

TE KOOP



Polderdijk 89

Herwen

Vraagprijs

€ 800.000 k.k.



Polderdijk 89 Herwen

UNIEK WONEN OP EEN IDYLLISCHE LOCATIE:
VRIJSTAANDE MONUMENTALE DIJKWONING UIT
1889 WAAR VRIJHEID EN RUST SAMENKOMEN!

Welkom bij deze statige historische schoolmeesterswoning! Deze uitgebouwde vrijstaande woning met royale diepe tuin en vrijstaande stenen garage is gelegen op een perceel van 1.570m². Het ademt nostalgie en klasse door prachtige authentieke details die zorgen voor een unieke sfeer en uitstraling.

Dit huis biedt de perfecte balans tussen wonen en werken. Met een kantoor of praktijk aan huis, creëer je jouw eigen professionele ruimte waar je in alle rust kunt werken, inspireren en ondernemen!

Gelegen op een fantastische locatie met aan de voorzijde een adembenemend vrij uitzicht op de weidse Rijnstrangen en de imposante Eltenberg. Hier kun je elke dag genieten van

een panoramisch uitzicht dat nooit verveeld.

Laat je verrassen door de serene rust in de betoverende tuinoase die deze woning omringt. Fraai straatwerk, monumentale bomen, een schilderachtige vijver, een centraal gelegen zonneterras, kleurrijke borders met wandelpadjes, een nostalgisch prieeltje, een houten schuur en een prachtige rozentuin sieren dit stukje paradijs.

Traditioneel gemetselde gevels met knipvoeg, hoge vensters met authentieke onderdorpels en luiken geven een stijlvolle uitstraling waardoor dit huis direct in het oog springt.

Aan de achterzijde is deze dijkwoning royaal uitgebouwd bestaande uit twee verdiepingen, waardoor er op de begane grond een prachtige tuinkamer met overkapping, een ruime woonkeuken en bijkeuken zijn gecreëerd. Op de eerste verdieping zijn een

riante werkkamer met loggia en een ruime badkamer gerealiseerd. Hierdoor kun je optimaal profiteren van de binnen-buitenbeleving en genieten van het zicht op de weelderige tuin.

Bij binnenkomst sta je in een sfeervolle ontvangsthall met garderobe en hardstenen vloer. Deze is omringd door paneeldeuren met speciaal ontworpen glas-in-loodramen die toegang bieden tot de werk- en woonkamer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een werkkamer met dijkzicht. Aangrenzend is de woonkamer voorzien van een hardhouten bordestrap, estrikken vloer, sfeervolle schouw met open haard en hoge vensters. Deze ruimte ademt de sfeer van nostalgie; de vele hoge ramen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en heb je aan de voorzijde een schitterend uitzicht op de Rijnstrangen. De woonkamer staat in verbinding met de lager gelegen tuinkamer en de gezellige keuken waar je met plezier kunt koken en samen komen met vrienden en familie. De tuinkamer beschikt over grote ramen en een schuifpui waardoor je een fijne kijk hebt op de vijver en de prachtige diepe achtertuin. Het aangrenzende terras met overkapping garandeert voor vele zonuren en ontspanning. Lekker genieten van gezellige avonden en van het buitenleven.

Er zijn in totaal vijf slaapkamers, elk met zijn eigen charme en ruimte voor persoonlijke inrichting. Of het nu gaat om het creëren van een praktijk aan huis, een werkkamer voor jezelf of een extra logeerkamer, de mogelijkheden zijn eindeloos. De riante badkamer met ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel bevindt zich op de eerste verdieping.

De schitterende zolderkamer met grote Velux dakramen biedt niet alleen een spectaculair uitzicht, maar ook de mogelijkheid om een creatieve studio, kantoor of ontspanningsruimte te creëren. De unieke gebinten en kapconstructie met pen en gat verbindingen vormen een prachtig element dat getuigt van vakmanschap en liefde voor ambachtelijk werk.

Naast al deze prachtige kenmerken zorgt de thermische zonne-energiesysteem met collectoren en boiler voor een groenere toekomst, terwijl de vernieuwde houten schuiframen met isolerende beglazing, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen, vloer-, muur- en dakisolatie helpen om het energielabel op C te houden.

De vrijstaande stenen garage met elektrische roldeur, elektra- en wateraansluiting en een eigen oprit maken het leven hier des te gemakkelijker. De aanwezige laadpaal biedt de mogelijkheid om zorgeloos elektrisch te rijden.

bouwjaar: 1889
grondmaat: 1.570 m²
inhoud: 846 m³
woonopp.: 225 m²

INDELING:

kelder: open voorraadkelder met gewelven via een trap bereikbaar.

begane grond: hal/entree, garderoberuimte, meterkast, toiletruimte met fontein, kantoor, woonkamer voorzien van een sfeervolle schouw en openhaard, bordestrap naar eerste verdieping, lager gelegen uitgebouwde tuinkamer met schuifpui

naar achtertuin, royale halfopen keuken in hoekopstelling geplaatst met kasten/laden en inbouwapparatuur, dubbele spoelbak met mengkraan, bijkeuken met keukenblok wasbak en berging, openslaande deur naar achtertuin met overkapping en terrasgedeelte.

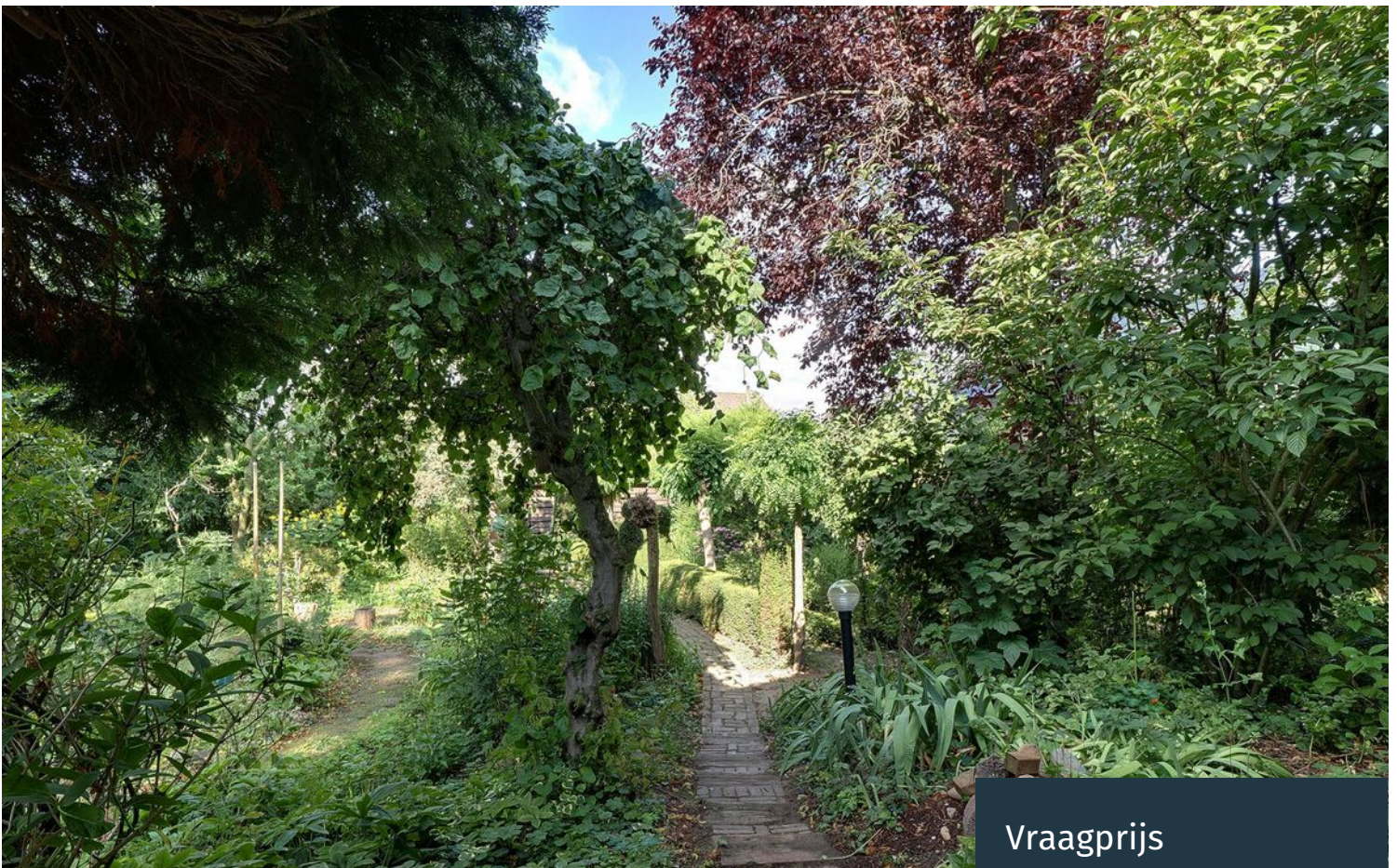
1e verdieping: overloop, 3 zeer ruime slaapkamers met schuiframen, de ouderslaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een inloopkast en wastafelmeubel met dubbele rvs wasbakken, aan de achterzijde grote werkkamer met loggia, berging met diverse witgoed aansluitingen en cv-opstelling met zonneboiler, badkamer met ligbad, douche toilet en dubbele wastafel.

2e verdieping: via de vaste trap bereikbaar, royale zolderkamer met grote Velux dakvensters, keukenblok met spoelbak en voldoende bergruimte.

BIJZONDERHEDEN:

- vrijstaand en fantastisch gelegen op een omheind riant perceel van 1.570m²;
- een uniek woonhuis uit 1889, compleet uitgebouwd met diverse mogelijkheden;
- liefdevol onderhouden met zorg en aandacht voor behoud van de unieke kenmerken;
- vergunning verleend voor het aanleggen van een inrit aan de achterzijde van perceel;
- warmwater door middel van een CV ketel en thermische zonne-energie systeem;
- Herwen ligt midden in nationaal natuurgebied de Gelderse Poort en nabij de bossen van Elten (D) en Montferland en beschikt over een sfeervolle dorpskern, buurtsuper, huisartsenpraktijk en op loopafstand recreatiegebied de Bijland.
- binnen slechts 10 autominuten bereikt je Zevenaar en de snelwegen A12 Arnhem-Utrecht en A18 Doetinchem-Achterhoek.
- reis je met de trein? Vanuit grensdorp Elten (D) en Zevenaar sta je binnen 14 minuten op Arnhem Centraal.

VRAAGPRIJS: € 800.000= k.k.



Kenmerken

Woonoppervlakte	225 m ²
Perceeloppervlakte	1570 m ²
Inhoud	846 m ³
Bouwjaar	1889

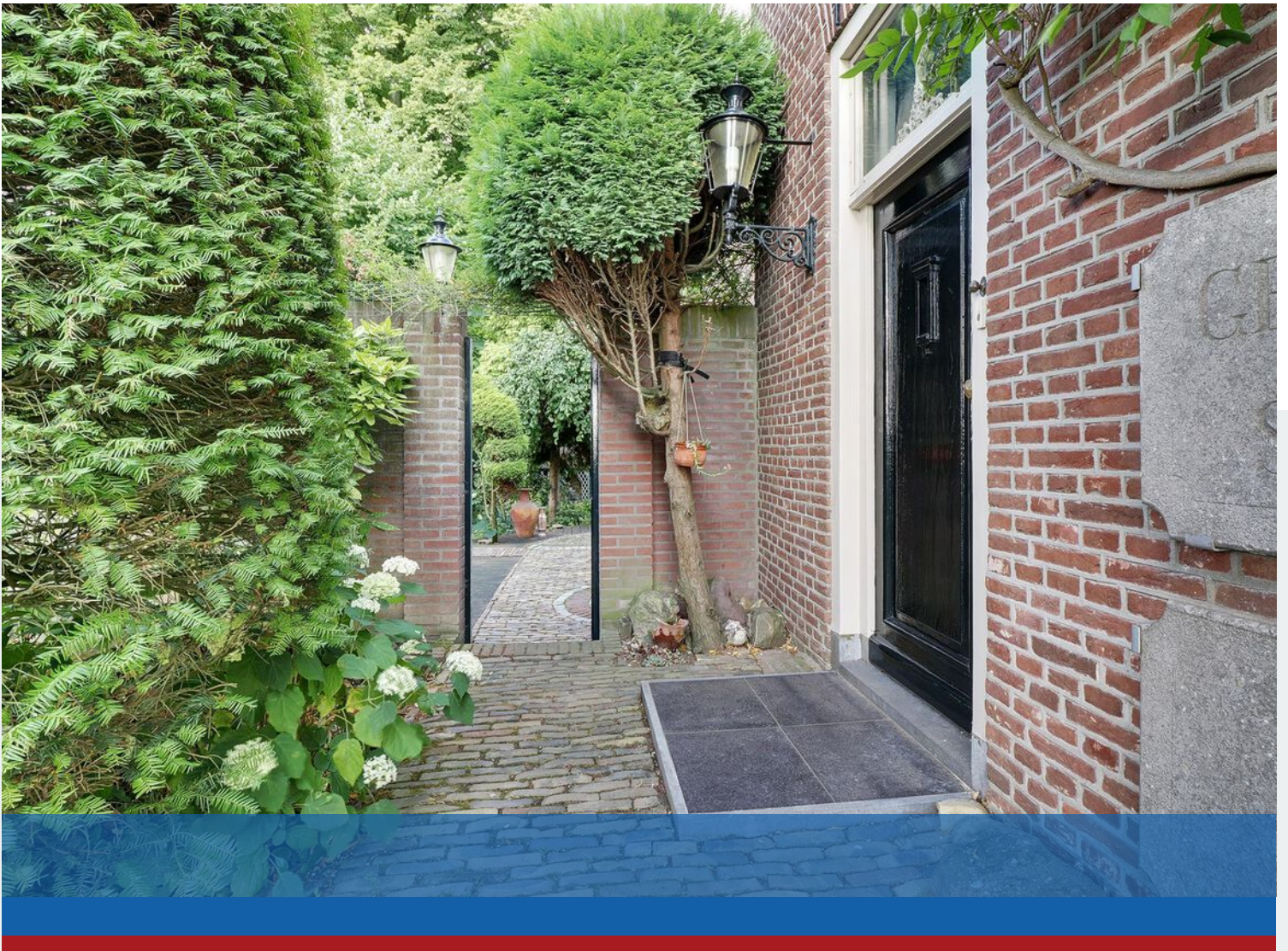
Vraagprijs

€ 800.000 k.k.









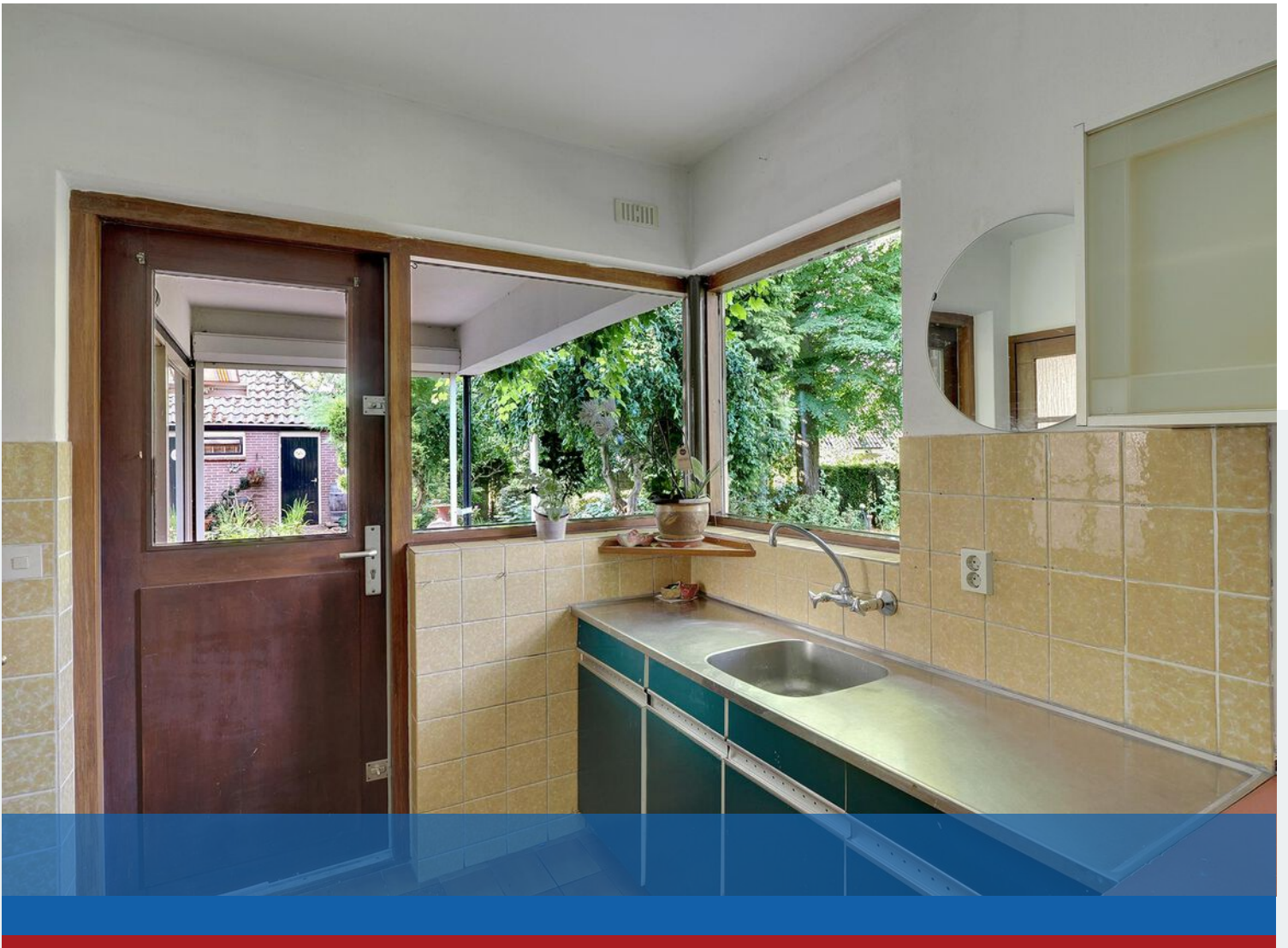


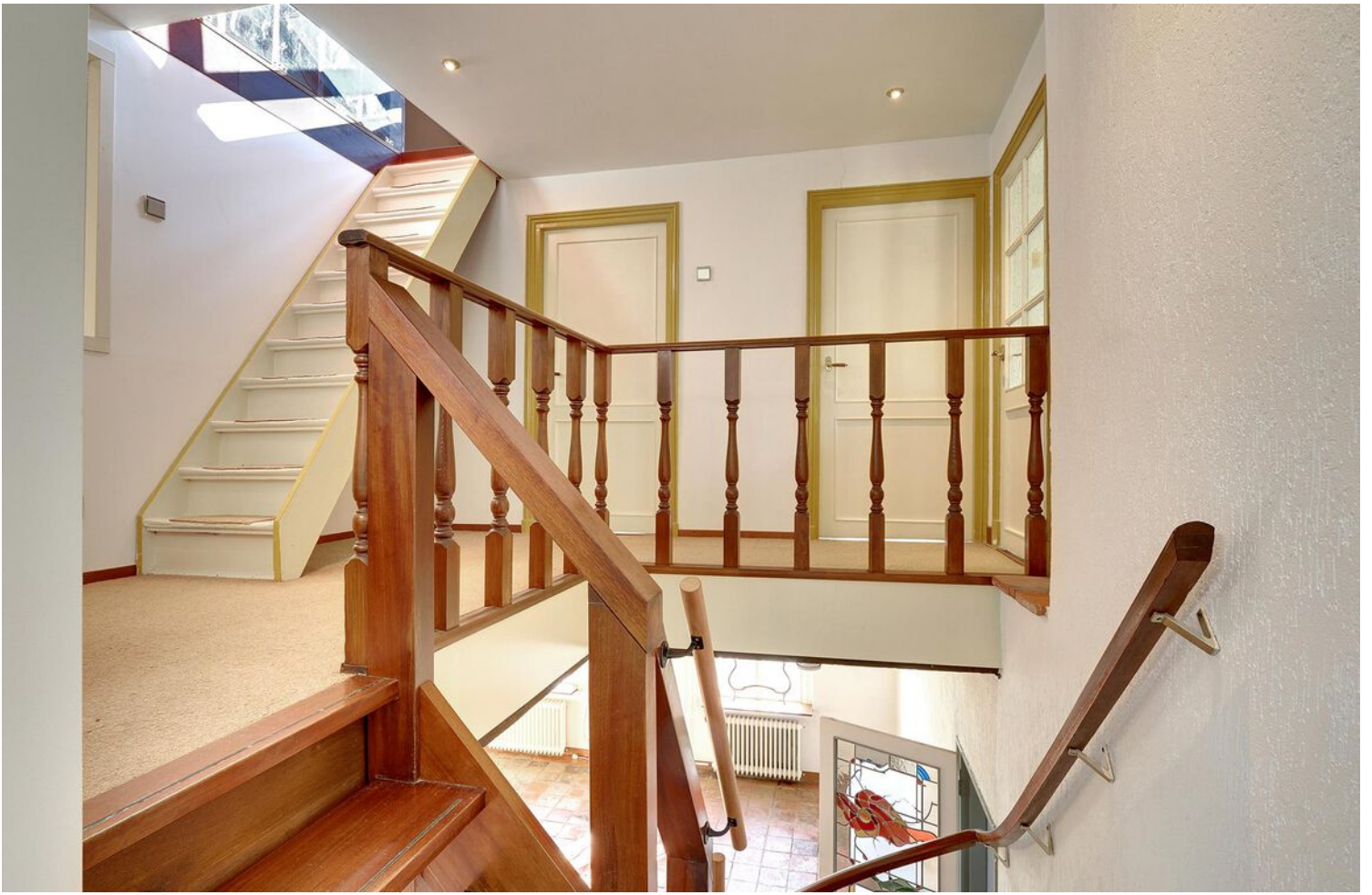














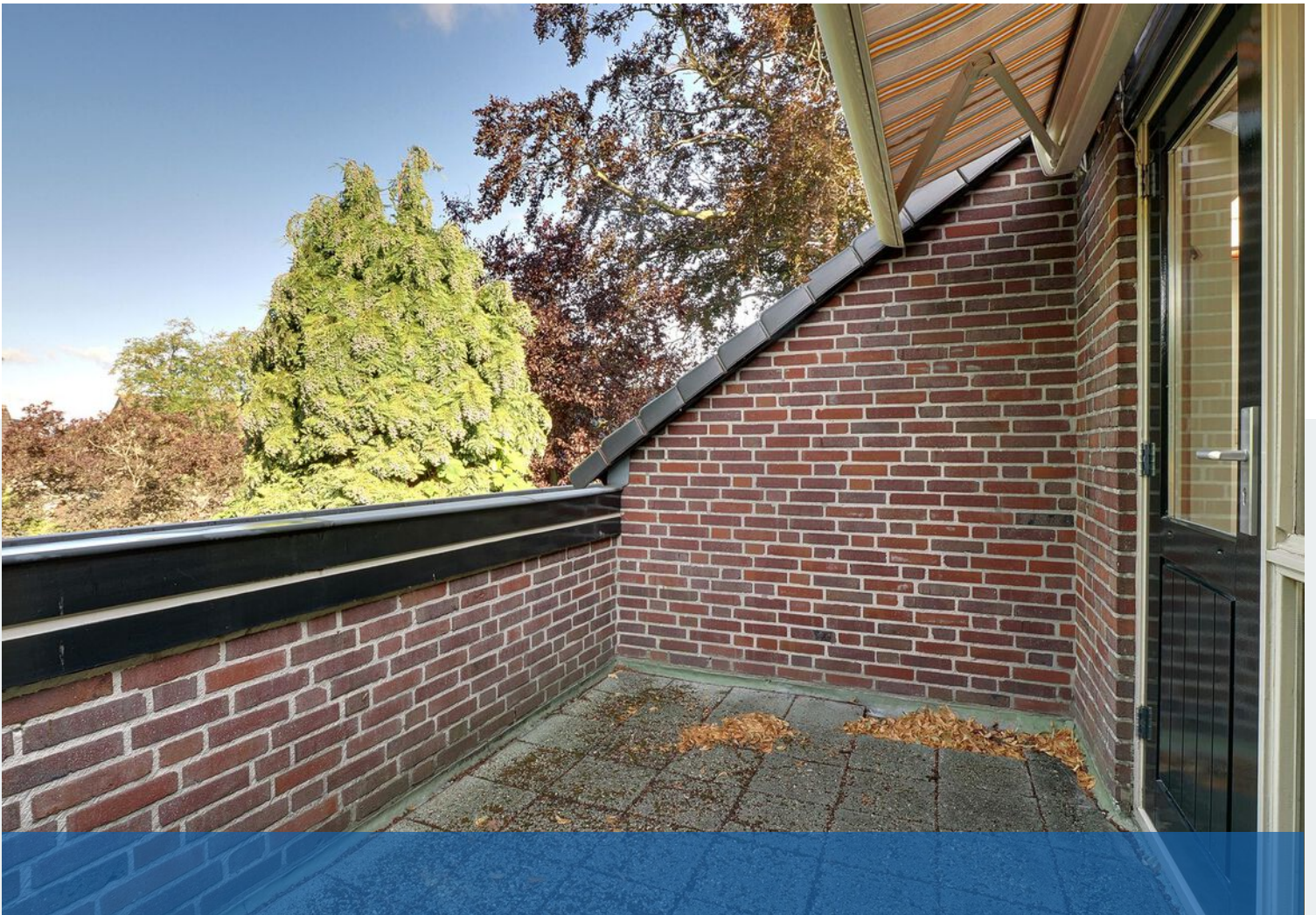


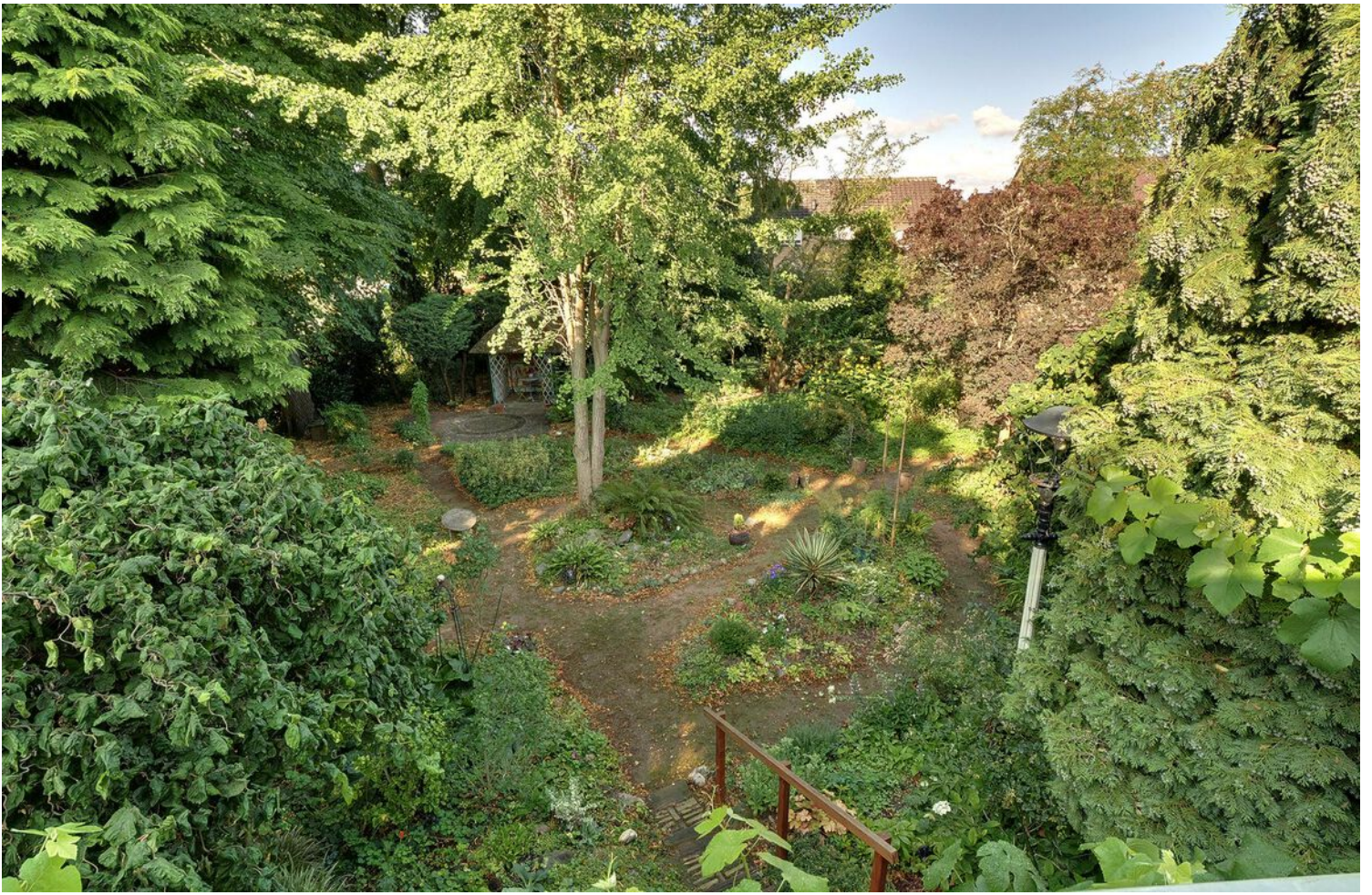














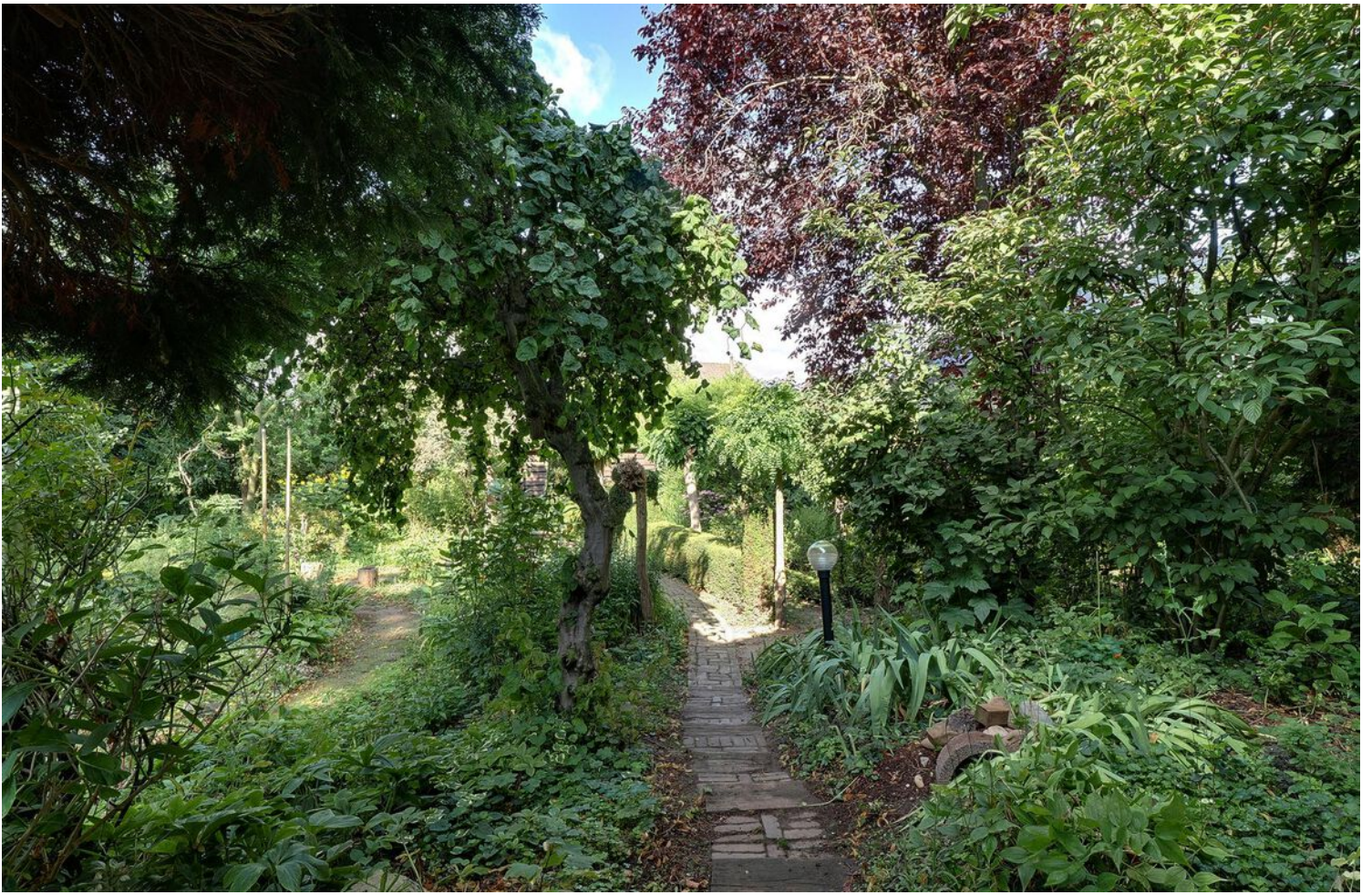


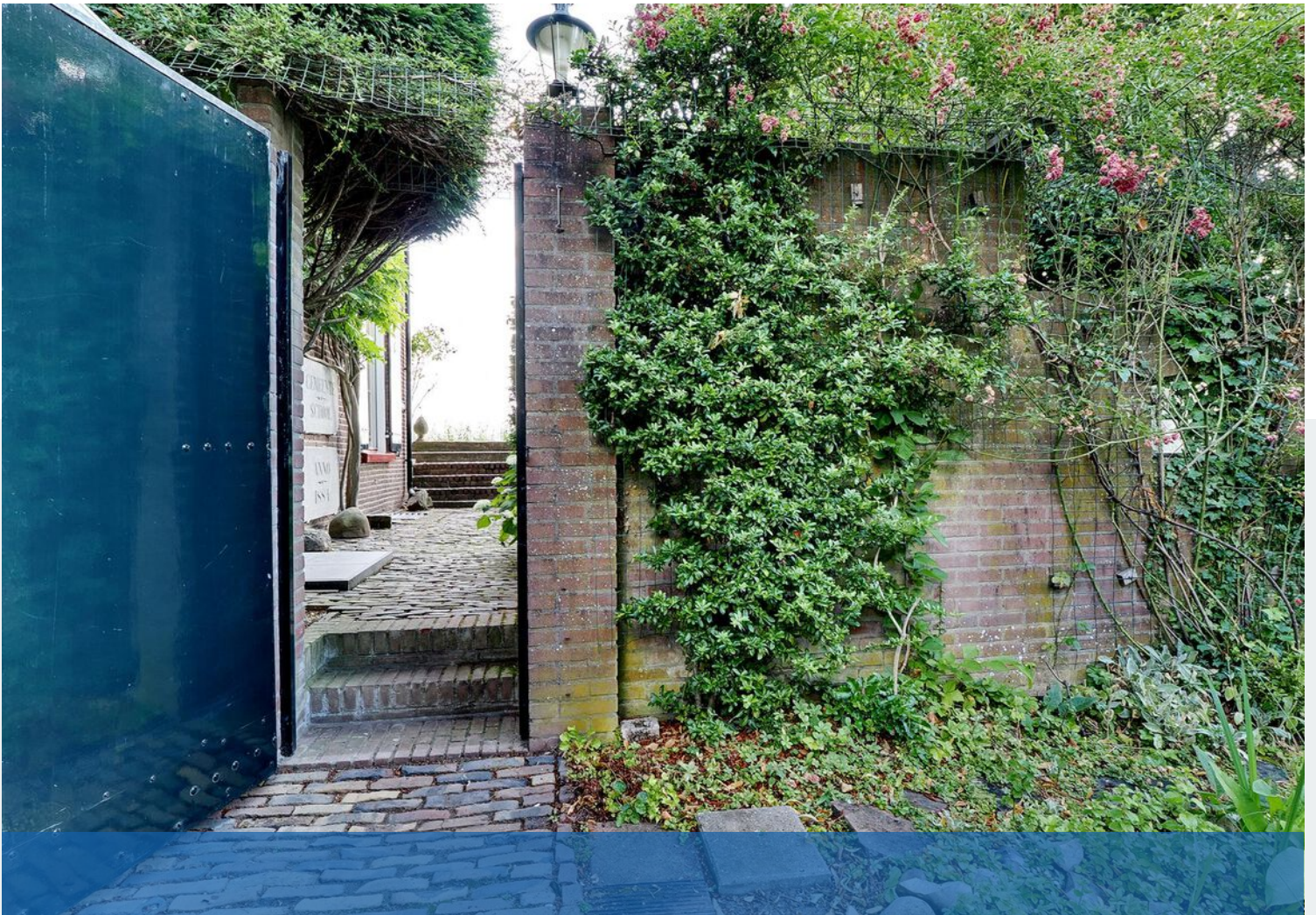












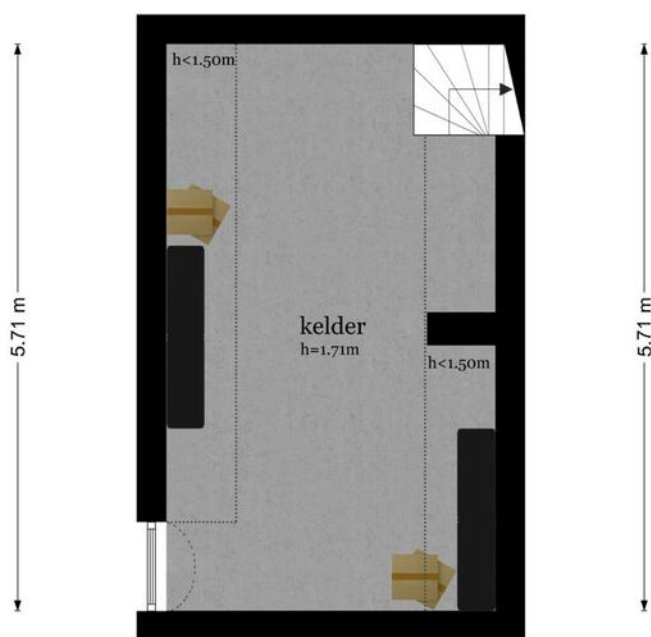






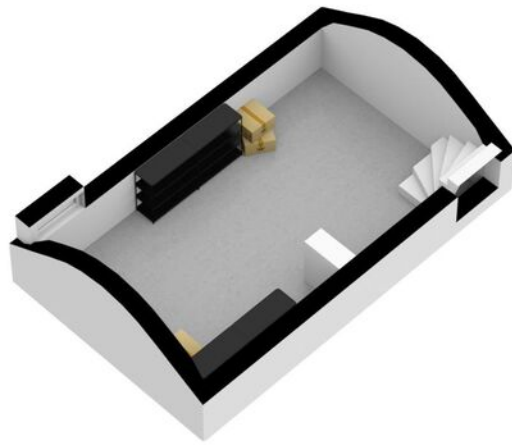
**Polderdijk 89 - Herwen
Kelder**

3.32 m



3.32 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond

**Polderdijk 89 - Herwen
Begane Grond**



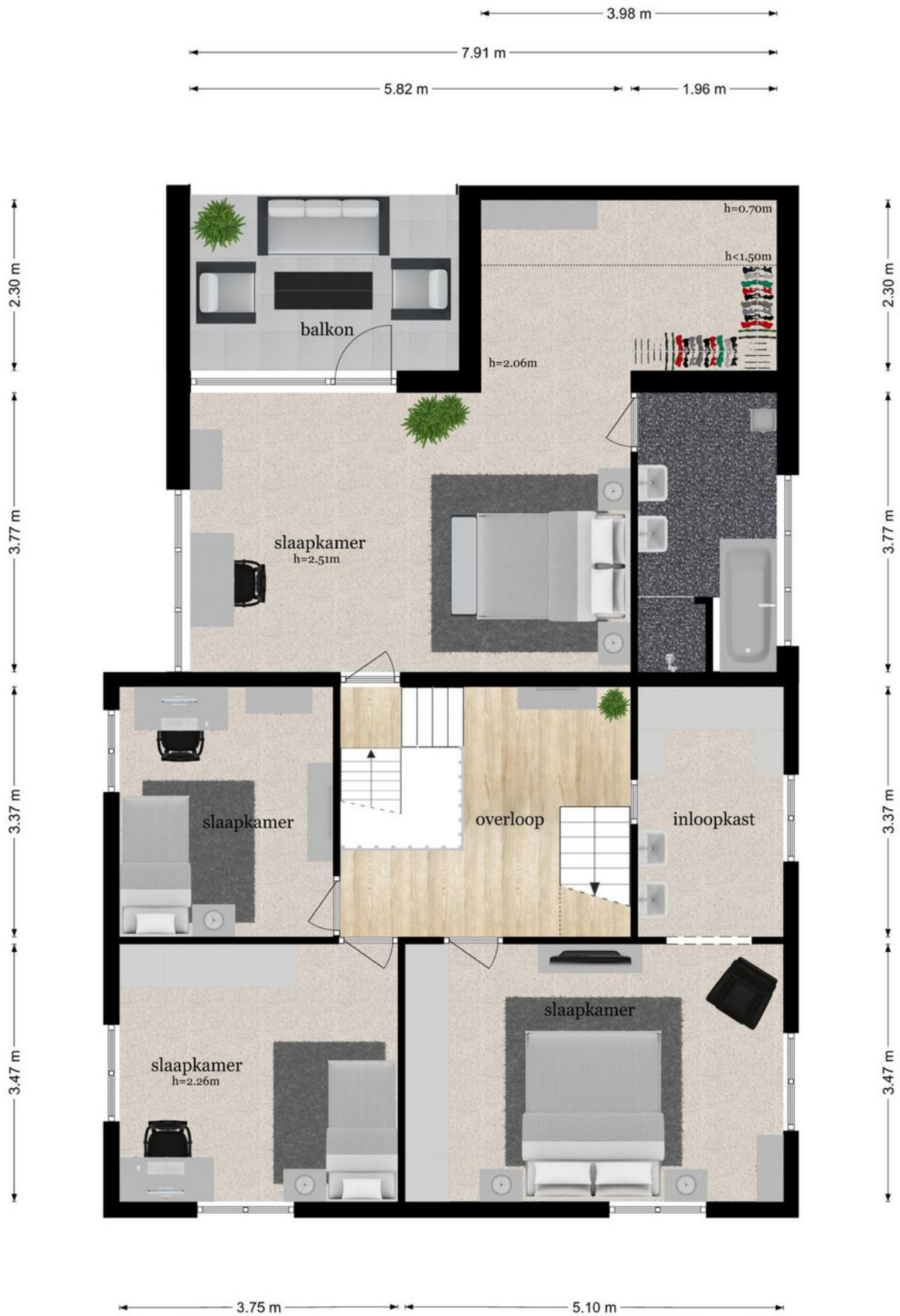
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

Polderdijk 89 - Herwen
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.objectenco.nl

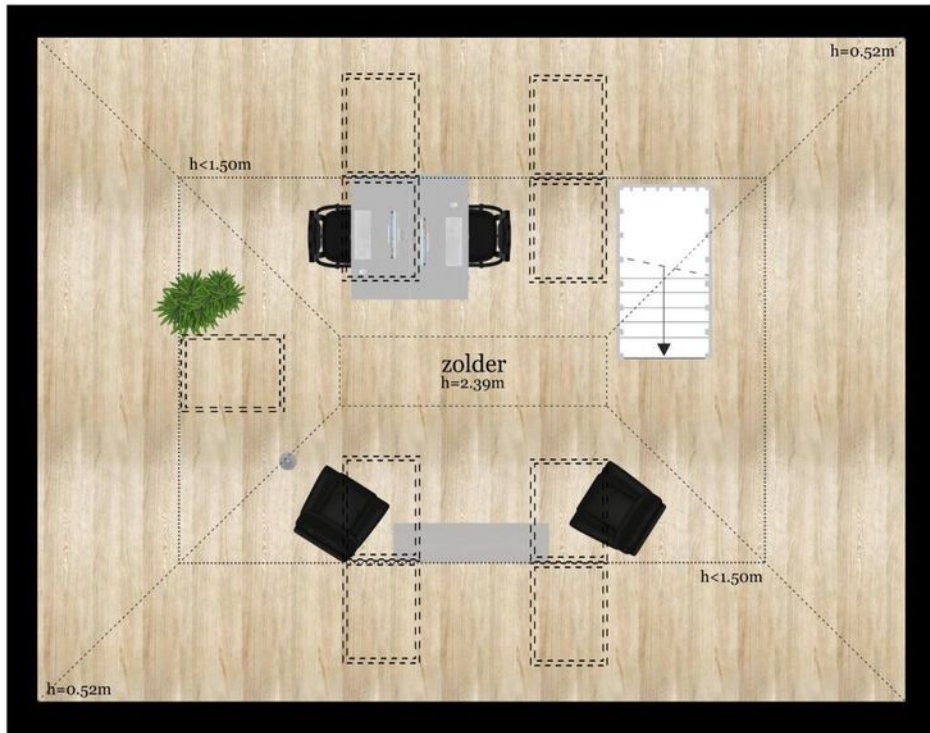


Plattegrond

**Polderdijk 89 - Herwen
Tweede Verdieping**

8.75 m

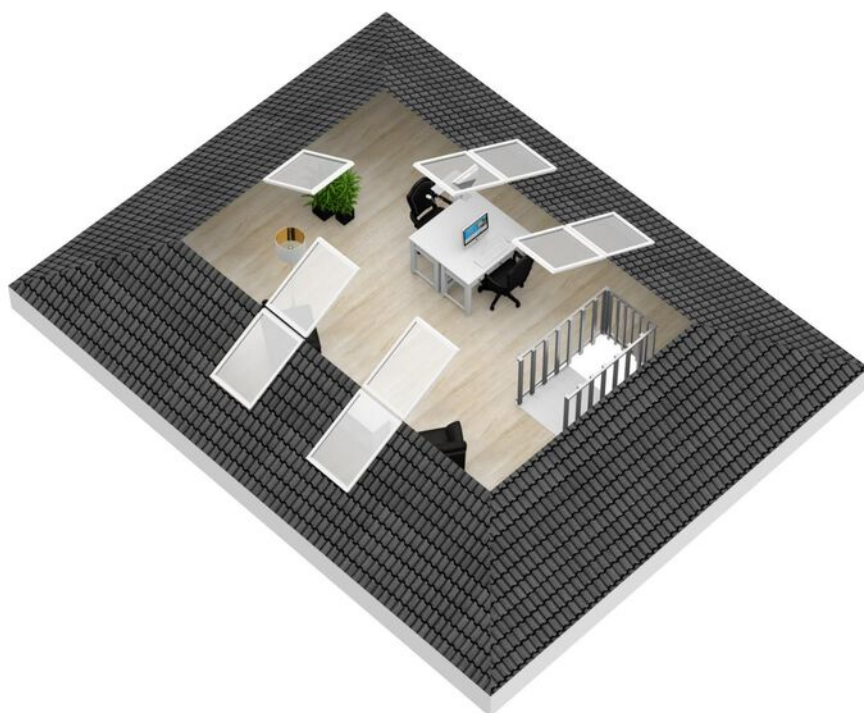
6.69 m



6.69 m

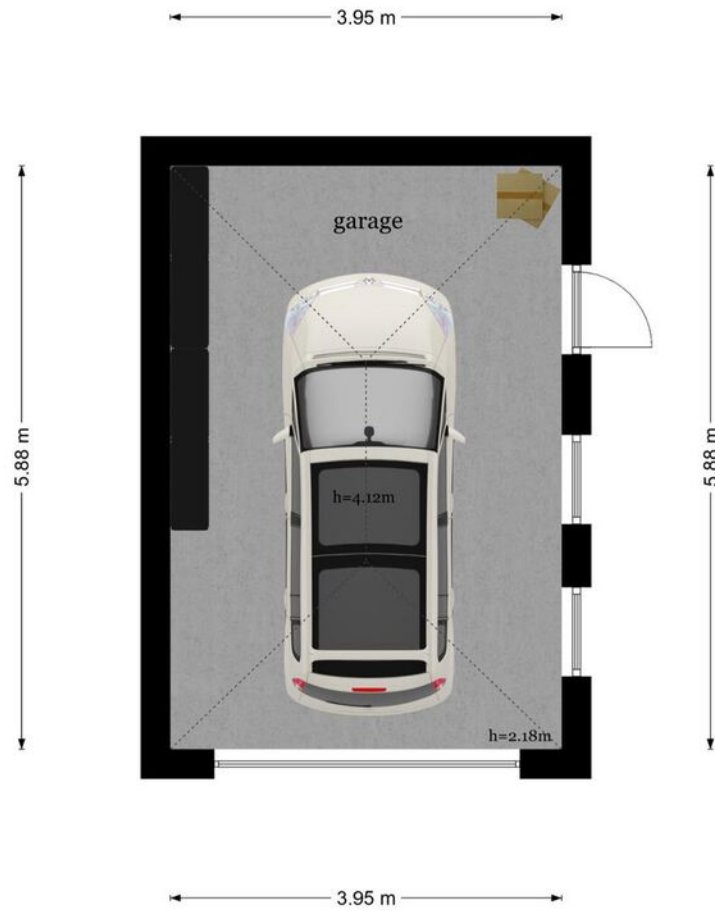
8.75 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond

**Polderdijk 89 - Herwen
Garage**

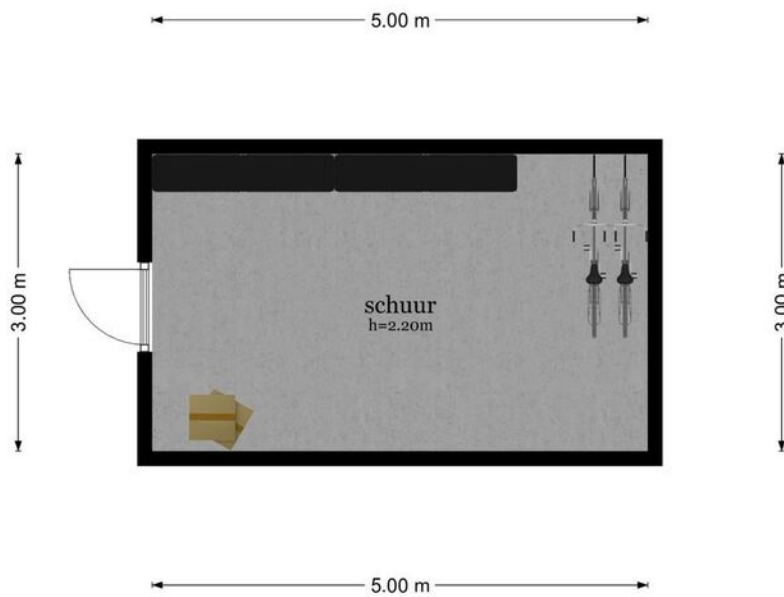


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

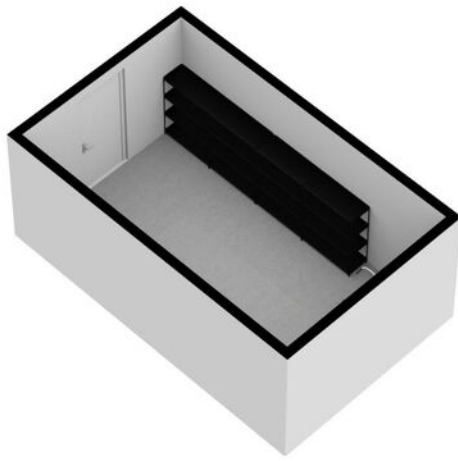


Plattegrond

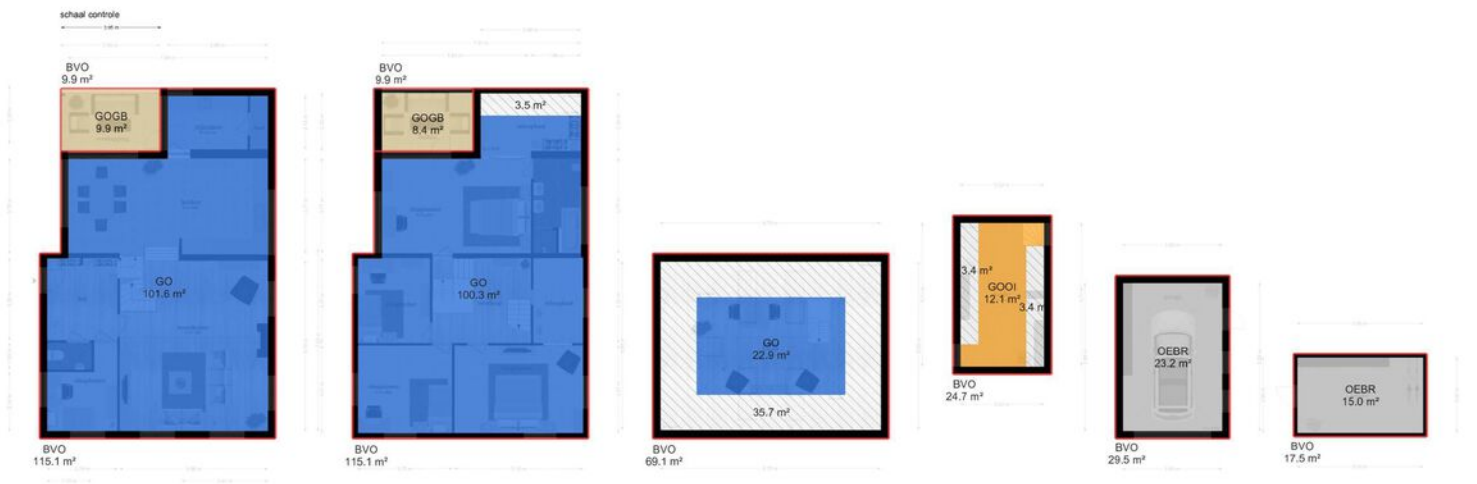
**Polderdijk 89 - Herwen
Schuur**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl




Plattegrond



Plattegrond

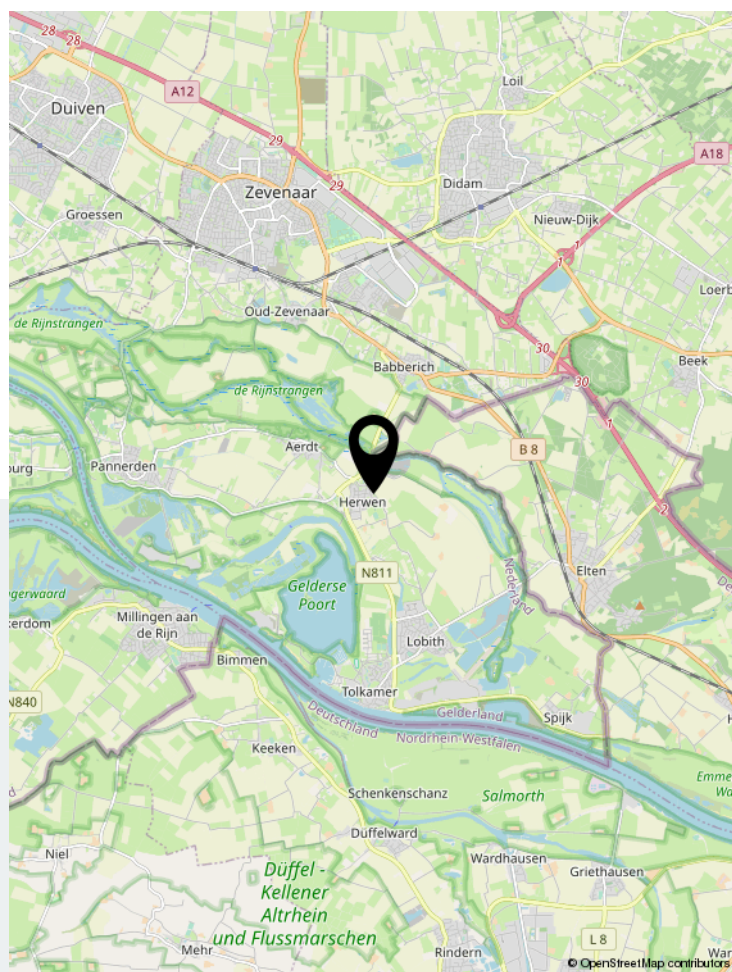
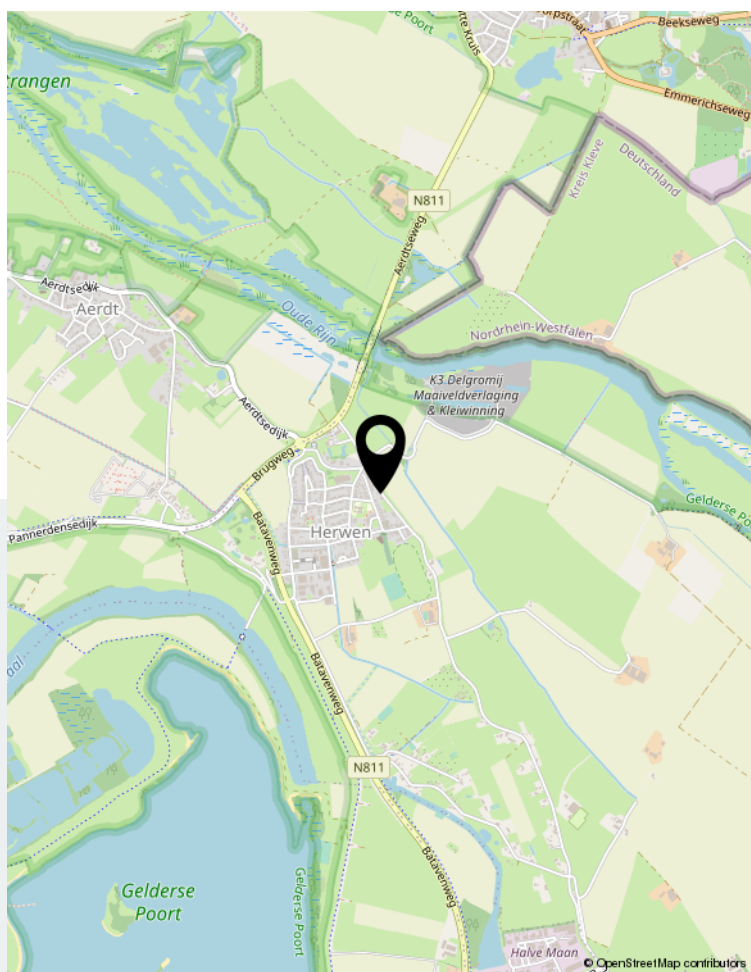
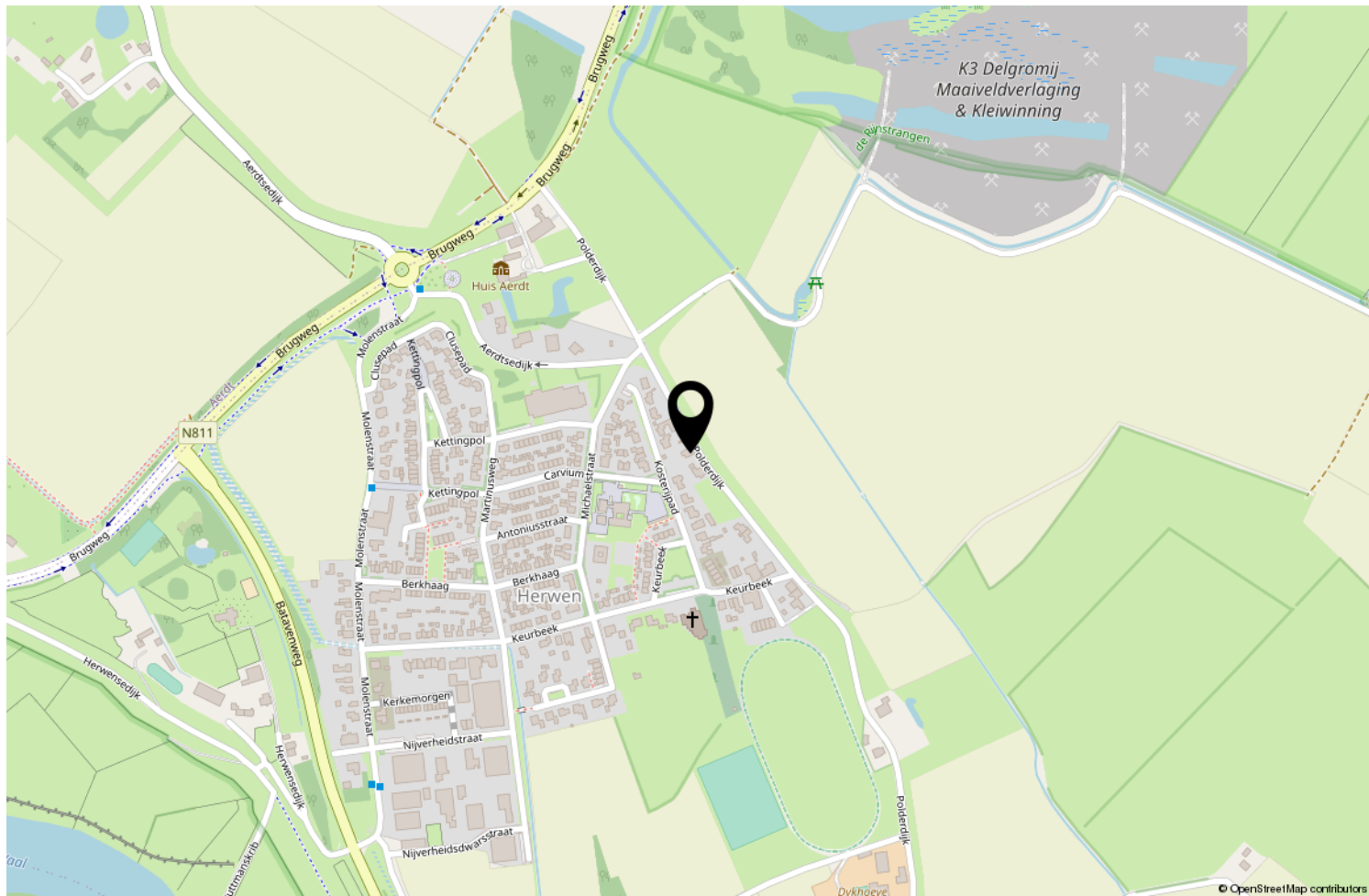


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Herwen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1612	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juli 2023
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.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Overloop	X		
- Slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- Gordijnen zolder	X		
- Glas-in-lood deuren woon- en studeerkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Laminaat zolder	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Meubel zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonneboiler 400 liter	X		
- Hotfill wasmachine	X		
Tuin - Inrichting			
Vijverfolie 2013	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Waterval + UV-filter + beluchting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Priemel (riet in 2020 vervangen)	X		
Tafel + stoelen	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Sproei installatie + pomp	X		
- Puntstuk grondwater	X		



Wonen in Herwen

Midden in nationaal natuurgebied de Gelderse Poort en nabij de bossen van Montferland en Elten (D) ligt Herwen. In Herwen beschikt over een basisschool, een huisartsenpraktijk, een supermarkt, openbaar vervoer voorzieningen en op loopafstand recreatiegebied de Bijland.

De Gelderse Poort ligt aan de rand van Nederland, omgeven door de Rijn, en zijn rivierarmen. Een oase nog van ruimte en rust. Uiterwaarden teruggegeven aan de natuur, trekpontjes over de Rijnstrangen en rietmoerassen, kilometers dijk met karakteristieke

dijhuizen, overzwaluwen, beverburchten, ganzentrek, en het overal aanwezige water. Een paradijs voor natuurliefhebbers. Maar het gebied kent ook een rijke cultuurhistorie en er zijn diverse fiets- en wandelroutes uitgezet.

Herwen is makkelijk te bereiken. Binnen 10 minuten bereik je de snelwegen A12 Arnhem-Utrecht en A18 Doetinchem-Achterhoek. Reis je met de trein? Vanuit grensdorp Elten (D) sta je binnen 14 minuten op Arnhem Centraal.



Interesse?

Neem gerust contact met ons op en laat je rondleiden in deze prachtige woning!



Ikink & Koenders
MAKELAARDIJ • ASSURANTIËN • HYPOTHEKEN

Ikink & Koenders
Hoofdstraat 6 | 6916 AC Tolkamer
0316-541847 | info@ikink-koenders.nl | www.ikink-koenders.nl