



Plein 4
Zoelmond

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS



Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom bij hun woning.

Of je de woning nu zojuist hebt bezichtigd en dit een naslagwerk is of dat je misschien later een afspraak met ons maakt, met deze uitgebreide brochure kan je toch (nog) eens “binnen” kijken. Een huis kopen, maar ook verkopen, is een spannende gebeurtenis. Aan welke kant je ook staat, het is altijd fijn om te weten hoe je ervoor staat. Daarom willen wij je vragen om het ons ook even te laten weten als je niet verder gaat met de woning en waarom. Zo kunnen wij jou helpen om te beoordelen of je bezwaren misschien in een onderhandeling zijn mee te nemen en anders vrijblijvend voor je rondkijken naar een andere woning. Bovendien kunnen je argumenten ons helpen om de verkoper zo goed mogelijk te adviseren bij het verdere verloop van de verkoop.

BIJZONDER TEAM

Hoewel de brochure is bedoeld om je een zo compleet mogelijk beeld van de woning te geven, kan het zijn dat je toch nog vragen hebt. Schroom niet om hierover contact met ons op te nemen.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar/Register
taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar/Register
taxateur



ROB MUTTERS

Register makelaar



MANUELA NIEUWBOER

Office manager

Bij ons ben je zeker...

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



Betrokken



geWOON bijzonder



Enthousiast

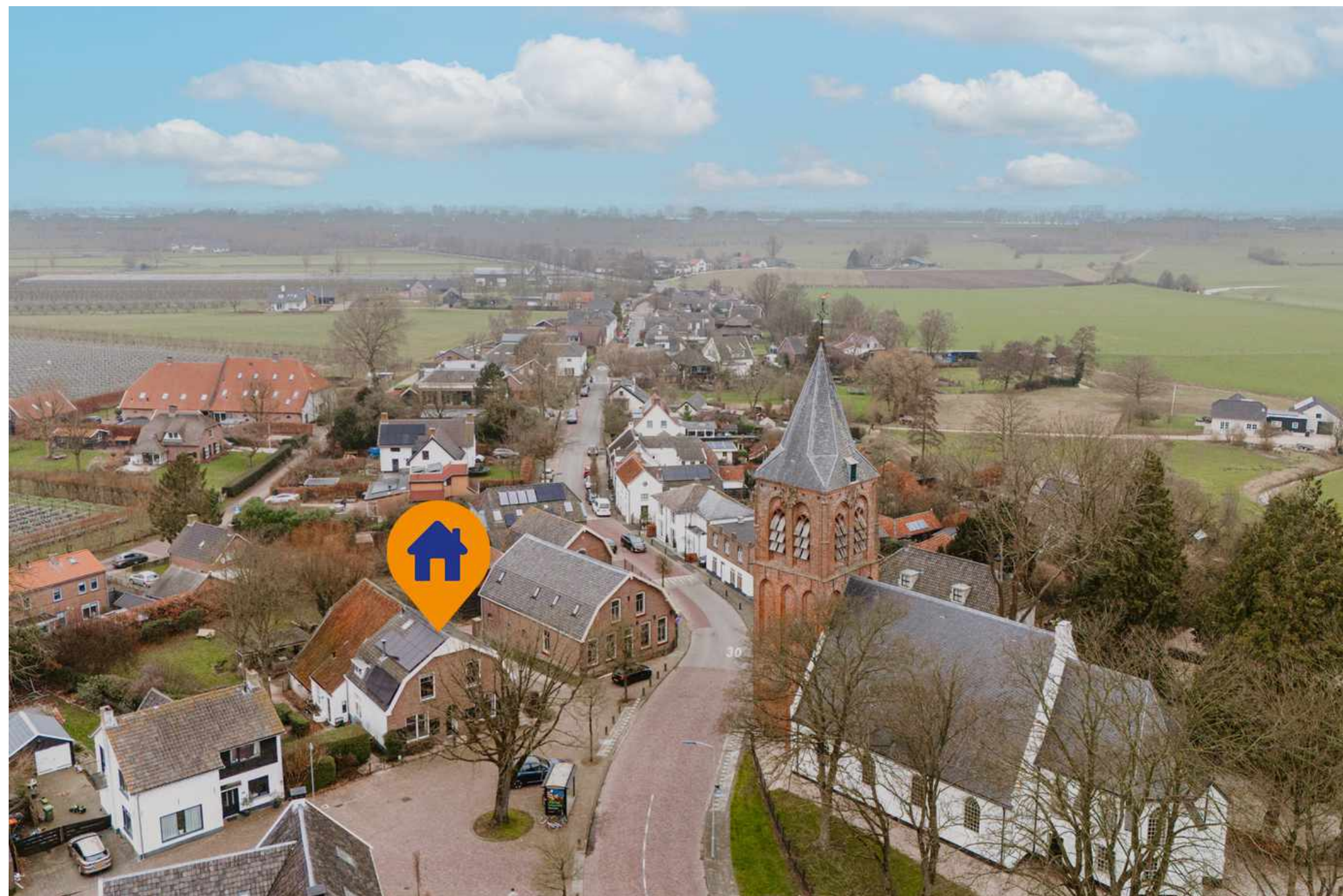
Plein 4 Zoelmond

Een woonboerderij om verliefd op te worden!

Zo'n huis met sfeervolle ruimtes, een voormalige deel, die in gebruik is als grote schuur met een geweldige, functionele ruimte erboven, vijf slaapkamers en overal originele elementen die op verwachte en onverwachte plekken terug te vinden zijn.

Op een perceel van 970 m², in het midden van het vredige dorpje Zoelmond, staat deze woning met een woonoppervlakte van 281m².

De woning is waar mogelijk geïsoleerd en er zijn zonnepanelen en een warmtepomp geïnstalleerd.



De buitenkant



Voorzijde



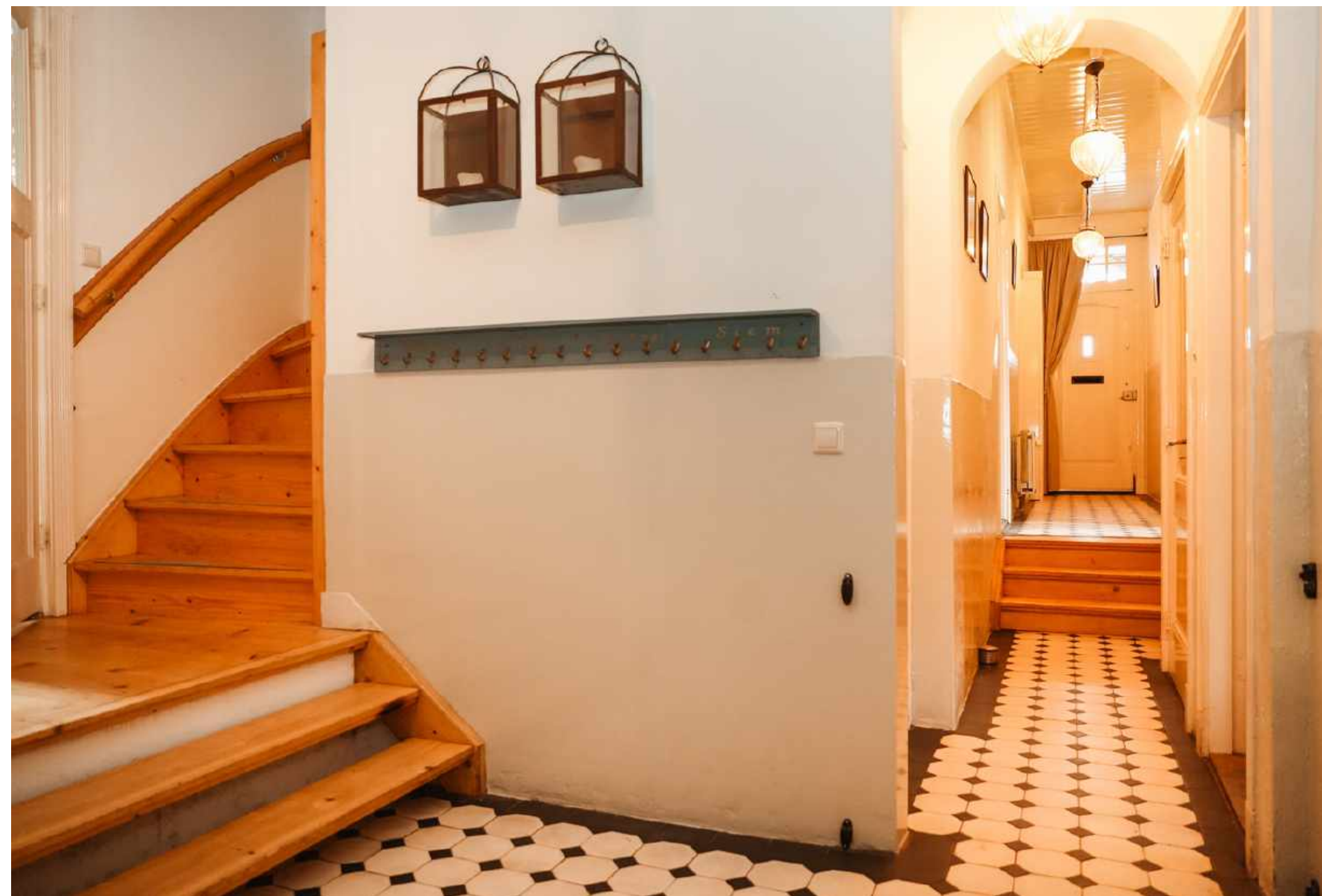
Achterzijde



Indeling

De diepe hal is nog deels voorzien van originele tegels en wanden met betonemaille.

De hal biedt toegang tot verschillende vertrekken links en rechts, waaronder de eetkamer en een lees- en zithoek.



TV-kamer & bibliotheek

De voorste ruimte rechts wordt momenteel gebruikt als tv-kamer en staat in verbinding met een knusse bibliotheek. Deze twee kamers worden middels fraaie ensuite deuren aan elkaar verbonden. Boven de deuren vind je nog een stukje van de originele muur. Vanuit de bibliotheek is er toegang tot een functionele en lichte werkkamer, welke op een iets hoger niveau ligt.



Woonkamer & eetkamer

Aan de linkerkzijde van de hal vind je de eetkamer, die grenst aan de woonkamer enerzijds en de keuken anderzijds. Hier vind je nog een oude schouw, houten elementen en ensuite deuren naar de woonkamer. De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en wordt eveneens gekenmerkt door houten elementen en een gezellige houtkachel.



Keuken

De woonkeuken is een sfeervolle ruimte waar niet alleen samen gekookt, maar ook samen gegeten kan worden aan een lange eettafel. De woning is ook vanaf deze zijde te betreden. De keuken is uitgerust met een spoelbak met mengkraan, een koelkast, oven en afzuiging. In 2022 is een inductiekookplaat geplaatst. Een raampje in de keuken biedt doorkijk naar de deel, welke vanuit de keuken ook te bereiken is. De houten balken die in de keuken te vinden zijn, blijven uiteraard niet onopgemerkt.





Kelder

Vanuit de hal is de ruime kelder toegankelijk, die geventileerd wordt via twee raampjes en nog de originele spekbak bevat.



Hal en deel

Op de begane grond, aan het eind van de langgerekte hal, vind je nog een apart toilet, een toegangsdeur naar de deel en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De deel was vroeger in gebruik als stal. Er zijn nog veel originele elementen aanwezig, waaronder een paardenruif, stalramen en prachtige originele staldeuren. Nu is het vooral in gebruik als zeer ruime berging met een oppervlakte van maar liefst 79 m².



Slaapkamer 1

De eerste verdieping bestaat uit vier grote slaapkamers, twee badkamers, een apart toilet en een fantastisch grote, multifunctionele ruimte boven de deel. De twee slaapkamers aan de voorzijde hebben een oppervlakte van respectievelijk 25m² en 19m². Beide slaapkamers hebben zicht op het plein en de dorpskerk.

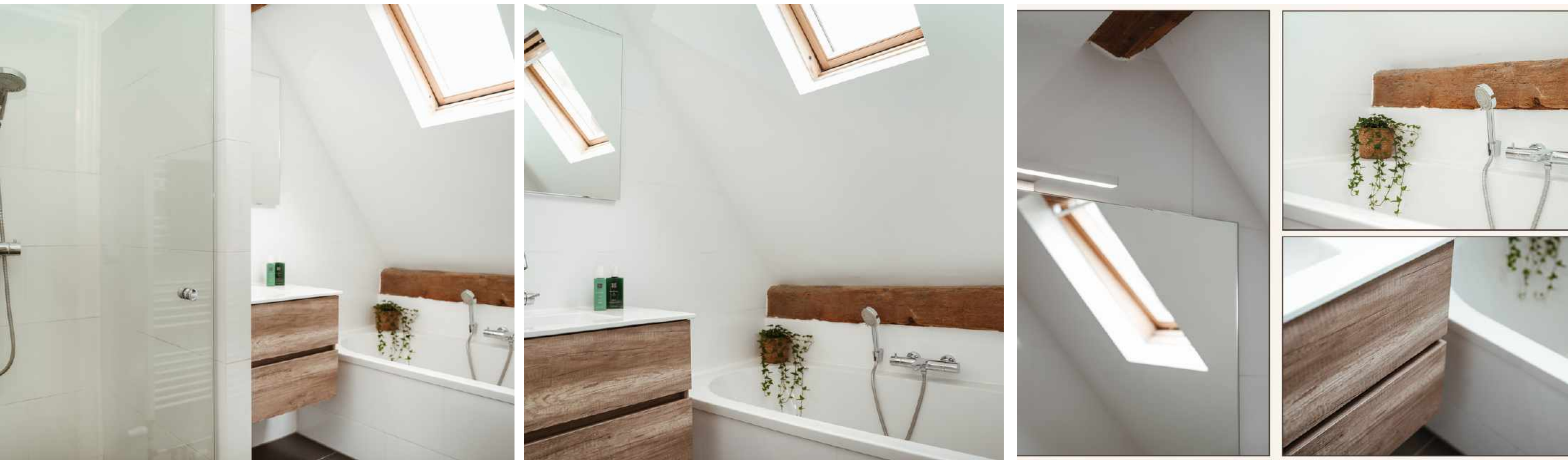


Slaapkamers 2,3 en 4



Badkamer 1

Er zijn twee badkamers op de verdieping. De eerste badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en ligbad. Het is een heerlijk lichte badkamer dankzij het dakraam.



Badkamer 2

De tweede badkamer ligt aan de overzijde en is voorzien van een wastafel en ruime inloopdouche. Je vindt hier ook de wasmachine en droger. Ook hier zorgt een dakraam voor daglicht en ventilatie. Links naast deze badkamer bevindt zich een apart toilet.



Multifunctionele ruimte

Boven de deel ligt een fantastisch grote, multifunctionele ruimte. Deze ruimte is maar liefst 67m² groot en heeft een nokhoogte van ruim 5 meter. Momenteel wordt de ruimte mooi benut door de kinderen des huizes, maar de opties zijn hier natuurlijk eindeloos. Met een ladder is nog een vliering met een nokhoogte van 2,4 meter bereikbaar. Via een vaste trap, die afgesloten kan worden met een luik, is de deel bereikbaar.





2e verdieping

Via een open trap bereik je de zolderverdieping. Deze bestaat uit een voorzolder en een vijfde slaapkamer. Er zijn drie dakramen, meerdere knieschotten voor extra bergruimte en de cv-ketel, boiler en warmtepomp bevinden zich hier. De zolder heeft een nokhoogte van 2,3 meter.



Buiten

Middels originele staldeuren bereik je vanuit de deel de achtertuin. De tuin is gelegen op het westen en ontzettend diep, met meerdere zithoeken en een overkapping halverwege. De tuin is omringd door een groene heg en is ook bereikbaar vanaf de straatkant via een houten poort.

Aan de linkerzijde van de woning ligt een terras, dat makkelijk bereikbaar is vanuit de keuken. Ook hier is een buitenruimte gecreëerd, waar in de lente en zomer gegeten kan worden.

Via een pad loop je naar de voorzijde van het huis.





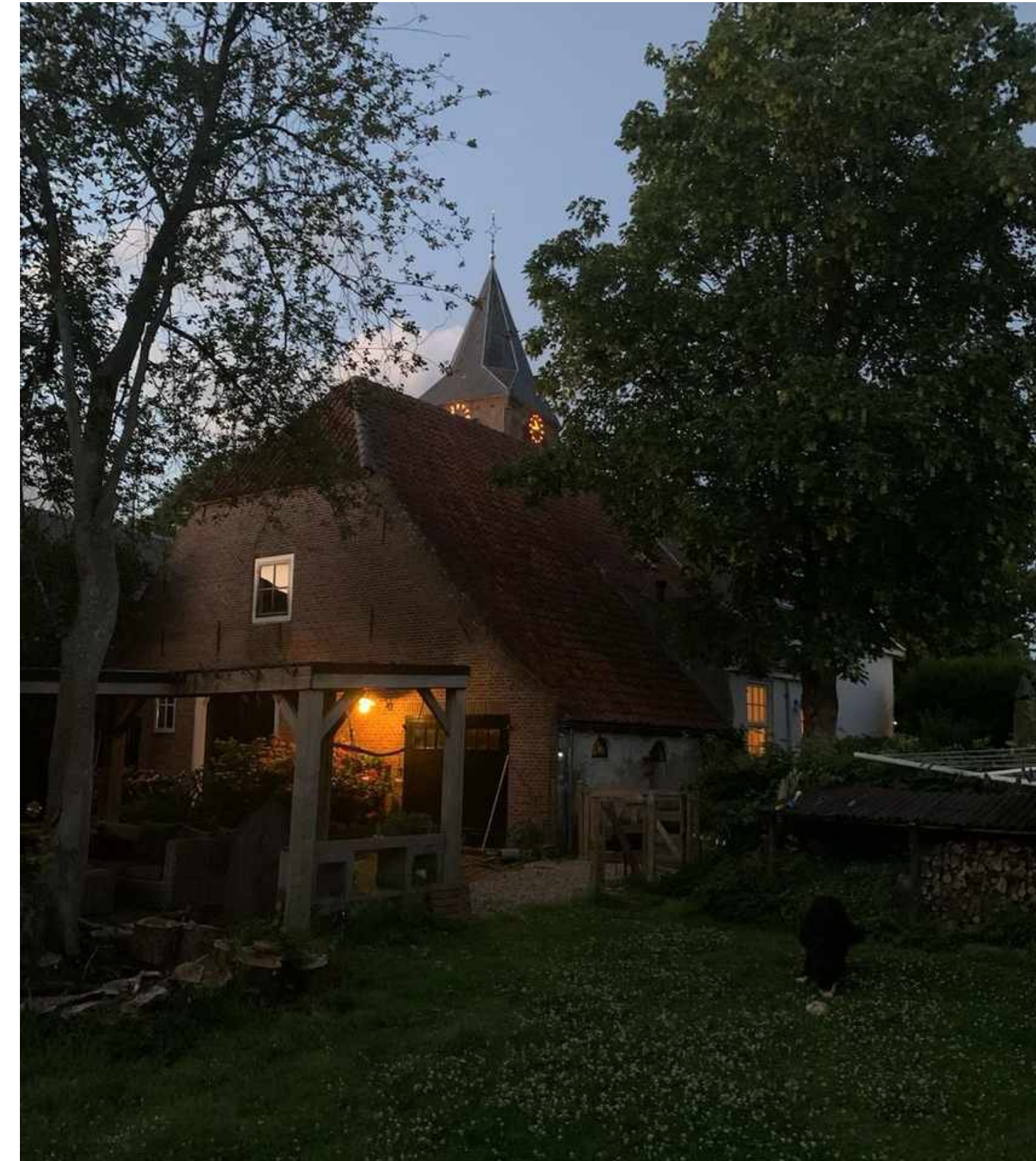


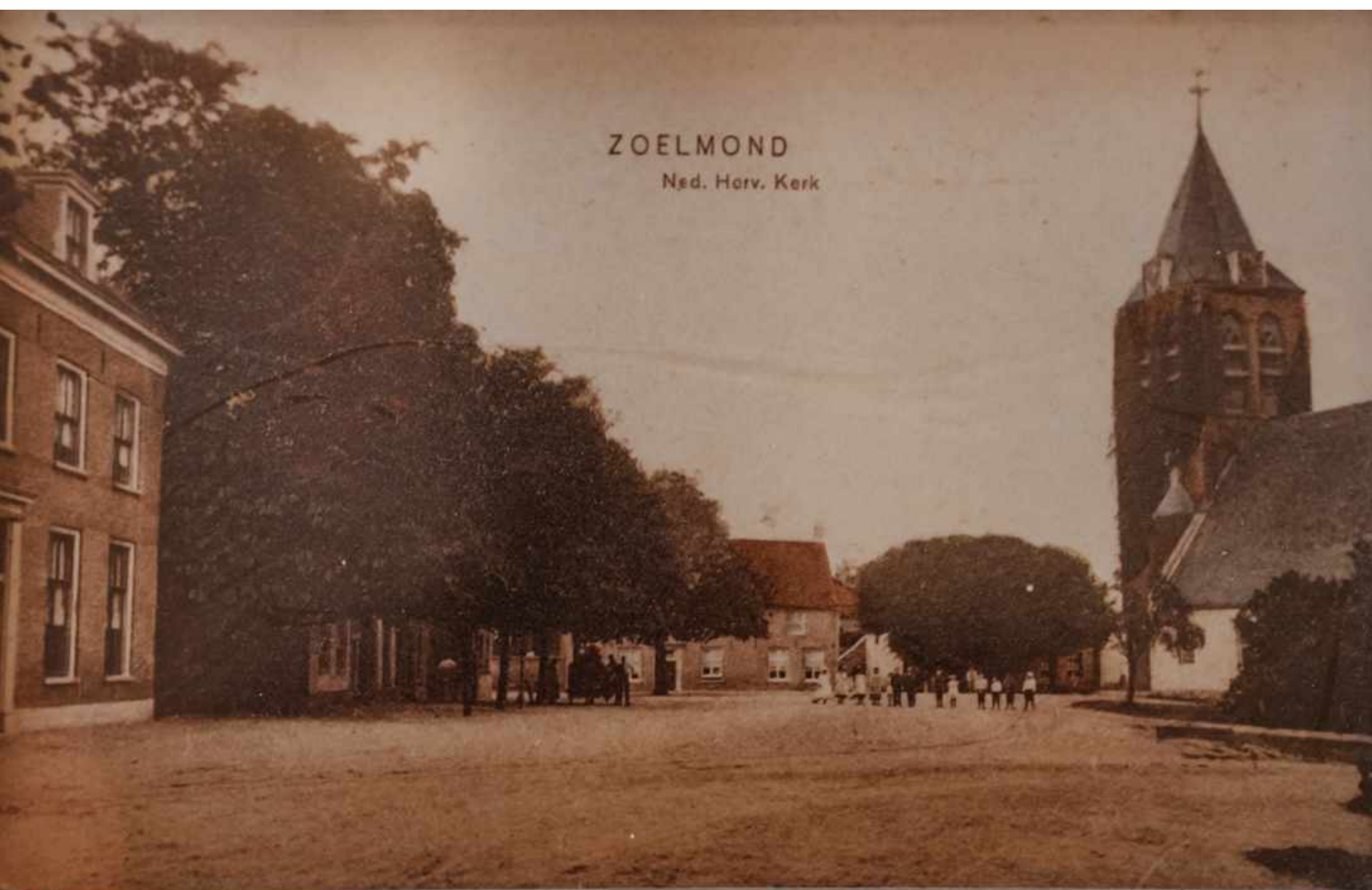






Zomer-impresie

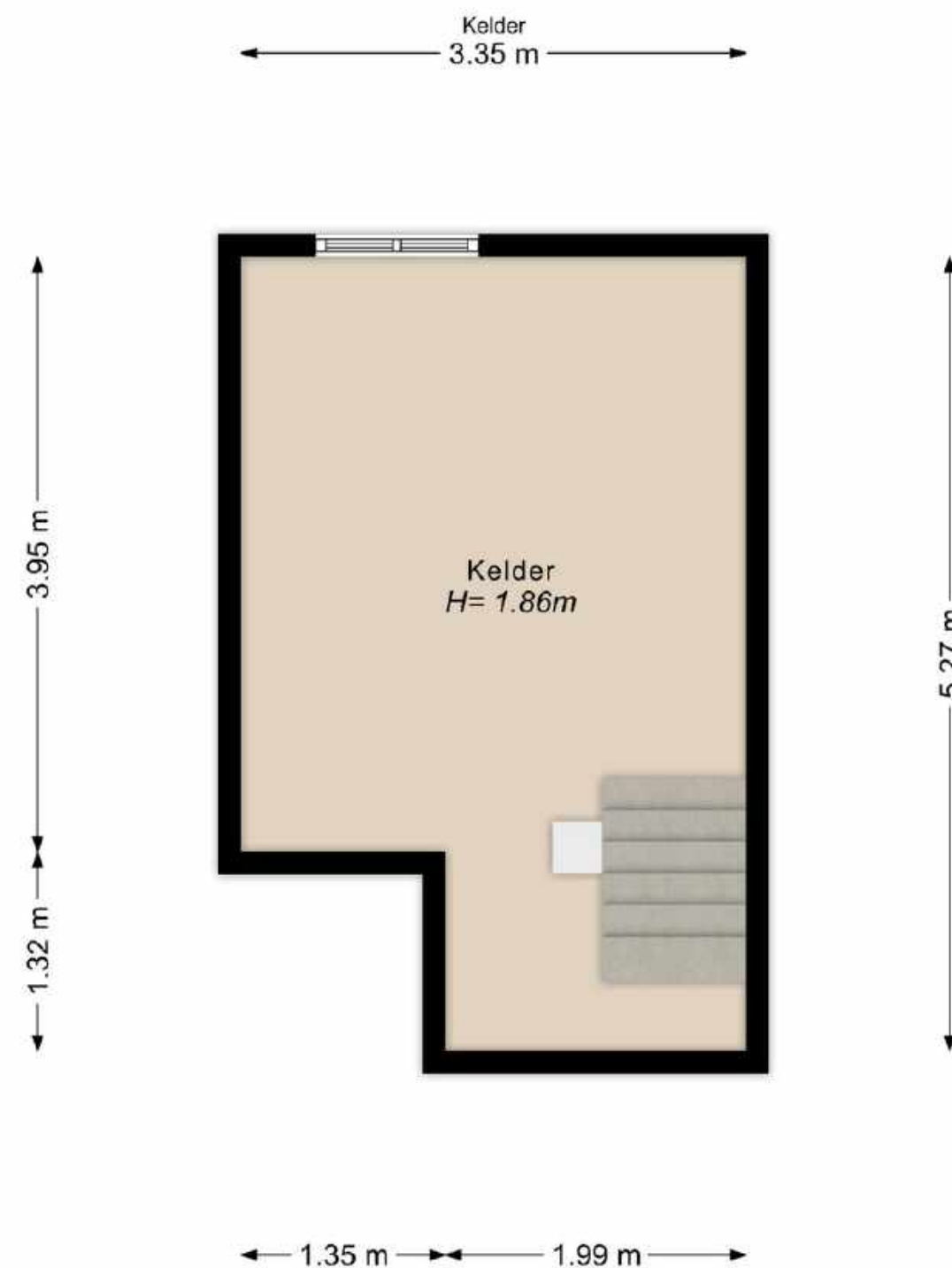
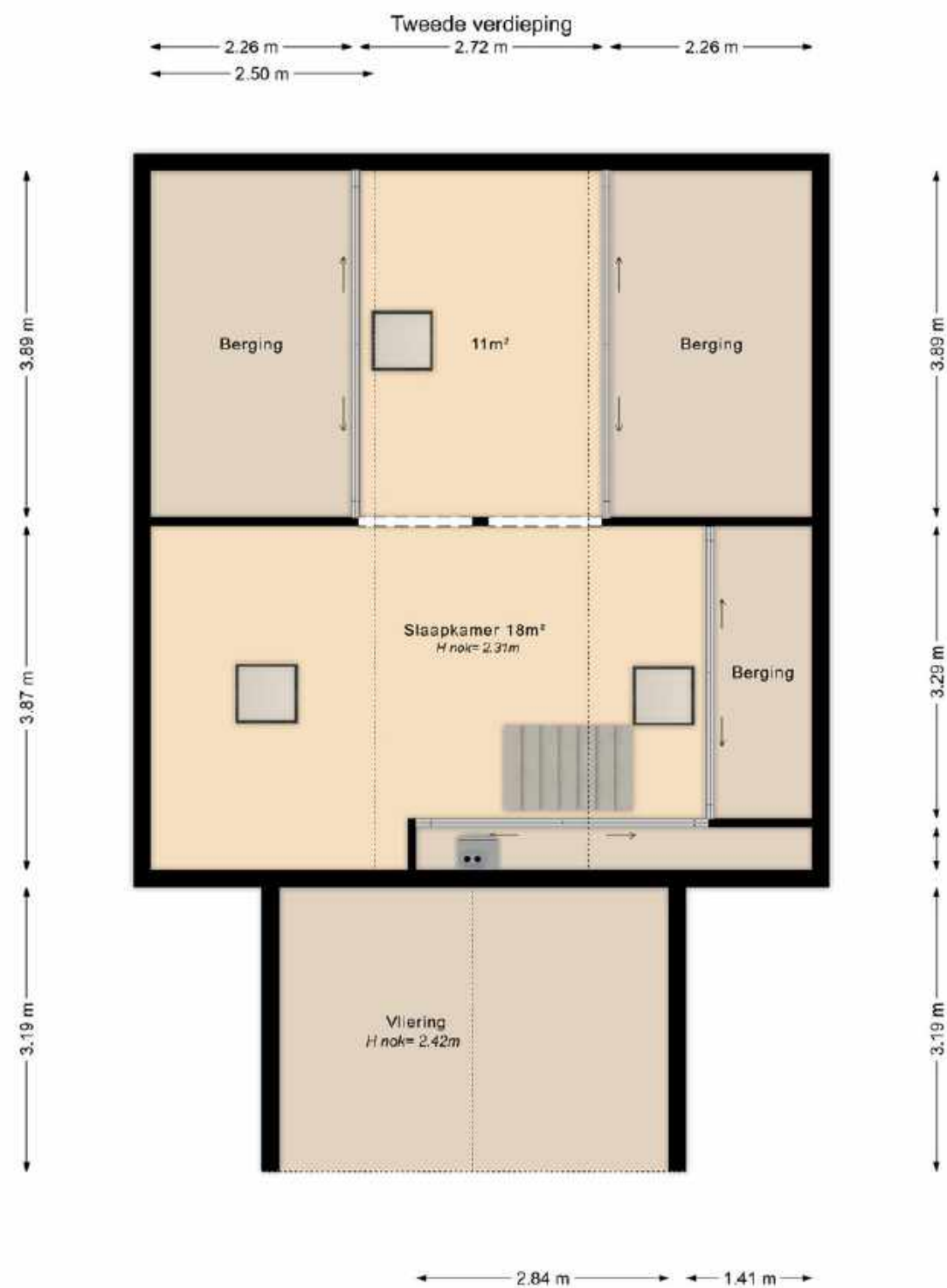




Plattegronden



Plattegronden



Bijzonderheden

Bouwjaar	1919. Het achterhuis dateert uit ca. 1800, het voorhuis is in 1919 herbouwd.
Fundering	De woning is gefundeerd op staal
Vloeren	De vloer van de kelder is van beton, de vloer van de begane grond is deels van beton, deels van hout, de verdiepingvloeren zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen.
Gevels	De gevels zijn opgetrokken in steen.
Beglazing	De woning is deels voorzien van dubbele beglazing in houten kozijnen, deels van enkele beglazing plus voorzetramen en deels van enkele beglazing.
Verwarming	<p>De verwarming wordt geregeld door een combinatie van een CV-installatie en een hybride warmtepomp. De CV-installatie betreft een “CR Remeha” uit 2014 en de warmtepomp van het merk “Hitachi” heeft een boiler van 51 liter en dateert uit 2023.</p> <p>In de keuken en badkamers is vloerverwarming aanwezig, in de rest van het huis radiatoren en in de voorkamer en tv-kamer zijn aanvullend houtkachels aanwezig. In de multifunctionele ruimte op de 1e verdieping is een verwarmingsunit aanwezig.</p>
Isolatie	Het dak van de woning is van buitenaf na-geïsoleerd, de wanden zijn grotendeels voorzien van voorzetwanden plus isolatie en een deel van het glas is isolerende beglazing of enkel glas met voorzetramen. De vloer van de keuken en een deel van de eetkamer is geïsoleerd.

Overige bijzonderheden

- De meterkast bij de entree is vernieuwd en uitgevoerd met voldoende groepen met aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter. Er is een aparte groepen kast geplaatst voor de zonnepanelen en de inductie kookplaat.
- In de kelder is de watermeter geplaatst.
- In 2022 zijn 14 zonnepanelen geplaatst.
- De keuken dateert uit 2000 en is voorzien van inbouwapparatuur. De inductie kookplaat is vernieuwd in 2022.
- De badkamers en toiletten dateren uit 2018.
- In 2019 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.
- Aan de voorzijde van de woning is een laadpunt voor een elektrische auto.

Vernieuwingen

- Vanaf 1999 is de gehele woning gerenoveerd.
- Hieronder vindt u een aantal aspecten van de verbouwing: de indeling is deels veranderd op de begane grond en op de verdieping. Voorheen was het gesplitst in 2 huizen. Er is vlak na aanschaf een nieuwe keuken geplaatst, de 2 badkamers en 2 toiletten zijn vernieuwd; de ruimte boven de deel is ingericht als multifunctionele ruimte en de hele woning is opnieuw afgewerkt. Het dak van de woning is na-geïsoleerd, er zijn voorzetramen geplaatst, er zijn zonnepanelen en een hybride warmtepomp geplaatst.
- In de tuin is een overkapping geplaatst.

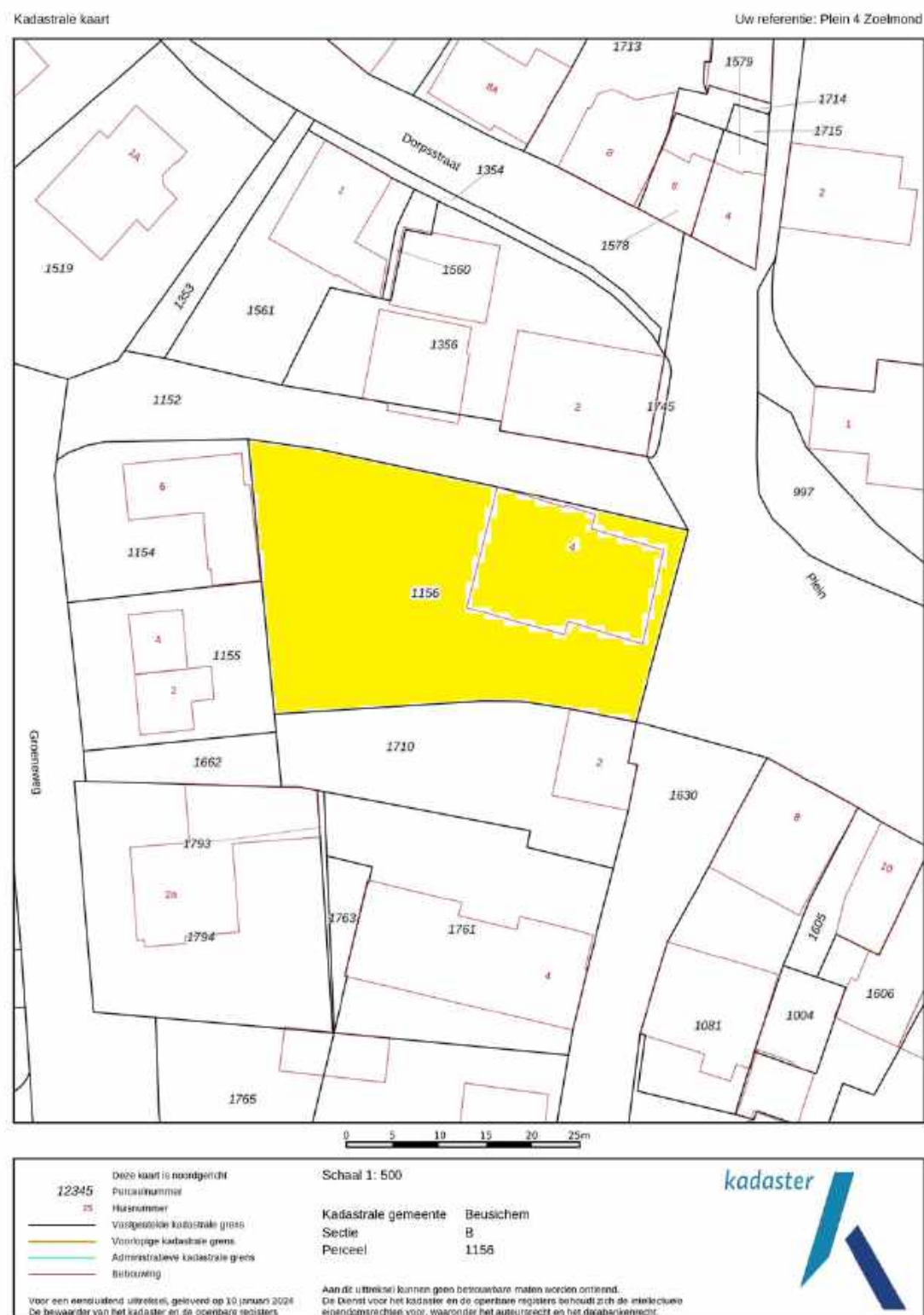
Originele elementen

De woning beschikt nog over vele originele elementen waaronder de tegels in de portiek, het betonemaille in de gang, originele kozijnen met contragewichten, de gemetselde achtergevel met de grote houten openslaande deuren zijn origineel. Het terras wat aansluit op de deel bestaat uit originele IJsselsteentjes. In de deel is de originele paardenruif nog te vinden en er zijn diverse stalramen.

In het voorhuis is het originele houten plafond te zien en deuren-ensuite en diverse deuren en kozijnen. In de kelder is de zogenaamde “spekbak” nog aanwezig.

Tijdens een bezichtiging lichten we graag e.e.a. in detail toe.

Kadaster, perceel, tuin en ligging



Op deze pagina vind je een kopie van de kadastrale kaart met het gemarkeerde perceel. De kaart is niet op schaal vanwege digitalisering, maar het origineel is beschikbaar op ons kantoor. Neem contact met ons op voor extra toelichting als de afbeeldingskwaliteit niet optimaal is.

Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Beusichem

Sectie: B

Nummer(s) : 1156

Grootte : 970 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Zuid/West

Erfdienstbaarheden

Indien er op het perceel erfdienstbaarheden (bijv. het recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen of andere bedingen rusten, dan gaan deze over op de nieuwe eigenaar. In het eigendomsbewijs wordt hier dan melding van gemaakt.

Ouderdomsclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: vrijstaande woonboerderij

Bouwjaar: 1919, achterhuis dateert uit ca. 1800

Aantal slaapkamers: 5

Aantal kamers: 11

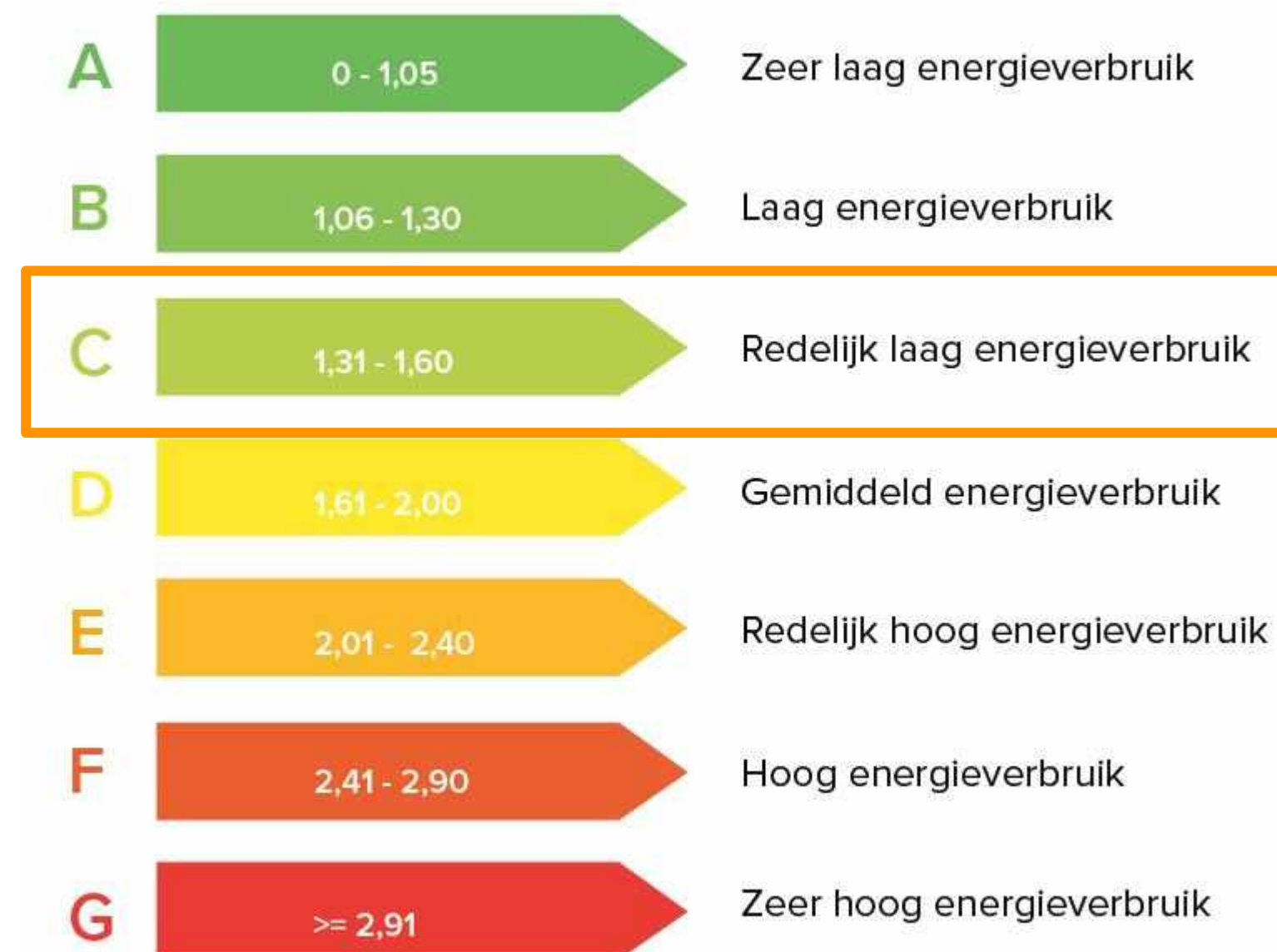
Gebruiksoppervlak wonen: 280 m²

Overige inpandige ruimte: 109 m²

Perceeloppervlakte: 970 m²

Inhoud: 1200 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Zoelmond

Zoelmond is een fraai, klein Betuws dorp in de provincie Gelderland, gelegen tussen Buren en Beusichem ten oosten van Culemborg. Het pittoreske dorp grenst aan de rivier de Lek.

Er zijn prachtige fiets- en wandelroutes met uitzicht op de Uiterwaarden van de Lek in de omgeving. Optimaal genieten voor natuurliefhebbers!

Naast de vele appel- en perenbomen, kenmerkt Zoelmond zich als een leuke, sociale plaats en heeft een openbare lagere school die grenst aan de speeltuin.

De Kersen en Theetuin in Zoelmond is een bekende toeristische trekpleister – van heinde en ver bezoekt men deze streekwinkel voor de Betuwse kersen en diverse andere verse streekproducten. Ook kun je hier genieten van een kopje koffie of thee op het binnen- of buitenterras.

Recreatiepark De Meent ligt zo'n 3km verwijderd van Zoelmond en hier is het 's zomers goed vertoeven. Je kunt hier goed zwemmen, kanoën, wandelen, sporten, spelen, vissen of genieten van een koud drankje op het terras van de Beach club. Naast de recreatieplas bevindt zich een Sport & Event Center waar je terecht kunt voor tennis, squash, zaalvoetbal, volleybal, bowling en paintball.

In de nabije omgeving van Zoelmond zijn diverse cafés en restaurantjes te vinden. Voor boodschappen ben je aangewezen op Beusichem, waar je binnen 10 minuten naartoe fietst. Het heeft verder een theater (Het Heerenlogement) en verschillende restaurants rond de markt en aan de Lek.

Voor uitgebreide voorzieningen, ligt de stad Culemborg 8km verderop. Het heeft naast uitgebreide voorzieningen ook twee goed aangeschreven middelbare scholen, waar vrijwel alle tieners vanuit Zoelmond naartoe gaan. Ook het historische stadje Buren ligt 5km verderop, voorzien van diverse eetgelegenheden. De A2, A15 en het dichtstbijzijnde NS station (Culemborg) zijn per auto binnen 10 minuten te bereiken.

**Een woning van Mutters
Makelaars.
geWOON bijzonder.**

Bedankt!

Meer info of geWOON even contact?



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl