Hofstede makelaardij



# Molenstraat 19 | Zuilichem

Molenstraat 19

Zuilichem



## Wat je zeker wilt weten!

| | |
|---|---|
| **Type woning** | Vrijstaande woning met berging |
| **Bouwjaar** | 1890, onlangs gerenoveerd |
| **Woonoppervlakte** | ca. 160 m2 |
| **Inhoud** | ca. 570 m3 |
| **Perceeloppervlakte** | 2.415 m² |
| **Aantal kamers** | 4 |
| **Tuin** | Tuin rondom |
| **Bergruimte** | houten berging/schuur (afm. 5.00 x 3.20 m.) |
| **Energielabel** | C |
| **Isolatie** | Dakisolatie, muurisolatie, isolerende beglazing |
| **Verwarming** | CV-combiketel (Nefit, 2022) deels vloerverwarming, 12 zonnepanelen |







# Omschrijving

Daar bij die molen, die mooie molen...

Op een werkelijk unieke locatie, direct naast de karakteristieke molen van Zuilichem, staat deze charmante, vrijstaande woning met een verrassend speelse indeling, een eigentijdse afwerking en een fantastische, diepe achtertuin met zwembad. Een bijzonder plekje waar karakter, wooncomfort, ruimte en het buitenleven op prachtige wijze samenkomen. En dat alles op een royaal perceel van maar liefst 2.415 m²!

De woning is onlangs geheel gerenoveerd, waarbij de karakteristieke elementen prachtig zijn gecombineerd met een modern interieur. De zichtbare balkenplafonds, sfeervolle schouw, houten vloeren en verschillende vloerniveaus geven de woning een geheel eigen identiteit. De speelse split-levelindeling van de woonkamer zorgt voor een bijzonder ruimtelijk effect. De gezellige, lager gelegen zithoek en de royale eetkamer met karakteristieke schouw en houtkachel vormen samen een sfeervol geheel. Dankzij de vele raampartijen is er bovendien een heerlijke lichtinval. De luxe, moderne keuken met royaal spoeleiland, lichte werkbladen, warme houttinten en diverse inbouwapparatuur vormt het hart van de woning. Aansluitend bevindt zich de



# Omschrijving

royale serre met grote raampartijen en prachtig zicht op de achtertuin. Een heerlijke plek om ieder seizoen te genieten van het buitenleven, maar ook uitstekend geschikt als extra zitkamer, werkruimte of hobbyruimte. Verder beschikt de begane grond over een ruime entree, toiletruimte en praktische wasruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan de royale ouderslaapkamer met prachtige, zichtbare houten gebinten en een luxe badkamer en suite absoluut een eyecatcher is. De stijlvolle badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel en toilet. De fraaie tegelkeuze in combinatie met de goudkleurige kranen zorgt voor een luxueuze uitstraling. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig.

De bijzonder diepe achtertuin is misschien wel een van de grootste verrassingen van deze woning. Met uitgestrekte gazons, volwassen bomen, diverse terrassen, een vrijstaande houten berging en een eigen zwembad voelt het hier iedere dag een beetje als vakantie. Een verfrissende duik op een warme zomerdag, lange zomeravonden op het terras, het houden van dieren of heerlijk tuinieren op eigen terrein: hier is alle ruimte om jouw woonwensen werkelijkheid te laten worden. Het prachtige zicht op de naastgelegen molen geeft de tuin een bijna schilderachtige uitstraling.

Ook op het gebied van verduurzaming zijn er diverse voorzieningen getroffen. De woning beschikt over muur- en dakisolatie, isolerende beglazing, gedeeltelijk vloerverwarming en twaalf zonnepanelen. Het huidige geregistreerde energielabel is C. Een woning als deze kom je niet iedere dag tegen. De unieke ligging, het authentieke karakter, de moderne afwerking en de uitzonderlijk royale buitenruimte maken dit tot een bijzonder aantrekkelijke plek om te wonen.

Daar bij die molen in Zuilichem zou zomaar jouw nieuwe thuis kunnen staan! Laat je verrassen door de charme, de sfeer en de ruimte van deze bijzondere woning. Wij nodigen je van harte uit voor een bezichtiging!

## Begane grond

















































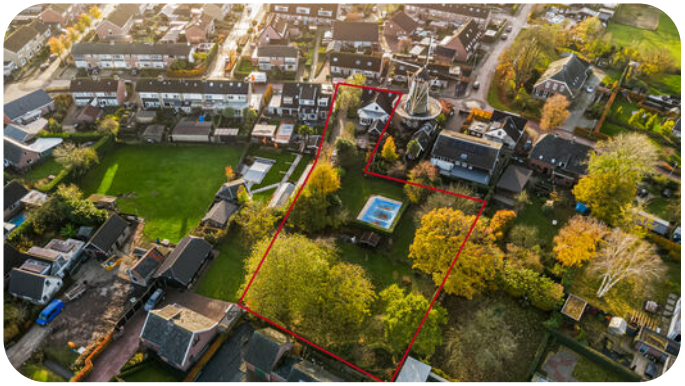


































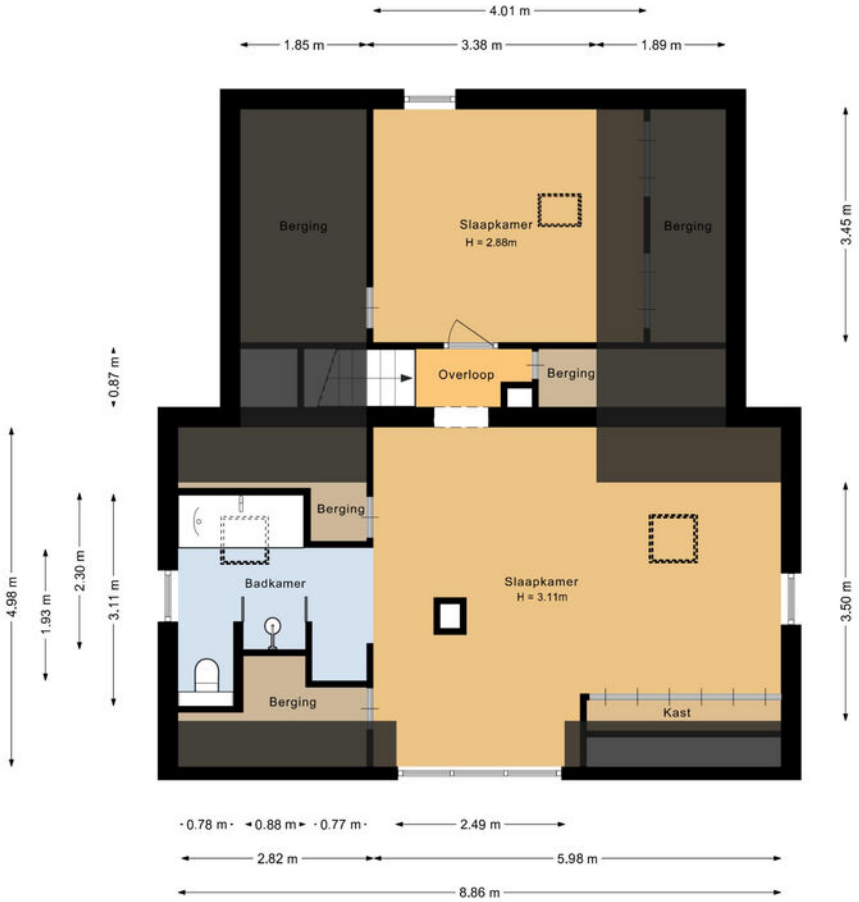




# Begane grond

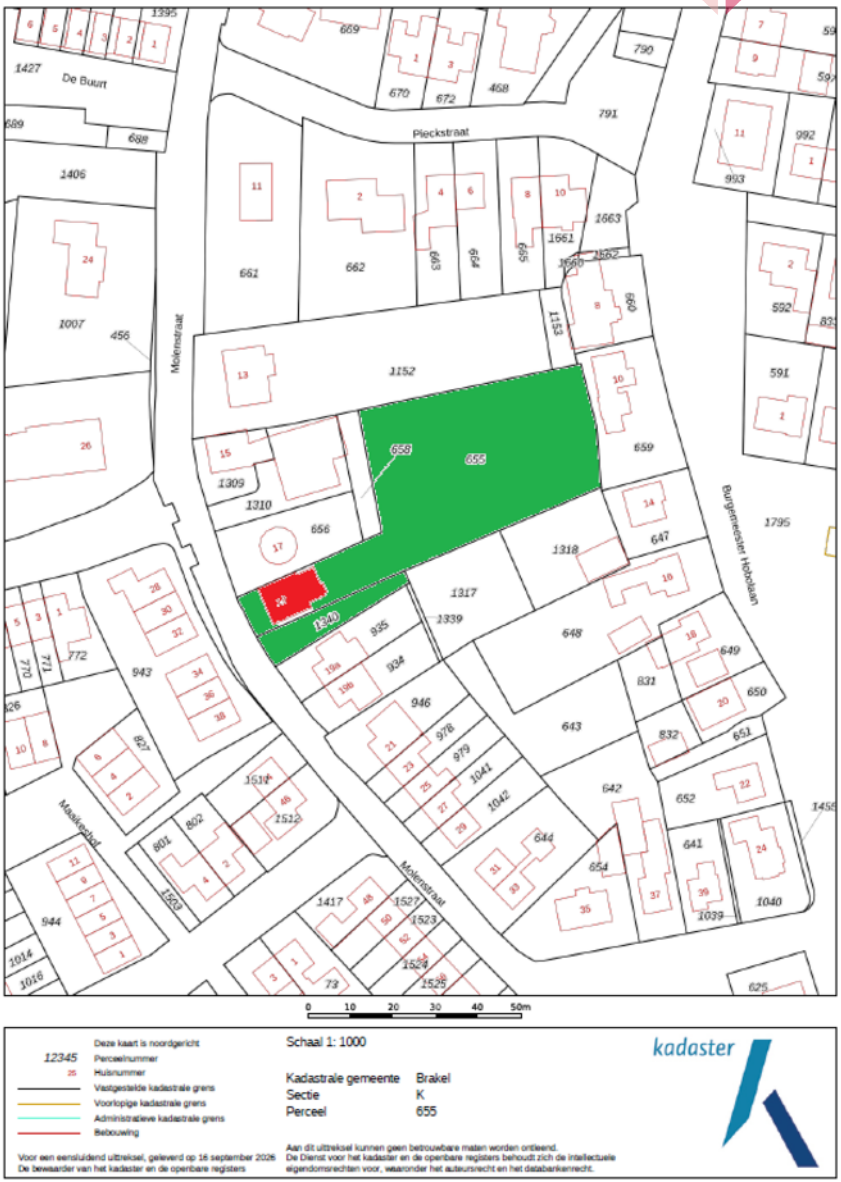


# Verdieping


4.01 m
1.85 m
3.38 m
1.89 m
Berging
Slaapkamer
H = 2.88m
Berging
3.45 m
0.87 m
Overloop
Berging
Berging
Badkamer
Slaapkamer
H = 3.11m
Berging
Kast
4.98 m
1.93 m
2.30 m
3.11 m
3.50 m
0.78 m
0.88 m
0.77 m
2.49 m
2.82 m
5.98 m
8.86 m

# Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
  Molenstraat 19, ZUILICHEM
- **Kadastrale gemeente:**
  Brakell
- **Sectie:**
  K
- **Nummer(s):**
  655, 1340




**Documentatie**

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Houtkachel | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Boekenkast woonkamer | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |

# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| - schilderij ophangsysteem | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| - fontein | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |

# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |

# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Overig** | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |

# Wonen in Zuilichem

Zuilichem is een levendig dorp in de gemeente Zaltbommel, met ongeveer 1.500 inwoners. Het ligt aan de rivier de Waal, in het oosten van de Bommelerwaard. Het dorp heeft een landelijke ligging, maar met genoeg voorzieningen en een actieve dorpsgemeenschap.
In Zuilichem vind je een basisschool, sportverenigingen, kerken en een dorpshuis.

De omgeving is groen en open, ideaal om te wandelen of te fietsen langs de dijken en door het landschap. Door de ligging aan de Waal is er ook volop zicht op het water en de scheepvaart.
Zaltbommel ligt op zo'n 10 minuten rijden, en ook de A2 en A15 zijn goed bereikbaar. Zo ben je snel in steden als Den Bosch of Utrecht. Zuilichem is een fijne plek voor wie dorps wil wonen in een groene, waterrijke omgeving, met de stad en voorzieningen altijd in de buurt.






zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0418 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl

## Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar wordt er in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen;
- Er liggen 12 zonnepanelen;
- Voor bestaande erfdienstbaarheden verwijzen wij naar de voorgaande ake van levering;
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in move.
-er is een recht van overpad voor de buren van huisnummer 19a om te komen en te gaan naar hun garage van en naar de openbare weg.





## Meer weten? Ik help je graag!

## Notities

# Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.



Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **"Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,"** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen

Hofstede makelaardij

**JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991**



## Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!
Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

**Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!**

## Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0418 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl

## Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



## Energielabel

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

**Heb je een energielabel nodig?**
**WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.**

Hofstede makelaardij

## Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

NVM NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut funda REGISTER TAXATEUR