



De Landerije[®]
makelaars en adviseurs

Rustieke
woonboerderij
op fenomenale plek

Kamerik
Houtdijk 14

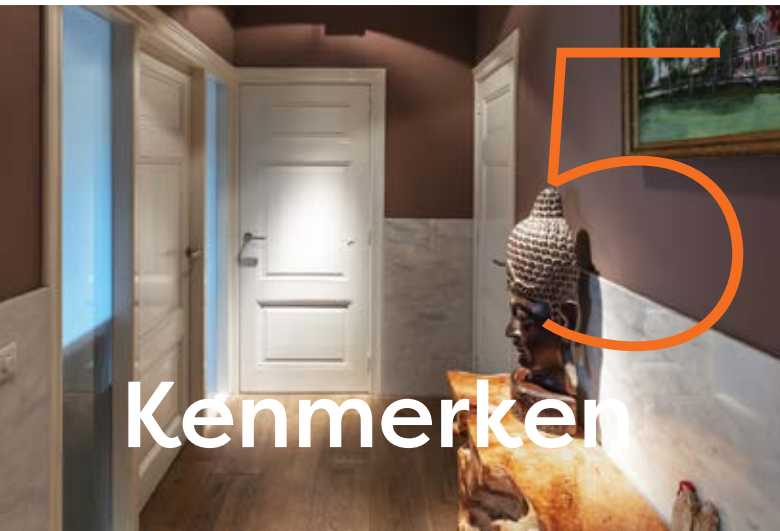
Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Kamerik



Kenmerken



Indeling



Plattegronden





Kamerik Houtdijk 14

Vraagprijs € 2.350.000,- k.k.

Rustieke woonboerderij op fenomenale plek

Aan de rand van het water en in de rust van het Groene Hart tussen Woerden en Harmelen ligt deze woonboerderij uit circa 1800. Hier woont u samen met laagvliegende roofvogels, scharrelende kippen en pasgeboren lammeren. De geur van groen weidegras en het ruisen van de bomen vult de omliggende weilanden en akkers. De wisselende luchten en seizoenen schilderen een decor van natuurkleuren dat blijft verwonderen en inspireren. In de tuin van het royale perceel rondom dit gemeentelijk monument zijn dan ook maar liefst vier terrassen gesitueerd om te genieten van dit bijzondere buitengevoel. Onder de zeskantige hooiberg, een speelse verwijzing naar de oorspronkelijke functie van het woonhuis, zit u heerlijk overdekt. De geborgen sfeer van de woonboerderij komt ook binnen in het verzorgde interieur tot uiting. De zichtbare gebinten en de balken aan het plafond in de voormalige deel behoren nu tot de living van 140 m². De houtkachel en de originele stalramen met doorkijk naar het polderlandschap creëren in de woonkamer een unieke en fijne ambiance. In de goed geoutilleerde open keuken kunt u lekker koken voor uw gezin of gasten. Ook de verdieping met vier slaapkamers en een royale zolder boven de deel biedt volop leefruimte. Bovendien is er op begane grond nog een extra slaapkamer met badkamer-en-suite.

Multifunctioneel bijgebouw

Landelijke rust, volop leefruimte en een multifunctioneel bijgebouw met talrijke mogelijkheden. Het stenen bijgebouw

met rieten dak heeft drie compartimenten en een grote plantenkas. Momenteel is het bijgebouw in gebruik als schuur, atelier-/wellnessruimte en spreek-/werkkamer. Naar wens kunt u het inrichten als mantelzorgwoning, gastenverblijf en/of kantoor aan huis. Daarbij is er nog een open garage met plaats voor vier auto's en een stal geschikt voor het houden van schapen of te gebruiken als paardenstalling.

*Geur van groen weidegras en
het ruisen van de bomen*

Groene Hart

Kamerik ligt midden in het historische Groene Hart, op 20 autominuten van Utrecht en Amsterdam. Kortom rust in uw directe omgeving met volop recreatiemogelijkheden op het water, te voet of op de fiets. En indien gewenst is het bruisende stadsleven met eigen vervoer of met de trein vanaf NS-station Woerden in de buurt.





Kamerik: rustiek dorp in het Groene Hart

Midden in het Groene Hart van Nederland ligt Kamerik. Het dorp met zo'n 3900 inwoners behoort tot de gemeente Woerden. De Kamerikse Wetering, een gegraven waterloop met een lengte van acht kilometer, loopt dwars door Kamerik. De karakteristieke lintbebouwing bestaande uit boerderijen en woningen aan weerszijden van de Wetering is een beschermd dorpsgezicht.

Kamerik is ontstaan omstreeks de tiende eeuw. In die tijd liet de bisschop van Utrecht het veengebied ontginnen waar het dorp ligt. De nieuwe gebieden werden destijds vernoemd naar verre oorden. Kamerik komt waarschijnlijk van het oude Nederlandse bisdom Kamerijk, het tegenwoordige Cambrai in Frankrijk. Tot de Tweede Wereldoorlog had Kamerik slechts één straat: de Kerkstraat. In de naoorlogse jaren breidde het dorp zich uit, eerst ten oosten van de Wetering en vanaf eind jaren zestig ten westen van de oude dorpskern.

Levendig

Kamerik is een levendig dorp met tal van voorzieningen. Er zijn twee basisscholen, een huis- en tandartspraktijk en diverse sportverenigingen waaronder voetbal, korfbal en

Beschermd dorpsgezicht

tennis. Het dorp heeft een supermarkt, enkele winkels en horecagelegenheden. Het nabijgelegen Woerden biedt een ruimere keus aan voorzieningen.

Het pure Hollandse landschap in het Groene Hart is een paradijs voor wandelaars, fietsers en waterrecreanten. U kunt er heerlijk uitwaaien in alle windrichtingen. Elk uitje is weer een nieuwe ontdekkingstocht door de historie die hier voortleeft en de eerlijke streekproducten van de boer.

Gouden driehoek

Kamerik ligt in de gouden driehoek van Utrecht, Amsterdam en Den Haag. De centrale ligging biedt een snelle ontsluiting via de A12 en A2. In Woerden is een NS-station met goede verbindingen naar de Randstad.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	Omstreeks 1800
Ligging	In het buitengebied van Kamerik tussen Woerden en Harmelen
Bereikbaarheid	Kamerik ligt in de driehoek Utrecht, Amsterdam, Den Haag. Deze steden zijn in 20 tot 35 autominuten bereikbaar. Het nabijgelegen Woerden heeft een NS-station met goede verbindingen naar de Randstad.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	389 m ²
- overige inpandige ruimte	72 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	110 m ²
Inhoud	1.495 m ³
Perceeloppervlakte	7.315 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	1
Bijzonderheden	Gemeentelijk monument
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Rustieke en sfeervolle woonboerderij op fenomenale plek;• Een buitengewone woonkamer van 140 m² in voormalige deel;• Multifunctioneel bijgebouw met mogelijkheden voor mantelzorg, gastenverblijf en/of praktijk aan huis;• Fraaie ligging midden in het Groene Hart van Nederland op 20 minuten van Amsterdam en Utrecht.

Globale gegevens

Begane grond	Hal, garderobe, slaapkamer met badkamer en-suite, toilet, opkamer, woonkamer, keuken, wasruimte, opkamer.
Verdieping	Overloop, berging met cv-installatie, vier slaapkamers, badkamer, zolder.
Kelder	Wijnkelder.
Bijgebouw	Werkplaats, toilet, wellnessruimte, kantoor, plantenkas en verdieping.
Tuin	Poort, oprit, vier terrassen, open garage, stal met overkapping.



Bewoners vertellen

“Kijk je achter uit over de weilanden dan kijk je naar de middeleeuwen!”, zeggen wij altijd. Wat dat betreft is het uitzicht onveranderd gebleven.

Een ‘parel’ te midden van de uitgestrekte groene graslanden. Deze eeuwenoude plek is zó prachtig en vrij gelegen en tegelijkertijd dichtbij verschillende plaatsen zoals Harmelen, Woerden, Kamerik... en allemaal op fietsafstand!

Wilde vogels trekken over en bij schemering hoor je, als je geluk hebt, een uil. Ooievaars strijken neer op de paal in de boomgaard tussen de appel- en de pruimenbomen. De hazen dansen in de weilanden om elkaar heen, een mooi schouwspel.

In het weiland pal naast de boomgaard start een ‘klompenpad’ dat leidt dwars door de weilanden naar de Hollandse Kade richting Kockengen als je wilt, of verder. Fietsroutes te over... je kunt desgewenst hele dagen op pad zijn.

Het grote genieten!

Zowel binnen, waar de woonkamer een oase van ruimte biedt in de oude deel van de boerderij als buiten op de vele plekjes

in de tuin. Het is elke dag genieten van alle bloemenpracht en vogels in de tuin en alles wat jezelf kweekt in de kas en de moestuin; een groot feest. Relaxen in de zon of juist lekker koel onder de oude lommerrijke walnotenboom. Het kan allemaal. En helemaal ontspannen wordt je van de sauna en jacuzzi!

Jaarlijks laat eind oktober de grillige kweeperenboom z'n vruchten los. Heerlijk om zo'n 'vergeten vrucht' te verwerken in de keuken.

De Houtdijk zelf is een authentiek straatje en je kunt er fijn wandelen langs de verschillende boerderijen, echt het buitengebied midden in het Groene Hart. Via het Houtdijkerpad fiets je zo naar het dorpje Kamerik toe. Voor kinderen is het een groot walhalla om hier op te groeien!

Lekkere restaurants vind je in Harmelen, Wilnis, Woerden, aan de Nieuwkoopse Plassen, Linschoten, Montfoort of Vinkeveen. En Amsterdam of Utrecht is ook niet ver weg. De dagelijkse boodschappen doe je gemakkelijk en vlakbij. Keuzes te over en een ding is zeker... het is nooit saai. Wij hebben hier met zoveel liefde en genot gewoond! Een plek uit duizenden.



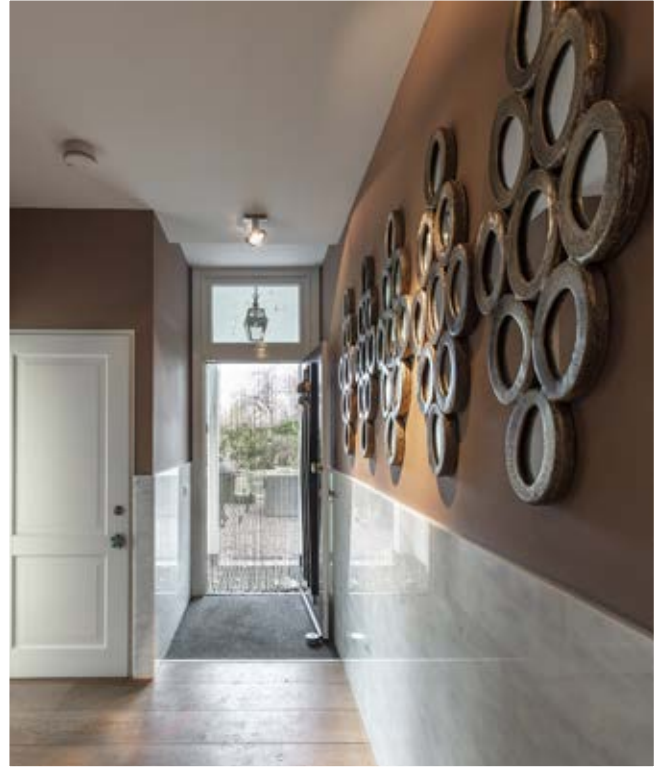


Indeling

Begane grond

Hal

De entree is gesitueerd aan de zijkant. De ruime hal loopt helemaal door naar achter. Als centraal hart geeft de hal toegang tot alle vertrekken op de begane grond. Ook is er een garderobe en de trap naar de verdieping.





Slaapkamer

Royale slaapkamer aan de voorzijde met zicht op de landerijen. De slaapkamer is voorzien van een kleedkamer en badkamer-en suite.

Badkamer

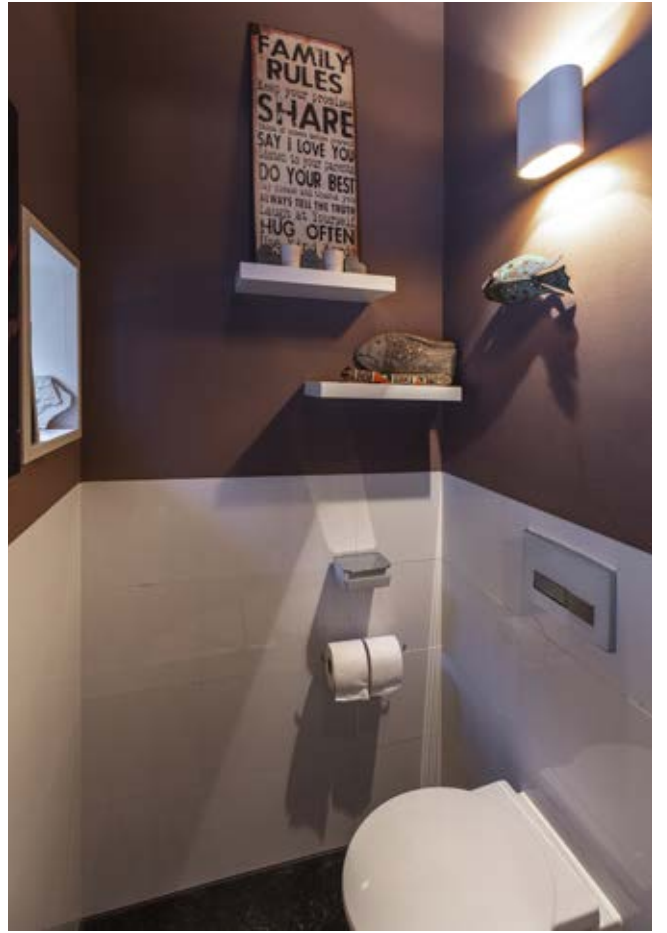
Met ligbad, douche en wastafelmeubel.

Toilet

Met wandcloset.









Opkamer

De authentieke opkamer is momenteel in gebruik als werkkamer.



Woonkamer

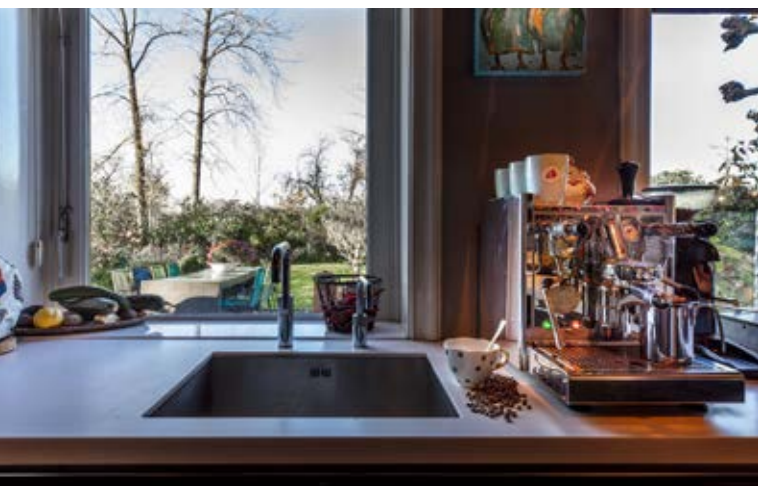
Een buitengewone woonkamer van 140 m². De oase aan leefruimte is ontstaan door het betrekken van de vroegere deel bij het voorhuis. De authentieke elementen zoals de zichtbare gebinten en de balken aan het plafond zorgen voor een geborgen sfeer. De originele stalramen met doorkijk naar het polderlandschap creëren een unieke ambiance net als de fraaie houtkachel. Hoort u het vuur op koude dagen al knisperen? De deel geeft toegang tot de wijkelder gelegen onder de opkamer.











Keuken

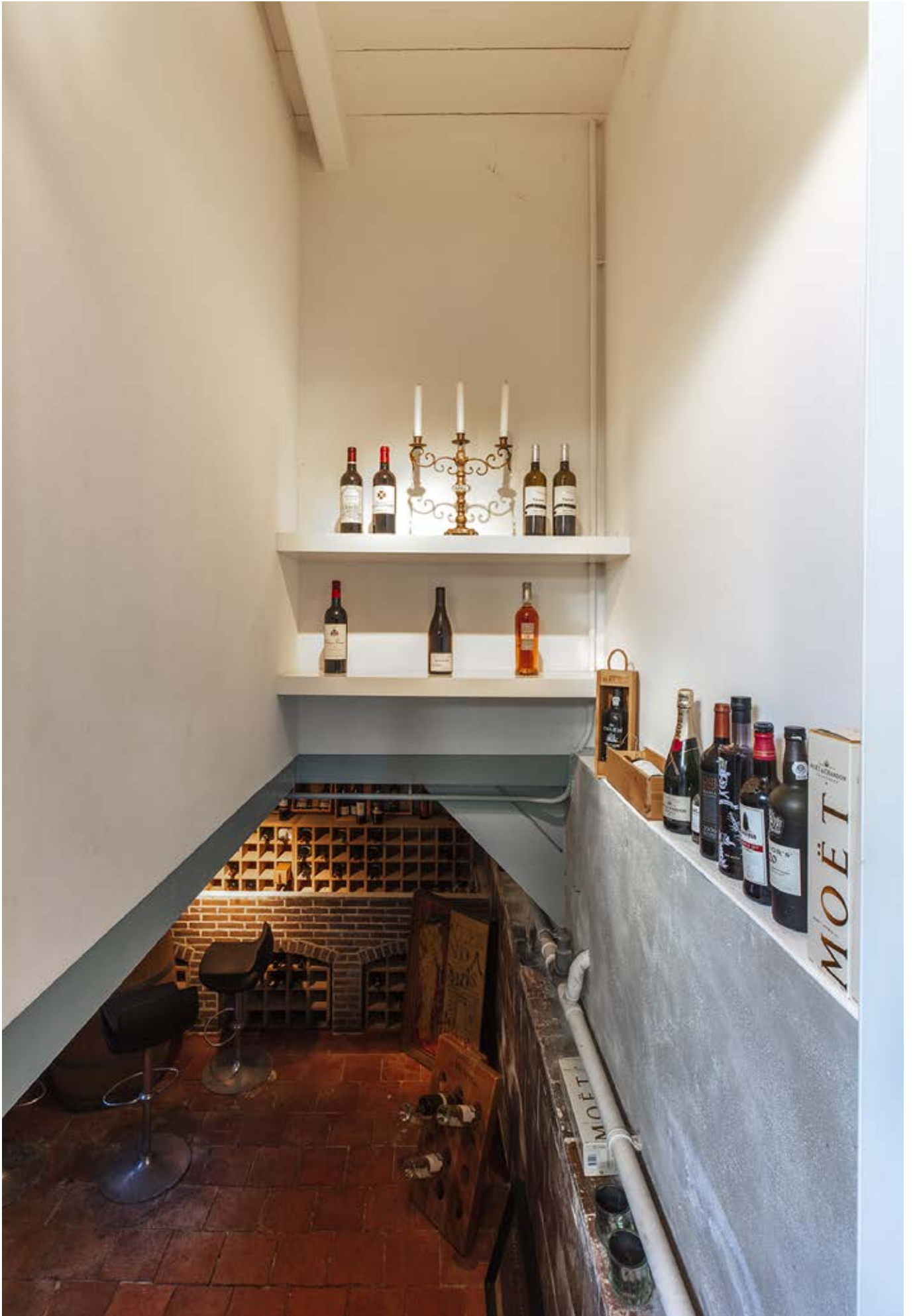
De open keuken biedt zicht op de omringende landerijen en op de living. De wandopstelling is voorzien van een stoomoven, combimagnetron, oven, wijnklimaatkast en koelvriescombinatie. Het L-vormige werkblad is uitgerust met een quooker, vaatwasser en een 5-pits keramische kookplaat. De zit aan het einde van het werkblad met vier barstoelen verbindt de keuken met de living. Zo kunt u heerlijk koken terwijl u gasten ontspannen in de living en tussendoor een praatje maken bij de zit.

Wasruimte

Deze ruimte met witgoed aansluiting is bereikbaar vanuit de hal.







Verdieping

Overloop

Royale overloop in het voorhuis die doorloopt naar het achterhuis. In het achterhuis is een berging waar zich de cv-installatie bevindt.

Vier slaapkamers

Drie slaapkamers bevinden zich in het voorhuis aan de voorzijde. De vierde slaapkamer is gesitueerd in de oorspronkelijke deel aan de zijkant van de boerderij.

Badkamer

Met inlopdouche, wastafel en toilet.

Zolder

Royale zolder in het achterhuis.











Multifunctioneel bijgebouw

Het bijgebouw is opgetrokken uit steen en gedekt met een rieten kap. Er zijn drie compartimenten: een schuur, een atelier-/wellnessruimte en een spreek-/werkkamer.

Schuur met bergzolder en plantenkas

De werkplaats heeft twee openslaande deuren en een vaste trap die leidt naar een ruime bergzolder. De werkplaats geeft ook toegang tot de grote plantenkas. Hier kunt u naar hartenlust uw eigen groente- en fruittuin creëren en uw favoriete planten laten overwinteren.

Atelier-/wellnessruimte

Een fijne ruimte met een massagetafel en Finse sauna om heerlijk te ontspannen.

Spreek-/werkkamer

Met maar liefst drie dubbele openslaande deuren biedt deze ruimte, die momenteel in gebruik is als spreek-/werkkamer, een aangename verbinding met buiten. De spreek-/werkkamer is voorzien van een houtkachel.











Buiten

Oprit

Een sierlijk hekwerk geeft toegang tot de met klinkers bestrate oprit die leidt naar de woonboerderij en het multifunctionele bijgebouw.

Garage

De open garage is volledig uit hout opgetrokken en biedt plaats aan vier auto's.

Stal

De stal is geschikt voor het houden van schapen of te gebruiken als paardenstalling.

Zeskantige hooiberg

Op het terras onder de zeskantige hooiberg zit u buiten en toch overdekt. Verspreid over de tuin zijn nog drie fraaie terrassen om te genieten van de zon of schaduw.

Tuin

Bijzondere bomen en planten, prachtige bloemen en het uitgestrekte gazon onderstrepen het vrije buitengevoel van het riante perceel rondom de boerderij. De achterliggende waterloop en de omringende weilanden maken het idyllische gevoel helemaal compleet. De tuin is voorzien van een beregeningssysteem met eigen pomp.































Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Woerden, sectie K, nummer 353, groot 7.315 m².



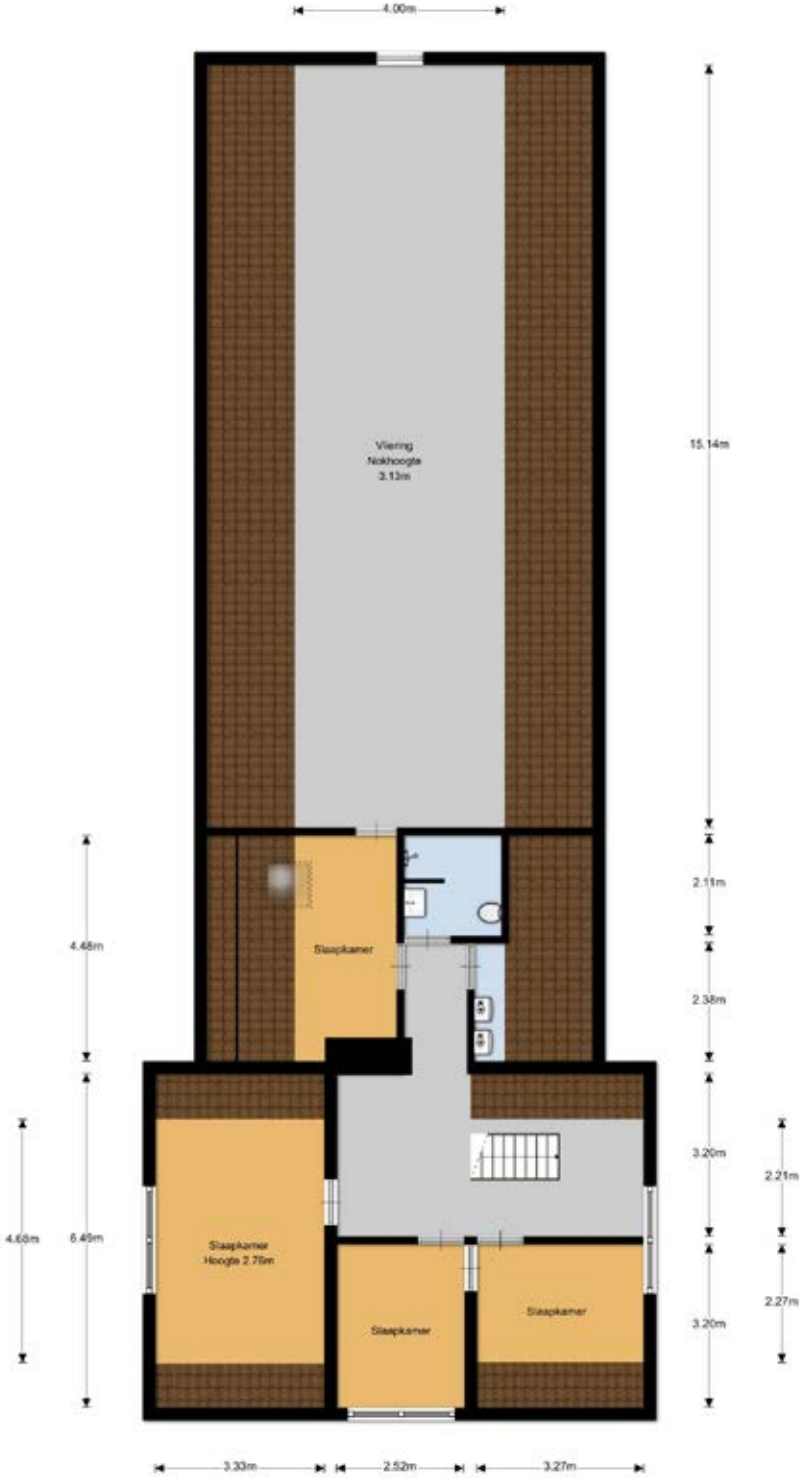
Plattegronden

Begane grond



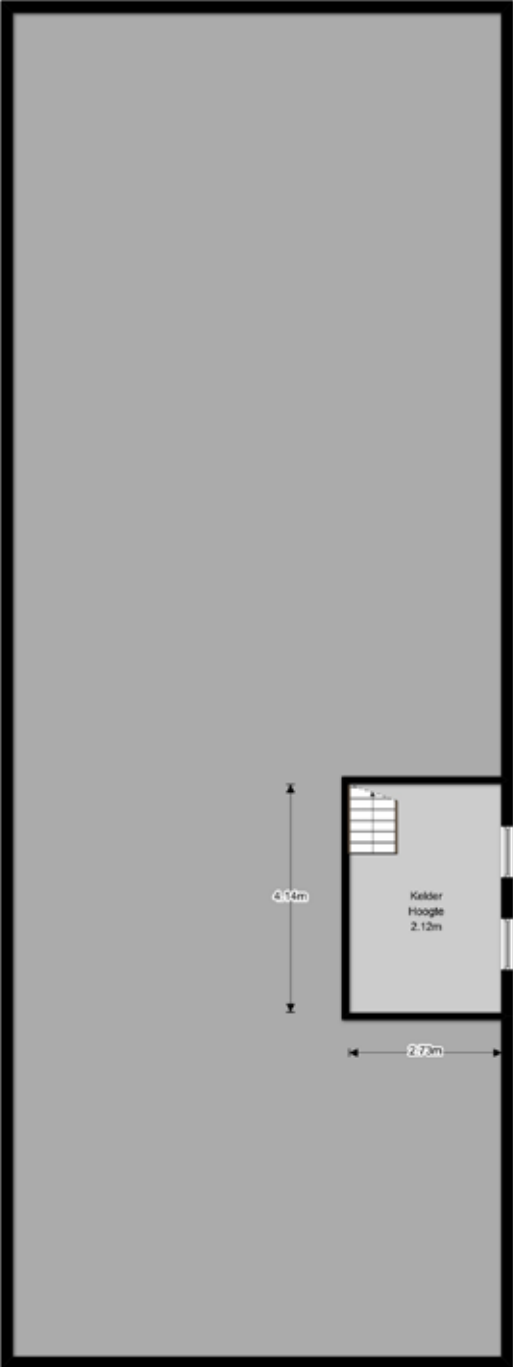
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Kelder



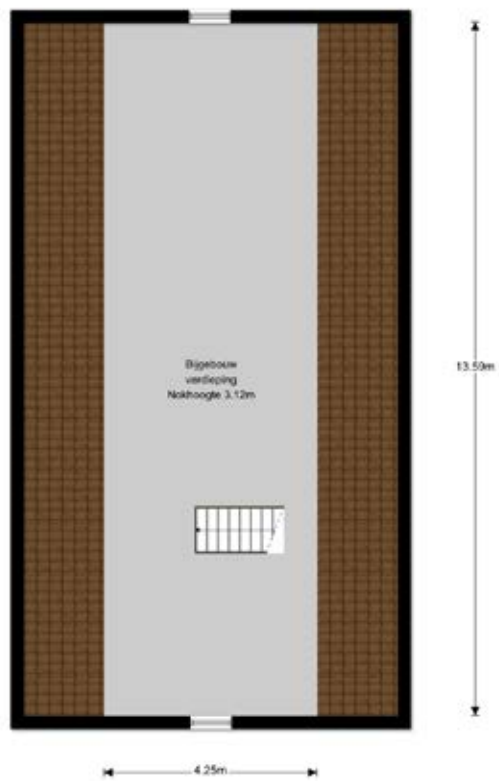
Plattegronden

Bijgebouw begane grond



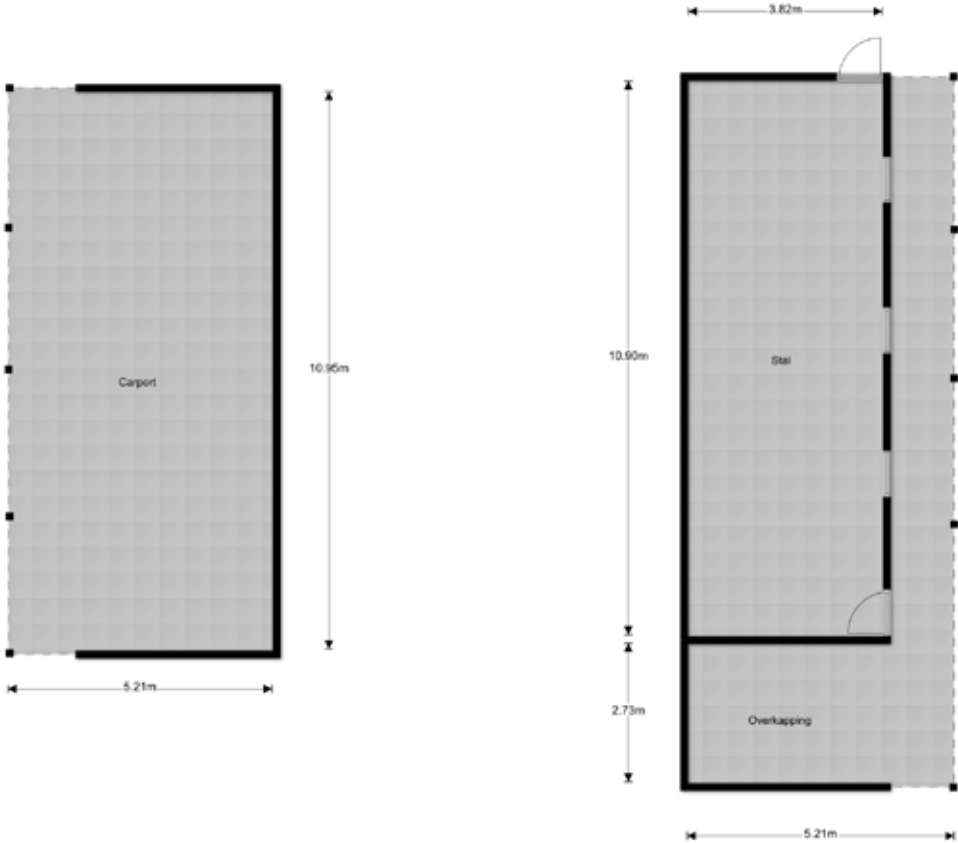
Plattegronden

Bijgebouw verdieping



Plattegronden

Carport en stal



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

Register Makelaar - Register Taxateur
g.temminck@landerije.nl

088 - 00 44 2 44



Algemeen

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Woerden, tel. 14 0348, e-mail gemeente@woerden.nl, www.woerden.nl.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01