



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Voorhuis
historische
woonboerderij



Goudriaan
Noordzijde 12

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Goudriaan

4



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

22



Plattegronden

24





Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Voorhuis historische woonboerderij en voormalig 'regthuys'

Fier staat dit rijksmonument uit 1639 in de lintbebouwing aan de entree van het dorp. De donkere luiken harmoniëren prachtig met het rietgedekte dak en de voortuin. De historie van dit voormalig 'regthuys' ademt door de wapenstein uit 1639 in de voorgevel. Ziet u al voor u hoe vroeger de schout en zijn ambachtsbewaarders hier enkele keren per jaar vergaderden? Ook de hoge vertrekken en de authentieke balkenplafonds in deze woonboerderij nemen u mee naar de 17de eeuw. Huizen uit deze tijd zijn zeer zeldzaam in de regio, daarmee behoort deze woning tot de oudste huizen van de Alblasserwaard. De sfeer van weleer komt tot uiting in originele details, variërend van de houten schouw met open haard in de woonkamer, de hoge balkenplafonds tot het hijsluik op zolder. In de woonkeuken wordt de sfeer gemaakt door de houtgestookte kookhaard. Op de verdieping zijn twee van de vier slaapkamers voorzien van een stenen schouw met rookkanaal. Drie van de vier slaapkamers zijn ronduit royaal met ieder een eigen sfeer. Het karakteristieke hijsluik en de zichtbare gebinten maken de riante zolder tot een multifunctionele zolder met veel potentie.

Ruimte om uw woongenot te verfijnen

Wonen in een historische woonboerderij met volop ruimte en mogelijkheden om uw woongenot te verfijnen. De kleine kamer op de verdieping is zeer geschikt als badkamer. Hierdoor kan de badkamer op de parterre worden verwijderd, en kan er in de hal een praktischere trapopgang worden gerealiseerd. In de zijtuin is voldoende ruimte om een fijne plek te creëren.

Een van de oudste huizen van de Alblasserwaard

Centraal

Landelijk wonen in de groene polder van de Alblasserwaard waar de vogels hun hoogste lied zingen. Goudriaan is een rustig dorp met een centrale ligging, waardoor u kunt uitwaaien in alle windrichtingen.





Goudriaan

Goudriaan is een landelijk dorp gelegen in de Alblasserwaard, een streek in Zuid-Holland bekend om haar groene, historische polderlandschap. Het authentieke Goudriaan heeft bijna 1000 inwoners en behoort samen met 18 karakteristieke dorpen en de vestingstad Nieuwpoort tot de gemeente Molenlanden. Monumentale gebouwen en traditionele lintbebouwing langs het veenstroompje Goudriaan herinneren aan de geschiedenis van het dorp die teruggaat tot de middeleeuwen. De Goudriaanse Molen, gebouwd in 1779, maalt nog regelmatig.

Voorzieningen en natuur dichtbij

Goudriaan heeft een basisschool, sloepverhuur en wijngaard Chateau du Tets. Daarnaast zijn er in de omliggende dorpen en steden winkels, scholen en sportfaciliteiten beschikbaar. In de regio zijn sportclubs voor onder meer voetbal, tennis en paardrijden. De Alblasserwaard heeft uitgestrekte natuurgebieden, ideaal voor wandelen, fietsen en watersport. De Slingelandse Plassen, waar de vogels naar hartenlust zingen, liggen vlak bij het dorp. Hier is een strandje met een speelweide. Het nabijgelegen Nationaal Park De Biesbosch ligt op korte afstand en biedt een unieke natuurlijke omgeving met rivieren, kreken en rietvelden.

*Alblasserwaard:
groene polder
met rijke historie*

Goede bereikbaarheid en verbindingen

Goudriaan is goed bereikbaar via regionale wegen die aansluiten op de snelwegen A15 en A27, waardoor steden als Rotterdam, Utrecht en Dordrecht binnen 30 tot 45 minuten bereikbaar zijn. Het dorp ligt op circa 10 kilometer van Gorinchem, waar een NS-station is met rechtstreekse verbindingen naar onder andere Dordrecht en Utrecht. Voor forenzen biedt dit een goede combinatie van rustig wonen en snelle verbindingen naar de Randstad. De nabijheid van openbaar vervoer en hoofdwegen maakt Goudriaan een aantrekkelijke woonlocatie voor wie de rust van het platteland wil combineren met de bereikbaarheid van de stad.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Voorhuis woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1639
Ligging	In de lintbebouwing aan de entree van het dorp
Bereikbaarheid	Goudriaan ligt in de driehoek Rotterdam, Utrecht, Gorinchem. Rotterdam en Utrecht zijn via de N216/214 en de A15/A27 in 35 minuten bereikbaar en Gorinchem in een kwartier.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	168 m ²
- overige inpandige ruimte	41 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	0 m ²
Inhoud	790 m ³
Perceeloppervlakte	280 m ²
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	3
Bijzonderheden	Rijksmonument (17035)
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Voorhuis van historische woonboerderij en voormalig 'regthuys';• Hoge vertrekken, authentieke balkenplafonds;• Riante slaapkamers en een grote zolder.

Globale gegevens

Begane grond	Hal, werkkamer, woonkeuken, woonkamer, hal, toilet en badkamer.
Eerste verdieping	Overloop en vier slaapkamers.
Tweede verdieping	Zolder.
Tuin	Voortuin en zijtuin.



Indeling

Begane grond

Entree

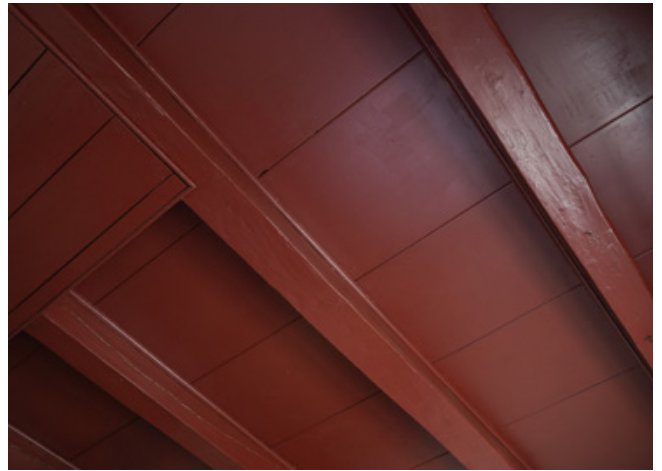
Entree met centrale hal en meterkast.





Werkkamer

Openslaande deuren geven toegang tot de werkkamer. Deze ruimte, met ramen aan beide zijden, kan ook gebruikt worden als extra zitkamer aan de voorzijde.





Woonkeuken

Met de houtgestookte kookhaard (La Nordica) is het gezellig koken en eten in de woonkeuken. Het balkenplafond maakt de knusse sfeer helemaal af. Een duodeur geeft toegang tot de tuin. De opstelling is voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser en dubbele spoelbak.







Woonkamer

De houten schouw met open haard en het balkenplafond creëren een huiselijke sfeer net als de hoge ramen aan de voorzijde.





Hal

Hal aan de achterzijde. Het pad naar de straat vanaf de buitendeur heeft recht van overpad.

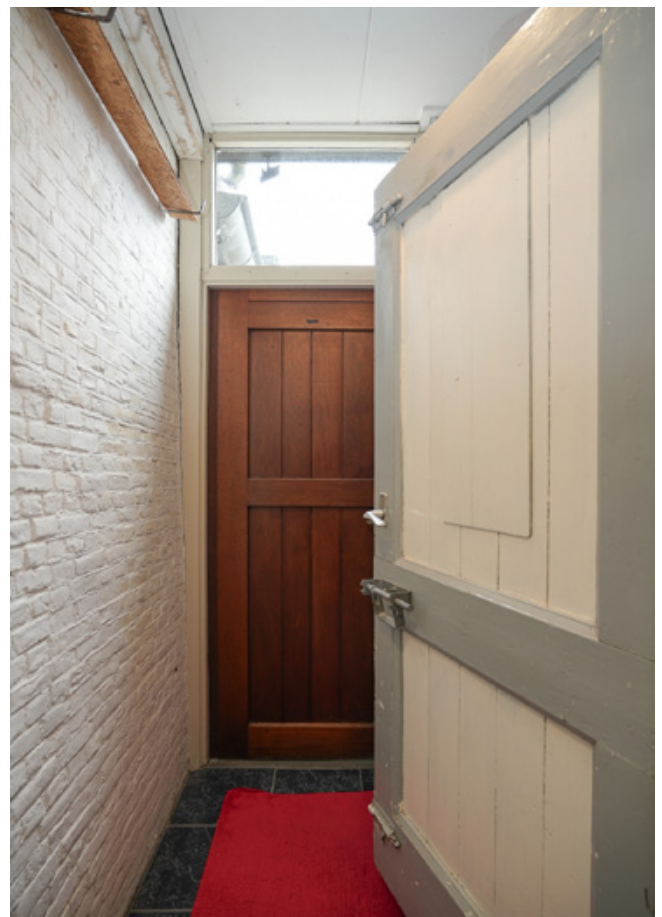
Op de verdieping is een kamer over die zeer geschikt is als badkamer. Hierdoor kan de badkamer op de parterre worden verwijderd, en kan er in de hal een praktischere trapopgang worden gerealiseerd.

Toilet

Met staand closet en fonteintje.

Badkamer

Met douche en wastafel.



Eerste verdieping

Overloop

Overloop met toegang tot kamers en de zolder.

Vier slaapkamers

Drie royale slaapkamers met een fijne hoogte en fraaie balkenplafonds. Twee van deze slaapkamers zijn met elkaar verbonden, maar er is ruimte genoeg om een eenvoudig

halletje te maken, zodat de achterliggende slaapkamer zelfstandig bereikbaar is. Twee slaapkamers zijn voorzien van een stenen schouw met rookkanaal. De vierde slaapkamer heeft een wastafel en cv-ketel. Deze kamer is geschikt voor het creëren van een badkamer op de verdieping. De eventuele toekomstige badkamer kan direct verbonden worden met een royale slaapkamer.







Tweede verdieping

Zolder

De riante zolder, 41 m², is bereikbaar middels een vaste trap. Het karakteristieke hijsluik aan de voorzijde en de zichtbare gebinten creëren een bijzondere sfeer. Een multifunctionele ruimte met veel potentie als extra woonverdieping.



Buiten

Voortuin

Vier leilinden en een lage, dikke heg markeren de voortuin. De fraaie, oude waterput oogt als een vriendelijke invitatie.

Zijtuin

In de zijtuin is voldoende ruimte om een fijne plek te realiseren, ook al hebben de achterhuizen recht van overpad. De zijtuin is direct toegankelijk via de deureur in de woonkeuken. Ook is er een laadpunt voor een elektrische auto.









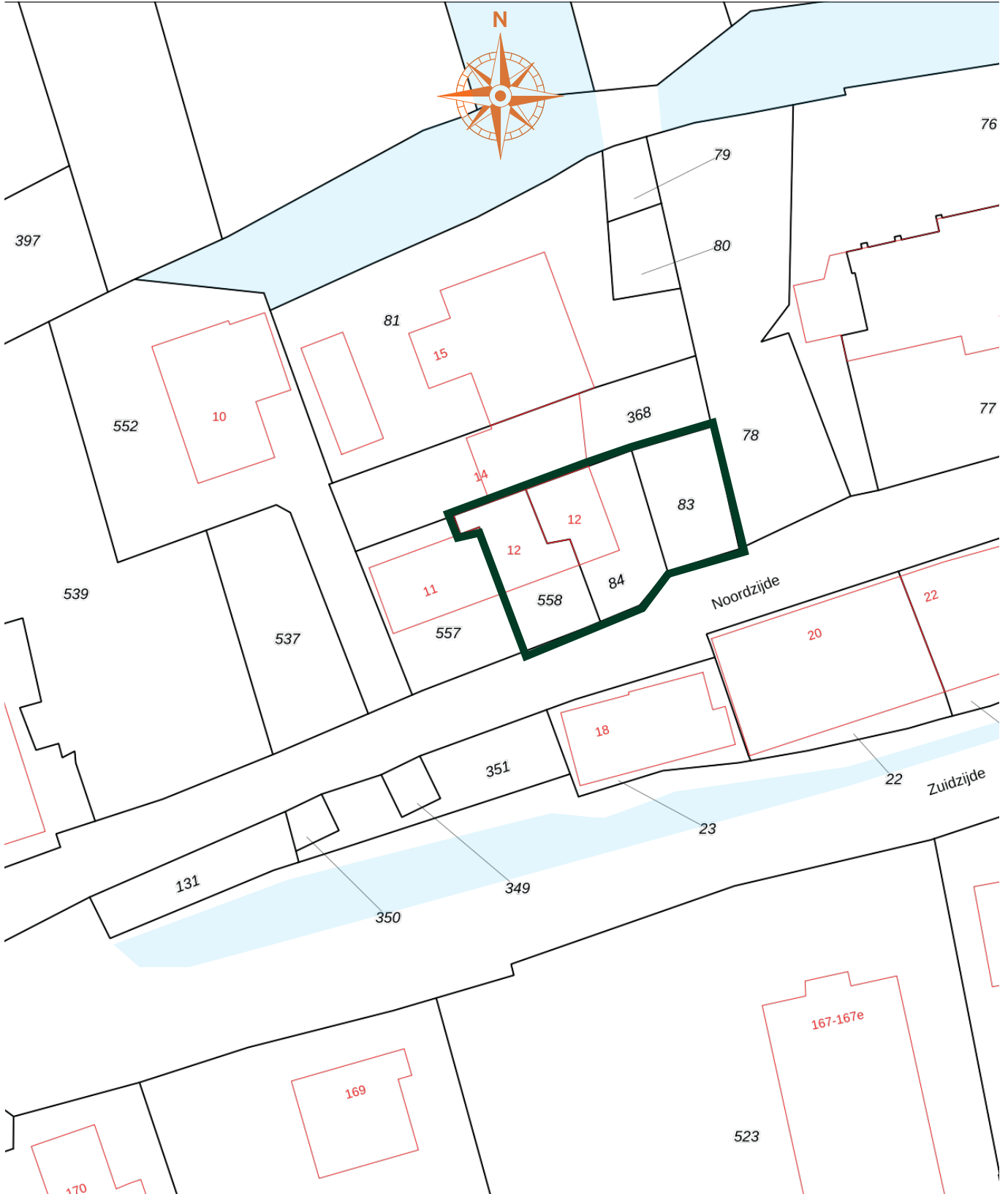
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het voorhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een schilddak.
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 met gemetselde IJsselstenen. In de voorgevel bevindt zich een wapenstein met het bouwjaar 1639.
Kap	Het schilddak is gedekt met riet en is aan de voorzijde opgewipt ten behoeve van het hijsluik.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met enkele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Intergas, 2012). De hal, werkkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud:	<p>Het woonhuis is in 1639 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 Goudriaan, sectie C, nummer 558, groot 88 m², nummer 84, groot 112 m², nummer 83 m², groot 80 m² (gezaamenlijk groot 280 m²).



Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Zolder



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, tel. 088 75 15 000, e-mail info@molenlanden.nl, 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