



OVERDUYN  
MAKELAARS



Vraagprijs € 2.595.000,-

Jonkheer Ramweg 8 • SCHALKWIJK

Persoonlijk, betrokken en  
altijd nét dat beetje **extra**.



**Vraagprijs € 2.595.000,- k.k.**

Jonkheer Ramweg 8 te Schalkwijk. Wonen met ruimte, rust en ongekende mogelijkheden onder één rieten kap

In deze prachtige woonboerderij aan de Jonkheer Ramweg komen rust, natuur en comfort samen in een vorm die je maar zelden ziet. Met een woonoppervlak van 580 m<sup>2</sup> en een perceel van 8.040 m<sup>2</sup> is dit een plek waar je royaal woont en toekomstbestendig kunt denken. Het unieke is dat dit geen statisch landgoed is, maar een woonplek die met je meegroeit: ideaal voor samengestelde gezinnen, mantelzorg, een B&B, kantoor aan huis of het realiseren van een zelfstandige woonunit binnen de huidige structuur.

#### Kenmerken

- Woonoppervlak 580 m<sup>2</sup> volgens meetrapport
- Perceeloppervlak ca. 8.040 m<sup>2</sup>
- Inpandige wellness- en zwembadruimte met enorme verbouwpotentie
- Multifunctioneel bijgebouw met dubbele garage (88 m<sup>2</sup>) en grote vliering (67 m<sup>2</sup>) en compleet zelfvoorzienend
- Energielabel B (recent)
- Drie ruime slaapkamers op de verdieping en twee badkamers
- Volledig geïsoleerd, HR++ glas en vloerverwarming op de begane grond
- Tuinhuis aan het water en prachtige aangelegde tuin met boomgaard
- Bouwjaar 2004 (volledig herbouwd)

## Omschrijving

### Wonen

Bij binnenkomst voel je meteen de warmte van een echt familiehuis. De woonkamer is royaal van formaat, met ramen rondom die zorgen voor een rustige lichtinval en zichtlijnen over het groen. De woonkeuken bevindt zich in het bijgebouw dat via een sfeervolle corridor met het hoofdgebouw is verbonden. Hier vind je een open en luchtige ruimte met een hoge kap, ideaal voor lange avonden koken en tafelen. De afwerking is degelijk en tijdloos, waardoor alles voelt als een huis dat met zorg is bewoond en onderhouden. De wijnkelder, bereikbaar via dezelfde corridor, voegt daar nog een bijzonder element aan toe.

### Slapen

Op de eerste verdieping liggen drie grote slaapkamers, waaronder een comfortabele master suite met inloopkast en moderne badkamer. De overige twee slaapkamers delen een tweede badkamer. Boven de keuken is bovendien een extra multifunctionele ruimte aanwezig: nu ideaal als werk- of logeerkamer, maar eenvoudig aan te passen naar bijvoorbeeld een kinderslaapkamer of atelier.

### Buitenruimte

De tuin rondom is een groene oase. De brede terrassen, het verzorgde gazon, de boomgaard met walnoten en de waterpartijen maken het geheel tot een rustrijk domein. Het vrijstaande tuinhuis is een sfeervolle zeshoek met veel glas en staat aan het water en is nu ingericht als bar, maar leent zich net zo goed voor feestjes, borrels of gewoon een avond genieten van de stilte. De tuin is volledig voorzien van een sprinklersysteem, waardoor onderhoud verrassend eenvoudig blijft.

### Duurzaamheid

De boerderij beschikt over energielabel B, goede isolatie (vloer, dak, gevels), HR++-glas en meerdere cv-installaties die recent vervangen zijn. De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming.

### Ligging en omgeving

Jonkheer Ramweg 8 ligt aan de rand van het pittoreske Schalkwijk, tussen de landerijen en toch op korte afstand van voorzieningen in Houten en Utrecht. De omgeving is geliefd om zijn natuur, fiets- en wandelroutes en nabijheid de uiterwaarden van de Lek. Het is een plek waar je echt buiten woont, maar nog steeds binnen een kwartier op de snelweg of in de stad bent.

Wat deze woonboerderij echt uitzonderlijk maakt, is de flexibiliteit van de huidige inrichting. De enorme wellness- en zwembadruimte van ruim 100 m<sup>2</sup> (onderdeel van de 386 m<sup>2</sup> begane-grondwoonoppervlak) kan met relatief eenvoudige ingrepen worden omgevormd tot een geheel zelfstandige wooneenheid.

Denk aan:

- Een complete mantelzorgwoning voor ouders, volledig gelijkvloers en met aparte toegang.
- Een zelfstandige woonruimte voor oudere kinderen die thuis blijven wonen.
- Een luxe B&B of short-stay appartement.
- Een kantoor, atelier of praktijkruimte aan huis.
- Meerdere extra slaapkamers voor een groot of samengesteld gezin.



Kenmerken

Woonoppervlakte  
**580 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar  
**2004**

Perceeloppervlakte  
**8040 m<sup>2</sup>**



Aantal kamers  
**7**

Inhoud  
**2785 m<sup>3</sup>**



Aantal slaapkamers  
**4**

Tuin ligging  
**Rondom**



Energielabel  
**B**















Artist impression





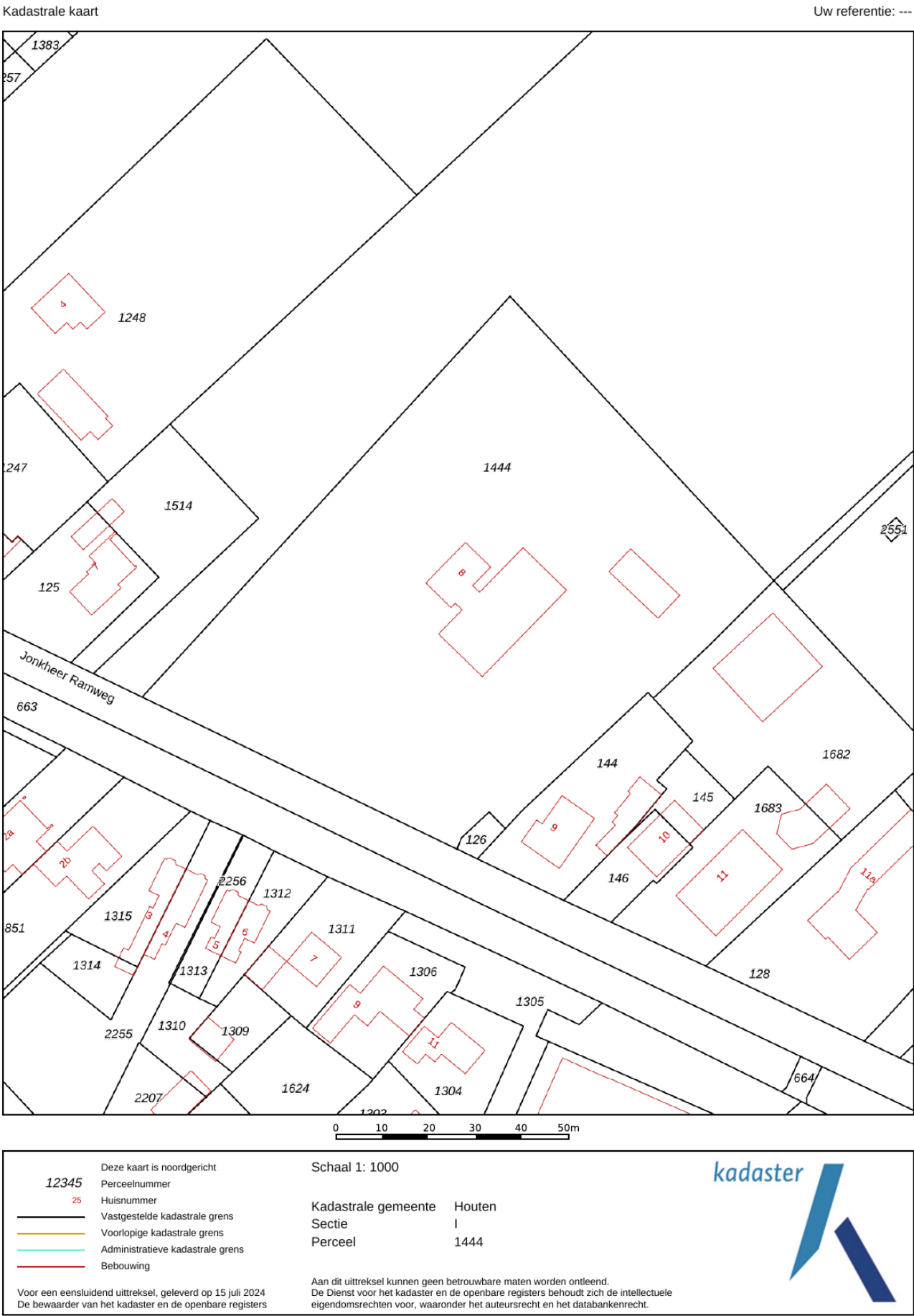




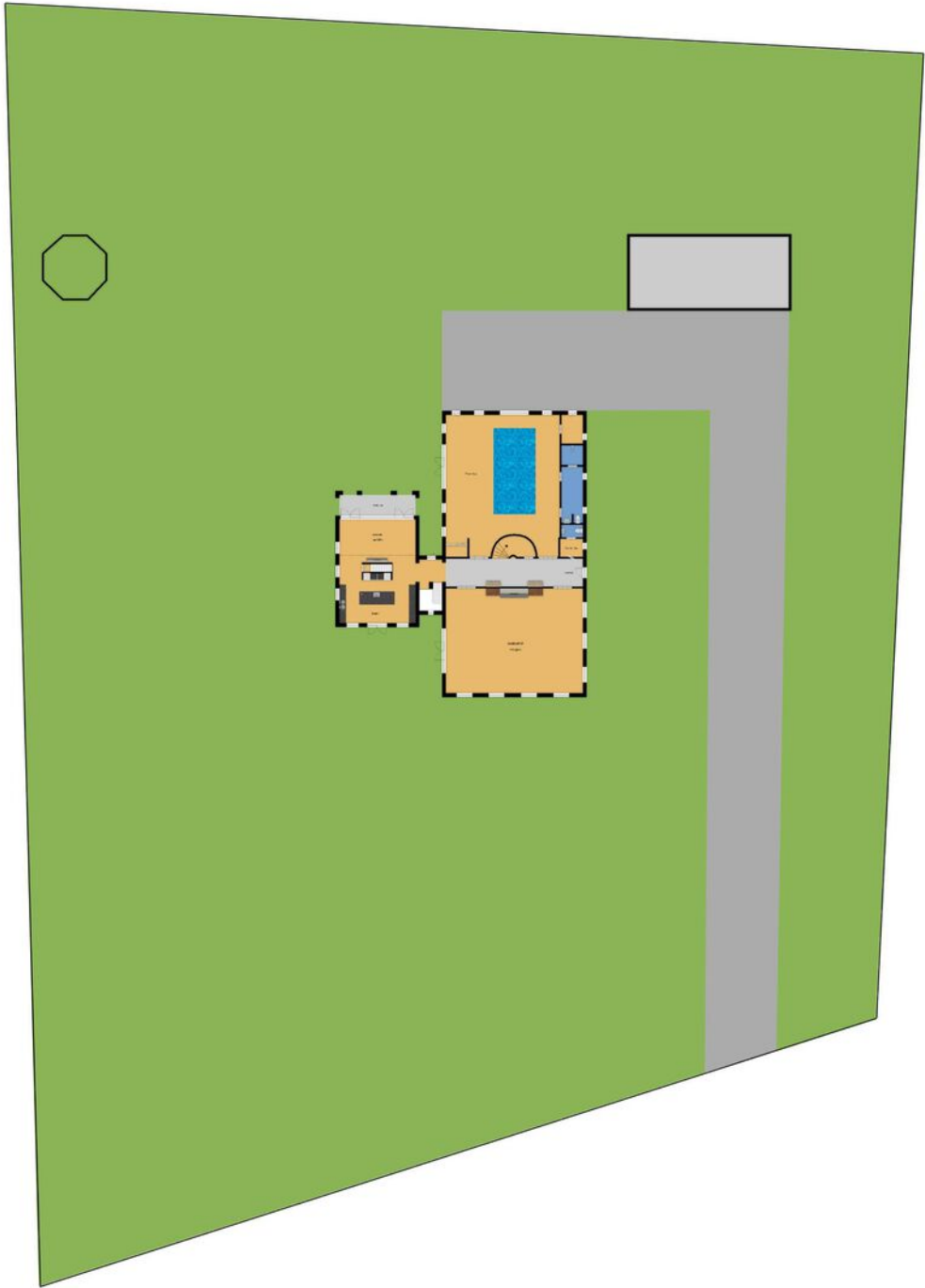




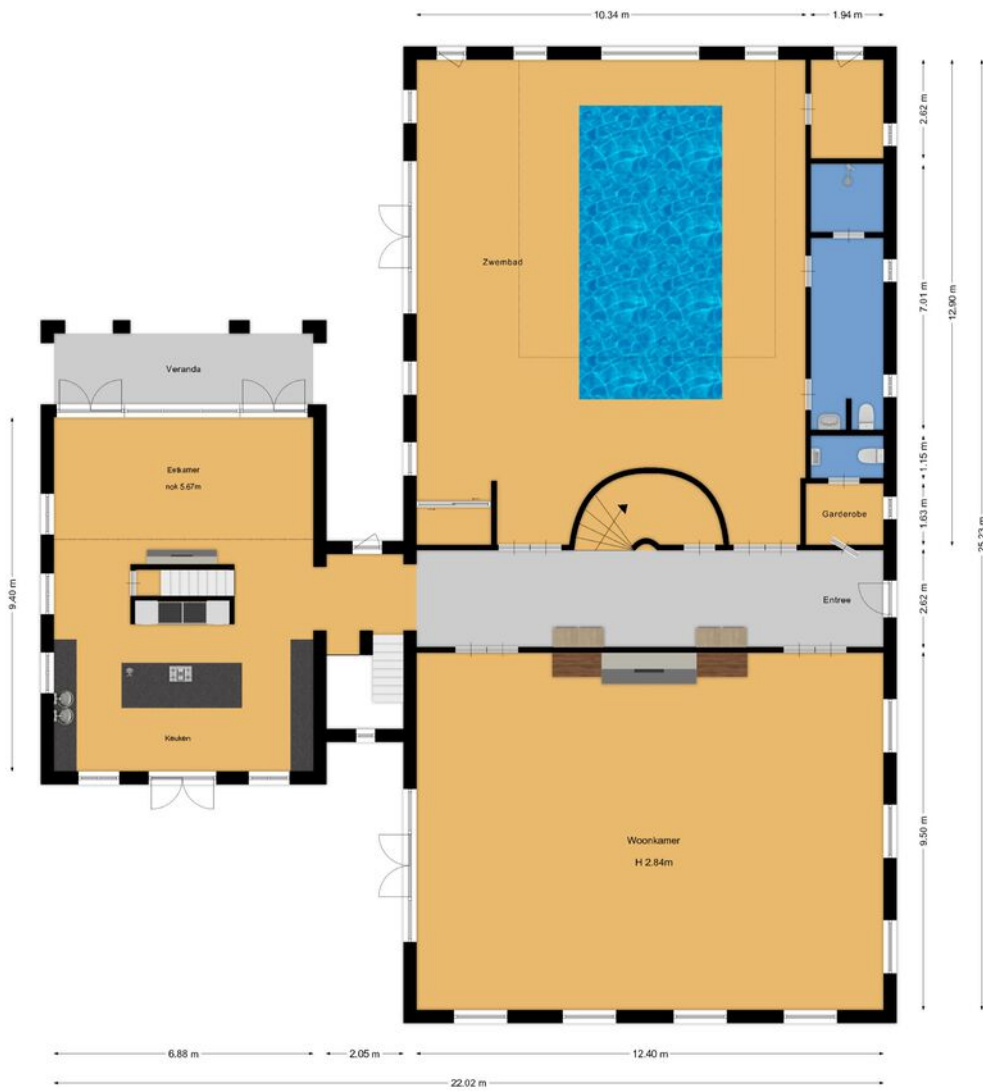
# Kadastrale kaart



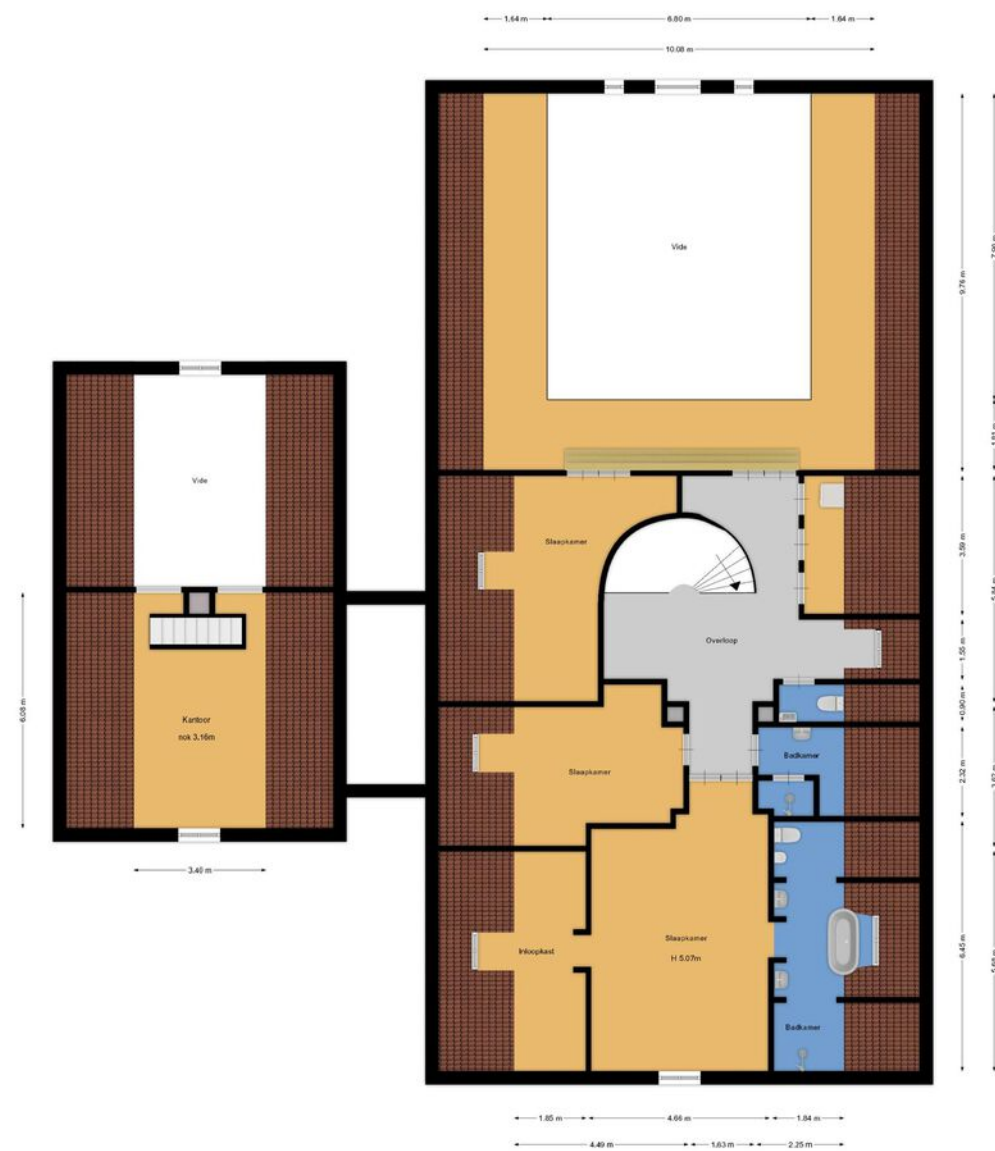
Plattegrond



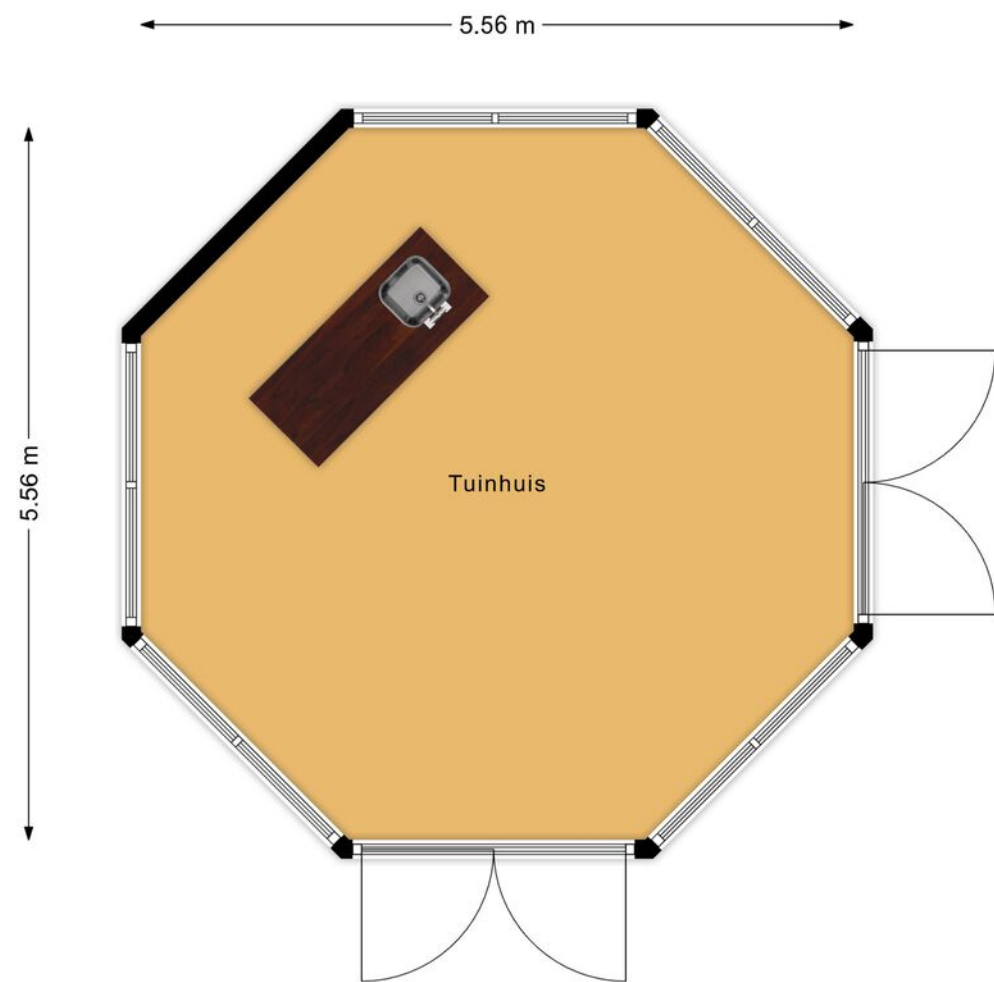
Plattegrond



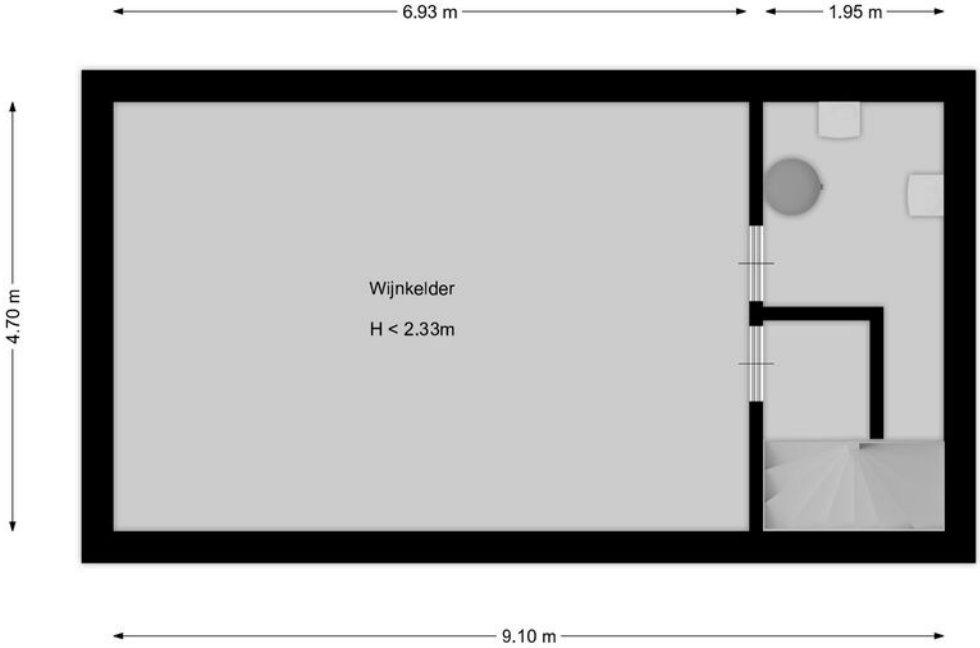
Plattegrond



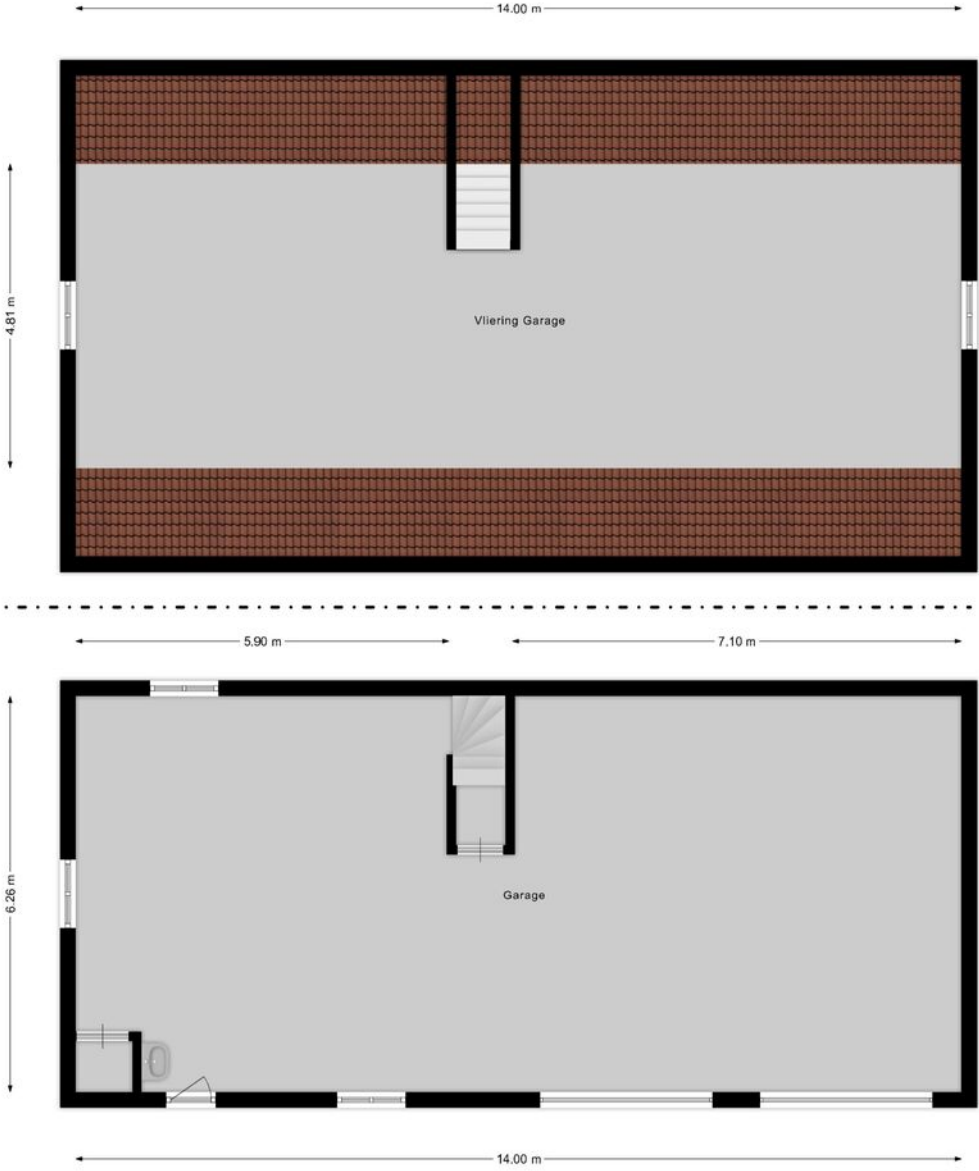
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





**Paul Smit**

Register Makelaar  
Paul@overduyn.nl



**Jos van der Haagen**

NVM Makelaar  
Jos@overduyn.nl



**Pieter Heemskerk**

Assistent Makelaar  
Pieter@overduyn.nl



**Sasja van Houten**

Adviseur in Wonen  
Sasja@overduyn.nl



**Doris Salomon  
Veldhuijsen**

Allround Marketeer  
Doris@overduyn.nl



**Kim Broere**

Adviseur in Wonen  
Kim@overduyn.nl



**Tom Puik**

Assistent Makelaar  
in Opleiding  
Tom@overduyn.nl



**Finette Alblas**

Adviseur in Wonen  
Finette@overduyn.nl



**Justin Smit**

Assistent Makelaar  
in Opleiding  
Justin@overduyn.nl



**Marina Veldhoen**

Sales Manager  
Marina@overduyn.nl

*Aangenaam!  
het Overduyn team*



Persoonlijk,  
betrokken en  
altijd nét dat  
beetje **extra.**

**OVERDUYN.NL**



**OVERDUYN  
MAKELAARS**