

te koop



Dorpsweg 11

Zijderveld

Vraagprijs € 599.000,- k.k.



Van der Werf
Makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
131 m²

PERCEELOPPERVLAKE
770 m²

INHOUD
499 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1880

ENERGIELABEL
C





Omschrijving

Authentiek en sfeervol wonen in een rietgedekte woonboerderij

In het pittoreske Zijderveld, te midden van groen en rust, staat deze karakteristieke helft van een rietgedekte woonboerderij uit circa 1880. Een woning die historie ademt, maar tegelijkertijd het comfort van nu biedt.

In 2019 zijn zowel de keuken als de badkamer vernieuwd en bovendien is er een tweede badkamer op de verdieping gerealiseerd. Daarmee combineert deze boerderij het beste van twee werelden: de charme van vroeger en het gemak van modern wonen. Ook de zichtbare oude kapconstructie op de verdieping draagt bij aan de unieke sfeer van dit huis.

De woning staat op een royaal perceel van 770 m² en biedt veel privacy, met name aan de voorzijde. In de tuin kun je genieten van de rust van het buitengebied, terwijl de vrijstaande houten garage met puntdak volop mogelijkheden geeft voor opslag, hobby of het stallen van een auto.

Wat dit object extra bijzonder maakt, is de ligging. Hier woon je landelijk en vrij, maar toch verrassend centraal: de snelwegen A2 en A27 zijn binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor steden als Utrecht, Amsterdam en 's-Hertogenbosch uitstekend te bereiken zijn.

Begane grond: De entree geeft toegang tot de hal met doorgang naar de woonkamer en tot een ruime slaapkamer op de begane grond. Vanuit de woonkamer leidt een klein trapje naar de badkamer, een praktische en comfortabele oplossing voor gelijkvloers wonen of als gastenkamer.

De woonkamer aan de voorzijde staat in verbinding met de eetkamer, waar dubbele openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de tuin. Aansluitend bevindt zich de keuken. Deze is netjes afgewerkt en voorzien van de gebruikelijke inbouwapparatuur, waardoor er een functionele en prettige kookruimte is ontstaan. Verder vind je op de begane grond nog een aparte zitkamer, die ook uitstekend dienst kan doen als speelkamer, werkkamer of hobbyruimte. Vanuit de gang zijn daarnaast een toilet en een bergkast bereikbaar.

1e verdieping: De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers met veel lichtinval. Centraal ligt de badkamer, die is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel. Vanuit een van de slaapkamers is bovendien een vaste kast bereikbaar, wat extra bergruimte oplevert.

2e verdieping: Bergzolder.

Afmetingen:

Woon-/eetkamer	434 x 864
Keuken	324 x 360
zitkamer	262 x 320
Slaapkamer b.g.	314 x 370
Slaapkamer 1	673 x 295
Slaapkamer 2	405 x 322
Badkamer b.g.	277 x 275
Badkamer	365 x 255/185
Zolder	280 x 377
Garage	809/768 x 543

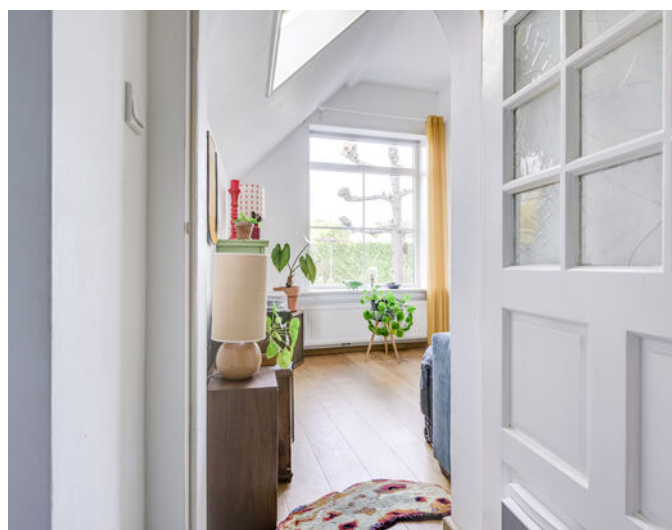
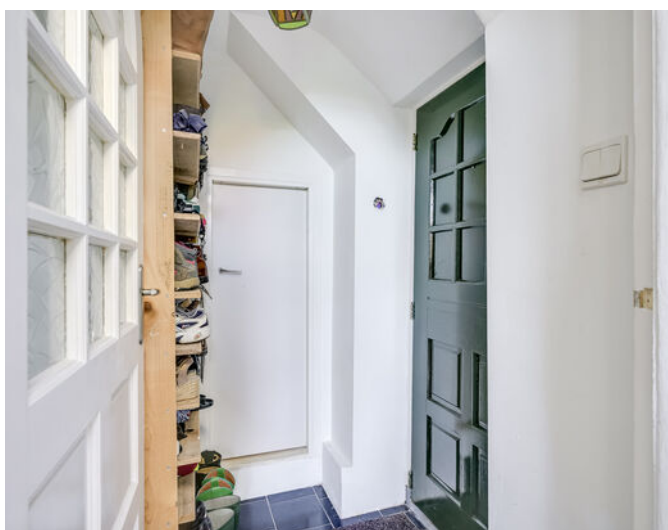
Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg
- De woning is goed geïsoleerd en volledig voorzien van HR++ glas
- Verwarming en warm water d.m.v. een HR combiketel (2019)
- In 2019 is de bovenverdieping volledig verbouwd en is een badkamer gerealiseerd
- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen
- Centrale ligging nabij A2 en A27, goede bereikbaarheid richting Utrecht, Amsterdam en 's-Hertogenbosch
- Vrijstaande houten garage met puntdak
- Veel privacy door de ligging aan de voorzijde
- Slaapkamer op de begane grond en twee slaapkamers op de eerste verdieping

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Vianen vindt u op Funda.













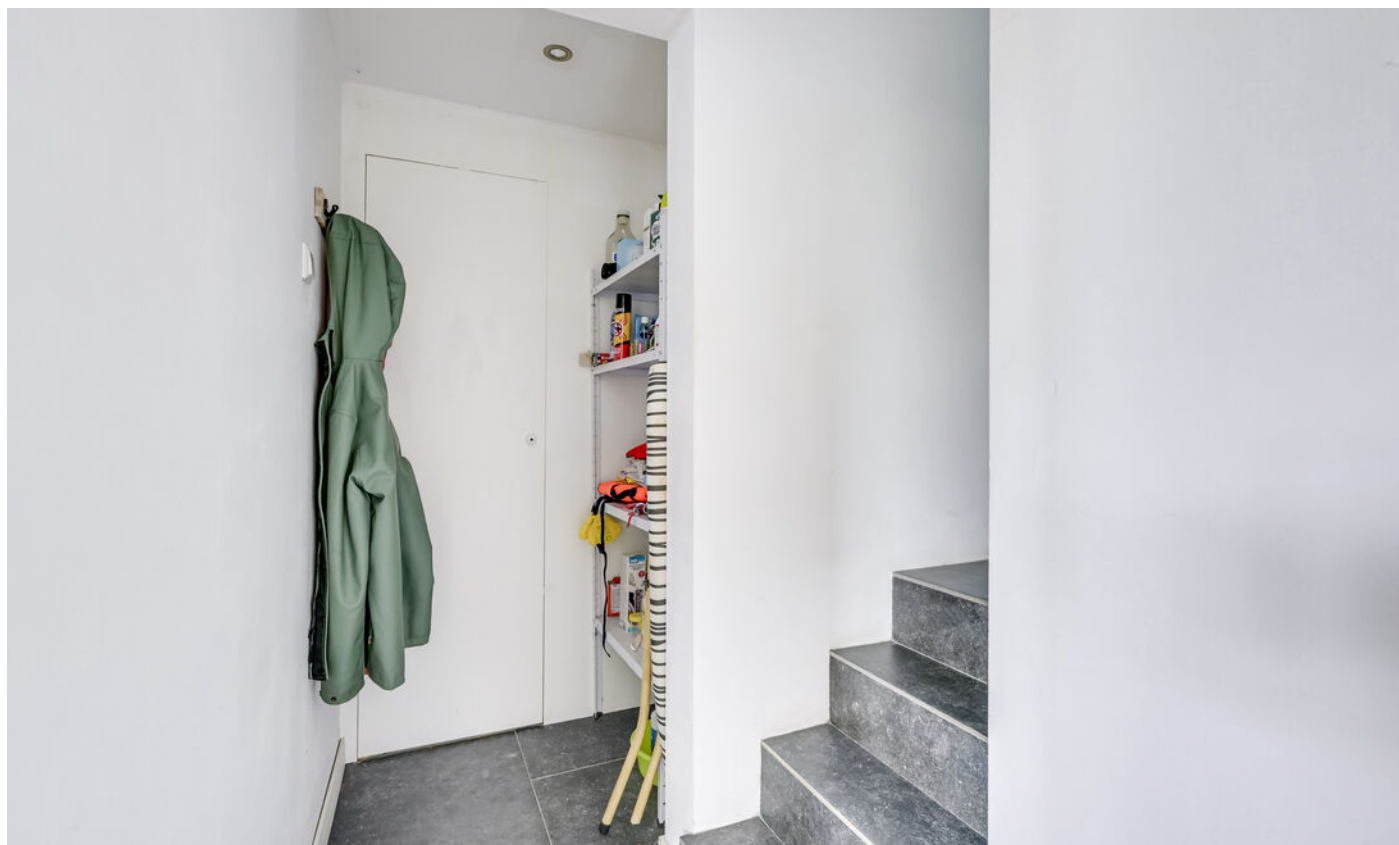




































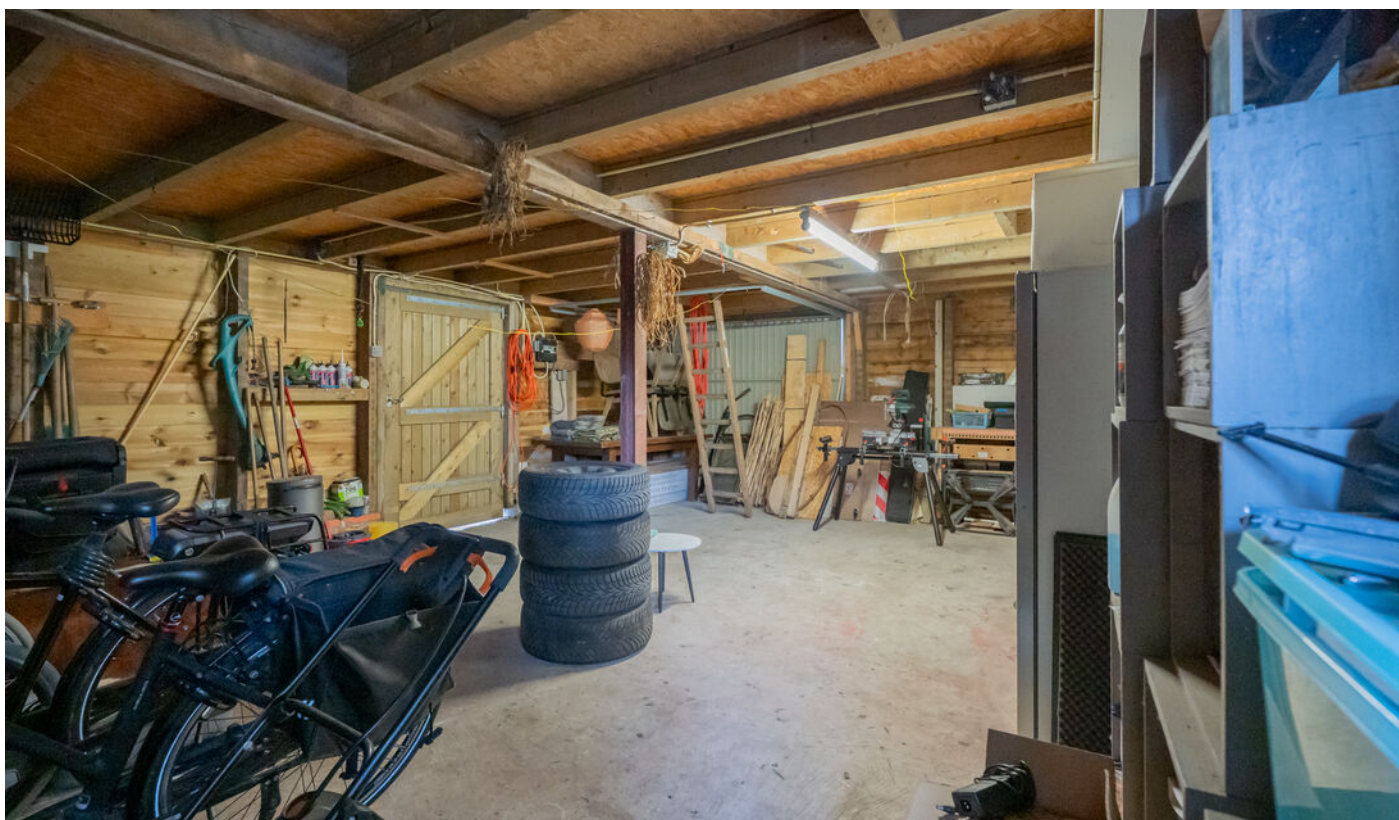
































Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

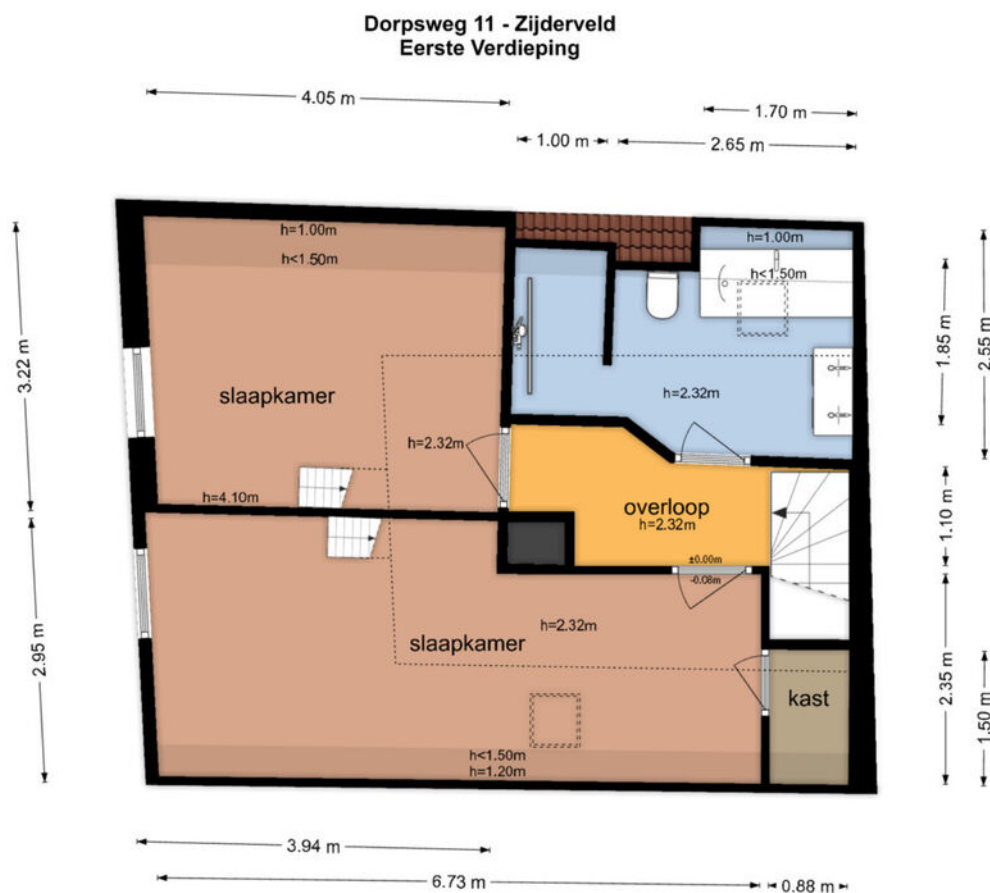
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

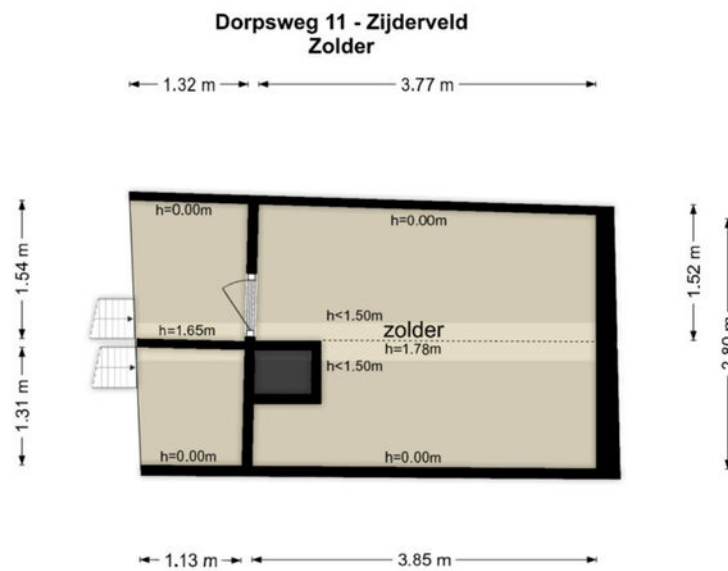
Plattegrond



Plattegrond

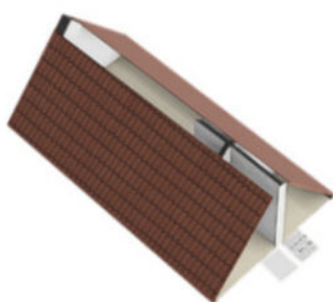


Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

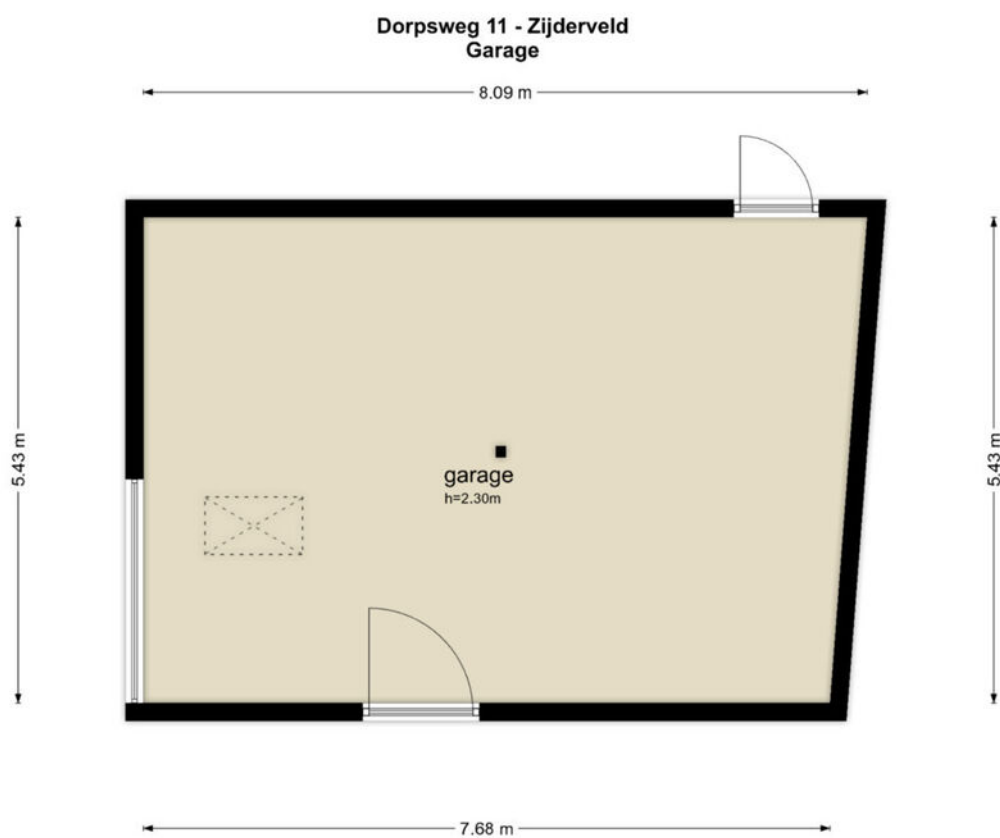
Plattegrond



Plattegrond

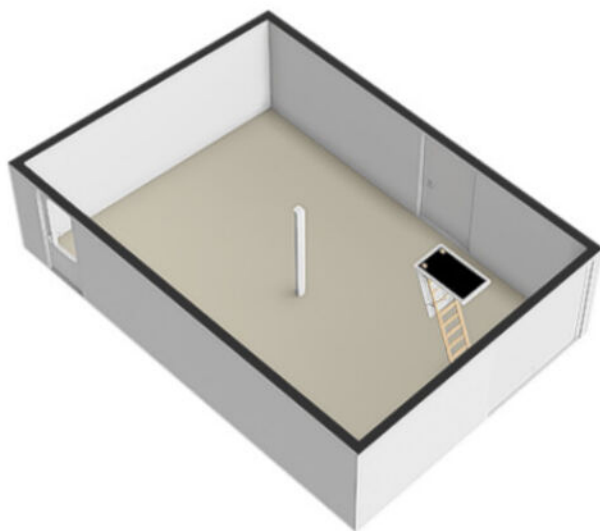


Plattegrond

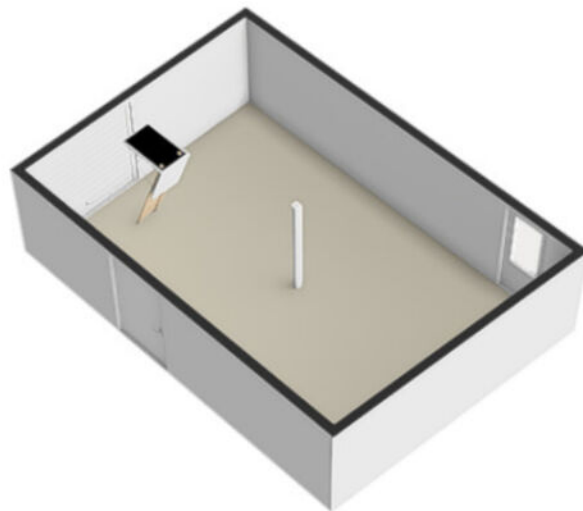


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

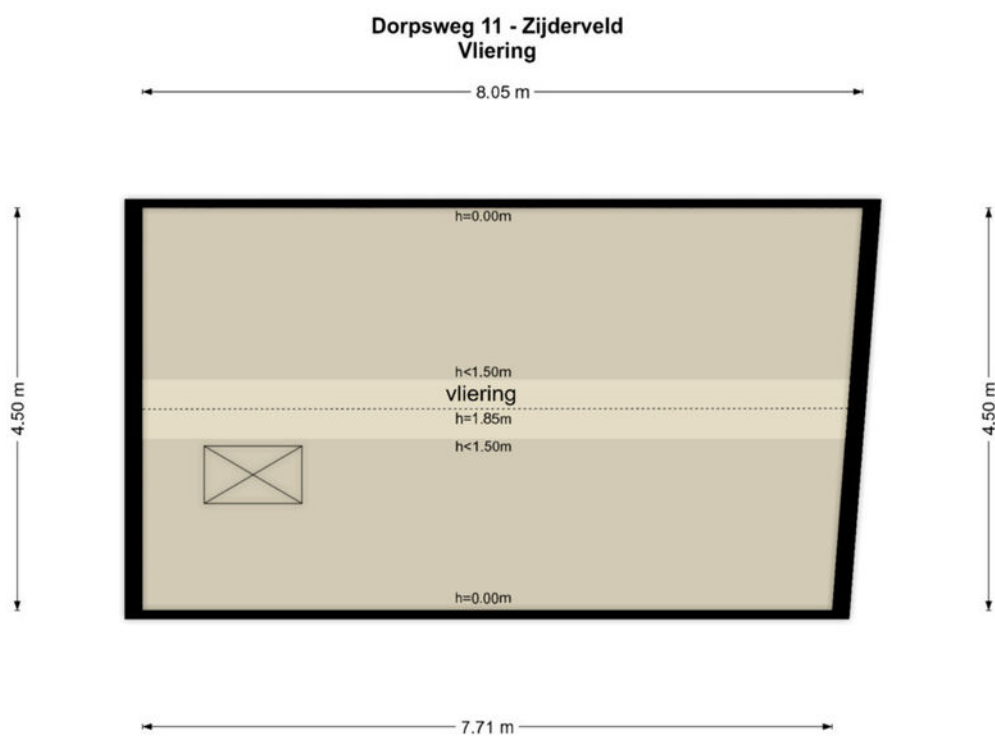
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

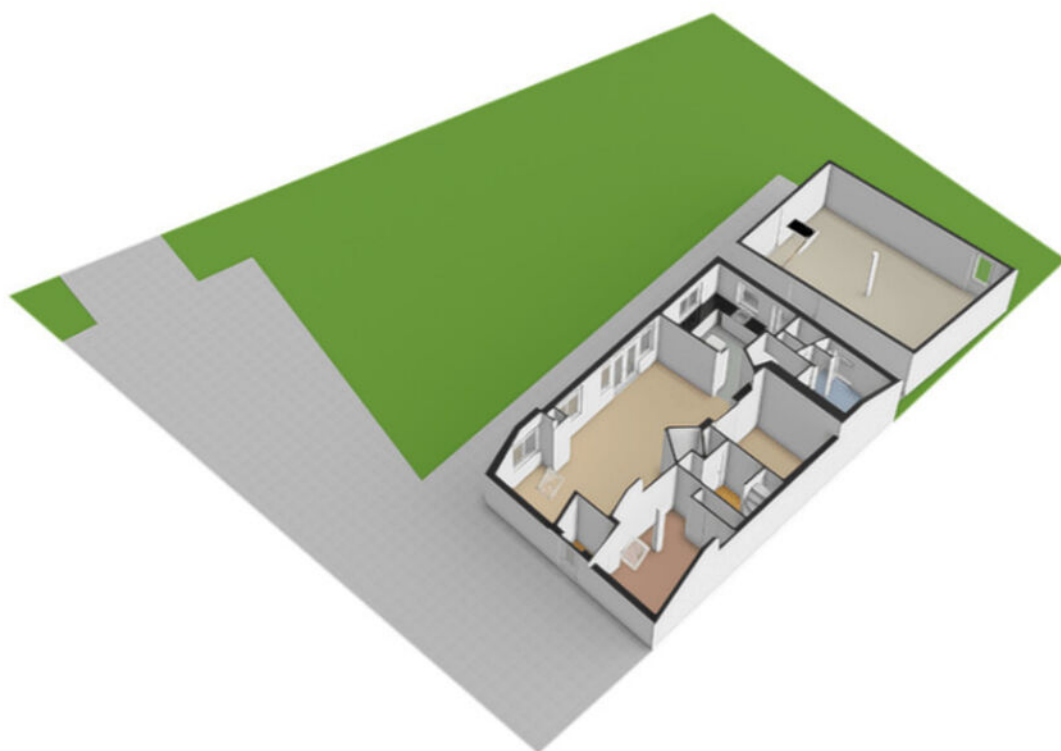


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



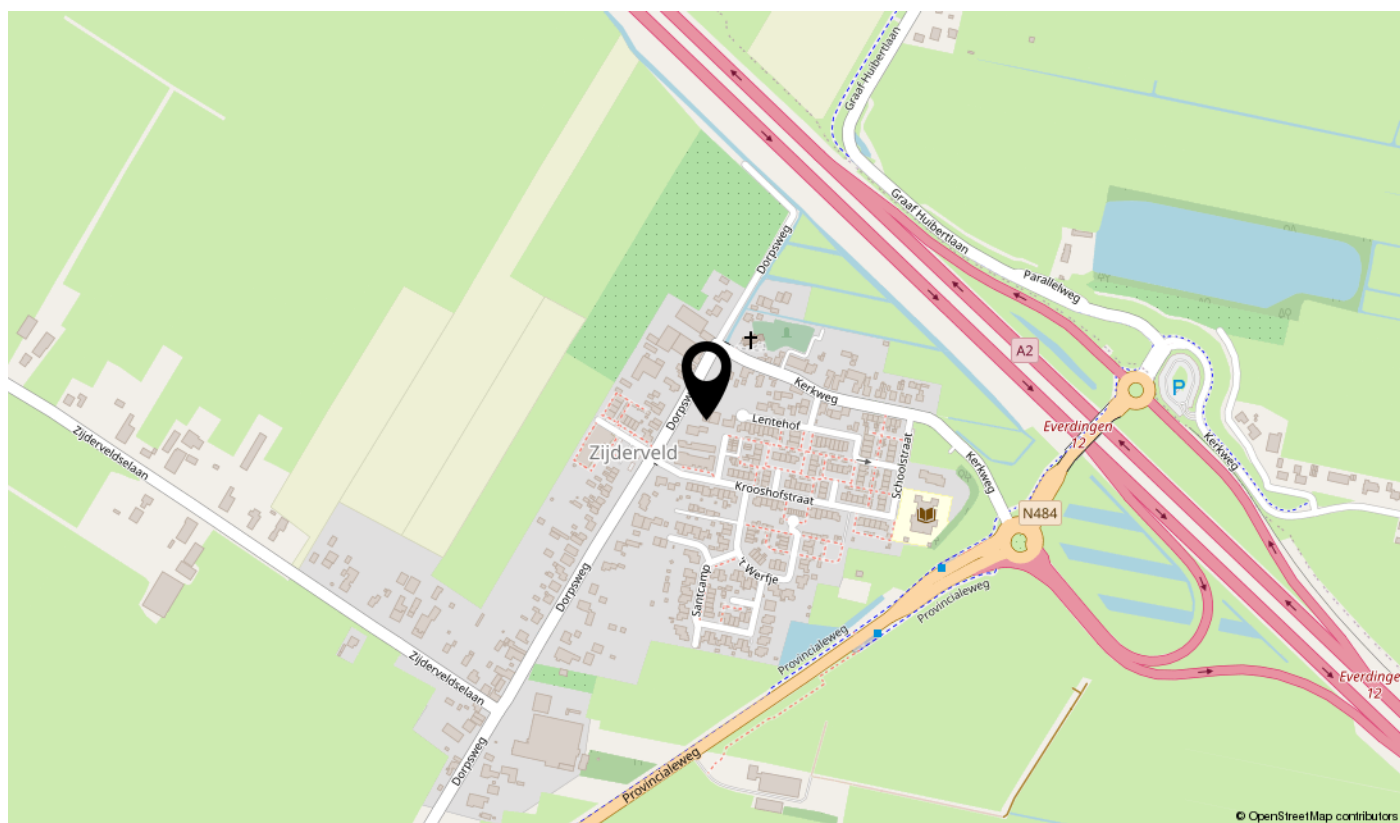
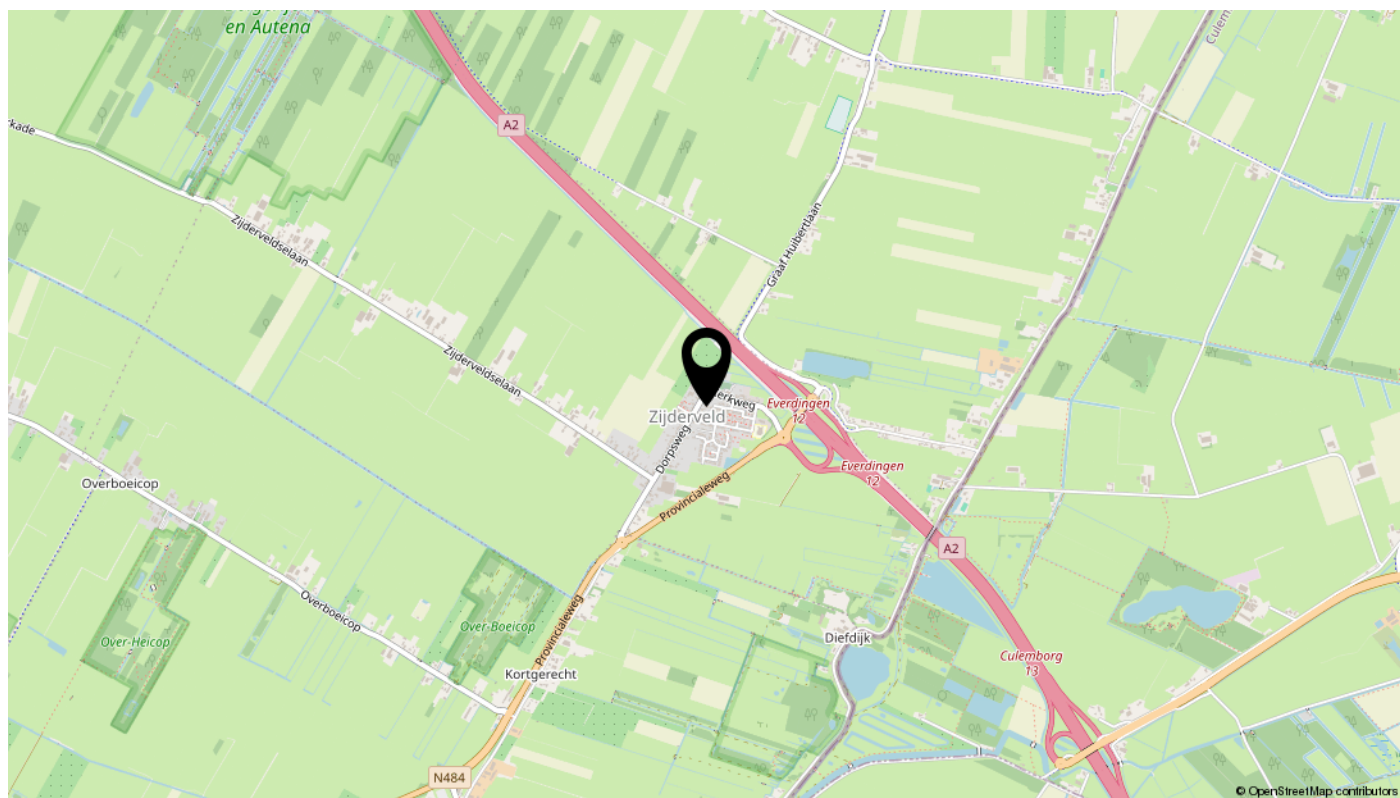
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kippenren met nachthok	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas	X			
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken			+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Dorpsweg 11
4122GD Zijderveld

BAG-ID: 0620010000005684

Detailaanduiding

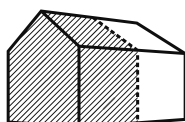
Bouwjaar 1880

Compactheid 2,15

Vloeroppervlakte 135m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

F. Velthuis

Vakbekwaamheidsnummer

5580.3316.4393

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

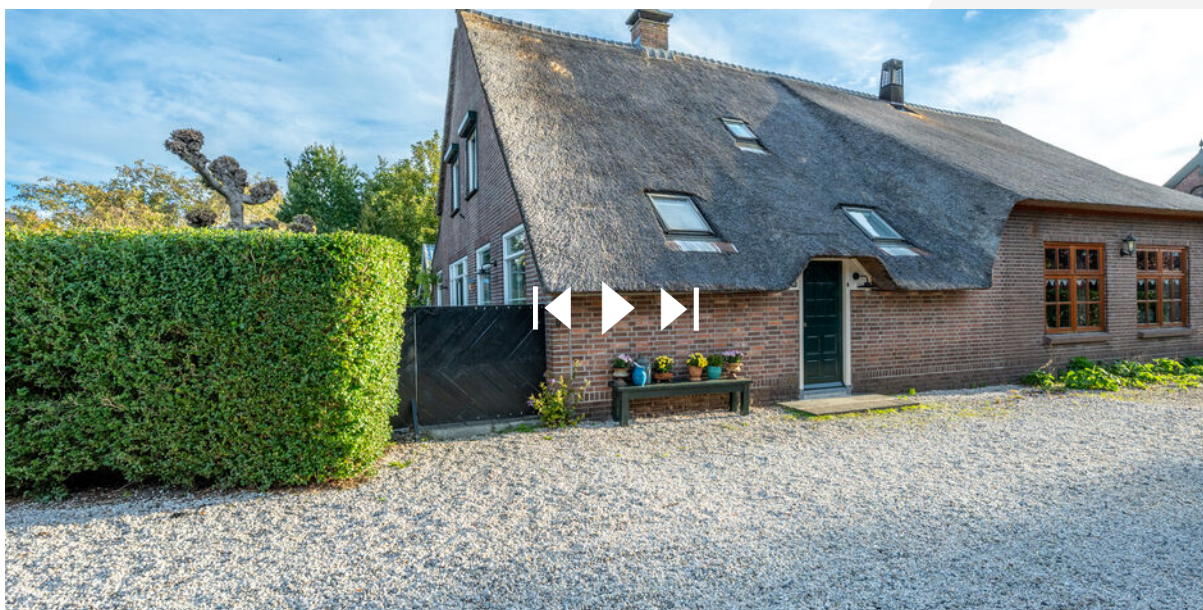


Bekijk deze woning online!

dorpsweg11.nl

Van der Werf
Makelaars

Dorpsweg 11, Zijderveld



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars