



BIJZONDER WONEN
MAKELAARDIJ



19e eeuwse herenboerderij

**Hogestraat 30
Heerewaarden**

Hogestraat 30 | Heerewaarden

Op historische locatie staat op korte afstand van de Maas deze monumentale 19e eeuwse herenboerderij met diepe tuin op het westen.

Lange gang, woonkamer met dubbele tuindeuren, bibliotheek en houtkachel, eetkamer met fraai ornamentenplafond, marmeren schouw en binnenluiken, compleet ingerichte woonkeuken, werk/slaapkamer, slaapkamer, compleet ingerichte badkamer, bijkeuken en zomerkamer (45 m²) op de begane grond.
5 Slaapkamers, 2 badkamers en riante multifunctionele ruimte (62 m²) op de eerste verdieping.





Luxe wonen

Inhoud woning: 1944 m³
Gebruiksoppervlakte wonen: 423 m²
Perceeloppervlak: 1.400 m²
Bouwjaar: 1879





Indeling begane grond

Een hardstenen trap leidt naar de overdekte entree met originele dubbele voordeur die toegang geeft tot de lange gang. De lange gang biedt toegang tot de woonkamer en eetkamer aan de voorzijde van de woning. De woonkamer ligt aan de linkerkant van het voorhuis en beschikt over een houtkachel, een vaste hoekkast en een ingebouwde bibliotheek met fraaie 19e eeuwse paneeldeuren. Het 3,50 meter hoge plafond en de hoge ramen zorgen voor een ruimtelijk gevoel. Aan de rechterkant van de gang is de eetkamer met een hoog monumentaal plafond met fraai ornament. De hoge ramen zijn voorzien van binnenluiken en er is een natuurstenen schouw. De vloer van zowel de woonkamer als de eetkamer is voorzien van brede originele grenen delen. Beide ruimtes zijn voorzien van een warmtepomp. Vanuit de eetkamer is via een zijgang de woonkeuken bereikbaar. Aan deze zijgang met buitendeur grenst de kelderentree. De droge kelder heeft een hoogte van 1.80 m en leent zich uitstekend voor de opslag van wijn.





Vervolg indeling begane grond

De woonkeuken ligt centraal in het pand en is ingericht met een ambachtelijk gemaakt keukenmeubel voorzien van hardstenen werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en onder de schouw prijkt een fraai Rayburn fornuis. Ook in deze ruimte is een warmtepomp aanwezig. Vanuit de keuken is het achterhuis te bereiken.

Deze tuingerichte kamer heeft dubbele deuren naar de tuin en een schuifdeur naar de gang in het achterhuis. Deze ruimte leent zich uitstekend als extra woonkamer, gastenverblijf of voor bijvoorbeeld een inwonende ouder. Aan de gang grenzen voorts een complete badkamer (14 m²), een slaapkamer (14½ m²) en een slaap-/werkkamer (14½ m²). De badkamer is ingericht met een inloopdouche, wastafel, bidet, toilet en whirlpool. Aan het eind van de gang is een bijkeuken met witgoed aansluitingen, uitstortgootsteen en een tuindeur.



Indeling eerste verdieping

Via de 19e eeuwse trappartij is de overloop te bereiken. Aan de overloop grenzen drie slaapkamers, de 2e badkamer en een portaal dat toegang biedt tot de bevloerde doch ongeïsoleerde zolder boven het voorhuis en de vertrekken in het geïsoleerde achterhuis. De badkamer is ingericht met een ligbad, wastafel en toilet.

In het achterhuis liggen nog drie slaapkamers en de 3e badkamer.

Twee slaapkamers ($9\frac{1}{2}$ m² en 10 m²) zijn voorzien van een Velux dakvenster, terwijl de 3e slaapkamer (15 m²) is voorzien van een dakkapel. De badkamer bij deze slaapkamers is ingericht met een douchecabine, een toilet en een houten wastafelmeubel met twee waskommen.

Aan de achterzijde ligt de multifunctionele groepsruimte ruimte van ruim 60 m² onder de 4.35 meter hoge geïsoleerde kap. Drie grote dakvensters en een glaspui onder de Geldersche overstek zorgen voor optimale lichtinval. Deze ruimte wordt verwarmd middels een warmtepomp. De multifunctionele ruimte is eveneens via een trapopgang onder de overstek te bereiken.

De vloeren van de vertrekken in het achterhuis zijn alle belegd met grenen delen. De wanden en de kap van het achterhuis zijn gestukadoord.





Bijzonderheden

Het achterhuis, dat voorheen in gebruik is geweest als boerderij, dateert vermoedelijk uit de 17e eeuw. In 1879 is het voorhuis gerealiseerd, waardoor het geheel de allure heeft gekregen van een herenboerderij. Sinds 1992 is het pand geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst. Vele neoclassicistische details uit 1879 zijn nog bewaard gebleven, waaronder de schuiframen, binnenluiken, paneeldeuren met rijk betimmerde architraven, de bibliotheekwand in de woonkamer, het stucplafond in de eetkamer, de dubbele voordeur met deurroosters en twee-ruits getoogd bovenlicht, de rozetankers, de 19e eeuwse trappartij en het fraaie hek naar de oprit rechts van de woning. Het achterhuis is medio jaren '90 onder architectuur verbouwd door het Biologische Bouw Collectief.

Er zijn 46 zonnepanelen die per jaar ongeveer 11000 kWh opwekken. Er is een oplaadpunt aanwezig voor een elektrische auto. De woning wordt verwarmd middels 2 Remeha ketels uit 2017. Verder zijn er 4 warmtepompen aanwezig die zomers ook als airconditioning kunnen worden gebruikt. Het pand is voorzien van een camerasysteem met continue registratie. In het pand zijn 18 gekoppelde rookmelders.

De tuin is ingericht met rijk bloeiende borders met vaste planten, kruidachtige gewassen en heesters. In de tuin zijn verschillende volwassen bomen te vinden, waaronder een zeer oude perenboom. De Geldersche overstek aan de achterzijde biedt een heerlijk terras onder de entresol, waar het realiseren van een buitenkeuken ook tot de mogelijkheden behoort. Het pand, dat de afgelopen jaren in gebruik is geweest als gezinshuis, leent zich uitstekend voor een combinatie van woon/ werkruimte, praktijkruimte, studio en yoga- meditatiebijeenkomsten.

Door de hoeveelheid slaapkamers en de drie badkamers biedt het pand ook mogelijkheden tot realisatie van bijvoorbeeld een bed & breakfast.

Het bestemmingsplan staat bedrijfsactiviteiten toe.





Heerewaarden

Heerewaarden ligt midden in het rivierenlandschap op 10 autominuten van de snelwegen A2 en A15 op de plek waar de Maas en de Waal elkaar bijna raken en waar het nog écht donker wordt. Momenteel wordt het rivierengebied rondom Heerewaarden heringericht in het kader van het Natuurontwikkelingsproject Fort Sint Andries, dat beoogt de uiterwaarden weer terug te geven aan de natuur. In het gebied komen steeds meer wandel- en fietsroutes. Er is een openbare basisschool. Er is een actief en gevarieerd verenigingsleven voor jong en oud. Aan de overkant van de Maas (5 minuten varen vanaf het haventje) bevindt zich recreatiegebied 'De Lithse Ham' met een aantal plassen en vele strandjes. Rondom Heerewaarden zijn vele struinroutes die door weilanden, de uiterwaarden en over strandjes leidt. Het dorp Heerewaarden telt 1.400 inwoners en is zeer geliefd bij mensen die ruimte en vrijheid zoeken, zoals kunstenaars, natuurliefhebbers en levensgenieters.

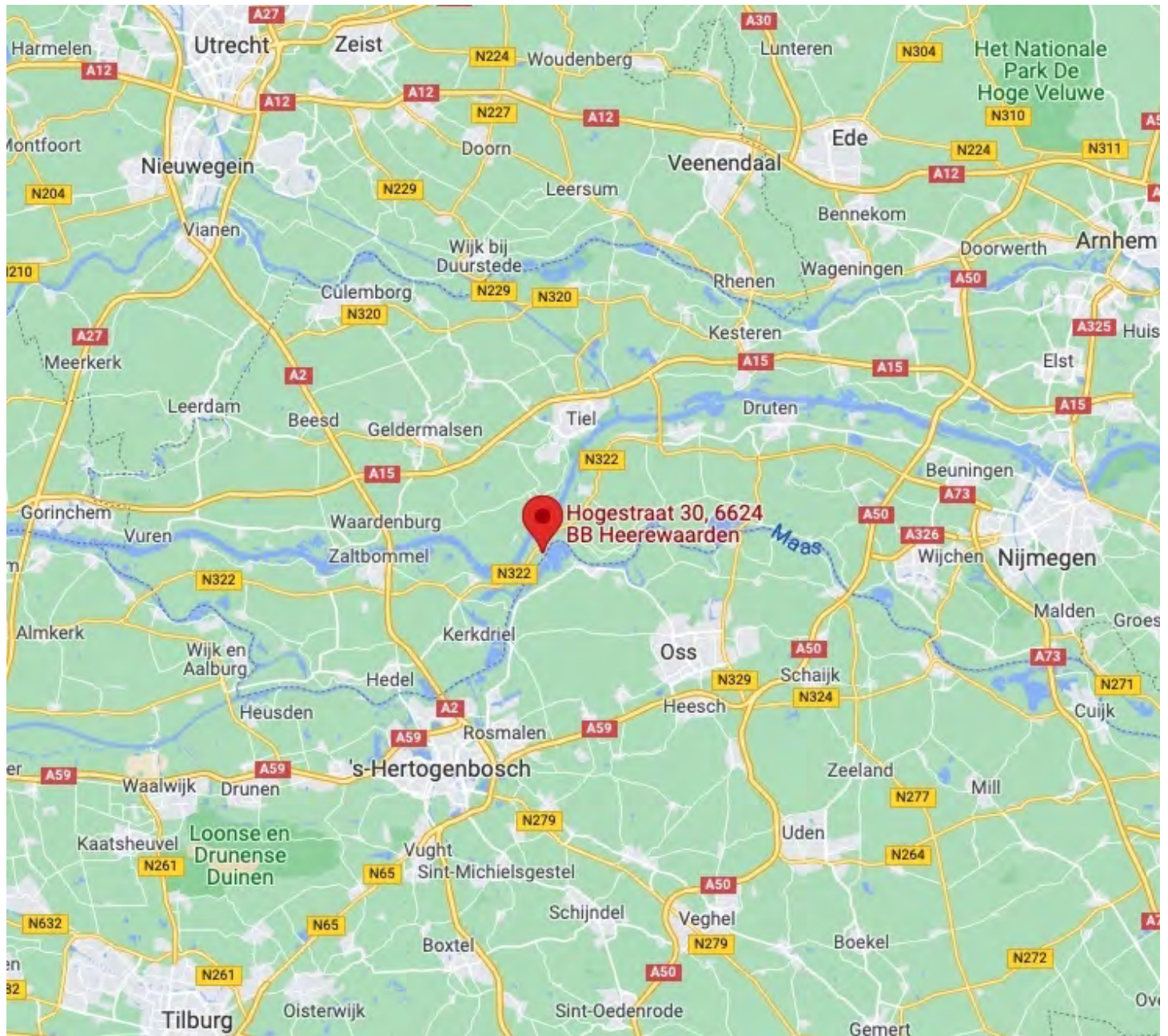
Indeling begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Ligging op de kaart



This is a detailed cadastral map of a residential area in Rotterdam, showing property boundaries, building footprints, and street names. The map includes numerous numbered plots and buildings, with some areas shaded in grey. Key streets shown are Hogestraat, Palingstraat, and Hogestraat 1. The map is oriented with North at the top.

Streets:

- Hogestraat
- Palingstraat
- Hogestraat 1

Plots and Buildings:

- 1877
- 1864
- 1164
- 1472
- 1473
- 1166
- 26
- 1167
- 28-30
- 32
- 34
- 36
- 2660
- 2659
- 1540
- 38
- 2657
- 2658
- 40
- 42
- 44
- 46
- 2011
- 1492
- 2012
- 2013
- 1780
- 2075
- 2076
- 1712
- 1713
- 2069
- 20
- 18
- 16
- 14
- 12
- 10
- 8
- 6
- 4
- 2
- 1787
- 4
- 2
- 1829
- 1828
- 1831
- 2260
- 2505
- 27
- 25
- 23
- 21-21a
- 19
- 2413
- 2
- 2a
- 2220
- 2221
- 17
- 15
- 18
- 655
- 14
- 273
- 2003
- 2004
- 2002
- 1823
- 7
- 5
- 3
- 2374
- 2006
- 2614
- 1-c

Other Features:

- Shaded grey areas representing water or other non-buildable zones.
- Red lines indicating individual building footprints within the plots.

Perceel: 1498



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