

TE KOOP

Wijkersloot 23

Wijk bij Duurstede



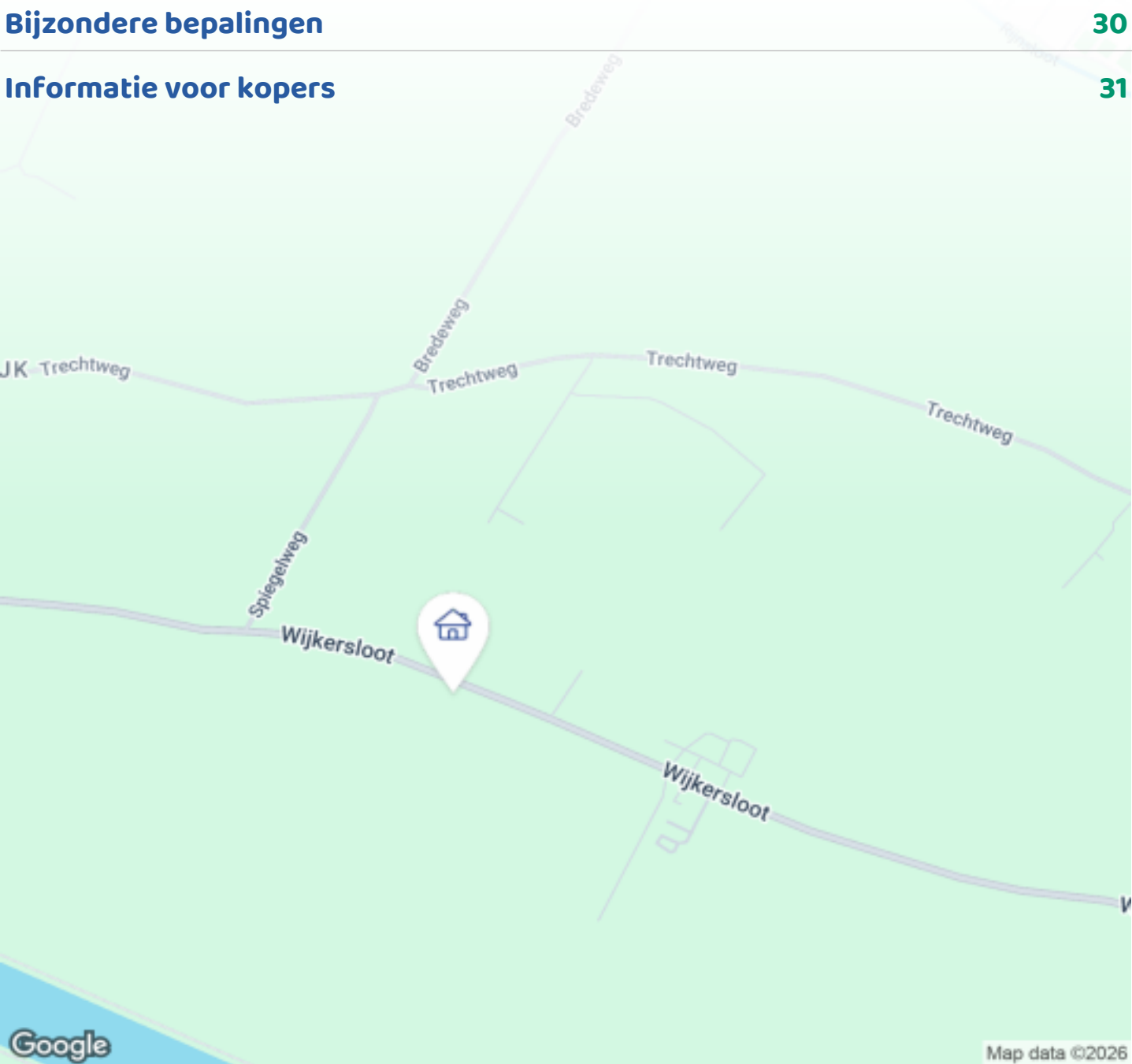
Vraagprijs

€ 1.195.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	20
Kenmerken	24
Zakenlijst	28
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

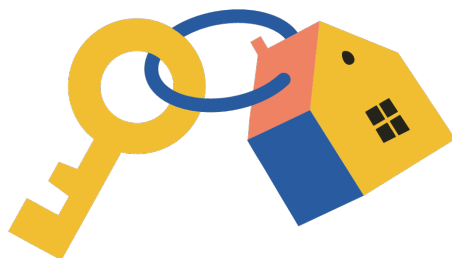


Hoeve Emanuel, een karaktervolle woonboerderij met landelijk uitzicht

Aan de Wijkersloot 23, net buiten de kern van Wijk bij Duurstede, staat Hoeve Emanuel, een halfvrijstaande woonboerderij uit 1872 die historie, comfort en duurzaamheid op een unieke manier combineert. De woning is vanaf 2001 grondig verbouwd en sindsdien met veel zorg onderhouden, waarbij het originele karakter bewaard is gebleven. Met een royaal perceel van 2.250 m², vrij uitzicht over de landerijen en volop ruimte, inclusief mogelijkheden voor werken, praktisch aan huis of dubbele bewoning, biedt deze hoeve een bijzondere kans.

Algemeen:

- Bouwjaar: 1872
- Woonoppervlak: 258 m²
- Perceel: 2.250 m², eigen grond
- Verwarming via Intergas cv-ketel (2022) en houtkachel
- Voorzien van grotendeels dubbele beglazing



Woningbrochure: Wijkersloot 23, Wijk bij Duurstede

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

(gedeeltelijk HR++), dakisolatie en gedeeltelijke muurisolatie
- Energielabel: C

Indeling:

Begane grond: entree, hal, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, toilet, royale woonkamer met houten parketvloer en houtkachel in originele schouw, woonkeuken met originele Portugese tegelvloer (1872), hal, provisiekast, bijkeuken, hal met tweede toilet, ruime werk- of slaapkamer met openslaande deuren naar de zijtuin.

Eerste verdieping: overloop, royale slaapkamer (gerealiseerd door samenvoegen van twee kamers), badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel, tweede slaapkamer, doorloopkamer in gebruik als kastenkamer, derde ouderslaapkamer met dakkapel en aangrenzende moderne badkamer voorzien van inloopdouche, toilet, dubbele wastafel met meubel, vloerverwarming en handdoekradiator, hal met trapopgang naar de zolder.

Zolder: via vaste trap bereikbare grote zolderkamer met dakraam.

Bijgebouwen:

Het bijgebouw bestaat uit een garage met plaats voor een auto aan de achterzijde, een tweede open garage aan de voorzijde, een voormalig varkenshok en een afsluitbare berging. Het bijgebouw beschikt over een vliering die niet in gebruik is. Daarnaast is er een carport met ruimte voor twee auto's.

Buitenruimte en ligging:

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin, bestaande uit een voortuin en een royale zijtuin op het zuidoosten. De ligging is landelijk, met vrij uitzicht over het eigen weiland en de omliggende landerijen en boomgaarden. Gelegen op 10 fietsminuten van de stad Wijk bij Duurstede en enkele minuten met de auto, waar alle dagelijkse voorzieningen te vinden zijn. Wijk bij Duurstede is een sfeervolle, historische stad aan de Nederrijn, bekend om haar gezellige binnenstad, monumentale gebouwen en groene omgeving. De stad biedt een perfecte combinatie van rust, ruimte en levendigheid, met diverse winkels, terrassen,

restaurants, scholen, sportgelegenheden en wandelroutes langs het water. Met zijn fijne ligging in het hart van Nederland, zijn steden als Utrecht en Amersfoort snel te bereiken.

Bijzonderheden:

- Woning in 2001 geheel gerenoveerd en in 2022 gedeeltelijk gemoderniseerd (o.a. werk-/slaapkamer, hal, toilet en bijkeuken op de begane grond en de ouderslaapkamer met dakkapel inclusief badkamer op de eerste verdieping)
- Mogelijkheden voor werken, praktijk aan huis of dubbele bewoning
- Diverse originele details aanwezig, zoals de schouw, glas-in-loodraam, Portugese tegelvloer in de keuken en eerste legsteen
- Mogelijkheid voor kantoor of praktijk aan huis
- Op eenvoudige wijze 4e slaapkamer te realiseren op de verdieping en een 5e op de zolder
- Keuken voorzien van koelkast, gasfornuis met oven, afzuigkap, magnetron en vaatwasmachine
- 17 zonnepanelen geplaatst in 2021
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- Hemelwaterafvoer vernieuwd in 2024
- Toegangsbrug verstevigd in 2022
- Temperatuur in diverse ruimtes afzonderlijk te regelen via app
- Alarminstallatie aanwezig (overname mogelijk)
- Groot grasland goed te gebruiken voor speelactiviteiten of in te richten als siertuin, moestuin e.d.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- Oplevering in overleg

Hoeve Emanuel is een woning met historie én toekomst. De combinatie van authentieke elementen, modern wooncomfort en een landelijke ligging in het midden van het land maakt dit tot een uniek object. Neem gerust contact met ons op voor het maken van een bezichtigingsafpraak en laat u verrassen door de charme en mogelijkheden van deze bijzondere woonboerderij.



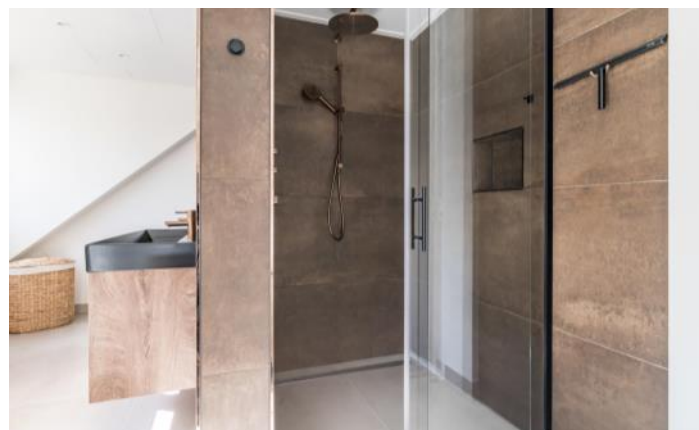


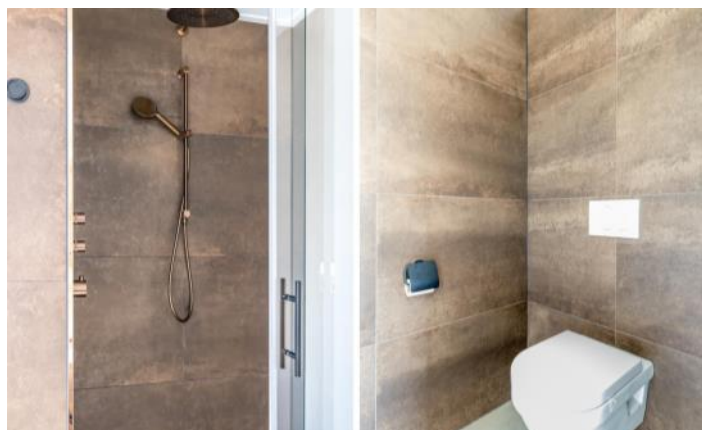
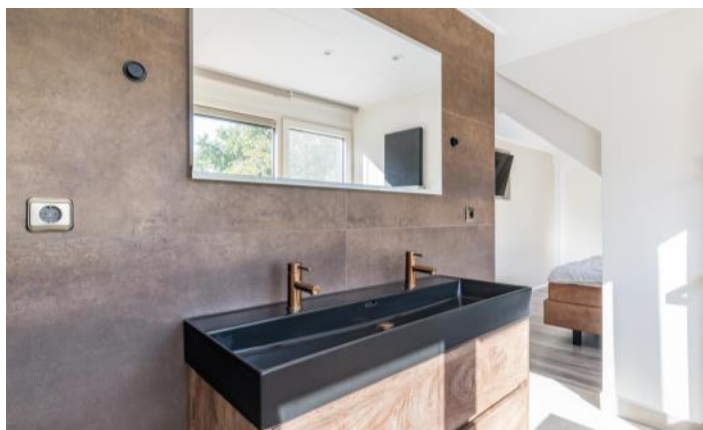
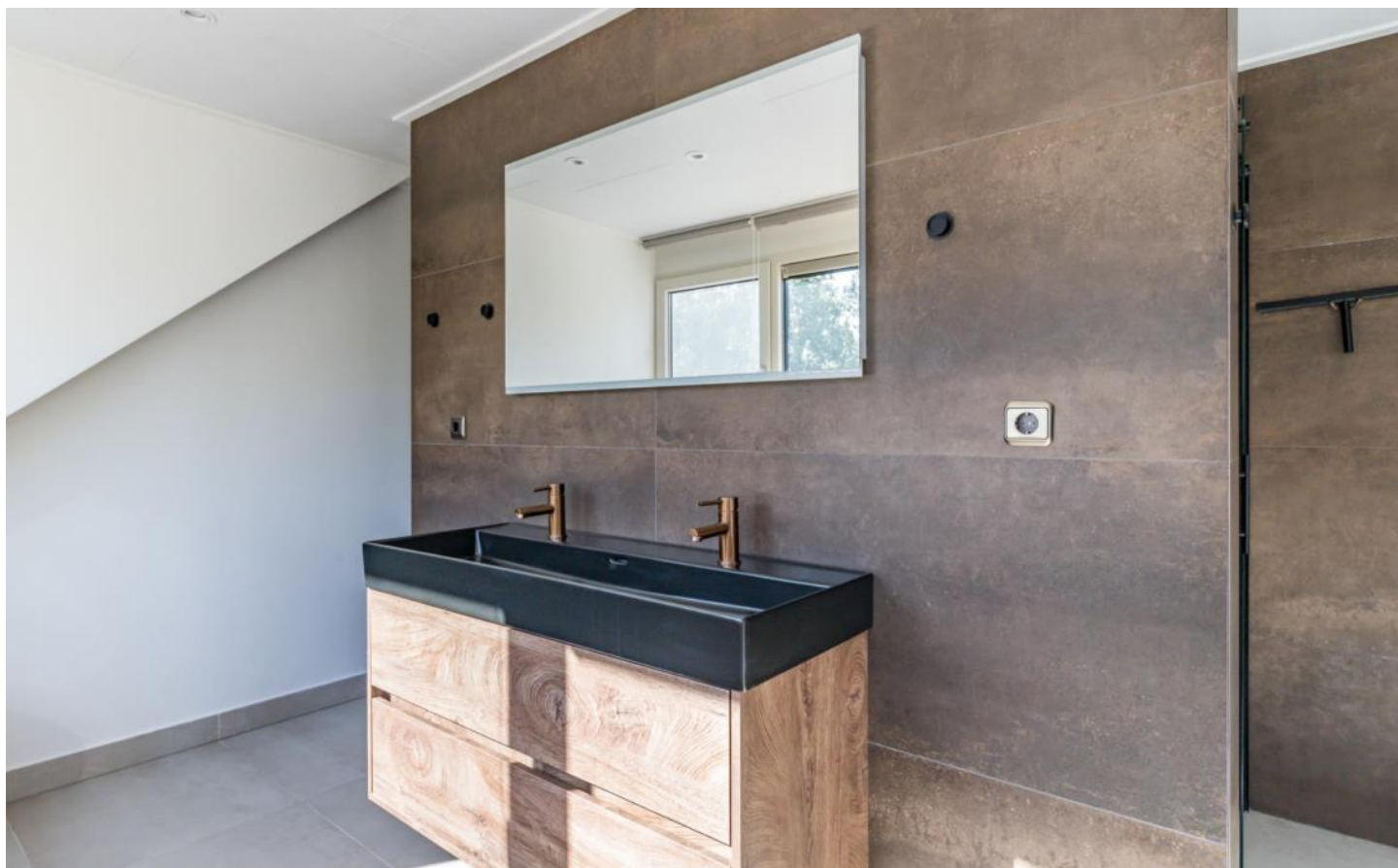


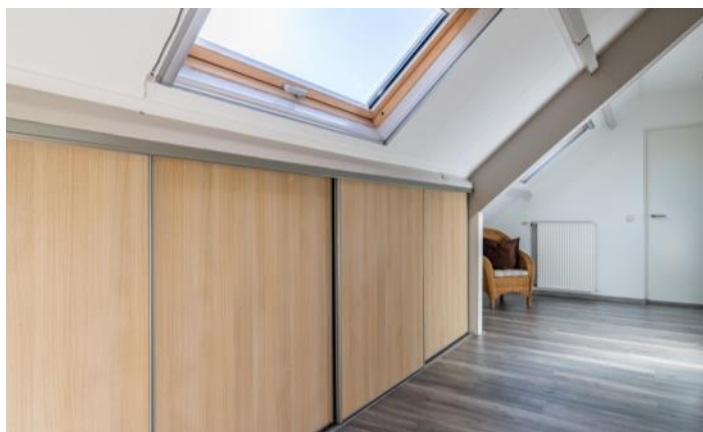
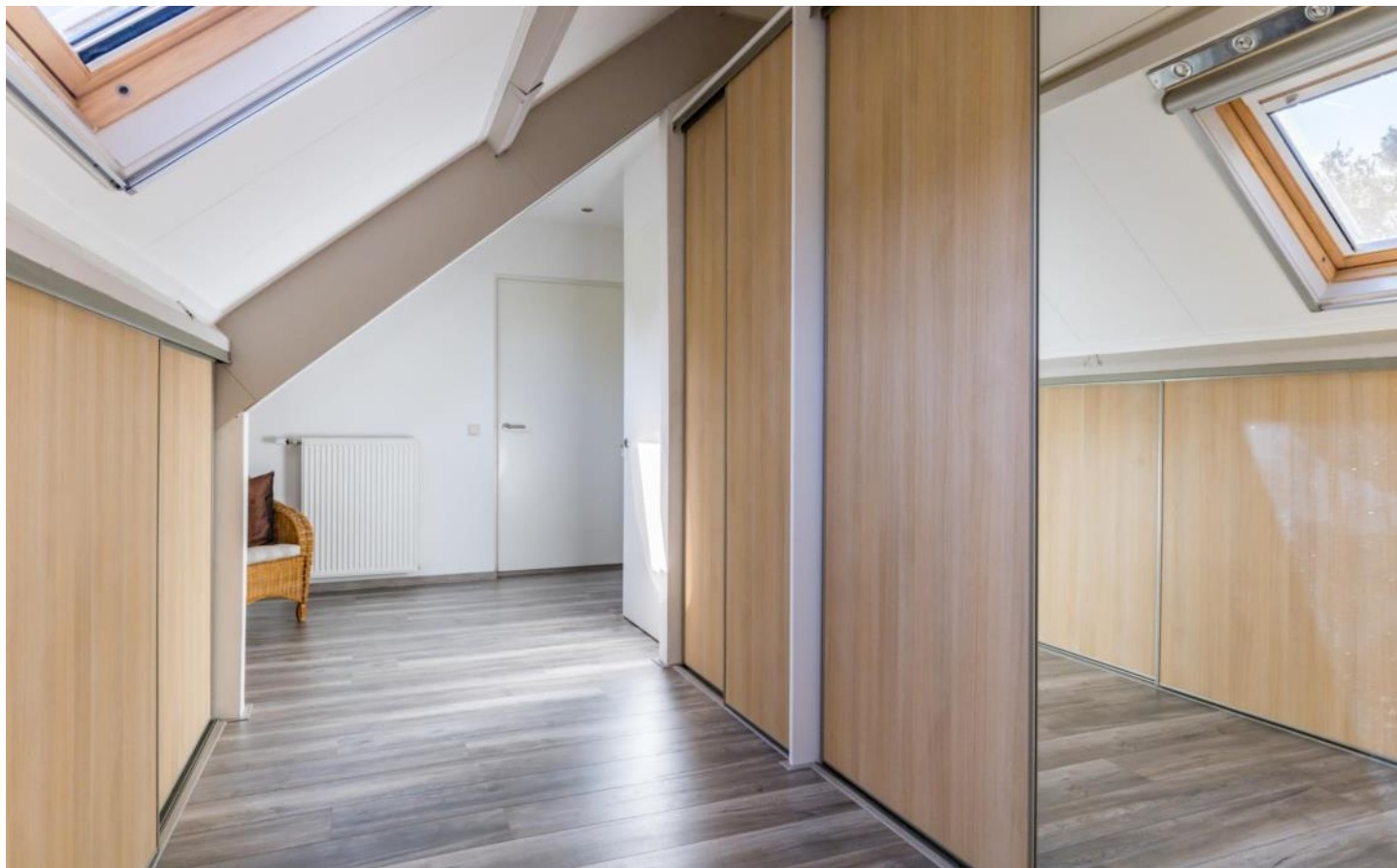


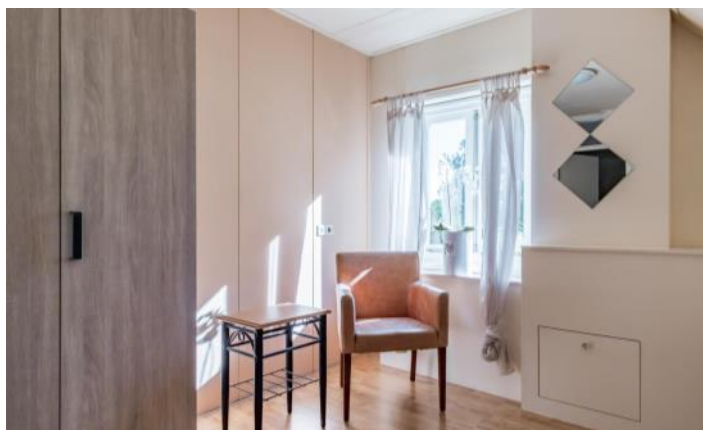


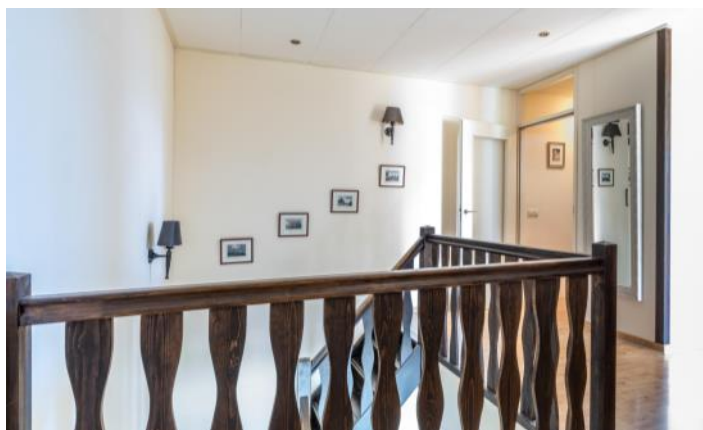




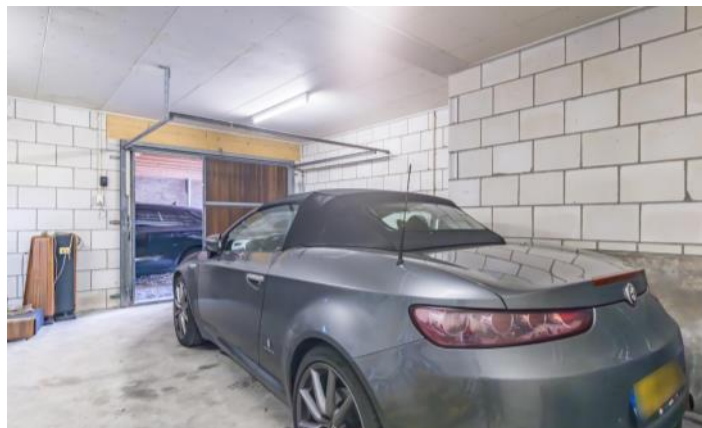
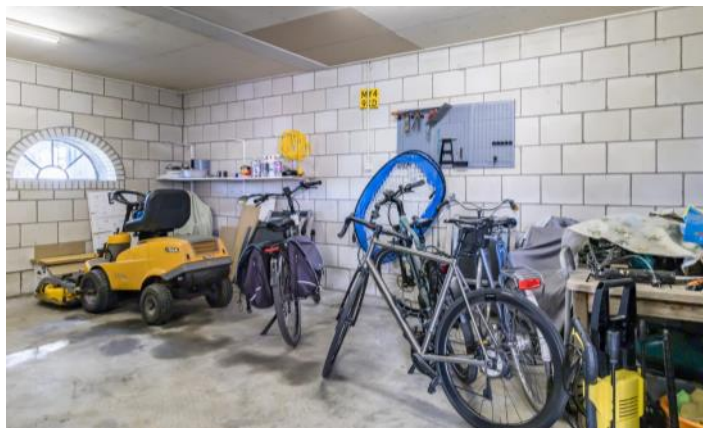








FOTO'S









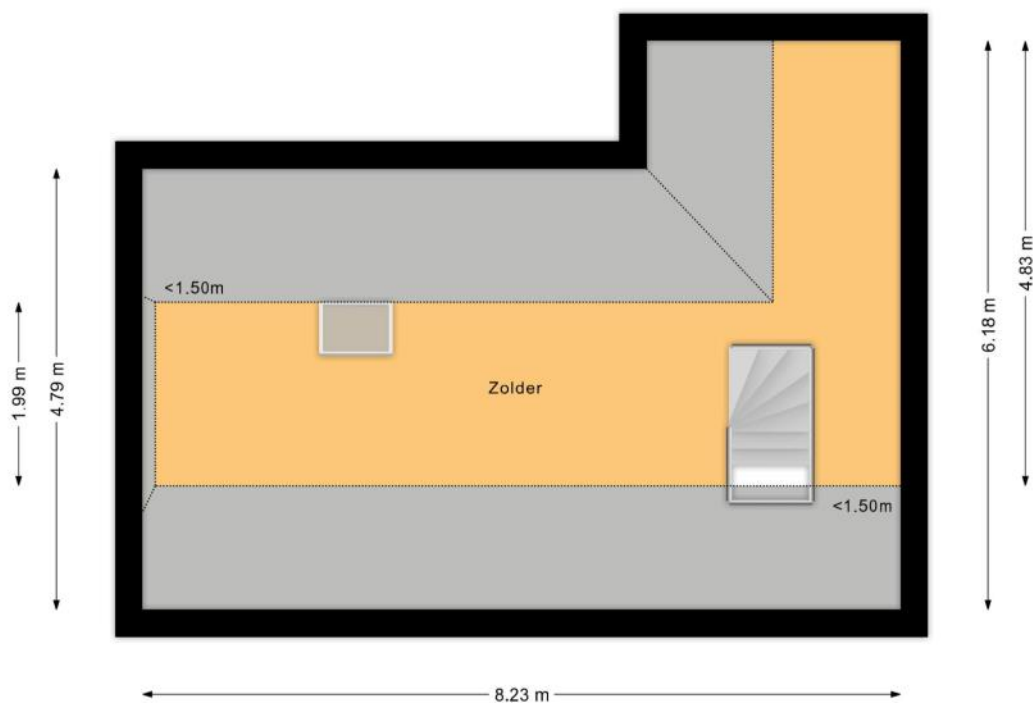
PLATTEGROND



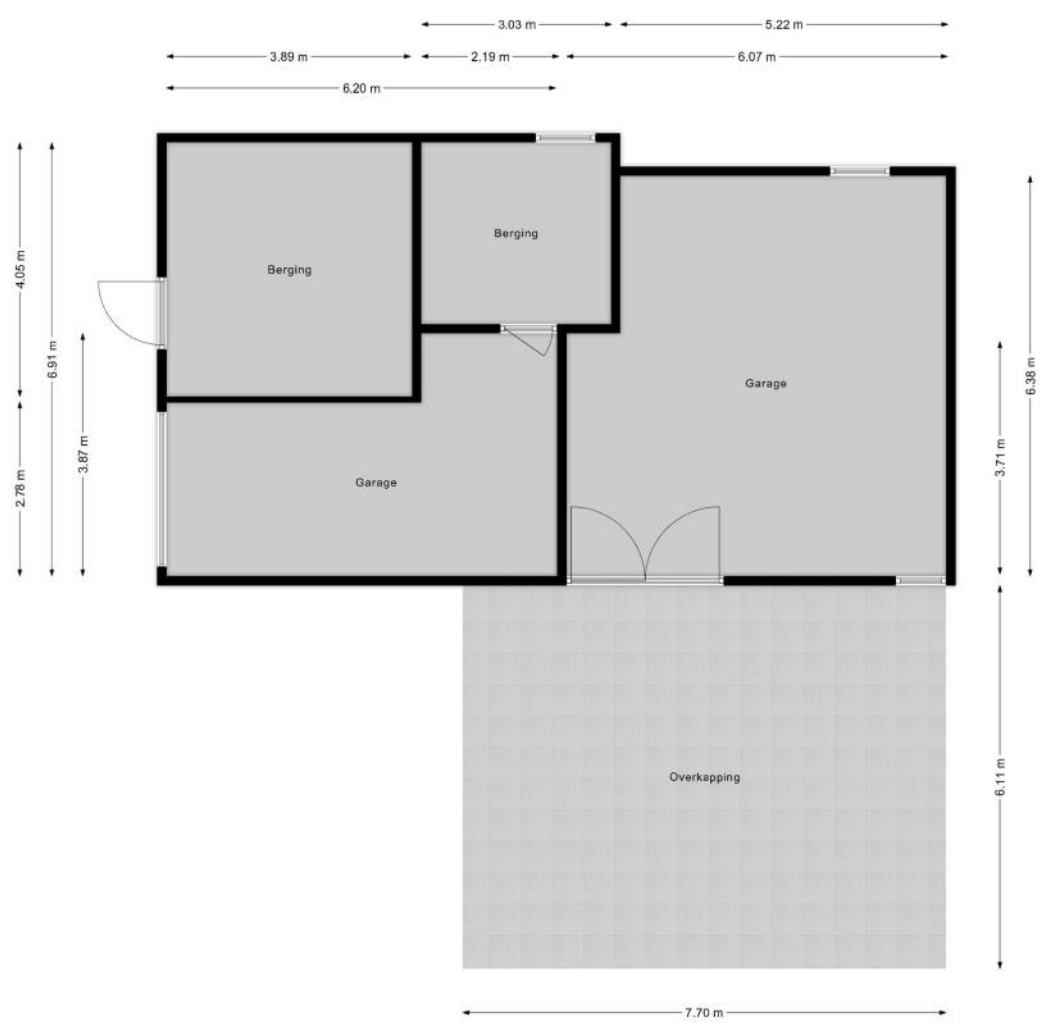
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, Halfvrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1872
Specifiek	Dubbele bewoning mogelijk
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Overig

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	2250 m ²
Inhoud	945 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	258 m ²
Externe bergruimte	81 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, douche, dubbele wastafel, wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Vrij uitzicht, Open ligging, Buiten bebouwde kom, Landelijk gelegen
Tuin	Voortuin, Zijtuin
Zijtuin	1850 m² (55m diep en 33m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Vrijstaand steen, Carport
Voorzieningen	Elektra, Vliering
Isolatie	Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Bedrijfsruimte

Type	Kantoorruimte
Situatie	Inpandig
Status	Aanwezig

Kadastrale gegevens

Wijk bij Duurstede F 22

Oppervlakte	2250 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Erfdienstbaarheden, zie eigendomsbewijs. Persoonlijkgebruiksrecht is geëindigd door verkoop.

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing (zie kadastraal bericht).

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie			●
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

benzinemaaier
eventueel het hele interieur
tuingereedschap
waterpomp plus aansluitslangen en sproeikop
parasol
tuinset met 6 stoelen

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.