



Lingedijk 22
Acquoy

"Huize Acquoy" of "Oranjeboerderij"

Een sfeervolle half vrijstaande woonboerderij met een rijk verleden. Hier ervaart u het heerlijke vrije buitenwonen. Een huis waar historische klasse in harmonie samengaat met het wooncomfort van nu, een unieke mix. Groots in ruimte, uitstraling en geschiedenis en tegelijkertijd biedt het warmte en geborgenheid. Ooit waren de Oranjes eigenaar en diende het als jachtverblijf van Koning Willem III. Het huis, gebouwd in 1798, is gelegen op een terp, heeft de status van Rijksmonument en ademt nog een authentieke sfeer. Het exterieur van de boerderij heeft z'n

oorspronkelijke uitstraling behouden als ook zijn historische vorm. Binnen ziet u prachtige authentieke vloeren, fraaie hoge balkenplafonds en de eeuwenoude boogkelder. Het woonhuis wordt omgeven door een prachtige stijlvolle tuin, met statige toegangspoort, lange oprit, een boomgaardje, zonneterras en zeer gevarieerde beplanting. Het huis wordt aangeboden inclusief een nabij gelegen perceel grond aan het water van de Linge, waar u een bootje kunt afmeren of een frisse duik kunt nemen. Dit landje geeft een extra dimensie aan het beleven hier.



Beknpte gegevens

Soort woonhuis:	half vrijstaande woonboerderij
Bouwjaar:	1798
Gebruiksoppervlakte:	ca. 258 m2
Inhoud:	ca. 1077 m3
Perceeloppervlakte:	2238 m ²
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Bijgebouwen:	atelier en schuur. Het atelier meet ca. 16 m2 en is voorzien van aansluiting op waterleiding, elektra en verwarming. De ruime berging meet ook ca. 20 m2 en is prima geschikt voor stalling van fietsen, de grasmaaier en uw tuingereedschap.
Tuin:	rondom het huis ligt een lommerrijke, parkachtige tuin met diverse prachtige bomen en struiken.
Ligging:	prachtig landelijk gelegen nabij de Linge, op korte afstand van Leerdam.
Bijzonderheden:	het woonhuis heeft de status van Rijksmonument, nummer 16484



Entree

Via een hardstenen trap en karakteristieke voordeur met gietijzeren kijkluik, betreedt men het woonhuis en wordt een ieder ontvangen in een imposante hal die meteen de aandacht trekt door de prachtige estriken vloer met ronde trappen. De open trap naar boven met vide geeft een ruimtelijk gevoel. De toon is gezet!



Garderobe en toilet

Als zij-gedeelte van de entree is via een toogverbinding de garderoberuimte toegankelijk. Hier is tevens een vaste kastruimte en het fijn ruim toilet met wc en fonteintje. Achter de garderobe bevindt zich de c.v.-opstellingsruimte en de meterkast.



Living met eetkamer

Aan de rechterzijde van de entree is de toegang tot de riante living met verhoogd gedeelte waar zich de eetkamer bevindt (totaal maar liefst 67 m2).

De grote ramen met kleine roedeverdeling zorgen voor veel lichtinval en geven de ruimte een pittoreske uitstraling. Verder vallen hier de prachtige houten vloer op en de hoge balkenplafonds.

De eetkamer kijkt prachtig uit over de achtertuin en staat in directe verbinding met de keuken. Een grote vaste kastenwand geeft ruimte aan al uw serviesgoed.







(Wijn) Kelder

Vanuit de woonkamer is de toogkelder toegankelijk. Deze is droog en kan prima functioneren als opslag voor uw wijncollectie of voor andere spullen die u wilt herbergen.



Keuken

De keuken geeft een gevoel van een warm welkom. De kastjes met paneeldeurtjes van de keukenunit en het hardstenen werkblad passen in de stijl van de woonboerderij, evenals de antieke plavuises met patroon op de vloer. Aan inbouwapparatuur vind u hier een inductiekookplaat met afzuigkap, koel-vriescombinatie en een vaatwasser.

Vanuit de keuken heeft u aan de achterkant prachtig uitzicht op de achtertuin. Vanwege de grote raamopeningen is het ook lekker licht.

Via de keuken bereikt u de achterhal





Bijkeuken

Vanuit de achterhal heeft u toegang tot de bijkeuken. In deze bijkeuken vindt u de nodige inbouwkasten en aansluitingen voor een was- en droogmachine, gesitueerd onder een handig werkblad. Vanuit de achterhal bereikt u de achtertuin.

De opstapjes van klinkertjes passen wederom goed in het geheel en de stijl van deze woonboerderij.



Overloop

Vanuit de hal bereikt u de overloop met vide. In het eerste gedeelte van de overloop is een trapje dat leidt naar de toiletruimte en badkamer.

Via een toogverbinding bereikt u het tweede gedeelte van de overloop met toegang tot de slaapvertrekken.



Heel fraai zijn overal de houten gebinten in het zicht verwerkt.



Slaapkamer

Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van het woonhuis.
Er is een grote vaste kastenwand en via de ramen met roedeverdeling is een prachtig uitzicht op de achtergelegen tuin.



Slaapkamers

Ook aan de voorzijde is een riant slaapvertrek, met vaste kastuimten Vanuit dit vertrek bereikt men, via een vlizotrap, de vliering op de tweede verdieping.

De derde slaapkamer bevindt zich tussen de twee grote slaapkamers aan de zijkant van de woning, eveneens voorzien van twee vaste kasten.



Badkamer

De badkamer is compleet uitgerust en keurig afgewerkt en uitgevoerd in frisse tinten. Met dubbele wastafels, een ligbad en een inloopdouche.



meester in monumentale huizen

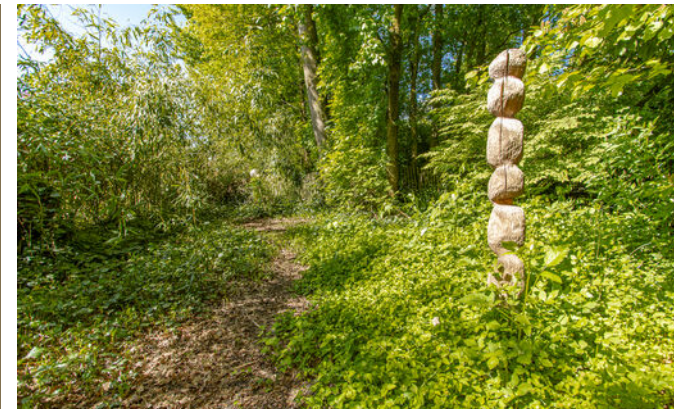


www.hofstaetemakelaardij.nl



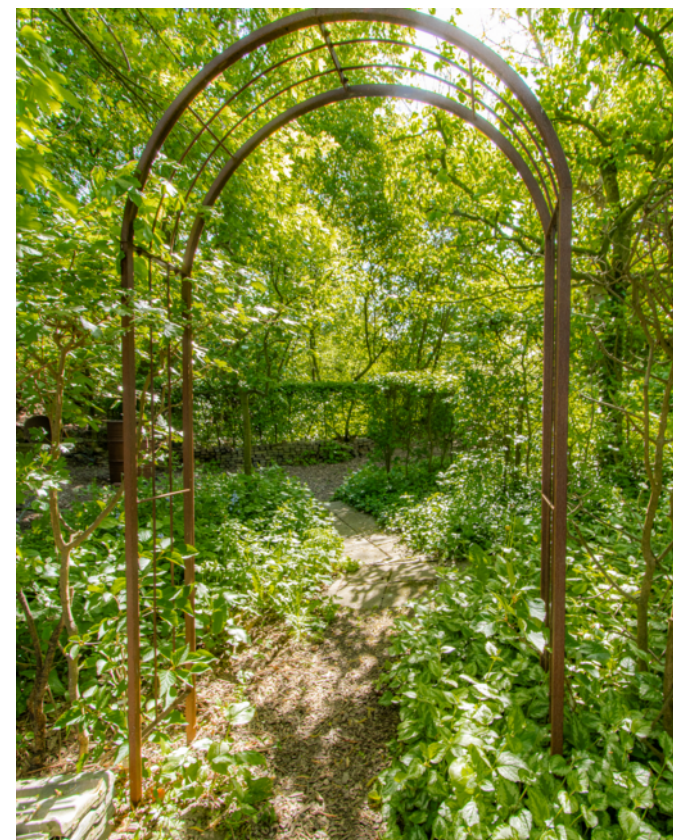
Tuin

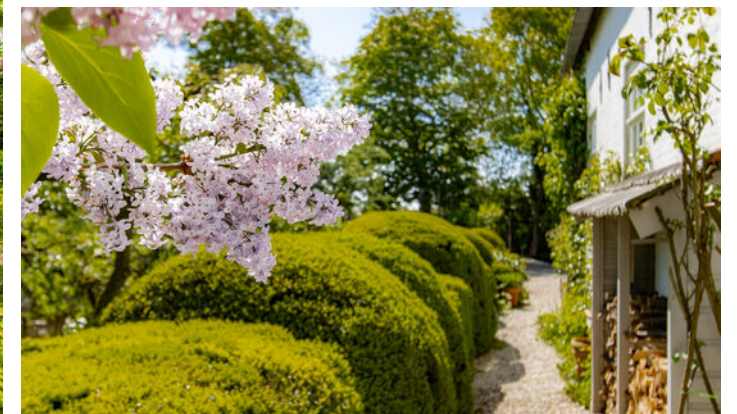
De tuin is met zorg aangelegd en heeft een parkachtige uitstraling met slingerende paden, volwassen bomen en een rijke variatie aan beplanting. De sloot is een overblijfsel van de slotgracht. Verspreid over de tuin bevinden zich diverse zitplekken en een kruidentuin achter de keuken. Gaat u mee voor een wandeling?



Toiletruimte

In de hal naar de badkamer is toegang tot de separate toiletruimte.

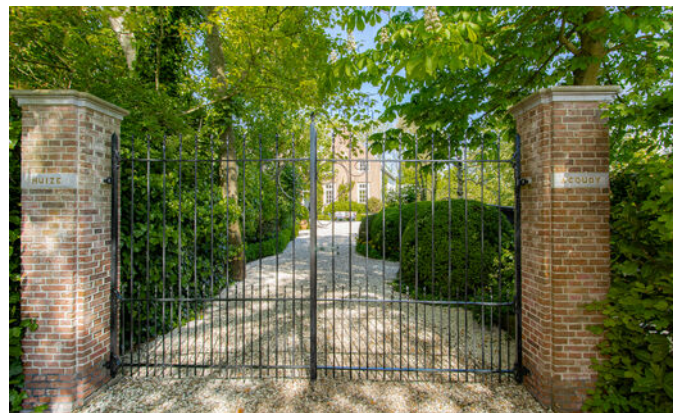
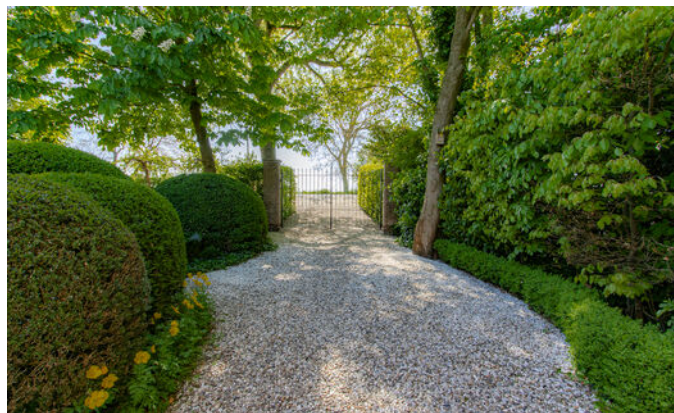




meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



Recreatieperceel

Schuin aan de overzijde van de dijk is nog een perceel dat bij het huis hoort, waar u heerlijk kunt recreëren aan de Linge met een aanlegsteiger voor uw bootje en een zwemsteigertje om makkelijk in- en uit het water te komen. De roeiboot blijft liggen. Ziet u zichzelf al zitten tijdens zwoele zomeravonden?





meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

Bijzonderheden

Bouwwijze woning:
het woonhuis is traditioneel gebouwd. De gevels zijn vervaardigd van steens metselwerk, aan de binnenkant voorzien van voorzetwanden. De begane grondvloer is van steen m.u.v. de antieke houten vloer in woonkamer. Beide verdiepingvloeren zijn van hout. Het dak is met deels met riet- en deels met muldenpannen gedekt.

Isolatie:
het woonhuis is voorzien van muur- en plafondisolatie.

Nutsvoorzieningen:
er zijn zelfstandige aansluitingen op water-, gas- en elektraleidingen, glasvezelkabel alsmede op het gemeenteriool;

Installaties:
de verwarming wordt verzorgd door een c.v.-installatie middels radiatoren (bouwjaar c.v.-combiketel: 2012, type: HR).

Woonhuis is een beschermd monument:
het betreft hier een Rijksmonument in het kader van de Monumentenwet, geregistreerd onder nummer16484. Hierdoor kan op onderhoudskosten (instandhoudingskosten) 38% subsidie worden aangevraagd.

- Diversen:**
- vanwege het bouwjaar van het woonhuis wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen;
 - om meer inzicht te bieden in de bouwtechnische staat kunt u het inspectierapport, wat door Monumentewacht Gelderland in 2026 is opgesteld, inzien op MOVE. Aan koper wordt uiteraard gelegenheid geboden om ook zelf onderzoek te (laten) doen;
 - het woonhuis heeft energielabel D;
 - voor meer informatie verwijzen wij door naar vragenlijst deel B, in te zien op MOVE, waar u ook de lijst van roerende zaken ziet.;
 - voor erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen enz.

verwijzen we naar de akte van levering, in te zien op MOVE.

Algemeen:

- voor informatie over de gemeente West Betuwe kunt u kijken www.westbetuwe.nl Hier vindt u ondermeer informatie over scholen, (sport)verenigingen, kerkgenootschappen, etc..

Wonen in Acquoy
Acquoy is een karakteristiek dorpje aan de rivier de Linge, gelegen in de gemeente West Betuwe. Met zo’n 500 inwoners is het een van de kleinere dorpen in de regio, maar des te sfeervoller. Denk aan schilderachtige dijkwoningen, bloeiende boomgaarden en een uniek uitzicht over het water. In Acquoy is het iedere dag genieten van rust, natuur en ruimte. De ligging aan de kronkelende Lingedijk maakt Acquoy geliefd bij wandelaars, fietsers en watersporters. Het woonhuis ligt aan een doodlopende weg, waardoor er geen doorgaand verkeer langs het huis komt, alleen aanwonenden en wandelaars passeren. Vooral in het voorjaar, als de fruitbomen volop in bloei staan, ademt het dorp een bijna sprookjesachtige sfeer. De gemeenschap organiseert o.a. het Diner aan de Linge, het running Diner en de jaarlijkse rommelmarkt, passend bij het 'Kooise' dorpsgevoel. Voorzieningen als een basisschool en een dorpshuis zijn in het dorp zelf aanwezig. Voor middelbare scholen, winkels en andere faciliteiten zijn Leerdam en Geldermalsen dichtbij, beide binnen 10 minuten te bereiken. Dankzij de centrale ligging en goede uitvalswegen naar onder meer Utrecht en Den Bosch is Acquoy ook zeer geschikt voor forenzen die landelijk willen wonen, maar toch snel op weg willen zijn.

Wonen in Acquoy betekent wonen in een idyllisch stukje Betuwe, midden in het groen en toch verrassend centraal.

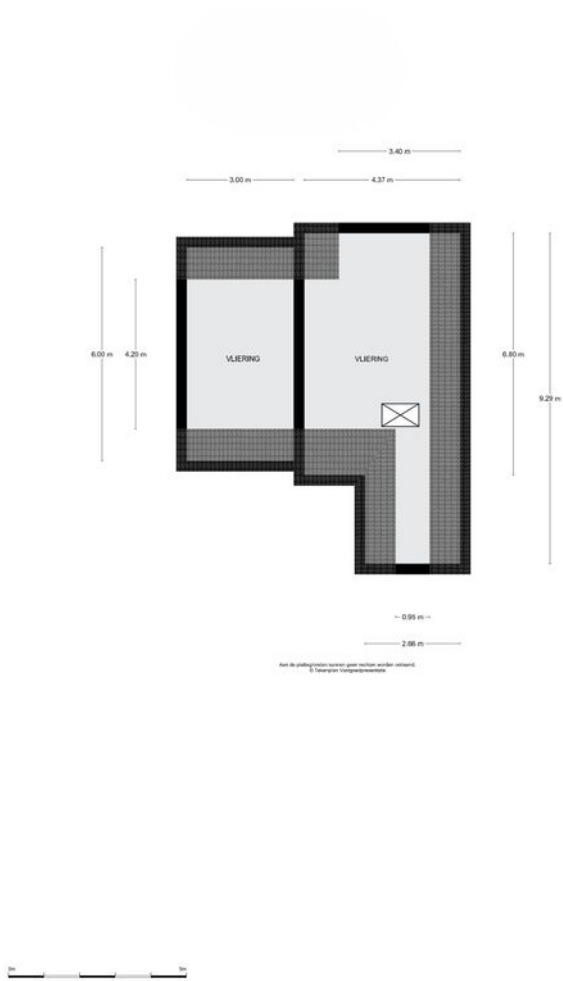
Plattegrond begane grond



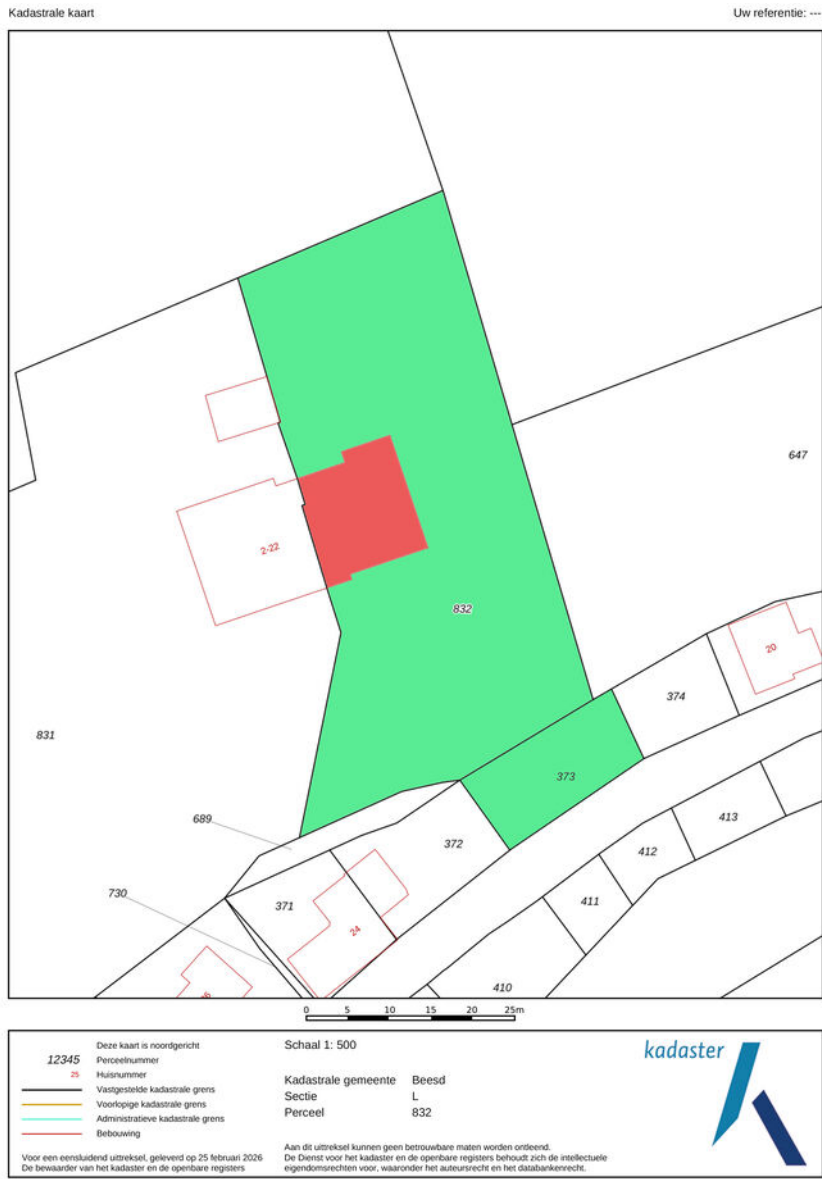
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Hofstaete Makelaardij o.z. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Onderzoeksplicht koper:

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop. In dit kader is het wellicht ook verstandig om het object bouwkundig te laten keuren.

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door de koper niet wordt opgezegd.





Uw makelaar



Nico van Vliet

MAKELAAR / TAXATEUR O.Z.

Hofstaete Monumentaal is een makelaar in exclusief en monumentaal onroerend goed.

Exclusieve objecten en monumenten verlangen een speciale benadering.

Bent u op zoek naar een expert op het gebied van monumenten
en exclusieve huizen? Hofstaete Monumentaal biedt u deze expertise.

Hofstaete Monumentaal  Gasthuisstraat 32  5301 CC Zaltbommel
T 0416-671700  E info@hofstaetemakelaardij.nl  W www.hofstaetemakelaardij.nl

