



**VERMEULEN
MAKELAARS**

TE KOOP

Ruijsdaelstraat 44
6566 XT Millingen aan de Rijn

📍 **Vermeulen Verzekeringen Vastgoed**
Heerbaan 119 A
6566 ZG Millingen aan de Rijn

☎ 0481-431859

✉ info@vermeulenvastgoed.nl

🌐 vermeulenvastgoed.nl

€ 689.000 K.K.

Wonen met geschiedenis, sfeer en comfort!





WONEN MET GESCHIEDENIS, SFEER EN COMFORT

Authentieke woonboerderij uit 1702 aan de Ruijsdaelstraat 44 in Millingen aan de Rijn

Droom jij van een huis met karakter, ruimte en een verhaal dat je voelt zodra je binnenstapt? Dan is deze unieke vrijstaande woonboerderij precies zo'n plek die je gezien móét hebben.

Aan de Ruijsdaelstraat 44 woon je in een prachtig gerenoveerde woonboerderij uit maar liefst 1702, waar authentieke charme en modern wooncomfort moeiteloos samenkomen. Een woning die niet alleen indruk maakt, maar vooral voelt als thuis komen.

Een woning als deze komt zelden op de markt.

EEN HUIS MET ZIEL

Zodra je binnenkomt, voel je het meteen. De sfeer. De warmte. De ruimte. De geschiedenis.

Originele elementen zoals robuuste houten balken, karaktervolle raampartijen en hoge plafonds geven deze woonboerderij een unieke uitstraling. Hier geen standaard woning, maar een thuis met persoonlijkheid — een plek waar ieder detail een verhaal vertelt.

En toch woon je hier verrassend comfortabel. Dankzij goede isolatie, energielabel C, een moderne CW5-combiketel (2024) én 18 zonnepanelen geniet je van de charme van vroeger met het comfort van nu.

Begane grond

De stijlvolle entree met tegelvloer en karaktervolle lambrisering zet direct de toon. De eetkamer loopt sfeervol over in de opkamer — ideaal als extra zithoek, speelkamer, muziek- of leeshoek of thuiswerkplek.

De royale keuken met kookeiland vormt het kloppend hart van het huis: een plek waar koken, leven en samen zijn vanzelf samenkomen.

Daarnaast vind je op de begane grond:

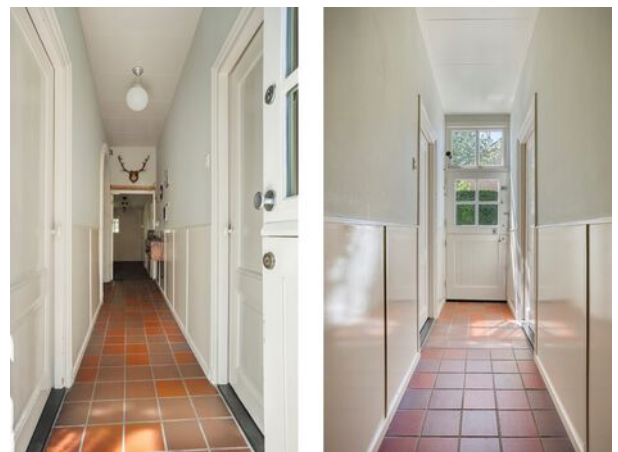
- een sfeervolle woonkamer met gashaard;
- openslaande deuren naar de tuin;
- een werkkamer;
- een praktische bijkeuken;
- een toiletruimte;
- een authentieke gewelfkelder;
- een geïsoleerd bijgebouw, tevens geschikt als hobbyruimte of atelier.

Eerste verdieping

De speelse split-level verdieping versterkt het unieke karakter van de woning. Hier bevinden zich:

- een royale hoofdslaapkamer en twee ruime slaapkamers;
- een vierde slaapkamer of multifunctionele overloop;
- een complete badkamer met ligbad, inloopdouche en tweede toilet;
- volop bergruimte dankzij inbouwkasten, een extra bergkamer en twee praktische bergvloeringen.

Perfect voor gezinnen, thuiswerken of logés.



Tuin

Met een perceel van 598 m² geniet je hier volop van rust, vrijheid en privacy. De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt altijd een fijne plek in de zon of schaduw.

Denk aan:

- lange zomeravonden onder de veranda of op het zonnige terras aan de woonkamer;
- ontspannen bij de vijver;
- een kop koffie in de ochtendzon;
- gezellige diners met vrienden en familie;
- een volledig omheinde tuin waar kinderen en huisdieren vrij kunnen spelen.

Het geïsoleerde bijgebouw, de ruime veranda en de verschillende zitplekken maken het buitenleven hier compleet.

Bijzonderheden

- Oorspronkelijk bouwjaar: 1702
- Door de jaren heen zorgvuldig onderhouden en gerenoveerd
- Rieten dak vernieuwd in 2009
- Dak voorhuis vernieuwd in 2005
- Buitenzijde geïsoleerd in 2005
- Energielabel C
- CW5-combiketel uit 2024
- 18 zonnepanelen (2018)
- Laadpaal voor elektrische auto aanwezig



Overdracht

Vraagprijs	€ 689.000,- k.k.
Elektra	€ 53,-
Gas	€ 203,-
Water	€ 25,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1702
Dakbedekking	Dakpannen Riet
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	598 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	181,7 m ²
Inhoud	701 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	7,3 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	16,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	7 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg
---------	-----------------

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Tzerra Ace Matic 35C CW5
----------	---------------------------------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2024
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard
--------------------	---------------------------------

Heeft een rookkanaal	Ja
----------------------	----

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
-------------------------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

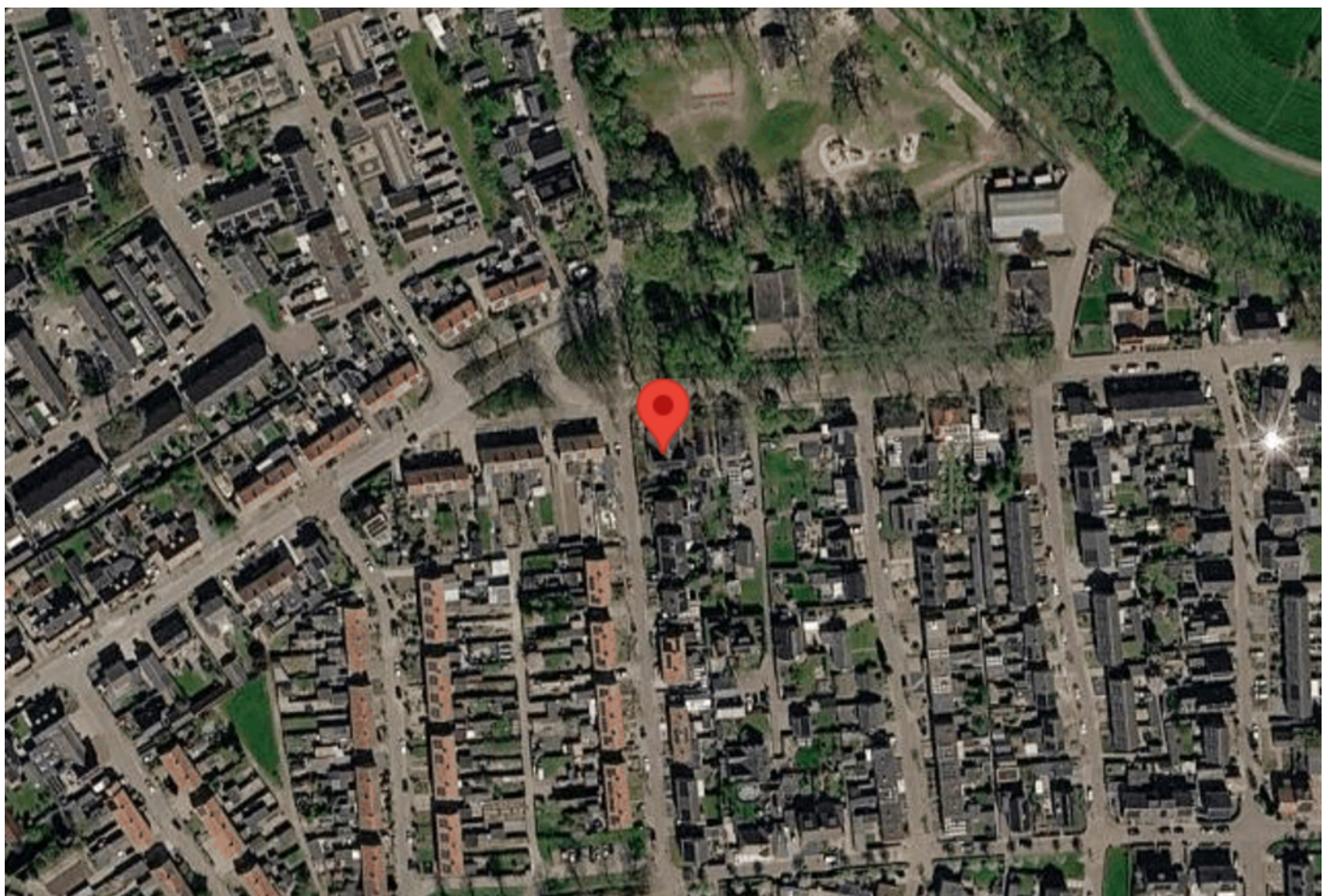
Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Heeft een dakraam	Ja
-------------------	----

Heeft ventilatie	Ja
------------------	----

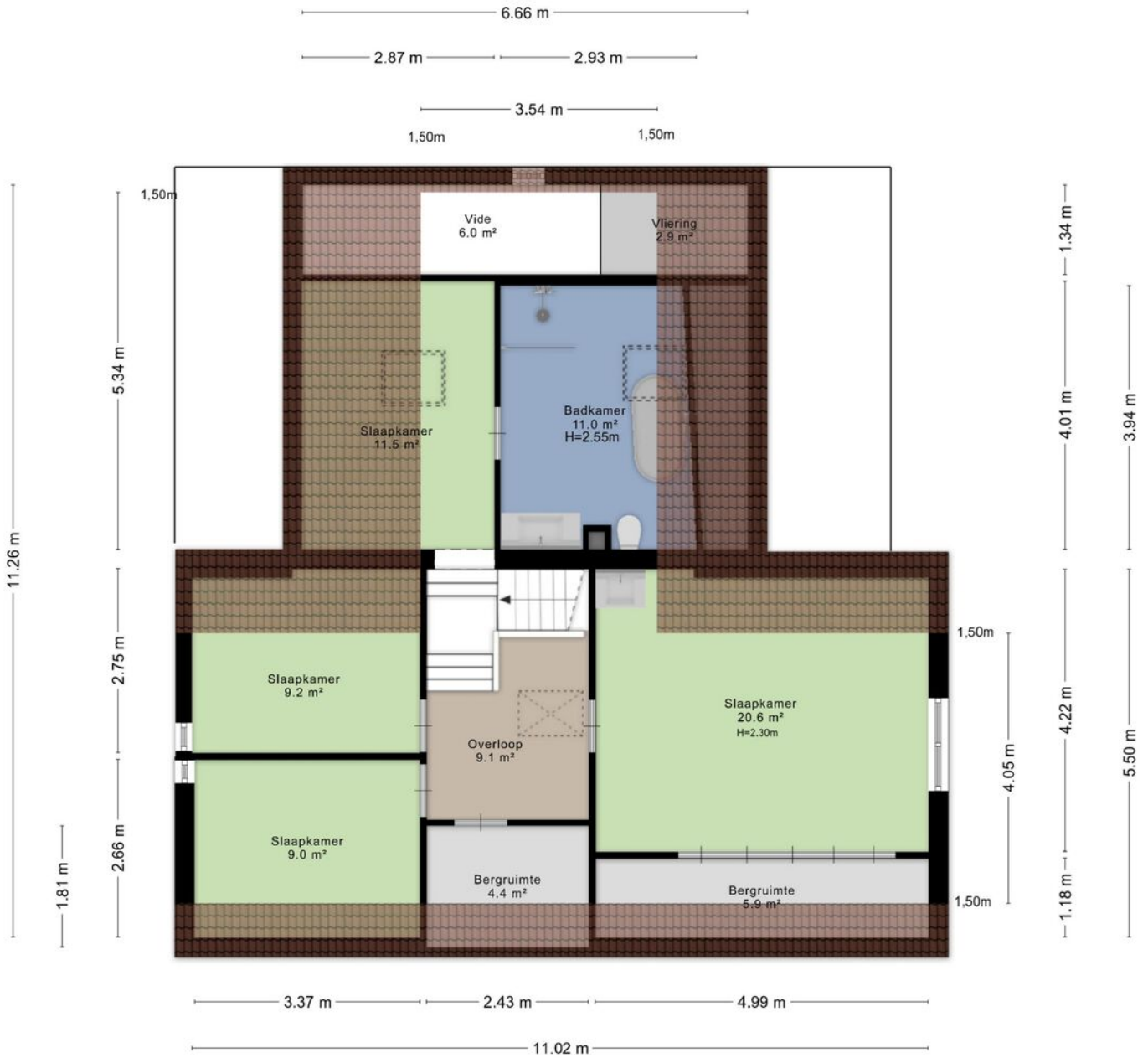
Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Dit is een vrij in te vullen tekst

Neem contact met ons op voor meer informatie

📍 Vermeulen Verzekeringen Vastgoed
Heerbaan 119 A
6566 ZG Millingen aan de Rijn

☎ 0481-431859
✉ info@vermeulenvastgoed.nl
🌐 vermeulenvastgoed.nl

