



Achterstraat 6
Kerkwijk

"de sfeer van landelijk wonen"

Deze monumentale T-boerderij staat op een centrale plek in de Bommelerwaard, op een perceel grond van ruim 20.000 m² en is aan de achterkant toegankelijk via de Aalderwijksestraat. De woonboerderij, gebouwd in 1791 en in 1905 uitgebreid, draagt een rijke historie met zich mee, hetgeen zich zowel in- als extern laat vertalen in tal van authentieke, sfeerbepalende details. Het is grondig gerestaureerd en waar mogelijk thermisch geïsoleerd, vandaar energielabel C. Buitenom heeft de boerderij z'n oorspronkelijke uitstraling behouden als ook zijn historische vorm.

Naast een klassiek grinderf, gesitueerd rondom de boerderij, ligt een mooi aangelegde voor- en zijtuin, een hoogstam fruitboomgaard met Oud Hollandse rassen, een vogel- en visrijke vijverplas en een weiland voor uw paarden of kleinvee. Opmerkelijk is de grote met hout gepotdekselde schuur (165 m²), compleet geïsoleerd, met mogelijkheden voor paardenstallen, goederenopslag, werkplaats met autobrug (inrijhoogte: 4 m1). Kortom een woonhuis met heel veel mogelijkheden, zoals B&B of voor dubbele bewoning -na verkregen vergunning-.



Beknopte gegevens

Soort woonhuis:	T-boerderij met dubbel voorhuis
Bouwjaar:	1791, het achterhuis in 1905
Gebruiksoppervlakte:	ca. 698 m ²
Inhoud:	ca. 2715 m ³
Perceeloppervlakte:	20620 m ²
Aantal kamers:	12
Aantal slaapkamers:	6
Bijgebouwen:	ruime schuur (165 m ²) met entree, berging, garage en opslagruimte (inrijhoogte 4.00 m1). Berging, overkapping en houtopslag.
Tuin:	prachtige voor- en zijtuin, fruitboomgaard, vogel- en visrijke vijverplas en weiland als ware het een 'levend' schilderij.
Ligging:	gelegen op een centrale plek in de Bommelerwaard, landelijk gelegen aan de rand van het dorp. Op slechts 10 autominuten van de A2.
Bijzonderheden:	de boerderij heeft de status van gemeentelijk monument.



Entree

De statige voordeur geeft toegang tot de imposante hal. De houten draaitrap met gesneden trappaal en gietijzeren baluster vormt een mooie eyecatcher in deze ruimte, die toegang geeft tot de opkamer, toogkelder, zitkamer, eetkamer, de keuken, toiletruime, tot het in pandige appartementen en de schitterende achterkamer in de voormalige deel.





Living

De voormalige deel is in gebruik als woonkamer (113 m2) en oogt buitengewoon ruimtelijk doordat er zicht is op de 8.75 meter hoge nok. De markante Phillibertspanten zijn in het zicht gebleven en ter plaatse van de voormalige deeldeuren is een getoogd glasraam, met magnifiek uitzicht.

Entresol

Vanuit de woonkamer is de entresol bereikbaar die nu in gebruik is als tweede zitgedeelte. Deze geeft ook rechtstreeks toegang tot de zolderetage en tot de verdieping boven het tweede appartement.





meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

Eetkamer

Aan rechterzijde van de hal is de eetkamer met haard, een hoog balkenplafond en eiken vloerdelen. Drie 20-ruits vensters bieden zicht op de voortuin. Dubbele deuren geven toegang tot de aangrenzende keuken.



Keuken

De keuken is ingericht met een ambachtelijk gemaakt keukenmeubel voorzien van een hardstenen werkblad. Onder een houten schouw staat 5 pits Falcon fornuis met wokbrander, bakplaat en dubbele oven. Ook hier is de vloer belegd met brede eiken delen. Aan de keuken grenst een bijkeuken met provisiekast en extra spoelblok met quooker.





meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



Opkamer en werkkamer

Aan de linkerkzijde van de hal bevinden zich de opkamer, de kelder en de werkkamer. De opkamer heeft een schouw met hout gestookte haard en vier 20-ruits vensters die zicht bieden op de omgeving. Onder deze opkamer ligt de (droge) wijnkelder met een dubbel tongewelf.



De werkkamer of zitkamer is voorzien van visgraatparket, een schouw en een erker met zicht op het grinderf en de boomgaard. Ziet u zichzelf al zitten op deze heerlijke thuiswerkplek?



Eerste verdieping - overloop

De prachtige authentieke houten draaitrap leidt naar de ruime overloop. Deze geeft toegang tot drie ruime slaapvertrekken, twee badkamers, een toiletruimte en tot de zolderverdieping. Tevens zijn er verschillende vaste kasten gesitueerd op de overloop.



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

Masterbedroom

Deze slaapkamer mag, met een oppervlakte van 35 m², met recht de masterbedroom worden genoemd. Deze kamer is uitgerust met schouw voorzien van een hout gestookte haard en geeft via een glazen deur rechtstreeks toegang tot de naastgelegen badkamer. Ook hier ziet u het klassieke houten balkenplafond. Vanuit deze slaapkamer heeft u fijn uitzicht op de voorgelegen tuin.





Badkamer

Net zoals de slaapkamer heeft ook de badkamer een riant formaat. De badkamer is zeer compleet uitgerust met een wastafel, ligbad, douchecabine, een separate toiletruimte en verschillende handige vaste kasten. Een toogverbinding scheidt de badkamer optisch in twee gedeelten.



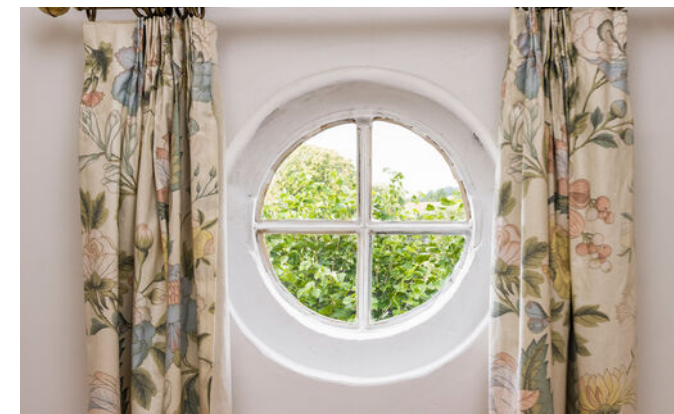
Slaapkamer en badkamer

De tweede slaapkamer beschikt over een klein balkon, een vaste kast en heeft heerlijk zicht op de de achtertuin. De naastgelegen badkamer is uitgerust met een wastafel en een douchecabine, met daaraan grenzend een wasruimte met witgoed aansluitingen.



Slaapkamer en zolder

De derde slaapkamer is hoger gelegen en geeft rechtstreeks toegang tot de naastgelegen zolder. Op dezelfde hoogte, maar dan toegankelijk via de overloop ligt de tweede zolder, die ook bereikbaar is via de entresol.





Twee appartementen

Tevens zijn er nog twee appartementen gerealiseerd binnen het woonhuis. Het eerste appartement heeft een eigen zijentree en is toegankelijk via de centrale hal. Dit appartement is ingericht met een zitkamer met keuken, aangrenzende slaapkamer, compleet ingerichte badkamer en een toiletruimte.

Aan de woonkamer grenst het tweede zelfstandige appartement met zitkamer op de begane grond, een slaap-annex badkamer en een separate toiletruimte op de verdieping. Twee grote dakvensters bieden zicht op het weiland, de vijverplas en de boomgaard.



meester in monumentale huizen



www.hofsfaetemakelaardij.nl



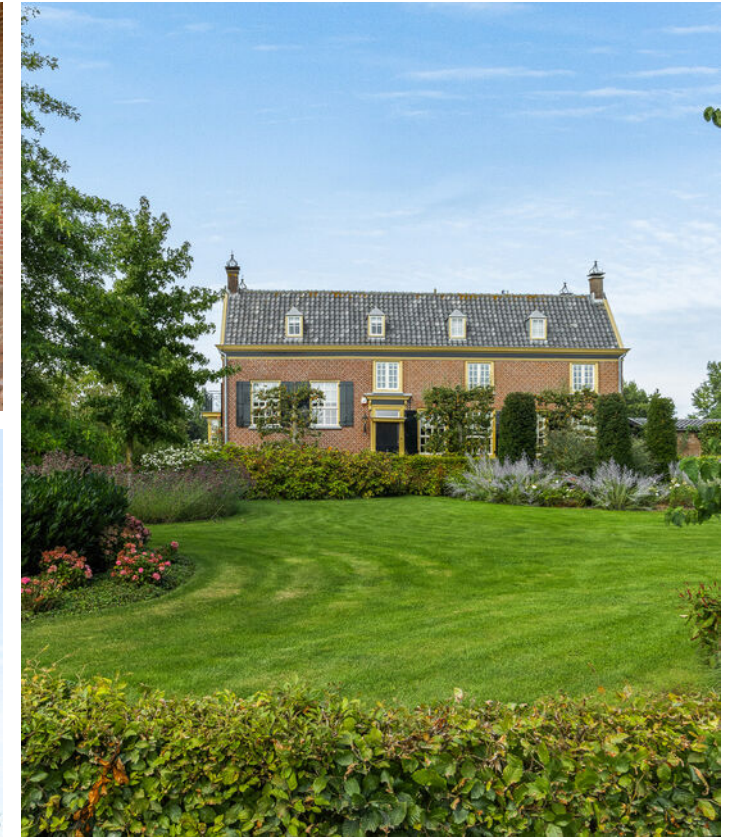
Tuin en bijgebouwen

Rechts van de boerderij ligt een tuin met twee parkeerplaatsen. Achter de gemetselde tuinmuur is bij de formele tuin een groot terras met een veranda en zomerkeuken. Vanaf het terras kijkt u op de fraai ingerichte borders met een diversiteit aan vaste planten. Zowel in de tuin als in de boomgaard zijn elektra- en beregeningsvoorzieningen aangebracht.



Via een eigen inrit is de schuur te bereiken. Deze ruimte van 165 m² is multifunctioneel. Het gebouw is volledig geïsoleerd, uitgerust met o.a. krachtstroomaansluiting, smeerput en brug. Links van het woonhuis ligt een brede inrit. Deze inrit gaat over in een half verhard pad dat door het weiland/boomgaard loopt naar de toegangspoort vanaf de Aalderwijksestraat.





meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl





Bijzonderheden

Bouwwijze woonhuis:
het woonhuis is traditioneel gebouwd. De gevels zijn vervaardigd van steens metselwerk, aan binnenzijde afgetimmerd met gips- of houten platen. De begane grondvloeren zijn van beton. De verdiepingvloeren zijn van hout. De zadeldaken zijn met pannen gedekt.

Isolatie:
er is gedeeltelijk dakisolatie toegepast alsmede vloerisolatie in de achterkamer (voormalige deel). Tevens is het grotendeels voorzien van isolerende beglazing.

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

Installaties:
de verwarming wordt verzorgd door een c.v.-installatie middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming in de achterkamer. Er zijn in het woonhuis 4 houtkachels beschikbaar, waaronder een Finse Speksteenkachel voor het achterhuis. Van april tot en met september wordt het water elektrisch opgewarmd met als bron de zonnepanelen. Van oktober tot en met maart door de pelletkachel, aangesloten op een warmwaterketel (500 L), in combinatie met een c.v.-combiketel die vooral gebruikt wordt voor warmwater en feitelijk niet voor verwarming gebruikt wordt(bouwjaar: 2017, type: HR).

Woonhuis is een beschermd monument:
het betreft hier een gemeentelijk monument in het kader van de Monumentenwet.

Diversen:
• vanwege het bouwjaar van het woonhuis wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen;

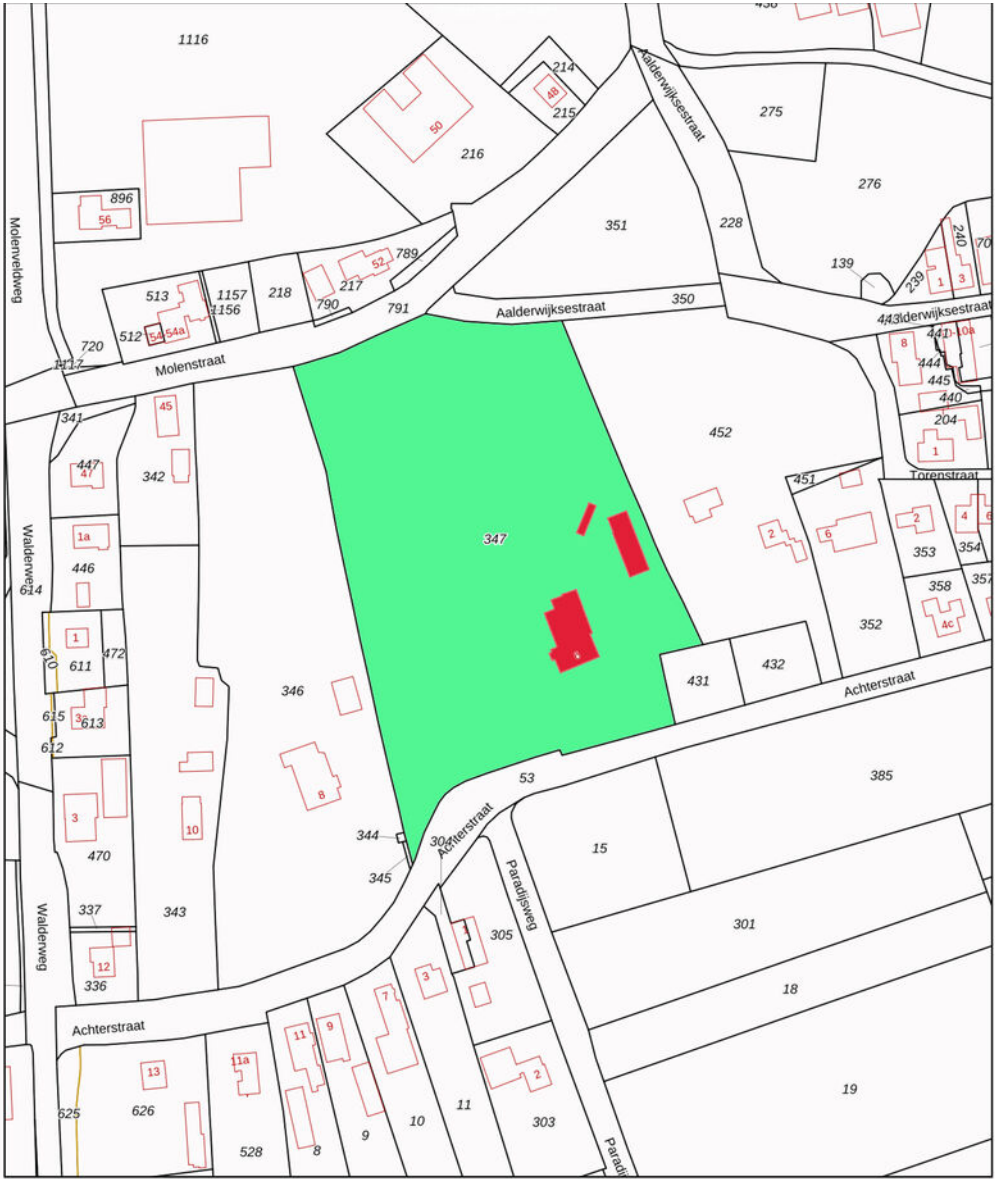
- om meer inzicht te bieden in de bouwtechnische staat kunt u het inspectierapport, wat door Monumentewacht Gelderland in 2026 is opgesteld, inzien op MOVE. Aan koper wordt uiteraard gelegenheid geboden om ook zelf onderzoek te (laten) doen;
- het woonhuis heeft energielabel C;
- in de schuur is aansluiting op water- en elektraleiding;
- er zijn twee stopcontacten voor het opladen van elektrische auto's;
- de zonnepaneelinstallatie (2018) bestaat uit 48 panelen a 320 WP en levert jaarlijks ca. 16.000 kWh op;
- twee airco-units voor koeling en verwarming;
- de op het terrein staande vrijstaande woonunit wordt verwijderd en vormt nadrukkelijk geen onderdeel van de kooptransactie;
- 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 Zaltbommel kunt u kijken www.zaltbommel.nl Hier vindt u ondermeer informatie over scholen, (sport)verenigingen, kerkgenootschappen, etc..
•Kerkwijk (700 inwoners) is een rustig en gemoedelijk dorpje in de Bommelerwaard. Je woont hier landelijk met veel ruimte en groen om je heen en met belangrijke voorzieningen zoals een basisschool en een sportvereniging binnen handbereik. Dat zorgt voor een fijne, betrokken dorpsfeer. Rondom Kerkwijk liggen mooie wandel- en fietsroutes door het open landschap. Voor dagelijkse boodschappen rijdt je binnen enkele minuten naar Ammerzoden. Het gezellige vestingstadje Zaltbommel heeft een uitgebreid winkelbestand alsmede een scholengemeenschap, horeca- en culturele voorzieningen. Zaltbommel heeft een treinstation en ligt aan de A2 (ca. 10 autominuten).

Wonen in Kerkwijk betekent wonen in een landelijk stukje Bommelerwaard, midden in het groen en toch verrassend centraal.



Kadastrale kaart



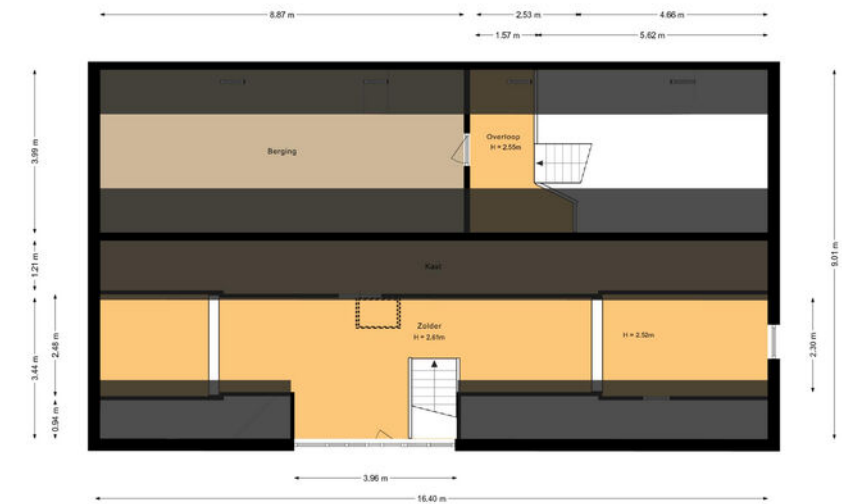
Plattegrond begane grond



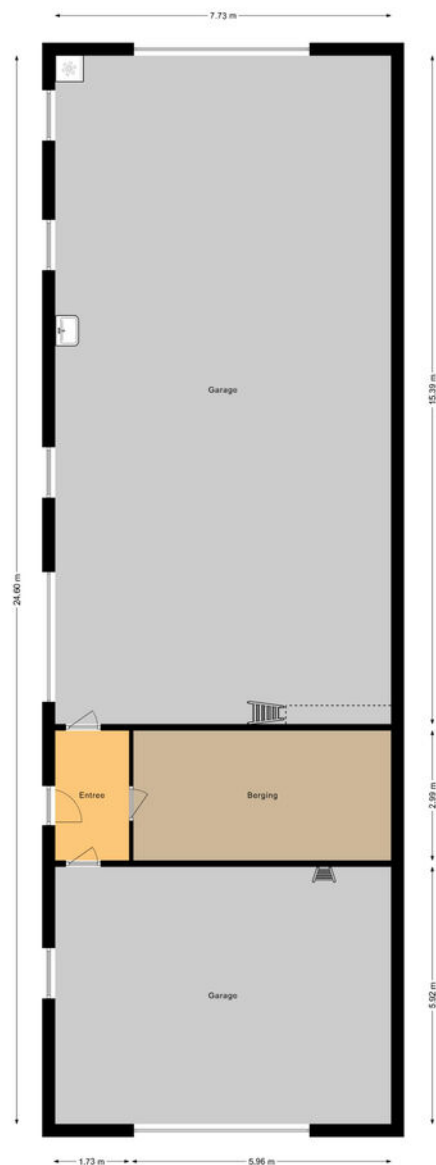
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond schuur



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

