De Landerije®
makelaars en adviseurs

Woonboerderij met voedselbos-tuin en zwemvijver

Ommeren
Dokter Guepinlaan 16

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen

3 Kennismaking

4 Ommeren

5 Kenmerken

7 Indeling

35 Bouwkundige gegevens

37 Plattegronden

Ommeren
Dokter Guepinlaan 16

Vraagprijs € 1.359.000,- k.k.

Woonboerderij met voedselbos

Geborgen en gezellig is deze woonboerderij uit 1850. Hier kun je kinderen heerlijk laten opgroeien of gedeeld wonen met ouders of vrienden. Je kunt van huis uit werken, mensen privé en zakelijk gastvrij ontvangen of een atelier aan huis maken. De ruimte is er en van alles mag. De royale tuin met de zon- en schaduwterrassen en de natuurlijke zwemvijver biedt volstrekte privacy. Met het rijke voedselbos met fruitbomen en -struiken, notenbomen en de moestuin is het Betuws leven, werken en oogsten met de seizoenen. Bekenden zullen achteromlopen en binnenkomen in de woonkamer, die groot en hoog is met de oude gebinten in zicht. Ze zullen doorlopen naar de gezellige keuken met het Aga-fornuis. Formele gasten komen via de voordeur in een hal met een authentieke tegelvloer. Zij kunnen worden ontvangen in de opkamer met de hoge ramen met roedeverdeling, de schouw en balkenplafond. Zo kunnen hier verschillende vormen van leven en werken tegelijkertijd plaatsvinden. De verdieping heeft drie grote slaapkamers, twee badkamers en drie overlopen. Door de ligging iets van de weg aan de rand van Ommeren is het rustig. De masterbedroom kijkt uit over de tuin en de achterliggende landerijen. De vierde slaapkamer die beneden ligt, is nu in gebruik als atelier. Het huis is van alle moderne gemakken voorzien. Het dak is geïsoleerd en in 2001 zijn alle kozijnen vernieuwd en voorzien van dubbele beglazing. Er is een ruime oprijlaan met parkeerruimte en een schuur voor alles wat de regeneratieve tuin nodig heeft om te kunnen gedijen.

Fruitbomen en -struiken, een moestuin en natuurzwemvijver

Brede mogelijkheden bestemmingsplan

'Gewoon wonen', een bedrijf vestigen in zakelijke of maatschappelijke dienstverlening, een detailhandel en/of atelier - het bestemmingsplan (omgevingsplan) biedt brede mogelijkheden. Zo kan ook een deel van de woning worden ingericht voor mantelzorg, de gemeente heeft al goedkeuring gegeven voor splitsing naar twee wooneenheden.

Gunstige ligging in de Betuwe

Met de rivieren, natuur en fruitteelt nodigt het Betuwse landschap uit tot wandelen en fietsen. Ommeren ligt midden in Nederland, via de A15 is er een goede ontsluiting. Tiel en Wageningen liggen met hun talrijke voorzieningen op een kwartier rijden. Met een half uur zit je in Nijmegen en Utrecht is in 45 autominuten bereikbaar.

Ommeren

Ommeren is een klein en rustig dorp met ca. 715 inwoners (inclusief buurtschap De Eng) en maakt sinds 1999 onderdeel uit van de gemeente Buren. In de periode daarvoor, vanaf 1811, viel het dorp onder de gemeente Lienden. Het dorp heeft een aantal basisvoorzieningen waaronder een basisschool, enkele winkels en verenigingen. Ook is er het Heemkundig Museum te vinden.

Dichtbij het historische Buren

Het monumentale stadje Buren waaronder Ommeren valt, heeft een beschermd stadsgezicht en een grote rijkdom aan historische gebouwen. De historie van de stad is nauw verbonden met ons koningshuis en wordt daarom ook wel Oranje Buren genoemd. Als toeristische trekpleister biedt Buren diverse leuke restaurants en gezellige terrasjes.

Ommeren in de prachtige Betuwe

De landelijke Betuwe

Ommeren ligt in de prachtige Betuwe in een driehoek van de rivieren de Rijn (ten noorden), de Linge (ten westen) en de Waal (ten zuiden). Naast water zijn natuur en fruitteelt nadrukkelijk aanwezig in het gebied. De omgeving biedt alle mogelijkheden om te wandelen, te fietsen én te genieten. Fijn is dat de A15 dichtbij is en dat het dorp wordt omringd door diverse leuke plaatsen zoals Rhenen, Wijk bij Duurstede en Tiel.

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij met voedselbos
Bouwvorm	Bestaand
Bouwjaar	1850
Ligging	Aan de rand van het dorp Ommeren, aan de achterzijdegrenzend aan graslanden. Het dorp zelf kent een klein voorzieningenaanbod, voor een ruimer aanbod zijn de plaatsen Lienden, Maurik, Tiel, Elst, Rhenen en Wageningen op 5 tot 15 minuten afstand gelegen.
Bereikbaarheid	Het dorp Ommeren ligt tussen de plaatsen Lienden, Maurik, Tiel en Rhenen/Elst. Doordat het dorp is ontsloten door een Provinciale weg, ligt Rijksweg A15 op ongeveer 5 autominuten.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	353 m^2
- overige inpandige ruimte	0 m^2
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m^2
- externe bergruimte	101 m^2
Inhoud	1.328 m^3
Perceeloppervlakte	5.375 m^2
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2
Bijzonderheden	Woonboerderij met natuurzwemvijver en voedselbos aangelegd als aangelegd en onderhouden als “proeftuin permacultuur” door studenten universiteit Wageningen.
Unique buying reasons (UBR)	• Heerlijke woonboerderij met veel ruimte en comfort. • Royaal perceel met natuurzwemvijver. • Voedselbos, aangelegd en onderhouden als ‘proeftuin permacultuur’ door studenten universiteit Wageningen. • Het bestemmingsplan (omgevingsplan) biedt brede mogelijkheden, waardoor het naast ‘gewoon wonen’ mogelijk is om hier een bedrijf te vestigen in zakelijke of maatschappelijke dienstverlening, detailhandel en/of atelier. Ook is het mogelijk een deel van de woning in te richten voor mantelzorg of het pand te splitsen in twee wooneenheden. • In 2001 zijn alle kozijnen vernieuwd en voorzien van dubbele beglazing, op een eerder moment is het dak geïsoleerd, waardoor naast een betere isolatie, extra wooncomfort is ontstaan.

Globale gegevens

Parterre	Hal, opkamer met garderobe en trapopgang, toilet, woonkamer, eetkamer, keuken, zijentree, living en werkkamer/atelier.
Eerste verdieping	Overloop, 3 slaapkamers en 2 badkamers en was-/bergruimte.
Tuin	Oprit, schuur/garage, natuurzwemvijver, siertuin met verdiept terras, moestuin, boomgaard, tuinkas en gazon.

Begane grond

Hal
De originele tegelvloer schittert in al zijn pracht in de hal. De architraaf van de toegang tot de opkamer maakt het geheel mooi af. In de hal bevindt zich ook de entree naar de kelder met estrikken vloer.

Toilet
Met wandcloset en fonteintje.

Opkamer / ontvangstruimte

Het licht stroomt rijkelijk binnen door de hoge ramen met roedeverdeling, die een fraaie combinatie vormen met de tegelvloer en het balkenplafond. In de opkamer bevinden zich de garderobe en de trapopgang.

Woonkamer

De houten vloer van Amerikaans grenen, het balkenplafond en de houtkachel creëren een warme sfeer. De hoge ramen halen het buitenleven naar binnen, net als de deur naar de tuin.

Eetkamer

Ook in de eetkamer zorgt de houten vloer van Amerikaans grenen voor een huiselijke sfeer. De schouw en (losse) kachel zijn pure sierelementen. De ramen met roedeverdeling bieden een fijn zicht op de tuin.

Woonkeuken

In het hart van het huis bevindt zich de woonkeuken. De dubbele opstelling is voorzien van een granieten werkblad. Het fornuis (Aga) heeft twee extra pitten die ook los te gebruiken zijn. Met de inloop proviandkast heeft u overzichtelijke opbergruimte. In de keuken is ruimte voor een kleine eettafel. De zijentree geeft toegang tot het klompenhok naar de oprit.

Living

De oude gebinten in het zicht en de halfronde bogen van de ramen onderstrepen de riante afmeting van 60m² van de living. De eikenhouten vloer en de schouw dragen bij aan het comfortabele en geborgen gevoel dat door de ruimte stroomt. De ramen aan drie zijden en de openslaande deuren naar de tuin bieden mooi groen zicht.

Atelier/werkkamer

Fijne ruimte om te gebruiken als werkkamer of atelier. Maar ook inrichten tot een vierde slaapkamer op de begane grond behoort tot de mogelijkheden.

Eerste verdieping

Overloop

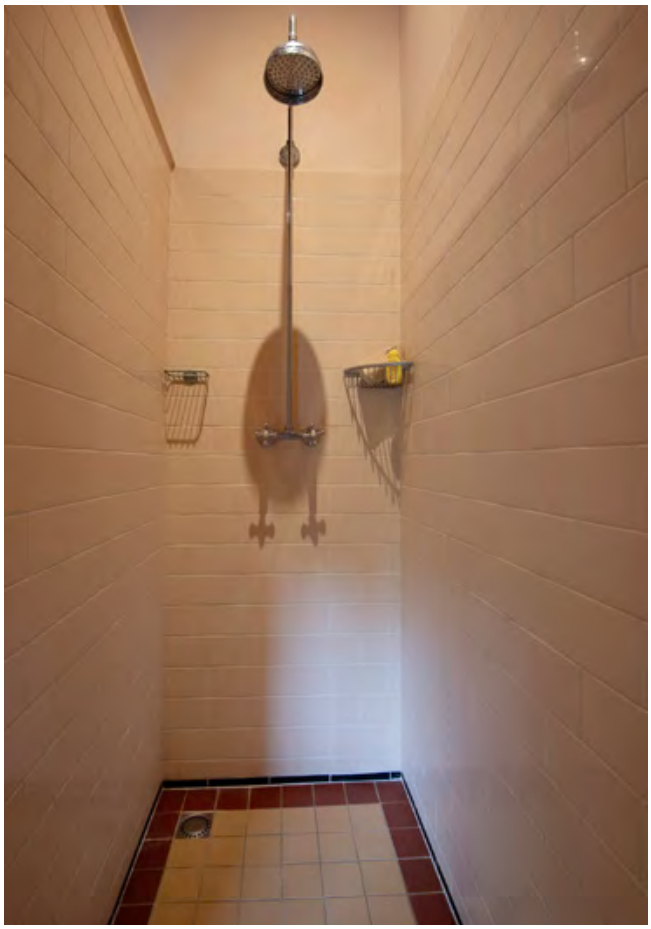
Fraaie overloop met Amerikaans grenen vloer en de spanten in het zicht.

Badkamer

Met inloopdouche, wastafel en toilet

Twee slaapkamers

De slaapkamers aan de voorzijde hebben een hoge nok en een Amerikaans grenen vloer. De spanten in het zicht zorgen voor een fijne, geborgen sfeer. De linker slaapkamer is voorzien van een vaste kast.



Tussen-overloop 1
Met bergkasten.

Toilet
Toiletruimte met fonteintje.

Badkamer 2
Met ligbad op pootjes, inloopdouche en twee wastafels.

Tussen-overloop 2
Met bergkasten.

Wasruimte
Hier staat ook de cv-ketel.

Slaapkamer 3
Royale slaapkamer aan de achterzijde met zicht op de tuin. Ook deze slaapkamer is sfeervol met de Amerikaans grenen vloer en de rondbalk en spanten in het zicht.

Buiten

Oprit
De oprit biedt parkeerplaats voor meerdere auto's. Hier staat ook een walnootboom die als 'waardevolle boom' is aangemerkt. Een sierlijk hekwerk met poort vormt de afscheiding met de straat.

Terras
Aan de achterzijde van het huis biedt een siertuin met verdiept terras volop rust en privacy.

Schuur
De schuur, rond 2007 gebouwd, heeft een gemetselde borstwering (in de spouw). De schuur is voorzien van gepotdekselde houten gevel, stalen spanten, en een (geïsoleerde) houten kapconstructie die met pannen is gedekt. Het voorste deel (49 m²) is in gebruik als garage, met daarachter een stallingsruimte (19 m²). Het achterste deel van de schuur is momenteel een hobbyruimte (25 m²) met overstek; een heerlijke plek om te genieten van de avondzon.

Tuin
Een deel van de riante tuin is in samenwerking met studenten van de Universiteit Wageningen als proeftuin opgezet.

Voedselbos
Het voedselbos bestaat uit een pionierstuin, moestuin (in voorbereiding op permacultuur), fruitbomen en -struiken, wijnranken, een tuinkas en een natuurzwemvijver met een natuurlijk filtersysteem.

Een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen en plezier te beleven. Doordat het voedselbos volwassen wordt, is het nu ook een voedselbron. De tuin is opgezet volgens het principe van regeneratief tuinieren. Hierbij versterken de planten elkaar onderling en wordt het bodemleven natuurlijk verrijkt. De bedoeling is dat de tuin zichzelf herstelt en in balans houdt, maar er is wel wat bijsturing nodig.

Een sloot doet dienst als achtererfgrens; de knotwilgen bieden een mooie doorkijk naar de achtergelegen landerijen.

Natuurzwemvijver
Het natuurbad bestaat uit twee delen. Een zwemgedeelte en een plantendeel dat voor de waterzuivering zorgt. De houten vlonder om de zwemvijver is in 2023 vernieuwd. De taxushaag rondom het natuurbad beschermt tegen de wind en zorgt voor privacy.

Bewoners vertellen

Met pijn in mijn hart neem ik afscheid van deze prachtige plek waar ik, samen met veel anderen, een klein paradijs van heb gemaakt. De droom ontstond ooit in Australië. De ontmoeting met permacultuur en regeneratieve landbouw. Het is een grote eer om service te verlenen aan de natuur, biodiversiteit aan te trekken en ook nog uit je tuin te eten en koken.

Op mooie dagen begint de dag met een duik in de natuurvijver, het plukken van fruit uit de tuin en genieten van badende vogeltjes. We vergeten vaak dat het naast energie en liefde ook veel tijd kost om iets dergelijks te bouwen. Langzaam begonnen in 2010, versnelt in 2015 met ontwerpen van een paar studenten Wageningen die ook internationale studies volgden in permacultuur, is het nu, na jaren bouwen, een volwassen voedselbos. Massa's, appels, noten, peren, bessen, kersen, frambozen, aardbeien, wijnbessen, alle soorten kruiden, eetbare bloemen en een grote permanente groente moestuin als laatste, in ontwikkeling zijnde, project. De kas, in de koudere maanden en de overkapping, als de zon schijnt, zijn de ideale extra woonkamer om koffie te drinken, eten en relaxen. De boerderij zelf is al met evenveel liefde gerenoveerd en is een zeer ruime plek voor veel vrienden en bekenden geworden om even te komen ontspannen en weg te zijn uit de dagelijkse drukte van de stad. De infrastructuur is heel erg gegroeid in de laatste 10 jaar met op 2 km een volwaardig winkelcentrum, heel groot sportcentrum en fijne scholen. Een hele centrale ligging terwijl het stil en rustig is.

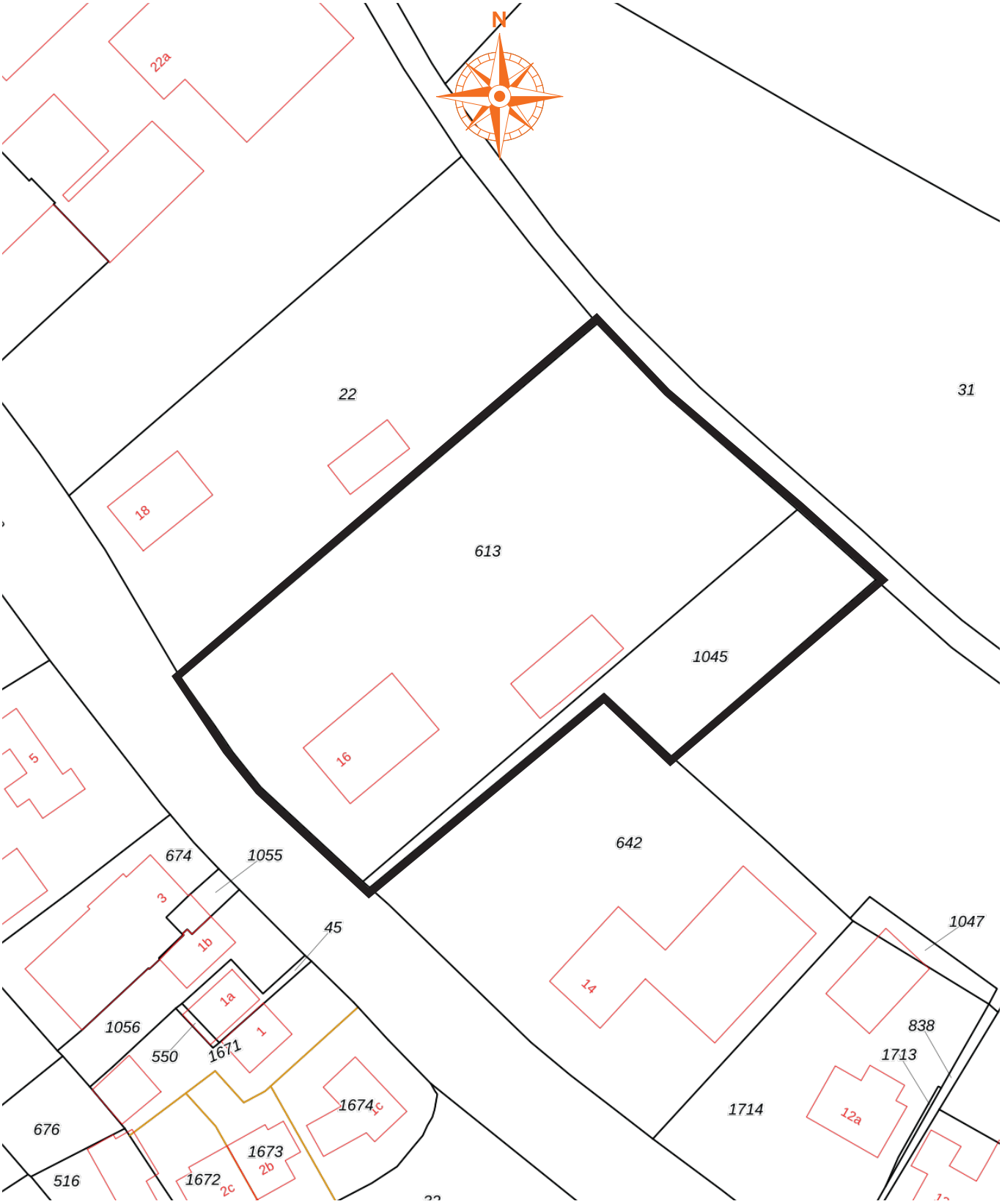
Waarom ga je weg op zo'n plek? Nou, daar doe je ook wel even over. Ik kom in een nieuwe levensfase waarin het voor mij te groot geworden is naast mijn drukke werkzaamheden. Gelukkig heb ik het vooruitzicht op een kleinere maar schitterende historische plek, ook weer midden in de natuur.

Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een T-vormige hoofdmassa met twee bouwlagen onder samengesteld dak.
Fundering	De woning is vermoedelijk gebouwd ‘op staal’ (vaste grondslag).
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn deels van beton en deels van hout. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in gemetselde muren en deels voorzien van voorzetwanden.
Kap	De geïsoleerde kap is gedekt met pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn vrijwel geheel bezet met dubbele beglazing, een enkel raam met enkel glas.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Nefit Ecomline Excellent, bouwjaar 2001) en boiler. In de woonkamer zorgt een houtkachel voor extra sfeerverwarming. De tuin heeft een volledig irrigatiestructuur met nieuwe pomp uit 2024.
Isolatie	Het huis beschikt over dakisolatie en deels gevelisolatie. Tevens is het huis voor het grootste gedeelte voorzien van dubbele beglazing.
Energielabel	D (geldig tot 27-02-2034)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is 1840 gebouwd in 2007 is de schuur/garage bijgebouwd, 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 aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet.

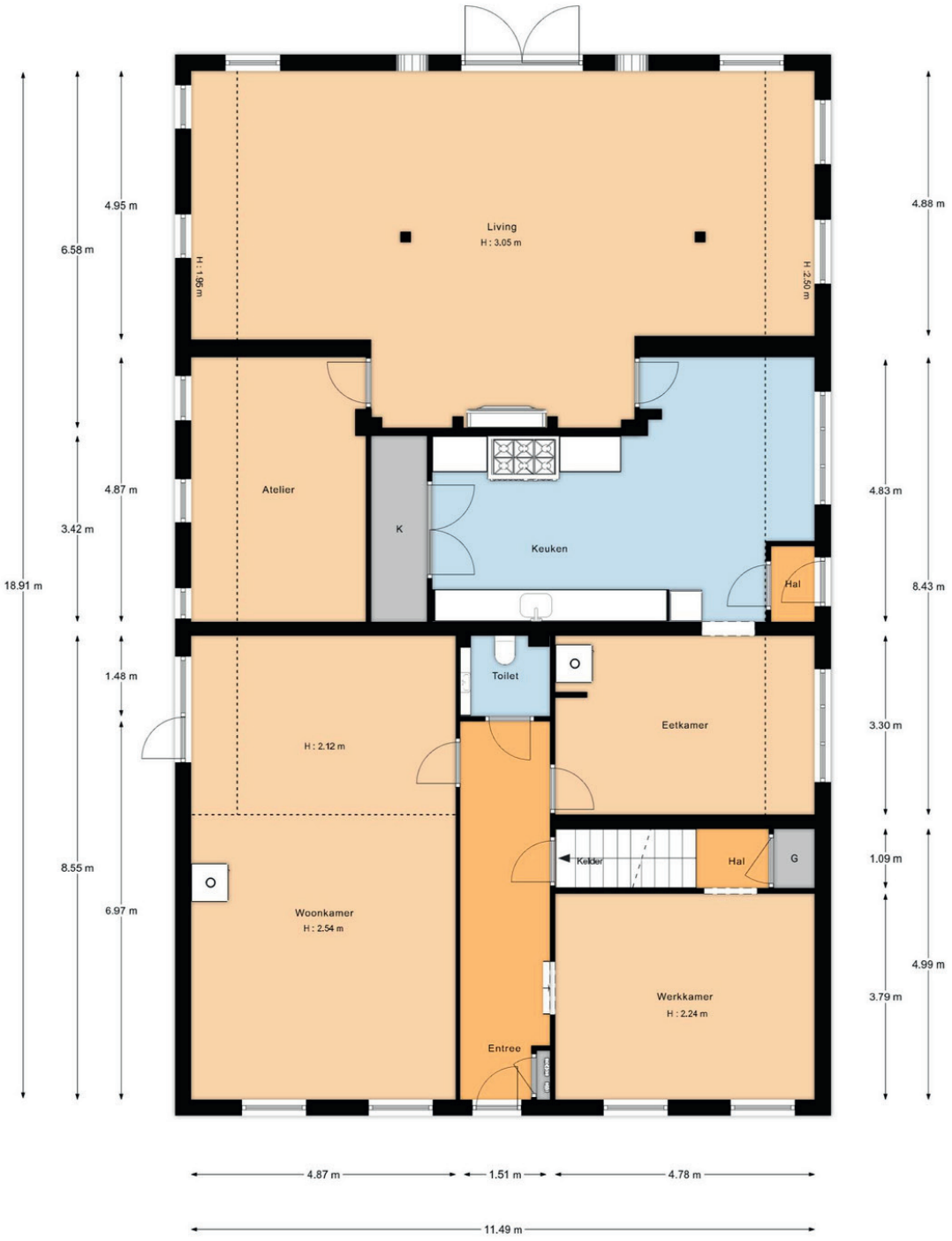
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Lienden, sectie O, nummer 613 en 1045, samen groot 5.375 m² .



Plattegronden

Begane grond

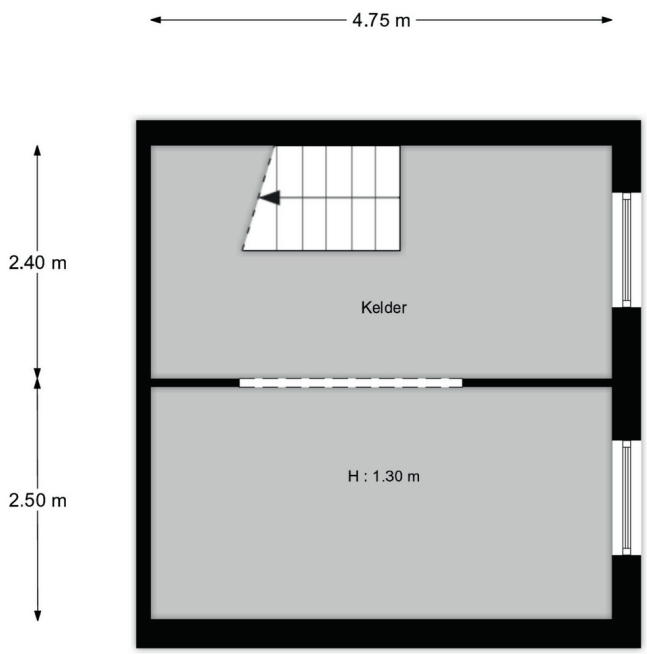


Plattegronden

Eerste verdieping

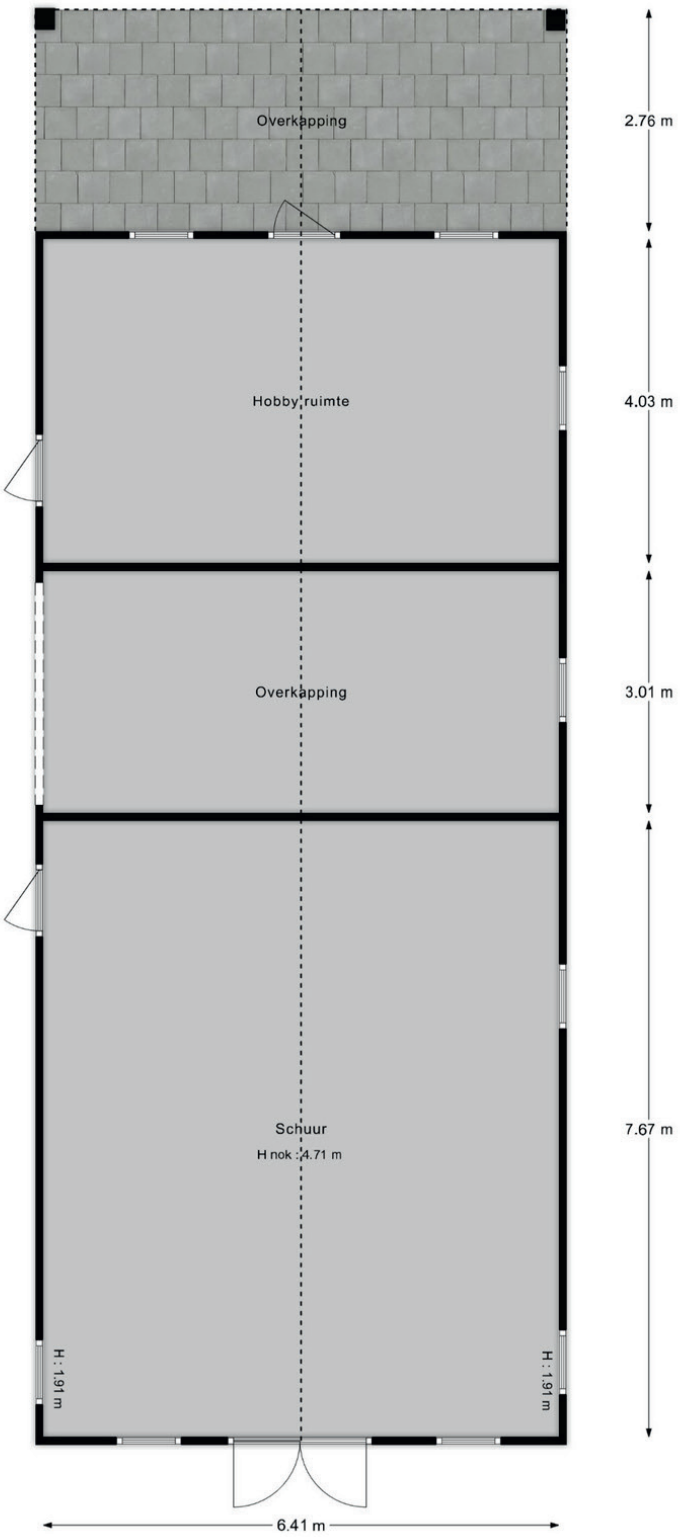
Plattegronden

Kelder



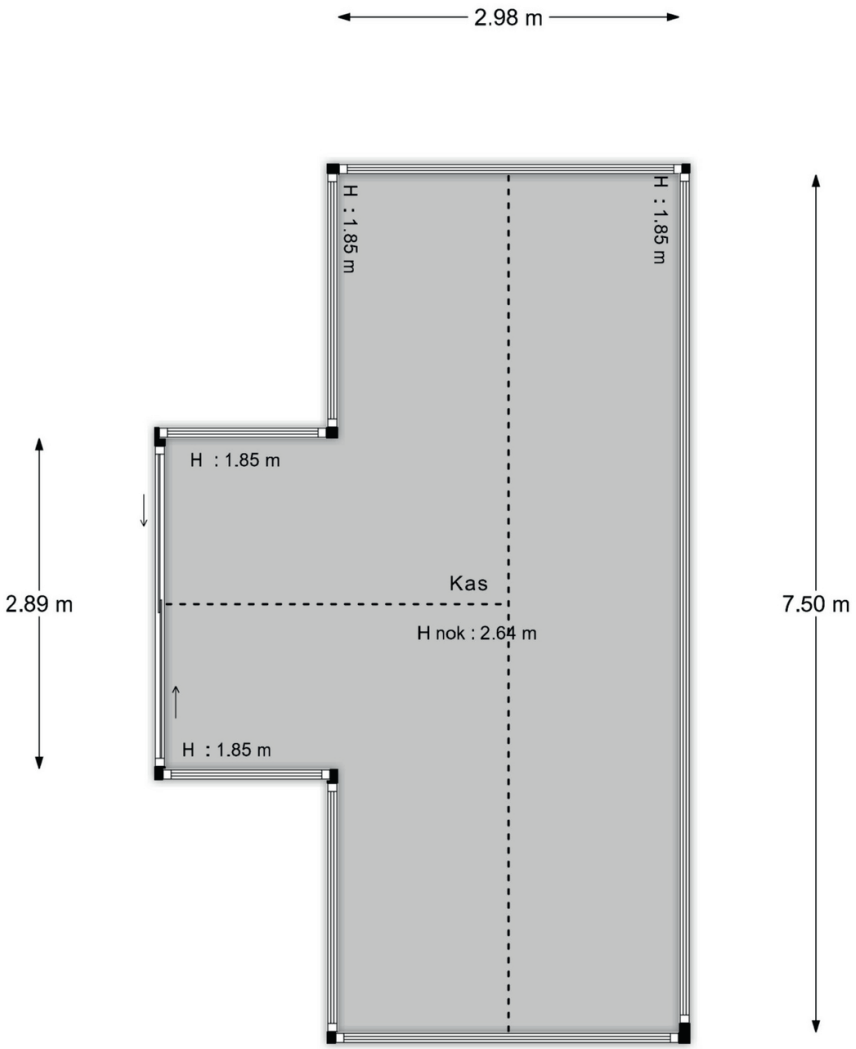
Plattegronden

Schuur



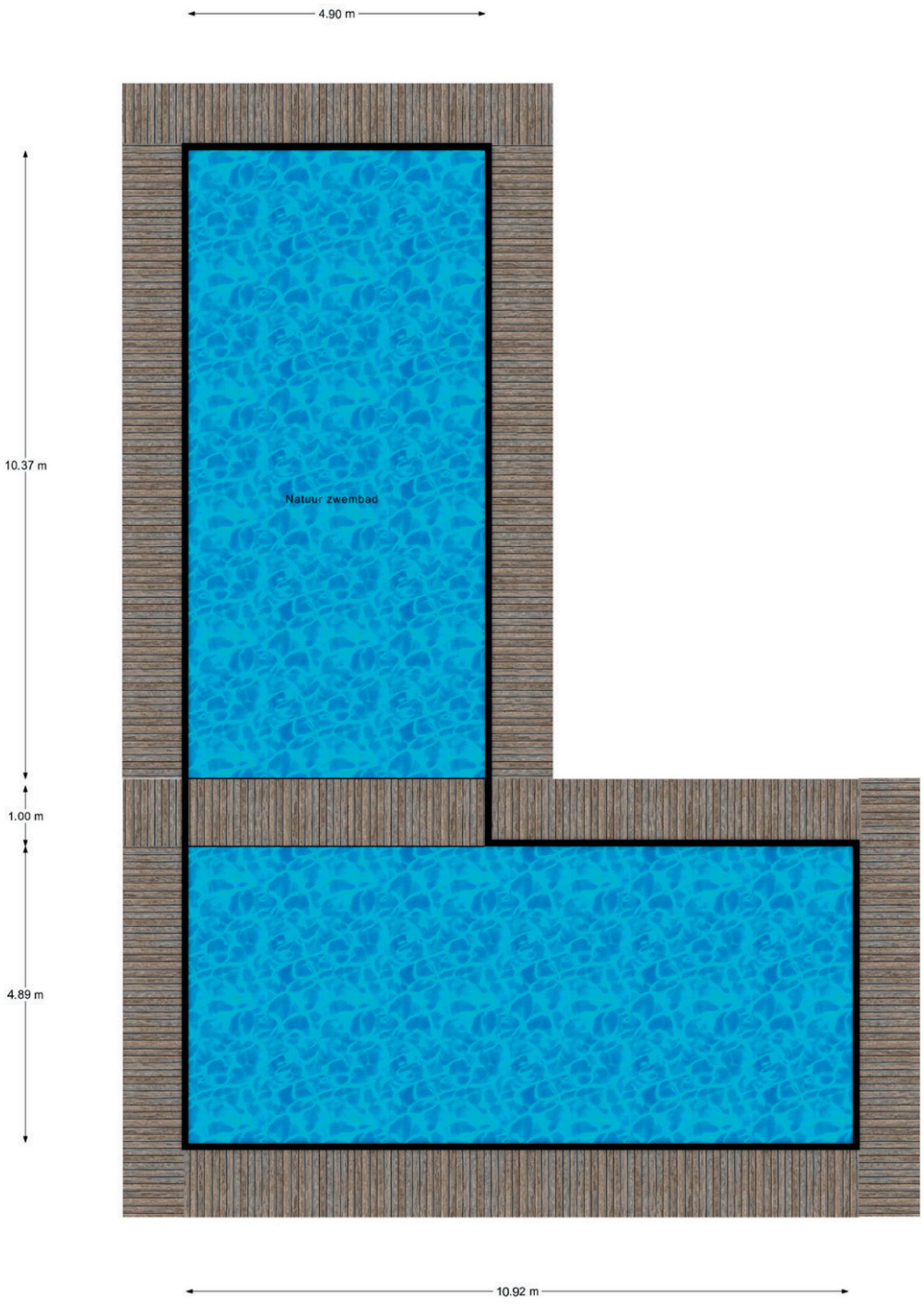
Plattegronden

Kas



Plattegronden

Natuurzwembad



Interesse? Neem contact op met:

Hilde Kuus
Register Makelaar - Register Taxateur
h.kuus@landerije.nl

088-0044244

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 Buren, tel. 14 0344, internet buren.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

Heerewaardenstraat 34A
6624 KK Heerewaarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NL001929266B67