

Wordt dit jouw droomhuis?



Rijksstraatweg 143

Elst Ut



Janssen & van Dijk
Garantiemakelaars B.V.
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

**Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!**

**Uniek wonen met uitzicht op de
uiterwaarden: deze woonboerderij
verrast in alles!**

Vraagprijs € 848.500,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning

Type woning

Bouwjaar

Woonboerderij

Vrijstaande woning

1929

Inhoud

Gebruiksoppervlakte

Gebouwgebonden buitenruimte

Externe buitenruimte

Perceeloppervlakte

452 m³

122 m²

1 m²

96 m²

743 m²

Energie label

Aantal kamers

Aantal slaapkamers

B

5

4



Omschrijving van de woning

Welkom bij een woning die je stap voor stap blijft verrassen! Deze perfect onderhouden **VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ** met **RIANT BIJGEBOUW (96m2!)** combineert karakter met comfort, sfeer met ruimte, en een fenomenaal uitzicht met een zee aan mogelijkheden.

Gelegen aan de Rijksstraatweg, op een royaal perceel en met uitzicht over de uiterwaarden en de rivier de Nederrijn, vormt deze voormalige boerderij een bijzonder en charmant geheel. Dankzij het ruime perceel met groot bijgebouw is dit bovendien een ideale plek voor een ondernemer die werk- of opslagruimte aan huis zoekt, zonder in te leveren op wooncomfort en rust.

Wat deze woning zo bijzonder maakt:

- Vrijstaande, onder architectuur verbouwde woonboerderij
- Uitstekend onderhouden binnen én buiten
- Ruim en diep perceel
- Riant bijgebouw met garage, 4 schuren én 2 bergzolders
- Hoge carport, ideaal voor camper of caravan
- Gezellige veranda achter op het perceel
- Prachtig vrij uitzicht over de Nederrijn en richting de Betuwe
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere (bedrijfs)auto's
- Verrassend energiezuinig met energielabel B en voorzien van 9 zonnepanelen

Karakter en comfort in perfecte harmonie

Zodra je deze woning vanaf de Rijksstraatweg ziet liggen, weet je: dit is iets bijzonders. De perfect geschilderde luiken, de strak afgewerkte gevels, de kozijnen met dubbel glas... alles straalt liefde en zorg uit. Via de zijentree stap je binnen in een lichte hal met daklicht en directe toegang tot het hart van het huis. Hier spreidt het woonprogramma zich als een verrassend en doordacht geheel voor jou uit.

Aan de ene kant de eetkamer met uitzicht over de rivier, aan de andere kant de sfeervolle woonkamer, die ooit dienst deed als stal. Deze ruimtes vormen nu een warme plek waar sfeer en historie elkaar ontmoeten.

Denk aan vloerramen, houten gebinten, stalramen met gietijzeren spijlen, veel lichtinval en een sfeervolle houtkachel: een heerlijke plek om te ontspannen!

Woonkeuken als hart van het huis

De royale U-vormige keuken is uitgevoerd in hoogglans witte fronten met een stijlvol antracietkleurig composiet werkblad en een marmeren achterwand. Alles is aanwezig: een koelkast, magnetron/oven, oven/stoomoven, wijnkoelkast, vaatwasser, 5-pitskookplaat, RVS afzuigkap, carrouselkast en een apothekerskast.

De begane grond is volledig voorzien van een geïsoleerde betonvloer afgewerkt met een prachtige, Italiaanse grindvloer; strak, tijdloos, stijlvol en onderhoudsarm.

Slaapkamer en badkamer op de begane grond

Aangrenzend aan de eetkamer vind je een veelzijdige ruimte die als slaapkamer, werkkamer of speelkamer kan worden ingericht. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, wandmeubel, handdoekenradiator en een ruime inloopdouche. Zowel de wanden als de vloer zijn afgewerkt met grijze mozaïektegels. De separate toiletruimte is in 2022 vernieuwd en voorzien van een wandcloset. Hier zijn de wanden afgewerkt met wit/grijze marmeren tegels en de vloer met antracietkleurige plavuizen. De technische ruimte/berging herbergt de cv-ketel (Nefit Topline HRC25 uit 2009) en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Verdieping met meerdere kamers en uitzicht

Via de vaste trap in de voorkamer bereik je de verdieping. De fraaie vide geeft je een mooie doorkijk naar de keuken en over de Rijksstraatweg en leid je naar 3 ruime slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de voorzijde een prachtig uitzicht over de uiterwaarden biedt. De 2 schuifkastenwanden op de vide/overloop bieden praktisch veel bergruimte.

Bijgebouwen, tuin en buitenleven

Achter de woning vind je een groot terras en een groot bijgebouw dat onderverdeeld is in een garage met kanteldeur en vier bergruimtes. Twee van de vier bergruimtes zijn voorzien van een zolder en zo is er volop ruimte voor opslag, kluswerk of hobby. Het terras is voorzien van een pergola en een border met onder andere 2 appel- en 2 perenbomen.

Achter het bijgebouw ligt een royaal verhard parkeerterrein voor meerdere auto's, ideaal voor ondernemers of gasten! Ook vind je hier een grote carport, waar je gezien de hoogte prima een camper of caravan onder kwijt kunt!

En dan... de kers op de taart: de veranda/loungeruimte achter in de tuin! Over de volle breedte van het perceel gebouwd, met veel glas en doorkijk naar zowel de siertuin aan de achterkant als naar de woning aan de andere kant. Voorzien van stijlvolle schuifdeuren en daarmee een heerlijke plek om het hele jaar door van het buitenleven te genieten! Achter de veranda loopt het perceel nog verder door; hier vind je een gazon, veel groen en 2 appelbomen.

Samengevat: een zeldzaam compleet geheel

Een woning als deze komt zelden op de markt. Alles klopt: de ligging, de sfeer, de afwerking, de ruimte én de mogelijkheden. Of je nu houdt van karakter, comfort, buitenleven of ruimte voor hobby of werk aan huis: deze woonboerderij heeft het allemaal!

Nieuwsgierig? Plan een bezichtiging en laat je verrassen. Want deze woning moet je echt zelf beleven!

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 29m²

Eetkamer: ca. 19m²

Keuken: ca. 7m²

Slaap- /werkkamer: ca. 9m²

Badkamer: ca. 4m²

Berging: ca. 3m²

Verdieping

Slaapkamer I: ca. 8m² (vanaf 1.50 meter, vloeroppervlak is 16m²)

Slaapkamer II: ca. 9m²

Slaapkamer III: ca. 6m² (vanaf 1.50 meter, vloeroppervlak is 12m²)

Tuin

Garage: ca. 18m²

Berging I: ca. 7m²

Berging II: ca. 6m²

Berging III: ca. 7m²

Bergzolder boven berging III: ca. 9m² (vanaf 1.50 meter)

Berging IV: ca. 8m²

Bergzolder boven berging III: ca. 9m² (vanaf 1.50 meter)

Carport: ca. 26m²

Veranda: ca. 30m²

Verkoper aan het woord

De unieke ligging van het adres maakt het prettig wonen. Als voortuin de uiterwaarden van de Rijn. Utrechts landschap heeft hier een wandelroute gemaakt met verschillende bruggetjes. Dit sluit aan op Plantage Willem III. Daarvandaan wandel je zo naar Prattenburg of omliggende bossen. Voor fietser of ATB is hier veel te doen.

In Elst worden activiteiten georganiseerd voor jong en oud via multifunctioneel centrum "het Bestegoed". Via de website is dit allemaal te bekijken. Er is een Oranjevereniging en Sinterklaas komt jaarlijks met de boot aanleggen en dan is er een optocht.

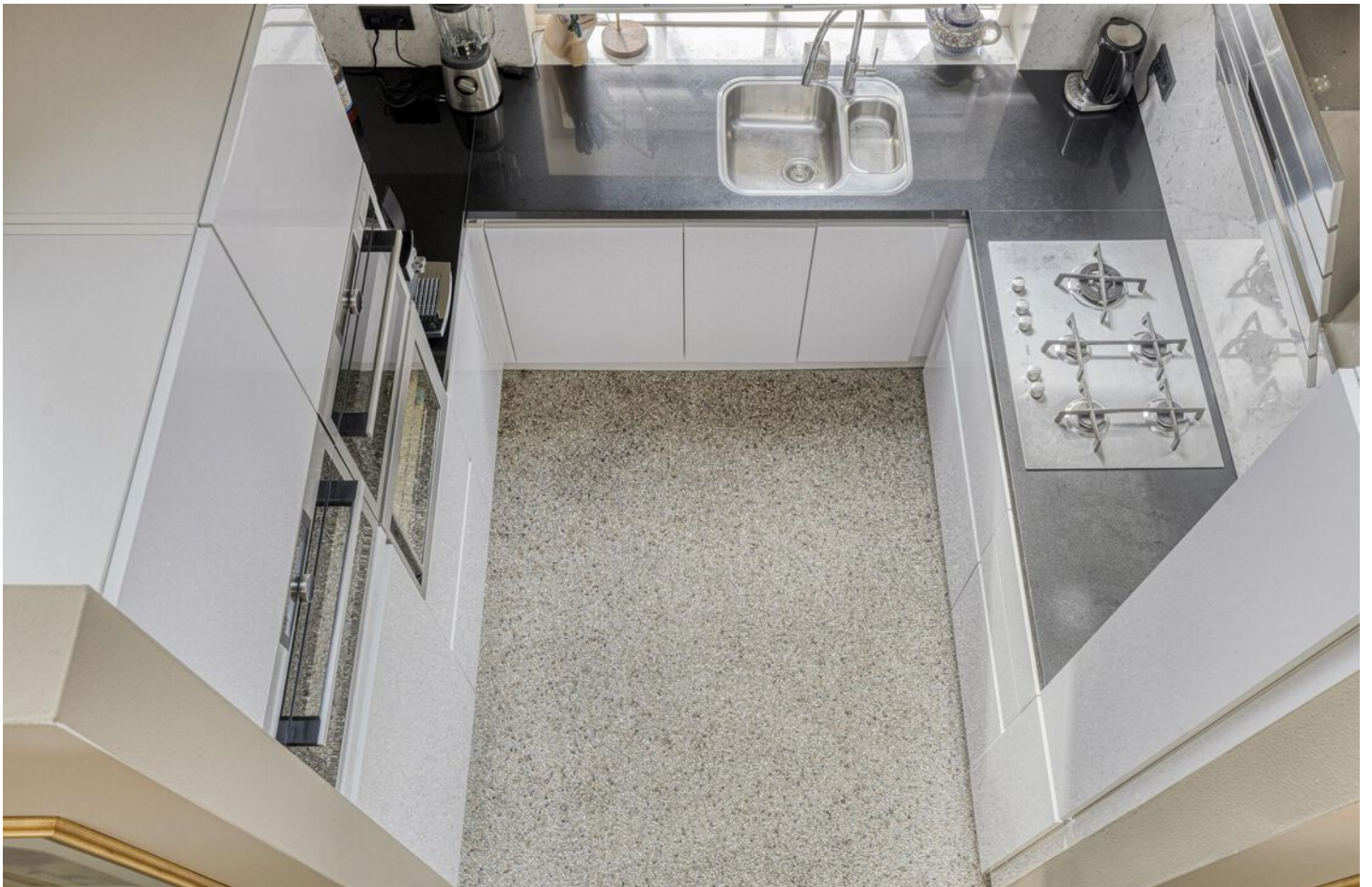
Hypotheek?

Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. Een eerste afspraak is altijd gratis en vrijblijvend; je kunt deze inplannen via telefoonnummer 0318 – 628 002 of via e-mailadres hypotheken@janssengerritsen.nl.

Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.



















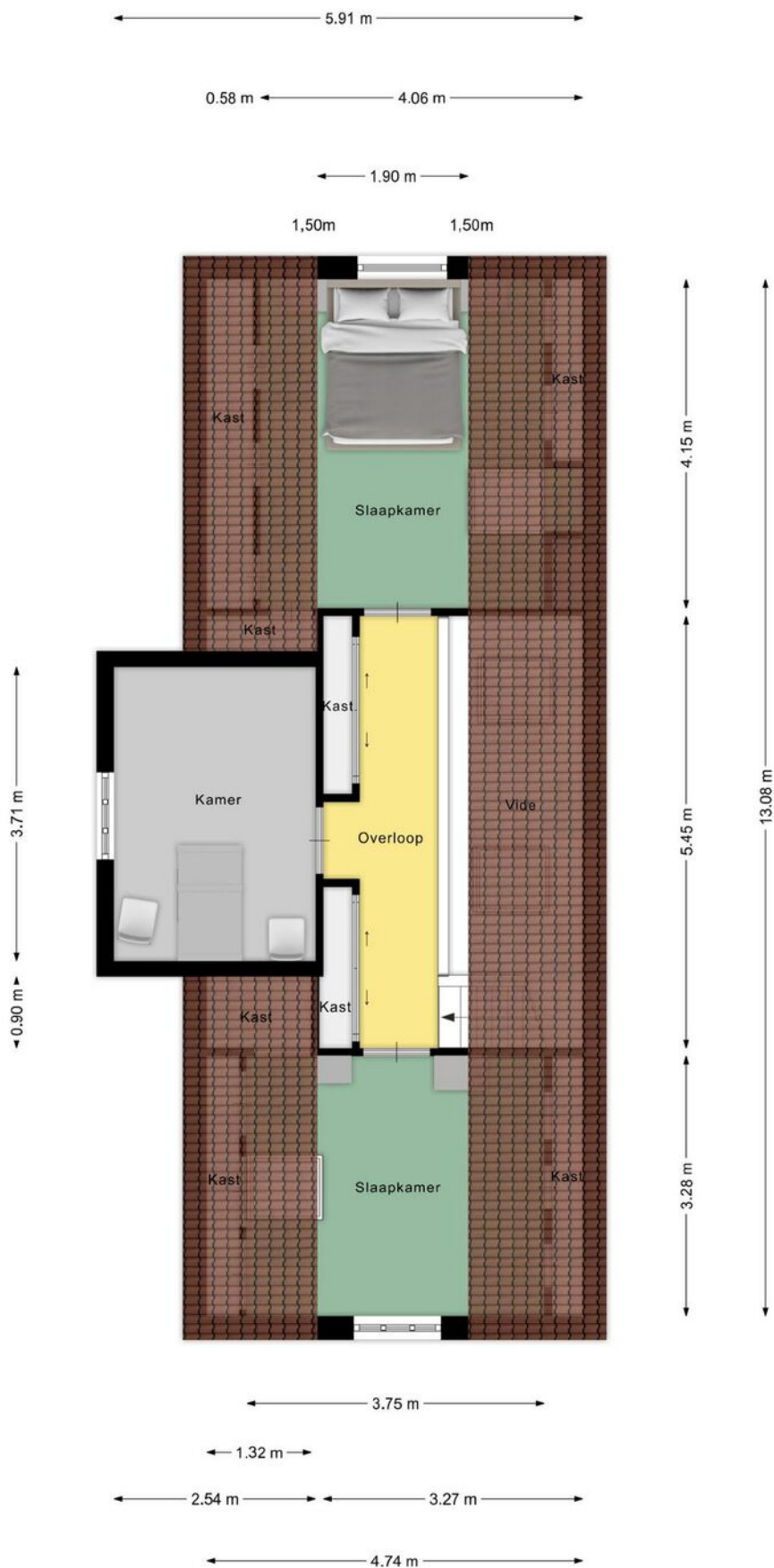


Begane grond



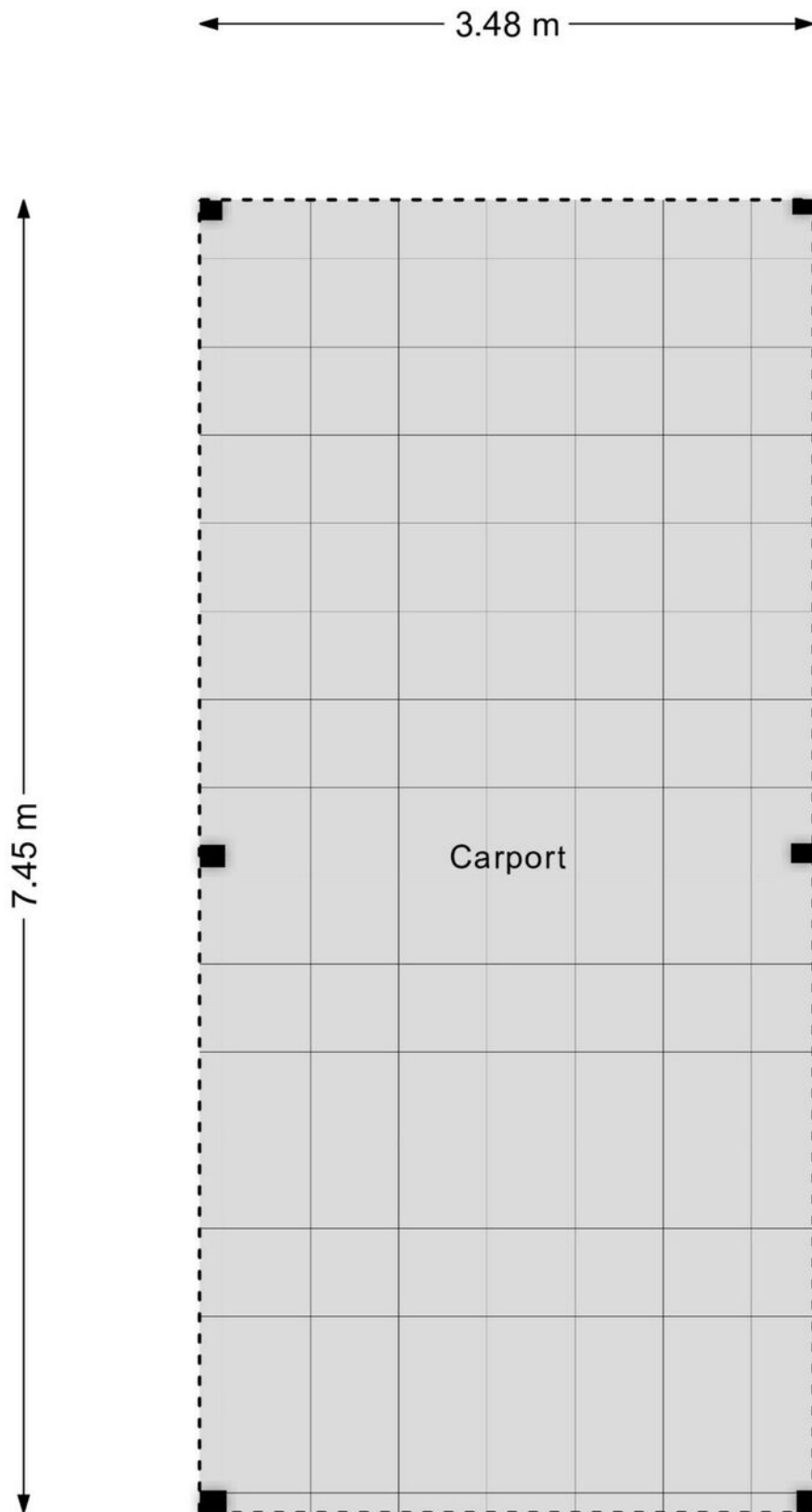
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Carport



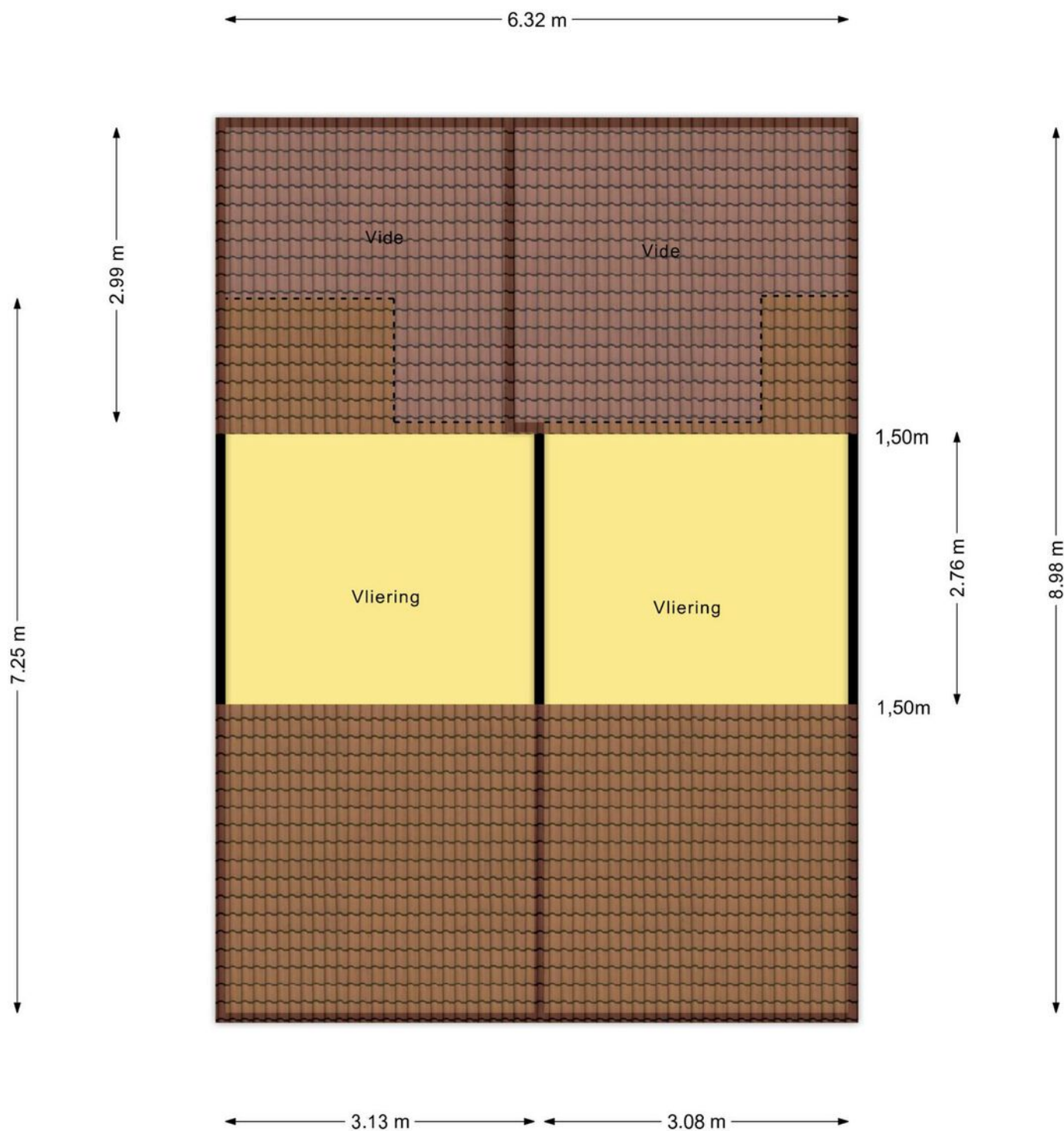
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage en bergingen



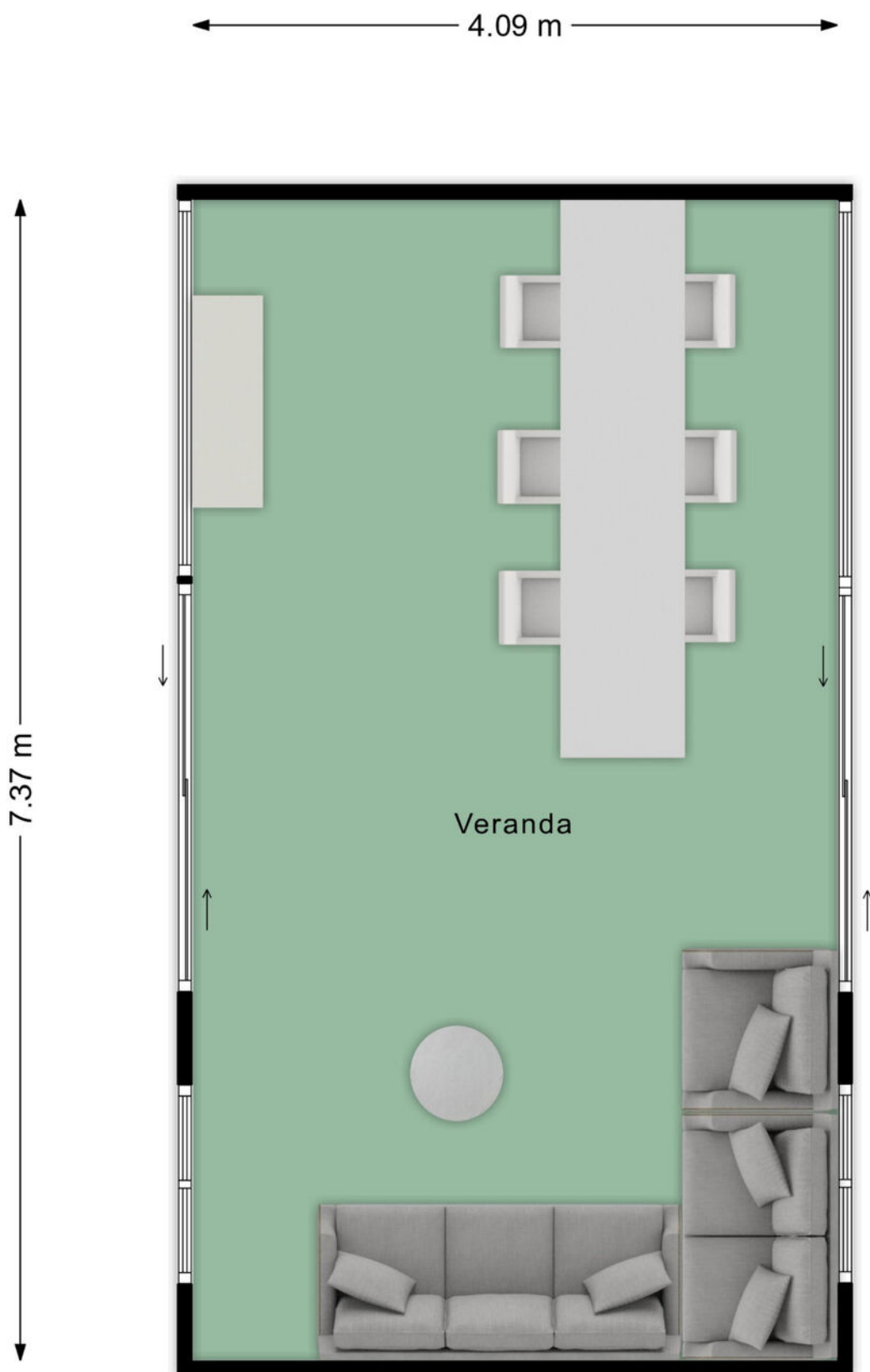
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Veranda



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

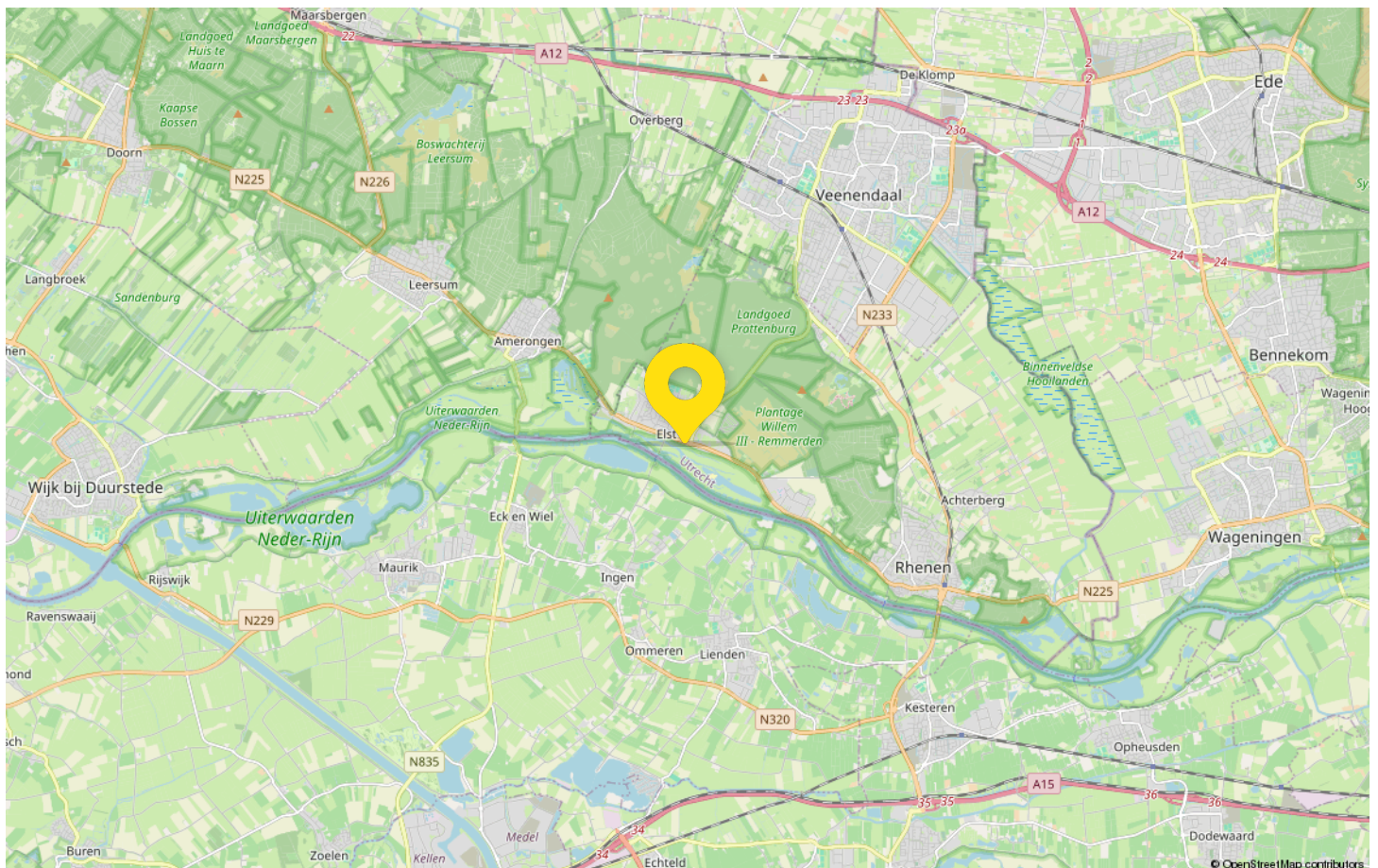
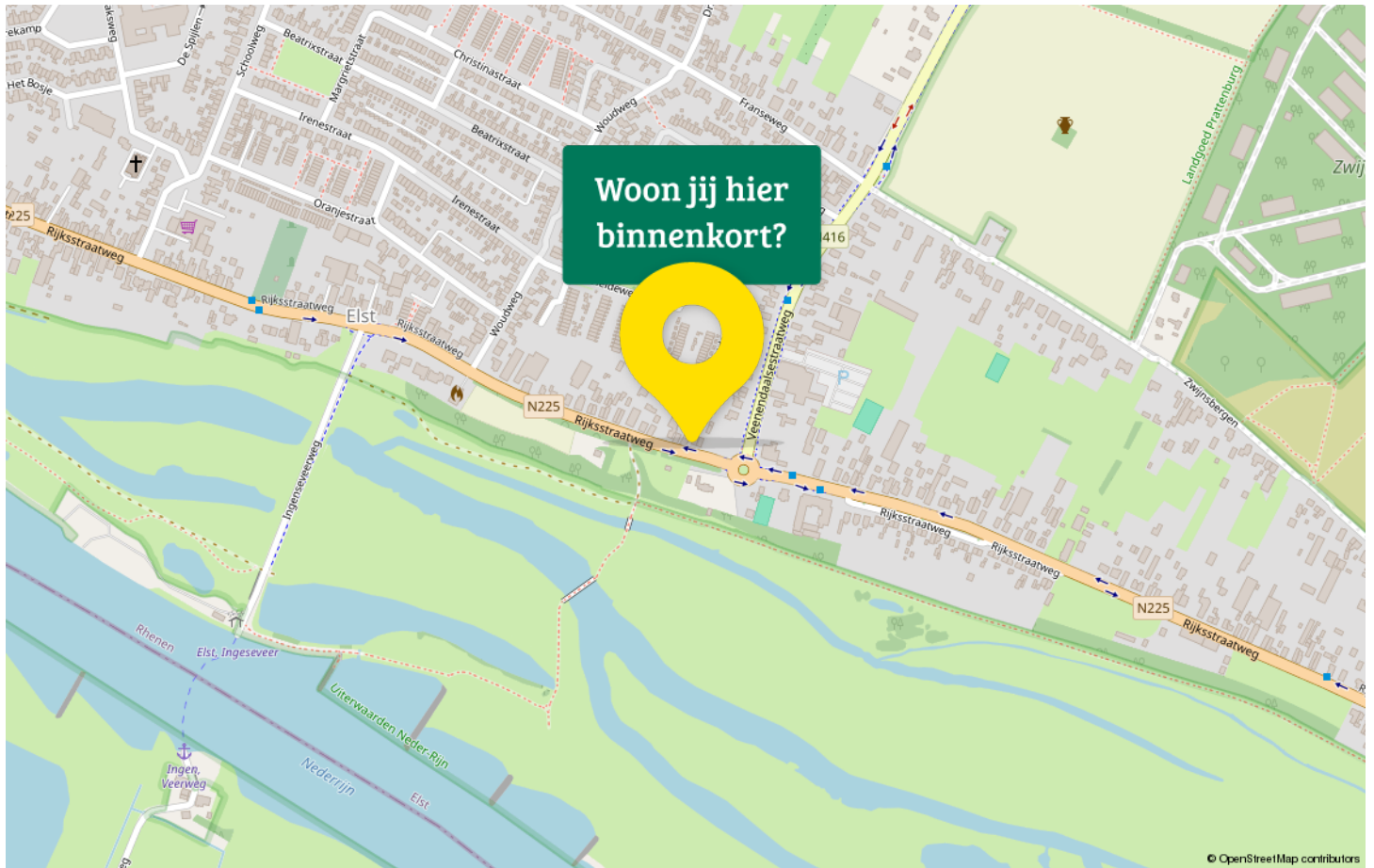
Uw referentie: Rijksstraatweg 143



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Rhenen Sectie H Perceel 5546	kadaster 
--	---	---

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.

Locatie op de kaart





Janssen & Van Dijk

jouw Garantiemakelaar

Gratis waardebeoordeling?

Overweeg je om jouw woning te gaan verkopen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning? Dan komen wij graag bij jou langs om persoonlijk kennis te maken en een reële verkoopopbrengst van jouw woning te bepalen.

Naast een reële inschatting van de huidige marktwaarde krijg je tijdens dit persoonlijke gesprek ook een goed advies over de verkoopstrategie voor jouw woning. Dit persoonlijke gesprek is volledig vrijblijvend en kosteloos.

Jouw voordelen

- Er zijn geen kosten aan verbonden
- Advies over de verkoopopbrengst van jouw woning
- Advies over de verkoopstrategie voor jouw woning
- Uitgewerkt persoonlijk verkoopadvies op basis van jouw wensen
- Verkoopgarantie: je betaalt pas courtage als jouw woning is verkocht



Adresgegevens

Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

[illegible]

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl