



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

**Betuwse woonboerderij
met multifunctioneel
gebruik**



Wadenoijen
Bommelweg 1

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen





Wadenoijen

Bommelweg 1

Vraagprijs € 1.175.000,- k.k.

Het echte Betuwse buitenleven

Hier stap je een huis binnen dat ademt zoals alleen oude huizen dat kunnen; met een eigen verhaal en een tastbare sfeer. Het huis, gebouwd in 1908, combineert de kwaliteit van toen met de warmte van nu. De gevels en het zadeldak met riet en pannen geven het huis een kenmerkende en tijdloze uitstraling. Achter de houten kozijnen vallen de kleuren van glas-in-lood op, terwijl de robuuste schouw en houtkachel in de woonkamer voor een comfortabele warmte zorgen. De opkamer met schuifdeuren is een plek waar je uren kunt doorbrengen om goede gesprekken te voeren of even tot rust te komen. De authentieke deel, geschikt voor divers gebruik, vormt een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Vanaf de keuken loop je ook zo de tuin in. Een riante kapschuur, paardenboxen, een rijbak, een groot weiland en diverse dierenverblijven nodigen tot het Betuwse buitenleven. Op de verdieping vind je zeven slaapkamers en een badkamer. Dit is geen gewoon huis; het is een plek waar elk hoekje uitnodigt om te onthaasten en genieten.

Glinsterend glas-in-lood en weidse buitenlucht

Ruimte voor leven en werken

Achter de woonboerderij staat een grote kapschuur, die geschikt is voor paarden en werkplekken. Zo zijn er diverse ruimtes waaronder een verwarmde kantine/werkplaats, die ook als kantoor of gastenverblijf kan gaan dienen. Deze boerderij biedt volop mogelijkheden voor wonen, werken en zelfs zorg aan huis. Door de zestig zonnepanelen wordt er weinig energie verbruikt.

Rustige ligging nabij Tiel

Dit erf ligt even ten westen van Tiel, omgeven door weilanden. Het dorp Wadenoijen, de voorzieningen in Tiel-Passewaaij en de ontsluiting via de A15 zijn allen dichtbij.





Wadenoijen

Gemoedelijk dorp vlakbij Tiel

Wadenoijen is een dorp in de gemeente Tiel in de provincie Gelderland. Het dorp telt ongeveer 1.150 inwoners en ligt fraai direct aan rivier de Linge. De naam van het dorp is ontleend aan de oud-Nederlandse woorden wada en oye, die respectievelijk doorwaadbare plaats en weideland betekenen. Het dorp wordt voor het eerst genoemd in 850 als Graaf Balderik vanuit hier goederen schenkt aan de kerk in Utrecht. Wadenoijen is een rustig en gemoedelijk dorp met diverse verenigingen, waaronder een voetbalvereniging, en een basisschool.

Natuur en voorzieningen dichtbij

De regio rondom Wadenoijen biedt een afwisselend landschap met uitgestrekte weilanden, rivieren en natuurgebieden. Voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten zijn binnen enkele minuten rijden bereikbaar in Tiel, dat op korte afstand ligt. Tiel beschikt over een breed scala aan winkels, supermarkten, basisscholen en middelbare scholen, evenals sportclubs en recreatiemogelijkheden zoals tennis, voetbal en zwemmen. Voor liefhebbers van natuur zijn er wandel- en fietsroutes langs de Waal en door het Betuwse landschap.

De Betuwe, groene parel tussen rivieren

Daarnaast zijn er diverse lokale markten en evenementen die het dorpsleven verrijken. De combinatie van landelijke rust en nabijheid van stedelijke voorzieningen maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk.

Centraal in Midden-Nederland

De woonboerderij is gunstig gelegen ten westen van Tiel. De A15 en A2 zijn binnen 15 minuten bereikbaar, waardoor steden als Nijmegen, Utrecht en 's-Hertogenbosch snel te bereiken zijn. Het NS-station Tiel ligt op circa 5 kilometer afstand en biedt regelmatige treinverbindingen richting Arnhem, Utrecht en Den Bosch. Voor wie met de fiets of auto reist, zijn er diverse routes die het dorp verbinden met omliggende dorpen en steden. De ligging nabij belangrijke verkeersaders maakt deze locatie ideaal voor zowel woon- als werkverkeer, terwijl het dorp zelf de rust en ruimte van het platteland behoudt.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1908
Ligging	Ten westen van Tiel
Bereikbaarheid	Wadenoijen ligt in de stedendriehoek Utrecht-Nijmegen-Den Bosch (30 tot 35 autominuten) dus bijzonder centraal. Met dichtbij twee NS-stations: Passewaaij op 2,7 kilometer en NS-Geldermalsen op 6 km. Ook Tiel, Geldermalsen en 'Oranjestad' Buren zijn dichtbij (ca. 6 km).

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	244 m ²
- overige inpandige ruimte	12 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	35 m ²
- externe bergruimte	88 m ²
Inhoud	1.001 m ³
Perceeloppervlakte	14.839 m ²
Aantal kamers	10 kamers, waarvan 7 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2

Unique buying reasons (UBR)	• Charmante woonboerderij met multifunctioneel gebruik. • Geschikt voor paarden aan huis. Nu in gebruik als zorgboerderij. • Grote kapschuur met diverse werkruimtes en stallen. • Groot weiland en gedraineerde rijbak. • Op korte afstand van Tiel(-Passewaaij).
-----------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond:	Portaal, woonkamer, opkamer, hal, werkkamer, keuken, deel en kamer.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop, zeven slaapkamers, inloopkast, badkamer.
Zolder:	Bergzolder.
Tuin	Tuin rondom, kapschuur, werkschuur, kantine/ werkschuur, rijbak, diverse bijgebouwen en dierenverblijven, weiland en vijver.



Indeling

Begane grond

Entree

Portaal met voordeur en meterkast. 'Goed volk komt achterom', dus deze voordeur wordt in de praktijk weinig gebruikt.

Woonkamer

De ruime woonkamer is voorzien van een schouw met houtkachel en glas-in-loodramen. De airconditioning zorgt voor een aangename temperatuur het hele jaar door. De kamer ademt een authentieke sfeer..

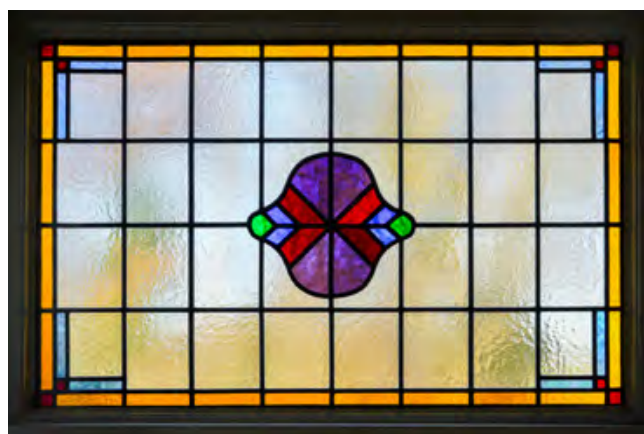






Opkamer

Aangrenzend aan de woonkamer ligt de opkamer met kamer-en-suite schuifdeuren en een vaste kast. Deze ruimte kan dienen als eetkamer of speelkamer.





Hal

Tussenhal in het voorhuis. Verbindt de woonkamer met de keuken en geeft toegang tot de werkkamer.

Werkkamer

Praktische werkkamer met een ruime kastenwand, perfect voor thuiswerken of hobbyruimte.





Keuken

Karakteristieke keuken met vloerverwarming, uitgerust met een vijfspots gasfornuis, oven, vaatwasser, koelkast en spoelbak. Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar en is er directe toegang tot de tuin.

Kelder

Praktische kelderruimte met een hoogte van 1,51 meter, ideaal voor opslag. De waterontharder is in de kelder geplaatst.

Deel

Authentieke deel in het achterhuis met stortbak, twee toiletten (waarvan één geschikt voor invaliden), douche en witgoed aansluitingen. Hier bevindt zich ook de cv-ketel (Intergas).

Kamer achterhuis

Extra kamer met kitchenette, geschikt als woonruimte voor au pair, mantelzorg of volwassen kinderen, met eigen toegang tot het achtererf.



Verdieping

Overloop

Centrale overloop waaraan slaapkamers, badkamer en een inloopkast grenzen. De overloop is ruim en licht.

Zeven slaapkamers

Zeven slaapkamers, waarvan één met bedstee en één met vaste kasten. De kamers zijn van verschillende afmetingen en bieden voldoende ruimte voor een gezin of gasten.

Badkamer

Voorzien van ligbad, douche, wastafel en toilet. De badkamer is ruim en functioneel ingericht.

Bergzolder

Bergzolder bereikbaar via inspectieluik, ideaal voor opslag.













Buiten

Oprit

Verharde oprit met voldoende parkeergelegenheid, direct verbonden met de openbare weg en het erf.

Achtertuint

De tuin rondom de woning is ruim en biedt uitzicht over het weiland en de rijbak. Diverse dierenverblijven, een moestuin en tuinkas maken het een veelzijdige buitenruimte.

Terras

Er is een beschut terras bij de kapschuur, perfect voor ontspanning en het genieten van het landelijke uitzicht.

Kapschuur

Grote kapschuur met vijf paardenboxen, een werkschuur en een verwarmde, geïsoleerde kantine/werkschuur met keukenblok, warm en koud water, meterkast en grote bergzolder. Deze ruimte is geschikt voor diverse doeleinden, zoals kantoor of gastenverblijf.

Weiland

In het verlengde van de gedraineerde rijbak strekt het weiland zich uit langs de Dreef. Ideaal voor kleinvee of paarden aan huis.







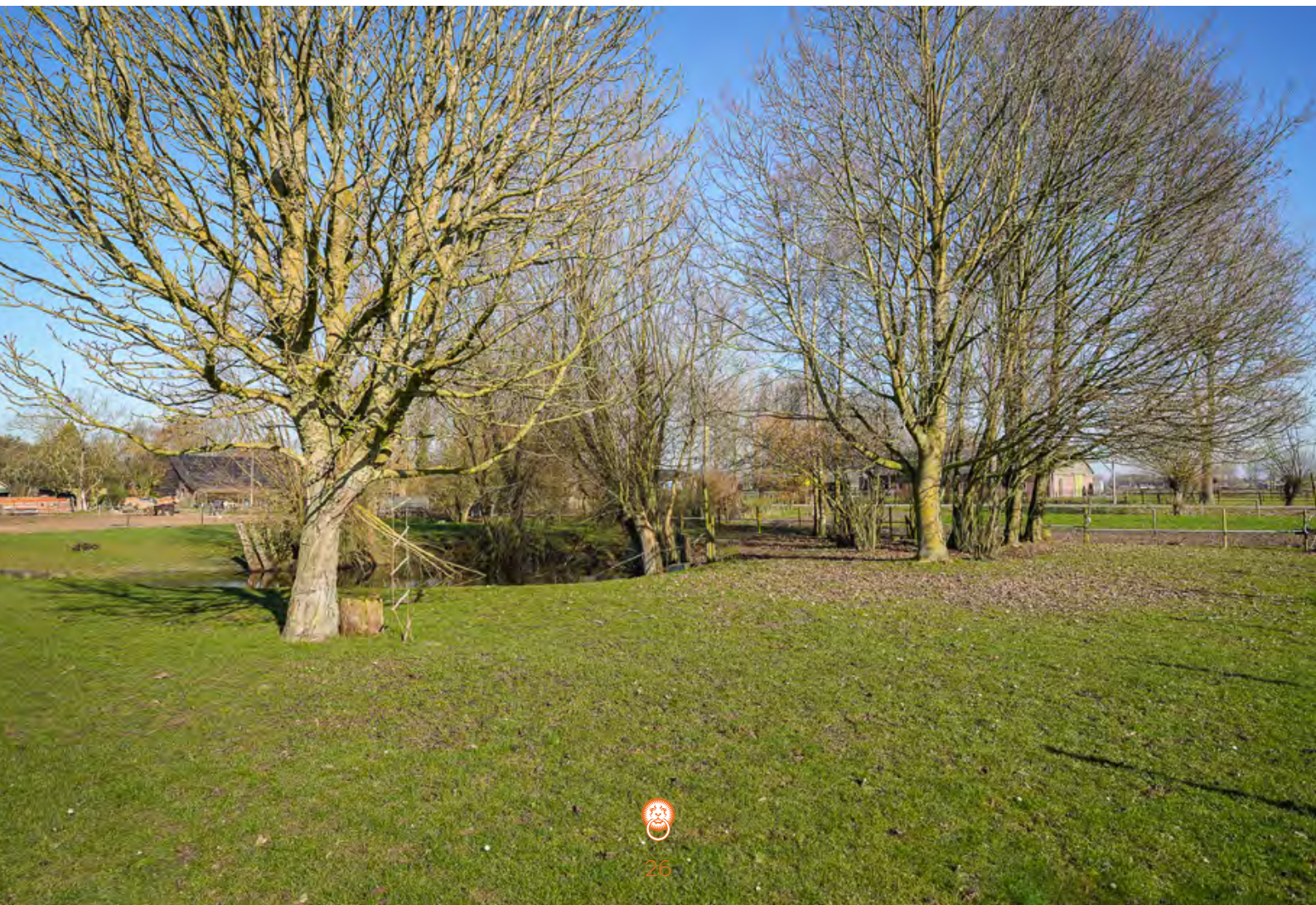




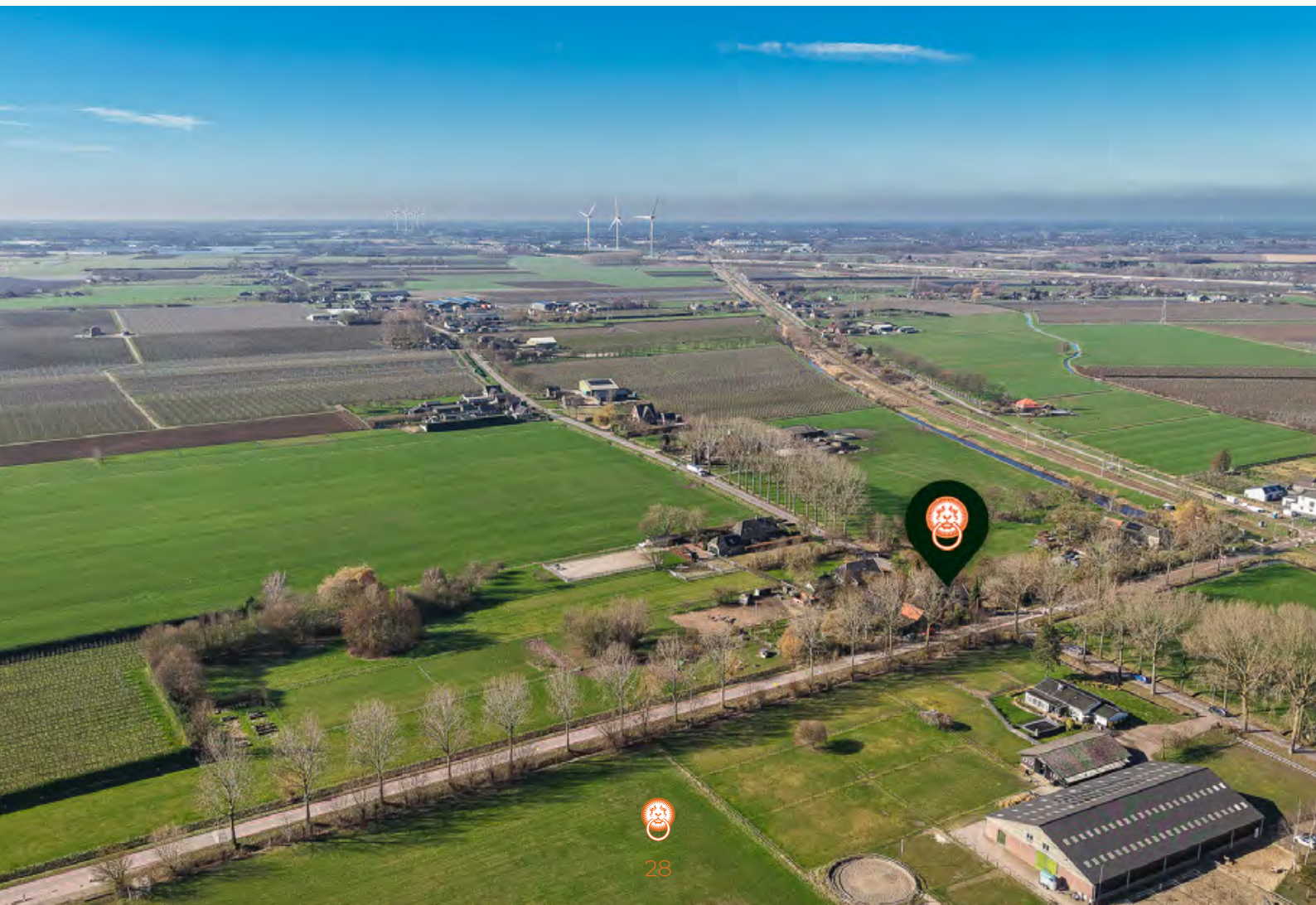












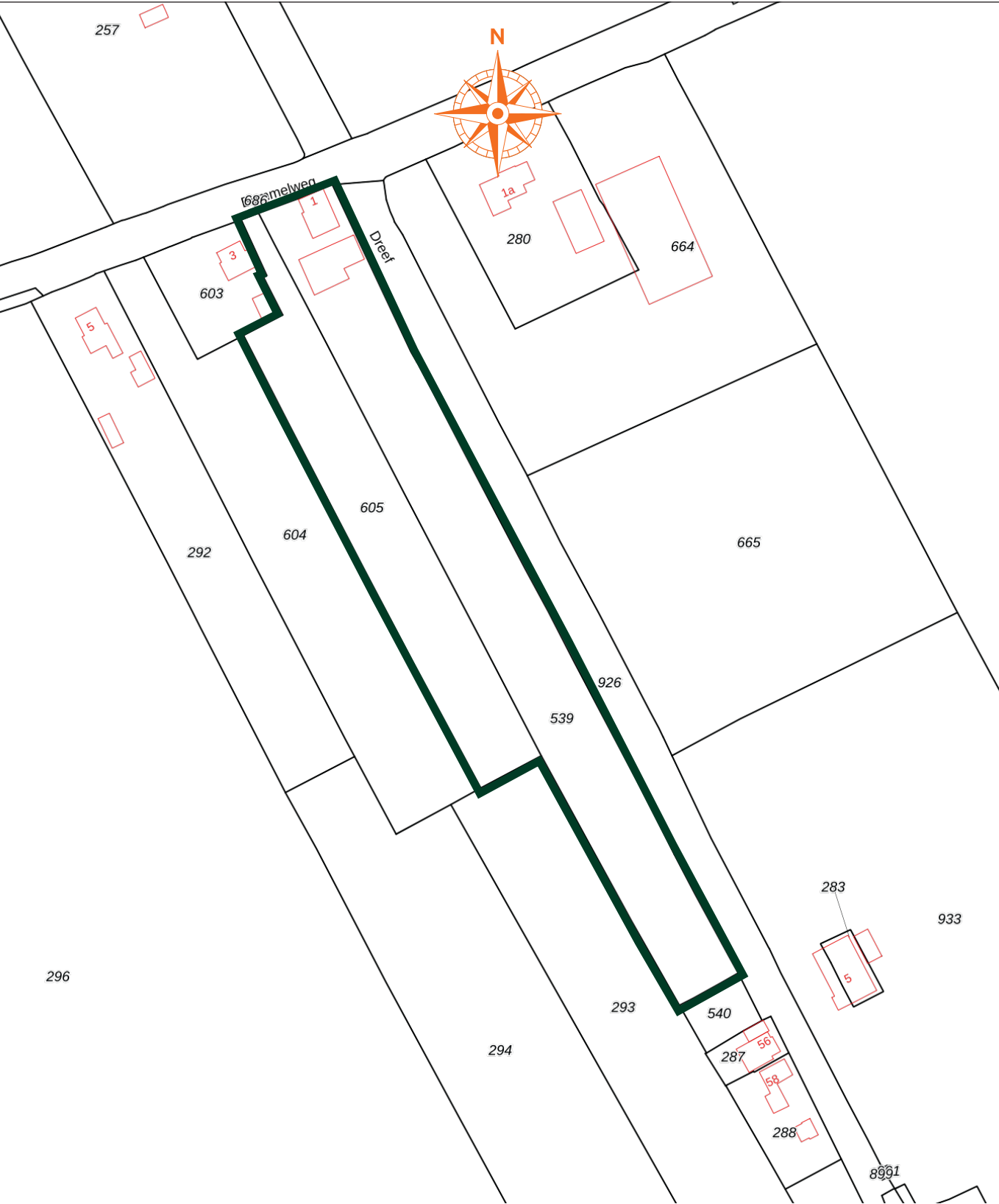
Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee woonlagen onder een zadeldak met overstek.
Fundering	De woning is gebouwd 'op staal' (vaste grondslag).
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn deels van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk en voorzien van voorzetwanden.
Kap	Het zadeldak van het voorhuis is gedekt met zwarte betonpannen, het achterhuis is met riet gedekt (2015).
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing (2020).
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Intergas). De keuken is voorzien van vloerverwarming. Er zijn 60 zonnepanelen aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is deels geïsoleerd.
Energie label	D
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is omstreeks 1908 gebouwd volgens de 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 Wadenrijen, sectie E, nummer 539, groot 9.336 m² en nummer 605, groot 5.500 m² (gezaamenlijk groot 14.839 m²).



Plattegronden

Begane grond



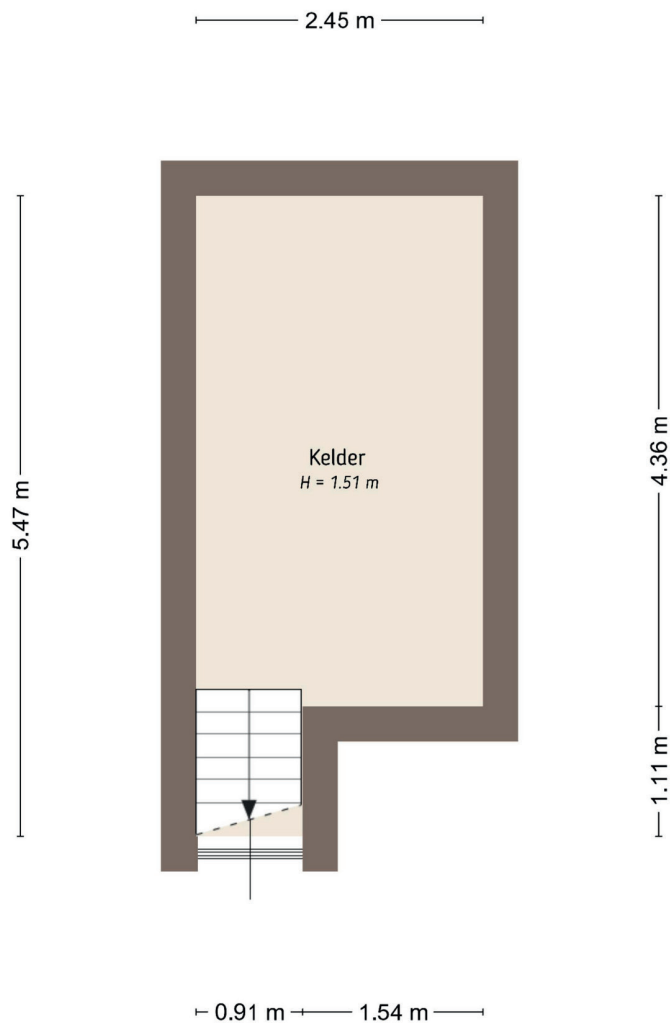
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Kelder



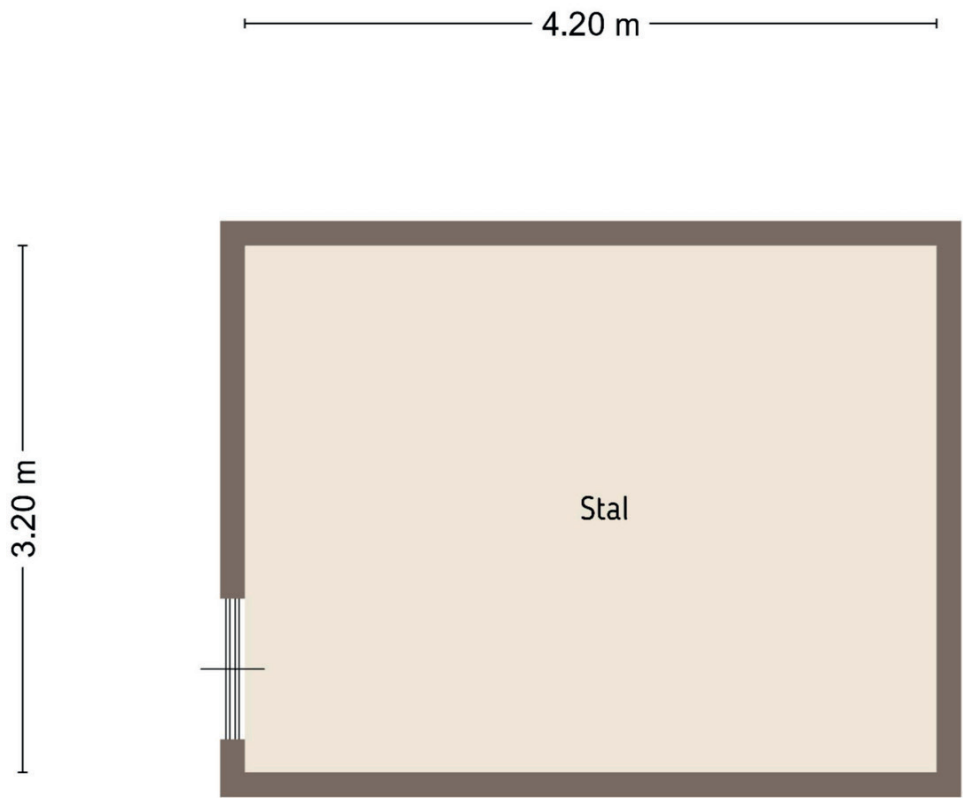
Plattegronden

Schuur



Plattegronden

Stal



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 Tiel, tel. 0344 - 637 111, www.tiel.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