

# Breeschoten & Vernooij

Zeisterweg 19 a, 3984 NH ODIJK | Tel : 030-6777330 | Fax : 030-6777329  
www.breeschotenenvernooij.nl | info@breeschotenenvernooij.nl

erkend lid van VastgoedPRO

## TE KOOP

Langbroekerdijk B 36 - 3947 BB Langbroek



**Prijs : €835.000 k.k.**

In het prachtige en rustige Langbroekerwetering gebied (Overlangbroek) ligt deze fraaie WOONBOERDERIJ met (voormalige agrarische) opstallen en 4.515m<sup>2</sup> bijbehorende grond.

De woonboerderij (oorspronkelijk bouwjaar omstreeks 1880) is in 1998 compleet gerenoveerd, waarbij onder andere het dak, de raamkozijnen, het sanitair en alle installaties zijn vernieuwd. De woonboerderij voldoet hierdoor aan de huidige eisen van modern wooncomfort. De woonboerderij heeft een inhoud van circa 880m<sup>3</sup> en een woonoppervlakte van circa 255m<sup>2</sup>.

De hoofdentree bevindt zich in de zijgevel, welke toegang geeft naar de centrale hal. Vanuit de centrale hal bereikt u de ruime woonkamer met zijkamer. De dichte woonkeuken is voorzien van een complete inbouwkeuken uit '98. Op de begane grond bevindt zich een royale slaapkamer met luxe badkamer (voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet). Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot de wasruimte met opstelplaats voor wasapparatuur en cv-comketel en een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Het achterhuis is eveneens bereikbaar vanuit de hal en biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen en dergelijke.

Op de 1e verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers en een grote open zolder die zich uitstekend leent voor

aangesloten bij  
de geschillencommissie



erkend lid van  
VastgoedPRO



Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

# Breeschoten & Vernooij

Zeisterweg 19 a, 3984 NH ODIJK | Tel : 030-6777330 | Fax : 030-6777329  
www.breeschotenenvernooij.nl | info@breeschotenenvernooij.nl

het realiseren van meerdere extra slaapkamer(s) en/of een badkamer.

De woning is voorzien van houten kozijnen met grotendeels dubbelglas en wordt verwarmd door centrale verwarming (HR Nefit 1998) met vloerverwarming in keuken, hal en badkamer.

Bijgebouwen (voormalige agrarische opstallen):

- Vrijstaande houten schuur op stenen voet. Afmetingen ca. 4,75x8,30m (39 m<sup>2</sup>). Bedekt met asbesthoudende golfplaten en voorzien van een betonvloer en 3 openslaande deuren, in gebruik als garage/berging.
- Kapschuur. Afmetingen ca. 22,5x6,5m (145m<sup>2</sup>). De stal (onderbouw) heeft een hoogte van ca.2,3m en is voorheen als veeststal gebruikt. Daarboven een houten opbouw met een open front van circa 2,3m (voorheen gebruikt als hooiberging). De schuur is opgetrokken uit stenen muren met een houten topgevel. Voorzien van houten gordingen en bedekt met asbesthoudende golfplaten. Geschikt voor hobbyvee/berging.
- Schuur aangebouwd aan kapschuur. Afmetingen ca. 9x7,5m (67,5m<sup>2</sup>). Bedekt met asbesthoudende golfplaten. Betreft voormalige varkensstal in een matige staat van onderhoud.
- Houten schuur opgetrokken uit houten gevels op stenen voet en bedekt met asbesthoudende golfplaten. Afmetingen ca. 4,3x10m (43m<sup>2</sup>). Betreft een voormalige veestalling.
- Schuur opgetrokken uit stenen muren met topzijgevels van hout en damwand. In gebruik als carport ca. 5,5x3,35m en tuinkamer ca.3,5x5,5m (totaal 38,5m<sup>2</sup>). De tuinkamer is geïsoleerd en de houten kozijnen zijn voorzien van dubbelglas. Toegang middels schuifdeur.

Grond:

- Langs de boerderij (oostzijde) ligt een perceel grasland. Zeer geschikt voor het houden van hobbyvee of het creëren van een (hoogstam)boomgaard.
- Ten westen van de woning ligt een pad richting achterliggende gronden. Dit pad is belast met recht van overpad t.b.v. de eigenaren van deze grond. Nadere informatie is verkrijgbaar via ons kantoor

Omgeving:

De boerderijwoning is gelegen in Overlangbroek. Dit betreft een buurtschap in het buitengebied van de gemeente Wijk bij Duurstede. In de directe nabijheid van prachtige kastelen, monumentale boerderijen en natuurgebieden (Kromme Rijngebied, Utrechtse Heuvelrug). Het karakteristieke centrum van Wijk bij Duurstede ligt op ca. 5 km afstand van het object waar u terecht kunt voor de gebruikelijke voorzieningen.

Om een goede indruk van het object te krijgen nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging!

aangesloten bij  
de geschillencommissie



erkend lid van  
VastgoedPRO



# Breeschoten & Vernooij

Zeisterweg 19 a, 3984 NH ODIJK | Tel : 030-6777330 | Fax : 030-6777329  
www.breeschotenenvernooij.nl | info@breeschotenenvernooij.nl

erkend lid van VastgoedPRO

## Langbroekerdijk B 36 - 3947 BB Langbroek

### Basis objectgegevens

<b>Soort pand</b>	: Woning - Woonboerderij - Vrijstaand
<b>Bouwjaar</b>	: 1880
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 4515 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 255 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	: 880 m <sup>3</sup>
<b>Woonkamer oppervlakte</b>	: 40 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	: 6
<b>Aantal slaapkamers</b>	: 3
<b>Keuken</b>	: Woonkeuken
<b>Keukeninrichting</b>	: Ingericht met inbouwapparatuur
<b>Verwarming</b>	: CV-ketel, Vloerverw. gedeeltelijk
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie
<b>Dakconstructie</b>	: Zadeldak
<b>Onderhoud buiten</b>	: Goed
<b>Onderhoud binnen</b>	: Goed
<b>Aanvaarding</b>	: In overleg
<b>Referentie</b>	:

Voor het volledige VastgoedPRO-aanbod en meer informatie over de VastgoedPRO-makelaar kijk op [www.VastgoedPRO.nl](http://www.VastgoedPRO.nl)

---

Deze documentatie is met veel zorg samengesteld. Aan enige onjuistheden en/of onvolkomenheden kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en is een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bel voor meer informatie met de VastgoedPRO-makelaar. Hij/zij is u graag van dienst en informeert u nader.

aangesloten bij  
de geschillencommissie



erkend lid van  
VastgoedPRO



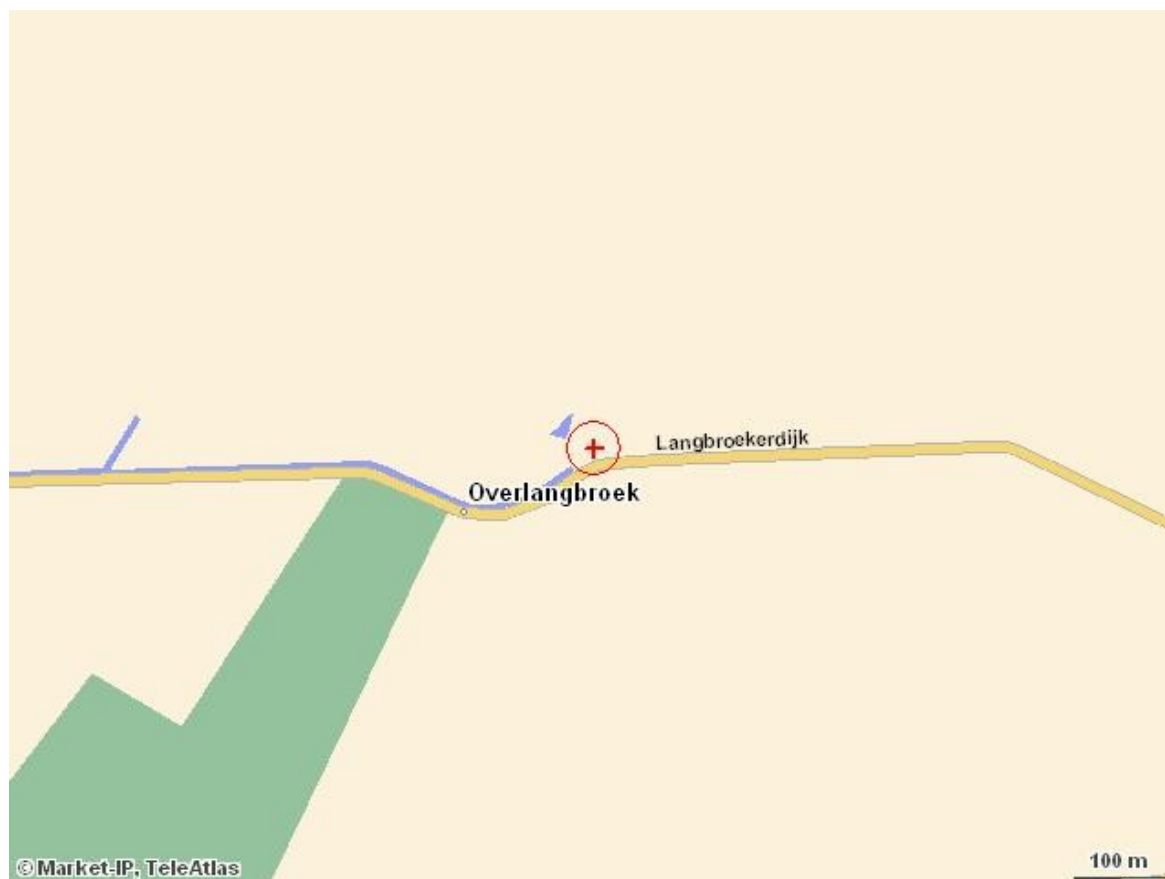
# Breeschoten & Vernooij

Zeisterweg 19 a, 3984 NH ODIJK | Tel : 030-6777330 | Fax : 030-6777329  
www.breeschotenenvernooij.nl | info@breeschotenenvernooij.nl

erkend lid van VastgoedPRO

## Langbroekerdijk B 36 - 3947 BB Langbroek

### ligging



aangesloten bij  
de geschillencommissie



erkend lid van  
VastgoedPRO



# Breeschoten & Vernooij

Zeisterweg 19 a, 3984 NH ODIJK | Tel : 030-6777330 | Fax : 030-6777329  
www.breeschotenenvernooij.nl | info@breeschotenenvernooij.nl

erkend lid van VastgoedPRO

## Langbroekerdijk B 36 - 3947 BB Langbroek

foto's



aangesloten bij  
de geschillencommissie



erkend lid van  
VastgoedPRO



# Breeschoten & Vernooij

Zeisterweg 19 a, 3984 NH ODIJK | Tel : 030-6777330 | Fax : 030-6777329  
www.breeschotenenvernooij.nl | info@breeschotenenvernooij.nl

erkend lid van VastgoedPRO

## Langbroekerdijk B 36 - 3947 BB Langbroek

foto's



aangesloten bij  
de geschillencommissie



erkend lid van  
VastgoedPRO



# Breeschoten & Vernooij

Zeisterweg 19 a, 3984 NH ODIJK | Tel : 030-6777330 | Fax : 030-6777329  
www.breeschotenenvernooij.nl | info@breeschotenenvernooij.nl

erkend lid van VastgoedPRO

## Langbroekerdijk B 36 - 3947 BB Langbroek

foto's



aangesloten bij  
de geschillencommissie



erkend lid van  
VastgoedPRO



# Breeschoten & Vernooij

Zeisterweg 19 a, 3984 NH ODIJK | Tel : 030-6777330 | Fax : 030-6777329  
www.breeschotenenvernooij.nl | info@breeschotenenvernooij.nl

erkend lid van VastgoedPRO

## Langbroekerdijk B 36 - 3947 BB Langbroek

foto's



aangesloten bij  
de geschillencommissie



erkend lid van  
VastgoedPRO



# Breeschoten & Vernooij

Zeisterweg 19 a, 3984 NH ODIJK | Tel : 030-6777330 | Fax : 030-6777329  
www.breeschotenenvernooij.nl | info@breeschotenenvernooij.nl

erkend lid van VastgoedPRO

## Langbroekerdijk B 36 - 3947 BB Langbroek

foto's



aangesloten bij  
de geschillencommissie



erkend lid van  
VastgoedPRO



# Breeschoten & Vernooij

Zeisterweg 19 a, 3984 NH ODIJK | Tel : 030-6777330 | Fax : 030-6777329  
www.breeschotenenvernooij.nl | info@breeschotenenvernooij.nl

erkend lid van VastgoedPRO

## Langbroekerdijk B 36 - 3947 BB Langbroek

foto's



aangesloten bij  
de geschillencommissie



erkend lid van  
VastgoedPRO



