



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Schitterende
designboerderij
in landelijke
omgeving



Uitwijk
Langstraat 15

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen





Uitwijk Langstraat 15

Vraagprijs € 2.300.000,- k.k.

Schitterende designboerderij in landelijke omgeving

Als een sprookje van bijna vierhonderd jaar oud strekt de lange gevel van deze woonboerderij zich uit in de dorpskern van Uitwijk. Ook de oude bomenrij langs de weg ademt historie, net als het naastgelegen kerkje. Gek genoeg zijn de hoeve uit 1650 en het kerkje de enige rijksmonumenten van het dorp, dat louter lijkt te bestaan uit schilderachtige woonboerderijen en vrijstaande woningen. Romantiek die ook sprankelt door de prachtige tuin waar het rieten dak van de boerderij weerspiegelt in het water van de zwemvijver. Op het houten vlonderterras kunt u zich helemaal overgeven aan de betoverende sfeer. Binnen verrast het super frisse, lichte, strakke en moderne interieur, waaruit de hand van de architect blijkt. Hedendaags comfort omlijst door historische accenten zoals de magnifieke gebinten. De woonkamer- en keuken vormen samen een indrukwekkende living van circa 175 m². De woonkeuken heeft een nokhoogte van ruim achtenhalve meter. De vide met fraaie spanten boven de woonkeuken maakt deel uit van de unieke overloop, die het gehele huis van voor naar achter verbindt. Op de verdieping zijn maar liefst zes slaapkamers, waarvan vier met entresol, en een speelkamer.

*Woonkamer- en keuken
vormen samen een
indrukwekkende living*

Gastenverblijf

Landelijk en comfortabel (energielabel A) wonen. Volop leefruimte voor het hele gezin. Een fijne tuin met een eigen oprit en een natuurlijke zwemvijver. Het grote bijgebouw is te gebruiken als dubbele garage en/of gastenverblijf/tuinhuis.

Gorinchem-Breda-Den Bosch

Uitwijk ligt in het rivierengebied tussen de Maas en de Waal. Een rustige omgeving waar de seizoenen in volle glorie aan u voorbijtrekken. Door de gunstige ligging in de driehoek Gorinchem-Breda-Den Bosch is de gezelligheid van de stad in een half uur rijden bereikbaar.





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 met daaromheen fraaie boerderijen en huizen. Vandaar ook de naam Uitwijk; uit betekende buitenwaarts gelegen en wijk stond voor een nederzetting met meerdere hoeves.

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 omliggende dorpen zijn diverse basis- en middelbare scholen. Alle overige voorzieningen zijn binnen enkele kilometers te vinden.

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 10 minuten; Historische stadje Heusden met mooie jachthaven 15 minuten; De 27 holes golfbaan Almkreek is hier 3 km (5 minuten) vandaan, Slot Loevestein 10 minuten en natuurgebied het Pompveld 5 minuten.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Langgevelboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1650
Ligging	In de dorpskern van Uitwijk
Bereikbaarheid	Uitwijk ligt in het gebied tussen de A2-A15-A27-A59. Via de A27 is Gorinchem in een goed kwartier en Utrecht en Rotterdam in drie kwartier bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	596 m ²
- overige inpandige ruimte	7 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
- externe bergruimte	114 m ²
Inhoud	2.428 m ³
Perceeloppervlakte	2.150 m ²
Aantal kamers	10 kamers, waarvan 6 slaapkamers
Aantal badkamers	3
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden	Rijksmonument (nummer 334707)
----------------	-------------------------------

Unique buying reasons (UBR)	• Hedendaags comfort in 400 jaar historie (energielabel A); • Schitterende designboerderij met prachtige vertrekken; • Groot bijgebouw, te gebruiken als dubbele garage en/of gastenverblijf; • Fijne tuin met eigen oprit, terrassen en natuurlijke zwembijver; • Gesitueerd in een dorp vol woonboerderijen en vrijstaande woningen; • Landelijk en gunstig gelegen in de driehoek Gorinchem-Breda-Den Bosch.
-----------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Hal, werkkamer, opkamer, toilet, opkamer, woonkamer, woonkeuken, toilet en bijkeuken.
Souterrain	Twee kelders.
Eerste verdieping	Overloop, slaapkamer annex douche en entresol, wasruimte, vier slaapkamers, badkamer, speelruimte, slaapkamer annex badkamer en entresol.
Tuin	Elektrische poort, oprit, bijgebouw, zwembijver, gazon en terrassen.



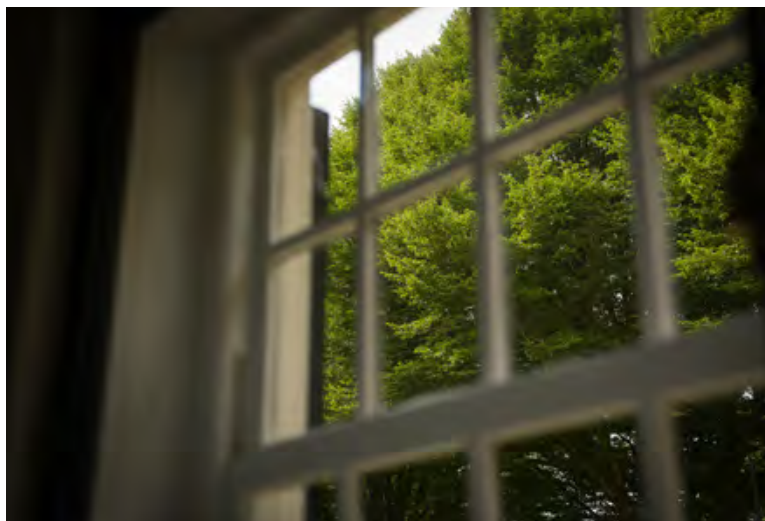


Indeling

Begane grond

Entree

De hardstenen vloer en de bijzondere roestvrijstalen trapopgang geven de entree een geheel eigen karakter. De lichte, L-vormige hal verbindt alle vertrekken in het voorhuis met de living.







Werkkamer

Fijne, sfeervolle werkkamer voorzien van inloopkast en schouw met houtkachel. Direct gesitueerd naast de entree.





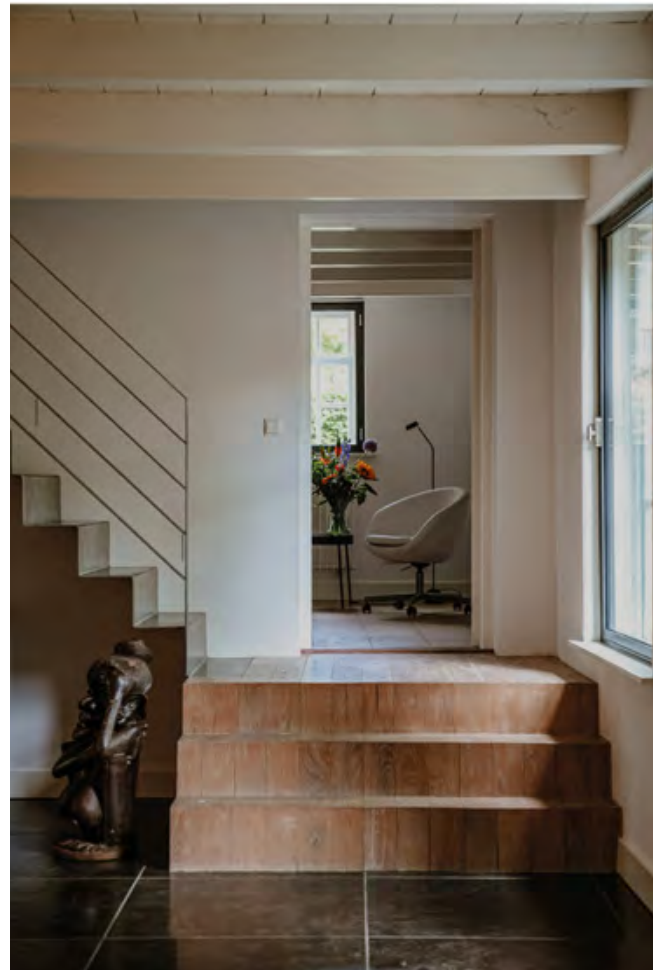


Opkamer

Extra werkruimte of speelkamer voor de kinderen. Door de voorbereide rioolaansluiting in de onderliggende kelder is hier eenvoudig een pantry te maken.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.



Opkamer

Opvallend grote opkamer met een directe verbinding naar de woonkamer.



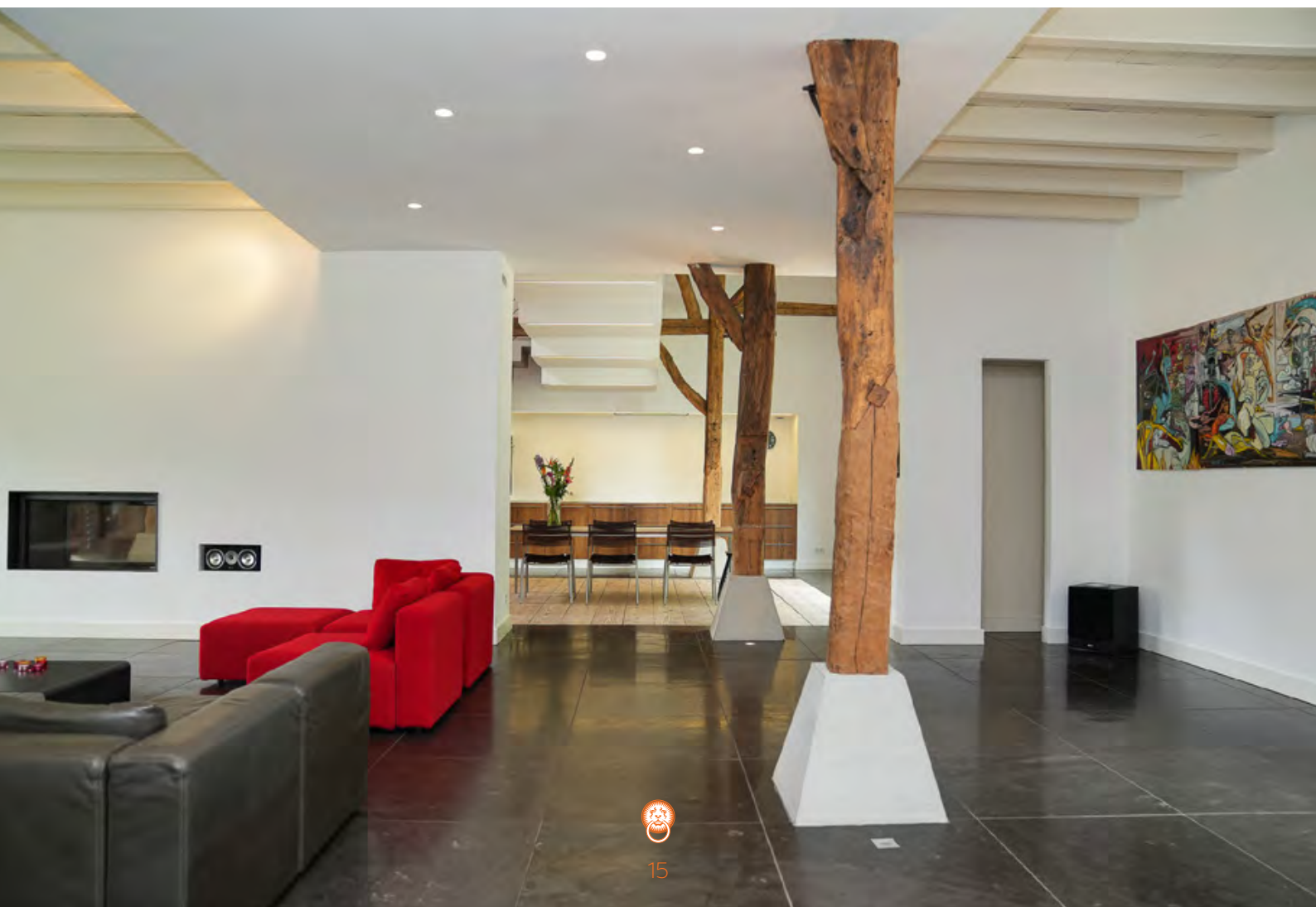


Woonkamer

Een glazen taatsdeur geeft toegang tot de meer dan royale living. De speelse indeling en de sporen van weleer zoals de zichtbare gebinten zorgen voor een huiselijke sfeer. De doorkijkhaard vanuit de keuken creëert een unieke verbinding. De schuifpui geeft toegang tot de achtertuin.











Woonkeuken

Het daglicht stroomt binnen door de imposante schuifpui. De roestvrijstalen trapopgang aan de achterzijde creëert een geheel eigen karakter. In dit ruime vertrek verpozen de gasten in alle rust, terwijl u de laatste hand aan het diner legt. De keuken is voorzien van vaste kasten, koffieapparaat, combi-oven, rvs werkblad en spoelbak, vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigkap en een dubbel tafelmodel koelkast.

De woonkamer- en keuken vormen samen een indrukwekkende living van circa 175 m²! De nokhoogte van de woonkeuken is 8,59 meter!









Bijkeuken

Hier vindt u een vaste kast, die is uitgerust met een stortbak en waterontharder, de meterkast en de buitendeur naar het terras en de oprit.

Hal

Achteringang bij de oprit, met garderobe.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.

Kelder

Er zijn twee kelders. De kelder met een hoogte van 1,53 meter, toegankelijk vanuit de hal, bevindt zich onder de kleine opkamer. De kelder met een hoogte van 0,98 meter bevindt zich onder de grote opkamer en is toegankelijk vanuit de woonkamer.



Eerste verdieping

Overloop

De overloop verbindt het gehele huis van voor naar achter. De prachtige spanten en de vide boven de woonkeuken vormen een uniek geheel.

Zes slaapkamers

De slaapkamer aan de voorzijde heeft vaste kasten, een inloofdouche en wastafel. De entresol heeft een toegang naar de bergzolder. De slaapkamer aan de achterzijde is ook te gebruiken als studio voor gasten of een kind. Deze slaapkamer grenst aan een entresol en een eigen badkamer. De badkamer heeft een inloofdouche, wastafel en hangcloset. Ook drie van de overige slaapkamers hebben een entresol.

Wasruimte

Praktische wasruimte met een witgoed aansluiting en vaste kasten.

Badkamers

De centrale badkamer is voorzien van een ligbad, inloofdouche, wastafel en wandcloset. De badkamer aan de achterzijde, annex de slaapkamer, heeft een inloofdouche, wastafel en hangcloset.

Speelruimte

Open ruimte op de overloop met prachtige spanten. Een heus kindertheater met trappen als tribune.

Tweede verdieping

Grote bergzolder met cv-ketel (Itho Daalderop) met boiler.

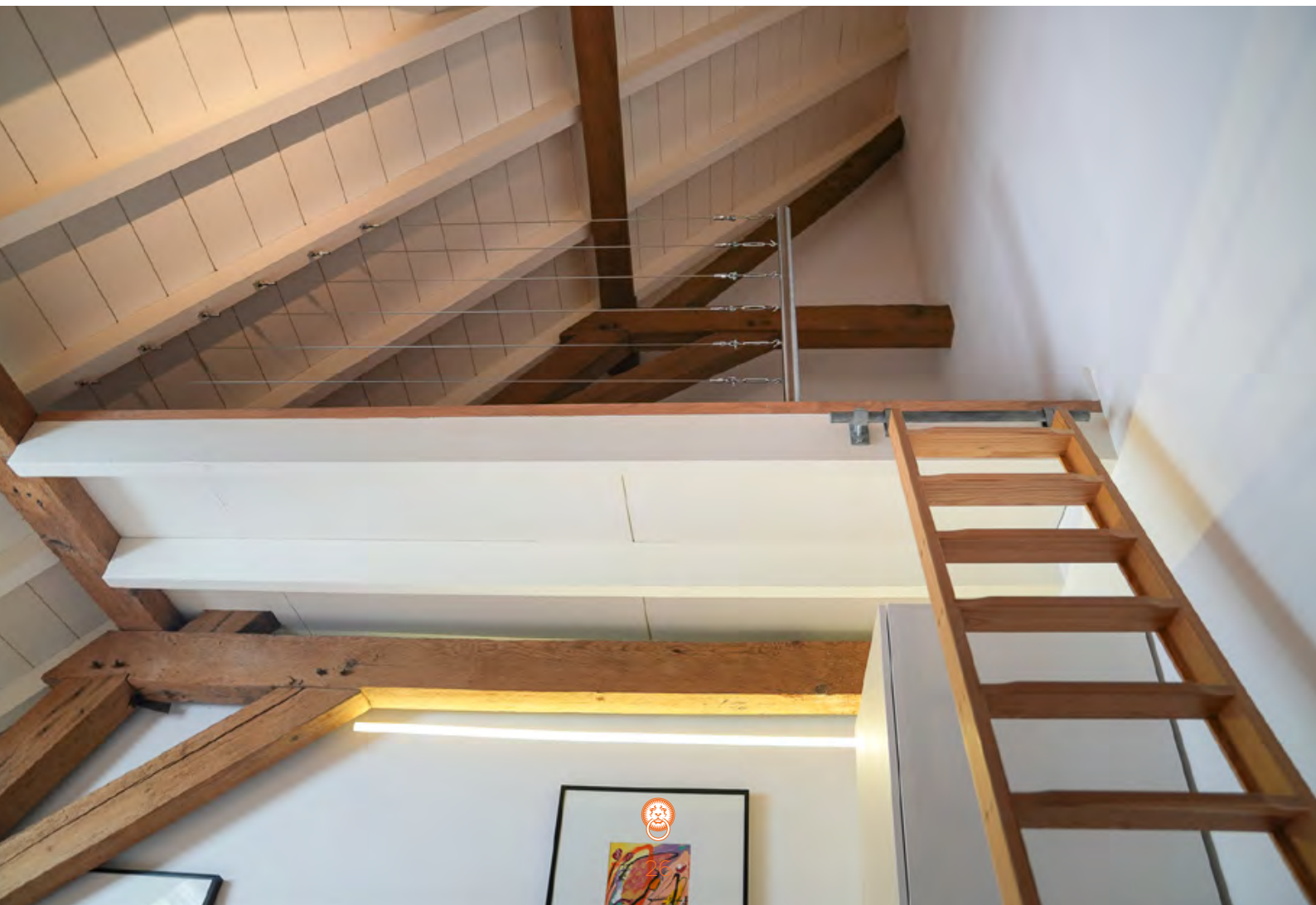




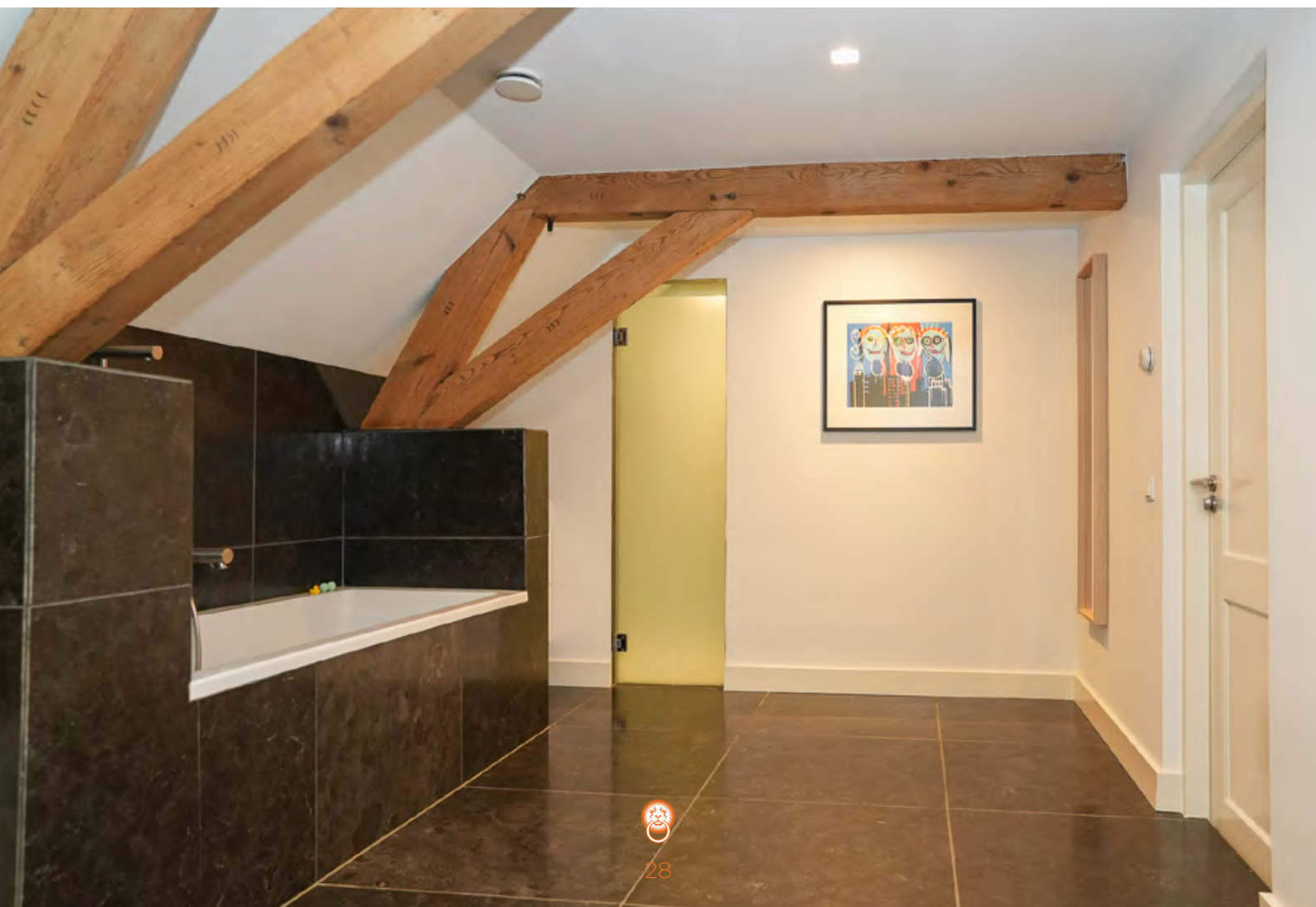
















Buiten

Oprit

Een elektrische poort geeft toegang tot de oprit met een directe toegang tot het huis. Er zijn voldoende parkeerplaatsen op de oprit, die doorloopt tot en met de dubbele garage.

Terrassen

Altijd een heerlijk plekje in de zon of schaduw op een van de terrassen, die verspreid zijn over de tuin.

Tuin

Een prachtig geheel bestaande uit hagen, borders, gazon, bomen en een diversiteit aan begroeiing. De zwembijver is de kers op de taart in deze heerlijke tuin met volop privacy.

Zwembijver

Een heerlijke zwembijver voor een verfrissende duik. Onder de buitendouche spoelt u het laatste restje spanning helemaal van u af. Op het houten vlonderterras strelen zingende vogels en fladderende vlinders al uw zintuigen.

Bijgebouw

Door de houten bekleding past dit bijgebouw perfect in het groene decor van de tuin. Het bijgebouw is te gebruiken als garage en/of gastenverblijf. Er zijn twee elektrische deuren, die mooi zijn weggewerkt in de houten buitenbekleding. Ook is er nog een extra dubbele toegangsdeur. Ideaal dus voor twee auto's en motoren/scooters/fietsen.

Aan de tuinzijde heeft het bijgebouw drie paar dubbele deuren. Volmaakt voor een tuinhuis/gastenverblijf. De keuken is voorzien van een spoelbak, koelkast, vriezer, vaatwasser en kastenwand. Ook is er een badkamer met een inloofdouche, wandcloset en fonteinje. Op het dak bevinden zich 41 zonnepanelen, met daarin drie vlakke daklichten, en binnen is een laadpunt voor een elektrische auto. De houtkachel annex pizzaoven maakt het vertrek ook in de winter behaaglijk. De verdieping is een multifunctionele ruimte met de drie dakramen en een nokhoogte van 1,88 meter.





























Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige zich aan de achterzijde verbredende hoofdmassa met twee woonlagen en zolder onder een zadeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn grotendeels beton. De verdiepingvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk met voorzetwanden. De buitengevel is deels bekleed met gepotdekselde schaaldelen.
Kap	Het zadeldak met wolfseind is riet gedekt.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met enkele beglazing en voorzien van op maat gemaakte aluminium achterzetramen met HR++ beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Itho Daalderop). De begane grond en de badkamers zijn voorzien van vloerverwarming (behoudens de houten vloeren op de begane grond). Op het bijgebouw zijn 41 zonnepanelen geplaatst.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energielabel	A
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is omstreeks 1650 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en zeer goede staat van onderhoud. 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.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel. Het bijgebouw is volledig geïsoleerd, en heeft een aparte rioolaansluiting, een eigen groepenkast, en eigen warmwater-voorziening.



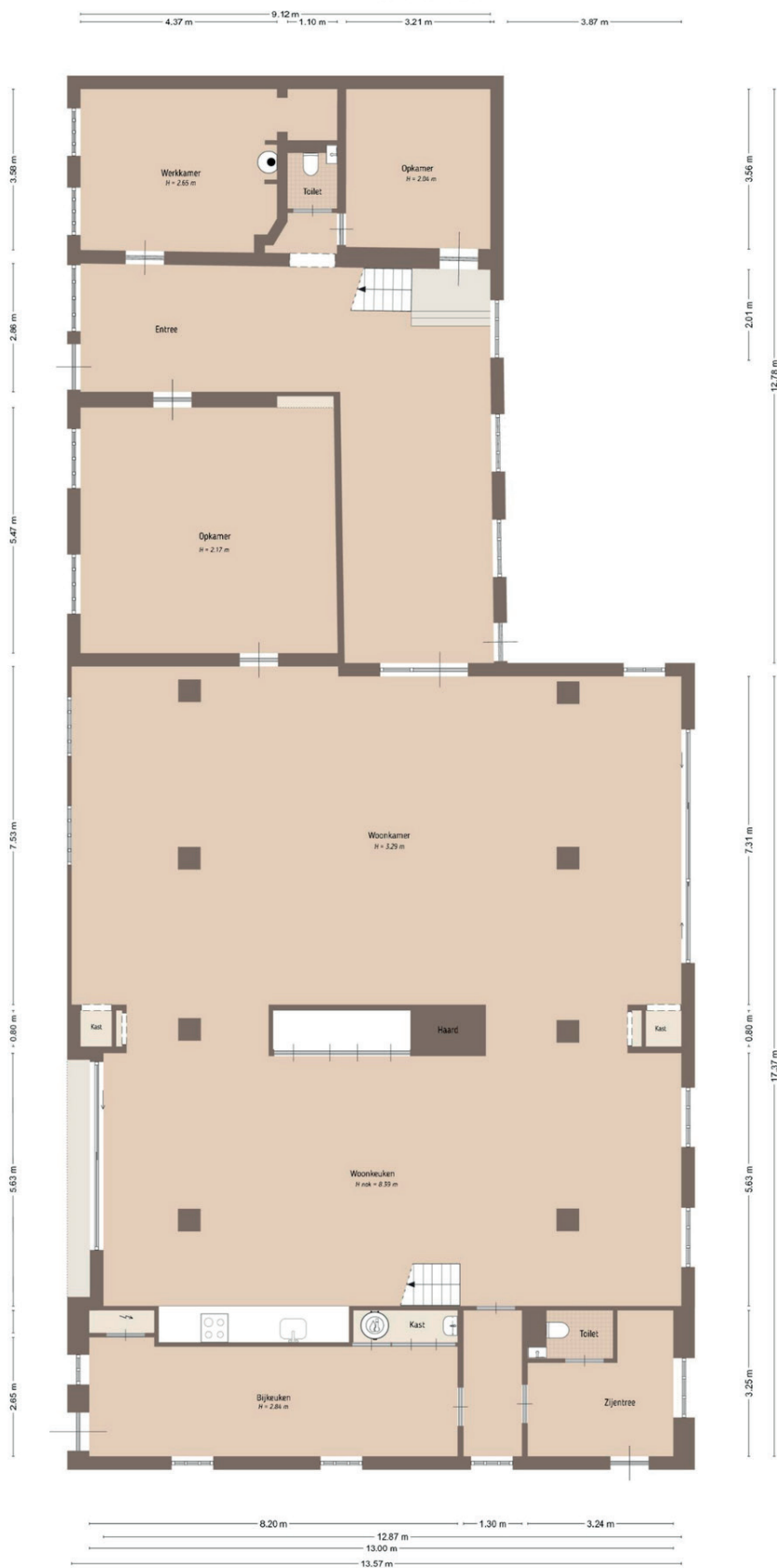
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Woudrichem, sectie G, nummer 998, groot 2.150 m².



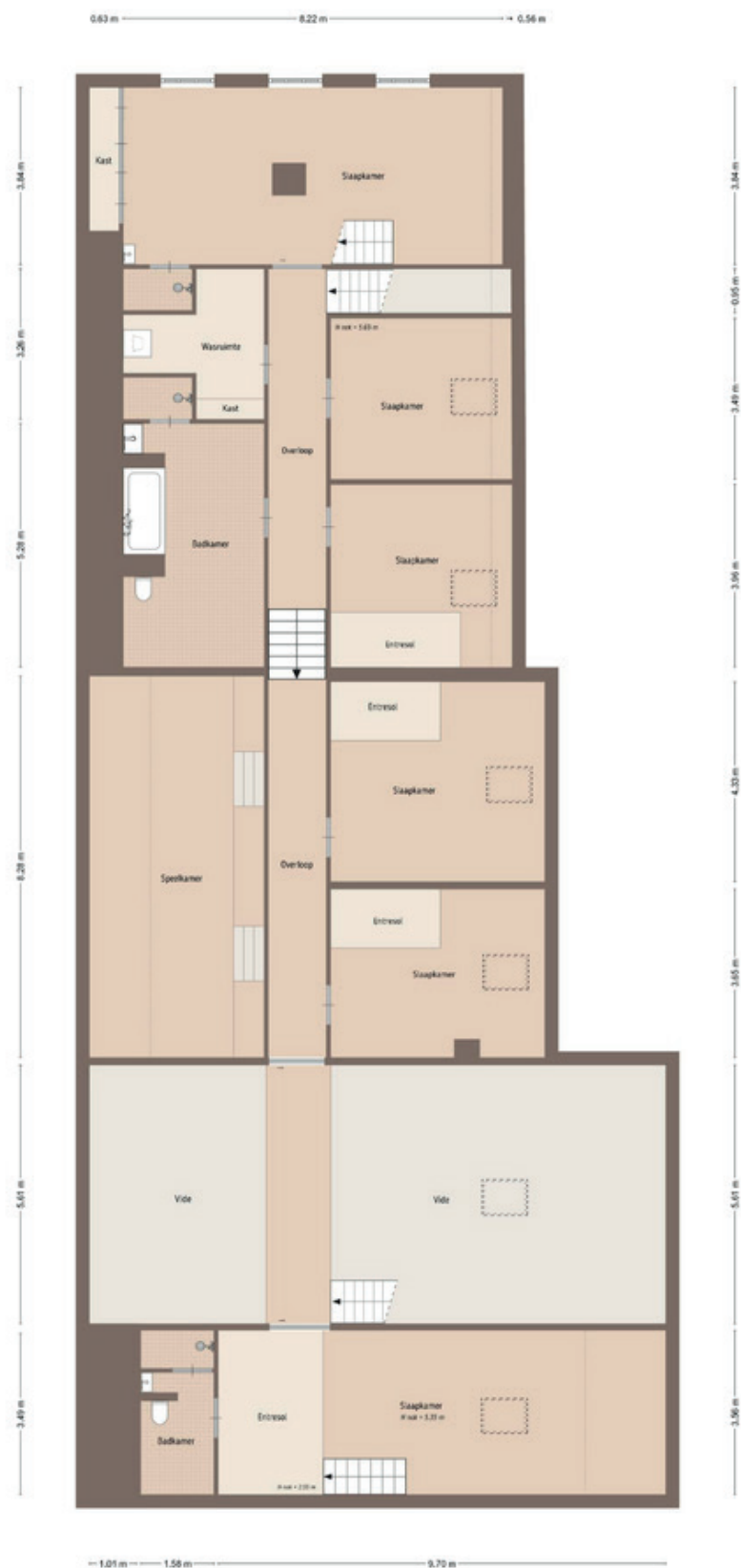
Plattegronden

Begane grond



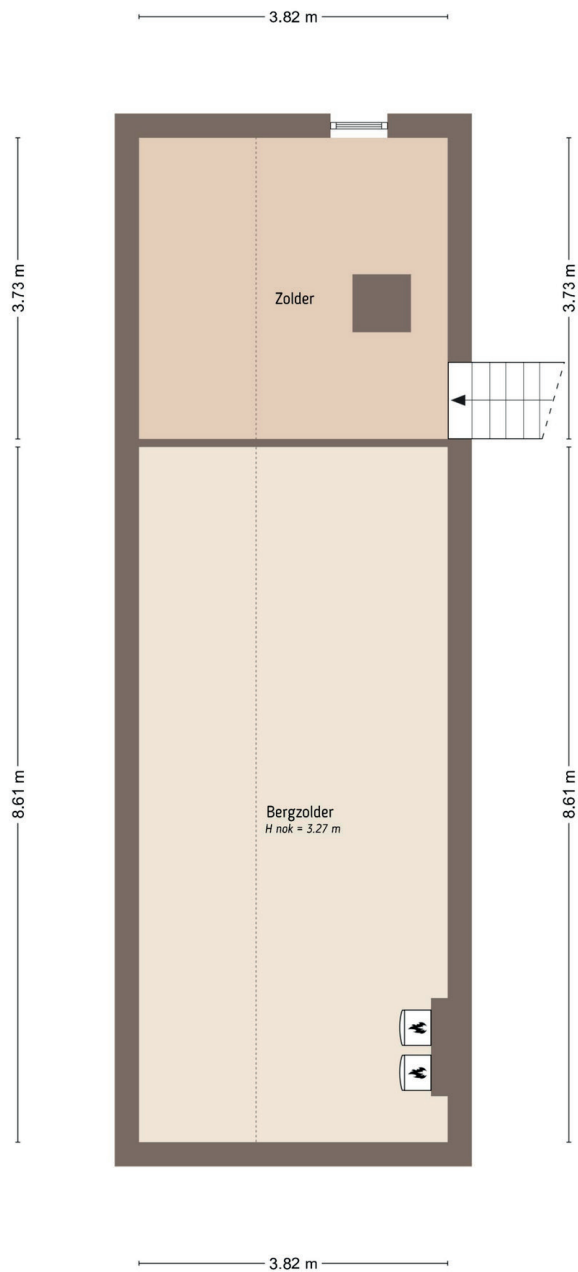
Plattegronden

Eerste verdieping



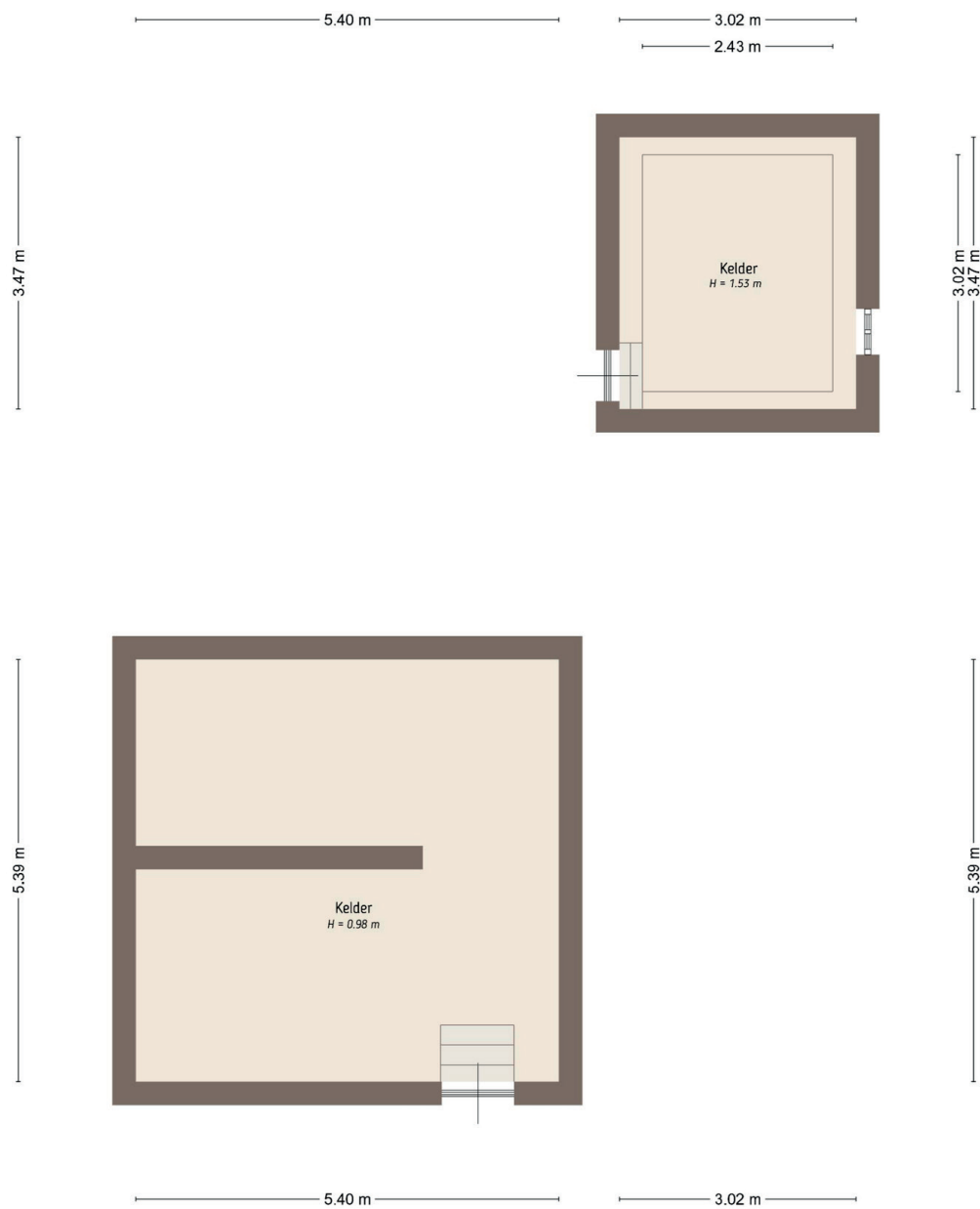
Plattegronden

Tweede verdieping



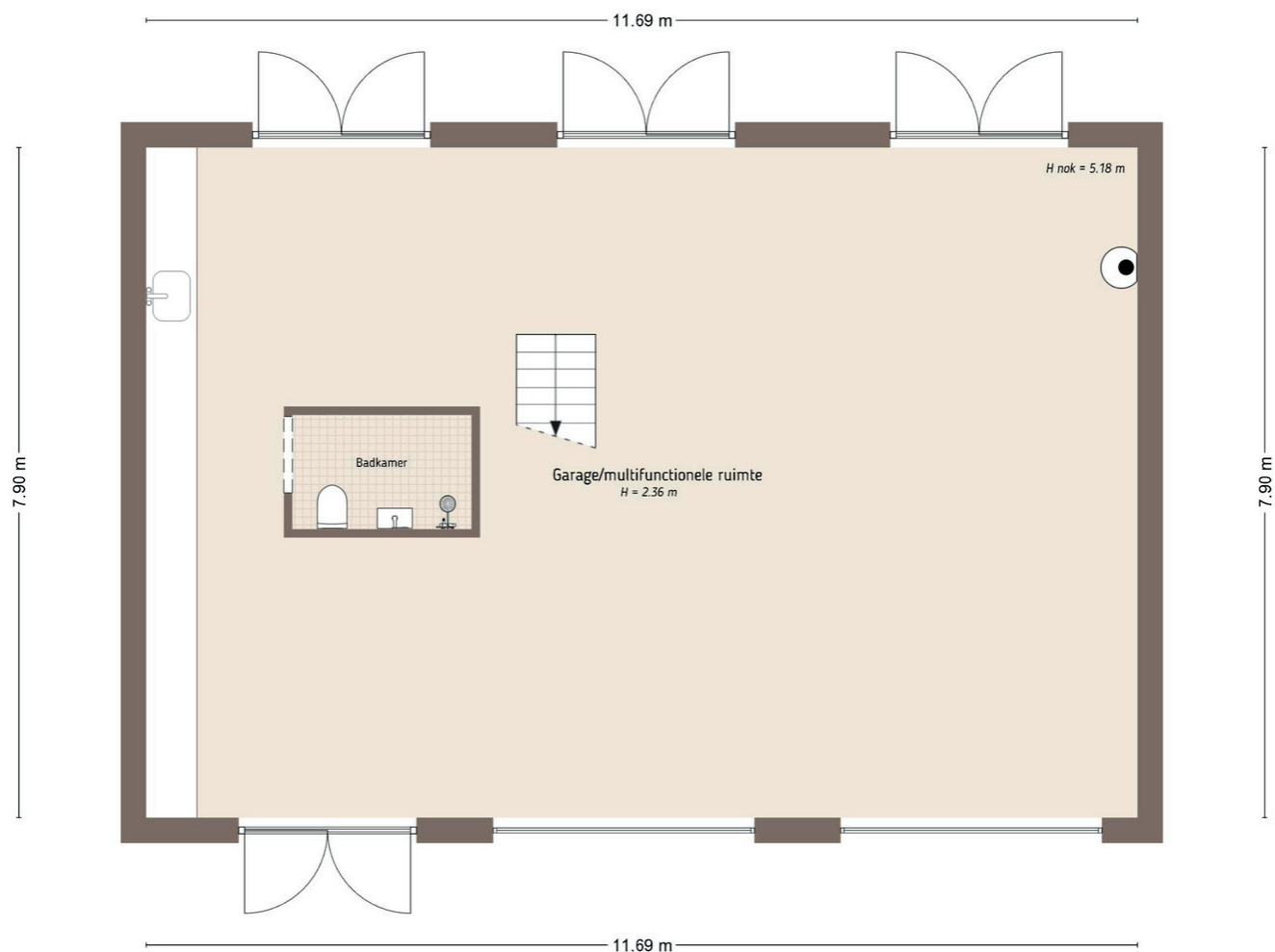
Plattegronden

Kelders



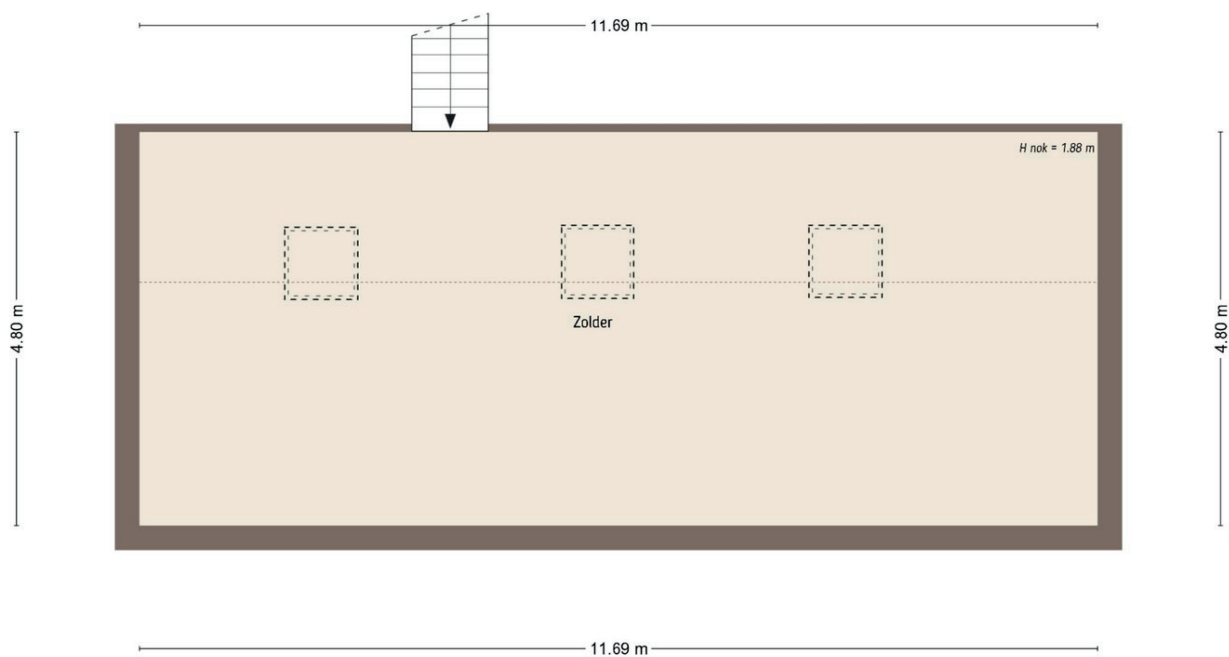
Plattegronden

Begane grond bijgebouw



Plattegronden

Verdieping bijgebouw



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.

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[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



