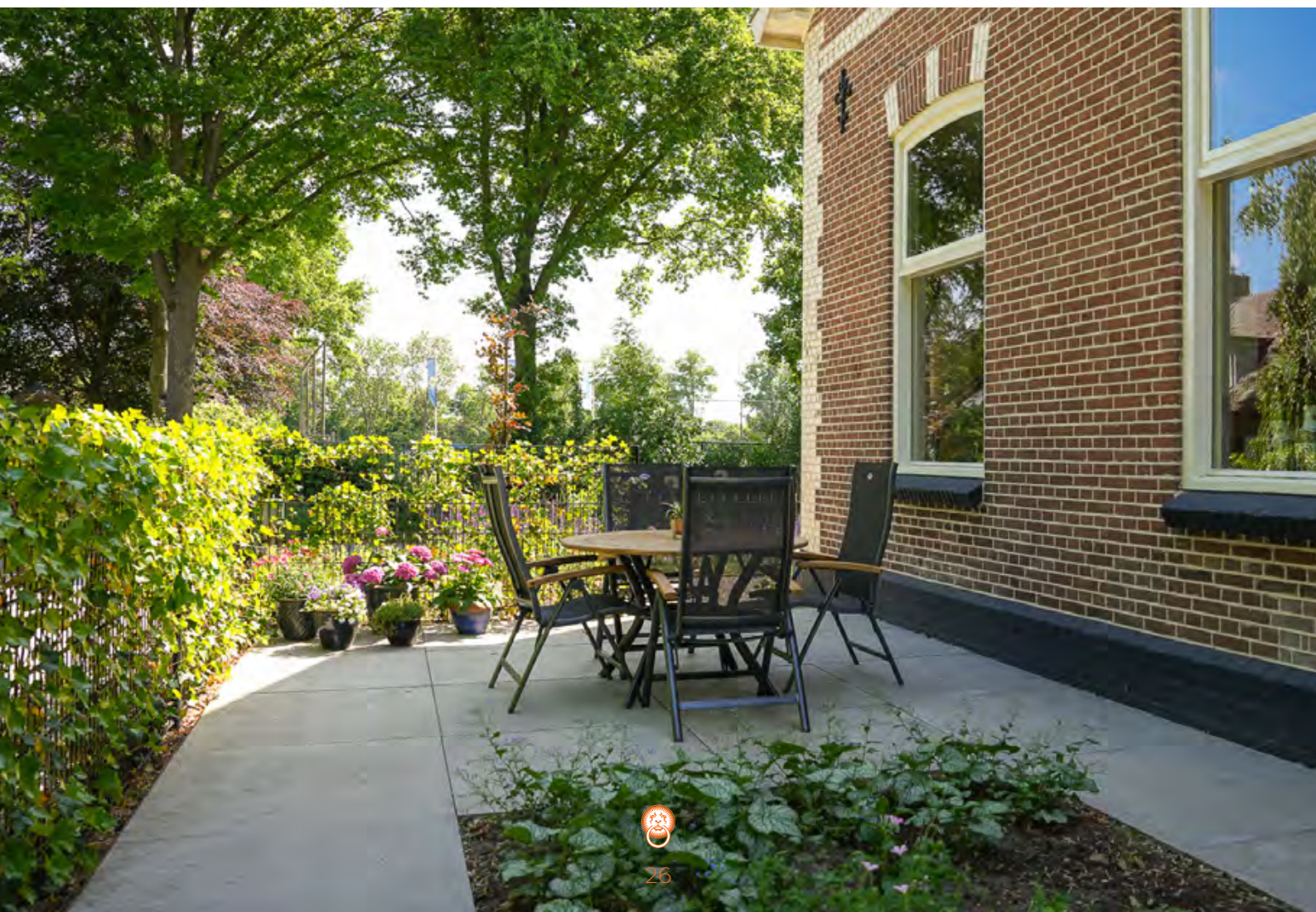
Een absolute pré is de recent ontworpen en aangelegde tuin. Fraai straatwerk wordt gecombineerd met terrassen, borders en gevarieerde beplanting. In de tuin zijn aansluitpunten voor tuinverlichting gemaakt.

Het smeedijzeren sierhek aan de voorzijde wordt op creatieve wijze gecombineerd met een opstapje van beton en Cortenstaal in de voortuin. Om maar te benadrukken dat deze woning een rijke geschiedenis heeft en tegelijk volledig in het nu staat.

Veranda

Al eerder genoemd bij de woonkamer, de nieuwe prachtige veranda aan de westkant die garant staat voor de mooiste avonden met dito zonsondergangen.













Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een T-vormige hoofdmassa opgetrokken uit metselwerk met twee bouwlagen en een kelder onder een samengesteld zadeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal' : de vaste grond is hier de zandlaag die zo hard en stabiel is dat er niet geheid is.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdieping en het souterrain zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	In spouw gemetseld met voorzetwanden.
Kap	Zadeldak, dakplaten met pannen bedekt.
Ramen, deuren en kozijnen	Hout.
Installaties en voorzieningen	Twee airco's, zonnepanelen 18 stuks, hybride gas-cv ketel met warmtepomp en boiler, Philips HUE verlichtingssysteem, laadpaal 3 fasen, mechanische ventilatie, rook-/CO ₂ melders en UTP bekabeling door hele woning.
Isolatie & verduurzaming	• Volledig geïsoleerd bij verbouwing in 2023. • 18 zonnepanelen (2023). • Montage warmtepomp bij cv, Remeha Elga Ace 6 kW 2023 9, cv plus warmwater. • Op slaapkamers airco voor koelen en verwarmen. • Renovatie dak in 2013 met dakplaat Slimfix RC waarde 3.5. • Binnenkant dak geïsoleerd met Rocksono Base 40 mm 120 X 60 cm. • Isolatieglas (2023) • Buitenmuur in spouw voorzien van een voorzetwand met Knauf Acoustifit hout en gips. • Vloer geïsoleerd met 10 cm tempex en Fermacell vloerelement (30 mm steenwol 10 mm).
Bouwkundige staat en staat van onderhoud:	Het woonhuis is in 1895 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving. Het is in 2023 geheel verbouwd en verduurzaamd en verkeert in een uitstekende bouwkundige staat en uitstekende staat van onderhoud. 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 deze afspreken bij een gecertificeerd bureau via De Landerije .
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en internet (glasvezel).



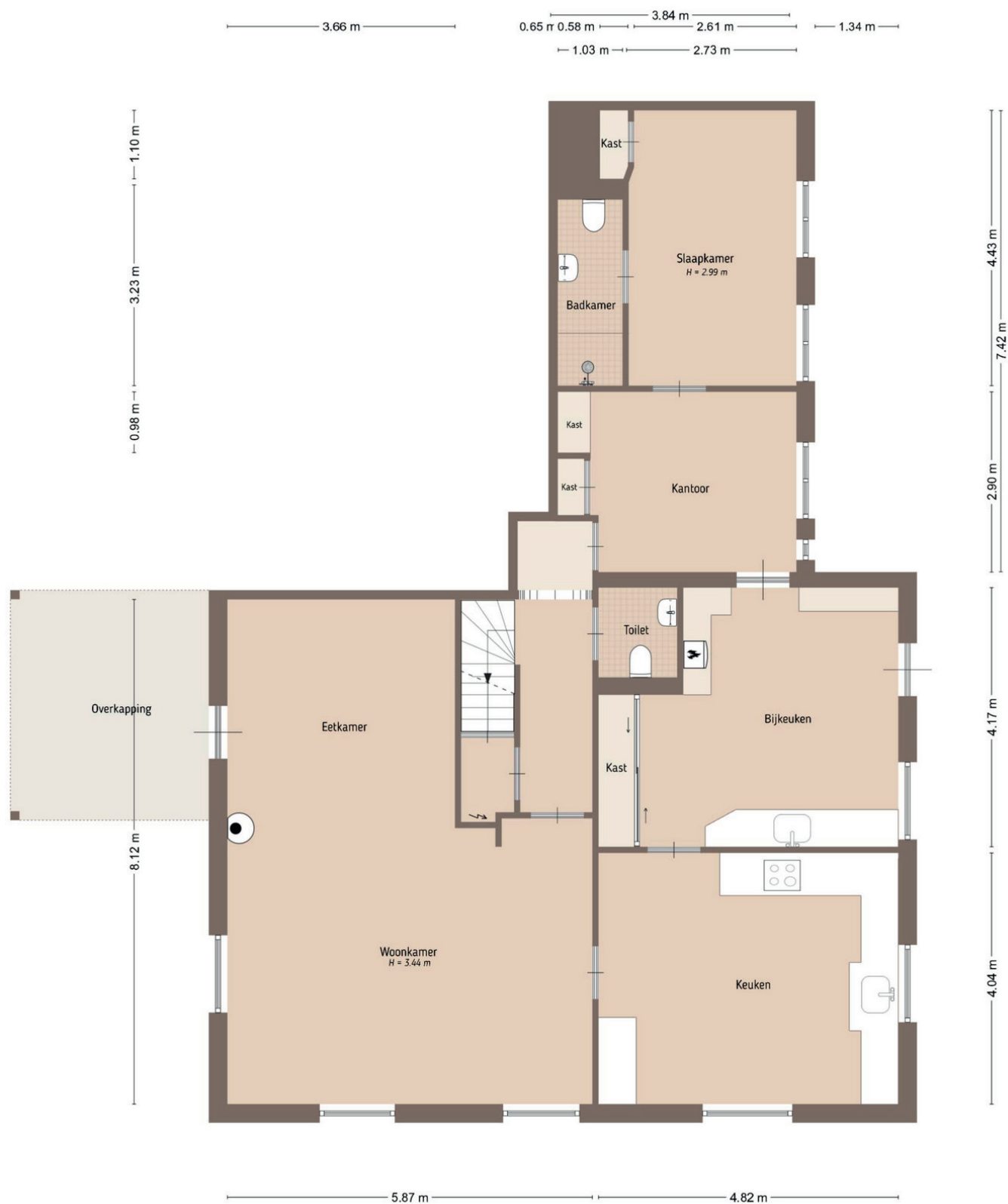
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Angerlo , sectie H, nummer 1801, groot 644 m².



Plattegronden

Begane grond



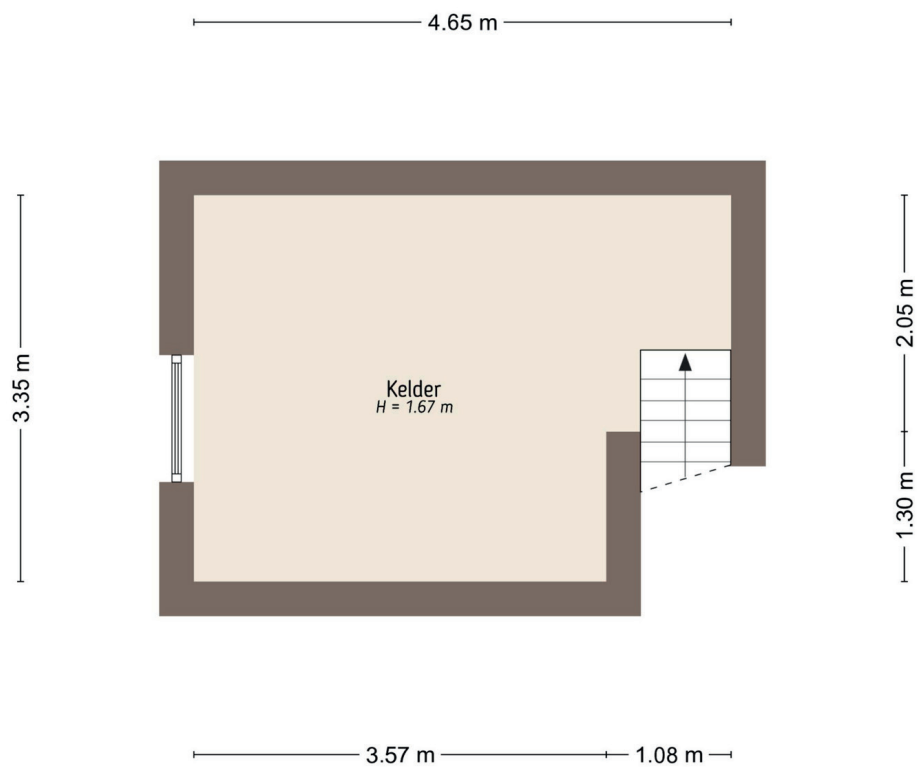
Plattegronden

Eerste verdieping



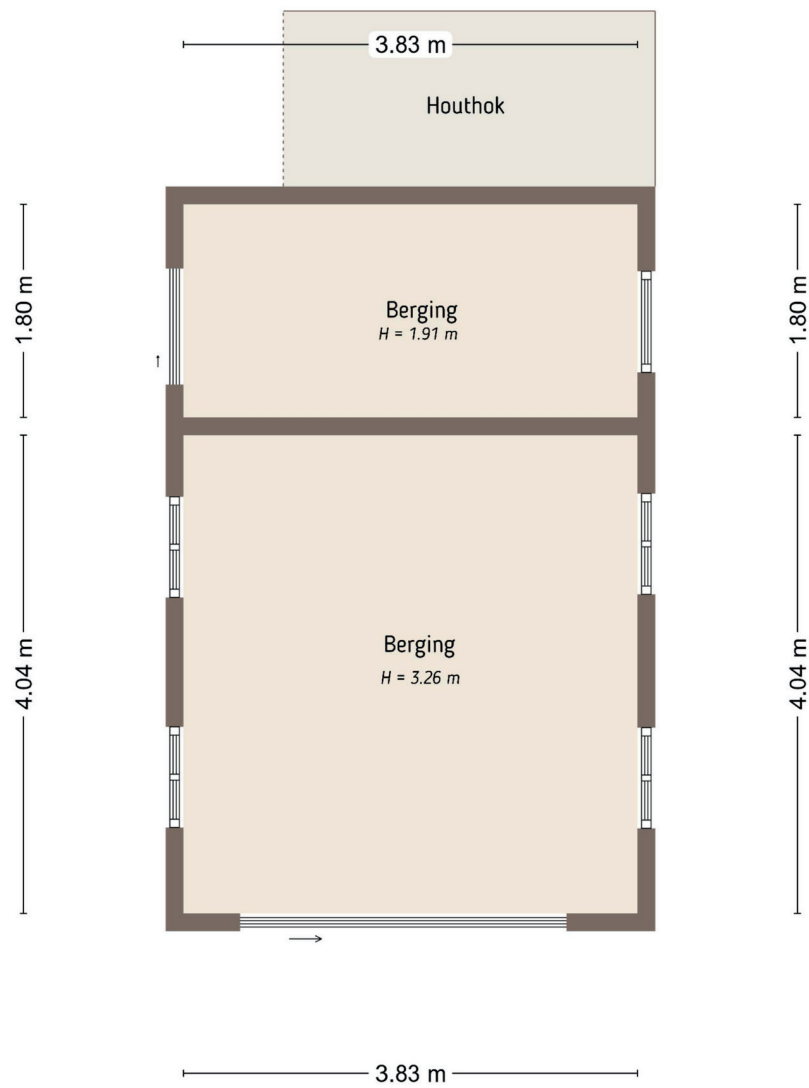
Plattegronden

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 Zevenaar, tel. 0316 595 111. www.zevenaar.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 NL001419826B31