



TE KOOP
€ 679.000 K.K.



Waalbandijk 31

4182 EM Neerijnen



Inleiding

Authentieke schoonheid op een droomlocatie!

Dat zijn wel de kernwoorden die passen bij dit huis. Gelegen langs de Waalbandijk nabij het pittoreske Neerijnen is deze rietgedekte woonboerderij met hooiberg, stallen, paddocks, paardenbak, weide en fraaie tuin de heerlijk plek voor liefhebbers van het buitenleven. De uiterwaarden van de Waal tegenover de woning, waar het heerlijk wandelen is en aan de achterzijde van de woning het terras, dat uitkijkt over de boomgaarden.

In deze woning met aangrenzend gastenverblijf zijn veel van de authentieke kenmerken behouden gebleven. En samen met een sfeervolle afwerking, geheel passend bij het karakter van het huis is dit een fraai geheel.

De geïsoleerde hooiberg is voorzien van een tweetal paardenboxen. De overige ruimte kan gebruikt worden als berging, maar is ook uitstekend geschikt als kantoor, jachtkamer etc. Het aanwezige toilet en de kitchenette maken deze ruimte compleet.

Op het perceel zijn nog meer opstallen aanwezig, geschikt als paardenstalling en bergruimte.



Ligging en indeling

Begane grond

De ingang is gelegen in het tussenlid, wat de woonruimte en het gastenverblijf/bijgebouw met elkaar verbindt. Deze hal, voorzien van sfeervolle plavuizen in de 'rode esterik-look' geeft toegang tot de eetkeuken. Deze keuken, geheel in stijl, heeft een Boretti fornuis. Hier is ook de trapopgang naar de bovenverdieping. De achterliggende woonkamer is mooi ruim en voorzien van een sfeervolle open haard. Vaste kasten geven bergruimte. De ramen met roedeverdeling zien uit op de voorliggende dijk. Aan de achterzijde van de woning is de tuinkamer gelegen, aansluitend aan de woonkamer. Deze tuinkamer heeft openslaande boogdeuren naar de achterliggende tuin.

Terug in de hal vinden we daar ook de ruime badkamer in mediterrane kleurstelling, met ligbad, watercloset en wastafel met meubel. De toiletruimte en aansluitingen voor het witgoed vinden we naast de achterdeur.



Ligging en indeling

De naastgelegen slaapkamer / gastenverblijf, geschikt voor B&B, inwonende kinderen of mantelzorg is vanuit het woonhuis te bereiken, maar heeft ook een eigen ingang.

Een kitchenette, geheel in landelijke stijl maken deze ruimte geschikt voor zelfstandig gebruik. Het gastenverblijf bestaat uit twee ruimten en een entresol.

Eerste verdieping:

De verdieping bestaat uit een overloop en aanliggende slaapkamer. De slaapkamer heeft vaste ingebouwde kasten die in veel bergruimte voorzien. Op de overloop is op eenvoudige wijze een tweede slaapkamer te realiseren.

De houten vloer past geheel bij de uitstraling van de woning.



Ligging en indeling

Buitenruimte

De fraai aangelegde tuin met oude fruitbomen, hagen, borders terrassen en waterpartijen is gelegen rondom de woning. Diverse waterpunten geven gelegenheid voor beregening.

Het terras met veranda kijkt uit over het riante perceel met de stallen, paddocks en dierenweide. De dierenweide heeft aansluiting voor beregening, is omheind en voorzien van elektrische afrastering. Een prieel met soft-tub maken het genieten compleet.

Op het perceel is een streekeigen vier-roedige hooiberg gebouwd. In deze hooiberg een tweetal paardenboxen. De plavuizenvloer, houtkachel, kitchenette en toilet maken deze geïsoleerde ruimte geschikt voor veel doeleinden.

Op het terrein is naast een kippenhok nog een tweede stalruimte aanwezig, met daarin twee paardenboxen. De achtergelegen berging is een prima plaats voor opslag van het nodige gereedschap.



Omgeving

Neerijnen is als beschermd dorpsgezicht met het bos, de kastelen Neerijnen en Waardenburg, de schitterende dorpskerk en kasteeltuin één van de mooiste dorpen is de Betuwe. Samen met de natuurrijke uiterwaarden is het een schitterende landelijke omgeving, maar toch nabij uitvalswegen naar noord en zuid. Binnen 10 minuten zijn A2 en A15 te bereiken.

Neerijnen heeft een protestants christelijke basischool, openbaar en reformatorisch onderwijs is mogelijk in het nabijgelegen Waardenburg. Voor voortgezet onderwijs zijn Geldermalsen, Tiel en Zaltbommel prima te bereiken. Het centrum van de stad 's Hertogenbosch is binnen 30 minuten aan te rijden.

Voor de dagelijks boodschappen is in het naastgelegen Waardenburg een moderne supermarkt, maar ook een warme bakker en ambachtelijke slagerij.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 679.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning, dijkwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1900
Dakbedekking	Dakpannen Riet
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	4.729 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	127 m ²
Inhoud	479 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	13 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	101 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	24 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Buiten bebouwde kom Open ligging Platteland Vrij uitzicht
Type	Tuin rondom
Oriëntering	Noorden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Kenmerken

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2014
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Heeft een jacuzzi	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

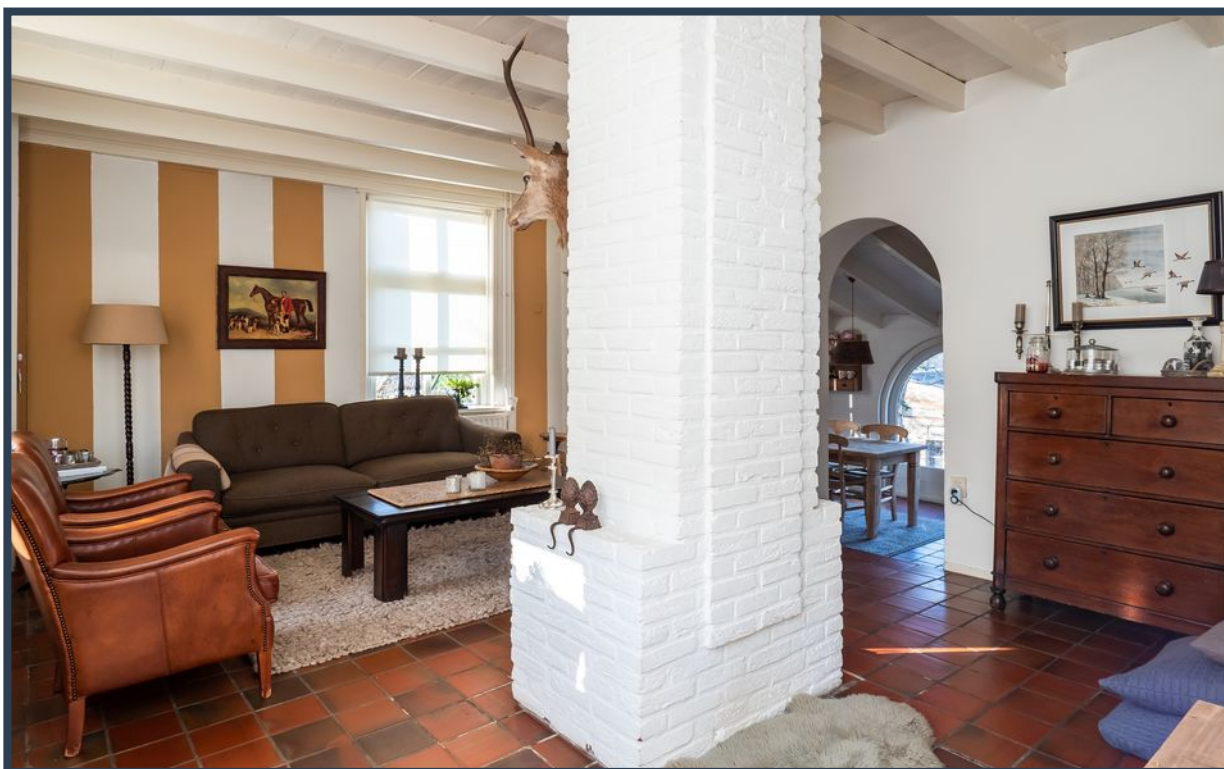
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



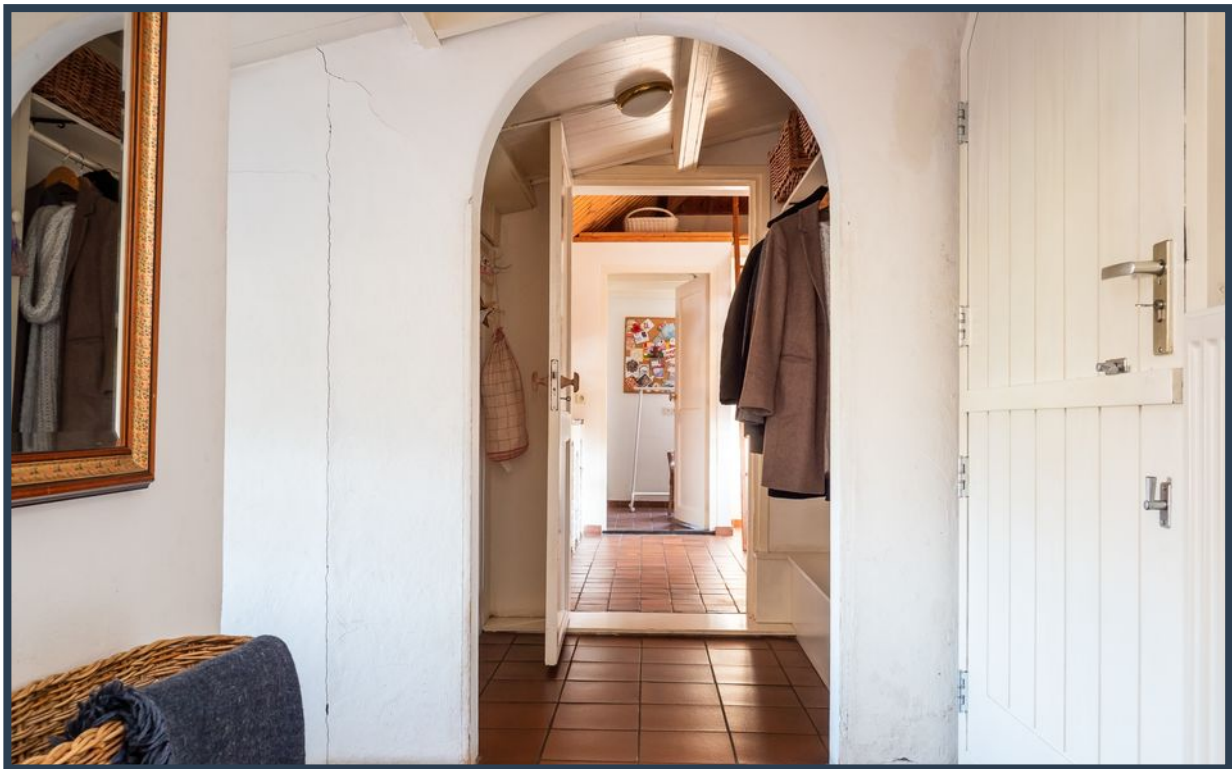
Foto's



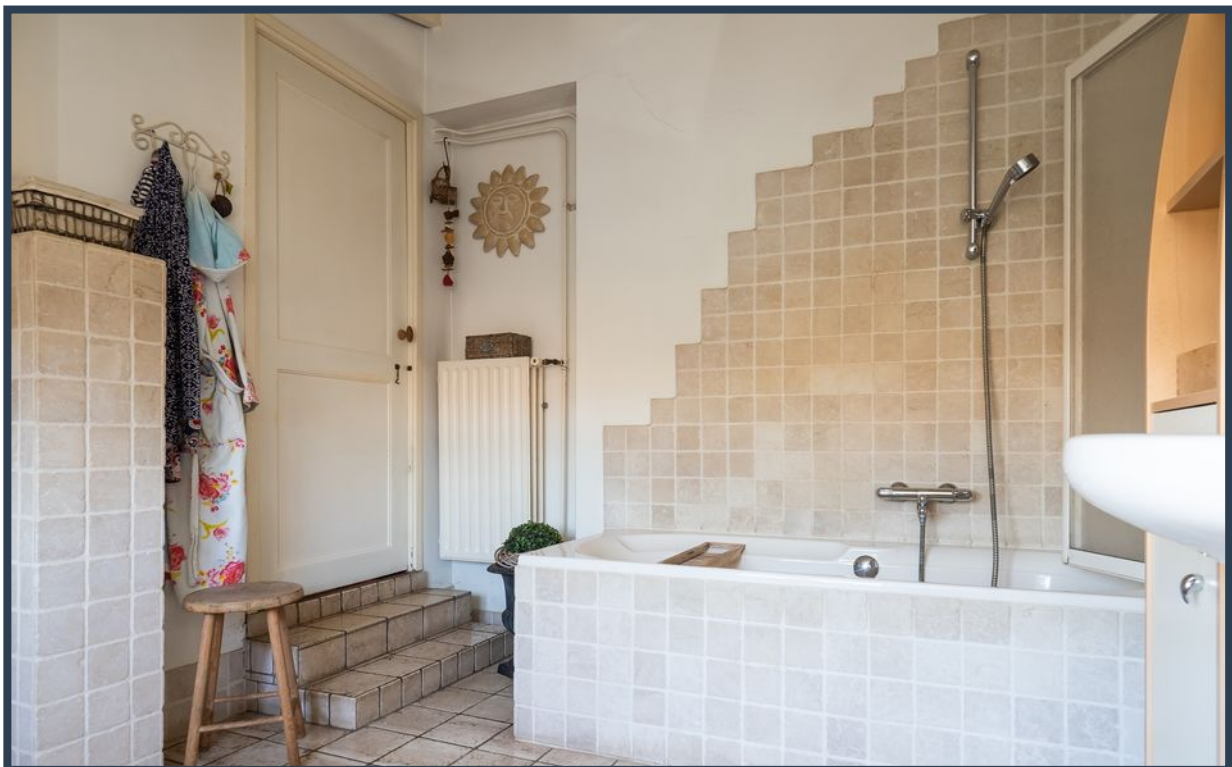
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



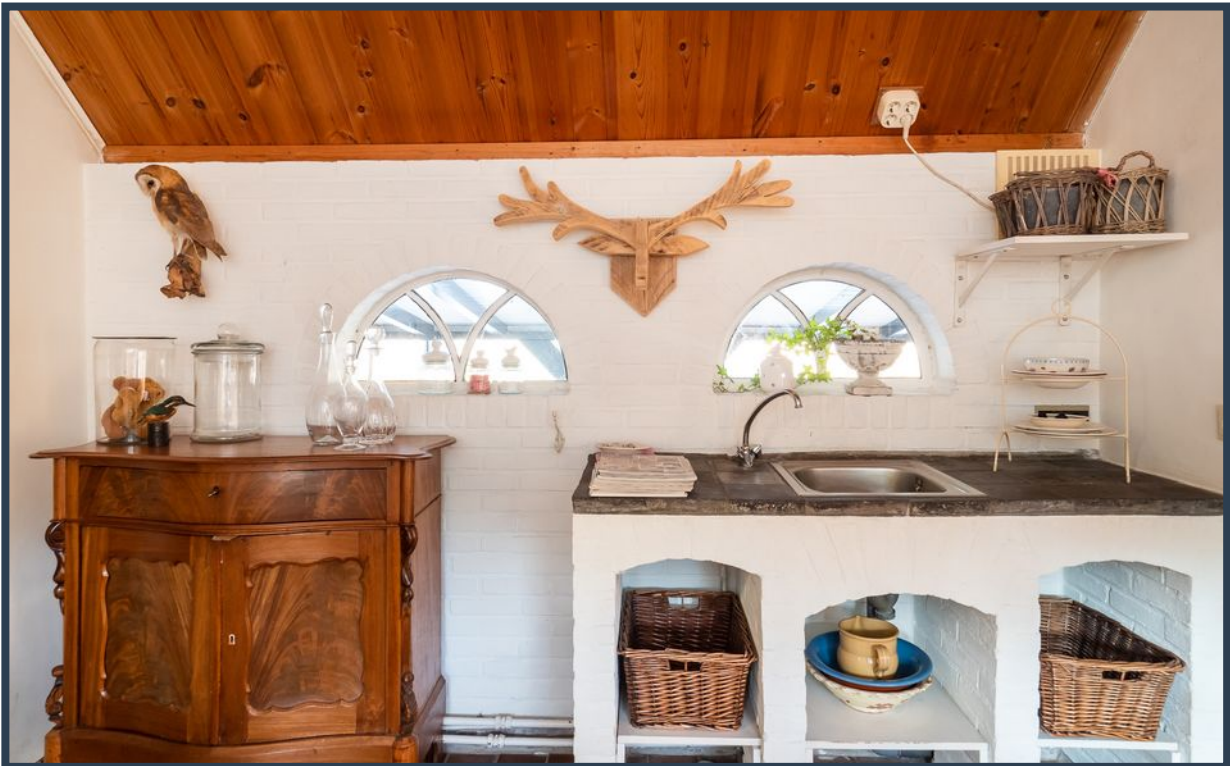
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



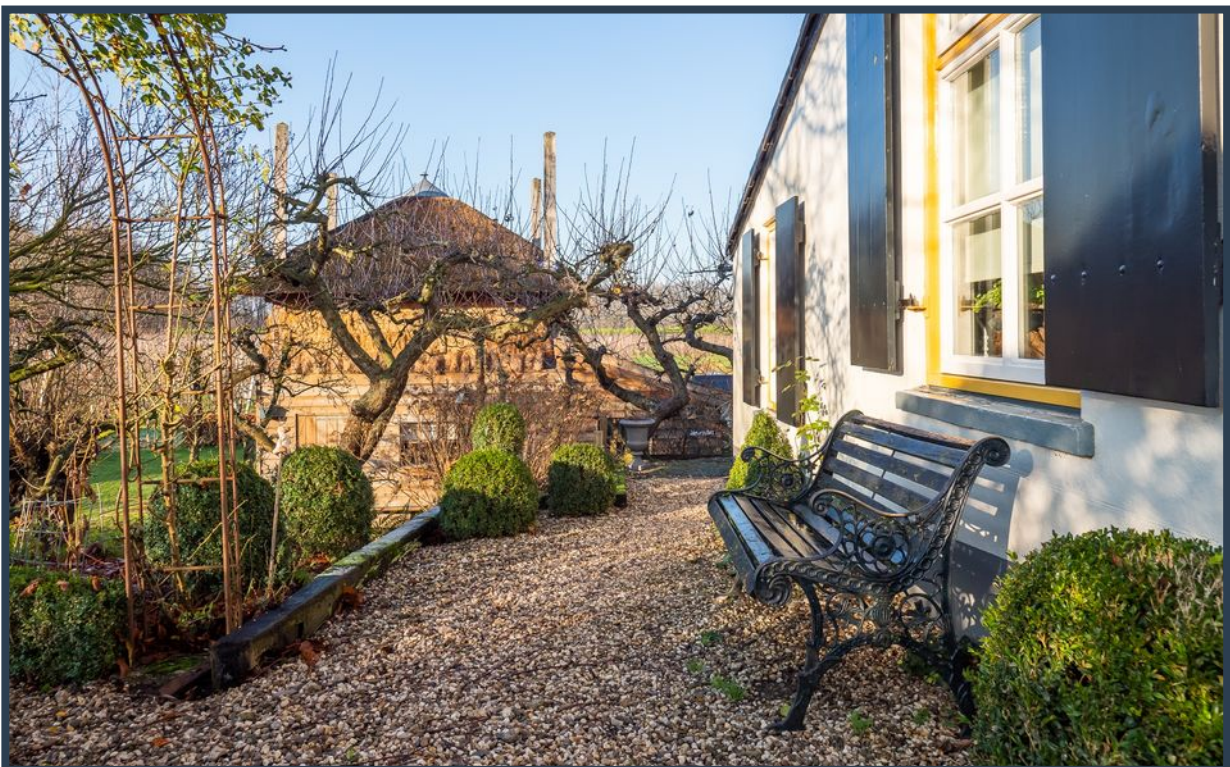
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



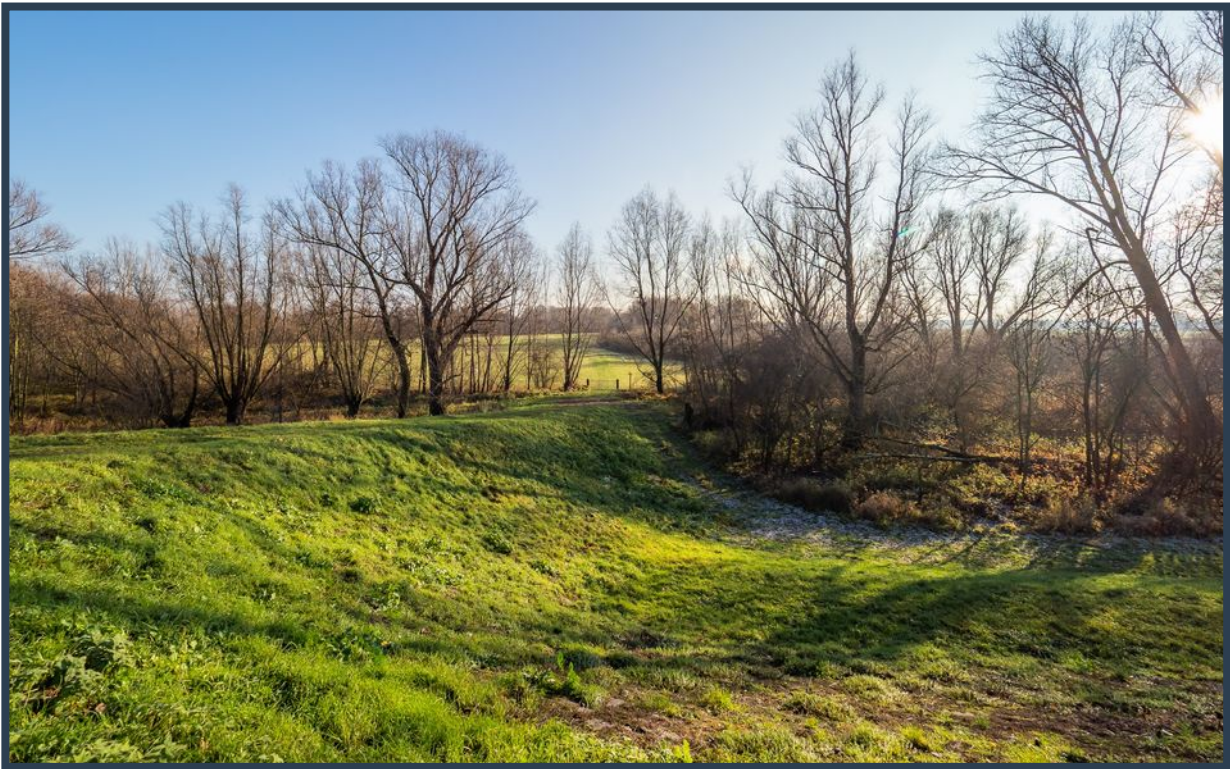
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Tekeningen



Tekeningen

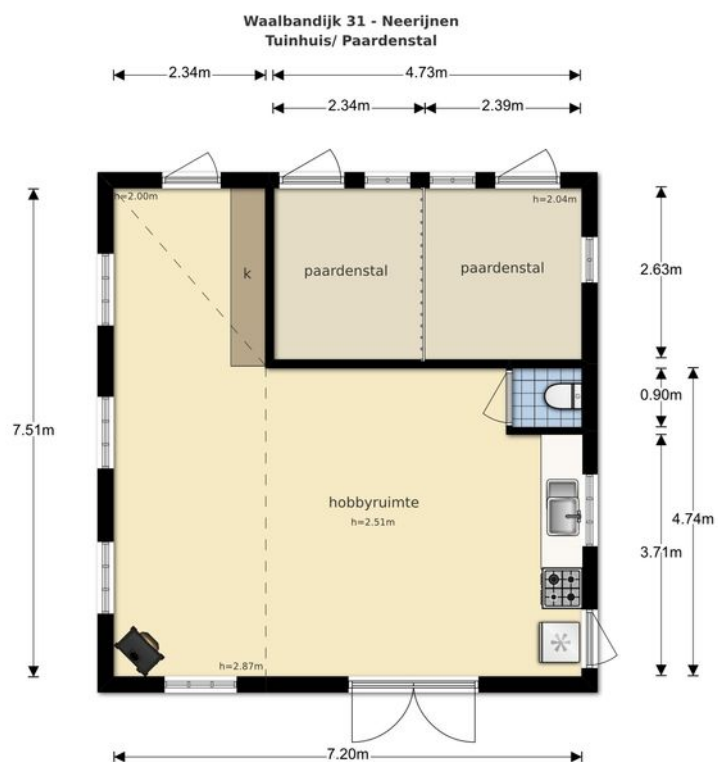




Tekeningen



Tekeningen

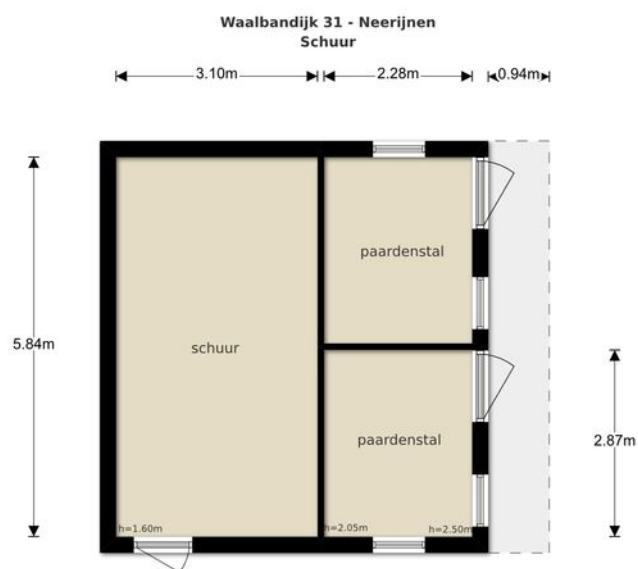


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Tekeningen



Tekeningen

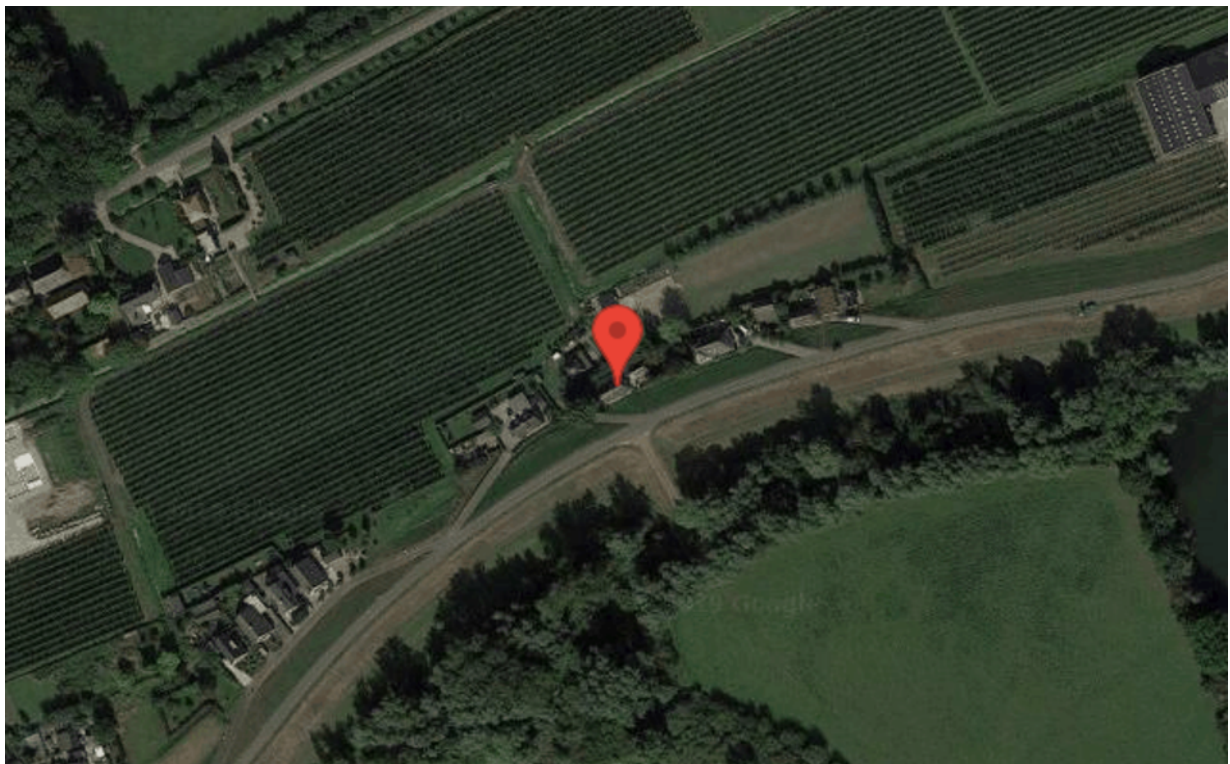
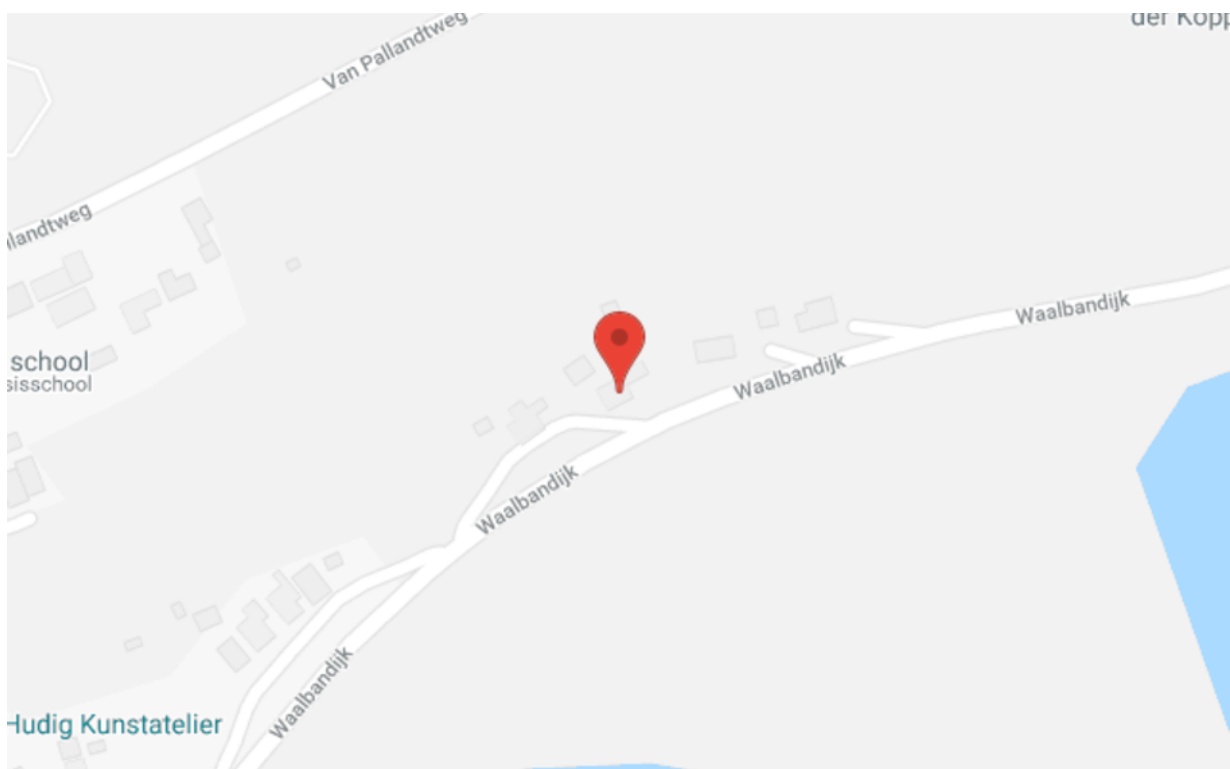


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

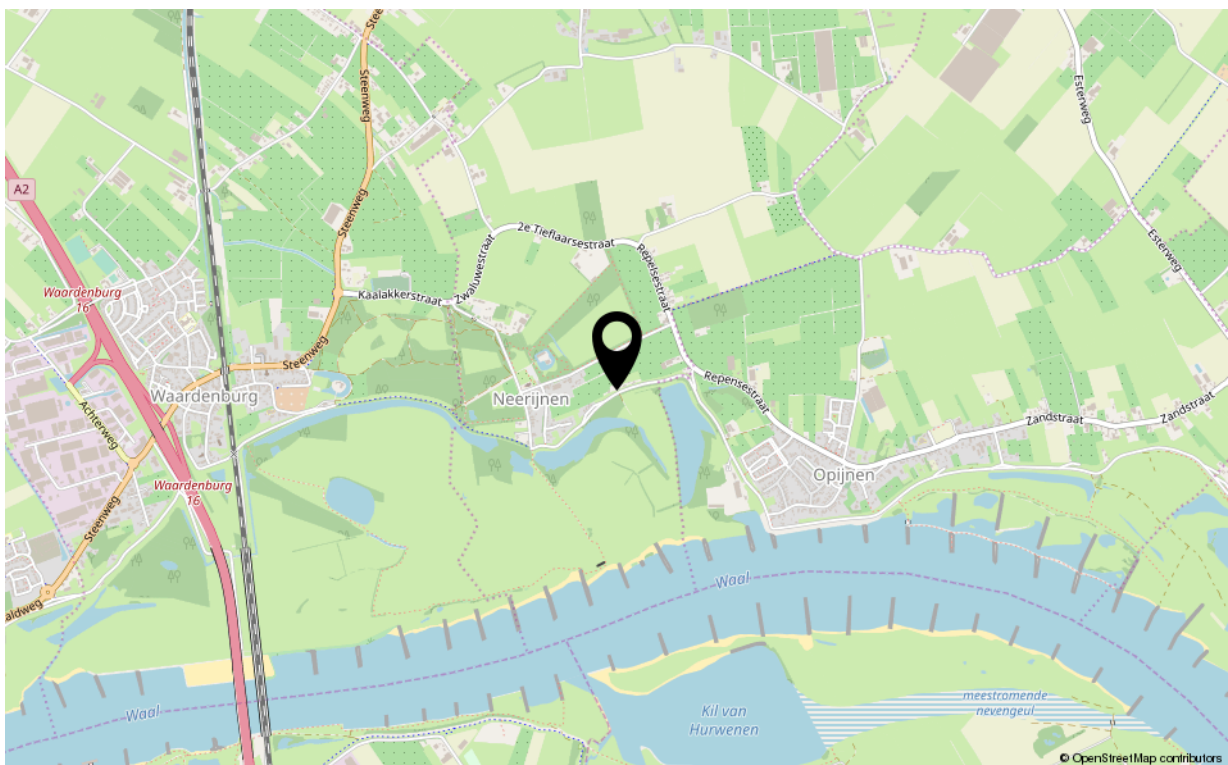
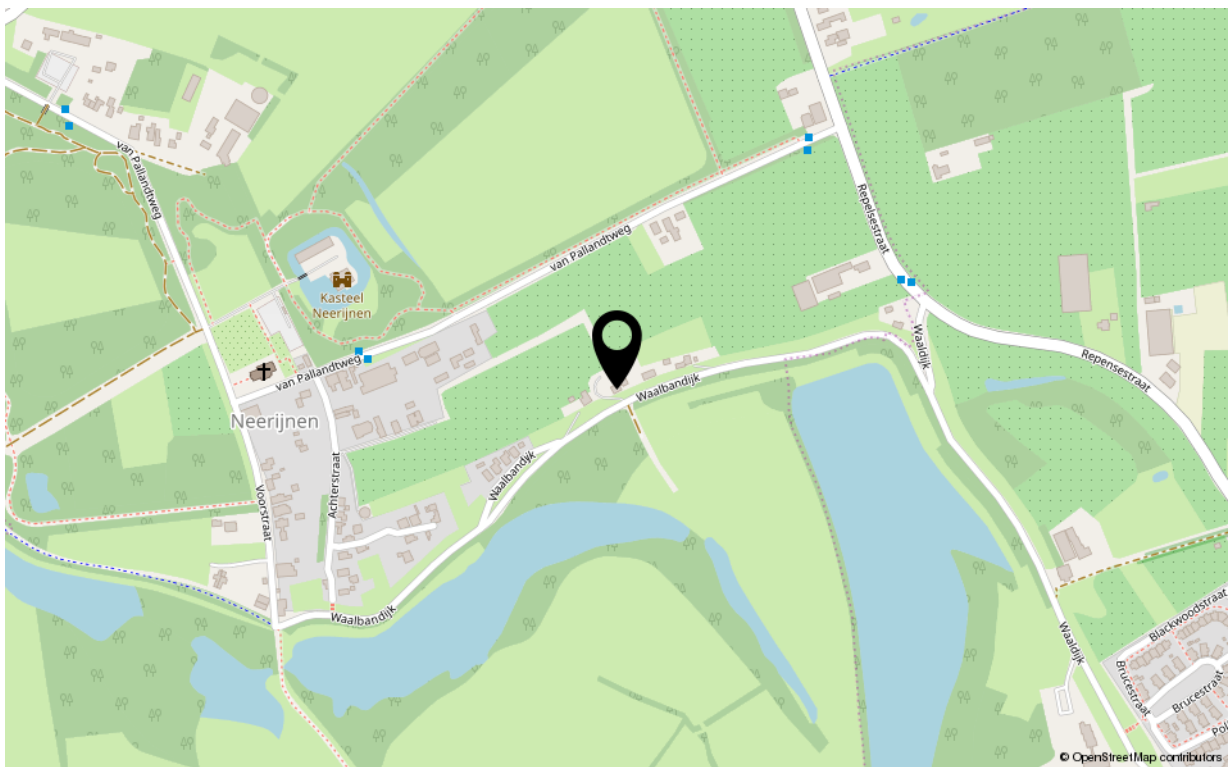
Tekeningen



Google maps



Google maps



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver, twee stuks	X			
Eventueel aanwezige plantekas	X			
Vlaggenmast	X			
Schrikdraadapparaat			X	
Soft-tub (jacuzzi)			X	
Aansluitingen voor beregening				
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
Bel met bewegingsmelder		X		
Rookmelders				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
(Rol)luiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- Vitrages	X			
- Jaloezieën / lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum				X
- parketvloer/laminaat				X
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Close-in boiler				X
- Geiser				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Thermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
- Airconditioning				X
- Quooker				X
Open haard, houtkachel				
- (Voorzet) open haard	X			
- Allesbrander in de hooiberg			X	
- Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenopstelling	X			
- (Combi)magnetron				X
- Boretti gasfornuis en oven			X	
- Koelkast (los)		X		
- Vaatwasser	X			
- Afzuigkap / schouw	X			
- Koelkast / vrieskast (inbouw)				X
- Wasmachine		X		
- Wasdroger		X		
- Gasfornuis en oven in hooiberg	X			
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers	X			
- Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en)		X		
- Boeken/legplanken		X		
- Werkbank in schuur / garage		X		
- Vast bureau				X
- Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
- Badkamermeubel	X			
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires	X			
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
- Waterslot wasautomaat				X
- Sauna				X
- Thermostaatkraan	X			
- Douche/badscherm	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Telefoon toestel /-installatie				
- Telefoon toestellen		X		
- Telefoon installatie		X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
- Radiator afwerking				X
- Voorzetramen				X
- Isolatievoorzieningen	X			
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X



FAQ

Wanneer ben ik on onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal overleggen.

Mag het bezichtigingen doorgaan tijdens de onderhandeling?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning onder bod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien je ook een bod wenst uit te brengen.

Mag een makelaar tijdens onderhandelingen een andere verkoopprocedure gaan hanteren of een bieding van een andere partij aannemen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

Moet de makelaar gedane biedingen in volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbinden de voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, Nationale Hypotheek Garantie of bouwkundige keuring. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.





Algemeen

Brochure:

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie is ons kantoor in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Van Maanen verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

Onderzoeksplicht:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkopers van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Waarborgsom:

Kopende partij dient ter zekerheidsstelling binnen 4 weken na prijsovereenstemming een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen in handen van de betrokken notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen: Het betreft een woning die meer dan 40 jaar oud is wat betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Asbest:

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Indien dat bij de verkoper bekend is, zal dit worden gemeld. In de koopovereenkomst zal de volgende clausule worden opgenomen: Het verkochte is echter gebouwd in een periode waarin de toepassing van asbesthoudende materialen niet bij wet was verboden, waardoor de aanwezigheid ervan niet geheel is uit te sluiten. Koper vrijwaart verkoper van de eventuele aanwezigheid hiervan. Verkoper verklaart geen asbesthoudende materialen te hebben aangebracht na diens eigendomsverkrijging.



Van Maanen Vastgoed

Zandstraat 58
4184 EH OPIJNEN
(0418) 59 14 64
info@vanmaanenvastgoed.nl