HOFSTAETE
MONUMENTAAL



Waalbandijk 127 a
HELLOUW

- Romantisch wonen in het groen! -

Verscholen in het groen, staat deze prachtige monumentale half vrijstaande boerderij, achter het woonhuis aan Waalbandijk 127, op een perceel grond van maar liefst ca. 7150 m2. Het terrein bereikt u vanaf de achtergelegen Korfgraaf, via een statige oprijlaan met aan weerszijden een bomenrij. Het huis staat op een hele mooie idyllische plek en wordt omgeven door een parkeerplaats, tuin, een achterliggende fruitboomgaard en weiland, ideaal voor het houden van kleinvee en paarden. Het woonhuis is gebouwd in 1901 en is in 2023 intern, compleet gemoderniseerd met behoud van karakteristieke bouwelementen en optimaal geïsoleerd (energie-label A+++). Het exterieur heeft z'n oorspronkelijke uitstraling behouden. Een houten toegangspoort geeft toegang tot het erf en de parkeerplaats. Naast het woonhuis ligt een siertuin met een gevarieerde beplanting en een gazon. Bijzonder is de grote geïsoleerde garage (45 m2), ideaal om lekker te klussen. Met authentiek knechtenhuisje. In de fruitboomgaard staan allerlei prachtige hoogstam bomen. Om kort te gaan, het is hier een fijne plek om te wonen, te werken en tot rust te komen.







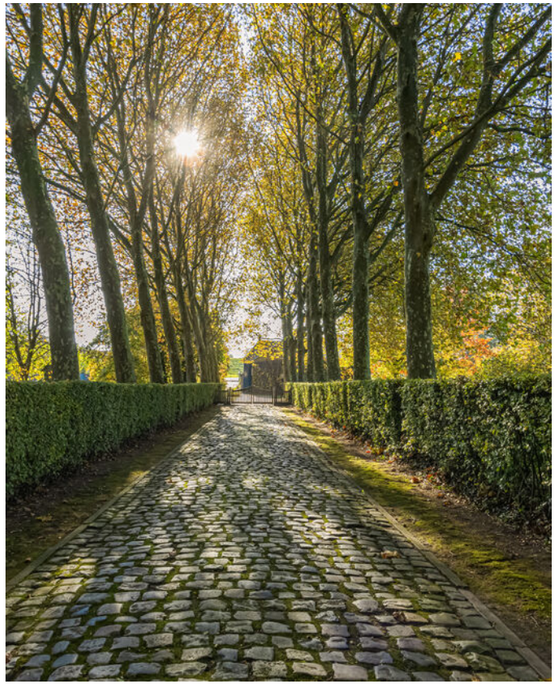
Beknopte gegevens

Soort woonhuis:	half vrijstaande woonboerderij
Bouwjaar:	1901, in 2023 gemoderniseerd
Gebruiksoppervlakte:	ca. 177 m^2
Inhoud:	ca. 739 m^3
Perceeloppervlakte:	ca. 7150 m^2
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Bijgebouwen:	grote geïsoleerde houten garage, afmetingen: 7.90 x 5.66 m, met praktische zolder. Met veel ruimte voor hobby's en kluswerkzaamheden. Met authentiek knechtenhuisje.
Tuin:	de tuin is onderverdeeld in een gedeelte siertuin, moestuin, parkeerplaats, hoogstam fruitboomgaard en weiland. De tuin vormt een leuke uitdaging voor iedere tuinliefhebber, maar ook het houden van kleinvee is hier prima mogelijk. Ook voor een paardenrijbak is genoeg plaats.
Ligging:	verscholen in het groen, op een hele mooie idyllische plek.
Bijzonderheden:	het woonhuis heeft de status van gemeentelijk monument.

Entree

Onder de overdekte kappartij is de centrale ingang van deze woonboerderij, met meterkast. De lichte hal geeft direct toegang tot de woonkamer/keuken en tot de badkamer en slaap-/thuiskantoor.











Living en keuken

Deze prachtige lichte ruimte, een echte eyecatcher, meet maar liefst 82 m2 en is smaakvol gemoderniseerd, mét behoud authentieke bouwelementen. Zo zijn het balkenplafond en de houten gebinten in het zicht gebleven en zijn deze aangevuld met stucwerk. Op de vloer ligt een strakke gietvloer. Met prachtige uitgebreide keuken (2024) voorzien van spoeleiland, veel kastruimten, robuuste werkbladen, een exclusief La Cornue-fornuis met dubbele oven, afzuigkap, wijnklimaatkast, vaatwasser, koel- en vrieskast en niet te vergeten een quooker. De grote ramen, met openslaande deuren aan beide zijden, geven enerzijds toegang tot de tuin met de garage en anderzijds toegang tot het terras en de tuin. Met praktische vaste kastruimte. De trap leidt naar de eerste verdieping.





























meester in monumentale huizen

www.hofstaetemakelaardij.nl

Badkamer

De moderne badkamer op de begane grond is uitgerust met een wandcloset, een wastafelmeubel en een inloopdouche met regenshower.



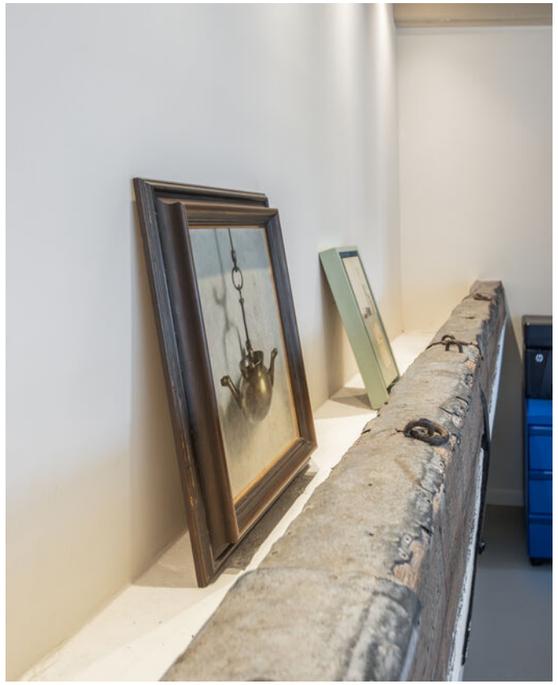




Slaap- of thuiskantoor

Naast de badkamer bevindt zich een vertrek dat zowel dienst kan doen als slaapkamer op de begane grond of als thuiskantoor. Aan u de keuze! Authentieke details in deze ruimte zijn de stalraampjes en de originele betonnen paardenvoerbak met ijzeren kettinghouders. Via de buitendeur loopt u zo de tuin in.









Masterbedroom

De grote slaapkamer is open tot in de nok. De gebinten zijn in het zicht verwerkt, gecombineerd met strakke wit gestucte wanden. De grote raampartij geeft uitzicht op de onder-gelegen overkapping. Via deze slaapkamer is de badkamer bereikbaar en vervolgens de andere vertrekken. Op de gehele bovenverdieping ligt een mooie gietvloer. Verwarming en koeling via een airco-installatie.

















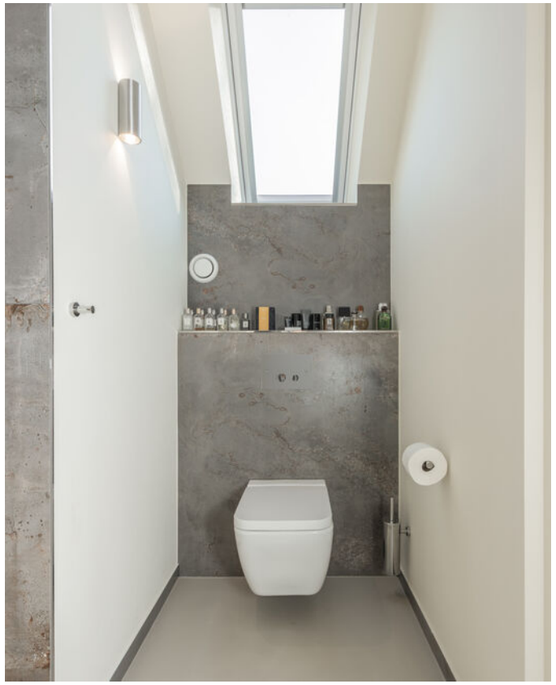


Badkamer

Bij deze luxe badkamer is gebruik gemaakt van hoog-waardige materialen en is voorzien van een grote inloop-douche met regenshower, een massief eiken wastafel-meubel met dubbele wastafels en verlichte spiegels, grote keramische tegels alsmede een afgescheiden toiletruimte met wandcloset. Vanuit de badkamer zijn de tweede slaapkamer en de kleed- en wasruimte te bereiken.













Slaapkamer

De tweede slaapkamer is wederom ruim genoeg om een tweepersoonsbed te herbergen. Een dakvenster geeft voldoende daglicht.

Kleed- en wasruimte

Het laatste vertrek is nu in gebruik als kleed- en wasruimte. Tevens is hier extra bergruime in een vaste kastenwand. In dit vertrek is er een wasmachine-aansluiting. Met toegang tot een praktische vliering, waar ook het verwarmingssysteem is geïnstalleerd .









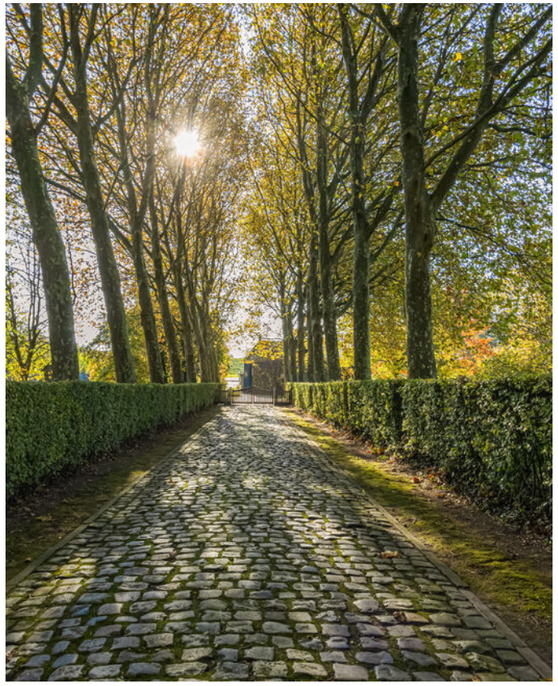




Buiten en tuin

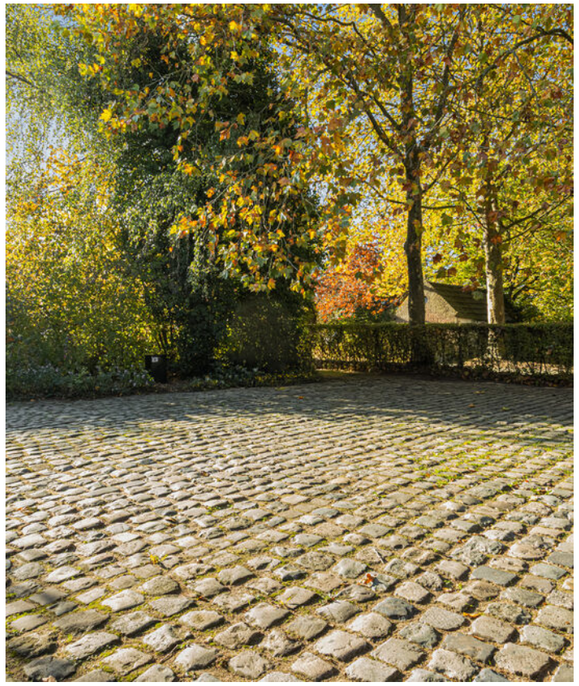
de tuin is onderverdeeld in een siertuin, moestuin, terras rond het huis. Heeft voldoende parkeerplaatsen, een hoogstam fruitboomgaard en weiland, De tuin geeft veel privacy, is ruimtelijk en is gelegen in een zeer rustige omgeving . De tuin heeft veel speelgelegenheden voor kinderen en/of voor het houden van kleinvee. Ook voor paarden zijn er meer dan voldoende mogelijkheden.























meester in monumentale huizen

www.hofstaetemakelaardij.nl












Garage

Afmetingen: ca. 7.90 x 5.66 m. Met toilet, parkeer-en/of klusruimte met pantry en een praktische zolderberging.

De garage (2008) is voorzien van muur- en dakisolatie en deels van isolerende beglazing. Met aansluiting op water- en elektraleiding.







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. De verdiepingsvloer is van hout. Het dak is met pannen gedekt;

Isolatie:
de woning is voorzien vloer-, muur- en dakisolatie en is deels voorzien van HR++ glas en deels met Da Vinci monumentenglas (vandaar energielabel A+++);.

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

Installaties:
vloerverwarming met hybride warmtepomp op de begane grond. Op eerste verdieing airconditioningt voor koeling en verwarming (bouwjaar warmtepomp: 2024).
.

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

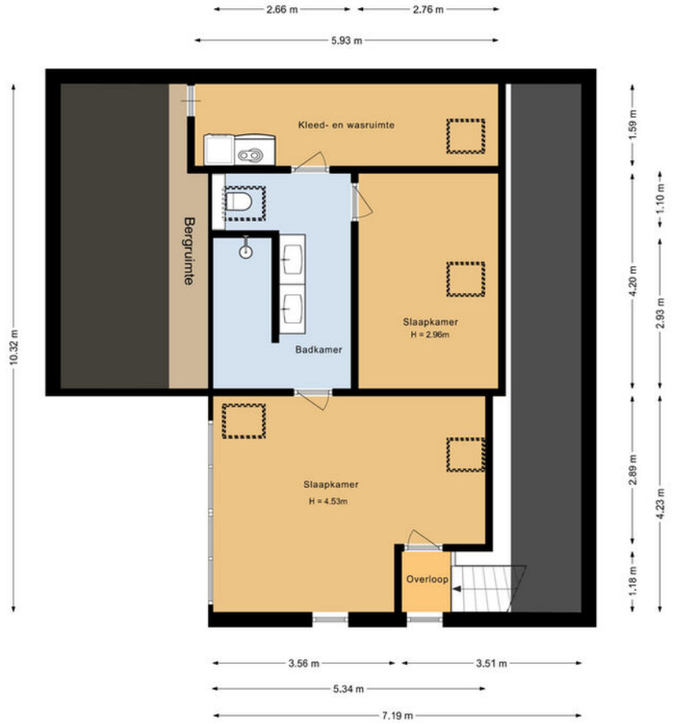
Diversen:
• vanwege het bouwjaar van het woonhuis wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen;
• om meer inzicht te bieden in de bouwtechnische staat kunt u het inspectierapport, wat door Monumentewacht Gelderland in 2026 is opgesteld, inzien op MOVE. Aan koper wordt uiteraard gelegenheid geboden om ook zelf onderzoek te (laten) doen;
• energielabel A+++;
• de zonnepaneelinstallatie (2023) bestaat uit 28 panelen à 380 WP en heeft in 2025 in totaal 7700 kWh opgewekt;
• de waterontharder blijft achter;
• door het perceel ligt een hoofdleiding van Liander en een rioolleiding van de gemeente;
• onderhavig perceel is belast met een zakelijke erfdienstbaarheid van weg, t.b.v. de bewoners van Korfgraaf 28 B en Korfgraaf 28 C, om te komen en te gaan, van- en naar de openbare weg, de Korfgraaf, via een gedeelte van de oprijlaan. Anderzijds is er sprake van een erfdienstbaarheid van voetpad, ter breedte van 1.50 m1 t.b.v. onderhavg perceel om via de op- en afrit van de aangrenzende woning gelegen aan Waalbandijk 127 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-Hertogenbosch 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.

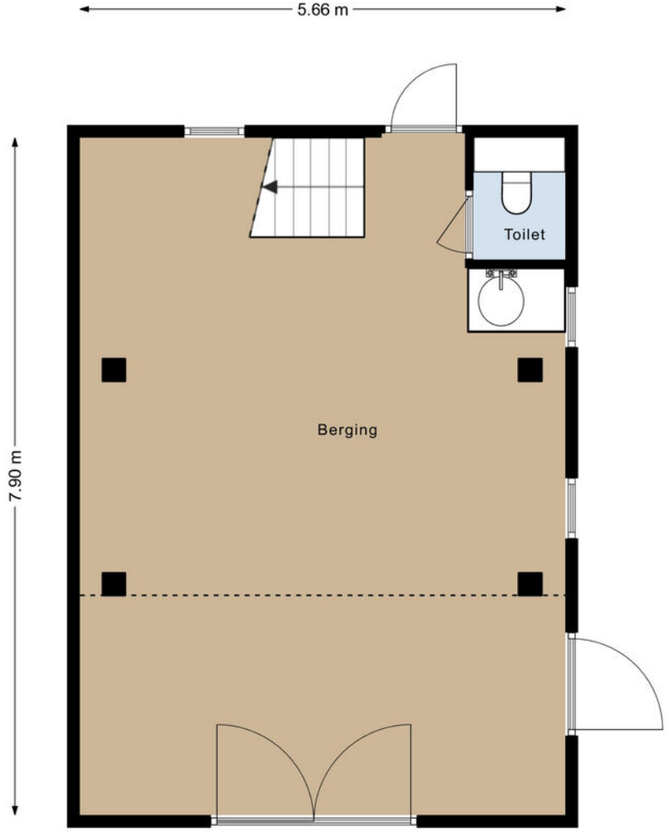
Plattegrond begane grond woonhuis



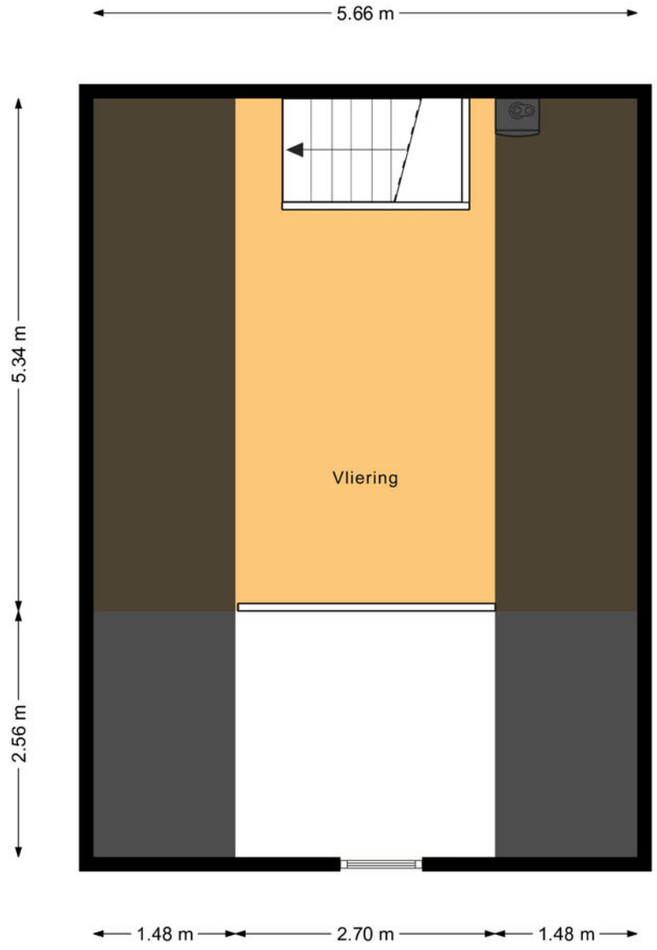
Plattegrond eerste verdieping woonhuis



Plattegrond begane grond garage



Plattegrond zolder garage



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