



Winterdijk 15 en 16
Sprang-Capelle

De sfeer van landelijk wonen!

Riant en sfeervol wonen in het groen! Dat is mogelijk in deze prachtige monumentale langgevelboerderij, opgedeeld in een voor- en achterhuis (vandaar 2 huisnummers), met grote eikenhouten garage/schuur. Rondom het karakteristieke pand ligt een prachtige parkachtige siertuin, compleet met een fijne natuurvijver om in te zwemmen. Vanaf de Winterdijk slingert de afrit naar de schuur en het achtergelegen weiland, met een meertje. Op het uitgestrekte weiland kunt u kleinvee of paarden houden.

De boerderij is vanaf 2007 volledig gerenoveerd en heeft haar

authentieke sfeer behouden. Daarbij is het huis uitstekend verduurzaamd (beide woningen hebben ieder energielabel), niet alleen vanwege de toegepaste isolatie maar ook door de aardwarmte-pomp. De toegepaste bouwmaterialen zijn van uitstekende kwaliteit en alles is met veel vakmanschap en liefde opgebouwd en afgewerkt.

Kortom een instapklare woonboerderij met mogelijkheid voor dubbele bewoning, B&B of mantelzorgwoning. De Winterdijk ligt 'onder de rook' van Waalwijk en is goed bereikbaar.



meester in monumentale huizen



Beknopte gegevens

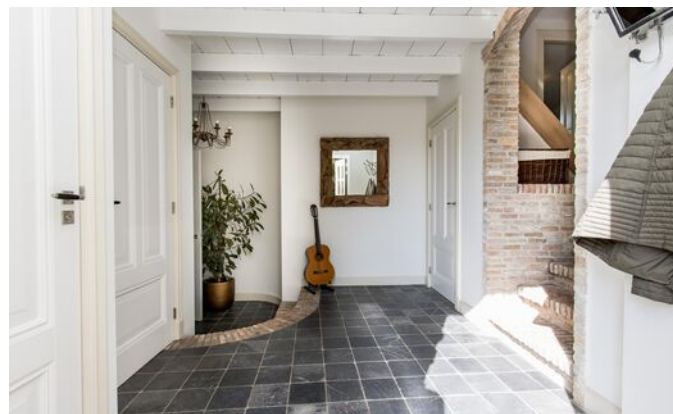
Soort woonhuis:	dubbele bewoonbare woonboerderij
Bouwjaar:	1890, vanaf 2007 compleet gerenoveerd
Gebruiksoppervlakte:	ca. 296 m ²
Inhoud:	ca. 1141 m ³
Perceeloppervlakte:	22480 m ²
Aantal kamers:	9
Aantal slaapkamers:	7
Bijgebouwen:	grote vrijstaande eikenhouten schuur met zolderberging en veranda alsmede een monumentale berging aan de Winterdijk
Tuin:	de weelderige tuin ligt achter en naast de boerderij. Deze is ingedeeld met een groot terras achter de woonkamer, een vijver met watervallen, een strandje, een gazon en uitgestrekte weilanden daarachter. Het voorhuis heeft een eigen tuin met terras, gelegen aan de zijkant van de woning.
Ligging:	de woonboerderij is rustig gelegen in een landelijke omgeving in het buitengebied, langs de Winterdijk.
Bijzonderheden:	de boerderij heeft de status van Rijksmonument.



www.hofstaetemakelaardij.nl

Entree en toilet

De entree van de hoofdwoning, is er een van formaat. De mooie paneeldeuren en de klassieke plavuizjes (dallen) zetten meteen de toon voor de sfeer die in het gehele woonhuis te ervaren is. De hal geeft toegang tot de toiletruimte, de meterkast, de kelder, de trap naar de split-level verdieping en tot de lager gelegen keuken.



Keuken

De keuken is sfeervol ingericht met een landelijke keukenunit (SieMatic painters collection) in een ossenbloedrode kleur, geheel in de stijl van de gehele woonboerderij. En is een werkeiland en een los Boretti fornuis.

Openslaande tuindeuren geven toegang tot het terras en de achtertuin. Een tussenmuur met openingen aan beide zijden scheidt de keuken van de living.





meester in monumentale huizen

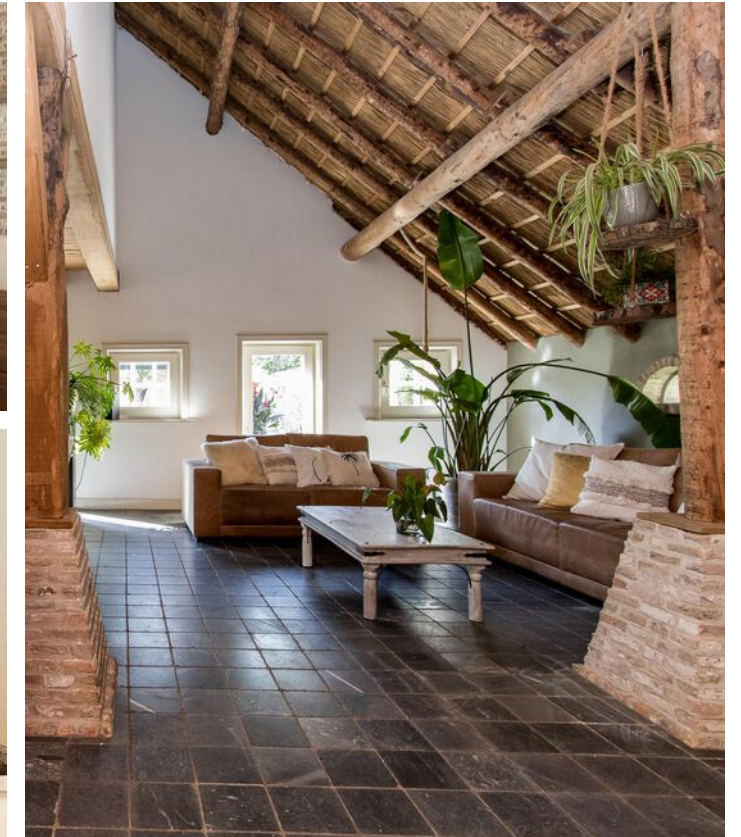


www.hofstaetemakelaardij.nl

Living

De riante living (66 m2) is open tot in de nok, met zelfs nog een raampje van de bovenverdieping in het zicht. Een grote zandstenen schouw met open haard zorgt voor een behaaglijk warmte en sfeervol gevoel. De rieten kap met de sporen en gebinten zijn ook hier in het zicht verwerkt, wat het 'boerderij' gevoel versterkt.





meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

Masterbedroom

De grote 'ouder'slaapkamer bevindt zich op de eerste split-level etage. Deze kamer is uitgerust met een open haardje en heeft exclusieve toegang tot een eigen, lager gelegen, badkamer.



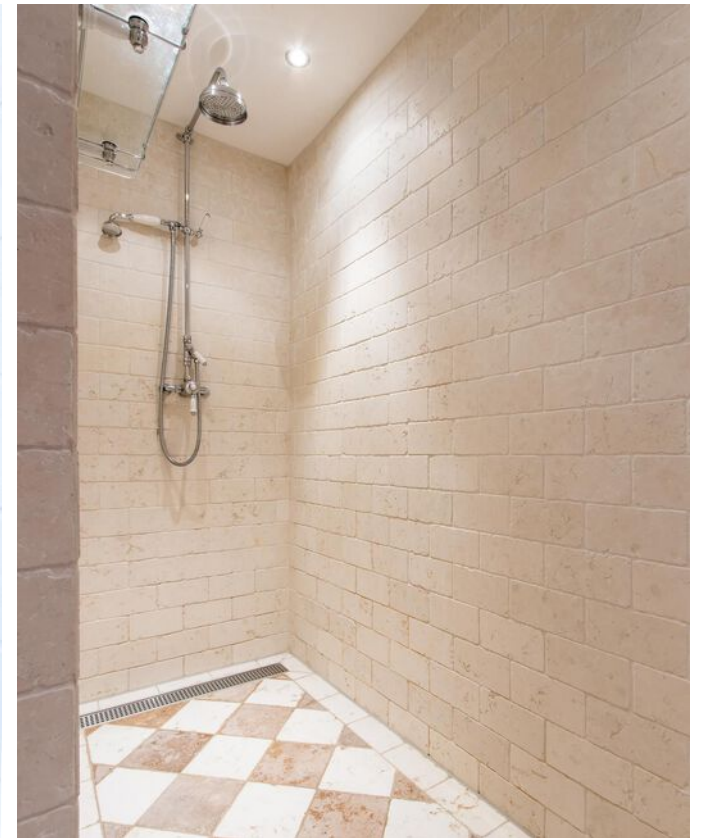
meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

Badkamer

Deze riante badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel, ligbad, toilet en een sauna. Met vaste kastruimte. Uw eigen wellness naast uw slaapvertrek... wie wil dat nou niet?



Overloop

via de trap bereikt u de overloop op de tweede split level etage. Hier zijn meerdere vertrekken toegankelijk, als ook de trap naar de derde split-level etage. Ook de aansluitingen voor het witgoed treft u hier aan.



Slaapkamer

de eerste slaapkamer op deze verdieping bevindt zich aan de zijkant en heeft een mooie dakkapel met een raam met roedeverdeling.



Slaapkamer

de grootste slaapkamer van deze verdieping bevindt zich aan de achterzijde van de woonboerderij. Hier zijn ook de gebinten nog in het zicht verwerkt en via het raam heeft u een schitterend uitzicht over de achtertuin.



meester in monumentale huizen



www.hofstaetmakelaardij.nl



Slaapkamer

de derde en kleinste slaapkamer van deze etage ligt aan de linkerzijde en heeft lichtinval en ventilatie via een dakraam.



Badkamer

Deze etage heeft ook een eigen badkamer welke is uitgerust met een wastafelmeubel, toilet en inloofdouche. Het raampje in deze badkamer is zichtbaar vanuit de woonkamer.



meester in monumentale huizen



www.hofstaetmakelaardij.nl

Slaapkamer

Deze slaapkamer bevindt zich op het hoogste punt van dit huis, op de derde split level etage. Een dakraam zorgt ook hier voor licht en ventilatie.



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



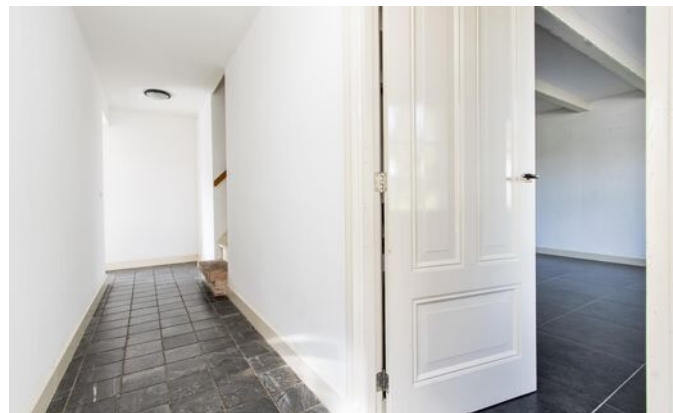
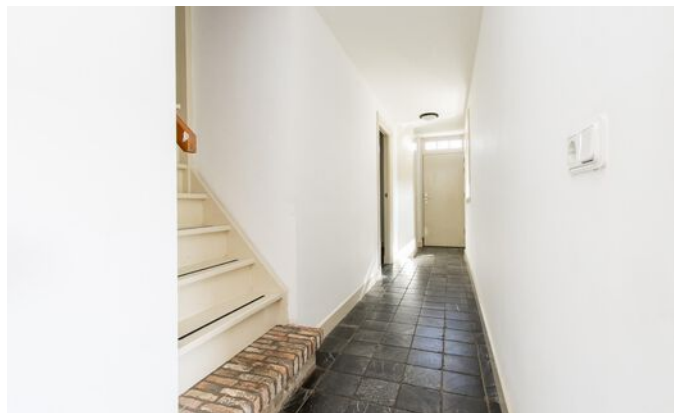
Voorhuis

Het voorhuis van de woonboerderij heeft een eigen huisnummer (15) en ook een eigen toegang, rechtstreeks vanaf de Winterdijk, heeft alle voorzieningen en een eigen oprit en eigen tuin met berging. De mogelijkheden voor gebruik hiervan zijn legio en naar eigen wens en behoefte in te vullen.



Hal

De voordeur geeft toegang tot de hal, welke leidt naar de woonkamer, de trap naar de verdieping en de keuken.



Woonkamer

De woonkamer is aan dijkzijde gelegen en heeft een open haard. De strakke afwerking van de wanden en de vloer, afgewisseld met de stenen muur van ijsselsteentjes geeft dit vertrek een sfeervolle beleving.



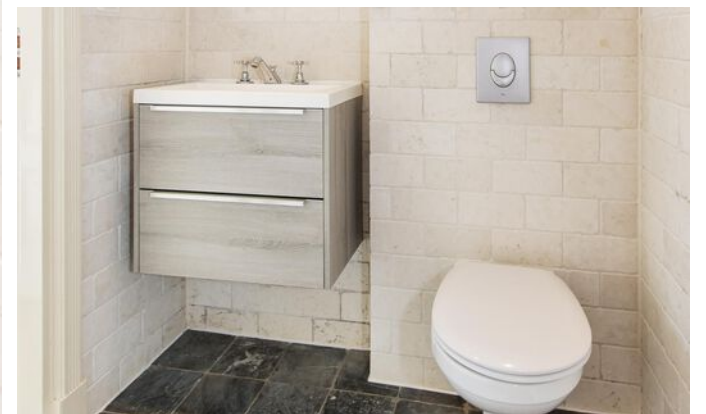
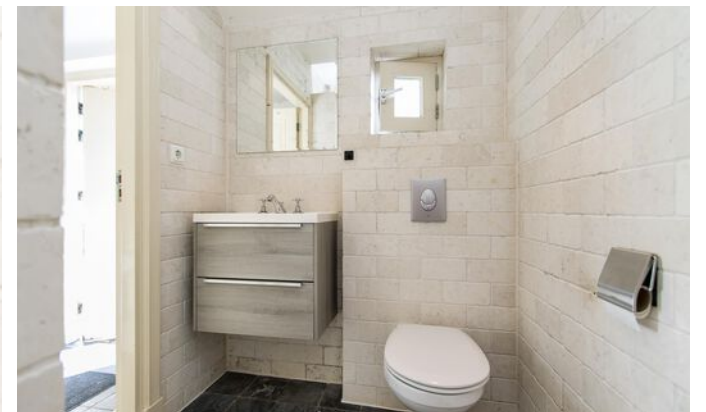
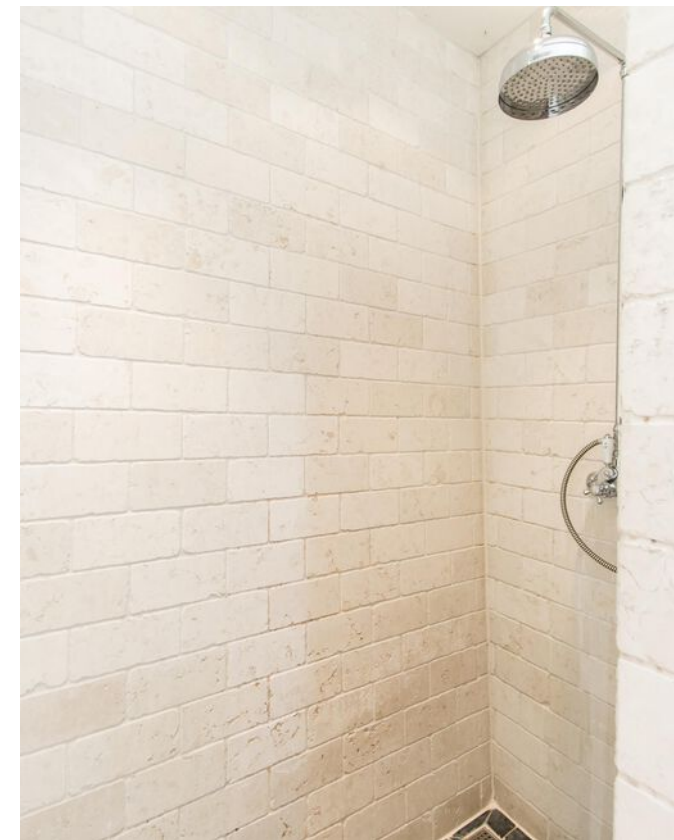
Keuken

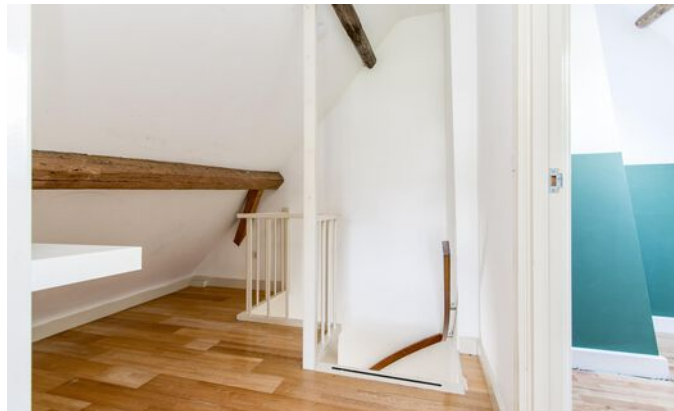
De keuken is klein van formaat, maar behelst alles wat een keuken nodig heeft. De keukenunit is uitgerust met een kookplaat, oven, koelkast en vaatwasser. Tevens is er ruimte om de wasmachine te plaatsen.



Badkamer

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de badkamer, welke is voorzien van een toilet, wastafelmeubel en een inloopdouche.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping leidt een overloop naar de twee slaapvertrekken. Er is een kleine slaapkamer aan de zijkant en een grote slaapkamer, met vaste kastenwand aan de voorzijde.



Garage/schuur met veranda

Het grote bijgebouw omhelst een flinke garage/schuur met grote bergzolder en een veranda waar het heerlijk toeven is.



Foto impressie tuin

De riante achtertuin lokt voor een nadere kennismaking. Er is veel te zien, zoals de natuurvijver, waar u heerlijk in kunt zwemmen, de oprit, het terras en het weiland. Het weiland heeft de status van natuurgebied.

De rietgedekte eiken schuur biedt voldoende ruimte voor het realiseren van paardenboxen, dus ook paardenliefhebbers vinden hier een prima stek.



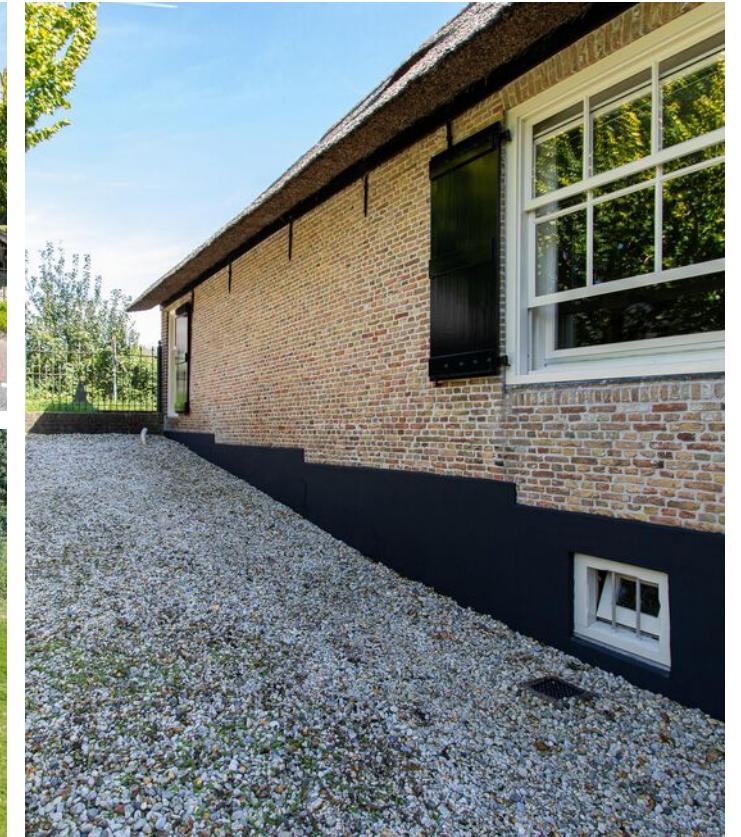


meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl





meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

Bijzonderheden

Bouwwijze woonhuis:

de boerderij is traditioneel gebouwd omstreeks 1890 en is vanaf 2007 tot en met 2011 ingrijpend gerenoveerd. Vloeren begane grond: beton. Verdiepingsvloeren: hout. De gevels zijn vervaardigd van steens metselwerk, aan binnenzijde voorzien van een binnenspouwblad van metal stud. Het dak is gedekt met een rieten (schroef)dak.

Bouwwijze schuur:

de schuur is traditioneel gebouwd in 2015. De begane grondvloer is van beton en de verdiepingsvloer is van hout. De gevels zijn samengesteld uit gepotdekselde eikenhouten delen, isolatie en aan binnenzijde afgetimmerd met spaanplaat. Het dak is gedekt met een rieten schroefdak. De schuur is voorzien van een bergzolder. Er is vloer- en muurisolatie toegepast.

Isolatie:

de boerderij voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie alsmede isolerende beglazing (HR).

Nutsvoorzieningen:

er is één zelfstandige aansluitingen op water-, gas- en elektraleiding, telefoon alsmede op het gemeenteriool. Glasvezelkabel met aansluitpunten voor beide woonhuizen ligt in de berm.

Installaties:

verwarming en koeling wordt verzorgd door een aardwarmtepomp (gesloten systeem) middels vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping. Met boilervat (495 liter) voor warm water.

Roerende zaken:

er is een lijst beschikbaar waarop is aangegeven welke roerende zaken "achterblijven", "meegaan"of "kunnen worden overgenomen". Dit document vind u op MOVE.

Diversen:

- gelet op het oorspronkelijke bouwjaar van de woonboerderij wordt in de koopakte een zogeheten "ouderdomsclausule' opgenomen.
- de zwemvijver is een natuurvijver en meet ca. 15.00 x 7.50 m. en is ca. 1.75 m1 diep. Met pompsysteem die het water rondpompt alsmede een extra pomp voor de waterval.
- beide huizen zijn goed geïsoleerd, hebben energielabel
- het weiland is natuurgebied en de gebruiker is gebonden aan spelregels. Er mogen maximaal 3 dieren per hectare tegelijkertijd grazen. Er mag geen kunstmest worden gestrooid en er mogen geen bestrijdingsmiddelen worden toegepast. Verder dient het weiland één keer per jaar te worden gemaaid.
- de woonboerderij is een beschermd monument: het betreft hier een een beschermd rijksmoniument in het kader van de Monumentenwet, geregistreerd onder nummer 506247. Hierdoor kan op onderhoudskosten (instandhoudingskosten) 38% subsidie worden aangevraagd.

Waarborgsom:

in de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom worden gesteld, te voldoen door koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Wonen in de Langstraat

De Langstraat is een regio die zich kenmerkt door de vele schoenfabrieken die hier van oudsher gevestigd zijn. Verder is de streek een heerlijk fietsgebied met zijn polders, omgeven en doorsneden door dijken, weidse rivier landchappen en. Bijzonder is het natuurgebied ‘Loonse en Drunense Duinen’, welke grenst aan Waalwijk en zo’n 35 km2 beslaat. Het park is enerzijds grotendeels een afwisseling van droge zandverstuivingen en naaldbos, maar ook de uitgestrekte beekdalzone van de zandlei hoort erbij. Daarnaast is het zeer bekende attractie park ‘De

Efteling’ in Kaatsheuvel gelegen. De ligging van het gebied met daarin de gemeenten Altena, Loon op Zand en Waalwijk is zonder meer goed te noemen. Via de A59, A27 en A2 zijn steden als Amsterdam, Rotterdam en Antwerpen normaliter binnen het uur bereikbaar. Meer in de nabijheid liggen de stadscentra van Waalwijk, Tilburg en Breda. Kortom een heerlijke plek om te wonen.



Plattegrond begane grond huisnummer 16



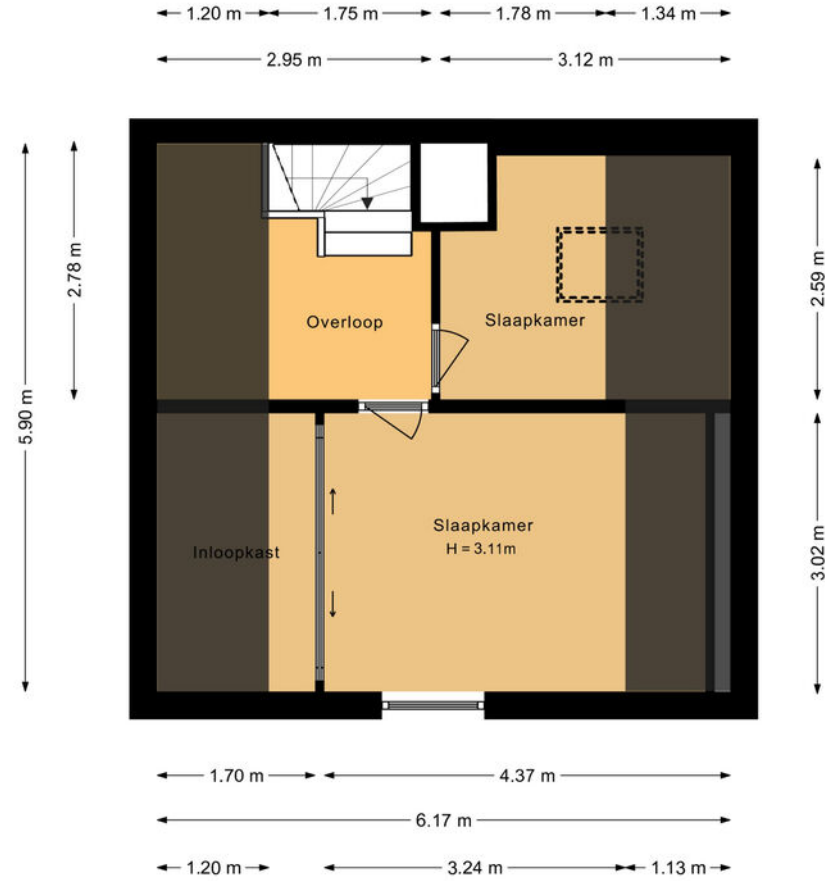
Plattegrond verdieping huisnummer 16



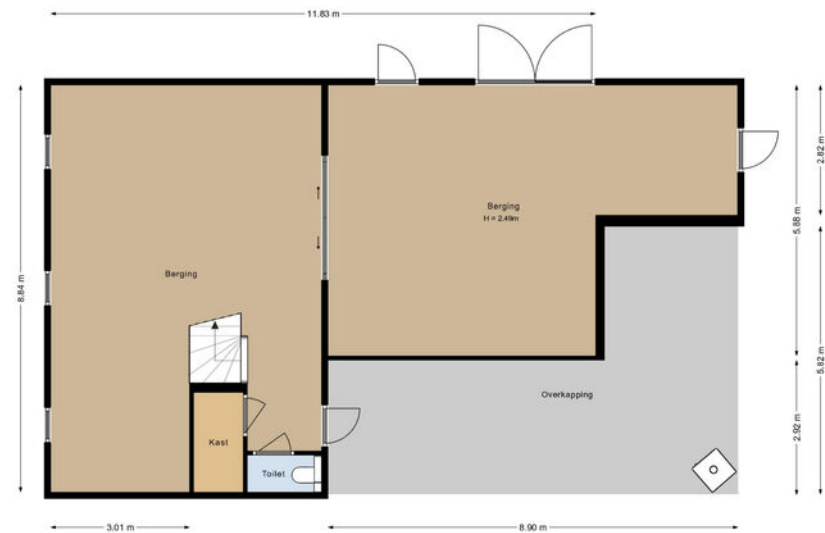
Plattegrond begane grond huisnummer 15



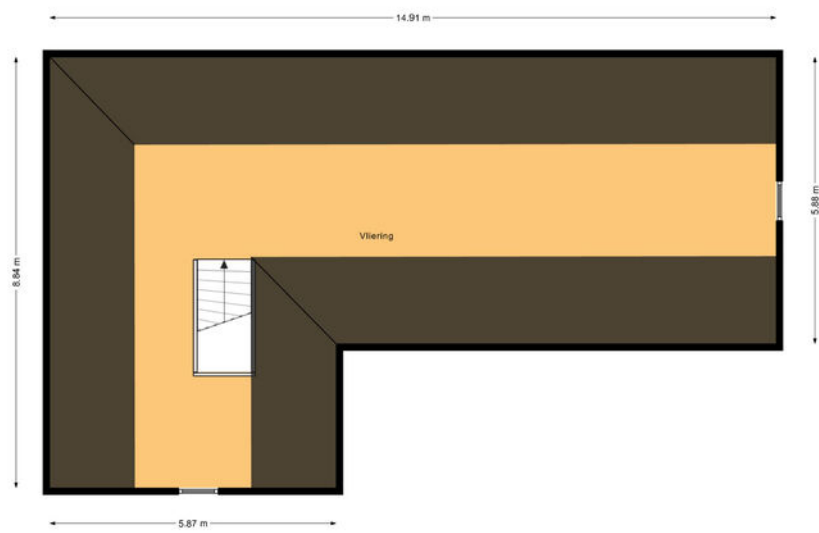
Plattegrond verdieping huisnummer 15



Plattegrond schuur/ garage / overkapping



Plattegrond vliering schuur



Kadastrale kaart



Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:
de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:
wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Documentatie:
deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Hofstaete Makelaardij o.z. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:
de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Onderzoeksplicht koper:
ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop. In dit kader is het wellicht ook verstandig om het object bouwkundig te laten keuren.

Oplevering:
in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overeenkomst:
Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door de koper niet wordt opgezegd.



Uw makelaar



Nico van Vliet

MAKELAAR / TAXATEUR O.Z.

Hofstaete Monumentaal is een makelaar in exclusief en monumentaal onroerend goed.

Exclusieve objecten en monumenten verlangen een speciale benadering.

Bent u op zoek naar een expert op het gebied van monumenten
en exclusieve huizen? Hofstaete Monumentaal biedt u deze expertise.

Hofstaete Monumentaal  Gasthuisstraat 32  5301 CC Zaltbommel
T 0416-671700  E info@hofstaetemakelaardij.nl  W www.hofstaetemakelaardij.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

