

GRAAF REINALDWEG 1, VUREN

# Mooie boerderij op unieke plek!



voor 't  
*Leven*

van **Ekeren  
Kuiper**



# De makelaar van deze woning

Onze makelaars helpen je graag met al jouw vragen over de woning.



## Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor je altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend.



## Alle kennis in huis!

De kennis van een groot, hoogopgeleid team, waarbinnen iedere makelaar zijn eigen specialisme heeft. Ook kun je voor je hypotheek en verzekeringen bij Van Ekeren terecht.



**Mark Bikker**

mark@vanekerenkuiper.nl  
0183 672992



## Midden in het werkgebied!

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



## Vrijblijvende waardecheck

Heb je een eigen woning en ben je benieuwd naar de waarde? Wij komen kosteloos bij je langs.



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



Meer weten over Van Ekeren Kuiper?

Bekijk onze website [vanekerenkuiper.nl/overons](https://vanekerenkuiper.nl/overons)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram 

voor 't  
**Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

Vraagprijs	€ 1.550.000,- k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning, woonboerderij
Aantal kamers	5, meerdere mogelijk
Inhoud	2000 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 1 hectare
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	176 m <sup>2</sup> woonoppervlakte + 312 m <sup>2</sup> inpandige ruimte
Bouwjaar	1942
Ligging	vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Buiten	Tuin rondom met opstallen
Positie hoofdtuin	Royale voortuin zuid



Zie jij jezelf hier al wonen en je agrarische werk uitvoeren?



## Omschrijving

Sprookjesachtig wonen in een rietgedekte woonboerderij!

- Veel bijgebouwen, opstallen en overkappingen van totaal bijna 2000 m<sup>2</sup>
- Riant perceel van circa 1 hectare met oprit, opstallen en talloze agrarische mogelijkheden;
- De bestemming van de woning met perceel is agrarisch;
- Authentieke details, zoals rieten kap, stalramen, roedeverdeling en fraaie balkenplafonds!
- Vrij uitzicht en volop privacy.

Te midden van het weidse landschap staat jouw charmante woonboerderij die historie ademt. Met zijn karakteristieke rieten kap en authentieke gevels straalt de woning één en al rust en ruimte uit. Deze woning is goed onderhouden en voorzien van dakisolatie en grotendeels voorzien nieuwe kozijnen en dubbele beglazing, waardoor het wooncomfort goed te noemen is. De binnenzijde dient te worden gerenoveerd. Ben je op zoek naar een woning die perfect is om zelf een uniek thuis met eindeloze agrarische mogelijkheden te maken? Kom eens kijken!

Indeling van de woning:

Begane grond: hal met meterkast en toegang tot de ruime kelder; voorkamer/kantoor met inbouwkasten; woongedeelte met schouw en vaste kasten; royale woonkeuken met schouw, vaste kasten, toilet en toegang tot het achterhuis (voormalige dierenstal); bijkeuken met wastafel, cv-opstelling (Nefit Ecomline HR Excellent) en deur naar de zijtuin.

Split-level verdieping: Slaap-/kantoorruimte.

Eerste verdieping: Royale overloop; slaapkamer 1 met dakkapel en inbouwkast; slaapkamer 2; royale masterbedroom met open zicht tot de nok.

Verdieping boven de deel: zeer riante open ruimte, ideaal voor het creëren van meerdere slaapkamers, een eigen appartement of hobbyruimtes; voorzien van tweede meterkast, een separaat toilet en een separate ruimte met Frans balkon, dakraam en extra verdieping, perfect als atelier of werk- of slaapruijnte.

Buiten:

- Riant perceel rondom de woning.
- Diverse open kapschuren/stenen schuur, totaal circa 2000 m<sup>2</sup>.
- Diverse dierenstallen met buitenverblijf, o.a. een voormalige ligboxenstal.
- Riante voortuin met gazon en waterplas.
- Eigen oprit met hekwerk via de rechterzijde van het perceel, vanaf de Graaf Reinaldweg.

Goed om te weten:

- De ramen en kozijnen zijn grotendeels vernieuwd en voorzien van HR++ beglazing.
- Het dak is geïsoleerd, zowel op het woonhuis als op het achterhuis.
- Er is geen vloer- en muurisolatie aanwezig.
- De woning heeft energielabel .....
- Het betreft een agrarische bestemming. Voor meer informatie over de mogelijkheden, bel ons even of kijk op [omgevingsloket.nl](http://omgevingsloket.nl).
- Het kadastrale perceel dient nog te worden uitgemeten, de kosten hiervoor zullen voor rekening van verkoper zijn, het genoemde perceel is een circa-maat.

Ligging: Deze woonboerderij ligt in een landelijke omgeving en biedt je een serene woonplek met vrij uitzicht over de omringende landerijen. Toch ben je slechts een paar minuten verwijderd van de dorpskern van het dorp Vuren, waar je alle dagelijkse voorzieningen vindt. Het dorp Vuren ligt centraal gelegen op enkele minuten van de Rijkswegen A2, A27 en A15. Het dorp heeft zijn eigen winkerkern, een basisschool, kinderdagverblijf, goede aansluitingen op het openbaar vervoer en diverse sportverenigingen. Voor meer voorzieningen zijn de steden Gorinchem en Leerdam goed bereikbaar.































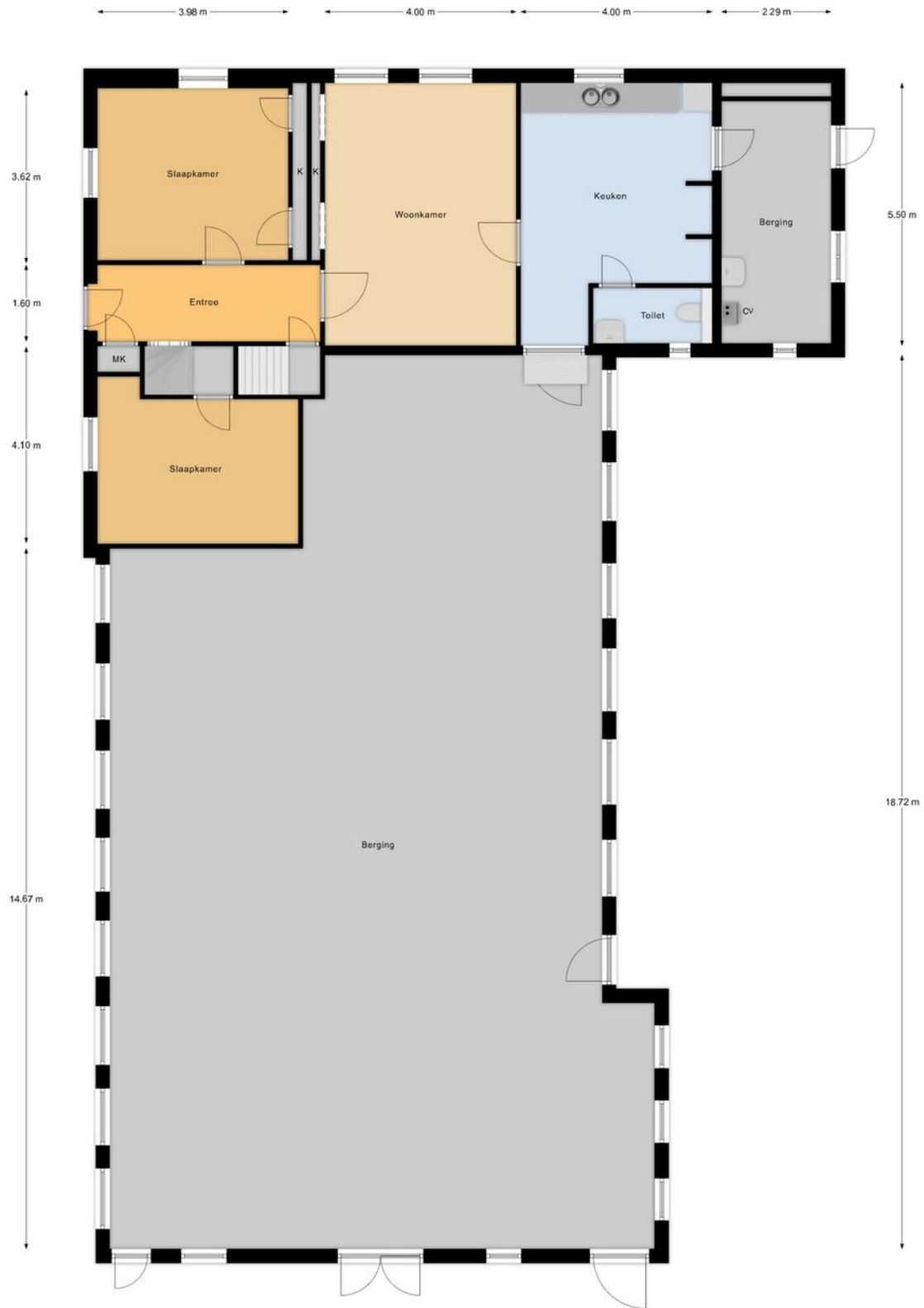






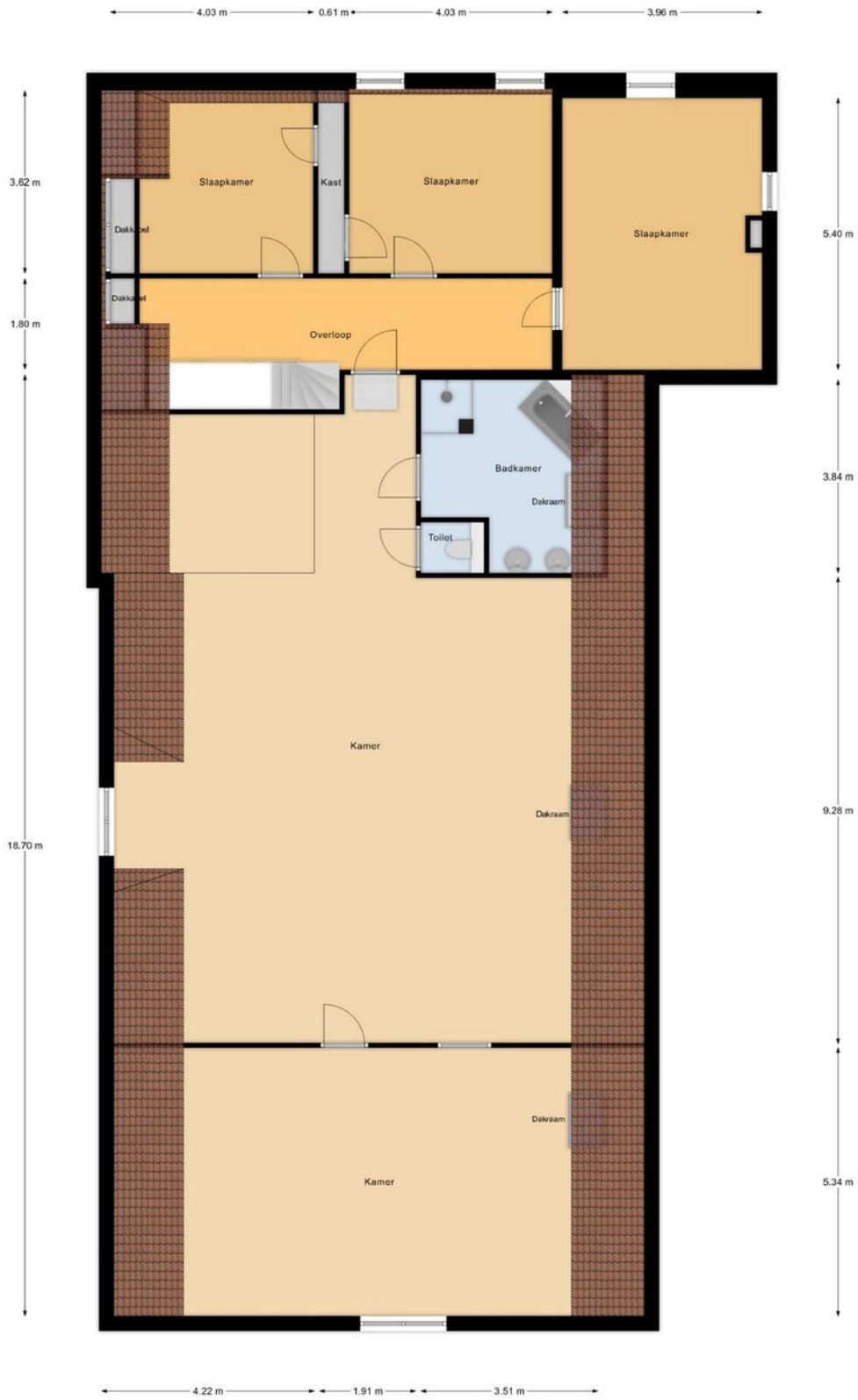


# Plattegrond



Begane Grond

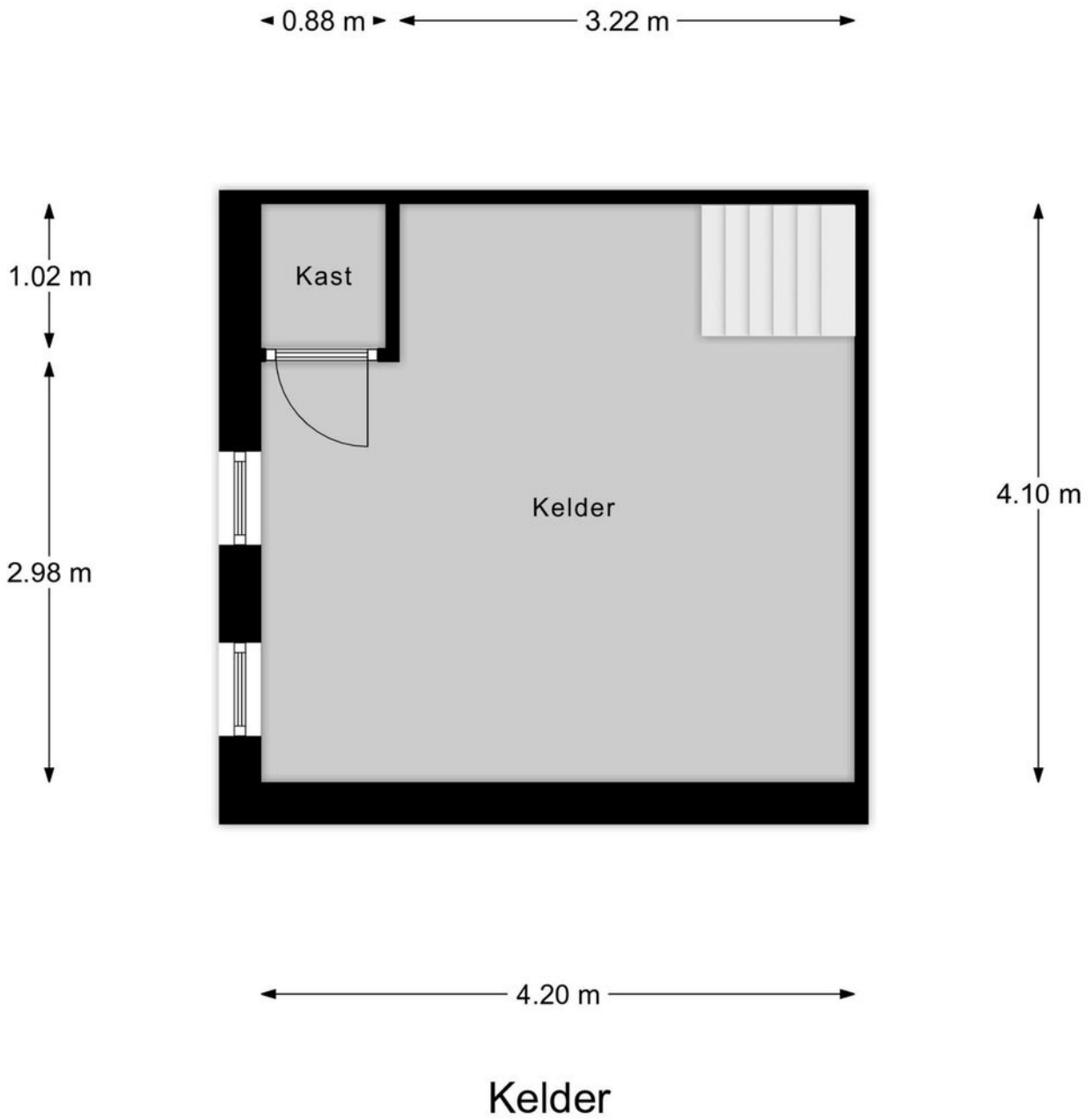
# Plattegrond



Eerste Verdieping

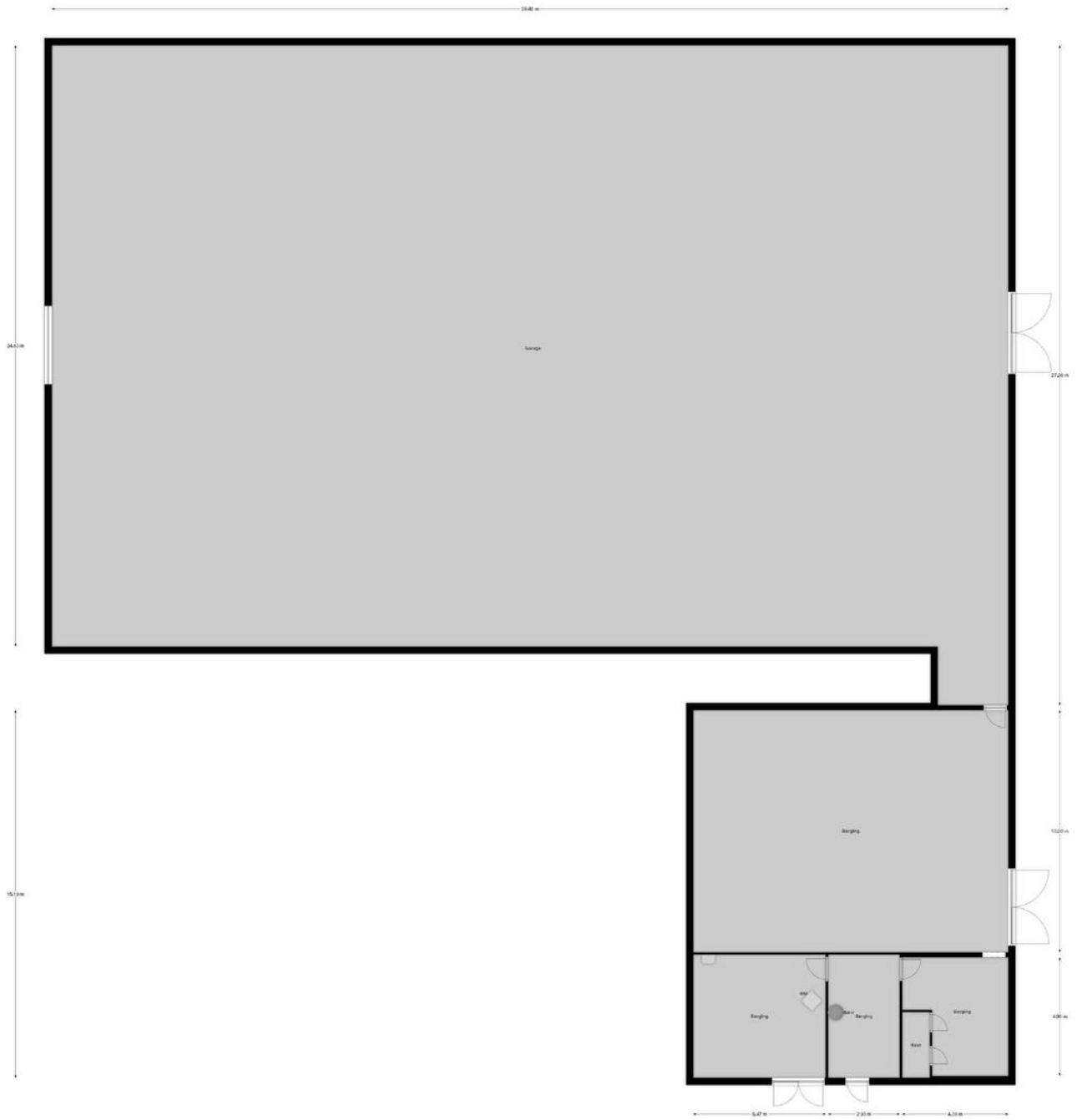


# Plattegrond



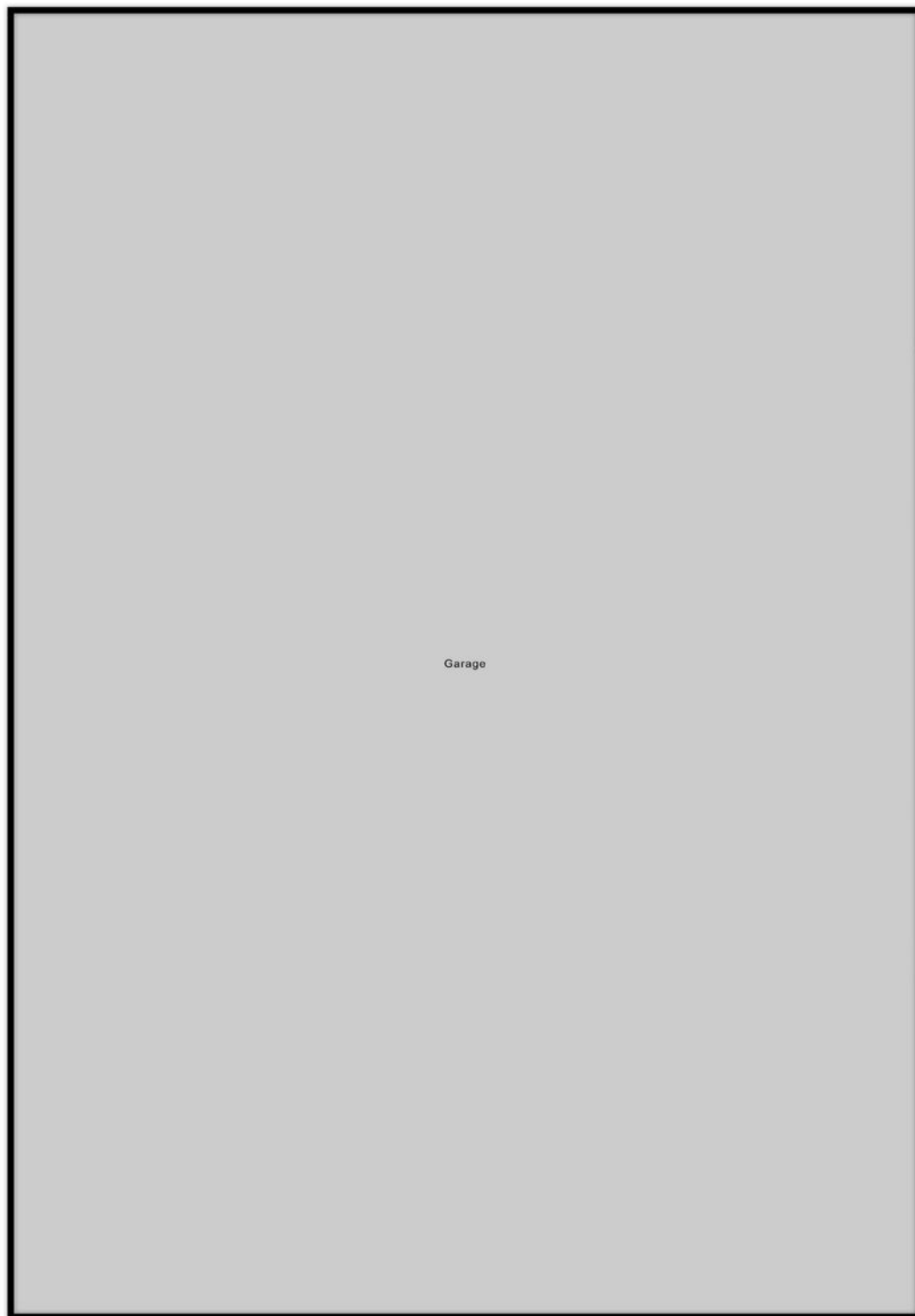


# Plattegrond



Garage 1

# Plattegrond

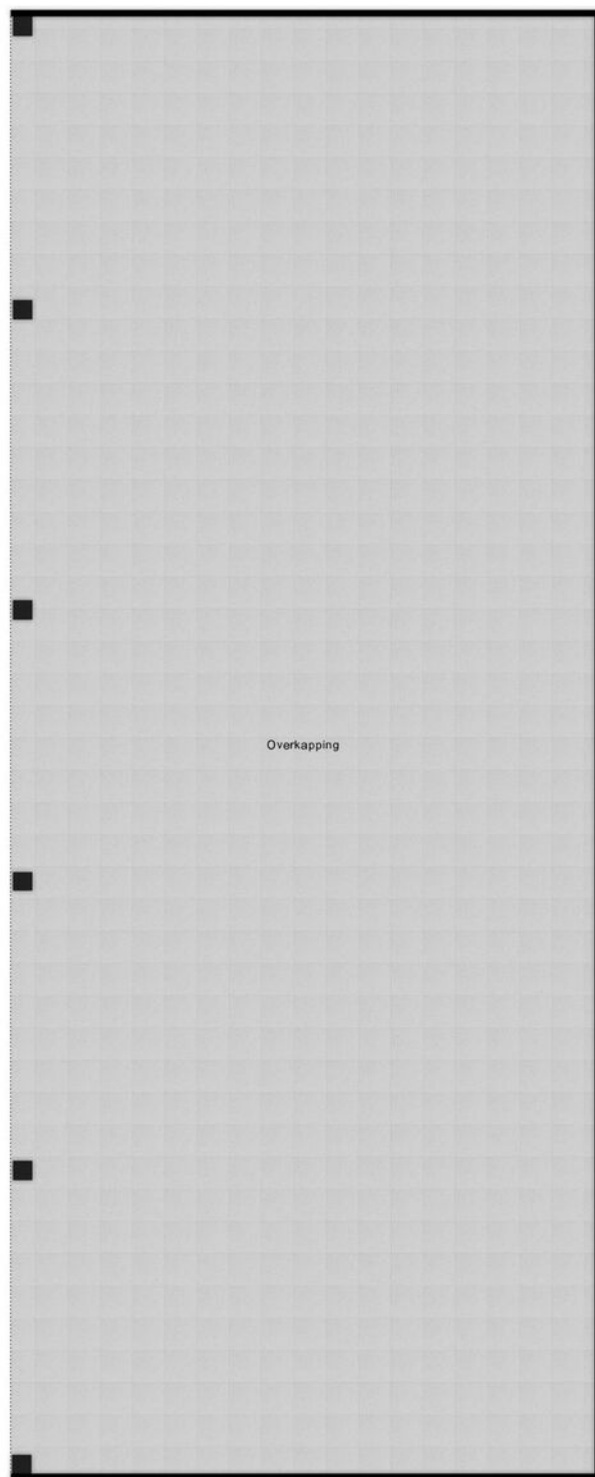


14.26 m

20.54 m

Garage 2

# Plattegrond



Overkapping

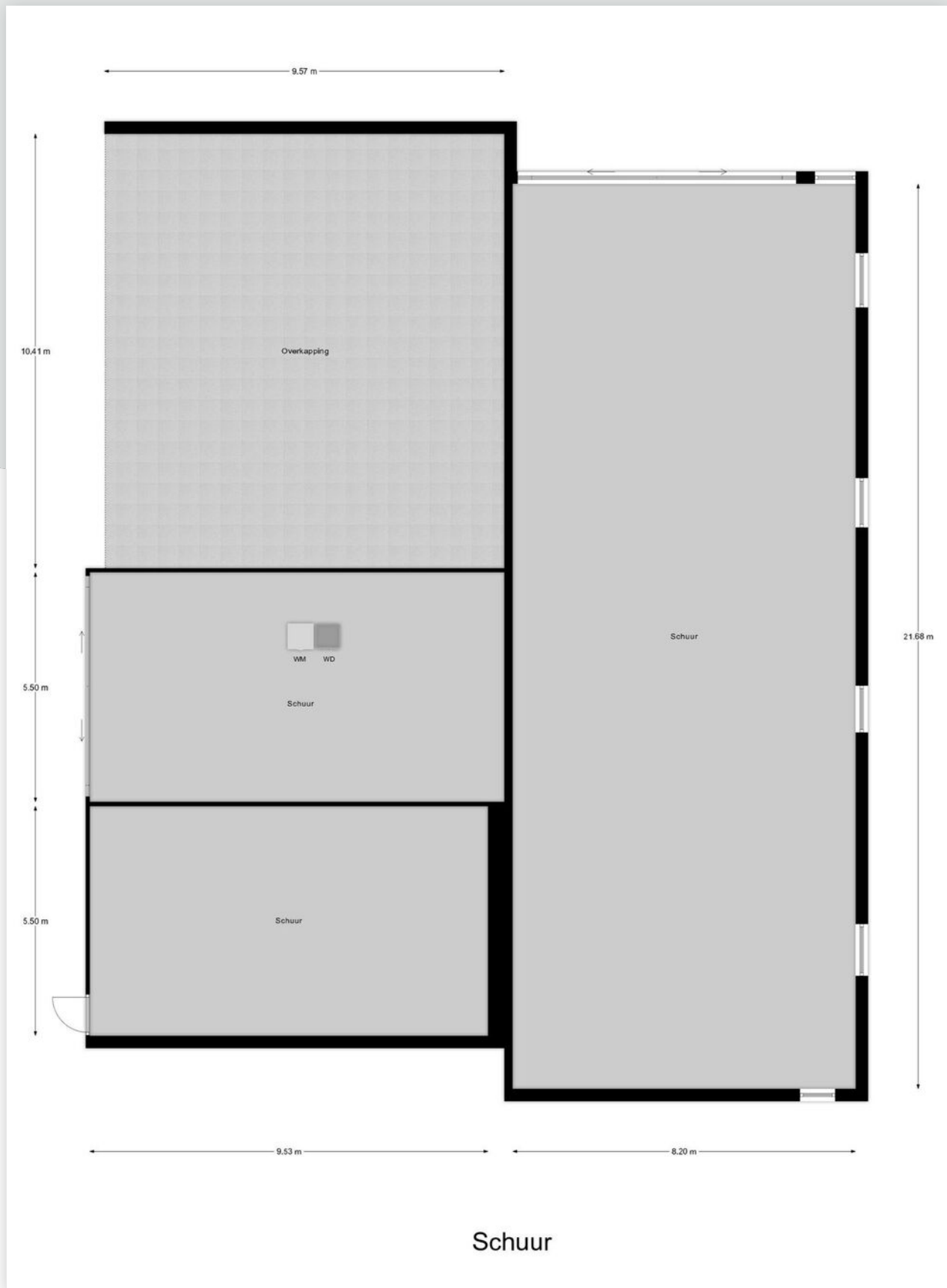
22.60 m

9.05 m

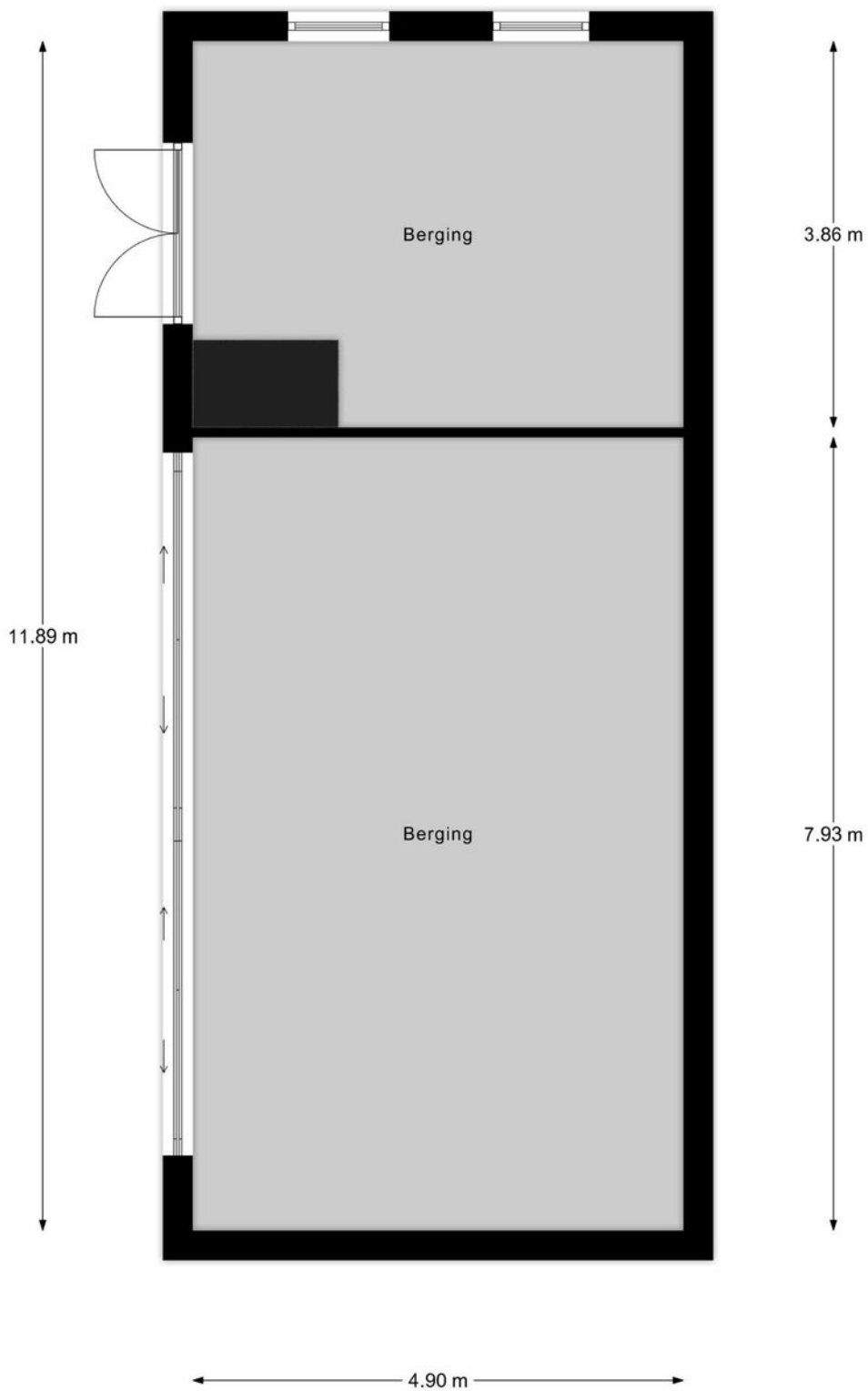
Overkapping



# Plattegrond



# Plattegrond



Berging

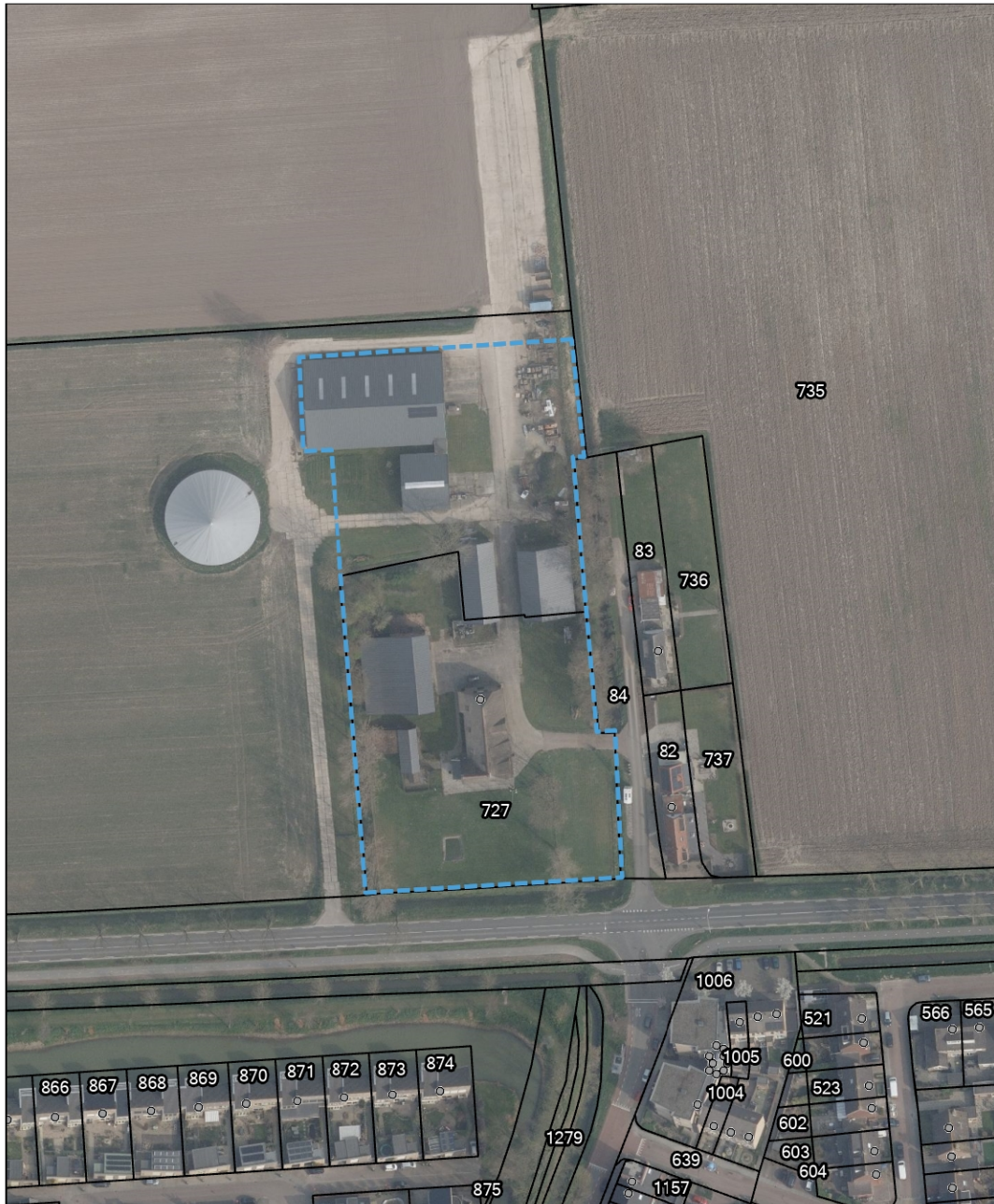




**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)

# Kadastrale kaart



## Graaf Reinaldweg 1, Vuren



Geoweb versie 5.6  
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontfemen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Auteur: M. Bikker  
Datum: 11-09-2024  
Schaal: 1:1.500




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

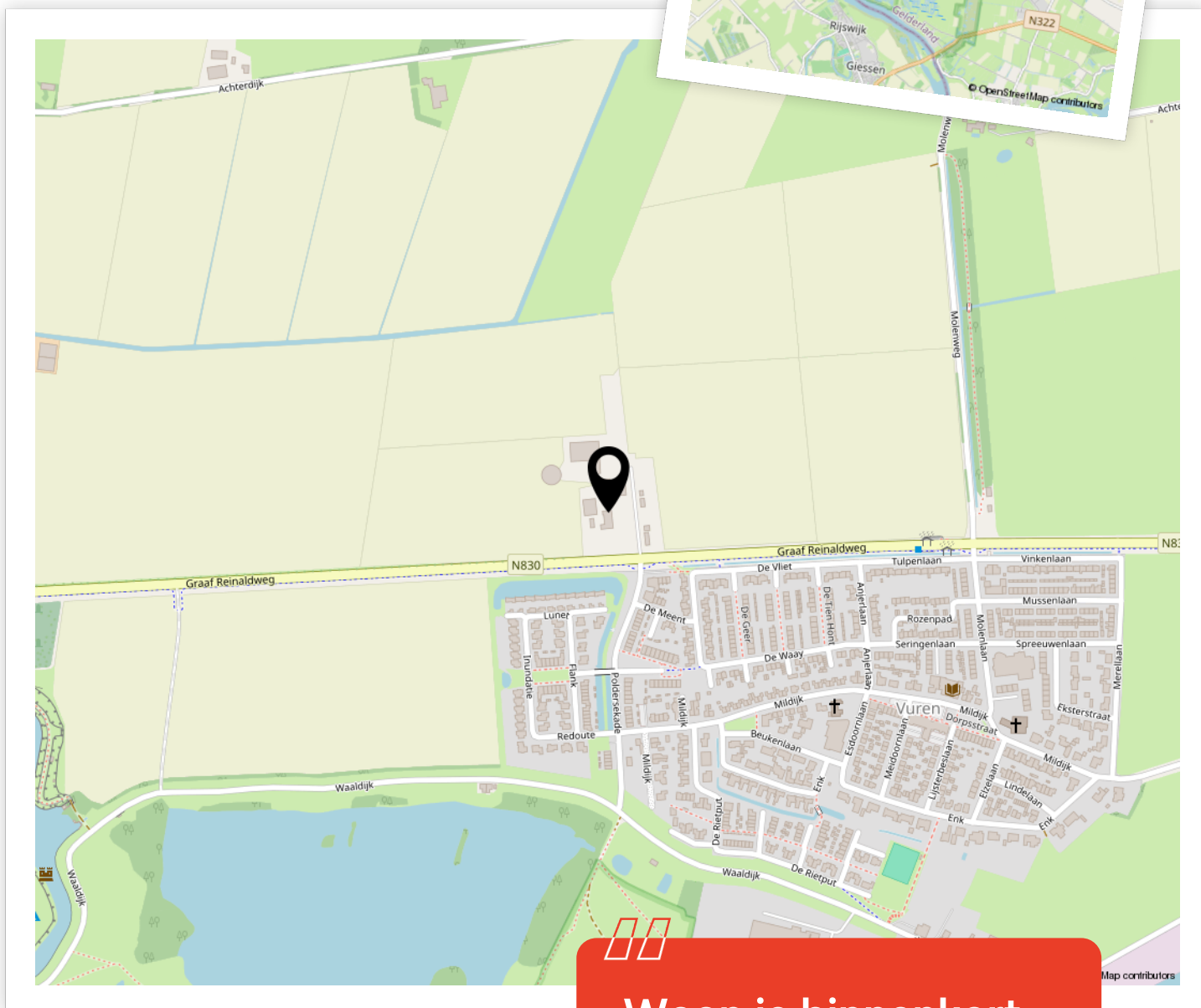
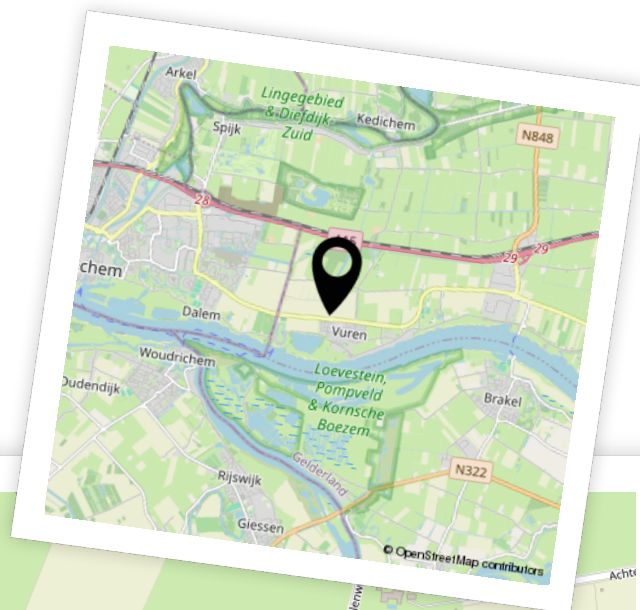
Uw referentie: mvl



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Vuren</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 727</p> <p>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.</p>	
---	---	---



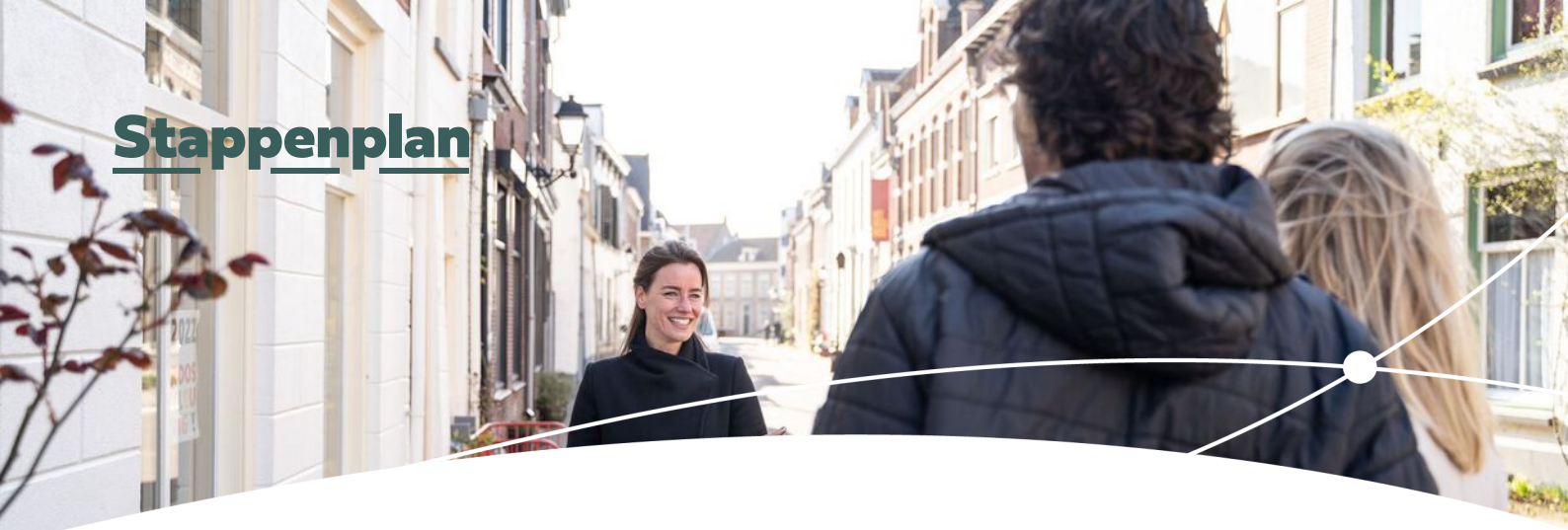
# Locatie op de kaart



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.**

van **Ekeren  
Kuiper** 

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**