



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Luxe appartement
in historisch pand

Laag-Soeren
Badhuislaan 67

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Laag-Soeren

4



Kenmerken

9



Indeling

11



Bouwkundige gegevens

29



Plattegronden

31





Laag-Soeren

Badhuislaan 67

Vraagprijs € 445.000,- k.k.

Wonen op Landgoed Laag-Soeren

Aan de statige Badhuislaan, verscholen tussen bosranden en een monumentale Engelse landschapstuin, staat dit appartement in een voormalig kuuroord uit 1884. Een Rijksmonument waar de geschiedenis tastbaar is. De hoge plafonds met sierlijke ornamenten, de grote ramen met roedeverdeling en dakkapellen vertellen het verhaal van een tijd waarin grandeur vanzelfsprekend was. Dankzij een zorgvuldige renovatie leeft die grandeur onverminderd voort. Wat dit appartement werkelijk onderscheidt, is de zeldzame combinatie: de rust en schoonheid van de natuur, de allure van een landgoed, en het comfort van een volledig verzorgd bestaan.

Uitstekende voorzieningen

Binnen ontvouwt zich een interieur dat met elk detail verrast. De houten vloer voelt warm aan onder de voet, paneeldeuren leiden u soepel van ruimte naar ruimte, en het brede marmeren werkblad in de halfopen keuken nodigt uit tot koken met plezier. Het hoge plafond geeft de woonkamer een lichte, open ademruimte. Via een slimme entresol bereikbaar via een ingebouwde trap vindt u een extra slaapgelegenheid of bergruimte waar daglicht binnenvalt en zicht op de woonkamer bewaard blijft.

Rust en schoonheid van de natuur

Grenzend aan bos

Het balkon op het zuidoosten kijkt uit over de eigen parktuin, die naadloos overgaat in het Nationaal Park Veluwezoom met circa 5.000 hectare aan bos en heide. Hier is de natuur geen decor, maar de directe leefomgeving. De gemeenschappelijke voorzieningen zoals zwembad, sauna, fitnessruimte, restaurant, bibliotheek en gastenkamer maken het leven op het landgoed werkelijk compleet, met een huismeester en huishoudster die alles in goede banen leiden. Laag-Soeren ligt op enkele kilometers van NS-station Dieren en biedt via de A1, A12 en A50 vlotte verbindingen naar Arnhem, Apeldoorn en Zutphen. Wonen hier is kiezen voor rust, schoonheid en ontzorg, in de meest elegante zin van het woord.





Appartementencomplex Laag-Soeren

Een rijke geschiedenis

De geschiedenis van Laag-Soeren gaat ver terug tot in het begin van de achttiende eeuw. Oostenrijker Vincenz Priessnitz start in zijn geboorteland met hydrotherapie, een kuur met onder andere wisselbaden en wandelingen in de natuur. Pieter Jut van Breukelerwaard, inwoner van Laag-Soeren, welvarende telg uit een handelsfamilie, wordt geplaagd door jicht. Hij maakt kennis met het kuren en bedenkt dat hij voor een eigen kuuroord niet ver hoeft te reizen. Laag-Soeren biedt frisse lucht en door het dorp stroomt zuiver Veluwewater door twee beekjes die samenkomen in de Soerense Beek.

Landhuis met kuuroord

In 1849 koopt Jut van Breukelerwaard een landgoed met 550 ha grond, met als doel er een badinrichting te bouwen. Hij gaat voortvarend te werk en voert het zuivere water door een lange pijp naar het oord. Na het overwinnen van vele problemen, wordt op 1 mei 1870 Bethesda geopend. Met daarin 30 net gemeubileerde logeerkamers en 6 ruime badkamers met onder andere zit-, stort- en stoombaden en douches. Maar het gebouw biedt meer, zoals een biljarkamer en een lees- en rookkamer. En

natuurlijk is er de parktuin, Engels van opzet met vijver en fontein, een moestuin en volières. Overal staan banken en hutten om uit te rusten. Het voormalig kuuroord Bethesda in Laag Soeren, is tegenwoordig een Rijksmonument. Het is in 3 fases gebouwd: het oorspronkelijke kuuroord tussen 1850 en 1870, de rechterzijvleugel is van 1884 (daar waar nu de appartementen zijn gerealiseerd) en de linkerzijvleugel met koetshuis en een badhuis in 1917. Elke fase heeft een eigen architectuurstijl.

Turbulente 20ste eeuw

In de periode van 1909 tot 2005 kent Laag-Soeren een turbulente geschiedenis met daarin twee wereldoorlogen waardoor het kuuroord voortdurend van bestemming verandert. In 1947 huurt de Amsterdamse Bank het complex voor tijdelijk verblijf van haar werknemers. Zij kunnen er tegen een klein bedrag twee weken verblijven. In 1950 koopt de bank het. In 1978 wordt het door de Amrobank verkocht en komt het in handen van Soeria, een academie voor bewustzijnsontwikkeling. Zelfs de Maharishi verblijft er. Uiteindelijk worden de gebouwen en de grond gekocht door een projectontwikkelaar.





Wonen op een landgoed

Vanaf 2005 krijgt Landgoed Laag-Soeren een volledig nieuwe bestemming met vijftig appartementen op twee verdiepingen. De renovatie wordt gedaan met respect voor tal van oorspronkelijke elementen en details zoals het fraaie Jugendstil trappenhuis en monumentale ramen. Een paar appartementen bevatten hoge plafonds met ornamenten en getoogde glaspuien.

Vereniging van eigenaren

De servicekosten (VvE) bedragen € 650,- per maand. Dit zijn de gebouwgebonden kosten variërend van verzekeringen, bouwtechnisch onderhoud en liftvoorzieningen. Ook worden voor dit bedrag elk kwartaal de ramen gewassen, wordt het park onderhouden door een hovenier en wordt het een eigen restaurant met een kok gefinancierd. Tevens zijn er een betrokken huismeester en een huishoudelijke hulp.

Faciliteiten

Het landgoed heeft voor haar bewoners diverse faciliteiten beschikbaar:

Zwembad, sauna en fitness

Een verwarmd binnenzwembad van 5 bij 8 meter met jetstream. U kunt ook gebruik maken van de Finse sauna en is er een fitnessruimte.

Lounge

De klassieke en sfeervolle lounge is de ideale plek om heerlijk te dineren. Of lekker een van de kranten te lezen waarop het complex is geabonneerd. Via de openslaande deuren op het zuiden komt u op het zonneterras met prachtig uitzicht op de tuinen. Regelmatig worden in de lounge concerten of lezingen georganiseerd.

Keuken

Het complex biedt een restaurant met professionele kok die dagelijks ter plekke een driegangen-diner serveert. Op verzoek kunt u de maaltijd ook afhalen of naar uw appartement laten brengen. De kok wordt uit de servicekosten betaald. U betaalt alleen de kosten voor de producten (foodcosts).

Hospitality bar

In de Hospitality bar bij de lounge, kunt u zelf gratis koffie en thee nemen.

Groenkas

Bij het Koetshuis staat de groenkas. U kunt hier in overleg aan de slag met het kweken van bijvoorbeeld bloemen en planten. De kas is toegankelijk voor alle bewoners van Landgoed Laag-Soeren.

Logeerkamer

De algemene logeerkamer, met de allure van een hotelkamer, is bedoeld voor uw gasten en voorzien van alle gemakken.

Wasruimte

Naast de eigen voorzieningen voor wasmachine en droger in het appartement kunt u de gemeenschappelijke voorzieningen in de centrale wasruimte in de hal gebruiken.

Parkeren

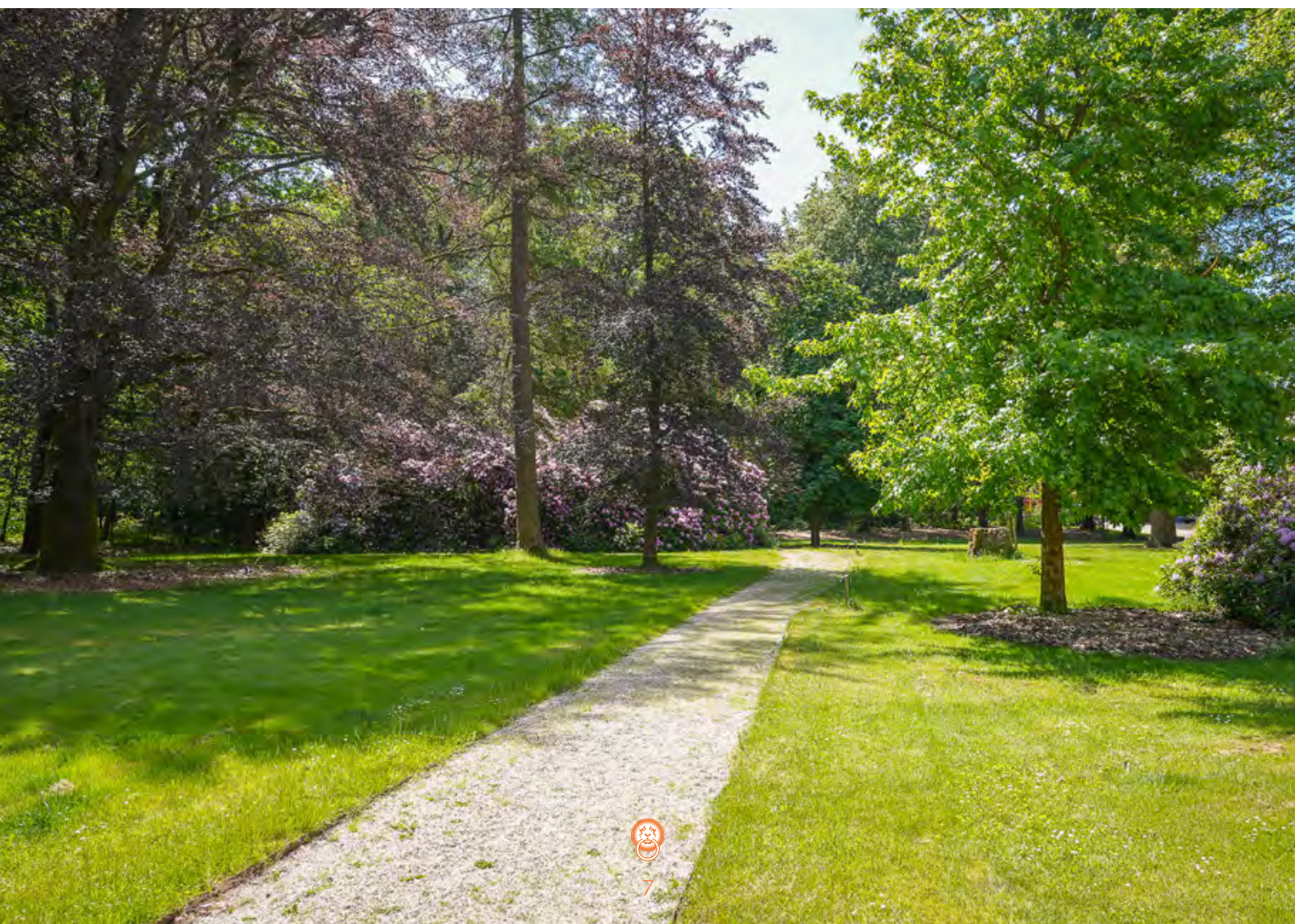
Zowel voor uzelf als voor uw gasten zijn er goede parkeerfaciliteiten op het landgoed.

Berging

Een eigen berging voor bijvoorbeeld het stallen van uw fietsen bevindt zich op het terrein in een vrijstaand bijgebouw.









Laag-Soeren

Aan de zuidoostrand van de Veluwe, de Veluwezoom, ligt Laag-Soeren. Het dorp valt onder de landelijke gemeente Rheden bestaande uit zeven dorpen. Laag-Soeren is vooral bekend van LandgoedLaag-Soeren. Sinds 2005 zijn op dit landgoed appartementen gevestigd. Laag-Soeren telt ongeveer 900 inwoners en beschikt over een basisschool, “kultuurhus” en diverse verenigingen. Voor een breed aanbod aan winkels en voorzieningen kunt u terecht in omliggende dorpen als Dieren, Eerbeek en Brummen.

Aan de rand van de Veluwe

Het Gelderse Laag-Soeren ligt aan de rand van de Veluwe. Voor liefhebbers van natuur- en buitenleven is het een waar eldorado met eindeloze mogelijkheden om te wandelen, fietsen of paard te rijden. Misschien wel de allermooiste wandelroute van Nederland is de Veluwezoomroute tussen de stations van Rheden/Velp en Dieren. Heerlijk fietsen? Ook dat kan. Zoals de Royaal Rheden Route, die voert langs landhuizen en kastelen; of een Rondje Posbank waar u geniet van uitgestrekte bossen en heidevelden.

De allermooiste wandelroutes

Goede verbindingen

In Laag-Soeren stopt de bus naar Apeldoorn en Arnhem. Het NS- station in Dieren ligt slecht op enkele kilometers afstand. Op nog geen 15 minuten afstand komt u op snelwegen als A1, A12 en A50 waardoor steden als Apeldoorn, Arnhem, Deventer en Doetinchem snel en makkelijk zijn te bereiken, vaak binnen 20 tot 25 minuten.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Appartement, portiek flat
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	Oorspronkelijk 1884, in huidige vorm 2006
Ligging	Aan bosrand, aan park, beschutte ligging, buiten bebouwde kom en in bosrijke omgeving
Bereikbaarheid	Autowegen A348/N348, NS intercity station Dieren

Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	68 m ²
- overige inpandige ruimte	12 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
- externe bergruimte	3 m ²

Inhoud	314 m ³
Perceeloppervlakte	nvt
Aantal kamers	3 kamers, waarvan 1 slaapkamer
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	1

Bijzonderheden	Complex is Rijksmonument
----------------	--------------------------

Unique buying reasons (UBR)	• Stijlvol en luxueus monumentaal pand met veel historie • Appartement met karakter • Kwaliteit en afwerking • Dichtbij bos en landerijen • Voorzieningen: zwembad/sauna/fitness, lounge, restaurant, bibliotheek, gastenkamer, park & tuin • Huismeester en huishoudster voor gemeenschappelijke ruimtes • VvE verzorgt tuin, gebouwen en gemeenschappelijke ruimtes • Zelfstandig wonen met voorzieningen • Toegankelijk voor ouderen en gehandicapten • Grenzend aan Nationaal Park Veluwezoom
-----------------------------	---

Globale gegevens

Parterre	Portaal, hal met garderobe kast, gastentoilet, cv-ruimte/berging, woonkamer, woonkeuken, balkon, slaapkamer en badkamer.
Verdieping	Entresol via trap in berging, slaap-nis en berging.
Tuin	Parktuin, direct grenzend aan bos, groot terras (gedeeld).





Indeling

Begane grond

Entree

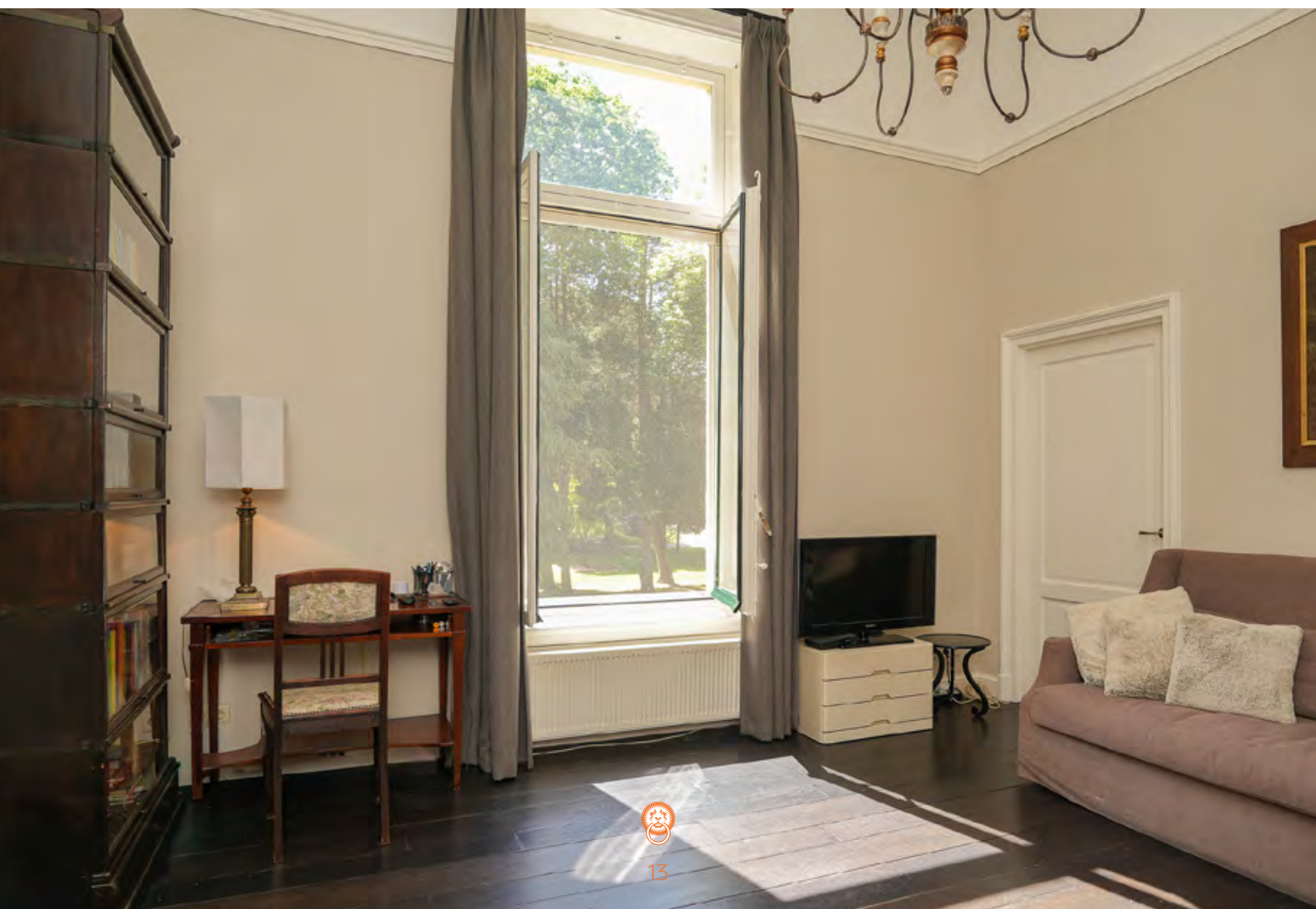
De entree is voorzien van houten vloerdelen en stucwerk op wanden en plafond. Hier bevinden zich de meterkast, cv-installatie en vaste kasten. Vanuit de hal is er toegang tot het gastentoilet, technische ruimte en de trap naar de entresol.



Woonkamer

De woonkamer heeft een hoog plafond van 4,34 meter en grote ramen met roedeverdeling die uitzicht bieden op de parktuin. De houten vloerdelen en het stucwerk met ornamenten geven de ruimte een karaktervolle uitstraling. De kamer is licht en ruim.



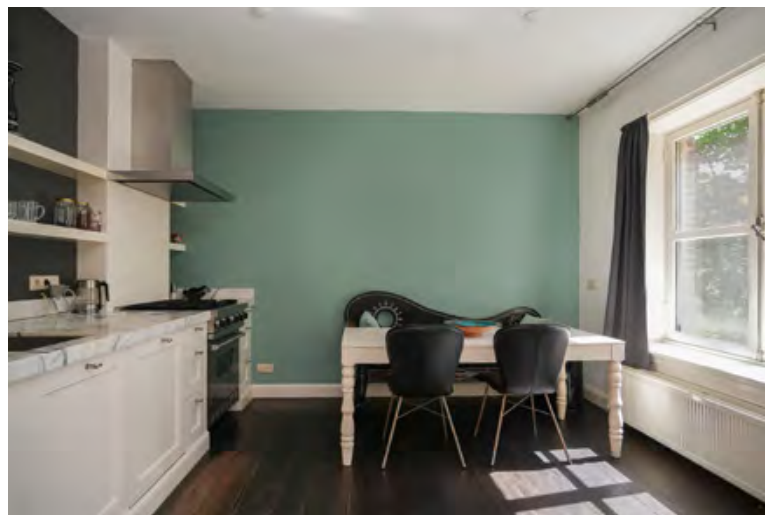






Keuken

De halfopen keuken is uitgerust met een breed marmeren werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur van The Living Kitchen by Paul van de Kooi. Er is een Viking fornuis met oven, afzuiging, vaatwasser en inbouwkoelkast met ladesysteem. Er is ruimte voor een grote eettafel.



Slaapkamer

De slaapkamer heeft houten vloerdelen, stucwerk met ornamenten en een hoog plafond van 4,32 meter. Via terrasdeuren is het balkon bereikbaar, dat op het zuidoosten ligt en uitzicht biedt op de parktuin.

Badkamer

De badkamer is voorzien van plavuizen en tegels, een inloopdouche met regendouche, zitbad, hangcloset en een wastafelmeubel met Belgisch hardstenen blad. Er is een handdoekradiator en luxe sanitair.







Entresol

Via een ingenieuze trap in de bergingskast in de hal is de entresol bereikbaar. Deze ruimte is ingericht als slaapgelegenheid voor gasten en biedt tevens bergingsmogelijkheden. Een openslaand raam zorgt voor daglicht en contact met de woonkamer.





Balkon

Het balkon ligt op het zuidoosten en biedt een direct uitzicht op de gemeenschappelijke parktuin. Het is toegankelijk via de terrasdeuren in de slaapkamer en is een prettige buitenruimte om te ontspannen.



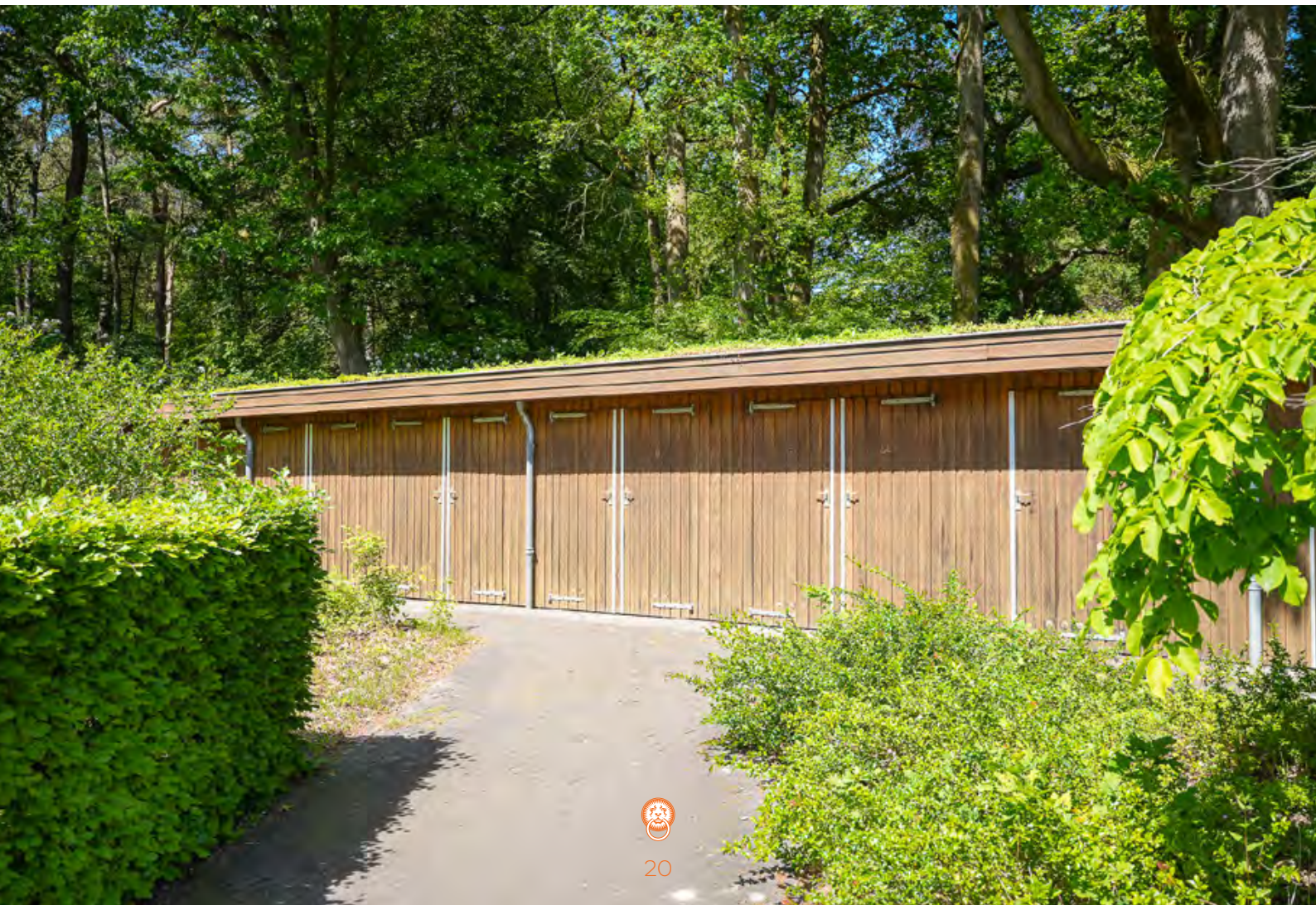
Buiten

Berging

Er is een eigen afsluitbare fietsberging aanwezig, die voldoende ruimte biedt voor fietsen en opslag van overige spullen.

Tuin

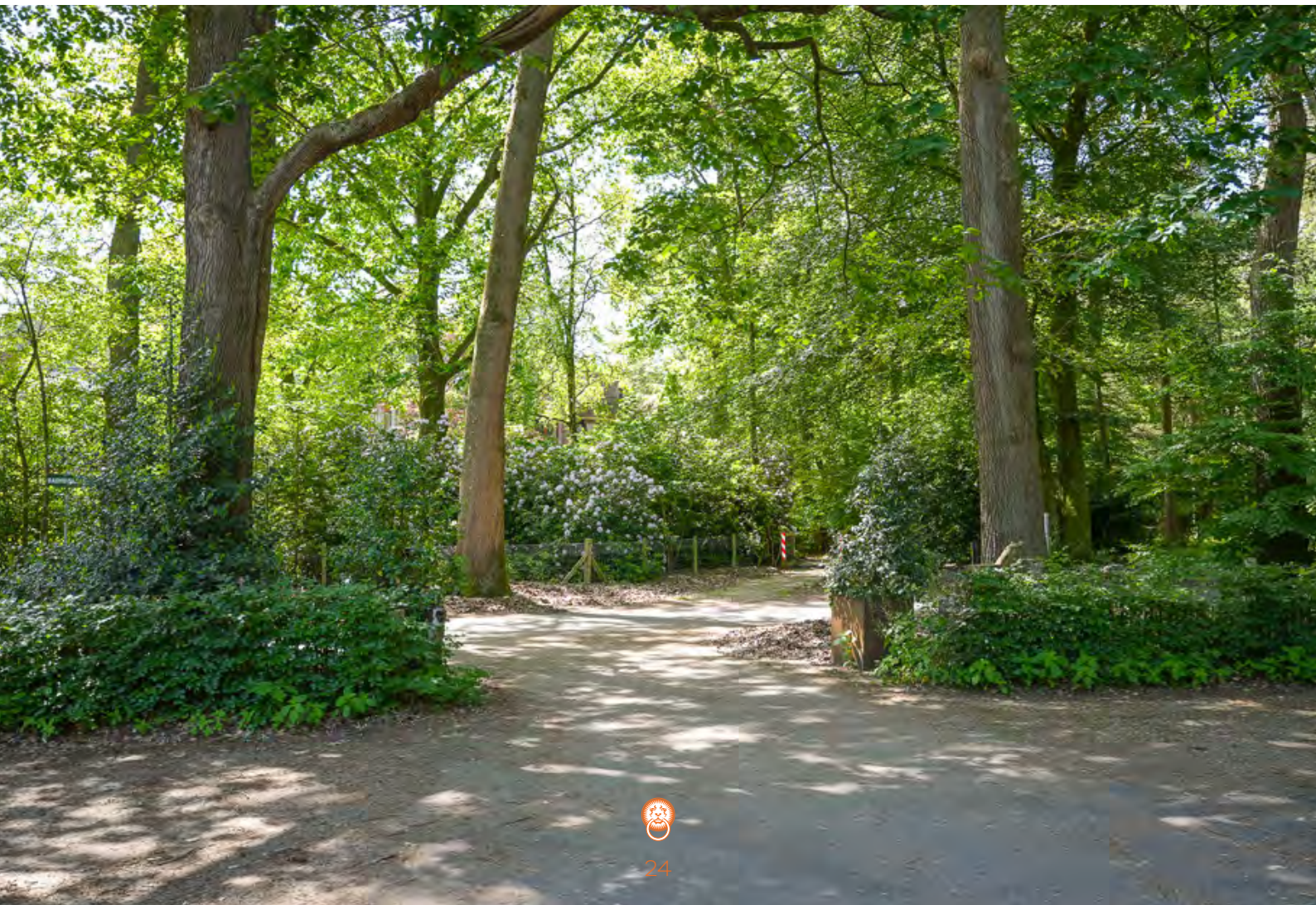
Een heerlijke tuin rondom het complex. Vlakbij huis in alle rust de benen strekken, terwijl de rijkelijk begroeide borders, wandelpaden en lanen telkens weer verrassen. Wat dacht u van even rusten op het terras, terwijl de geur van het vers gemaaide gras van de grasvelden uw zintuigen streelt. In de groenkas is het genieten van ontlukende planten en bloemen.





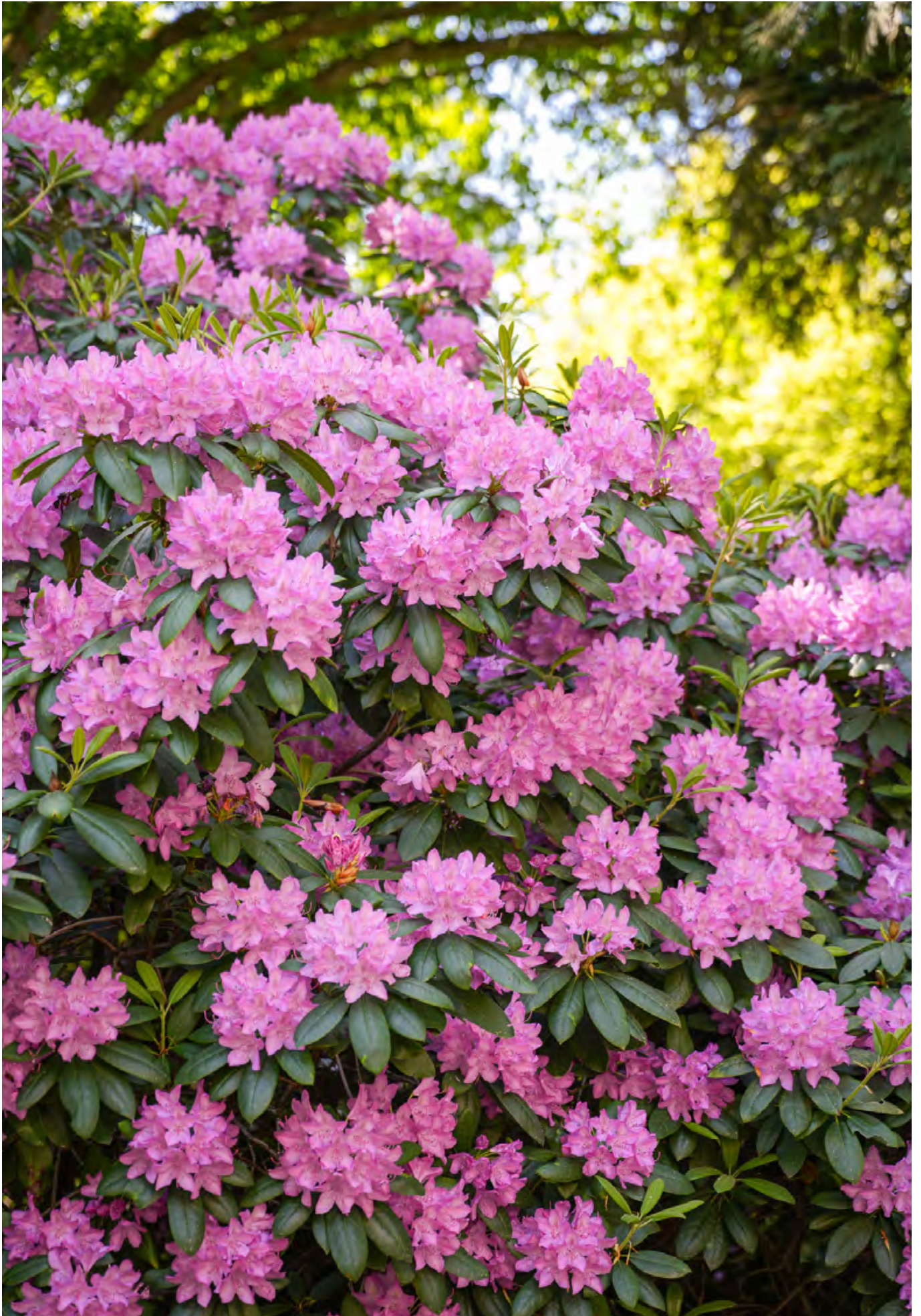














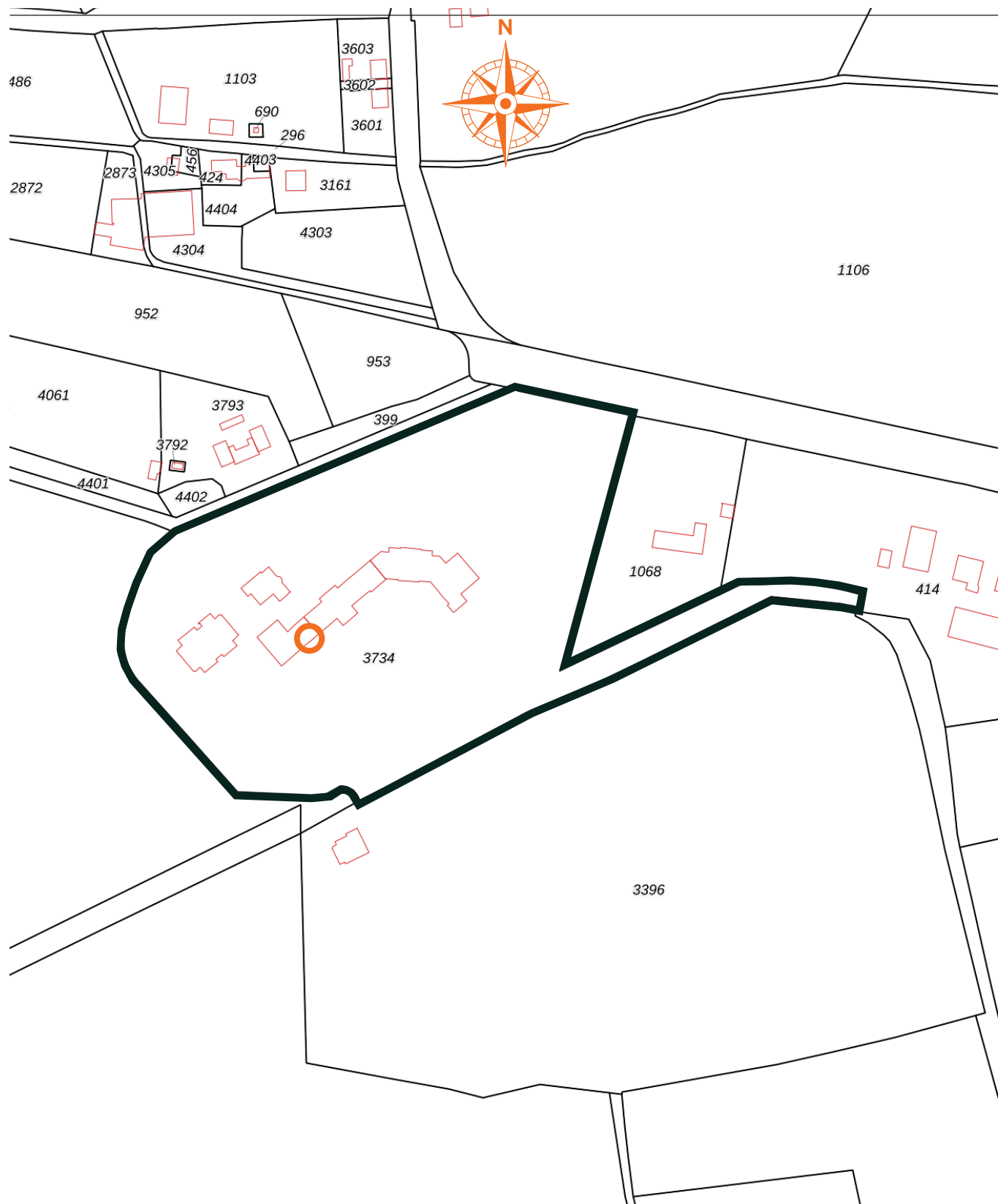
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het complex bestaat uit een stenen hoofdmassa met drie bouwlagen onder een pannen dak.
Fundering	Het gebouw C-1884 is gefundeerd 'op staal': vaste grond welke hard en stevig is door inklinken.
Vloeren	De tussenvloeren zijn van beton.
Gevels en binnenmuren	Schoon metselwerk met blokbepoetsing, geprofileerde lijsten en kuilen
Kap	Samengesteld dak met pannen bedekt.
Ramen, deuren en kozijnen	Gevel met authentieke ramen, kozijnen en deuren van hout. Binnendeuren zijn brede paneeldeuren.
Installaties en voorzieningen	Lift, CV-combi, mechanische ventilator.
Isolatie	Waar mogelijk toegepast zonder de authentieke waarden van het pand aan te tasten.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1884 gebouwd en in 2006 geheel verbouwd/gerenoveerd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede 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 hiervoor met Bureau De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en kabel internet.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie P, nummer 3794, appartement A34 (appartement) en A69 (berging) op gesplitst terrein van 35.360 m².



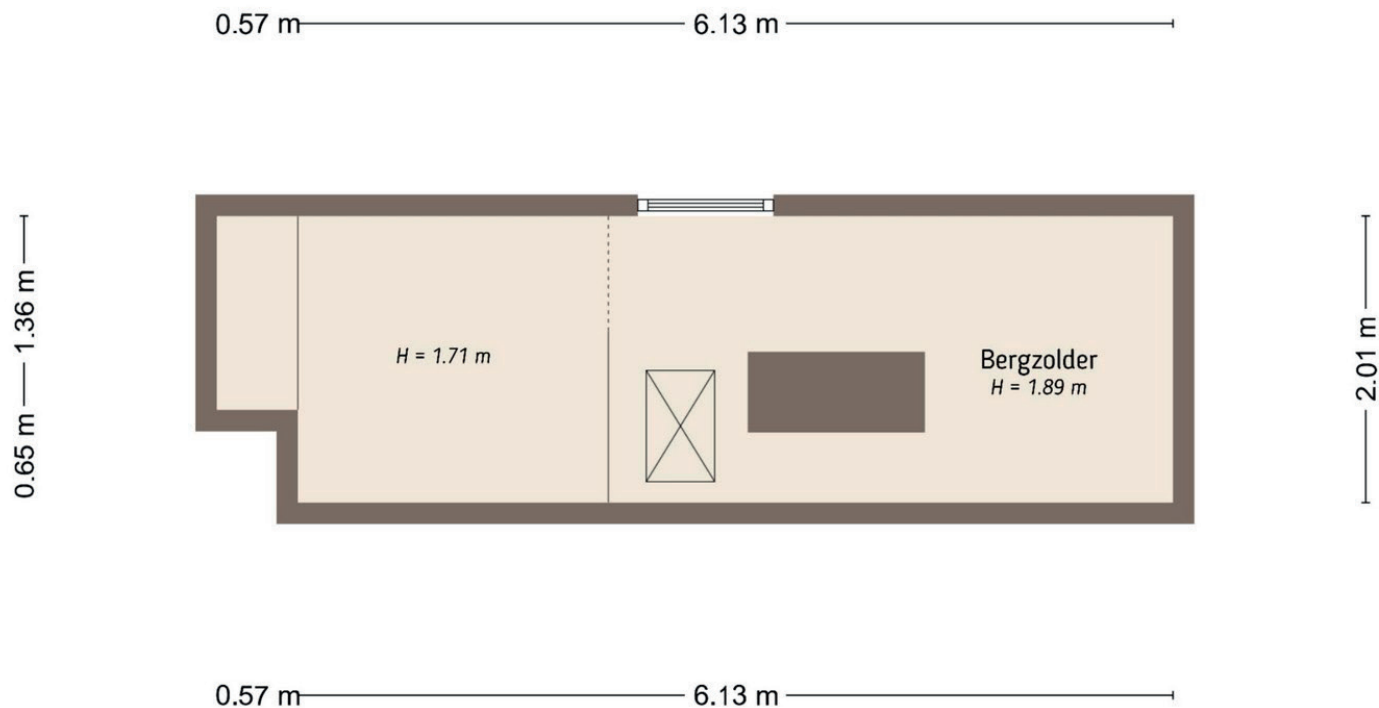
Plattegronden

Appartement



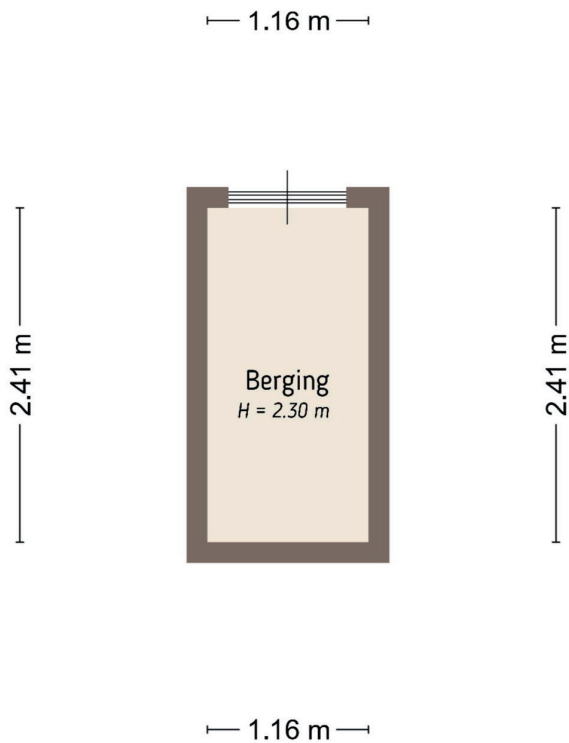
Plattegronden

Bergzolder



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 Rheden, tel.(026 49 76 911, www.rheden.nl).

Ouderdomsclausule en VvE reglementen

In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en de reglementen der VvE 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 NL001419826B31