

Wordt dit jouw droomhuis?



Boveneindsestraat 20

Kesteren



Janssen & van Dijk
Garantiemakelaars B.V.
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

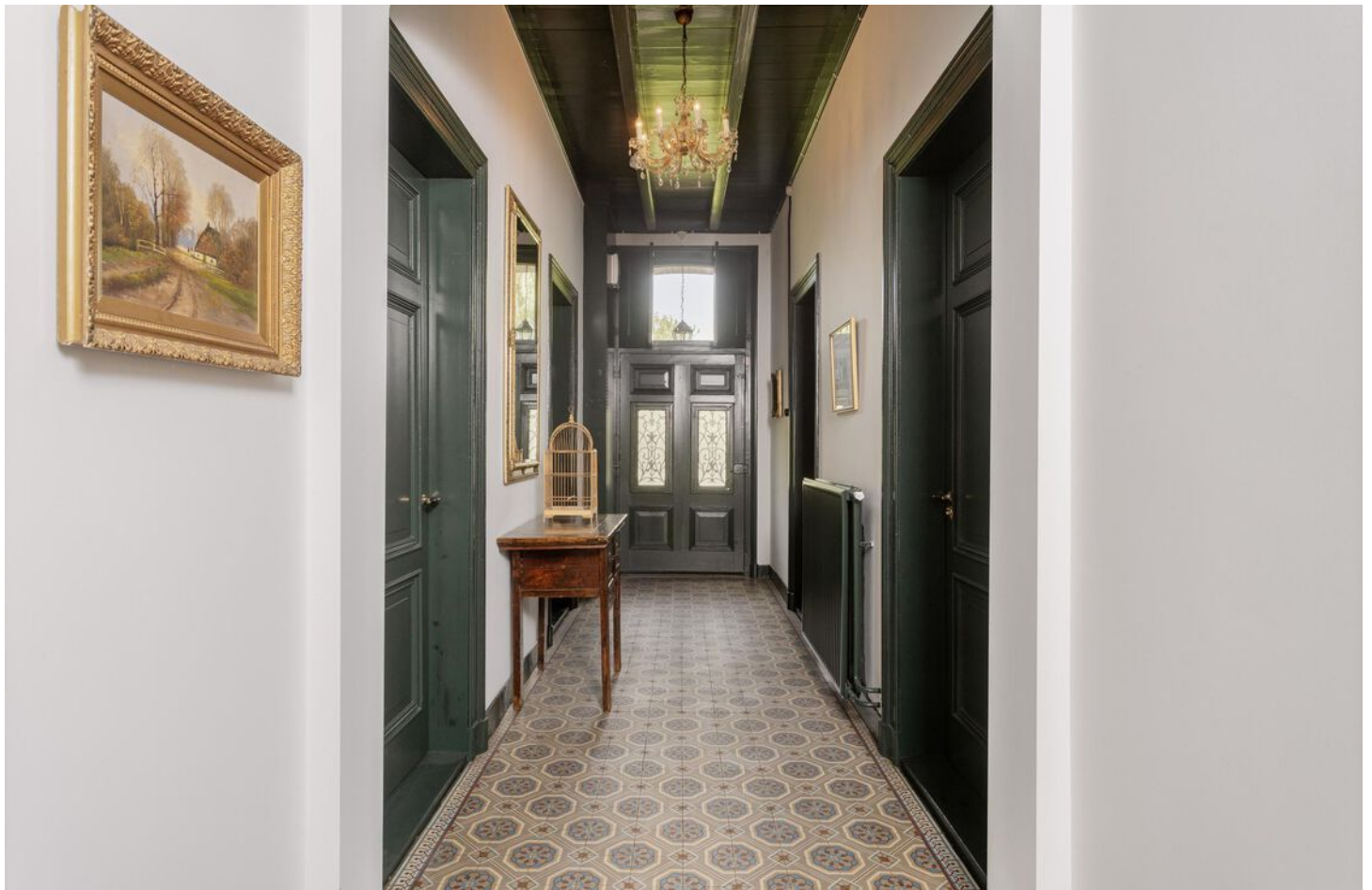
Garantiemakelaars
staan voor je klaar

**Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!**

**MONUMENTAAL WONEN IN STIJL – DE
HAZENHOF, een tijdloze parel uit 1906!**

Koopsom € 1.325.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1906
Inhoud	2006 m ³
Gebruiksoppervlakte	464 m ²
Overige inpandige ruimte	77 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Externe buitenruimte	24 m ²
Perceeloppervlakte	1795 m ²
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Aan de buitenrand van Kesteren staat de indrukwekkende woonboerderij "De Hazenhof", waar geschiedenis en moderne luxe hand in hand gaan. Gebouwd in 1906 en vanaf 2021 met zorg gerenoveerd, biedt deze **RIETGEDEKTE T-BOERDERIJ** een perfecte balans tussen authentieke charme en hedendaags comfort. Met een riant gebruiksoppervlak van ca. 464m² en een royaal perceel van 1.795m², beleef je hier ruimte in overvloed – ideaal om wonen, werken en hobby's te combineren.

- **Een leefruimte om van te dromen:** stap binnen in de royale living van maar liefst 93m² en laat je betoveren door de sfeer en elegantie van deze unieke ruimte. De prachtige entresol van ca. 27m² voegt extra grandeur toe en maakt deze ruimte de ultieme plek om te genieten van rust, familie en/of vrienden;
- **Volop ruimte voor elke gelegenheid:** de begane grond biedt meer dan alleen een indrukwekkende living. Een volledig uitgeruste keuken, een sfeervolle kamer-en-suite (woon-/eetkamer), een stijlvolle werkkamer (voorheen rookkamer) en een riante televisiekamer zorgen voor veelzijdigheid en luxe. Hier vind je voor elke activiteit de perfecte plek;
- **Ruimte voor het hele gezin:** op de eerste verdieping wachten vijf ruime slaapkamers op hun bewoners. Twee moderne badkamers, afgewerkt met luxe details zoals messing accenten, geven elke ochtendroutine een vleugje elegantie. Hier ervaar je comfort en stijl in optima forma;
- **Een kelder voor de echte fijnproever:** wijnliefhebbers zullen hun hart ophalen aan de provisie-/wijnkelder, waar je jouw eigen prachtige wijncollectie kunt aanleggen. Dit is de ideale ruimte voor de ware connaisseur;
- **Tot in de puntjes verzorgd:** deze woonboerderij is met oog voor detail gerenoveerd en gemoderniseerd. In 2024 is het buitenschilderwerk opnieuw uitgevoerd en zijn veel ramen voorzien van HR++ beglazing voor optimaal comfort en duurzaamheid. Deze T-boerderij ademt luxe, terwijl het de historische charme heeft weten te behouden;
- **Een bijgebouw vol mogelijkheden:** het functionele bijgebouw, bestaande uit twee ruime bergingen met daartussen een sfeervol overdekt terras, is stijlvol afgewerkt met zwarte, verticaal aangebrachte houten rabatdelen en biedt volop opslagruimte;

- **Een oase van rust en ruimte:** het perceel van 1.795m² biedt volop privacy, met aan zowel de voor- als achterzijde prachtige, open ruimtes waar je kunt genieten van het buitenleven. Of je nu van tuinieren houdt of simpelweg wilt ontspannen, dit is jouw eigen oase van rust;

- **Perfekte ligging:** De Hazenhof combineert landelijke rust met een centrale ligging, dichtbij de natuur en alle dagelijkse voorzieningen. Hier woon je op een geliefde locatie met alles wat je nodig hebt binnen handbereik.

Kom thuis in De Hazenhof! Deze boerderij is meer dan alleen een huis – het is een levensstijl. Beleef de perfecte mix van stijl, comfort en luxe. Wij nodigen je van harte uit om de charme van De Hazenhof zelf te ervaren.

Indeling

In de fraaie, authentieke voorgevel van deze monumentale woonboerderij vind je de overdekte entree. De stijlvolle voordeur biedt toegang tot de indrukwekkende, lange entreehal met meterkast, garderobekast en authentieke plavuizenvloer. De entreehal biedt toegang tot de werkkamer, de toiletruimte, de televisiekamer, de kamer-en-suite (woon-/eetkamer) en de trapopgang naar de 1e verdieping. De hoge plafonds en de vele authentieke details, zoals de paneeldeuren, schouwen en vensterbanken met zitjes geven de verschillende ruimtes veel sfeer. De hoge raampartijen zorgen voor de nodige lichtinval.

Aan de linkerkzijde van de entreehal vind je de werkkamer (voormalige rookkamer) met schouw en grenen vloerdelen. De riante toiletruimte is betegeld met groen geglazuurde, langwerpige wandtegels en wit gemarmerde vloertegels. Deze ruimte is ingericht met een wandcloset, een urinoir, een fonteintje en een handdoekenradiator. Ook bevindt zich aan deze zijde van de entreehal een televisiekamer met grenen vloerdelen en hiervandaan is er toegang tot de living.

Aan de rechterzijde van de entreehal vind je de woon-/eetkamer. Deze kamer-en-suite is voorzien van een tweetal authentieke schouwen, grenen vloerdelen en een tussenliggende toog met een vaste kast en een deur naar de kelder. Ook is er vanuit de eetkamer een deur naar de keuken.

Omschrijving van de woning

Op de vloer van deze riante keuken liggen wit gemarmerde honingraat-tegels en geniet je van het comfort van vloerverwarming. Maar daar blijft het niet bij, want de stijlvolle inbouwkeuken met massief houten groene fronten en een antraciet composiet aanrechtblad past helemaal bij het karakter van dit prachtige huis. Behalve de vele werk- en bergruimte heb je hier de beschikking over een losse koffiemachine, een spoelbak voorzien van een luxe Quooker-kraan met zowel kokend, bruisend als gekoeld water, een vaatwasser (merk: Miele), een schouw met afzuigkap en een luxe vrijstaand fornuis (merk: Falcon) met een 6-pits gaskookplaat, een warmhoudlade en een tweetal heteluchtovens. Vanuit de keuken is via een deur de zijkant van de woning bereikbaar, maar ook de living en via een verlaagd deurtje de grote provisie-/wijnkelder. De kelder heeft een vrije hoogte van ca. 1,75 meter en is dus via de keuken en de kamer-en-suite bereikbaar.

Via een deur vanuit de keuken krijg je dus toegang tot living: deze voormalige deel was vroeger in gebruik als koeienstal, maar is met veel oog voor detail geheel omgebouwd tot een lichte, sfeervolle en tuingerichte living, waar de authentieke estrikken met vloerverwarming voor een sfeervolle basis zorgen. De living biedt maar liefst 93m² woongenot en is op diverse manieren in te delen. Dit is echt een heerlijke plek om tot rust te komen of om heel wat gezellige uurtjes in door te brengen! De karakteristieke raampartijen en de authentieke gefundeerde houten staanders zijn details die extra sfeer aan deze ruimte geven. Deze ruimte beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin, met aan weerszijden ook nog een extra tuindeur, een houtkachel, een grote inloopkast en veel bergruimte. Een trap biedt toegang tot de entresol (ca. 27m²) en de 1e verdieping.

1e Verdieping

De centrale overloop op deze verdieping is voorzien van 2 dakramen en vaste kasten met een aansluiting voor de wasmachine. Via de tussenhall in het voorhuis zijn 3 van de 5 slaapkamers, de trapopgang naar de 2e verdieping en de badkamer bereikbaar. De 3 ruime slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten; daarnaast is de grootste slaapkamer voorzien van een airco-unit en de middelste van een eigen trapopgang naar een slaapzolder/vliering.

De fraaie en complete badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een handdoekenradiator, een ligbad, een inloepdouche en een wandcloset. De wanden zijn deels afgewerkt met glad stucwerk en deels met groen geglazuurde verticaal aangebrachte tegeltjes. Op de vloer liggen wit gemarmerde honingraat-tegels. In combinatie met de messing kranen een heel sfeervol en eigentijds geheel!

Vanuit de centrale overloop kun je ook het achterhuis bereiken. Hier vind je 2 slaapkamers en een 2e badkamer. De eerste slaapkamer (nu in gebruik als zitkamer) is voorzien van een dakkapel en geeft toegang tot de tweede slaapkamer. Deze slaapkamer is eveneens voorzien van een dakkapel en verder van een vaste kast, een grote inloopkast en een tweede badkamer. Deze badkamer heeft dezelfde fraaie afwerking als de andere badkamer op deze verdieping en is voorzien van een wastafelmeubel met ronde spiegel, een wandcloset en een inloepdouche.

2e Verdieping

Riante zolderverdieping voorzien van 2 grote dakramen.

Tuin

De fraaie en lange oprijlaan langs en achter nummer 20A leidt je naar de toegangspoort met dubbele deuren van deze karakteristieke T-boerderij. Achter deze toegangspoort kun je een behoorlijk aantal auto's op eigen terrein kwijt en vind je een fraai aangelegde tuin, waar je in alle privacy heerlijk kunt genieten van de prachtige en rustige omgeving.

Bij de achtergevel van de woning is met bestrating een groot terras aangelegd. Dit terras heeft een zonnige situering op het zuidoosten en je kunt hier diverse zitjes creëren. Tegen de erfgrans met nummer 20A staat een tweetal bergingen met daartussen een overdekt terras. De bergingen zijn stijlvol afgewerkt met zwarte houten (verticaal aangebrachte) rabatdelen en bieden veel opslagruimte. Verder is de achtertuin voorzien van diverse soorten groene beplanting, waaronder beukenhagen en Portugese laurier, een grote oude boom en veel grind.

Omschrijving van de woning

De riante voortuin is onder andere uitgerust met een schitterend gazon, grote buxusbollen, diverse bomen (o.a. een sierabrikoos), vlinderstruiken, Portugese laurier, hortensia's, beukenhagen en grindpaden.

Al met al een stijlvol en fraai geheel, wat het karakter van de woonboerderij nog meer in het oog laat springen!

Oppervlakten

Begane grond

Living: ca. 93m²

Entresol living: ca. 27m²

Keuken: ca. 23m²

Woon-/eetkamer: ca. 47m²

Werkkamer: ca. 22m²

Televisiekamer: ca. 21m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 12m²

Slaapkamer II: ca. 35m²

Slaapkamer III: ca. 21m²

Slaapkamer IV: ca. 39m²

Slaapkamer V: ca. 22m²

Badkamer I: ca. 7m²

Badkamer II: ca. 5m²

2e Verdieping

Zolderberging: ca. 19m²

Algemeen

Berging I: ca. 12m²

Berging II: ca. 12m²

Veranda: ca. 9m²

Omgeving

Kesteren ligt midden in de Betuwe, een omgeving die in alle jaargetijden prachtig is! In het voorjaar geniet je van de uitlopende bloesembomen en in de zomermaanden van een diversiteit aan vers fruit dat je bij kraampjes langs de weg kunt kopen. De rivierdijken en de uiterwaarden bieden fraaie vergezichten tijdens een fiets- of wandeltocht. Deze unieke woonboerderij is gelegen aan een landelijke weg, net buiten de dorpskern van Kesteren en is goed bereikbaar via de provincialeweg N233 (Cuneraweg) en de autosnelweg A15. Met de auto ben je snel in Tiel, Rhenen, Wageningen, Ede of Veenendaal. Via treinstation Kesteren reis je in tien minuten naar Tiel en in een half uur naar Arnhem.

Kesteren zelf biedt een gevarieerd winkelaanbod. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de plaatselijke supermarkt, slager en/of bakker. Maar ook andere speciaalzaken, zoals een opticien, bloemenzaak, dierenzaak, bouwmarkt, kledingzaak en cadeauwinkel, vind je in Kesteren. Ook scholen, kerken, sportverenigingen heb je hier binnen handbereik!

Hypotheek?

Ben je benieuwd of deze prachtige woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. Een eerste afspraak is altijd gratis en vrijblijvend; je kunt deze inplannen via telefoonnummer 0318 – 628 002 of via e-mailadres hypotheken@janssengerritsen.nl.

Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.

Projectnotaris

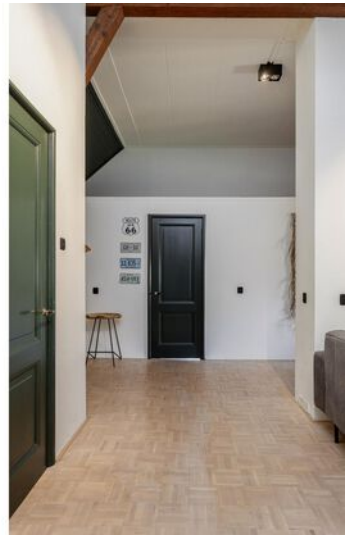
Dangremond Notariskantoor te Barneveld.

















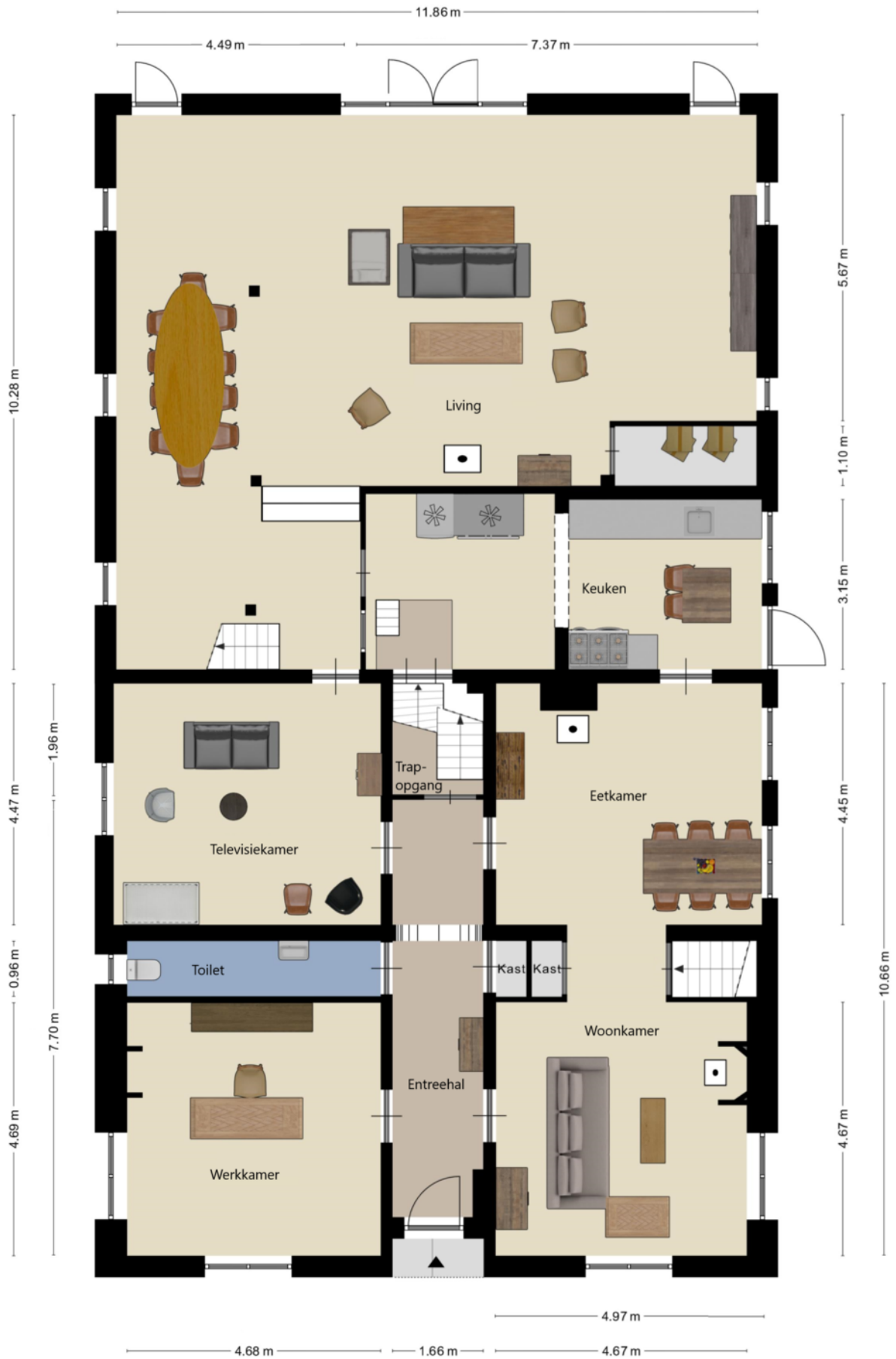








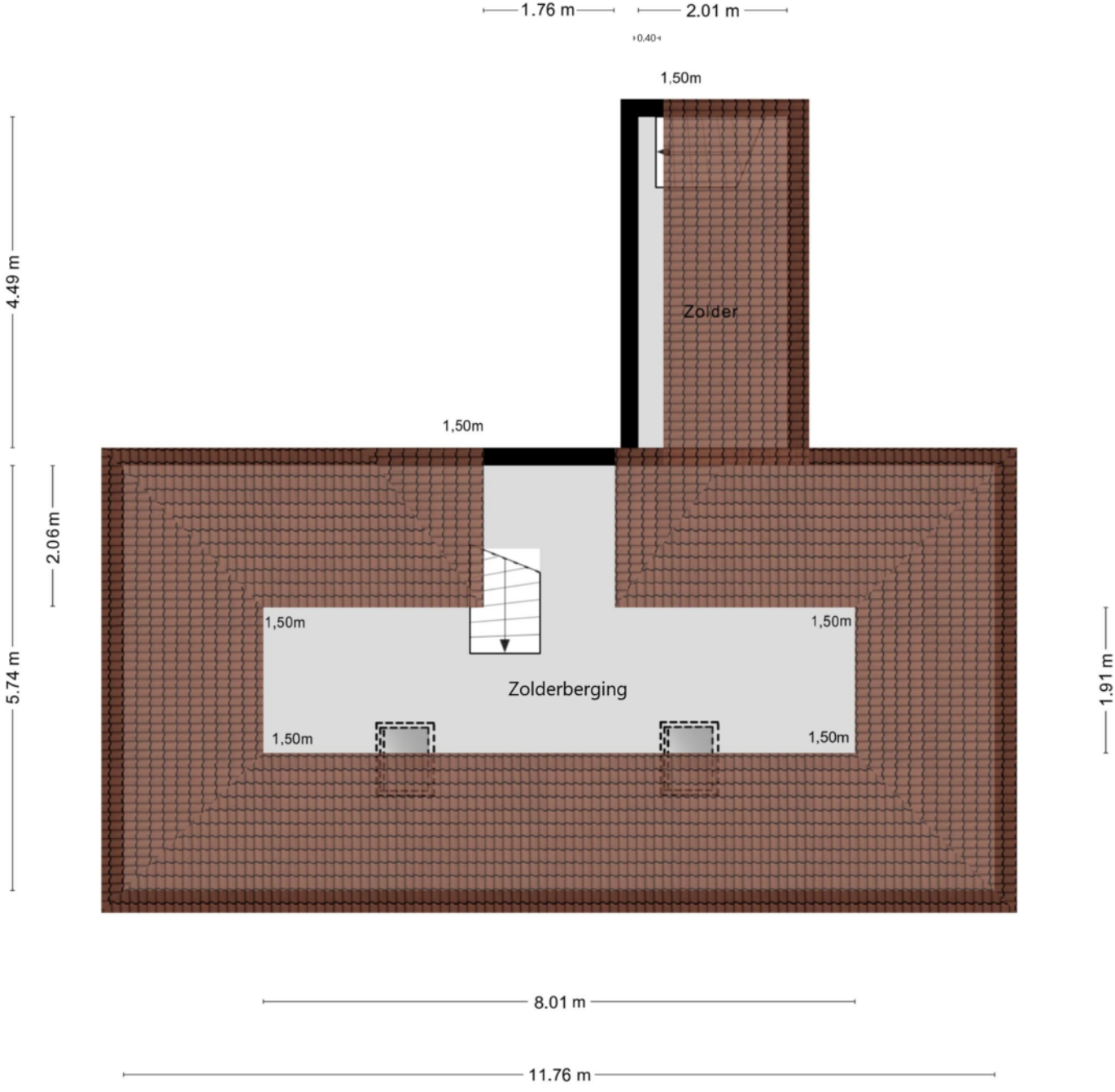
Begane grond



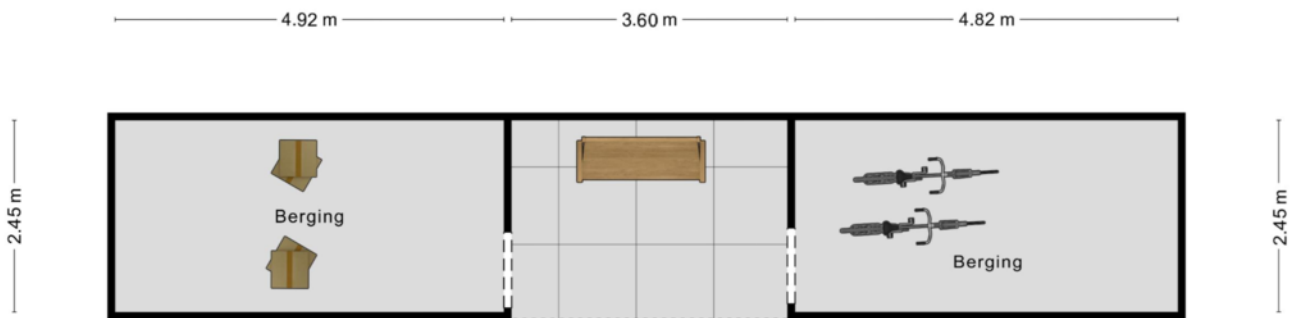
1e Verdieping



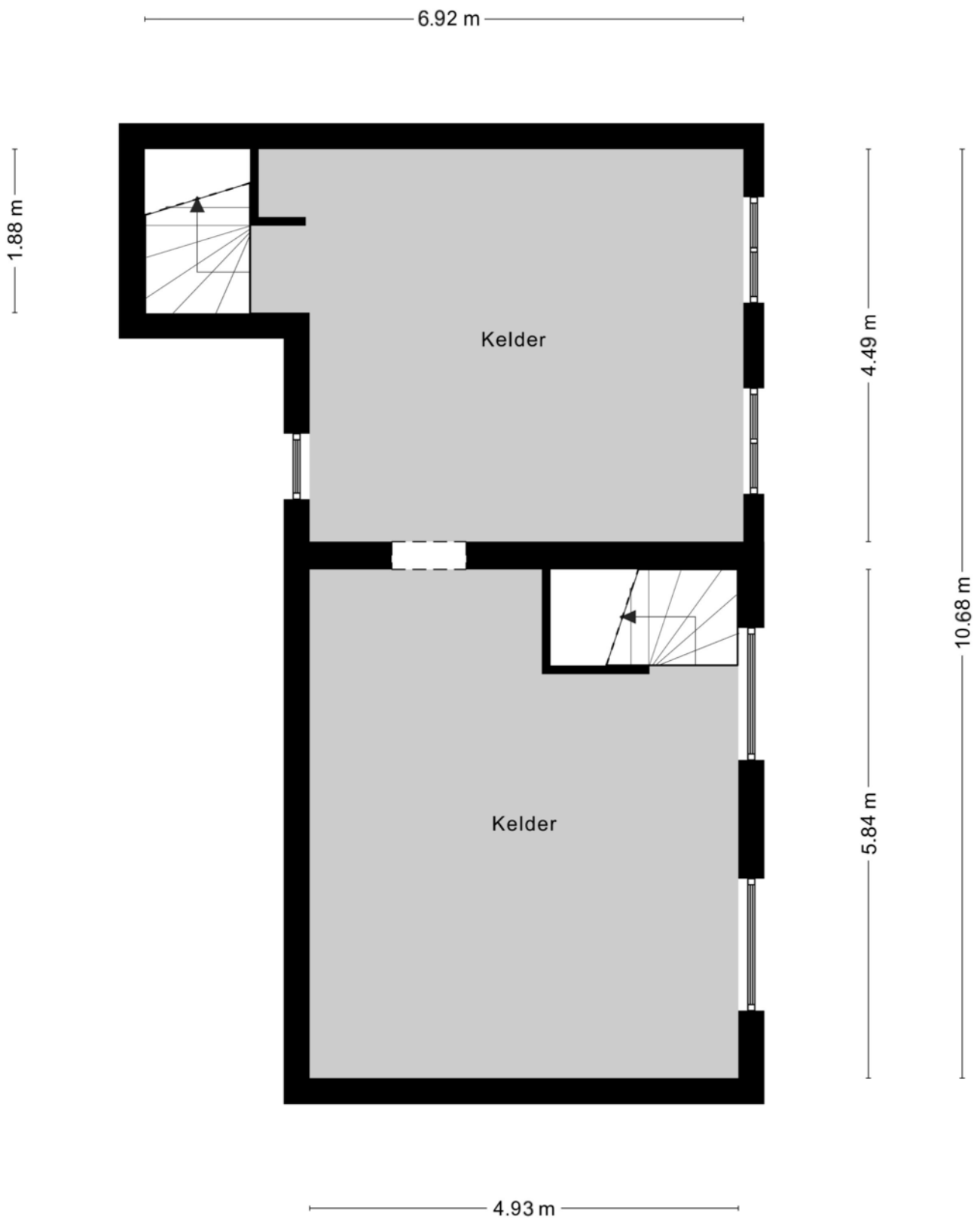
2e Verdieping



Bergingen



Kelder



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boveneindsestr 20



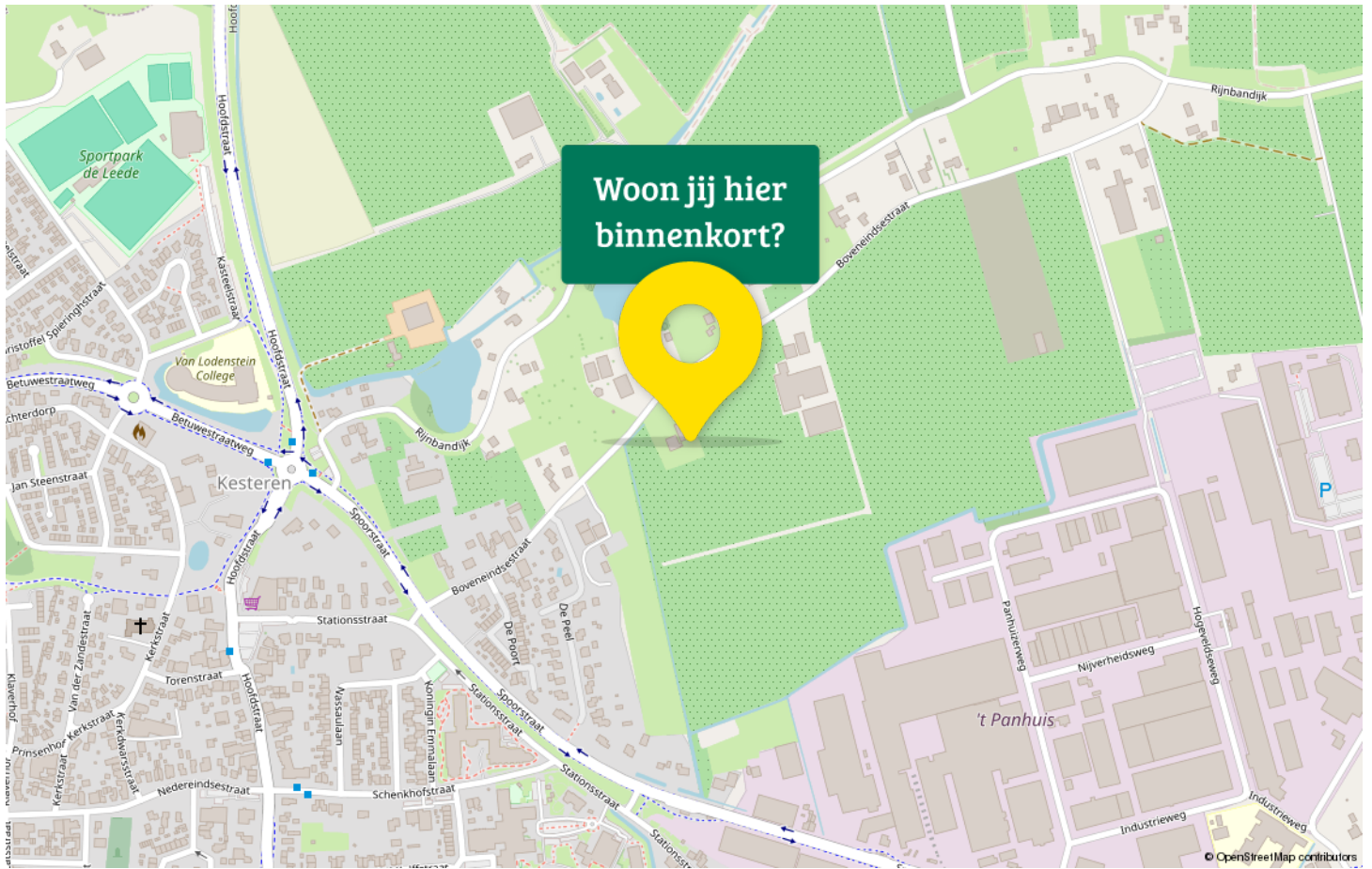
1331



Deze kaart is noordgericht		kadaster 	
12345	Perceelnummer		
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Kesteren
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	F
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	765
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Locatie op de kaart





Gratis waardebeoordeling?

Overweeg je om jouw woning te gaan verkopen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning? Dan komen wij graag bij jou langs om persoonlijk kennis te maken en een reële verkoopopbrengst van jouw woning te bepalen.

Naast een reële inschatting van de huidige marktwaarde krijg je tijdens dit persoonlijke gesprek ook een goed advies over de verkoopstrategie voor jouw woning. Dit persoonlijke gesprek is volledig vrijblijvend en kosteloos.

Jouw voordelen

- Er zijn geen kosten aan verbonden
- Advies over de verkoopopbrengst van jouw woning
- Advies over de verkoopstrategie voor jouw woning
- Uitgewerkt persoonlijk verkoopadvies op basis van jouw wensen
- Verkoopgarantie: je betaalt pas courtage als jouw woning is verkocht



Adresgegevens

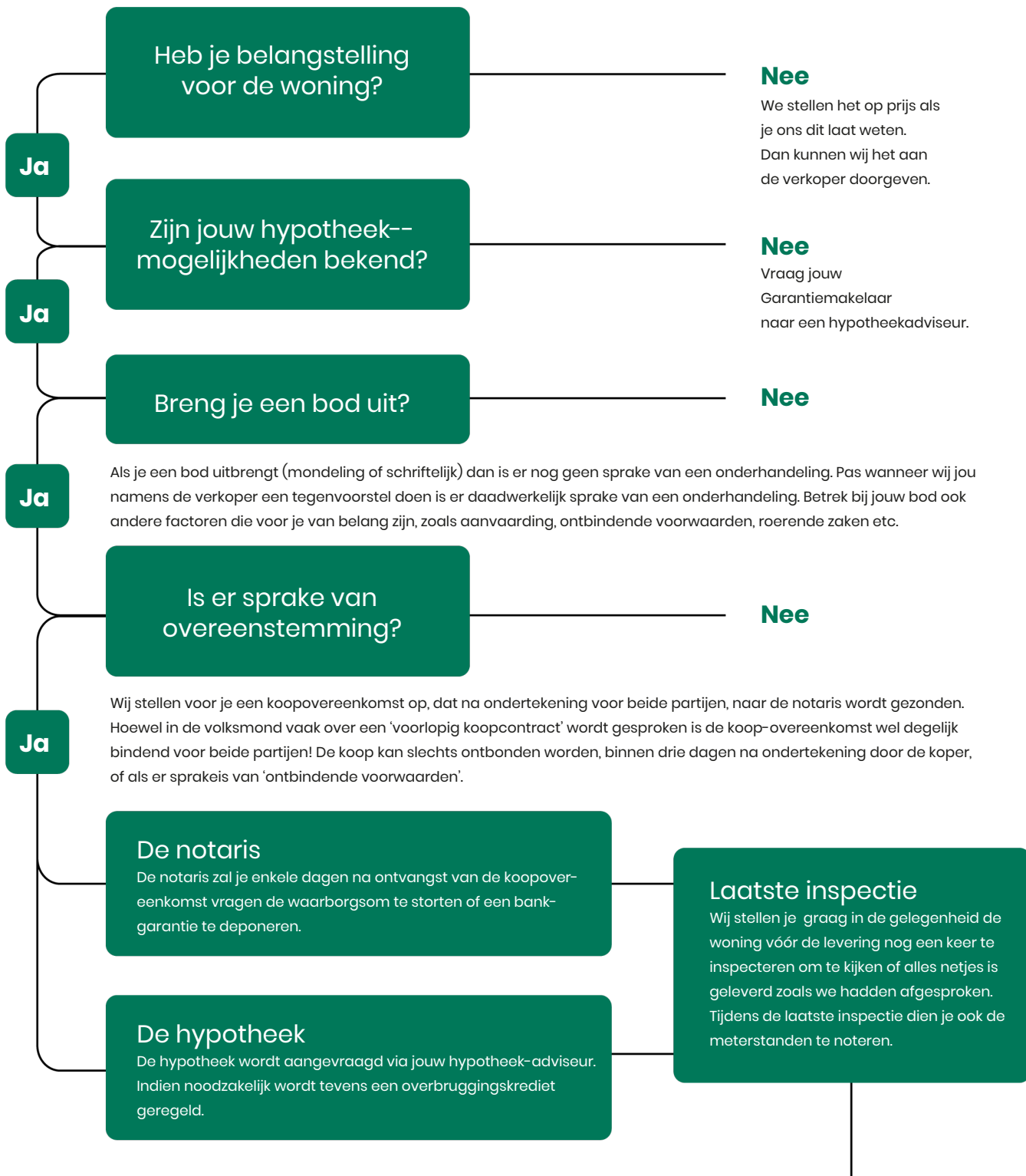
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl