

TE KOOP

Boveneindsestraat 14

Kesteren



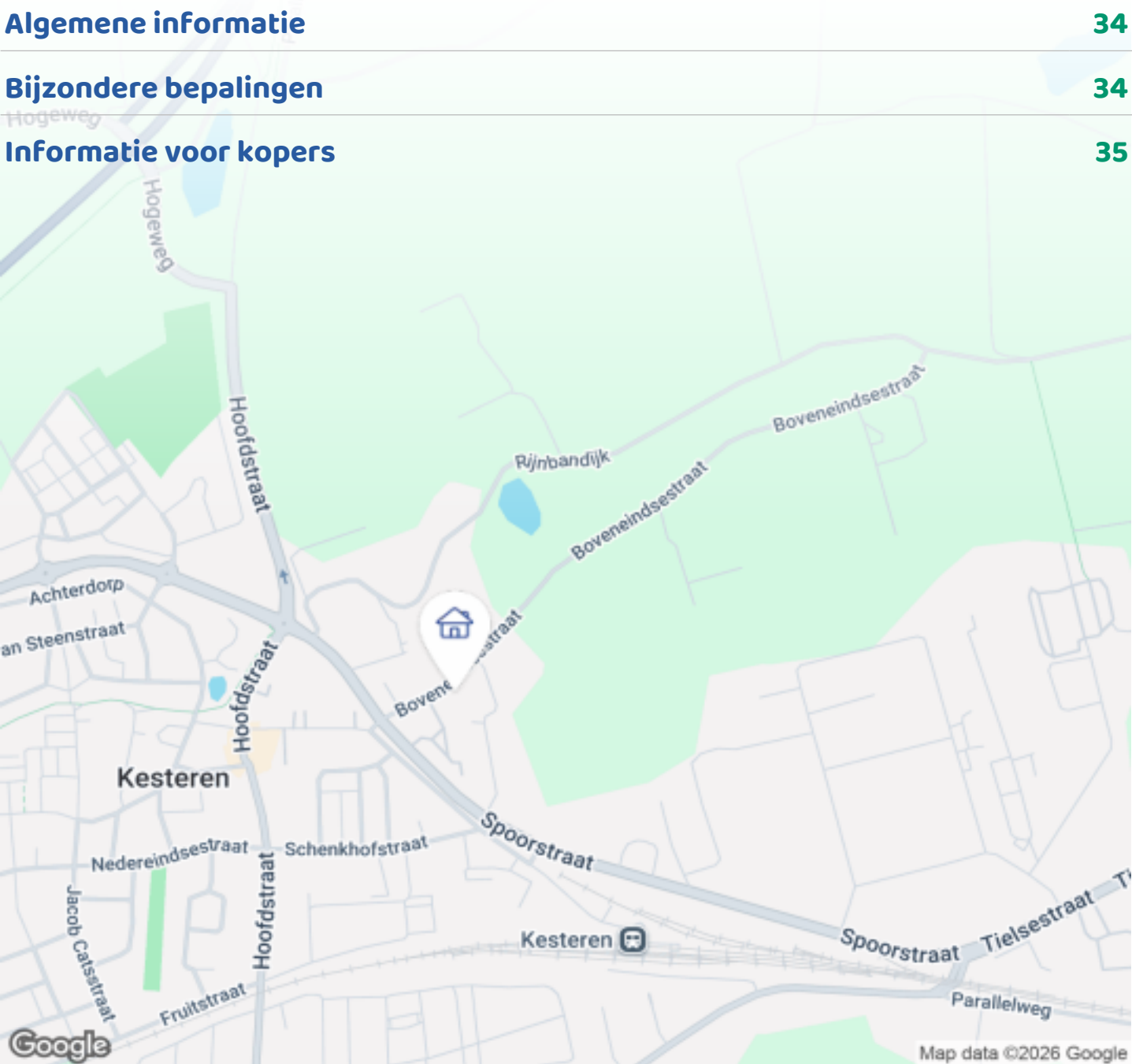
Vraagprijs

€ 1.329.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	19
Kenmerken	27
Zakenlijst	31
Huis op de kaart	33
Algemene informatie	34
Bijzondere bepalingen	34
Informatie voor kopers	35



Woningbrochure: Boveneindsestraat 14, Kesteren

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



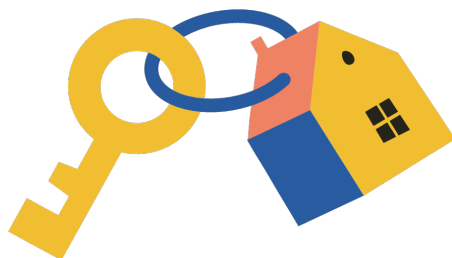
Karakter uit 1860, comfort van nu

Een plek met een verhaal. Een huis met karakter. En vooral: een thuis waar ruimte, rust, comfort en vrijheid op een bijzondere manier samenkomen.

Deze karakteristieke T-boerderij uit 1860 is door de jaren heen volledig verbouwd en met veel aandacht aangepast aan de wensen van deze tijd. Daarbij is het oorspronkelijke karakter behouden, maar is achter de historische uitstraling een verrassend comfortabele en veelzijdige woning ontstaan. Een huis waarin met oog voor detail is gewerkt en waarin luxe en praktisch wooncomfort hand in hand gaan.

Ruimte om te wonen zoals jij dat wilt

Met maar liefst 13 slaapkamers, meerdere badkamers en toiletten biedt de boerderij een enorme hoeveelheid ruimte. Dat maakt de woning niet alleen geschikt voor een groot gezin, maar biedt ook allerlei



Woningbrochure: Boveneindsestraat 14, Kesteren

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

mogelijkheden voor bijvoorbeeld werken aan huis, gastenverblijven of een andere invulling waarbij wonen en ruimte gecombineerd worden.

Achter de boerderij bevindt zich bovendien een tweede, zelfstandige woning met alle voorzieningen. Deze woning is voorzien van kunststof kozijnen en biedt verschillende gebruiksmogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan mantelzorg, bewoning door familie of verhuur, uiteraard voor zover passend binnen de geldende regelgeving en bestemming.

Historisch wonen met aandacht voor verduurzaming

De afgelopen jaren is veel aandacht besteed aan het verduurzamen van de woning. Het woongedeelte is optimaal geïsoleerd. Bij een warmtescan in 2019 kwamen geen verdere verbeterpunten naar voren.

Bijzonder is vooral de vrijheid in de manier waarop de woning verwarmd kan worden. Verschillende systemen kunnen afzonderlijk van elkaar worden gebruikt. Zo kan er, afhankelijk van het moment en de persoonlijke voorkeur, worden gekozen voor centrale verwarming, een pelletkachel met cv-aansluiting, airconditioning of vloerverwarming.

Ook voor de warmwatervoorziening zijn meerdere mogelijkheden aanwezig. Warm water kan worden opgewekt via elektriciteit – waarbij gebruik kan worden gemaakt van de opbrengst van de zonnepanelen – via de CW6-cv-ketel of via de pelletkachel.

Juist die flexibiliteit ervaren wij als een van de grote kwaliteiten van het huis. Je bent niet volledig afhankelijk van één systeem, maar kunt zelf bepalen welke energiebron je op welk moment wilt gebruiken.

Een tuin waarin ruimte ook echt ruimte betekent

Rondom de woning ligt een royale tuin. Een heerlijke plek waar rust en vrijheid centraal staan en waar volop ruimte is om buiten te leven.

In de tuin staat een indrukwekkende veranda van circa

12 x 4 meter. Een plek om lange zomeravonden door te brengen, samen te eten of met familie en vrienden van het buitenleven te genieten. De veranda beschikt over water en krachtstroom.

Ook in de rest van de tuin is aan praktisch gemak gedacht. Op diverse plaatsen zijn elektriciteitspunten, drinkwateraansluitingen en aansluitingen voor beregeningswater aanwezig.

Rustig wonen, met alles dichtbij

Misschien is dat wel een van de verrassendste eigenschappen van deze plek. Ondanks de ruimte en rust woon je binnen de bebouwde kom. Winkels, het treinstation en de bus bevinden zich op loopafstand.

Je hoeft hier dus niet te kiezen tussen landelijk wooncomfort en dagelijkse voorzieningen. Je hebt de sfeer, ruimte en uitstraling van een bijzondere boerderij, terwijl veel voorzieningen gewoon dichtbij zijn.

Een huis dat zich aanpast aan het leven

Wat wij zelf altijd bijzonder hebben gevonden aan deze woning, is het gevoel van vrijheid. De ruimte om het huis op verschillende manieren te gebruiken. De mogelijkheid om flexibel om te gaan met energie. Het comfort van een volledig verbouwde en goed geïsoleerde woning. En tegelijkertijd de rust en het karakter die je alleen bij een huis met zo'n geschiedenis vindt.

Na vele jaren van verbouwen, verbeteren en verduurzamen staat hier een T-boerderij die klaar is voor een volgend hoofdstuk.

Een bijzonder huis uit 1860, gemaakt voor het wonen van nu.











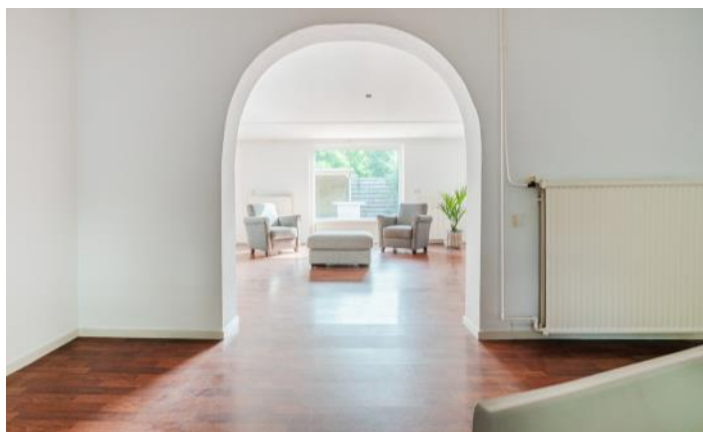




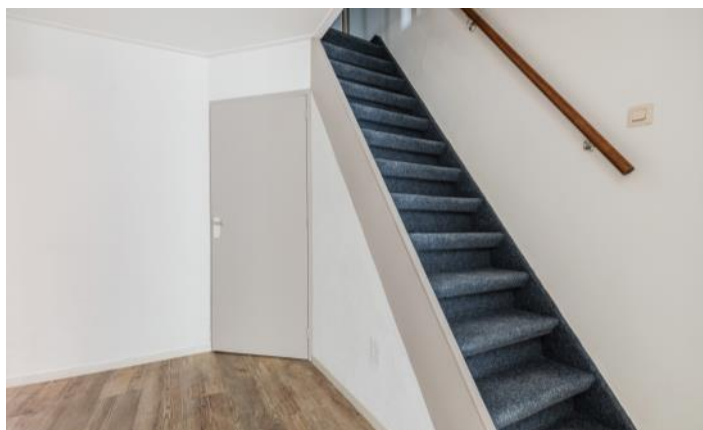


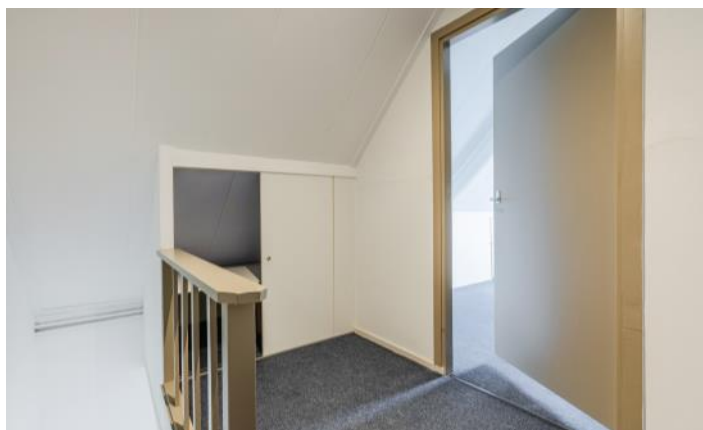
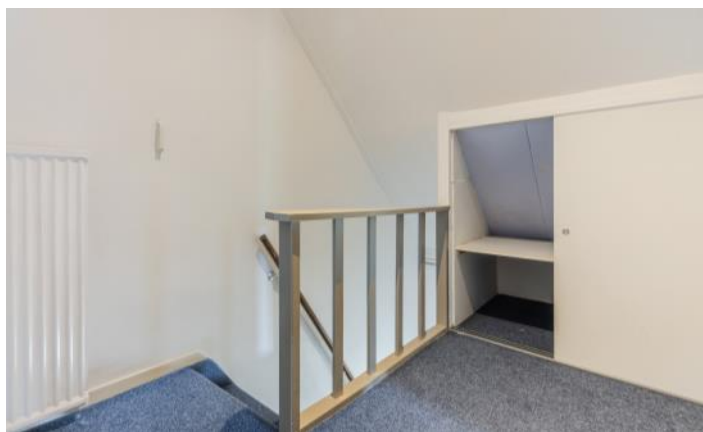








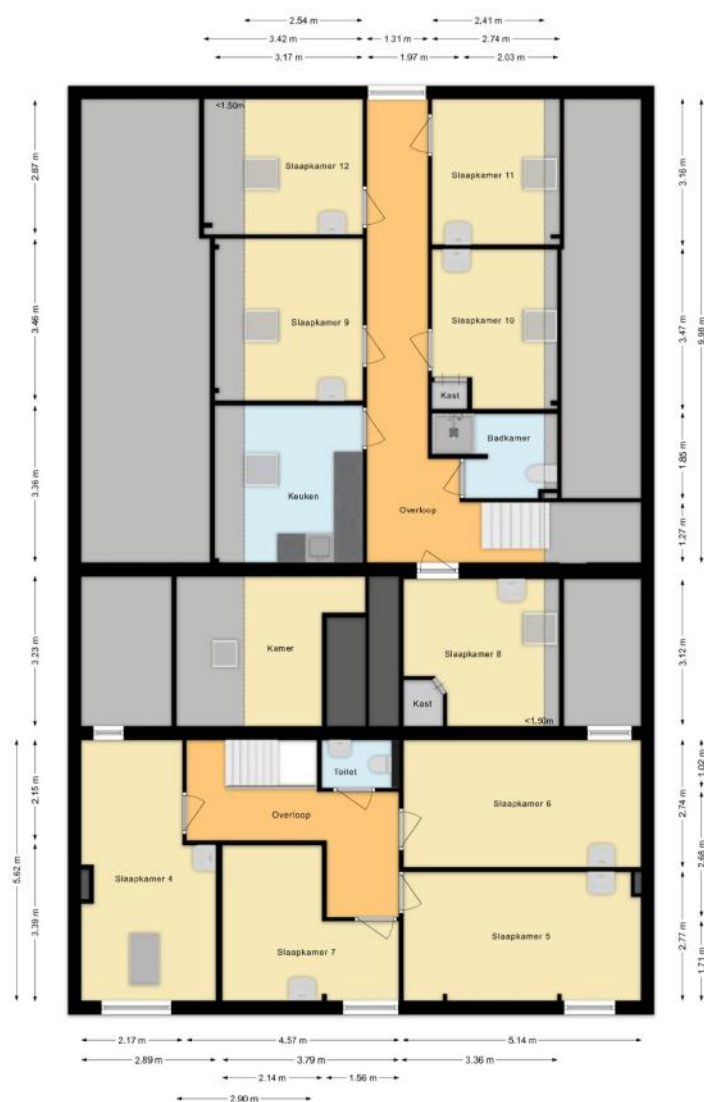




PLATTEGRONDEN



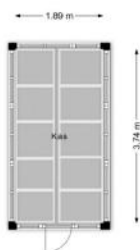
PLATTEGRONDEN



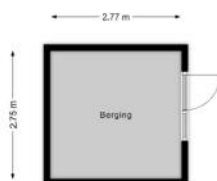
PLATTEGRONDEN



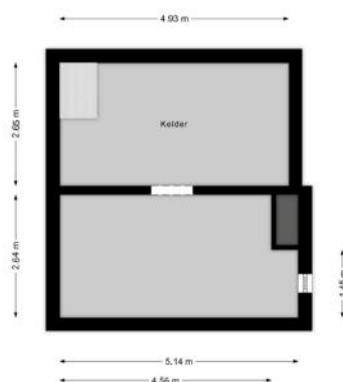
PLATTEGRONDEN



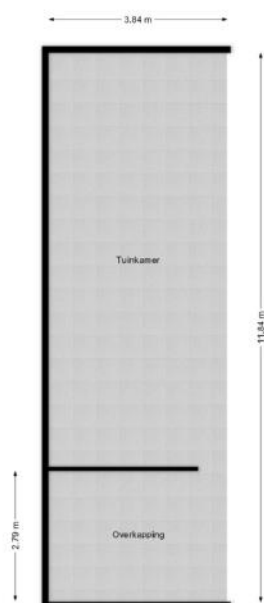
PLATTEGRONDEN



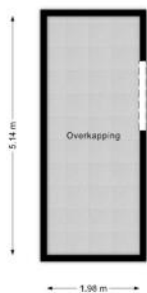
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1860
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Riet

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1836 m ²
Inhoud	442 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	374 m ²
Overige inpandige ruimte	27 m ²
Externe bergruimte	48 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	13 kamers (waarvan 11 slaapkamers)
Aantal badkamers	3 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, 3 douches, wastafelmeubel, sauna
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Sauna, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Pelletkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	atag
Bouwjaar cv-ketel	2011
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Beschutte ligging
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Kesteren E 890

Oppervlakte	1675 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Kesteren E 1022

Oppervlakte	145 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Kesteren E 1123

Oppervlakte	16 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> Mogelijk gezien de grootte en het bouwjaar.

Er is sprake van een monumentale status.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Neder-Betuwe

Datum in werking 07-08-1986

Afkomstig uit stuk Hyp4 79109/48

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 07-08-1986

Ingeschreven op 25-09-2020 om 10:13

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Neder-Betuwe

Datum in werking 07-08-1986

Afkomstig uit stuk Hyp4 79109/48

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 07-08-1986

Ingeschreven op 25-09-2020 om 10:13

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting			●
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		

ZAKENLIJST

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

Overige zaken

CCTV beveiliging 6 camera's
 Smartlife Domotica. Brandalarm thermostaten etc.
 aanwezige netwerkswitches t.b.v. lan/internet verbinden.
 Dolby Atmos inbouwspeakers in woonkamer.
 Monacor geluidsinstallatie in slaapkamer.
 Sunshower IR/UV, verwarmde spiegel badkamer slaapkamer beneden.
 Sunhower IR/UV, TV badmeubel en verwarmde spiegel in badkamer beneden
 Alle wasmeubels in de woning.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MYP



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Kesteren

E

1123

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.

kadaster

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.

Energielabel

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.