



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

Hofstede  
De Heulhoeve  
met prachtige  
parktuin

Uitwijk  
Heulstraat 5

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



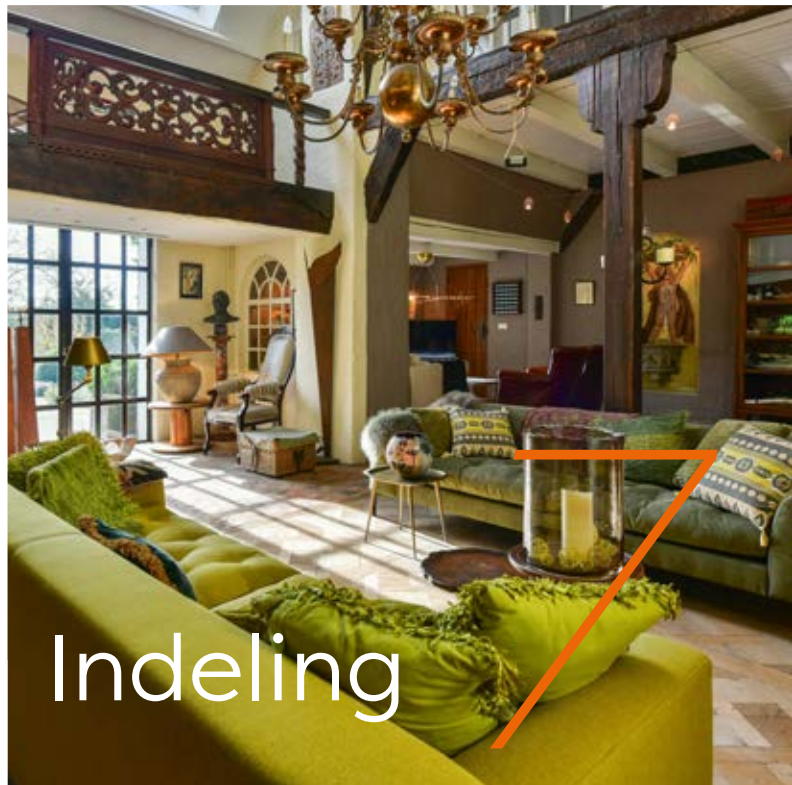
4

Uitwijk



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

46



47

Plattegronden





# Uitwijk Heulstraat 5

Vraagprijs € 2.450.000,- k.k.

## Hofstede De Heulhoeve met prachtige parktuin

Wandelen langs de vijvers en lanen in je eigen park en even bijkomen met een kopje koffie bij de imposante schouw in de woonkeuken. Wonen in hofstede De Heulhoeve betekent genieten van de ultieme vrijheid die dit schitterende landgoed biedt. Het leven stroomt hier binnen en buiten. U deelt dit landgoed met een diversiteit aan vogels, zoals de fazant en de Vlaamse gaai. Daarnaast bezoeken hazen en soms ook reeën de meer dan royale parktuin. De monumentale hoeve, stammend uit 1750, functioneerde tot midden jaren 60 nog als boerderij. Toen kocht de heer Homburg, een Amsterdamse antiquair, De Heulhoeve. Hij verbouwde het pand met allerlei antieke elementen, zoals beelden, houtsnijwerk en deuren uit Frankrijk en Spanje, tot woonboerderij. Het unieke, robuuste karakter dat de antiquair creëerde, ademt nog altijd door de hofstede. De sfeer van het goede leven is tot in elke vezel voelbaar in de bijzondere living waar de hoge schouw en zichtbare gebinten voor gezelligheid zorgen. In de woonkeuken scheppen de grote raampartijen met roede verdeling en het balkenplafond geborgenheid. Hier tafelt u urenlang met familie en vrienden om vervolgens een laatste drankje te nuttigen bij de imposante schouw. En wat dacht u van een afsluitende wandeling in uw eigen parktuin. Tuinarchitect Arend Jan van der Horst borduurde voort op het terrasontwerp van Mien Ruys

*Meer dan riant  
en toch geborgen*

en ontwierp een verrassend park met meerdere waterpartijen waaronder een grote, natuurlijke vijver met een steiger. Hier geniet u samen van de opkomende of ondergaande zon.

## Luxe, eikenhouten bijgebouw met kantoor/gastenverblijf

Ultieme vrijheid, wonen en werken. Op dit landgoed met familiehuis en luxe, eikenhouten bijgebouw met kantoor/gastenverblijf komt het allemaal samen. De imposante glazen pui van het kantoor met zicht op de tuin zorgt voor inspiratie. De twee gashaarden, badkamer en de verdieping maken het kantoor ook geschikt als gastenverblijf. Kortom, hier verwezenlijkt u al uw dromen en maakt u fijne herinneringen.

## Landelijk met snelle ontsluiting

Uitwijk is landelijk en gunstig gelegen in het gebied tussen de A2-A15-A27-A59. In een goed kwartier bent u in Gorinchem en Utrecht ligt op drie kwartier rijden.





# Uitwijk

Tussen de Maas en de Waal ligt Uitwijk, een dorp met zo'n 350 inwoners in de gemeente Altena. De plaats is lang geleden ontstaan op een rivierduin in de bocht bij het riviertje de Alm. Het beschermde dorpsgezicht van Uitwijk wordt gekenmerkt door de kerk uit de elfde eeuw en een langgerekte weg met fraaie boerderijen en huizen. Vandaar ook de naam Uitwijk; uit betekende buitenwaarts gelegen en wijk stond voor een nederzetting met meerdere hoeses.

## Natuur, cultuur en buitenrecreatie

De landelijke omgeving leent zich uitstekend voor fietsen, wandelen, zwemmen, varen, vissen, golfen, kanoën en zeilen. Bovendien heeft het gebied een rijke historie zodat er onderweg altijd wat te beleven valt. Fort Giessen, een van de verdedigingswerken van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie ligt vlak bij Uitwijk. Het oude vestingstadje Woudrichem, waar de geschiedenis onverminderd voortleeft, bevindt zich op ruim vijf kilometer. Ook diverse molens, zoals de nog in gebruik zijnde korenmolen Nooit Gedagt in Woudrichem, karakteriseren het landschap. Als u met de auto eropuit gaat, dan bereikt u in een kwartier het Nationaal Park De Biesbosch. Dit beschermde natuurgebied is het grootste zoetwatergetijdengebied van Europa.

## *Waterrijk gebied met veel historie*

### Voorzieningen

Gemeentecentrum de Hoogt is het thuishonk van diverse clubs zoals de EHBO-, Oranje-, sjoel-, ouderen- en toneelvereniging en het kerkkoor. In het nabijgelegen Waardhuizen is een Protestants Christelijke dorpsschool met zo'n 55 leerlingen, vooral uit Uitwijk en Waardhuizen. Alle overige voorzieningen zijn te vinden in Almkerk op 4,5 kilometer.

### Snelle ontsluiting

Uitwijk kent een snelle ontsluiting via de A27. In een goed kwartier bent u in Gorinchem en Utrecht ligt op drie kwartier rijden. De bourgondische stad Breda ligt op zo'n 25 autominuten en het gezellige Den Bosch op 30 minuten. Sleeuwijk met winkelcentrum en mooie jachthaven 10 minuten; Historische stadje Heusen met mooie jachthaven 10 minuten; De 27 holes golfbaan Almkreek is hier 3 km (3 minuten) vandaan, Slot Loevestein 10 minuten en natuurgebied het Pompveld 5 minuten.



# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Hofstede De Heulhoeve
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1750
Ligging	Tussen Almkerk en Woudrichem
Bereikbaarheid	ligt in het gebied tussen de A2-A15-A27-A59. Via de A27 is Gorinchem in een goed kwartier en Utrecht in drie kwartier bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	471 + 60 m <sup>2</sup>
- overige inpandige ruimte	56 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	113 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.362 m <sup>3</sup> + 435 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	Circa 24.320 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	3
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden	Gemeentelijk monument
----------------	-----------------------

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Karakteristieke woonboerderij De Heulhoeve met sfeervolle woonvertrekken;</li><li>• Volledig geoutilleerd eikenhouten bijgebouw met dubbele garage en gastenverblijf/kantoor;</li><li>• Landgoed met prachtige parktuin ontworpen door tuinarchitect Arend Jan van der Horst;</li><li>• Landelijk en gunstig gelegen in het gebied tussen de A2-A15-A27-A59.</li></ul>
-----------------------------	--

# Globale gegevens

Begane grond	Hal voorzijde, twee voorkamers, keuken, zij-entree, badkamer, woonkamer, badkamer en woonkeuken.
Souterrain	Dubbele boogkelder.
Verdieping	Overloop, drie slaapkamers, toilet, badkamer, wasruimte en master bedroom.
Tuin	Toegangspoort, binnenplaats, garagebox, bijgebouw met dubbele garage en kantoor, parktuin met diverse terrassen en vijvers.





# Indeling

## Begane grond

### Hal

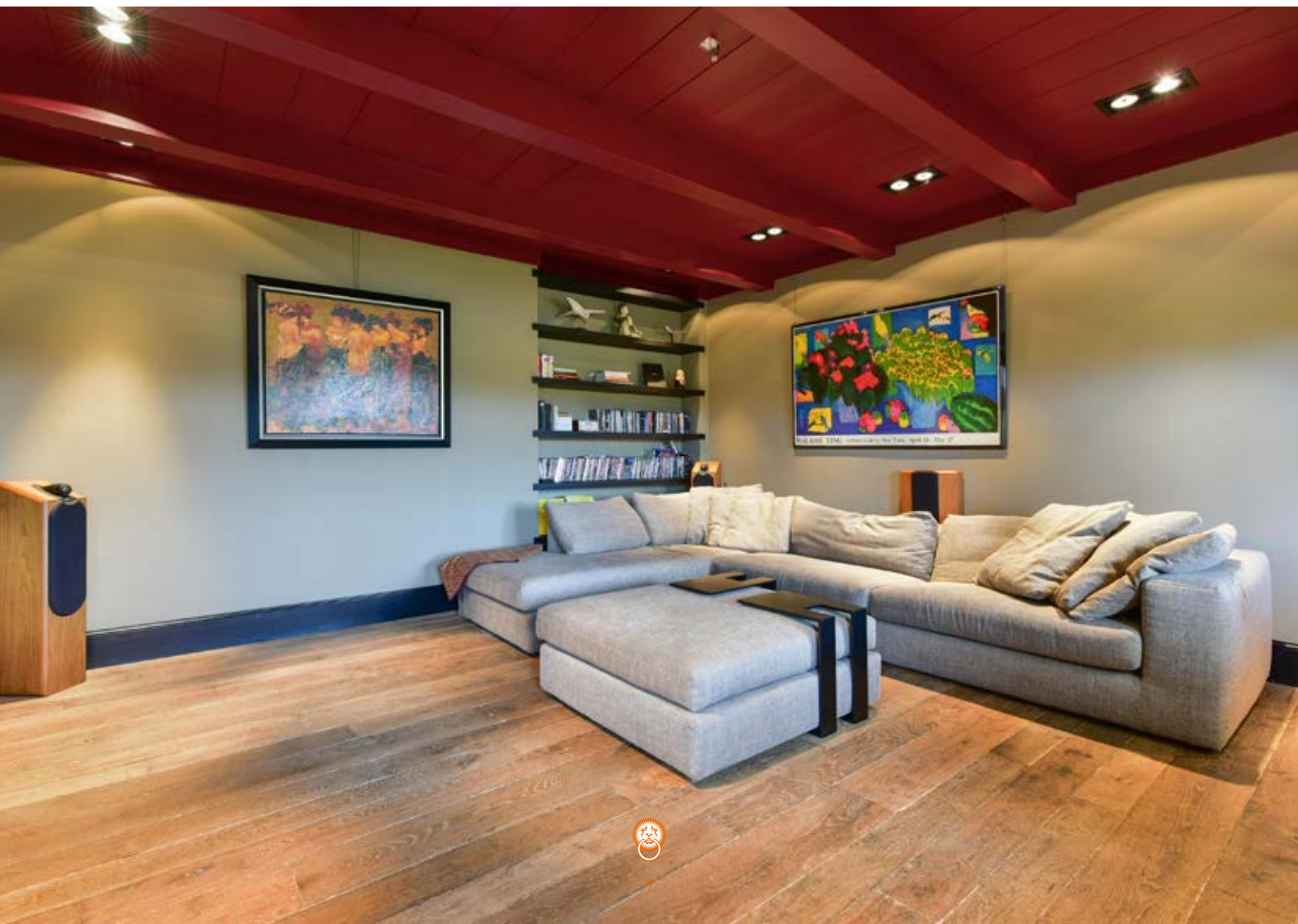
De bordestrap leidt naar de imposante voordeur. De hal aan de voorzijde is voorzien van een trapkast.

### Voorkamer links

Bijzonder aangenaam werkvertrek met gashaard, houten vloer en balkenplafond.

### Voorkamer rechts

Sfeervolle ruimte met houten vloer en balkenplafond. Thans in gebruik als tv-kamer/gameroom.





## Keuken

Karakteristieke keuken met ruimte voor een gezellige zit bij de openslaande deuren naar het terras. De L-vormige opstelling is voorzien van professionele keukenapparatuur, zoals een zes pits gasfornuis met ingebouwde frituur en oven, vaatwasser, Quooker, afzuigkap en spoelbak. De wandopstelling ertegenover is uitgerust met een Amerikaanse side by side koelkast (2023) en een spoelbak.









### **Zij-entree**

De entree is bereikbaar vanaf de binnenplaats. Ook is hier de toegang tot de kelder.

### **Kelder**

Dubbele boogkelder met een hoogte van 1,82 meter. De ruimte fungeert als wijnopslag. Ook de cv-ketel (Nefit 2018) met een boiler van 160 liter en waterontharder staan in de kelder.

### **Badkamer**

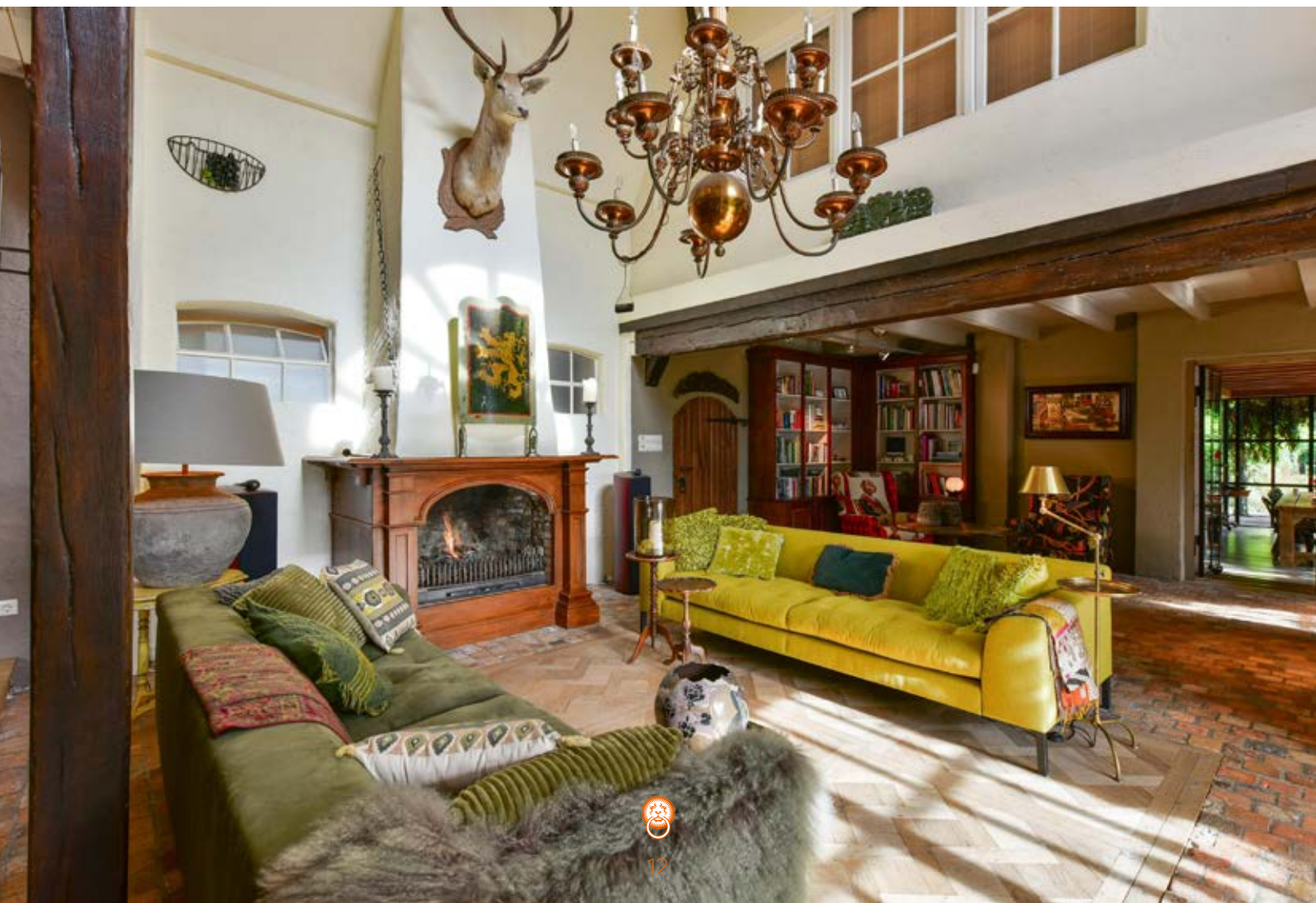
Een eenvoudige badkamer met douche, wastafel en toilet. Ideaal om te gebruiken na het werken in de tuin of als wasruimte voor de hond als u een hondenfiefhebber bent.



## Woonkamer

De allure van de achttiende-eeuwse hofstede ademt door het vertrek. Originele elementen zoals de gebinten en de hoge schouw met gashaard zorgen voor een warme, geborgen sfeer in de royale ruimte. De openslaande deuren geven toegang tot het terras.







## Woonkeuken

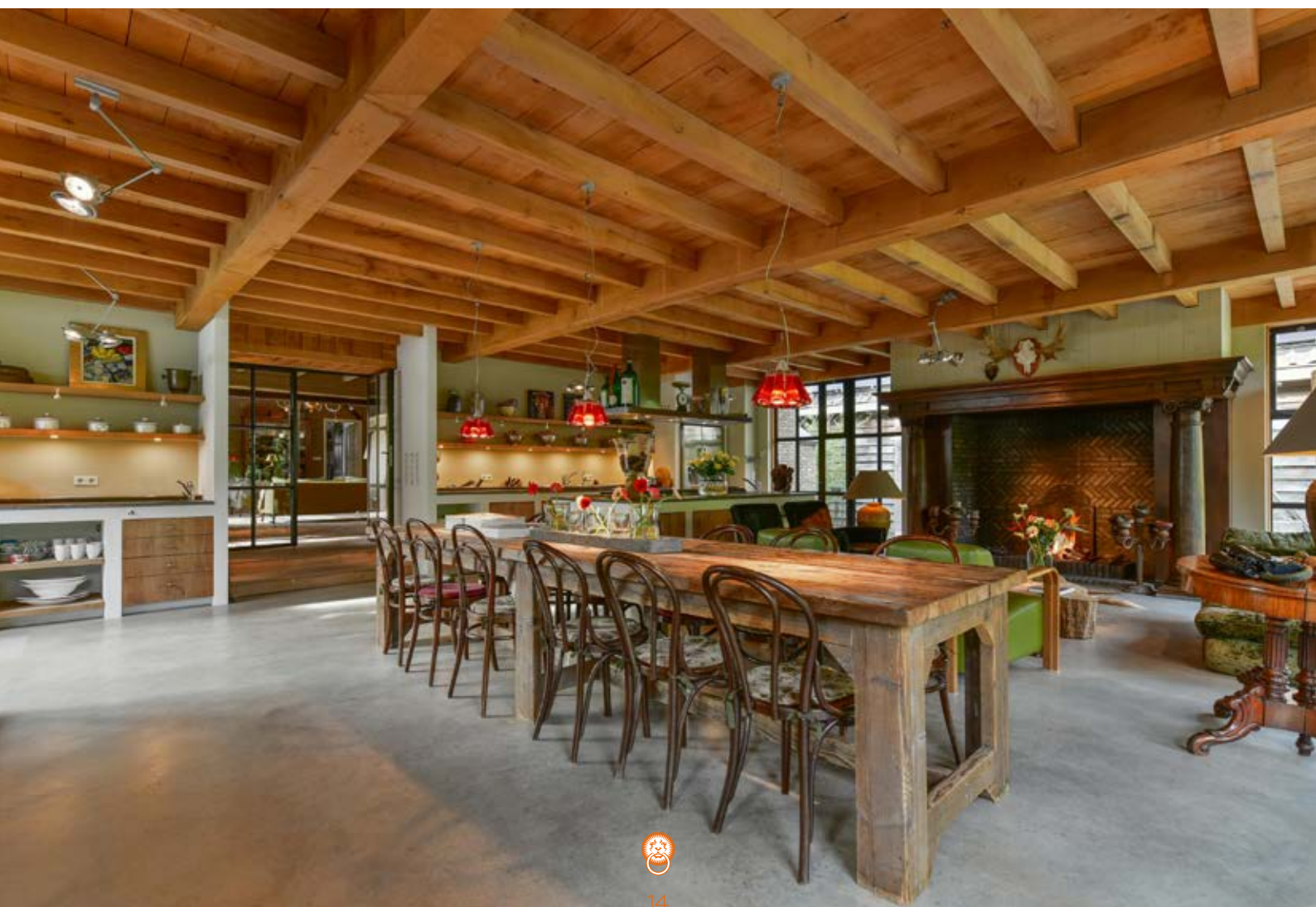
De sfeer van het goede leven sprankelt door deze unieke woonkeuken. Even wachten tot de oven klaar is bij de imposante schouw met gashaard of genieten van het zicht op de tuin door de grote raampartij. Gasten ontvangen of zelfs een kookworkshop geven, met deze unieke ruimte steelt u de show. Het terras is bereikbaar door openslaande deuren. Vanuit de keuken is de tweede kelder bereikbaar.

De keuken beschikt over een koffiecorner met een natuurstenen blad, een warmhoudlade, en een spoelbak met warm en koud

water. Het kookeiland is uitgerust met een zes pits gasfornuis, oven, grillplaat, afzuigkap en een spoelbak met warm en koud water. De wandopstelling is voorzien van een warmhoudlade, vaatwasser, Quooker, Amerikaanse side by side koelkast (2023) en een spoelbak met warm en koud water.

## Kelder

Voormalig binnenzwembad. Hoogte 1,71 meter. In 2005 werd een vloer aangebracht en de imposante woonkeuken gerealiseerd.











### **Badkamer annex kleedkamer**

De trap in deze badkamer leidt rechtstreeks naar de masterbedroom op de verdieping. De aansluitende kleedkamer is riant. De badkamer is voorzien van een inloofdouche, bidet, vrijstaand bad, dubbel wastafelmeubel en toilet.



# Eerste verdieping

## Overloop

De overloop, met vaste kasten, is bereikbaar via de trap in de hal aan de voorzijde.

## Vier slaapkamers

De masterbedroom staat middels een trap in directe verbinding met de badkamer annex kleedkamer op de begane grond. De slaapkamer aan de voorzijde is nu een grote ruimte, voorheen waren het twee slaapkamers. De meeste slaapkamers zijn voorzien van airco.

## Entresol

De entresol is bereikbaar via een spiltrap vanuit de woonkamer. Deze verbinding tussen de slaapkamer aan de achterzijde en de verdieping aan de voorzijde is ideaal als de kinderen aan de voorzijde slapen en u aan de achterzijde.

## Toilet

Met wandcloset en fonteintje. Het toilet is vernieuwd in 2022.

## Badkamer

Met inloopdouche en dubbel wastafelmeubel. De badkamer is vernieuwd in 2022.

## Wasruimte

Met spoelbak met warm en koud water en een witgoed-aansluiting. Ook bevindt zich hier het inspectieluik naar de bergzolder.













# Indeling

## Bijgebouw

### Garage

Aan de binnenplaats staat de garage met plaats voor twee auto's. De garage is voor beide auto's voorzien van openslaande deuren. Verder is er warm en koud stromend water en bevinden zich hier de omvormers van de zonnepanelen, de hybride warmtepomp (Nefit, 2018) met binnen- en buitenunit, de cv-ketel (Nefit, 2018) en de warmteterugwin-unit.







## Kantoor

De entree van het kantoor is gesitueerd aan de zijkant, tussen het bijgebouw en de woonboerderij. De ruimte is verfraaid met een imposante glazen pui met openslaande deuren. Het is hier heerlijk rustig werken met zicht op de tuin en de warmte van de gashaard. Ook is er een badkamer met douche, wastafel, toilet en elektrische vloerverwarming. De verdieping van het kantoor heeft eveneens een gashaard en airco. Vanuit het kantoor is er toegang tot de naastgelegen garagebox. Als u de garagebox verwijdert, ontstaat er een separate entree vanaf de binnenplaats. Zo kunt u de ruimte gebruiken als (zelfstandig) kantoor of gastenverblijf. Als u ook de dubbele garage in het geheel integreert, ontstaat er een grote bedrijfsruimte of een tweede woonverblijf.

## Bijgebouw

Het luxe, eikenhouten bijgebouw (2005) is voorzien van gas, water, elektra, riolering en vloerverwarming. Het is ideaal om te gebruiken als dubbele garage, kantoor of gastenverblijf.





# Buiten

De rieten kap van de boerderij, het eikenhouten bijgebouw, en de met coplestones betegelde binnenplaats vormen een schilderachtig tafereel. De binnenplaats is afgeschermd door begroeiing en een grote poort.

## Stalling

Naast een schuur voor de fietsen, is er een dubbele garage met een extra garagebox ernaast en een aansluiting voor een elektrische laadpaal.

## Terrassen

Naast en achter de hofstede bevinden zich diverse terrassen om van de zon of schaduw te genieten.

## Schuur

Praktische ruimte met beregeningsinstallatie, elektra en zolder. Deze schuur is in 2023 voorzien van een nieuw schroefdak (riet) met zonnepanelen..

## Tuin

Tuinarchitect Mien Ruys ontwierp in 1969 het terras met plantenvakken naast het huis. Toen tuinarchitect Arend Jan van der Horst in 1995 werd gevraagd de tuin te ontwerpen, heeft hij op haar ontwerp voortgeborduurd. De lange zichtassen en grote plantenvakken zijn dan ook kenmerkend voor de tuin. Vooral de lange laan van dakplatanen, gesitueerd in blokken van taxus, is een lust voor het oog.

## Vijvers

De tuin herbergt veel vijvers in verschillende vormen. In het verlengde van de woonkeuken ligt een 28 meter lange vijver. Een prieel geeft toegang tot een verscholen, lager gelegen paddenpoel met een beschut terras. Rondom het graspad ligt een grote ellipsvormige vijver met een door 4 dakplatanen beschut terras. Een zitkuil is verfraaid met een kleine ronde vijver omgeven door vlinderstruiken.

## Verrassing

Alle verschillende delen van de tuin zijn omgeven door lange, hoge taxus- en beukenhagen. Achter elke haag wacht weer een verrassing. De vormgeving en beplanting zijn rustig en toch heel afwisselend en bovendien in alle seizoenen mooi. De walnotenbomen schenken in het najaar een overvloed aan walnoten. Voor honden is er een apart groot omheind grasveld om overdag te verblijven.

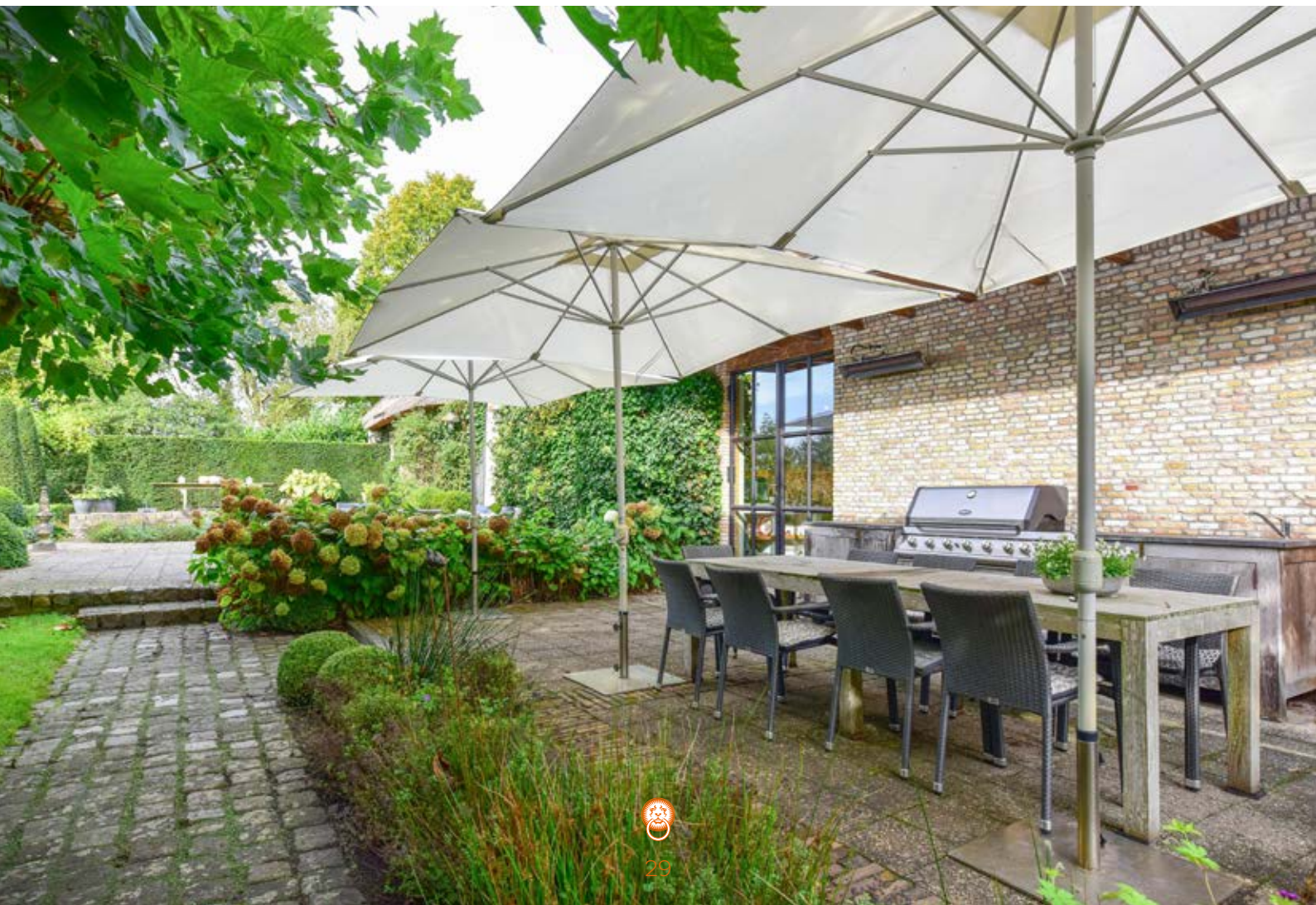
Een verhard pad loopt vanaf het binnenplein langs en door een gedeelte van de gecultiveerde tuin naar het landschappelijke deel van de tuin. Hier is een grote, natuurlijke vijver met een steiger. Ook staan hier veel bijzondere bomen. Daarnaast is er een lange verhoogde laan met aan weerszijden lindebomen.

## Vogels, hazen en reeën

In de gehele tuin verblijven veel soorten vogels zoals koolmezen, haagmussen, roodborstjes, spechten, Vlaamse gaaien, ijsvogels en fazanten. In het landelijke deel van de tuin zijn ook veel hazen te zien en af en toe komen er reeën.







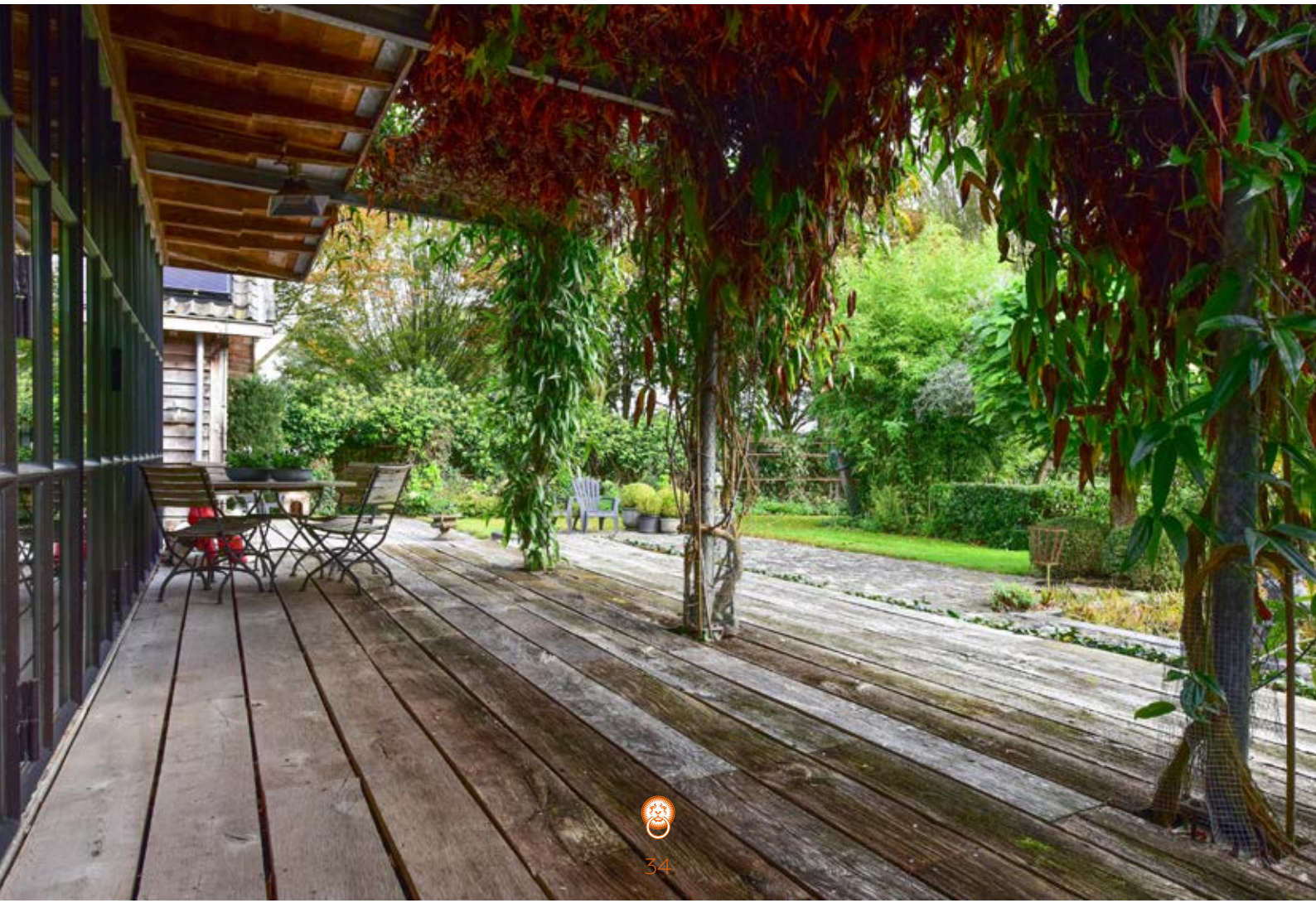












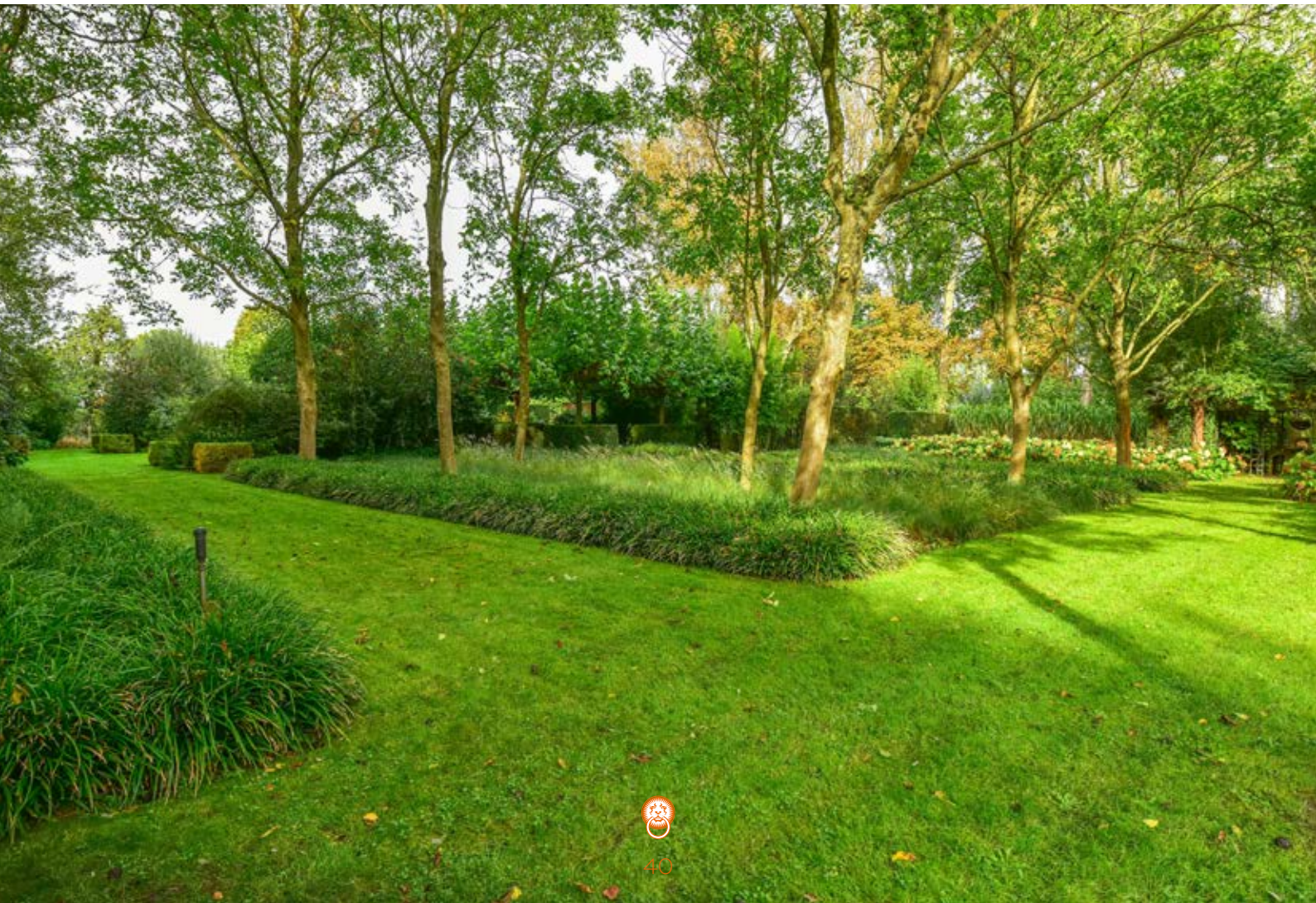




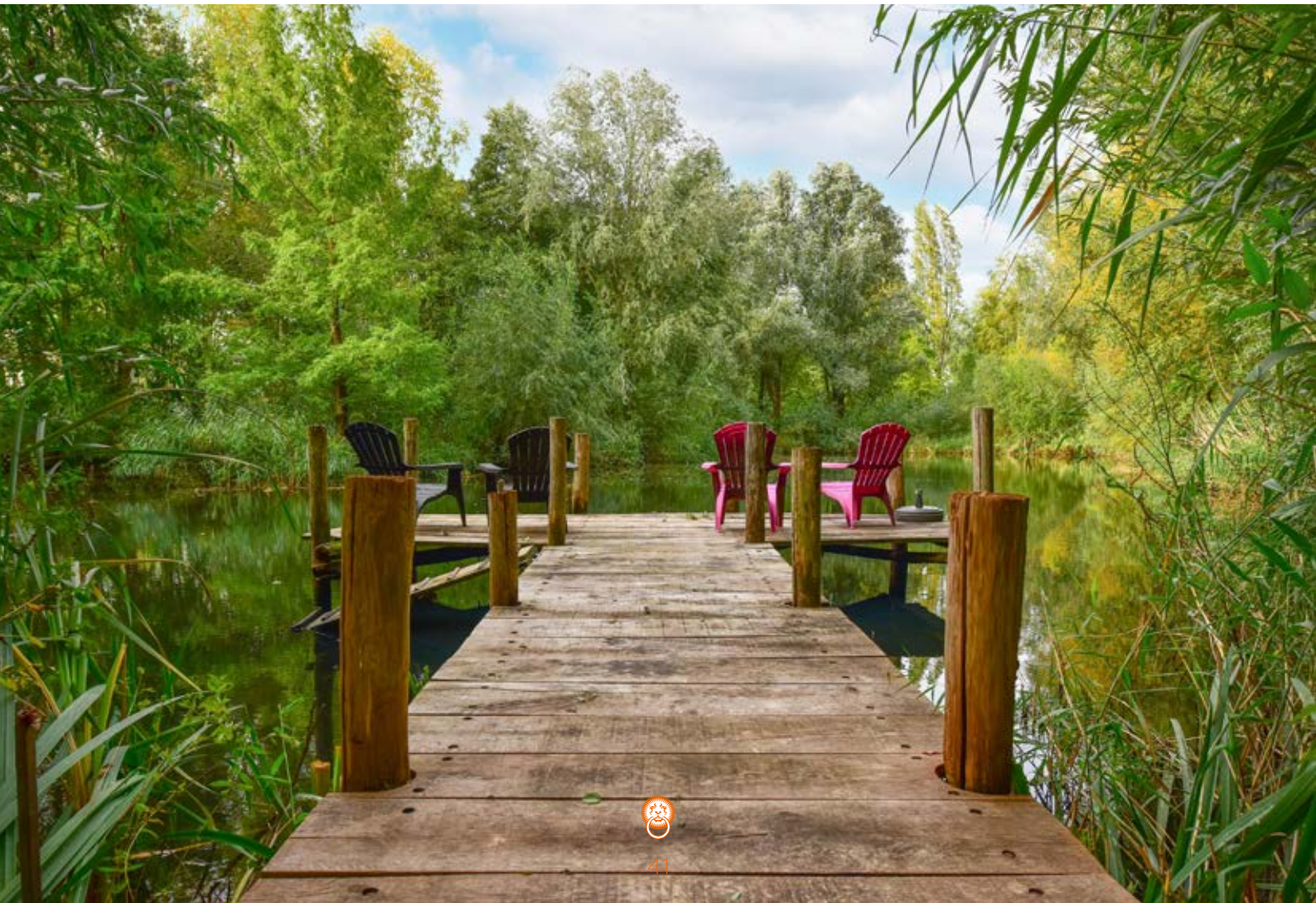














# Bewoners vertellen

## Liefde op het eerste gezicht

Het is moeilijk onder woorden te brengen hoe bijzonder de Heulhoeve voor ons is geweest gedurende bijna dertig prachtige jaren. Het was liefde op het eerste gezicht, en deze liefde is nooit afgenomen. Vanuit de drukke stad zijn we buiten gaan wonen en we hebben nooit een dag spijt gehad. Wat een genot om te wonen op deze boerderij.

Samen met onze twee kinderen die hier zijn opgegroeid hebben we genoten, mede door alle ruimte en vrijheid die we hier hadden. Iedereen die hier komt voelt de bijzondere sfeer en zegt altijd dat in dit huis echt wordt geleefd. Er is altijd leven in de brouwerij, niet alleen door alle feestjes en logeerpartijen maar ook door de unieke tuin. Een plek waar wij als gezin heel veel mooie herinneringen hebben gemaakt.

Met de bijbehorende grond wilden we in 1995 iets gaan doen. We hebben toen tuinarchitect Arend Jan van der Horst gevraagd een plan te maken. Aan de hand van zijn ontwerpen is de tuin aangelegd. Een tuin met lange zichtlijnen, weelderige plantenvakken en veel vijvers en terrassen. Zo is onze passie voor tuinieren ontstaan.

In 2003 is het landschappelijke deel aangelegd met een grote natuurlijke vijver. De steiger bij deze vijver is zeker een van onze favoriete plekjes.

En hoe bijzonder is het om samen met je honden en een kopje koffie in de hand een wandeling door je eigen tuin te maken. Vanwege de vele mogelijkheden met de tuin en de bijzondere en grote ruimtes in huis hebben we de Heulhoeve vaak gebruikt als locatie voor feesten, lunches/diners, workshops, presentaties, foto- en filmshoots.

Het later gebouwde naastgelegen kantoor bood tevens de perfecte balans tussen wonen en werken.

Nu bijna dertig jaar later de kinderen allang zijn uitgevlogen en wij in een andere fase van ons leven komen, voelen wij dat het tijd is om een nieuw gezin te verwelkomen op deze mooie bijzondere plek. We laten een huis achter dat niet alleen ons thuis was, maar ook de plek waar onze dromen zijn waargemaakt. Wij wensen de nieuwe bewoners heel veel woonplezier toe.

Cocky en Guus-Jan







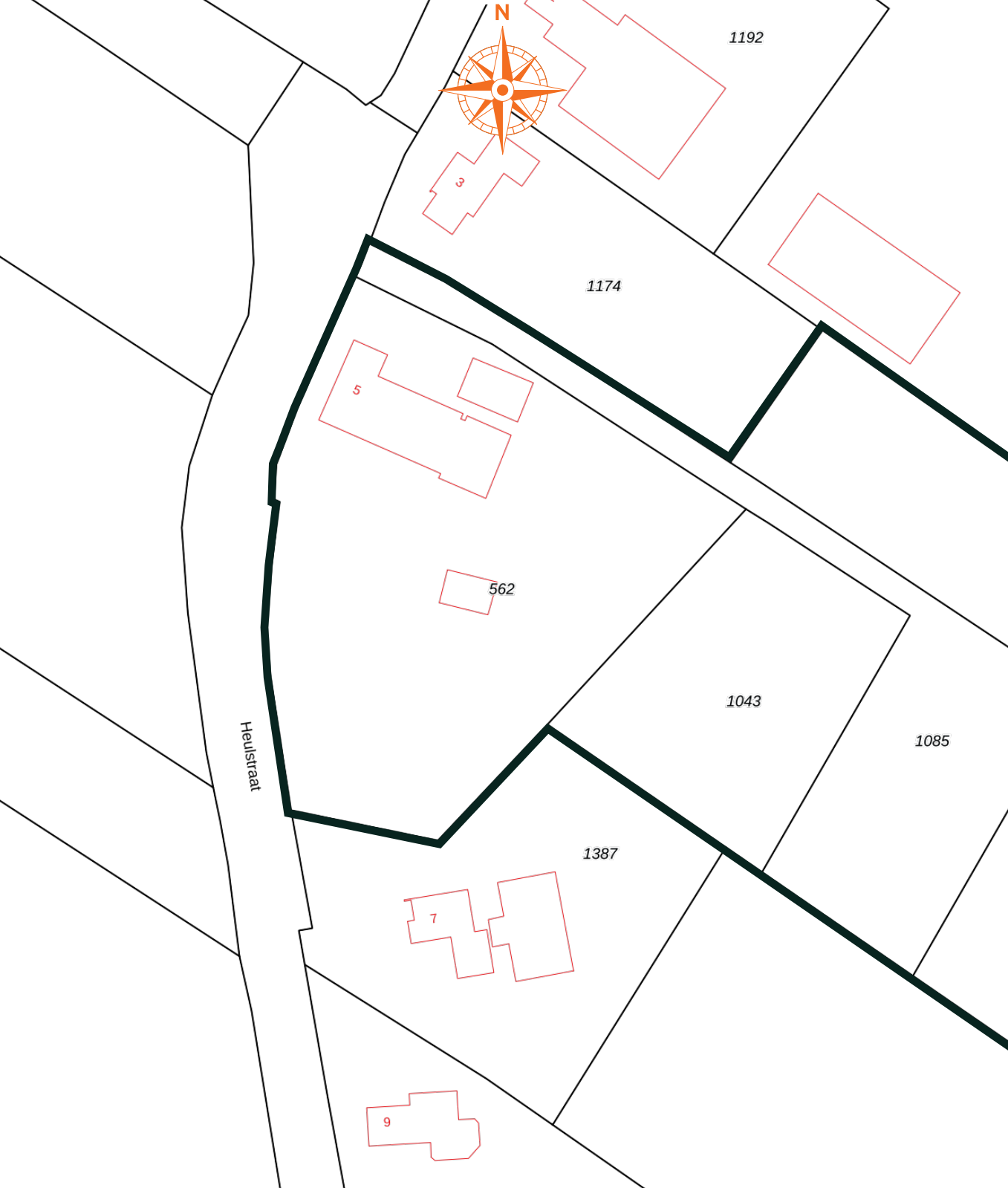
# Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een L-vormige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond, behoudens de hal voor, zijn van beton. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk en voorzien van voorzetwanden.
Kap	Het samengestelde dak is met riet gedekt (2013).
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn grotendeels bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit, 2018) en een hybride warmtepomp (2018). Er zijn 73 zonnepanelen aanwezig. De begane grond is deels voorzien van vloerverwarming. Tevens is er een alarminstallatie aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is nagenoeg volledig geïsoleerd.
Energie label	Energie label B (woonhuis) en energie label A (kantoor)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1750 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



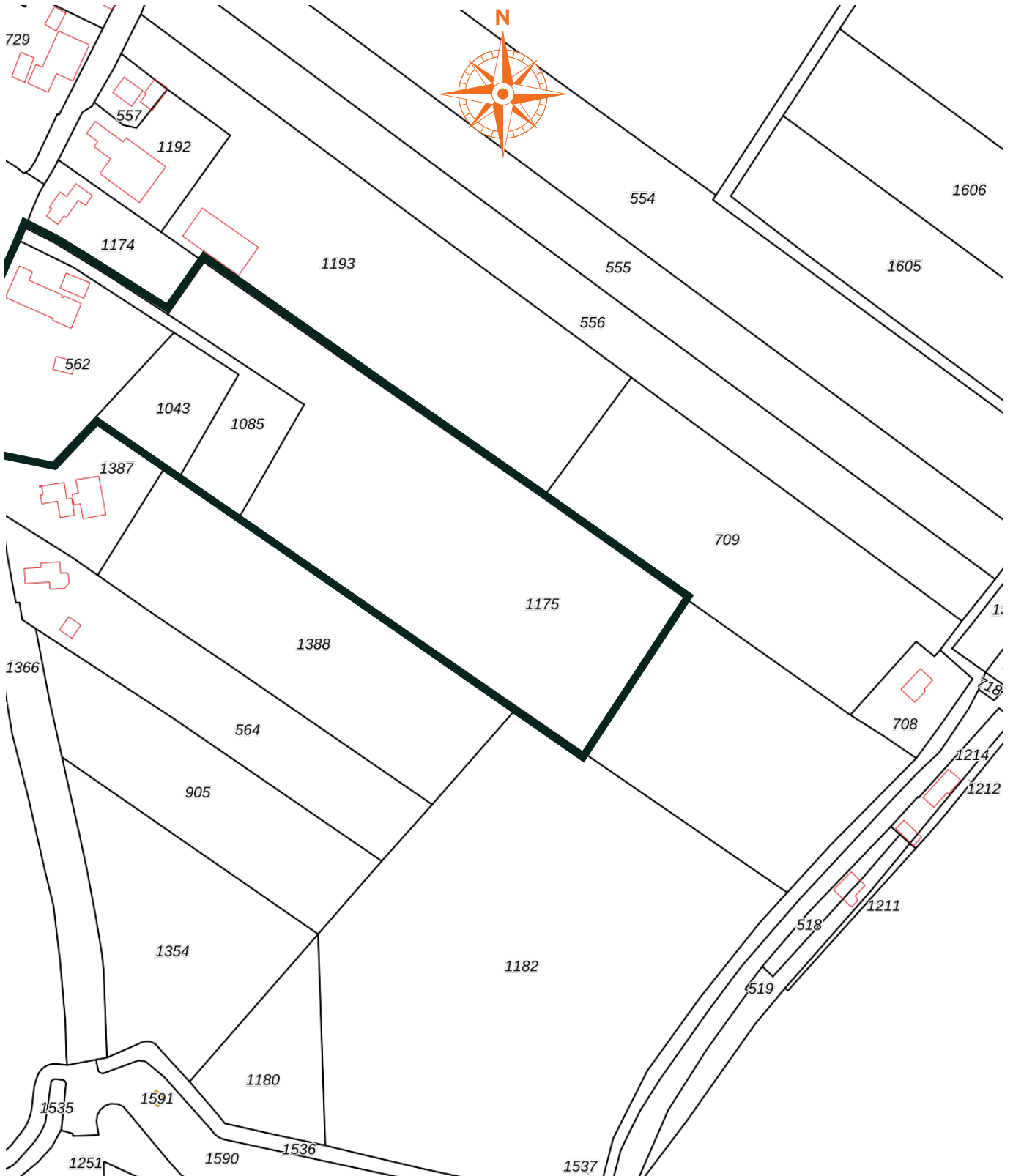
# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Woudrichem, sectie G, nummer 1043, groot 2.000 m<sup>2</sup>, nummer 1085, groot 2.420 m<sup>2</sup>, nummer 562, groot 4.900 m<sup>2</sup>, nummer 1175 gedeeltelijk, groot circa 15.000 m<sup>2</sup> (gezamenlijk groot circa 24.320 m<sup>2</sup>).



# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Woudrichem, sectie G, nummer 1043, groot 2.000 m<sup>2</sup>, nummer 1085, groot 2.420 m<sup>2</sup>, nummer 562, groot 4.900 m<sup>2</sup>, nummer 1175 gedeeltelijk, groot circa 15.000 m<sup>2</sup> (gezamenlijk groot circa 24.320 m<sup>2</sup>).





# Plattegronden

Begane grond



# Plattegronden

Eerste verdieping



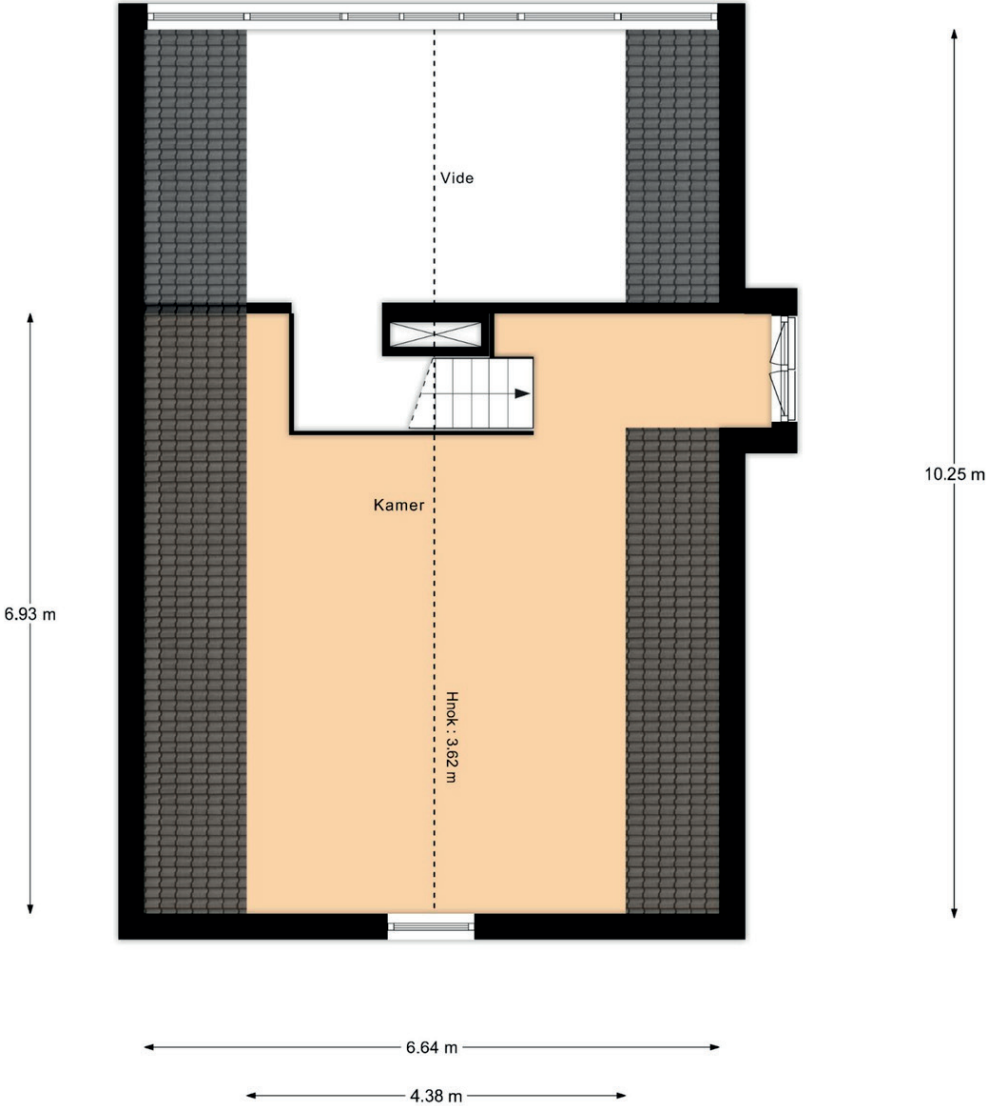
# Plattegronden

Bijgebouw begane grond



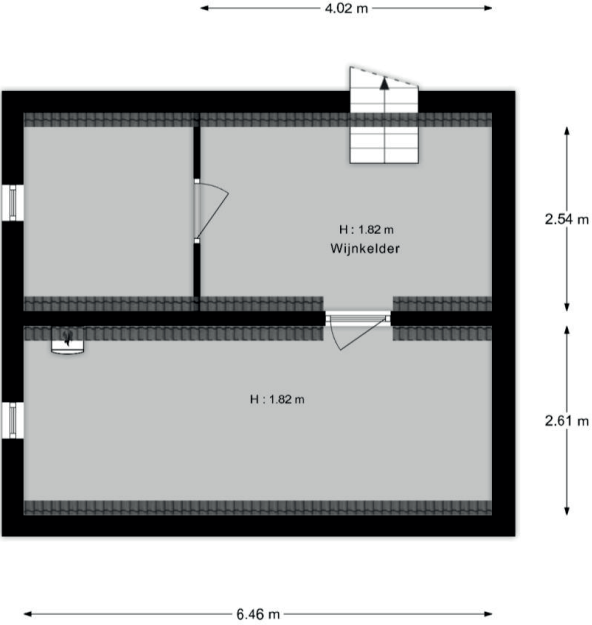
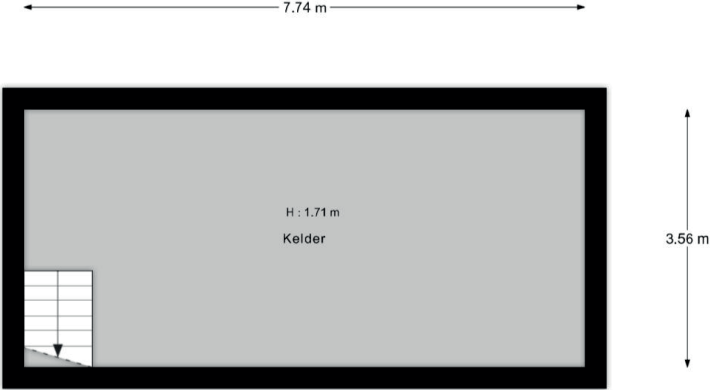
# Plattegronden

Bijgebouw eerste verdieping



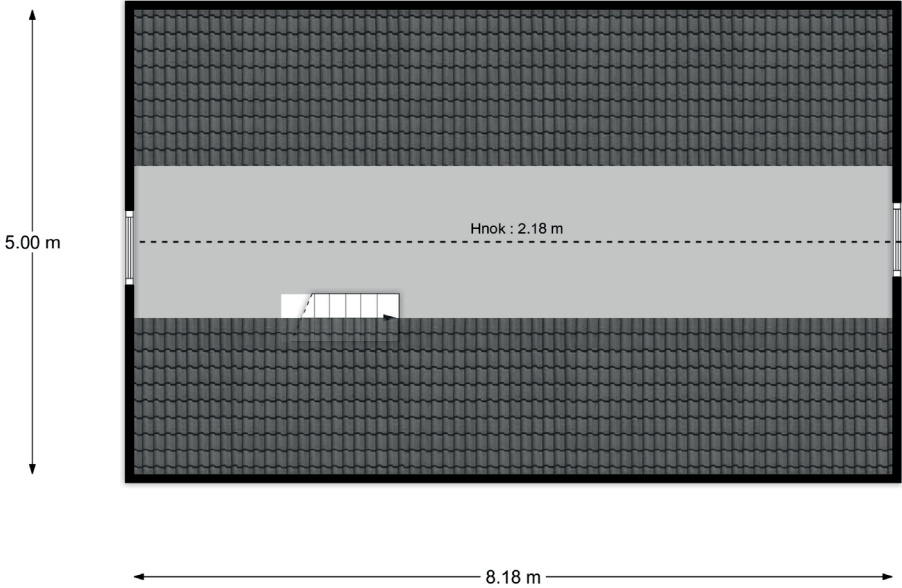
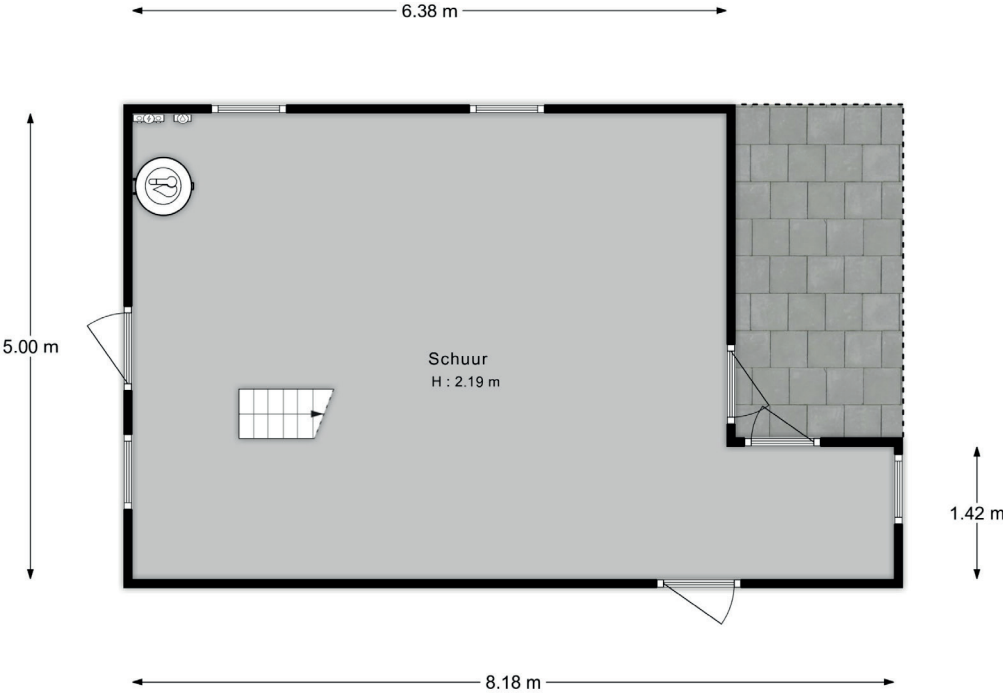
# Plattegronden

Kelders



# Plattegronden

Schuur begane grond en verdieping



# Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck  
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



## Algemeen

### Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Altena, telefoon 0183 - 51 61 00, internet [www.gemeentealtena.nl](http://www.gemeentealtena.nl).

### Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

### Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

### Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218  
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44  
info@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648  
BTW 8501.13.131B01