



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

Historische  
woonboerderij  
met heerlijke  
leefruimtes

Zennewijnen  
Bredestraat 6

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Zennewijnen



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

42



Plattegronden





# Zennewijnen

## Bredestraat 6

Vraagprijs € 1.246.000,- k.k.

### Historische woonboerderij met heerlijke leefruimtes

Als een warme deken omhult het rieten dak deze hoeve uit de 17e eeuw. De witte gevel en de groene luiken maken het sprookjesachtige tafereel in de landelijke omgeving compleet. De fijne tuin met zwembijver, grote kas en boomgaard dragen bij aan de natuurlijke uitstraling van dit rijksmonument. In het interieur zijn veel oude details prachtig verweven met hedendaags comfort. In de woonkeuken ademt de sfeer van weleer door de roodstenen varkenstrog en hardstenen pompbak die in gebruik zijn als spoelbak. De zitvensterbanken verleiden tot gezellig chillen in de woonkeuken. De living is ruim en intiem. De zichtbare gebinten harmoniseren fraai met de balken aan het plafond. De warmte van de met leem gestucte wanden en de zandstenen schouw met houthaard zijn een open uitnodiging om heerlijk te ontspannen. Direct achter de living is de binnendoorgang naar het grote bijgebouw gesitueerd. Geriefelijkheid kenmerkt ook de verdieping waar beide slaapkamers over een badkamer-en-suite beschikken. De ambiance van de royale slaapkamer aan de achterzijde met open nok en bekleding van sierriet is ronduit bijzonder.

### Groot bijgebouw met volop mogelijkheden

Landelijk en ruim wonen. Het grote bijgebouw is voorzien van vier studio's met keukens en badkamers. Het is geschikt voor eigen bewoning, kantoor aan huis, verhuur of B&B. De woonboerderij en het bijgebouw hebben een eigen oprit met parkeerplaats voor meerdere auto's.

*Oude details  
verweven met  
hedendaags comfort*

### Centraal

Zennewijnen aan de Waal ligt vlak bij Tiel-Passewaaij, een relatief (1990) jonge wijk in Tiel. Kortom wonen in alle rust van het Betuwse rivierenlandschap met alle voorzieningen op fietsafstand. Door de centrale ligging waait u uit in alle windrichtingen.





# Zennewijnen

De Gelderse buurtschap Zennewijnen ligt tussen de buurtschap Passewaaij (gemeente Tiel) en het dorp Ophemert (gemeente West Betuwe). Zennewijnen, met zo'n 150 inwoners, behoort grotendeels tot de gemeente Tiel, zeven adressen vallen onder de West Betuwe.

Vroeger vormde Zennewijnen samen met Ophemert een ambachtsheerlijkheid. In de Middeleeuwen was het een bekende pleisterplaats met een Norbertijnerklooster. Reeds in de twaalfde eeuw herbergde de buurtschap al een kapel.

## Passewaaij

Tegenwoordig leven er veel agrariërs, fruittelers en ondernemers in Zennewijnen. De buurtvereniging, die al sinds 1977 actief is, bevordert de leefbaarheid en sociale contacten. Het buurthuis dat elke vrijdagavond is geopend werd in de Tweede Wereldoorlog gebruikt als noodwoning. In 2017 is het buurthuis gemoderniseerd. Passewaaij-Tiel met tal van voorzieningen ligt op slechts enkele kilometers afstand.

## Tiel

Rivieren, boomgaarden en historie kenmerken de omgeving van Zennewijnen. Fietsend, wandelend of op het water, de mogelijkheden om te genieten zijn legio. Hanzestad Tiel, een

## *Rivieren, boomgaarden en historie*

van de tien oudste steden van Nederland, ligt om de hoek. In de binnenstad bruist het leven. De ruige uiterwaarden en kronkelende dijken nodigen uit tot ontdekken. Als u er in juni op uit trekt, koopt u vol rode kersen in een stalletje langs de weg.

## Centraal

Met de A15, de verbinding tussen oost en west in de buurt, ligt Zennewijnen centraal in Nederland. Grote steden als Den Bosch, Utrecht en studentenstad Nijmegen zijn in dertig tot veertig minuten bereikbaar.



# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	17e eeuw
Ligging	Naast Tiel-Passewaaij
Bereikbaarheid	Zennewijnen ligt vlak bij de A15. Den Bosch, Utrecht en Nijmegen zijn in dertig tot veertig minuten bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	423 m <sup>2</sup>
- overige inpandige ruimte	12 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	93 m <sup>2</sup>

Inhoud	1.554 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	3.513 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 6 slaapkamers
Aantal badkamers	6
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rijksmonument (nummer 35607)</li><li>• Dubbele bewoning</li><li>• Eventueel gemeubileerd en gestoffeerd te koop</li></ul>
----------------	---

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Historische woonboerderij met heerlijke leefruimtes;</li><li>• Groot bijgebouw verbonden met het huis; voorzien van vier kamers met keukens en badkamers, geschikt voor eigen bewoning, kantoor aan huis, verhuur of B&amp;B;</li><li>• Fijne tuin met dubbele oprit, zwembijver, grote kas en boomgaard;</li><li>• Landelijk gelegen naast Tiel-Passewaaij.</li></ul>
-----------------------------	--

# Globale gegevens

Begane grond	Hal, portaal, kelder, woonkeuken, woonkamer, portaal, toilet.
Verdieping	Overloop, twee slaapkamers, twee badkamers, bergzolder.
Bijgebouw	Vier kamers met keukens en badkamers.
Tuin	Dubbele oprit, zwembijver, veranda, schuur met carport, kas, boomgaard, moestuin.



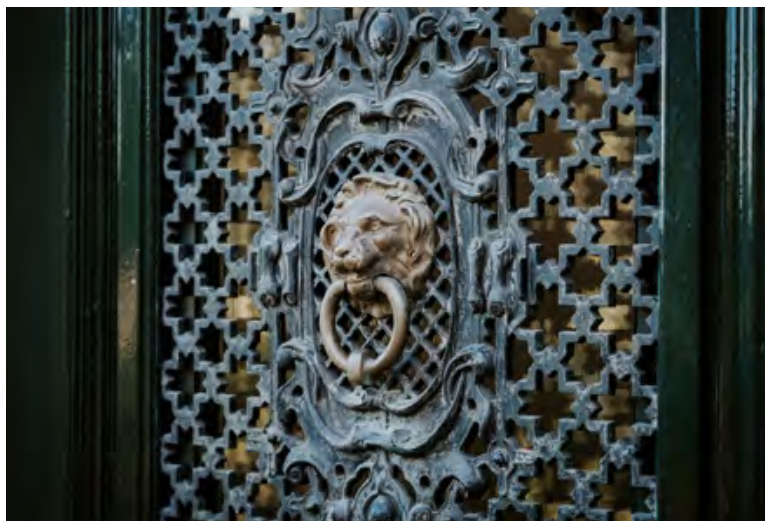


# Indeling

## Begane grond woonhuis

### Hal

Met fraaie voordeur en estriken vloer.



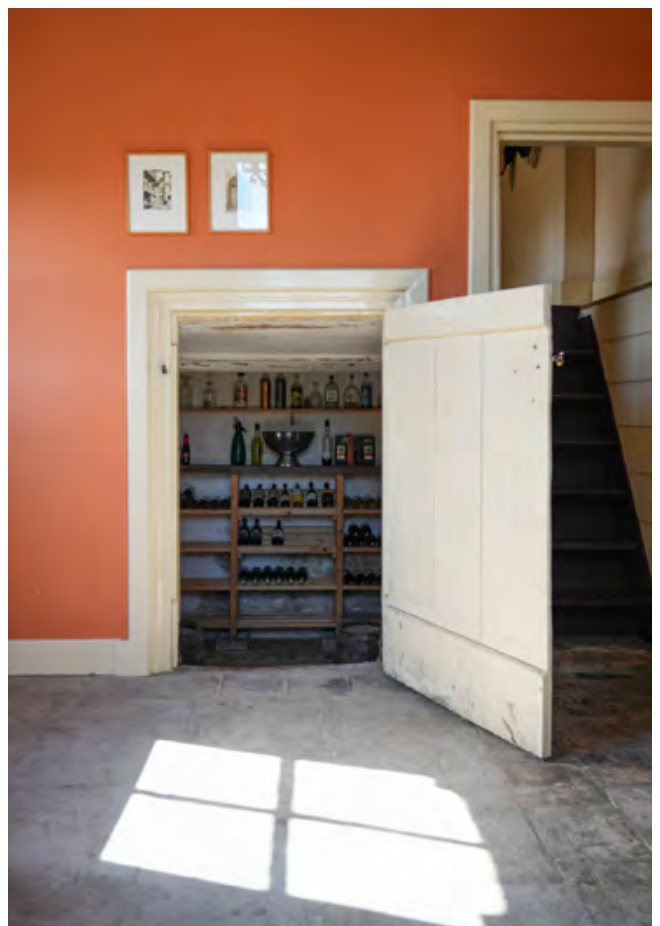


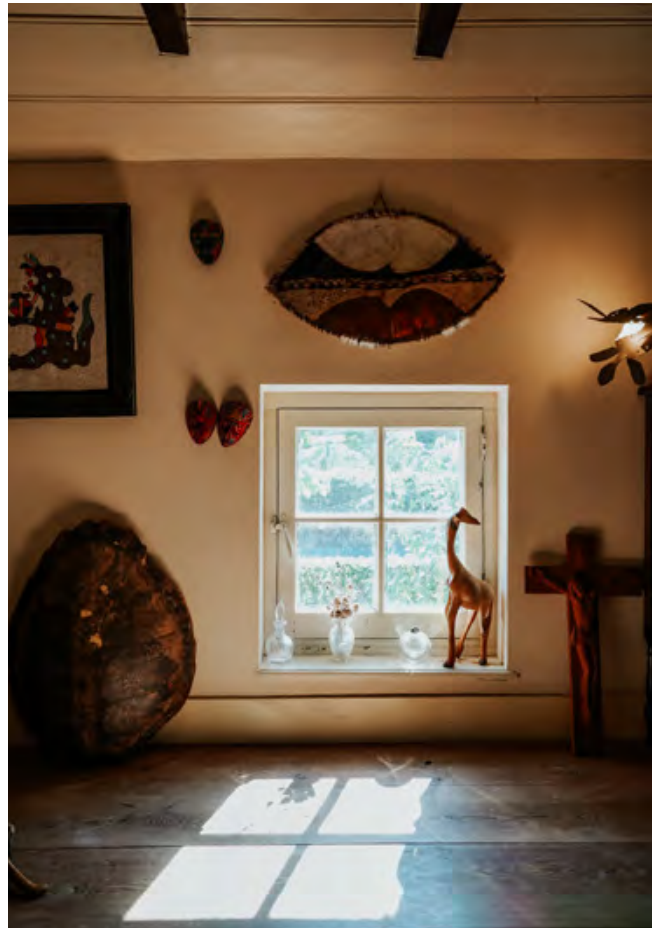
### Portaal

Lichte ruimte met estriken vloer en buitendeur. Daarnaast is er een garderobe, de meterkast en de toegang naar de kelder en de eerste verdieping.

### Kelder

Met een stahoogte van 1,89 meter.





## Woonkeuken

De geborgenheid van de oude boerderij ademt door deze woonkeuken met estriken vloer. De roodstenen varkenstrog die in gebruik is als spoelbak brengt een warme sfeer net als de zitvensterbanken. Hier kunnen de kinderen lekker chillen terwijl u aan het koken bent. De wandopstelling is voorzien van een hardstenen werkblad, gasfornuis (Lacanche), afzuigkap en een koel-vriescombinatie. Er zijn vaste kasten en een duo buitendeur.







## Woonkamer

De zichtbare gebinten en de balken aan het plafond creëren een intieme sfeer in de royale living. Net als de met leem gestucte wanden en de zandstenen schouw met houthaard. Door de openslaande deuren valt het daglicht binnen. Een deur geeft toegang tot het tussenportaal naar het bijgebouw.











### Zijentree

De zijentree, met authentieke stortbak, geeft toegang tot de woonkamer.

### Toilet

Met wastafel, wandcloset en urinoir.



# Verdieping woonhuis

## Overloop

De trap naar de verdieping heeft een tussenverdieping. De overloop biedt ruimte voor een werkplek.

## Twee slaapkamers

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van vaste kasten. De open nok en de bekleding met sierriet brengen een geborgen sfeer in de slaapkamer aan de achterzijde. De ramen in de overstek zijn voorzien van binnenluiken. Ook deze slaapkamer heeft vaste kasten. Beide slaapkamers hebben een badkamer-en-suite.

## Twee badkamers

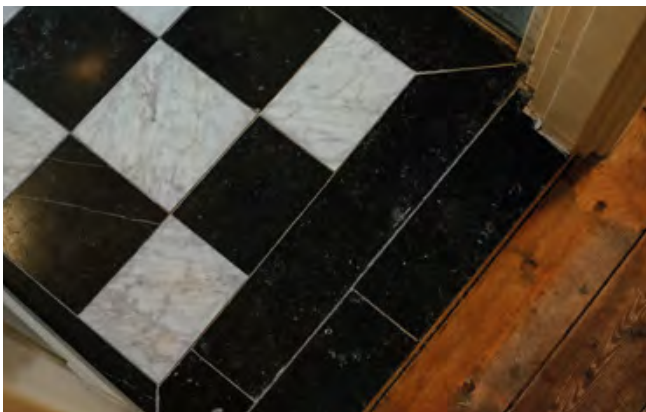
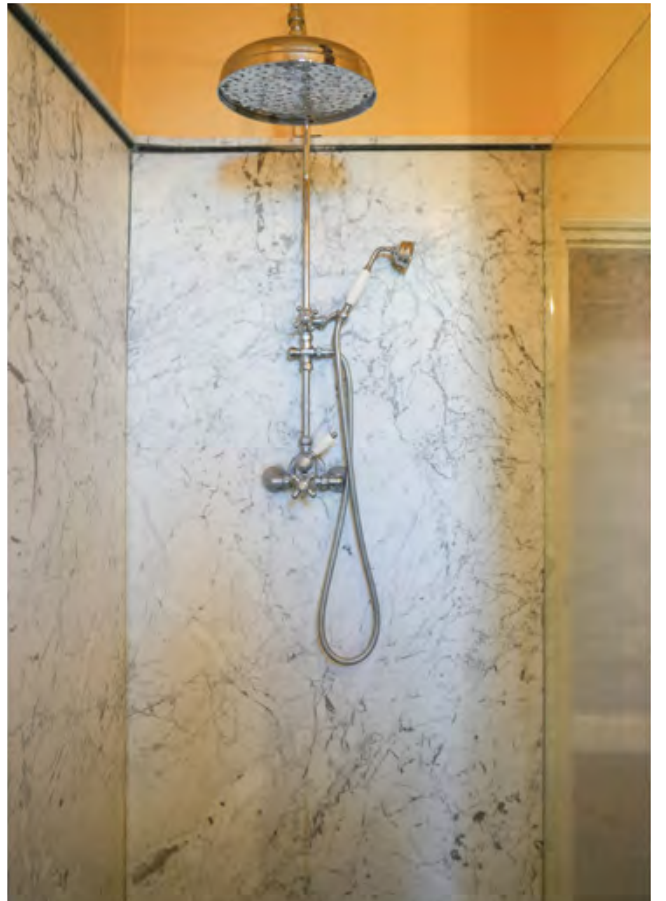
De badkamer aan de voorzijde heeft een inloofdouche, wastafel en wandcloset. De badkamer aan de achterzijde heeft een bad, inloofdouche, wastafelmeubel en toilet.













# Begane grond bijgebouw

Het stenen bijgebouw is bekleed met zwarte rabatdelen en de kap is gedekt met oud-Hollandse dakpannen. De wanden en de kap zijn geïsoleerd, de ramen zijn voorzien van dubbele beglazing en de begane grond heeft vloerverwarming.

## Keuken

Voor algemeen gebruik met witgoedaansluitingen en een buitendeur.

## Hal

De hal loopt door het hart van het bijgebouw. Er is een kast en een buitendeur naar de andere zijde van het bijgebouw.

## Toilet

Met staand closet en fonteintje.

## Badkamer

Met bad, douche en dubbel wastafelmeubel.

## Kamer 1

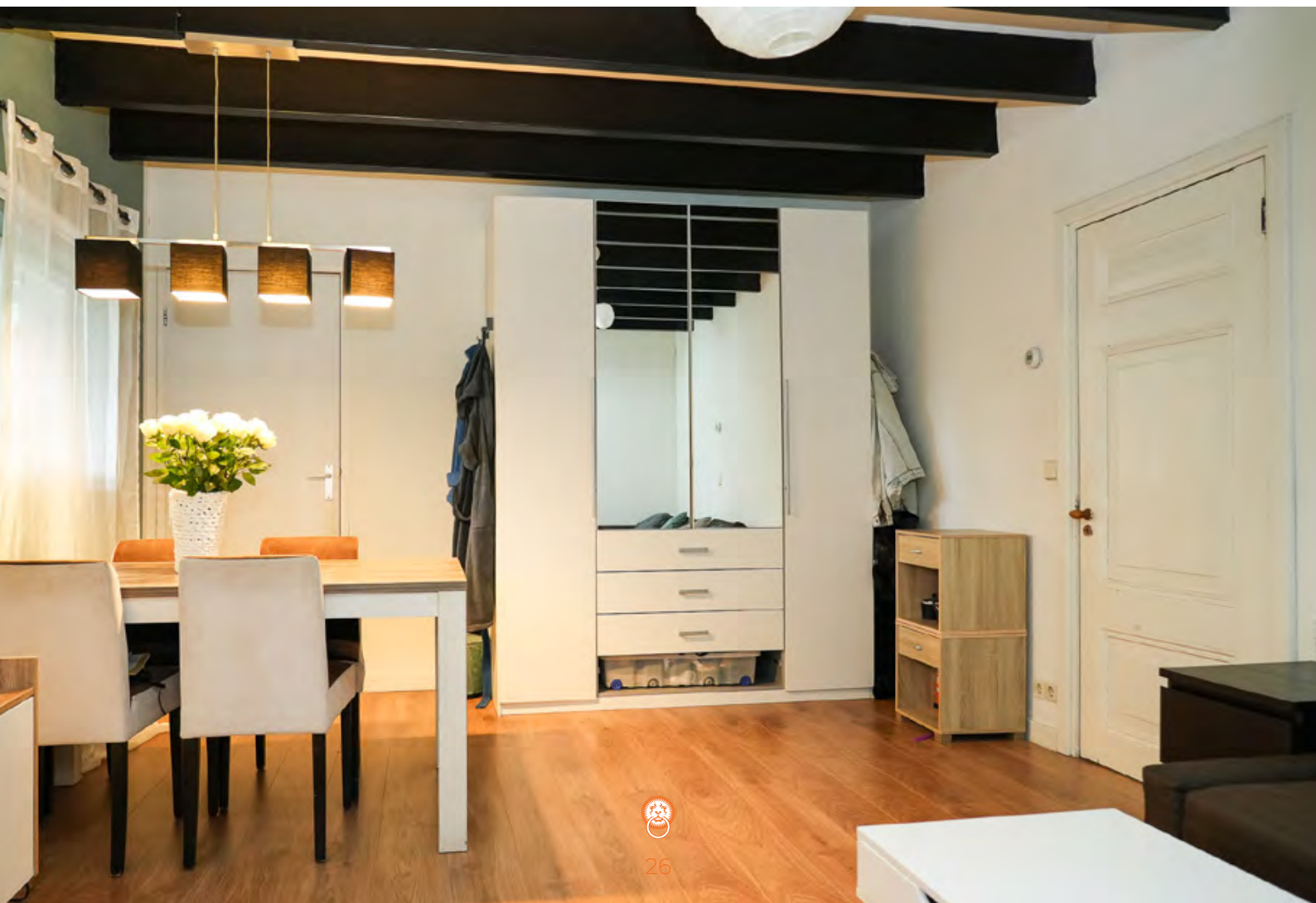
Een woon-/slaapkamer met openslaande deuren. De badkamer heeft een douche en toilet.

## Kamer 2

Woonkamer met twee slaapkamers. Beide slaapkamers hebben een buitendeur naar het aangrenzende terras.







# Eerste verdieping bijgebouw

## Overloop

Bergruimte met cv-ketel (Nefit) en boiler (Nefit).

## Kamer 3

Woonkamer, keuken, entresol met slaapkamer en badkamer met douche, wastafel en toilet. Er is een mogelijkheid tot het creëren van een balkon aan de achterzijde.

## Kamer 4

Woonkamer, keuken, entresol met slaapkamer, badkamer met douche, wastafel en toilet.





# Buiten

## Dubbele oprit

Zowel de oprit van de woonboerderij als de oprit van het bijgebouw biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

## Grote overkapping

Een fijne plek om even tot rust te komen of lekker te koken in de buitenkeuken die voorzien is van een pizza oven, barbecue, wokbrander, warm/koud water en koelkast.

## Zwemvijver en veranda

Het buitenleven bruist door uw aderen na een verfrissende duik in de zwemvijver (voorzien van natuurlijk rietfilter). De schaterlach van de kinderen, die nog lekker verder spelen in het water, bereikt de veranda waar het heerlijk ontspannen is.

## Eten uit eigen tuin

De diverse tuinen bieden volop groente en fruit om het hele jaar uit eigen tuin te eten. Zo is er een moestuin, een kruidentuin, een grote kas en een grondwaterpuls met een besproeiing- en druppelsysteem. De boomgaard is rijk aan diverse appelbomen (Sterappel en Goudreinet), perenbomen (Gieser Wildeman en Conference) en pruimenbomen. Ook aan walnoten en hazelnoten ontbreekt het niet. Tenslotte herbergt de rood fruittuin witte en rode bessen, kruisbessen, frambozen en bramen. Met recht een typisch Betuwse tuin dus.

## Schuur

Met carport, water en elektra.





6







L & OMSTREKEN

en Bier

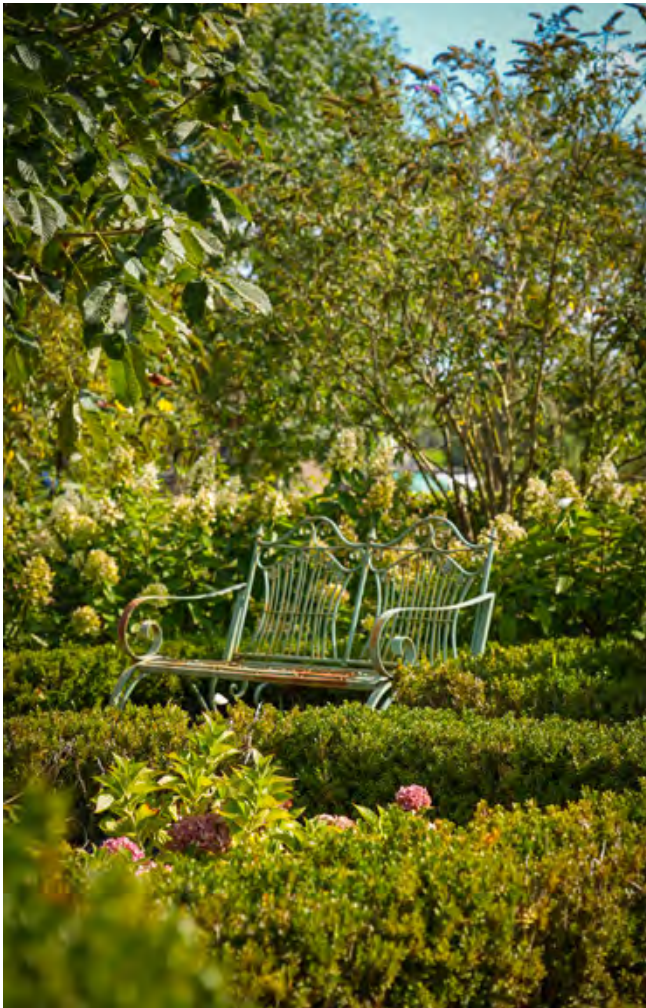




















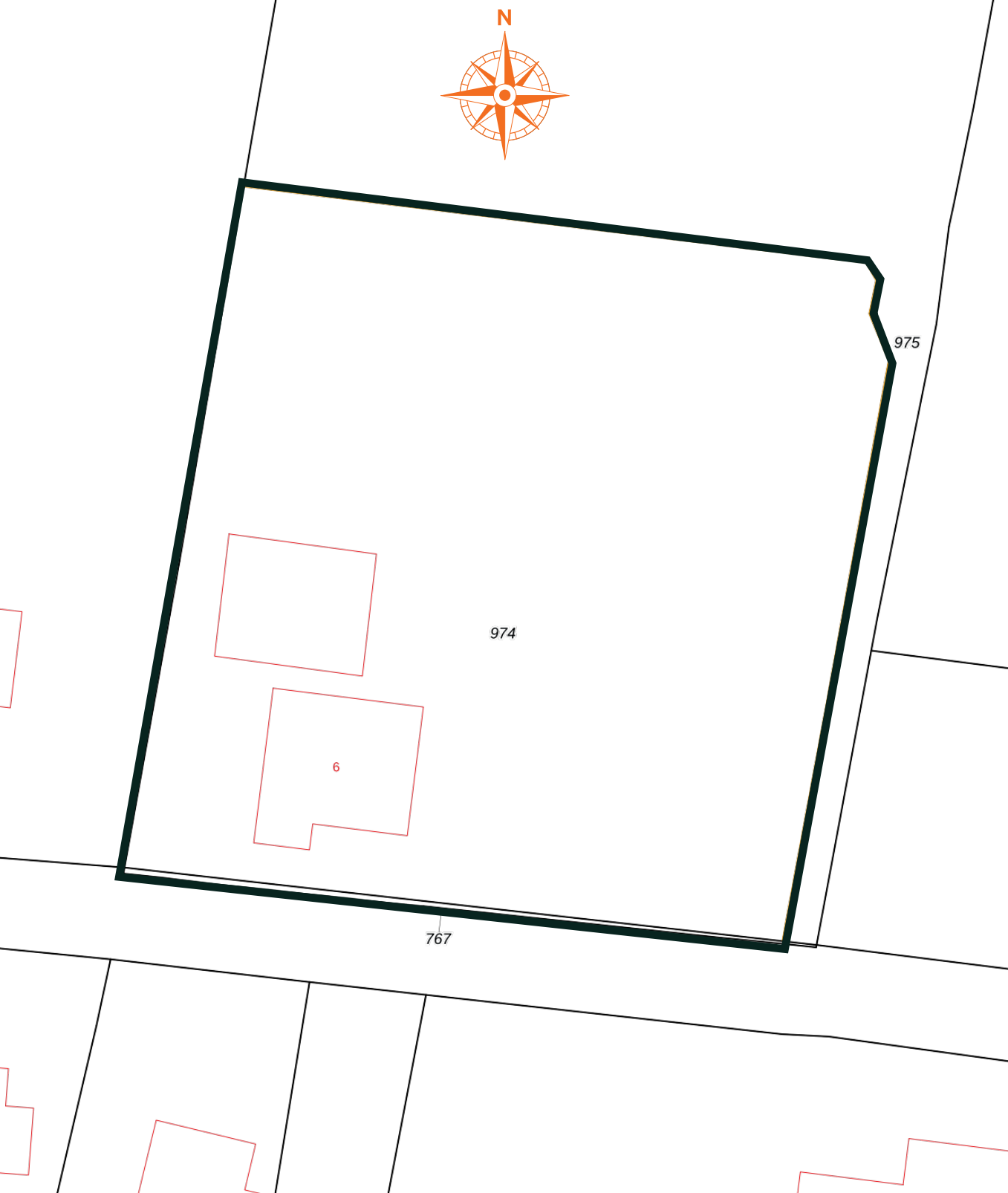
# Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een schilddak met Gelderse overstek.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk, voorzien van pleisterwerk en voorzetwanden.
Kap	Het zadeldak met wolfseind en overstek is rietgedekt (schroefdak).
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit). De begane grond van het woonhuis en bijgebouw zijn voorzien van vloerverwarming, alsmede de grote badkamer op de eerste verdieping van het woonhuis. De elektra is aangelegd middels een bussysteem.
Isolatie	Het woonhuis is grotendeels geïsoleerd.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in de 17e eeuw 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 Tiel, sectie P, nummer 974 en nummer 767 gedeeltelijk, gezamenlijk groot circa 3.513 m<sup>2</sup>.



# Plattegronden

Begane grond



# Plattegronden

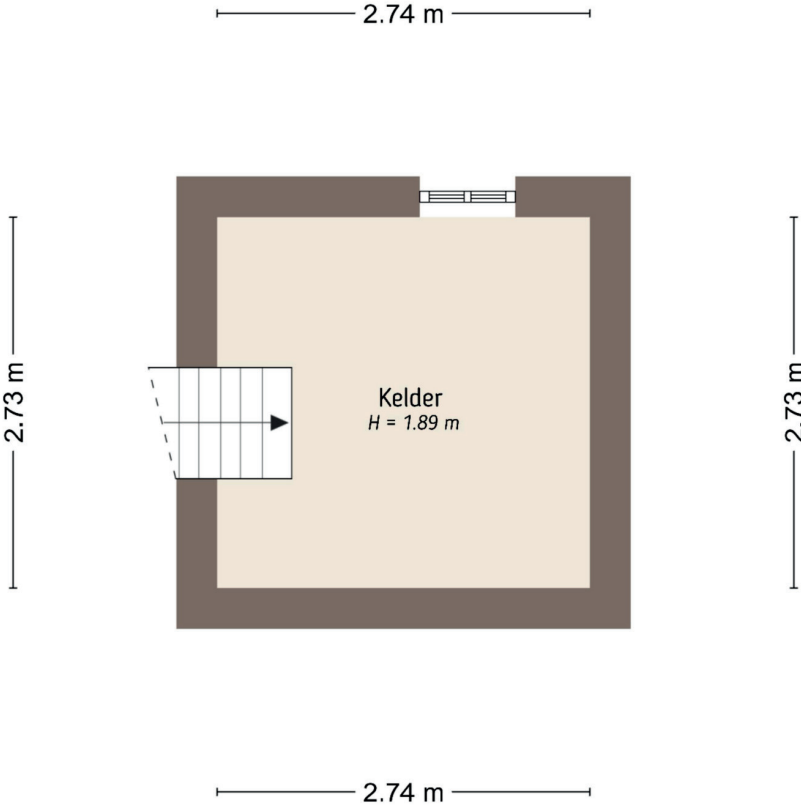
Eerste verdieping



# Plattegronden

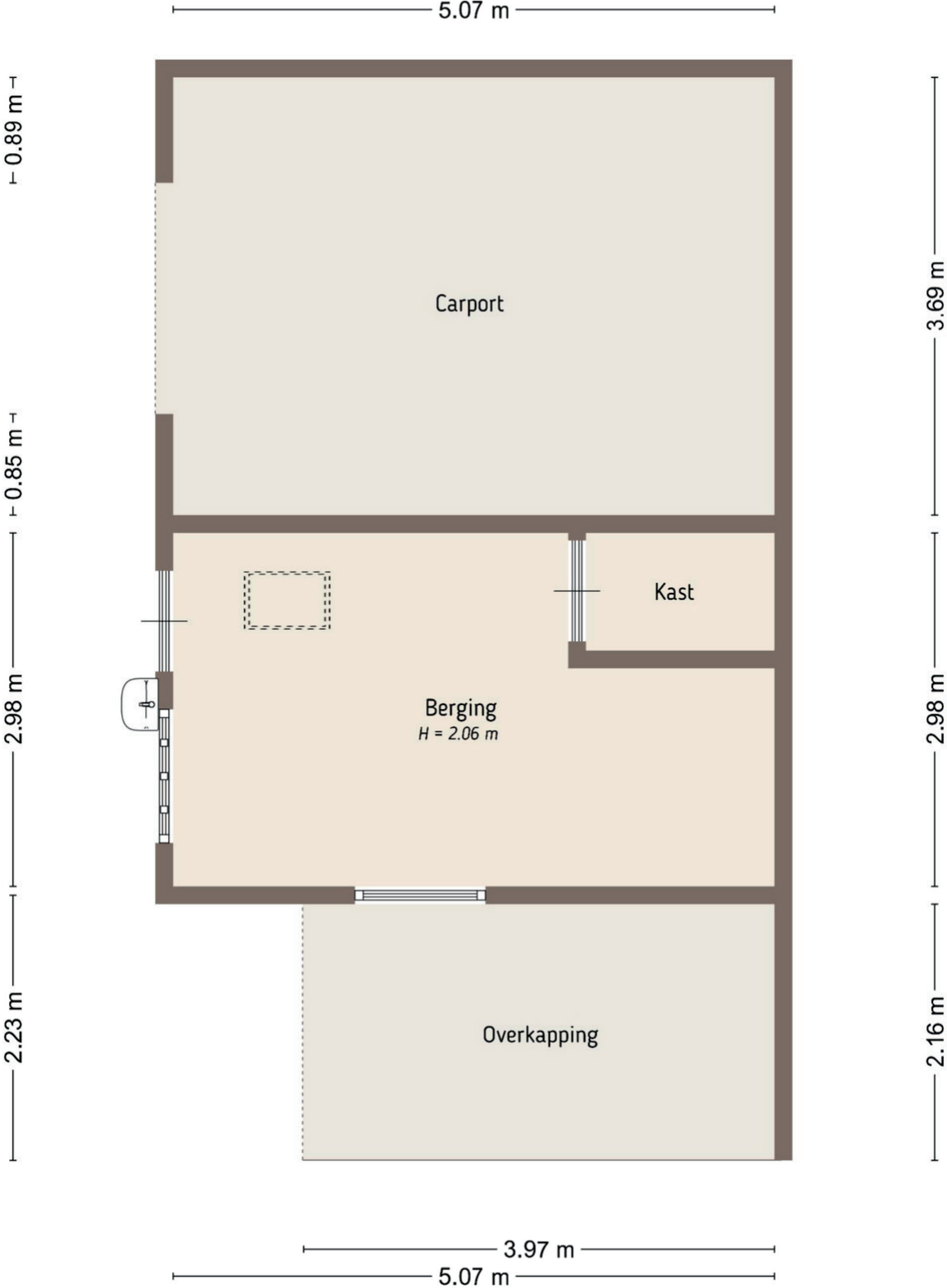
Kelder

---



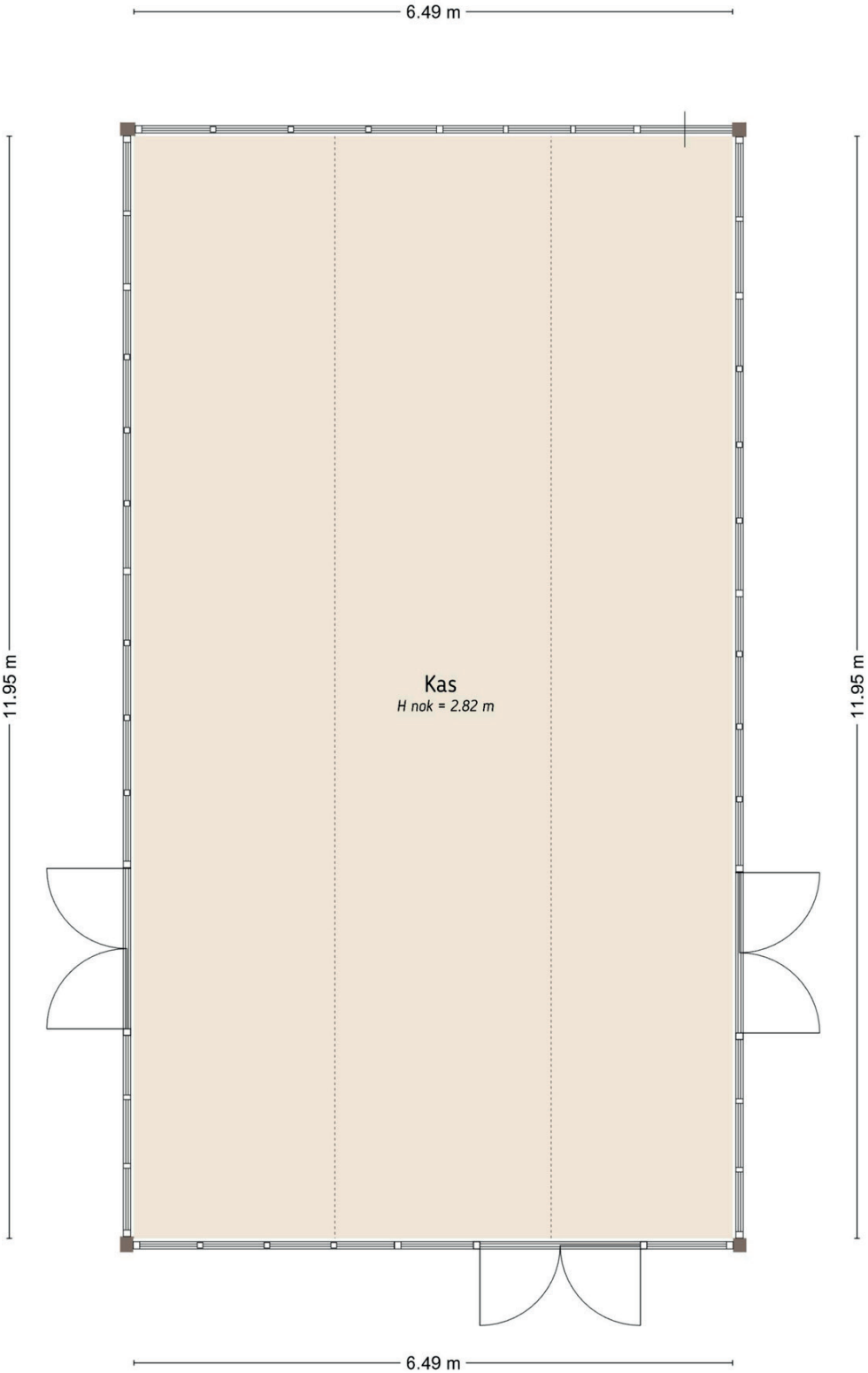
# Plattegronden

Carport



# Plattegronden

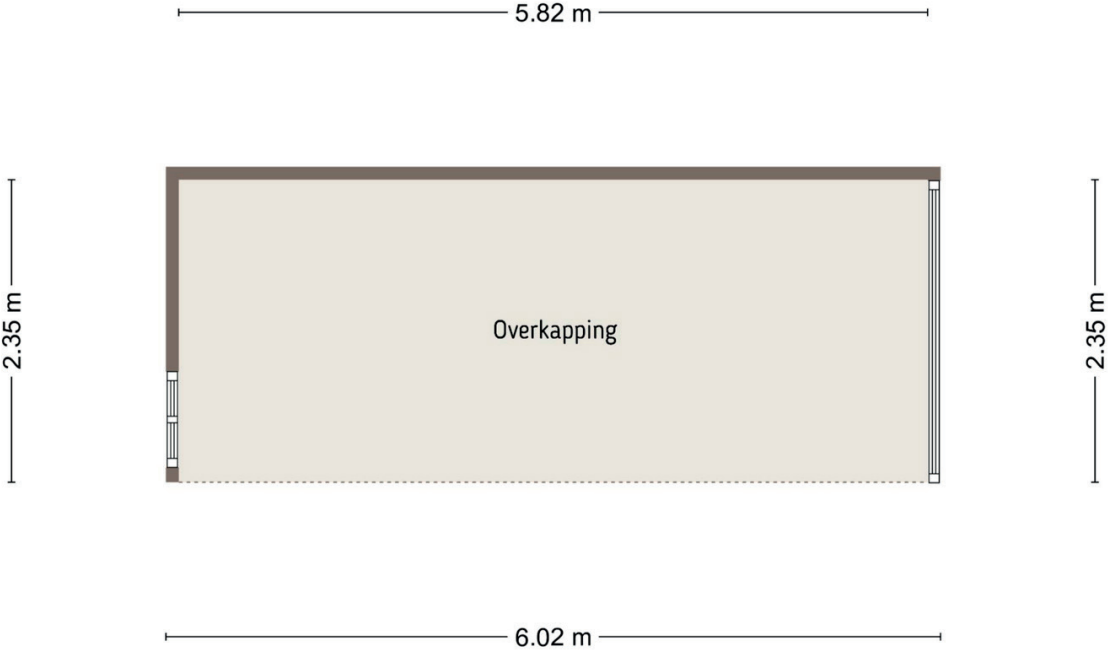
Kas



# Plattegronden

Overkapping

---



# 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 West Betuwe, telefoon 0345 - 72 88 00, internet [www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.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