



BIJZONDER WONEN
MAKELAARDIJ



Charmante T-boerderij
Waalbandijk 40
Varik

Waalbandijk 40 | Varik

In de teen van de meanderende Waalbandijk staat deze charmante T-boerderij met rietgedekt achterhuis en een in het landschap opgaande tuin met tuinhuisje.

Zonnige woonkeuken, intieme woonkamer met houtkachel, werk- annex slaapkamer met aangrenzende badkamer en bergingen op de begane grond.

Overloop met doucheruimte en drie slaapkamers op de eerste verdieping.

Varik (gemeente West Betuwe) ligt in het Gelderse rivierenlandschap aan de rivier de Waal. Markante herkenningspunten aan de Waalbandijk zijn de Dikke Toren, restant van de middeleeuwse dorpskerk, en de windkorenmolen. Varik is een agrarisch dorp met veel fruitbedrijven en ruim opgezette bebouwing. Het dorp ligt 10 kilometer oostelijk van de A2 en 6 kilometer zuidelijk van de A15. Deze ligging garandeert een uitstekende bereikbaarheid van steden als Utrecht, 's-Hertogenbosch, Arnhem en Nijmegen.

In het pittoreske dorp is een openbare basisschool, een BSO, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf en een tennisbaan.





Wonen langs de dijk

Bruto-inhoud: 801 m³
Gebruiksoppervlakte wonen: 181 m²
Perceeloppervlak: 524 m²
Bouwjaar: 1880





Indeling begane grond

De voordeur bevindt zich aan de dijkzijde en is zowel bereikbaar via een paadje langs het huis als via de dijktrap vanaf de dijk. Er is een gangetje dat de slaap-/werkkamer van de woonkeuken scheidt. De woonkeuken is een heerlijke leefruimte met aangrenzende tuinkamer met glazen dak en terracotta plavuizen. Vanuit deze leefruimte is prachtig zicht op tuin die zich uitstrekt langs de dijk. Er is een ambachtelijke keuken van Eco keukens uit Gieten met een houtgestookt Rayburn fornuis, een witgeschilderd balkenplafond en een houten plankenvloer.



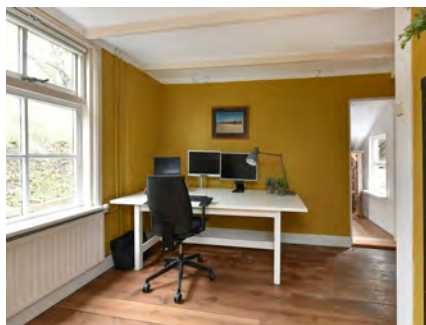




Vervolg indeling begane grond

De woonkamer bevindt zich een paar treden lager in de voormalige deel. Het is een sfeervolle ruimte met eiken vloerdelen, een hoog balkenplafond en stalramen. Aan de woonkamer grenst een bijkeuken annex achterhal; een ruimte waar menigeen binnenkomt.

In het voorhuis is een slaap-/werkkamer met aangrenzende te renoveren badkamer en een berging.





Indeling eerste verdieping

Op de overloop geven paneeldeuren toegang tot de drie slaapkamers en de douche.

De dakkapel is weliswaar niet authentiek maar wel breed voor veel licht en zicht richting de dijk en een ideale plek voor een bureau.

Aan de dijkzijde zijn twee slaapkamers waarbij de nok mooi in het zicht is gelaten. In beide kamers zijn vaste kasten. Aan de overloop grenst een tweede, eenvoudige sanitaire ruimte met douche en wastafel.

Aan de achterzijde bevindt zich onder de met gipsplaten afgewerkte kap een derde slaapkamer. Vanuit deze slaapkamer is zicht op de Geldersche overstek die boven het perceel van de burens hangt.

Bijzonderheden

Deze charmante T-boerderij heeft een aangename sfeer en verdient het om beter te worden afgewerkt. Koper dient er dan ook rekening mee te houden dat er nog geïnvesteerd dient te worden om de staat van onderhoud en afwerking te verbeteren. De huidige eigenaar heeft al een flinke voorzet gegeven en geeft vanwege emigratie het stokje graag door. Om de onvolkomenheden voor u in kaart te brengen, is er recent door Vereniging Eigen Huis een bouwkundige keuring uitgevoerd. Dat rapport is beschikbaar voor alle belangstellenden.

De T-boerderij leent zich goed om wonen en werken te combineren op een heerlijke plek, rustig en toch centraal. Parkeren kan op eigen terrein.

Voor fietsers vormt deze plek een uitgelezen uitvalsbasis om het prachtige rivierengebied te verkennen. Vanaf Varik gaat in de zomer een voet-/fietsveer over de Waal naar het Land van Maas en Waal. Ook voor wandelaars vormt het dorp een goed startpunt, omdat er een struinroute via de Heesseltsche Uiteraarden naar Zaltbommel leidt.

De tuin is groot genoeg om een moestuin aan te leggen, kippen te houden of om gewoon heerlijk onder één van de fruitbomen te genieten van de rust. In de tuin staat een eenvoudig houten tuinhuis voor tuingereedschap of als speelhuis.

De woning wordt verwarmd middels een aardgasgestookte combiketel uit 2018, is gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing en aangesloten op de openbare riolering.

De rieten kap is in 2007 vervangen en inmiddels toe aan een grondige onderhoudsbeurt. De T-boerderij ligt langs de Waalbandijk, een dijk die -net als vele dijken in Nederland- de komende jaren zal worden versterkt. Vermoedelijk beginnen de werkzaamheden in 2023. Meer informatie hierover is beschikbaar via ons kantoor of Waterschap



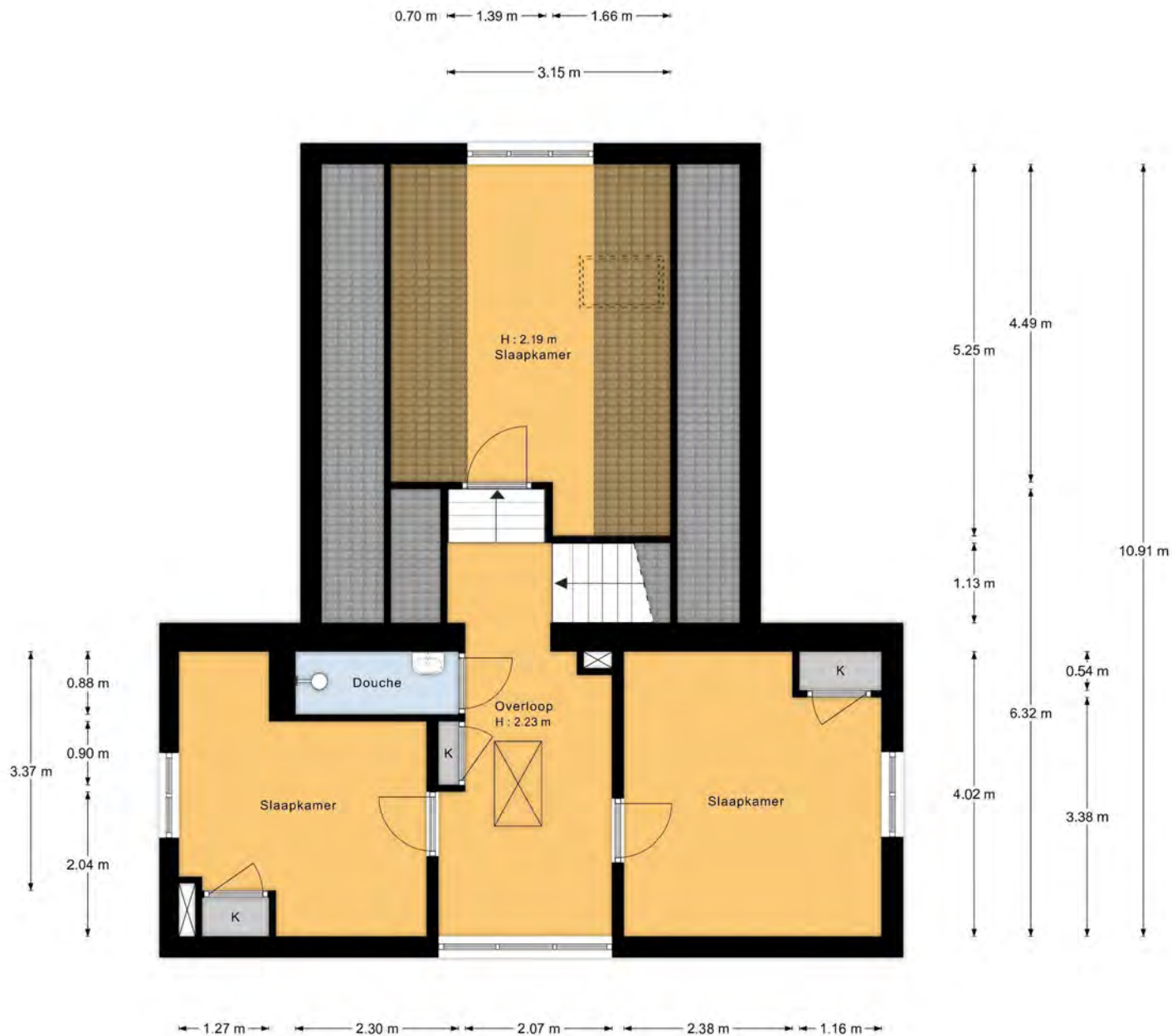


Plattegrond begane grond



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
 © Van Roemburg & Woning Diagnose

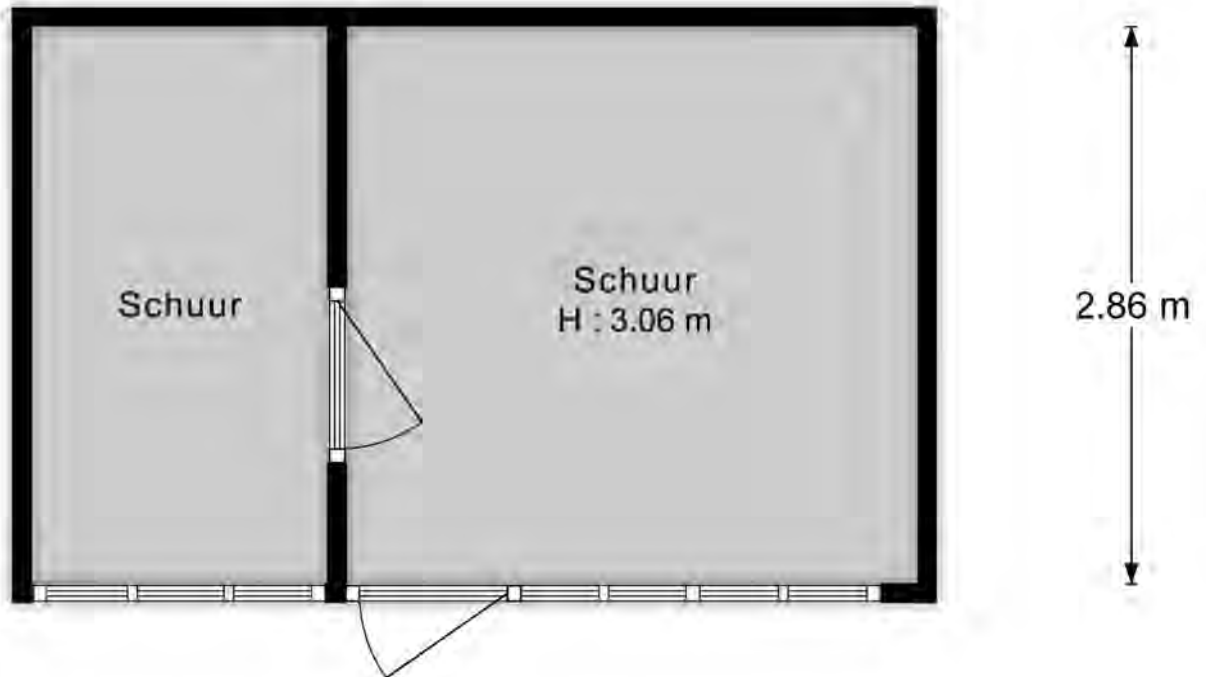
Plattegrond eerste verdieping



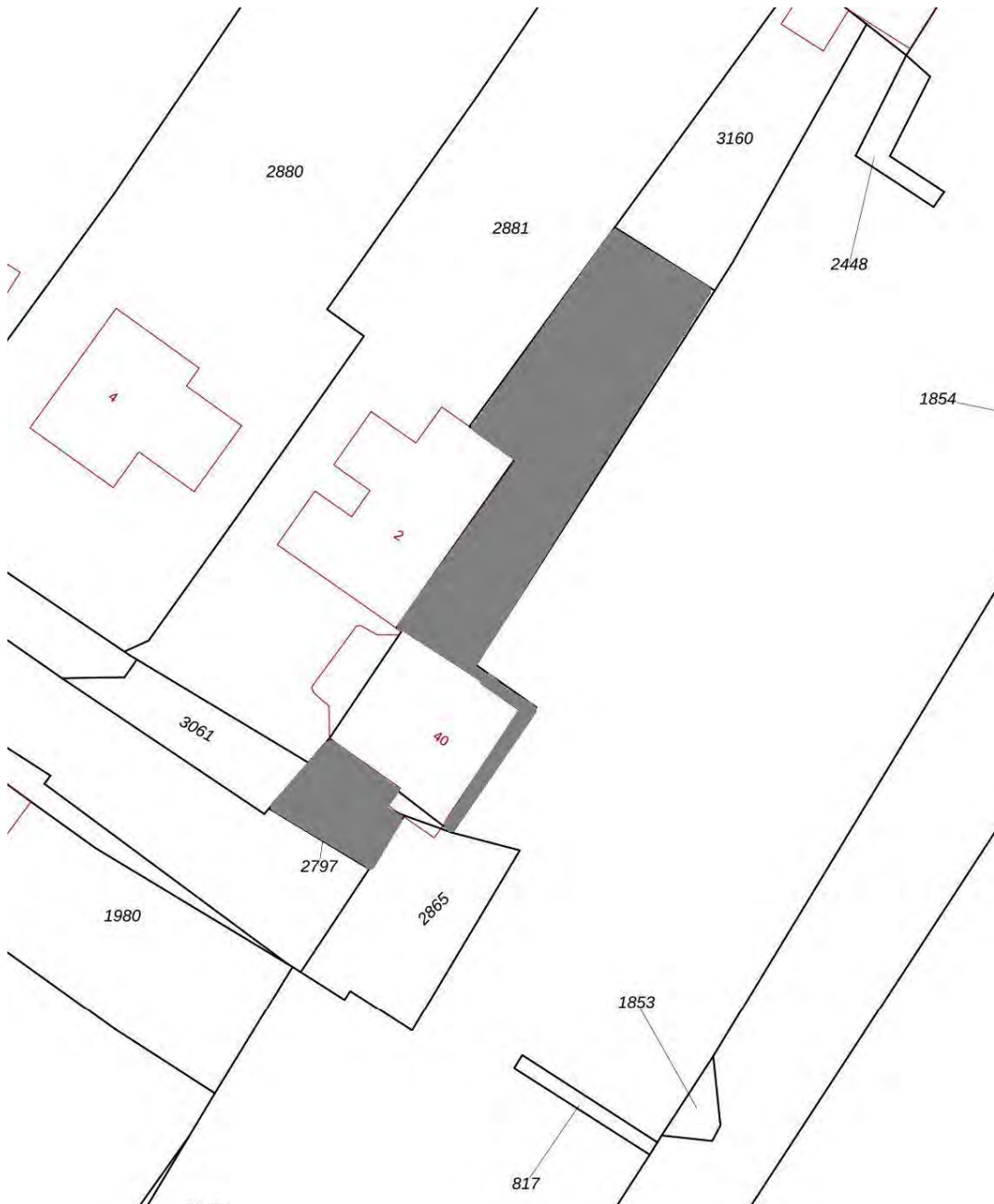
Plattegrond schuur

4.55 m

1.52 m 2.93 m



Kadastrale kaart



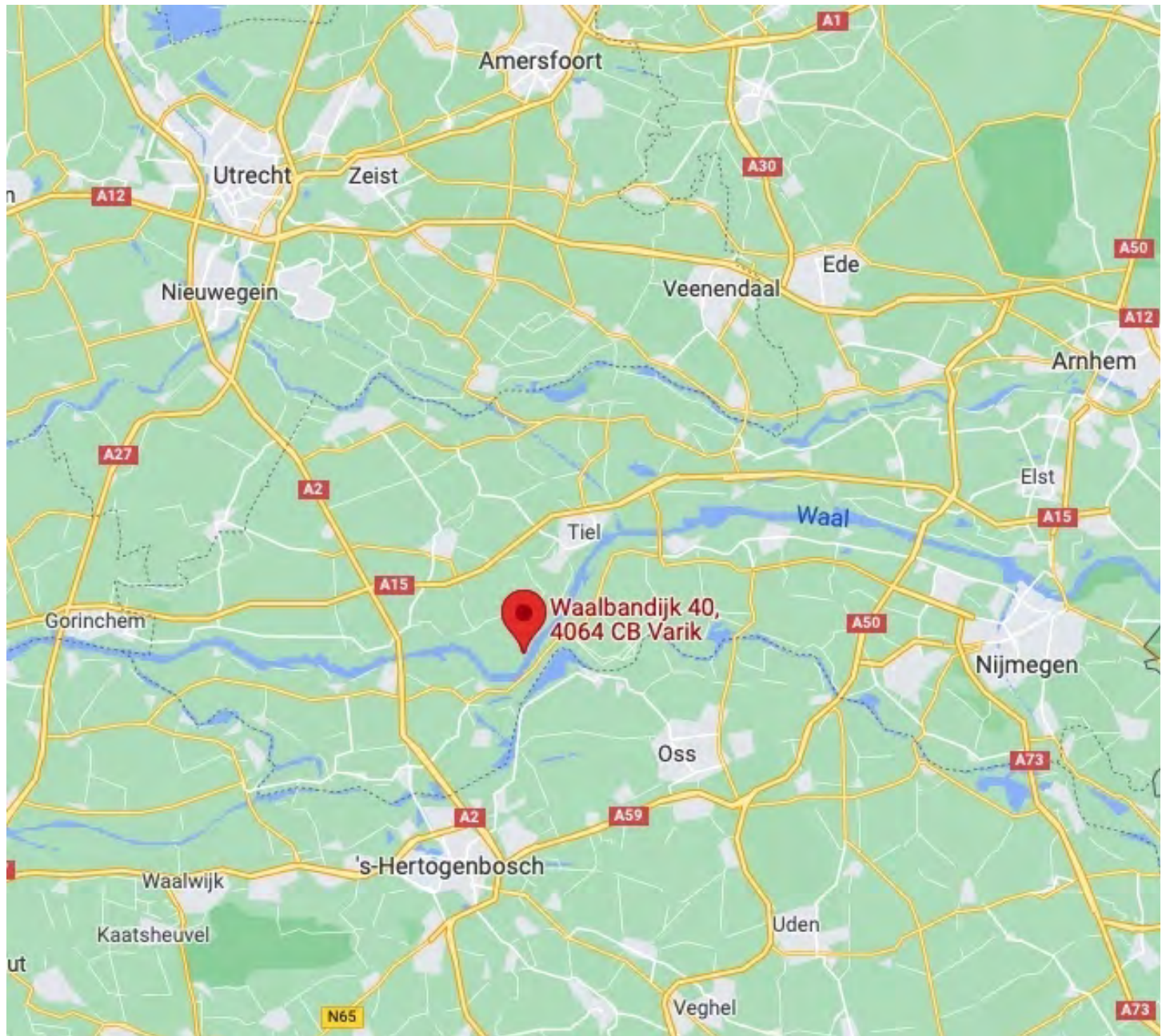
Deze kaart is noordgericht

Gemeente: Varik
Sectie: B
Perceel: 2797, 3159 en
3166

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 clause 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 clause opnemen: "Het betreft een woning die meer dan 50 jaar oud is wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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. |

Ligging op de kaart





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