



TE KOOP

Burggraaf 22

4231 ZJ MEERKERK

VRAAGPRIJS: € 1.500.000,-- k.k.

- ☐ MAKELAARDIJ O.Z.
- ☐ ONTEIGENINGSADVIEZEN
- ☐ TAXATIES

- ☐ LAND-HUIS BV
- ☐ KANAALDIJK 12
- ☐ 4245 TX LEERBROEK
- ☐ TEL. 0183-353699
- ☐ INFO@LAND-HUIS.NL
- ☐ WWW.LAND-HUIS.NL



- ☐ IBAN
NL26 RABO 0358 4096 40
NL55 INGB 0009 5195 80
- ☐ K.v.K.
11043239

erkend lid van

Vastgoed
Ned.



Kadastrale gegevens:

**Gemeente Meerkkerk
Sectie F
Nummer 1809 gedeeltelijk
Groot: ca. 4.500 m²**

LANDELIJK WONEN, RUIMTE EN KARAKTER OP EIGEN "LANDGOED"

Karakteristieke woonboerderij met groot bijgebouw, dubbele garage en ca. 4.500 m² eigen grond

Aan de rand van Meerkerk ligt deze bijzondere vrijstaande woonboerderij met een indrukwekkend bijgebouw en veel buitenruimte.

Een karaktervolle woning die in 2010 geheel is gerenoveerd en onderheid, waarbij authentieke elementen zorgvuldig zijn behouden en gecombineerd met hedendaags comfort. Met maar liefst ca. 283 m² woonoppervlakte, een royaal vrijstaand bijgebouw van ca. 195 m², een overkapping van ca. 44 m² en een vrijstaande dubbele garage van ca. 70 m², biedt dit object een hoeveelheid ruimte die maar zelden beschikbaar komt. Het geheel staat op een perceel van ca. 4.500 m² en beschikt over een fraai aangelegde tuin, diverse terrassen, een schapenweide en verschillende praktische bijgebouwen. Hier komen wonen, werken, ontspannen en buitenleven op een vanzelfsprekende manier samen.

EEN WOONBOERDERIJ MET EEN EIGEN KARAKTER

Zodra u via het grindpad het erf oprijdt, ervaart u de landelijke sfeer van deze bijzondere plek.

De woonboerderij ademt geschiedenis en karakter. Authentieke raampartijen, fraaie gebinten en spanten, balkenplafonds, paneeldeuren en stalramen zijn op een sfeervolle wijze behouden. Tegelijkertijd is de woning voorzien van moderne installaties en comfort.

De royale woonkeuken en living vormen het warme hart van het huis. De indrukwekkende ruimte, de fraaie vide en de vele raampartijen zorgen voor een bijzondere combinatie van licht, ruimte en sfeer.

De handgemaakte keuken is een droom voor kookliefhebbers. Het kook- en watereiland is uitgevoerd met een betonnen werkblad en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Een sfeervolle houtkachel vormt het middelpunt van de living en zorgt op koudere dagen voor extra warmte en ambiance.

De voormalige opkamer sluit op fraaie wijze aan op de woonkeuken en draagt bij aan de authentieke sfeer van het geheel.

COMFORTABEL WONEN MET MODERNE VOORZIENINGEN

Hoewel de uitstraling historisch en landelijk is, voldoet de woonboerderij aan de eisen van modern wonen.

De woning is:

- geheel geïsoleerd en gasloos;
- voorzien van energielabel A+;
- uitgerust met een Hitachi-warmtepomp uit 2022;
- voorzien van een E-smart-Plus wifi-boiler;
- op de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming;
- voorzien van diverse buitenluiken en zonnedoeken;
- voorzien van een uitgebreide elektrische installatie met 16 groepen, 10 aardlekschakelaars en krachtstroom.

De combinatie van karakter, ruimte en hedendaagse techniek maakt deze woonboerderij geschikt voor wie authentiek wil wonen zonder concessies te doen aan comfort.

SLAAPKAMERS EN BADKAMER

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime vide/overloop met stalen traphek en maar liefst acht dakramen. Hierdoor valt het daglicht prachtig naar binnen en ontstaat een ruimtelijk gevoel.

Er zijn twee royale slaapkamers, ieder met een eigen voor- en achterkamer. Tussen beide slaapkamers bevindt zich de badkamer, waardoor deze praktisch en centraal is gesitueerd.

De badkamer beschikt over: twee wastafels in een meubel, een zwevend toilet, een douchecabine en een handdoekradiator.

De verdieping beschikt daarnaast over een dichte trapopgang naar de zolder.

OUDERSLAAPKAMER OF EEN GASTENVERBLIJF MET SAUNA

Een bijzonder onderdeel van de woonboerderij is de slaapkamer op de begane grond die momenteel in gebruik is als separate B&B-/gastenruimte, die via een eigen buiteningang bereikbaar is.

Deze ruimte beschikt over een slaapgedeelte, een eigen badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en zwevend toilet én een sauna.

Een ideale plek voor eigen gebruik, gasten, familie of andere passende gebruiksmogelijkheden.

EEN BIJGEBOUW MET BIJZONDERE MOGELIJKHEDEN

Wie op zoek is naar ruimte voor een bedrijf, praktijk, kantoor, atelier, hobby of andere passende invulling, zal zich hier direct aangesproken voelen.

Het vrijstaande bijgebouw is vanaf 2014 tot heden totaal gerenoveerd en heeft een oppervlakte van maar liefst ca. 195 m², aangevuld met een grote overkapping van ca. 44 m².

Het gebouw beschikt onder meer over:

- originele gebinten en balkenpartij;
- betonnen vloer;
- dubbelglas;
- twee airco's die tevens kunnen verwarmen;
- 30 zonnepanelen, geplaatst in 2018;
- twee openslaande tuindeuren;
- drie loopdeuren;
- keukenblok;
- aansluiting voor een houtkachel;
- berging met meterkast en omvormer;
- royale toiletruimte met zwevend toilet, fonteintje en handdoekradiator;
- buitenkraan.

De buitenzijde is stijlvol afgewerkt met gepotdekseld hout, waardoor het bijgebouw prachtig aansluit bij de landelijke uitstraling van de woonboerderij.

Wonen en werken op één erf krijgt hier een geheel nieuwe dimensie.

VRIJSTAANDE DUBBELE GARAGE

Alsof het bijgebouw nog niet genoeg ruimte biedt, beschikt het erf tevens over een in 2019 gebouwde, volledig geïsoleerde vrijstaande dubbele garage van ca. 70 m².

De garage is voorzien van een betonnen vloer met coating, dubbelglas, gedeeltelijke zolder, elektra, twee elektrisch bedienbare sectionale garagedeuren, loopdeur en een aansluiting voor een auto-oplaadpunt.

Ook deze garage is aan de buitenzijde afgewerkt met gepotdekseld hout en past daarmee uitstekend binnen het karakter van het erf.

EEN BUITENLEVEN OM VAN TE DROMEN

Rondom de woonboerderij en bijgebouwen ligt een fraai aangelegde en verzorgde buitenruimte.

Het royale perceel van ca. 4.500 m² biedt volop privacy en mogelijkheden.

Sierbestrating, grind, een groot gazon, sier- en fruitbomen en hagen zorgen voor een sfeervol geheel.

Meerdere terrassen nodigen uit om op verschillende momenten van de dag van het buitenleven te genieten. Er is alle ruimte voor lange zomeravonden, uitgebreid tafelen met familie en vrienden of simpelweg ontspannen in de eigen groene omgeving.

Achter op het perceel bevindt zich bovendien een schapenweide, omgeven door een passende landelijke omheining. Het erf beschikt daarnaast over een kippenhok, schapenhokje en houthok.

En uiteraard is er op eigen terrein volop parkeergelegenheid.

EEN PLEK OM TE WONEN, TE LEVEN EN TE ONDERNEMEN

Deze woonboerderij is meer dan alleen een ruime woning.

Het is een compleet erf waar verschillende levensstijlen samenkomen. Een gezin kan hier alle ruimte vinden, een ondernemer kan wonen en werken combineren en liefhebbers van het buitenleven krijgen de beschikking over een royaal perceel met weide en bijgebouwen.

Ook voor een kantoor, praktijk, atelier, hobbyruimte, gastenverblijf of andere passende gebruiksmogelijkheden biedt het object volop ruimte.

De mogelijkheden worden uiteraard mede bepaald door het geldende omgevingsplan en eventuele benodigde toestemmingen.

LANDELIJK GELEGEN ÉN GOED BEREIKBAAR

De woonboerderij ligt aan de rand van het dorp Meerkerk. Lokale voorzieningen bevinden zich op korte afstand, terwijl ook de grotere steden goed bereikbaar zijn. Via de A27 en A2 zijn onder meer Utrecht, Rotterdam en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.

Zo combineert deze locatie het gevoel van vrij en landelijk wonen met de bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen en stedelijke gebieden.

INDELING

Begane grond

Zij-entree/hal met toiletruimte voorzien van zwevend toilet en fonteintje, meterkast, garderobekast en twee deuren: één naar de living en één naar het keukengedeelte. Woonkeuken/living: royale living, woonkeuken met voormalige voordeur, houtkachel en toegang tot de voormalige opkamer.

Voormalige opkamer: sfeervolle ruimte met schuifdeur naar de woonkeuken.

Achterentree: met stalen trapopgang en toegang tot ouderslaapkamer/B&B-ruimte, living en bijkeuken.

Ouderslaapkamer/B&B-/gastenruimte: eigen buiteningang, slaapgedeelte, zwevend toilet, inloopdouche, dubbele wastafel in meubel en sauna.

Bijkeuken: wasmachineaansluiting, vloerverwarmingsinstallatie, aanrechtblok en tuindeur.

Eerste verdieping

Vide/overloop met stalen traphek, acht dakramen en dichte trapopgang naar de zolder.

Twee slaapkamers, beide voorzien van een eigen voor- en achterkamer en toegang tot de centraal gelegen badkamer.

Badkamer: twee wastafels in meubel, zwevend toilet, douchecabine en handdoekradiator.

Tweede verdieping / zolder

Bergzolder, verdeeld in twee compartimenten en voorzien van de binnenunit van de warmtepomp, boiler en mechanische ventilatie-installatie.

VLOERAFWERKING

- Begane grond: betonvloer met coating
- Slaapkamers: parket
- Overloop: vloerbedekking

KENMERKEN IN HET KORT

Bouwjaar: ca. 1900

Renovatie: geheel gerenoveerd en onderheid in 2010

Perceeloppervlakte: ca. 4.500 m²

Woonoppervlakte: ca. 283 m²

Overige inpandige ruimte: ca. 16 m²

Inhoud: ca. 1.252 m³

Bijgebouw: ca. 195 m²

Overkapping: ca. 44 m²

Dubbele garage: ca. 70 m²

Energie label: A+

Zonnepanelen: 30 stuks, geplaatst in 2018

Warmtepomp: Hitachi, bouwjaar 2022

Gas: gasloos

Gezien het oorspronkelijke bouwjaar van de onroerende zaak zal in de koopovereenkomst de zogenoemde ouderdomsclausule worden opgenomen.

U BENT VAN HARTE WELKOM

Wij nodigen u van harte uit om deze karakteristieke woonboerderij in Meerkkerk persoonlijk te komen ontdekken. Wandel door de sfeervolle vertrekken, bewonder de authentieke details, ervaar de ruimte van het royale bijgebouw en de dubbele garage en geniet van de rust, privacy en landelijke sfeer rondom de woning. Ontdek zelf de vele mogelijkheden die dit bijzondere erf te bieden heeft en laat u verrassen door de combinatie van karakter, ruimte, comfort en vrijheid.

Maak geheel vrijblijvend een afspraak voor een persoonlijke bezichtiging. Wij nemen graag de tijd om u rustig rond te leiden en alle bijzondere aspecten van deze woonboerderij te laten zien. Wie weet wordt dit de plek waar uw volgende hoofdstuk begint.

**DEZE BROCHURE GEEFT SLECHTS EEN GLOBALE INDRUK.
WIJ NODIGEN U UIT OM TER PLAATSE ÉÉN EN ANDER TE KOMEN
BEZICHTIGEN.**

Deze brochure (zowel teksten als tekeningen), alsmede eventuele verdere verstrekte informatie is indicatief van aard. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Royale living met sfeervol balkenplafond



Woonkeuken met houtkachel en toegang tot de voormalige opkamer





Voormalige opkamer



Zij-entree/hal met toiletruimte, meterkast en garderebekast



Achterentree met stalen trapopgang

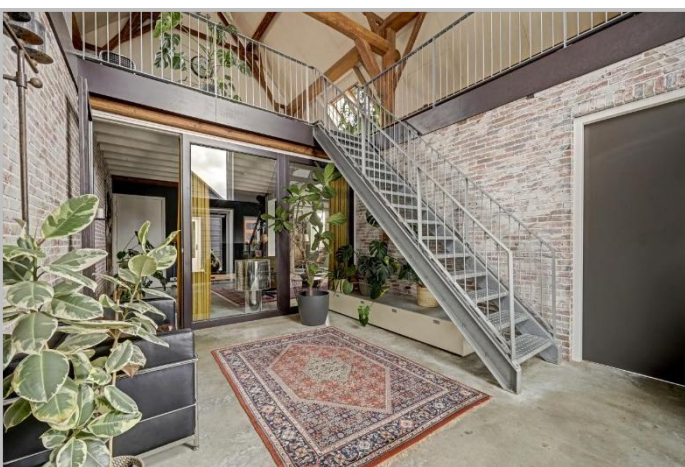


Bijkeuken

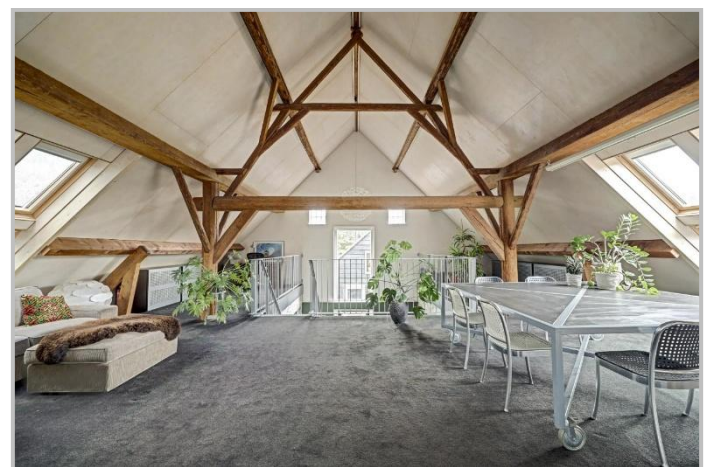


Ouderslaapkamer/B&B-/gastenruimte met slaapgedeelte, zwevend toilet, inloopdouche, dubbele wastafel in meubel en sauna

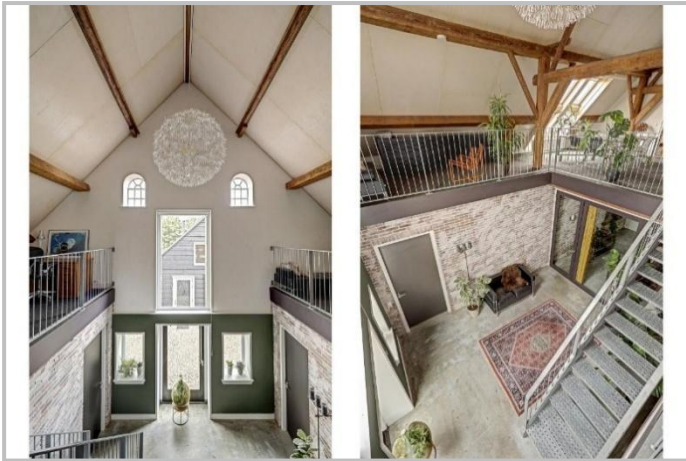




Trapopgang naar verdieping



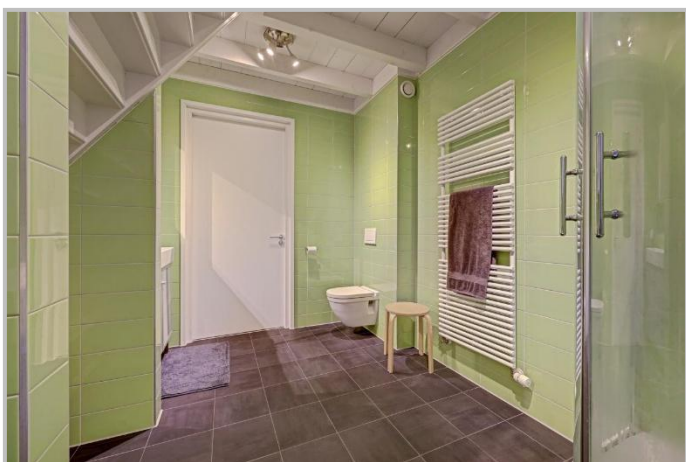
Vide/overloop met fraaie balkenpartij



Slaapkamer met voor- en achterkamer



Badkamer tussen de beide slaapkamers





Slaapkamer met voor- en achterkamer



Vrijstaand bijgebouw



Toilet ruimte in bijgebouw



Bijgebouw met vele mogelijkheden







Vrijstaande dubbele garage





Vooraanzicht



Achtergevel woonboerderij



Moestuin en schapenweide





Tuin

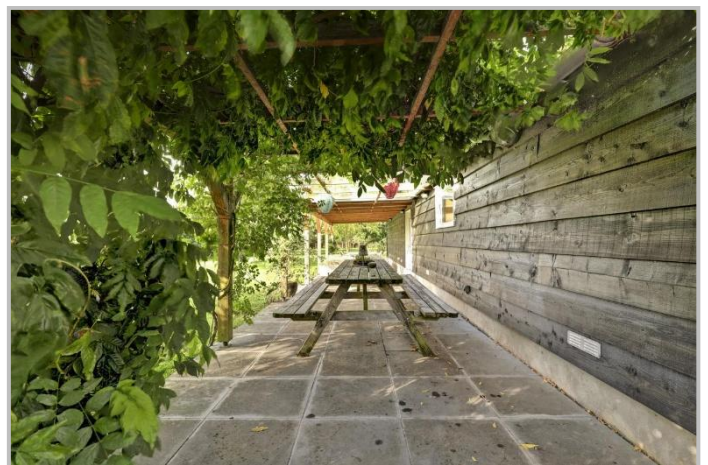


Diverse terrassen/zitjes in de grote tuin





Grote overkapping van ca. 44 m²







Vooraanzicht vanaf de openbare weg





Rechter zijgevel



Straatbeeld



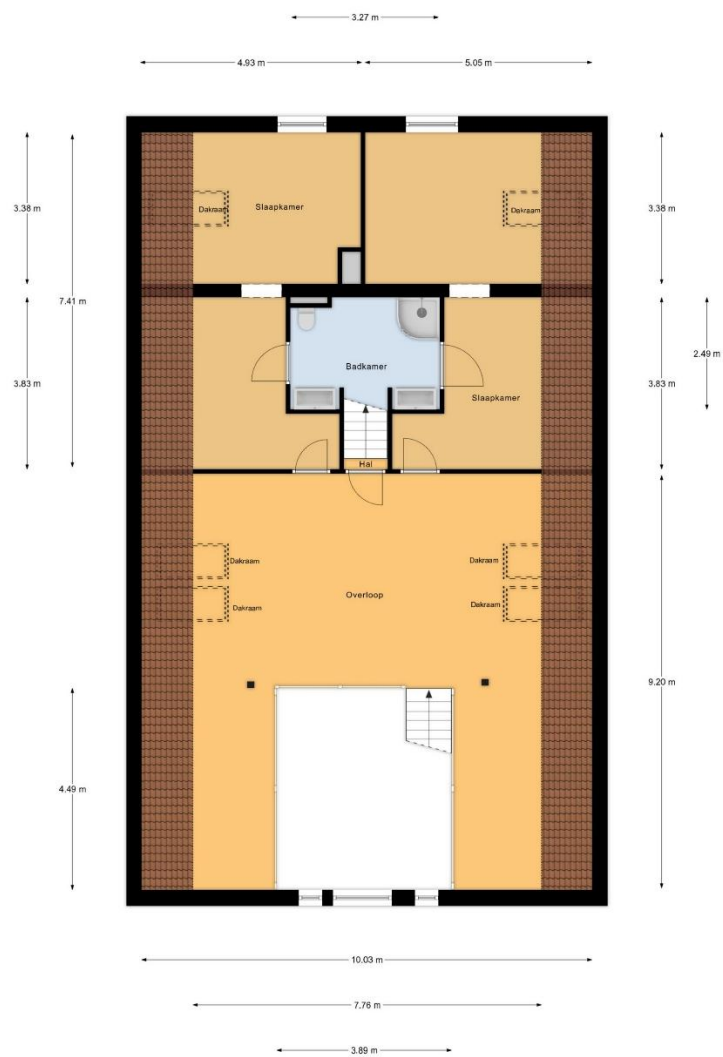
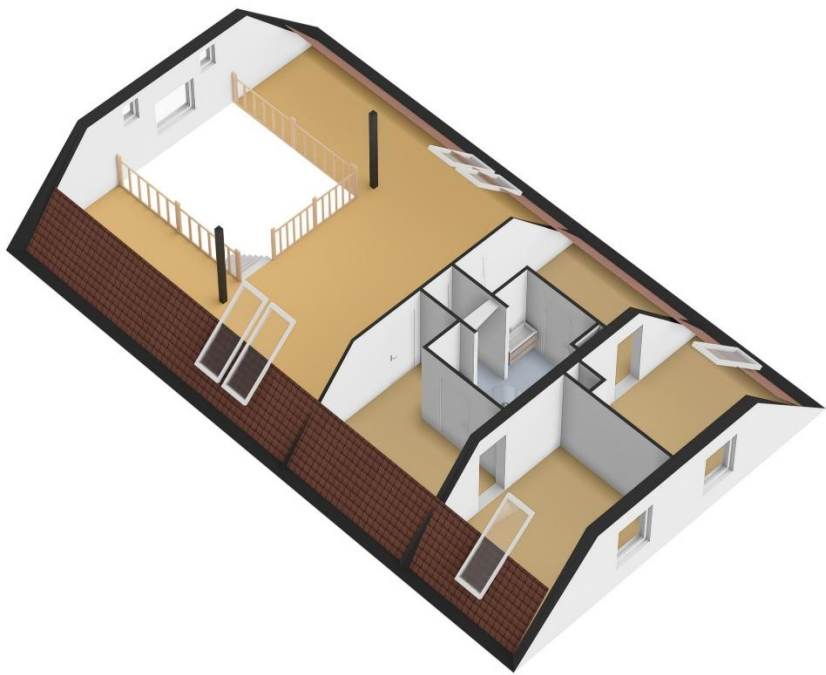
Hoogtefoto's



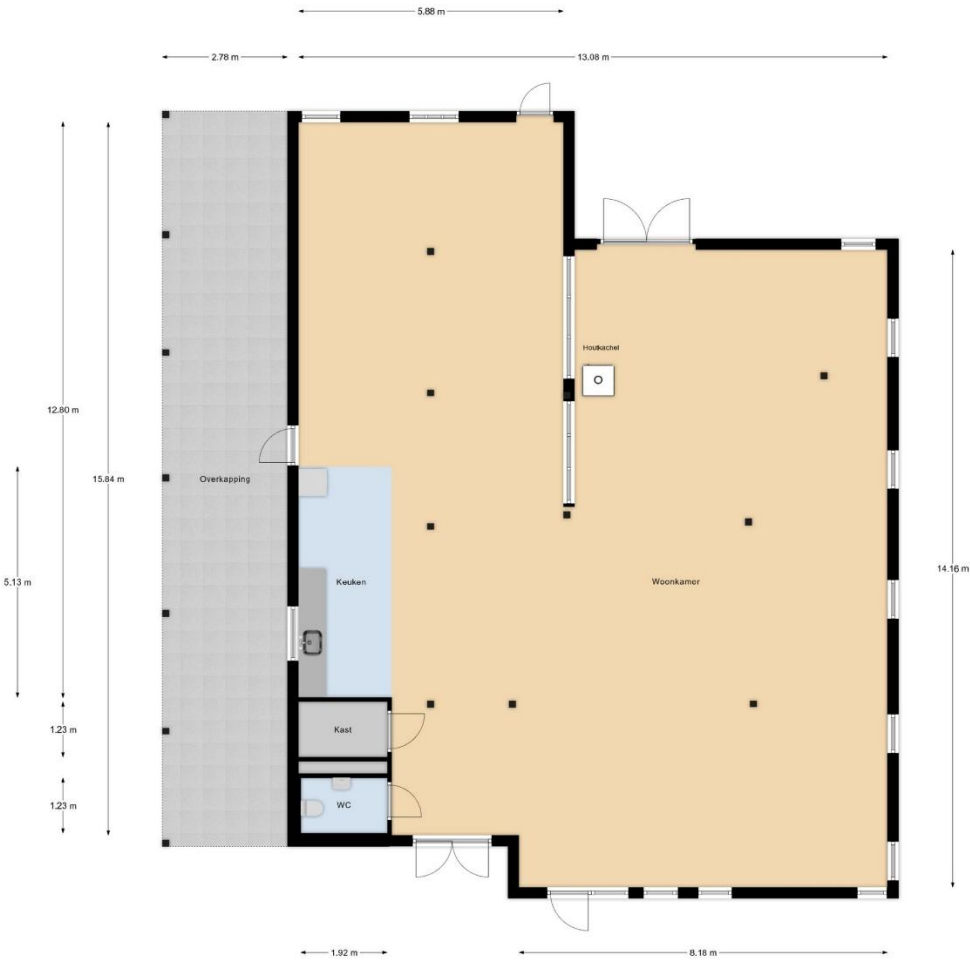
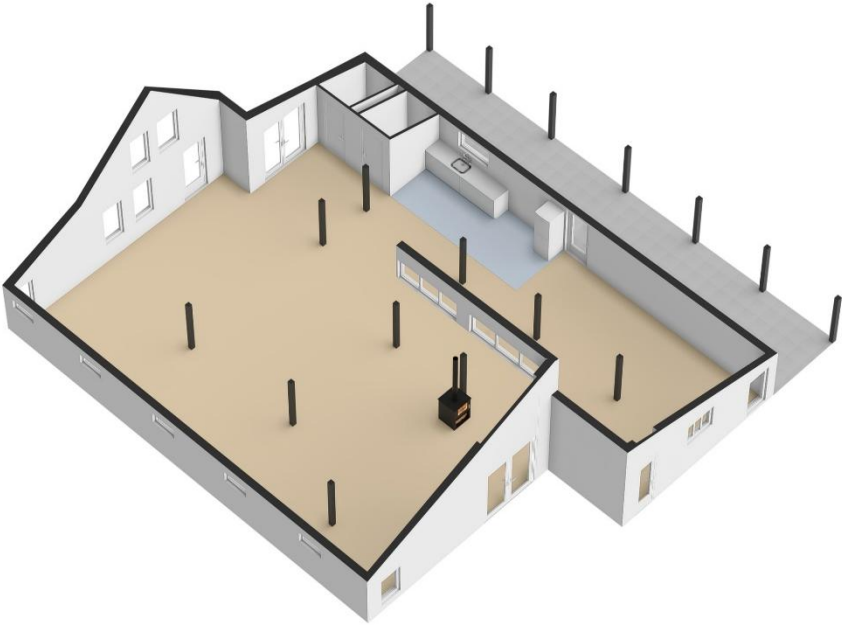




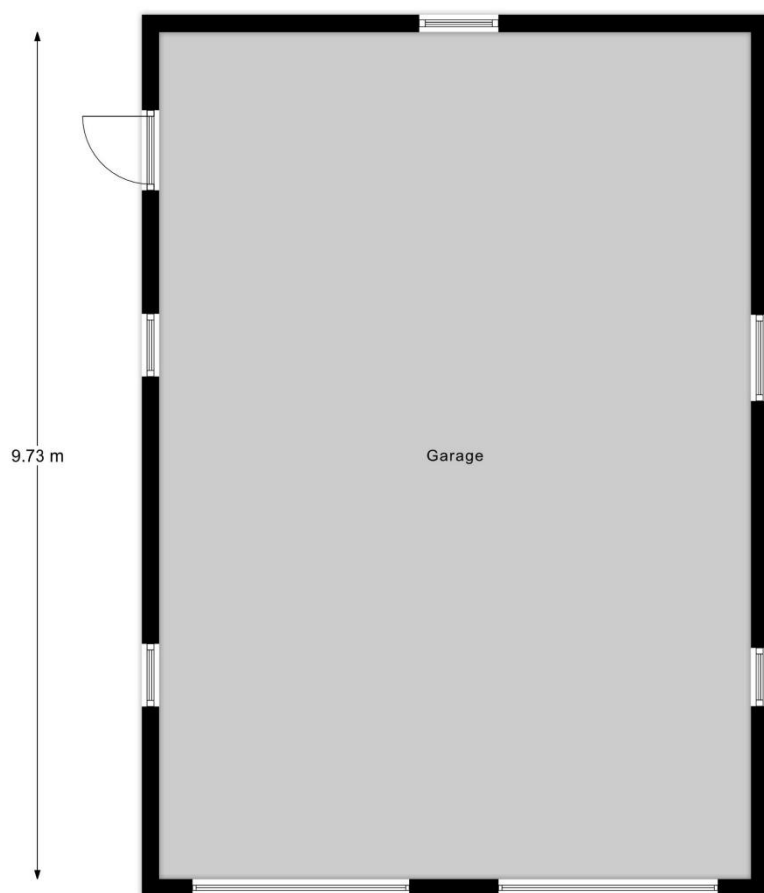
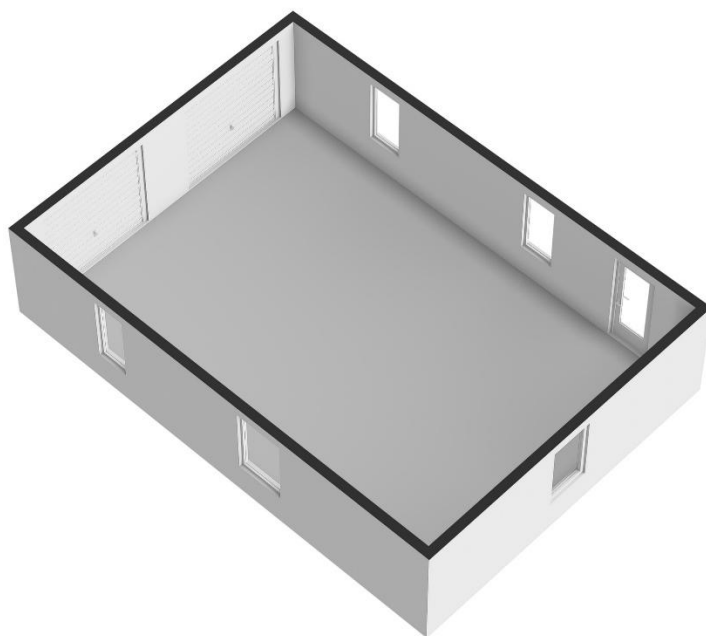
Begane Grond



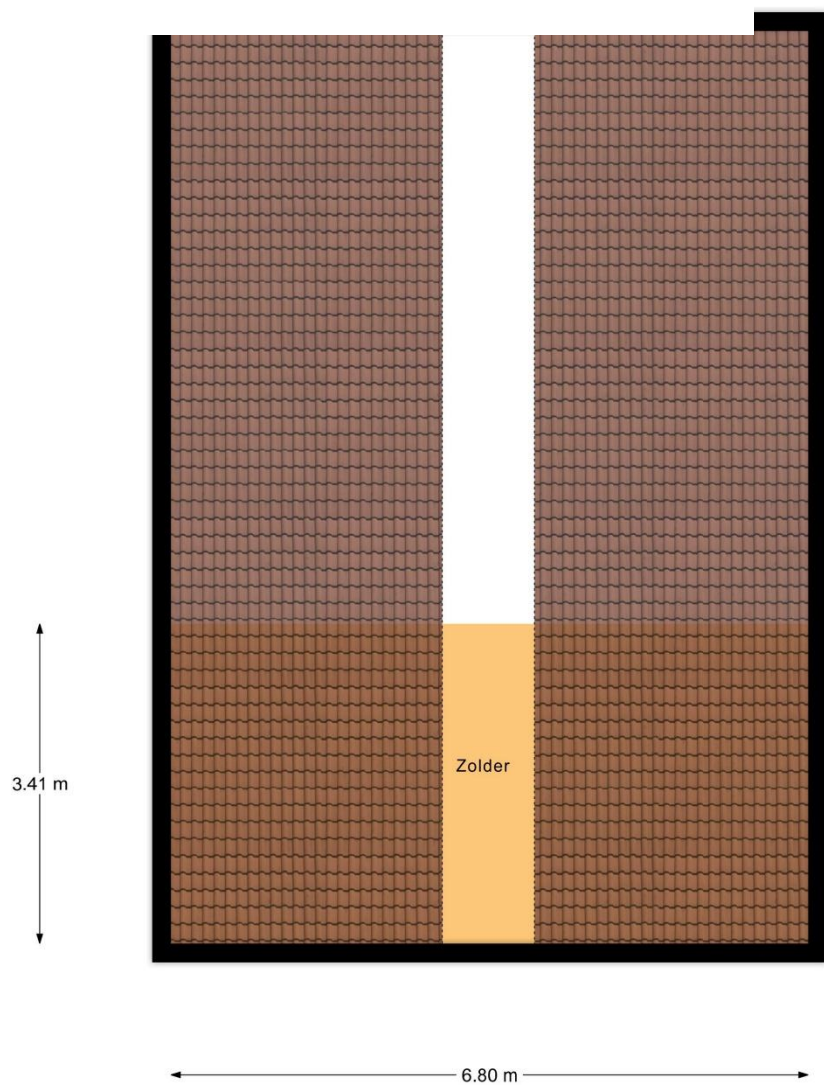
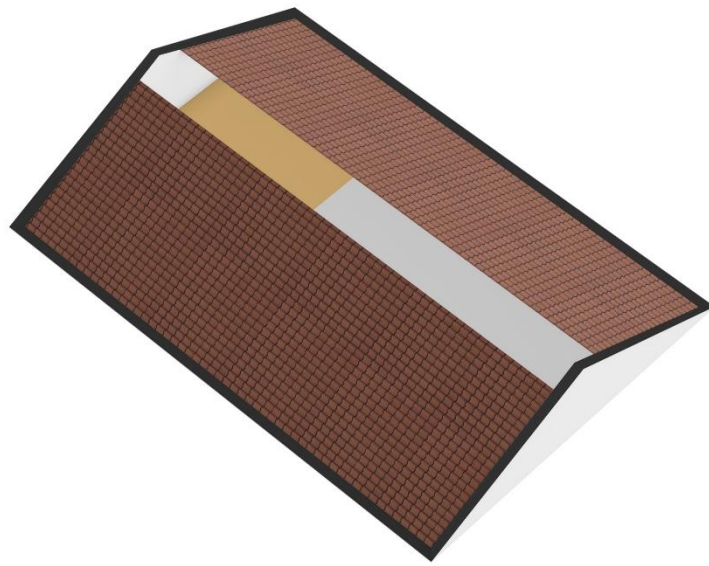
1e Verdieping



Bijgebouw Begane Grond



Garage



Garage Zolder