



BEUSICHEM, GANSSTEEG 5

# RIJKSMONUMENTALE WOONBOERDERIJ 'GANZENoord'

  
DRIEKLOMP  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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



Deze prachtige, rijksmonumentale T-boerderij uit 1706 met dwars voorhuis, tas, deel en stallen staat aan de rand van het gezellige centrum van Beusichem. De T-boerderij is onderdeel van het beschermd dorpsgezicht en kijkt uit over de weilanden. Kenmerkend voor dit type boerderij is het woongedeelte met aan de ene zijde een pronkkamer en aan de andere zijde een opkamer die boven de kelder is gelegen. Er zijn nog diverse originele details bewaard gebleven zoals de jaartalankers, de classicistische deuromlijstingen en de gietijzeren levensboom in het bovenlicht boven de voordeur van nummer 5. De zijingang bevindt zich op nummer 7.

Beusichem is gelegen in het voormalige graafschap Buren, wat een zelfstandige gemeente vormde van 1811 tot 1978. In 1978 werd de gemeente Beusichem bij de gemeente Buren gevoegd. De Betuwe, waar Beusichem in gelegen is, wordt ook wel 'het land van de bloeiende boomgaarden' genoemd. Vanaf de oprit kijkt u over het eigen weiland naar een pruimen- en appelgaard en tegenover de woning is de dorpsboomgaard gelegen.

In het authentieke dorp bevinden zich onder meer een basisschool, een aantal winkels, zoals een supermarkt, bakker, slager, cafés/restaurants, een theater en diverse sportclubs. Iedere dinsdag en iedere zaterdag staan er enkele marktkraampjes op het marktplein aan de voet van de Johanneskerk. Tevens wordt hier sinds 1461 de jaarlijkse paardenmarkt georganiseerd: een weekend vol activiteiten zoals kermis, braderie en natuurlijk de paardenmarkt zelf. Beusichem ligt dicht bij Culemborg dat een breed winkelaanbod kent en een aantal middelbare scholen. Via de veerpont over de Lek is vestingstad Wijk bij Duurstede bereikbaar.





# Kenmerken

BOUWJAAR

1706

WOONOPPERVLAKTE

ca. 402 m<sup>2</sup>

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

ca. 327 m<sup>2</sup>

INHOUD

ca. 2.805 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

3.393 m<sup>2</sup>



# Begane grond

We worden ontvangen bij de entree van huisnummer 7 aan de zijkant van de woning. Hier treden we de woning binnen in een ruime hal met een estriken vloer met vloerverwarming. Vanuit de hal is er toegang tot de voormalige proviandkelder met originele pekelbak. In de hal bevinden zich voorts een toilet met originele witjes, een prachtige houten trapopgang en een originele waterpomp. Middels openslaande deuren komt u in de vroegere tas, welke nu bij het woongedeelte is betrokken en ingericht als woonkamer en –keuken. Deze ruimte kenmerkt zich door het hoge, balkenplafond en ook hier ligt de estriken vloer met vloerverwarming. De ruime keuken heeft een groot AGA-fornuis met 4 ovens, een vaatwasser en een vrijstaande koel-vriescombinatie.

In de woonkamer zijn een tweestel openslaande deuren welke toegang geven tot het terras in de achtertuin. Via een trapje komt u in het voormalige woongedeelte. Hier bevinden zich een opkamer met houthaard, voormalige bedstee (thans in gebruik als kastruimte) en voor de ramen zitten nog de authentieke luiken. Door een originele oude deur komt u in de werkkamer, waar zich ook de toegang tot de kelder onder de opkamer bevindt. Deze kelder heeft twee kleine ramen voor de daglichttoetreding en is geschikt voor (wijn)opslag.

Vanuit de werkkamer komt u in de hal van het voorhuis (huisnummer 5). Hier bevindt zich de voordeur met levensboom erboven, een marmeren vloer en een tweede toilet. Tevens is hier nog een kamer met een vaste kastenwand. Vanuit voordeur nummer 5 zijn beide kamers tezamen met het tweede toilet goed te gebruiken als kantoor voor uw eigen bedrijf aan huis.



Weer terug in de woonkeuken gaan we via de bijkeuken, met opstelplaats voor wasmachine en droger en deur naar de garage, richting de deel aan de achterzijde van de woning. In de deel bevinden zich vier stallen, waarvan er drie direct bruikbaar zijn voor het stallen van uw paarden. Er is een grote deur met een loopdeur naar de tuin/oprit achter de woning. In de deel is tevens een vaste trap naar de grote zolder met hooideuren waar vroeger het hooi binnen werd gehaald om op te slaan. In de deel bevindt zich een aparte cv-ketel voor het verwarmde zwembad in de tuin.





















# Eerste verdieping

Via de trapopgang in de hal van huisnummer 7 komt u op de zeer royale overloop. Via de overloop kunt u op de zolder van de deel komen langs een aparte ingang. Op dit gedeelte van de overloop bevinden zich 2 ruime slaapkamers. Met een trapje komt u door een oude originele deur op het tweede gedeelte van de overloop waar zich een (gasten)badkamer voorzien van een douchecabine, een wastafelmeubel en een toilet bevindt. Tegenover de badkamer bevinden zich nog twee slaapkamers welke in open verbinding met elkaar staan en een grote kastenwand op de overloop. Aan het einde van de overloop met originele kleine ramen is de vijfde en zeer ruime ouderslaapkamer gesitueerd, eveneens met vaste kastenwand over de gehele breedte van de slaapkamer. De ouderslaapkamer heeft een eigen badkamer en suite voorzien van inloopdouche, vrijstaand bad, wastafelmeubel met dubbele wasbak en toilet. Op de vloer liggen marmeren tegels met vloerverwarming.

Middels een luik op de overloop komt u op de vliering. Hier bevinden zich de cv-ketel en een boiler.

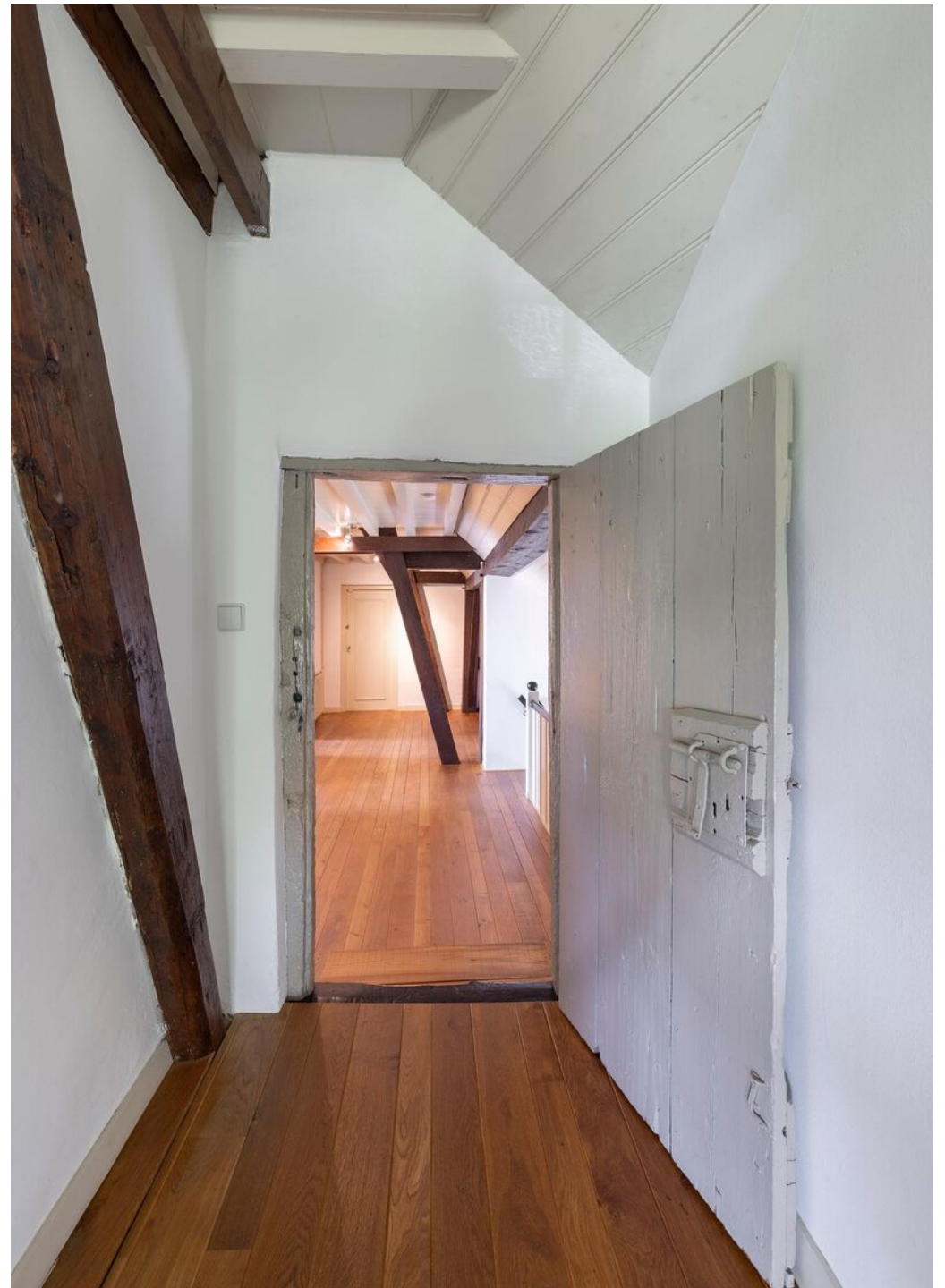














# Overige

## Tuin en Bijgebouwen

Rondom de woning ligt een prachtige en met liefde onderhouden, grote tuin. Achter de deel is de oprit gelegen, waar meerdere auto's kunnen staan. Naast de oprit ligt de schapen-/paardenwei met fraai uitzicht op de boomgaard. Vanaf de oprit loopt u langs de deel richting de fraai aangelegde tuin met borders vol bloemen en struiken, een moestuin, een lange vijver en een heerlijk verwarmd zwembad. In de tuin bevinden zich diverse terrassen, waardoor u op ieder moment van de dag van zon of schaduw en van een andere aanblik van de tuin kunt genieten. De tuin is omzoomd door hoge heggen, waardoor privacy is gewaarborgd.

Naast de deel bevindt zich de oude wagenschuur. In deze garage kunt u uw auto en fietsen parkeren en uw tuingereedschap opslaan.



## BIJZONDERHEDEN

- De woonboerderij is goed onderhouden en wordt iedere 2 jaar door Monumentenwacht geïnspecteerd.
- Zeer geschikt voor het houden van kantoor aan huis dankzij de dubbele ingang.
- Mogelijkheid tot het verbouwen van de deel tot bijvoorbeeld een Bed & Breakfast.
- Zeer veel privacy rondom de woning.
- Mogelijkheid tot het houden van paarden aan huis.

VRAAGPRIJS € 1.595.000,- k.k.



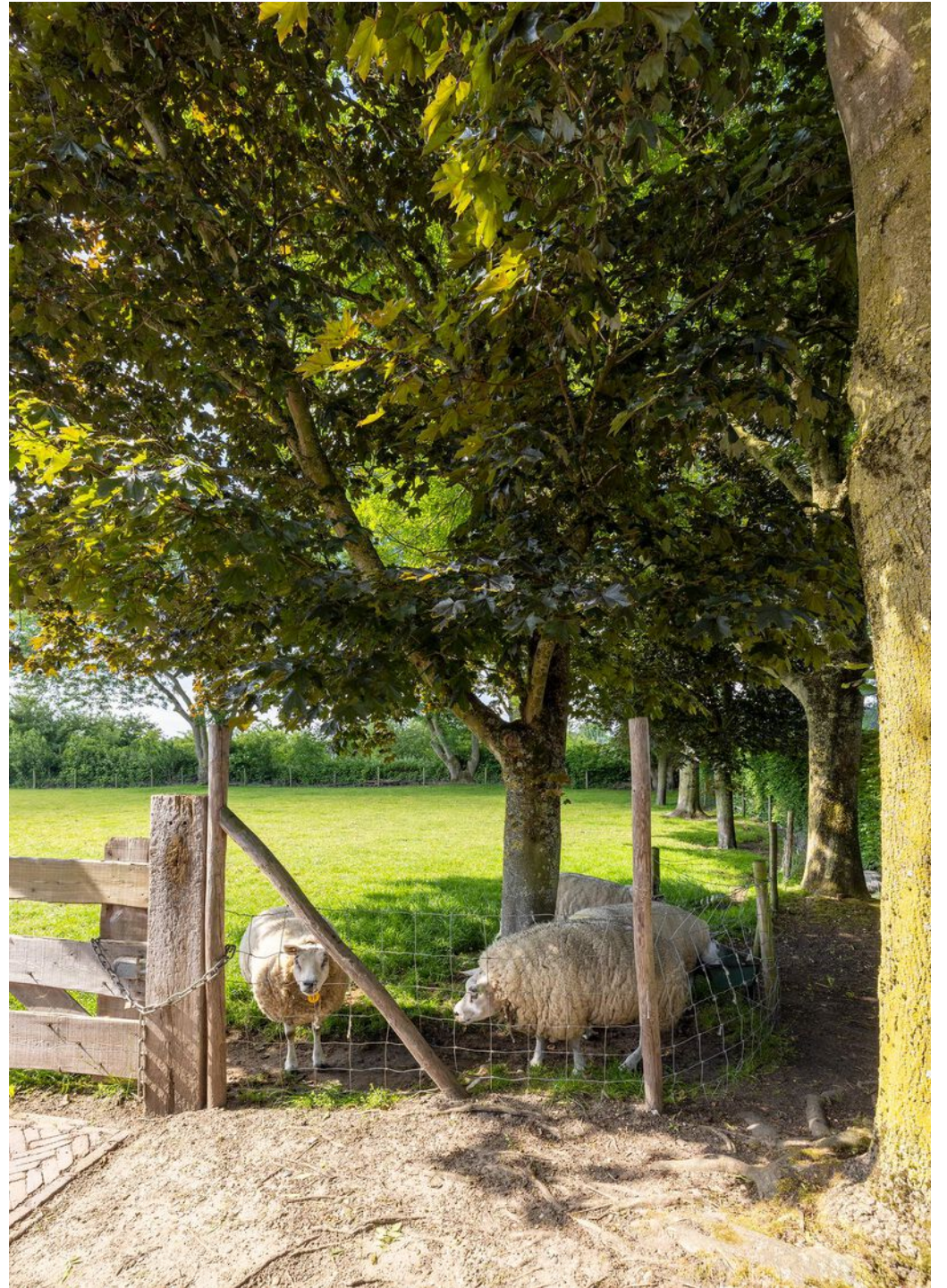








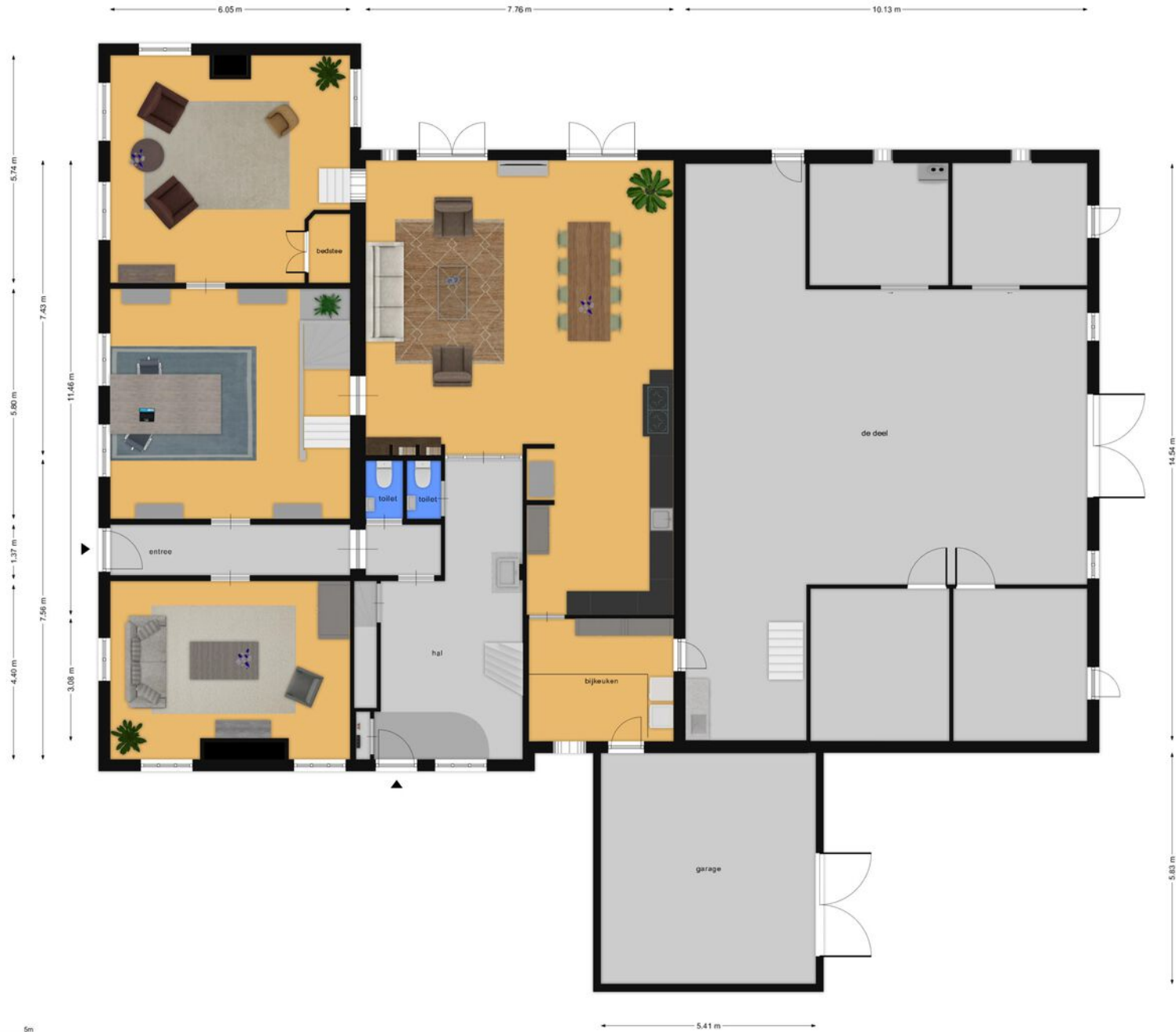








# Plattegrond begane grond

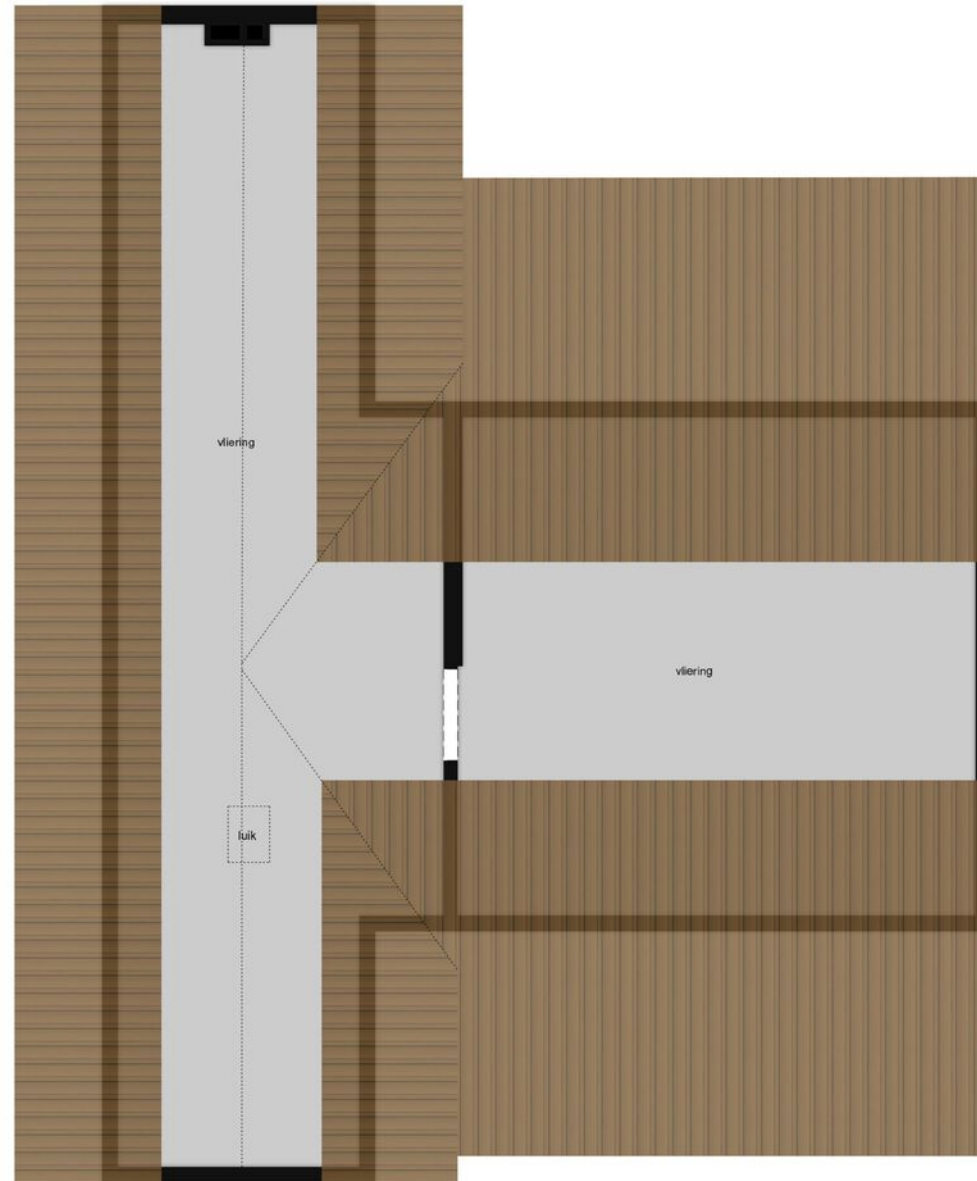


# Plattegrond eerste verdieping



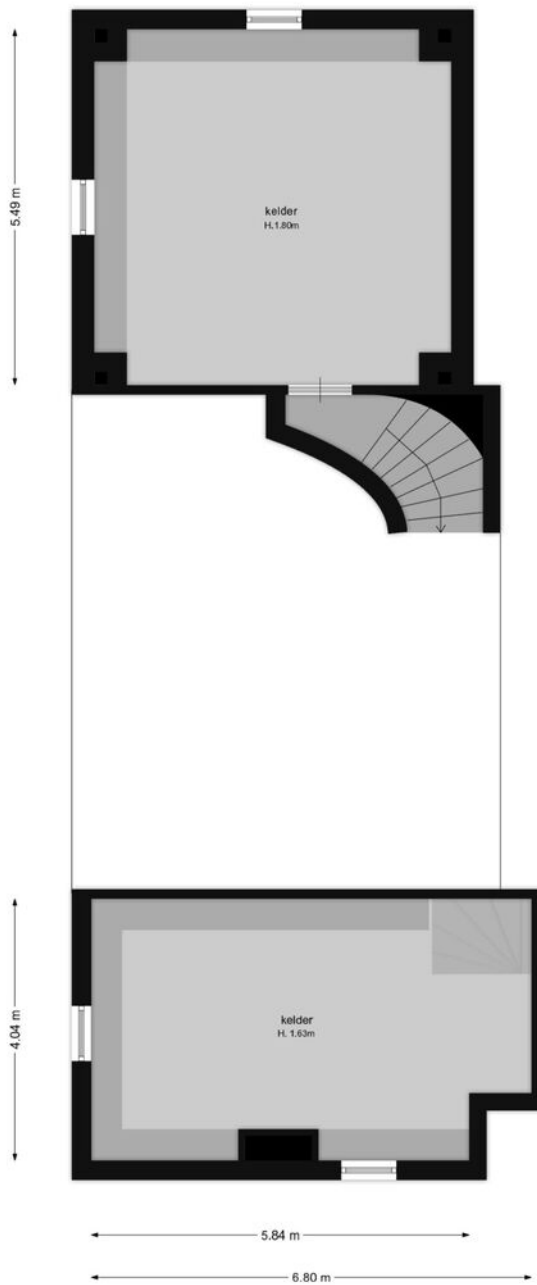


# Plattegrond vliering



0m 5m

# Plattegrond kelder





# 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.

## 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 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 de 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.

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.

## OVERDRACHTS BELASTING

Recentelijk zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd op het gebied van de overdrachtsbelasting. Afhankelijk van het type object dat u koopt, het toekomstig gebruik alsmede de bestemming kan de hoogte van de overdrachtsbelasting variëren. Wij attenderen u erop u hieromtrent door deskundigen te laten informeren rekening houdend met het type object dat u koopt en/of het voorgenomen gebruik.

(voorbeeldsituatie: Woning met 1,5 hectare grond, woning met ondergrond 2% overdrachtsbelasting, weiland 8% overdrachtsbelasting).

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)