



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Schitterend
landhuis, waar de
Linge en de Korne
samenkomen

Buurmalsen
Kornedijk 22

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen





Buurmalsen

Kornedijk 22

Vraagprijs € 1.695.000,- k.k.

Schitterend landhuis waar de Linge en de Korne samenkomen

Feeëriek steekt het witte landhuis af tegen de groene oase aan de oevers van De Korne en De Linge. Het rietgedekte dak sluit naadloos aan op de rustieke omgeving. De twee kastanjabomen aan de voorzijde omsluiten de voorgevel met intimiteit. De bordestrap van de zijentree mengt een warm welkom met een vleugje allure. Ook binnen is landhuis 'De Klomp' uit 2002 een lust voor het oog. De oude plavuizen in de woonkamer, afkomstig uit een oud klooster, vangen alle blikken. De erker is voorzien van glas-in-loodramen. De riante living met veel ramen biedt een magnifiek zicht op de tuin. Het goede leven bruist door het eikenhouten interieur van de woonkeuken, waar koken en gezellig tafelen moeiteloos samengaan. Na een heerlijke avond valt u in een diepe slaap in de geborgenheid van de masterbedroom op de verdieping. Bij het ontwaken dwarrelt het buitenleven binnen door de openslaande deuren van het balkon. In de fraai aangelegde tuin sprankelen de seizoenen. Bloesems van de fruitbomen kondigen het voorjaar aan. Kunt u zich de blijde kindersnoetjes al voorstellen als u samen snoept van de versgeplukte bramen en kersen? Of hun vrolijke lach terwijl ze spelen in het zwembad? De veranda, grenzend aan de woonkamer, biedt prachtig zicht op al het moois in de tuin. En niet te vergeten het houten tuinhuis, daar

Landhuis in perfecte staat, gasloos en instapklaar

beloven de Finse sauna en houtkachel heerlijke uurtjes om helemaal te ontspannen.

Parel in de Betuwe

Het landhuis ligt direct aan het vaarwater, waar de Korne en de Linge samenkomen. U heeft een steiger met een eigen ligplaatsvergunning voor een boot. Naast het eikenhouten tuinhuis herbergt de royale tuin een Heritage; een eikenhouten bijgebouw in Engelse stijl bestaande uit twee schuren met daartussen een dubbele carport en een zolder over de gehele lengte. En niet te vergeten het landhuis is in perfecte staat, gasloos en instapklaar. Kortom, een schitterende parel in de Betuwe.

Historisch dorp

Buurmalsen is een historisch dorp gesitueerd tussen het gezellige stadje Buren en Geldermalsen. Beide plaatsen liggen dichtbij. In Geldermalsen vindt u alle voorzieningen en een treinstation.





Buurmalsen

Op slechts een kilometer afstand van Geldermalsen, in de Betuwe en nabij rivier de Linge, ligt Buurmalsen, een dorp met ruim 1.000 inwoners. De omgeving laat zich het best beschrijven als agrarisch en landelijk. Buurmalsen beschikt over een aantal voorzieningen waaronder een basisschool. Het dorp kent een lange geschiedenis. Al in 850 wordt melding gemaakt van het dorp Uberan Malsna waarmee het tegenwoordige Buurmalsen werd bedoeld.

De Betuwe

De rivier de Linge meandert door de Betuwe. De wegen langs deze rivier zijn geliefd bij fietsers en ander verkeer. Het meest bekend is de regio dankzij de fruitteelt. Als de appels en peren in bloei staan is volgens velen de Betuwe op zijn allermooist. Daarbij is de Betuwe een gebied met een diversiteit aan gezellige dorpen en steden, vaak met verwijzingen en gebouwen uit een ver verleden. De bewoners van Buurmalsen bezoeken over het algemeen met enige regelmaat het naastgelegen Geldermalsen. In deze plaats met ruim 26.000 inwoners kunnen de bewoners terecht voor een breed palet aan voorzieningen zoals winkels, scholen, horeca en ook een filmtheater.

De altijd maar meanderende Linge

Middenin Nederland

Het landelijke Buurmalsen ligt niet alleen in het hart van de Betuwe, ook ligt het middenin Nederland. Dichtbij grote steden als Utrecht en 's-Hertogenbosch; om de hoek van provinciestad Geldermalsen, en kortbij Tiel, Gorinchem en Culemborg.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Landhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2002
Ligging	Tussen Buurmalsen en Buren, exact waar de Korne en de Linge samenkomen.
Bereikbaarheid	Buurmalsen ligt tussen Utrecht en Den Bosch. Beide steden zijn in een goed half uur bereikbaar. In Geldermalsen (4 km) is een NS-station.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	247 m ²
- overige inpandige ruimte	13 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	40 m ²
- externe bergruimte	72 m ²

Inhoud	926 m ³
Perceeloppervlakte	1.640 m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden:

Unique buying reasons (UBR):	• Landhuis 'De Klomp' (2002); in perfecte staat, gasloos en instapklaar. • Direct aan het vaarwater van De Korne én De Linge! Met eigen ligplaats (vergunning motorschip). • Prachtige tuin met zwembad, tuinhuis en carport/schuren. • Dichtbij het centrum van Geldermalsen en het gezellige Buren.
------------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, kantoor, woonkeuken, woonkamer.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamers, wasruimte, toilet, badkamer.
Tweede verdieping	Bergzolder.
Tuin	Elektrische poort, oprit, veranda aan huis, terras, zwembad, tuinhuis, gazon, steiger aan de rivier, fruitbomen, carport en schuren (Heritage).





Indeling

Begane grond

Entree

Stijlvolle zijentree met bordestrap.

Hal

Royale ruimte met balkenplafond. In de centrale hal bevinden zich een trap- en garderobekast, een meterkast met krachtstroom en luiken naar de kruipruimte met een dubbele waterontharder.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.





Woonkeuken

Het leven bruist door de woonkeuken waar koken en gezellig tafelen moeiteloos samengaan. Het balkenplafond en de openslaande deuren naar de hal dragen bij aan de uitnodigende sfeer, net als de deur naar de voorzijde. Deze deur markeert de oorspronkelijke situering van de voordeur. In de keuken bevindt zich ook de toegang tot de kelder.

De massief eikenhouten keuken (Tinello) is uitgerust met een natuurstenen werkblad, een keramische kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser en een speelbak met Quooker (eventueel ook met CUBE voor gekoeld en bruisend water). De kastenwand is voorzien van twee heteluchtovens en een koelvriescombinatie. Alle apparatuur is van Siemens.

Werkkamer

Een fijne werkkamer op de parterre, grenzend aan de centrale hal.

Kelder

Wijkelder met een stahoogte van 2.19 meter en een mechanische afzuiging op tijdsklok.











Woonkamer

Openslaande deuren vanuit de hal leiden naar de lager gelegen woonkamer. Het daglicht danst vrolijk binnen door de vele ramen met prachtig zicht op de tuin. De oude plavuizen, afkomstig uit een klooster, creëren samen met het balkenplafond en de elektrische haard een intieme sfeer. De erker is voorzien van glas-in-loodramen. Openslaande deuren geven toegang tot het overdekte terras.











Eerste verdieping

Overloop

Centrale overloop met koekoek boven de trap.



Drie slaapkamers

Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde. De masterbedroom aan de achterzijde is een riante slaapkamer met uitzicht op het zwembad, de rivier en omliggende boomgaarden. De openslaande deuren vanuit de overloop, het balkenplafond en de openslaande deuren naar het balkon creëren sfeer en geborgenheid. De masterbedroom is voorzien van een vaste garderobekast (Tinello).











Wasruimte

Praktische kamer met witgoedaansluitingen.

Badkamer

Met inloepdouche, dubbel wastafelmeubel en een extra separate wastafel.

Toilet

Met wandcloset en wastafelmeubel. De ruimte is eventueel geschikt voor het maken van een tweede badkamer.

Bergzolder

Een vlizotrap geeft toegang tot de bergzolder die zich uitstrekt over de gehele lengte van de woning. Op de bergzolder bevinden zich het dubbele WTW-systeem, een warmwaterboiler (330 liter), een boiler en een warmtepomp met eigen bufferboiler. De stalen spantconstructie is zichtbaar.



Buiten

Oprit

Een elektrische poort geeft toegang tot de oprit. Er is parkeerruimte voor meerdere auto's.

Veranda

De fraaie veranda grenst direct aan de woonkamer. Het ossenbloedrode balkenplafond en de sierlijke spijlen brengen stijl. Het zicht op de tuin, het zwembad en de rivier zorgt voor ontspanning in optima forma. Op de veranda zijn twee aansluitpunten voor heaters, zodat u meerdere seizoenen van deze schitterende plek kunt genieten.

Zwembad

Een heerlijk zwembad (voorzien van lamellendek) en een aansluitend terras voor het tuinhuis.

Tuin

Een paradijs waar de vogels hun hoogste lied zingen terwijl de kinderen ravotten op het gazon. Diverse borders zijn verspreid over de tuin. De bloesems van de fruitbomen kondigen het voorjaar aan en in de zomer geniet u van versgeplukte peren,

appels, kersen, abrikozen en bramen. Aan de voorzijde staan twee imposante kastanjabomen. Achterop het perceel heeft u een steiger aan de rivier met ligplaatsvergunning voor een boot (gemotoriseerd).

Tuinhuis

Direct aan het zwembad ligt dit eikenhouten tuinhuis met schilddak met Tuile du Nord pannen. Een heerlijke plek om even helemaal bij te komen. Loslaten in de Finse sauna en ontspannen bij de houtkachel. Het tuinhuis is voorzien van een toilet met douche en wastafel, vaste kast met boiler.

Heritage

De heritage, een eikenhouten bijgebouw in Engelse stijl, heeft een gemetselde rand met eikenhouten opbouw, riet gedekt schilddak en 41 zonnepanelen. Er zijn twee schuren, beiden met krachtstroom en onder andere zwembadtechniek, ideale berguimte. Ertussen is een carport aanwezig voor twee auto's, voorzien van een laadpaalaansluiting en (warm)water. Over de gehele heritage loopt een zolder.

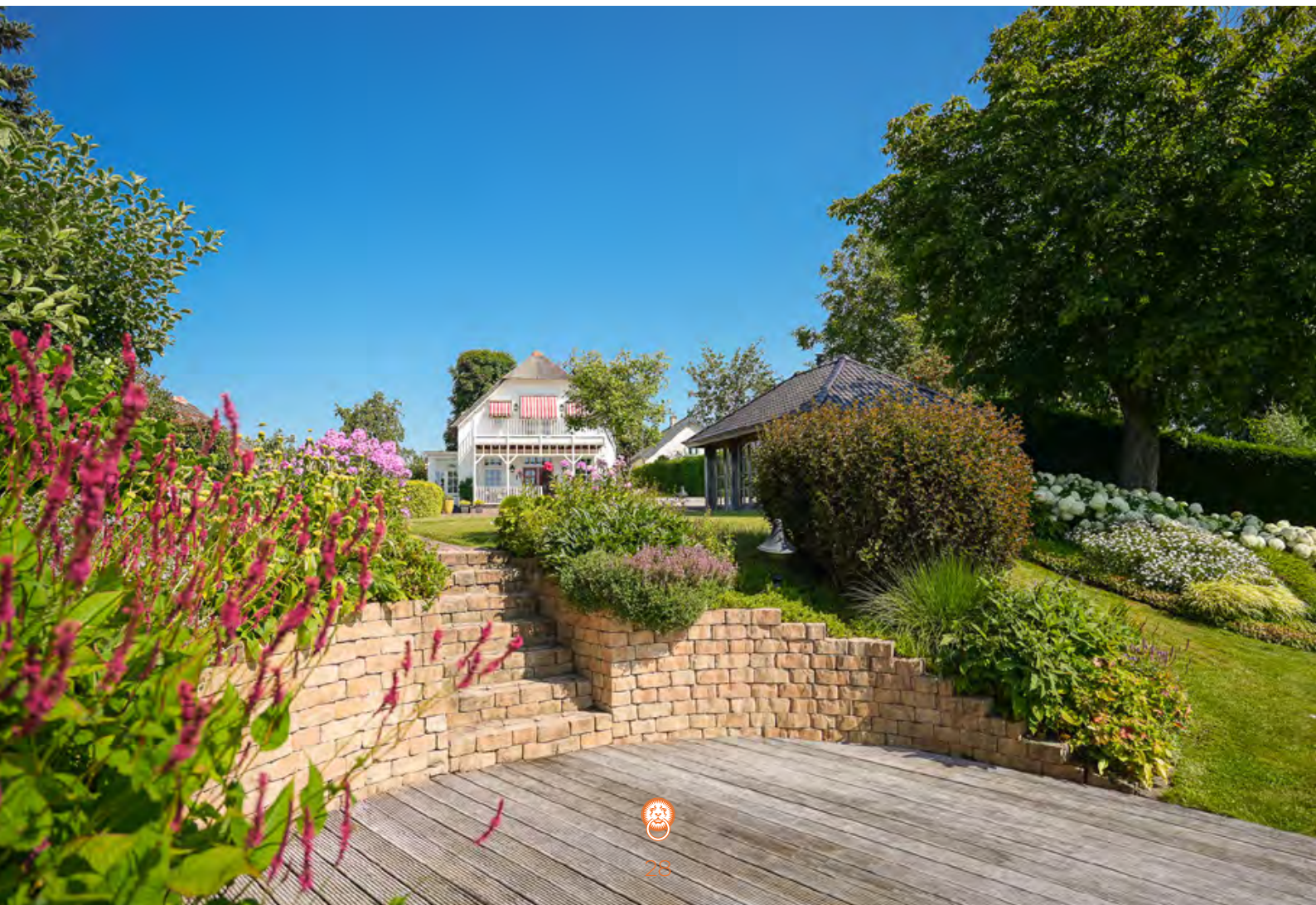
















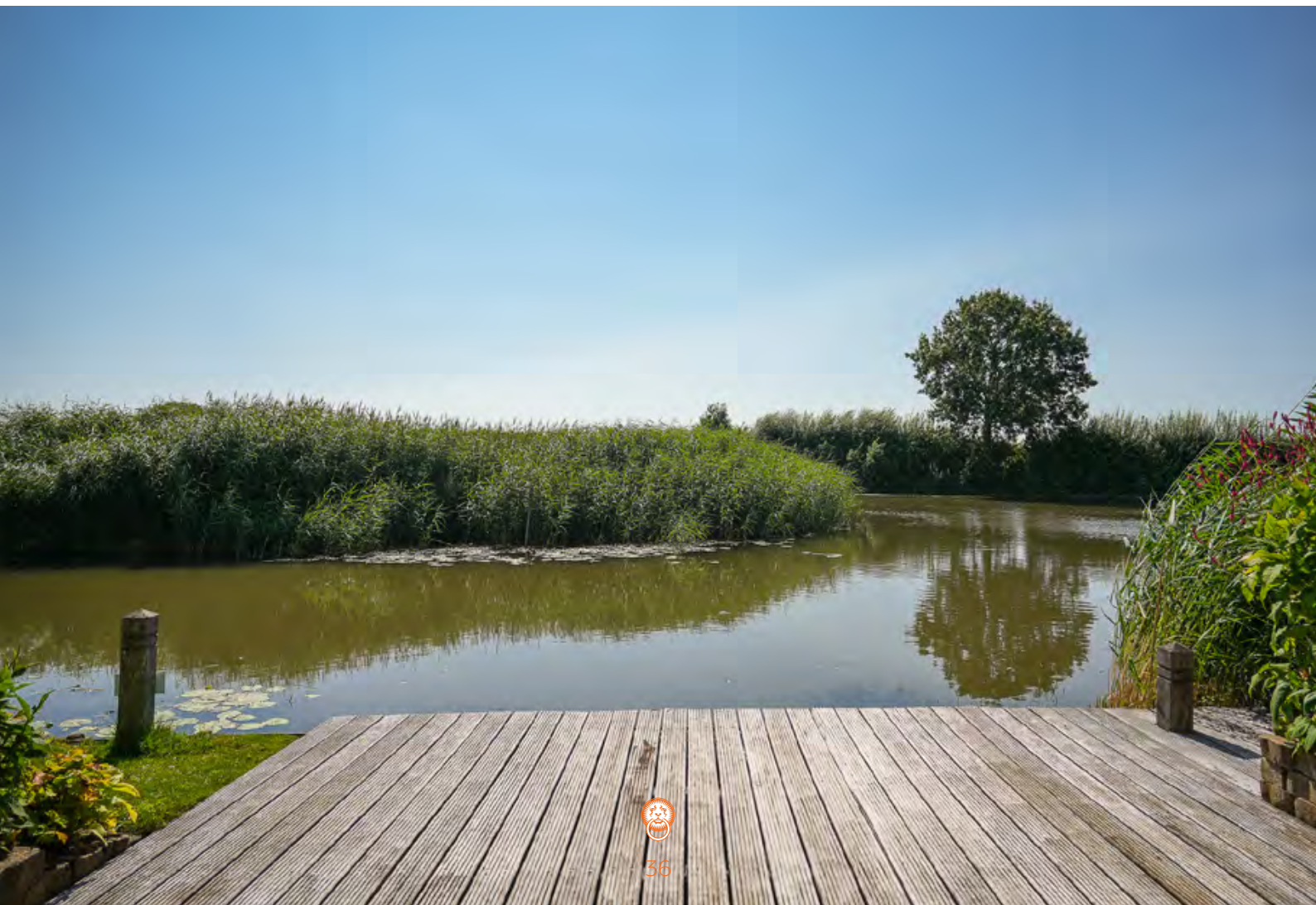














Bouwkundige gegevens

Structuur	Het landhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een zadeldak met wolfseind.
Fundering	Het huis heeft een palenfundering.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van het souterrain en de eerste verdieping zijn van beton. De vloer van de tweede verdieping is van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie. Het binnenblad is Poriso.
Kap	Het zadeldak is rietgedekt (schroefdak) met bliksemafleider.
Ramen, deuren en kozijnen	De hardhouten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing, voorzien van markiezen.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een warmtepomp (LG, 2024). Er is een dubbel WTW- systeem. De gehele parterre en de badkamer/toilet op de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming. Er zijn 41 zonnepanelen aanwezig. In de kruipruimte staat een dubbele waterontharder. Tevens is er een alarminstallatie en een intercom aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energietabel	A+++
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 2002 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een uitstekende bouwkundige staat en uitstekende 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 Landerij een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen:	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Buren, sectie O, nummer 165, groot 1.640 m².



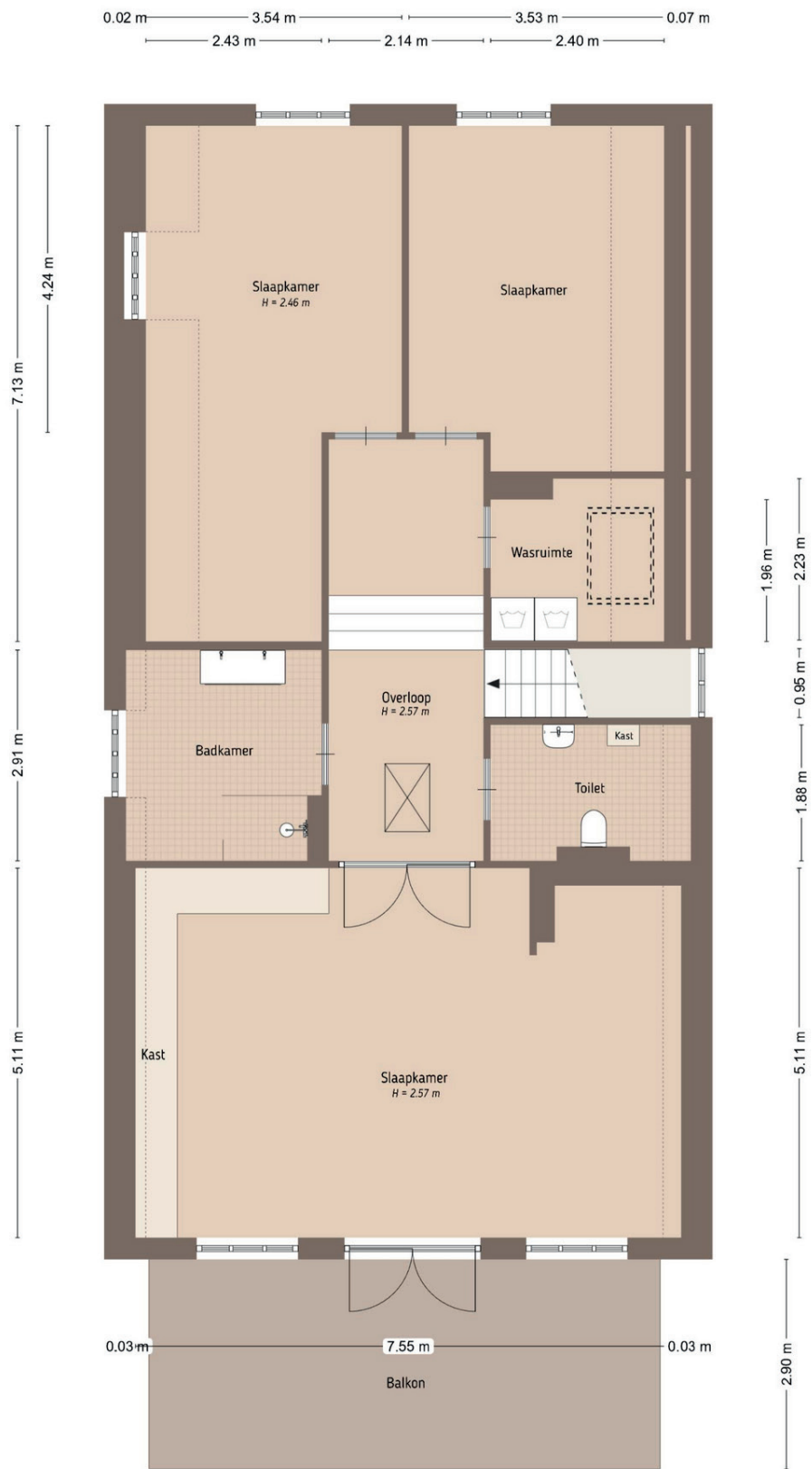
Plattegronden

Begane grond



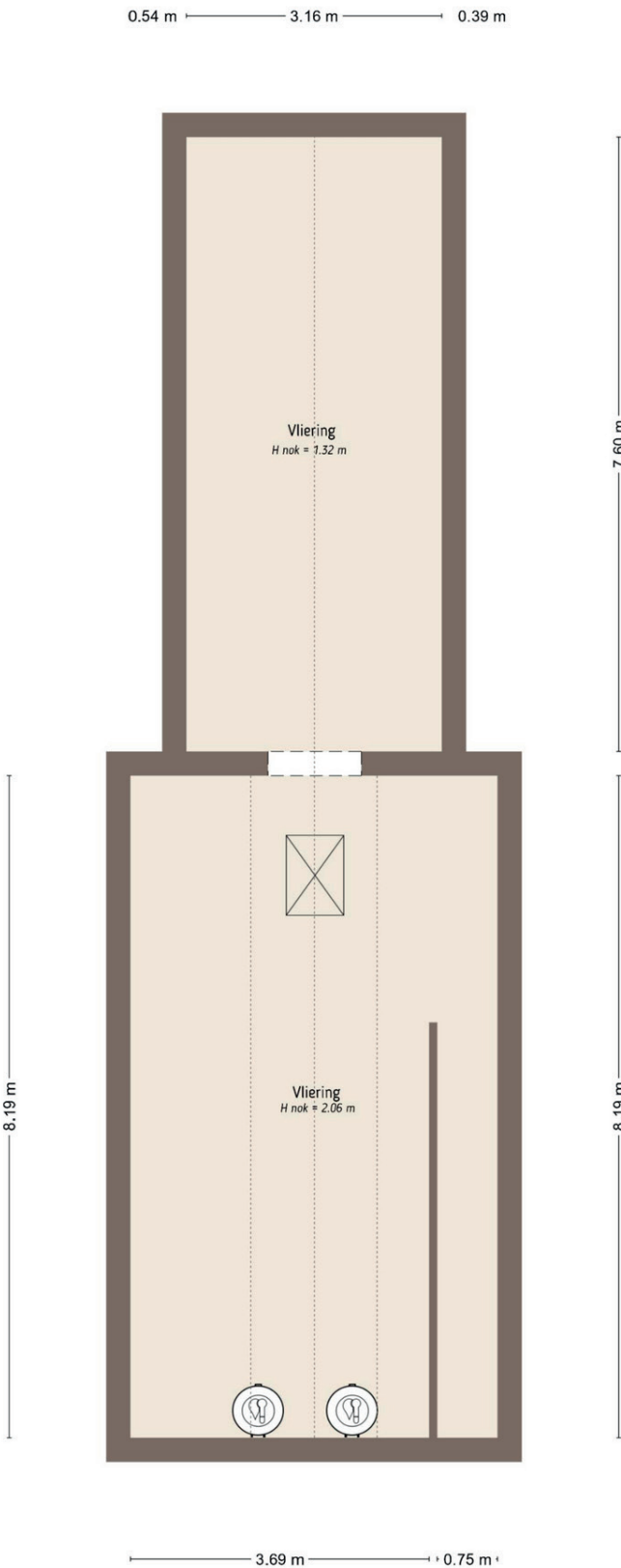
Plattegronden

Eerste verdieping



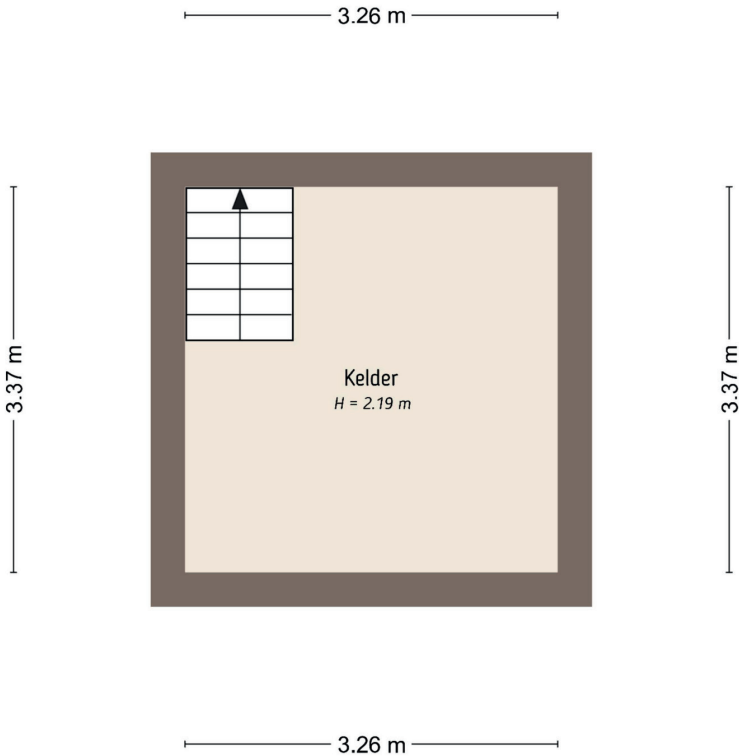
Plattegronden

Vliering



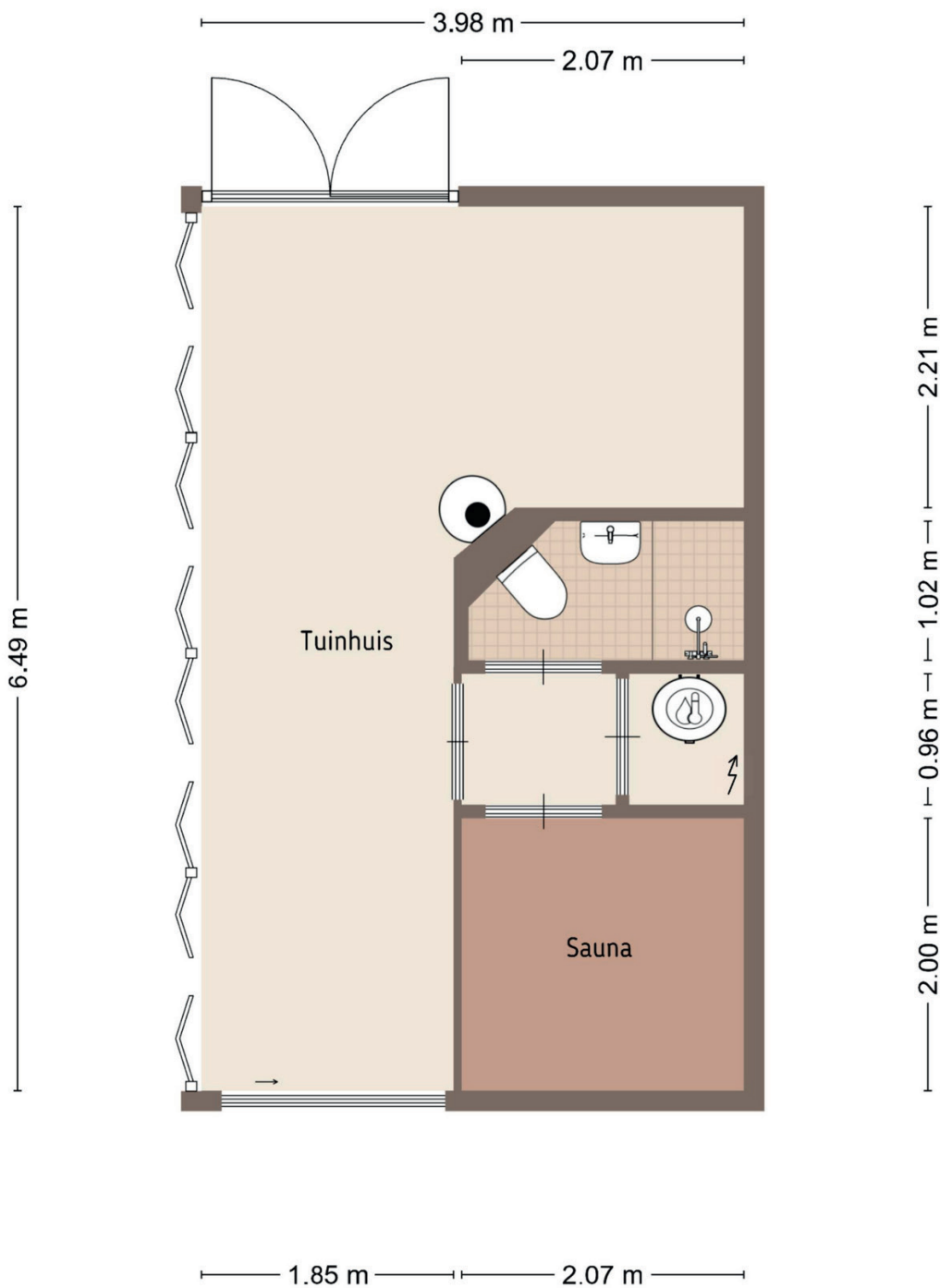
Plattegronden

Kelder



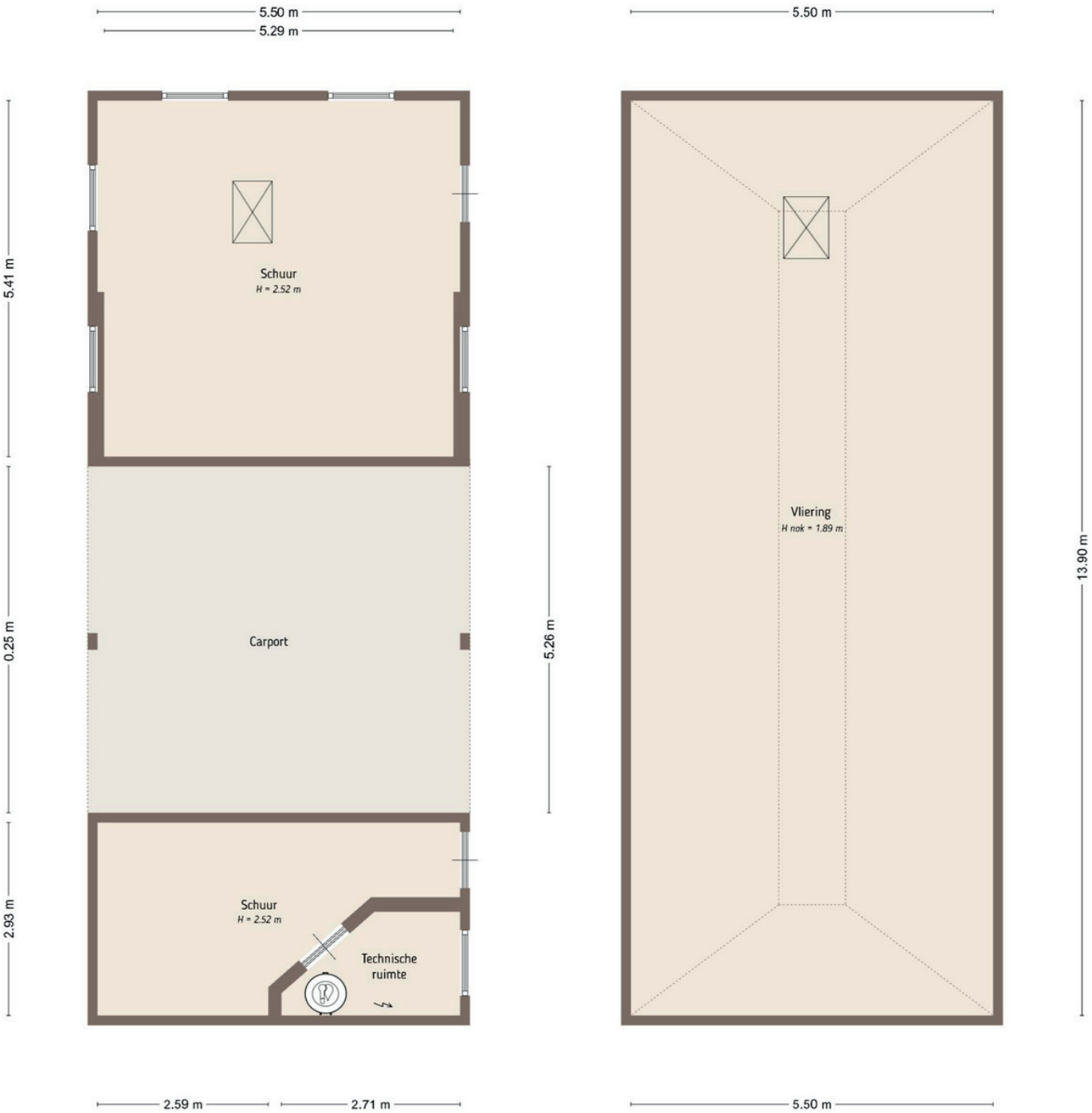
Plattegronden

Tuinhuis



Plattegronden

Schuur



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.

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