

GIJBELANDESEDIJK 96, BRANDWIJK

# Landelijk wonen aan het water.



voor 't  
*Leven*

**BUITEN  
STATE**

MAKELAARS



# De makelaars van uw Buitenstate

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

Bel 0183 67 29 92 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



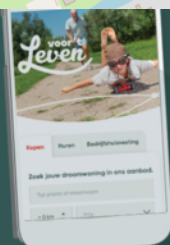
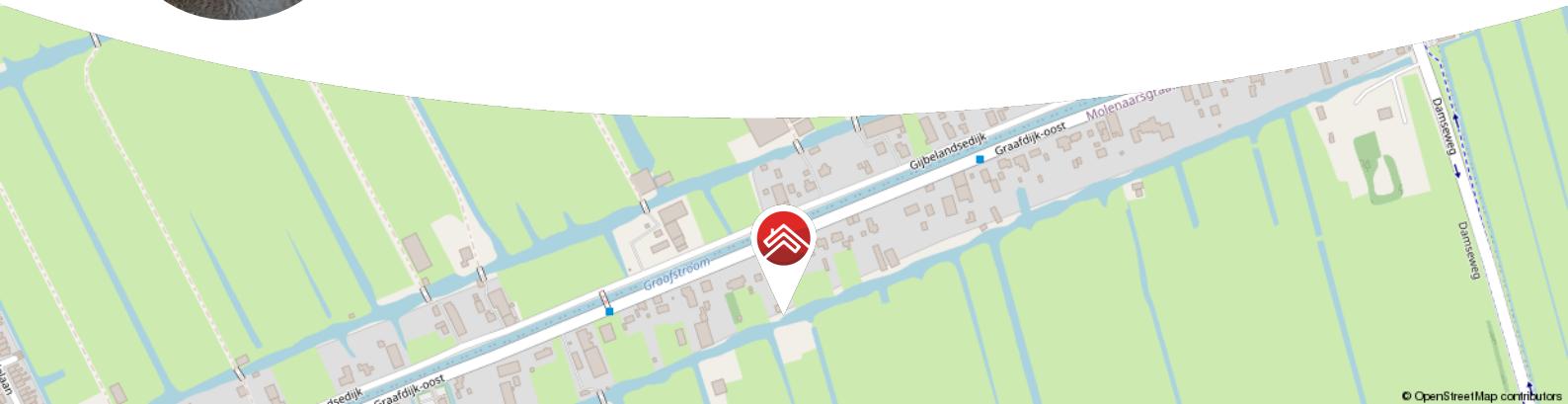
## Flexibel en goed bereikbaar!

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.



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

Vraagprijs	€ 650.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	woonboerderij
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	8
Inhoud	546 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	590 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	154 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1850
Ligging	aan water, aan rustige weg, landelijk gelegen
Tuin	30 m x 16 m
Positie hoofdtuin	zuidoost



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Landelijk wonen aan de Graafstroom in een rustig dorp.

- Woonboerderij met authentieke details zoals een granitovloer en balkenplafond.
- Veel lichtinval door de ligging op het zuiden.
- Ruime garage met vliering van circa 55 m2 met op het dak 25 zonnepanelen met een opbrengst van 6470 kWh per jaar.
- Maar liefst 6 slaapkamers.

Wat een rust, rijdend langs het water de Graafstroom, passeert u prachtige woonboerderijen. Allemaal verschillend van elkaar, de één gemoderniseerd en de ander juist in de oorspronkelijke staat. Daar staat ze dan, deze monumentale woonboerderij uit 1850. De woning ligt in het dorp Brandwijk. Met haar prachtige voorgevel vol met authentieke details zoals de landelijke luikjes, ijsselsteentjes en 'de makelaar' ontvangt ze u met open armen. Het gietijzeren hek staat al open en u wandelt zo het terrein op met het geluid van het knarsend grind onder uw voeten. Via een stenen trap versierd met een gietijzeren leuning, bereikt u de hoofdingang. U komt rustig binnen via de bijkeuken voordat u de gezellige leefkeuken bereikt. De ruime, landelijke keuken is de kern van de woning, hier gebeurt het allemaal, even de dag doornemen en gezellig tafelen met het hele gezin en uitzicht op het water. Vanuit de keuken bereikt u de hal met oorspronkelijke voordeur, hier treft u een authentieke granito vloer, toegang tot de woonkamer en badkamer. De lichte woonkamer is gemoderniseerd waarbij de oorspronkelijke details terug zijn gebracht, zoals het balkenplafond en bedstede. De badkamer, nog geen twee jaar oud, is tevens in de landelijke sfeer gemoderniseerd. Hier treft u een ruime inloopdouche, een zitbad op pootjes, toilet en een dubbele wastafel gemaakt van kaasplanken met daarop twee waskommen.



Op de eerste verdieping treft u een ruime overloop met extra wastafel, 4 slaapkamers en een toilet ruimte. Hier is eventueel een eigen indeling te creëren, heeft u genoeg aan 2 of 3 grote slaapkamers dan is dat ook nog te realiseren. De zolder is te bereiken middels een vaste trap, hier treft u een ruime overloop, twee slaapkamers en een gezellige speelzolder die te bereiken is via een vlizotrap. Buiten treft u een grote garage met vliering, voorzien van water, een eigen boiler en elektra (krachtstroom). De garage is een mooie ruimte om hobby's uit te oefenen, denk hierbij aan het sleutelen aan auto's of een atelier. Op de garage zijn 25 zonnepanelen bevestigd en aan beide kanten beschikt de garage over een overkapping. Genoeg ruimte dus om de auto, fietsen en tuinmeubelen te stallen.

De globale indeling:

Begane grond; entree met inbouwkast en witgoed aansluiting; landelijk, op maat gemaakte leefkeuken; hal; lichte woonkamer welke verwarmd wordt middels een houtkachel (aangesloten op de cv-ketel) en uitzicht over het water; badkamer voorzien van zitbad, inloopdouche, wasbakmeubel met dubbele wasbak, toilet.

Eerste verdieping; ruime overloop voorzien van een extra wastafel; 3 slaapkamers met dakkapel, horren en rolluiken; 4e slaapkamer met zicht op het water; toiletruimte met fontein.

Tweede verdieping; overloop; 2 slaapkamers waarvan 1 met vlizotrap; speelzolder; Cv-ketel.

Goed om te weten:

- Gemeentelijk monument.
- De gevels zijn 10 jaar geleden gereinigd en opnieuw gevoegd.
- De keuken en badkamer worden verwarmd middels vloerverwarming.

Ligging: Brandwijk, of Braank in het plaatselijk dialect, is een dorp in de Alblasserwaardse gemeente Molenlanden in de provincie Zuid-Holland. Brandwijk telt ca. 1.350 inwoners. Brandwijk is een vitaal dorp dankzij een school, actieve verenigingen, kerken, ondernemers en betrokken inwoners. Hier wonen mensen die voor elkaar willen zorgen, samen activiteiten organiseren en zich inzetten voor verenigingen. Aan de overkant van de Graafstroom ligt Molenaarsgraaf met winkelcentrum de molenwaard voorzien van diverse winkels en een basisschool. Daarnaast is ee Randstad en eeuwenoude steden als Sliedrecht, Dordrecht en Gorinchem zijn snel en makkelijk te bereiken.















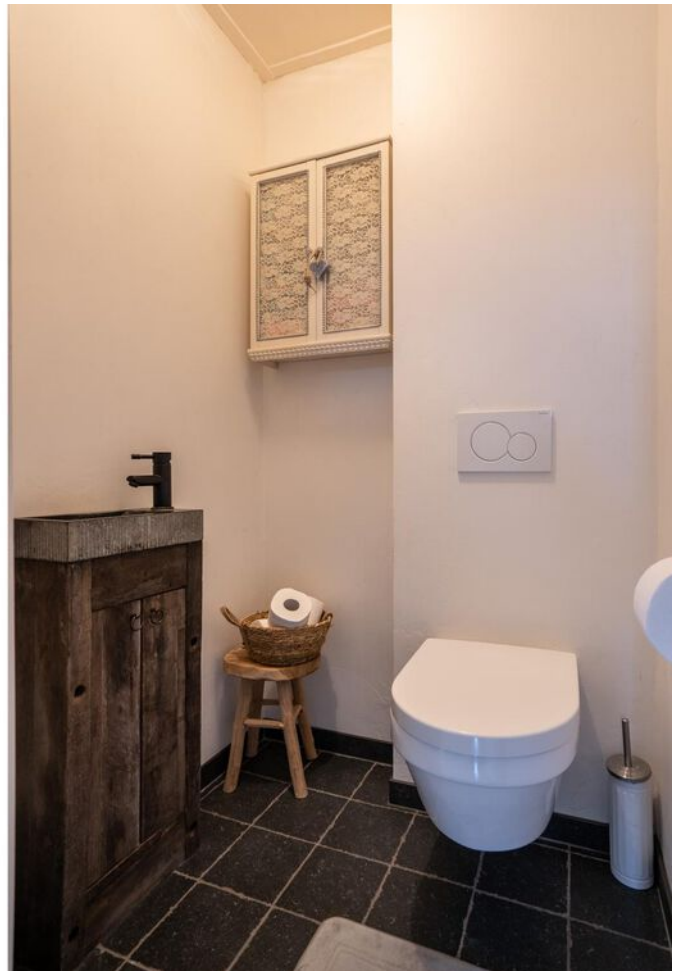








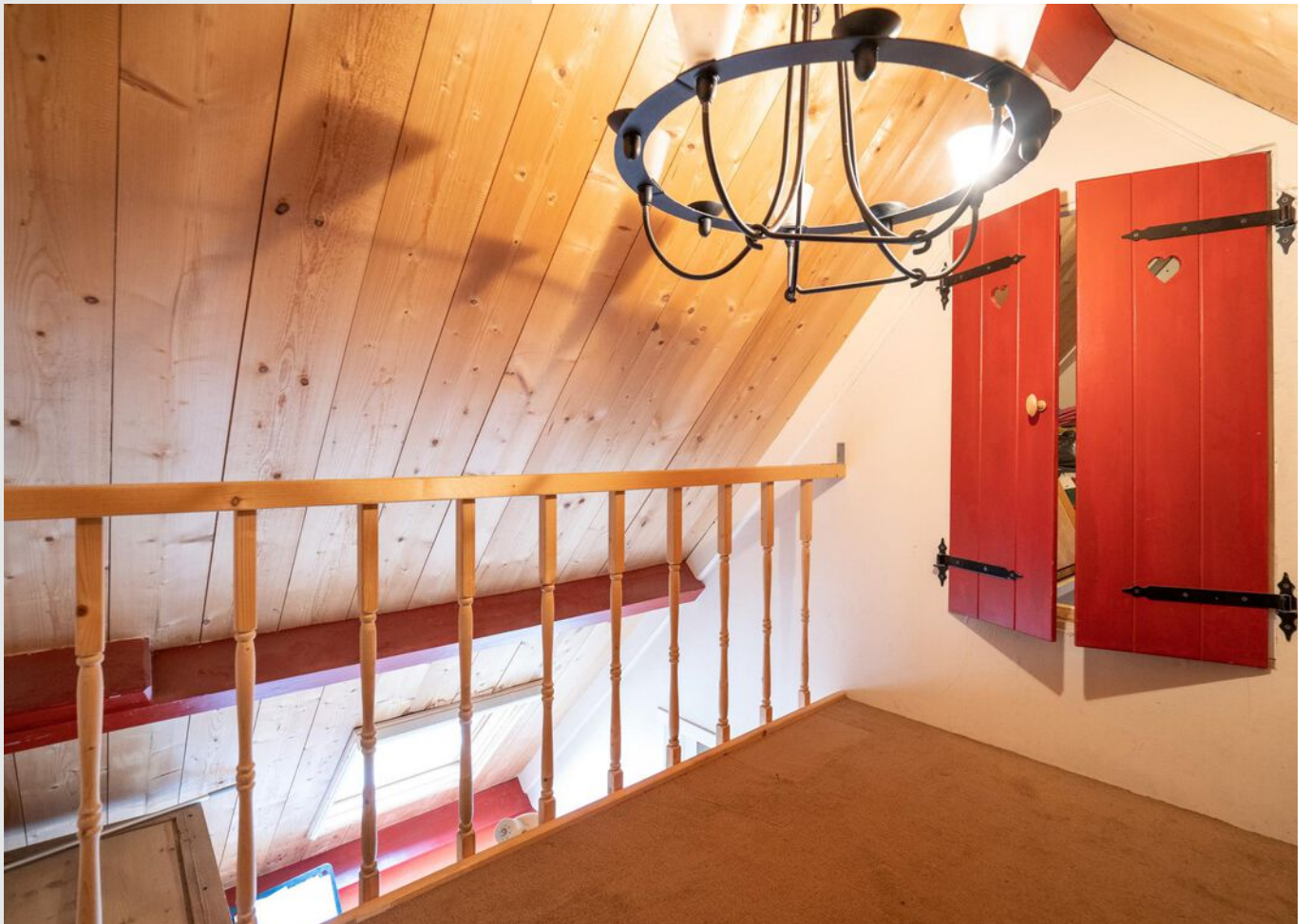




























**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



# Plattegrond



Begane Grond



# Plattegrond



# Plattegrond

← 2.44 m →



↑ 5.63 m ↓

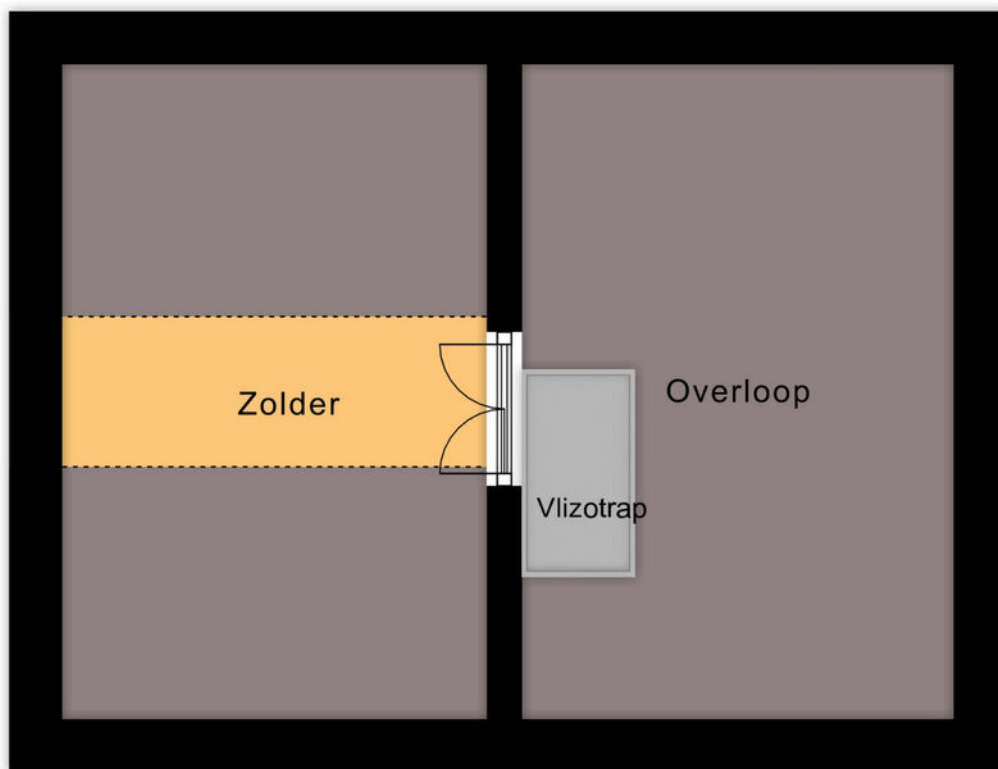
2e Verdieping



# Plattegrond

← 2.36 m → ← 2.53 m →

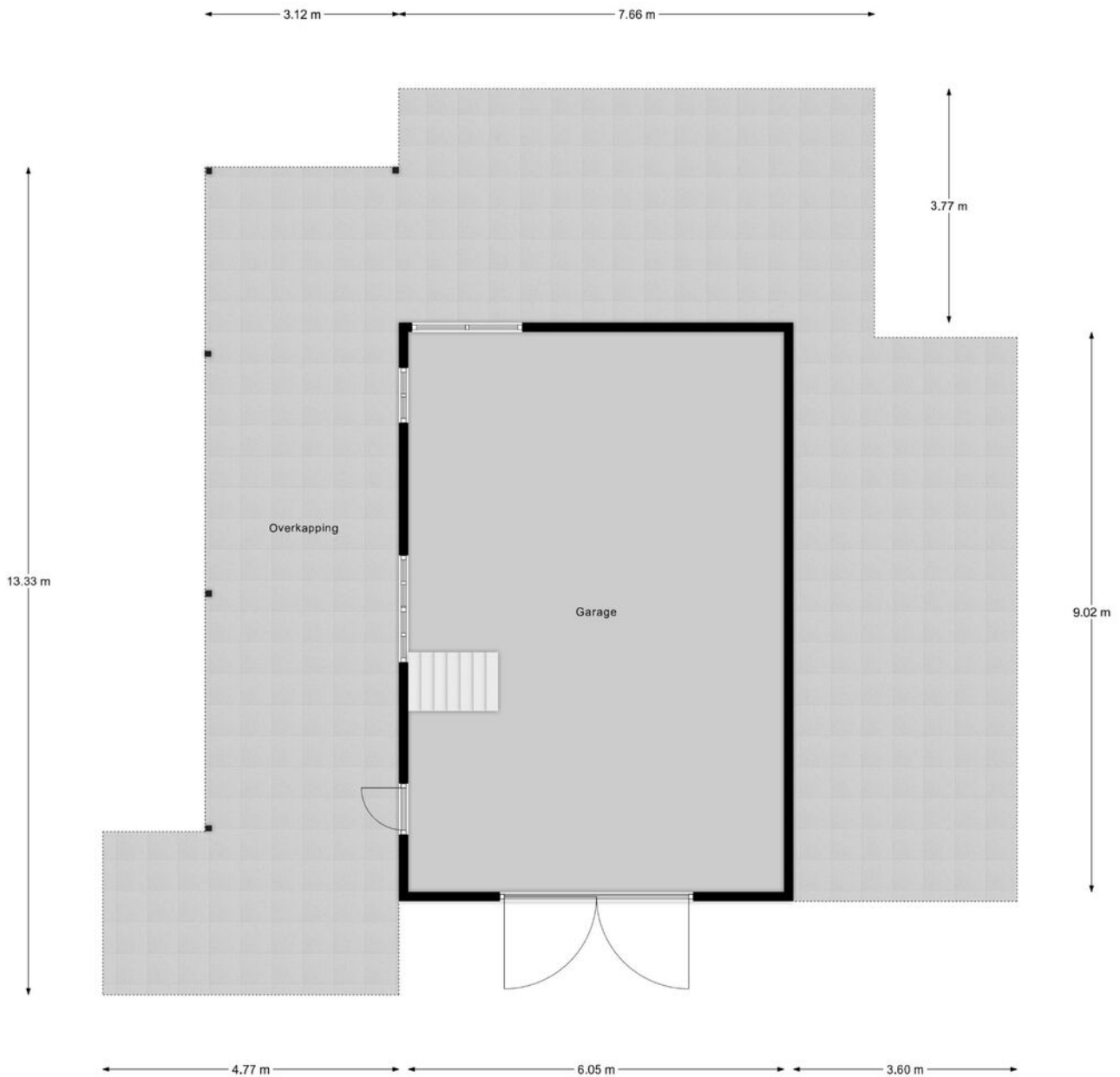
↑  
0.88 m  
↓



← 2.44 m →

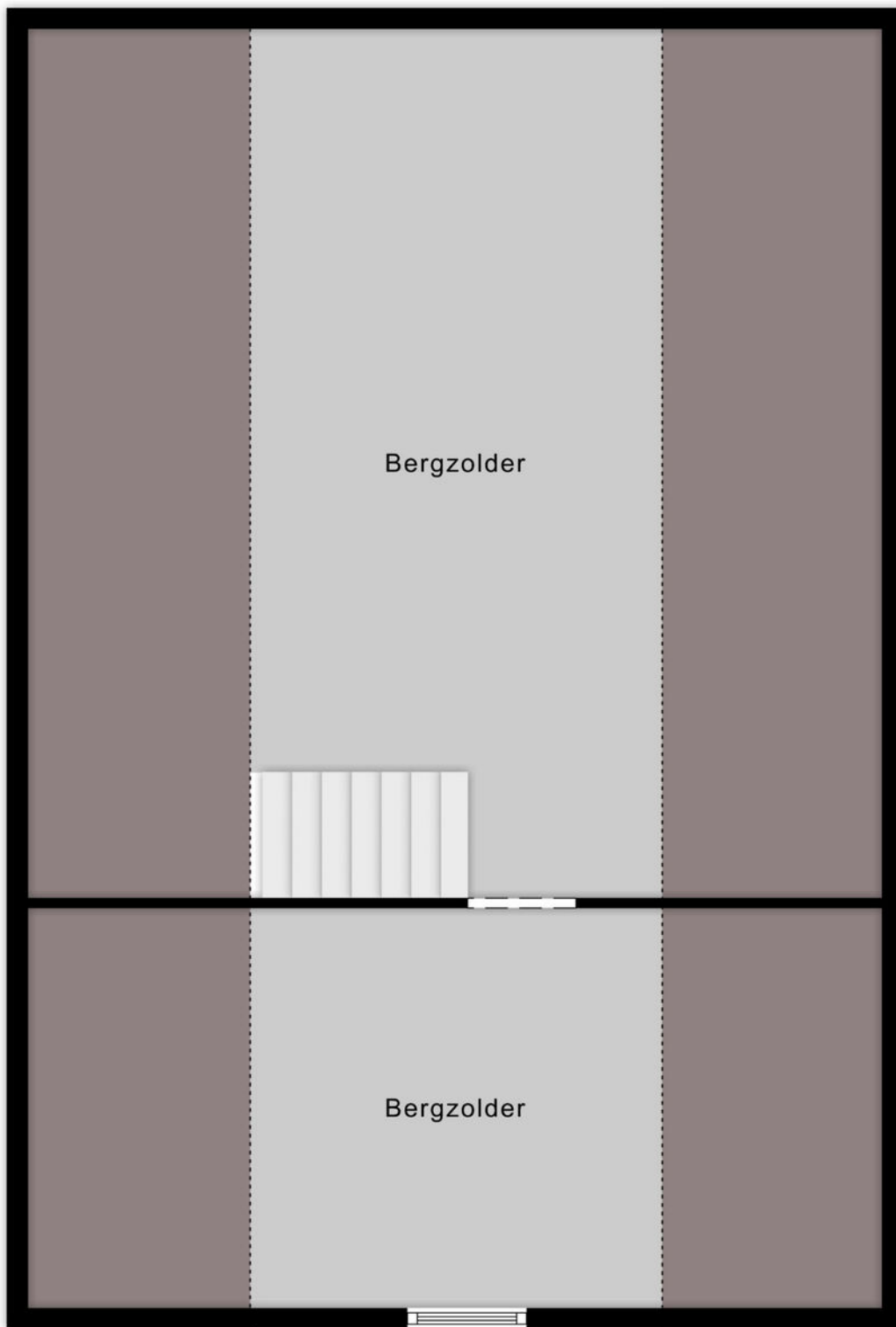
3e Verdieping

# Plattegrond



Garage Begane Grond

# Plattegrond

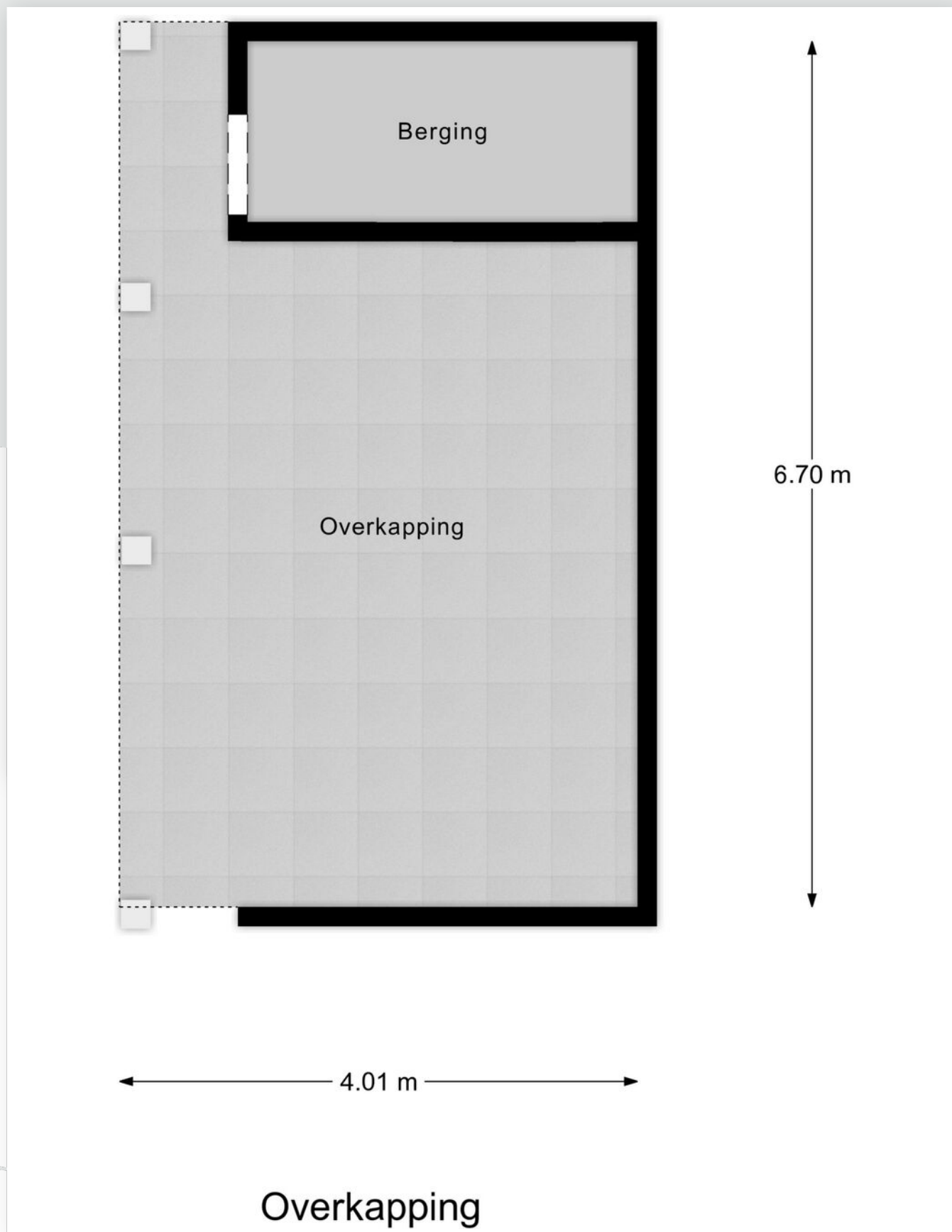


Garage Zolder





# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



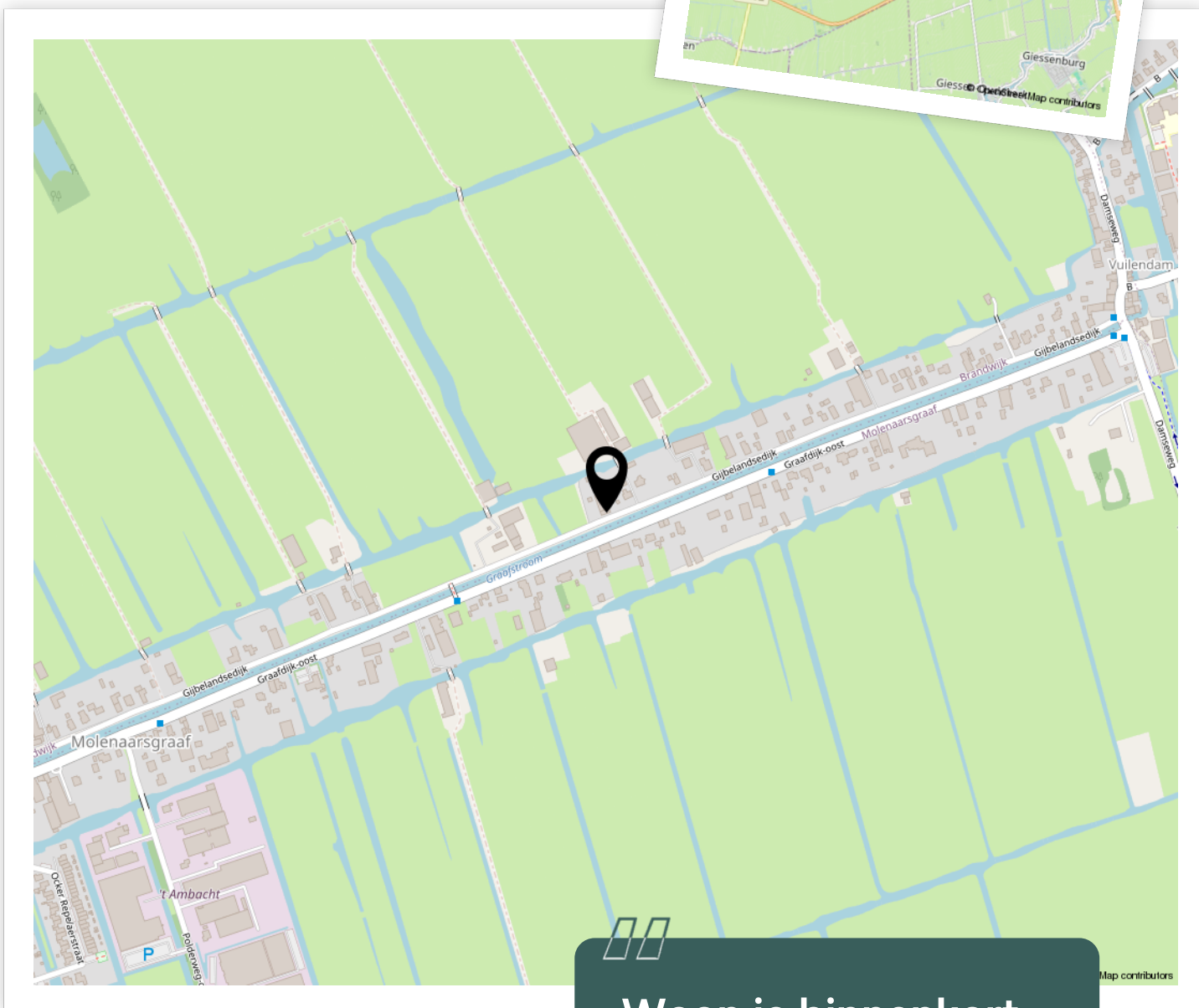
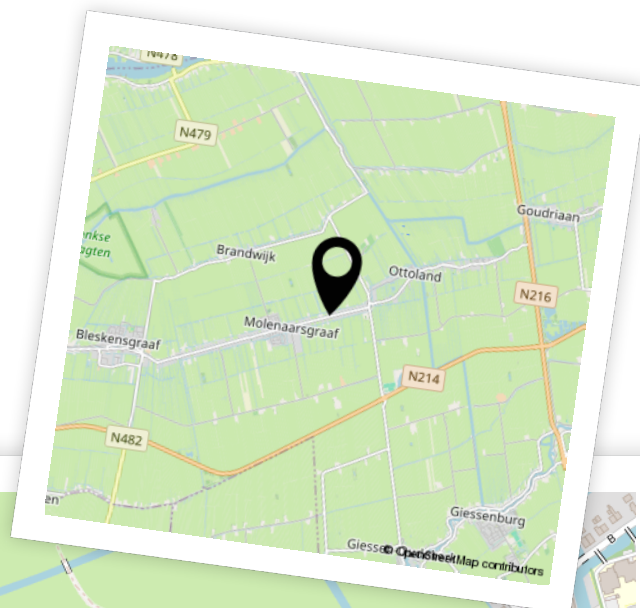
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	<b>Schaal 1: 500</b>	<b>kadaster</b>
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	<b>Kadastrale gemeente</b>	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	<b>Brandwijk</b>	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	<b>D</b>	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	<b>Perceel</b>	<b>615</b>
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 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.



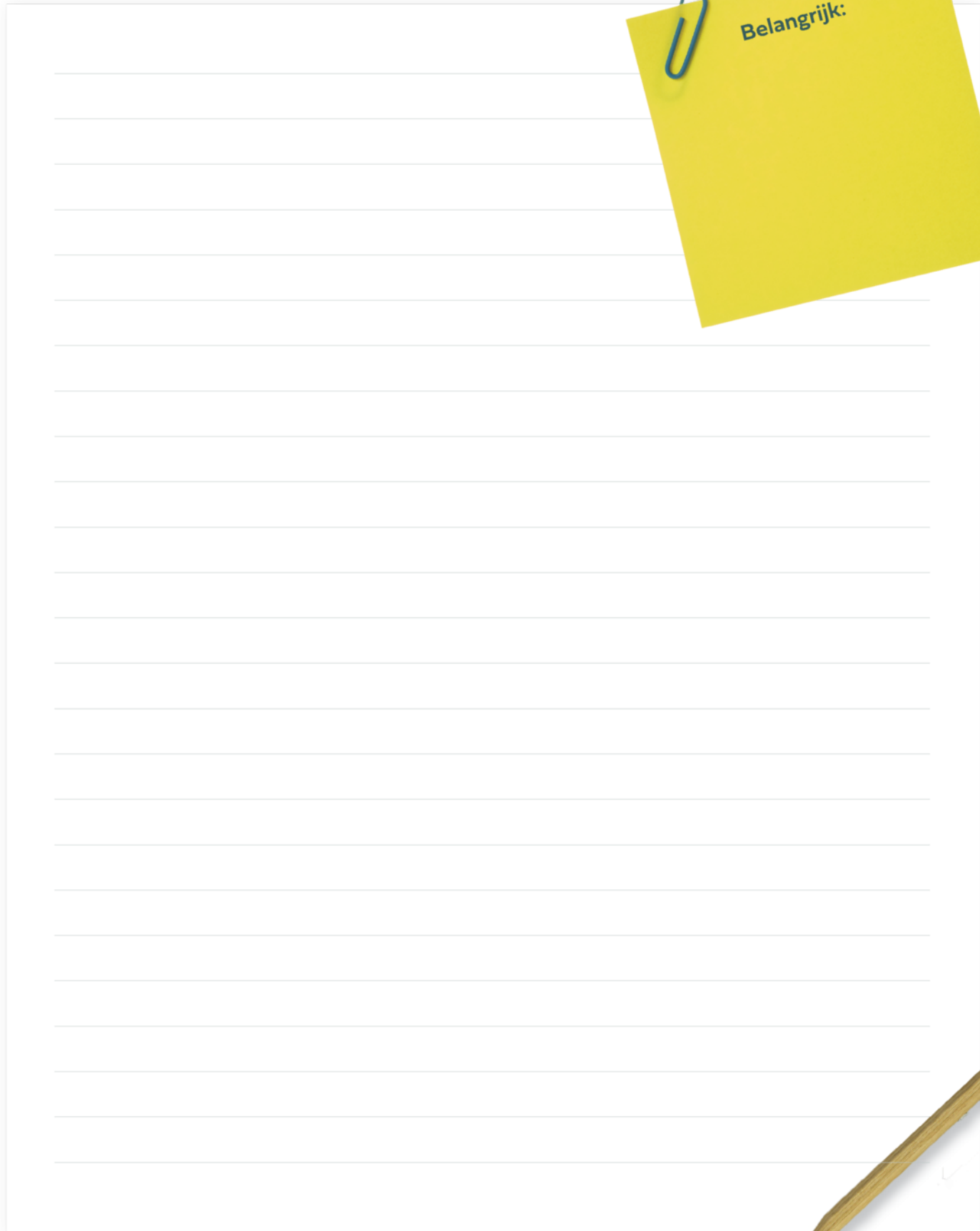
# Locatie op de kaart



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**