



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Fonkelnieuwe woonboerderij met de charme van vroeger



Brandwijk
Brandwijksedijk 39

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Kenmerken



Bouwkundige
gegevens



Brandwijk



Indeling



Plattegronden





Brandwijk

Brandwijksedijk 39

Vraagprijs € 1.895.000,- k.k.

Fonkelnieuwe woonboerderij met de charme van vroeger

Vriendelijk en een tikje robuust torent de gevel van deze volledig nieuwe woonboerderij uit boven het weidse polderlandschap. De authentieke uitstraling van de historische ijsselstenen, de snijvoegen en het potdekselwerk onthullen de liefde waarmee deze unieke woonboerderij in 2023 is gebouwd. In het interieur zijn veel natuurlijke materialen zoals eikenhouten plafonds en stenen vloeren verwerkt. Bij de haard in de woonkamer, die zich over de hele voorzijde van de boerderij uitstrekt, heeft u vrij uitzicht over de polder. Ziet u de roofvogel al door de lucht scheren op het ritme van uw mijmeringen? Traditiegetrouw is er ook een deel in het achterhuis. De deel is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Momenteel is de deel in gebruik als stal, maar u kunt deze ruimte met openslaande deuren ook bij het woonhuis trekken of inrichten als hobby- /werkruimte. De verdieping, van zowel het voor- als achterhuis, is nog niet ingedeeld. Een unieke kans om hier meerdere slaapkamers en een badkamer in afmetingen naar wens te creëren. De tuin bestaat uit een groot erf met enkele bijgebouwen en een weiland.

*Met liefde gebouwde
woonboerderij uit 2023*

Volop ruimte voor werk of hobby

Vrij wonen in de polder op een riant perceel. De grote loods met verdieping heeft twee overheaddeuren van 3,40 meter breed en een vrije doorrijhoogte van 3 meter. Ideaal voor een ondernemer die opslag nodig heeft, een autoverzamelaar of hobbyist die werkruimte nodig heeft. Ook de tuin biedt volop ruimte voor de tuin- en/of dierenliefhebber om hier een eigen paradijs te creëren.

Groene Hart

Brandwijk is een gemoedelijk dorp in de Alblasserwaard in het Groene Hart van Nederland. Door de centrale ligging kunt u uitwaaien naar alle windstreken.





Brandwijk

Vroeger werd de Alblasserwaard ook wel aangeduid als Land tussen Lek en Merwede. Vanaf 1370, met de voltooiing van de Oude Zederik, tussen Ameide en Meerkerk, is het gebied volledig omringd door water en werd een 'waard', de Alblasserwaard dus. Het gebied was de afgelopen 1000 jaar permanent bewoond. Wereldberoemd zijn de molens van Kinderdijk die in 1997 werden toegevoegd aan de UNESCO Werelderfgoedlijst. Onder schaatser en fietsers is de molenroute die door het gebied voert bijzonder populair.

Aan de Graafstroom

Brandwijk, is een uitgestrekt lintdorp in de Alblasserwaardse gemeente Molenlanden in de provincie Zuid-Holland. Het dorp ligt ten noorden van het water van de Graafstroom en telt ongeveer 1.275 inwoners. Van 1817 tot 1986 was Brandwijk een zelfstandige gemeente. Daarna ging het op in de gemeente Graafstroom en vervolgens dus in de gemeente Molenlanden.

Op 1,5 km afstand ligt Molenaarsgraaf waar nagenoeg alle basisvoorzieningen gevestigd zijn zoals een basisschool, een winkelcentrum met o.a. Jumbo Supermarkt, een dokters- en

Land tussen Lek en Merwede

tandartsenpraktijk en diverse horeca zaken. Iets verder, op ruim 10 km, liggen plaatsen als Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht.

Van stad naar landelijk en andersom

Het westelijke en zuidelijke deel van de Alblasserwaard omvat een aantal belangrijke regionale steden waaronder Gorinchem en Sliedrecht. Het meer noordoostelijke deel, waar Brandwijk ligt, is veel rustiger en landelijker. Diverse steden en snelwegen zijn dichtbij. Dat maakt dat het dorp een uitstekende uitvalsbasis richting zowel Utrecht, Rotterdam als naar het zuiden.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2023
Ligging	In de lintbebouwing aan de Brandwijkседijk
Bereikbaarheid	Brandwijk ligt in de Alblasserwaard. Sliedrecht ligt op ruim 10 km en zowel Gorinchem als Dordrecht op minder dan 20 km. Rotterdam (33 km) is binnen een half uur bereikbaar en Utrecht (47 km) in 40 minuten.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	213 m ²
- overige inpandige ruimte	211 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
- externe bergruimte	146 m ²
Inhoud	1.702 m ³
Perceeloppervlakte	3.560 m ²
Aantal kamers	3 kamers, waarvan 2 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2

Unique buying reasons (UBR)	• Nieuw gebouwde woonboerderij (2023). • Gevels met ijsselstenen, snijvoeg en potdekselwerk. • Verdieping en achterhuis nog vrij indeelbaar. • Grote loods (2023) met verdieping. • Vrij uitzicht over het polderlandschap.
-----------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, woonkeuken, woonkamer, slaapkamer, badkamer, achterhuis.
Eerste verdieping	Vrij indeelbare verdieping.
Zolder	Bergzolder.
Tuin	Oprit, loods, weide, diverse bijgebouwen.



Indeling

Begane grond

Hal

Lichte hal met fraaie, open trap naar de verdieping. In de hal bevinden zich de meterkast en een vaste kast met de cv-ketel en de unit van de vloerverwarming.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.





Woonkeuken

De eikenhouten balken aan het plafond en de eikenhouten accenten brengen een huiselijke sfeer in de woonkeuken. Bij het grote raam is ruimte voor een gezellige zit. De keuken is voorzien van een natuurstenen werkblad, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer met drie laden en vaste kasten.







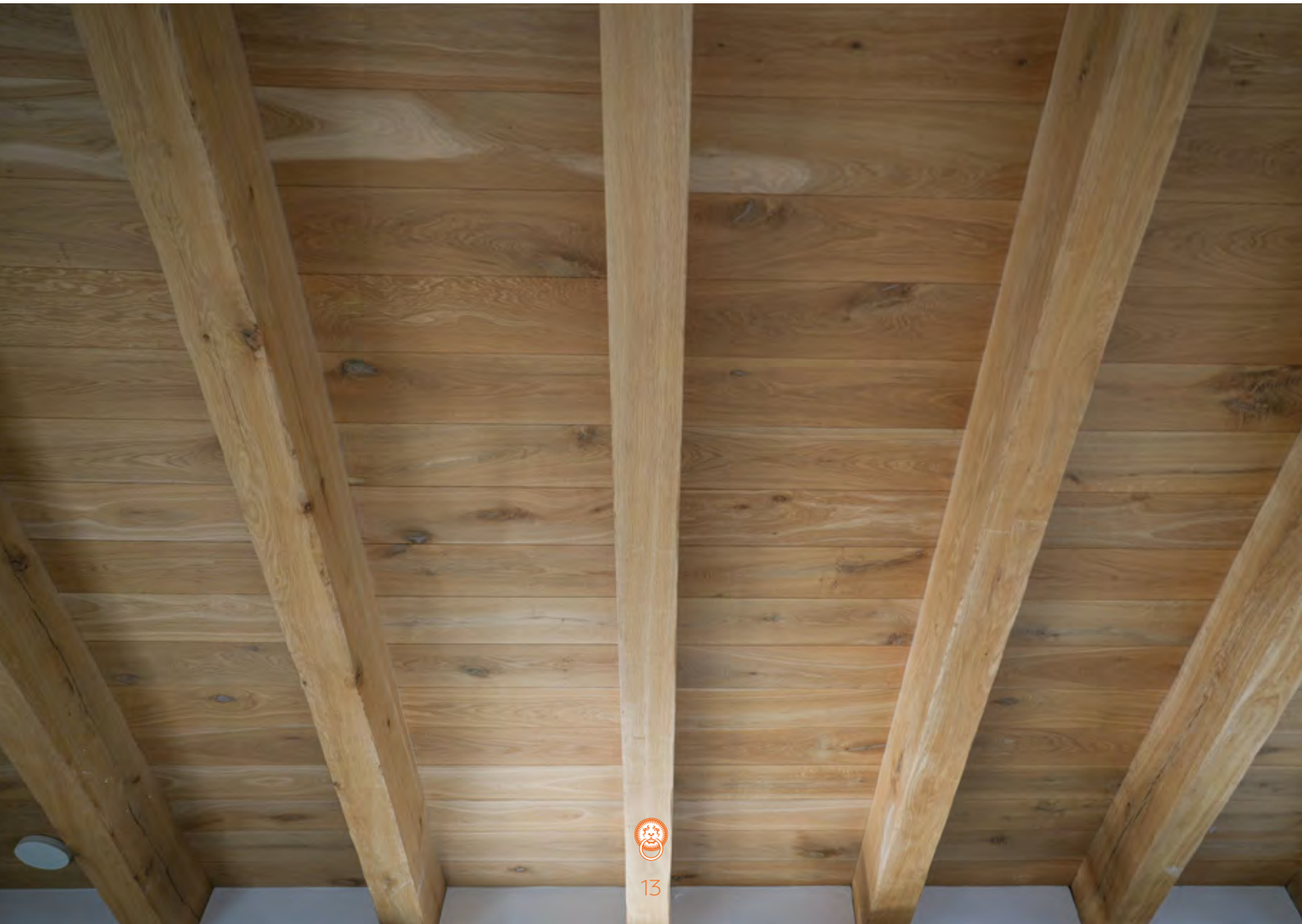




Woonkamer

De woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde en strekt zich uit over de gehele breedte van de woonboerderij. Alle natuurlijke elementen zoals het eikenhouten balken plafond, de gemetselde haard en de vloer creëren een geborgen sfeer. Door de vele ramen danst het daglicht naar binnen.







Slaapkamer

Lichte slaapkamer op de begane grond annex badkamer.

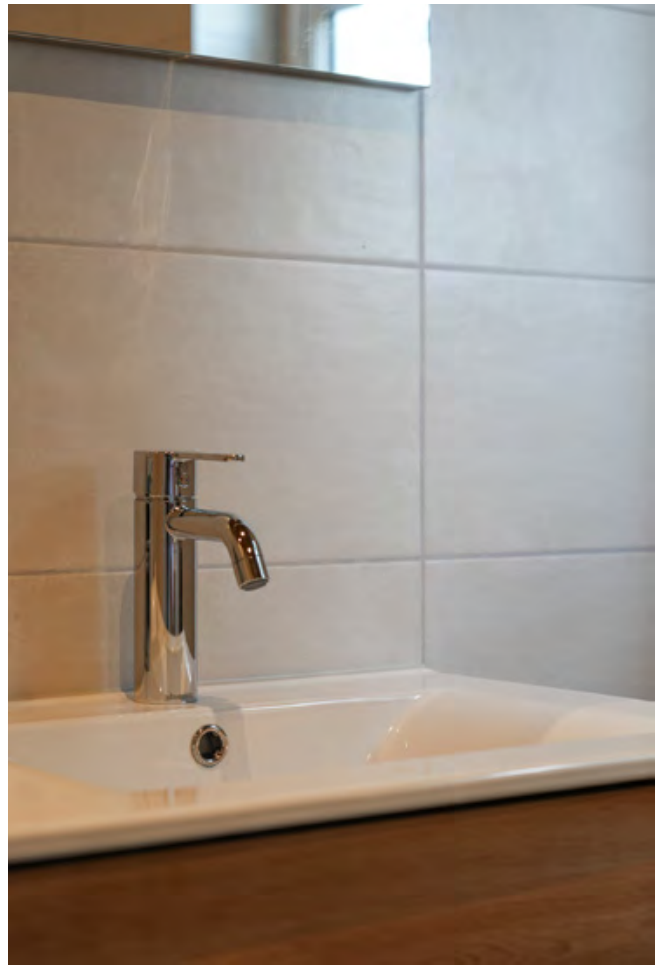




Badkamer

Met ligbad, inloepdouche en dubbel wastafelmeubel.

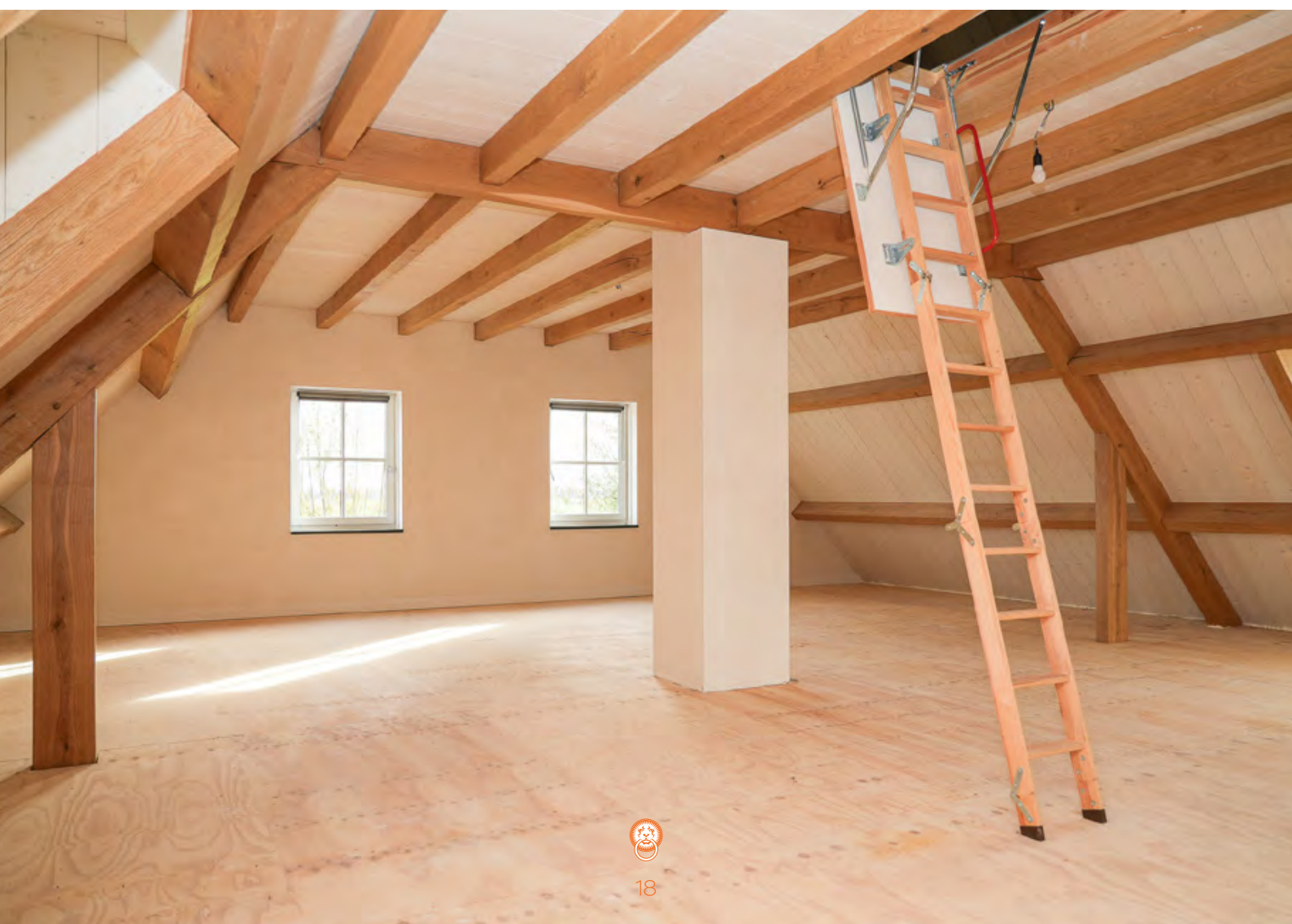
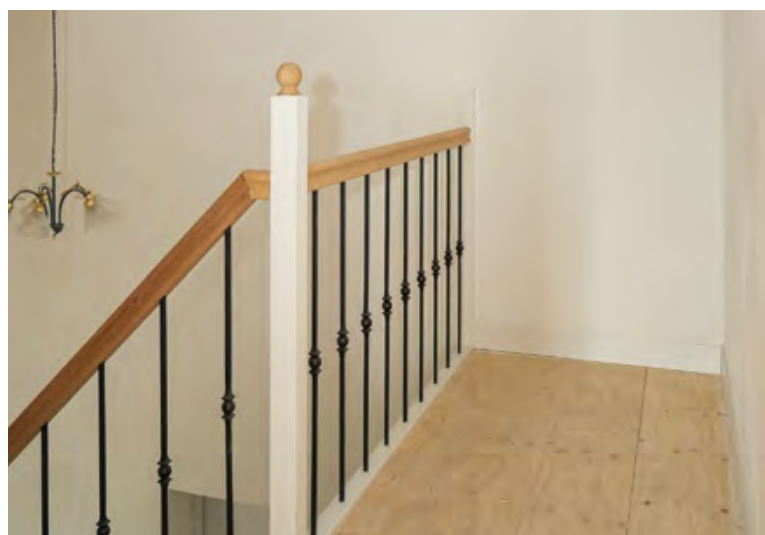




Eerste verdieping

Vrij indeelbare verdieping

Bij de nieuwbouw in 2023 is deze verdieping bewust nog niet ingedeeld, zodat u alle vrijheid heeft om de verdieping geheel naar wens in te richten. Er is volop ruimte voor diverse slaapkamers en een badkamer.





Bergzolder

Op de bergzolder bevindt zich de unit van het warmteterugwinstsysteem. De bergzolder is bereikbaar middels een vlizotrap.



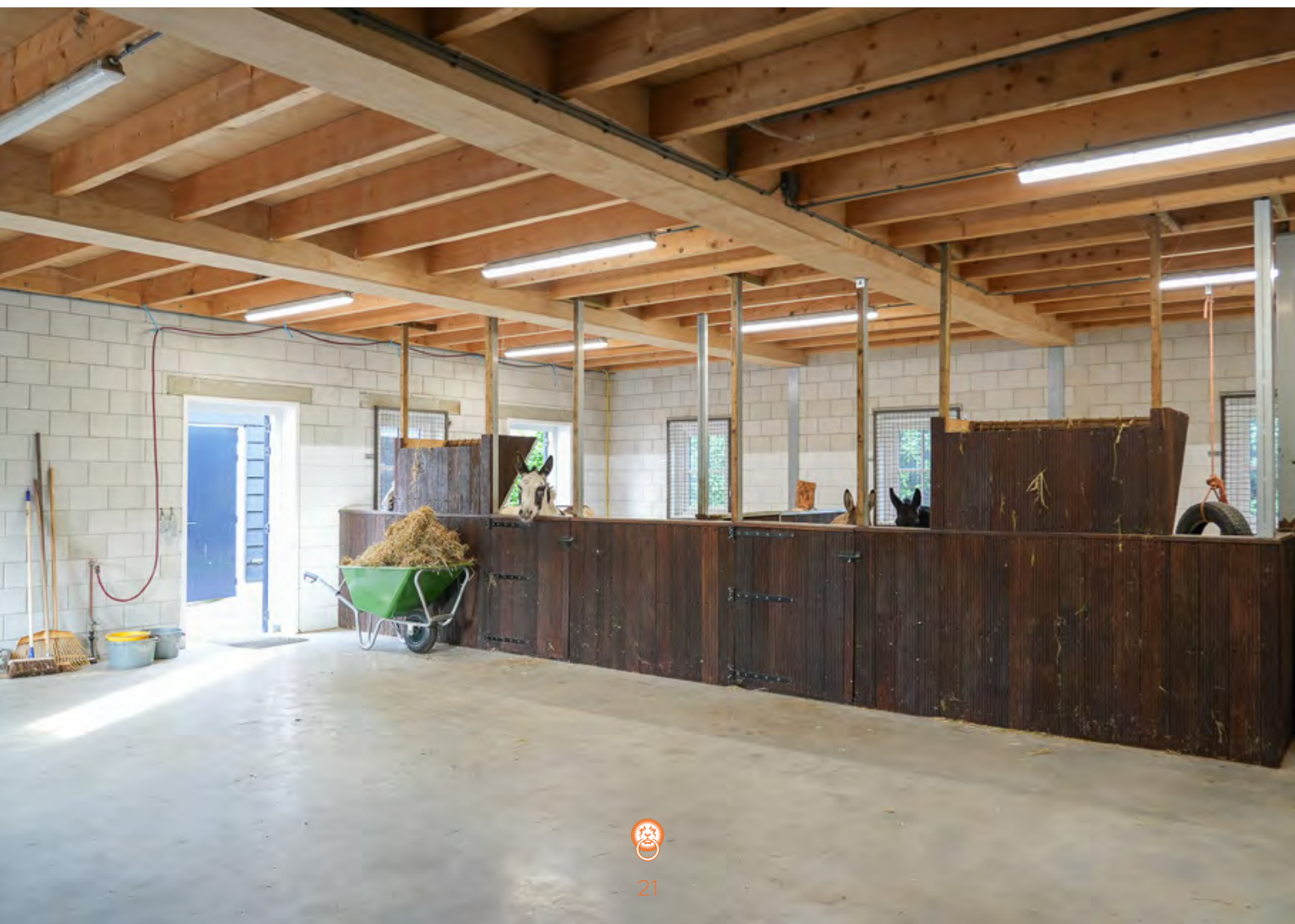
Achterhuis

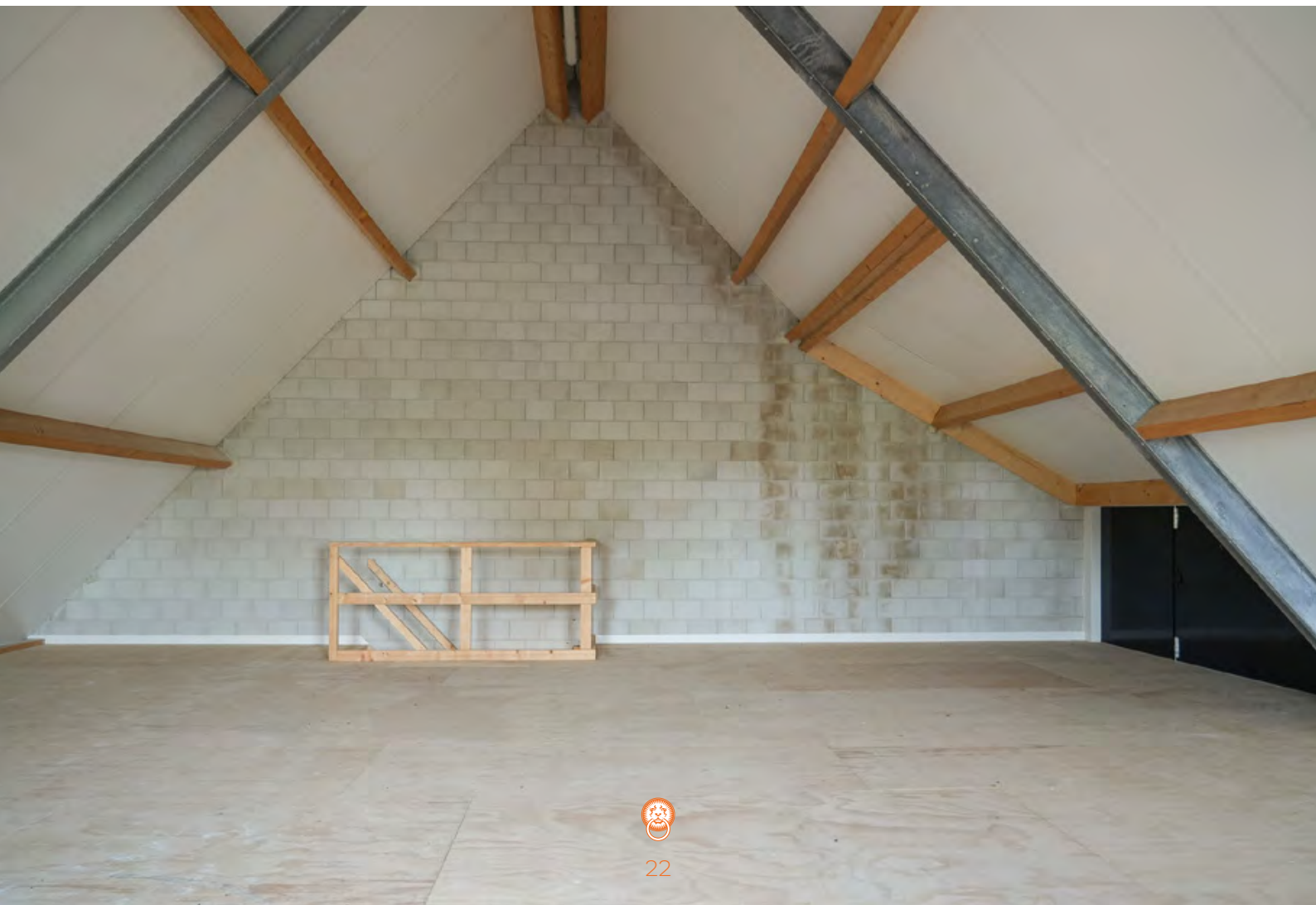
Deel

Momenteel is de deel in gebruik als stal. De ruimte is voorzien van een stortbak, openslaande deuren aan de zijkant, en een schuif- en loopdeur aan de achterzijde. De deel is volledig geïsoleerd en uitgerust met vloerverwarming. Het is mogelijk om de deel bij het woonhuis te trekken of in te richten als hobby-/werkruimte.

Verdieping

Ook deze verdieping is geheel naar uw wens in te richten tot een multifunctionele ruimte.







Buiten

Oprit

Ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Tuin

In de voortuin staan twee leilindes. De rand van de zij- en achtertuin is omgeven door een haag van begroeiing.

Weide

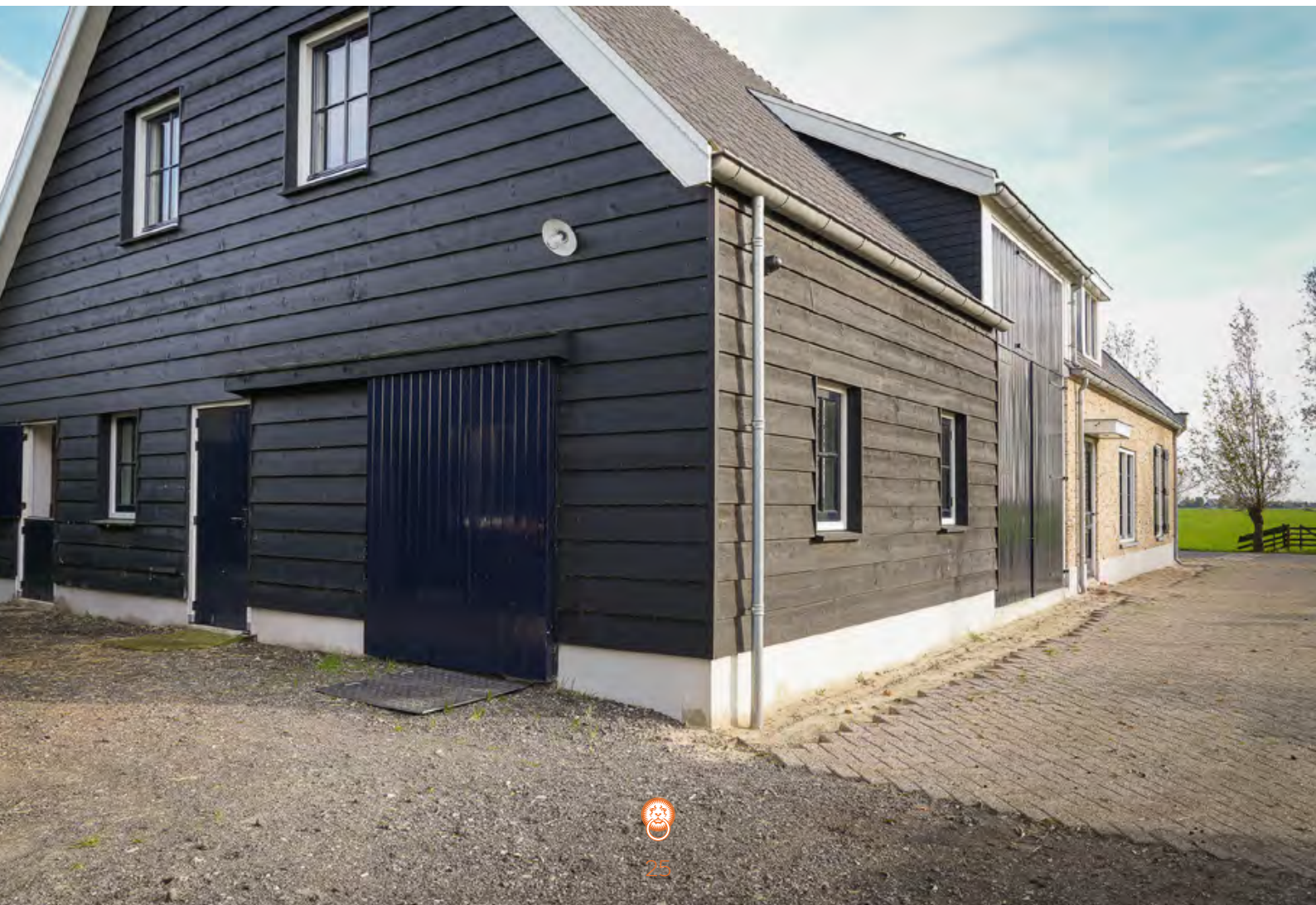
Er is een L-vormige weide aan de buitenzijde van het perceel.

Bij de wei staan diverse bijgebouwen voor opslag of dierenverblijf.

Bijgebouw

Het bijgebouw is door een houten tussenwand in twee delen verdeeld. Aan de voorzijde is een schuur/stal met stortbak en bergzolder. Aan de achterzijde is een loods met elektra. De twee overheaddeuren hebben een vrije doorrijhoogte van 3 meter en zijn 3,40 meter breed.















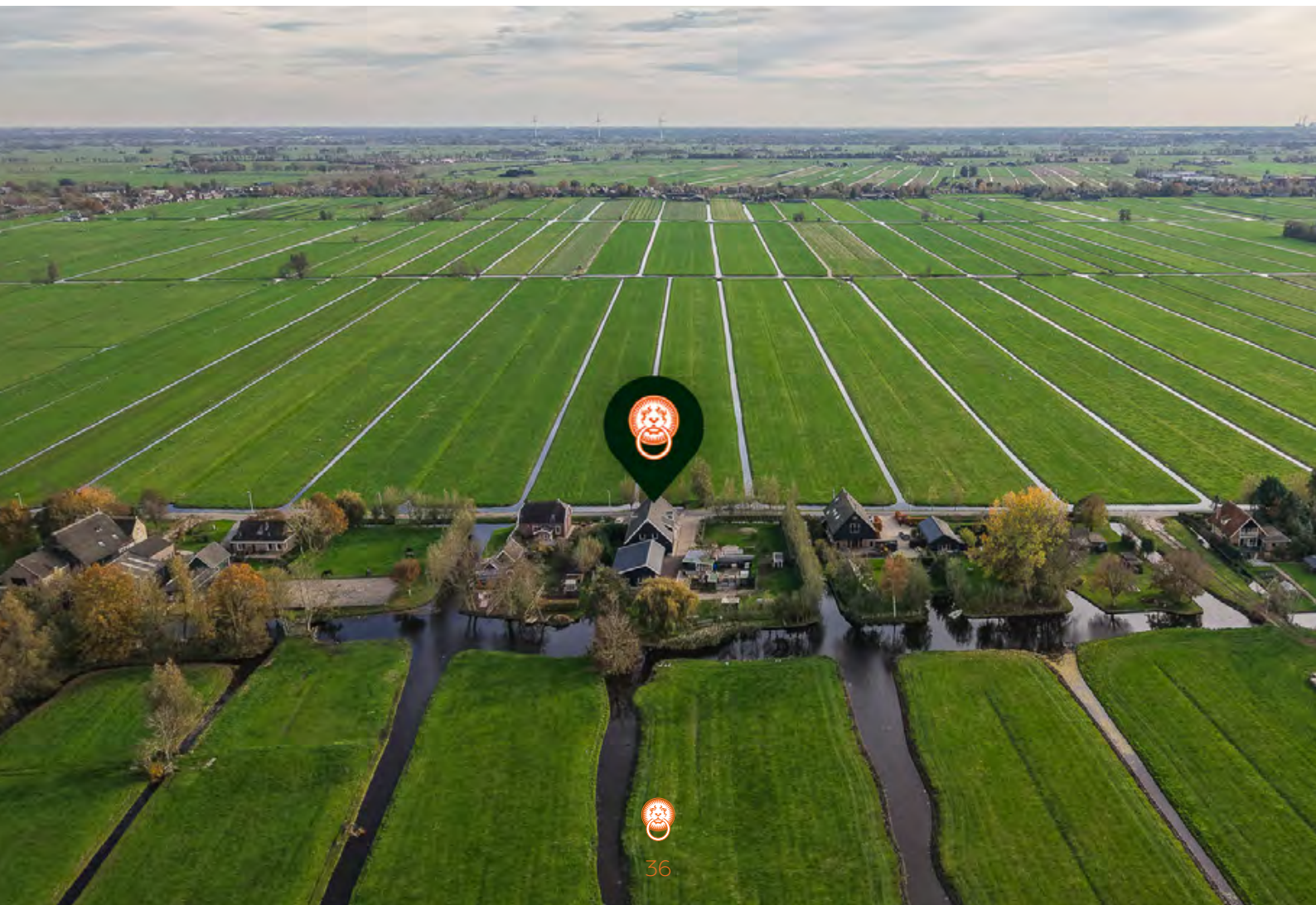












Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee woonlagen onder een zadeldak.
Fundering	Het huis heeft een palenfundering.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie. Het voorhuis heeft ijsselstenen met een snijvoeg, het achterhuis is gepotdekseld.
Kap	Het zadeldak is gedekt met geïsoleerde dakplaten en zwarte betonpannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De hardhouten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Intergas HR Eco Hybride) en een warmtepomp (Daikin). De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Er is een warmteterugwinsysteem aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energie label	A
Bouwkundige staat en onderhoud:	Het woonhuis is in 2023 gebouwd volgens de staat van toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en 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.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Brandwijk, sectie C, nummer 125, groot 3.560 m².



Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Eerste verdieping



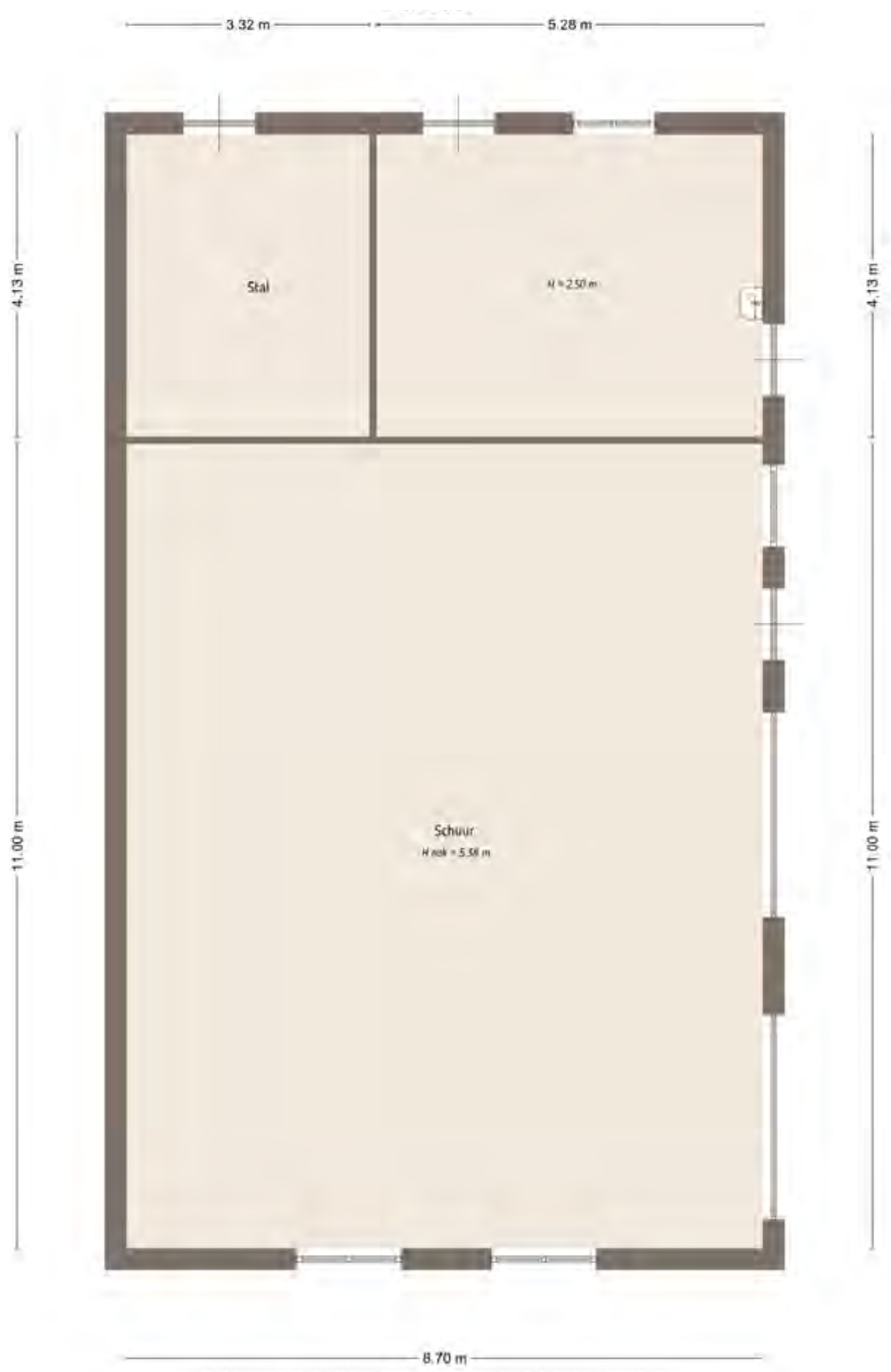
Plattegronden

Tweede verdieping



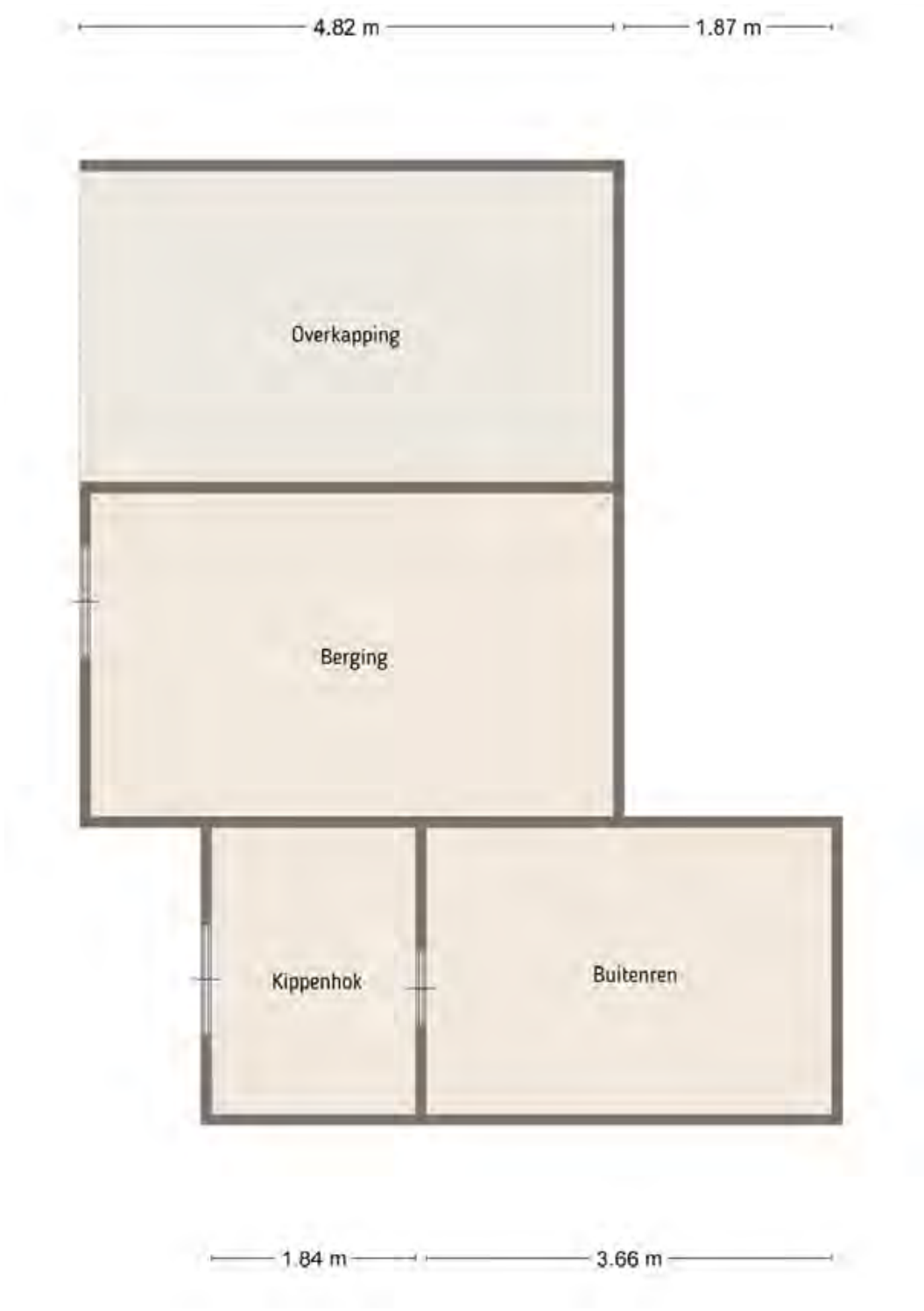
Plattegronden

Schuur



Plattegronden

Berging



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 Molenlanden, telefoon 088 75 15 000, internet www.molenlanden.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



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01