



## Boerensteeg 10, 1271 RV Huizen

Vraagprijs € 975.000,- k.k.



Home Smith Home Makelaardij  
Eikenlaantje 7  
1272 NB, HUIZEN  
Tel: 035-5240020  
E-mail: [info@hshome.nl](mailto:info@hshome.nl)  
[www.homesmithhome.nl](http://www.homesmithhome.nl)



# Omschrijving

Deze unieke woonboerderij ademt historie, charme en karakter. De woning staat midden in het oude dorpscentrum van Huizen, gelegen op een zonnig en ruim perceel. Op loopafstand vindt u alle benodigde winkels en verschillende restaurants. De ligging is ideaal ten opzichte van scholen, sportverenigingen waaronder hockey, voetbal en tennis én het groot outdoor skigebied de Wolfskamer.

**DE BOERDERIJ IS VAN BINNEN VEEL RUIMER DAN DE BUITENKANT DOET VERMOEDEN!  
LAAT U VERRASSEN, ECHT EEN BEZICHTIGING WAARD!**

Van oorsprong was deze boerderij een grote stal voor varkens, paarden en koeien met 2 dagloonhuisjes. Vanaf 1975 zijn de stallen omgebouwd naar een woonboerderij en de 2 dagloonhuisjes zijn afgesplitst van de boerderij.

De financiële, culturele en immateriële voordelen van een Rijksmonument vindt u onderaan de tekst.

Indeling begane grond:

Via de boerendeur in de grote staldeuren, betreedt u de royale entree met toilet en meterkast. Door de glazen wanden valt direct uw oog op de indrukwekkende woonkamer – de voormalige stal – met een hoogte van 5.25 meter en sfeer die u zelden ziet. De woonkamer van maar liefst 88 m<sup>2</sup> heeft een prachtig hoog balkenplafond, een sfeervolle openhaard, authentieke stalramen en openslaande deuren naar de zij-tuin.

De halfopen woonkeuken ligt naast de woonkamer en is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een elektrisch kookplaat met afzuigkap, vaatwasser en oven. Een bijzonder detail is de originele gemetselde wasketel uit 1600, die het verleden van deze boerderij tastbaar maakt. Via de tweede boerendeur bereikt u de achterzijde van het huis. Vanuit de keuken komt u in een ruimte die nu als waskamer dienstdoet. Tevens geeft deze ruimte toegang naar de wijnkelder.

De ruime gang aan de achterzijde heeft een grote vaste kastenwand en geeft ook toegang naar o.a. de badkamer met ligbad, tweede toilet en wastafels evenals naar 2 royale kamers die veelzijdig te gebruiken zijn - als slaapkamer, werkkamer of eetkamer. Vanuit deze gang bereikt u met een vaste trap de eerste verdieping.

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping:

De vaste trap brengt u naar een open ruime overloop met een sfeervolle slaapkamer en ruimte voor een studeer of werkkamer. De aangrenzende kamer voor de CV-ruimte kan worden ingericht als walk-in-closet, de vierde slaapkamer met wastafel ligt aan de achterzijde. Op deze verdieping is extra bergruimte achter de knieschotten.

De boerderij ligt aan een rustige steeg, waardoor u optimaal privacy en rust geniet. De zuid gerichte voortuin van ca. 280 m<sup>2</sup> groot, biedt volop ruimte om te genieten van het buitenleven. Links van de entree bevindt zich een houten berging.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte 224 m<sup>2</sup>
- Woonkamer 88 m<sup>2</sup>
- Half open keuken 21 m<sup>2</sup>
- Bruto woonoppervlakte 319 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 514 m<sup>2</sup>
- Inhoud 874 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar rond 1600
- Rijksmonument
- Buitenzijde aantal jaren geleden geschilderd en verder goed bijgehouden.
- CV-combiketel Nefit (2025)

**Home Smith Home Makelaardij**  
Eikenlaantje 7  
1272 NB, HUIZEN  
Tel: 035-5240020  
E-mail: [info@hshome.nl](mailto:info@hshome.nl)  
[www.homesmithhome.nl](http://www.homesmithhome.nl)



De financiële voordelen van een Rijksmonument.

-Fiscale aftrekbaarheid onderhoudskosten: Onderhouds- en restauratiekosten van een rijksmonument zijn onder bepaalde voorwaarden aftrekbaar van de inkomstenbelasting (box1)

-Restauratiefonds-hypothek (lage rente): Het Nationaal Restauratiefonds biedt leningen aan met vaak een lagere rente dan reguliere hypotheek. Dit geldt voor een deel van de hypotheek. Specifiek voor de restauratie en het onderhoud van het monument.

-Ruimere financieringsmogelijkheden: Soms is er meer mogelijk met betrekking tot de leencapaciteit, omdat de overheid en gespecialiseerde financiers de lange termijn waarde van het monument erkennen.

-Speciale Duurzame Monumenten lening: Voor verduurzamingsprojecten (isolatie, energiebesparing) zijn er leningen beschikbaar met lage rentetarieven.

-Subsidies: Naast de hypotheek zijn er vaak mogelijkheden voor subsidies voor onderhoud (zoals de woonhuissubsidie).

Culturele en immateriële voordelen

-Uniek karakter: Een rijksmonument heeft vaak authentieke kenmerken en een eigen verhaal of historische waarde, wat bijdraagt aan een unieke woon- of gebruikservaring.

-Waardevast of waardevermeerdering: Historische gebouwen bevinden zich vaak op aantrekkelijke, centrale locaties, en de unieke status en het karakter van het pand kunnen bijdragen aan de waardevastheid of zelfs een hogere marktwaarde dan reguliere woningen.

-Behoud van erfgoed: Als eigenaar draagt u direct bij aan het behoud van cultureel erfgoed in Nederland, wat voor veel mensen een belangrijke motivatie is.

## Kenmerken

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Vraagprijs                      | : € 975.000,00   |
| Soort                           | : Woonhuis   |
| Type woning                     | : Hoekwoning   |
| Aantal kamers                   | : 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                     |
| Inhoud woning                   | : 874 m <sup>3</sup>                                   |
| Perceel oppervlakte             | : 514 m <sup>2</sup>                                   |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 224 m <sup>2</sup>                                   |
| Soort woning                    | : Woonboerderij  |
| Bouwjaar                        | : 1600   |
| Ligging                         | : Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk             |
| Tuin                            | : Achtertuin, voortuin, zijtuin                        |
| Hoofdtuin                       | : Voortuin 283 m <sup>2</sup>                          |
| Garage                          | : Geen garage  |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk |
| Isolatie                        | : Dakisolatie  |
| Voorzieningen                   | : TV kabel, Rookkanaal                                 |

## Locatie

Boerensteeg 10  
1271 RV HUIZEN



Home Smith Home Makelaardij  
Eikenlaantje 7  
1272 NB, HUIZEN  
Tel: 035-5240020  
E-mail: [info@hshome.nl](mailto:info@hshome.nl)  
[www.homesmithhome.nl](http://www.homesmithhome.nl)



# Foto's



Home Smith Home Makelaardij  
Eikenlaantje 7  
1272 NB, HUIZEN  
Tel: 035-5240020  
E-mail: [info@hshome.nl](mailto:info@hshome.nl)  
[www.homesmithhome.nl](http://www.homesmithhome.nl)



# Foto's



Home Smith Home Makelaardij  
Eikenlaantje 7  
1272 NB, HUIZEN  
Tel: 035-5240020  
E-mail: [info@hshome.nl](mailto:info@hshome.nl)  
[www.homesmithhome.nl](http://www.homesmithhome.nl)



# Foto's



Home Smith Home Makelaardij  
Eikenlaantje 7  
1272 NB, HUIZEN  
Tel: 035-5240020  
E-mail: [info@hshome.nl](mailto:info@hshome.nl)  
[www.homesmithhome.nl](http://www.homesmithhome.nl)



# Foto's



Home Smith Home Makelaardij  
Eikenlaantje 7  
1272 NB, HUIZEN  
Tel: 035-5240020  
E-mail: [info@hshome.nl](mailto:info@hshome.nl)  
[www.homesmithhome.nl](http://www.homesmithhome.nl)



# Foto's



Home Smith Home Makelaardij  
Eikenlaantje 7  
1272 NB, HUIZEN  
Tel: 035-5240020  
E-mail: [info@hshome.nl](mailto:info@hshome.nl)  
[www.homesmithhome.nl](http://www.homesmithhome.nl)



# Foto's



Home Smith Home Makelaardij  
Eikenlaantje 7  
1272 NB, HUIZEN  
Tel: 035-5240020  
E-mail: [info@hshome.nl](mailto:info@hshome.nl)  
[www.homesmithhome.nl](http://www.homesmithhome.nl)



# Foto's



Home Smith Home Makelaardij  
Eikenlaantje 7  
1272 NB, HUIZEN  
Tel: 035-5240020  
E-mail: [info@hshome.nl](mailto:info@hshome.nl)  
[www.homesmithhome.nl](http://www.homesmithhome.nl)



# Foto's



Home Smith Home Makelaardij  
Eikenlaantje 7  
1272 NB, HUIZEN  
Tel: 035-5240020  
E-mail: [info@hshome.nl](mailto:info@hshome.nl)  
[www.homesmithhome.nl](http://www.homesmithhome.nl)



# Foto's



Home Smith Home Makelaardij  
Eikenlaantje 7  
1272 NB, HUIZEN  
Tel: 035-5240020  
E-mail: [info@hshome.nl](mailto:info@hshome.nl)  
[www.homesmithhome.nl](http://www.homesmithhome.nl)



Home Smith Home Makelaardij  
Eikenlaantje 7  
1272 NB, HUIZEN  
Tel: 035-5240020  
E-mail: [info@hshome.nl](mailto:info@hshome.nl)  
[www.homesmithhome.nl](http://www.homesmithhome.nl)



Boerensteeg 10 - Huizen  
Begane grond



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

Home Smith Home Makelaardij  
Eikenlaantje 7  
1272 NB, HUIZEN  
Tel: 035-5240020  
E-mail: info@hshome.nl  
www.homesmithhome.nl



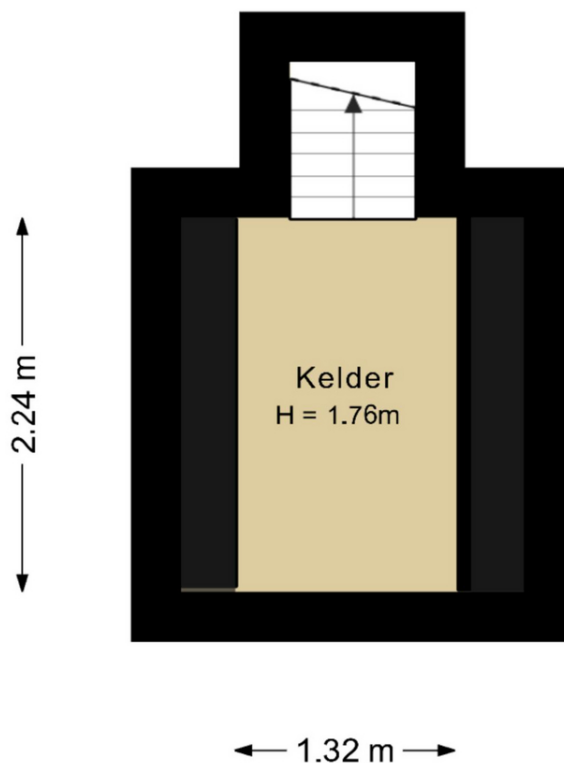
Boerensteeg 10 - Huizen  
Eerste verdieping



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

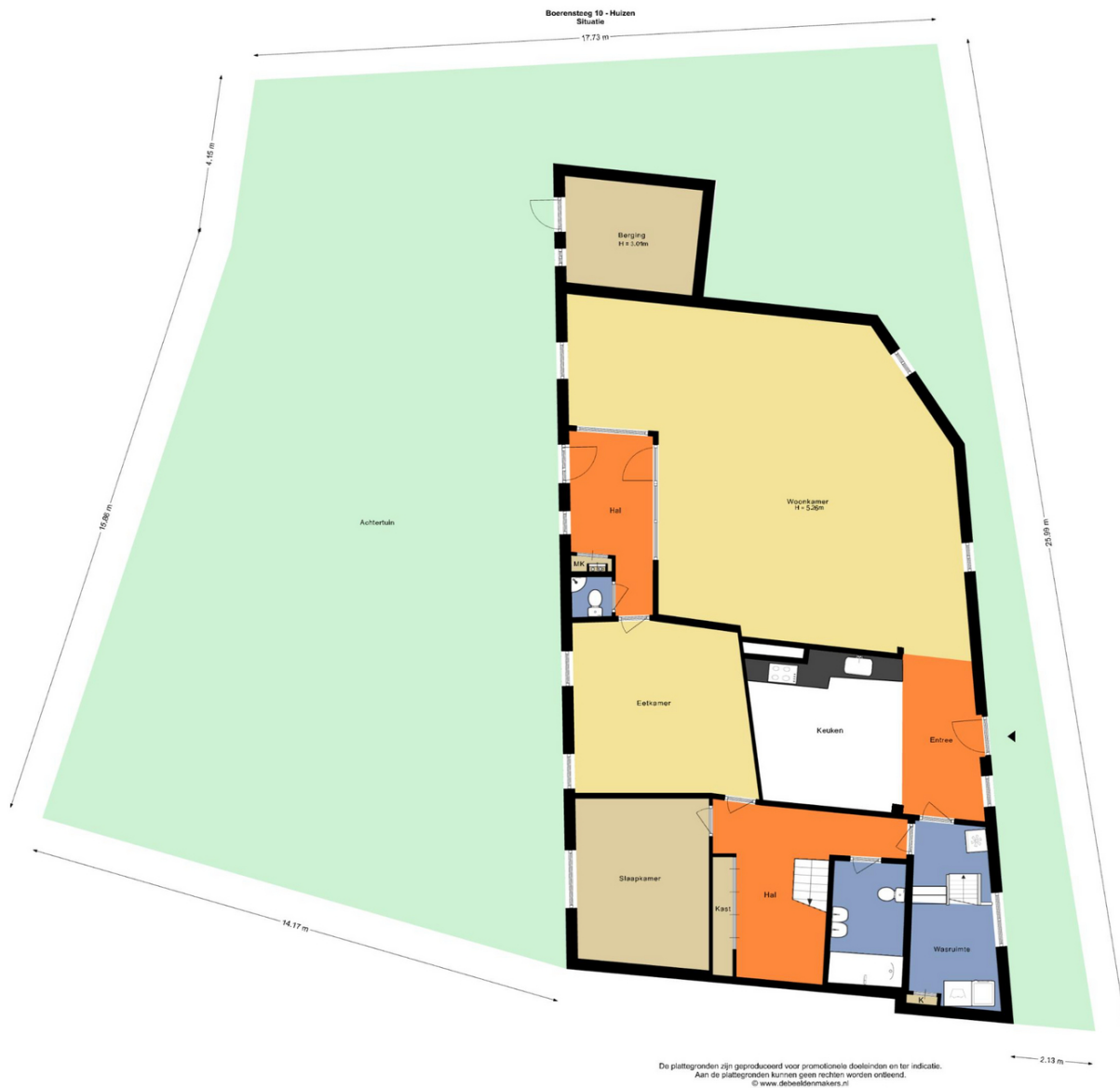
**Boerensteeg 10 - Huizen  
Kelder**

← 2.05 m →



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

© www.debeeldenmakers.nl



Home Smith Home Makelaardij  
Eikenlaantje 7  
1272 NB, HUIZEN  
Tel: 035-5240020  
E-mail: [info@hshome.nl](mailto:info@hshome.nl)  
[www.homesmithhome.nl](http://www.homesmithhome.nl)

