

**Monumentale woonboerderij in de oude kern  
van Beesd, waar de Linge je tegemoet komt**



**Havendijk 23, Beesd**

**Vraagprijs**  
**€ 1.150.000K.K.**

[www.hetfundamentmakelaardij.nl](http://www.hetfundamentmakelaardij.nl)  
[info@hetfundamentmakelaardij.nl](mailto:info@hetfundamentmakelaardij.nl)  
0344-767599

# Informatie over de woning

## Beesd

Ontdek de charme van dit sfeervolle huis in Beesd, waar de Linge je tegemoet komt. Het is de perfecte plek voor een rustige wandeling of een fietstocht langs de bloeiende fruitboomgaarden. Met de rijke geschiedenis van het Landgoed Heerlijkheid de Mariënwaerdt is er genoeg te ontdekken.

Wauw, deze monumentale woonboerderij aan Havendijk 23 in BEESD is echt een pareltje! Als jouw droom altijd al is geweest om in een vrijstaande woonboerderij te wonen én werken, dan is dit dé plek voor jou. Met een bouwjaar van 1880 straalt dit rijksmonument karakter en geschiedenis uit!

## Charmant Voorhuis

Het voorhuis zal je meteen betoveren zodra je binnenstapt. De statige hal leidt je naar de gezellige woonkamer met een oude schouw en balkenplafonds die zorgen voor die warme, landelijke sfeer. Vergeet de opkamer niet, met zijn houten vloer en zelfs een voormalige bedstede - een uniek detail dat je niet vaak tegenkomt! De dichte woonkeuken straalt gezelligheid uit en is perfect voor het bereiden van de meest heerlijke maaltijden. Een slaapkamer met eigen badkamer ensuite zorgt voor dat extra stukje privacy en luxe.

## Betoverende Achterhuis

Het achterhuis biedt een multifunctionele ruimte op de begane grond met een eigen ingang vanuit de Middenstraat. Ideaal voor als je wilt werken aan huis of graag je eigen kantoorruimte wilt hebben. Met een trap die leidt naar de verdieping, momenteel in gebruik als kantoorruimte, is er genoeg ruimte om al je creatieve ideeën tot leven te laten komen.

## Gezinsvriendelijk en Gastvrij

Met in totaal 508m<sup>2</sup> aan gebruiksoppervlakte, inclusief een voorhuis en achterhuis, en een perceeloppervlakte van 954m<sup>2</sup>, is dit pand perfect voor een gezin. Twee gezinnen en werken aan huis is ook een hele goede optie om alle gebruiksoppervlakte tot zijn recht te laten komen. De fraaie tuin met eigen oprit is een geweldige plek om te ontspannen en de kinderen te laten spelen terwijl jij geniet van het uitzicht op de rivier de Linge.

## Jij Bent Thuis

Dus, als dubbele bewoning, grote gezinnen, of werken aan huis bij jou op het verlanglijstje staat, dan is dit de perfecte plek om jouw dromen waar te maken. Laat deze kans niet aan je voorbijgaan en plan vandaag nog een bezichtiging. Deze woonboerderij wacht op JOU!



# Een rondleiding door de woning

## **Indeling**

### **Voorhuis begane grond:**

Entree in het midden van de woning met rechts de slaapkamer en badkamer ensuite, toilet en woonkeuken. Rechts de woonkamer met veel lichtinval, prachtige oude schouw, hoge ramen en toegang tot de opkamer met fraaie statige deuren. De opkamer is een hele sfeervolle ruimte met voormalige bedstee.

Vanuit de hal is tevens toegang tot de kelder (sta-hoog) en de achter entree.

### **Voorhuis verdieping:**

Overloop met toegang tot badkamer met wastafelmeubel en inloofdouche, en aparte toilet. Er zijn een 3 tal zeer royale slaapkamers aanwezig, waarvan 1 met eigen ligbad en wastafelmeubel.

De 4e kamer is heel praktisch ingericht met vaste kasten rondom en wasmachine/droger aansluiting.

Via de overloop is er een vlizotrap naar de bergzolder.

### **Achterhuis begane grond:**

Eigen entree via de grote houten deuren. Een vrije, sfeervolle ruimte (de vroegere deel) die nu in gebruik is als dagopvang. Er ligt een betonnen vloer met vloerverwarming, een trap naar de verdieping en er is een keukeneiland aanwezig. Verder is er een pantry en aparte toilet en een deur naar de tuin.

Vanuit deze ruimte is ook toegang tot de achter entree van het woonhuis en het voorhuis.

### **Achterhuis verdieping:**

Overloop met toegang tot het voorhuis en toegang tot een open ruimte, nu in gebruik als kantoorruimte. Met super leuk zicht richting de oude kern en het plein in Beesd.

### **Zolderberging:**

De gehele woning beschikt over een bergvliering, deze is met 2 vlizotrappen te bereiken.

# Een rondleiding buiten

## **Buitensituatie:**

Via een elektrisch bedienbaar hek, kom je in de tuin. Eigen oprit met ruimte voor 4 auto's. Er is een gazon en er zijn terrassen om heerlijk van de natuur rondom de woning te genieten. Er is een vergunning voor de bouw van een schuur/garage. De fundering ligt er al!

Verder is er nog een aangebouwde berging met bergzolder.

Prachtige vergezichten en met natuur omgeven!

## **Highlights**

- \* rijksmonument
- \* woonboerderij met in totaal 508m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- \* perceel 954m<sup>2</sup>
- \* zicht richting de rivier de Linge
- \* op steenworp afstand van Landgoed Heerlijkheid Mariënwaerd
- \* multifunctionele ruimte in het achterhuis
- \* tekeningen en vergunning voor vrijstaande schuur/garage
- \* zeer geschikt voor dubbele bewoning en/of werken aan huis



# Foto's van de woning





# Foto's van de woning





# Foto's van de woning





# Foto's van de woning





# Foto's van de woning





# Foto's van de woning





# Foto's van de woning





# Foto's van de woning





# Foto's van de woning





# Foto's van de woning





# Foto's van de woning



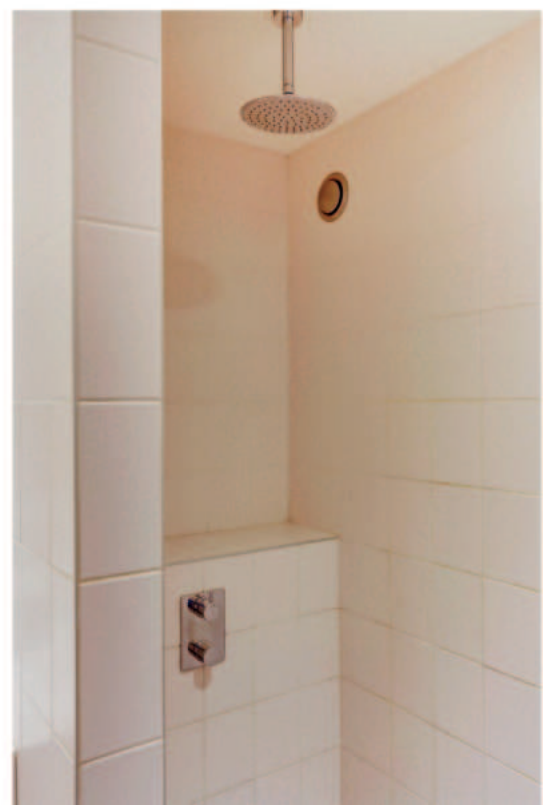
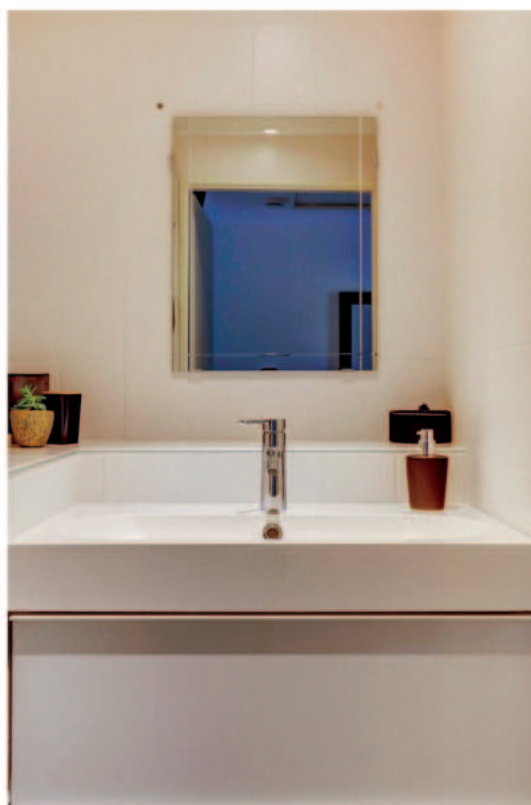


# Foto's van de kelder





# Foto's van de verdieping voorhuis



# Foto's van de verdieping voorhuis





# Foto's van de verdieping voorhuis





# Foto's van de verdieping voorhuis



# Foto's van de verdieping voorhuis

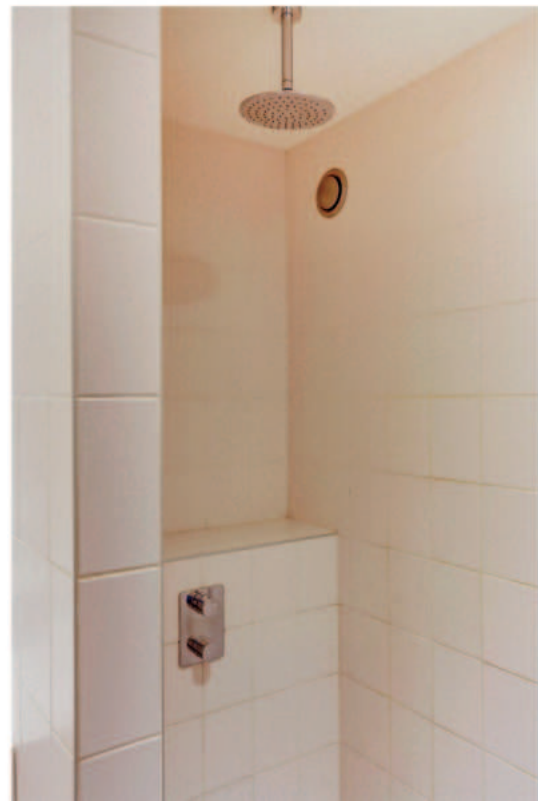
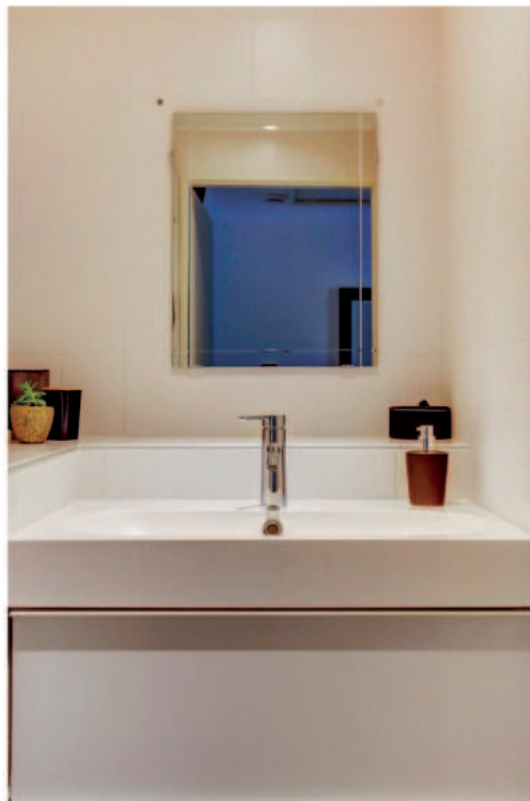
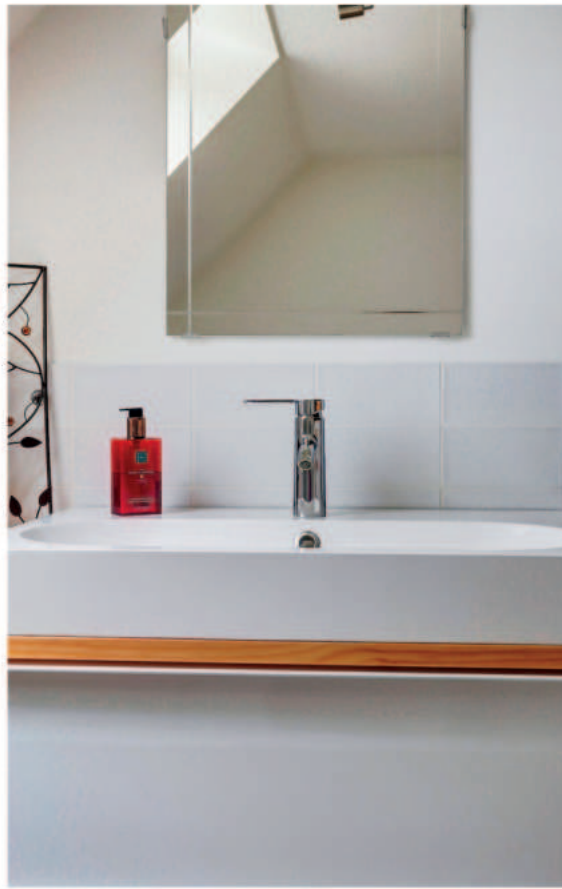




# Foto's van de verdieping voorhuis



# Foto's van de verdieping voorhuis





# Foto's van de verdieping voorhuis





# Foto's van het achterhuis





# Foto's van het achterhuis





# Foto's van het achterhuis





# Foto's van het achterhuis





# Foto's van het achterhuis





# Foto's van de verdieping



# Foto's van de verdieping





# Foto's van de buitensituatie





# Foto's van de buitensituatie





# Foto's van de buitensituatie





# Foto's van de buitensituatie





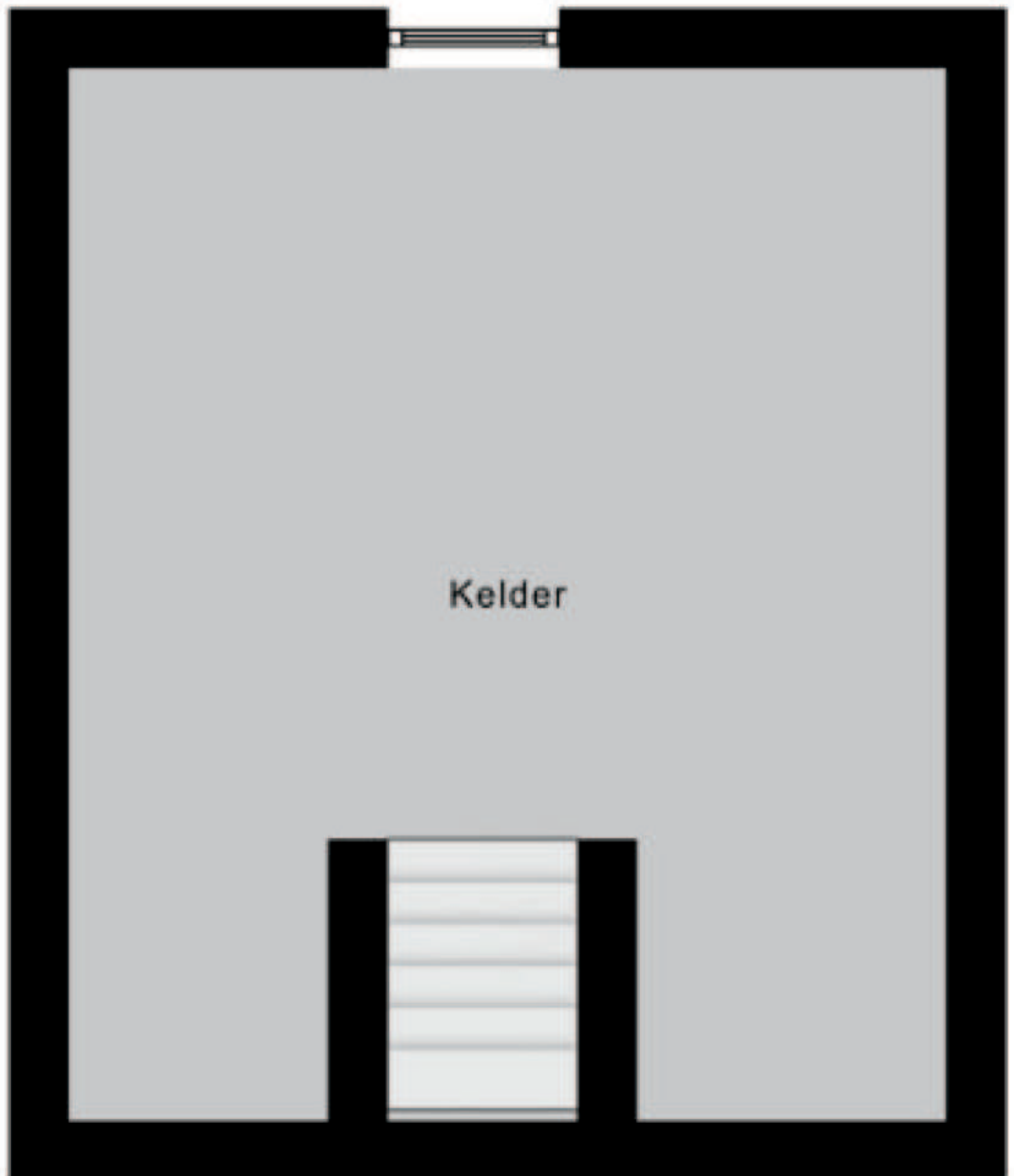
# Foto's van de omgeving



# Plattegrond

4.40 m

5.30 m



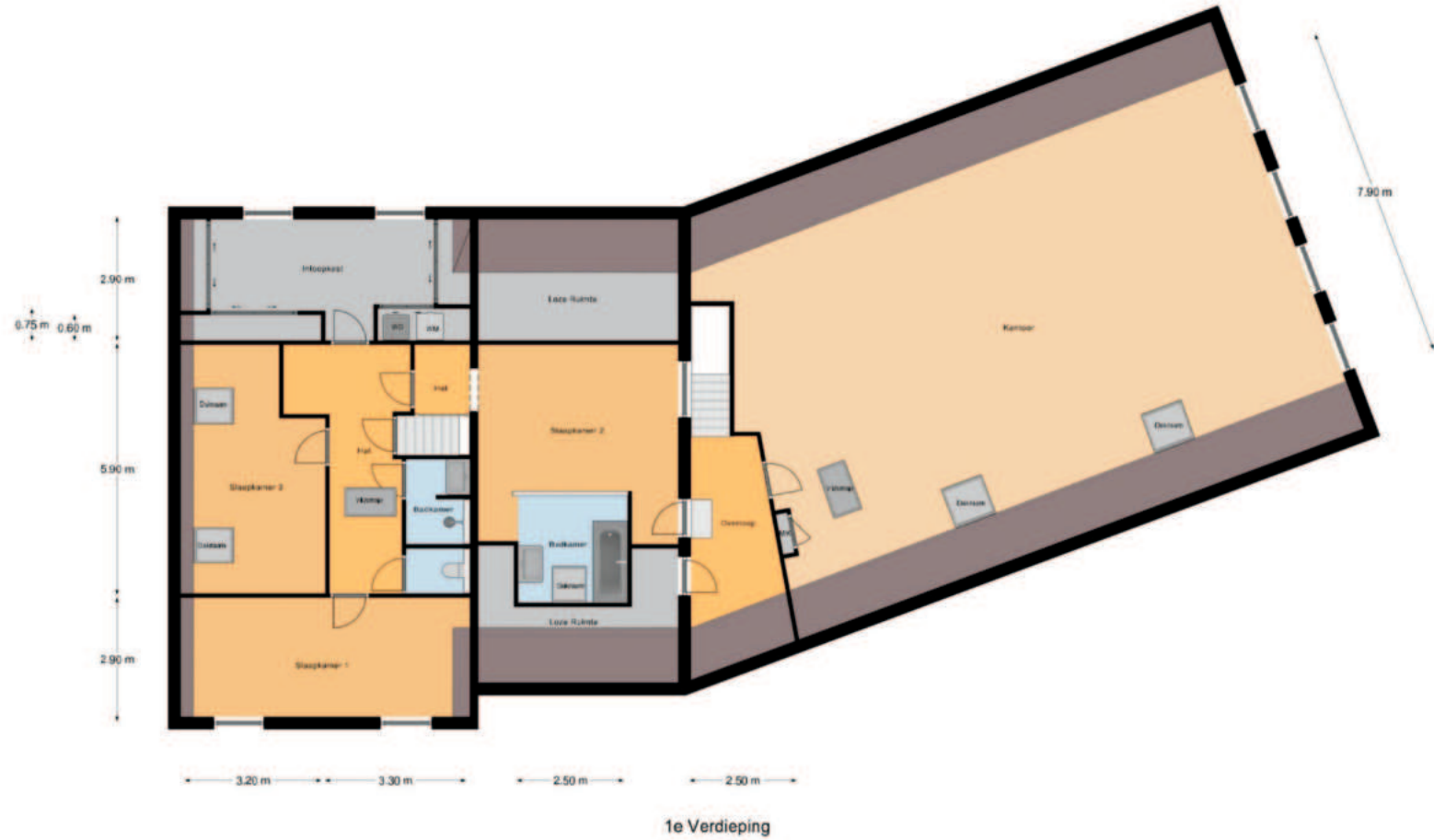
Kelder

Kelder

Kelder



# Plattegrond



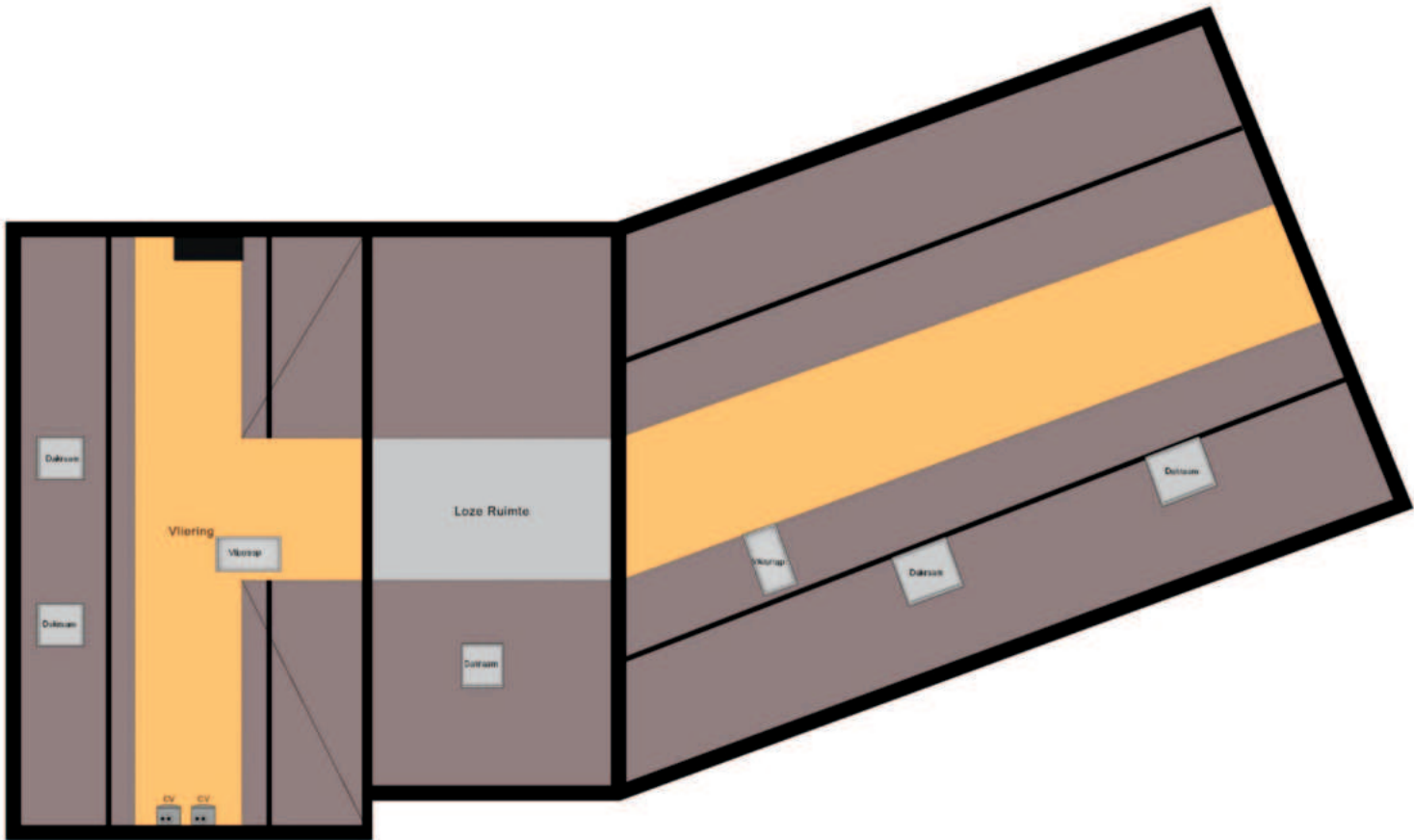
## 1e verdieping



# Plattegrond

← 2.10 m →

↑ 2.90 m ↓



← 3.10 m →

2e Verdieping

**2e verdieping**

# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Havendijk23

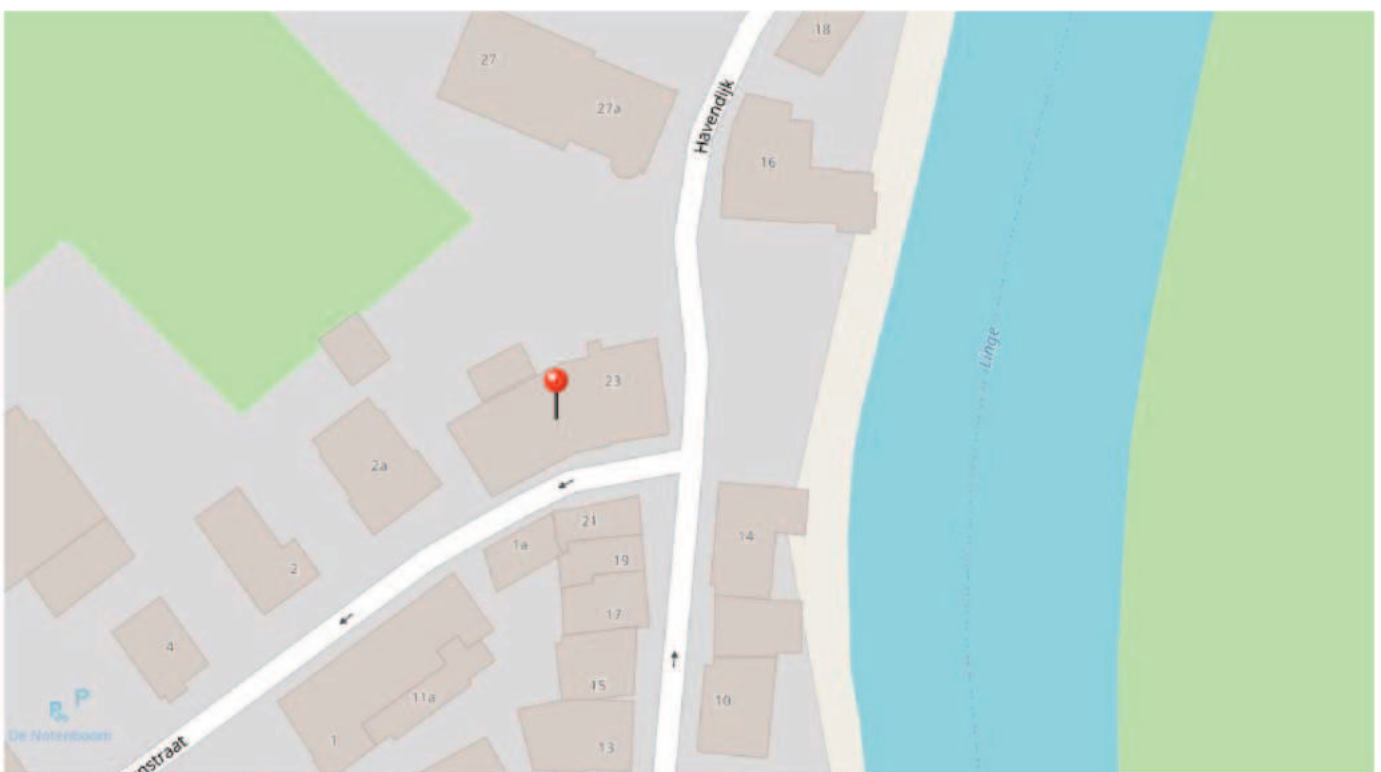
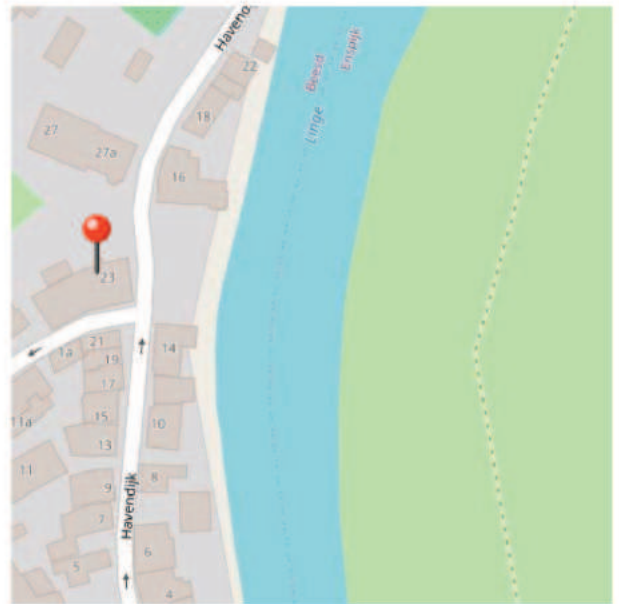
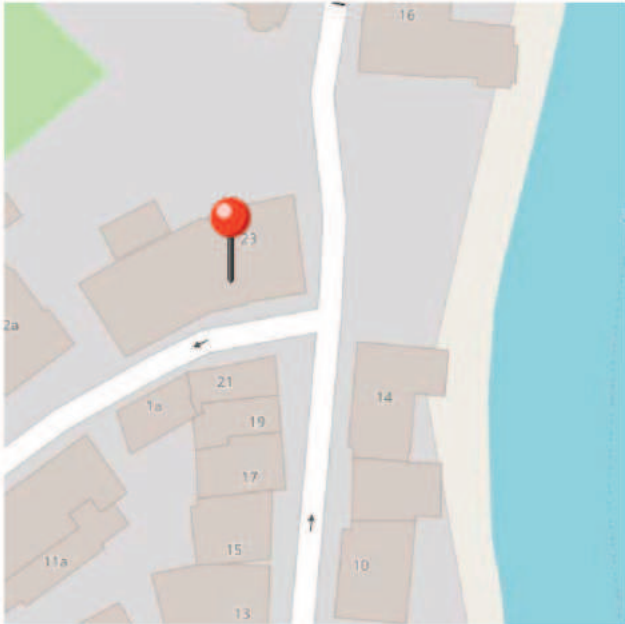


0m 5m 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>23 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Y, 17 januari 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Beesd</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2358</p>	<p>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.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



# Locatie op de kaart



# Lijst van roerende zaken



## LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object : **Havendijk 23, 4153 AW BEESD**

Datum : **26 april 2024**

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jaloezieën/lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vitrages	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Parketvloer/laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Open haard, houtkachel</b>				
Palletkachel 8 kW	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



# Lijst van roerende zaken



Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap/schouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast/vrieskast	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven in de deel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser in de deel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
koelkasten in de deel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken/legplanken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in schuur/garage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vast bureau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
De keukenapparatuur uit de deel (de dagbesteding) gaat mee naar de nieuwe locatie.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Aanvullende opmerkingen:

Voor akkoord:  
De verkoper(s),

Voor akkoord:  
De koper(s)

## Over ons

Wij begeleiden jou graag bij het kopen, verkopen, verhuren en taxeren van je (nieuwe) huis!

In al deze gevallen spelen emoties veelal een belangrijke rol. Het gaat namelijk om je oude of nieuwe thuis! Tegelijkertijd wil je graag dat alles goed geregeld is.

Wij begrijpen dat als geen ander. Dus vanzelfsprekend besteden we veel aandacht aan het gehele proces. Klanten omschrijven ons als deskundig, persoonlijk, daadkrachtig en betrouwbaar.

Ons eerlijke advies geeft vertrouwen, waardoor mensen zich snel op hun gemak voelen.



### Meer over Natascha

Natascha is geboren en getogen in de Betuwe, waar ze nog steeds met veel plezier woont en werkt.

Ze is al jong in de makelaardij terecht gekomen en kent het gebied als geen ander.

Door het stellen van de juiste vragen en écht te luisteren weet ze keer op keer het beste resultaat te bereiken voor haar klanten.

Ze is eerlijk, oprecht en duidelijk.

**Tot snel!**  
*Natascha Gerrits*



## Het Fundament Makelaardij

Wanneer er besloten is om het vertrouwde huis, de plek die een thuis is te verkopen, willen verkopers dat hier zorgvuldig mee omgegaan wordt.

We horen vaak van verkopers dat ze de woning graag gunnen aan een nieuwe koper die er met net zoveel plezier gaat wonen dan zij dat zelf gedaan hebben. Lief en leed is daar meegemaakt en er zijn waardevolle herinneringen ontstaan.

Als koper wil je serieus genomen worden. Hierbij is de tijd die je krijgt om de woning te bekijken en een beslissing te nemen, van grote waarde. Bij ons krijg je de tijd om een weloverwogen beslissing te nemen. Ook in een dynamische markt zoals nu!

Met de verkoper wordt gekeken naar de beste verkoopstrategie. Het kan dan zijn dat er gekozen wordt voor een verkoop bij inschrijving bijvoorbeeld. Voor een koper vaak niet de leukste manier om een woning te kopen. Maar als er veel kandidaat kopers zijn, wel de eerlijkste manier om iedereen gelijke kansen te geven. Dit wordt vooraf aan de potentiële kopers kenbaar gemaakt.

Wij staan voor transparante dienstverlening, daarom hieronder een aantal zaken die je als koper moet weten om een overwogen beslissing te nemen.

### Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoekplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

#### • Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

#### • Bouwkundig

Het verdient de aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Als je als koper besluit om geen bouwkundige in te schakelen, dan dien je je te realiseren dat de eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor je eigen rekening zijn.

#### • Ontbindende voorwaarden

Dit zijn voorwaarden die je als koper kan stellen, waaronder je de woning wenst aan te kopen. Een voorbeeld hiervan is de financiering. Je kan als koper bij een bieding een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met Nationale Hypotheekgarantie/huisvestingsvergunning) opnemen. Je Geeft dan aan voor welk bedrag en binnen welke termijn je dit geregeld hebt.