



**Woerd 2 Kerk-Avezaath**  
Is deze woning een match?

**Familie Beekhuizen**

MAKELAARS & TAXATEURS



## KENMERKEN

---

Woerd 2 / Vraagprijs € 985.000,- -

<b>Plaats</b>	Kerk-Avezaath	<b>Energielabel</b>	D
<b>Adres</b>	Woerd 2	<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, dubbel glas
<b>Postcode</b>	4012 BZ	<b>Verwarming</b>	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Vraagprijs</b>	€ 985.000,- -	<b>Warm water</b>	Cv ketel
<b>Soort woning</b>	Woonboerderij	<b>Cv-ketel</b>	Remeha 2022
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw	<b>Kadastrale gegevens</b>	Buren 479 P
<b>Bouwjaar</b>	1840 - volledig gerenoveerd in 1970	<b>Oppervlakte</b>	2402 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	281 m <sup>2</sup>	<b>Eigendomssituatie</b>	Volle eigendom
<b>Externe bergruimte</b>	6 m <sup>2</sup>	<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
<b>Perceeloppervlakte</b>	2402 m <sup>2</sup>	<b>Tuintype</b>	Tuin rondom
<b>Inhoud</b>	1174 m <sup>3</sup>		
<b>Aantal kamers</b>	9		
<b>Aantal slaapkamers</b>	5		

---



Is Woerd 2 KERK-AVEZAATH de juiste match?

Hier kom je op een plek waar de tijd even vertraagt, waar de hectiek van alledag plaatsmaakt voor rust, ruimte en een gevoel van thuiskomen dat je zelden ervaart. Een plek waar elk detail een verhaal vertelt en waar het leven zich moeiteloos aanpast aan jouw wensen. Hier begint iets bijzonders.

Waanzinig vrij wonen met karakter, ruimte en eindeloze mogelijkheden krijgt op deze locatie echt betekenis. Op een royaal perceel van maar liefst 2400 m<sup>2</sup> ligt deze unieke, circa 200 jaar oude authentieke woonboerderij, volledig gerenoveerd in 1970. Vrij gelegen en toch omringd door een prettige, bewoonde omgeving biedt deze plek het beste van twee werelden. De sfeer is voelbaar vanaf het eerste moment, een harmonieuze combinatie van historie, warmte en hedendaags comfort.

---

Het buitenleven speelt hier een hoofdrol. De zonovergoten tuin op het zuiden vormt een natuurlijk verlengstuk van de woning en nodigt uit tot ontspannen, tuinieren en genieten van rust en ruimte. De authentieke woonboerderij is volledig gerenoveerd en sindsdien regelmatig gemoderniseerd en verduurzaamd, waarbij het karakter zorgvuldig is behouden. De woning kan zonder aanpassingen direct worden betrokken.

Vrij gelegen en toch omringd door een prettige, bewoonde omgeving, biedt deze plek het beste van twee werelden: rust en privacy gecombineerd met een levendige en betrokken omgeving. Recht tegenover de woning loopt een voetpad langs een perenboomgaard richting het nabijgelegen Soelense Bos, waar je vele wandelpaden vindt met het historische kasteel als sfeervol decor.

De Woerdse Hoeve beschikt over twee goedlopende Bed & Breakfasts met eigen entree, maar leent zich ook uitstekend voor een combinatie met een mantelzorgwoning, praktijk of kantoor aan huis. Buiten zijn er volop mogelijkheden voor het houden van dieren of tuinieren in de kas en ruime, groene tuin.

Kerk Avezaath is een gezellig dorp met een goede basisschool en ligt op fietsafstand van Tiel, waar middelbare scholen, winkels en een schouwburg aanwezig zijn. De centrale ligging in de Betuwe, met de snelweg op korte afstand, maakt steden als Utrecht, 's Hertogenbosch en Arnhem binnen circa een half uur bereikbaar.

Binnen wordt diezelfde warme sfeer van het buitenleven doorgetrokken. De indeling is zowel praktisch als verrassend en zorgt ervoor dat elke ruimte zijn eigen karakter heeft. Via de entree kom je in de hal met vide, waar licht en hoogte direct een gevoel van vrijheid geven. De woonkamer vormt een uitnodigende plek om samen te komen, terwijl de eetkamer in de opkamer een bijzondere en intieme setting biedt voor lange diners en mooie gesprekken. De luxe en lichte woonkeuken is volledig uitgerust en voelt als het kloppend hart voor iedere kookliefhebber. Aansluitend vind je een praktische bijkeuken die het dagelijks leven een stuk comfortabeler maakt.

---

Op de begane grond bevinden zich verder twee slaapkamers, waaronder een ruime kamer met werkruimte en een eigen badkamer. Dit maakt gelijkvloers wonen niet alleen mogelijk, maar ook bijzonder aangenaam. De verdieping voegt daar nog eens een royale dimensie aan toe, met een ruime overloop, een luxe badkamer en vier volwaardige slaapkamers. Ideaal voor een groot gezin of voor wie graag extra ruimte heeft voor logees, hobby's of werken.

Het bijgebouw beschikt over een eigen garage, woonkamer, open keuken, badkamer en een verdieping met twee slaappleatsen. Een plek die zich moeiteloos laat gebruiken als gastenverblijf, Bed & Breakfast of kantoor aan huis, zonder concessies te doen aan privacy of comfort.

Met 15 zonnepanelen, een zee aan ruimte en een ongekeerde veelzijdigheid is dit een plek waar dromen niet alleen ontstaan, maar ook werkelijkheid worden. Of je nu verlangt naar rust en vrijheid, een harmonieuze combinatie van wonen en werken zoekt, of een inspirerende omgeving wilt creëren om te ondernemen, hier vind je het allemaal.

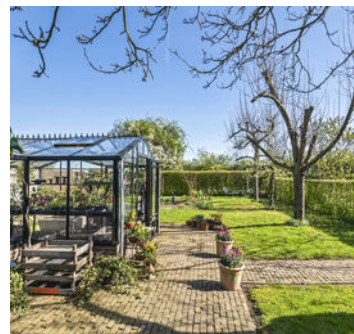
Dit is een beleving. Een plek met ziel, geschiedenis en een warmte die je omarmt vanaf het eerste moment. Zodra je hier bent, voelt weggaan eigenlijk niet meer als een optie.

Dit droomhuis met 281 m<sup>2</sup> woonoppervlakte is een heuse parel.



Een plek met ziel, geschiedenis en een warmte die je omarmt vanaf het eerste moment.





Waanzinnig vrij wonen met karakter, ruimte en eindeloze mogelijkheden krijgt op deze locatie echt betekenis.







De sfeer is voelbaar vanaf het eerste moment, een harmonieuze combinatie van historie, warmte en hedendaags comfort.









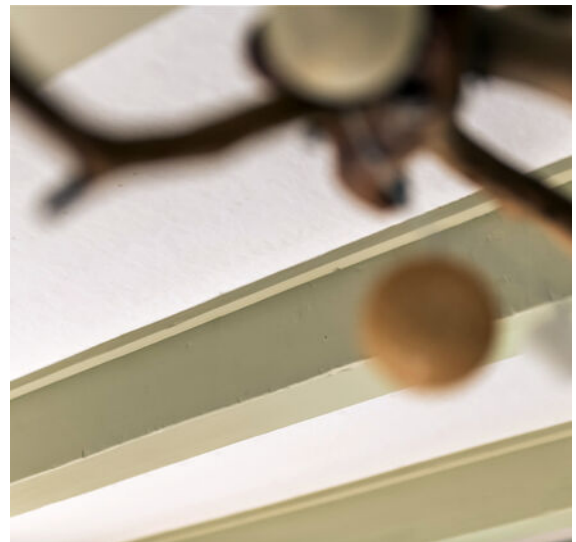






































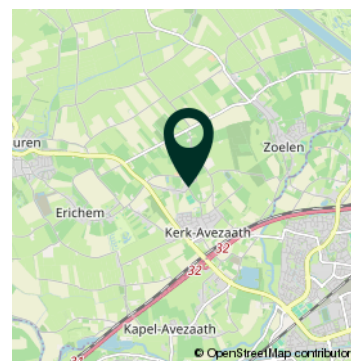




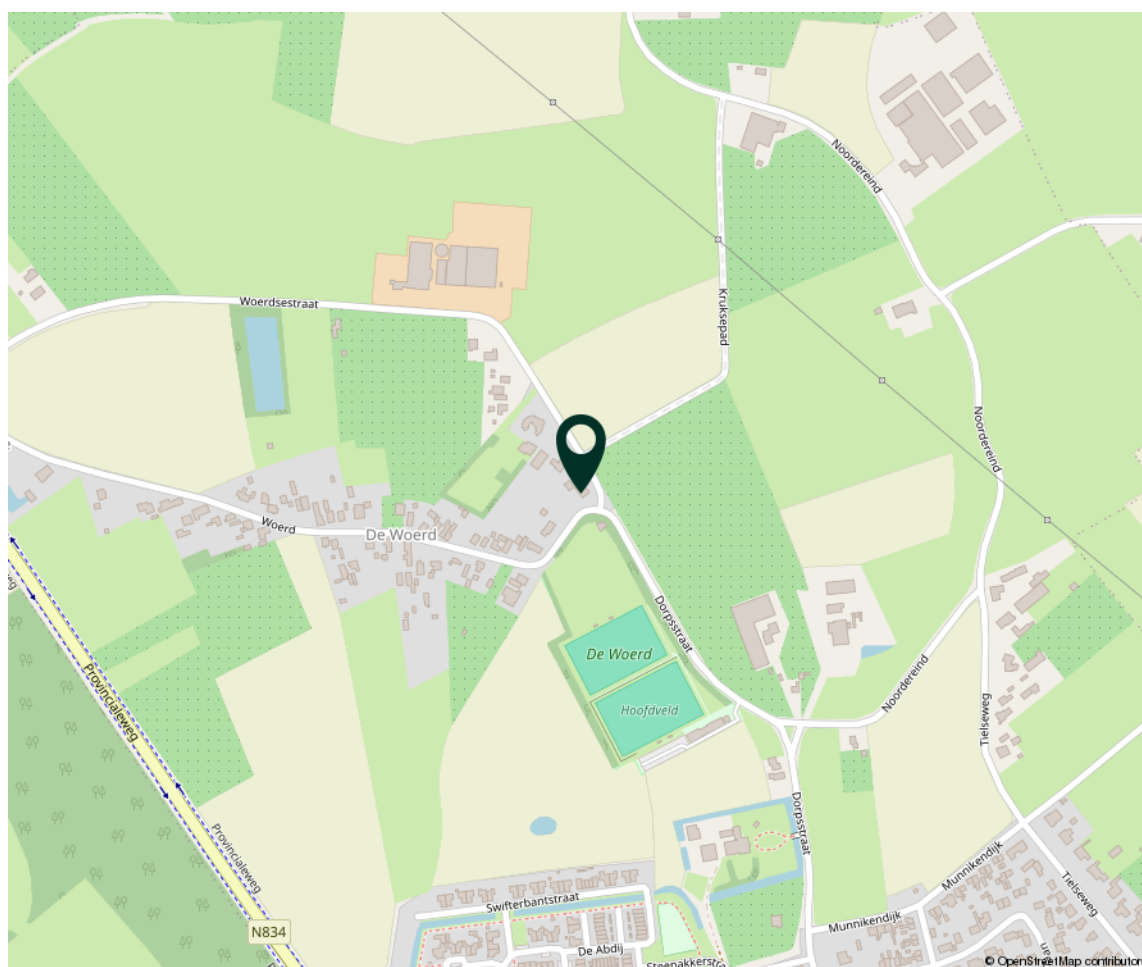




# LOCATIE



Omgeving Woerd 2 Kerk-Avezaath



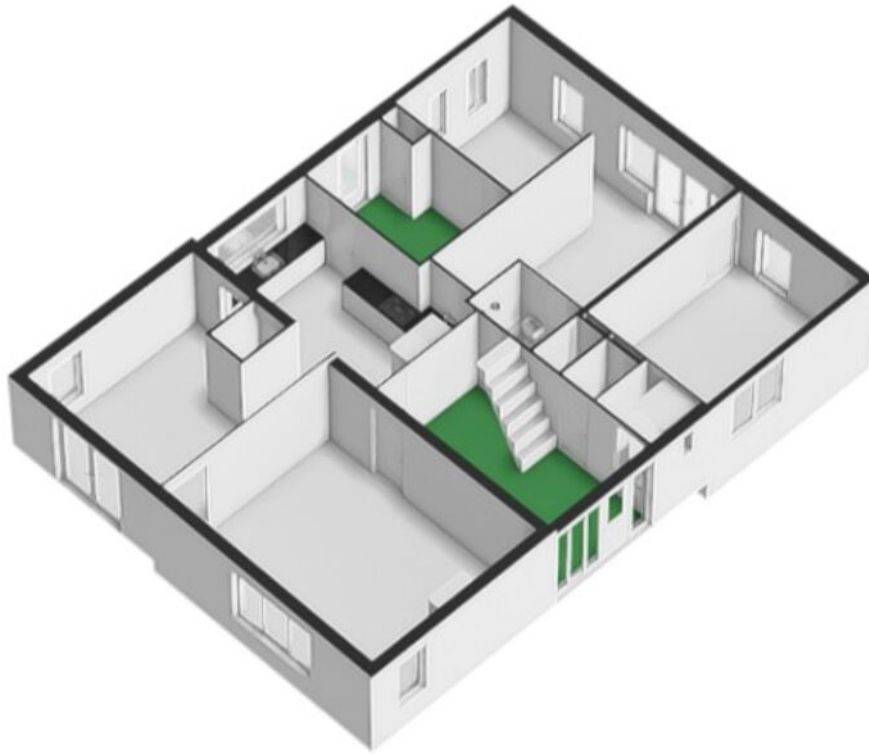
# Plattegrond



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

## Plattegrond

---



# Plattegrond



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

## Plattegrond

---



# Plattegrond

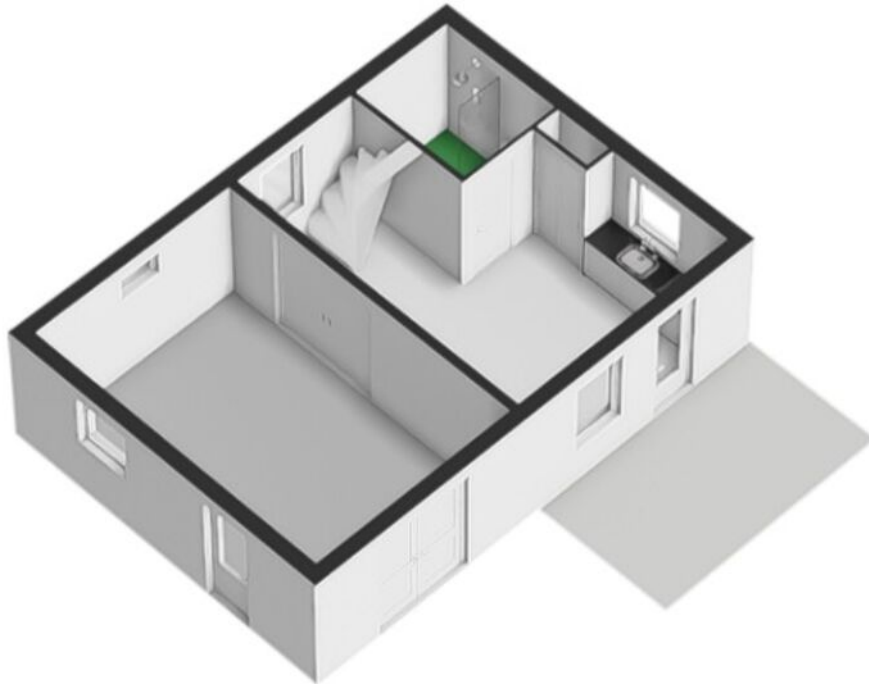
---



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

## Plattegrond

---



# Plattegrond

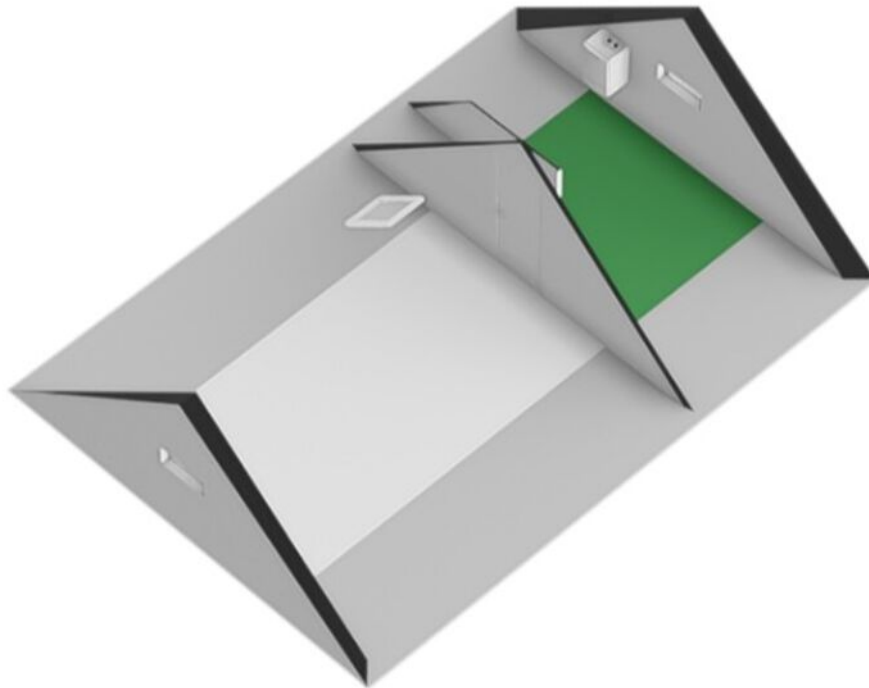
---



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

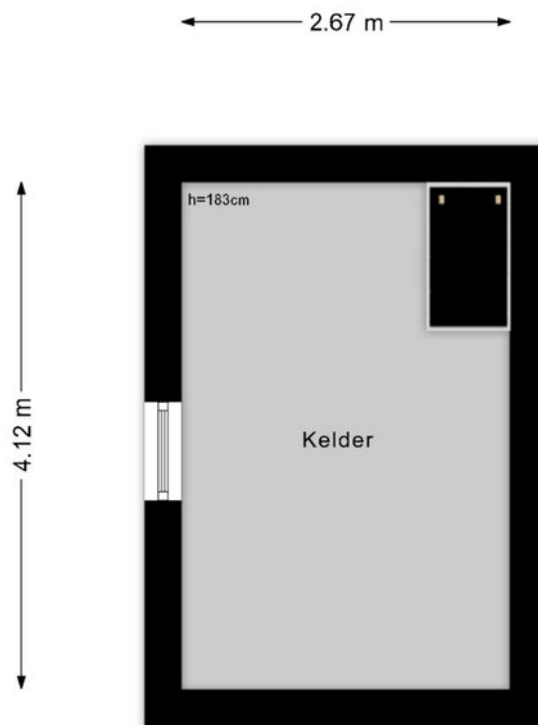
# Plattegrond

---



## Plattegrond

---



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

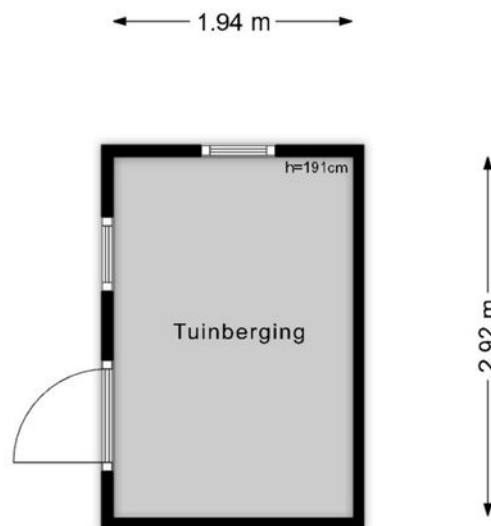
## Plattegrond

---



## Plattegrond

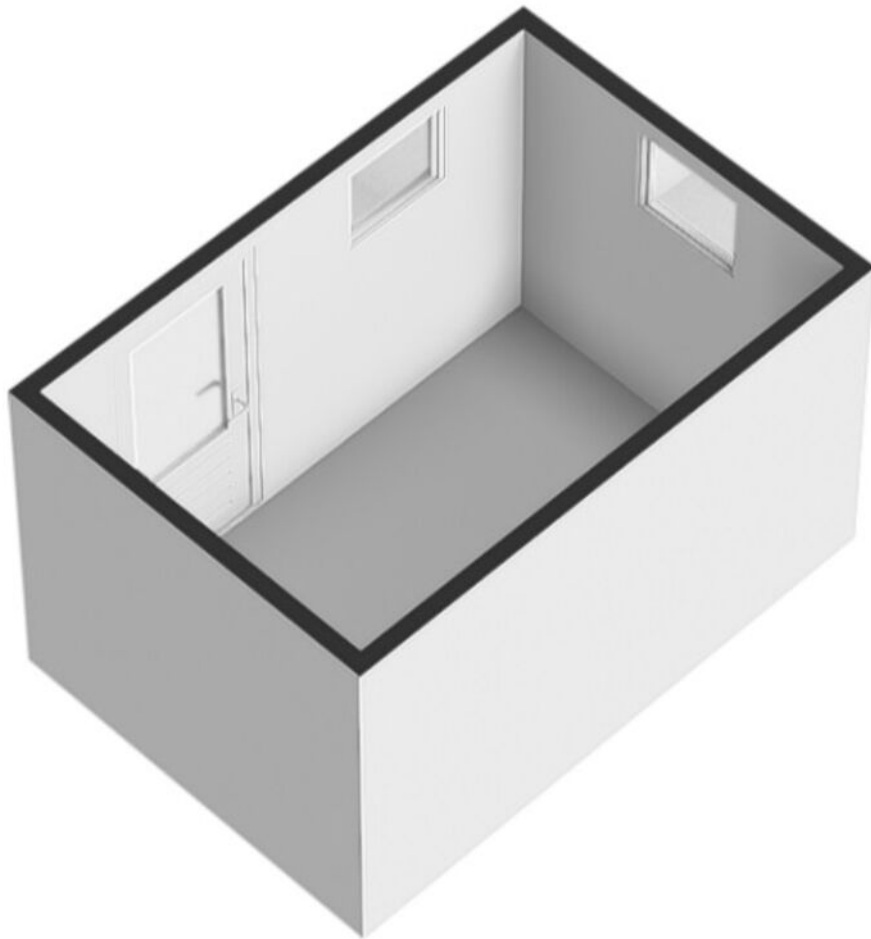
---



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

## Plattegrond

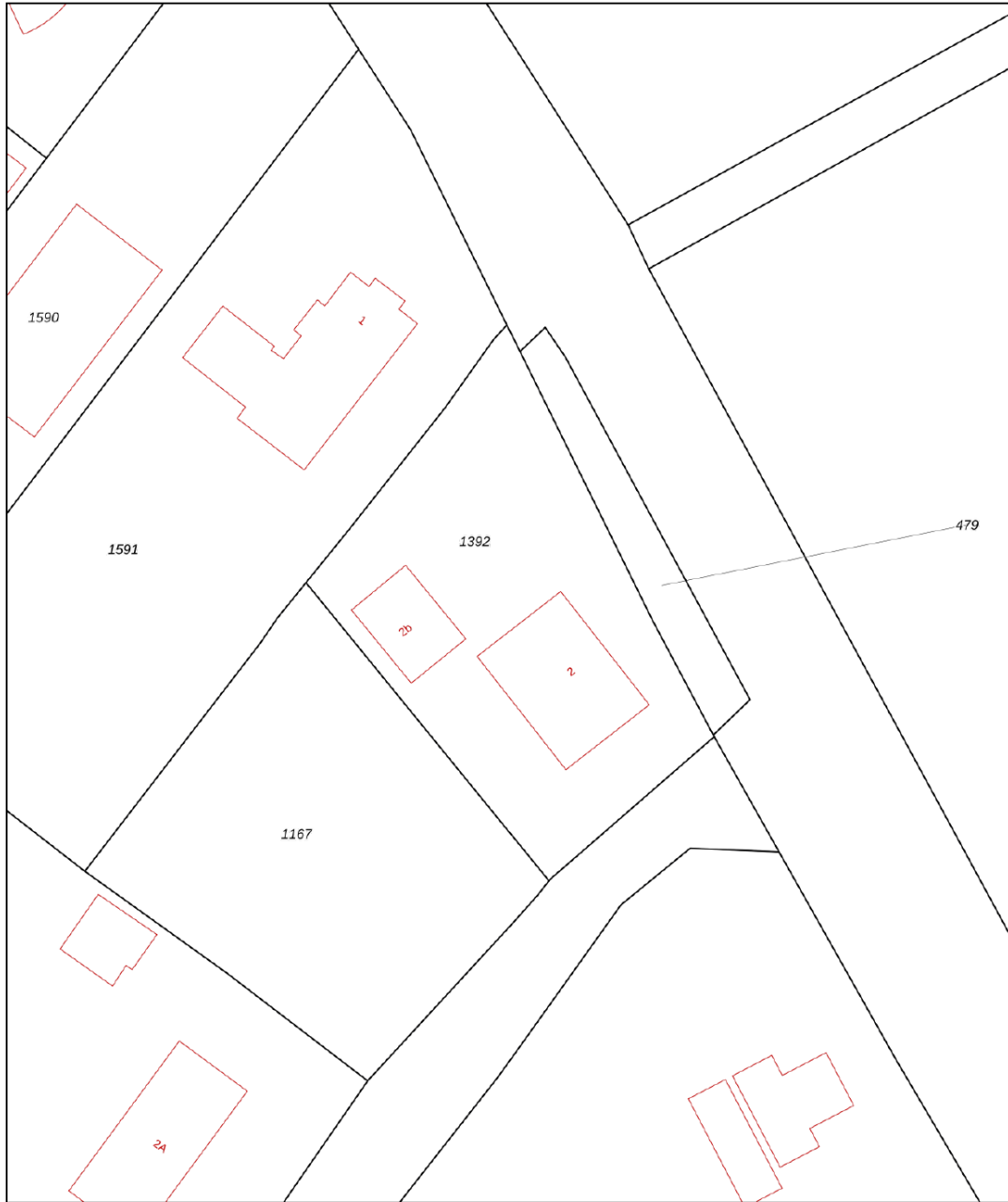
---




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Buren	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1392	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Is deze woning geen match? Schrijf je dan in voor onze SNEAK PREVIEW!

Lukt het maar niet de juiste match voor jouw woonsituatie te vinden? Dan hebben wij iets voor jou. Je ontvangt supersnel als eerste de nieuwste woningen via WhatsApp, zelfs voor dat ze op Funda of bij ons online staan.

Zo blijf jij een stap voor op andere woningzoekenden. Enthousiast? Schrijf je dan nu gratis en vrijblijvend via onze website in voor de sneak preview en mis geen enkel nieuw huis meer.

[familiebeekhuizen.nl](https://familiebeekhuizen.nl)

# FAMILIE BEEKHUIZEN

---



## Een sterke familieonderneming

Wij worden nog dagelijks geïnspireerd door de inzet en het enthousiasme van Heleen Beekhuizen. We houden van het vak, van de Betuwe en van de afwisseling die deze combinatie elke dag met zich meebrengt. We hopen je nog tientallen jaren te kunnen helpen met je woonwensen.



---

Familie Beekhuizen Makelaardij  
Koopsestraat 1  
4011 LS Zoelen

T (0344) 69 15 69  
E [info@familiebeekhuizen.nl](mailto:info@familiebeekhuizen.nl)  
**[familiebeekhuizen.nl](http://familiebeekhuizen.nl)**

Neem vrijblijvend contact op.  
Wij vinden jouw match!