



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

RIJSWIJK (GLD), RIJNBANDIJK 241

Rijksmonumentale dijkboerderij met vrijstaand bijgebouw

WWW.DRIEKLOMP.NL

RIJKSMONUMENTALE DIJKBOERDERIJ

In het pittoreske Rijswijk, gelegen op een unieke plek aan de dijk, vindt u deze rijksmonumentale boerderij “t Oude Bakhuis” uit de 17e eeuw. De woning is gelegen op een ruim perceel van 2.200 m² met een grandioze tuin en een stijlvol bijgebouw. De buitenkant van de woning ademt karakter en authenticiteit. De ramen met houten luiken verwelkomen u direct. De statige structuur en het unieke karakter van deze woning zullen liefhebbers van historische architectuur en natuurlijke schoonheid zeker aantrekken.



VRIJSTAANDE WONING MET BIJGEBOUW EN FANTASTISCHE TUIN

“t Oude Bakhuis” is rond de 17e eeuw gebouwd en volledig gerenoveerd in 2009 waarbij een hoog afwerkingsniveau is gehanteerd en enkel de beste kwaliteit materialen zijn gebruikt. Hierdoor is er een uniek samenspel ontstaan tussen het karakter van een klassieke woning en ultiem modern woongenot. De woning heeft 3 slaapkamers, 2 badkamers, waaronder 1 slaapkamer met badkamer op de begane grond, een multifunctioneel bijgebouw en een fantastische tuin met onder andere een boomgaard, diverse fruitbomen, een kas en een moestuin.

Het dorp Rijswijk is ten zuiden van Wijk bij Duurstede gelegen en goed bereikbaar middels diverse N-wegen en snelwegen A2, A12 en A15. De alledaagse voorzieningen van Wijk bij Duurstede zijn middels de veerpont op fietsafstand gelegen. Het sfeervolle vestingstadje kent een rijke historie en beschikt over alledaagse voorzieningen en gezellige restaurants. Het stadspark, het park van Kasteel Duurstede en de Nederrijn om heerlijk te recreëren zijn nabij gelegen.





KENMERKEN

Bouwjaar	ca. 1700
Woonoppervlakte	ca. 239 m ²
Inhoud	ca. 983 m ³
Externe bergruimte	ca. 227 m ²
Perceeloppervlakte	2.200 m ²



Vraagprijs € 900.000,- k.k.

BEGANE GROND

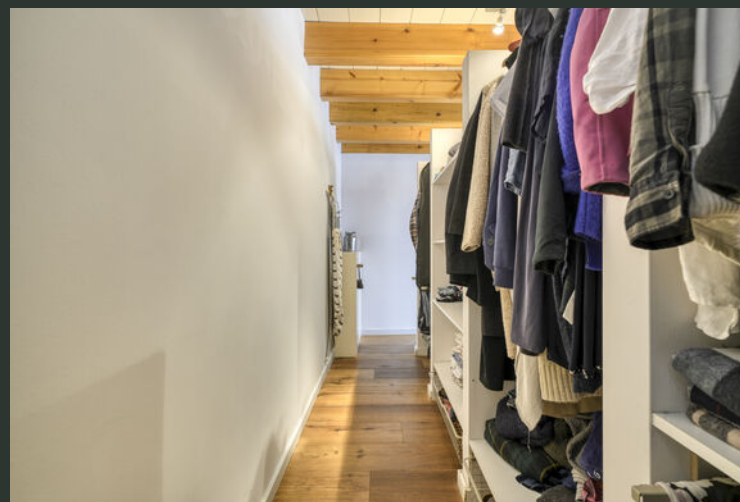
U komt de woning binnen via de statige entree met prachtige stenen tegels en de charmante houten afwerkingen vallen hier direct op. In de hal bevindt zich een garderobe, een meterkast, een slaapkamer met walk-in-closet en een kleine trapopgang naar de badkamer welke is voorzien van een toilet, een urinoir, een inloopdouche, een heerlijk ligbad en een dubbele wastafel. Via de hal krijgt u toegang tot de woonkamer en de keuken. De keuken beschikt over alle gemakken waaronder een Quooker, twee ovens, een Boretti pittenfornuis en een spoieleiland voorzien van een gezellige ontbijtbar, de perfecte plek om uw dag te beginnen met een heerlijk kopje koffie en een ontspannen ontbijt. Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar, waar u voldoende opslagruimte vindt en eventueel ruimte voor een extra koel- en vrieskast.

Aangrenzend vindt u de royale woonkamer: een heerlijke lichte kamer die knusheid en warmte uitstraalt. De woonkamer beschikt over prachtige houten binten, een speksteenkachel en bourgondische dallen, hier voelt u zich echt thuis. Wanneer het zonnetje schijnt, wordt u uitgenodigd om de deuren open te slaan en op te gaan in de rust van de tuin.















EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping met eiken parketvloer telt twee royale slaapkamers, een werkkamer op de overloop, een separaat toilet, een tweede badkamer voorzien van een inloopdouche, een wastafel en ruimte voor uw wasautomaat en een afgesloten technische ruimte met Nefit CV-ketel.







TUIN EN BIJGEBOUWEN

In de tuin staat een vrijstaand bijgebouw die in vijf ruimtes is ingedeeld. De voorste ruimte is uitstekend geschikt als atelierruimte en is voorzien van elektra. De andere ruimtes zijn fijne werk- en opbergruimtes en bieden onder andere plaats voor opslag van uw tuingereedschap. De ruimtes zijn eenvoudig her in te delen.

De romantisch aangelegde tuin beschikt over een boomgaardje met borders, diverse fruitbomen, daarachter is een andere tuinruimte voorzien van een terras, beuken en meidoorns, sleedoorns, een rozenpergola, wijnbessen en ander klein fruit. Ook is er een kas, een moestuin en losse perken waar kippen doorheen scharrelen en bijen zoemen. Het is een heerlijke tuin die ieder jaar mooier wordt.

Met een vijver en verschillende terrassen geniet u hier van alle seizoenen. Denk aan het terras onder de overkapping wat de perfecte plek is in de zomer voor een gezellige barbecue met familie of vrienden.

Wat deze plek tevens bijzonder maakt zijn de beschermde diersoorten ziet u voorbij komen in uw eigen tuin zoals een buizerd, ooievaars, uilen, hazen en vleermuizen. Wederom een fijne plek waar u heerlijk tot rust kunt komen en ontspannen.





BIJZONDERHEDEN

- Authentieke dijkboerderij uit de 17e eeuw;
- De woning betreft een Rijksmonument. Hiervoor zijn diverse subsidies aan te vragen, mogelijk komt u in aanmerking voor een lening tegen gunstige voorwaarden. Meer informatie kan gevonden worden op de website van Stichting Nationaal Restauratiefonds;
- Het multifunctionele bijgebouw biedt diverse mogelijkheden, onder andere kantoor/praktijk aan huis of inwonende (oudere)kinderen of een mantelzorgsituatie;
- Fantastische tuin met onder andere een boomgaard, diverse fruitbomen, een kas en een moestuin;
- In de NVM Koopovereenkomst zullen extra artikelen worden opgenomen waaronder een ouderdomsclausule.

PLATTEGROND BEGANE GROND

Rijnbandijk 241 - Rijswijk
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.abjctraco.nl

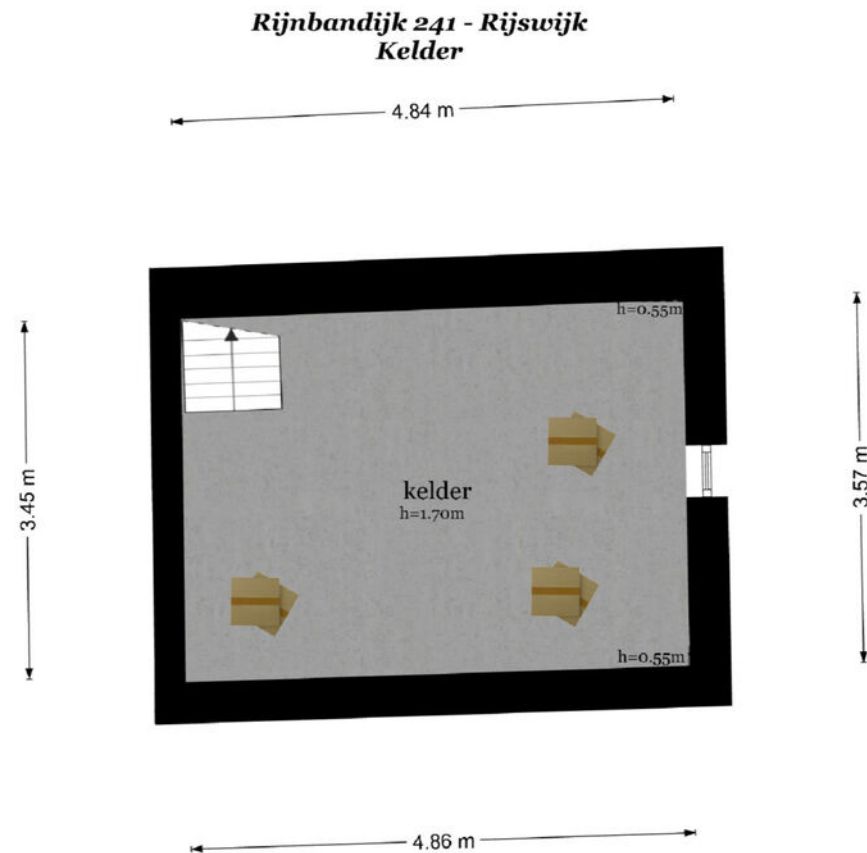
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

Rijnbandijk 241 - Rijswijk
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

PLATTEGROND KELDER



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

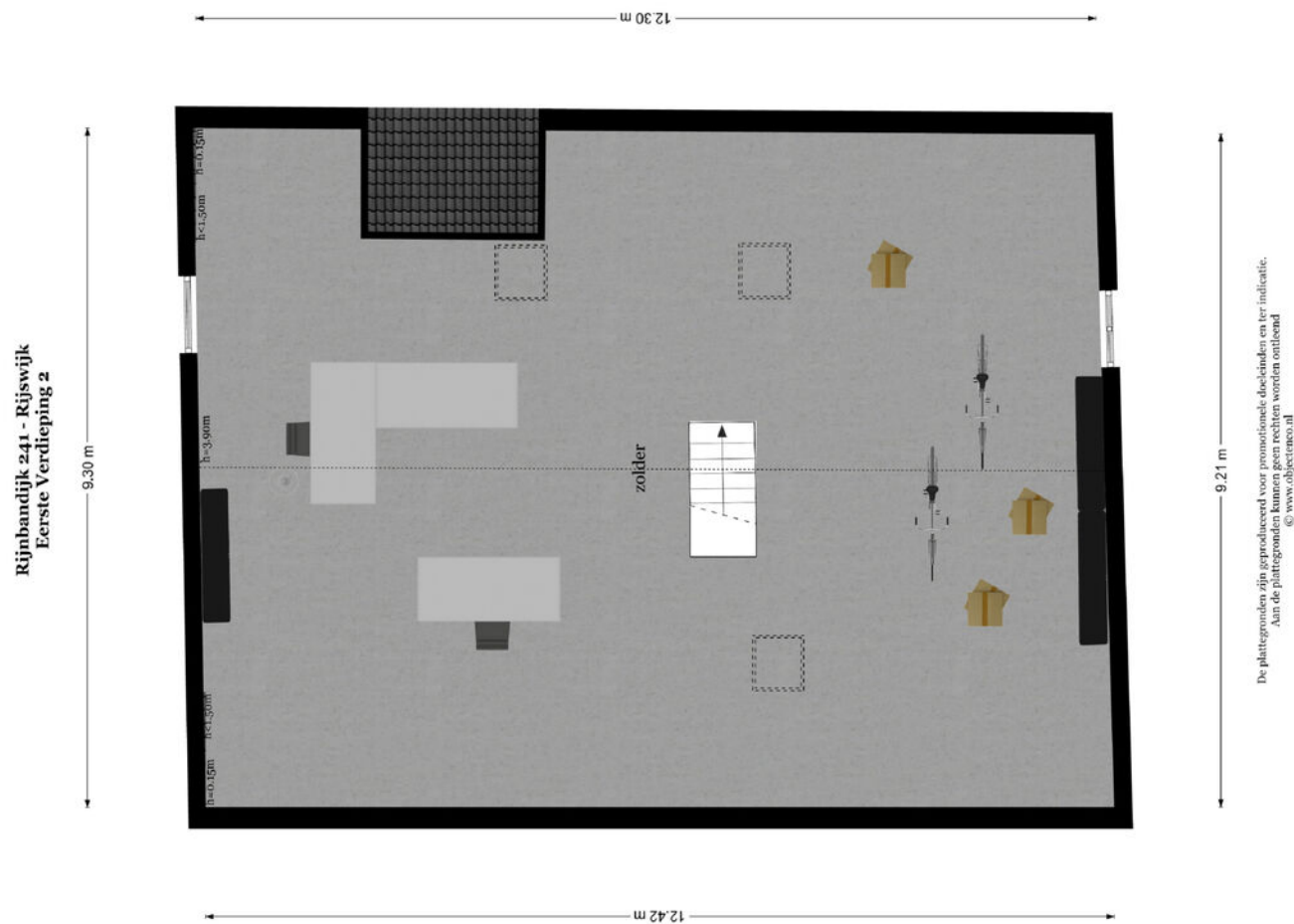
PLATTEGROND BIJGEBOUW BEGANE GROND

Rijnbandijk 241 - Rijswijk
Begane Grond 2

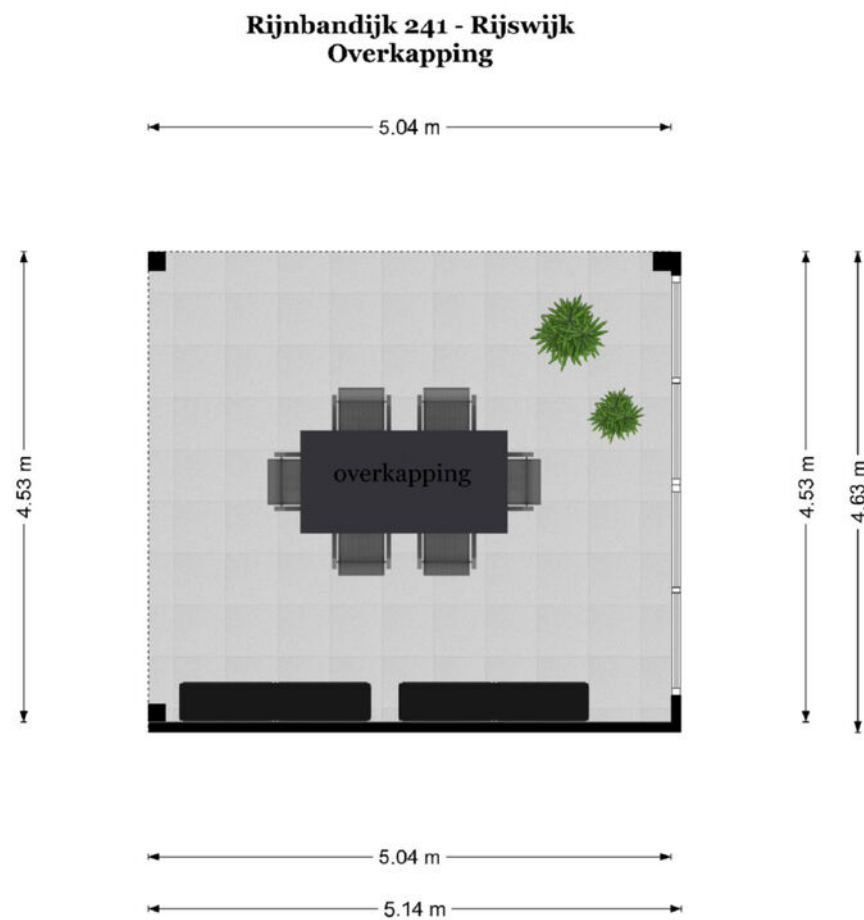


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.abjexten.nl

PLATTEGROND BIJGEBOUW 1E VERDIEPING



PLATTEGROND OVERKAPPING

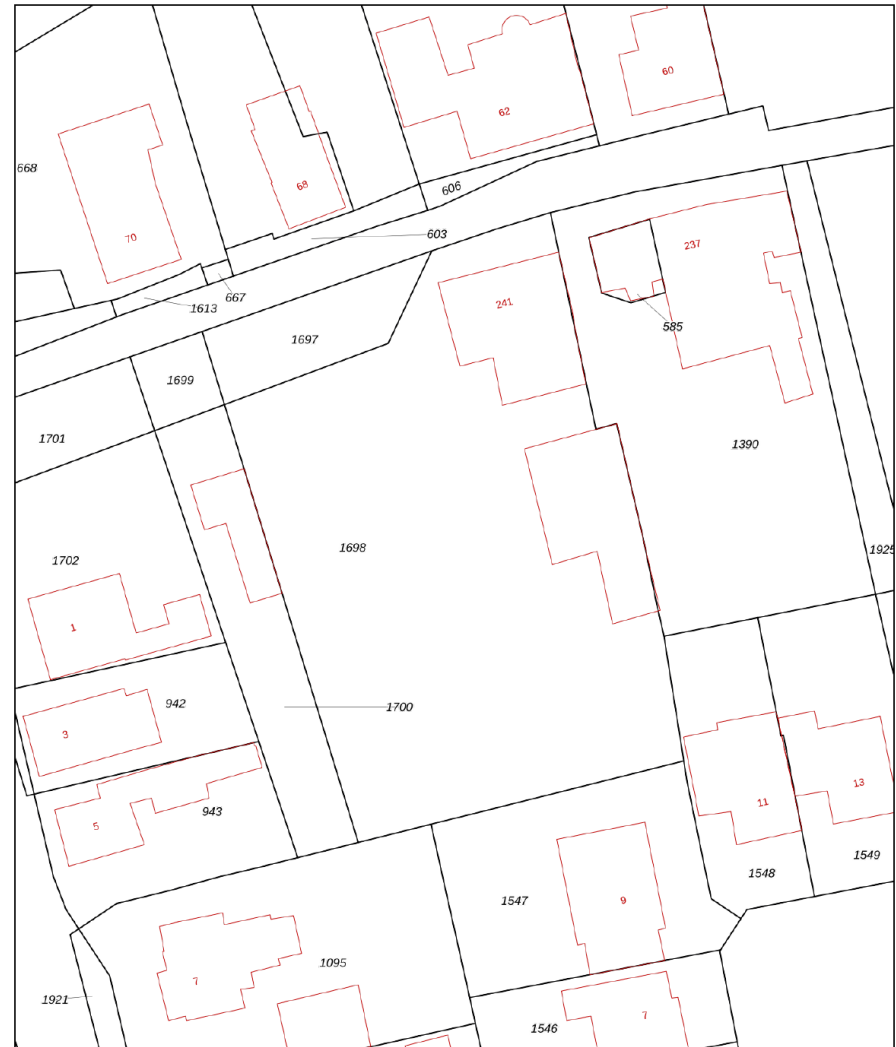


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Maurik Sectie I Perceel 1698	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 januari 2024
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 erfdienstbaarheden, 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.

ONDERZOEKSPLICHT

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. Met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van het object, adviseren wij de koper de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website te raadplegen. Op deze websites kunt u de bestemmingsplannen van provincies, gemeenten en Rijk inzien. Ook kunt u bij de betreffende gemeente structuurvisies en (ontwerp)bestemmingsplannen van uw omgeving bekijken. 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.

VOORWAARDEN

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’.

ONDERHANDELEN 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.

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via info@drieklomp.nl.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@drieklomp.nl

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 - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSSSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL