

RIJNBANDIJK 247, RIJSWIJK (GLD)

Wonen op een zeldzaam mooi plekje!



voor 't
Leven

**BUITEN
STATE**

MAKELAARS



De makelaars van uw Buitenstate

Onze makelaars helpen u graag met al uw vragen over de woning.

Bel 0345 229 300 of mail naar robbert@vanekerenkuiper.nl

Wat is een Buitenstate?

Als het aankomt op verkoop van woonboerderijen, monumentale objecten, landhuizen en andere bijzondere panden, wordt er meer specialisme verwacht van de makelaar. Dat beseffen wij ons ook. Buitenstate is een landelijk samenwerkingsverband tussen makelaars die gespecialiseerd zijn in de begeleiding van aankoop en verkoop van onder andere vrijstaande woningen in het buitengebied.



Midden in het werkgebied!

U bent van harte welkom voor een kop koffie in onze 4 moderne kantoren op goed bereikbare locaties in Leerdam, Dalem-Gorinchem, Culemborg-Geldermalsen & Papendrecht



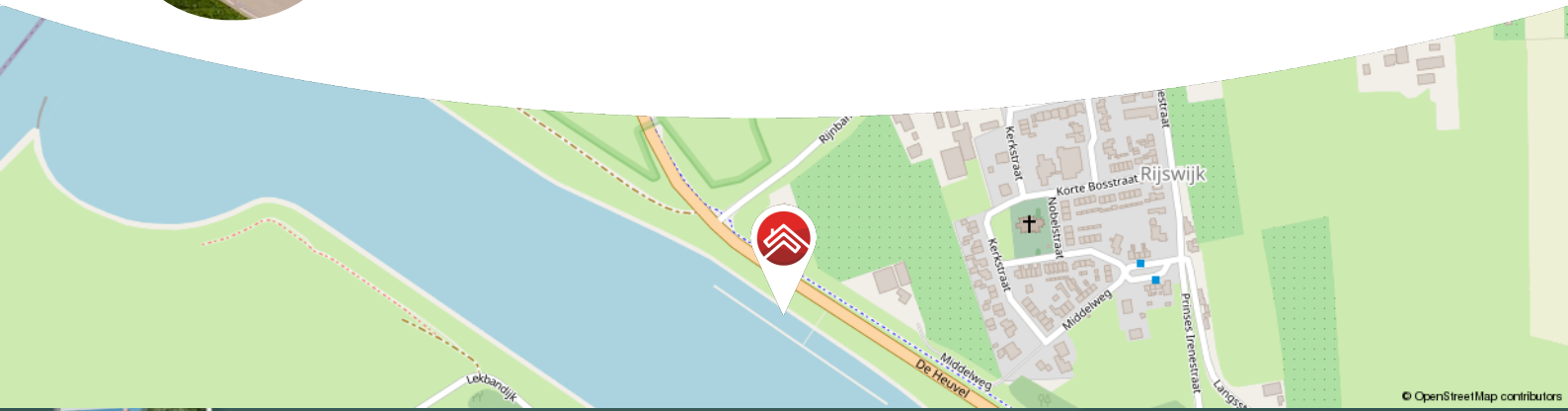
Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor u altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend. Ook een vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning.

[Lees meer over Buitenstate >](#)



Lees deze brochure voor de ins en outs van de woning.



Meer weten over Buitenstate? Bekijk onze website vanekerenkuiper.nl/buitenstate

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 715.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Inhoud	460 m ³
Perceeloppervlakte	1825 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	150 m ²
Bouwjaar	1935
Ligging	vrij uitzicht, rustige weg
Tuin	tuin rondom



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Een zeldzaam mooi plekje! Te midden van de weilanden, natuur en vergezichten staat deze vrijstaande woonboerderij!

- Dromen verwezenlijken op een kavel van ruim 1.800 m²!
- Mogelijkheid tot werken en/of hobbyen aan huis.
- 2 slaapkamers & circa 150 m² woonoppervlak.

Voor de tuinliefhebbers; volledig omgeven door rust en een prachtig vergezicht! Deze vrijstaande woning heeft een verrassend groot perceel van maar liefst ruim 1.800 m² en is zeer landelijk gelegen langs de dijk. De woning is met liefde bewoond, goed onderhouden en grotendeels gerenoveerd in de afgelopen jaren. Zo is er een heerlijke leefkeuken gecreëerd en de aangrenzende serre aan de woonkamer de perfecte plek om tot rust te komen. Door het gebruik van de juiste passende materialen en elementen is het een sfeervol geheel met de technologie van nu. Van de foto's en de plattegronden krijg je een goede eerste indruk; toch denken wij dat je bij een bezichtiging toch nog wordt verrast!



Begane grond: entree; hal met aan de rechterzijde doorgang naar de kamer welke momenteel als kantoor aan huis wordt gebruikt. Aan deze kamer bevindt zich de badkamer met ligbad (met douche), toilet en wastafel.

De eerder genoemde hal biedt tevens toegang naar de bijkeuken met de witgoedaansluitingen en CV-ketel; de leefkeuken met de volgende inbouwapparatuur: een 5-pits gasfornuis met meerdere ovens, een afzuigkap, 2 individuele spoelbakken, een koelkast en vriezer. Vanuit de keuken is de kelder (circa 7 m²) te bereiken of kan je doorlopen naar de woonkamer. Woonkamer met trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en een kunststof serre welke per schuifdeur toegang biedt naar de tuin.

Eerste verdieping: de overloop biedt toegang tot de twee slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een toegangsdeur naar het dakterras waar de zonnepanelen zijn gevestigd. Op de slaapkamer aan de voorzijde bereik je per losse vlizotrap de bergruimte.

Buiten: Aan bergruimte geen gebrek in deze tuin, zo is er een aangebouwde houten garage aan de woning van circa 23 m² en daarnaast nog een houten, geïsoleerd tuinhuis van circa 19 m² voorzien van elektra en een internet/telefoon aansluiting.

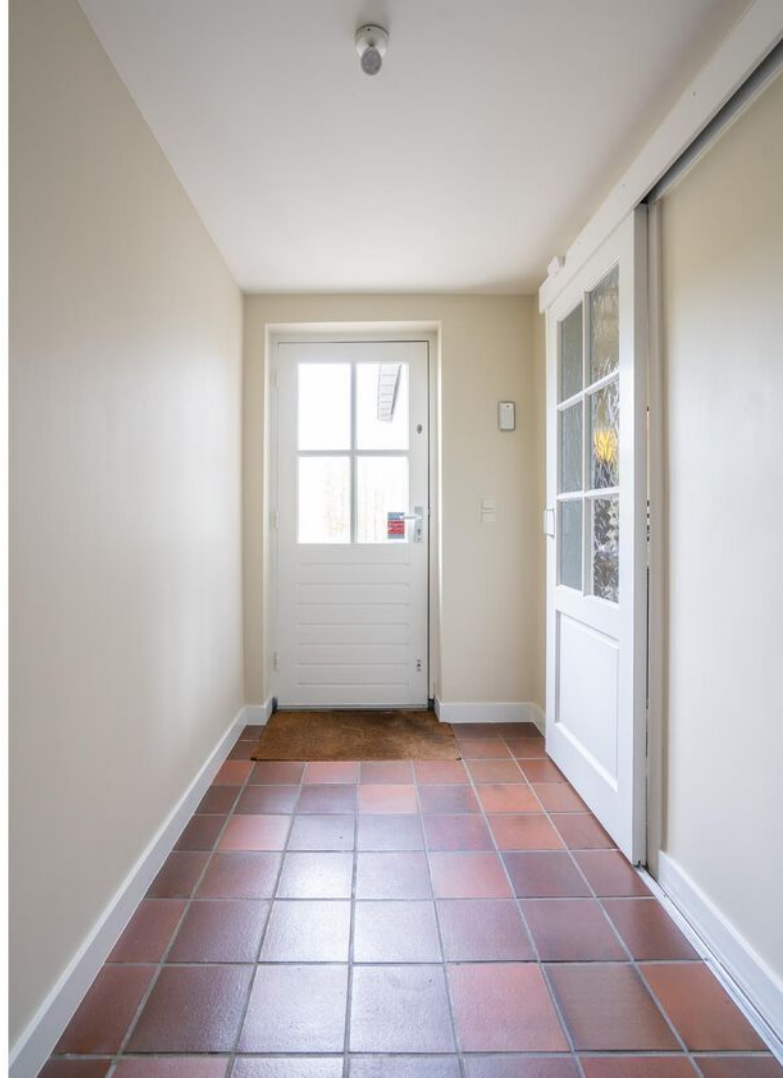
Goed om te weten:

- Op het platte dak aan de achterzijde van de woning zijn 22 zonnepanelen bevestigd. Voor de panelen is een extra zware omvormer geplaatst waar indien gewenst nog meer panelen op aangesloten kunnen worden.
- De kantoorruimte op de begane grond is eerder gebruikt als aparte slaapkamer en bergruimte. Indien gewenst kan dit terug opgedeeld worden, de twee losse toegangsdeuren zijn hiervoor nog aanwezig.
- De eerste verdieping biedt ook de mogelijkheid een extra slaapkamer te creëren door te splitsen. Tevens bestaat de mogelijkheid hier een tweede badkamer te realiseren.

Ligging: Rijswijk is een klein, gemoedelijk dorp in de Gelderse gemeente Buren. Voor de dagelijkse boodschappen en overige winkels ben je binnen 10 minuten in Maurik, of wijk je uit naar Culemborg, Beusichem of Tiel. Met het Wijkse Veer ben je zo in het gezellige, historische Wijk bij Duurstede om neer te strijken op een van haar vele terrassen. Rijswijk is gunstig gesitueerd ten opzichte van snelwegen (A15 en A2) en de stad Utrecht (30 min). Verder zijn er diverse watersport- en recreatiemogelijkheden in de nabije omgeving en vind je in de nabije plaats Zoelen zelfs golfvereniging De Batouwe.

































Bekijk jouw nieuwe droomwoning op de website!

[Bekijk de woning >](#)



Plattegrond

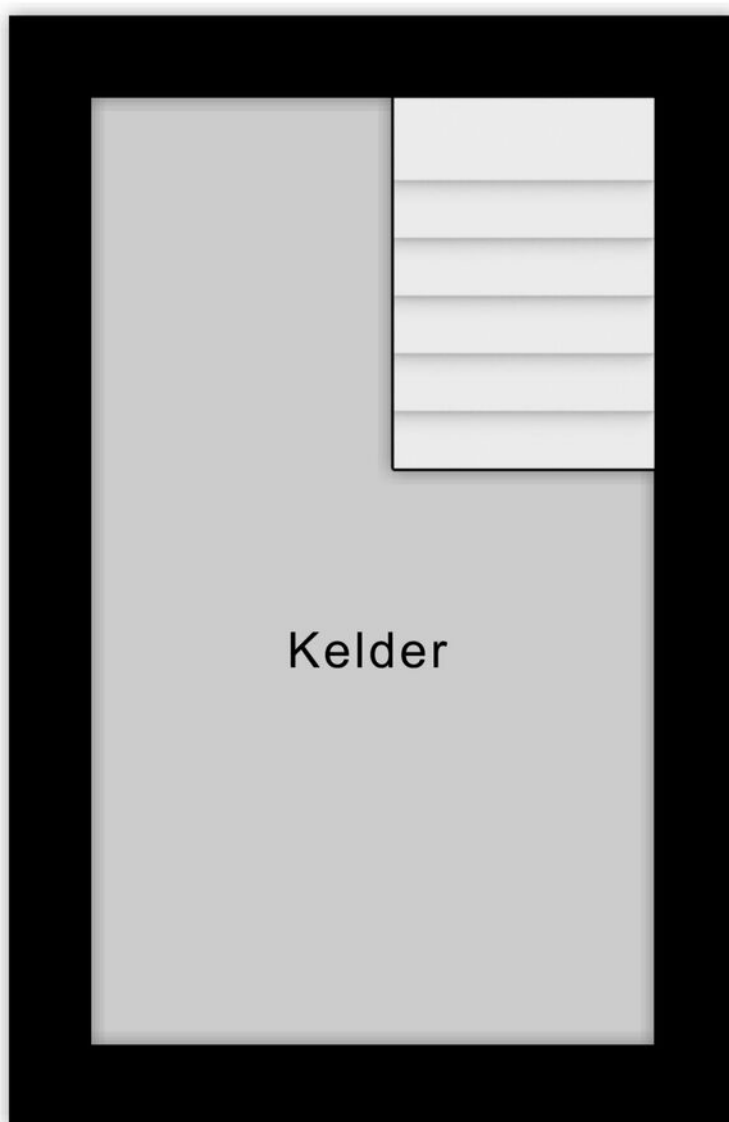


Begane Grond

Plattegrond

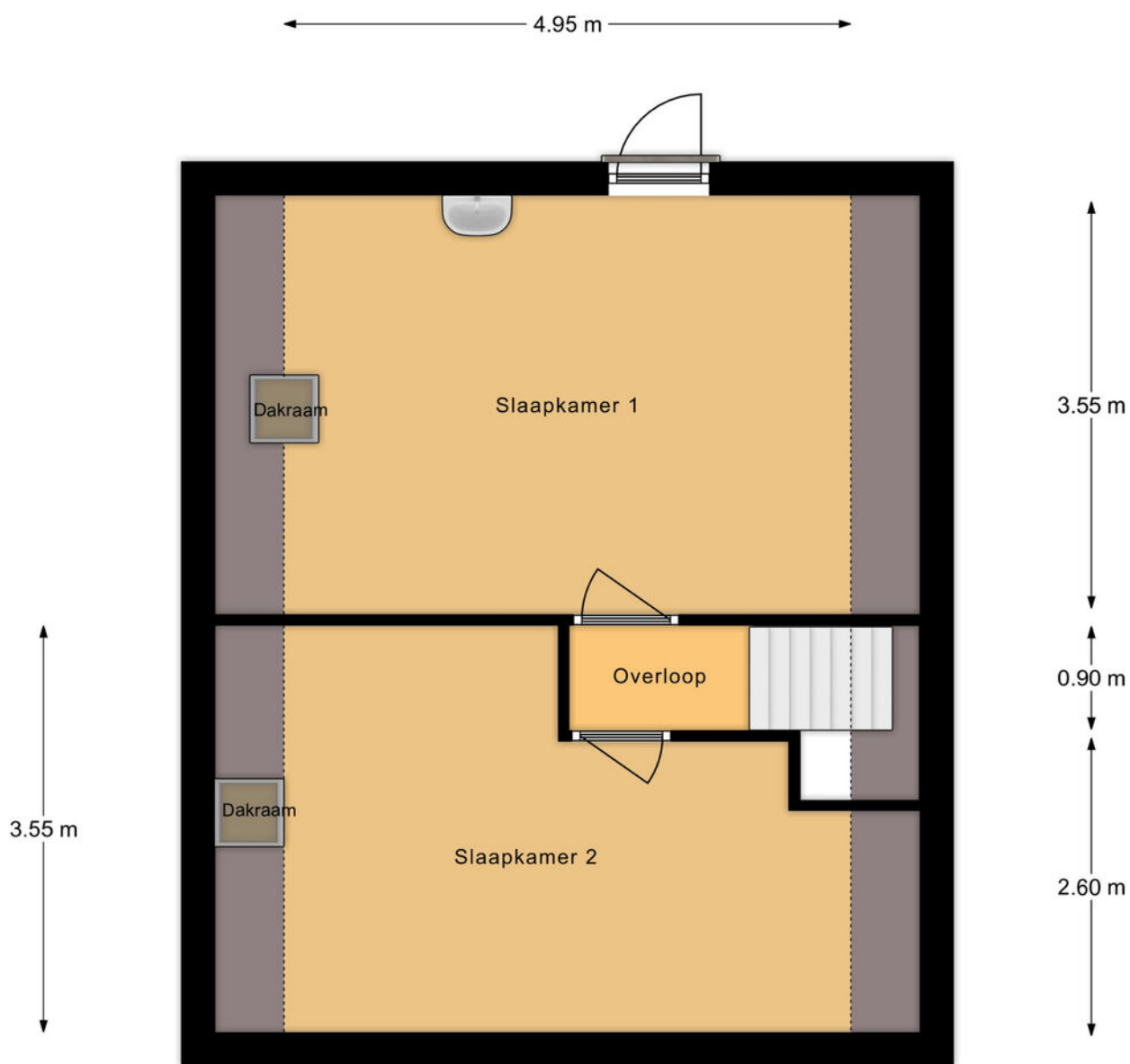
← 2.05 m →

↑
3.45 m
↓



Kelder

Plattegrond



Verdieping






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijnbandijk247



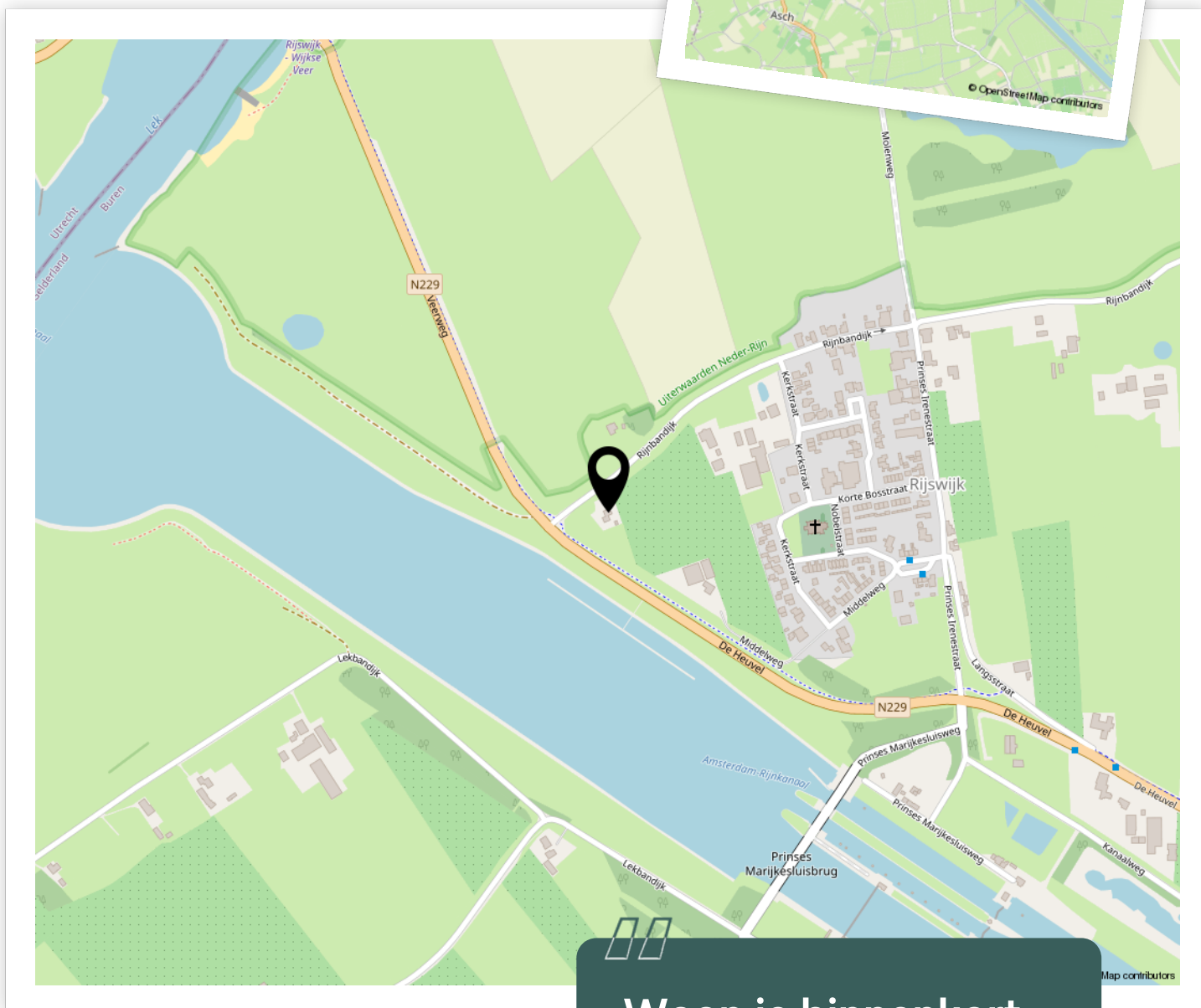
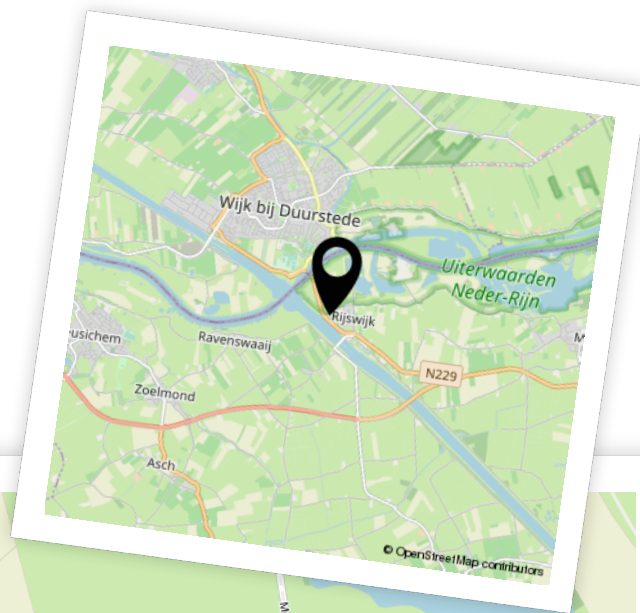
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Maurik	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1865	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 februari 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.



Locatie op de kaart



Woon je binnenkort op deze locatie?"



Aantekeningen





Enthousiast geworden? Dan is het tijd om door te pakken!

Een woning kopen doe je niet zomaar. Tenminste, niet iedereen. Welke stappen moeten er nu worden doorlopen? **Wij vertellen jou de 5 stappen naar jouw droomwoning.**

1

Stap 1 - It's all about the money

De hamvraag: kun je het betalen? Maak hiervoor een afspraak met onze collega's van Van Ekeren Hypotheken en Verzekeringen. Zo weet je wat je maximale hypotheek is en welke maandlasten hierbij horen.

2

Stap 2 - Laat ons je interesse weten

Of je stap 1 al wel of niet scherp hebt: maak je interesse kenbaar! Laat ons weten dat dit jouw droomwoning is en doe een bod.

3

Stap 3 - Ben jij de gelukkige?

Gefeliciteerd! We maken snel een afspraak om de koopakte te ondertekenen. Hierin spreken we onder andere af wanneer je de sleutels krijgt van jouw droomhuis.

4

Stap 4 - Een hypotheek

In de meeste gevallen koop je de woning 'onder voorbehoud van financiering'. Nu gaan we echt aan de slag met het sluiten van hypotheek met passende voorwaarden en een gunstige rente.

5

Stap 5 - De sleutels van jouw droomhuis

Voor het ondertekenen van de leveringsakte en ontvangst van de sleutels maken we een afspraak bij de notaris. Voorafgaand plannen we een inspectie in bij de woning.

Het geld regelen voor jouw **droomhuis** doe je niet alleen.

Maak nu een afspraak voor een gratis
1e hypotheek-gesprek. Bel ons op **0183 67 29 99**,
of mail naar hypotheken@vanekeren.nl



**Interesse in de woning?
Neem contact op met
één van onze kantoren.**

**BUITEN
STATE**
MAKELAARS

Voorwaartsveld 5a
Leerdam
0345 632 100

Beatrixlaan 2a
Dalem
0183 672 992

Het Hof 1
Culemborg
0345 22 93 00

De Wederik 2
Papendrecht
078 615 99 60

vanekerenkuiper.nl