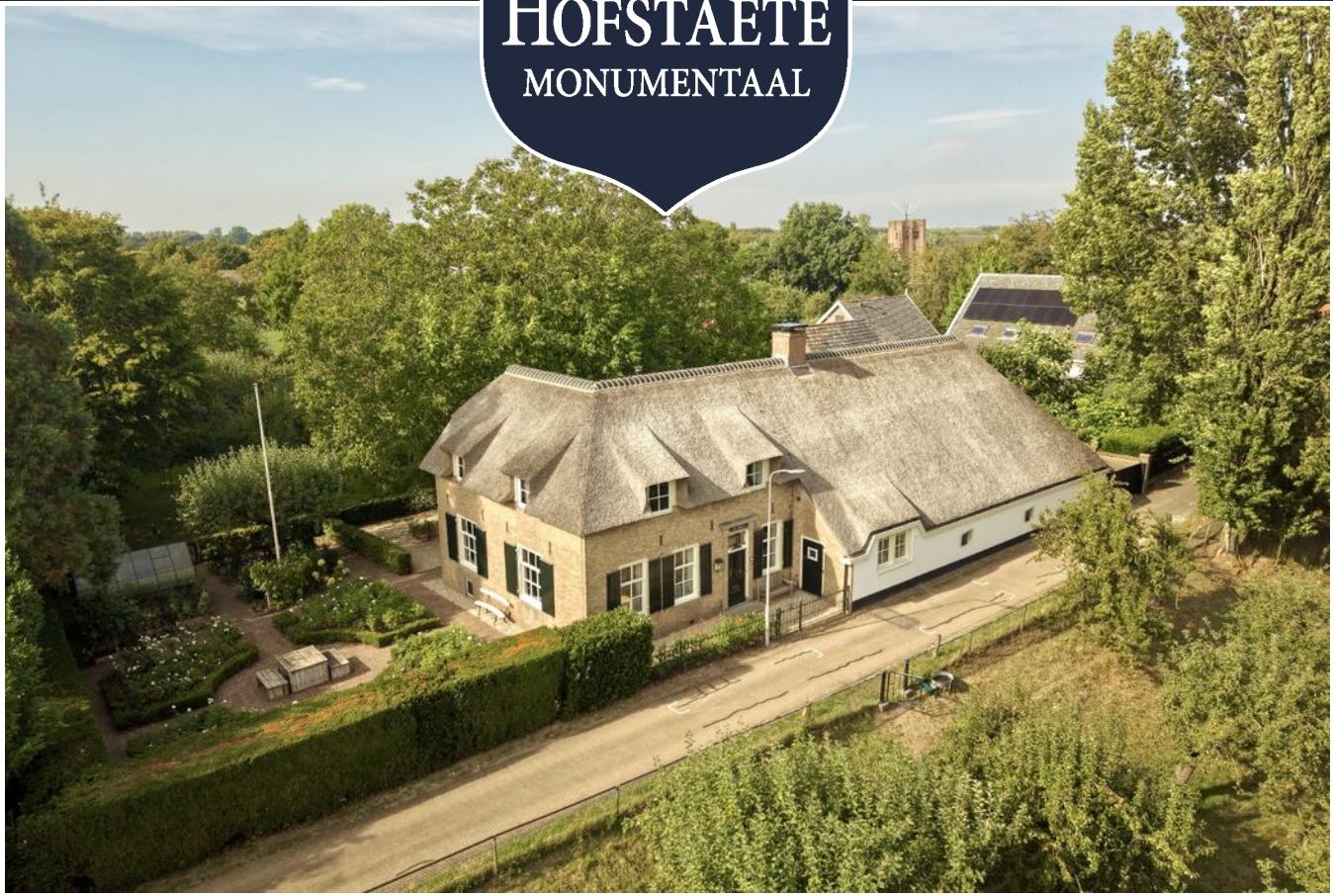
HOFSTAETE
MONUMENTAAL



Lingedijk 122
Acquoy

- Herenboerderij "het Schaep" -

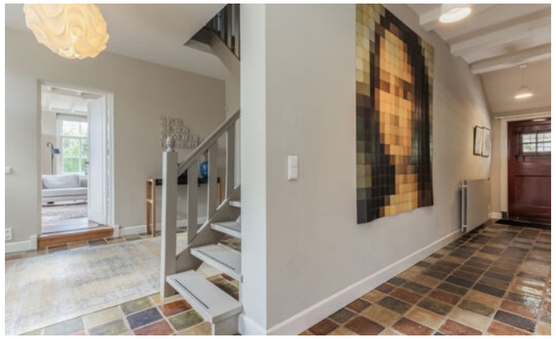
Op een idyllische plek aan de Lingedijk, aan de rand van het dorp, staat deze prachtige met riet gedekte woonboerderij en authentieke bijgebouwen. Het pand staat op een riante kavel van 3450 m2 en is aan de achterkant toegankelijk via de Achterweg middels een oude oprijlaan. Hier treft u een oase van rust en heeft u veel privacy, zonder de levendigheid van het dorp te missen. Deze woonboerderij, een Rijksmonument, oorspronkelijk gebouwd rond 1750, is in 1970 herbouwd, vol karakter, sfeer én comfort. Binnen ziet u prachtige authentieke vloeren, fraaie balkenplafonds, de eeuwenoude boogkelder en de voormalige stalruimte, nog voorzien van traditionele koeienstaken, mestgoot en hooiplanken. Omgeven door een prachtige stijlvolle siertuin met een gevarieerde beplanting, compleet met een Betuwse fruitboomgaard beplant met meer dan 60 hoogstambomen, een grinderf met een grote oude markante notenboom en natuurlijk de oude houten garage/schuur met kapschuur. Het huis wordt aangeboden inclusief een schapen-weide, gelegen aan de overkant van de Lingedijk (1580 m2).

Beknopte gegevens

Soort woonhuis:	woonboerderij
Bouwjaar:	omstreeks 1750
Gebruiksoppervlakte:	ca. 309 m2
Inhoud:	ca. 1490 m2
Perceeloppervlakte:	5030 m²
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	3, extra slaapkamers mogelijk
Bijgebouwen:	authentieke houten garage/schuur (afm. 9.21 x 4.49 m) annex houten kapschuur (afm. 7.62 x 5.41 m), beiden daken met riet gedekt.
Tuin:	riante siertuin rondom de boerderij, met rozenperken, meidoorn- en taxushagen. En een hoogstam fruitboomgaard met meer dan 60 bomen van verschillende Oud-Hollandse rassen. Het is hier heerlijk toeven onder de grote markante notenboom.
Ligging:	de woonboerderij ligt aan de Lingedijk (wat ook het officiële adres is). De hoofdingang van het huisperceel ligt aan de Achterstraat, waar u met een auto, via de toegangspoort met oprijlaan, de opstallen bereikt. De voordeur wordt weinig gebruikt, iedereen komt achterom.
Bijzonderheden:	de boerderij heeft de status van Rijksmonument, bekend onder nummer 16490.

Entree

De officiële entree bevindt zich in het hart van het woonhuis. De voordeur aan de Lingedijk geeft toegang tot deze ruimte die toegang geeft tot nagenoeg alle vertrekken in het huis. Het gebruik van de materialen, kleurstellingen, afwerking: alles ademt hier meteen de sfeer van de hele woonboerderij, waarmee de toon is gezet...



Living

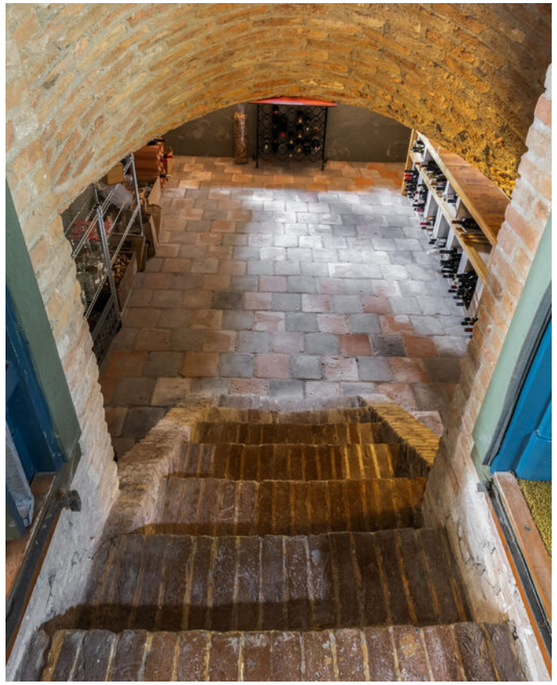
De woonkamer is er één van formaat! De grote hef-schuiframen met roedeverdeling geven veel lichtinval en maken dit een hele fijne verblijfsruimte. Het mooie houten balkenplafond en de klassieke brede houten vloerdelen dragen bij aan de huiselijke sfeer. De houtkachel zorgt voor een gezellige warmte op koude winterdagen.

De ruimte is verdeeld in twee delen, waarbij het hoger gelegen deel de "opkamer" betreft, welke boven de toogkelder ligt. Vanuit de woonkamer is de naastgelegen studeerkamer toegankelijk.

Vanuit de woonkamer kijkt u rondom uit over de tuin en de voorgelegen dijk.

Studeerkamer en boogkelder

Zowel via de entree als via de woonkamer is de studeerkamer te bereiken. Een openslaande houten deur met een houten luik geven toegang tot de prachtige eeuwenoude boogkelder die in gebruik is als wijnkelder. De historie van de woonboerderij is hier voelbaar...

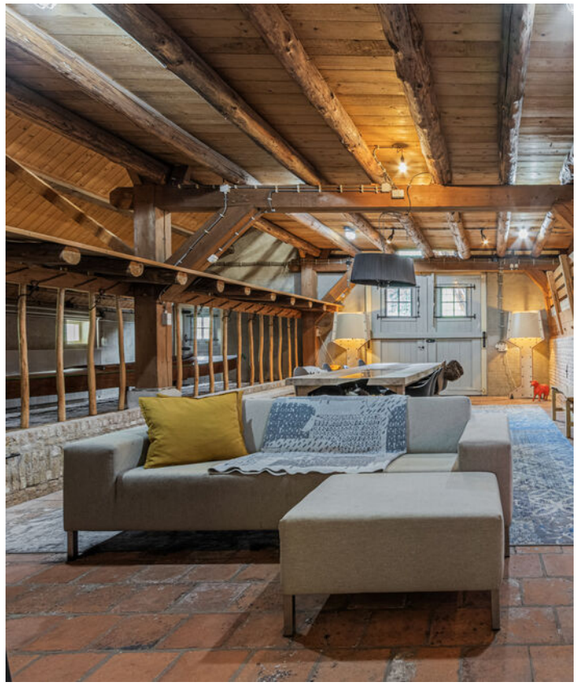


Keuken

De keuken biedt fijn uitzicht op de voorgelegen dijk en de bijbehorende schapenweide aan de overzijde van de dijk. De keuken is uitgerust met een hoog wandgedeelte, een recht aanrechtgedeelte en een groot 6-pits Boretti fornuis. De ossenbloedrode buitendeur geeft toegang tot de voorkant. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken.

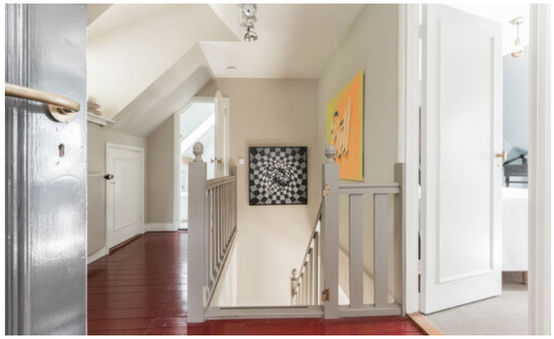
Achterdeel/atelier

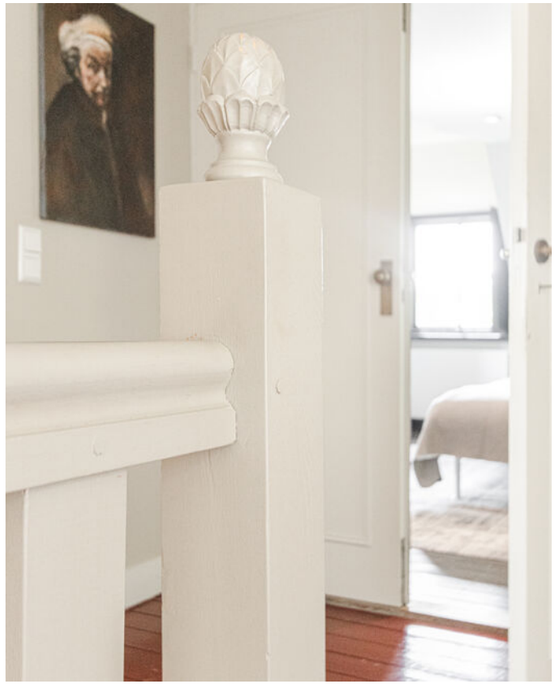
Het achterste gedeelte van de woonboerderij, ook wel 'de deel' genoemd, is een riante ruimte die nog duidelijk haar oorspronkelijke functie laat zien. De staken waaraan de koeien vast stonden zijn nog aanwezig, evenals de grote openslaande staldeuren. Het huidige gebruik is echter geheel aangepast naar de wensen van deze tijd: een heerlijke relax- en atelierruimte, die voor allerlei doeleinden inzetbaar is. De achteringang wordt door de huidige bewoners als dagelijkse ingang gebruikt en vormt als het ware een 'bijkeuken'.
Via een split-level trap is de bovengelegen zolder te bereiken.



Overloop

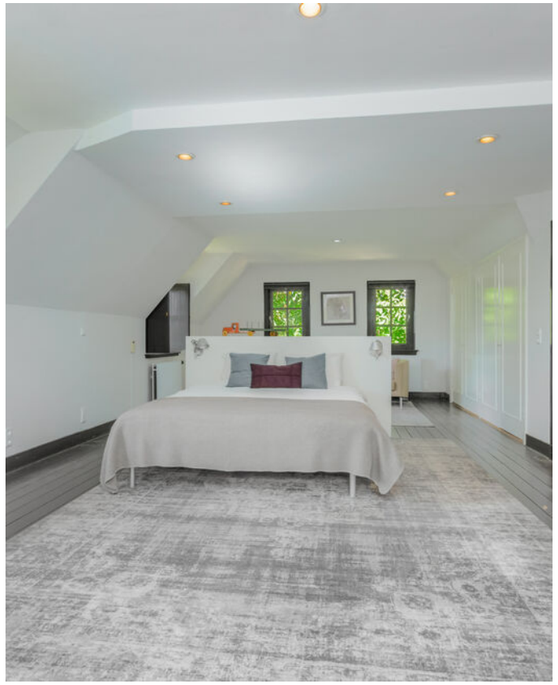
De overloop geeft toegang tot twee riante slaapvertrekken en tot de badkamer. Tevens zijn er inbouwkasten gerealiseerd.
De kleurstelling, met de ossenbloedrode vloer en lichte wanden, past geheel binnen de sfeer van het woonhuis.





Masterbedroom

Oorspronkelijk was deze heerlijke ruime masterbedroom verdeeld in twee slaapvertrekken. Nu is het een 'Koninklijke Suite' met een zitgedeelte en grote praktische inbouwkasten.



Slaapkamer

De tweede slaapkamer heeft een grote inloopkast en een eigen wastafel. Via deze slaapkamer is de achterzolder boven de deel toegankelijk.

Badkamer

De badkamer is zeer compleet uitgerust, met een vrijstaand ligbad, houten wastafel met dubbele waskommen, inloopdouche en toilet. De handdoek-radiator completeert het geheel. De deur geeft toegang tot de zolder boven de deel.

Zolder

De zolder boven de deel lijkt te zweven met de vides aan beide kanten. Aan de ene zijde kijkt u op het entree gedeelte van de deel, aan de andere zijde op het split level gedeelte boven de voormalige koeienstal. Dit vertrek is multifunctioneel en naar eigen behoefte te gebruiken, waaronder een of meer slaapkamers. De (hooi)luiken geven zicht op de kenmerkende "Betuwse kap".

Rondom de woning

Rondom de woonboerderij treft u veel groen en heerlijk veel ruimte. De tuin heeft een riant formaat en is ingedeeld in meerdere secties. Zo is daar de historische fruitboomgaard met meer dan 60 hoogstambomen van diverse Oud-Hollandse fruitrassen, de nostalgische grindtuin met de grote lommerrijke notenboom, de garage/schuur met kapschuur, de lange oprijlaan, de deftig ingedeelde voortuin en de groentetuin, compleet met kas.

Aanschouw de foto's en geniet!

Het Schuur
122

Het Schuur

Bijzonderheden

Bouwwijze woonhuis:
het woonhuis is traditioneel gebouwd. De gevels zijn vervaardigd van metselwerk met spouwmuurconstructie. De begane grondvloer is van steen m.u.v. de houten vloer in woonkamer. De verdiepingsvloeren zijn van hout. Het rieten schroefdak is in 2018 geheel vernieuwd en daarbij voorzien van dakisolatie (RC 3.50).

Nutsvoorzieningen:
er zijn zelfstandige aansluitingen op water-, gas- en elektraleidingen (3 x 25 A) alsmede op het gemeenteriool;

Installaties:
de verwarming wordt verzorgd door een c.v.-installatie middels radiatoren (bouwjaar c.v.-combiketel: 2016, type: HR). De keuken is tevens voorzien van vloerverwarming.

Woonhuis is een beschermd monument:
het betreft hier een Rijksmonument in het kader van de Monumentenwet, geregistreerd onder nummer16490. 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;
• energielabel D;
• de elektrische laadpaal voor een personenauto blijft achter;
• in de garage/schuur is aansluiting op water- en elektraleiding. Tevens ligt er een aansluiting op het riool, vanuit het woonhuis;
• er is een waterpuls met bijbehorende waterslang aanwezig;
• in het perceel ligt een buiten gebruik gestelde septictank en een gesaneerde ondergrondse olie-opslagtank blijkens een saneringscertificaat;
• voor meer informatie verwijzen wij door naar vragenlijst deel B, in te zien op MOVE, waar u ook de lijst van roerende zaken ziet.;

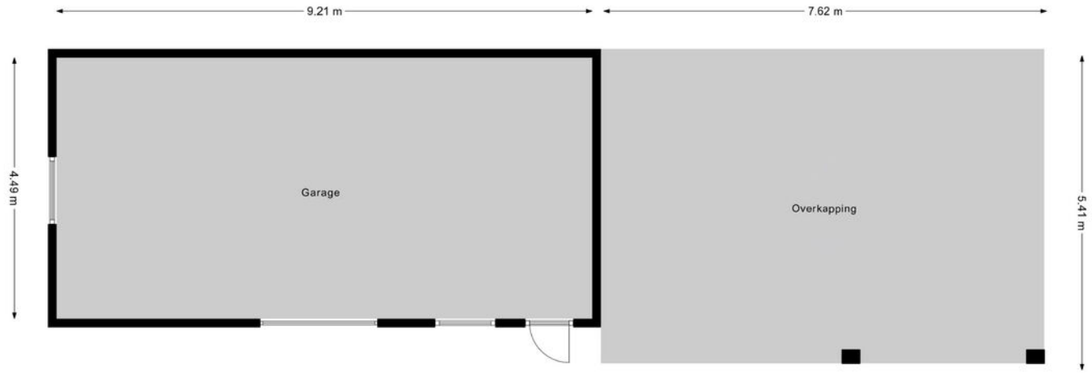
Algemeen:
• voor informatie over de gemeente West Betuwe kunt u kijken www.westbetuwe.nl Hier vindt u ondermeer informatie over scholen, (sport)verenigingen, kerkgenootschappen, etc..

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.
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 garage/schuur met kaploods



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 hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overeenkomst:
Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koop-overeenkomst 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.

HOFSTAETE
MONUMENTAAL

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

NVM vastgoedcert gecertificeerd funda powered by nvm NWWI