

MINKELOOS 24 A, NOORDELOOS

# Woning op een unieke locatie!



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 63 21 00 of mail naar [mark@vanekerenkuiper.nl](mailto:mark@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.

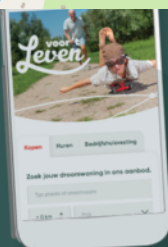
[Lees meer over Buitenstate >](#)



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



© OpenStreetMap contributors



Meer weten over Buitenstate? Bekijk onze website [vanekerenkuiper.nl/buitenstate](https://vanekerenkuiper.nl/buitenstate)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't **Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

<b>Vraagprijs</b>	€ 650.000 k.k.
<b>Aanvaarding</b>	in overleg
<b>Soort</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Inhoud</b>	1.072 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1870
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
<b>Tuin</b>	Circa 10,8 m x 28 m & circa 36 m x 11,1 m
<b>Positie hoofdtuin</b>	zuid



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Landelijk wonen op een unieke locatie!

- De woning heeft een dubbele garage, een berging, een royale tuin en balkon op het zuiden.
- Gelegen op een zeer bijzondere plek, de donk aan de Minkeloos, ook de "De Heuvel" genoemd!
- Voorzien van 18 zonnepanelen!
- Royale woning met 4 slaapkamers en 2 badkamers.

Het betreft hier een voormalige boerderij, welke is gesplitst in 3 delen. Eén van deze 3 delen is de middenwoning (een deel van de voormalige stal met hooizolder). Met deze woning kunt u werkelijk alle kanten op. Zo is de begane grond voorzien van 3 slaapkamers en een moderne badkamer. Tevens kan deze voormalige woonboerderij voor andere doeleinden gebruikt gaan worden zoals bijvoorbeeld werken aan huis. De eerste verdieping bestaat uit een riante L-vormige woonkamer met sfeervolle houthaard en een open keuken, een slaapkamer en een tweede badkamer. De riante open zolderruimte kan diverse doeleinden dienen. Zo kunt u hier bijvoorbeeld extra slaapkamers of een hobbyruimte realiseren.

Kortom: hier kunt u royaal wonen en genieten van de rust met een prachtige tuin op het zuiden in een landelijke omgeving. Toch bent u in een mum van tijd in de 'stad'.



De globale indeling:

Begane grond: royale hal met garderobe en meterkast; 3 ruime slaapkamers, waarvan de master met toegang naar de badkamer; badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en witgoedaansluitingen (wasmachine); toilet met fonteintje; hal met toegang tot de achtertuin en een trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping: overloop; ruime hal, betegelde toilet met fonteintje en trapopgang naar de zolder; royale L-vormige woonkamer met veel lichtinval, toegang tot het balkon (zuiden, 5,45 m breed en 2,55 m diep) en een sfeervolle houthaard; de prachtige open keuken met eiland is voorzien van een spoelbak met Quooker, een vaatwasser, een 5-pits gaskookplaat, een koelkast, een vriezer, een combioven en een geïntegreerde koffiezetapparaat; nette badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en twee dakramen; kantoor-/slaapkamer met een vaste kast.

Zolder: bereikbaar middels een vaste trap; riante open zolderruimte met CV-opstelling. Hier is veel mogelijk. Zo zou u extra slaapkamers kunnen creëren of een hobbyruimte kunnen realiseren.

Tuin: achtertuin, fraai aangelegd; de royale L-vormige achtertuin, die deel uit maakt van het perceel van ca. 909 m<sup>2</sup>, biedt altijd een zon of een schaduwplek en beschikt over diverse terrassen, borders en een gazon. Daarbij heeft u ook een garage, gemetselde fundering met damwandprofiel bekleding met pannendak (6,75 m breed en 7,8 m diep) met een kanteldeur en een bergvliering, bereikbaar middels een losse trap. In deze garage kunt u 2 auto's parkeren. Er is een recht van overpad gevestigd op de grond van de eigenaren van Minkeloos 24B om bij de garage te komen; vrijstaande houten berging (ca. 4,0 meter breed en 1,95 diep).

Algemeen:

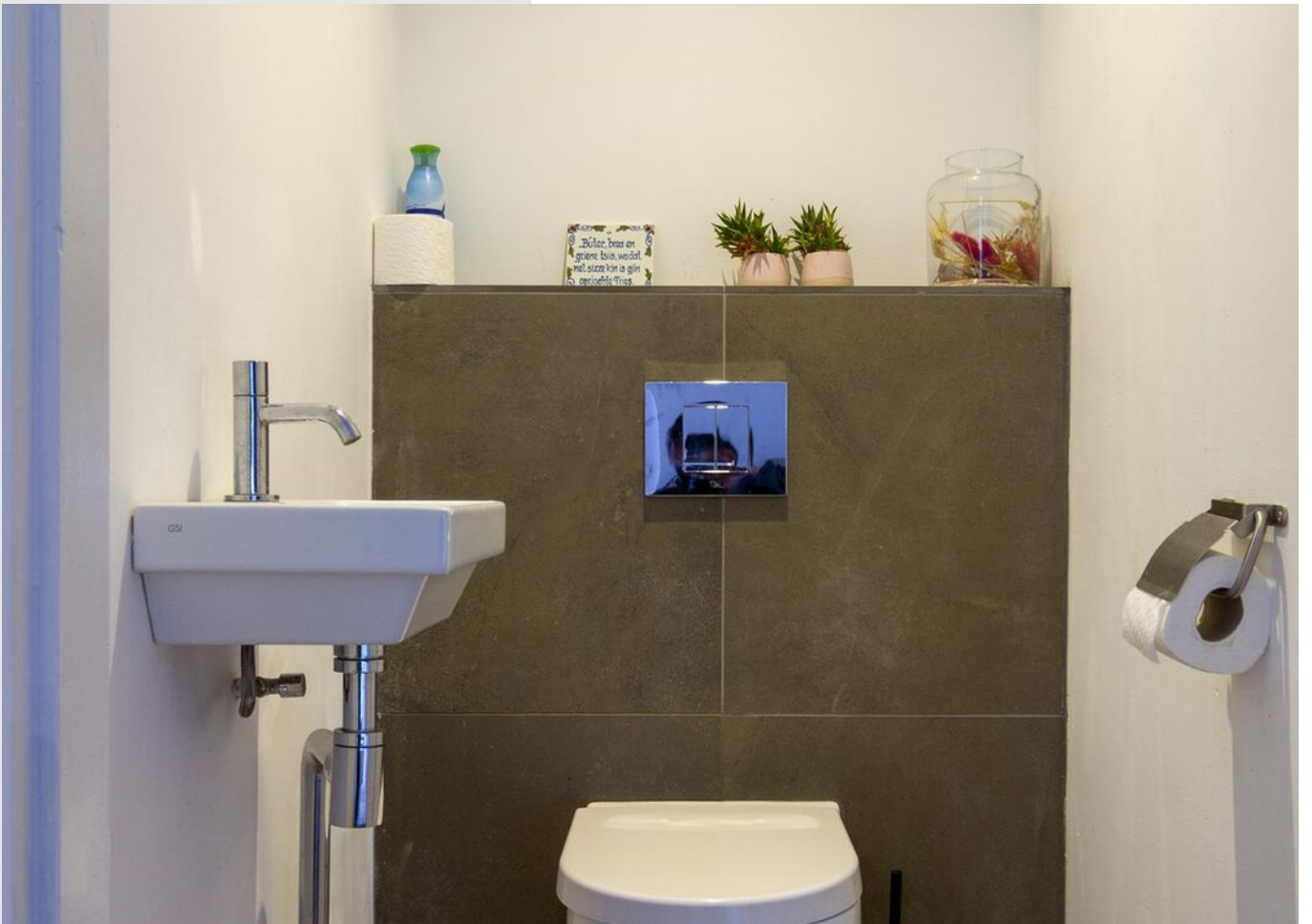
- Grotendeels dubbele beglazing.
- De voormalige boerderij verkeert in een goede staat van onderhoud.
- Het geheel is in 2013 volledig gerenoveerd door het uitvoeren van meerdere verbouwingen (badkamers, toiletten, keuken, stucwerk en de indeling van de begane grond).
- De begane grond is voorzien van een laminaat vloer en de eerste verdieping van een houten vloer.
- De voorzijde (begane grond) beschikt deels over kunststof kozijnen.



Ligging: De woning is gelegen aan de Donk, een zandduin van 4,7 meter hoog. De Donk is gelegen aan de Minkeloos, een buurtschap dat bestaat uit een handvol boerderijen. De woning maakt onderdeel uit van een boerderij die de naam Den Heuvel draagt. Een paar kilometer verderop ligt het dorp Noordeloos, dat is gelegen in het logistieke middelpunt van de grote steden en heeft desondanks zijn landelijke karakter weten te behouden. Het dorp staat bekend als een gezellig en levendig dorp waar altijd wel bedrijvigheid is. Het dorp maakt deel uit van het gebied "de Alblasserwaard", een veenweidegebied welke van oudsher wordt opgesierd door slootjes met knotwilgen, weilanden met zwartbonte koeien en langs de riviertjes en stroompjes gelegen boerderijen. Het gebied wordt rondom begrensd door verschillende plaatsen zoals Gorinchem, Vianen, Sliedrecht en Alblasserdam. Een grotere plaats zoals Utrecht is met het openbaar vervoer en de auto in circa 30 minuten te bereiken.





















































**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



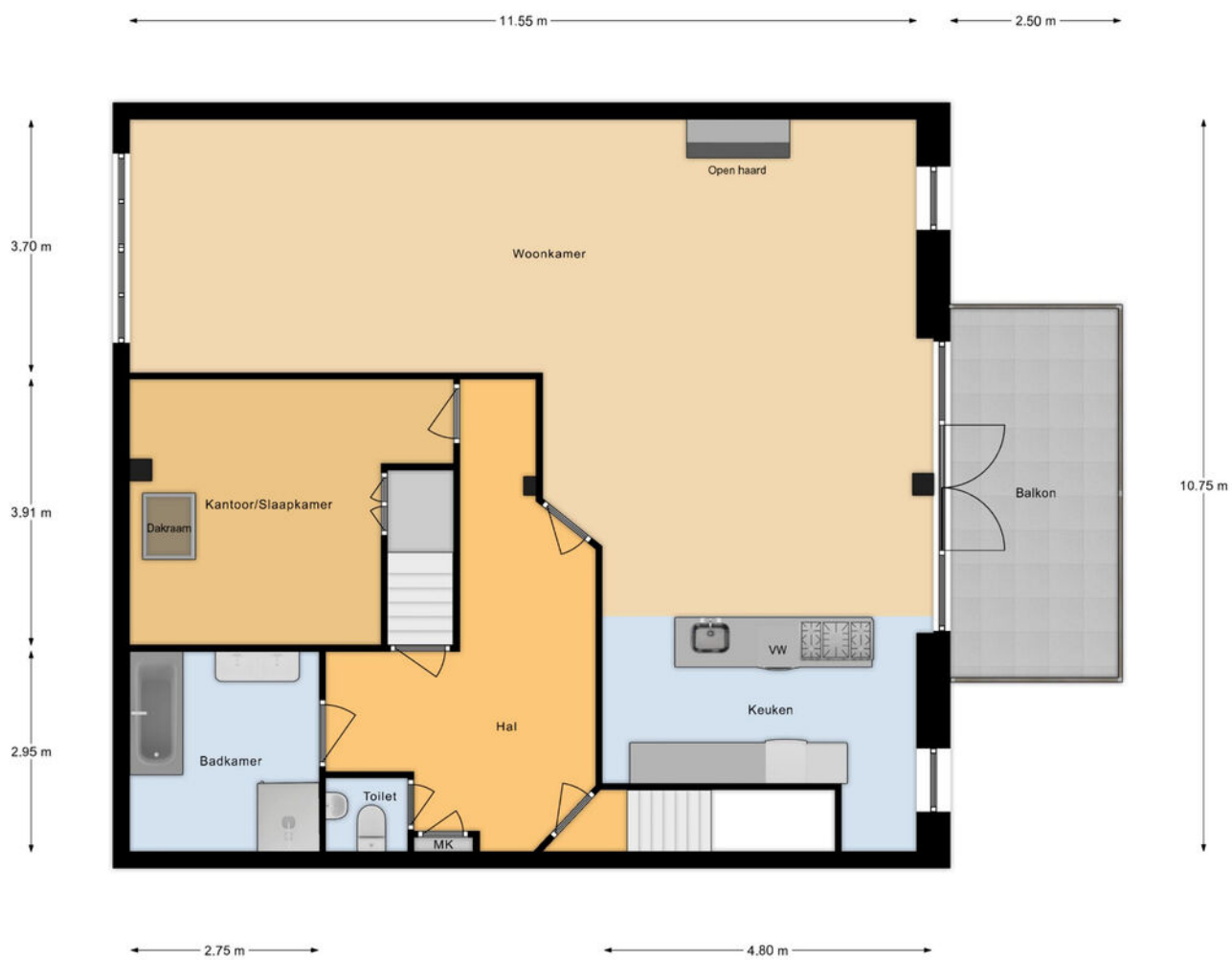
# Plattegrond



Begane Grond



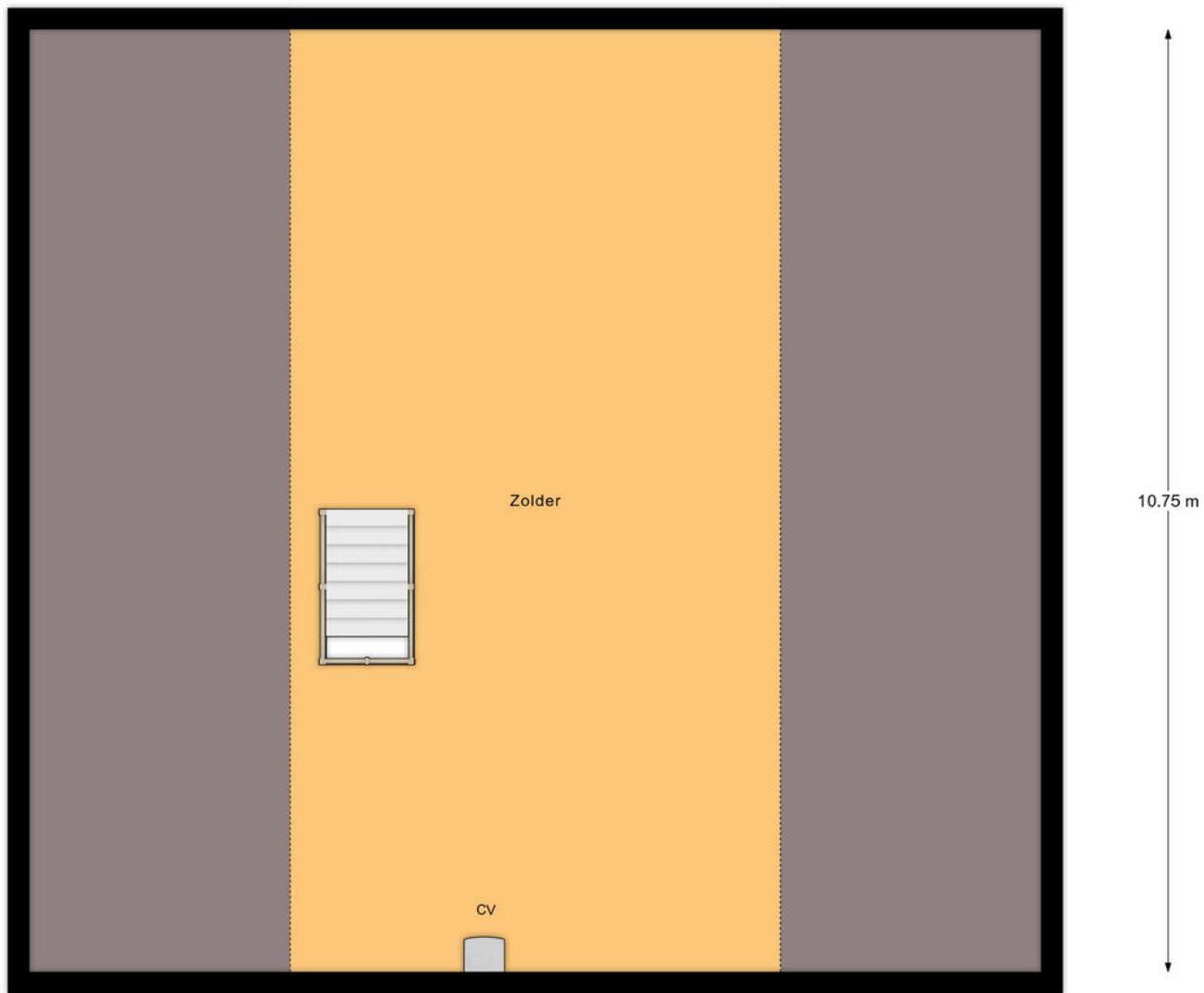
# Plattegrond



1e Verdieping

# Plattegrond

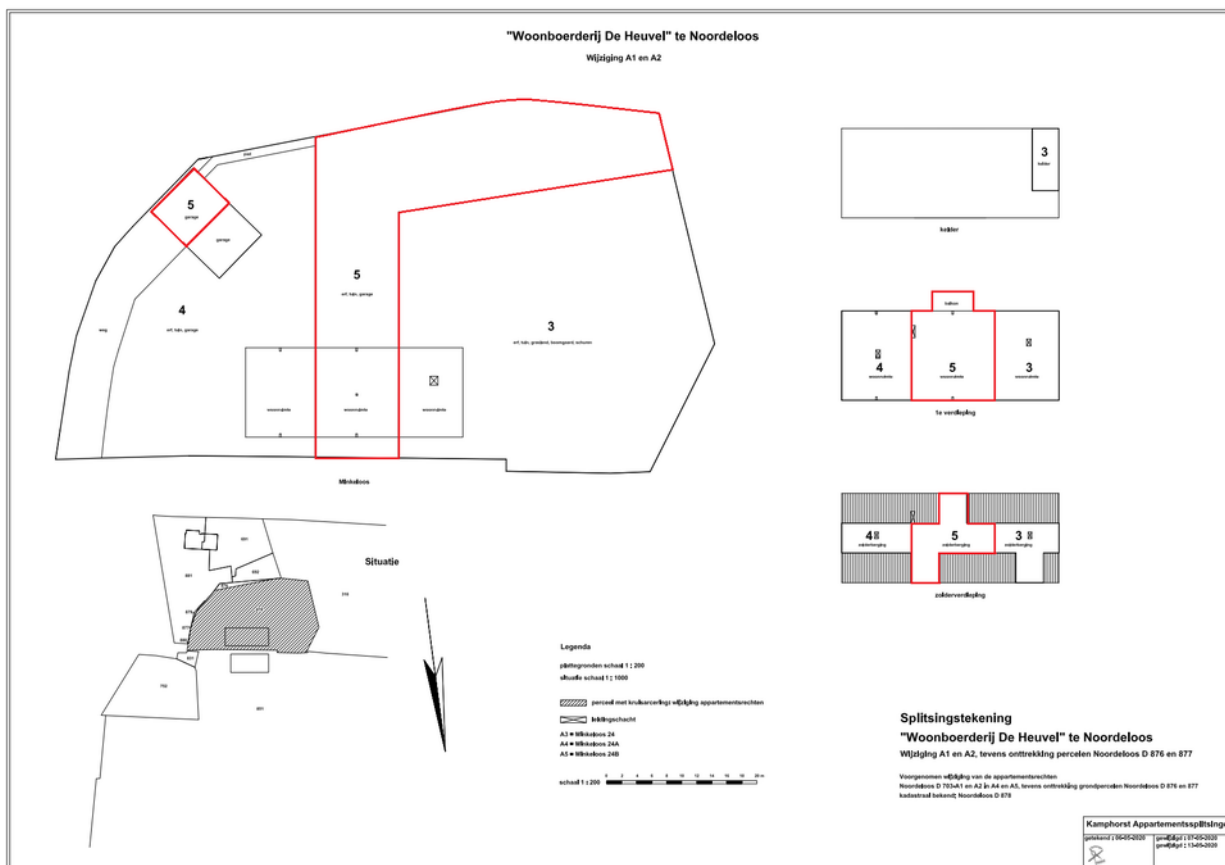
5.60 m



11.55 m

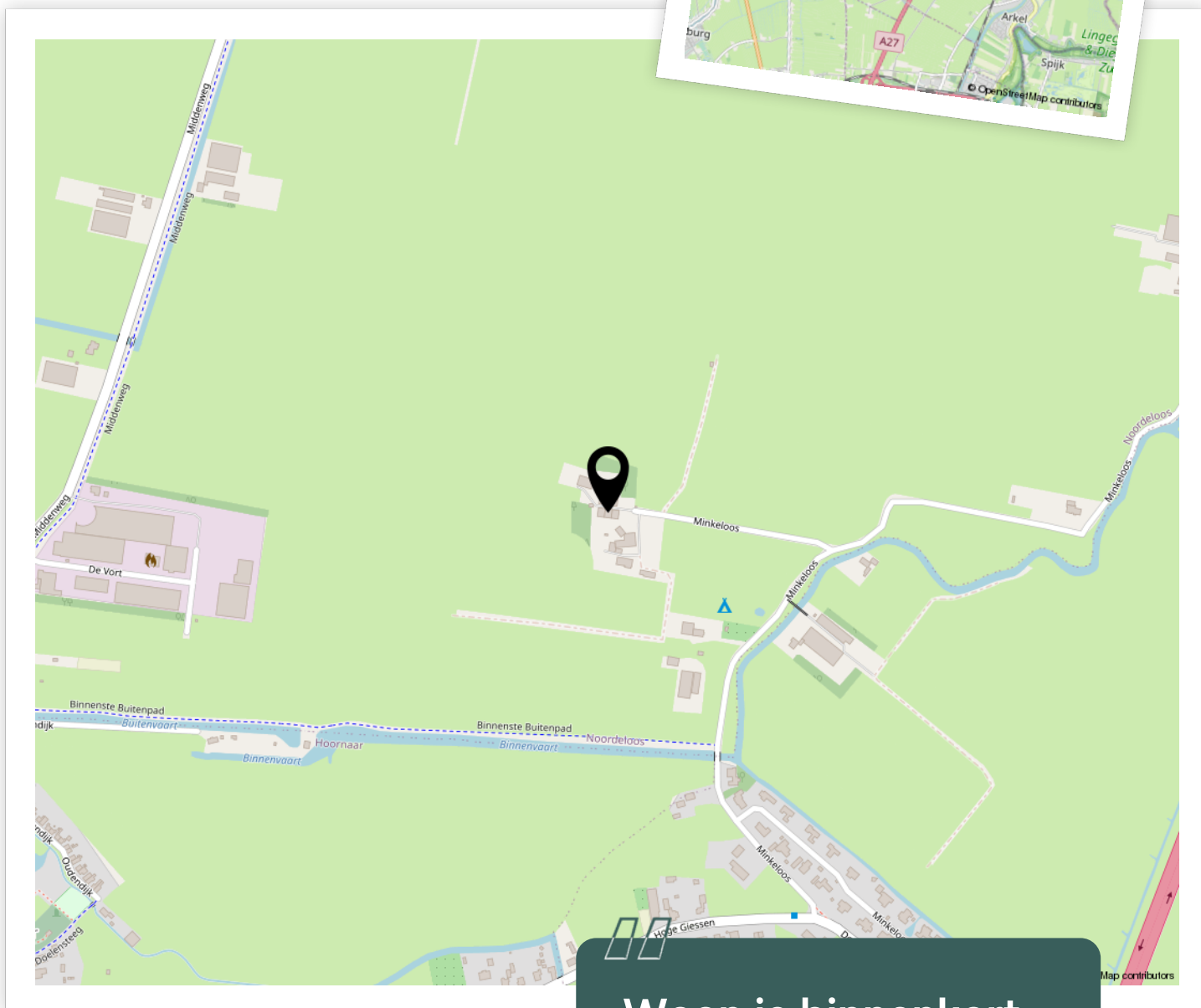
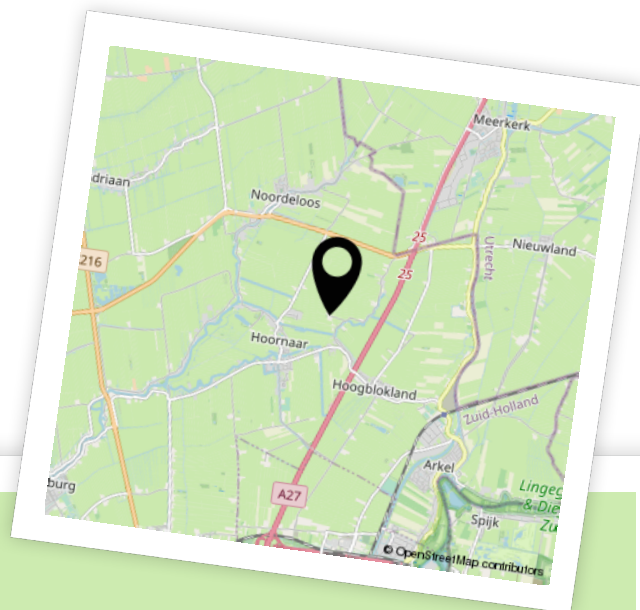
Zolder

# Splitsingstekening





# 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](mailto: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**