



BIJZONDER WONEN
MAKELAARDIJ



Karakteristieke woning
Dorpsstraat 20
Hurwenen

Dorpsstraat 20 | Hurwenen

In het geliefde dorpje Hurwenen, op 6 kilometer van Zaltbommel en 5 autominuten van de A2, staat op een mooie locatie deze te renoveren karakteristieke woning, omgeven door een op het westen gericht perceel. Bij de woning is sprake van een herstelbaar funderingsprobleem waarvan de offerte tot herstel aanwezig is.

Hal met trapopgang, sfeervolle woonkamer met erkers, eetkeuken met houten keukenmeubel, grote bijkeuken met ruimte voor een woonkeuken, werkkamer en wc op de begane grond.

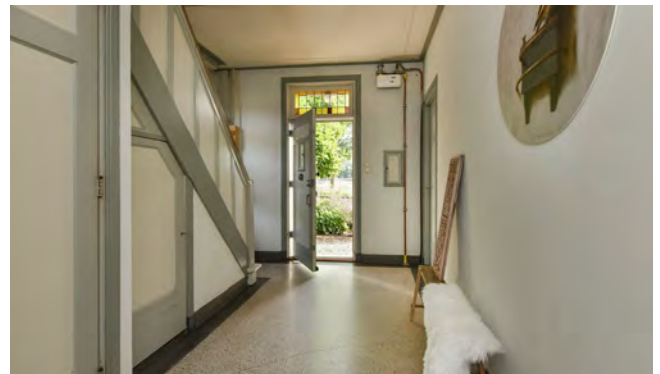
Drie slaapkamers en een eenvoudige badkamer op de eerste verdieping.





Vrijstaand wonen

Bruto-inhoud: 618 m³
Gebruiksoppervlakte wonen: 137 m²
Perceeloppervlak: 580 m²
Bouwjaar: 1941





Indeling begane grond

Achter de authentieke voordeur met glas in lood bovenlicht, bevindt zich de hal. Vanuit de hal bieden paneeldeuren toegang tot de woonkamer, de provisiekelder, keuken en werkkamer. Er is een bijna 2.75m hoog stucplafond en de originele terrazzovloer laat zien dat de woning onderhevig is aan verzakking.

De woonkamer is een prachtige lichte ruimte met zowel aan de voorzijde als aan de zijkant een prachtige erker met glas in lood bovenlichten. Op de vloer liggen brede eiken vloerdelen, er is een hoog plafond en een doorgeefluik naar de aangrenzende keuken.

De keuken is ingericht met een houten keukenmeubel en heeft aan de opritzijde een hoog venster met glas in lood bovenlicht. Achter de keuken ligt het achterhuis annex bijkeuken, een ruimte van 18 m² die zich uitstekend zou lenen om te transformeren tot een tuingerichte woonkeuken. Op de begane grond is verder nog een slaap-/werkkamer.





Indeling eerste verdieping

De originele trap leidt naar de verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Aan de achterzijde zijn twee gelijkwaardige (kinder)slaapkamers, waarvan één met deur naar het platte dak boven het achterhuis annex bijkeuken. Vanuit beide slaapkamers is weids zicht over de achtergelegen landerijen. Aan de voorzijde ligt een brede slaapkamer met zicht op de Dorpsstraat. De badkamer bevindt zich aan de overloop en is ingericht met een ligbad, douchecabine en wastafel. Op de overloop is een grote berging en op alle slaapkamers zijn inbouwkasten.





Bijzonderheden

Deze keurig onderhouden karakteristieke woning uit 1941 staat op een mooie locatie langs de lommerrijke Dorpsstraat. Aan het eind van de Dorpsstraat ligt de Waaldijk, een ideaal uitgangspunt voor lange wandel- of fietstochten langs de rivier. Aan de andere zijde van de Waaldijk ligt natuurreserveaat De Hurnse Kil, een prachtig 146 hectare groot natuurgebied waar je kan recreëren, struinen, vogels spotten etc.. Op 1 kilometer afstand ligt het dorp Rossum waar alle basisvoorzieningen zijn, waaronder een supermarkt, een huisartspraktijk, een openbare basisschool, twee kinderdagverblijven met BSO en diverse sportclubs (zoals voetbal- en tennisclub). De woning is door de huidige eigenaar altijd met zorg onderhouden. De woning wordt verwarmd middels een jaarlijks onderhouden Nefit HR ketel uit 2013 en is op de begane grond voorzien van isolerende beglazing. Koper dient rekening te houden met verdere verduurzaming.

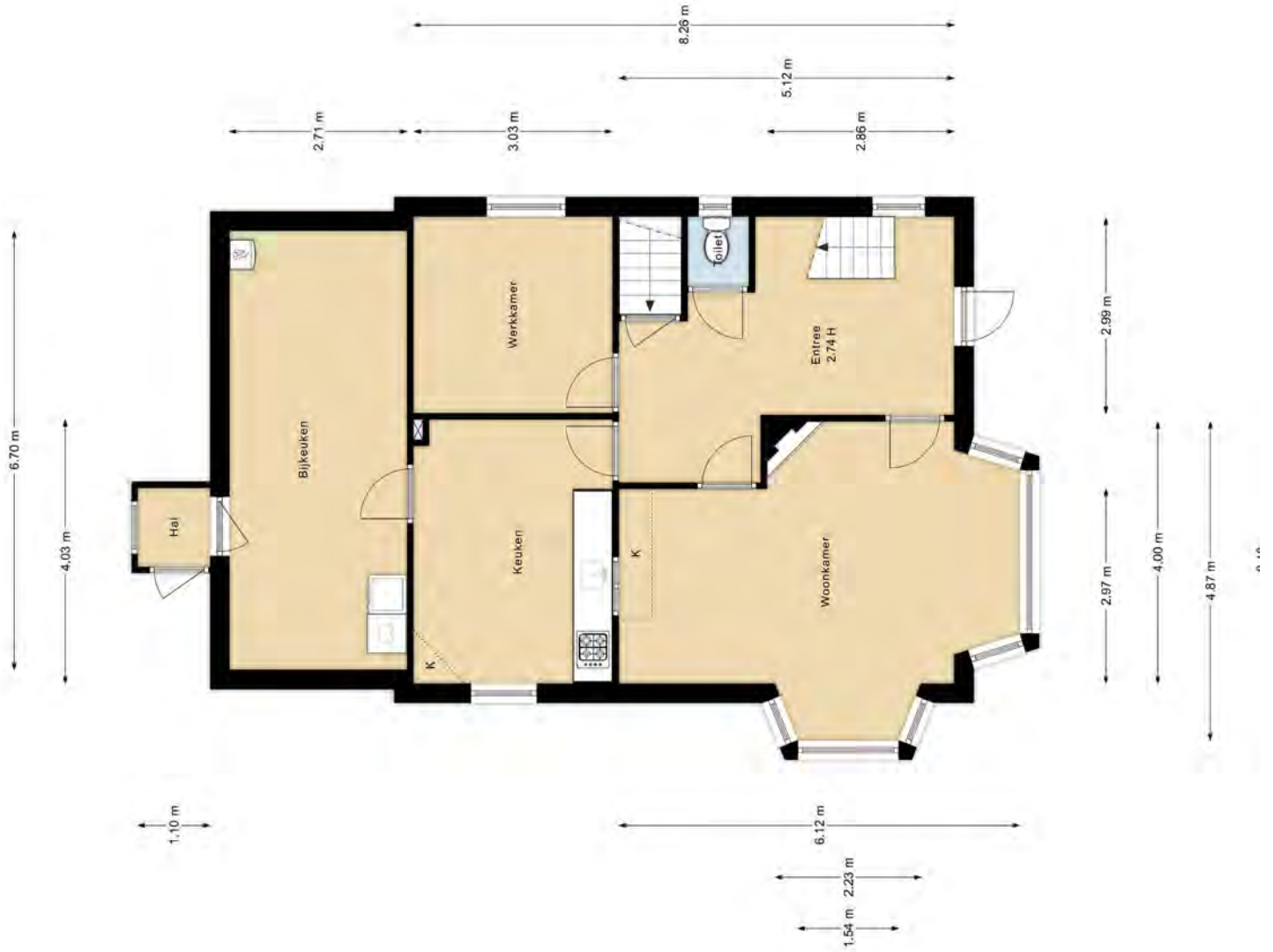


Vervolg bijzonderheden

De woning kent op diverse plaatsen ernstige scheurvorming. Ingenieursbureau Geonius heeft een uitgebreid sonderingsonderzoek uitgevoerd en Uretek Benelux BV heeft een offerte uitgebracht om onder (30 jaar) garantie funderingsherstel uit te voeren. Koper dient rekening te houden met een kostenpost voor het funderingsherstel van circa € 25.000,-- exclusief interne herstelwerkzaamheden, voegwerkherstel en kappen van de Magnoliaboom. Bij het vaststellen van de vraagprijs is hiermee rekening gehouden.

De woning is gelegen op een overzichtelijk, met vaste planten ingericht perceel omgeven door hagen. Er is een lange oprit waar desgewenst aan het eind een garage of atelier realiseerbaar is.

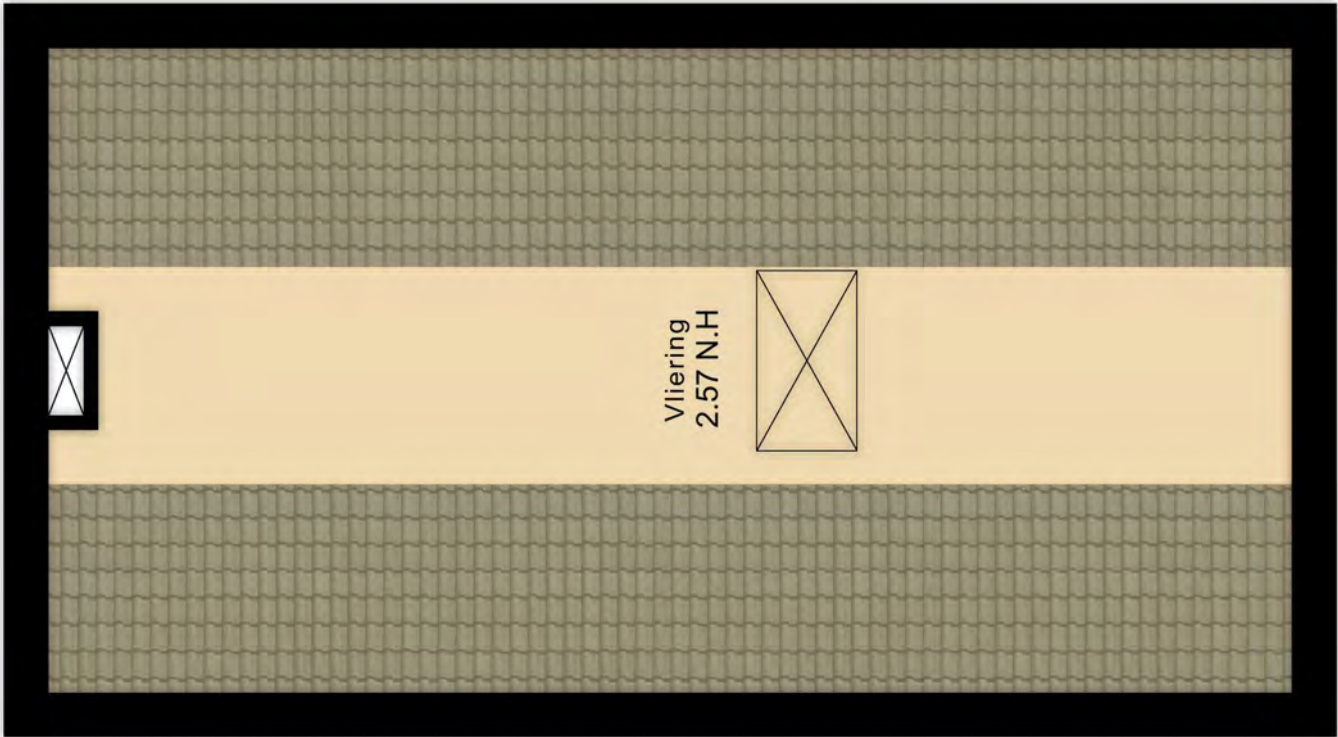
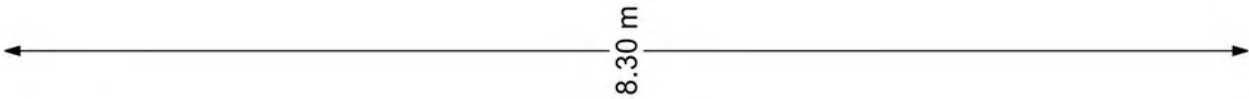
Plattegrond begane grond



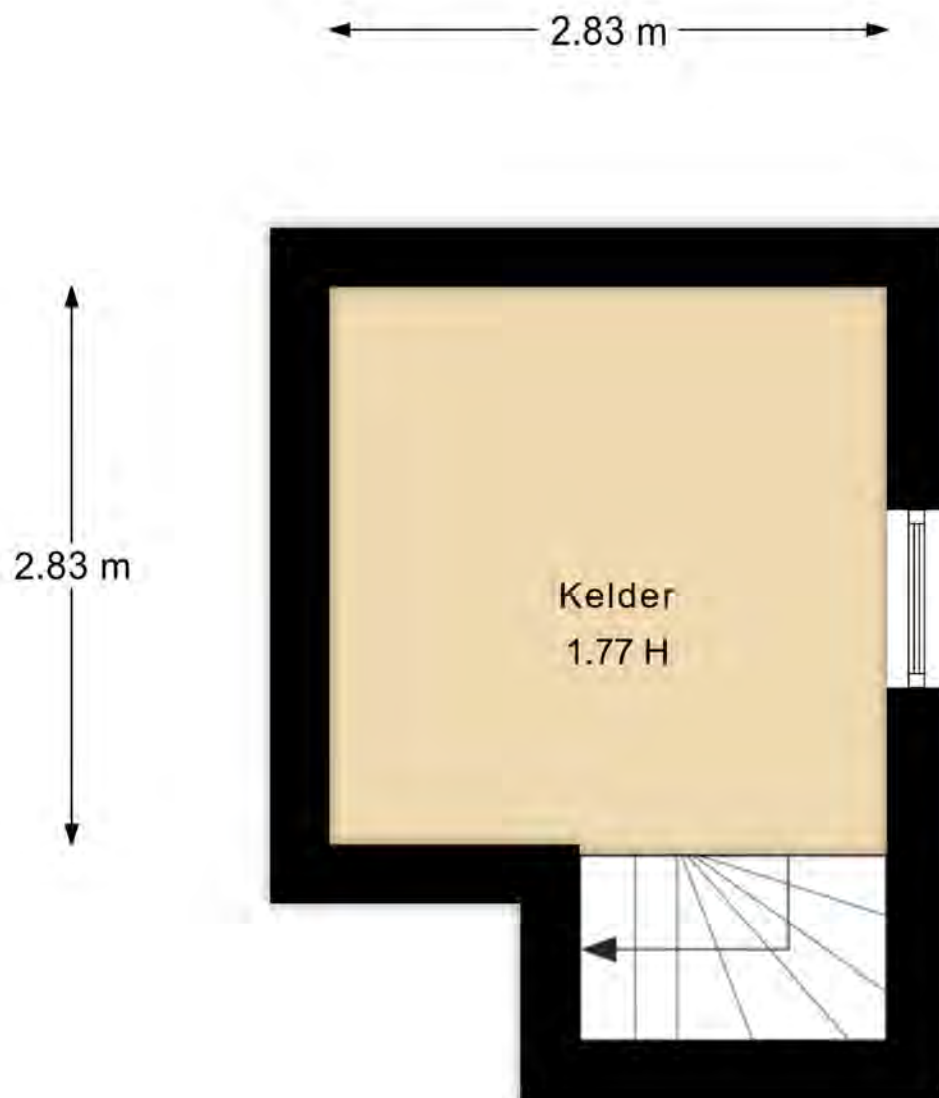
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond kelder



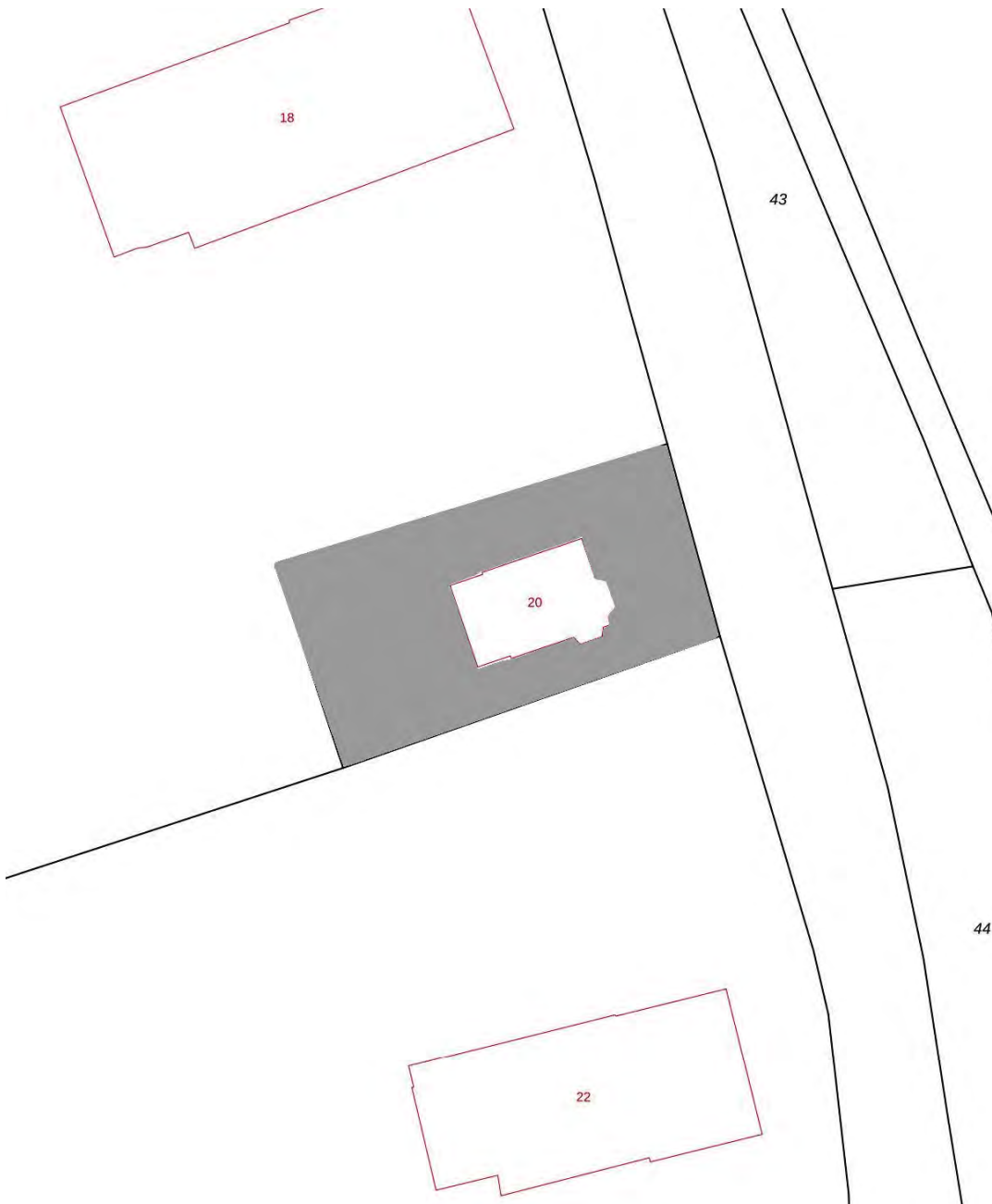
Kadastrale kaart

Deze kaart is noordgericht

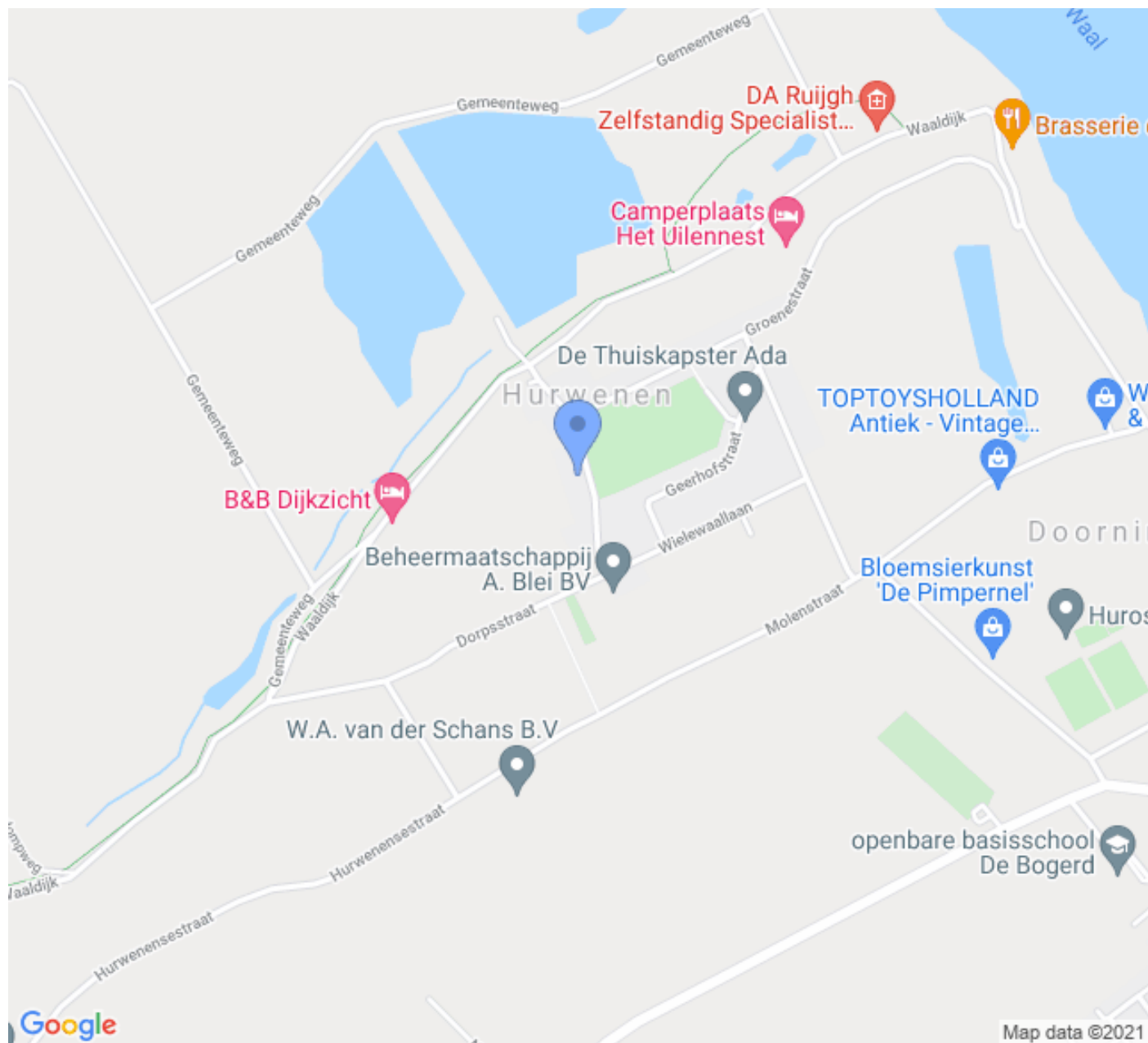
Gemeente: Rossum

Sectie: D

Perceel: 877



Ligging op de kaart





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.



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