

BROEKSEWEG 64
Meerkerk

 **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.

Ons team staat altijd voor je klaar!

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

Welkom bij de Broekseweg 64

Unieke woonboerderij met zakelijke mogelijkheden en hoog rendement

Aan de Broekseweg in Meerkerk staat deze indrukwekkende vrijstaande woonboerderij met een woonoppervlakte van maar liefst 926 m² op een royaal perceel van 6.950 m². Dit object combineert ruimte, luxe en veelzijdigheid en biedt niet alleen een comfortabele woonomgeving, maar ook uitstekende zakelijke kansen.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

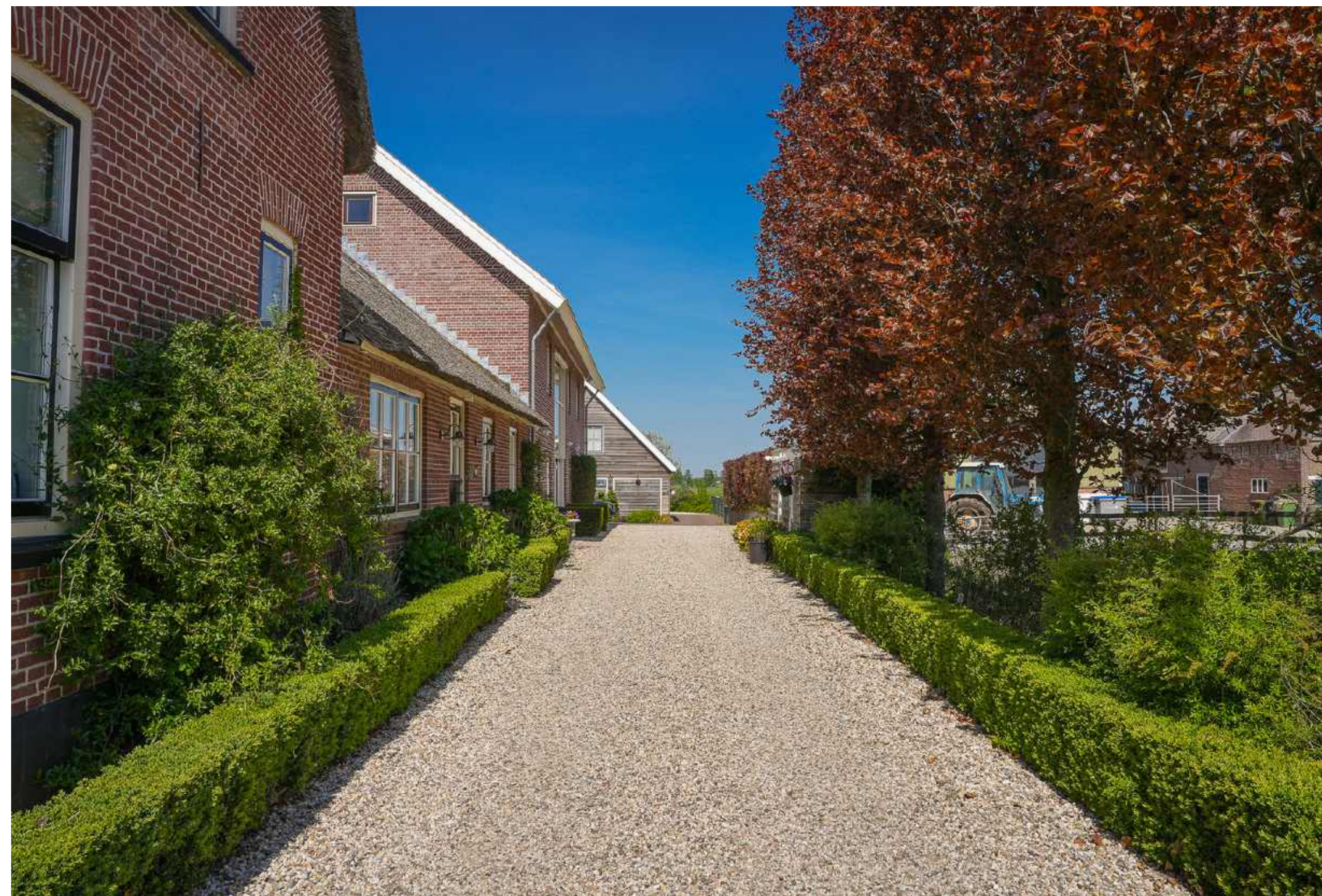
Deze woonboerderij is grotendeels vernieuwd en verbouwd in de periode 1999-2001, waarbij hoogwaardige materialen en uitstekende isolatie zijn toegepast. De woning is opgedeeld in meerdere zelfstandige wooneenheden, elk met eigen entree, ruime woonkamers, complete keukens en luxe badkamers. Daarnaast is er een royale serre van circa 60 m² met vloerverwarming en een speksteenkachel, die een prachtige verbinding vormt tussen binnen en buiten.



Woonhuis

Comfortabel en eigentijds wonen aan de achterzijde

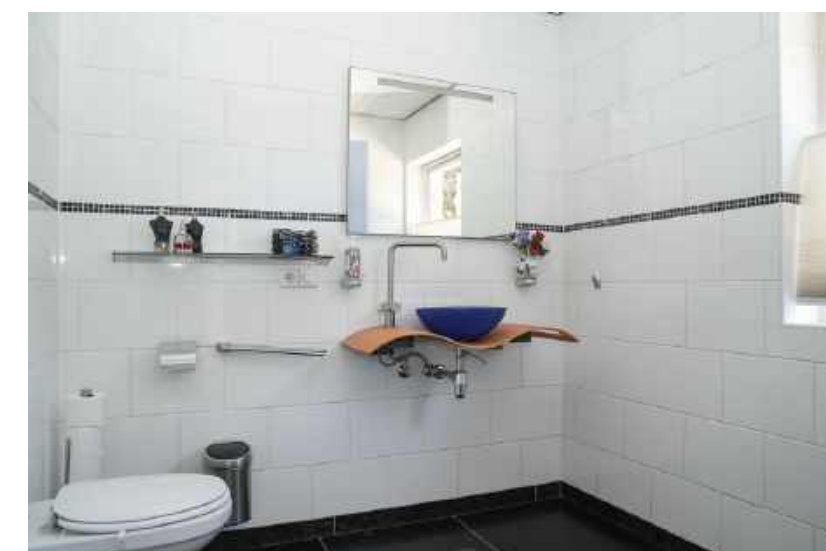
Via de lange oprit langs het voorhuis kom je uit bij de entree van het woonhuis. Een imposante glazen gevel markeert de hal en trapopgang, waardoor je meteen het ruimtelijke karakter van dit huis ervaart.





Entree

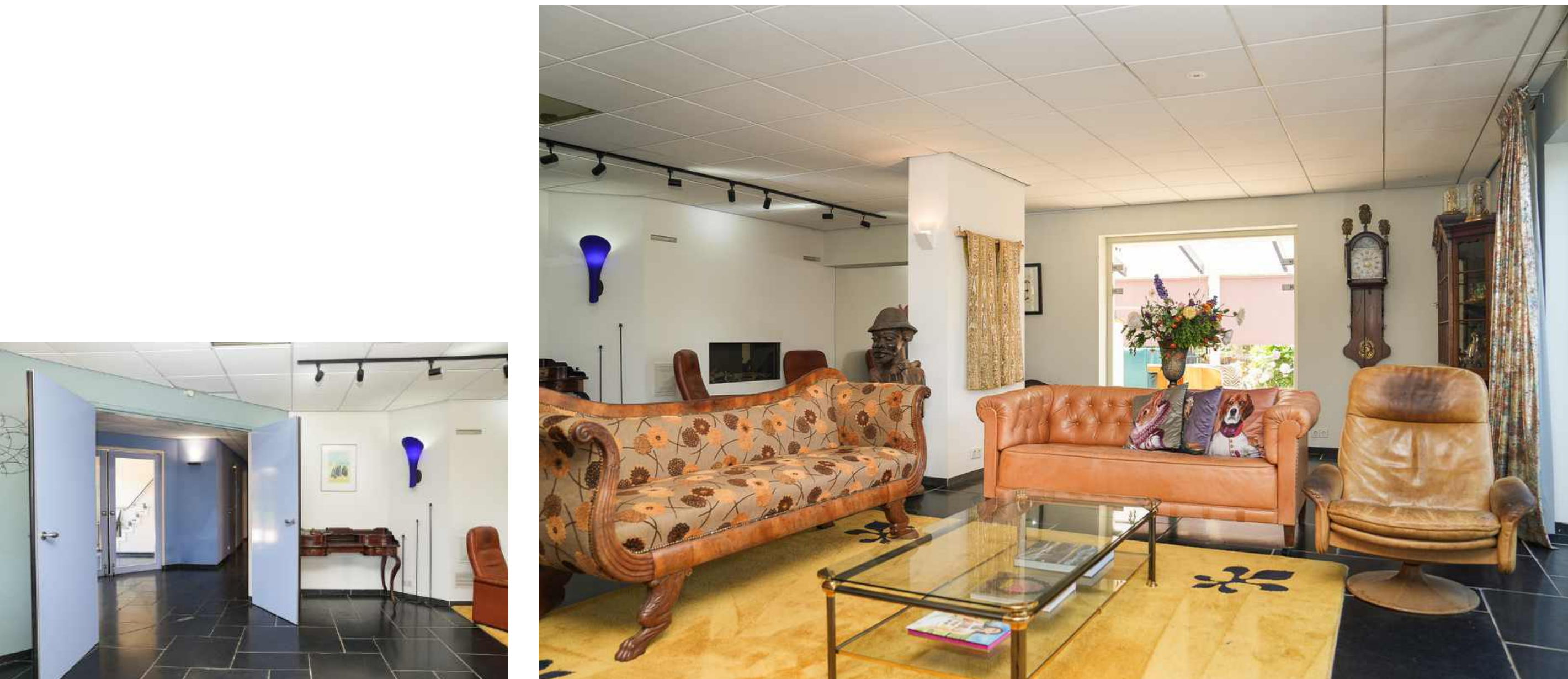
De hal is licht en royaal, met aan de linkerzijde een toilet en doorgang naar een praktische wasruimte.





Woonkamer

Vervolgens betreed je de woonkamer: een riante leefruimte met grote raampartijen, meerdere zithoeken en een Harrie Leenders houtkachel.



Dubbele tuindeuren leiden naar het aangrenzende terras.



Serre / tuinkamer

Aan de andere zijde van de woning ligt de aangrenzende serre/tuinkamer. Deze ruimte is rondom voorzien van glas, waardoor je vanuit iedere hoek contact houdt met de tuin en het achterliggende landschap.





Er is ruimte voor een lange eettafel, een leestafel of een creatieve werkplek.

De prachtige speksteenkachel zorgt voor comfort in de winter, de zonwering doet datzelfde in de zomer



Keuken

De keuken is ruim opgezet en vormt het kloppend hart van het woonhuis. Centraal staat een groot kookeiland. De keuken is semi-professioneel ingericht en van alle gemakken voorzien: een stoomoven, combimagnetron, aparte combi-oven, inductiekookplaat én een geïntegreerde wokbrander bieden alle ruimte voor koken op niveau. De opstelling is strak en functioneel, met hoogwaardige apparatuur en een efficiënte indeling die iedere kookliefhebber zal aanspreken.



Tegen de wand staat een op maat gemaakte wandtafel van massief hout – een plek die uitnodigt tot langer blijven zitten. Ideaal voor een snelle kop koffie, het doornemen van de dag, of als rustige thuiswerkplek. De combinatie van praktische elementen en karaktervolle inrichting maakt deze keuken tot een plek waar je graag tijd doorbrengt. Vanuit de keuken loop je zo de bijkeuken in, met extra opbergruimte.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping liggen twee volwaardige slaapkamers en een badkamer.

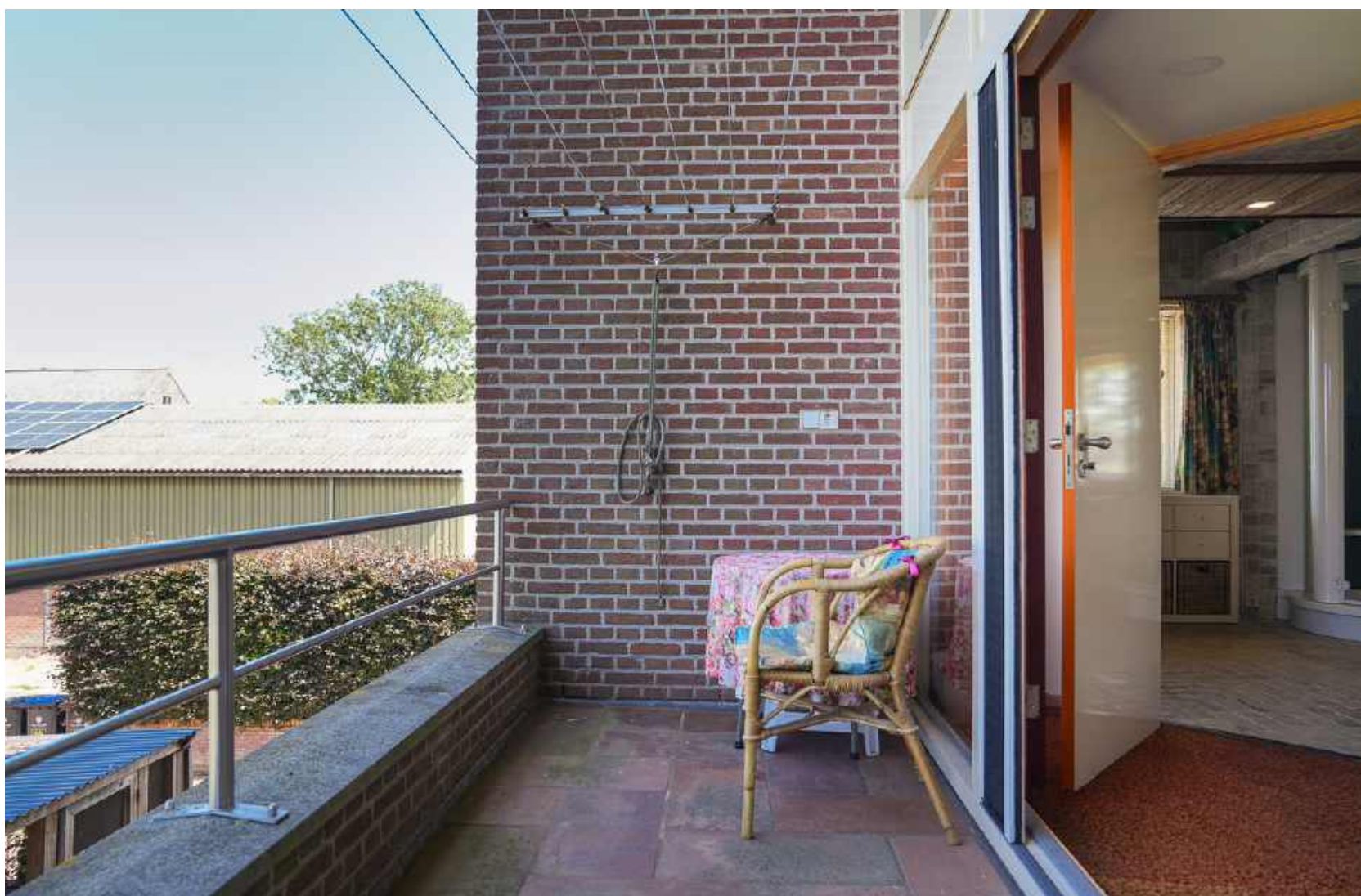


Slaapkamer I

Een royale master bedroom met schuifdeuren naar het balkon.



Vanaf het balkon heb je prachtig uitzicht over de achtergelegen weilanden.



Badkamer

De badkamer is stijlvol uitgevoerd met een ligbad met whirlpoolfunctie, stoomdouchecabine, inloopdouche, sauna, wastafel en toilet. Tevens vind je hier de opstelplaats voor wasmachine en -droger.





Slaapkamer II

Deze slaapkamer heeft een ensuite badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel.



Tweede verdieping

Op de royale tweede verdieping zijn twee ruime slaapkamers en een grote garderobekast.
Op deze verdieping is er nog een aparte technische ruimte met cv-installatie en extra bergruimte.



Slaapkamer III

Deze slaapkamer ligt aan de voorzijde, met aangrenzend een badkamer.



Badkamer

De badkamer heeft een douche, ligbad, wastafel en toilet.



Slaapkamer IV

Aan de achterzijde kom je, via de grote inloopkast, in de bijzondere ouderslaapkamer. Deze kamer heeft een groot puntraam, waardoor er geweldig uitzicht over de landerijen is. Een genot om hier in de ochtend wakker te worden.





Voorhuis

Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich het oorspronkelijke boerderijdeel. Met zijn klassieke gevel, rieten kap en nostalgische uitstraling is dit een charmante plek met veel potentie. Beneden zijn er twee zelfstandige appartementen. Aan de voorzijde appartement één met een centrale entree, twee kamers en een badkamer. Daarnaast een tweede appartement, met een ruime woonkeuken, slaapkamer en badkamer. De verdieping is voorzien van een eigen opgang. En ingedeeld met een zeer ruime woonkamer, een keuken, twee slaapkamers en een eigen badkamer.

Authentieke elementen, zoals de houten kapconstructie, zijn hier nog zichtbaar. Deze ruimte is ideaal te benutten als gastenverblijf, kantoor, atelier of zelfstandige wooneenheid.



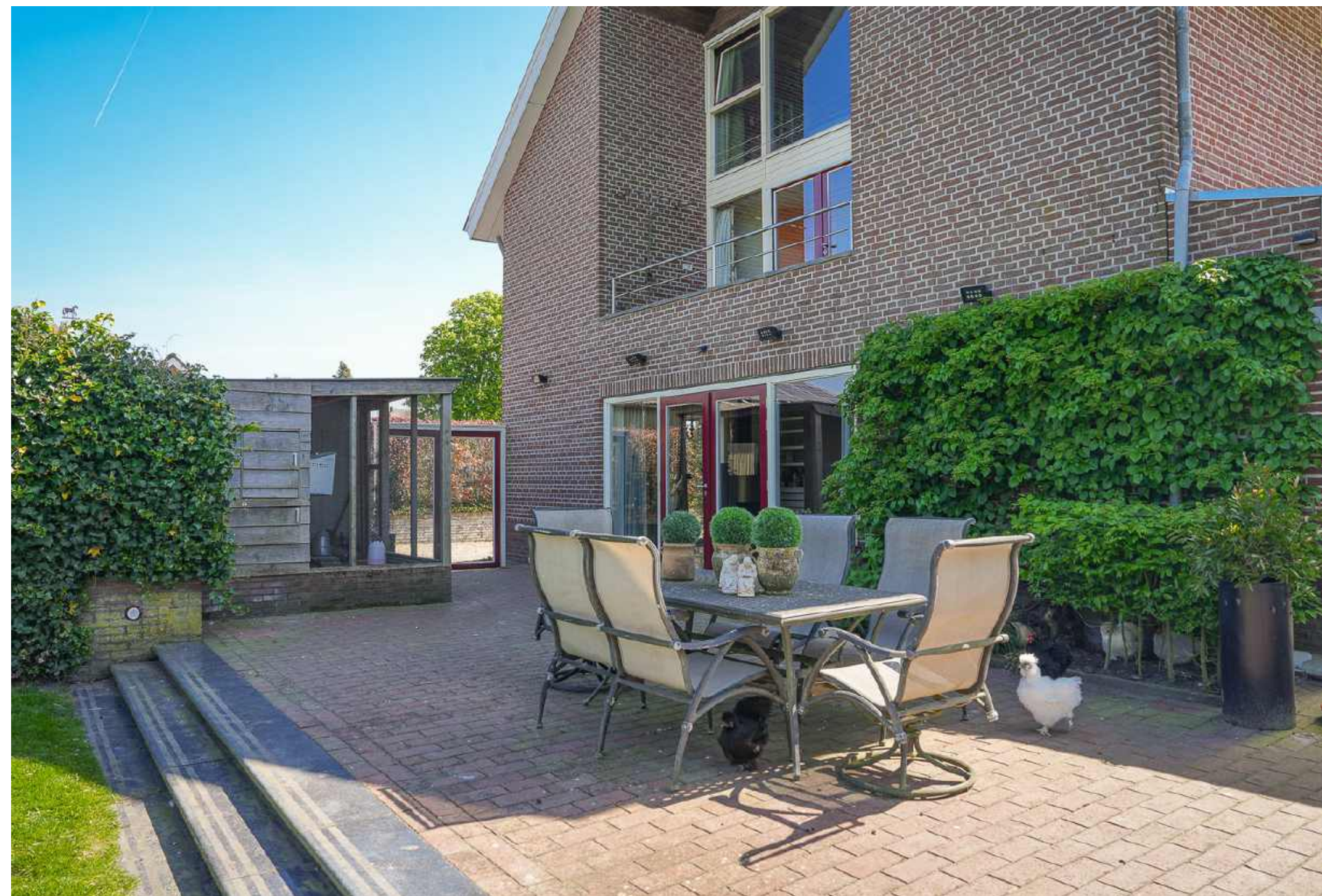
Gastenverblijf

Helemaal achter op het erf staat een degelijk gebouwde houten schuur, volledig ingericht als gastenverblijf of B&B. De indeling is overzichtelijk en praktisch. Op de begane grond is een ruime woonkamer met aangrenzende serre met houtkachel. Er zijn ook twee slaapkamers en een badkamer op de begane grond. De verdieping beschikt over 2 ruime slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. Alle verblijven zijn netjes afgewerkt, geïsoleerd en afsluitbaar. Dankzij deze opzet is het gastenverblijf ideaal voor gebruik als B&B, mantelzorgwoning of tijdelijke verhuur. De inrichting is modern, licht en comfortabel.



Buiten

Het erf ademt rust en vrijheid. Rondom de woning ligt een verzorgd aangelegde tuin met meerdere terrassen, zodat je op elk moment van de dag kunt kiezen voor zon of schaduw. Aan de zuidzijde van het hoofdverblijf ligt een ruim betegeld terras met uitzicht over de omliggende weilanden, waar de horizon eindeloos lijkt. Hier ervaar je elke dag opnieuw het ritme van de seizoenen. De beukenhagen, leibomen en vaste planten geven structuur en groenbeleving, zonder dat het onderhoud intensief is.



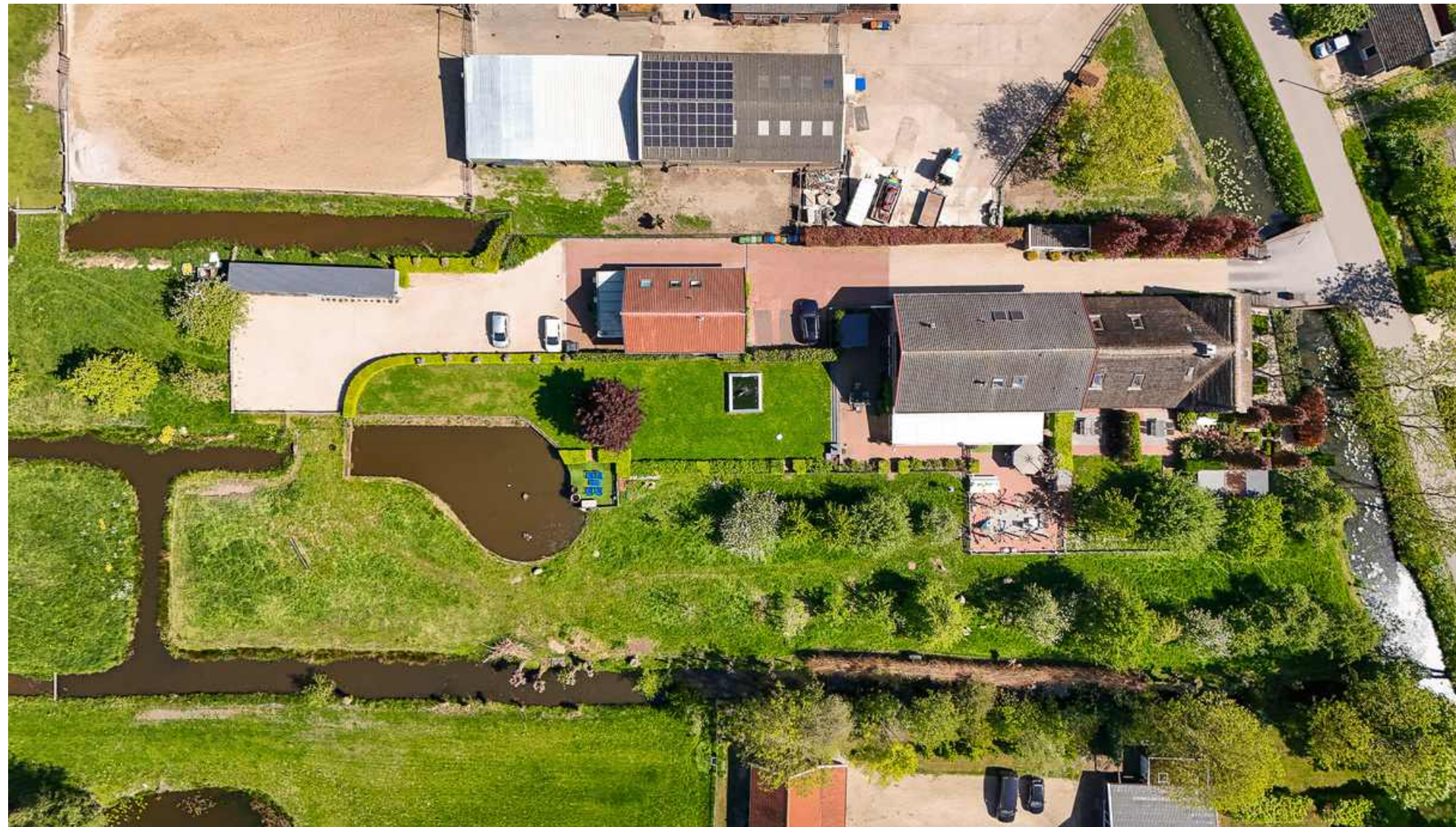




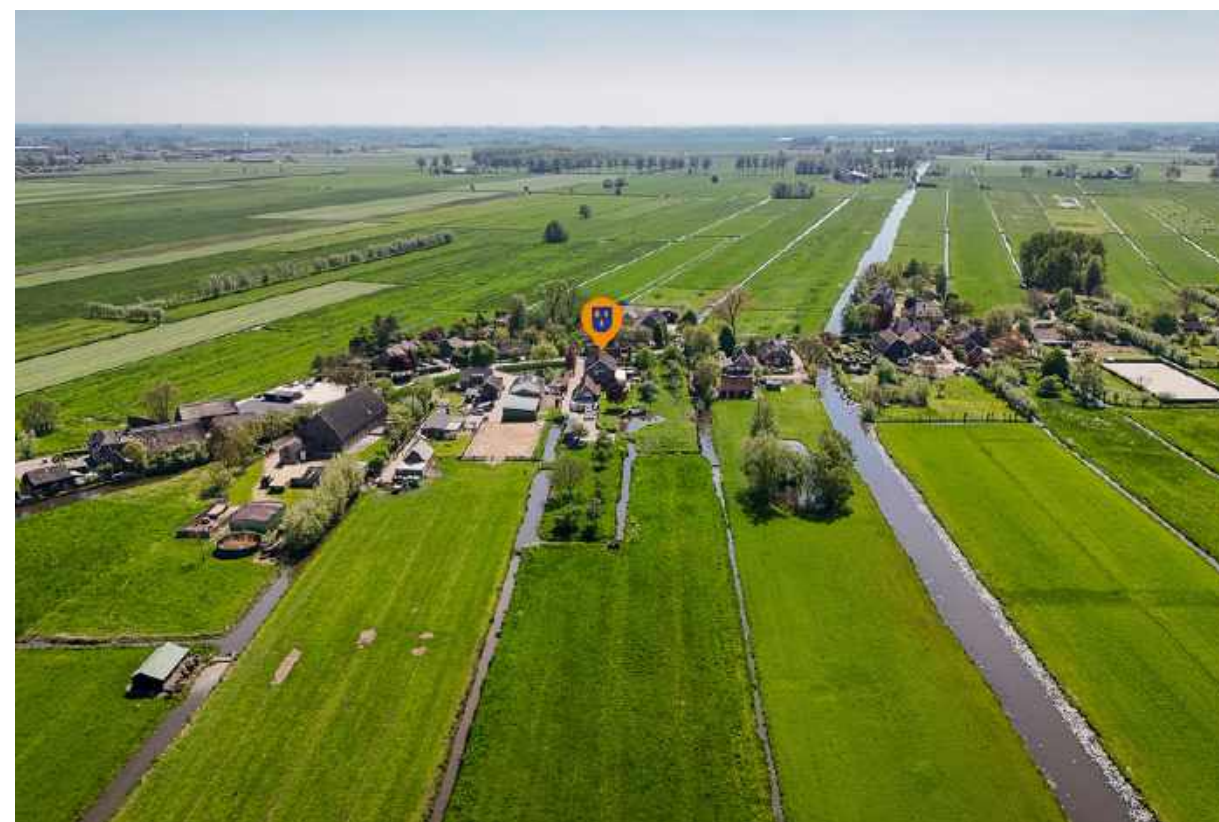
Aan de zijkant van het perceel biedt een breed pad toegang tot het achterterrein, waar voldoende ruimte is voor parkeren, manoeuvreren of het ontvangen van gasten. Hier bevinden zich ook de aparte entree van het verhuurdeel en de extra bergingen. De achterliggende schuur is opgetrokken in gepotdekselde delen en vormt samen met de inrichting van het erf een fraai geheel. De combinatie van open ruimte en functionele indeling maakt dit erf zowel praktisch als sfeervol. En met meer dan 2.000 m² grondoppervlak is er altijd ruimte voor nieuwe plannen: een moestuin, het houden van kleinvee of gewoon puur genieten van het buitenleven.



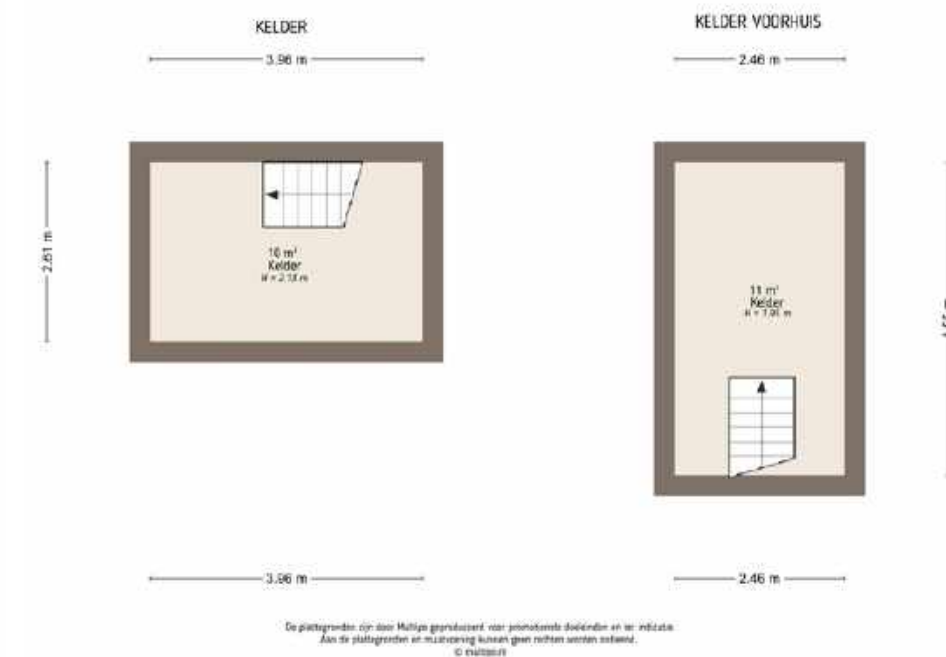








Plattegronden



Plattegronden



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



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



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

Technische omschrijving

Technische kenmerken

- Het huis beschikt over 3 geheel gescheiden CV installaties (Nefit ECO HR ketels) en boilers.
- Alle installaties hebben van meet af aan jaarlijks hun onderhoudsbeurten gehad en zijn goed bijgehouden.
- Eveneens zijn er 2 geheel gescheiden centrale stofzuigerinstallaties (in hoofdhuis en voorhuis).
- In de keuken in het hoofdgebouw is een extra warmwaterboiler in de aanrechtkast voor snel warm water.
- Tevens is in de keuken een extra kraan die speciaal water levert voor thee (omgekeerde osmose).
- In het hoofdhuis is een centrale automatische ontziltingsinstallatie (beduidend minder kalkaanslag tegelwerk).
- In hoofd- en voorwoning zijn 2 gescheiden lucht-ventilatie systemen aangebracht met elk meerdere inlaatpunten.
- Er is ongeveer 300 m2 vloerverwarming (speciaal extra dik WTH-slang) in voor- en hoofdwoning aangebracht.
- De 4 vloerverwarmingsverdeelstations sturen totaal 32 groepen vloerverwarming aan.
- Alle met vloerverwarming uitgeruste ruimtes kunnen separaat met eigen thermostaat geregeld worden.
- Totaal voor-, hoofd- en bijgebouw zijn er 29 radiatoren, waarvan een groot deel design-radiatoren.
- Totaal zijn er ca. 15 buitenkranen; gedeeltelijk drinkwater en gedeeltelijk oppomp-buitenwater (besproeiing).
- Totaal zijn er 28 kranen met zowel koud als warm water.
- Praktisch alle slaapvertrekken hebben verduisteringsgordijnen en/of horren.
- Het huis heeft in 2024 energielabel B ontvangen na uitgebreide en zeer gedetailleerde metingen.

Technische omschrijving

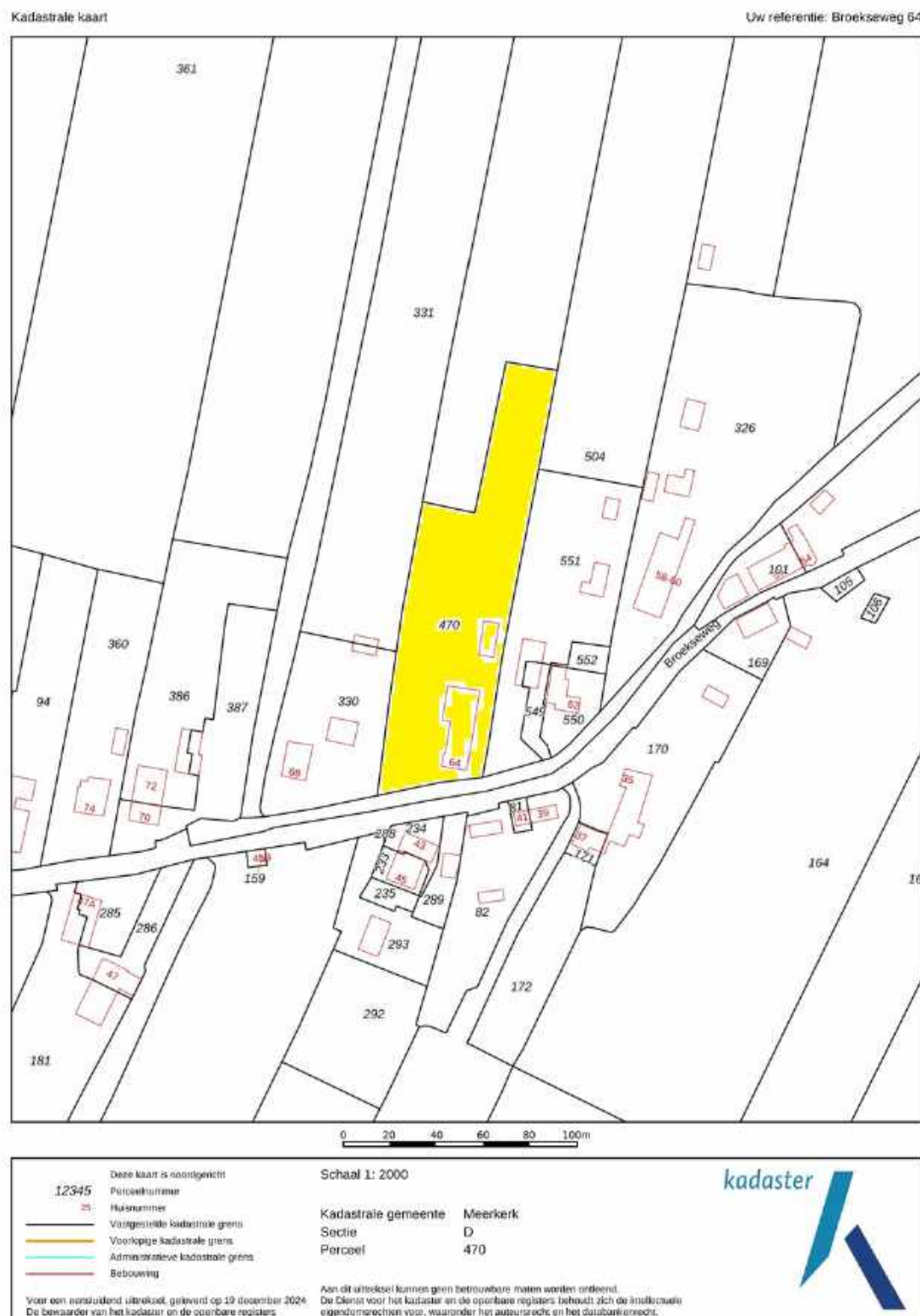
Overige technische kenmerken

• Aantal hoofd-elektra-verdeelkasten	9
• Totaal aantal elektra-groepen van 10 en 16 ampère	83
• Schakelaars /Sensors	227
• Stopcontacten	445
• TV en/of ICT-aansluitingen	45
• Inbouwspotjes	418

Deze technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld in overleg met de verkoper en gebaseerd op de beschikbare informatie.

Wij wijzen erop dat de informatie mogelijk niet volledig is en raden kopers aan altijd zelf grondig onderzoek te doen naar de bouwtechnische staat van de woning. Mutters Makelaars & Adviseurs kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de informatie zoals vermeld in deze brochure.

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 : Meerkerk

Sectie : D

Nummer(s) : 470

Grootte : 6.950 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Noorden

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: 1937 - volledige renovatie in 2000-2002

Aantal slaapkamers: 13

Aantal kamers: 17

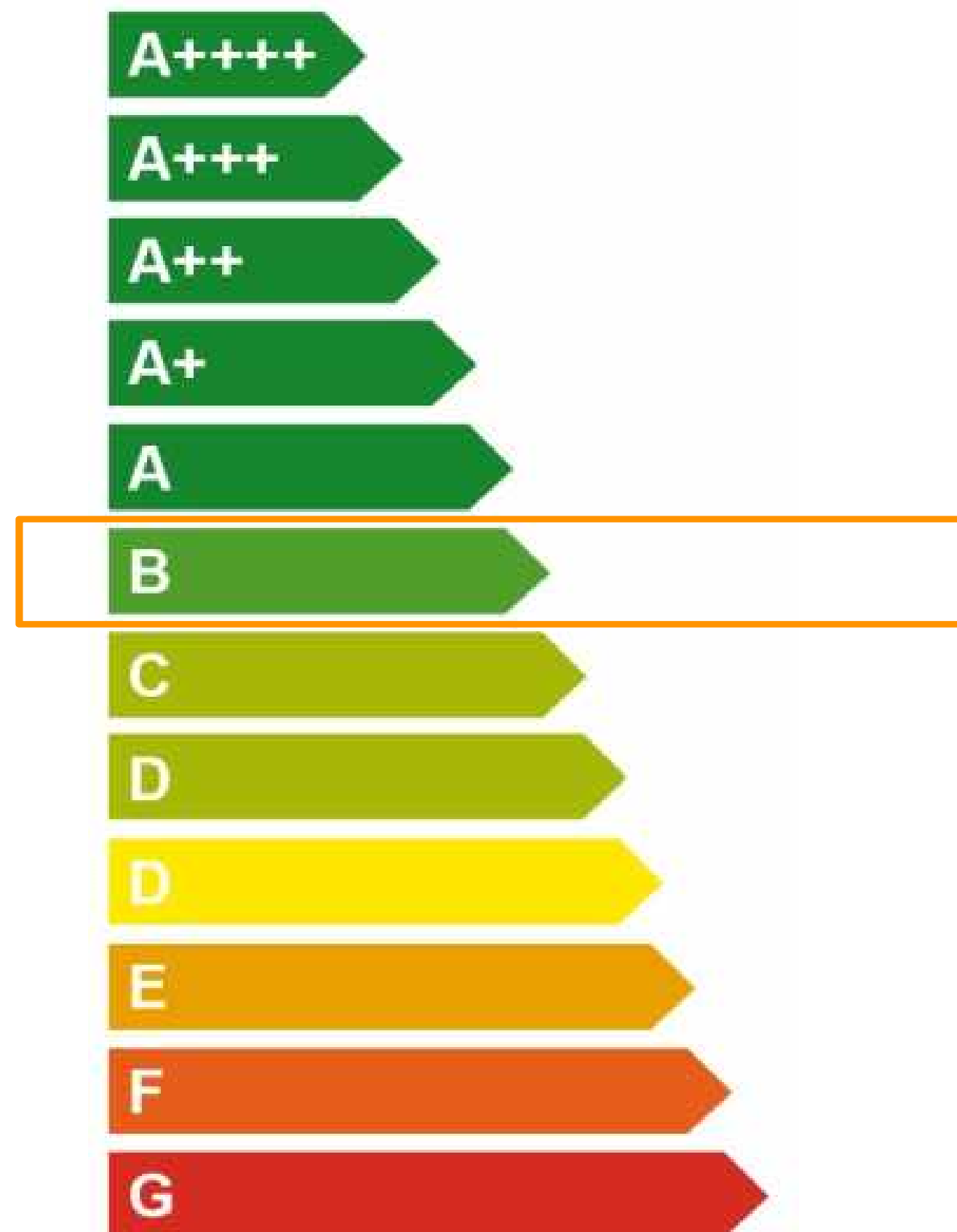
Gebruiksoppervlak wonen: 812,6 m²

Overige inpandige ruimte: 27,9 m²

Perceeloppervlakte: 6.950 m²

Inhoud: 2858,8 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Meerkerk

Meerkerk is een levendig dorp met een landelijke ligging en een verrassend compleet voorzieningenniveau. Het dorp beschikt over een basisschool, diverse sportverenigingen en een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen. Wat Meerkerk écht bijzonder maakt, is de omliggende omgeving: een streek met authentieke boerderijen, lokale producenten en ambachtelijke ondernemers. Zo haal je bij Vleesboerderij Barten duurzaam rund- en varkensvlees direct van het erf, kun je je eigen vis vangen bij de nabijgelegen forellenvijver, of proef je verse zuivel bij boerderijwinkels in de omgeving.

De centrale ligging tussen de A27 en A15 zorgt voor een goede bereikbaarheid, met steden als Gorinchem, Utrecht en Breda op korte afstand. Tegelijkertijd biedt het landschap rondom Meerkerk volop ruimte, rust en groen. Een omgeving waar je vrij woont, maar niets hoeft te missen

**Een woning van
Mutters Makelaars**
met passie en liefde gepresenteerd

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl