



TE KOOP

Zelksestraat 16
6631 KE Horssen

Woning van circa 1.200 m³ met
loods van circa 300 m² op een
kavel van meer dan 1 hectare.

Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://bernheze.nl)

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken huize 'Boszicht'

Soort woning:

Woonboerderij

Woonoppervlakte:

146 m²

Inhoud:

1.192 m³

Perceeloppervlakte:

10.890 m²

Aantal kamers:

11

Slaapkamers:

3

**Bouwworm:**

Bestaande bouw

Type woning:

Vrijstaande woning

Energie label:

G

Verwarming:

C.v.-ketel (aardgas)

Warm water:

C.v.-ketel (aardgas)

Ligging:

Aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, open ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen

Bestemming:

Agrarisch

Omgeving

Beschermd dorpsgezicht

Over de woning

genaamd 'Boszicht'

Welkom in het schilderachtige Land van Maas en Waal, waar het landelijke buitenleven nog écht tot zijn recht komt. Deze charmante woonboerderij ligt op een royaal perceel van meer dan een hectare, en biedt een prachtig vrij uitzicht over de omliggende landerijen. Hier geniet je elke dag van rust, ruimte en groen, met volop mogelijkheden voor het houden van paarden, pony's of ander hobby vee aan huis. Dicht bij het weidse rivierengebied, maar eveneens aan het prachtige bossen van landgoed de Heerlijkheid: ideaal voor heerlijke buitenritten en wandelingen.

Kortom: een unieke plek waar wonen, natuur en vrijheid perfect samenkomen.

Soort woning:

Woonboerderij

Energielabel:

G

Bouwjaar:

1958

Woonoppervlakte:

146 m²

Inhoud:

1,192 m³

Perceeloppervlakte:

10,890 m²



De woning is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1958, maar is door de jaren heen steeds wat verbouwd, gemoderniseerd en altijd is alles goed onderhouden. De woning heeft een royale inhoud van maar liefst circa 1.192 m³. Daarvan is circa 146 m² gebruiksoppervlakte wonen (de feitelijk bewoonde woonruimte) en circa 176 m² overige inpandige ruimte (onder meer het voormalige stalgedeelte en de berg-/zolderruimte).

Achter de woning staat een grote loods, grofweg circa 12 x 20 meter (totaal circa 235 m²), met aan de voorzijde een heerlijk zonnige tuinkamer van circa 3 x 6 meter (ca. 19 m²). Deze sfeervolle tuinkamer heeft een prachtig uitzicht op Horssen en is voorzien van verschuifbare ramen, ideaal wanneer het wat meer waait en u toch van de omgeving wilt genieten.

De woning en de loods met diens ondergrond, tuinen en erf omvatten gezamenlijk circa 1.400 m² van het perceel. Daaromheen ligt tot slot nog circa 9.490 m² aan landbouwgrond: zeer geschikt om te

Omschrijving

van indeling en bouwwijze



De Zeksestraat



INDELING VAN DE WONING

Wat meteen opvalt aan deze indeling: hij is súper praktisch én lekker flexibel. En zoals bij veel boerderijen is de voordeur niet in gebruik, iedereen is welkom bij de achterdeur die zich aan de zijkant bevindt. Je komt binnen bij de riante bijkeuken (ideaal voor jassen/laarzen, voorraad, wasruimte of een extra koelkast/vriezer). Er is hier genoeg ruimte voor een lange tafel, gezellige borrels, uitgebreid eten of voor je hobby. De riante bijkeuken is naast praktisch ook multifunctioneel, deze ruimte leent zich perfect als hobbykamer, speelkamer of als werkplek. Vanuit de bijkeuken loop je door naar de keuken en de lichte woonkamer met uitzicht over de weilanden en de dorpskern.

Een groot pluspunt: op de begane grond is een slaapkamer én badkamer aanwezig, met daarnaast een separaat toilet. Daardoor is het huis direct levensloopbestendig, maar ook ideaal als je juist een thuiswerkplek, chillruimte of logeerkamer op de begane grond wilt.

Via de entree aan de voorzijde is de trapopgang naar de eerste verdieping. Via de vaste trap kom je op de overloop. De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, beide met een inbouwkast. Kortom: een eenvoudige, maar vooral praktische indeling.

En dan nog een bonus: de zeer royale inpandige garage / voormalige stalruimte. Een ruimte waar je écht alle kanten mee op kunt: auto(s), fietsen, motor, hobby, werkbank, opslag... noem maar op. Daarboven ligt bovendien een enorme zolderverdieping (vroeger een hooizolder): een zee aan bergruimte, maar ook perfect om (op termijn) creatief mee om te gaan—denk aan hobbyruimte, studio, werkplek of gewoon een gigantische opslag.

Bij verbouw is het uiteraard mogelijk om de indeling naar eigen wens te wijzigen. Ook de voormalige inpandige stalruimte kan dan worden omgetoverd tot woonruimte.

BOUWWIJZE

De woning is gebouwd met funderingen op staal. De wanden zijn opgetrokken in (niet of beperkt) geïsoleerde spouw en uitgevoerd met traditionele gevelsteen. Het zadeldak met wolfseinden en houten kapconstructie is gedekt met gebakken dakpannen. De begane grondvloer en de eerste verdiepingvloer zijn uitgevoerd in beton; de zolder-/bovenste verdiepingvloer is uitgevoerd in hout. Ramen, deuren en kozijnen (deels met sierluiken) zijn uitgevoerd in hout en voorzien van overwegend enkel glas. Verwarming en warm water geschieden via een gasgestookte combi-cv-ketel (installatiejaar: 2023).

STAAT VAN ONDERHOUD

Deze karaktervolle boerderij ademt sfeer en historie die helemaal past bij het leven op het platteland, maar vraagt wel om een nieuwe frisse blik. De woning is zeer zeker nog bewoonbaar, maar voldoet niet meer aan de hedendaagse woonstandaarden voor luxe, comfort en duurzaamheid. Dit biedt een unieke kans voor de nieuwe eigenaar: met een grondige grootschalige verbouwing en modernisering kan hier een prachtig eigentijds thuis ontstaan, helemaal naar eigen smaak en wensen. De basis is er; de rest is een blanco canvas voor wie droomt van landelijk wonen met alle comfort van nu.

ASBEST

De golfplaten dakbedekking van de vrijstaande loods is naar alle waarschijnlijkheid asbesthoudend. Hiervan zijn echter geen onderzoeksrapporten beschikbaar. Gezien het bouwjaar van de woning bestaat daarnaast de mogelijkheid dat op andere (niet direct zichtbare) plaatsen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. De verkopers zijn hiervan niet op de hoogte. Dit risico komt voor de koper.

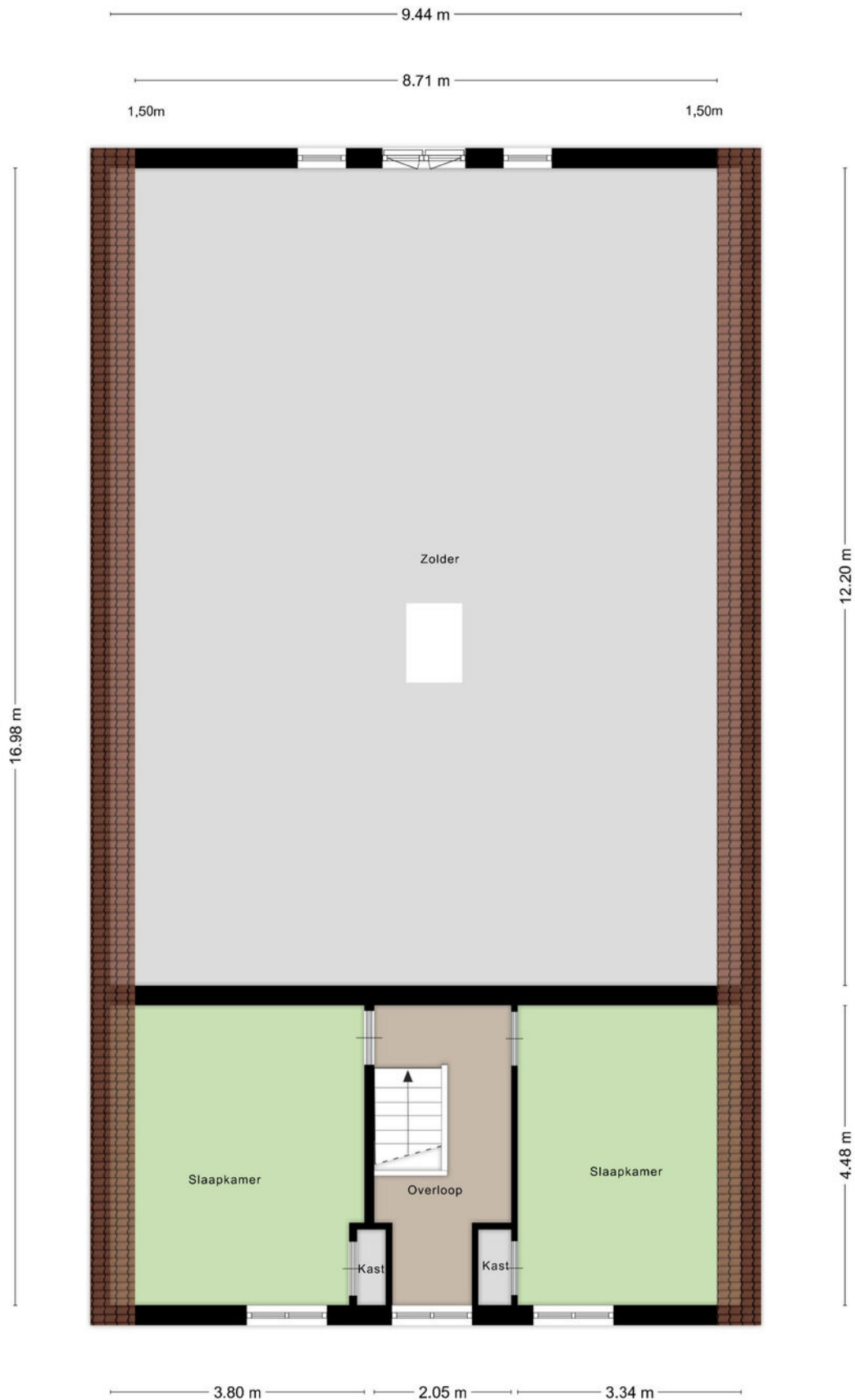
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping





Woonkamer







Woonkeuken





Bijkeuken



Bijkeuken, doorgang naar de keuken (rechtdoor) en de achterdeur (op rechts)



Slaapkamer, begane grond



Slaapkamer, begane grond





Hal met trapopgang en toegang tot de woonkamer



Overloop op de eerste verdieping



Slaapkamer 1, op de eerste verdieping



Slaapkamer 2, op de eerste verdieping



Eerste verdieping, voormalige hooizolder





Omschrijving

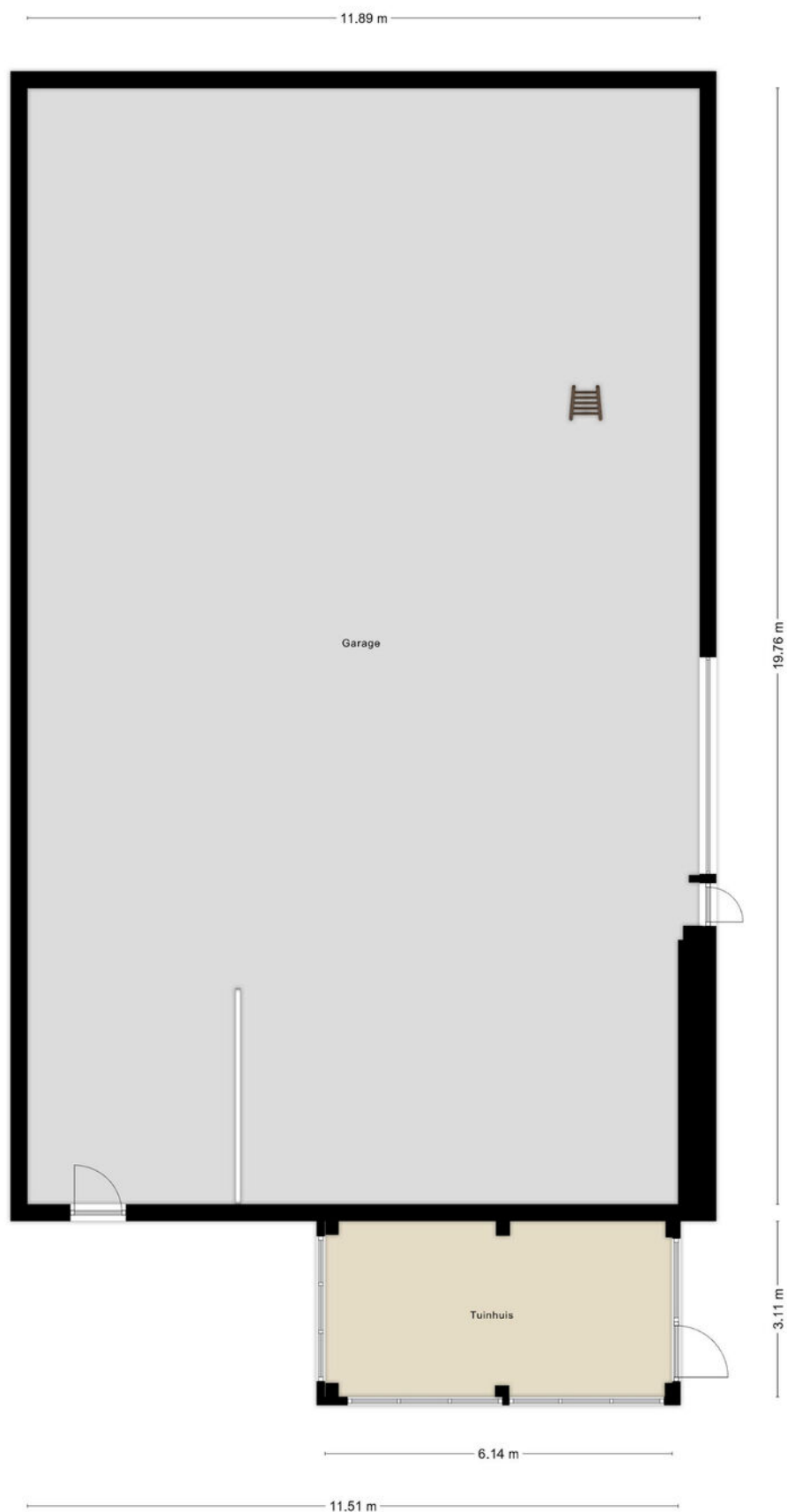
van de loods

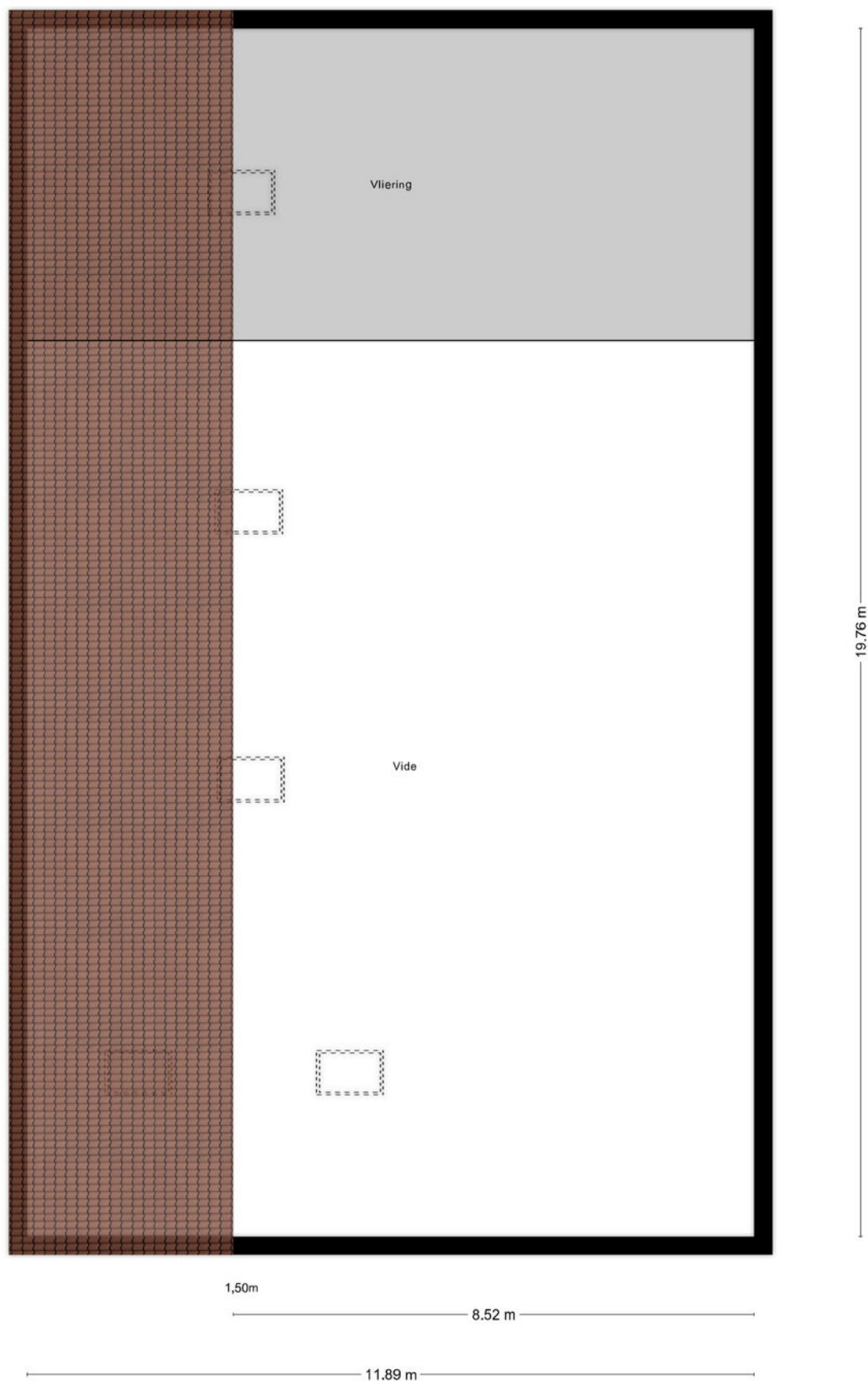




Plattegrond

van de vrijstaande loods





Landelijk wonen

met vrije uitzichten



Hobbydierenweide.



Omschrijving

van de juridische aspecten

KADASTER

De woning is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Horssen, sectie G, nummer 651 (à 7.660 m²) en 564 (à 3.230 m²) met een gezamenlijke grootte van 1 hectare, 8 are en 90 centiare; oftewel 10.890 m².

OMGEVINGSPLAN

De woning is gelegen in het “Omgevingsplan gemeente Druten”, waarin via het overgangsrecht nog verwezen wordt naar het voorgaande bestemmingsplan: het bestemmingsplan “Buitengebied Druten” (vastgesteld op 24 maart 2016). Het geheel heeft de enkelbestemming “Agrarisch”, waarbij de woning met ondergrond, tuin en erf een bouwvlak heeft van circa 2.150 m².

Het volledige omgevingsplan is kosteloos te raadplegen via het Omgevingsloket van de overheid. Het Omgevingsloket is te vinden via: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

PUBLIEKE BEPERKINGEN

De woning is gelegen in een gebied dat is aangewezen als een beschermd dorpsgezicht. Belangrijk om te weten: die aanwijzing zegt vooral iets over het gebied en het totale dorpsbeeld (de samenhang, zichtlijnen, karakteristieke bebouwing en landschappelijke structuur) en is geen monumentenstatus van de woning zelf. In de praktijk heb je daar in het dagelijks wonen en normaal onderhoud nauwelijks tot geen last van: je kunt hier gewoon prettig wonen, onderhouden en zeer zeker ook verduurzamen. Alleen als je plannen hebt die het aanzicht of de ruimtelijke kwaliteit kunnen veranderen: denk aan sloop, nieuwbouw of grotere aanpassingen aan gevel/dak of andere ingrepen die vanaf de openbare ruimte beeldbepalend zijn, kan er een extra welstands-/erfgoedtoets gelden. Zie het dus vooral als een “kwaliteitslabel” voor dit mooiste plekje van Horssen: bedoeld om het mooie karakter van het hele buurtschap te bewaken, niet om specifiek deze woning te beschermen.

Er zijn geen overige (bijzondere) publiekrechtelijke beperking bekend (beperkingen vanuit en jegens de overheid), in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

KOOPOVEREENKOMST

Zodra tijdens de onderhandelingen overeenstemming is bereikt over de belangrijkste zaken (zoals de koopsom, de datum van eigendomsoverdracht bij de notaris en eventuele ontbindende voorwaarden: ook wel de ‘essentialia’ genoemd) wordt deze mondelinge overeenstemming vastgelegd in een schriftelijke koopovereenkomst. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van de meest recente versie van de standaard koopovereenkomst voor ‘bestaande eengezinswoningen’ (model 2023 van de Nederlandse Vereniging van Makelaars). Deze koopovereenkomst is via Move.nl beschikbaar en is al in- en aangevuld voor deze specifieke verkoop. Tenzij tijdens de onderhandelingen uitdrukkelijk anders wordt afgesproken, wordt een koper geacht een bod uit te brengen onder conformering aan deze standaard koopovereenkomst.

DOCUMENTATIE VIA MOVE.NL

Voor het delen van alle relevante verkoopinformatie maken wij gebruik van Move.nl. Via dit online platform van de NVM krijgt de koper op een veilige en overzichtelijke manier toegang tot alle beschikbare documenten, zoals de concept koopovereenkomst, kadastrale gegevens, voorgaande notariële aktes, (omgevings)vergunningen en alle overige bijlagen. Zodra u een bezichtiging van deze woning aanvraagt, ontvangt u een uitnodiging om op dit portaal in te loggen. Zo verloopt het proces en de informatievestrekking overzichtelijk, transparant en volledig digitaal.



Wonen in Horssen, in het Land van Maas en Waal

Wonen in Horssen betekent genieten van het echte dorpsgevoel in het groene Land van Maas en Waal: rustig, ruim en gemoedelijk, met het rivierenlandschap van de Waal en de Maas praktisch om de hoek. Voor de basis zit je in Horssen al goed (o.a. een basisschool en lokale voorzieningen als een dagwinkel, een zeer actief dorpshuis, een tennisclub, voetbalvelden en een huisarts) en voor een compleet winkelaanbod, extra sport en onderwijs ben je zó in het grotere Druten. En dan het buitenleven: letterlijk om de hoek liggen uitgestrekte bossen, waar je heerlijk kunt wandelen én prachtige buitenritten kunt maken te paard. Extra mooi detail: in datzelfde groene gebied ligt zelfs nog historische eendenkooi verscholen op het landgoed. Het voormalige Kooikershuis, “Kweekhoven”, staat zelfs verderop in de straat op huisnummer 12. Oftewel een bijzonder stukje cultuurhistorie en een oase van rust. En toch sta met nog geen 20 autominuten ook weer in het bruisende centrum van Nijmegen. Kortom: landelijk buiten wonen met een ontspannen sfeer, maar wél met comfort en bereikbaarheid dichtbij.



BEREIKBAARHEID

Daarnaast is Horssen verrassend centraal gelegen en uitstekend bereikbaar. Via de N322 (de Maas en Waalweg) zit je in een paar minuten op de grotere uitvalswegen (o.a. richting de A50, de A73 en zelfs de A15), waardoor je snel alle kanten op kunt. Zo ben je doorgaans binnen circa 20 tot 30 autominuten in Nijmegen en Arnhem, maar ook 's-Hertogenbosch en Eindhoven zijn goed te bereiken. Voor dagelijkse voorzieningen en regiofuncties (winkels, scholen, sport) ben je bovendien zó in Druten of Tiel. Ook met het openbaar vervoer is de regio goed ontsloten: met (Breng) busverbindingen richting Nijmegen en Druten kun je eenvoudig aansluiten op verdere OV-routes. En voor fietsers en wandelaars is het genieten: je pakt hier moeiteloos de landelijke dijken, binnenwegen en recreatieve routes richting het rivierengebied en de omliggende dorpen.

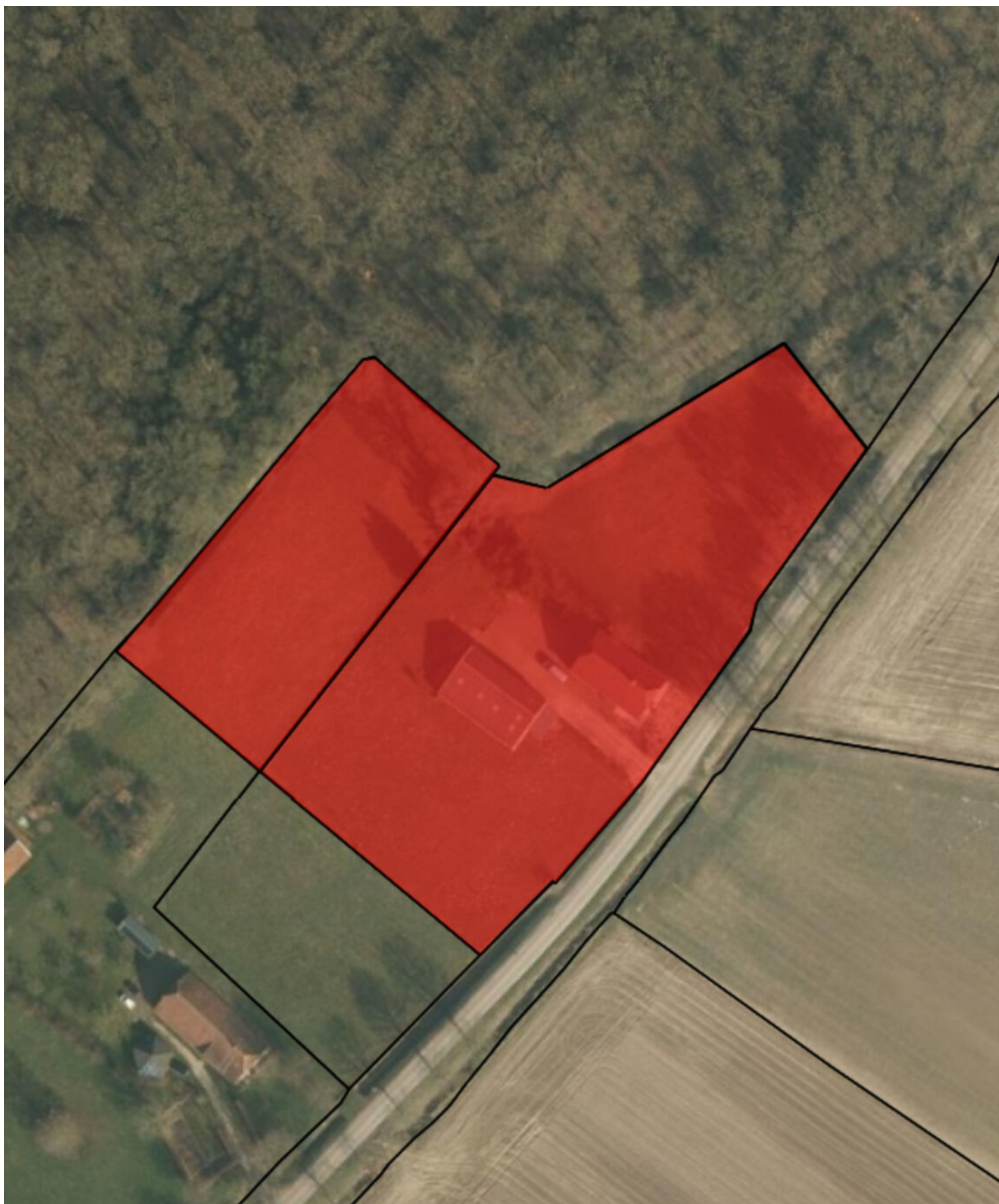
DE HIGHLIGHT IN EEN OOGOPSLAG:

- Dorps en gemoedelijk wonen in het groen
- Basisvoorzieningen in het dorp, uitgebreid aanbod nabij
- Bossen, dijken en riviernatuur op korte afstand
- Prachtige routes voor wandelen, fietsen én paardrijden
- Centrale ligging met snelle aansluiting op regionale uitvalswegen



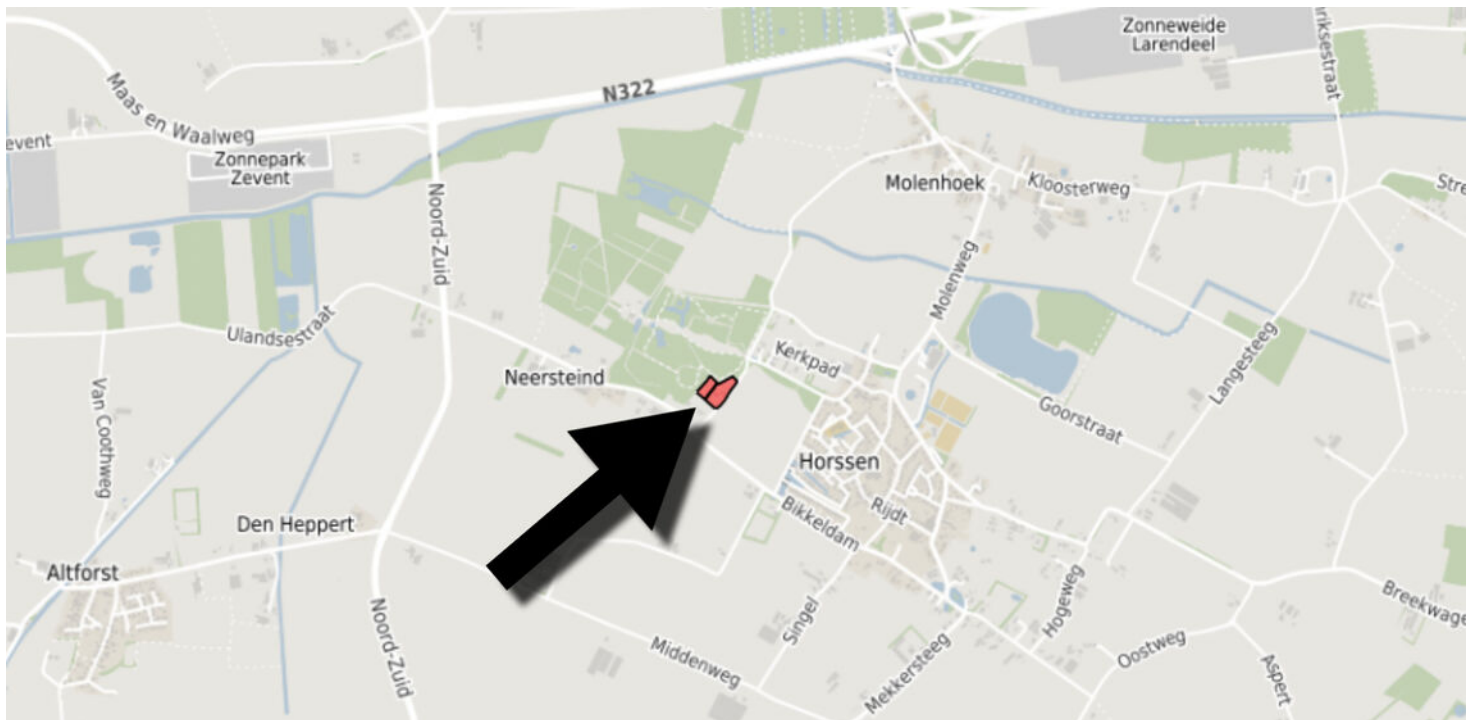
Kaarten

De kadastrale kaart



Kaarten

De topografische kaarten



Aantekeningen

[illegible]

Disclaimer

Agrarisch en landelijk vastgoed

Bezichtiging

Wij stellen het op prijs als u ons -naar aanleiding van deze verkoopbrochure en de bezichtiging- op de hoogte brengt van uw bevindingen, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbrochure is slechts bedoeld om de koper een globaal beeld van het object te laten vormen. Deze verkoopbrochure zal zelf nooit onderdeel (gaan) uitmaken van de contractstukken of van de koopovereenkomst. De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden (bij afdrucken op papier kunnen zij eenvoudig vervormen). Aan deze plattegronden kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn kosten koper en exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.

Oppervlaktes en inhoud

De in deze verkoopbrochure vermelde oppervlaktes zijn uitsluitend voor wat betreft de (bedrijfs)woning(en) gemeten conform de "Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen" en de "Meetinstructie Bruto inhoud woningen". De oppervlaktes van stallen, loods en andere bedrijfsruimtes zijn overgenomen van vergunningen en/of gemeten vanaf een satellietbeeld en/of bouwtekening, waardoor een koper rekening dient te houden met een grotere onnauwkeurigheid. Een koper wordt in de gelegenheid gesteld om het gekochte volledig zelf in te (laten) meten.

Voor wat betreft de (bedrijfs)woningen: de Meetinstructie (gebaseerd op de NEN 2580) is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie

van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie geeft vorm, inhoud en structuur aan de gebruiksoppervlakte. De opgegeven gebruiksoppervlakte is indicatief en kan niet als een garantie worden gezien. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Omdat koper de situatie ter plaatse heeft bekeken en dus ziet wat hij koopt, maakt het vaak niet uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte. Bovendien wordt de waarde van de woning in de regel niet alleen door de vierkante meters beïnvloed. Ook andere factoren beïnvloeden de waarde van een woning, zoals locatie, voorzieningen en staat van onderhoud.

Onderzoeksplicht koper - mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtend overzicht te geven met betrekking tot de aanwezigheid en/of afwezigheid van bepaalde eigenschappen, gebreken, rechten en plichten met betrekking tot het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en daarmee tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of het object de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het voorgenomen gebruik. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van informatie die opvraagbaar is bij de overheid (zoals o.a. de gemeente, de provincie, het waterschap en het Rijk) en/of bij andere openbare diensten (zoals o.a. het Kadaster). Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar of taxateur. Dat is een makelaar die alleen de belangen van de koper behartigt.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld het object nog voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u best vooraf met de makelaar kunt bespreken. U kunt ook altijd zelf een aankoop-makelaar in de arm nemen.

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: (1) een tegenbod te doen óf (2) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Géén schriftelijkheidsvereiste

De koop komt tot stand door aanbod (van een bieder) en aanvaarding (door de eigenaar). Dit kan ook mondeling/persoonlijk, telefonisch of per e-mailbericht gebeuren; al dan niet door bemiddeling via Bernheze Makelaars. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste zaken (de zogenaamde essentialia) is er een (voorwaardelijke) koop tot stand gekomen. De mondelinge wilsovereenkomst is bindend. Er is nadrukkelijk geen schriftelijkheidsvereiste en/of een wettelijke bedenktijd van 3 dagen van toepassing, zoals bij particulieren die een woning aankopen gebruikelijk is.

Koopovereenkomst

Indien overeenstemming wordt bereikt over de essentialia van de koop (zoals de koopsom,

datum van eigendomsoverdracht, ontbindende voorwaarden e.d.), zal dit worden uitgewerkt in een schriftelijke koopovereenkomst. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de standaard NVM-koopovereenkomst: steeds het meest passende en meest recente model. Een uitgebrachte bieding wordt, voor zover niet expliciet anders aangegeven, geacht te zijn gedaan onder conformering aan alle bepalingen van deze standaardiseerde koopovereenkomst. De modelkoopovereenkomst wordt u op verzoek toegezonden. Eventueel door de koper te maken voorbehouden en/of ontbindende voorwaarden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, het uitvoeren van bodemonderzoeken en/of het uitvoeren van bouwtechnische keuringen), worden alleen vermeld als deze tijdens onderhandelingen zijn afgesproken.

Uiterlijk 2 weken na afloop van de laatste voor koper ontbindende voorwaarde(n), wordt de koper geacht een waarborgsom te storten óf bankgarantie af te geven bij de notaris ter hoogte van 10 procent van de overeengekomen koopsom.

Erfdienstbaarheden - bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn: zoals kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen. Deze worden automatisch of door de notaris aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Bernheze Makelaar.

Indien gewenst kunt u -voor meer zekerheid- het Kadaster voor eigen rekening opdracht geven een diepgaand erfdienstbaarheden onderzoek uit te voeren (kosten tot circa € 400). Erfdienstbaarheden kunnen echter ook ontstaan door verjaring en het kan dus ook zo zijn dat de huidige eigenaar c.q. verkoper van deze erfdienstbaarheden dus niet op de hoogte is. Ook het Kadaster kan dit dan niet achterhalen. Deze onzekerheid dient een koper te aanvaarden.

Over Bernheze Makelaars

Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

