

HUISNUMMER 5 | KERKWIJK | 5315 AV

DELWIJNSESTRAAT



EXCLUSIEF WONEN
MET RUIMTE, RUST
EN FLEXIBILITEIT



WOORD VAN DE HUIDIGE BEWONERS

In 2007 waren wij direct geraakt door deze monumentale woonboerderij. De combinatie van ligging, karakter en de veelzijdige mogelijkheden sprak ons meteen aan.

We zochten destijds een plek om in alle rust thuis te komen, met volop ruimte om buiten te leven, te ondernemen en te genieten - en die vonden we hier.

In de jaren daarna hebben wij het landgoed met zorg verder ontwikkeld. Er zijn duurzame en technische verbeteringen doorgevoerd, waaronder ruim 72 zonnepanelen en aanvullende isolatiemaatregelen. Tegelijkertijd hebben we geïnvesteerd in comfort en kwaliteit van leven, met onder meer een zwembad, meerdere buitenkeukens, automatisch beregening van de tuin en meer.

De moderne indeling, het vrije uitzicht en de serene rust maken het hier nog altijd bijzonder aangenaam wonen. Het is een plek waar wonen, werken en ontspannen fijn samenkomen.

Na bijna twintig jaar breekt voor ons een nieuwe fase aan en bieden wij ons thuis aan voor verkoop. Ons doel is om nieuwe bewoners te vinden die hier, net als wij in 2007, een frisse start willen maken op een locatie die ruimte biedt - zowel privé als zakelijk.

Wij nodigen u van harte uit om het landgoed zelf te komen ervaren en te ontdekken of dit uw nieuwe thuis kan zijn.

Mark en Odette Bieckmann

A handwritten signature in black ink that reads "Fam. Bieckmann". The script is fluid and cursive, with the first letters of "Fam." and "Bieckmann" being capitalized and prominent.

INHOUDSOPGAVE



- 06** INTRODUCTIE
Kennismaking met de woning
- 06** LOCATIE
Locatie en omgeving
- 10** KENMERKEN
Gegevens, bijzonderheden en meer
- 13** INDELING
Woonruimtes binnen
- 16** BUITENRUIMTES
Ruimtes buiten en voorzieningen
- 18** BOUWKUNDIGE GEGEVENS
Kadaster, bestemmingsplan en meer
- 20** PRAKTISCHE INFORMATIE
Handig om ook te weten
- 20** BIJ INTERESSE
Contactgegevens bij interesse

INTRODUCTIE WONING

*EEN MODERNE
WOONBOERDERIJ
VOORZIEN VAN ALLE LUXE
EN COMFORT VAN DE
HEDENDAAGSE TIJD.*

Deze monumentale woonboerderij, oorspronkelijk gebouwd in 1841, is in 2005 volledig verwoest door brand en in 2006 herbouwd door de toenmalige eigenaar.

Tijdens de herbouw is er onder toezicht van architect Zwanziger en de monumentencommissie zorgvuldig aandacht besteed om de moderne eisen van nu te verenigen met de oude pracht en historie.

Essentiële factoren zoals ruimtelijke indeling, een kwalitatief hoogwaardige afwerking en authentieke bouwmaterialen – zoals de eikenhouten gebinten – vormen het geheel tot een harmonieus en sfeervol geheel. Hierdoor is een moderne woonboerderij ontstaan voorzien van alle luxe en comfort van de hedendaagse tijd.

De huidige bewoners hebben daar middels diverse aanpassingen, zoals een grondige aanpassing van de tuin, een volledig nieuwe keuken, een fraaie rietgedekte buitenkeuken en een riant zwembad nog het nodige aan toegevoegd.

Tevens beschikt dit object over een ruim multifunctioneel bijgebouw, met daarin zelfs toiletten, een keukentje en een badkamer. Dit bijgebouw kan – mede door het aanwezige bestemmingsplan naast een dubbele bewoning of gastenverblijf tevens worden gebruikt voor diverse zakelijke toepassingen. Hiervoor is wanneer nodig de indeling van het pand aan te passen.



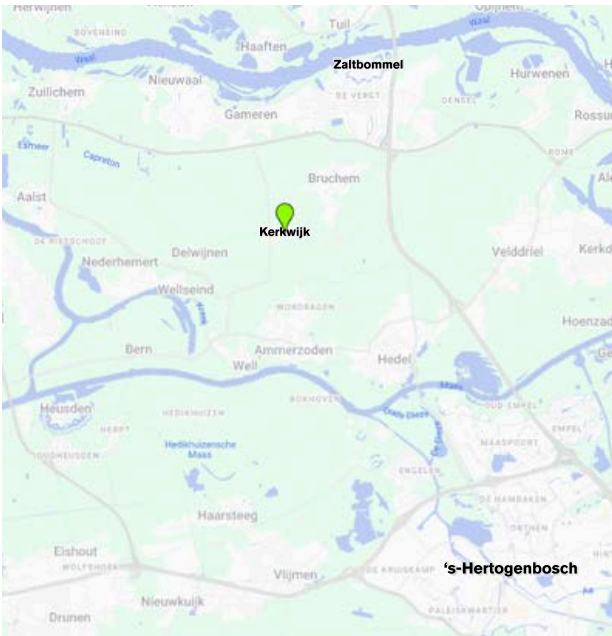
LOCATIE & OMGEVING

DELWIJNSESTRAAT 5 - 5315 AV, KERKWIK

Deze monumentale woonboerderij is gelegen in het dorpje Kerkwijk in een zeer rustige doodlopende straat met zowel aan de voorzijde als achterzijde een uitzicht over uitgestrekte weilanden. Een locatie waar maximaal woongenot en rust elkaar ontmoeten.

Kerkwijk telt rond de 700 inwoners en is onderdeel van de Gemeente Zaltbommel. Het dorp beschikt over een basisschool en een peuterspeelzaal. Alle overige voorzieningen liggen op een korte afstand rondom Kerkwijk. Binnen 5 minuten zit je op snelweg A2 en heb je alle grote steden binnen handbereik. Binnendoor ben je in 15 minuten in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch met een scala aan fraaie winkels en uitgaansmogelijkheden.

Het gebied tussen Maas en Waal



Driehoek Amsterdam, 's-Hertogenbosch en Rotterdam





BASISGEGEVENS

Verkoopprijs: € 2.875.000,-

Aanvaarding: In overleg.

Soort woonhuis: Woonboerderij

Bouwvorm: Bestaande bouw

Bouwjaar: 2006

Ligging: Doodlopende straat omgeven door weilanden

Bereikbaarheid: Kerkwijk heeft met de A2 in de buurt een snelle ontsluiting. Het centrum van Zaltbommel ligt op 6 kilometer. Het centrum van 's-Hertogenbosch ligt op 14 kilometer.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

Woonhuis 478 m²

Multifunctioneel bijgebouw 400 m²

Buitenkeuken 32 m²

Externe bergruimte 45 m²

Inhoud 1.300 m³ (woonhuis) + 800 m³ (bijgebouw)
= 1.900 m³ in totaal

Perceeloppervlakte 3.132 m²

Aantal slaapkamers woonhuis : 4

Aantal badkamers: 2

Aantal verdiepingen: 2

Aantal (mogelijke) slaapkamers multifunctioneel
bijgebouw: 4

Aantal badkamers: 1

Aantal verdiepingen: 2

KENMERKEN

BIJZONDERHEDEN

Monumentale woonboerderij in nieuwstaat;

Gemeentelijk monument;

Unieke vrijstaande ligging met adembenemend uitzicht;

Schitterende en perfect onderhouden woonboerderij;

Volledig herbouwd in 2006;

Tijdens de herbouw is gekozen voor een eigentijdse en praktische indeling;

Landelijk en centraal gelegen ten noorden van 's-Hertogenbosch;

Kerkwijk heeft met de A2 in de buurt een snelle ontsluiting;

Bestemmingsplan staat bewoning icm. bedrijfsruimte toe;

Multifunctioneel bijgebouw met diverse mogelijkheden, zoals:

- Dubbele bewoning
- Praktijkruimte
- Kantoorruimte(s)

Multifunctioneel bijgebouw is momenteel voorzien van zowel een bedrijfskeuken als een sportzaal;

72 zonnepanelen aanwezig (gemiddelde opbrengst 23 Mwh per jaar);

Glasvezelaansluiting KPN.



KENMERKEN



GLOBALE GEGEVENS

Begane grond woonhuis bestaat uit de hal, toilet, woonkamer, eetkamer, tv-hoek, keuken, bar, wijnkelder en bijkeuken.

Eerste verdieping woonhuis bestaat uit de overloop, ouderslaapkamer met inloop badkamer, drie slaapkamers, badkamer en een separaat toilet.

Begane grond multifunctioneel bijgebouw bestaat momenteel uit een bedrijfskeuken, hal, dubbel toilet, badkamer, technische ruimte, huiskamer met houtkachel, sportzaal, opslagruimte, 2 slaapkamers.

Eerste verdieping multifunctioneel bijgebouw bestaat nu uit een overloop, woonkamer en een slaapkamer. Tevens is er een ruime vliering met separate opgang.

Zowel de indeling als de invulling van dit multifunctionele bijgebouw is aan de eigen wensen aan te passen.

Voortuin met gazon, ruime oprit voorzien van een dubbele laadpaal als ook een elektrisch bedienbare poort.

De achtertuin bestaat uit diverse (deels overdekte) terrassen, een gezellige zitkuil, een rietgedekte buitenkeuken, verwarmd buitenzwembad, een schuur en een multifunctionele opslagruimte, beregeningsinstallatie op grondwater (pomp).

INDELING

BEGANE GROND

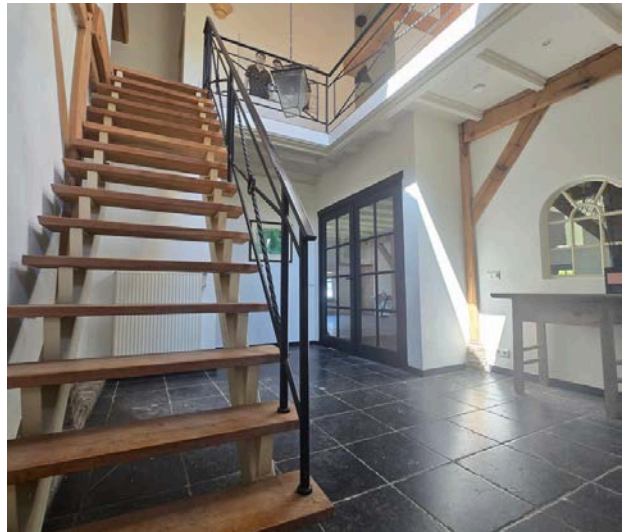
TOILET

Het toilet is voorzien van een hangend wandcloset en een fonteyntje. Het toilet is aangesloten op de centrale afzuiging.



HAL

Ruime hal met een sfeervolle hardstenen vloer welke zorgt voor een warm welkom. De hal geeft toegang tot het toilet als ook de meterkast. In de hal bevindt zich de met eikenhouten treden uitgeruste trap naar de 1^e verdieping. Door de vide oogt de hal zeer ruimtelijk.



WOONKAMER

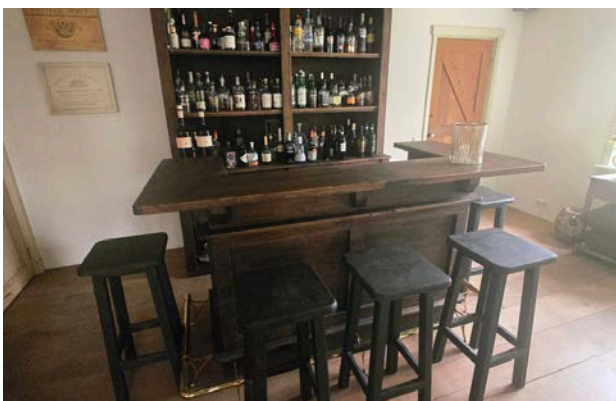
De woonkamer zorgt door het gebruik van de eikenhouten gebinten op gemetselde poeren direct voor het woonboerderij gevoel.

Door de open indeling bestaat de woonkamer uit meerdere sfeervolle delen, zoals de eethoek, zithoek, TV-hoek en een bar gedeelte. Zittende in de eethoek ben je volledig in contact met de fraaie open keuken.

De zithoek is voorzien van een grote indrukwekkende antieke zandstenen schouw. Deze haard wordt gestookt op hout. Uit veiligheid is het afvoerkanaal voorzien van dubbele vonkenvangers. Er is een gasaansluiting aanwezig om de haard eventueel om te bouwen naar een gashaard.

De TV-hoek maakt het mogelijk om in je eigen thuisbioscoop je favoriete film of programma te bekijken. In de aansluitende bar kun je van een lekker drankje genieten of de avond starten wanneer er iets is te vieren. Zittende in de bar heb je door de glazen deur een fraaie inkijk in de wijnkelder.

De woonkamer bevat vele ramen en openslaande deuren waardoor je ook binnen vanaf iedere plaats kan genieten van het weidse uitzicht. De vloer van de huiskamer bestaat uit dikke eikenhouten kasteelplanken.



VERSCHILLENDE AANZICHTEN VAN DE WOONKAMER

INDELING

KEUKEN

De keuken is door de huidige bewoners in 2019 volledig vernieuwd en is hiermee de droomkeuken voor iedere Bourgondiër.

De keuken (merk KVIK) is volledig greeploos uitgerust, is zeer praktisch ingedeeld en bevat bijzonder veel opbergruimte. Deze riante keuken beschikt over de volgende apparatuur:

- Schouw met afzuigkap met extra sterke motor (directe afvoer naar buiten)
- 2x Liebherr koel- vries combinatie
- AEG Combisteamer
- 2x Siemens vaatwasser
- SMEG 120 cm 7 pits gasfornuis, dubbele oven
- Quooker kraan, de ruime wasbak is voorzien van een uiterst praktische voedselvermaler.

De keuken is voorzien van een koffie corner met eigen water aan- en afvoer. Ideaal voor het plaatsen van een Italiaanse espresso machine. Alle apparatuur is op verschillende groepen aangesloten waardoor alles tegelijk aan kan.

Blikvanger van de keuken is zowel het ziteiland voor 2 personen als het volledig uit één stuk bestaande op maat gestorte travertin aanrechtblad. Dit aanrechtblad is voorzien van een handig dubbel stopcontact.

De keukenvloer bestaat uit hardstenen tegels inclusief vloerverwarming. Vanuit de keuken heb je via een groot panoramaraam (de oorspronkelijke staldeuren) uitzicht over het prachtige landschap.

BEGANE GROND

BIJKEUKEN

De bijkeuken beschikt over een eigen hardstenen aanrechtblad met spoelbak.

Tevens geeft de bijkeuken de mogelijkheid voor het plaatsen van de wasmachine, wasdroger en een extra koelkast.

De eikenhouten werkbladen en schappen zorgen voor extra opbergruimte. Een ideale aanvulling op dit praktisch ingerichte huis.



INDELING

OVERLOOP

De ruime, lichte overloop biedt toegang tot alle vertrekken.

TOILET

Op de verdieping bevindt zich ook nog een extra toilet voorzien van een hangend wandcloset en een fonteintje. Het toilet is niet aangesloten op de centrale afzuiging, maar beschikt over luchtventilatie met buiten.

CV RUIMTE

Afgesloten ruimte waar de Remaha (2025) ketel hangt en de vloerverwarming kan worden bediend.



EERSTE VERDIEPING

BADKAMER

De volwaardige tweede badkamer beschikt over een ligbad, inloop-douche en een grote wastafel op gemetselde zijwanden.

Beide badkamers zijn aangesloten op een zware capaciteit Remeha CV combiketel (2025 vervangen), waardoor in beide badkamers de warme douche tegelijk aan kan.

Ook deze badkamer is aangesloten op de centrale afzuiging en beschikt over vloerverwarming.



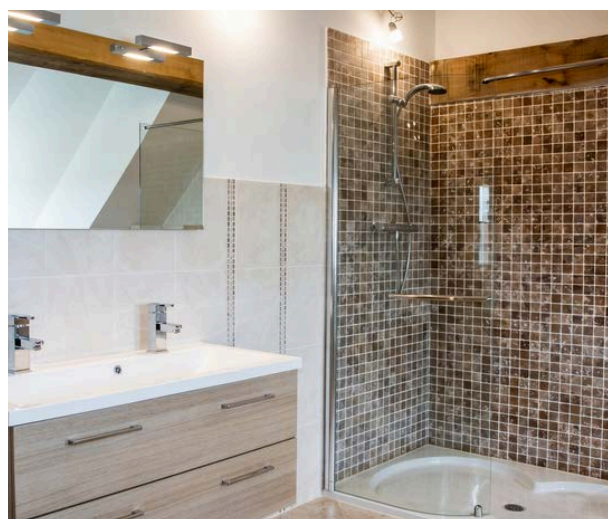
INDELING

EERSTE VERDIEPING

MASTER BEDROOM

De grote master bedroom oogt erg romantisch met de spanten, hoge plafonds en asymmetrisch geplaatste ramen. De open toegang tot de eigen badkamer vergroot het ruimtelijke effect van de slaapkamer. De badkamer is voorzien van een grote inloopdouche, badmeubel met extra grote wastafel, ligbad en toilet.

De vele kastruimte biedt veel opberg mogelijkheden. De vloer bestaat uit brede eikenplanken met schuurwerk aan de wanden. De master bedroom is voorzien van een velux dakraam. De badkamer vloer beschikt over vloerverwarming en is aangesloten op de centrale afzuiging.



INDELING

EERSTE VERDIEPING

SLAAPKAMERS

Naast de master bedroom zijn er drie royale (slaap)kamers die volledig zijn afgewerkt en wederom voorzien van een brede eikenplanken vloer met schuurwerk aan de wanden.

Alle drie de slaapkamers hebben een iets andere afmeting en zijn voorzien van een velux dakraam.



MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW MET ONGEKENDE MOGELIJKHEDEN – WONEN, WERKEN OF COMBINEREN



Dit zeer royale bijgebouw van maar liefst ca. 400 m² biedt een hoge mate van flexibiliteit en beweegt mee met wijzigende invulling qua gebruik.

Het pand heeft in het verleden al diverse functies vervuld. Of u nu denkt aan zakelijk gebruik, privégebruik of een krachtige combinatie van beide: het bestemmingsplan staat dit volledig toe.

FLEXIBEL IN TE DELEN

De huidige indeling vormt een uitstekende basis, maar is eenvoudig aan te passen aan uw plannen.

Het gebouw beschikt over een badkamer, aangrenzende technische ruimte (zwembad) en twee separate toiletten in de ruime hal.

Comfort is gegarandeerd met centrale verwarming via een eigen Remeha CV-ketel en airconditioning.

RUIMTE VOOR UITEENLOPENDE FUNCTIES

Momenteel is één van de ruimtes ingericht als sportzaal, maar de mogelijkheden reiken verder.

De grote benedenruimte met sfeervolle houtkachel en een praktische, afgeschermd keukens (voorzien van spoelbak en vaatwasser) leent zich perfect voor bijvoorbeeld een studio, praktijkruimte, showroom of workshopruimte.

Voor ondernemers is er bovendien een compleet ingerichte horecakeuken aanwezig, inclusief:

- Gasfornuis;
- Professionele afzuiging;
- Koelcel;
- Horeca-vaatwasser.

een uitstekende basis voor catering, events of andere culinaire activiteiten. Deze kan worden verwijderd.

PRAKTISCH EN TOEKOMSTGERICHT

MEER OVER HET BIJGEBOUW

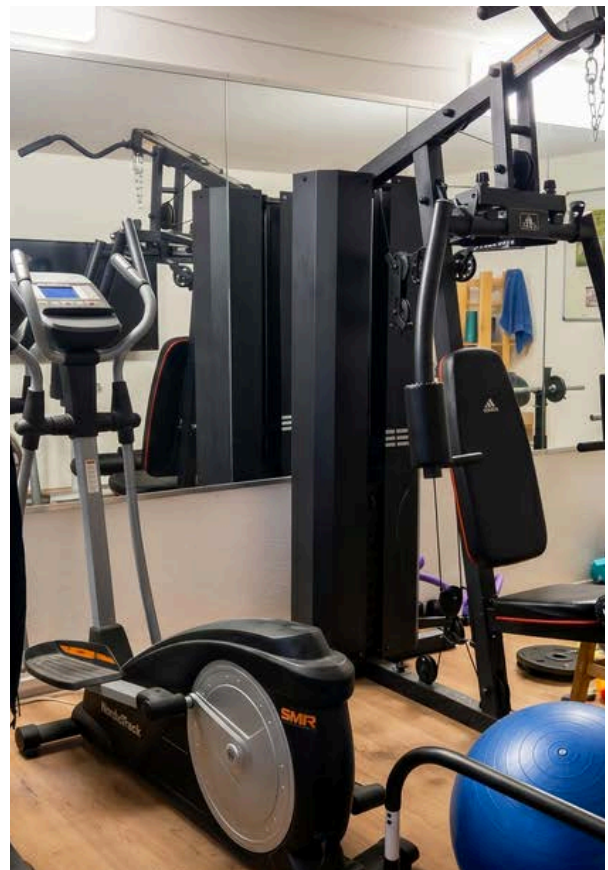
- Ruime opbergzolder.
- Eigen meterkast voor alle elektra van het bijgebouw en de buitenruimtes.
- Gunstig op het zuiden gelegen dak met 72 zonnepanelen.
- Gemiddelde opbrengst: ca. 23.000 kWh per jaar.

De zonnepanelen zijn aangeschaft via een huurkoopovereenkomst (€ 389,- per maand, lopend tot februari 2027, over te nemen door koper).

In combinatie met een dynamisch energiecontract en eventueel een thuisbatterij biedt dit interessante optimalisatiemogelijkheden voor de toekomst.

Een klein deel van het dak bevat nog asbesthoudende platen (vervanging niet verplicht); het grotere zuidelijke dakdeel is reeds gesaneerd.

Kortom: een uitzonderlijk veelzijdig bijgebouw waar wonen, werken en ondernemen moeiteloos samenkomen. Een kans voor wie ruimte zoekt om plannen waar te maken - nu én in de toekomst.



BUITENRUIMTES

*DEZE WONING
ONDERSCHEIDT ZICH
DOOR HAAR
UITZONDERLIJK VRIJE
LIGGING EN HET
WERKELIJK
ADEMBENEMENDE
UITZICHT*



Een unieke combinatie die de basis vormt voor een fantastische tuin. Deze buitenruimte is ontworpen door levensgenieters, voor levensgenieters, met één doel: optimaal genieten van rust, ruimte en culinaire momenten in de buitenlucht.

Geniet in alle rust van de ondergaande zon. Laat de middag naadloos overgaan in de avond en ervaar de sfeer van een knisperend houtvuurtje onder een heldere sterrenhemel. Met een overvloed aan heerlijke zitjes en beschutte plekken biedt deze tuin in elk seizoen en bij vrijwel alle weersomstandigheden de mogelijkheid om buiten te ontspannen en te onthaasten.

Het aanwezige riante verwarmde buitenzwembad en de ruime overdekte jacuzzi (ter vernamen) zorgen voor heerlijke wellness momenten.

Deze complete buiteninrichting is in 2018/2019 gerealiseerd en verkeert in perfecte staat.



De plek waar de eerste kennismaking met het landgoed plaatsvindt, en waar thuiskomen begint.

De voortuin verwelkomt direct met een adembenemend vrij uitzicht over de omliggende weilanden en is stijlvol afgesloten met een elektrisch bedienbare poort. Dit zorgt voor zowel comfort, privacy als veiligheid. Via de voortuin bereikt u de voordeur van de woning.

De voortuin is grotendeels ingericht met een verzorgd gazon, met als middelpunt een fraai bestraat prieel voorzien van een vlaggenmast.

Het grindpad wordt op karaktervolle wijze van de tuin gescheiden door een rij authentieke leilindes – typische boerderijbomen met een leeftijd van bijna 100 jaar, die de entree een statige en landelijke uitstraling geven.

Op het ruime grindpad is parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Hier bevindt zich tevens een dubbele laadpaal voor elektrisch rijden, waarmee de woning volledig is voorbereid op modern wooncomfort.

RIETGEDEKTE BUITENKEUKEN

De overdekte, rietgedekte buitenkeuken is een absolute eyecatcher en is gebouwd met solide eiken gebinten op een robuuste fundering en heeft een royale afmeting van 4 x 8 meter. De stijlvolle rieten kap geeft het geheel een warme, landelijke uitstraling.

Dankzij de glazen schuifdeuren, drie Heatstrip heaters, de Napoleon gas BBQ (ter overname) en de Le Gooker houtkachel (ter overname) is het hier het hele jaar door aangenaam verblijven. Of het nu zomer of winter is, u creëert moeiteloos de gewenste temperatuur en sfeer.

De handgemaakte maatwerkkeuken is compleet uitgerust met een ruime spoelbak inclusief afvalshredder, een Miele vaatwasser en een SMEG koelkast (ter overname). Een krachtige afzuiging zorgt daarbij voor optimaal kookcomfort.

Daarnaast is er een ondergrondse internetkabel aanwezig voor stabiel en snel internet – ideaal voor wie hier niet alleen wil ontspannen, maar ook productief wil werken. Deze buitenkeuken leent zich perfect voor lange, ontspannen momenten met familie en vrienden, maar functioneert ook uitstekend als inspirerende werkplek met een fenomenaal uitzicht.



BUITENZWEMBAD (VERWARMD)

Eén van de absolute blikvangers van de tuin is het riante zwembad van 5 x 10 meter met een diepte van 1,6 meter. Over de volledige breedte van 5 meter is een royale inlooptrap gerealiseerd.

Het zwembad wordt efficiënt verwarmd via een warmtewisselaar die wordt gevoed door maar liefst 72 zonnecollectoren, wat zorgt voor duurzaam en comfortabel zwemplezier.

Het elektrisch bedienbare solardeck rolt weg in de bodem van het zwembad en heeft meerdere voordelen.

Het houdt de warmte vast wanneer het zwembad niet in gebruik is, geeft zonnewarmte af aan het water én draagt bij aan de veiligheid door te voorkomen dat (kleine) mensen of dieren in het water kunnen vallen.

Voor optimale waterkwaliteit zorgt de volautomatische, chloorvrije anti-legionella waterbehandeling, die garant staat voor helder en aangenaam zwemwater. Daarnaast is het zwembad voorzien van sfeervolle onderwaterverlichting.

Rondom het zwembad is de ruimte royaal opgezet, met volop plaats voor meerdere ligstoelen om maximaal van de zon te genieten. Een buitendouche met warm water uit de boiler maakt het comfort compleet.

De ligging op het zuiden zorgt ervoor dat het zwembad de gehele dag in de zon ligt. Met dit zwembad en het bijbehorende uitzicht voelt elke dag hier als vakantie.



BUITENRUIMTES

ACHTERTUIN

ZWEMBADBAR INCLUSIEF OVERKAPPING

De ruimte rondom het zwembad, grenzend aan het bijgebouw, is verrijkt met een fraaie overkapping, gebouwd uit robuuste eikenhouten gebinten. Deze biedt aangename beschutting tegen de felle zon en is tegelijkertijd ideaal wanneer een zwoele zomeravond onverwacht een buitje brengt.

Onder deze sfeervolle overkapping bevindt zich de zwembadbar, compleet uitgerust met zowel een spoelbak met stromend water als een ruime koeling - perfect voor het serveren van verfrissende drankjes.

Tevens is hier de jacuzzi geplaatst (ter overname), waardoor u het hele jaar door onbezorgd kunt genieten van ontspannende warmte, ongeacht het seizoen.

De ingebouwde braai (ter overname) vormt een extra sfeermaker tijdens de koelere zomeravonden. Deze zorgt niet alleen voor behaaglijke warmte, maar biedt ook de mogelijkheid om de heerlijkste gerechten te bereiden op authentiek open vuur – dé plek waar buitenleven en culinair genieten samenkomen.



HOBBYRUIMTE / SCHUUR

Oorspronkelijk geplaatst als schuur, is deze ruimte in de loop der tijd door ons omgebouwd tot sfeervolle eetruimte voor onze BBQ-workshops. Met een royale afmeting van 7 x 5 meter biedt deze multifunctionele ruimte volop mogelijkheden voor de toekomstige bewoners.

De openslaande deuren met dubbel glas zorgen voor veel lichtinval en een prettige verbinding met buiten.

Dankzij de flexibele indeling is deze ruimte uitermate geschikt als hobbyruimte of 'mancave', maar kan zij net zo goed weer in gebruik worden genomen als schuur. Kortom: maximale veelzijdigheid passend bij uiteenlopende woonwensen.

Het hoge dak versterkt het ruimtelijke gevoel en geeft de ruimte een open, luchtige uitstraling. Op koudere dagen zorgt de nostalgische houtkachel moeiteloos voor aangename warmte en extra sfeer.

De ruimte is voorzien van een bar met ingebouwde koeling, spoelbak, close-in boiler en lekblad. Deze bar is later geplaatst en kan desgewenst eenvoudig worden verwijderd.





ZITKUIL

Deze sfeervolle zitkuil van 4 x 4 meter is rondom voorzien van teakhouten banken (ter overname) en vormt een heerlijke, beschutte plek in de tuin. Het centrale middelpunt is de robuuste Corten stalen OFYR 100 vuurschaal (ter overname).

Vanuit de zitkuil geniet u van een weids uitzicht over de uitgestrekte weilanden. Dankzij de beschutte ligging, uit de wind, is dit dé ideale plek om aan het einde van de dag volledig tot rust te komen.

Terwijl de zon langzaam ondergaat, geniet u hier van een goed glas wijn en smaakvolle gerechten die eenvoudig en snel worden bereid op de OFYR. Deze zorgt niet alleen voor een warme, uitnodigende sfeer, maar geeft ook een aangename warmte op koelere momenten.

Naast de zitkuil beschikt de tuin over meerdere terrassen, waardoor het hele jaar door van het buitenleven genoten kan worden.

VERHOOGD ZONNETERRAS

Grenzend aan het woonhuis. De ideale plek om in de zomermaanden 's ochtends te ontbijten.

RUIM ZIJTERRAS

Perfekte avondzon, en dus ideaal voor mooie zomeravonden. Dit terras is voorzien een buitenbar en gemetselde pizza-oven.

ZWEMBADBAR EN -TERRAS

Volledig overdekt terras, grenzend aan het bijgebouw. Dit terras loopt door tot en met het zwembad.

OVERDEKT BRAAI-TERRAS

Ideaal voor regenachtige zomeravonden, wanneer samen een diner bereid kan worden op de Zuid-Afrikaanse braai (ter overname).

BORRELTERRAS

Grenzend aan de overdekte buitenkeuken staat de idyllische borrelbank met uitzicht op de ondergaande zon.





OPBERGRUIMTE TUINMATERIAAL

Direct achter de buitenkeuken bevindt zich een grote overdekte opbergruimte van 1,5 x 8 meter welke plaats biedt aan alle tuinmateriaal, gereedschap en grasmaaiers.

Deze ruimte is voorzien van diverse stellingen waardoor je efficiënt en volledig uit het zicht heel veel kan opbergen.

HONDENREN

In een uithoek van de tuin is uit het zicht een ruime hondenren aanwezig inclusief een ruim overdekt hondenhok. Deze ren met stenen ondergrond geeft ruimte aan 3 honden.

BEREGENINGSINSTALLATIE

Bij de herinrichting van de tuin in 2019 is een geavanceerde beregeningsinstallatie aangelegd.

Deze installatie maakt gebruik van het aanwezige grondwater en wordt aangedreven via krachtstroom, wat zorgt voor een betrouwbare en efficiënte werking.

De beregening is eenvoudig per app te bedienen, waarbij per zone nauwkeurig kan worden ingesteld wanneer en hoe lang er wordt gespreid. Ideaal tijdens droge periodes of wanneer u op vakantie bent. Uiteraard is het systeem ook handmatig op afroep in en uit te schakelen.

Met deze installatie worden zowel het gazon als de diverse beplanting in de voor- en achtertuin van water voorzien. De techniek en pomp is ondergebracht in een nostalgisch gemetseld pomphuisje, passend bij de landelijke uitstraling van het geheel.

***VOLLEDIG INGERICHT OM
PLEZIER EN COMFORT
GEMAKKELIJK TE
COMBINEREN.***

BOUWKUNDIGE GEGEVENS

STRUCTUUR

De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa opgebouwd uit eiken gebinten met twee bouwlagen onder een rieten schilddak.

VLOEREN

De vloer op zowel de begane grond als de verdieping is voorzien van eiken kasteelplanken. De vloeren in de keuken, de hal, het toilet en de bijkeuken bestaan uit hardsteen waarbij de vloeren van de hal, keuken en badkamers zijn voorzien van vloerverwarming.

GEVELS EN BINNENMUREN

De woning is uitgevoerd met wit gestucte gevels die zorgen voor een rustige, eigentijdse uitstraling. In combinatie met het rieten dak en de weidse ligging ademt de boerderij pure elegantie en landelijk comfort.

Dankzij de veelal witte schuurwerkwanden met hun fijne structuur ontstaat een bijzonder lichtspel door de hele woning.

Het resultaat is een interieur dat rust, ruimte en elegantie uitstraalt.

KAP

Het schilddak is gedekt met riet (open constructie, 2006). Jaarlijks geïmpregneerd. Het dak van het bijgebouw is nog voor 50% gedekt met asbesthoudende golfplaten.

RAMEN, DEUREN EN KOZIJNEN

De houten kozijnen en ramen zijn in verband met de monumentale status- op de begane grond voorzien van isolerende beglazing.

Door de huidige eigenaar zijn er aan de binnenkant extra voorzetramen geplaatst. Het woonhuis heeft de kenmerkende houten luiken.



BOUWKUNDIGE GEGEVENS

INSTALLATIES EN VOORZIENINGEN

- De verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels twee cv-ketels (woonhuis Remeha Calenta 2025 en bijgebouw Remeha Calenta 2018).
- De begane grond van het woonhuis en de badkamers zijn deels voorzien van vloerverwarming.
- Op het dak van het bijgebouw liggen 72 op het zuiden gerichte zonnepanelen die jaarlijks gemiddeld 23 Mwh genereren. Huurkoop tm februari 2027. Daarna eigendom.
- Zwembad wordt elektrisch verwarmd middels een warmtewisselaar.
- Laadpaal op eigen terrein waarmee 2 voertuigen tegelijk kunnen worden geladen.
- Meterkast voorzien van een zware 3x63A aansluiting.
- KPN glasvezel aansluiting.

Tevens is er een Verisure alarminstallatie inclusief diverse rookmelders aanwezig. Hier is wel een meldkamer abonnement voor nodig.

ISOLATIE

Het woonhuis is volledig geïsoleerd (vloer-, gevel- en dakisolatie) en beschikt over een Energielabel A+.

BOUWKUNDIGE STAAT

Het woonhuis is na de brand van 2005 in 2006 volledig herbouwd, volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.

Alle schilderwerk buiten en binnen heeft in 2025 / 2026 nog plaatsgevonden. Het bijgebouw is in 2005 uitgebreid en verbouwd.

De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek plicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor zelf een bouwkundig expert inschakelen.

NUTSVOORZIENINGEN

De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.

BOUWKUNDIGE GEGEVENS



PLATTEGRONDEN

Toegevoegd van zowel woonhuis als bijgebouw.

KADASTER

Kadasterkaart toegevoegd.

BESTEMMINGSPLAN

Brief Gemeente 2022.

ENERGIELABEL

Energielabel is toegevoegd

PRAKTISCHE INFORMATIE

De vraagprijs van de te koop aangeboden woning is inclusief:

- Zwembadbar inclusief koeling
- Bar schuur inclusief koeling
- Gemetselde pizzaoven + buitenbar zijterras
- Vlaggenmast voortuin
- Bar woonhuis (staat wel los)
- Alle op maat gemaakte gordijnen, rolgordijnen en lamellen
- Keuken + vaatwasser in buitenkeuken
- Keukentje + vaatwasser in bijgebouw
- Beide airco's bijgebouw

TER OVERNAME AANGEBODEN

- Alle teakhouten meubilair, zowel binnen als buiten
- Teakhouten ligstoelen rond zwembad
- OFYR in zitkuil
- Napoleon gas BBQ in buitenkeuken
- Le Gooker in buitenkeuken
- Jacuzzi
- Braai 80 cm onder afdak
- Zitmaaier
- Div tuinmateriaal
- Div apparaten sportzaal
- Div. inrichting bedrijfskeuken bestaande uit:
 - Afzuiging
 - Koelcel
 - Gasfornuis
 - Horeca vaatwasser
 - Werkbanken

INTERESSE

NEEM CONTACT OP



BIJ INTERESSE

Neem contact op met;
Mark Bieckmann MM
Eigenaar woning
mark@bieckmann.com
+31 (0)6 10 87 82 43

BEZICHTIGING

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij weten of er verdere belangstelling is.

OMGEVINGSPLAN

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening

BANKGARANTIE OF WAARBORG SOM

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

DISCLAIMER

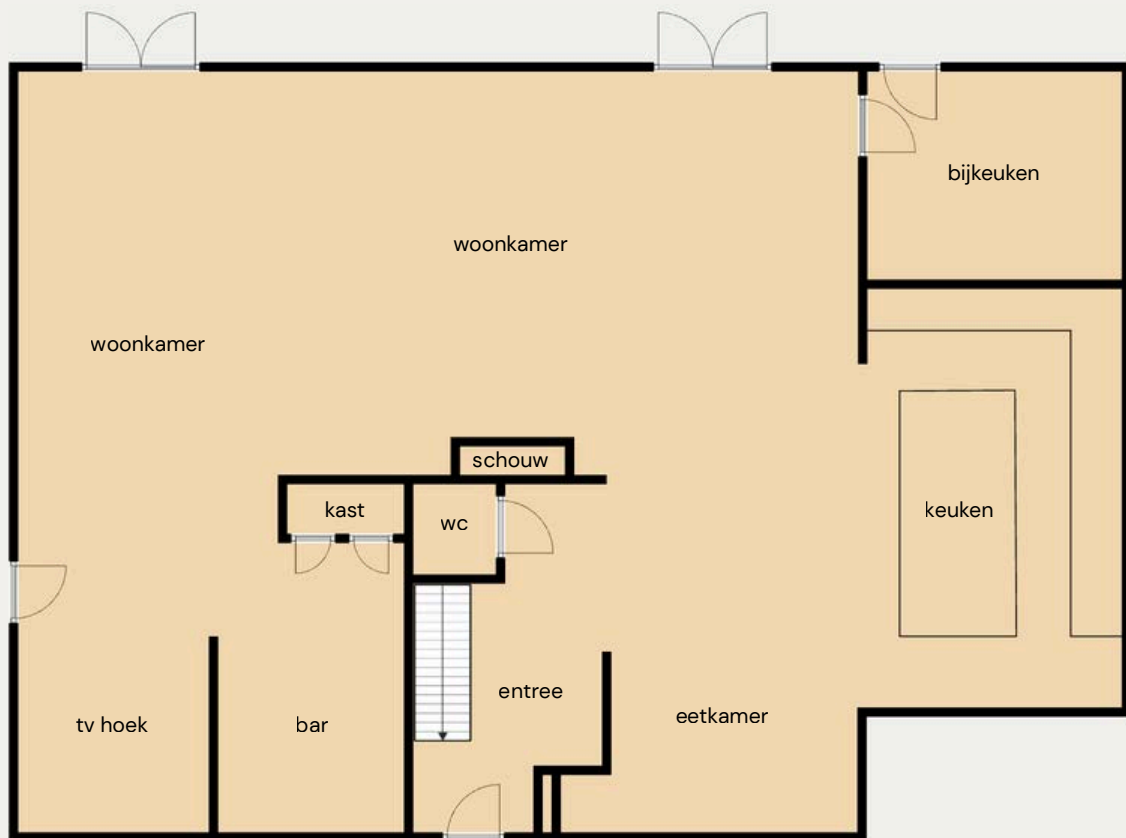
Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure.

Wij als verkopende partij kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

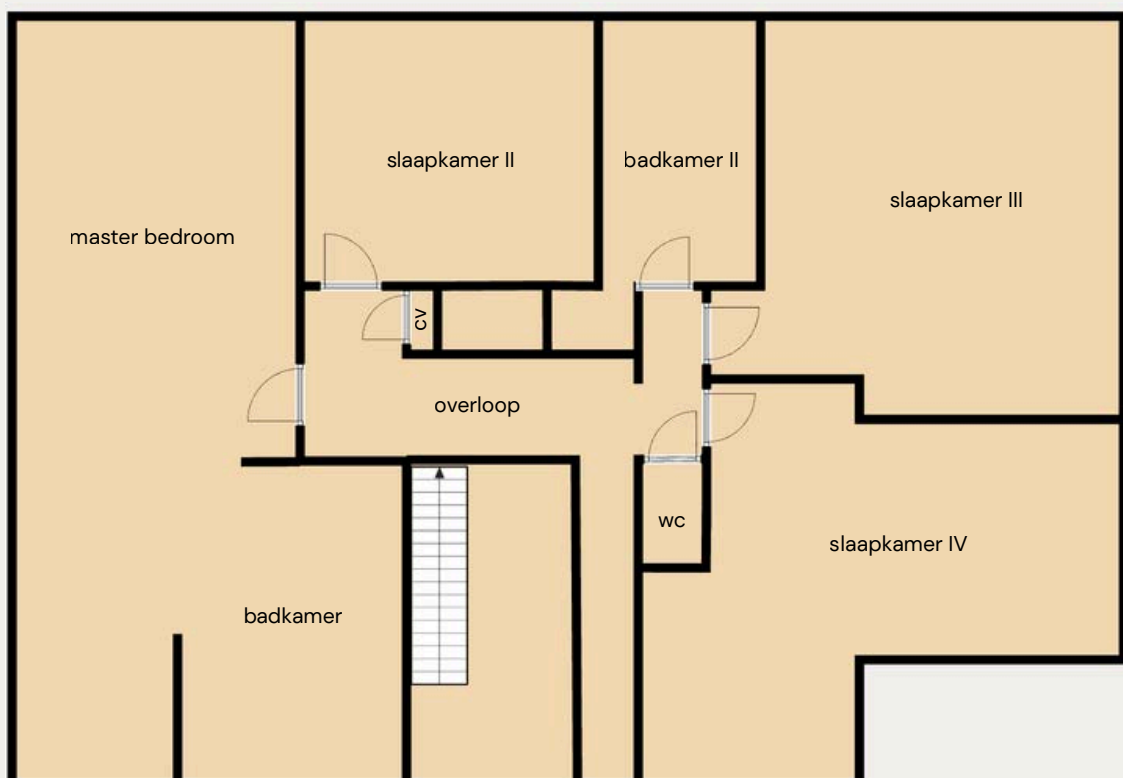
PLATTEGRONDEN

WOONHUIS

BEGANE GROND



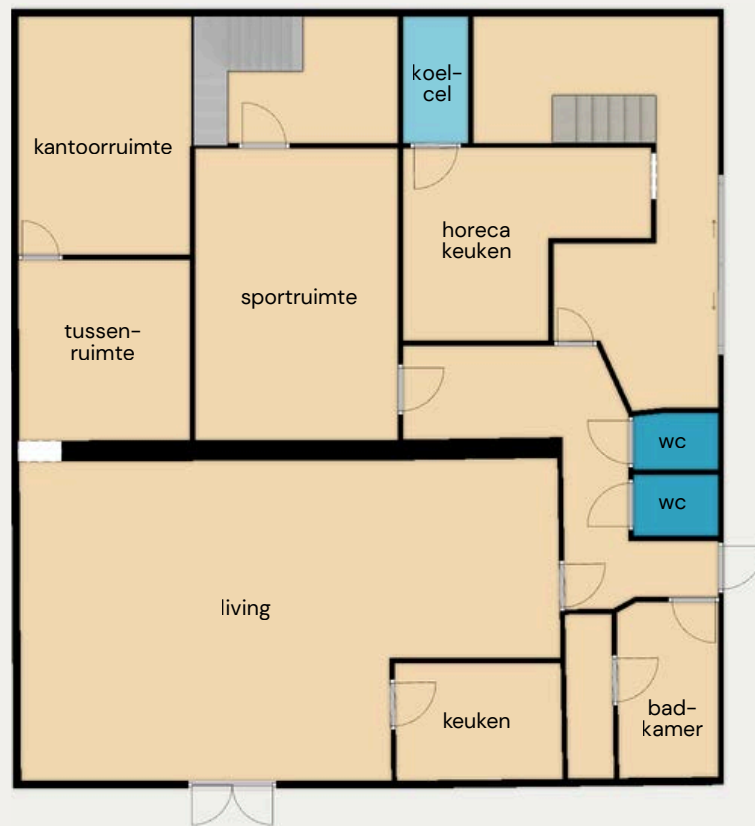
EERSTE VERDIEPING



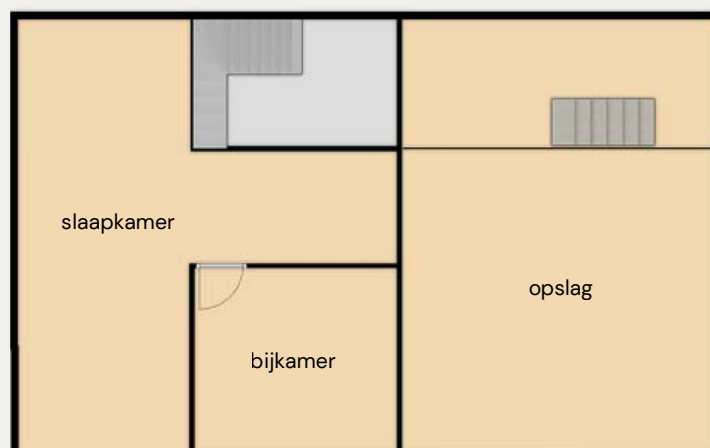
PLATTEGRONDEN

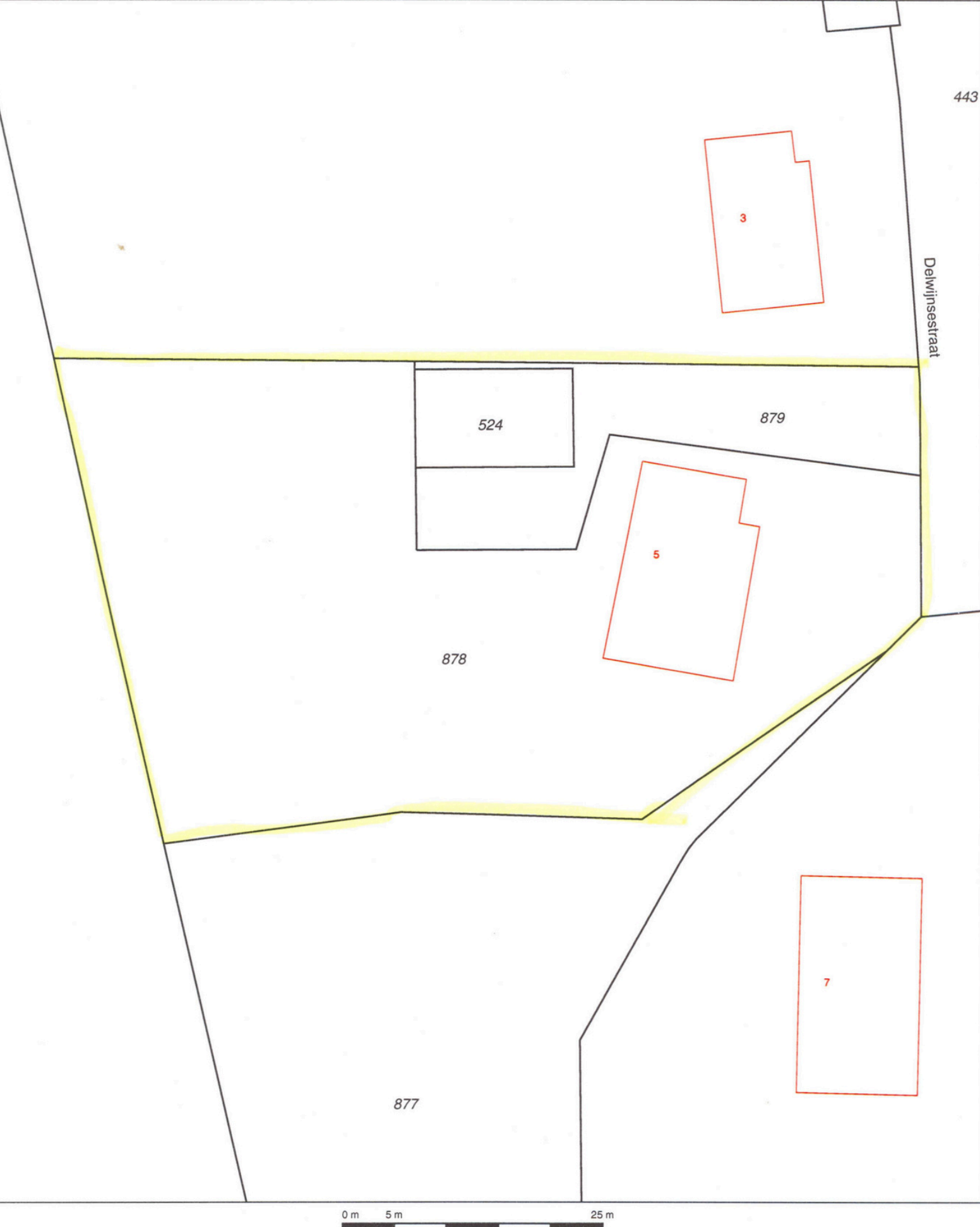
BIJBEGOUW

BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING





Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:500

12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

KERKWIJK
 S
 878



Uw brief van : 18 juli 2022
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 205657
Afdeling/team : Leefomgeving ZBM
Afschrift aan :
Bijlagen : 2



IT-University VOF
T.a.v. de heer M. Bieckmann
Delwijsestraat 5
5315AV Kerkwijk

Hogeweg 11
Postbus 10.002
5300 DA Zaltbommel

Tel: 14 0418
info@zaltbommel.nl
www.zaltbommel.nl

BTW NL 8072.88.111.B.0
KvK Midden-Nederland
nr. 30276781
Bankrelatie:
IBAN:
NL75BNGH0285081616
BIC: BNGHNL2G

Onderwerp: Principeverzoek aanpassen bestemming,
Delwijsestraat 5 te Kerkwijk

Zaltbommel, **22 JULI 2022**

Geachte heer Bieckmann,

Op 9 juli 2021 hebben wij van u een mail ontvangen waarin u verzoekt om de bestemming van uw perceel Delwijsestraat 5 in Kerkwijk te wijzigen naar een woonbestemming. Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan "Buitengebied, Zaltbommel" de bestemming "bedrijf" met als nadere aanduiding "aannemersbedrijf". De woning wordt door u bewoond in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. In deze brief leest u ons besluit.

Besluit

In onze vergadering van 12 juli 2022 hebben wij besloten:

1. Onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het gebruik van de woning Delwijsestraat 5 in Kerkwijk als burgerwoning;
2. Een aan huis gebonden beroep toe te staan van maximaal 60 m². Ook een aan huis gebonden bedrijf is voor maximaal 60 m². toegestaan. De hoofdfunctie moet "wonen" blijven;
3. Met u een planschadeverhaalsovereenkomst te sluiten;
4. In een te zijner tijd op te stellen omgevingsplan (of bestemmingsplan) uw woning als burgerwoning te bestemmen.

Nadere toelichting

Het is nog niet bekend wanneer wordt overgegaan tot het opstellen van een omgevingsplan (of bestemmingsplan) voor het buitengebied. Omdat dit nog wel enige tijd op zich kan laten wachten, wensen wij het huidige strijdige gebruik te legaliseren. Wij willen dat doen door aan u een tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 10 jaar te verlenen voor het gebruik als burgerwoning. Hiervoor dient u via www.omgevingsloket.nl een tijdelijke omgevingsvergunning aan te vragen. Hiervoor zijn door u leges verschuldigd.

Voordat wij met de voorbereiding voor het omgevingsplan (of bestemmingsplan) beginnen, ontvangt u van ons een brief waarin vermeld staat welke(e) onderzoek(en) noodzakelijk is/zijn. Daarbij moet in eerste instantie gedacht worden aan het laten uitvoeren van een bodemonderzoek op basis van de dan geldende wet- en regelgeving. Hieruit moet blijken dat de bestemming gewijzigd kan worden in "wonen". De hieraan verbonden kosten zijn voor uw rekening.

Ook voor het opnemen van een woonbestemming in het omgevingsplan (of bestemmingsplan) zijn leges verschuldigd. De hoogte van de leges zullen afhangen van de legesverordening zoals die voor dat jaar geldt. Ter indicatie: op dit moment zou dat een bedrag € 1.413,- zijn om het perceel op te

