



**“Landelijk leven dichtbij de bruisende stad:
in dit rijksmonument smelten uitersten samen.”**

POELSESTRAAT 2A - WINNEN

Historische charme ontmoet modern comfort

Zadeldak, oud-Hollandse pannen, schattige halfronde stalraampjes en oculusvensters in een sierlijk symmetrisch gemetselde gevel. Op een eeuwenoud erf onder de rook van Nijmegen bevindt zich dit bijzondere rijksmonument. Ooit gebouwd door een rijke margarinefabrikant als onderdeel van een boerenhoeve. Nu opent zich de ene na de andere verrassing achter de decoratieve liseen-gevel...

Wie in het landelijke buitengebied even voorbij het aangename dorpje Winssen op deze bestemming aankomt, staat oog in oog met een oorspronkelijke middendeelschuur die terug gaat tot het jaar 1866.

Aan de gevel lijkt maar geen einde te komen. Langs het kronkelende weggetje dat door de weilanden en langs de boerderijen loopt, ontvouwt zich het charmante voorerf in al zijn authenticiteit.

Een knerpend grindpad leidt naar de entree. Achterom mag ook, en daar is te zien hoe dit rijksmonument onder architectuur is omgetoverd tot, ja tot wat eigenlijk? Voor deze even moderne als karakteristieke schuurwoning komt onze taal woorden tekort.

Wat meteen in het oog springt, is dat niet over het hele oppervlak een verdieping is geplaatst. Dat hoeft ook niet, want met een lengte van meer dan twintig meter is er ruimte genoeg om in de woonkamer optimaal gebruik te maken van de totale hoogte. Vanaf de vide is nog het best te zien dat de gebinten de show stelen en het historische oculusvenster in de nok en het vroegere hooiluik voor een bijzondere lichtinval zorgen. Net als in de zijgevel een glaspartij met schuifdeuren is geplaatst, zijn ook hier de prachtige opengeklapte luiken zorgvuldig bewaard.

Bouwjaar	Renovatiejaar	Woonopp.	Inhoud	Perceel	Energielabel
1866	2018	257 m ² *	1.110 m ³	2.940 m ²	A

Richtprijs € 1.250.000,- k.k.

* Volgens het meetrapport is er 35 m² aan overige inpandige ruimte. Deze vierkante meters zijn in deze aanmelding meegenomen in het woonoppervlakte, omdat deze ruimte met een zeer kleine aanpassing gemakkelijk kan worden omgezet naar extra woon-, werk-, of hobbyruimte.







Licht is het landhuis sowieso te noemen. Dat komt doordat de architect ter hoogte van de woonkeuken heel slim een inpandige glazen loggia heeft geplaatst. Liefst zes meter glas biedt vanaf het kookeiland zicht op het achtererf. Als in de lente de eerste zonnestrallen zich laten zien, is het er heerlijk beschut toeven. Als het warmer wordt, kunnen de glazen schuifdeuren open en smelten binnen en buiten samen. Letterlijk, want de gevulde betonnen vloer die in de gehele woning een solide en hedendaagse basis vormt, is doorgetrokken naar buiten. Zo is het terras met de grote houten eettafel letterlijk één met de woonkeuken. Het uitzicht vanaf de charmante loggia en het terras is ook al zo bijzonder. Hier opent de blik op de diepe tuin met de fruitboomgaard erachter. Het zicht op de landerijen rondom krijg je er 'gratis' bij.

De bijzondere stalling voor de auto is overigens zo om te toveren tot een andere manier van gebruik, zoals bijvoorbeeld een fijn appartement, een atelier of een zelfstandige praktijk. De basis is er. Net als overal is ook hier de gevulde vloer doorgetrokken, met vloerverwarming. Nu nog wordt de ruimte afgesloten met dezelfde grachtengroene luikdeuren zoals die bij de woonkamer eeuwig openstaan.

In de basis spelen eenvoud, eenheid en eerlijkheid de hoofdrol in deze hoeve met de woonkeuken als warm kloppend hart. De achterwand biedt ruimte aan zowel apparatuur als een fijne koffiecorner. Aan de zijkant de deur naar de berging erachter. Die zit onder de eiken treden van de trap naar de verdieping, waardoor in het hart van de hoeve een 'blok' is gesitueerd dat de ruimte fraai onderbreekt en knus maakt. Vanuit de hoge woonkamer loop je door de woonkeuken zo door naar de eettafel met zicht op de showroom garage. Dan via de entree op het voorerf door wat nu de speelkamer van de kinderen is weer terug naar de woonkamer met z'n oude gebinten.

Een parel onder de rook van Nijmegen in het schitterende land van Maas en Waal. Een fantastische uitvalsbasis met een knooppunt van snelwegen op luttele minuten afstand. En dat allemaal in een rijksmonument om verliefd op te worden en eeuwig van te houden. Ware liefde is voor altijd.



“Elk exclusief huis is zijn eigen merk”

Burbach Roycroft



Peter
Burbach



Tim
Kreffer

Contactgegevens:
peter@burbachroycroft.com
+31 (0)6 4189 8336


BURBACH ROYCROFT

Exclusive Property Navigator

www.burbachroycroft.com

Contactgegevens:
tim@burbachroycroft.com
+31 (0)6 1414 8888

Head office
The Netherlands
Ootmarsumsestraat 8
7573 GL Oldenzaal
+31 541 744016

Office Costa Blanca
Spain
Av. de la Llibertat, 7
Local B, 03730 Xàbia, Alicante
+34 647 346 498

Office Caribbean
Curaçao
Hanchi Snoa 19
Willemstad
+31 6 1414 8888

Backoffice
The Netherlands
Koningslaan 52
1075 AE Amsterdam
+31 20 820 4898



Wij maken vastgoed een persoonlijke **beleving**

Burbach Roycroft. Een initiatief van twee bevoegen makelaars. Ontstaan uit de passie en liefde voor het makelaarsvak en met een rotsvaste overtuiging om het 'anders te willen doen'. Want wij zien elk huis als eigen exclusief merk, elk met een eigen verhaal.

En juist dát verdient de aandacht die het verschil maakt.

“

Gedreven en een tikkeltje
eigenzinnig gaan we voor
het beste resultaat.”

Burbach Roycroft gaat custom made te werk. Op geheel eigen wijze bepalen we de 'storytelling' van ieder huis, waarbij integriteit, loyaliteit en puur enthousiasme onze drijfveren zijn. Ons portfolio houden we daarbij bewust klein, want werken op menselijk én excellent niveau maakt onze kwaliteitsbelofte waar.