



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Sfeervolle woonboerderij

met veranda en
paardenvoorzieningen



Didam
Parkweg 5

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



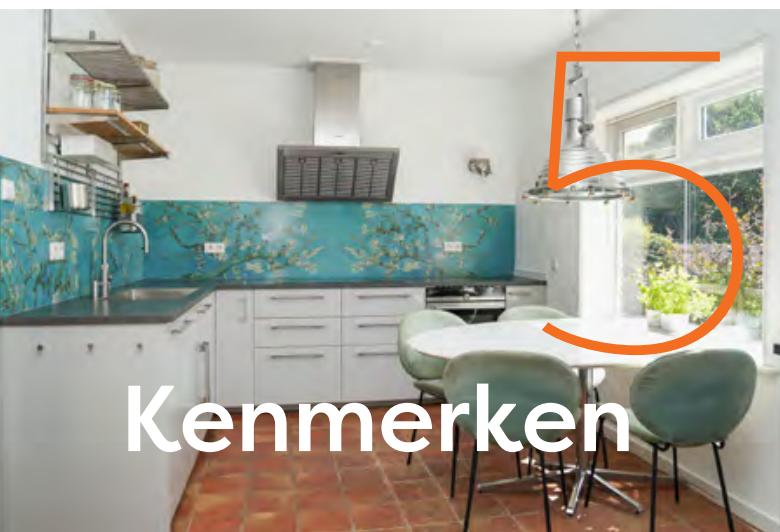
Kennismaking

3



4

Didam



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige
gegevens

34



36

Plattegronden





Didam Parkweg 5

Vraagprijs € 860.000,- k.k.

Sfeervolle woonboerderij met veranda en paardenvoorzieningen

Feeëriek ligt deze woonboerderij uit 1933 in het rustige buitengebied van Didam. De witgeschilderde muren ogen fris in de groene omgeving. Als trouwe wachters vormen de leilindes aan de voorzijde een beschermende haag. Kom maar achterom fluistert de wind die zachtjes danst door het glansrijke buitenleven van deze hoeve. Paardenliefhebbers vinden hier een paardenstal met twee boxen, een paddock, paardenweide en een buitenbak. Op het achterterrein is een veranda met overkapping en vlondervloer. Een heerlijke plek om te barbecueën met familie en vrienden, vergezeld door de ondergaande zon. De naastgelegen, rijkelijk gevulde laagstamfruitboomgaard laat het bloed van tuiniers sneller stromen. Comfort en een fijne, geborgen sfeer kenmerken ook het interieur. Stijlvolle Portugese tegeltjes in de hal, een terracotta tegelvloer in de leefvertrekken en een Moso Bamboe houten vloer in de aangebouwde eetkamer. Een vertrek waar het buitenleven overvloedig binnenvalt door de grote raampartij. De fraaie, houtgestookte moederhaard in de woonkamer zorgt ook voor lage stookkosten, omdat hij is aangesloten op het cv-systeem. En niet te vergeten de hoogwaardige inbouwapparatuur van de keuken waarmee u lekker kunt koken. Met twee werk- of slaapkamers op de

De wind fluistert door het glansrijke buitenleven

begane grond, drie royale slaapkamers op de verdieping en een riante vliering is er volop ruimte voor het hele gezin. Kortom een woning om mooie herinneringen te maken en te oogsten. Zo voegt ook u een stukje historie toe aan deze boerderij waar in de Tweede Wereldoorlog maar liefst vier gezinnen woonden.

Dromen realiseren

Rustig wonen met volop mogelijkheden om het binnen- en buitenleven van uw dromen te realiseren. Werken aan huis, een hobbyruimte creëren op de vliering of een werkplaats maken in de riante schuur, die voorzien is van elektra (krachtstroom) en zonnepanelen op het dak.

Snel onderweg

Didam is een levendig dorp met een hoog niveau van voorzieningen. Er is een NS-station en via de A12 bent u in zo'n 20 minuten in Arnhem. Ook op vakantie bent u snel onderweg, de Duitse grens ligt op slechts tien minuten rijden.





Didam

Het Gelderse dorp Didam is met zo'n 17.500 inwoners de grootste plaats in de gemeente Montferland. Bos en uitgestrekte weilanden kenmerken het glooiende landschap van Montferland.

Diemse Toren

Didam ligt in de regio Liemers, een gebied dat al in de Romeinse tijd werd bewoond. In het Liemers Museum in het nabije Zevenaar zijn archeologische vondsten uit deze tijd te zien zoals een beeldje van de godin Minerva en zwaarden. De 35 meter hoge Diemse Toren van de Mariakerk stamt uit de vijftiende eeuw. In 1891 werd in Didam de eerste coöperatieve roomboterfabriek buiten Friesland gebouwd. In 1974 maakte de fabriek plaats voor woningen. De directeurswoning uit 1927 staat nog altijd aan de Spoorstraat 24. De weekmarkt vindt nog altijd plaats in de overdekte markthal uit 1951. In de St. Martinusmolen uit 1855 is tegenwoordig een permanente tentoonstelling ingericht over de werking van molens, soorten molens en oude werktuigen.

Levendig dorp tussen de glooiende landerijen en het bos van Montferland

Veel voorzieningen

Het levendige dorp heeft veel voorzieningen van lokale snuffelwinkeltjes tot speciaalzaken en gezellige restaurants. De zeven schutterijverenigingen vieren samen het jaarlijkse Schuttersfeest. Ook biedt het dorp diverse sportclubs en recreatieplas De Nevelhorst.

De landelijke omgeving van Didam nodigt met talloze fiets- en wandelroutes uit tot genieten van het glooiende landschap. Het Nationaal Park De Hoge Veluwe ligt op slechts 25 kilometer afstand. Didam is gesitueerd in de driehoek Arnhem - Nijmegen en heeft via de A12 een goede ontsluiting. Ook is er een NS-station. De Duitse grens ligt op tien minuten rijden van het dorp.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1933
Ligging	Aan rustige weg, buiten bebouwde kom.
Bereikbaarheid	Via de rijksweg N813 en de A12 Didam heeft Didam een goede ontsluiting. Arnhem ligt op zo'n 20 autominuten en Utrecht op een klein uur. Didam heeft een NS-station. De Duitse grens ligt op tien minuten rijden van Didam.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	186 m ²
- overige inpandige ruimte	23 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	101 m ²
Inhoud	730 m ³
Perceeloppervlakte	6813 m ²
Aantal kamers	10 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2

Unique buying reasons (UBR):	• Sfeervolle woonboerderij aan rustige weg; • Zonnepanelen en hout gestookte moederhaard; • Vijf slaapkamers; • Ruime schuur/werkplaats; • Paardenstal met 2 boxen, paddock, paardenweide, buitenbak; • Veranda met overkapping en vlondervloer op achterterrein
------------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Entree/hal, toilet, twee werk- slaapkamers, badkamer, woonkamer, opkamer, woonkeuken, bijkeuken en eetkamer in de aanbouw.
Verdieping	Overloop, drie slaapkamers, toilet en tussenkamer.
Vliering	Berging-, hobby-, of logeerruimte.
Souterrain	Kelder
Tuin	Oprit met parkeergelegenheid, schuur annex werkplaats annex garage, paardenstal met twee boxen, paddock met drainage, paardenwei, met LED verlichte rijbak van 38 x 20 meter, boomgaard, fruit, veranda met overkapping en berging.





Indeling

Begane grond

Entree

De Portugese tegels in de hal zorgen voor een stijlvolle entree.
De meterkast bevindt zich in de hal.

Toilet

Met closet en fonteintje.





Werk- slaapkamer I & II

Aan de voorzijde zijn twee ruime, lichte werk- slaapkamers. Beide vertrekken bieden zicht op de voor- en zijtuin.

Kelder

Vorraadkelder met een stahoogte van 1,73 meter. Alle technische voorzieningen, zoals het elektrisch leidingwerk met krachtstroom en het bedrade internet naar de schuur en de veranda bevinden zich in de kelder.





Badkamer

Op de begane grond met ligbad, douchecabine, dubbele wastafel en toilet





Woonkamer

Lichte woonkamer met zicht op de groene zijtuin. De fraaie, houtgestookte moederhaard is op het cv-systeem aangesloten, waardoor de stookkosten laag blijven. De terracotta tegelvloer, voorzien van vloerverwarming, geeft het interieur een warme uitstraling.

Opkamer

De opkamer bevindt zich net als vroeger boven de kelder. Het is een gerieflijke ruimte om in alle rust te lezen of studeren of een heerlijke speelplek voor de allerkleinsten. De laminaatvloer in de opkamer heeft geen vloerverwarming.









Keuken

Een lichte keuken met volop werkruimte en inbouwapparatuur van bekende A-merken zoals een combi-stoomoven om heerlijk te koken. Over de dubbele L-opstelling is terdege nagedacht, zodat de quooker-kraan en de koffiemachine met zijn eigen watervoorziening altijd goed bereikbaar zijn. De keukenlades zijn voorzien van verlichting, die aangaat als u de lade opent. De terracotta tegelvloer is voorzien van vloerverwarming.







Bijkeuken

De bijkeuken met voorziening voor wassen en drogen is gesitueerd in de aanbouw.



Eetkamer

Een fraaie, halfronde boog verbindt de woonkamer met de eetkamer. Op deze plek hingen de vroegere staldeuren van de boerderij. De aanbouw is voorzien van een Moso Bamboe houten vloer met vloerverwarming. Door de grote raampartijen valt het speelse buitenleven vanuit de achtertuin direct binnen. Het Velux-dakraam versterkt de beleving van alle seizoenen in de eetkamer. De zijdeur is in gebruik als reguliere ingang van de woning.



Indeling

Verdieping

De gehele bovenverdieping is akoestisch geïsoleerd voor contactgeluid met de beneden verdieping.

Overloop

De overloop biedt veel bergruimte en heeft een dakraam. Momenteel is de overloop in gebruik als chillplek voor tieners met een tweede TV.

Drie slaapkamers

De twee ruime slaapkamers aan de voorzijde zijn uitgerust met bergruimte. De royale slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een inloopkast. Het zicht over de tuin en de paardenweide is ronduit romantisch.

Toilet

Met bidet en fontein. Er is genoeg ruimte om een doucheruimte te creëren voor de bovenverdieping. De cv-ketel bevindt zich achter de louver-deuren.

Tussenruimte

Deze tussenruimte met dakraam biedt mogelijkheden voor een kantoor, werk- of hobbyplek. Hier bevindt zich de vaste wenteltrap naar de vliering.

Vliering I

Deze vliering bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is toegankelijk via een wenteltrap. Het fijne licht van de twee Velux-dakramen biedt mogelijkheden voor het creëren van een hobby- of slaapplek voor logees. Het dak van deze kamer is goed geïsoleerd.

Vliering II

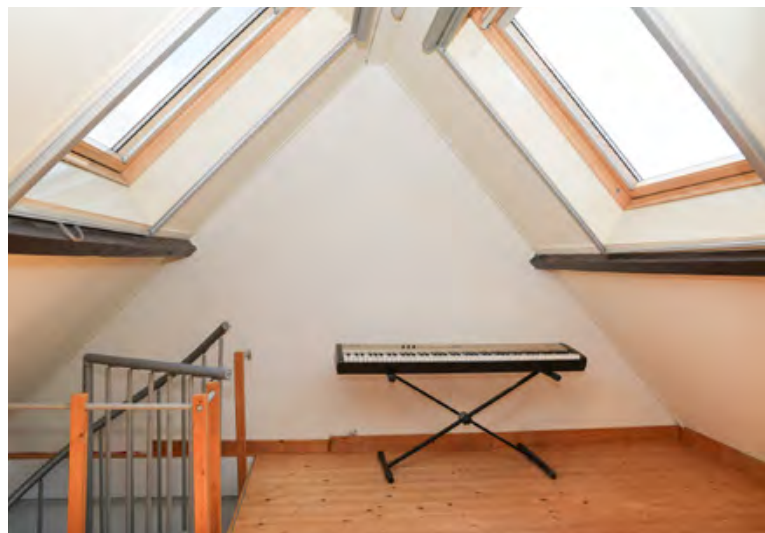
Extra bergruimte aan de voorzijde van de woning. Een luik en een vlizotrap geven toegang tot de vliering.











Buiten

Voorzijde

De leilindes houden de woning heerlijk koel in de zomer.

Oprit

De oprit naar de garage is bestraat met witgebakken waaltjes. Voor de garage is parkeerplaats voor meerdere auto's.

Garage/schuur

Riante garage om een geweldige werkplaats te creëren. De garage is voorzien van elektra (krachtstroom). Op het dak liggen zonnepanelen. Er is een grondwaterpomp voor beregening en spoelwater. In het achterste deel van de schuur is een afgescheiden paardenstal, met twee paardenboxen. De watervoorziening voor de paarden is beveiligd tegen vorst. Boven de boxen is een praktische bergzolder.

Achtererf

De paddock grenst direct aan de paardenstal. Door de drainage van de paddock kunnen de paarden ook in natte periodes droog buiten lopen. De paardenweide is afgezet met een nieuwe houten omheining, waarbinnen paden zijn uitgezet.

Rijbak

Helemaal achter op het terrein, tegen de natuurlijke begrenzing van de populierenrij, is een met LED verlichte rijbak van zo'n 38 x 20 meter. De aangrenzende overkapping biedt bergruimte voor tuin- en dierbenodigdheden en heeft kranen voor zowel grondwater als drinkwater en er is een vorstvrije automatische

paardendrinkbak aangesloten op het drinkwater.

Terras

Het terras is direct achter de aanbouw gesitueerd. Een heerlijke beschutte plek om weg te dromen bij het vrije zicht.

Paardenweide en boomgaard met laagstamfruit

Opzij van de paardenweide, achter een dikke haag, is een waar groei paradijs. Hier kondigen de bloesems van de fruit- en bessenstruiken het voorjaar aan. In de zomer en het najaar bent u de koning te rijk. Samen met de kinderen kunt u naar hartenlust plukken. Volrijpe bessen (rood, zwart, kruis), zoete bramen, frisse Japanse wijnbessen, zure kiwi-bessen, zachte pruimen, stoofperen, kweeperen voor de jam, honingachtige moerbeien, appels (o.a. Elstar) en peren (Conference).

Veranda met overkapping

De veranda met overkapping en vlondervloer ligt in de beschutting van de fruit- en bessenstruiken. Het uitzicht over de paardenweide en de landerijen is weids. Hier beleeft u met gezin, familie en vrienden zwoele zomeravonden met een heerlijke barbecue. Of geniet u samen van de prachtige kleuren van de invallende herfst bij de warmte van een vuurkorf. De veranda is voorzien van elektra, drinkwater en het wifi-netwerk is vanuit de woning doorgetrokken middels UTP-bekabeling.

























Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee woonlagen, onder een zadeldak met wolfseind.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'. De vaste grond is hier de zandlaag die zo hard en stabiel is dat er niet geheid hoeft te worden.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de opkamer boven de kelder; de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	Metselwerk in spouw, plaatselijk met voorzetwanden.
Kap	Het zadeldak is bedekt met pannen, met een wolfseind aan achterzijde.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	Verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een CV-ketel (Vaillant 2003) met een in het cv-systeem geïntegreerde moederhaard gestookt op hout in de woonkamer. De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming. PV-panelen (31 stuks), grondwaterpomp,
Isolatie	Spouw, vloer, ramen, dak; tevens geluiddempende isolatie tussen de begane grond en eerste verdieping.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1933 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving; in 2003-2004 verbouwd en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede 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 hiervoor met Bureau De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel internet (vastrecht afgekocht).



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Didam, sectie O, nummer 1740, groot 974 m² alsmede gemeente Didam, sectie O, nummer 1741, groot 5.839 m², gezamenlijk groot 6.813 m².



Plattegronden

Begane grond



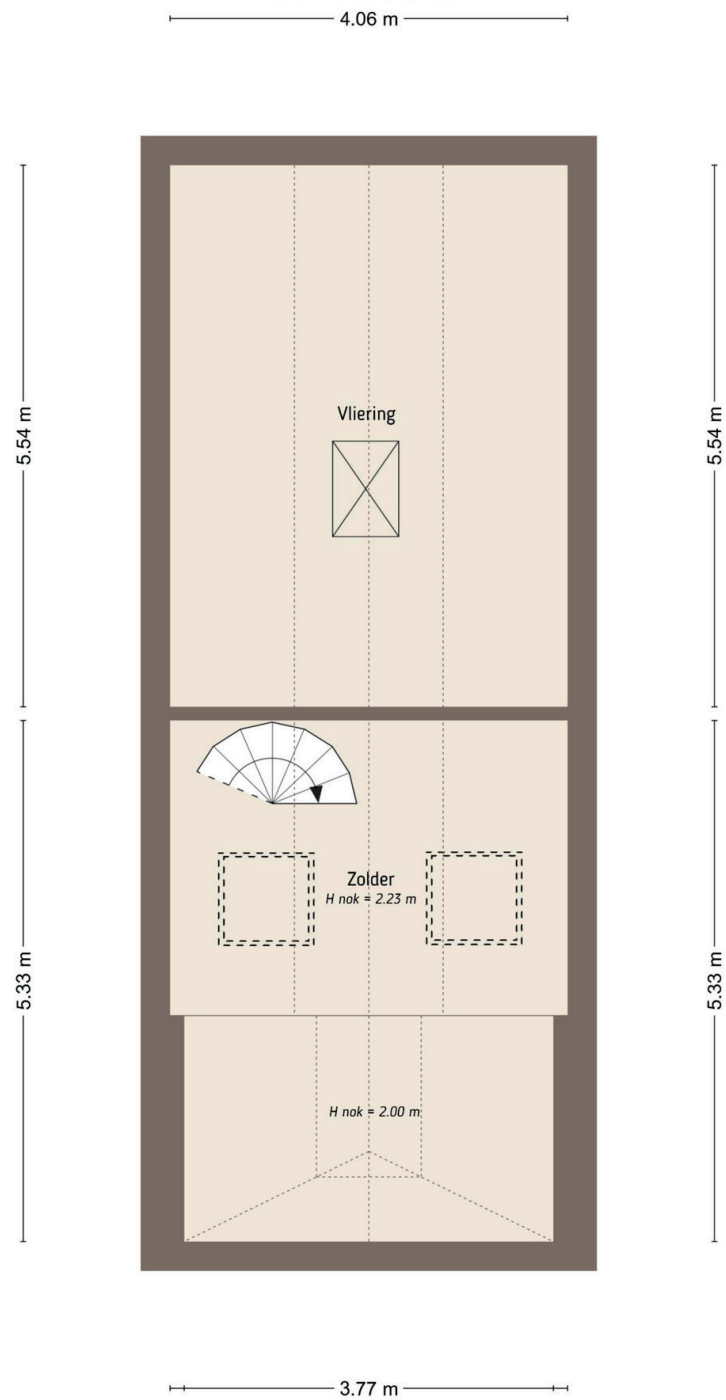
Plattegronden

Eerste verdieping



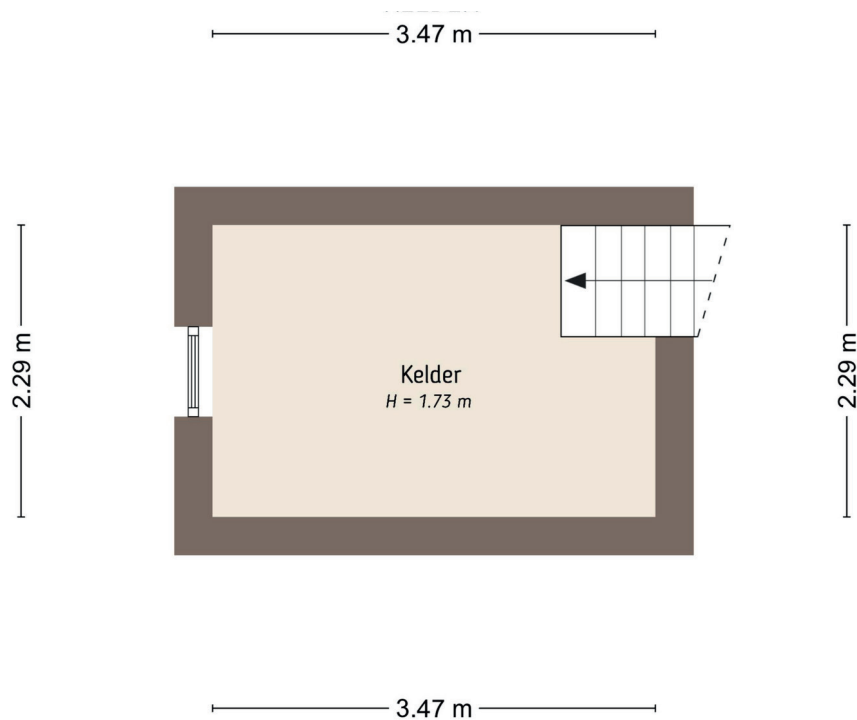
Plattegronden

Tweede verdieping



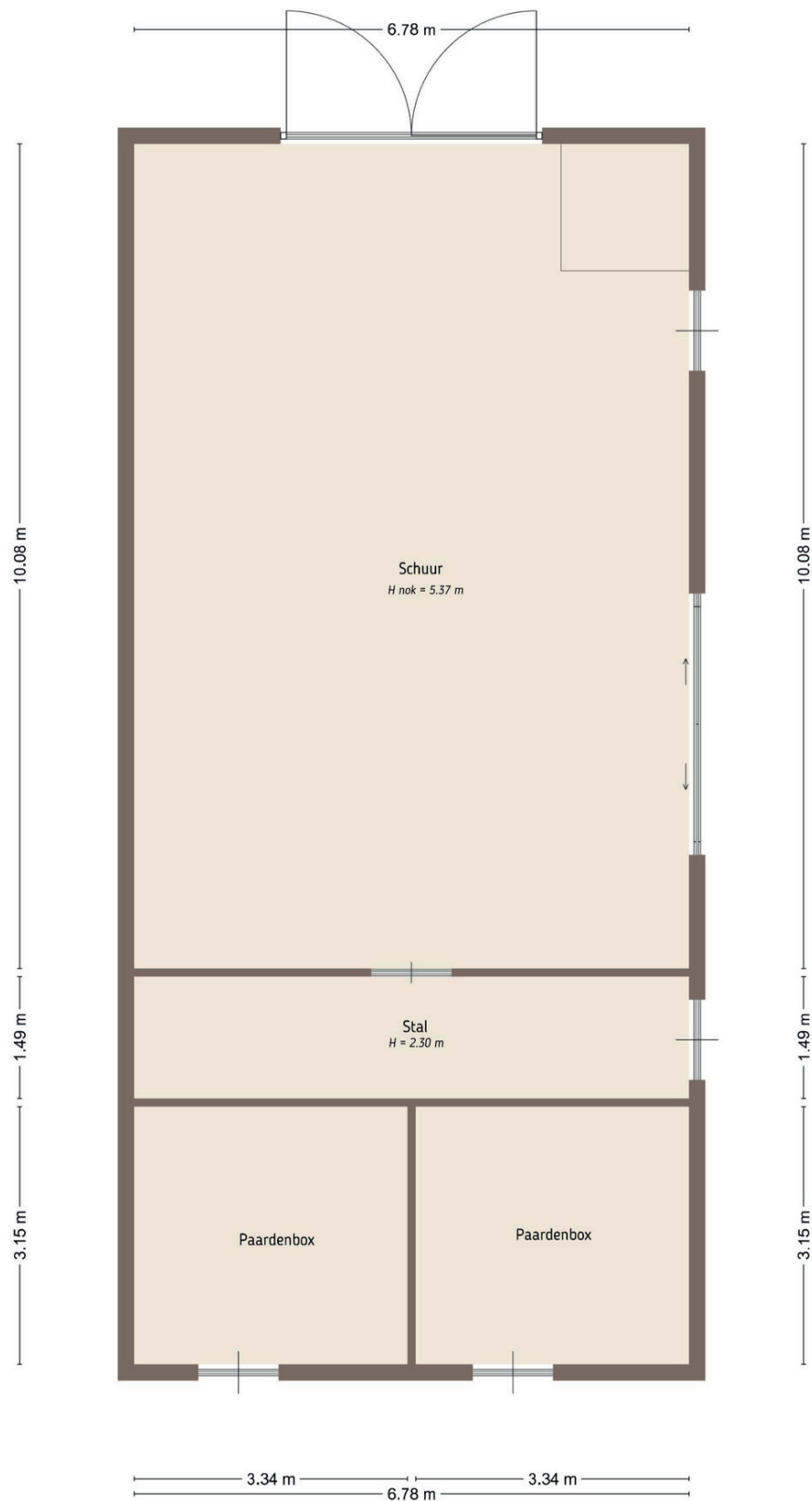
Plattegronden

Kelder



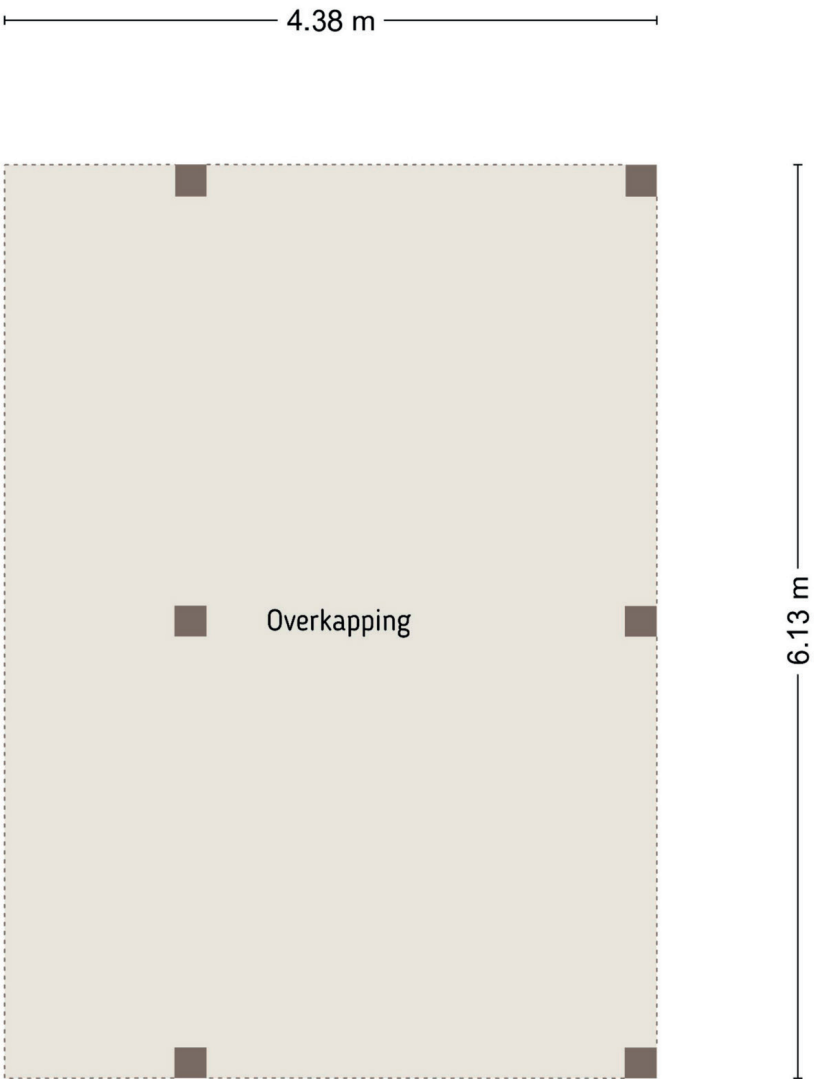
Plattegronden

Schuur en paardenboxen



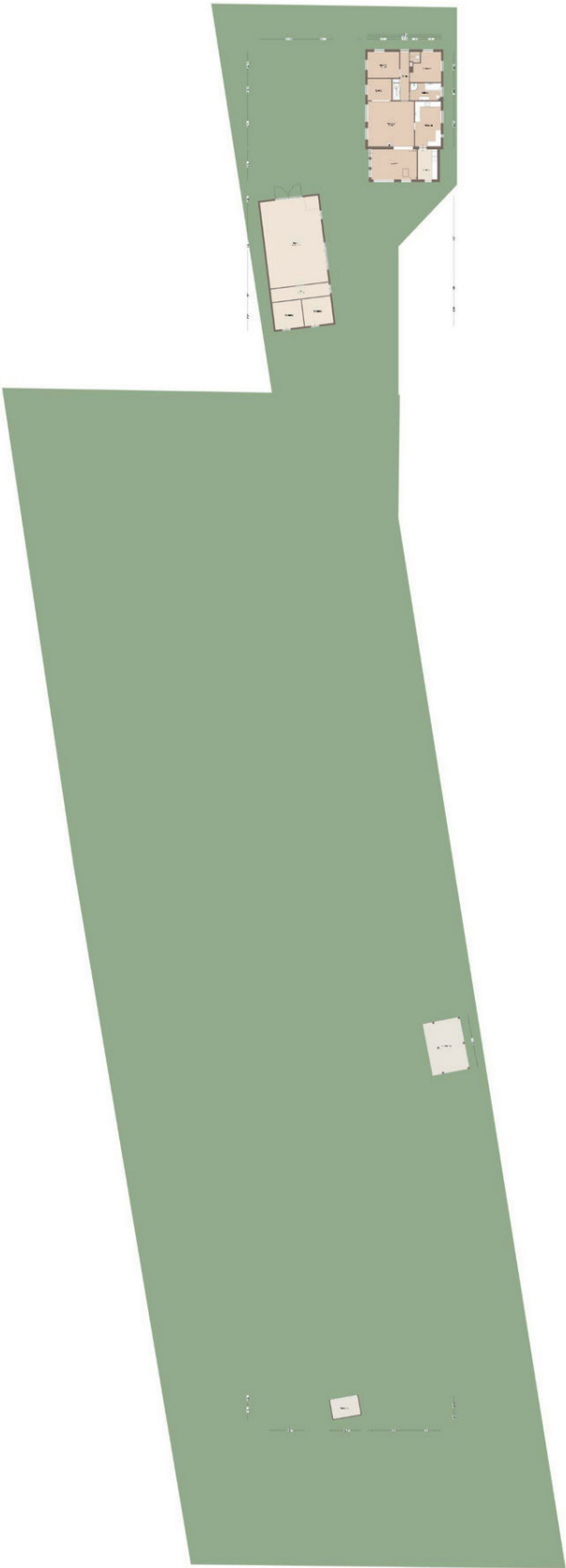
Plattegronden

Overkapping



Plattegronden

Situatie



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 Montferland, tel. 0316 291 391 www.montferland.nl.

Algemeen

In de koopovereenkomst worden de volgende clauses opgenomen:

- ouderdomsclausule
- asbest clausule

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