

Herwijnen, Breede Kampen 3



Verrassend royaal huis

Veelzijdig huis met schitterende en opvallend diepe tuin



Deze onder opvallende architectuur gebouwde eengezinswoning staat op een rustige woonlocatie op loopafstand van de dorpskern. Dit huis kenmerkt zich door een sublieme lichtinval en ruime leef- en slaapvertrekken. Het huis is door de jaren heen aanzienlijk vergroot. Op de begane grond is aan de woonkamer een ruime serre gebouwd. Achter de garage is een flinke tuinkamer gecreëerd; ideaal voor het gebruik als kantoor c.q. praktijk aan huis of extra slaapkamer. Op de verdieping is de ouderslaapkamer aanzienlijk vergroot en op de garage is een opbouw met 4^{de} slaapkamer geplaatst. De inhoud van het huis bedraagt thans 490 m³ en het woonoppervlak telt 135 m². De diepe tuin ligt op de zonnige zuidzijde, heeft een charmante tuinaanleg en biedt maximale privacy. Bouwjaar 1973. Perceel 372 m².

Vraagprijs € 294.000,-- k.k.

Herwijnen

Herwijnen, een schitterend stukje Nederland aan de rand van de Betuwe. Een gebied van kronkelige dijken omringt door fruitboomgaarden aan de altijd levendige rivier de Waal. De Waal stroomt door een luisterrijk landschap van uiterwaarden en natuurgebieden en passeert daarbij het typische dijkdorp Herwijnen.

Herwijnen is gelegen in de gemeente Lingewaard en is de eerste landelijke gemeente na de randstad. Herwijnen is bovenal een gezellig dorp met een actief verenigingsleven met diverse sport-, cultuur-, historische- en jongerenverenigingen. Onderzoek van de Provincie Gelderland heeft uitgewezen; “met Herwijnen is helemaal niets mis”, en mag hierdoor zelfs gezien worden als een voorbeeld.



In het centrum van Herwijnen vindt u winkels voor uw dagelijkse voorzieningen en de brede school, waarin de christelijke basisschool, de openbare basisschool, de BSO en de peuterspeelzaal zijn gevestigd.

De centrale ligging maakt het dorp tot een populaire woonplaats. De snelwegen A15, A2 en A27 bevinden zich binnen enkele minuten rijden, zodat u de steden Rotterdam, Utrecht, 's-Hertogenbosch en Breda snel kunt bereiken.

Indeling

Vanaf de straatzijde bereikt u via de bestrate oprit de overdekte entree van het huis. U komt binnen in de ruime en lichte ontvangsthal. Op de vloer ligt tapijt en de wanden en het plafond zijn strak en licht afgewerkt. U vindt in deze hal de meterkast, toiletruimte, trapopgang en de toegang tot de berging en de woonkamer.

Een glaspui vormt de transparante en dynamische verbinding met de woonkamer. Dit royale leefvertrek is vergroot met een rondvormige serre en biedt heerlijk veel leefruimte. De grote ramen zorgen ervoor dat de prachtige tuin optisch een verlengstuk van uw leefruimte wordt. Daar kan geen schilderij tegen op! Door de ligging op de zuidzijde profiteert u bovendien van een sublieme lichtinval, die u kunt regelen middels de elektrisch bedienbare screens. De op afstand bedienbare gashaard van "Dru" is een sfeermaker van de 1^{ste} orde. Ziet u zich al zitten met een goed glas wijn genietend van het uitzicht en het speelse vuurbeeld van deze haard?



De keuken is gelegen aan de voorzijde van het huis en staat in open verbinding met de woonkamer. De "Poggepohl" keukenopstelling is uitgevoerd met een 4-pits inductiekookplaat met wokbrander (gas), vlakscherm afzuigkap, koelkast, "Miele" vaatwasmachine, pannencarrousel en diverse laden en kastuimten. De dubbele raampartij in de voorgevel zorgt voor licht op uw werkblad en biedt een leuk uitzicht op het straatbeeld en richting de Achterweg. Het duo-rolgordijn is van 2017 en blijft achter.



De inpandige berging is zowel vanuit het huis, vanaf de oprit en via de tuin bereikbaar. Vanuit de tuin stapt u allereerst binnen in het achterportaal, waaraan de berging, de tuinkamer en de CV-ruimte grenzen.

De tuinkamer is in spouw gebouwd en voorzien van verwarming. De 3 ramen zorgen voor een magnifieke verbondenheid met de tuin. Praktisch is de aanwezigheid van een wastafel. Kortom een volwaardig vertrek en hierdoor voor vele doeleinden geschikt.

De berging heeft een extra brede deur in de voorgevel (1 meter breed) en is uitgevoerd met een betonnen vloer, LED-verlichting met bewegingsmelder, spoelbak met waterkraan en veel praktische opbergruimte. Bovendien vindt u hier de installatie van de waterontharder, die ervoor zorgt dat u in het hele huis over kalkvrij water kunt beschikken.

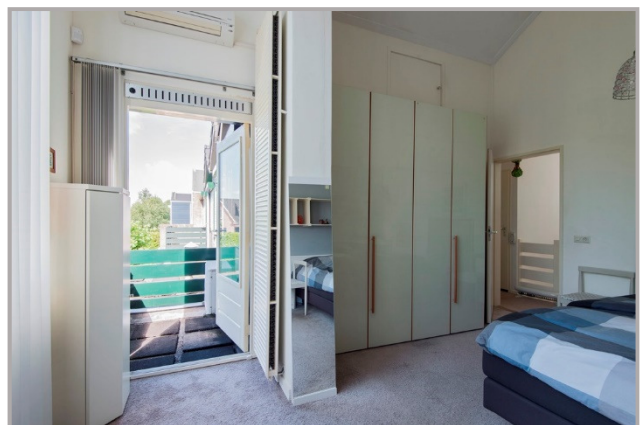


Verdieping

Via de open houten trapopgang bereikt u de centrale overloop van de verdieping. De vide geeft het geheel stijl en charme.

Aan de overloop grenzen 4 slaapkamers en de badkamer.

De ouderslaapkamer is gelegen aan de tuinzijde. Doordat het balkon bij deze kamer is getrokken is hier een riant slaapvertrek ontstaan. De kenmerkende raampartij in driehoekvorm zorgt voor een sublieme lichtinval en geeft de ruimte karakter. De “Daikin” airconditioner zorgt ervoor dat de temperatuur hier altijd aangenaam is. Via een deur bereikt u het kleine balkon. De extra hoge garderobekast biedt een surplus aan ruimte. Boven de kast is een luik aanwezig, dat toegang biedt tot de bergzolder boven slaapkamer 3.



Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van het huis. Op de vloer ligt pvc in eikenlook. De driehoekige raampartij biedt een leuk uitzicht op de woonomgeving.

De 3^{de} slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van het huis en is in gebruik als studeerkamer. De dubbele raampartij is uitgevoerd met een elektrisch bedienbaar rolluik.



Tot slot bereikt u de royale 4^{de} slaapkamer. In 2012 gecreëerd door een opbouw op de garage te plaatsen. Een uitstekend geïsoleerde, magnifiek afgewerkte ruimte met glad stucwerk op de wanden en pvc in eikenlook op de vloer. Geheel passend bij de stijl van het huis is aan de voorzijde een raampartij in driehoekvorm toegepast. Aan de achterzijde vindt u een dubbel raam, uitgevoerd met een elektrisch bedienbaar rolluik. Alle kozijnen van deze slaapkamer zijn van kunststof. Praktisch is de aanwezigheid van een zwevend gemonteerd wastafelmeubel met 2 laden, een spiegel en verlichting.



De comfortabele badkamer is betegeld in een lichte kleurstelling. U beschikt over een halfronde glazen douchecabine met in hoogte verstelbaar douchepaneel met thermostaatkraan, regendouche en wandsproeiers. Er is een wastafel met spiegelkast en verlichting. De zwevend gemonteerde wandkast is ideaal voor het opbergen voor uw handdoeken en er is een toilet. De elektrische afzuiging zorgt in combinatie met het raam voor de ventilatie.



Voor de gehele woonlaag geldt, dat de aanwezige raambekleding mag achterblijven.

Buiten & Tuin

Aan de voorzijde van het huis ligt een sierbestrate oprit, overdekt door een glazen carport. Vanaf de oprit loopt er een pad van sierbestrating naar de met glas overdekte entree. De voortuin heeft een gevarieerde beplanting en zorgt voor privacy en het groene accent.



De sfeervol aangelegde achtertuin is maar liefst 22 meter diep en gelegen op het zonnige zuiden. Door het weloverwogen tuinplan is er vanaf het vroege voorjaar tot in het late najaar in elke border altijd wel iets bloeiends te vinden. Er zijn meerdere terrassen, die elk hun eigen charme hebben. Het terras onder de met blauwe regen begroeide pergola biedt een bijzonder charmante zitplek. Onder de markante notenboom in het midden van de tuin heeft u met warme zomerdagen een heerlijke schaduwplek. Het terras geheel achterin de tuin is een heerlijke plek voor de avondzon. Hier vindt u ook het tuinhuis, dat praktische opbergruimte biedt. De weelderig begroeide rozenboog is gemaakt door de vakman en zeer degelijk van constructie. Ook in de avond is het goed vertoeven in deze tuin. U ontsteekt eenvoudigweg de gevelverlichting en de tuinspot onder de notenboom en een sfeervolle ambiance is gecreëerd. Langs de achterzijde van het perceel loopt een sloot en een groenzone. U heeft geen inkijk van achterburen en dus volop privacy. De eigenaren pompen het water uit de sloot op via de elektrische pomp om zo de beplanting van water te voorzien. Er is zelfs een voorziening getroffen om het opgepompte water onder het huis door naar de voortuin te brengen. Deze pomp blijft achter.







Algemeen

De “Aquacell” waterontharder zorgt dat u in het hele huis over kalkvrij water kunt beschikken. Verwarming en warmwater wordt verzorgd door de “Vaillant” CV-combiketel van 2008. Moderne 3-fasen groepenkast. Het huis is in 2016 aan de buitenzijde geschilderd. Het dak van het huis is in 2011 voorzien van isolatie en nieuwe pannen. Alarminstallatie aanwezig.

De pluspunten

- Goed onderhouden
- Verrassend ruim huis
- Speelse indeling en royale leef- en slaapvertrekken
- Bijzonder fraaie tuin op de zonnige zuidzijde met veel privacy
- Op loopafstand van scholen en winkelveorzieningen
- Gunstig gelegen t.o.v. autosnelwegen A2, A15 en A27

Afmetingen

Gebruiksoppervlakte wonen	: 135 m ²
Gebruiksoppervlakte interne berguimtes	: 18 m ²
Gebruiksoppervlakte externe berguimtes	: 5 m ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimten	: 4 m ²



Bezoek aan de woning

Een bezoek aan deze woning is altijd vrijblijvend. Door het bezichtigen van de woning krijgt u de juiste indruk.

Deze informatie is met uiterste zorg samengesteld door Van Arendonk Makelaardij. Deze informatie kan slechts gezien worden als een impressie van de woning en is hiermee een uitnodiging tot onderhandelen. Mocht er ondanks de zeer zorgvuldige samenstelling van deze informatie gegevens vermeld worden welke niet juist zijn, of niet overeenkomen met de werkelijke situatie dan is Van Arendonk Makelaardij hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk. De vermelde afmetingen moeten gezien worden als "circa" maten.



Begane Grond

Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegrond is bedoeld om een indruk te geven van de indeling.

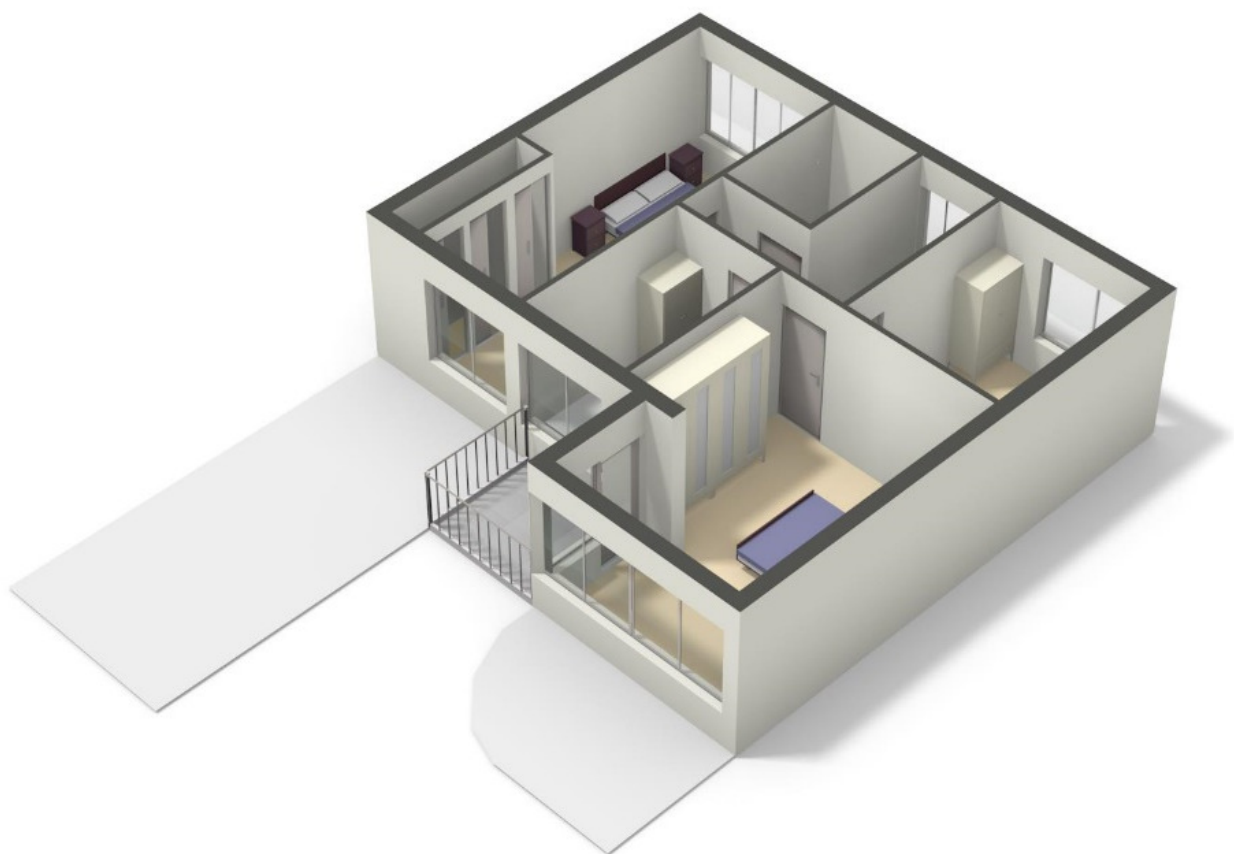


Begane grond – 3D



Verdieping

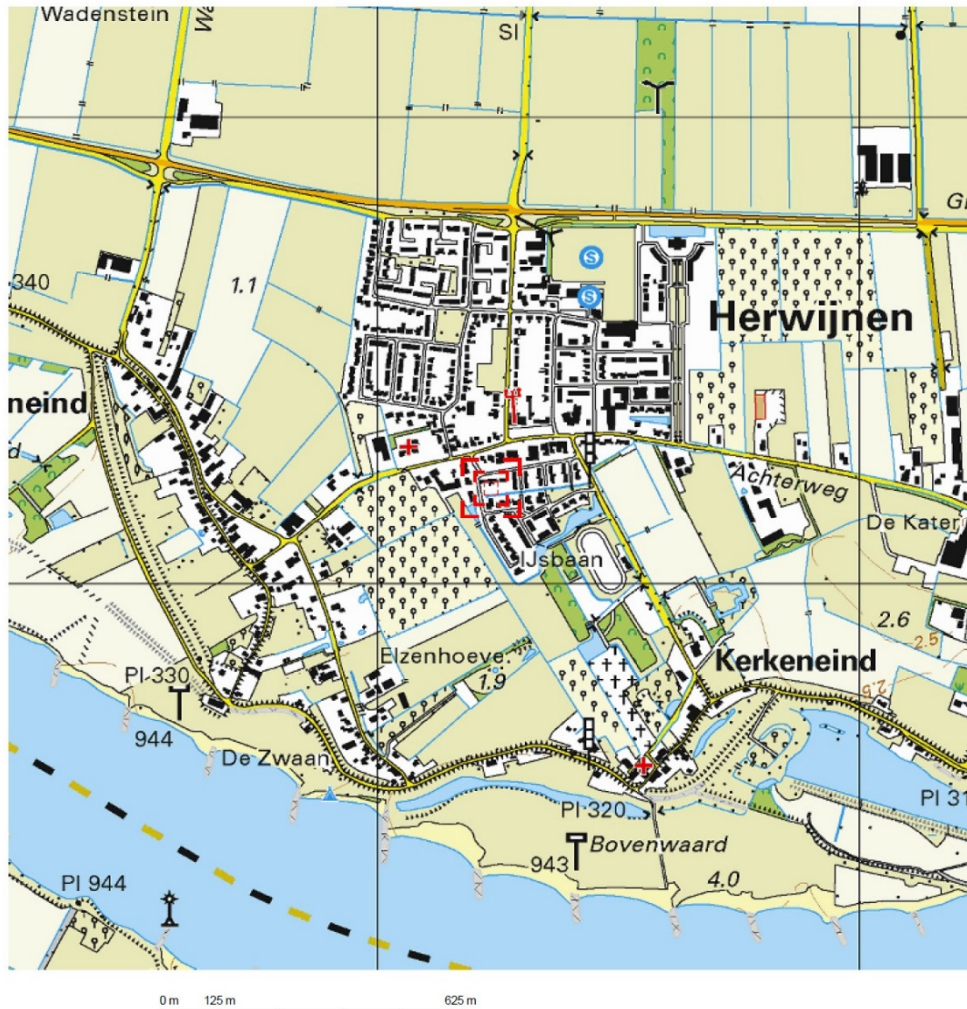
*Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegrond is bedoeld om een indruk te geven van de indeling.*



Verdieping – 3D



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	HERWIJNEN
	Huisnummer	Sectie	U
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	619
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 28 juni 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object HERWIJNEN U 619
Breede Kampen 3, 4171 AT HERWIJNEN
CC-BY Kadaster.

