



BIJZONDER WONEN
MAKELAARDIJ

Sfeervolle dijkwoning
**Waaldijk 51
Zuilichem**

Waaldijk 51 | Zuilichem

Op prachtige locatie langs de rivier staat nabij 'De Broomwaard' deze zeer goed onderhouden voormalige dijkwachterswoning uit 1850.

De karakteristieke, uitgebouwde woning is volledig eigentijds afgewerkt en gelegen op een royaal, onder architectuur ingericht perceel.

Entree met toilet, tuingerichte woonkamer met twee houtkachels, houten vloerdelen en dubbele deuren naar de zonnige tuin, eigentijdse keuken in Piet Boondesign met aangrenzend een eetkamer en gezellige tweede zithoek, luxe tadelakt badkamer en witgoedruimte op de begane grond.

Twee slaapkamers met rivierzicht, een derde slaapkamer met dakkapel en een werkkamer op de eerste verdieping en een bergvlising.





Authenticiteit en comfort

Bruto-inhoud: 588 m³

Gebruiksoppervlakte wonen: 166 m²

Perceeloppervlak: 1.080 m²

waarvan 294 m² wordt gehuurd voor 4,00 per m² per
jaar)

Bouwjaar: 1850





Indeling begane grond

Vanaf de dijkafrit loopt een pad naar de voordeur. Hierachter bevindt zich de hal met toilet, lambrisering en een natuurstenen vloer. Aan het eind van de gang is een deur naar de woonkamer. Deze sfeervolle ruimte heeft aan de tuinzijde een zithoek met dubbele deuren naar het terras en de tuin. In het midden is een ruimte voor een grote eethoek bij de keuken, terwijl aan de dijkzijde een cosy zithoek is. Er zijn twee nieuwe stenen houtkachels, een prachtige hardhouten jatoba vloer en een witgeschilderd balkenplafond. Aan de dijkzijde is een voorzetwand geplaatst die is afgewerkt met fraai houtwerk.





Vervolg indeling begane grond

De lichtgrijze keuken in Piet Boondesign heeft een dik en hoog werkblad in composiet. De keuken is ingericht met hoogwaardige apparatuur in rvs. De badkamer bevindt zich nog, zoals vroeger te doen gebruikelijk, op de begane grond. Deze badkamer is uitgevoerd in grijs tadelakt en ingericht met een vrijstaand ovalen bad, een dubbel wastafelmeubel en een inloopdouche. Er zijn luxe mat geborstelde designkranen toegepast, er is een vaste kast en de vloer is voorzien van elektrische vloerverwarming. Verder is er op de begane grond een praktische witgoedruimte. Een stalen spiltrap leidt vanuit de hal naar de verdieping.





Indeling eerste verdieping

Aan de westzijde bevindt zich de eerste slaapkamer met Waalzicht. Er is een breed gevelraam met panoramisch zicht en een groot dakvenster aan de rivierzijde. Aan de oostzijde bevinden zich twee kleinere slaapkamers, waarvan de grootste Waalzicht heeft en kleinste in gebruik is als werkkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de in 2000 gerealiseerde uitbouw. Deze is gelegen onder de hoge nok, omdat de geïsoleerde kap volledig in het zicht is gelaten. Op deze verdieping zijn de vloeren deels belegd met laminaat en deels met houten vloerdelen en de kap is geïsoleerd en afgewerkt met gipsplaten.

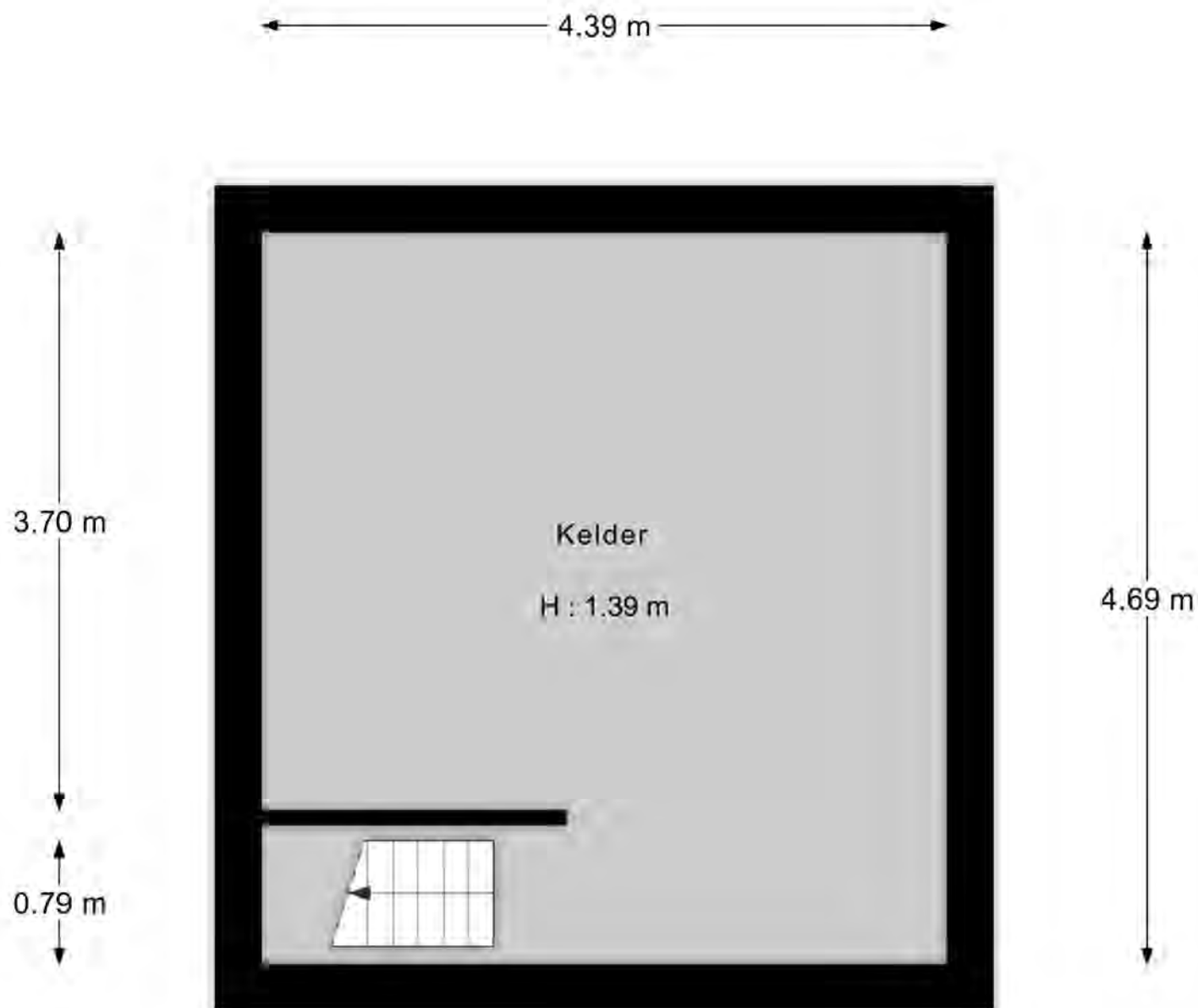
Bijzonderheden

Zuilichem (gemeente Zaltbommel) is een vriendelijk dorpje dat ongeveer 10 kilometer westelijk van het bruisend vestigingsstadje Zaltbommel ligt met goede verbindingen naar de A2, A15 en A27. Alle basisvoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen zijn aanwezig, er is een basisschool en het dorp ligt aan de Waal vlakbij het in de uiterwaarden gelegen natuurgebied Broomwaard met een rijke flora en fauna.

Deze sfeervolle dijkwoning verkeert in zeer goede staat van onderhoud en is volledig eigentijds. De woning wordt verwarmd middels een aardgas gestookte cv-installatie met een Nefit TopLine HR ketel uit 2015. In de woonkamer staan twee robuuste, modern vormgegeven accumulerende houtkachels en in de badkamer is elektrische vloerverwarming. Onder de gehele zitkamer bevindt zich nog een ruime bestrate kelder met een hoogte van 1.39 m. De onder architectuur van architect Wander van Laar (De Groene Heren) aangelegde tuin passend bij de omgeving heeft weelderig bloeiende borders, een berkenbosje en een keur aan fruitbomen. De fraaie tuin is ideaal georiënteerd rondom het huis, met een zonneterras bij de woonkamer en is volledig omheind. Tevens zijn er 2 houten bergingen waarvan 1 met een overkapping. De woning ligt goed op de zon dus voor diegene die zonnepanelen aan zou willen leggen, is de oriëntatie uitstekend.



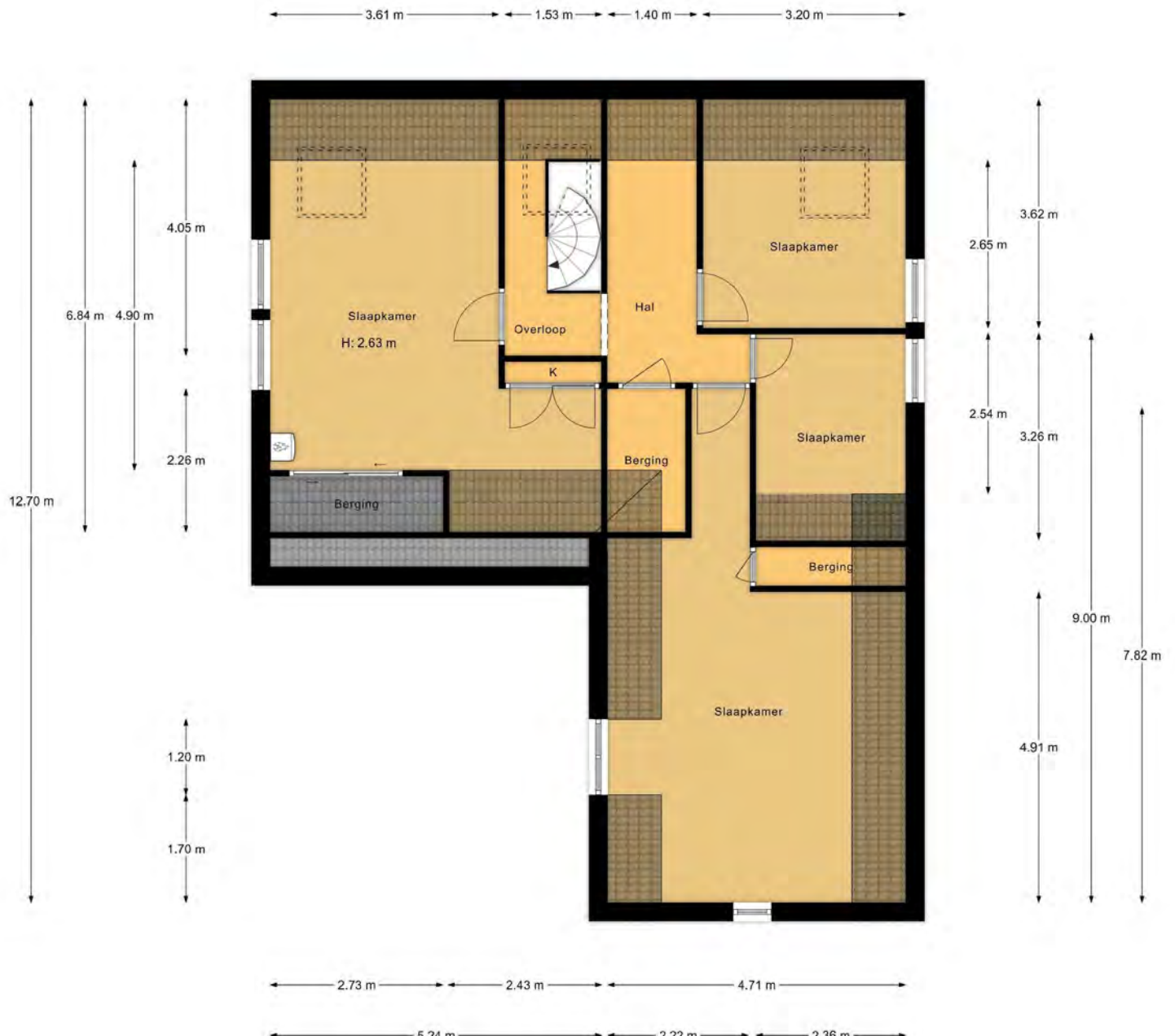
Plattegrond kelder



Plattegrond begane grond



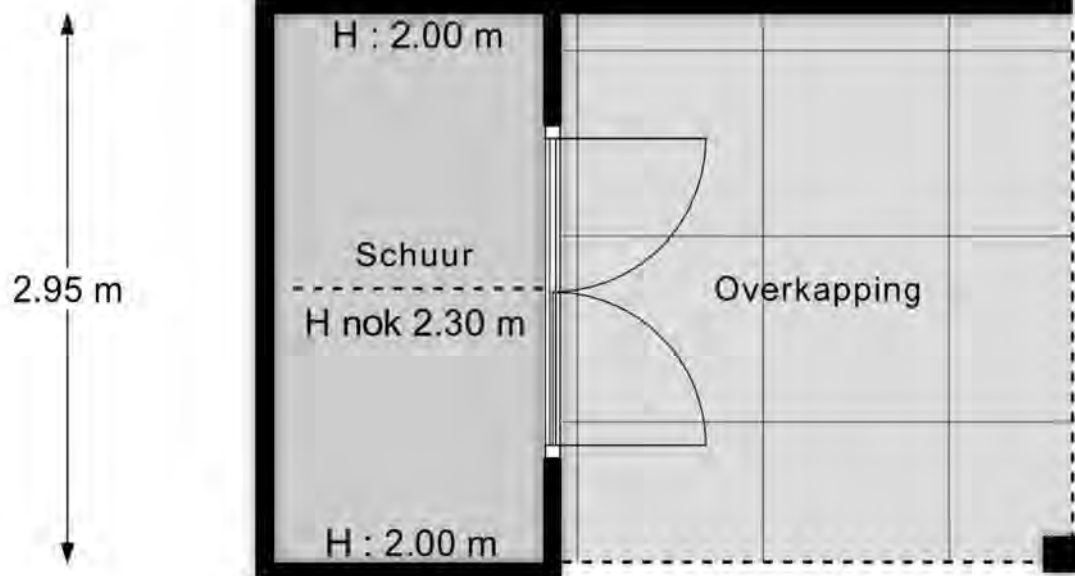
Plattegrond eerste verdieping



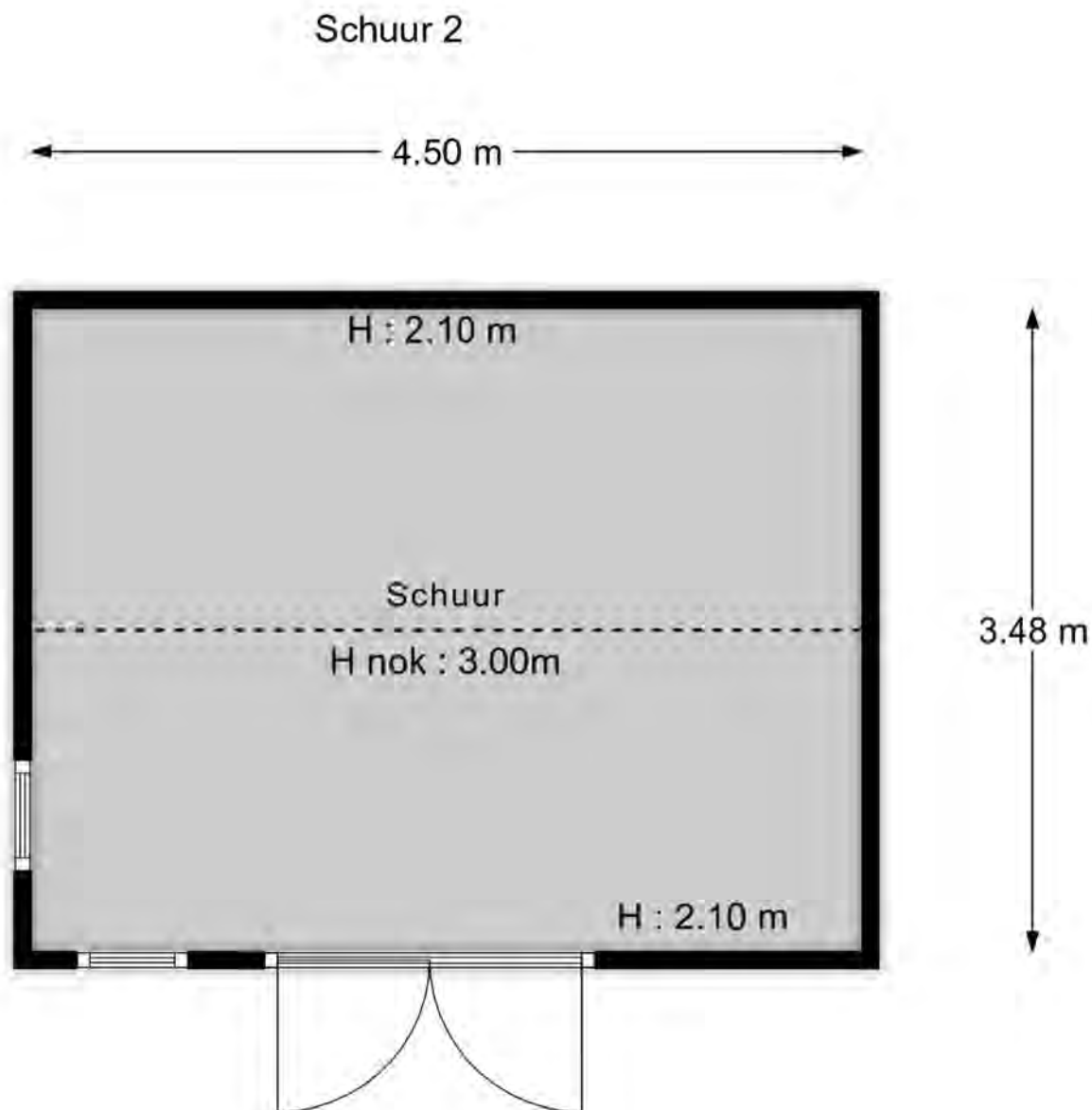
Plattegrond schuur I

Schuur 1

← 1.45 m → ← 2.75 m →



Plattegrond schuur II



Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

Gemeente: Brakel

Sectie: K

Perceel: 152, 1142, 1114

OVK10766 (geel gearceerd
wordt gehuurd a € 4,- m2)



De kleine lettertjes

Asbest	Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Indien dat bij de verkoper bekend is, zal dit door Bijzonder Wonen worden gemeld. In de koopovereenkomst zal, als het een oudere woning betreft, de navolgende clausule worden opgenomen: "Het verkochte is gebouwd in een periode waarin de toepassing van asbesthoudende materialen niet bij wet was verboden, waardoor de aanwezigheid ervan niet geheel is uit te sluiten. Koper vrijwaart verkoper van de eventuele aanwezigheid hiervan."
Bouwkundige keuring	Koper heeft uiteraard het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wil laten uitvoeren door Vereniging Eigen Huis dient dit voor aanvang van de onderhandelingen te geschieden.
Brochure	Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie is ons kantoor in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De door Bijzonder Wonen 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 zijn voorbehouden.
Onderzoeksplicht	Ondanks het feit dat de eigenaar/verkopers van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.
Ouderdomsclausule	Indien het een oudere woning betreft, zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen: "Het betreft een woning die meer dan 50 jaar oud is wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Indien het een woning betreft die niet door de verkoper bewoond is geweest, zal de volgende aanvulling worden opgenomen: Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht".
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 koper niet wordt opgezegd.
Plattegronden	De plattegronden in de brochure zijn gemeten conform de meetinstructie NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
Waarborgsom	Kopende partij dient ter zekerheidsstelling binnen 6 weken na prijsovereenstemming een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen in handen van de betrokken notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.
Reactie	Zowel verkoper(s) als wij waarderen het zeer als u na een bezichtiging laat weten wat uw bevindingen zijn. Bij voorbaat hartelijk dank.



vastgoedcert
gecertificeerd



Nationale
Monumenten
organisatie

Heilige Geeststraat 11
5301 CP Zaltbommel

Postbus 138
5300 AC Zaltbommel

t: (0418) 68 00 50
f: (0418) 68 03 64

i: www.bijzonderwonen.com
e: info@bijzonderwonen.com