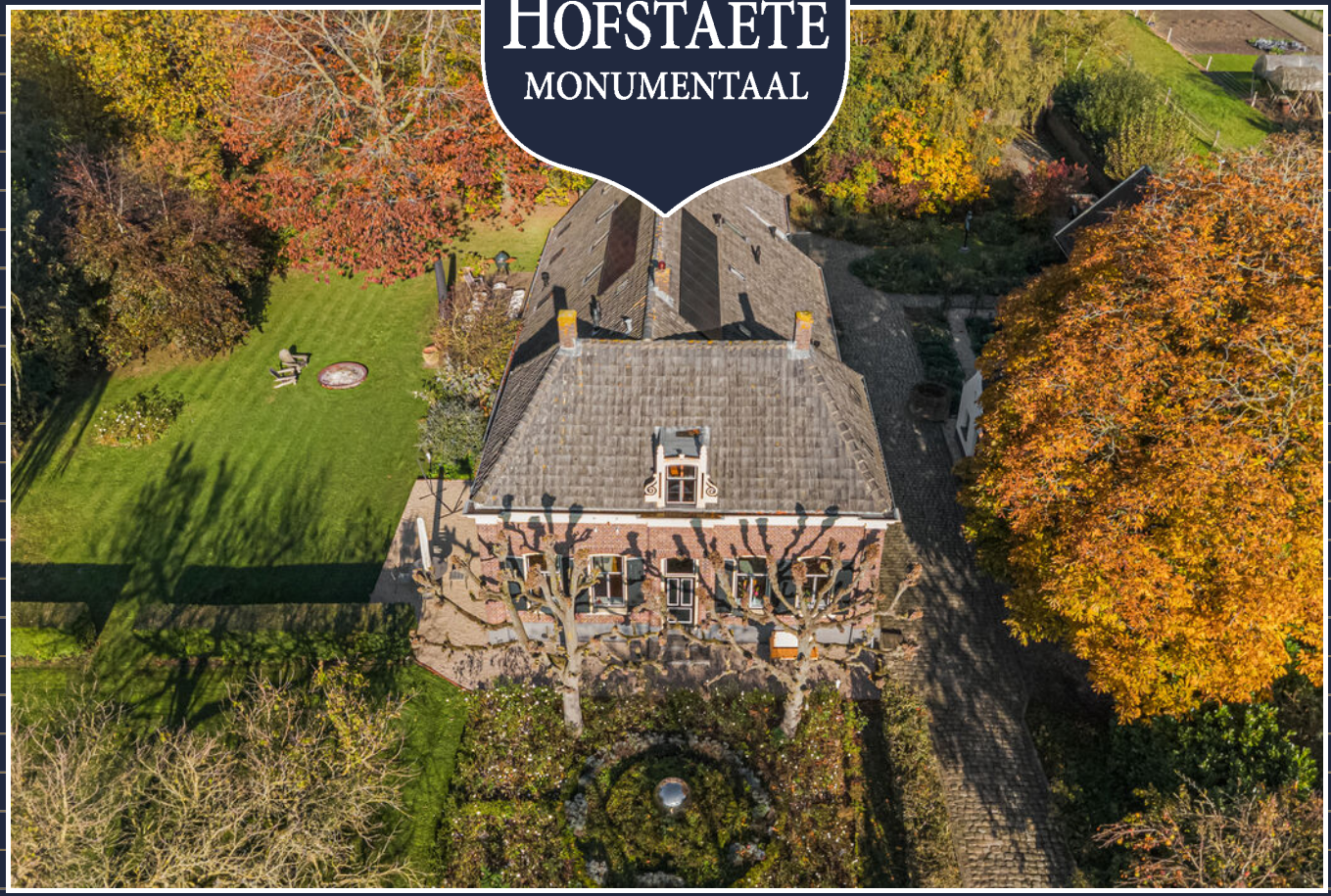
HOFSTAETE
MONUMENTAAL



Waalbandijk 127
HELLOUW

- De sfeer van landelijk wonen! -

Deze monumentale half vrijstaande boerderij is op enige afstand van de slingerende Waalbandijk gelegen, op een prachtige landelijke plek met een perceeloppervlakte van 1784 m2. Het is gebouwd in 1901 en draagt een rijke historie met zich mee, hetgeen zich zowel in- als extern laat vertalen in tal van authentieke, sfeerbepalende details. Het is in 2002 grondig gerestaureerd en in 2023 verduurzaamd, vandaar energielabel B. Buitenom heeft de boerderij z'n oorspronkelijke uitstraling behouden als ook zijn historische vorm. Vanuit de woonkamer heeft u een mooi uitzicht over de royaal bemeten tuin. Een klassieke smeedijzeren toegangspoort geeft toegang tot de afrit naar het woonhuis. Rondom de half vrijstaande boerderij ligt een mooi aangelegde voor- en zij-tuin, met hoogstam fruitbomen, markante leilinden en andere prachtige volwassen bomen en struiken. Opmerkelijk is het bakhuis met gemetselde- en gepleisterde gevels en oud Hollandse pannen op het dak, compleet geïsoleerd, wat in gebruik is als berging. Kortom het is hier een heerlijke plek om te wonen, te werken en te ontspannen.







Beknopte gegevens

Soort woonhuis:	half vrijstaande woonboerderij
Bouwjaar:	1901, in 2002 gerenoveerd
Gebruiksoppervlakte:	ca. 265 m2
Inhoud:	ca. 1048 m^3
Perceeloppervlakte:	1784 m^2
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Bijgebouwen:	bakhuis (afm. 6.70 x 3.10 m) met gemetselde- en gepleisterde gevels en oud Hollandse pannen op het dak, compleet geïsoleerd. Met zolderberging.
Tuin:	rondom de woning ligt een mooi aangelegde voor- en zijtuin, met hoogstam fruitbomen, leilinden en andere prachtige volwassen bomen en struiken. Een klassieke smeedijzeren toegangspoort geeft toegang tot de afrit naar het woonhuis.
Ligging:	het huis staat op een prachtige landelijke plek.
Bijzonderheden:	het woonhuis heeft status van gemeentelijk monument.

Entree en hal

Via de gecentreerde voordeur geeft de langgerekte centrale hal toegang tot de woonkamer enerzijds en de eetkamer annex woonkeuken anderzijds. Aan het einde van de gang leidt een deur met roedeverdeling naar de riante zij-entree en de rest van het woonhuis.











Woonkamer

De sfeervolle woonkamer heeft een heerlijke inval van (zon)licht door de grote raampartijen, met roedeverdeling.

Via openslaande deuren kunt u rechtstreeks naar het terras.

Verder vallen hier de prachtige houten vloer op en het hoge balkenplafond.

Een klassieke schouw vormt een blikvanger in de verder strak ingerichte living.















Keuken en eetkamer

Aan de andere zijde van de hal ligt de woonkeuken met de open eetkamer. Deze is hoger gelegen omdat dit in vroeger dagen de opkamer was (met toegang tot de wijnkelder). Door deze open te maken is nu een riante ruimte ontstaan waar het heerlijk toeven is. Met keukenunit (landhuisstijl) in hoekopstelling, hardstenen werkblad en gebruikelijke inbouwapparatuur.

















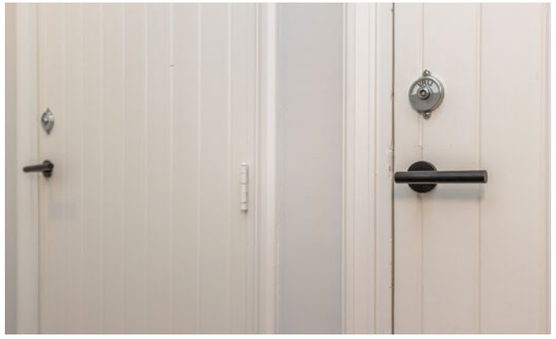






Toilet en badkamer

Vanuit de zij-entree, die tevens de 'ingang achterom' vormt, zijn alle overige vertrekken op de begane grond toegankelijk. Zo ook de toiletruimte en compacte badkamer, welke is uitgerust met een klassieke wastafel, radiator als ook met een inloopdouche. Door de wit geglazuurde tegeltjes hebben deze vertrekken een frisse aanblik.















Slaapkamer

Op de begane grond is een ruime slaapkamer gesitueerd, die tevens voorzien is van een inbouwkast. De halfronde boogramen en het houten gebint, geven dit vertrek een nostalgische aanblik.















Overloop

Vanuit de grote zij-entree is de trapopgang toegankelijk die leidt naar de ruime overloop. Deze is open tot in de nok en geeft toegang tot alle vertrekken op deze etage.

Heel fraai zijn de houten gebinten in het zicht verwerkt.







Masterbedroom

Deze naam mag met recht gedragen worden! Dit riante vertrek, met grote markante houten kastenwand en authentieke houten dakspanten in het zicht ademt rust en ruimte! Vanuit deze slaapkamer heeft u rechtstreeks toegang tot de badkamer op deze verdieping.

Badkamer

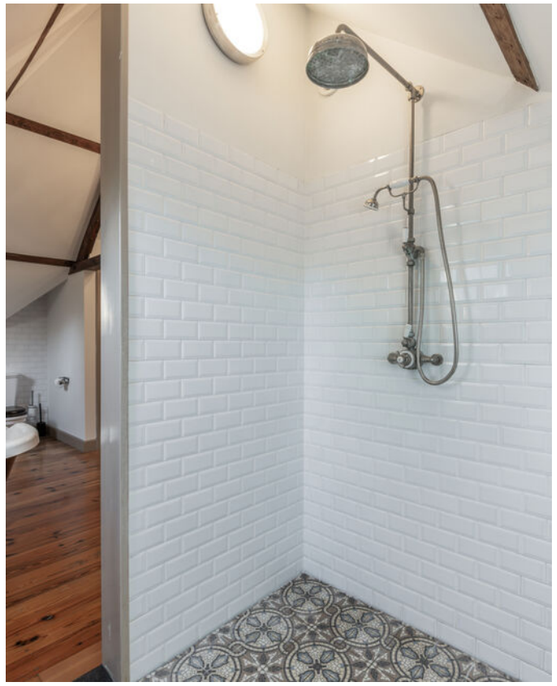
De klassieke badkamer is uitgerust met een vrijstaande klassiek ligbad op pootjes, een zeer ruime inloopdouche, een toilet, bidet en een wastafel. Ook hier zijn vaste kasten gerealiseerd.













Slaapkamer en wasruimte

Vanaf de overloop is ook de tweede ruime slaapkamer toegankelijk en tevens de wasruimte waar ook de cv-opstelling zich bevindt alsmede een flinke droogkamer.















Bakhuis

Het vrijstaande bakhuis is voor allerlei doeleinden te gebruiken. De huidige bewoners hebben het nu deels in gebruik als bergruimte en deels als relax-ruimte. De schouw met kachel en de afwerking en inrichting maken dat dit bijgebouw voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden.





meester in monumentale huizen



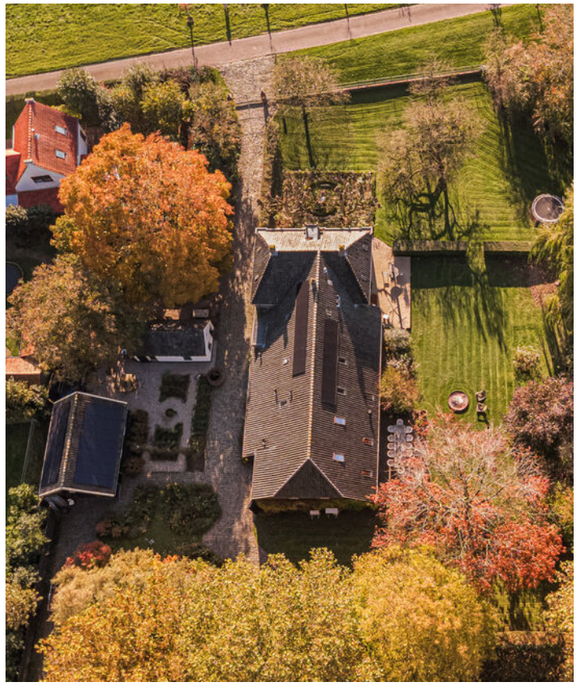








www.hofstaetemakelaardij.nl















Bijzonderheden

Bouwwijze woonhuis:
het woonhuis is traditioneel gebouwd. De gevels zijn vervaardigd van steens metselwerk, aan binnenzijde geïsoleerd en afgetimmerd. De begane grondvloer is van steen m.u.v. de houten vloer in woonkamer. De verdiepingsvloeren zijn van hout. Het dak is met pannen gedekt.

Isolatie:
de woning is voorzien muur- en dakisolatie, op de begane grond HR++ monumentenglas (U-waarde 1,2 tot 1,5) en gedeeltelijk voorzien van vloerisolatie.

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

Installaties:
de verwarming wordt verzorgd door een c.v.-installatie middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming (grotendeels) op de begane grond (bouwjaar c.v.-combiketel: 2022, type: HR). Airco unit voor koelen en verwarmen.

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;
• energielabel B;
• de zonnepaneelinstallatie (2024) bestaat uit 15 panelen à 430 WP en heeft in 2025 in totaal 5320 kWh opgewekt;
• de waterontharder blijft achter;
• door het perceel ligt een hoofdleiding van Liander en een rioolleiding van de gemeente;
• het perceel is belast met een zakelijke erfdienstbaarheid van voetpad, ter breedte van 1.50 m1, ten behoeve van de bewoners van de aangrenzend woning gelegen aan Waalbandijk 127a, om te komen en te gaan, van- en naar de openbare weg, de Waalbandijk, te voet of met de fiets aan de hand (zonodig met kinder- of wandelwagens en andere hulpmiddelen).
• voor meer informatie verwijzen wij door naar vragenlijst deel B, in te zien op MOVE, waar u ook de lijst van roerende zaken ziet.;

Wonen in Hellouw
Hellouw is een dorp aan de rivier De Waal, gelegen in de gemeente West Betuwe. Met zo'n 1100 inwoners is een gemoedelijk en sfeervol dorpje in de regio. Je woont hier landelijk met veel ruimte en groen. Denk aan schilderachtige dijkwoningen, bloeiende boomgaarden en een uniek uitzicht over het water. In Hellouw is het iedere dag genieten.
De ligging aan de Waal(ban)dijk maakt Hellouw geliefd bij wandelaars en fietsers, vooral in het voorjaar, als de fruitbomen volop in bloei staan. Het huis ligt aan de wandelroute van het "Klompenpad" en nabij een prachtig natuurgebied in de uiterwaarden. Voor dagelijkse boodschappen rijdt je binnen enkele minuten naar Haaften. Zowel het gezellige vestingstadje Zaltbommel (15 km) als het grotere Gorinchem (15 km) heeft een uitgebreid winkelbestand alsmede een scholengemeenschap, horeca- en culturele voorzieningen. Dankzij de centrale ligging en goede uitvalswegen naar onder meer Rotterdam, Utrecht, Amsterdam en 's-Hertogenboschl is Hellouw ook zeer geschikt voor forenzen die landelijk willen wonen, maar toch snel op weg willen zijn. Wonen in Hellouw betekent wonen midden in het groen en toch verrassend centraal.



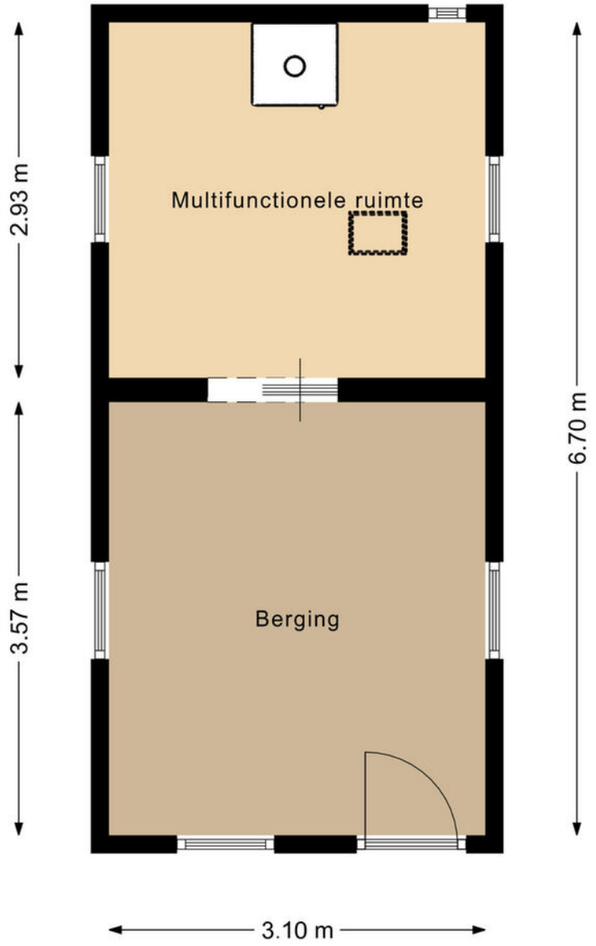
Plattegrond begane grond woonhuis



Plattegrond eerste verdieping woonhuis



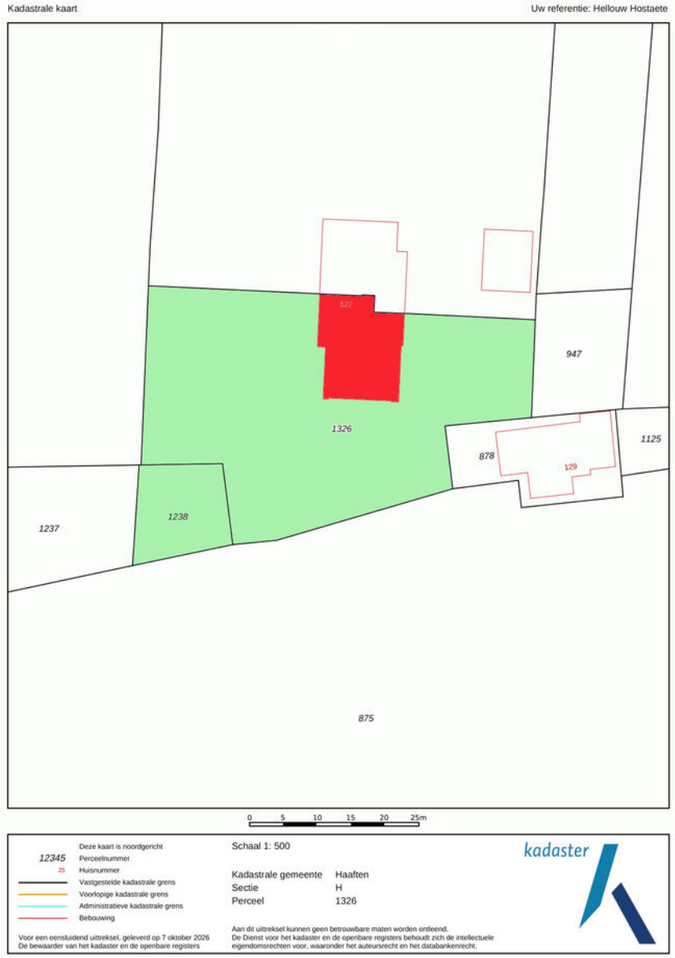
Plattegrond begane grond bakhuis



Situatietekening



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