

Wordt dit jouw droomhuis?



Rijksweg 137

Elst Ut



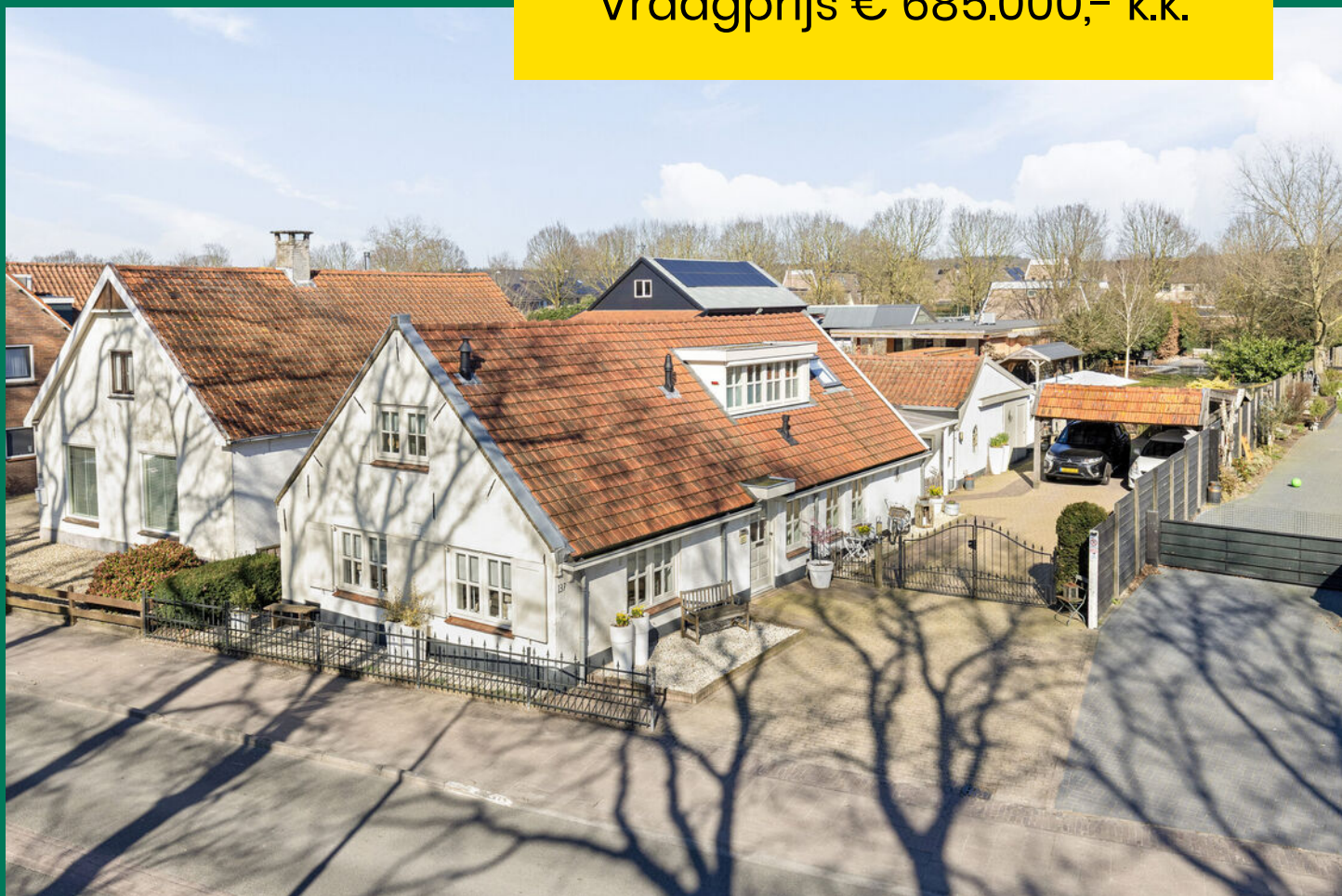
Janssen & van Dijk
Garantiemakelaars B.V.
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl

**Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!**

**Karaktervolle woonboerderij met weids
uitzicht over de uiterwaarden!**

Vraagprijs € 685.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Woonboerderij

Type woning

Vrijstaande woning

Bouwjaar

1900

Inhoud

436 m³

Gebruiksoppervlakte

118 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

29 m²

Externe bergruimte

63 m²

Perceeloppervlakte

1.138 m²

Energie label

C

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

2



Omschrijving van de woning

Aan de Rijksstraatweg in het charmante Elst staat deze sfeervolle woonboerderij uit ca. 1900, waar karakter en hedendaags wooncomfort op een prachtige manier samenkomen. Gelegen op een ruim perceel van maar liefst 1.138m² biedt deze woning een warme en lichte leefomgeving met onder meer een sfeervolle woonkamer met balkenplafond, een ruime eetkeuken en diverse multifunctionele ruimtes op de begane grond.

Ook buiten komt het landelijke gevoel volledig tot zijn recht. Het royale erf beschikt over een ruime oprit, een carport met plaats voor twee auto's, meerdere bijgebouwen en twee fijne overkappingen, waarvan één in karakteristieke kapschuurstijl. De verrassend diepe, fraai aangelegde tuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen, met onder andere een grote vijver en diverse plekken om van de zon of juist de schaduw te genieten.

Daarnaast is de woning verduurzaamd met een volledig vernieuwd en geïsoleerd dak en beschikt zij over energielabel C, wat bijdraagt aan een comfortabel woonklimaat.

Een bijzondere plek voor liefhebbers van landelijk wonen met karakter, op korte afstand van het centrum van Elst en met het uitgestrekte landschap van de uiterwaarden letterlijk aan de overkant. Een woning die u eigenlijk zelf moet ervaren; plan daarom vooral een bezichtiging en laat u verrassen door de sfeer.

Begane grond

Via de entree komt u in de hal met garderobenis en vernieuwde meterkast. Vanuit hier geeft een deur met facetglas toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is een bijzonder sfeervolle en lichte ruimte met ramen voorzien van roede-verdeling, waardoor het karakter van de boerderij prachtig behouden blijft. Het balkenplafond, de massief houten vloer en de schouw met gesloten gashaard zorgen voor een warme en authentieke uitstraling. Dankzij het dakraam valt extra daglicht naar binnen en de wanden zijn strak afgewerkt en sausbaar. Vanuit de woonkamer leidt een open trap naar de verdieping.

Aansluitend bevindt zich de ruime eetkeuken. Deze is uitgevoerd met crèmekleurige fronten, veel praktische lades en een licht gemêleerd kunststof werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en een combimagnetron (2023). Op de vloer liggen karakteristieke terra gemêleerde plavuizen en door het grote raam tot aan de vloer valt veel natuurlijk licht naar binnen. Er is bovendien volop ruimte voor een gezellige eettafel.

Vanuit de keuken bereikt u een extra kamer met raam naar de veranda. Deze ruimte is multifunctioneel en kan uitstekend dienen als slaapkamer, werkkamer of ruime kastenkamer.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken/het achterportaal met deur naar buiten. Hier is een grote schuifkastenwand aanwezig met veel praktische bergruimte en de aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de bijkeuken is ook de toiletruimte bereikbaar. Deze is opvallend ruim uitgevoerd en voorzien van een wandcloset, urinoir, fonteintje en radiator. De ruimte is afgewerkt met terra- en crèmekleurige wandtegels in combinatie met terra kleurige plavuizen. Het glad gestuukte plafond met inbouwspots zorgt voor een nette en verzorgde afwerking.

Verdieping

Via de open trap bereikt u de vide/overloop. Deze lichte ruimte kijkt mooi uit over de woonkamer en wordt verlicht door twee dakkapellen, waarvan één is voorzien van een rolluik. De vloer is deels afgewerkt met hout en deels met vinyl. Op de overloop bevindt zich tevens een ruime berg-/cv-kast met de opstelling van de Vaillant cv-ketel.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een slaapkamer met praktische kastruimte onder de schuine kap, momenteel netjes weggewerkt met gordijnen. De kamer is afgewerkt met een lichte vinylvloer en heeft een prettige lichtinval.

De badkamer beschikt over een dakkapel en is compleet ingericht met een douche met glazen scheidingsdeur, een wastafelmeubel en een wandcloset. De afwerking sluit mooi aan bij het toilet op de begane grond met terra- en crèmekleurige tegels en terra kleurige plavuizen. Het plafond is glad gestuukt en voorzien van inbouwspots.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer met twee Velux-dakramen, waardoor er veel daglicht binnenvalt. Ook deze kamer is afgewerkt met een lichte vinylvloer en biedt een rustige en sfeervolle plek om te slapen.

Tuin

Het perceel is verzorgd aangelegd en biedt een mooie combinatie van bestrating, groen en diverse zitplekken. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime oprit met afsluitbaar sierhekwerk en grindborders. Er is volop parkeergelegenheid aanwezig, onder andere onder de royale carport die plaats biedt aan twee auto's.

Direct aan de woning bevindt zich een praktische overkapping die overgaat in een glazen aluminium veranda. Deze plek vormt een fijne overgang tussen binnen en buiten en biedt beschutting in verschillende seizoenen; een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar of juist tot laat in het najaar buiten te zitten. Vanuit hier is er tevens toegang tot het pad langs de woning en tot de grote stenen schuur. De stenen schuur is voorzien van een schuifdeur, elektra, verlichting en een wasbak en biedt volop ruimte voor opslag, hobby of werkruimte.

De achtertuin is verrassend ruim en sfeervol ingericht met gazon, borders met houtschors en grind en meerdere terrassen. Verder in de tuin staat een fraaie houten overkapping in kapschuurstijl, die een extra beschutte zitplek biedt om van de rust en privacy van de tuin te genieten.

Een echte blikvanger is de grote vijver (circa 9 x 4 meter en circa 1 meter diep) met pompinstallatie, die op een natuurlijke manier onderdeel vormt van de tuin. Daarnaast zijn er verschillende praktische voorzieningen aanwezig, waaronder een kippenhok, een houten berging voor tuinspullen en meerdere buitenkranen. Het buitenwater wordt gevoed via een eigen pomp.

Kortom: een veelzijdig erf en een royale tuin waar u op verschillende plekken kunt genieten van zon, rust en het buitenleven.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 42m²

Woonkeuken: ca. 19m²

Werk-/hobbykamer: ca. 7m²

Verdieping

Slaapkamer I: ca. 10m²

Slaapkamer II: ca. 9m²

Badkamer: ca. 4m²

Tuin

Overkapping I: ca. 29m²

Overkapping II: ca. 18m²

Overkapping III: ca. 4m²

Carport: ca. 28m²

Berging I: ca. 43m²

Berging II: ca. 5m²

Berging III: ca. 9m²

Omgeving

Aan de rand van het charmante dorp Elst (gemeente Rhenen) woont u hier in een bijzonder groen en rustgevend gebied. Elst ligt prachtig tussen de Nederrijn en de bossen van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, een omgeving die bekendstaat om haar uitgestrekte natuur, wandel- en fietsroutes en fraaie vergezichten. Voor liefhebbers van buitenleven is dit een ideale plek: binnen enkele minuten staat u in het bos, op de dijk langs de Rijn of midden in het landelijke buitengebied.

Tegelijkertijd biedt het dorp verrassend veel voorzieningen. In het gezellige dorpscentrum vindt u een supermarkt, een diversiteit aan lokale winkeliers, scholen en sportverenigingen.

Ook qua bereikbaarheid ligt Elst gunstig. Steden als Veenendaal, Rhenen en Wageningen zijn snel bereikbaar en via de nabijgelegen uitvalswegen bent u zo onderweg richting de A12 of A15. Daarmee combineert deze locatie het beste van twee werelden: rust, ruimte en natuur, met de voorzieningen en steden binnen handbereik.

















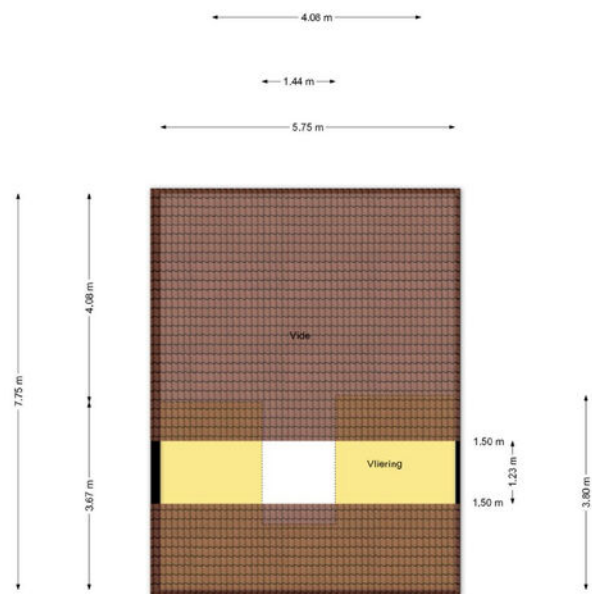


Begane grond

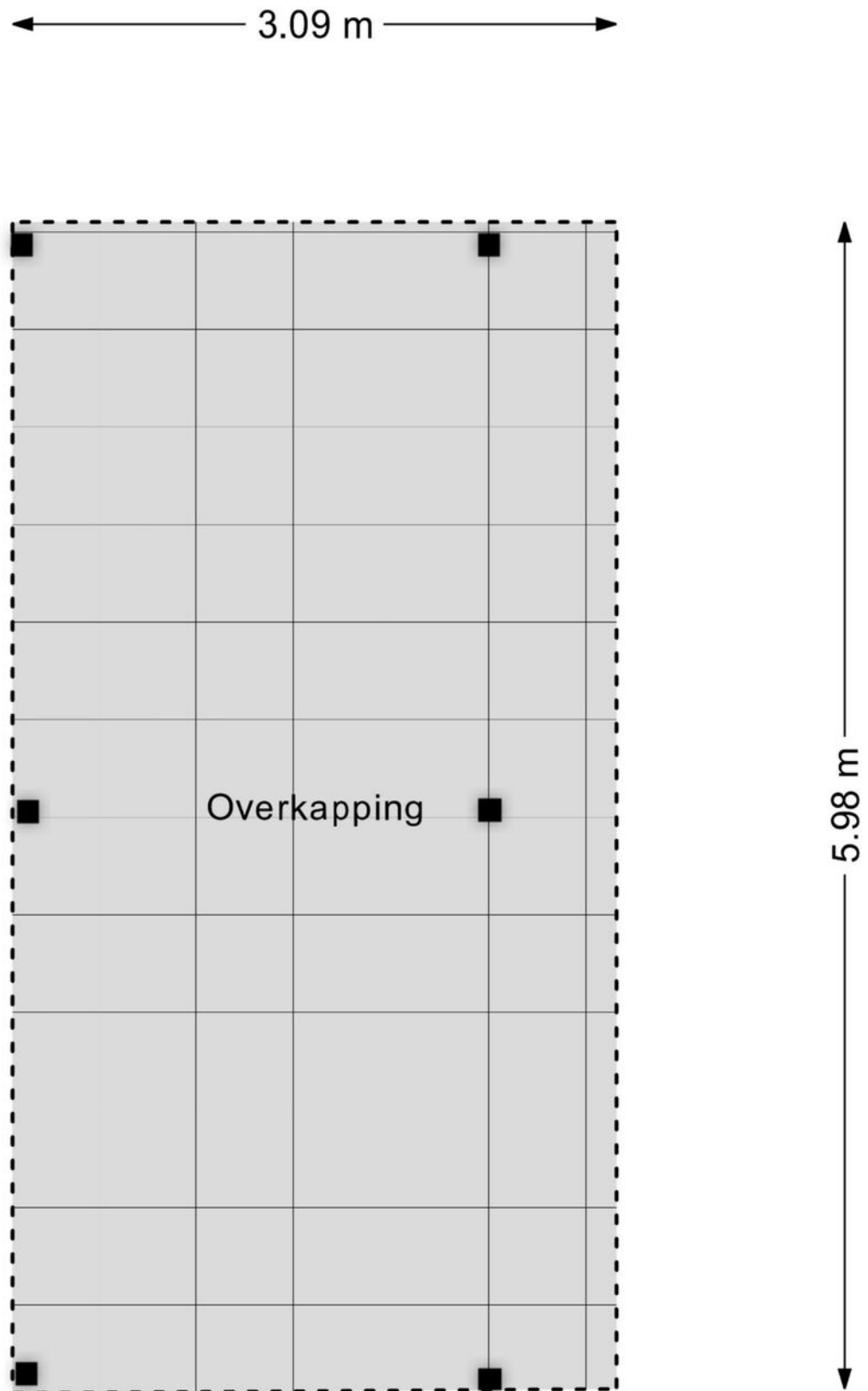


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Verdieping

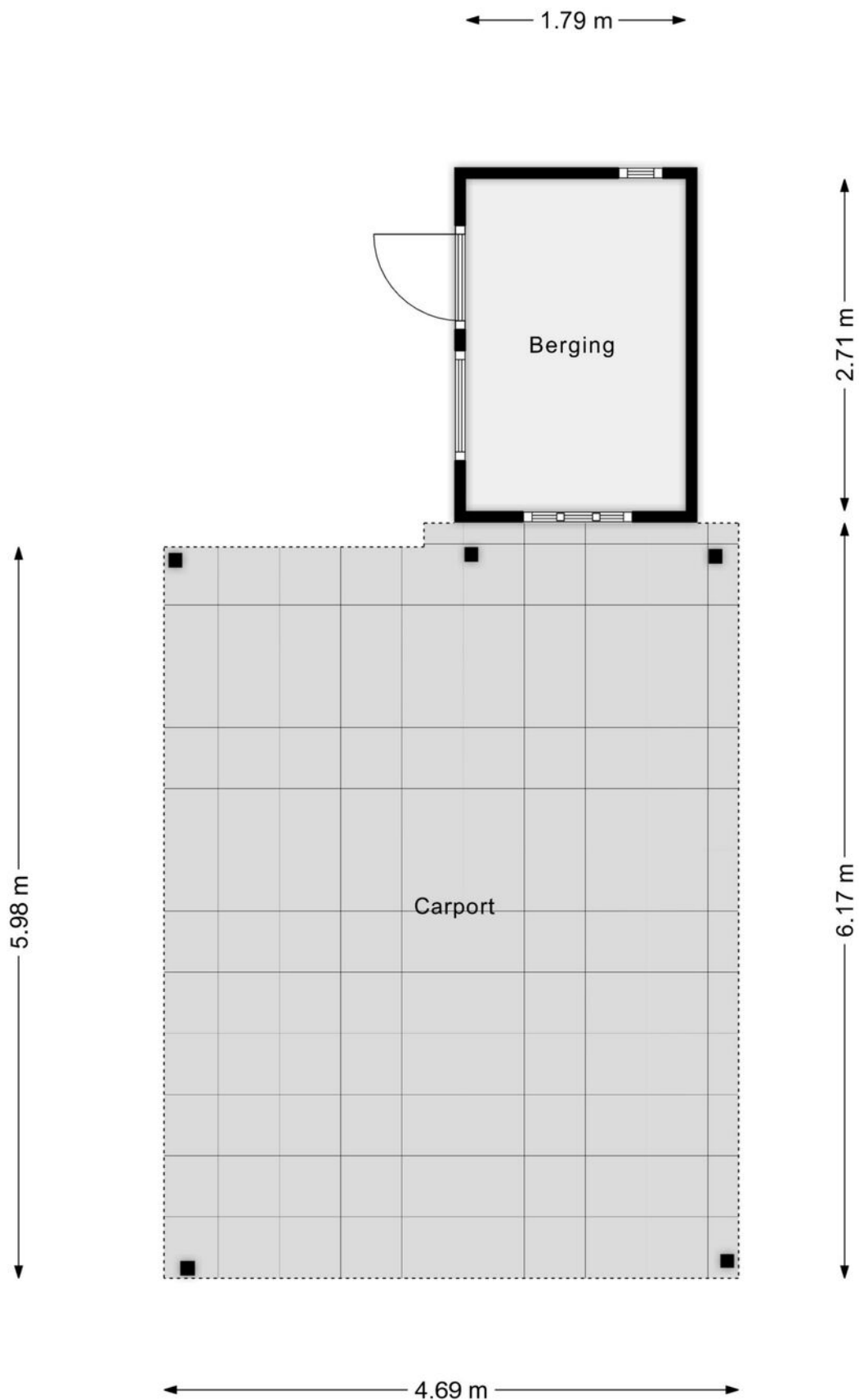


Overkapping



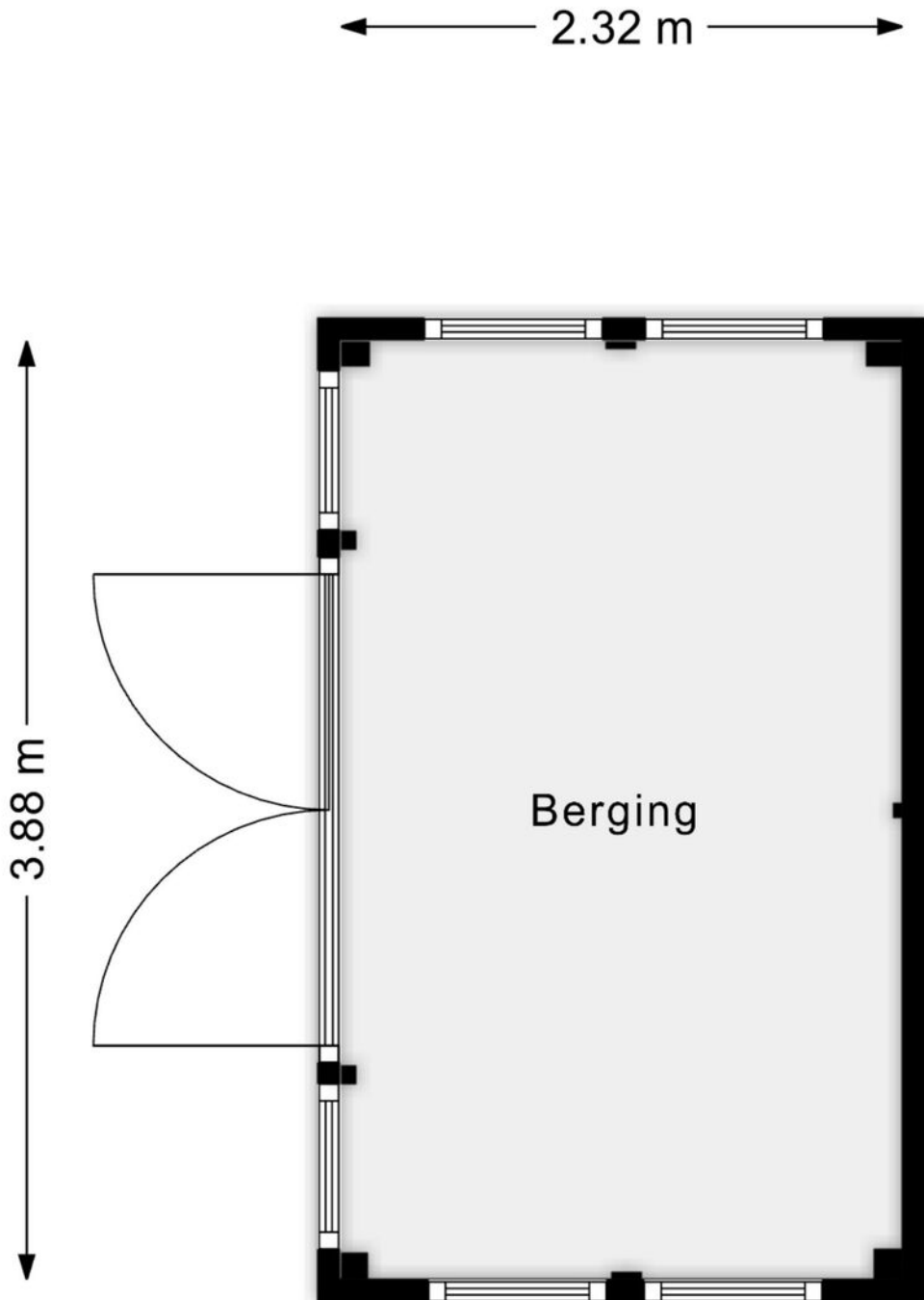
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Carport



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Houten berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijksstraatweg 137

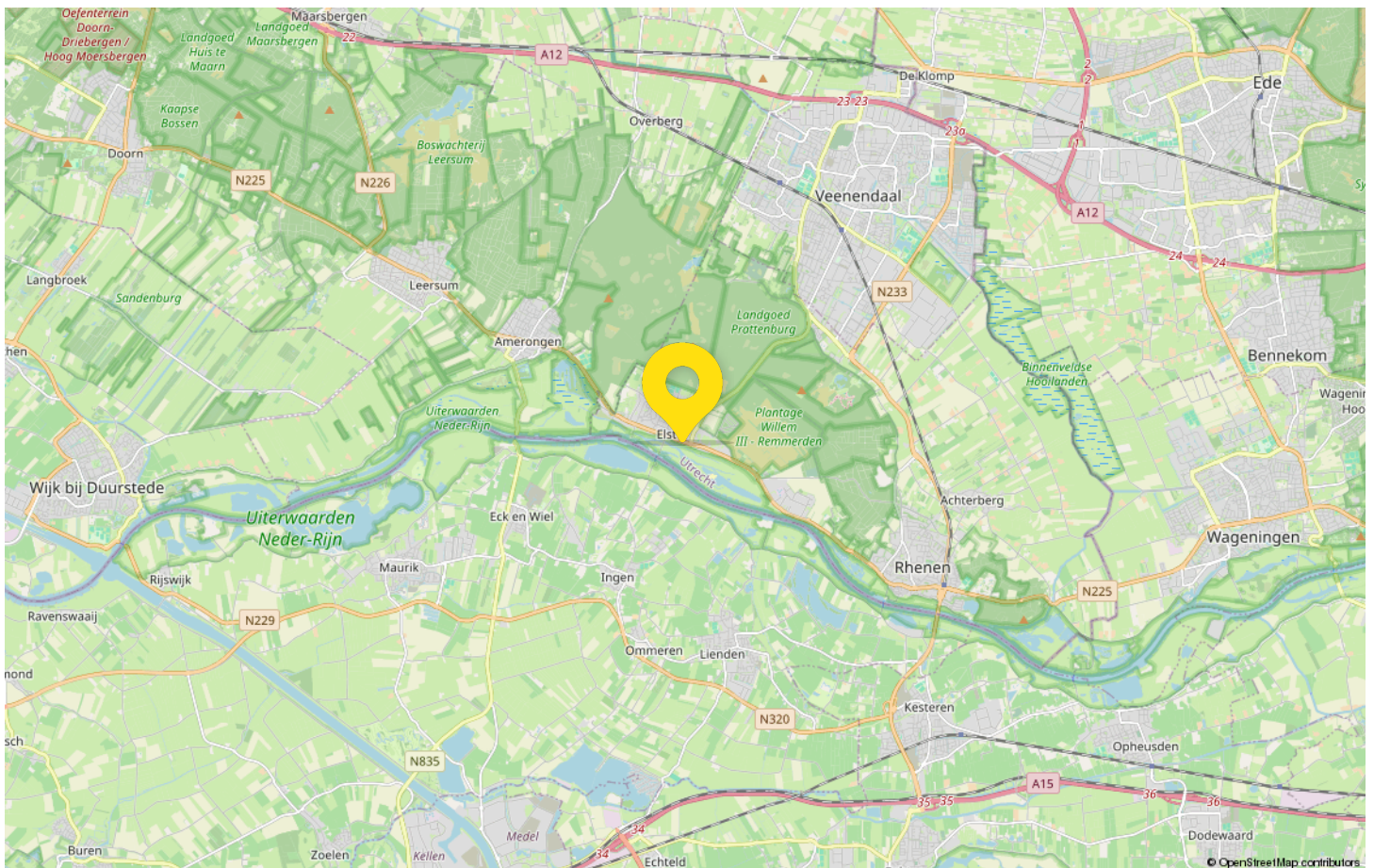
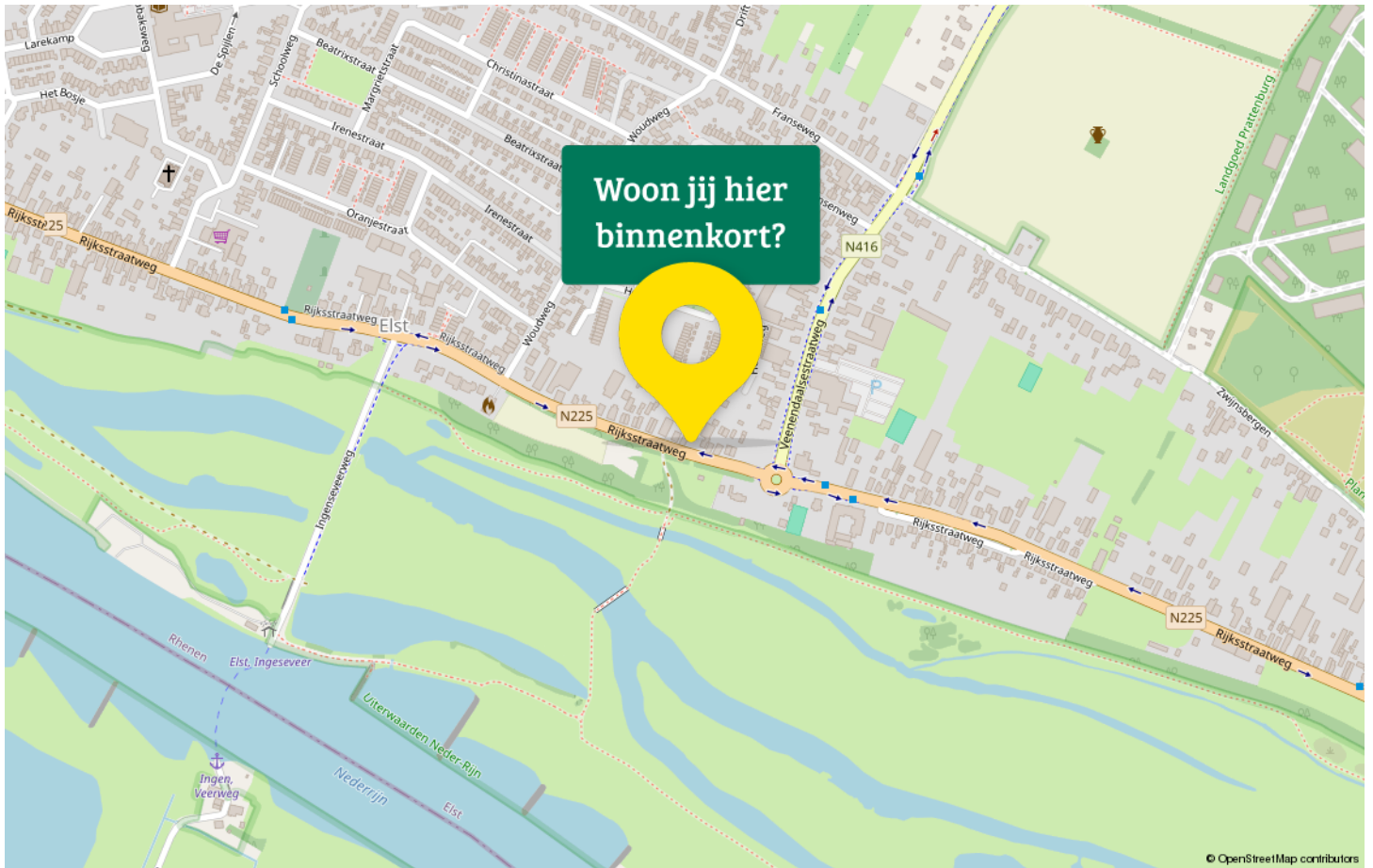


0 5 10 15 20 25m

12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Rhenen Sectie H Perceel 5047	kadaster 
---	---	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart





Janssen & Van Dijk jouw Garantiemakelaar

Gratis waardebeoordeling?

Overweeg je om jouw woning te gaan verkopen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning? Dan komen wij graag bij jou langs om persoonlijk kennis te maken en een reële verkoopopbrengst van jouw woning te bepalen.

Naast een reële inschatting van de huidige marktwaarde krijg je tijdens dit persoonlijke gesprek ook een goed advies over de verkoopstrategie voor jouw woning. Dit persoonlijke gesprek is volledig vrijblijvend en kosteloos.

Jouw voordelen

- Er zijn geen kosten aan verbonden
- Advies over de verkoopopbrengst van jouw woning
- Advies over de verkoopstrategie voor jouw woning
- Uitgewerkt persoonlijk verkoopadvies op basis van jouw wensen
- Verkoopgarantie: je betaalt pas courtage als jouw woning is verkocht



Adresgegevens

Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl