



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

## Gemoderniseerde Betuwse T-boerderij met riant bijgebouw



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



4  
Est



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige  
gegevens

27



29  
Plattegronden





Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.

### Karakter voor, grote ruimte in het achterhuis

De wit gepleisterde gevels, rieten kap en leilinden zetten meteen de toon: dit is een typisch Betuwse T-boerderij, maar dan één die met zorg is gemoderniseerd. Aan de voorzijde bewaart het huis zijn rustige, landelijke uitstraling; in het achterhuis ontvouwt zich juist licht en ruimte. Daar is de boerderij verbouwd tot een grote open living met een imposante nok, zichtbare houten spanten en een stalen spiltrap met eiken treden die stijlvol omhoog krult tot in de kap. Authentieke stalraampjes geven karakter, twee dakramen aan de oostzijde brengen het ochtendlicht naar binnen en via de openslaande deuren staat woonkamer/-keuken in directe verbinding met het overdekte terras aan de westzijde. Een thuis dat geborgen doch ruimtelijk voelt en direct bewoonbaar is. Ook de indeling sluit aan op verschillende fasen van het leven. Op de begane grond is een slaapkamer met eigen badkamer en vaste kastenwand, terwijl boven nog twee extra slaapkamers onder de open nok zijn ingericht. Vanuit die kamers kijkt u uit over de Betuwse weilanden. Het geheel staat op een perceel van 2.560 m<sup>2</sup>, met fruitbomen, knotwilgen en een weiland dat het karakter van deze plek compleet maakt.

### *Landelijk wonen aan de rand van Est*

#### Praktisch in te delen voor wonen en werken

Met de slaap- en badfunctie op de parterre is gelijkvloers wonen hier mogelijk. Het stenen bijgebouw voegt daar opvallend veel ruimte aan toe: verdeeld over meerdere ruimtes, met openslaande garagedeuren, water, elektra, een toilet en een grote zolderverdieping met vaste trap. Een fijne plek voor bedrijf aan huis, hobby, opslag of uw wagenpark.

#### Rustig gelegen in de Betuwe

Aan de rand van Est woont u landelijk, met de rust van het Betuwse buitengebied om u heen. Tegelijk liggen Geldermalsen, Tiel en de ontsluiting naar de A15 op korte afstand, waardoor rust en bereikbaarheid hier mooi samenkomen.





# Est

## Een klein dorp met een eigen karakter

Est ligt in de Tielerwaard, onderdeel van de Betuwe, midden in het Gelderse rivierenlandschap. Est is een compact dorp met een opvallend dorpshart. De bebouwing concentreert zich rond het karakteristieke driehoekige Dorpsplein, waar nog altijd een authentieke, werkende waterpomp staat. Anders dan veel andere dorpen in de Betuwe ligt Est niet direct aan de Linge of Waal, maar juist iets teruggetrokken in het landschap. Dat geeft het dorp zijn rustige en landelijke karakter.

## Voorzieningen dichtbij

Ondanks de bescheiden omvang beschikt Est over een aantal eigen voorzieningen. Er is een basisschool met kinderopvang, een dorpshuis als centrale ontmoetingsplek. Voor de dagelijkse boodschappen, huisarts, apotheek en een uitgebreider aanbod aan winkels en voorzieningen ligt Geldermalsen op korte afstand.

## *De Betuwe als thuisbasis*

## Betuwe binnen handbereik

Vanuit Est ontdekt u gemakkelijk de rest van de Tielerwaard en de Betuwe. De Linge, Waal, historische dorpen en stadjes en het kenmerkende landschap met fruitboomgaarden liggen allemaal dichtbij, terwijl steden als Utrecht, 's-Hertogenbosch en Nijmegen goed bereikbaar zijn. Dankzij de ligging vlak bij de A15 zijn ook de Randstad en de rest van Midden-Nederland eenvoudig te bereiken. Daarmee combineert Est de rust van een klein dorp met een centrale ligging in het rivierengebied.



# Kenmerken

|                |                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aanvaarding    | In overleg                                                                                                                                                                                          |
| Soort woonhuis | Woonboerderij                                                                                                                                                                                       |
| Bouwvorm       | Bestaande bouw                                                                                                                                                                                      |
| Bouwjaar       | 1900                                                                                                                                                                                                |
| Ligging        | Aan de rand van Est                                                                                                                                                                                 |
| Bereikbaarheid | Est ligt in de Tielerwaard. De A15 is binnen enkele minuten bereikbaar, de A2 bij Waardenburg binnen tien. Tiel en Geldermalsen liggen dichtbij, Utrecht en 's-Hertogenbosch op een halfuur rijden. |

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Gebruiksoppervlakte           |                    |
| - wonen                       | 153 m <sup>2</sup> |
| - overige inpandige ruimte    | 10 m <sup>2</sup>  |
| - gebouwgebonden buitenruimte | 27 m <sup>2</sup>  |
| - externe bergruimte          | 169 m <sup>2</sup> |

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Inhoud              | 542 m <sup>3</sup>              |
| Perceeloppervlakte  | 2.560 m <sup>2</sup>            |
| Aantal kamers       | 4 kamers, waarvan 3 slaapkamers |
| Aantal badkamers    | 2                               |
| Aantal verdiepingen | 2                               |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unique buying reasons (UBR): | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gemoderniseerde Gelderse T-boerderij.</li><li>• Slaapkamer met badkamer op de parterre.</li><li>• Riant, multifunctioneel bijgebouw.</li><li>• Landelijk gelegen, maar op korte afstand van Geldermalsen, Tiel en ontsluiting via de A15.</li></ul> |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Globale gegevens

|                   |                                                                                                                                                     |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Begane grond      | Hal, toilet, slaapkamer annex badkamer, woonkamer en woonkeuken.                                                                                    |
| Souterrain        | Kelder.                                                                                                                                             |
| Eerste verdieping | Overloop, badkamer, toilet en twee slaapkamers.                                                                                                     |
| Tuin              | Elektrische poort, oprit, dubbele carport, tuin, overdekt terras, berging, bijgebouw, kas, verhoogde moestuinbakken, berging, kippenren en weiland. |





# Indeling

## Begane grond

### Hal

'Goed volk komt achterom', maar de officiële entree is in het voorhuis. Hier vindt u de meterkast en in het plafond een verhuisluik, een passend detail in een huis met historie. Vanuit de hal is er toegang tot de slaapkamer met aangrenzende badkamer op de begane grond, wat het wonen hier gelijkvloers en extra comfortabel maakt.

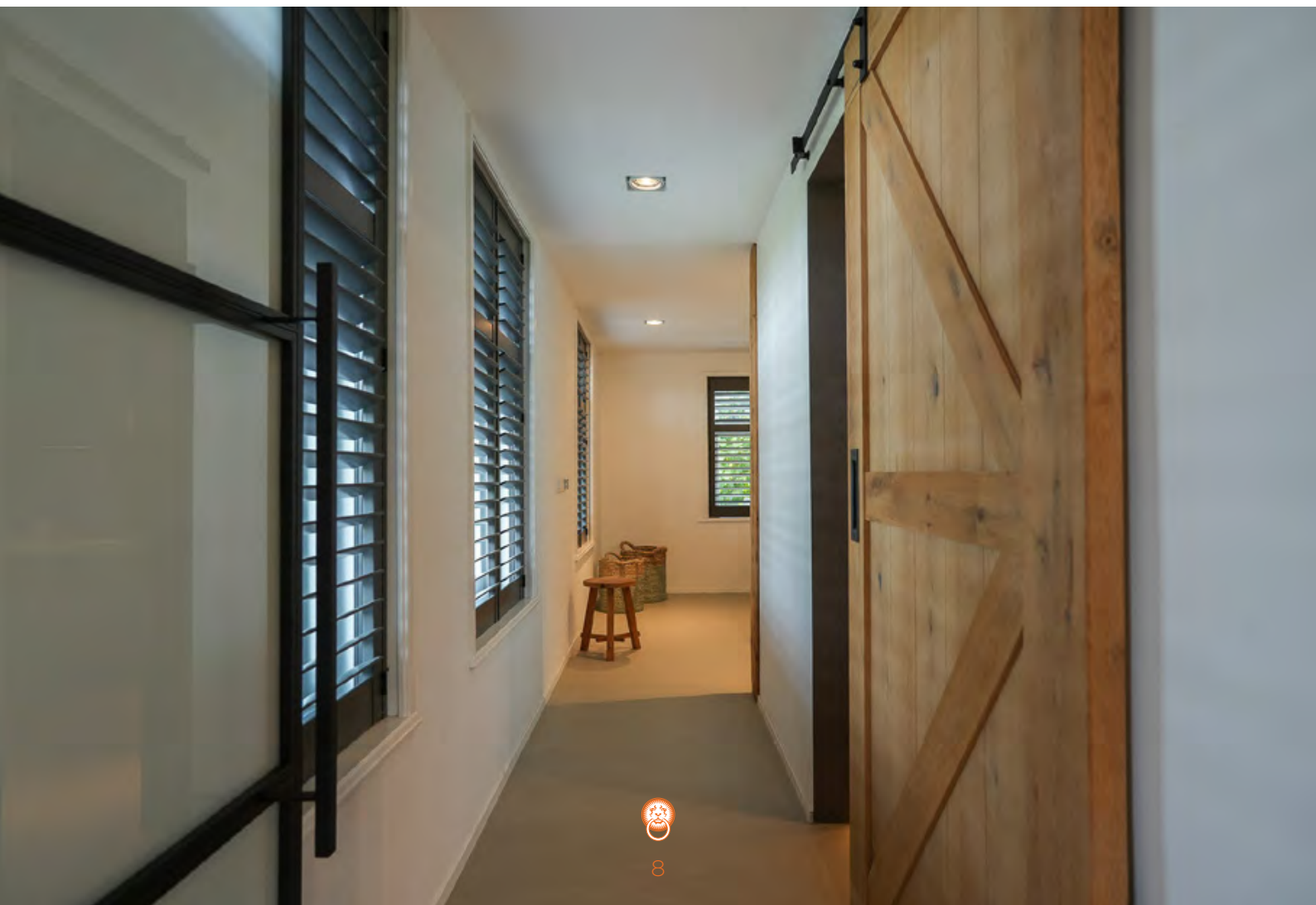
### Toilet

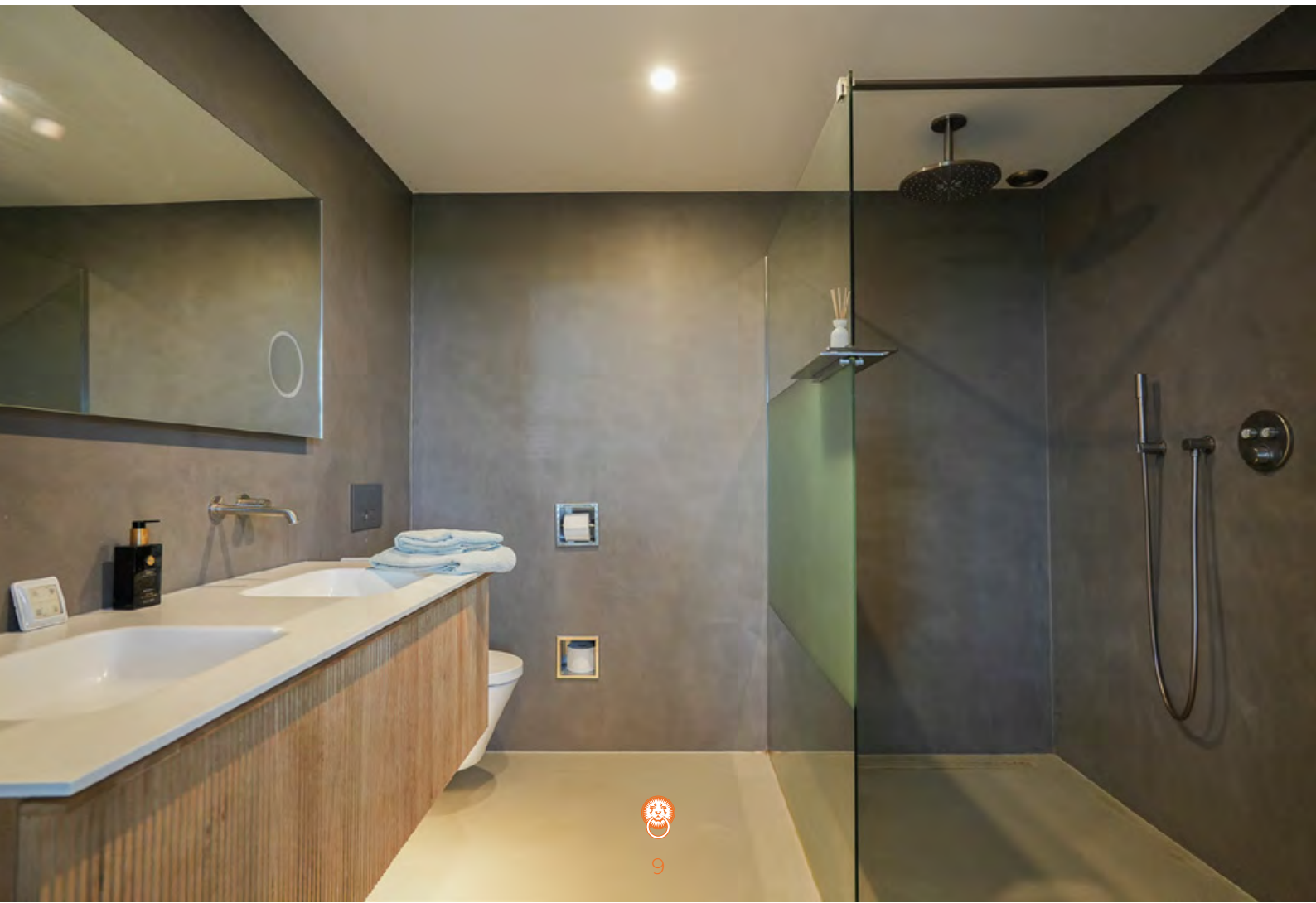
Het toilet op de begane grond is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje.



### **Master bedroom annex badkamer**

Op de begane grond bevindt zich de master bedroom met eigen badkamer, waardoor comfortabel gelijkvloers wonen mogelijk is. De slaapkamer beschikt over een vaste kastenwand en sluit direct aan op de badkamer met inloopdouche, wandcloset en dubbel wastafelmeubel. De elektrische vloerverwarming zorgt daarbij voor extra comfort.







## Living

De deel is verbouwd tot een grote open living met woonkamer en woonkeuken. De imposante nokhoogte, zichtbare houten spanten en authentieke stalraampjes geven de ruimte karakter. Twee dakramen aan de oostzijde brengen al vroeg licht naar binnen, terwijl openslaande deuren aan achterzijde en westzijde het contact met buiten versterken. De L-vormige keuken biedt veel werkblad en is voorzien van een wijnkoelkast, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, koelkast en combi-oven. De spiltrap met eiken treden maakt het beeld compleet. In een vaste kast zijn de cv-ketel en de unit van de vloerverwarming ondergebracht.

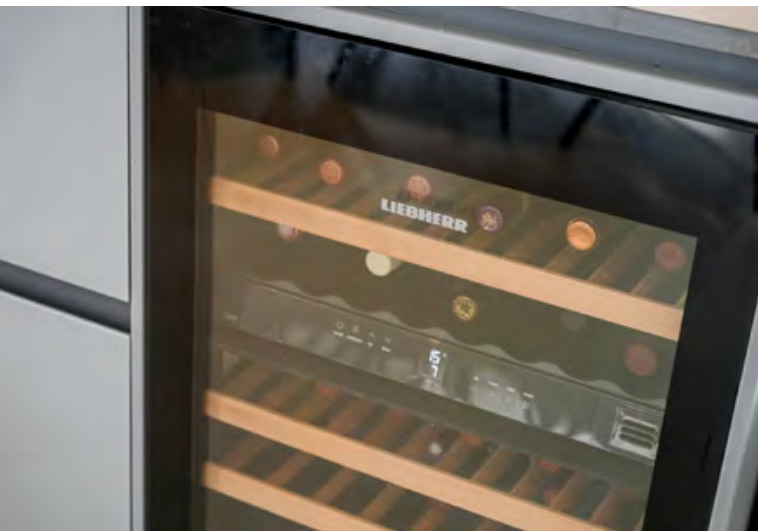
## Kelder

Een praktische kelder, direct bij de keuken gelegen, voor wijn of proviand.









# Eerste verdieping

## Overloop

Boven krult de spiltrap verder de nok van het achterhuis in en komt u via een bordes op de overloop. Juist hier ervaart u mooi hoe de hoogte van het achterhuis doorloopt tot in de kap. In een vaste kast is de witgoedapparatuur op hoogte geplaatst, waardoor ook deze verdieping praktisch is ingedeeld.

## Badkamer

Deze badkamer op de verdieping is prettig als eigen badruimte voor kinderen of gasten en is uitgerust met een wastafel en douchecabine.

## Toilet

Op de eerste verdieping bevindt zich, separaat van de badkamer, een toilet met wandcloset en fonteintje.

## Slaapkamers

Op de verdieping bevinden zich twee fijne, lichte slaapkamers onder de open nok. Vanuit beide kamers kijkt u uit over de Betuwse weilanden. Eén van de slaapkamers heeft bovendien een praktisch verhuisluk, handig om grotere meubels zoals bedden, kasten en bureaus eenvoudig naar boven te brengen.







# Buiten

## Oprit

Via de elektrische poort bereikt u het centraal gelegen erf met de oprit. Hier staat een dubbele carport voor twee auto's, voorzien van een laadpaalaansluiting. Op de carport liggen bovendien 20 zonnepanelen. Vanaf het erf zijn het weiland, het bijgebouw en de woonboerderij direct bereikbaar, waardoor dit deel van het perceel niet alleen overzichtelijk is, maar ook heel praktisch in gebruik.

## Achtertuint

De achtertuin ligt aan de westzijde van het perceel en heeft een groene, landelijke uitstraling. Langs de sloot staan knotwilgen, terwijl appelbomen en een kastanje het plaatje compleet maken. Ook een praktische houten berging voor opslag en tuingereedschap ontbreekt niet. Het overdekte terras grenst direct aan de woonkamer en

woonkeuken. De lichtstraat brengt extra daglicht onder de overkapping en versterkt de verbinding met het huis. Via de openslaande deuren vanuit de living loopt binnen hier op een natuurlijke manier over in buiten.

## Weiland

Aan de andere zijde van het perceel ligt het weiland, een fijne aanvulling op het landelijke karakter van de woonboerderij. Hier bevinden zich een kas, verhoogde moestuinbakken en een houten berging met kippenren. Daarmee is er volop ruimte voor een moestuin, het houden van kippen of simpelweg om van het buitenleven te genieten. Praktisch is bovendien dat het weiland een eigen toegang vanaf de weg heeft en ook vanaf het centrale erf bereikbaar is.





















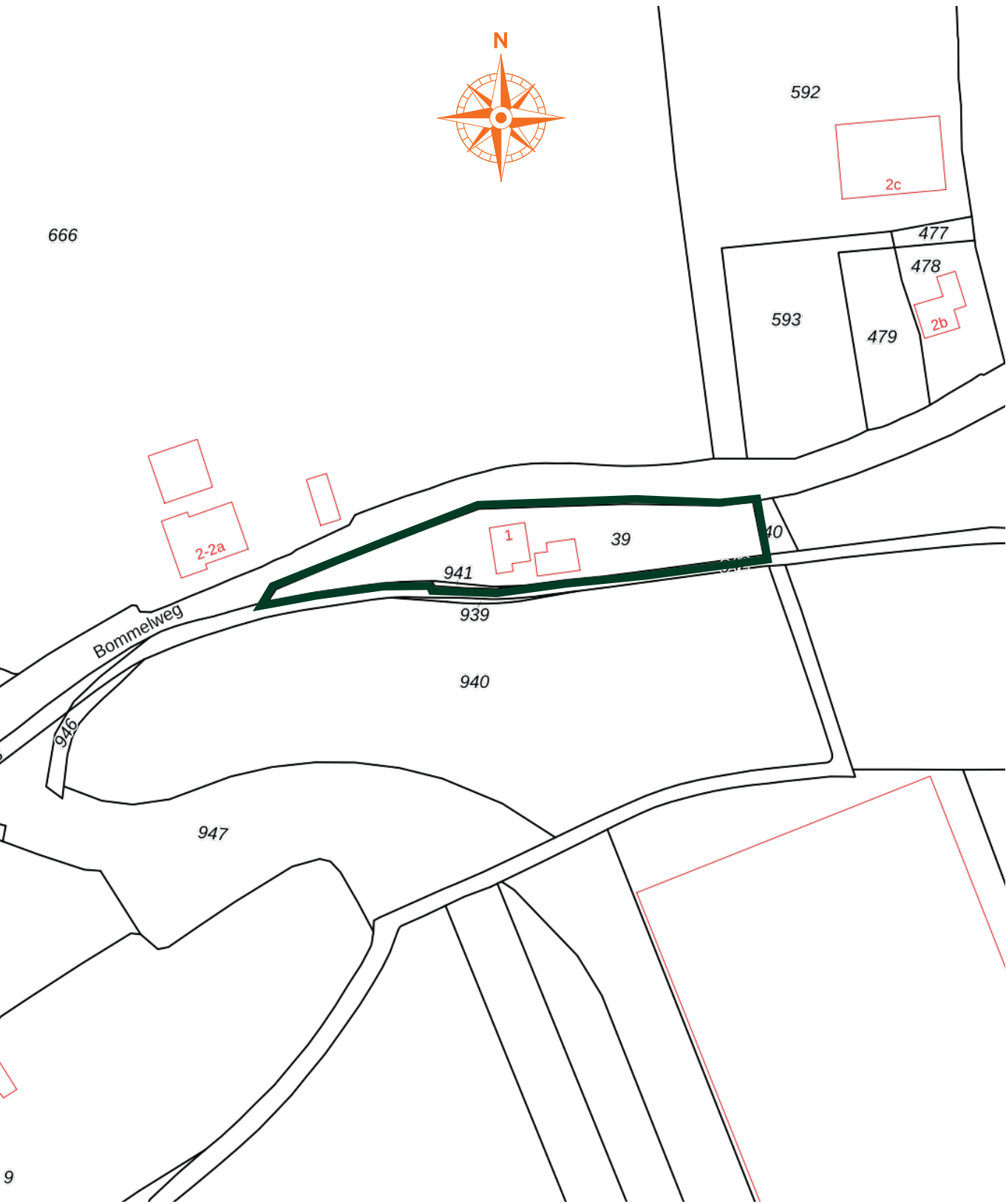
# Bouwkundige gegevens

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Structuur                                | De woonboerderij uit een T-vormige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een samengesteld dak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fundering                                | Het huis is gefundeerd 'op staal'.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vloeren                                  | De vloeren op de begane grond en de kelder zijn van beton, de verdiepingsvloer is van hout. De begane grond is voorzien van een gietvloer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Gevels en binnenmuren                    | De gevels zijn opgetrokken in metselwerk, gepleisterd in een lichte kleurstelling.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kap                                      | Het samengestelde dak is gedekt met riet (deels schroefdak, 2023) en heeft deels zwarte pannen. Het platte dak van de veranda heeft een bitumineuze dakbedekking. Het rieten dak van het bijgebouw is in 2025 vernieuwd (schroefdak).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ramen, deuren en kozijnen                | De houten kozijnen en ramen zijn bezet met HR++ glas. De vijf originele stalraampjes zijn bezet met enkel glas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Installaties en voorzieningen            | De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Atag, 2018). De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming. De slaapkamer annex badkamer op de begane grond heeft elektrische vloerverwarming. Er zijn 20 zonnepanelen aanwezig. Tevens is er een alarminstallatie aanwezig (Verisure).                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Isolatie                                 | Het woonhuis is grotendeels geïsoleerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Energielabel                             | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bouwkundige staat en staat van onderhoud | <p>Het woonhuis is omstreeks 1900 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 Landerij een afzonderlijke afspraak maken.</p> |
| Nutsvoorzieningen                        | De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Est en Opijnen, sectie E, nummer 39, groot 2.435, nummer 941, groot 25 m<sup>2</sup> (gezaamenlijk groot 2.560 m<sup>2</sup>).



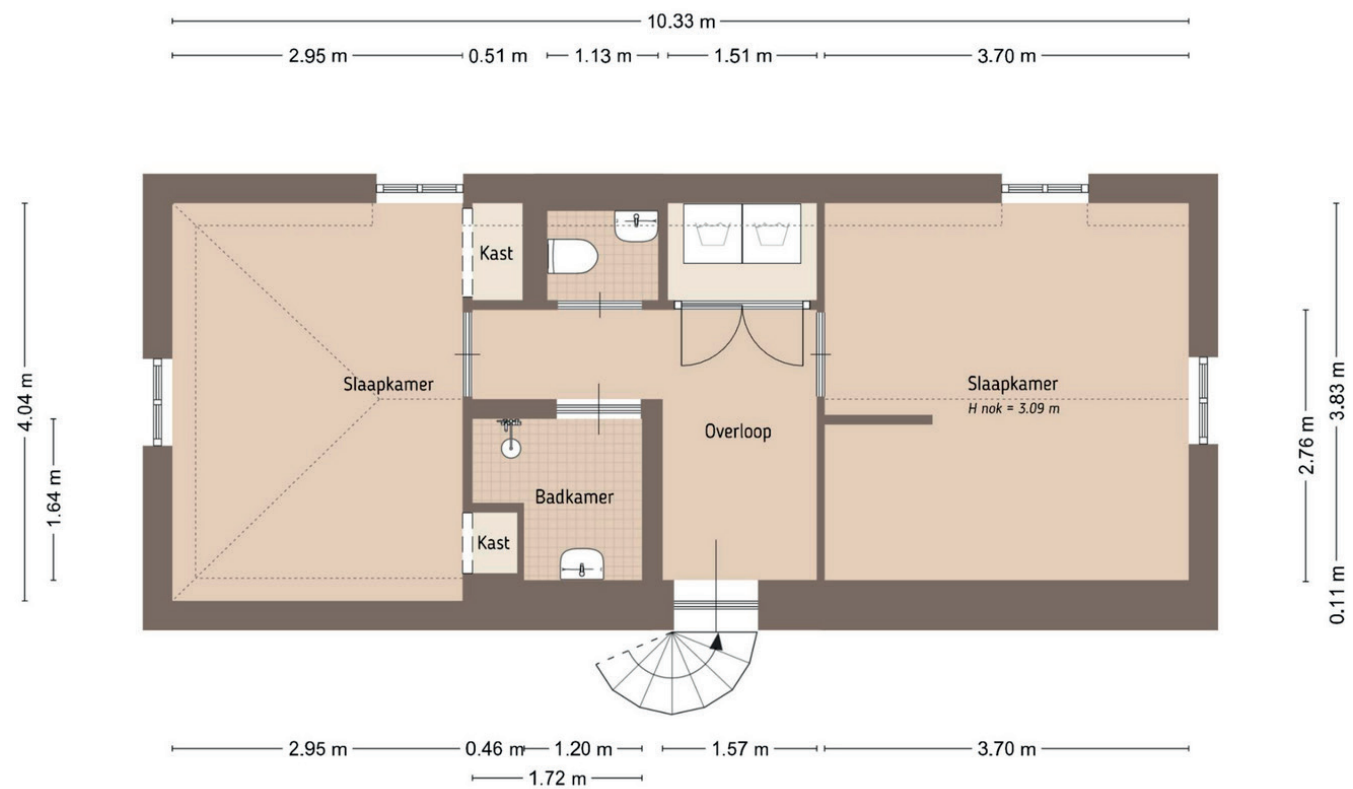
# Plattegronden

Begane grond



# Plattegronden

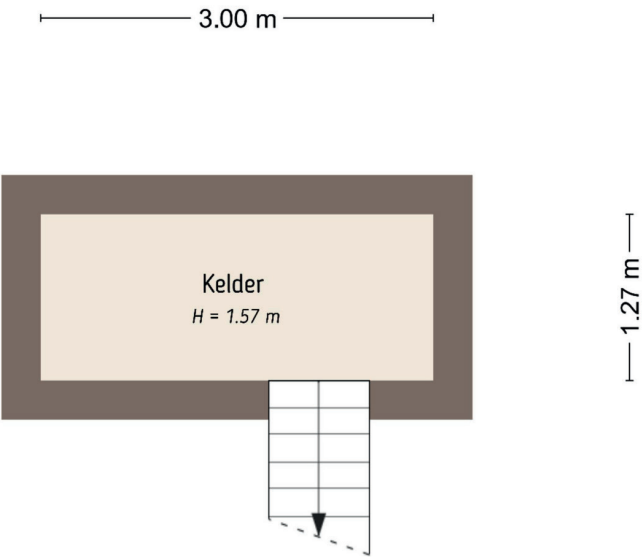
Eerste verdieping



# Plattegronden

Kelder

---



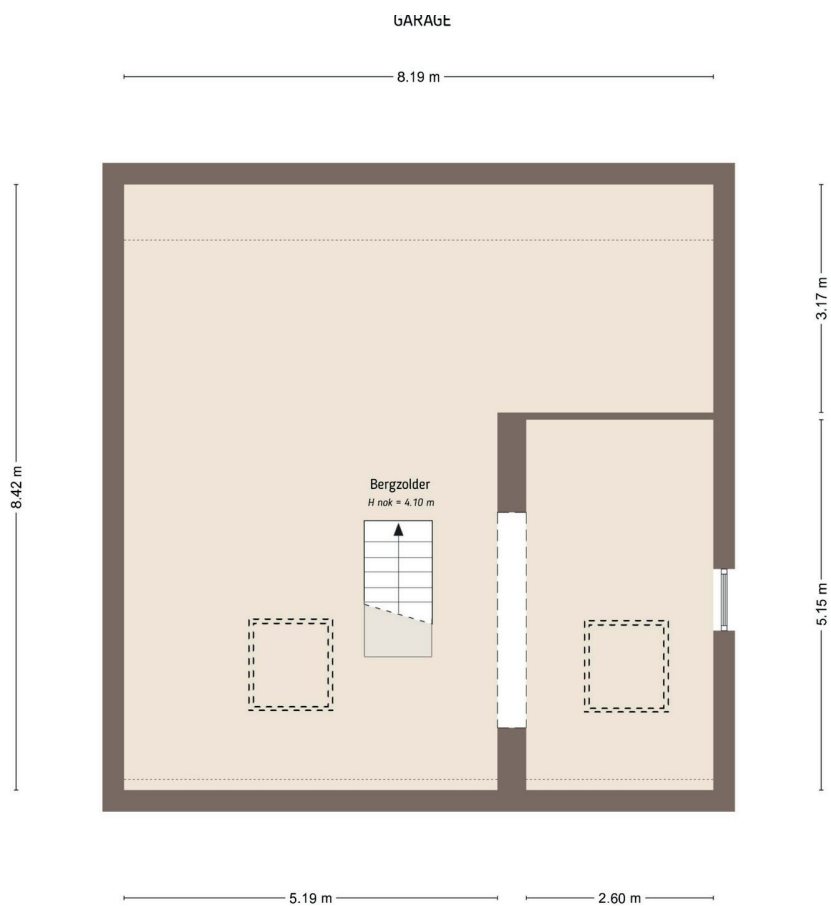
# Plattegronden

Garage



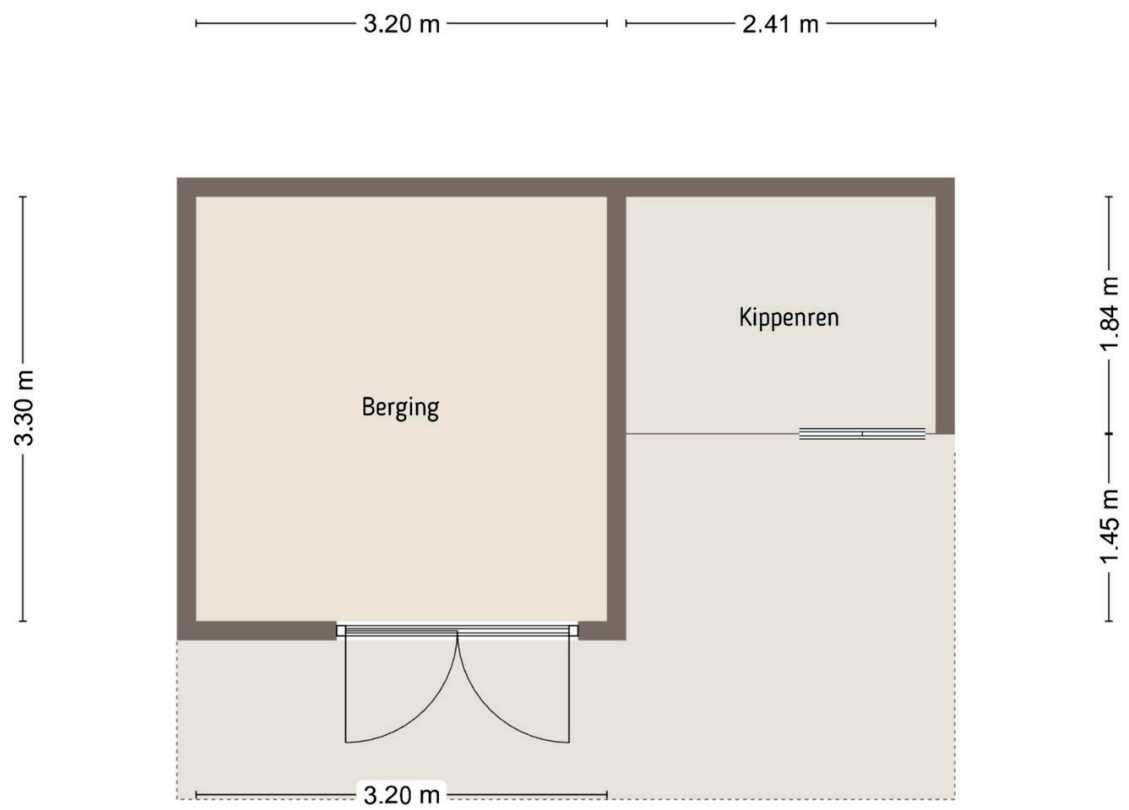
# Plattegronden

Verdieping garage



# Plattegronden

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, 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



Stadhuisstraat 2  
4147 CE Asperen

088 - 00 44 2 44  
info@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648  
BTW 8501.13.131B01