



ELST UT, VISSERSWEG 42

# STIJLVOL GERENOVEERDE TABAKSSCHUUR OP UNIEKE PLEK BIJ HET BOS

  
**DRIEKLOMP**  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)

Aan de populaire Vissersweg in Elst is deze monumentale tabaksschuur gelegen met fraaie, nieuwgebouwde hooiberg op een prachtig en ruim perceel van 1.985 m<sup>2</sup> groot. De tuin is schitterend aangelegd met overdekt terras en een zwembijver, grenzend aan een weiland met vrij uitzicht.

Onder de bezielende leiding van de huidige bewoners heeft de voormalige tabaksschuur een totale transformatie ondergaan naar een fraaie, gasloze, levens- en toekomstbestendige woning. Een resultaat om trots op te zijn! Met het gebruik van slimme en natuurlijke materialen zoals leemstuc is er een buitengewoon aangenaam woonklimaat ontstaan.

De tabaksschuur heeft een prachtige living met hoge open nok en een loopbrug, slaapkamer en badkamer op de begane grond en twee slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping.

Aan de rechterzijde, de oostkant van de tabaksschuur is op dit moment een werkplaats ingericht. Deze 70 m<sup>2</sup> aan extra ruimte is bouwkundig al voorbereid op een woonfunctie en kan gemakkelijk voorzien worden van keuken en badkamer om een gastenverblijf of kantoor te realiseren. Ook het bijgebouw, in de vorm van een hooiberg, biedt volop mogelijkheden als gastenverblijf of praktijk aan huis.

De tabaksschuur bevindt zich in een rustige en groene omgeving, op loopafstand van de uitgestrekte bossen van 'Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug' en nabij de Rijn met schitterend uiterwaardenlandschap. In het historische dorp Elst bevinden zich diverse winkels, restaurants, een supermarkt, basisschool en huisarts. In de omliggende grotere dorpen Rhenen, Wageningen en Doorn kunt u terecht voor andere voorzieningen. De dichtstbijzijnde stad is Veenendaal, bereikbaar via de N416. Noordelijk van Veenendaal ligt snelweg A12, waarover u steden zoals Arnhem en Utrecht bereikt.





# Kenmerken

BOUWJAAR	1850 en 2019
WOONOPPERVLAKTE	ca. 241 m <sup>2</sup>
OVERIG INPANDIG	ca. 132 m <sup>2</sup>
INHOUD	ca. 1673 m <sup>3</sup>
PERCELOPPERVLAKE	1965 m <sup>2</sup>
VRAAGPRIJS	€ 1.375.000 k.k.



# Begane grond

De entree van de tabaksschuur bevindt zich aan de linkerkant van de schuur en geeft toegang tot de hal met garderobe, toilet, meterkast en toegang tot de ouderslaapkamer en de bijkeuken. De ouderslaapkamer is heerlijk ruim en voorzien van een walk-in closet en badkamer en suite. Met een ligbad in de slaapkamer en badkamer met toilet, dubbele (regen)douche en wastafelmeubel heeft u hier iedere dag een hotelervaring.

Via de bijkeuken, met opstelplaats voor de wasautomaten en de luchtwarmtepomp, komt u in de imposante living met open keuken, heerlijke zithoek en openslaande deuren richting de achtertuin. De keuken is voorzien van inductiekookplaat, oven, spoelbak, koelkast en vriezer.

Laat zeker deze ruimte goed op u inwerken. Een prachtige nieuw gerealiseerde houten sporenkap, oude gebinten en wanden afgewerkt met leemstuc geven een gezond binnenklimaat en een verbinding met de natuur. Vanzelfsprekend is de woning goed geïsoleerd en is de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming.

Aan de oostzijde, de rechterzijde van de tabaksschuur, is nu een werkplaats ingericht welke toegankelijk is middels dubbele openslaande deuren. Tijdens de renovatie is deze ruimte volledig voorbereid om in te richten als extra woonruimte. Zo is hier vloerverwarming aanwezig en zijn voorbereidingen getroffen voor de aanleg van een keuken en badkamer. Via een trap bereikt u de eerste verdieping, geschikt voor een slaap- of werkkamer.

















# Eerste verdieping

---

Terug in de hoofdwoning bereikt u de eerste verdieping via de trapopgang in de living. Een loopbrug gemaakt van oude spoorrails verbindt de eerste slaapkamer met de tweede slaapkamer met bijbehorende badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Deze verdieping maakt dit met recht een compleet woonhuis zonder afbreuk te doen aan de open nok vanuit de living.







# Overige

## Tuin en bijgebouw

Vanuit de bijkeuken of de living loopt u de prachtige, langgerekte achtertuin in. Een weids uitzicht ligt hier voor u! Op een warme zomerdag koelt u af in de natuurlijk uitgebalanceerde zwembijver of geniet u van het buiten zijn onder de overdekte veranda.

Op het platte dak van de veranda bevinden zich 24 zonnepanelen die flink wat energie opwekken zodat uw maandelijkse kosten laag blijven.

### RIETGEDEKTE HOOIBERG

Achter in de tuin staat een in 2005 volledig nieuw gerealiseerde hooiberg. De huidige bewoners hebben dit bijgebouw in gebruik als praktijk aan huis. Op de begane grond is een wachtruimte met pantry en toilet aanwezig en een dubbele garage. De verdieping is bereikbaar middels vaste trap en de ruimte is geheel voorzien van vloerverwarming. Vanuit hier heeft u een fenomenaal uitzicht over de weilanden achter de woning. De hooiberg is zeer geschikt als gastenverblijf of voor inwonende kinderen/ouders dankzij aanwezigheid van een keuken en badkamer.

De hooiberg is geheel verwarmd middels een warmtepomp en daarmee net als de tabaksschuur klaar voor een duurzame toekomst.



## BIJZONDERHEDEN

- Een historische tabaksschuur getransformeerd tot levensloopbestendige woning met 3 slaapkamers, 2 badkamers en compleet gastenverblijf;
- Huidige werkplaats is gemakkelijk te transformeren tot extra woonruimte;
- Zowel de tabaksschuur als hooiberg hebben een warmtepomp en zijn dus gasloos;
- Er zijn 24 zonnepanelen aanwezig (lease);
- Voorzien van een beregeningssysteem met puls door de gehele tuin;
- De tabaksschuur betreft een gemeentelijk monument.

VRAAGPRIJS € 1.375.000 k.k.















# Plattegrond begane grond

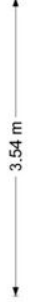
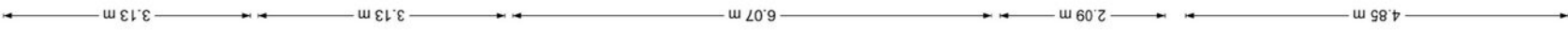
Visserweg 42 - Elst  
Begane Grond



De afmetingen zijn afgeleid van de kadastrale tekening en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.

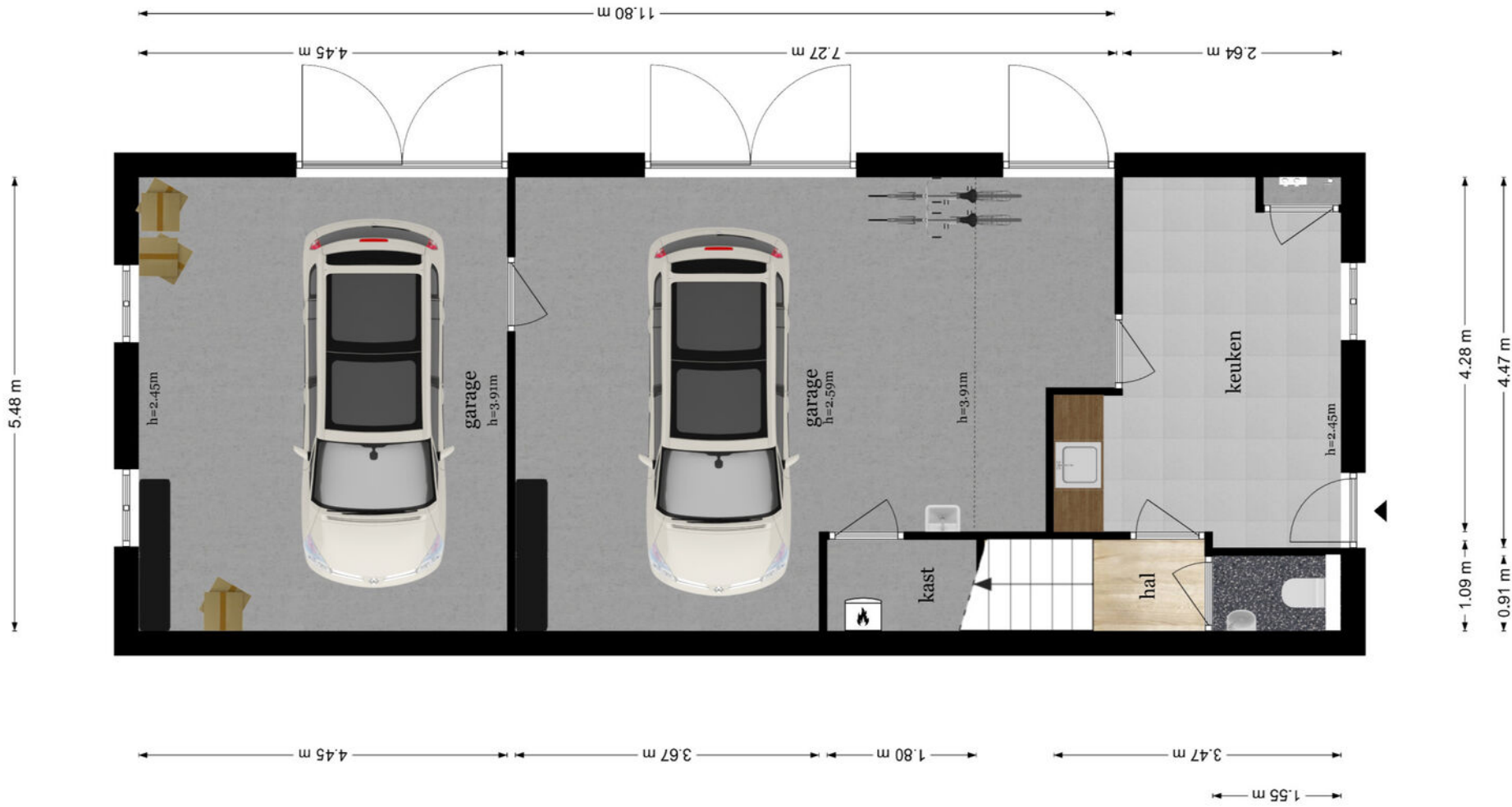
# Plattegrond eerste verdieping

Visserweg 42 - Elst  
Eerste Verdieping



# Plattegrond begane grond bijgebouw

Visserweg 42 - Elst  
Garage





# Plattegrond verdieping bijgebouw

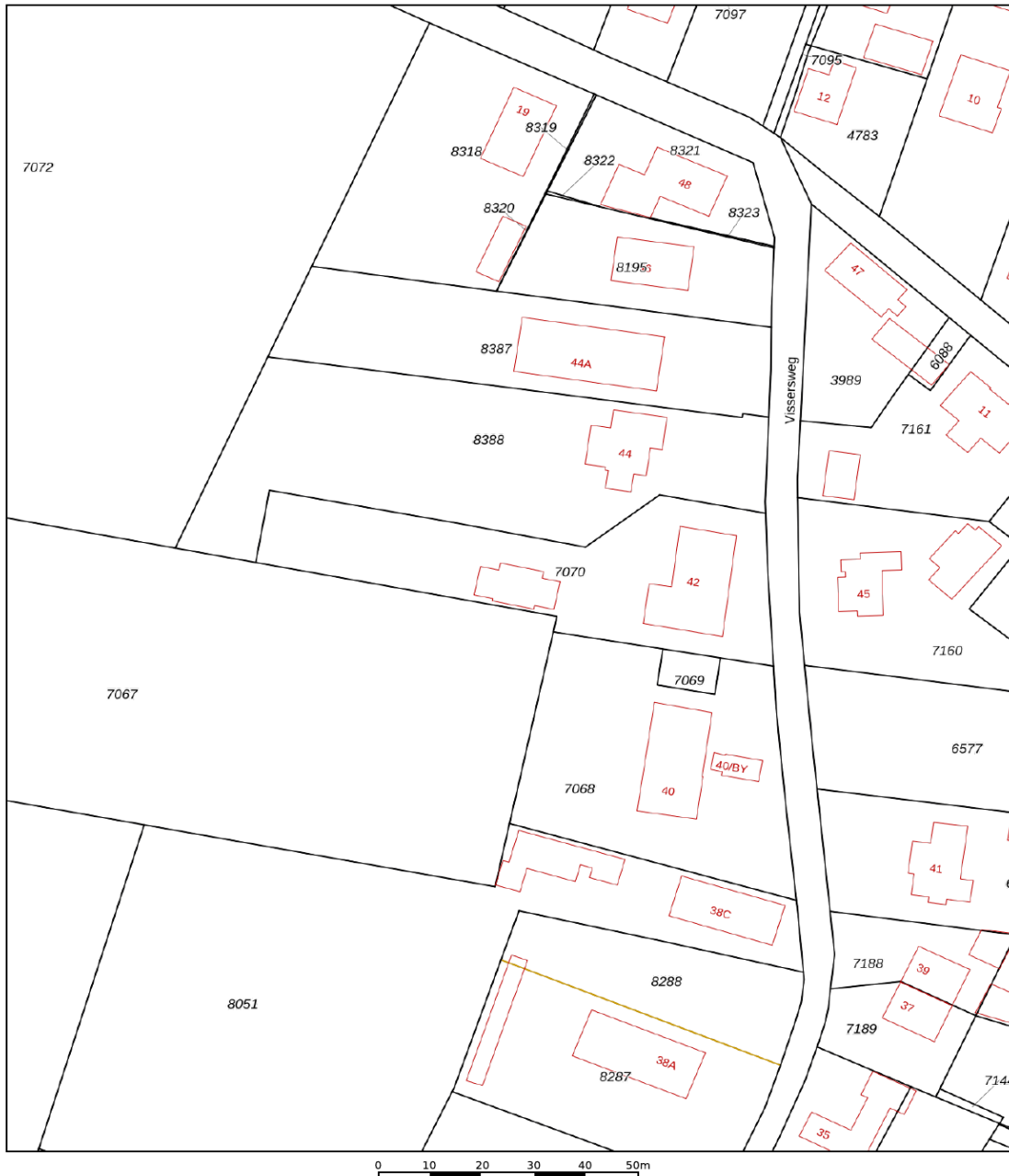
## Vissersweg 42 - Elst Garage Vliering




# Overzicht perceel



# Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Rhenen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 7070</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 april 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Voorwaarden

## INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

## ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

## NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt”. Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden\*, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. \*Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

## WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

# GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



**DRIEKLOMP**  
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - [informatie@drieklompfinancieel.nl](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters  
Laan van Beek en Royen 30  
3701 AJ ZEIST  
T 030 – 6920714  
E [zeist@drieklomp.nl](mailto:zeist@drieklomp.nl)  
[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)