



De Landerije[®]
makelaars en adviseurs

Sfeervolle woonboerderij midden in de Betuwe



Deil
Krooiweg 29

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Deil



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

55



Plattegronden





Vraagprijs €936.000,- k.k.

Sfeervolle woonboerderij midden in de Betuwe

Karakteristieke luiken en uitgekiend kleurgebruik op de gevels maken deze woonboerderij uit de jaren dertig een bijzonder fraai geheel. Het feeëriek voorhuis en het robuuste achterhuis vormen samen een hoeve met allure. Ook het hoogwaardige interieur, waarin veel elementen uit de periode 1910-1930 zijn verwerkt, is buitengewoon en sfeervol. Zo is de lambrisering in de hal gemaakt van een oude schuifdeur. De balustrades van de overloop en de opkamer zijn vervaardigd van sluitplaten van oude schuifdeuren. De afwerking van het houtwerk met een duivenjager getuigt van authenticiteit en vakmanschap. Een duivenjager is een afwerklat met kwartronde hoeken die al in de 18e eeuw werd gebruikt. Ronduit uniek is de samensmelting van hedendaags comfort en de huiselijke, geborgen sfeer van weleer die door alle vertrekken ademt. De werkkamer, gescheiden van de living door eikenhouten schuifdeuren, is een fijne privéplek. De opkamer, gesitueerd achter de woonkeuken, is een intieme plaats om lekker (samen) te lezen. Ook de achtertuin, met zicht op de landerijen en de historische omgeving, draagt bij aan het ultieme, vrije gevoel van het buitenleven.

Hoogwaardig, stijl- en sfeervol interieur

Een zee aan leefruimte

Een woonboerderij in het hart van de Betuwe met een zee aan leefruimte voor het hele gezin. Op de verdieping maar liefst vier slaapkamers en volop ruimte om een vijfde (slaap) kamer te creëren. Op het gazon in de achtertuin kunnen de kinderen heerlijk spelen.

Centraal

De woning ligt aan de rand van Deil, vlak bij de Linge. Het treinstation van Geldermalsen, met veel voorzieningen, is op de fiets in zo'n tien minuten bereikbaar. Door de centrale ligging van Deil bij de A15, A2 en A27 waait u uit in alle windrichtingen.





Deil

Deil is een dorp aan de Linge met ruim 2.000 inwoners. Het dorp maakt deel uit van de gemeente West-Betuwe. Al in het jaar 978 werd Deil (als Daile) benoemd in oude geschriften. Deil is een gezellig en levendig dorp. Het ligt vlak bij het veel grotere Geldermalsen. Vroeger telde Deil zeven kastelen en enkele markante huizen. De slotgracht van kasteel Bulckestein en een klein gedeelte van de poort is het enige dat bewaard is gebleven. Het oude huis Noordenhoek is in 1889 herbouwd in neo-renaïssancestijl. Op de plek van het voormalige kasteel Palmesteyn is een nieuw woonkasteel bestaande uit drie woningen gebouwd.

Voorzieningen

Deil heeft een basisschool, een supermarkt, enkele winkels en diverse sport- en cultuurverenigingen zoals de fanfare en de menclub Waal & Linge. De stad Geldermalsen, met ruim 11.000 inwoners, ligt vlakbij. Hier vindt u een breed palet aan voorzieningen zoals winkels, scholen, horeca en ook een filmtheater.

*Altijd de
meanderende Linge*

Op de Betuwe

De rivier de Linge meandert door de Betuwe. Het meest bekend is de regio dankzij de fruitteelt. Als de appels en peren in bloei staan, is de Betuwe volgens velen op zijn allermooist. Het gevarieerde landschap met gezellige dorpen en steden, vaak met sporen naar een ver verleden, nodigt uit tot wandelen, fietsen en waterrecreatie.

Midden in het land

Het landelijke Deil ligt niet alleen in het hart van de Betuwe, maar letterlijk midden in Nederland, met Utrecht op 35 km afstand en 's-Hertogenbosch op slechts 30 km. De gezellige provinciesteden Tiel en Gorinchem liggen op zo'n 20 km.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	Omstreeks 1930
Ligging	Aan de rand van de dorpskern.
Bereikbaarheid	Deil ligt centraal in Nederland. Via de A2 zijn Utrecht en Den Bosch in een half uur bereikbaar. Gorinchem (A15) ligt op zo'n 20 autominuten.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	224 m ²
- overige in pandige ruimte	16 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	23 m ²

Inhoud	864 m ³
Perceeloppervlakte	480 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	3

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Sfeervolle woonboerderij midden in de Betuwe;• Hoogwaardig, stijlvol en karakteristiek interieur;• Dicht bij de Linge;• Op fietsafstand van treinstation Geldermalsen;• Centraal gelegen nabij A15, A2 en A27.
-----------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Entree, hal, meterkast, garderobe, toilet, wasruimte, woonkeuken, opkamer, woonkamer en werkkamer.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop, vier slaapkamers, toilet, cv-ruimte en badkamer.
Tweede verdieping	Bergzolder.
Tuin	Parkeerplaats, gazon, schuur en terras.





Indeling

Begane grond

Entree

Een warm welkom in de sfeer van de jaren dertig. De lambrisering (gemaakt van een oude schuifdeur) sluit naadloos aan bij de fraaie voordeur en de estriken vloer. De hal geeft toegang tot zowel de verdieping als de kelder. In het voormalige klompenhok is een garderobe met extra buitendeur. De meterkast bevindt zich in de hal.









Wasruimte

Met een witgoedaansluiting, stortbak, vloerverwarmingsunit en een waskoker. De wasruimte heeft een estriken vloer.

Toilet

Met staand closet en fonteintje.



Woonkeuken

De huiselijke sfeer en geborgenheid ademen door deze woonkeuken met estriken vloer en houten balkenplafond met kraaldelen. De L-vormige opstelling met natuurstenen werkblad is uitgerust met een vierpits gasfornuis met oven (Boretti), magnetron, spoelbak, koelkast en vaatwasser. De afzuigkap is fraai verwerkt in de eikenhouten schouw. De vaste kast biedt extra bergruimte.

Opkamer

De gehalveerde trap van de voormalige hooizolder leidt vanuit de woonkeuken naar de opkamer. Hier was voorheen de bedstee. Nu is het een mooie werk- of leesplek. De eiken vloerdelen dragen bij aan de intieme sfeer.













Woonkamer

Eikenhouten schuifdeuren geven toegang tot de woonkamer. Karakteristieke elementen zoals de halfronde stalraampjes en de zandstenen schouw creëren een romantische sfeer in de living. De halfronde vorm van de openslaande deuren naar de tuin versterkt het vrije buitengevoel. Bij het knisperende vuur in de houthaard kunt u heerlijk ontspannen. De Franse plavuizen maken het stijlvolle interieur helemaal af. De vaste kast is een fijne opbergplek en de openslaande deuren aan de achterzijde geven toegang tot het terras.









Werkkamer

Een fijne privéplek, direct naast de living, gescheiden door eikenhouten schuifdeuren. De vloer is voorzien van eikenhouten vloerdelen.





Kelder

De kelder heeft een stahoogte van 1.80 meter. Het originele schrobputje is er nog.



Eerste verdieping

Overloop

Grote open ruimte met de mogelijkheid tot het realiseren van een vijfde slaapkamer.

Vier slaapkamers

Vier verschillende slaapkamers met authentieke kenmerken. Een slaapkamer heeft nog de bedstee en het originele spant. Twee slaapkamers hebben een hoog plafond, waarvan een met vaste kasten is uitgerust.

Toilet

Met staand closet.

Cv-ruimte

Met cv-ketel (Intergas hre, 2023) en een waskoker.

Badkamer

Met een vrijstaand bad op pootjes, inloofdouche, twee wastafels en een estriken vloer.

Tweede verdieping

Met overloop en bergzolder.





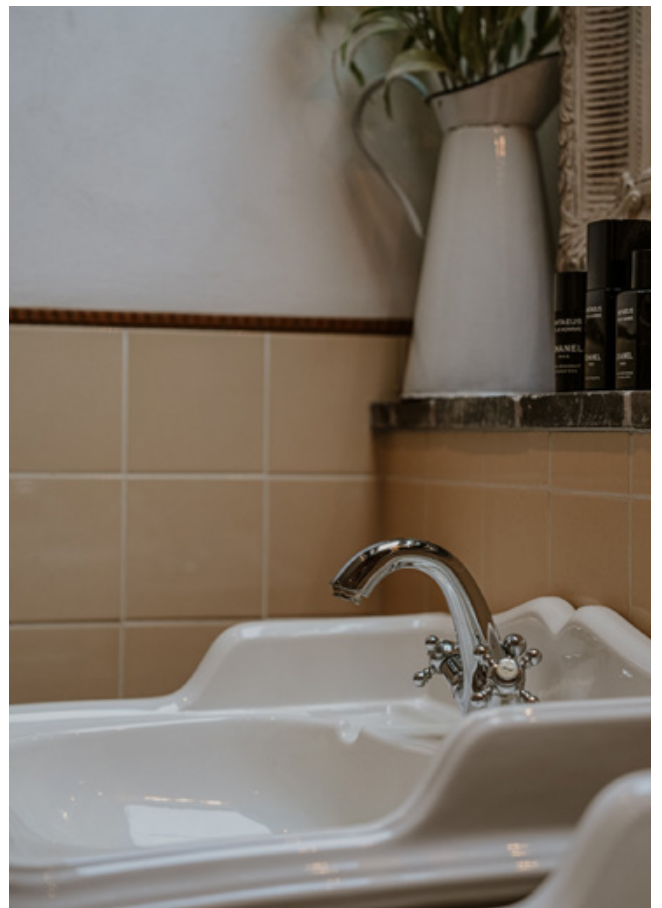












Buiten

Parkeerplaats

Met twee parkeerplekken en mogelijkheid voor drie auto's.

Tuin en terras

De tuin loopt voor driekwart rondom de woning. De bescheiden voortuin is begroeid met planten. Het terras aan de achterzijde

grenst aan de woonkamer. Het uitgestrekte gazon in de achtertuin is omzoomd door een diversiteit aan begroeiing.

Schuur

Met een nokhoogte van 2.36 meter.













Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee woonlagen onder een zadeldak en schilddak.
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. De voorgevel heeft een spouwmuurconstructie.
Kap	Het zadeldak van het voorhuis is gedekt met zwarte kruispannen. Het schilddak van het achterhuis is gedekt met zwarte kruispannen en muldenpannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Intergas hre, 2023). De begane grond en de badkamer/toilet op de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming. Tevens is er een alarminstallatie en brandalarm aanwezig. Er zijn 10 zonnepanelen aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energietabel	Energietabel D (opgenomen exclusief zonnepanelen).
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is omstreeks 1930 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. 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.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Deil, sectie L, nummer 236, groot 360 m², nummer 922, groot 110 m², nummer 1377, groot 10 m² (gezaamenlijk groot 480 m²).



Plattegronden

Begane grond



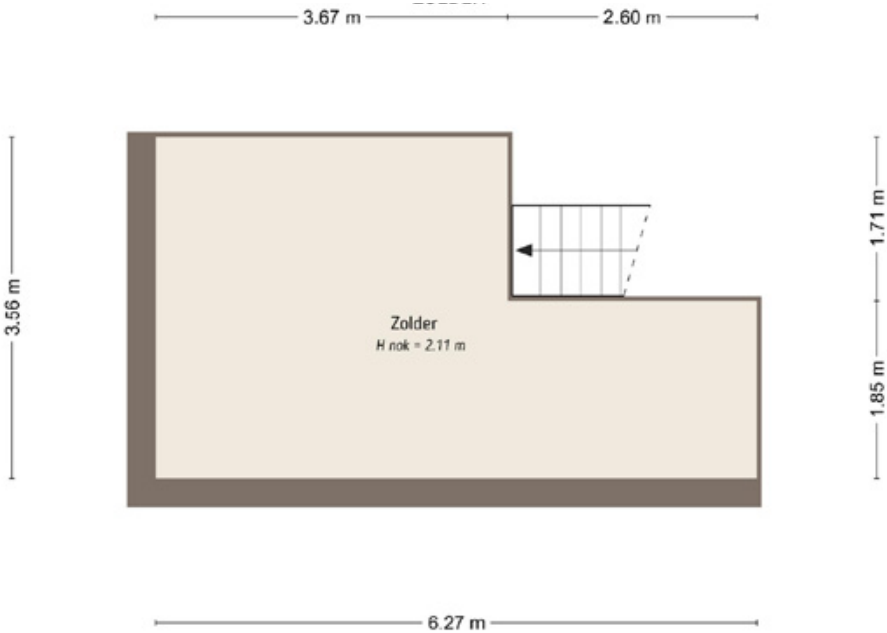
Plattegronden

Eerste verdieping



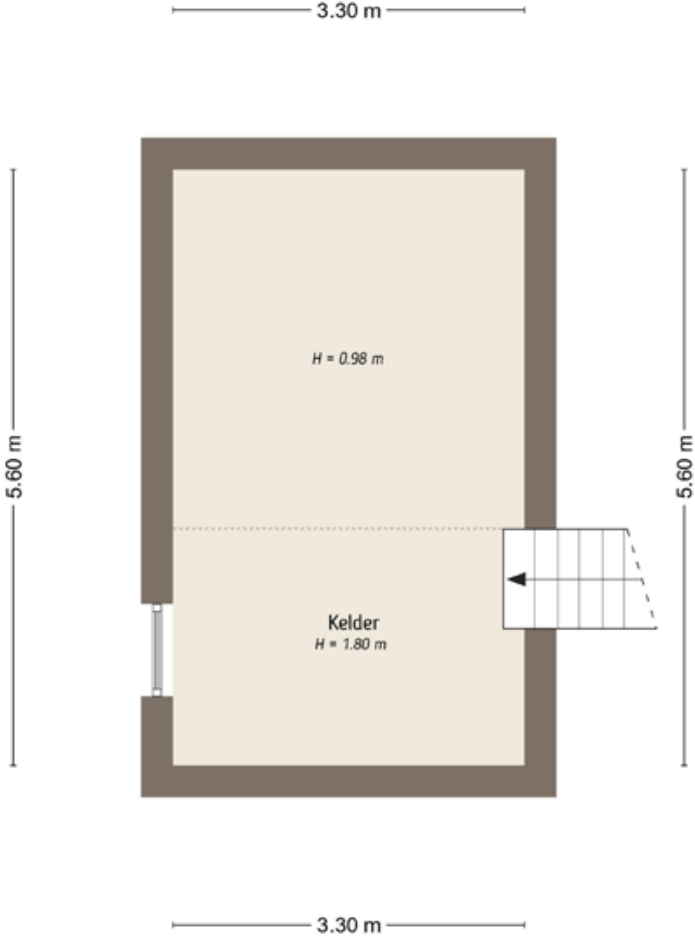
Plattegronden

Zolder



Plattegronden

Kelder



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

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

088 - 00 44 2 44



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, internet 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