



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Romantische
woonboerderij
met guesthouse



Meteren
Blankertseweg 17

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



4

Meteren



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

45



47

Plattegronden





Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.

Romantische woonboerderij met guesthouse

Bent u ooit verliefd geworden op een woning? Deze hallenhuysboerderij uit 1880 zal uw hart absoluut sneller doen kloppen. De woonboerderij en het guesthouse zijn op authentieke wijze verbouwd, waardoor alle karakteristieke details een fijne, geborgen sfeer creëren. De unieke klinkervloer in de hal van de woonboerderij zet direct een warme toon. In de royale living komen de zichtbare gebinten en de zandstenen schouw met houtkachel prachtig uit. De historie ademt door de oude elementen die in de inrichting van de woonkeuken zijn verwerkt. De charme van vroeger smelt zelfs in het interieur van de badkamer naadloos samen met modern comfort. Ook de vertrekken in het guesthouse zijn buitengewoon sfeervol en tot in de puntjes verzorgd. En niet te vergeten de binnenplaats, gesitueerd tussen de woonboerderij, het guesthouse en de kapschuur. Hier geniet u in alle rust van vallende sterren of de dageraad en het ontluiken van de bloemen. Daarbij biedt het riante perceel nog veel meer mogelijkheden tot ontspanning. Lekker ravotten op het uitgestrekte gazon en uw eigen groenten en fruit verbouwen in de moestuin. Of zwemmen in het verwarmde zwembad en baden in de zon op het aangrenzende terras. Kortom, ontdek dit romantische eldorado verscholen onderaan de dijk.

Volledig geoutilleerd bijgebouw

Vrij wonen met volop ruimte om uw wensen te ontplooiën. Een groot perceel met twee fraaie schuren en een volledig geoutilleerd bijgebouw (118 m²); geschikt als guesthouse of kantoor. En door de ligging onderaan de dijk vindt u hier ook rust, ondanks de relatieve nabijheid van de Betuwelijn en de A15.

*Romantische eldorado
verscholen onderaan
de dijk*

Betuwe

Meters ligt in het hart van de Betuwe en in de buurt van de Randstad. Via de A2 of A15 bent u in een klein half uur in Utrecht, Den Bosch en Nijmegen. Op enkele minuten ligt station Geldermalsen met goede spoorverbindingen.





Meteren

Levendig en landelijk dorp in de Betuwe

Meteren werd al genoemd in 1265 als 'Curtis de Meteren'. Ook is bekend dat het in 1267 behoorde bij Malsen, zoals Geldermalsen toen werd genoemd. De geschiedenis van het dorp is nauw verbonden met het adellijke geslacht van Cuyk van Meteren die de Heerlijkheid Meteren vanaf 1450 tot 1694 in bezit had. Het dorp is in aantal inwoners de afgelopen jaren flink gegroeid (tegenwoordig een kleine 5.000 inwoners) door de bouw van de nieuwe wijk De Plantage nabij het voormalige kasteel van Meteren. Sinds 2019 maakt Meteren deel uit van de gemeente West Betuwe.

Volop voorzieningen

Meteren is een landelijk dorp met een brede diversiteit aan faciliteiten. Het multifunctionele centrum De Pluk biedt plaats aan voorzieningen zoals een bibliotheek, grand café en bioscoop. Er zijn meerdere basisscholen en voor middelbaar onderwijs staat de jeugd zo in Geldermalsen. Daarnaast vindt u in het dorp een rijk aanbod aan verenigingen en diverse winkels voor uw dagelijkse boodschappen. Het vlakbij gelegen Geldermalsen biedt een nog uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en cultuur en een gezellige weekmarkt op vrijdag.

Een plaats waar zoveel valt te genieten

Centraal in de Betuwe

Het Gelderse Meteren ligt middenin de Betuwe. Het gebied wordt in het noorden begrensd door het riviertje de Linge en in het zuiden door de Waal. In het oosten loopt de Tielerswaard door tot Tiel. De streek biedt ruimte, water en natuur en is bekend vanwege prachtige fiets- en wandelroutes (onder meer langs de Linge), maar ook van gezellige dorpen en stadjes.

Centraler dan in Meteren kunt u eigenlijk niet wonen. Op slechts 10 minuten fietsen staat u op het station van Geldermalsen met goede treinverbindingen. Met de auto bent u zo op de A15 en de A2. Dit betekent dat u binnen twintig à dertig minuten in steden als Utrecht, Den Bosch en Nijmegen kunt zijn. Genieten van de rust van de Betuwe met de Randstad binnen bereik. Ook dat is wonen in Meteren.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1880
Ligging	Buiten de bebouwde kom
Bereikbaarheid	Meteren grenst aan Geldermalsen in de gemeente West Betuwe. Utrecht, Den Bosch en Nijmegen bevinden zich op 20 tot 30 autominuten. Station Geldermalsen (3 kilometer) ligt op 10 minuten fietsen.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	292 m ²
- overige inpandige ruimte	16 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²
- externe bergruimte	121 m ²
Inhoud	1.160 m ³
Perceeloppervlakte	3.540 m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden	Gemeentelijk monument
----------------	-----------------------

Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none">• Op authentieke wijze verbouwde hallenhuisboerderij en guesthouse;• Volledig geoutilleerd bijgebouw (118 m²) geschikt als guesthouse of kantoor;• Enkele fraaie bijgebouwen en schuren;• Verwarmd buitenzwembad met terras;• Uw romantische eldorado verscholen onderaan de dijk.
------------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, woonkeuken, opkamer, woonkamer.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop, badkamer, tussenkamer, slaapkamer.
Tuin	Parkeerplaats, binnenplaats, guesthouse, kapschuur, schuur, zwembad, volière, gazon, moestuin.





Indeling woonboerderij

Begane grond

Hal

De klinkervloer in de hal zet een warme toon. De paneeldeuren - de trapopgang zit net als vroeger achter een deur - versterken de fijne sfeer van de riante entree. In de hal bevindt zich de meterkast.

Toilet

Met staand closet en fonteintje.





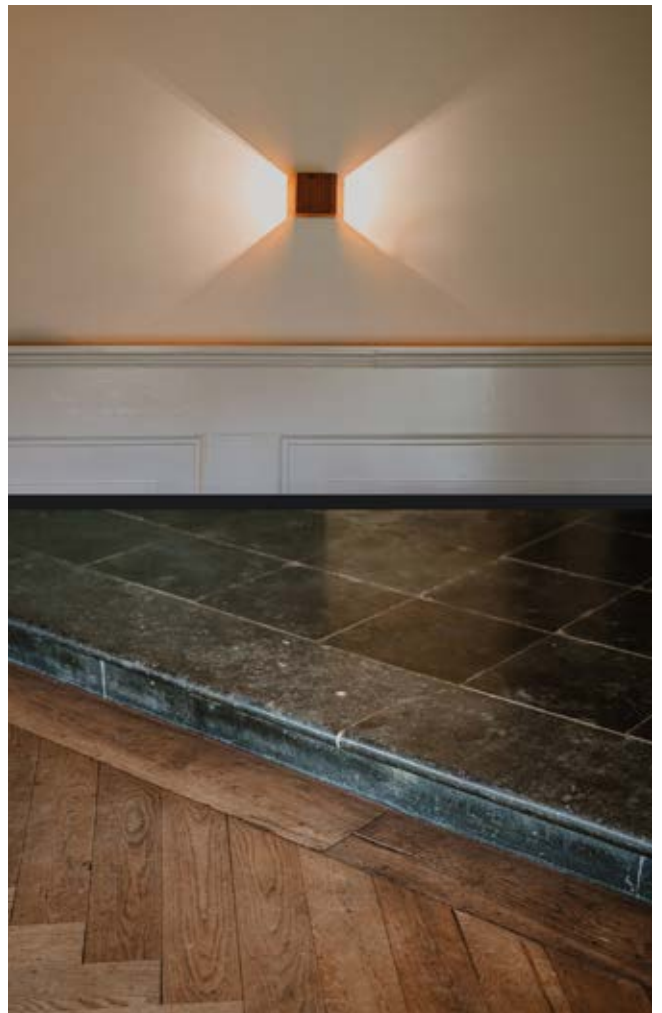
Woonkamer

De zandstenen schouw met houtkachel komt prachtig uit in deze royale living met zichtbare gebinten en een fraai houten plafond. De gespijkerde vloerdelen en hardstenen vloer sluiten naadloos aan bij de bijzondere, geborgen sfeer. De openslaande deuren geven toegang tot de binnenplaats. In de woonkamer bevindt zich een trapkast.











Woonkeuken

De nostalgie ademt door deze houten woonkeuken. Een houten sierschouw markeert de voormalige bedsteden aan de linker- en rechterzijde die nu dienen als kasten. De houten keuken en het eiland zijn voorzien van een hardstenen werkblad en uitgerust met een vaatwasser en spoelbak. Het fornuis (AGA) bevindt zich onder een schouw met afzuigkap. De woonkeuken geeft toegang tot de opkamer en de kelder.







Opkamer

Sfeervolle kamer naar wens in te richten als speelkamer of werkplek.

Kelder

Met een stahoogte van 1.62 meter.



Eerste verdieping

Overloop

Met kast.

Badkamer

Met bad op pootjes, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.

Tussen- en slaapkamer

Ook in deze twee kamers zorgen de zichtbare gebinten voor sfeer. De huidige indeling: tussen- en slaapkamer met inloopkast, kan eventueel aangepast worden naar twee slaapkamers. Alle ruimtes zijn voorzien van een dakraam.











Indeling guesthouse

Begane grond

Hal

Met zijraam en toegang naar het toilet.





Woonkamer

De klinkervloer met vloerverwarming geeft het guesthouse een geheel eigen karakter. De houten schouw met houtkachel zorgt voor een intieme sfeer net als de zichtbare gebinten en de balken aan het plafond. De openslaande deuren geven toegang tot de tuin. De vaste kast herbergt een technische ruimte.









Woonkeuken

Gezellige woonkeuken waar het daglicht door het dakraam binnenvalt. Het houten werkblad is voorzien van een keramische kookplaat met geïntegreerde afzuigingen en een vaatwasser. Naast het houten werkblad is een granito spoelbak met warm en koud water gesitueerd.







Badkamer

Met een vrijstaand bad op pootjes, inloopdouche, wastafel en staand closet.





Eerste verdieping

Overloop

Met raam.

Twee slaapkamers

Twee sfeervolle slaapkamers, de slaapkamer met een nokhoogte van 3.41 meter is voorzien van twee dakramen.





Buiten

Erf

Met parkeerplaatsen.

Kippenverblijf

De kippen wonen prachtig in een voormalige caravan.

Houten schuur

De houten schuur is voorzien van elektra en een nieuwe betonnen vloer. De wanden en het dak zijn geïsoleerd. Er zijn twee toegangsdeuren.

Authentieke schuur

Met elektra, zwembadpomp en warmtepomp (tbv zwembad).

Houten kapschuur

Deze schuur met overstek heeft een betonnen vloer. In de huiselijk ingerichte schuur bevinden zich een Finse- en infraroodsauna (ter overname). Ook is er een bergzolder.

Romantische binnenplaats

Romantiek ten top op deze charmante binnenplaats. Een bijzondere, sfeervolle plek tussen de woonboerderij, guesthouse en kapschuur.

Gazon met moestuin

Het uitgestrekte gazon nodigt uit om lekker buiten te spelen. Met het geschater van spelende kinderen op de achtergrond is het schoffelen in de moestuin een feest.

Zwembad

Zwemmen wanneer u wilt in dit verwarmde zwembad. Of lekker genieten van een zomerse dag op het terras aan het zwembad.

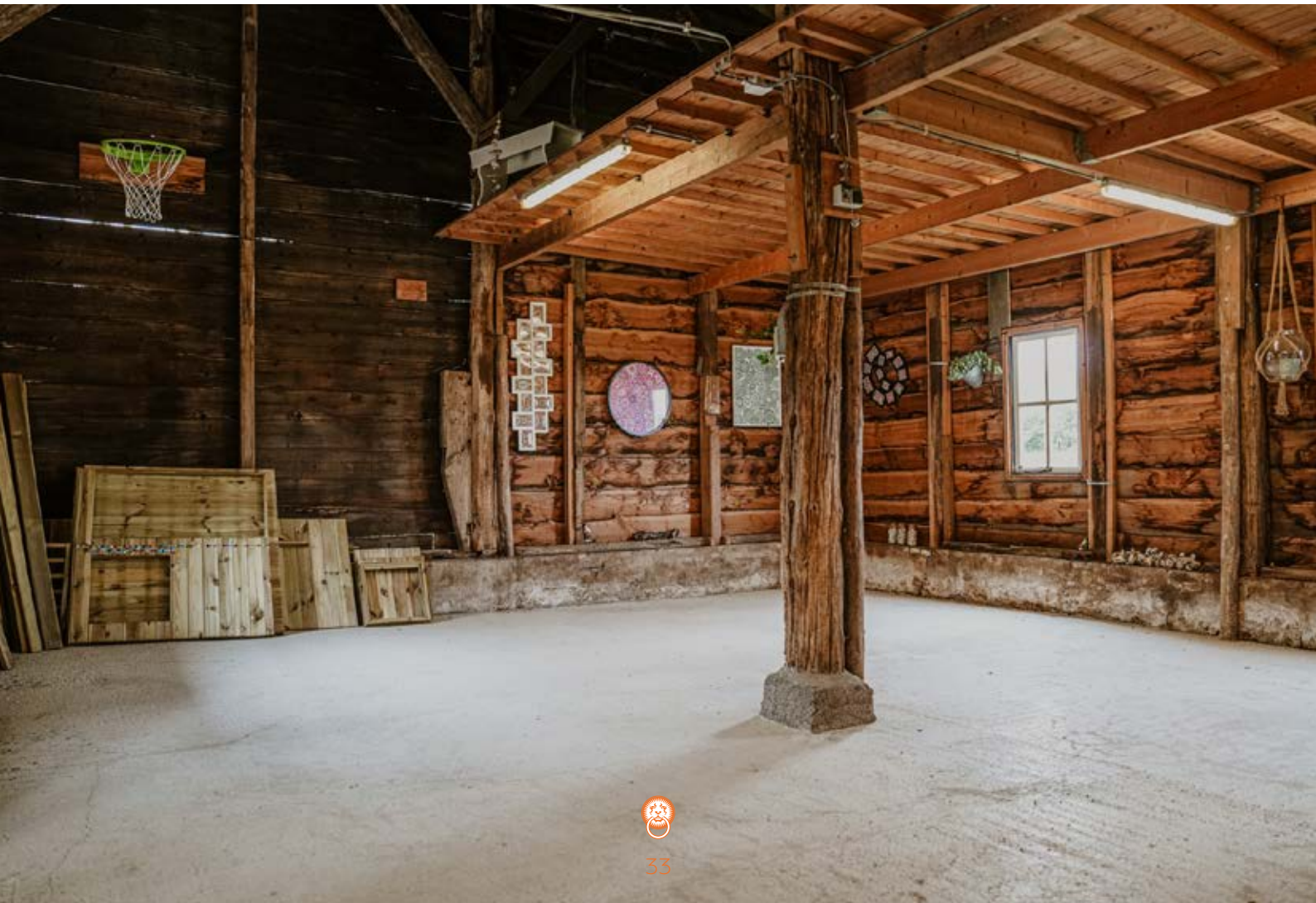
Volière

Een dubbele volièrre met een dubbel binnenverblijf.































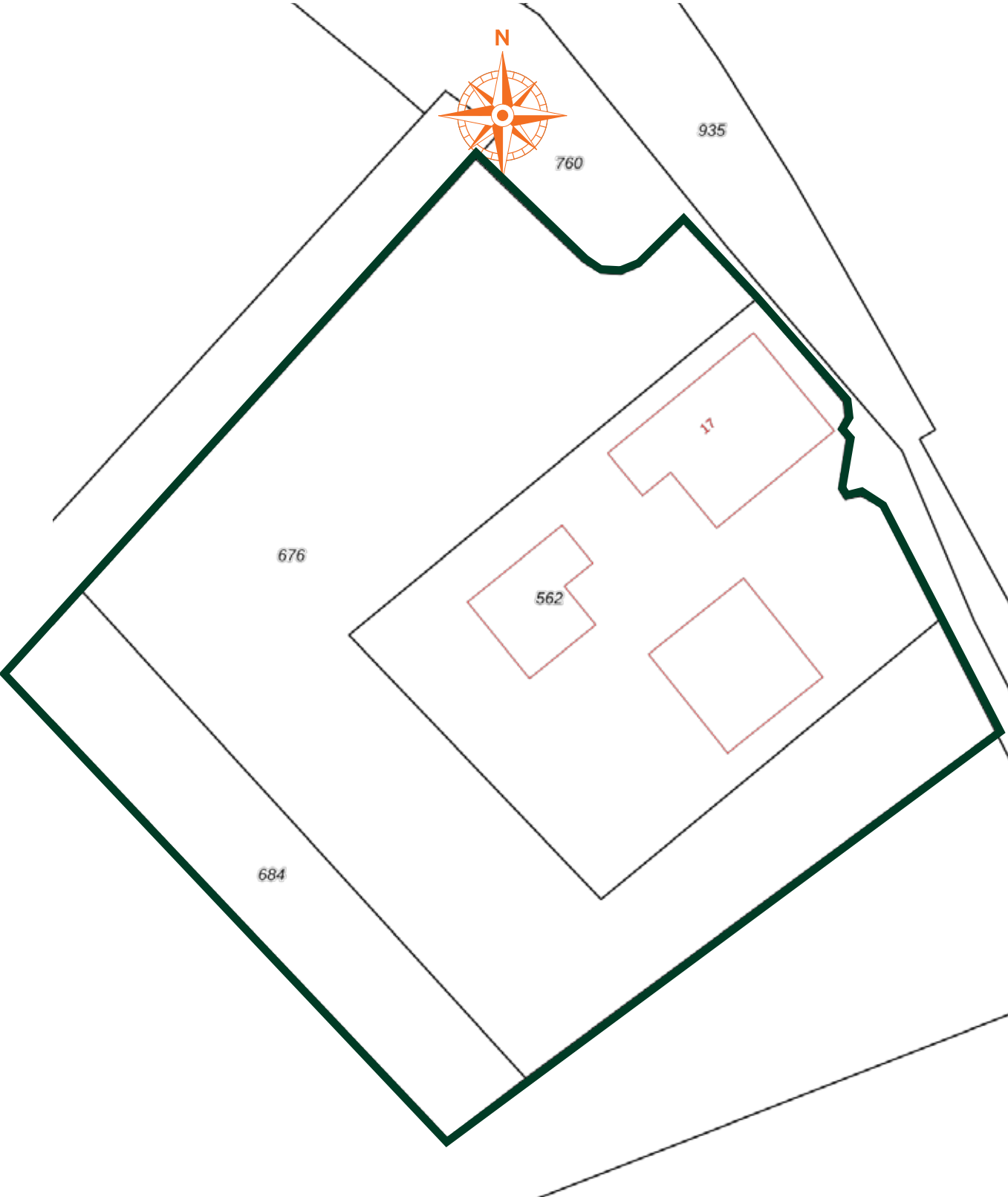
Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een zadeldak met wolfseind en overstek.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond en de kelder zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk met voorzetwanden.
Kap	Het dak is riet gedekt.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing. De stalramen zijn voorzien van achterzetramen.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening van de woonboerderij geschieden middels een cv-ketel (Nefit). De keuken is voorzien van vloerverwarming. De verwarming en warmwatervoorziening van het guesthouse geschieden middels een cv-ketel (Nefit Smartline Basic). De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Beide gebouwen beschikken over een warmteterugwinsysteem.
Isolatie	Het woonhuis en guesthouse zijn volledig geïsoleerd.
Bouwkundige staat en onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1880 gebouwd volgens de staat van toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen:	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie N, nummer 562, groot 1.200 m², nummer 676, groot 1.880 m² en nummer 684, groot 460 m² (gezaamenlijk groot 3.540 m²).



Plattegronden

Begane grond



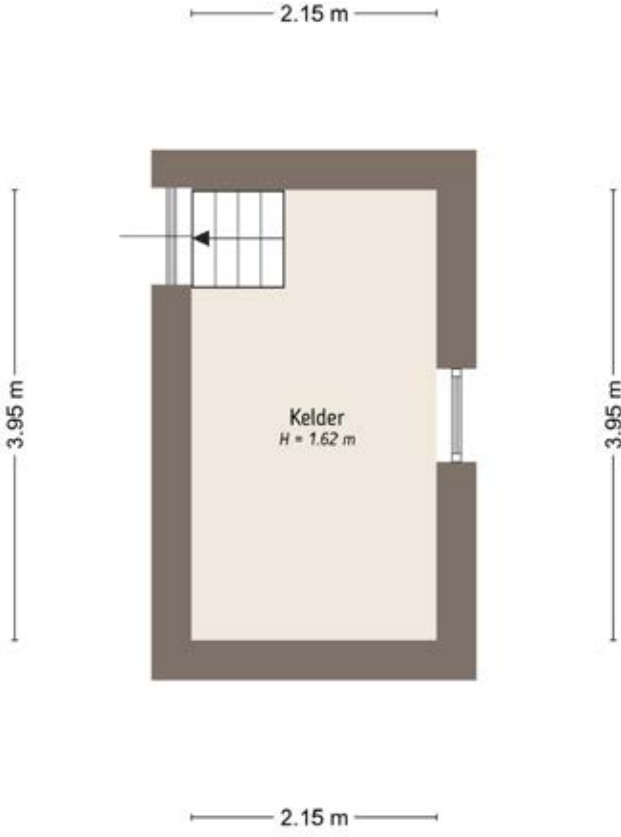
Plattegronden

Eerste verdieping



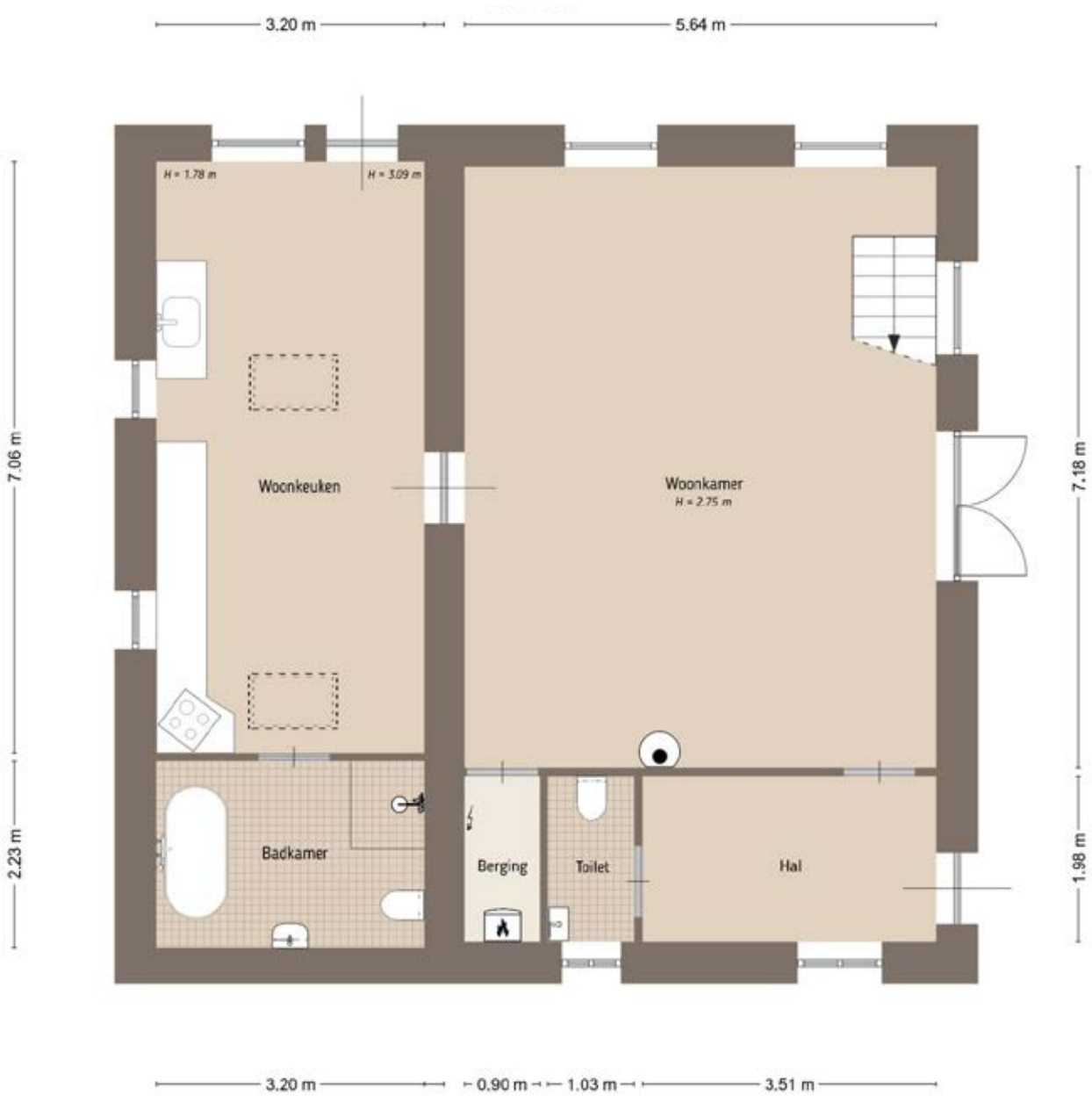
Plattegronden

Kelder



Plattegronden

Bijgebouw begane grond



Plattegronden

Bijgebouw eerste verdieping



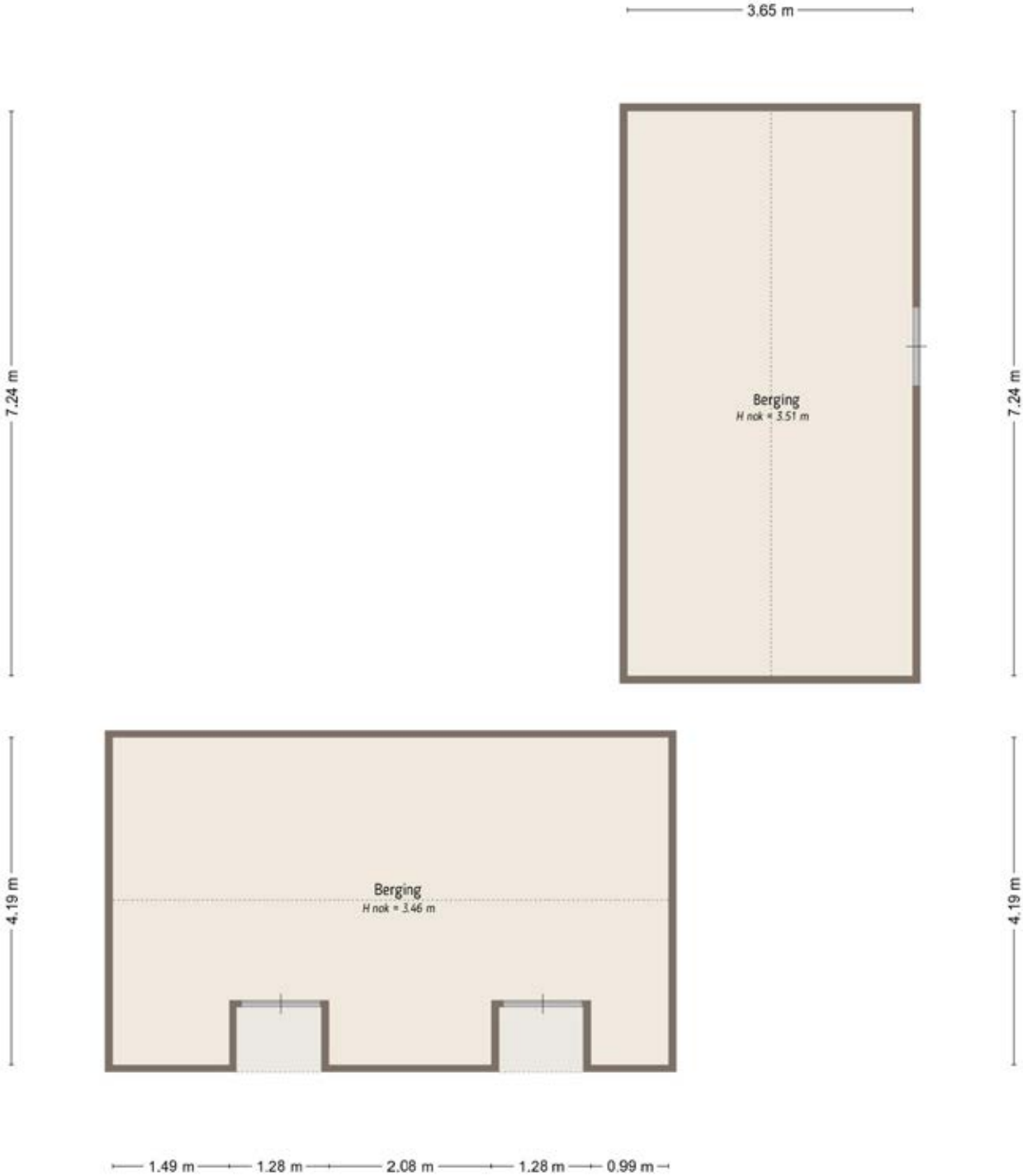
Plattegronden

Schuur



Plattegronden

Berging



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. 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 West Betuwe, tel. 0345 - 72 88 00, www.westbetuwe.nl.

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 mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. 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