



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Woonboerderij
Den Oude Dijk

Herwijnen
Katerdam 1

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Herwijnen



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Herwijnen Katerdam 1

Vraagprijs € 1.475.000,- k.k.

Wonen op een terp

Aan de rand van Herwijnen, op een terp die het pand stevig in het landschap verankert, staat hoeve Den Oude Dijk. Een krukhuisboerderij uit 1651, direct aan een rustige waterplas. De kenmerkende voorgevel en het rieten dak geven het pand een herkenbare, ambachtelijke uitstraling. Vlak voor de gevel en de toegang staat de originele windmuur, ooit strategisch geplaatst om in het open, vlakke landschap de harde windvlagen te breken. Hierdoor tochtte het voorhuis minder bij het openen van de deur en koelde de gevel minder snel af. Een functioneel én karakteristiek element dat meteen iets vertelt over hoe doordacht deze boerderij ooit is gebouwd. Wie hier aankomt, voelt direct dat dit meer is dan een woning: het is een stukje geschiedenis, met ruimte, rust en water als vaste begeleiders.

Wonen met ruimte

Binnen voert de hal naar een voorkamer met authentieke schouw, afgewerkt met schildpadtegels en witjes, een zijkamer en een opkamer voorzien van vaste kasten die de tijd hebben doorstaan. De woonkeuken, met zijn authentieke tegelvloer, biedt toegang tot de tuin en de royale deel en vormt zo de schakel tussen wonen en werken. Verder herbergt het voorhuis een eenvoudige badkamer en toilet, alsmede twee flinke slaapkamers op de verdieping en natuurlijk een goede wijnkelder. De deel, met originele voederbak en staldeuren nog aanwezig, is een grote veelzijdige ruimte die zich na herinrichting laat combineren met de hooizolder en het

*Perfect onderhouden
door de Mr. C. en Mej.
M.M. Vervoorn Stichting*

compacte voorhuis tot een woonoppervlakte van maar liefst circa 329 m². Samen bieden deze ruimtes volop potentie om wonen, werken en hobby's onder één dak te brengen, zonder dat de geschiedenis van het boerenleven verloren gaat. De boerderij is ingrijpend gerenoveerd en gerestaureerd door Koninklijke Woudenberg, waardoor authentieke details behouden zijn gebleven en gecombineerd zijn met hedendaags woongemak. Jaarlijks wordt het pand geïnspecteerd door Monumentenwacht, wat de zorgvuldige staat van onderhoud bevestigt.

Boomgaard en eigen strandje

Rondom het huis ligt een fraai perceel met een biologische boomgaard vol peren, pruimen, appels en kersen. Een wiel met een eigen strandje maken het compleet. Bijgebouwen als een hooiberg en een bakhuisje geven extra ruimte voor opslag, hobby's of ambities. Vlak buiten Herwijnen, omringd door weilanden en boomgaarden en met de rivier dichtbij, blijven dorpsvoorzieningen toch binnen handbereik. Een combinatie van landelijke rust en praktisch wonen.





Herwijnen

Herwijnen is een typisch dijkdorp aan de Waal. De oudste en meest monumentale panden staan als een lint van vijf kilometer aan de Waaldijk. Het Gelderse dorp met ruim 2800 inwoners behoort tot de gemeente West Betuwe.

Balderik

De geschiedenis van Herwijnen gaat waarschijnlijk terug tot kort na de Romeinse tijd. De bewoners vestigden zich op de hoger gelegen gebieden langs de Waaldijk waardoor lintbebouwing ontstond. In 850 werd de plaats genoemd in een schenkingsakte van graaf Balderik aan de kerk van Utrecht. Balderik schonk goederen en een vijftal boerderijen aan de Domkerk. De Balderiklaan in Herwijnen herinnert aan deze krijgshere. De Hervormde Kerk aan de Waaldijk werd gebouwd in 1823 als vervanging van de eerdere kerk, die in 1820 bezweek na een dijkdoorbraak.

Peilhuisje

Aan de Waaldijk staat ook het enige bewaard gebleven peilstation van Nederland. In dit huisje uit 1874 werd de waterstand in de rivier de Waal gemeten. Door de jaren heen is Herwijnen uitgebreid met nieuwbouw, maar de drie buurtschappen Benedeneind, Kerkeneind en Boveneind

*Lintdorp aan
de westzijde van
de Betuwe*

hebben hun authenticiteit behouden. Het dorp heeft dan ook twee basisscholen, een supermarkt, dorpshuis De Poort en een bloeiend verenigingsleven, waaronder voetbal, muziek en schieten en een actieve historische vereniging..

Dichtbij de natuur en de stad

Herwijnen ligt in de Tielerwaard aan de westzijde van de Betuwe. Een rustieke en landelijke omgeving die uitnodigt tot wandelen en fietsen. Met het veer over de Waal bent u zo in het tegenovergelegen Brakel in de Bommelerwaard. Tegelijkertijd is het fijn dat grotere steden in de buurt liggen. Vanuit Herwijnen rijdt u in slecht enkele minuten naar de A15 en de A2. De noord-zuid verbinding (Utrecht-'s-Hertogenbosch) en de oost-west verbinding (Gorinchem-Nijmegen) is verrassend dichtbij.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg (onder voorbehoud van gunning)
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1651
Bereikbaarheid	Herwijnen heeft een goede ontsluiting via de A15 (en A2-A27). Het autoveer Herwijnen-Brakel biedt een alternatieve route naar het zuiden.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	137 m ²
- overige inpandige ruimte	203 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	41 m ²

Inhoud	1.144 m ³
Perceeloppervlakte	17.520 m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 2 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden	Rijksmonument (21965)
----------------	-----------------------

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Monumentale krukhuisboerderij op een terp.• Altijd perfect onderhouden door de 'Mr. C. en Mej. M.M. Vervoorn Stichting'.• Multifunctionele mogelijkheden met voorhuis, deel en hooiberg. Gezamenlijk oppervlakte circa 361 m².• Fraai, natuurlijk perceel met biologische boomgaard aan een grote wiel.• Rust en ruimte nabij de rivier.• Eigen voorzieningen in het dorp. Snelle ontsluiting via de A15. Gorinchem, Leerdam en Geldermalsen zijn dichtbij.
-----------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Hal, voorkamer, kamer, toilet, douche, opkamer, keuken, deel.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Twee slaapkamers, berging.
Tuin	Oprit met toegangspoort, hooiberg, bakhuisje, boomgaard.



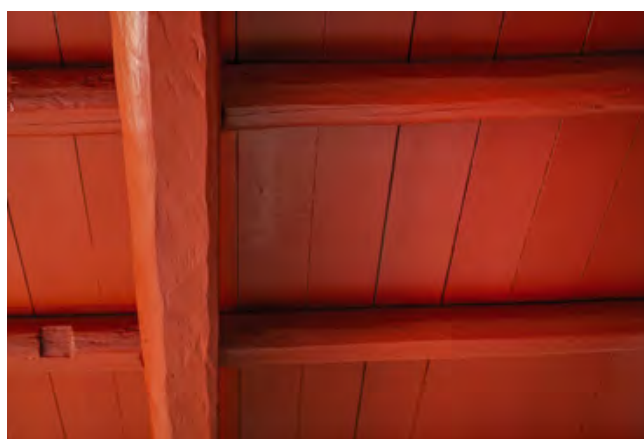


Indeling

Begane grond

Hal

Centrale hal in het voorhuis met toegang tot diverse vertrekken. De hal vormt het hart van het voorhuis en biedt een praktische entree.





Voorkamer

Authentieke voorkamer met een karakteristieke schouw voorzien van schildpadtegels en witjes. De kamer heeft vaste kasten en is geschikt als eetkamer.

Kamer

Kleine kamer naast de voorkamer, oorspronkelijk gebruikt als slaapkamer. Deze ruimte kan multifunctioneel ingezet worden.

Badkamer

Eenvoudige badkamer met een douchecabine, functioneel en praktisch gelegen op de begane grond.

Toilet

Separaat toilet bij de badkamer.







Opkamer

Sfeervolle woonkamer met vaste kasten en balkenplafond.









Keuken

Knusse, iets lager gelegen, woonkeuken met authentieke tegelvloer en schouw met schildpadtegels. Uitgerust met een vierpits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak met Quooker en vaste kast. De keuken heeft een duodeur naar buiten bij het bakhuisje en een tussendeur naar de deel.

Kelder

Fraaie boogkelder onder de keuken met een hoogte van 1,87 meter, geschikt voor opslag en wijn.





Deel

Authentieke deel van 135 m² met originele voederbak en staldeuren onder de Gelderse overstek. Multifunctionele ruimte met veel potentie voor wonen, werken of hobby. Stel je eens voor dat je de deel met bovenliggende verdieping combineert met het voorhuis. Of op fraaie wijze zelfs de kort achtergelegen hooiberg betreft bij het woonhuis... Deze hoeve heeft het in zich om het absolute topobject van Herwijnen te worden.



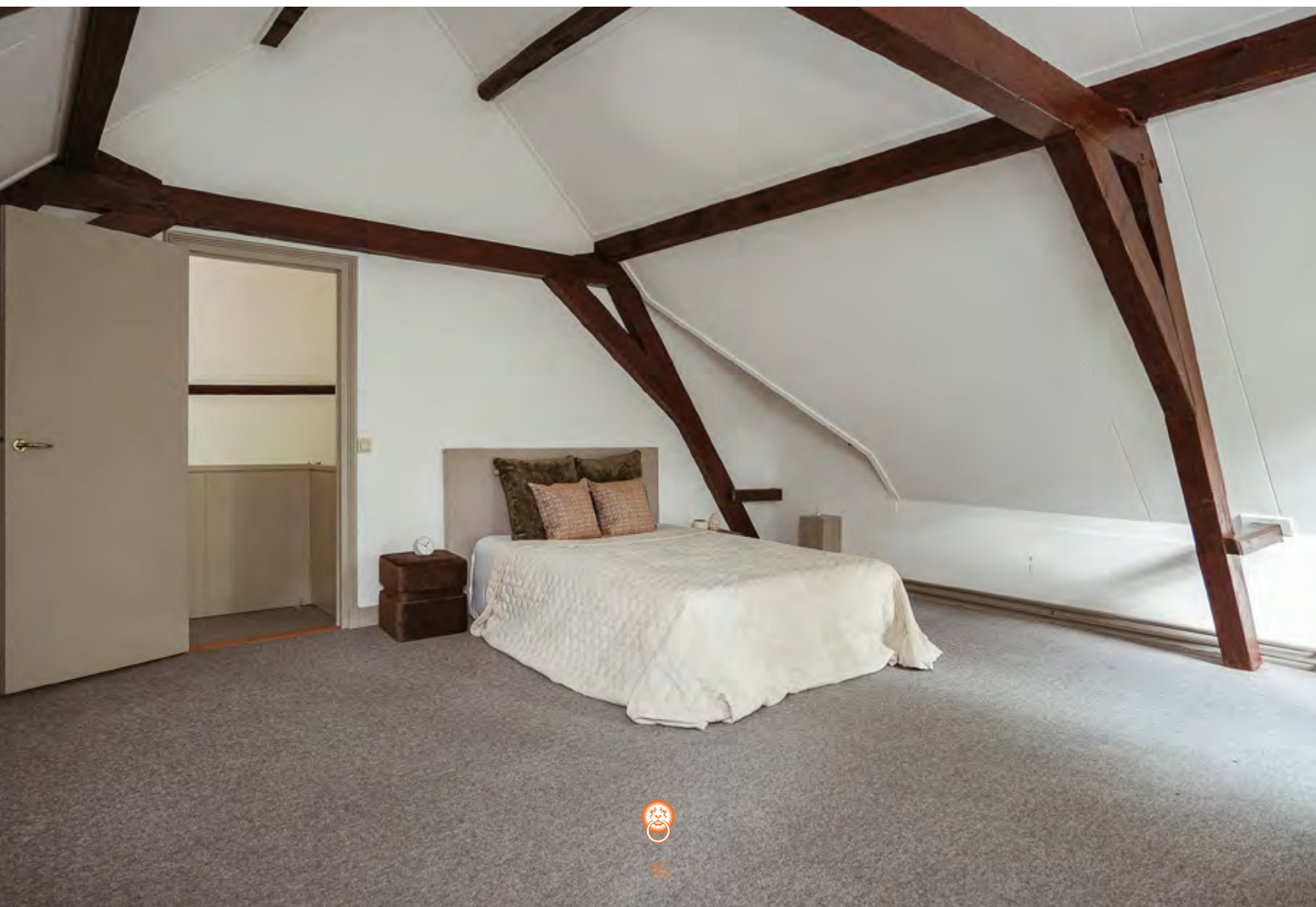
Eerste verdieping

Twee slaapkamers

Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping met een open nok, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval.

Hooizolder

Extra verdieping boven de deel.





Buiten

Oprit

De oprit met toegangspoort ontsluit het perceel en biedt voldoende ruimte voor meerdere voertuigen. Zowel de boerderij als de achtergelegen hooiberg zijn bereikbaar.

Tuin

Langerekt perceel met een biologische boomgaard aan de noord- en zuidzijde van de woning. Diverse fruitbomen zoals peren, pruimen, appels en kersen. De tuin grenst aan een grote waterplas met een eigen strandje. Een natuurlijke plek voor ontspanning en recreatie.

Bijgebouwen

Bij de woonboerderij staan een hooiberg en authentiek bakhuisje.







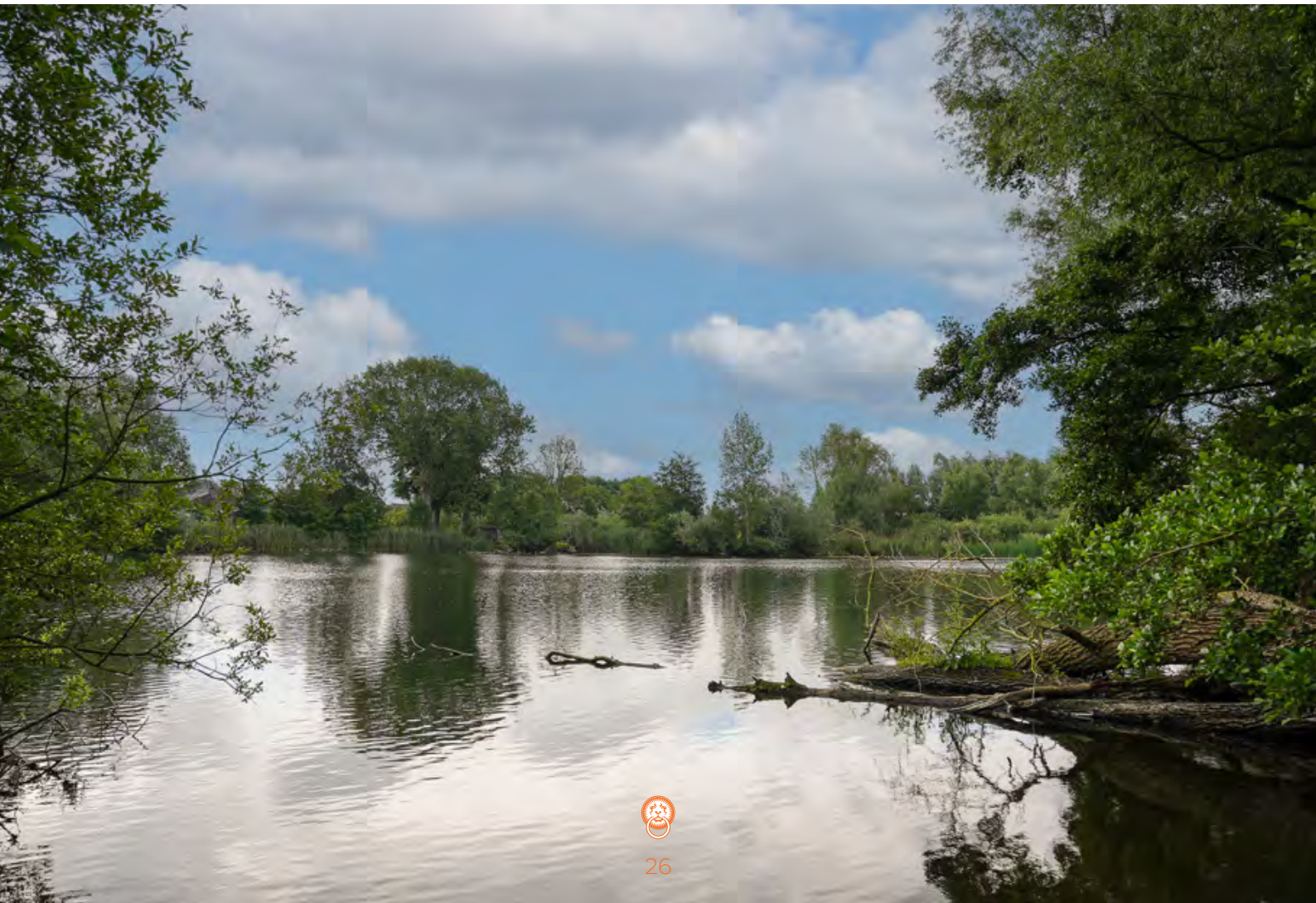














Den Oude Dijk

Gebouwd in 1651 en staat aan een in 1635 door een overstroming ontstane zeer grote en diepe plas De "Oude Wiel".

Het huis heeft een woongedeelte met rieten schilddak, een opkamer, oude kozijnen met luiken en muurankers met het jaartal 1651.



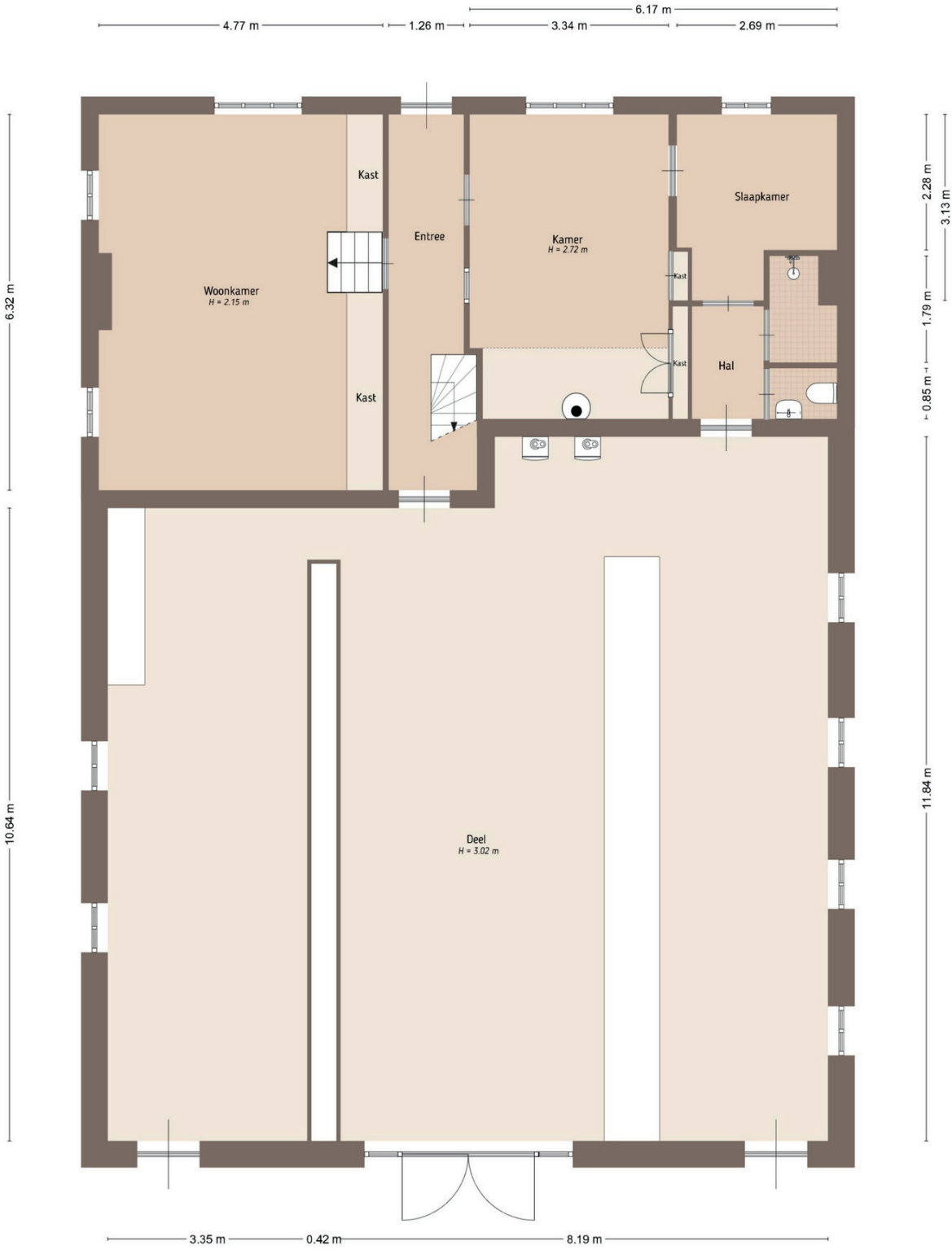
Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond als die van het souterrain zijn van beton, de verdiepingvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in deels gepleisterd metselwerk.
Kap	Het samengestelde dak is gedekt met riet.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met enkele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels cv-ketels (Nefit).
Isolatie	Het woonhuis is niet nader geïsoleerd.
Energie label	E
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is omstreeks 1651 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.



Plattegronden

Begane grond



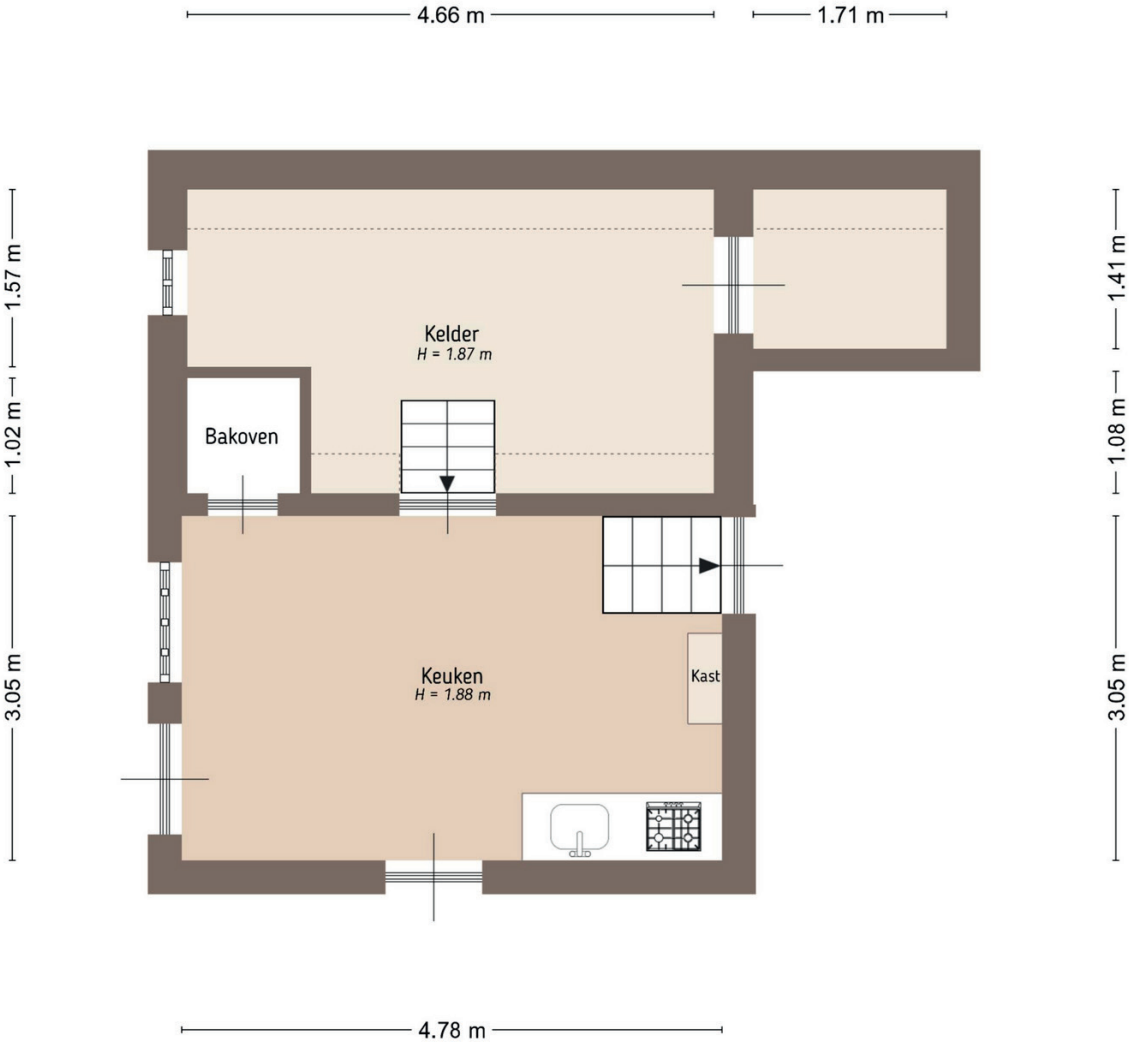
Plattegronden

Eerste verdieping



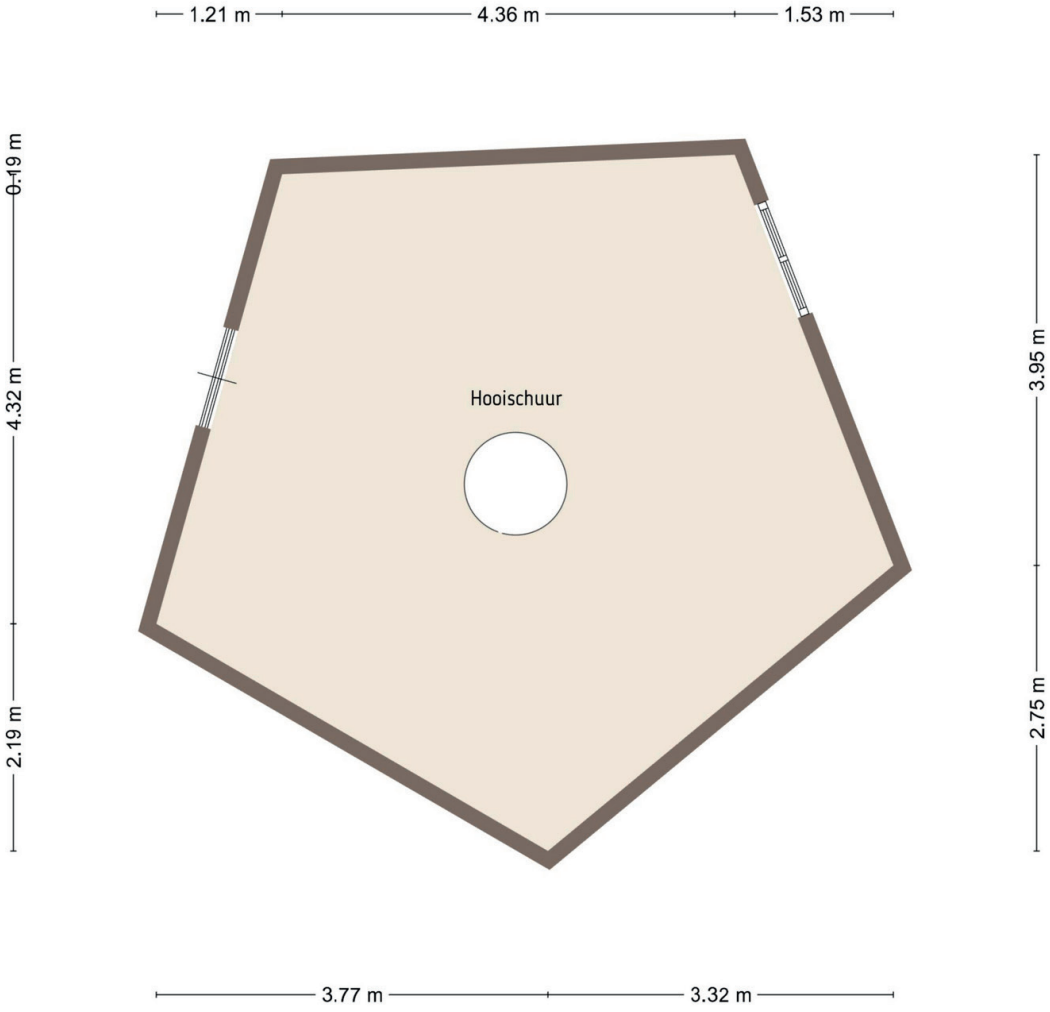
Plattegronden

Kelder



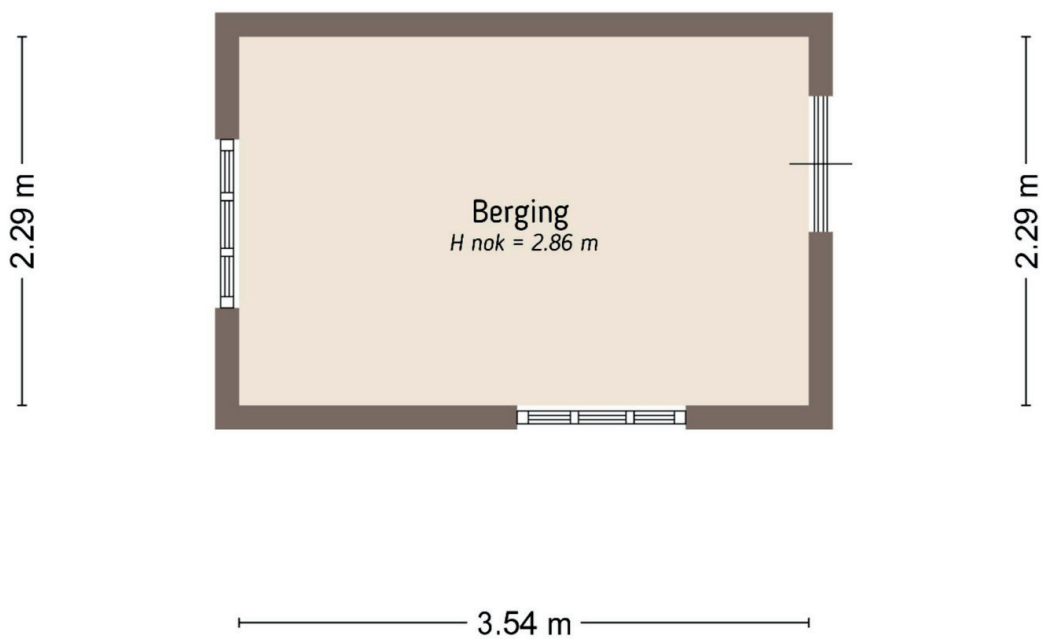
Plattegronden

Hooischuur



Plattegronden

Bakhuis/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 West Betuwe, tel. 0345 72 88 00 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[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Stadhuisstraat 2
4147 CE Asperen

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01