

Ellecom

Zutphensestraatweg 2 F | Vraagprijs € 850.000 k.k.

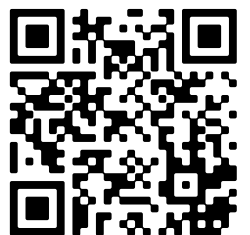


BESCHIKBAAR

WWW.ZUTPHENSESTRAATWEG2F.NL



Type object: Woonboerderij, 2 onder 1 kapwo...
Bouwjaar: 1860
Woonoppervlakte: 164 m²
Perceeloppervlakte: 687 m²
Inhoud: 718 m³
Aantal kamers: 6 kamers (3 slaapkamers)
Website: www.zutphensestraatweg2f.nl



www.roelwillemssen.nl | 026-3274455

Omschrijving

Zutphensestraatweg 2 F, 6955 AG Ellecom

Historische charme ontmoet de toekomst: Jouw droomhuis met Energielabel A.

Er zijn woningen die je simpelweg moet voelen. Deze karakteristieke woonboerderij uit 1860 is zo'n plek. Vergeet de vooroordelen over monumenten en hoge energierekeningen; achter de authentieke gevel van dit gemeentelijke monument schuilt een hypermodern gezinshuis dat in 2023 volledig is klaargestoomd voor de toekomst.

Leven met karakter.

Bij binnenkomst voel je direct dat dit huis een verhaal vertelt. De woonkamer van 19m² is het hart van het huis, waar de hoge ramen zorgen voor een prachtige lichtinval en een verbinding met de groene omgeving. In 2023 is de woning naar een volgend niveau getild: een gloednieuwe keuken en badkamer, beiden voorzien van modern comfort en vloerverwarming. Terwijl de muren de sfeer van 1860 bewaren, zorgt de hybride warmtepomp en de 8 zonnepanelen ervoor dat je klaar bent voor de wereld van morgen.

Een tuin als buitenkamer.

De tuin rondom de woning is voor de huidige eigenaren echt een verlengstuk van hun leven geworden. Of de kinderen nu veilig spelen op het gazon of je op een lome zomeravond geniet van een diner met vrienden; de privacy en de rust van de bosrijke omgeving zijn hier overal voelbaar. Heb je een elektrische auto? De eigen laadpaal staat al voor je klaar op het eigen terrein.

Verkoper vertelt:

Toen wij dit huis kochten, zochten wij een plek met karakter, ruimte en vooral een groene, rustige woonomgeving. Vanaf het eerste moment voelde deze woning precies zo aan. De ligging is ideaal; op loopafstand van allerlei voorzieningen en met een uitstekende ontsluiting. Hierdoor is zowel het dagelijkse leven als het reizen heel comfortabel.

In de jaren dat wij hier hebben gewoond, hebben wij het huis stap voor stap verder verduurzaamd. Wij kozen bewust voor verbeteringen die het authentieke karakter respecteren en tegelijkertijd het wooncomfort vergroten. Daardoor is het nu een plek waar sfeer en duurzaamheid mooi samenkomen.

De tuin is voor ons gezin echt een verlengstuk van het huis geworden. Een fijne en groene plek waar de kinderen spelen, waar wij eten in de zomer en genieten van rust en privacy. Het is een woning die meegroeit, een plek waar zowel jong als oud zich direct thuis voelt.

Onlangs kregen wij echter een unieke kans. In Ellecom kwam een groter, eveneens karaktervol huis op ons pad. Zo'n mogelijkheid komt maar zelden voorbij, waardoor wij hebben besloten onze huidige woning met liefde door te geven aan nieuwe bewoners die er net zo van zullen genieten als wij hebben gedaan.

De allure van Ellecom.

Ellecom is één van de zeven dorpen binnen de gemeente Rheden en ligt aan de voet van de Veluwezoom, in een prachtige bosrijke omgeving tussen het Veluwemassief en de IJsselvallei. Hier woon je midden in de natuur en wandel je vanuit je voordeur zo de uitgestrekte bossen in, terwijl de bereikbaarheid richting onder andere Arnhem en de A12 uitstekend is.

Het dorp biedt een prettig woonklimaat met diverse voorzieningen zoals een kruidenier, horeca, een actieve

omnisportvereniging en een basisschool met opvang. In de omgeving vind je bekende locaties zoals De Peerdestal en Landgoed Avegoor.

Voor winkels, middelbare scholen en openbaar vervoer ligt alles op korte afstand en steden als Zutphen, Doesburg en Apeldoorn bereik je binnen circa 20 autominuten. Op nog geen 10 minuten fietsen ligt bovendien het treinstation Dieren, waar alle intercity's stoppen. Daarmee is Ellecom ideaal voor wie rust en natuur wil combineren met goede bereikbaarheid.

Ben jij klaar om de volgende hoofdstukken te schrijven in dit unieke monument? We laten je dit bijzondere huis met veel plezier zien.

Aanvaarding: in overleg

Bekijk voor meer details de woningwebsite en vraag hier direct een bezichtiging aan:
zutphensestraatweg2f.nl

Disclaimer: Alle vermelde afmetingen zijn indicatief. Aan eventuele afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 850.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Woonboerderij, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1860
Soort dak:	Mansarde dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	164 m²
Perceeloppervlakte:	687 m²
Inhoud:	718 m³
Overige inpandige ruimte:	10 m²
Externe bergruimte:	39 m²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam, glasvezel kabel, domotica, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Warm water:	Cv-ketel

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin:	Achtertuint, voortuin, zijtuin

Bergruimte

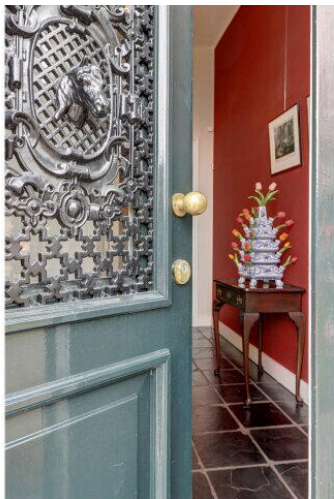
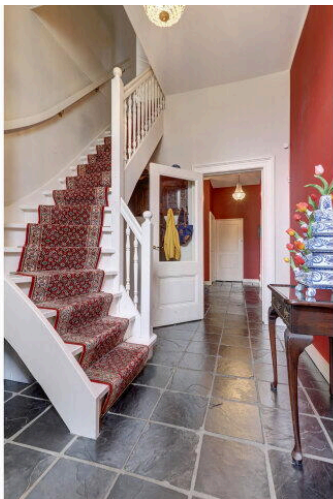
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein
---------------------------	-------------------------------------

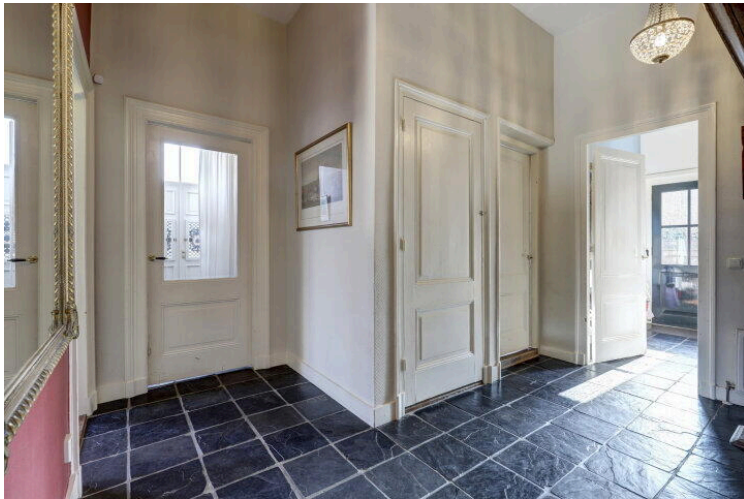
Garage

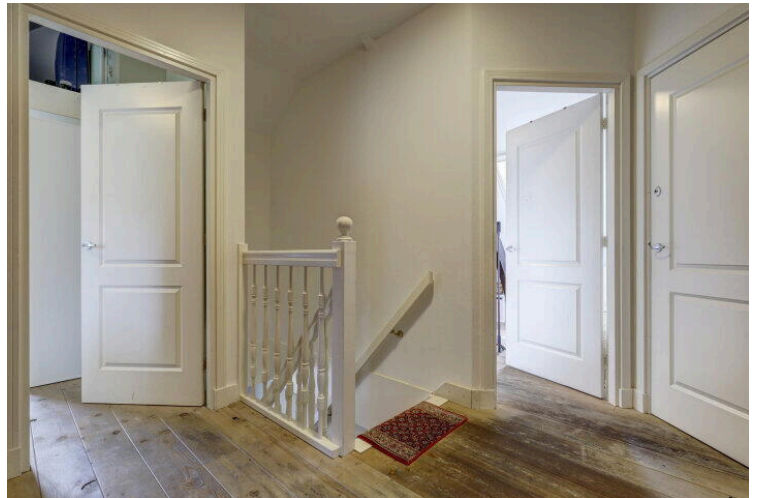
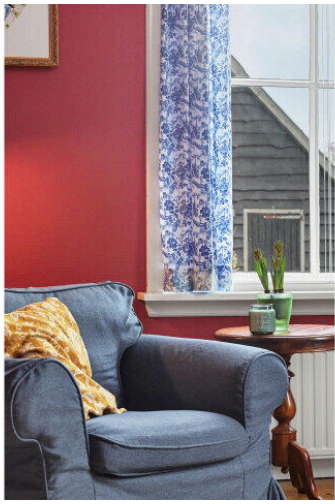
Soort garage:	Vrijstaand hout
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra, vliering

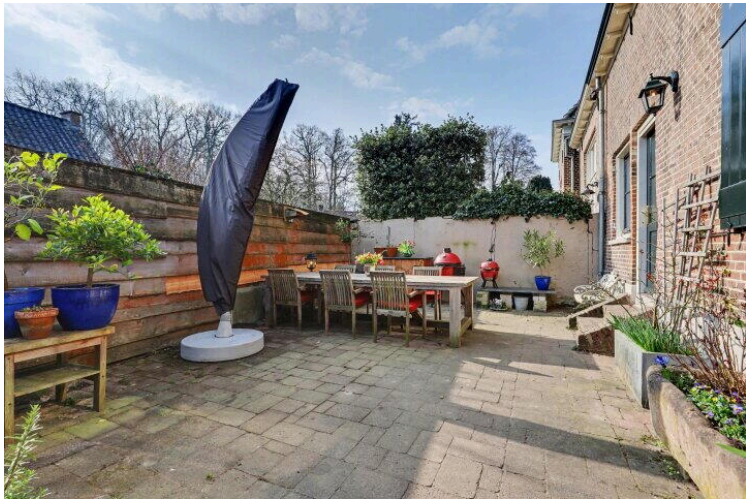
Op de kaart



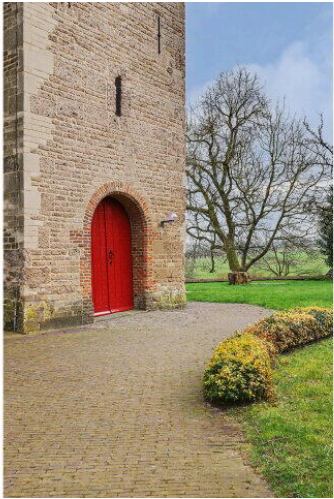
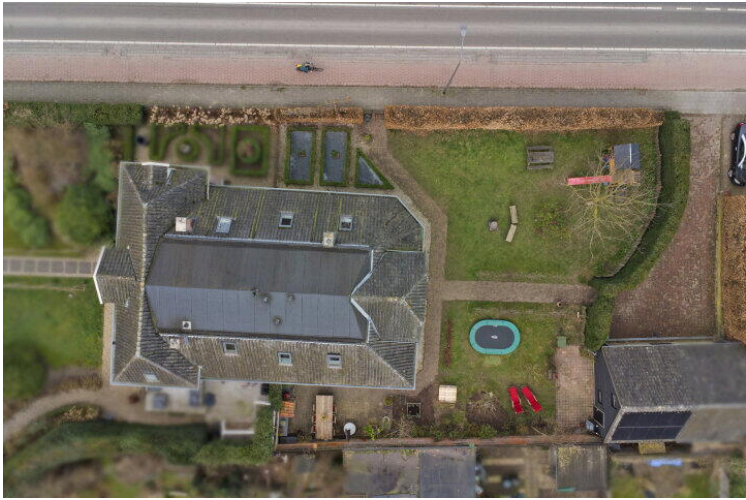


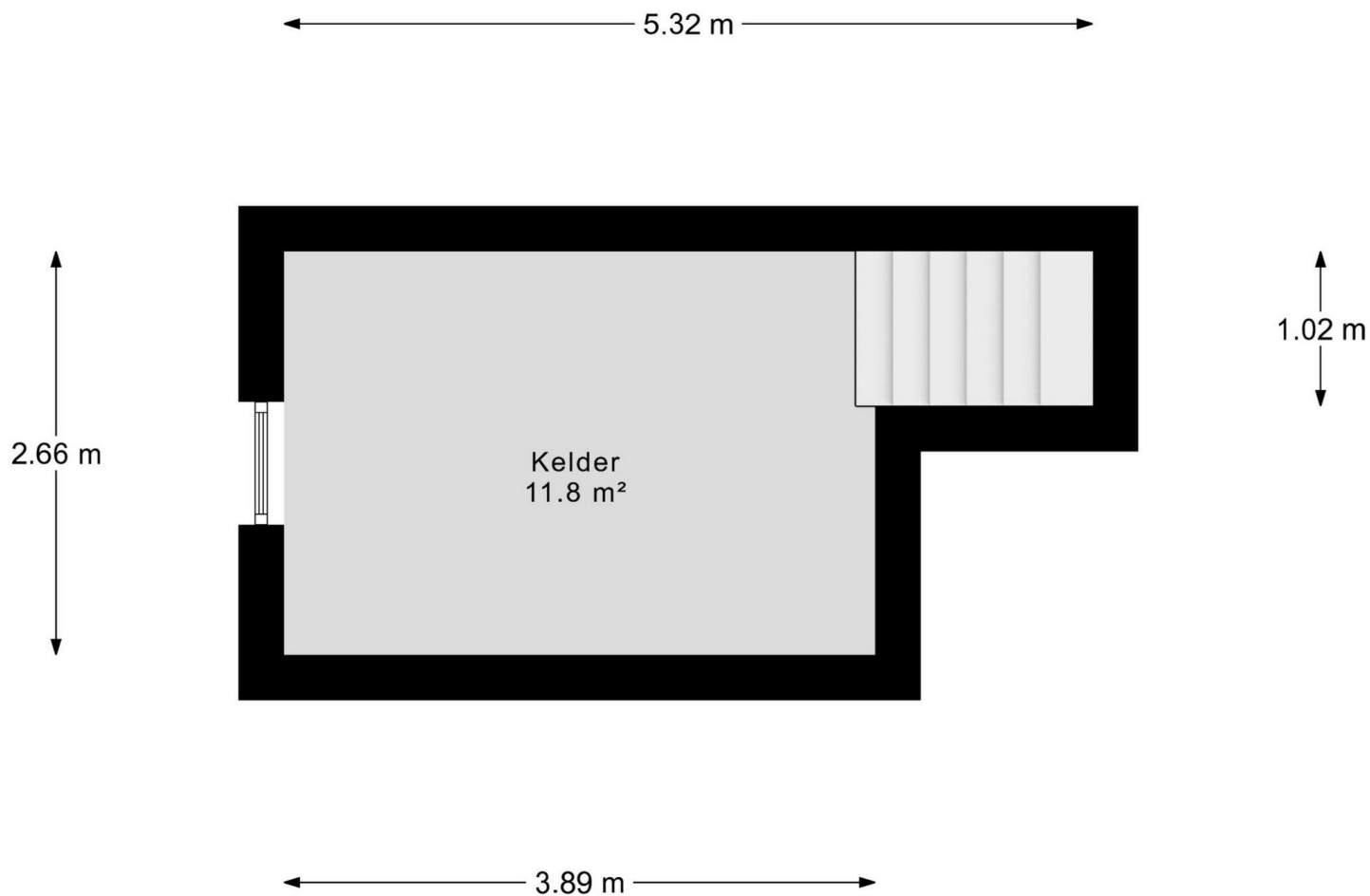




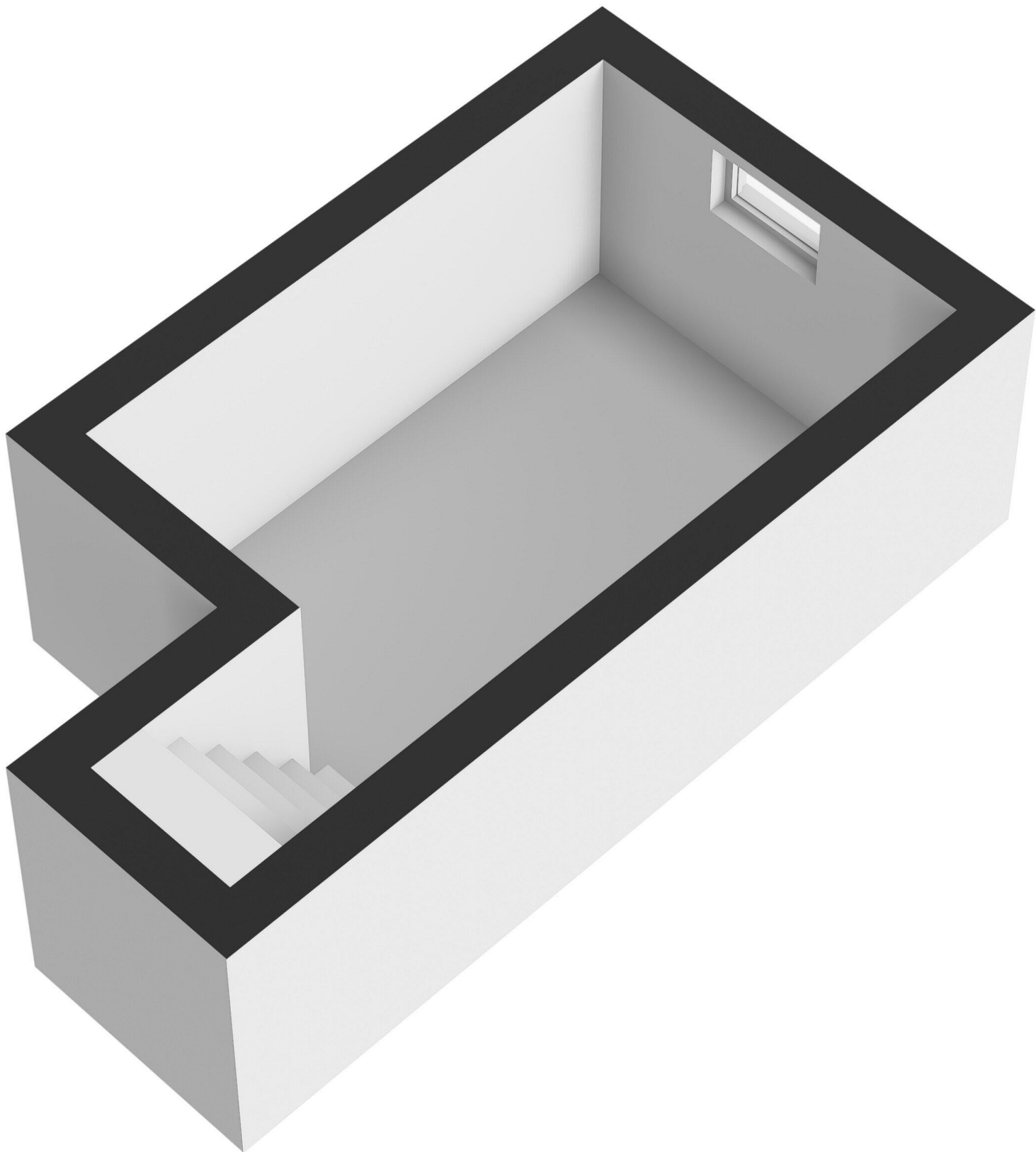








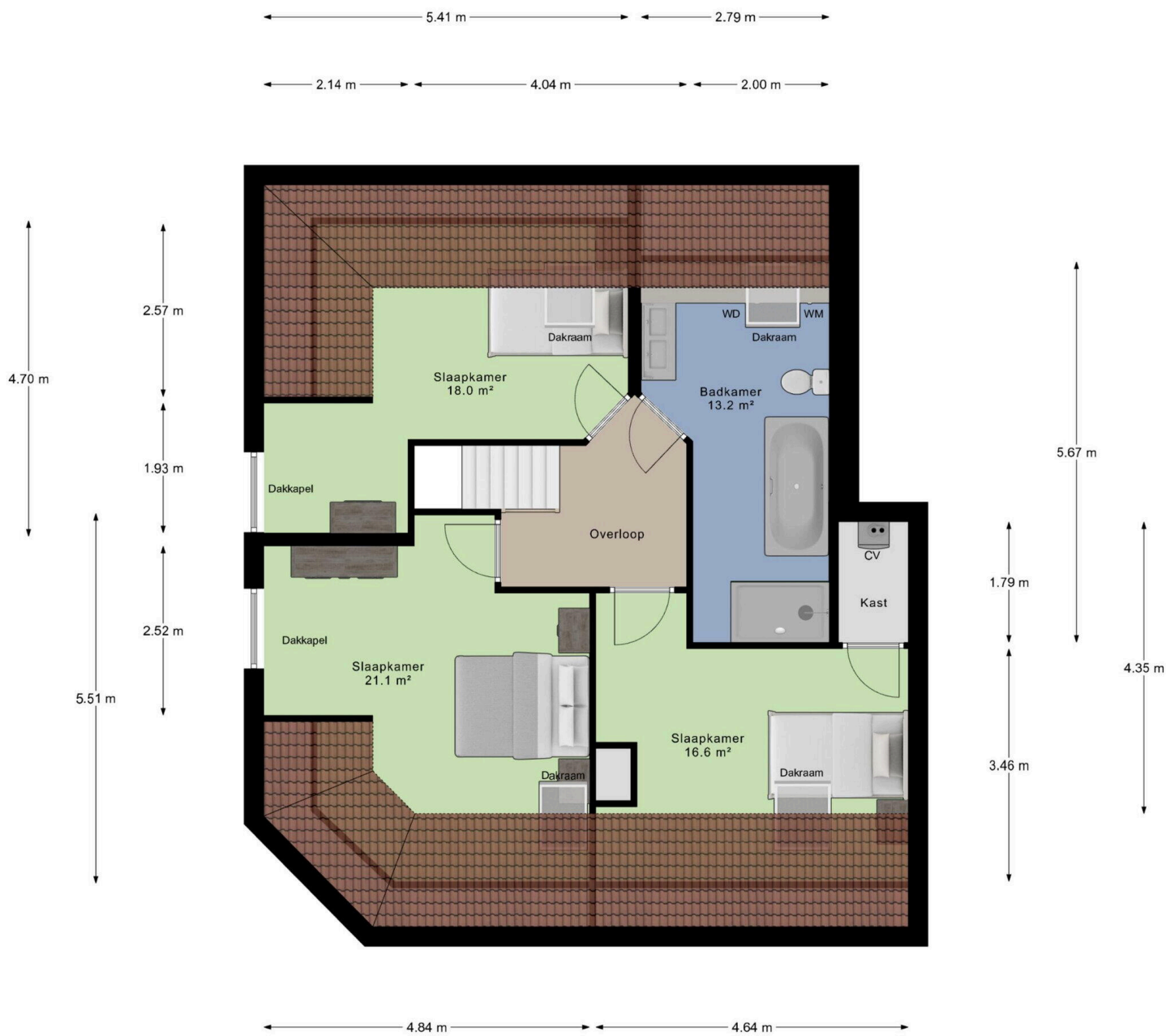
Kelder



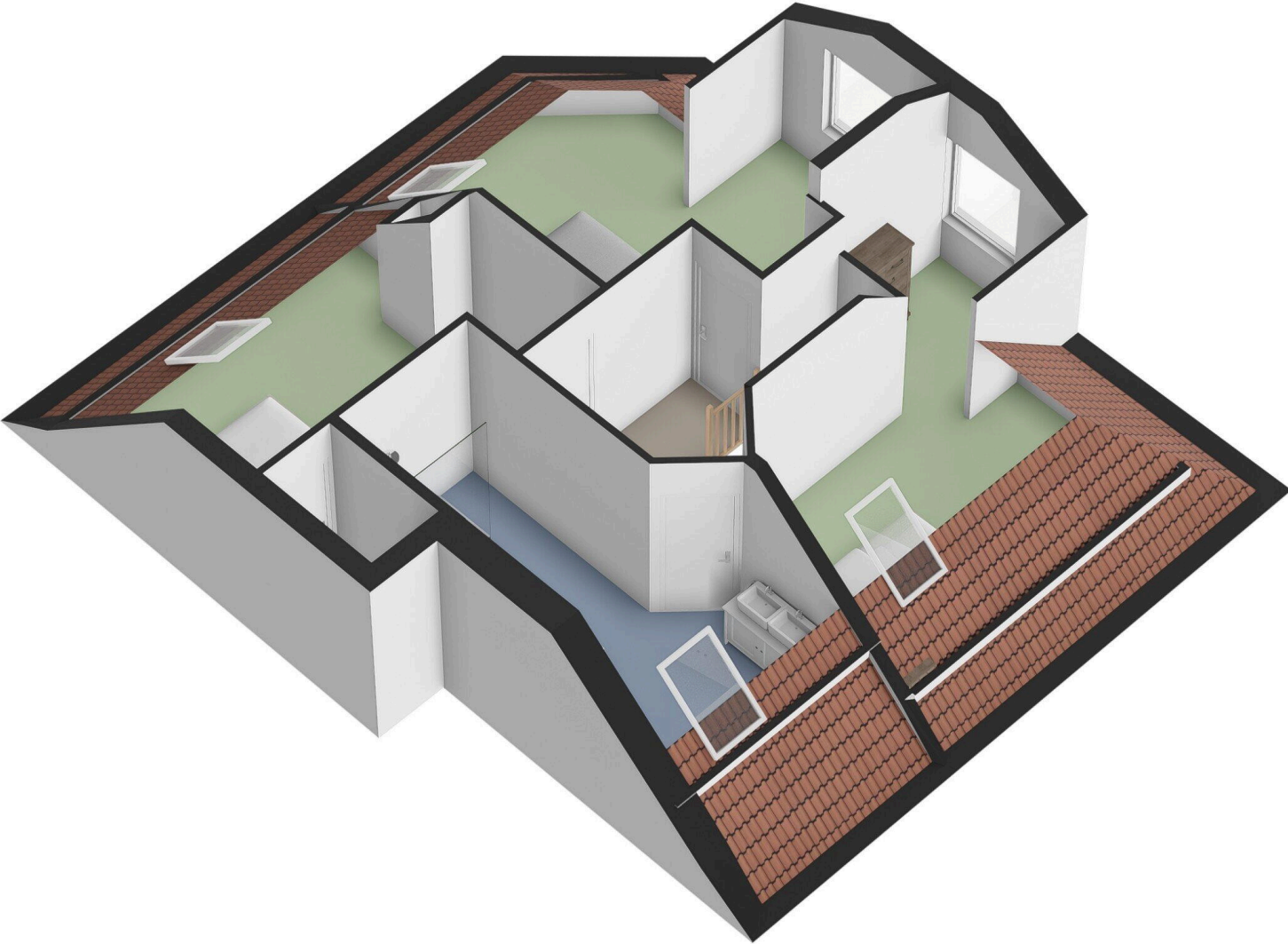


Begane Grond





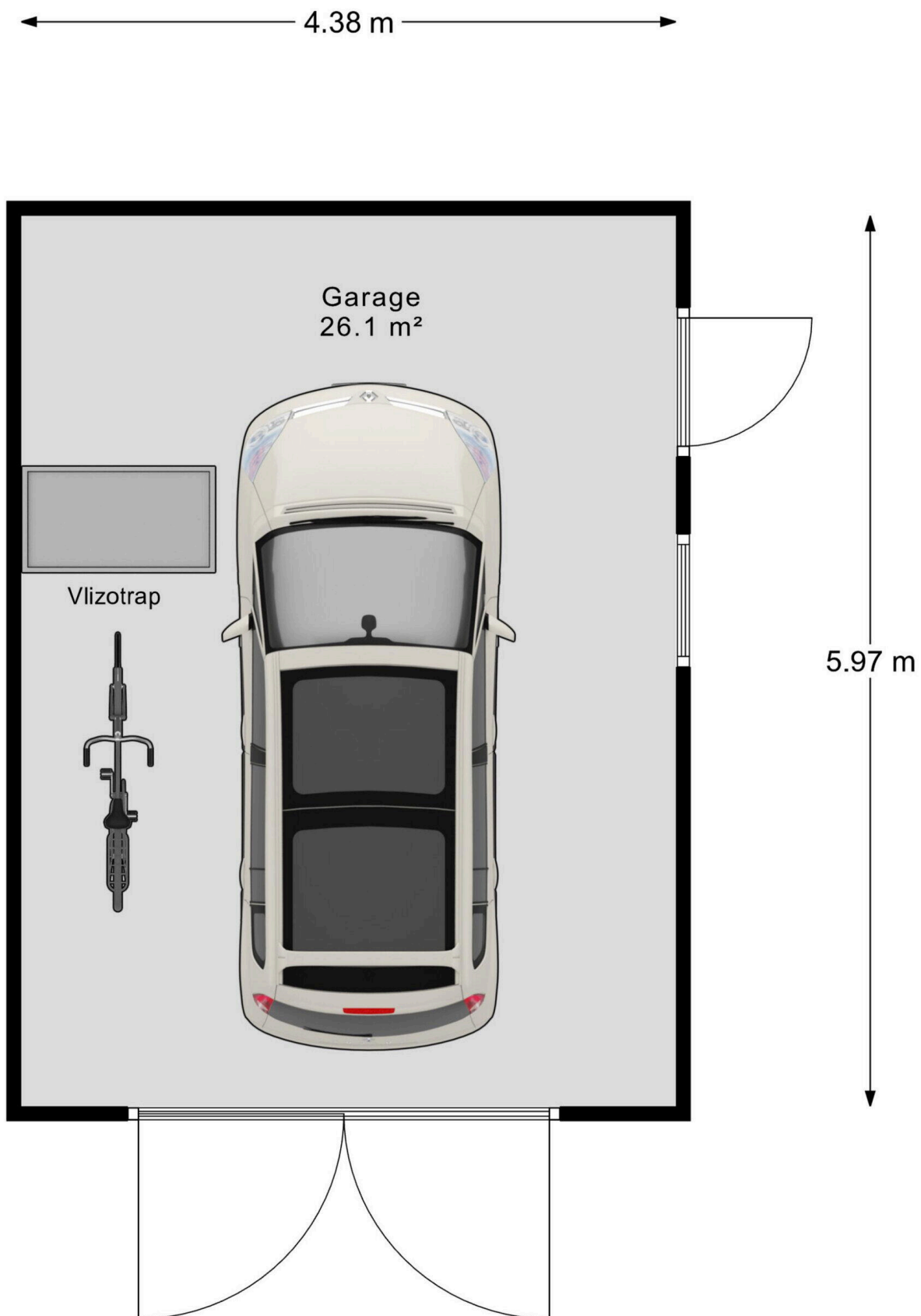
1e Verdieping



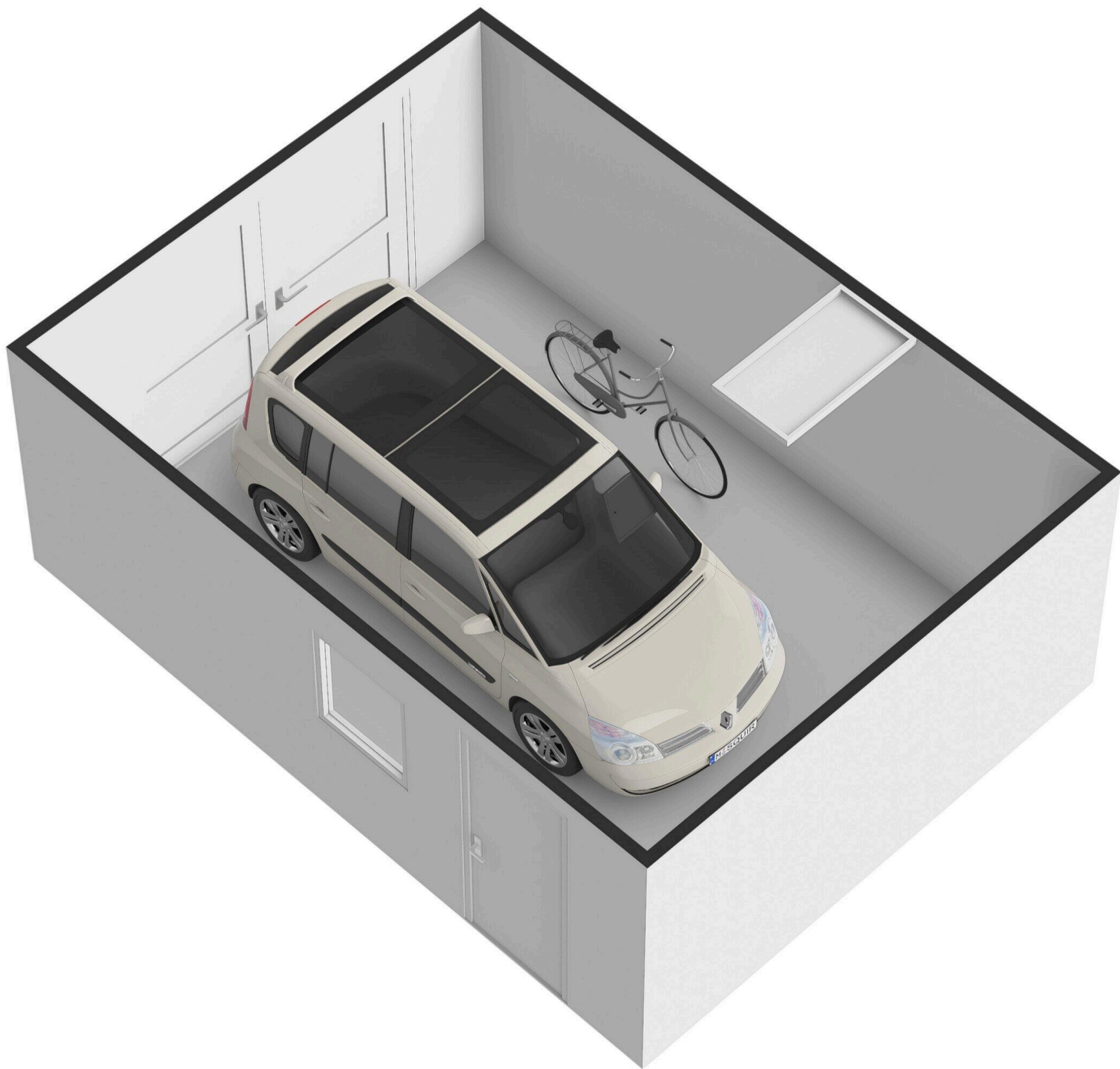


Begane Grond Tuin





Garage Begane Grond



← 4.36 m →

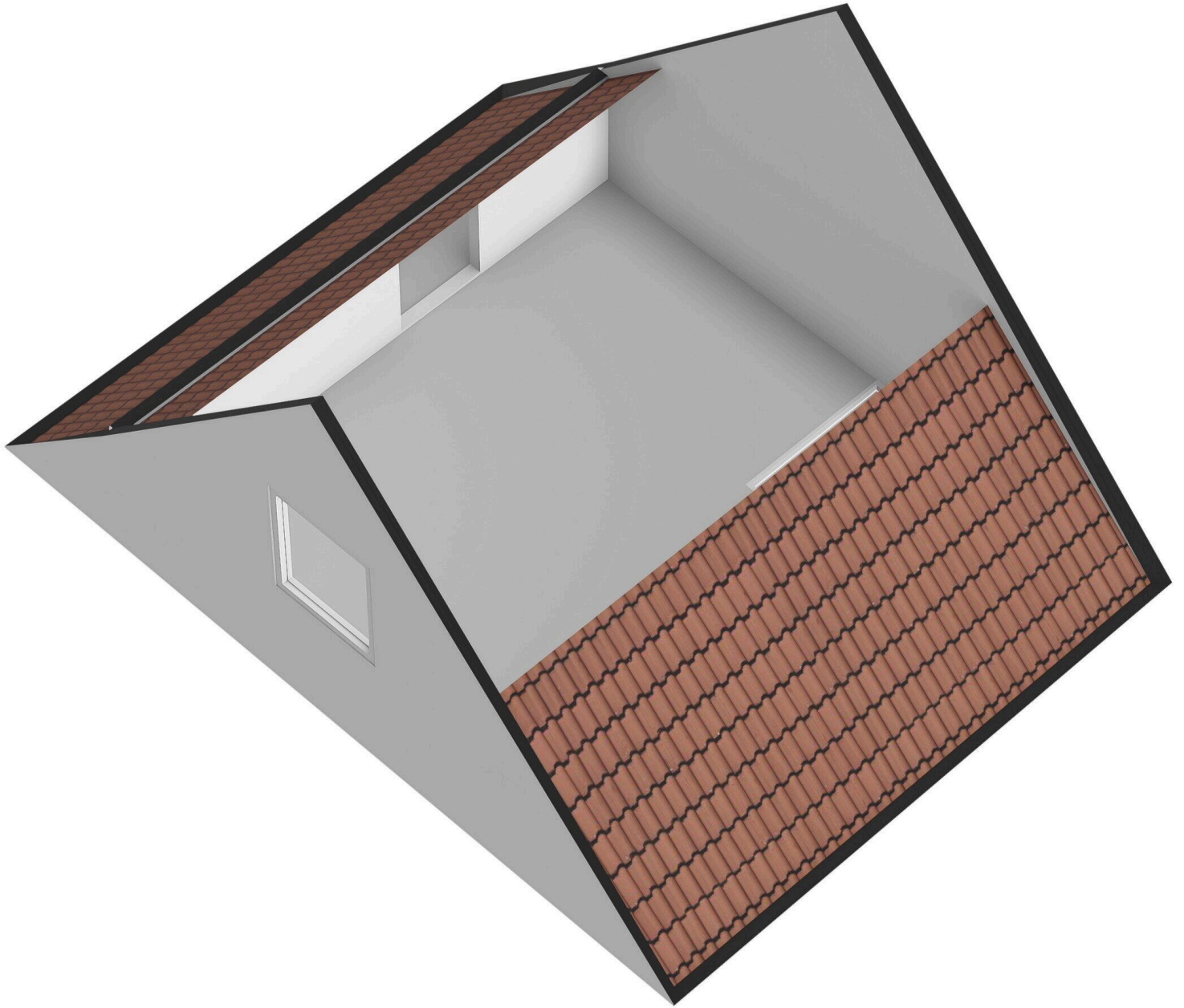
↑ 2.89 m ↓



↑ 5.97 m ↓

← 4.38 m →

Garage Zolder



Zutphensestraatweg 2 F

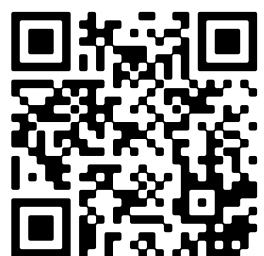
www.zutphensestraatweg2f.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!