

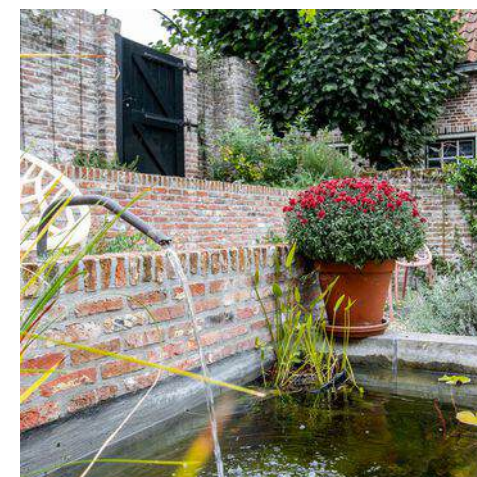


**Molenstraat 2
Woudrichem**

Het 'Jacoba van Beieren' huis

Waar Maas en Waal tezamen stroomt, en Gorkum rijst van ver, daar staat een van de meest bijzondere panden die Woudrichem rijk is. Het is het oudste bewaard gebleven stenen huis, gebouwd eind 14e eeuw. Dit Middeleeuwse pand is een feest om in te wonen, het combineert stad, land en water! Dit bijzonder ruime en sfeervolle Rijksmonument ligt in het centrum van het historische vestingstadje, aan achterzijde grenzend aan de stadswal, met uitzicht vanaf het heerlijke dakterras op het punt waar de Maas en de Waal samenstromen in de Merwede. Deze representatieve

residentie verkeert in prima conditie. Het is grondig gerenoveerd en met zorg onderhouden volgens strenge monumentennormen en het biedt ook modern comfort voor een heerlijk woon- en werkklimaat (energielabel E) De kapel is zeer geschikt voor werkruimte, representatieve ontvangsten of als expositieruimte. Achter het huis ligt een onder architectuur aangelegde stadstuin, die privacy biedt, onderhoudsvriendelijk is aangelegd en ingedeeld met terrasjes, grind en plantenborders. Dit is een droomhuis waar u zo kunt intrekken (ook als tweegeratiewoning).



Beknopte gegevens

Soort woonhuis:	herenhuis
Bouwjaar:	eind 14e eeuw
Woonoppervlakte:	ca. 438 m ²
Inhoud:	ca. 1850 m ³
Perceeloppervlakte:	398 m ²
Aantal kamers:	12
Aantal slaapkamers:	7
Bijgebouwen:	houten berging
Tuin:	fraaie, onder architectuur aangelegde achtertuin en zonnig dakterras met uitzicht op de achtergelegen rivier De Merwede
Ligging:	in de oude vesting, aan achterzijde grenzend aan de stadswal.
Bijzonderheden:	het betreft een rijksmonument. De vesting, waar dit woonhuis onderdeel van is, valt onder beschermd stads- en dorpsgezicht.



Vestibule, entree en toiletten

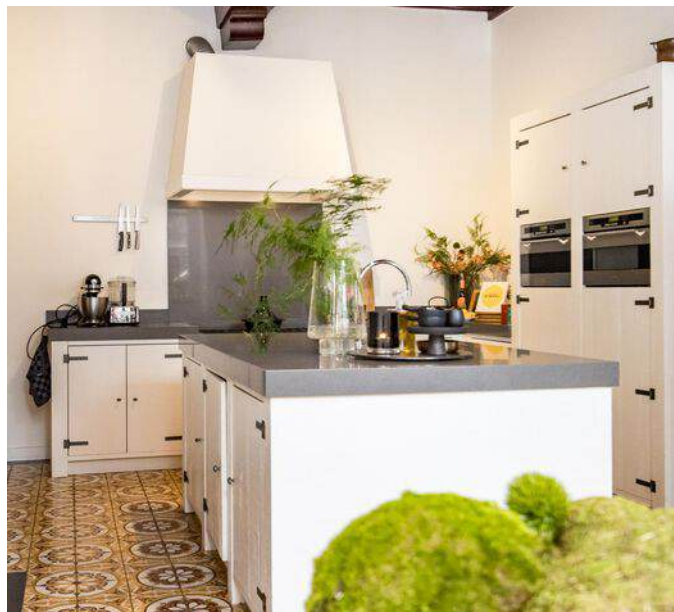
Als u de vesting in komt, proeft u al de sfeer van wat u in dit woonhuis gaat aantreffen. Authentieke details zijn gecombineerd met de hedendaags comfort. De vestibule leidt naar de grote hal, welke bestaat uit een voor- en achtergedeelte. Vanuit deze hal is de toiletgroep bereikbaar, evenals de muziekkamer en werkkamer, de keuken, de kapel en de hobbykamer.



Keuken begane grond

De heerlijke woonkeuken op de begane grond is uitgerust met een keukenopstelling in L-vorm en een ruim spoeiland. Een historische houten schouw met klassieke witjes bevat de houtkachel, die naast comfortabele vloerverwarming deze ruimte verwarmt.

De hoge ramen zorgen voor veel daglichtinval en een aangename sfeer. De authentieke inbouwkast is een knipoog naar vroeger tijden. De balken en vloertegels dragen bij aan de bijzondere sfeer!

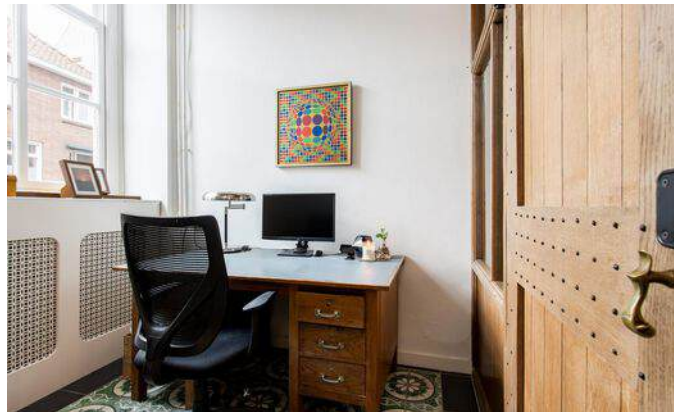






Werkkamer

In de oude conciërgerie (aan de voorzijde van het pand) bevindt zich de werkkamer. Door de glazen pui aan binnenzijde is er in deze kamer een fijne ruimtelijke beleving. De radiator webbing zorgt voor een brede vensterbank onder het hoge, met roeden verdeelde, raam.



Muziekkamer

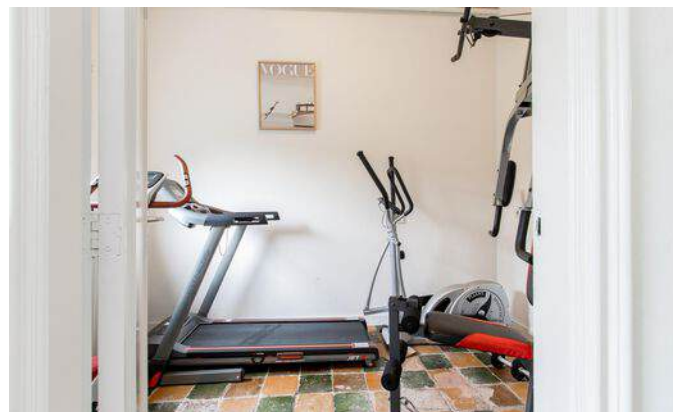
De muziekkamer, zoals deze door de huidige bewoners wordt genoemd, bevindt zich eveneens aan de voorzijde van de woning. Ook hier is eenzelfde radiatorwebbing gehanteerd en er is een vaste inbouwkast.



Hal, kelder en hobbykamer

Het achterste gedeelte van de hal leidt naar de bijkeuken, de kelder, de hobbykamer en de kapel. Tevens geeft de deur aan het einde toegang tot de achtertuin.

De kelder is onderverdeeld in twee gescheiden opslagruimten. De hobbykamer is gesitueerd aan de achterzijde van het woonhuis.



Kapel

De eye-catcher van dit huis is de 17e eeuwse kapel. Hier hebben de nonnen tot in de jaren '80 dagelijks gebeden en gezongen. De kapel is een grote, open ruimte met een indrukwekkend tongewelf. In het tongewelf zitten nog twee balken met historische schilderijen. De later geplaatste entresol geeft extra mogelijkheden om de kapel voor verschillende doeleinden in te zetten.





Bijkeuken

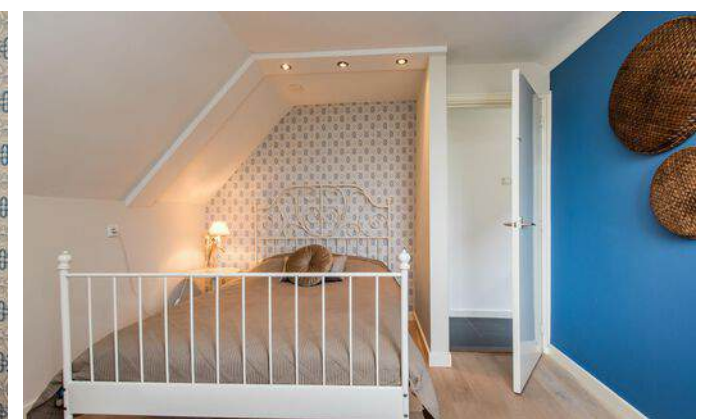
Deze voormalige keuken van de nonnen wordt nu gebruikt als bijkeuken en is voorzien van een pantry en een vaste wandkast waar ook de wasmachine en wasdroger zijn opgesteld.

Bijzonder detail in deze voormalige 'kloosterkeuken' is een liftje, waarmee in vroeger tijden het eten naar de woonkamer boven (de refter) werd getrokken.



Slaapkamer

Via de trapgang in de achterhal, vinden we, op split-level niveau, een slaapvertrek. Een raam geeft hier prachtig uitzicht op de achtertuin en op de achtergelegen rivier.



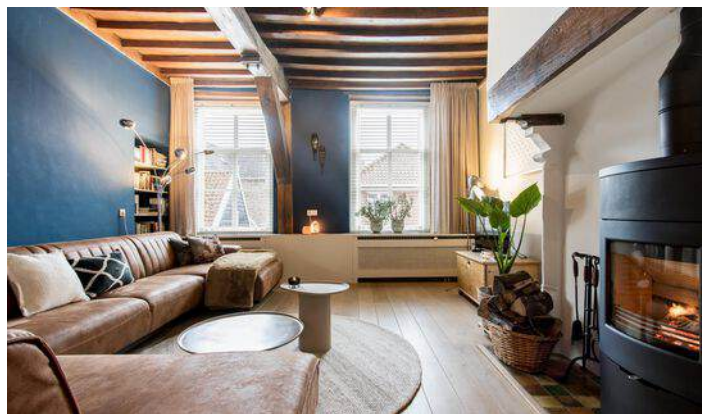
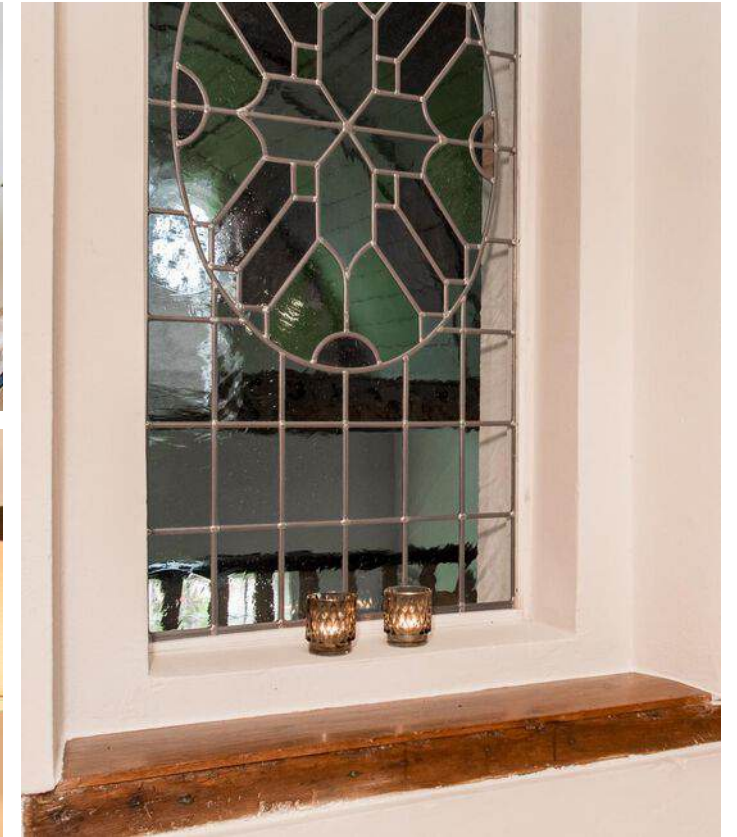
Living

Vervolgens bereikt u de riante woonkamer (64 m²). Deze is opgedeeld in twee sectoren: het eetgedeelte en het zitgedeelte. Vanuit het eetgedeelte is de kleine keuken, de speelkamer en de badkamer bereikbaar. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het dakterras. Het dakterras biedt een panoramisch uitzicht op de rivier en de oude stadshaven.

Het zitgedeelte is uitgerust met een fijne houtkachel die de gehele ruimte in combinatie met radiatoren behaaglijk verwarmt. De woonkamer heeft een mooie houten vloer. In de woonkamer staat een bijzondere historische spiltrap die leidt naar de tweede etage.

Een authentiek en sfeervol glas-in-loodraam geeft een doorkijk naar de achtergelegen kapel.





meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



Keuken eerste verdieping

Een extra keuken op de eerste verdieping is extra fijn. Zo is het mogelijk om hier ook te koken en koffie te zetten, zodat je op deze etage geheel zelfstandig kunt verblijven. Het schuifluik opent het liftje wat vanuit de bijkeuken omhoog getrokken kan worden. Deze keuken heeft een mooie terazzo vloer.



Speelkamer en badkamer

Naast de eetkamer, aan de voorzijde van het woonhuis, bevindt zich een afgescheiden vertrek, wat door de huidige bewoners wordt gebruikt als speelkamer. Dit vertrek kan ook prima als werkkamer of als slaapkamer gebruikt worden. Een badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel, maakt deze etage geheel zelfstandig bewoonbaar.



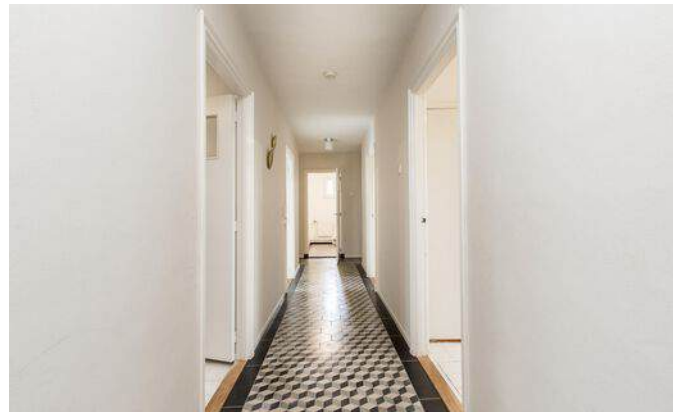
Dakterras

Op het dakterras is het heerlijk vertoeven. Hier zit u lekker in het zonntje, met uitzicht over de stadswallen en de achtergelegen rivier. Ziet u zichzelf al zitten? Met een wijntje en een stukje kaas? Genieten op en top!



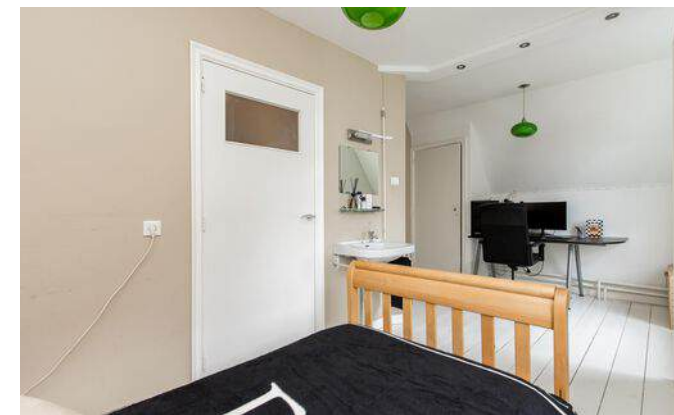
Overloop

Via de wenteltrap bereikt u de tweede etage. Via het voorportaal krijgt u toegang tot de overloop met overige vertrekken op deze verdieping.



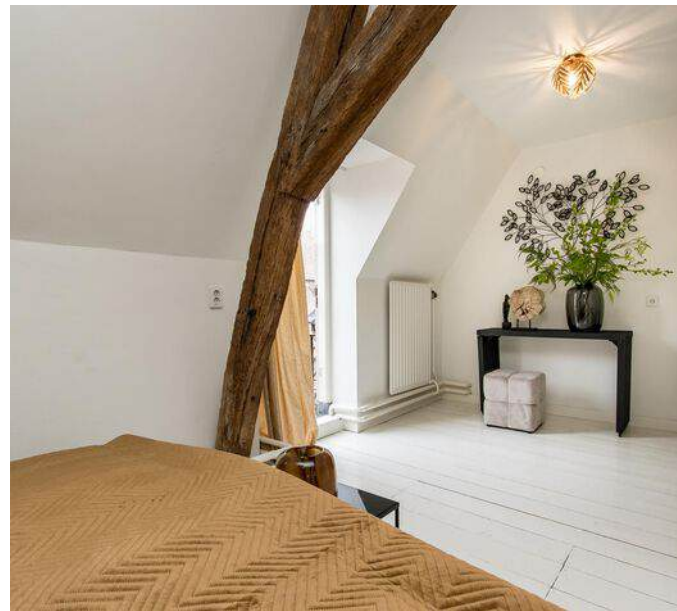
Slaapkamer

De eerste slaapkamer die u bereikt bevindt zich aan de zijgevel en is via 2 deuren toegankelijk (zoals ook twee andere slaapvertrekken dat zijn). Hieruit is af te leiden dat er in vroeger dagen veel cellen (kamers voor nonnen) waren op deze verdieping. Voor het huidige gebruik zijn op deze etage 4 ruime slaapkamers gecreëerd.



Masterbedroom

Deze grote slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Een prachtige ruime kamer, waarbij de houten gebinten van het pand in het zicht zijn verwerkt. Een deur geeft toegang tot een klein balkon, met wederom uitzicht op de achtergelegen rivier. Ook dit vertrek is voorzien van een eigen wastafel en twee inbouwkasten.





Masterbedroom 2

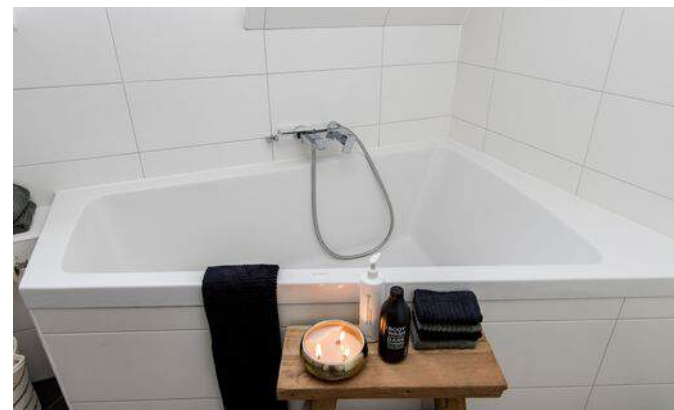
De tweede grote slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en ligt in het spiegelbeeld van de andere slaapkamer. Deze kamer is wederom via 2 deuren toegankelijk en heeft ook een eigen wastafel. Ook hier zijn de houten gebinten in het zicht verwerkt.





Badkamer

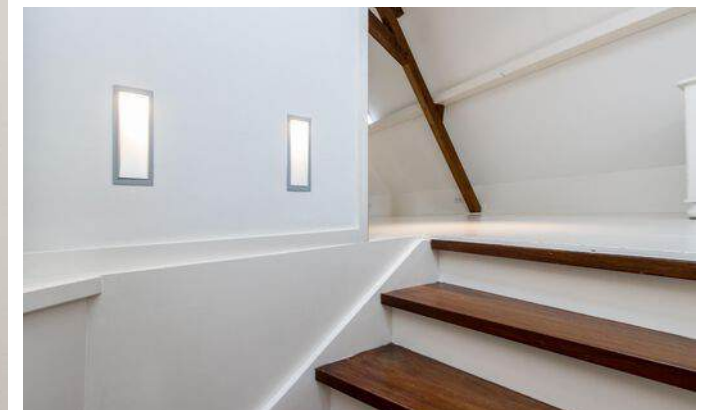
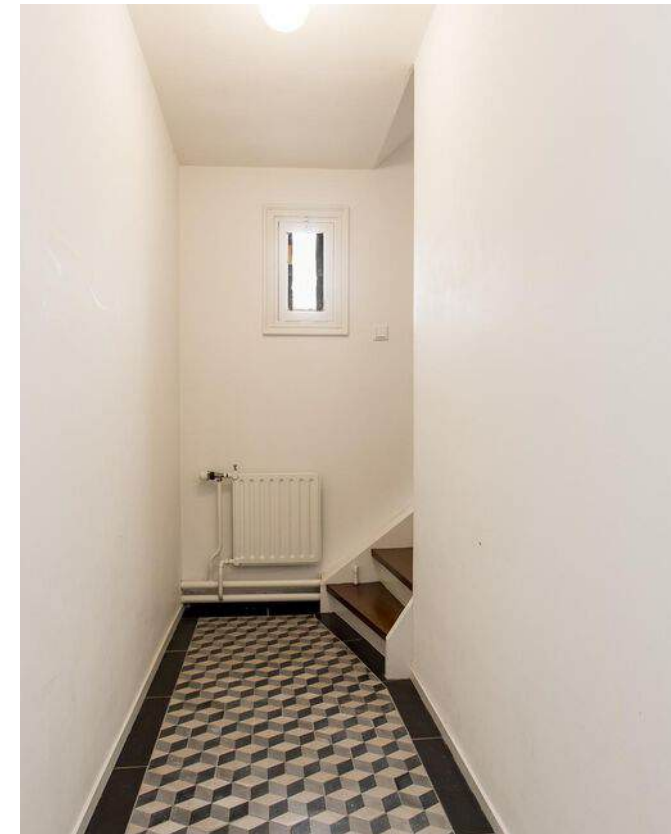
Aan het einde van de overloop treft u aan achterzijde de badkamer aan. Deze is uitgerust met een ligbad, een toilet, een douchecabine en een wastafel. Heerlijk ruim en licht! De badkamer is voorzien van vloerverwarming.



Slaapkamer en tussenhal

Aan overzijde van de badkamer is de vierde slaapkamer gesitueerd. Ook deze kamer heeft een eigen wastafel en is voorzien van een vaste kastruimte.

De tussenhal leidt naar de trap naar de derde etage.



Zolder

De derde etage omvat een riante, open zolderruimte, met daarachter nog een extra bergruimte. Bijzonder detail hier is het ronde raam dat zicht geeft op de vesting.



Achtertuintuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is, zoals reeds gezegd, in 2022 onder architectuur aangelegd en is ingedeeld met terrasjes, grindpaden, plantenborders en een authentieke kruidenbank.

In vroeger dagen, als men niet al te fris meer rook, ging men zitten of liggen in deze kruidenbank, waardoor men weer heerlijk riekte naar tijm, oregano of basilicum.

In de achtertuin staat een ruime houten berging voor het herbergen van uw tuinspullen en fietsen. Tevens zijn er twee houtopslagplaatsen.

Een poort geeft rechtstreeks toegang tot de achtergelegen stadswal.







meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

Bijzonderheden

Bouwwijze woonhuis:

het woonhuis is traditioneel gebouwd. De gevels zijn vervaardigd van massief steens metselwerk, op sommige plaatsen meer dan een halve meter dik. De begane grondvloer is van beton en alle verdiepingvloeren zijn van hout. Het dak is met pannen gedekt.

Isolatie:

het woonhuis is voorzien van dakisolatie en isolerende beglazing of van achterzetramen waar enkel glas is. Het huis heeft energielabel E.

Nutsvoorzieningen:

er zijn zelfstandige aansluitingen op water-, gas- en elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeenteriool.

Installaties:

de verwarming wordt verzorgd door een cv-installatie, aangestuurd door 2 c.v.-ketels (bouwjaar resp. 2009 en 2015). In de keuken en badkamer is vloerverwarming aanwezig.

Woonhuis is een Rijksmonument en valt onder beschermd stadsgezicht:

- het betreft hier een beschermd monument in het kader van de Monumentenwet, geregistreerd in het rijksmonumentenregister onder nummer 39584. Hierdoor kan op onderhoudskosten (instandhoudingskosten) 38% subsidie worden aangevraagd.
- het centrum van de vesting, waar de woning onderdeel van is, valt onder rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.

Een aantal belangrijke instanties m.b.t. informatie over monumenten:

- Rijksdienst voor cultureel erfgoed, Amersfoort, tel.: 033-4217421
- Stichting Nat. Restauratiefonds, Amersfoort, tel.: 088-253 9020
- Monumentenwacht Noord-Brabant tel. 0411-643366.

Waarborgsom:

in de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage 10% van de koopsom worden gesteld, te voldoen door koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Diversen:

- in het perceel heeft in het verleden een ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen gelegen, welke is gereinigd en afgevuld met zand. Terzake hiervan is een KIWA-sanering-certificaat afgegeven, bekend onder registratienummer A.12962 d.d. 17.07.1993, zie in MOVE;
- voor erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen enz. verwijzen wij naar de voorgaande akte van levering in te zien op MOVE.
- gelet op het bouwjaar van het woonhuis wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen.
- bouwtechnische staat te krijgen kunt u het inspectierapport, wat door Monumentenwacht Noord-Brabant in 2023 in opgesteld, inzien op MOVE.
- voor meer informatie verwijzen wij door naar vragenlijst deel B, in te zien op MOVE, waar u ook de lijst van roerende zaken ziet.
- de bestemming van het woonhuis volgens het vigerende bestemmingsplan luidt: "gemengde doeleinden", d.w.z. dat er niet alleen gewoond mag worden maar op de begane grond ook ondermeer detailhandel toegestaan is, atelier-, praktijk- en kantoorruimte. Zie voor bestemmingsplankaart en voorschriften MOVE.

Algemeen:

- voor informatie over de gemeente Altena kunt u kijken www.altena.nl. Hier vindt u ondermeer informatie over scholen, (sport)verenigingen, kerkgenootschappen, etc.;
- het voetveer naar Gorinchem vind u 'om de hoek';
- centraal gelegen op korte reisafstand van de oprit autosnelweg A27 Utrecht – Breda (ca. 10 autominuten).

• om meer in

Wonen in Woudrichem



Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



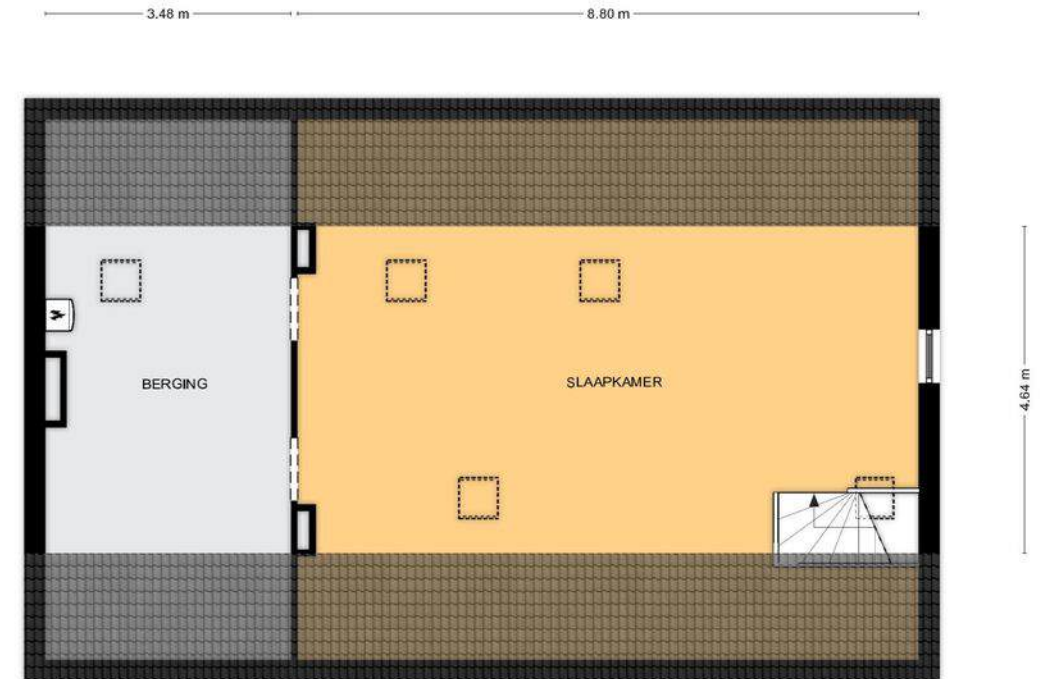
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekorten 'Vrijgevoerd'



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond derde verdieping



Kadastrale kaart



meester in monumentale huizen



www.hofstaetmakelaardij.nl

Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Hofstaete Makelaardij o.z. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Onderzoeksplicht koper:

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop. In dit kader is het wellicht ook verstandig om het object bouwkundig te laten keuren.

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overeenkomst:

er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door de koper niet wordt opgezegd.





Uw makelaar



Nico van Vliet

MAKELAAR / TAXATEUR O.Z.

Hofstaete Monumentaal is een makelaar in exclusief en monumentaal onroerend goed.

Exclusieve objecten en monumenten verlangen een speciale benadering.

Bent u op zoek naar een expert op het gebied van monumenten en exclusieve huizen? Hofstaete Monumentaal biedt u deze expertise.

Hofstaete Monumentaal  Gasthuisstraat 32  5301 CC Zaltbommel
T 0416-671700  E info@hofstaetemakelaardij.nl  W www.hofstaetemakelaardij.nl

