



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Dijkvilla met fenomenaal dakterras



Alphen
Greffelingsdijk 10

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3

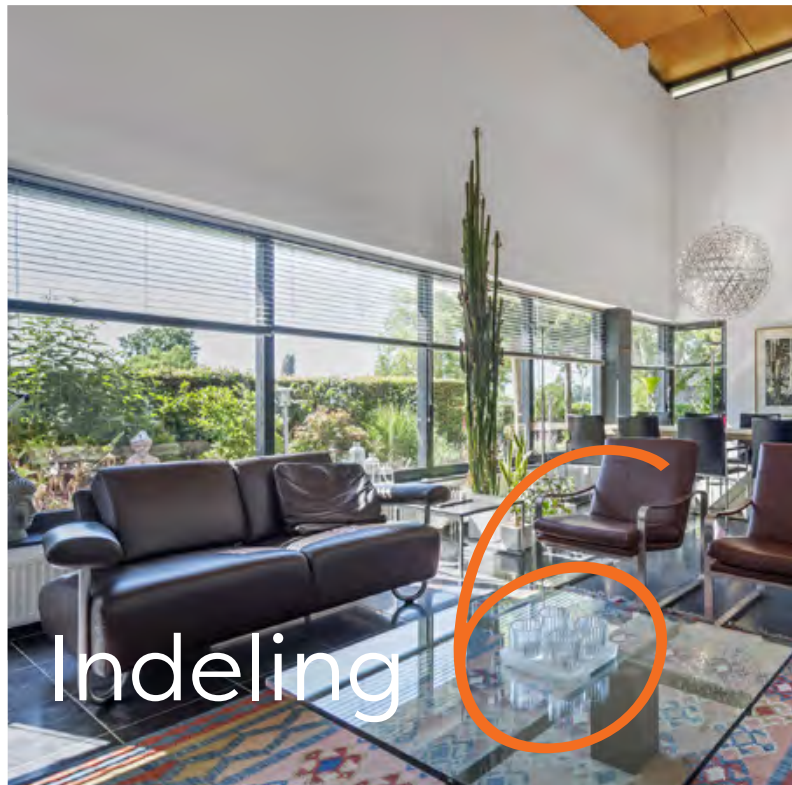


Alphen



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

32



34

Plattegronden





Vraagprijs € 800.000,- k.k.

Deze unieke dijkvilla uit 1994 is ontworpen met een knipooog naar de Bossche school; hoge ruimtes, strakke vormen en veel doorkijkjes in de woning zelf en naar buiten. De wonderen van de natuur zullen uw blik vanaf het dakterras met panoramaview telkens weer verrassen. Van de eerste zonnestralen die het landschap verwarmen tot aan dwarrelende sneeuwvlokken. Het terras beschikt naast een groot buitengedeelte namelijk ook over een dakhuis met zitje. Bijzonder is ook het vrije gevoel dat door de living ademt. De hoogte van de ruimte komt prachtig uit in de vide en de doorkijk naar de overloop. De doorkijk naar de Maas haalt het buitenleven naar binnen. Het eikenfineerplafond maakt de woonkamer behaaglijk net als de strakke gashaard.

Hoge ruimtes en strakke vormen

Alle elementen en elk detail in deze woning getuigen van een stijlvol interieur. Het ontwerp haalt het daglicht vorstelijk binnen. De mahoniehouten trap met leuning van staal schittert in het licht dat via de dakopbouw in de hal binnenvalt. Aansluitend aan de woning een fijne tuin, met een buitenkeuken, fraaie vijver en een royale veranda met

houtkachel en doorkijk naar de Maas. In de onder architectuur ontworpen terrassentuin aan de overzijde van de dijk, geniet u volop van rijkelijk begroeide borders en een extra terras.

Comfortabel en uniek

De dijkvilla is gebouwd op de plek waar ooit een Harmoniezaal stond. Bij het ontwerp is de vroegere boerderijgevelindeling behouden, met een symmetrische indeling van voordeur en ramen. Maar dan met moderne materialen. Een comfortabel en uniek huis met vijf slaapkamers op een steenworp afstand van de natuur. In het buurtschap 'Greffeling' woont u rustig met diverse voorzieningen zoals een basisschool, een plezier jachthaventje en restaurant in de buurt. De schuur/berging heeft een eigen entree aan de achtergelegen Greffelingsestraat. Daarbij beschikt u over drie parkeerplaatsen op eigen terrein.

Aan de Maas

Het Gelderse Alphen ligt vlak bij de grens met Noord-Brabant. Met de uitvalswegen in de buurt zijn het bourgondische Den Bosch en studentenstad Nijmegen in een half uur bereikbaar. Over de Maas gaan diverse pontjes zoals het fietsveer naar Tiel of het autoveer naar Oijen en Lith (Noord-Brabant).





Alphen

Alphen aan de Maas

Alphen in de gemeente West Maas en Waal ligt in het door Boudewijn de Groot bezongen prachtige Land van Maas en Waal. Alphen is een gemoedelijk dorp met een aantal basisvoorzieningen waaronder een basisschool, voetbalvereniging, enkele horecagelegenheden en een vernieuwd dorps huis waar dagelijks voor alle leeftijden iets georganiseerd wordt. Op zo'n 400 meter afstand vindt u, langs de Maas, een compleet nieuw aangelegd natuurgebied met fiets- en wandelpad waar je heerlijk kunt ontspannen. Het dorp telt ongeveer 1.675 inwoners en ligt op maar enkele kilometers afstand van de dorpen Dreumel en Beneden-Leeuwen, waar een ruim aanbod aan winkels en horeca te vinden is.

Fietsen, wandelen en watersport

Het Land van Maas en Waal is een dunbevolkt en landelijk gebied. Kenmerkend is het rivierenlandschap met dijken en polders. Landbouw en natuur, waaronder weidepercelen en fruitteelt, natuur en water wisselen elkaar af. De aangename rust en de ruimte is heerlijk voor rustzoekers die houden

Gemoedelijk wonen in het Land van Maas en Waal

van fietsen en wandelen. Dichtbij ligt watersport- en recreatiegebied de Gouden Ham met talrijke mogelijkheden voor recreatie op, aan of in het water. Maar ook de Tuinen van Appeltern zijn een trekpleister van formaat en een ware inspiratiebron voor tuinliefhebbers.

Landelijk en centraal

Op slechts een steenworp van het dorp, de dijk met daarachter de meanderende Maas. Er zijn enkele recreatiehaventjes op korte afstand gelegen. Ook dichtbij liggen de grotere plaatsen Dreumel, Beneden-Leeuwen, Druten en het via het veer nabijgelegen Oss. Studentenstad Nijmegen (op 33 km) en de Brabantse hoofdstad 's-Hertogenbosch (op 29 km) zijn eveneens makkelijk en snel te bereiken.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Dijkvilla
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1994
Ligging	Aan de Maasdijk in het buurtschap 'Greffeling'. Met de natuur op steenworp afstand en basisschool, restaurant en plezier jachthaven op zo'n 1.500 m. Supermarkt, winkels en horeca in Dreumel en Beneden-Leeuwen (5 km) of ruim aanbod op circa 11 fietskilometers in Oss en Tiel. Op 6 kilometer van waterrecreatiegebied De Gouden Ham.
Bereikbaarheid	Alphen ligt circa 10 km van de A15. Steden als Oss (11 km), Tiel (17 km of 11 km met fietspont), Den Bosch en Nijmegen (30 km) zijn goed bereikbaar. De autoveren Alphen - Oijen en Alphen - Lith (Noord-Brabant) liggen op 1 á 2 km.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	194 m ²
- overige inpandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	55 m ²
- externe bergruimte	24 m ²
Inhoud	678 m ³
Perceeloppervlakte	642 m ²
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	3
Bijzonderheden	Fijne dijkwoning met dakterras; 360° uitzicht over de Maas en Alphen.
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Heerlijke, unieke woning met veel lichtinval en doorkijkjes naar de tuin en de rivier de Maas;• Prachtig dakterras met panoramaview, voor vergezichten over de rivier en de prachtige omgeving;• Terrassentuin om lekker te ontspannen;• Schuur/berging met eigen entree aan de achtergelegen Greffelingsestraat;• 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Globale gegevens

Parterre	Entree, hal, werk-/slaapkamer, toilet, zijentree, keuken, woonkamer, keuken en aangebouwde veranda.
Eerste verdieping	Overloop, vier slaapkamers en badkamer.
Tweede verdieping	Overloop met kleine zit, dakterras en 360°-zicht.
Tuin	Tuinveranda, vijver, 3 parkeerplaatsen op eigen terrein, terrassentuin en schuur.



Indeling

Begane grond

Entree

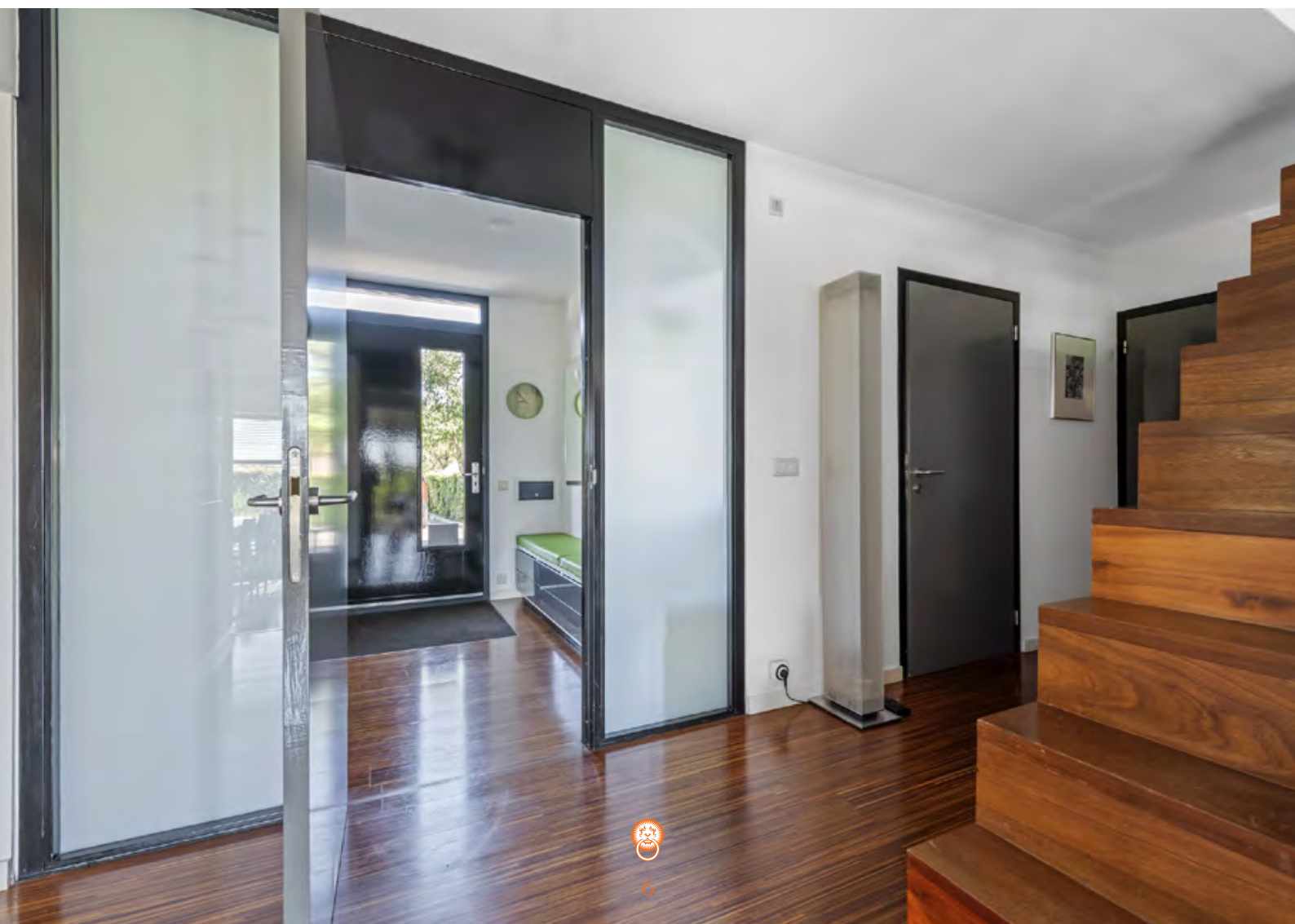
Lichte, royale entree met garderobe en een handige zit-/opbergbank.

Hal

De mahoniehouten trap met leuning van staal vangt alle blikken. De trap, met een speels doorkijkje naar de woonkamer, sluit naadloos aan bij de bamboe-parketvloer. Het licht dat via de dakopbouw binnenvalt, zet het hart van het huis prachtig in de schijnwerpers.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.





Werkkamer

Heerlijke, lichte werkkamer met zicht op de dijk. Wilt u ook nog werken met de Maas op de achtergrond? Met open deur heeft u, via de doorkijk naar de woonkamer, zicht op de Maas. Het vertrek, met bamboe-parketvloer, is ook te gebruiken als speel-, game- of slaapkamer op de begane grond.





Achterentree/Bijkeuken

Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen, de meterkast en CV-ruimte, een bergkast en bergruimte. Ook is er een extra buitendeur, ideaal als zijentree.



Keuken

Een echte leefkeuken om lekker te koken en gezellig bij te praten bij het barretje waarmee het spoeeiland is uitgerust. Deze half open keuken van Bulthaup is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De bamboe-parketvloer laat het geheel mooi uitkomen. Een deur geeft toegang tot het terras en de aangebouwde veranda.









Woonkamer

Het vrije gevoel ademt door deze living. De hoogte komt schitterend tot uiting in de vide met doorkijk naar de overloop en doorkijk naar de Maas. De Belgische hardstenen vloer combineert prachtig met het eikenfineerplafond. Het eiken geeft de ruimte ook warmte net als de strakke gashaard met tv-meubel. Een deur geeft toegang tot het terras.





Eerste verdieping

Overloop

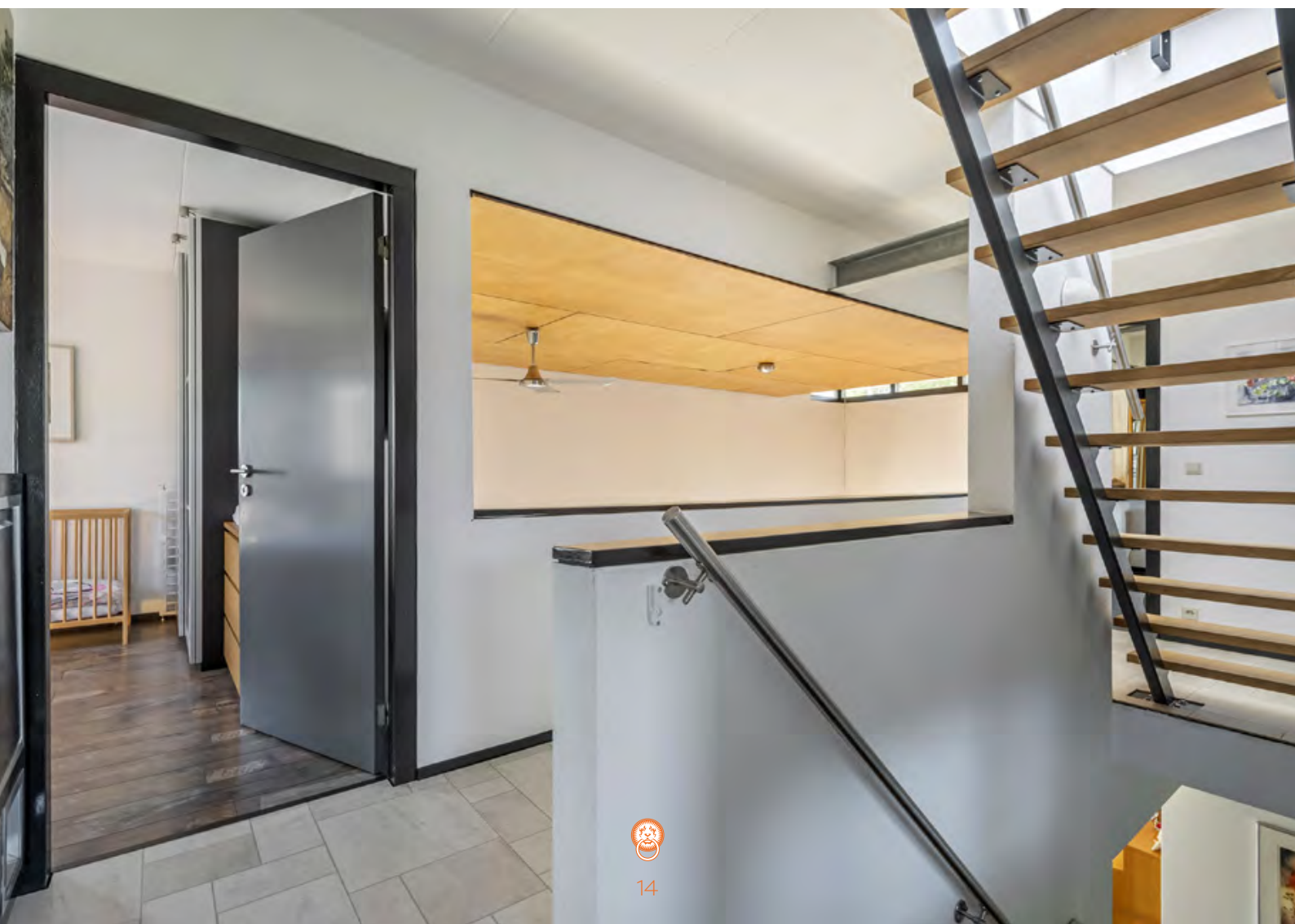
De stalen balk in het zicht laat het stoere karakter van het ontwerp zien. De waskoker op de overloop leidt de was direct naar de wasruimte.

Badkamer

Met vloerverwarming, Whirlpool ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel en toilet.

Vier slaapkamers

In alle vier de slaapkamers komt het daglicht rijkelijk binnen. De masterbedroom biedt zicht op de Maas en is voorzien van airconditioning. De vierde slaapkamer heeft een Frans balkon met zicht naar de Maas.











Tweede verdieping

Dakterras met dakhuis

De dakopbouw, met een dakhuis en een groot dakterras, geeft deze woning een unieke plus. Deze ruimte is bereikbaar via een vaste eikenhouten trap. Hier geniet u van een 360° zicht naar de Maas en haar uiterwaarden en het polderlandschap aan de andere zijde. met binnenzitje om te genieten van het uitzicht bij mindere weersomstandigheden zoals onweer en sneeuw, of van het oudjaarsvuurwerk over de Maas.







Buiten

Tuin

De onder architectuur ontworpen tuin, omarmd het woonhuis. Een fraaie vijver, borders met een rijke begroeiing, enkele bomen en diverse zitjes. In deze tuin geniet u heerlijk van het buitenleven. Doordat het huis op dijkniveau is gelegen biedt de tuin ruim zicht over de uiterwaarden naar de Maas.

Veranda

Royale veranda (39m²) met een houtkachel, buitenkeuken en glazen schuifpui. Buiten zitten als de eerste zon zich weer laat zien, lekker lang natafelen en genieten van zwoele zomeravonden. Met deze heerlijke veranda beleeft u alle seizoenen.

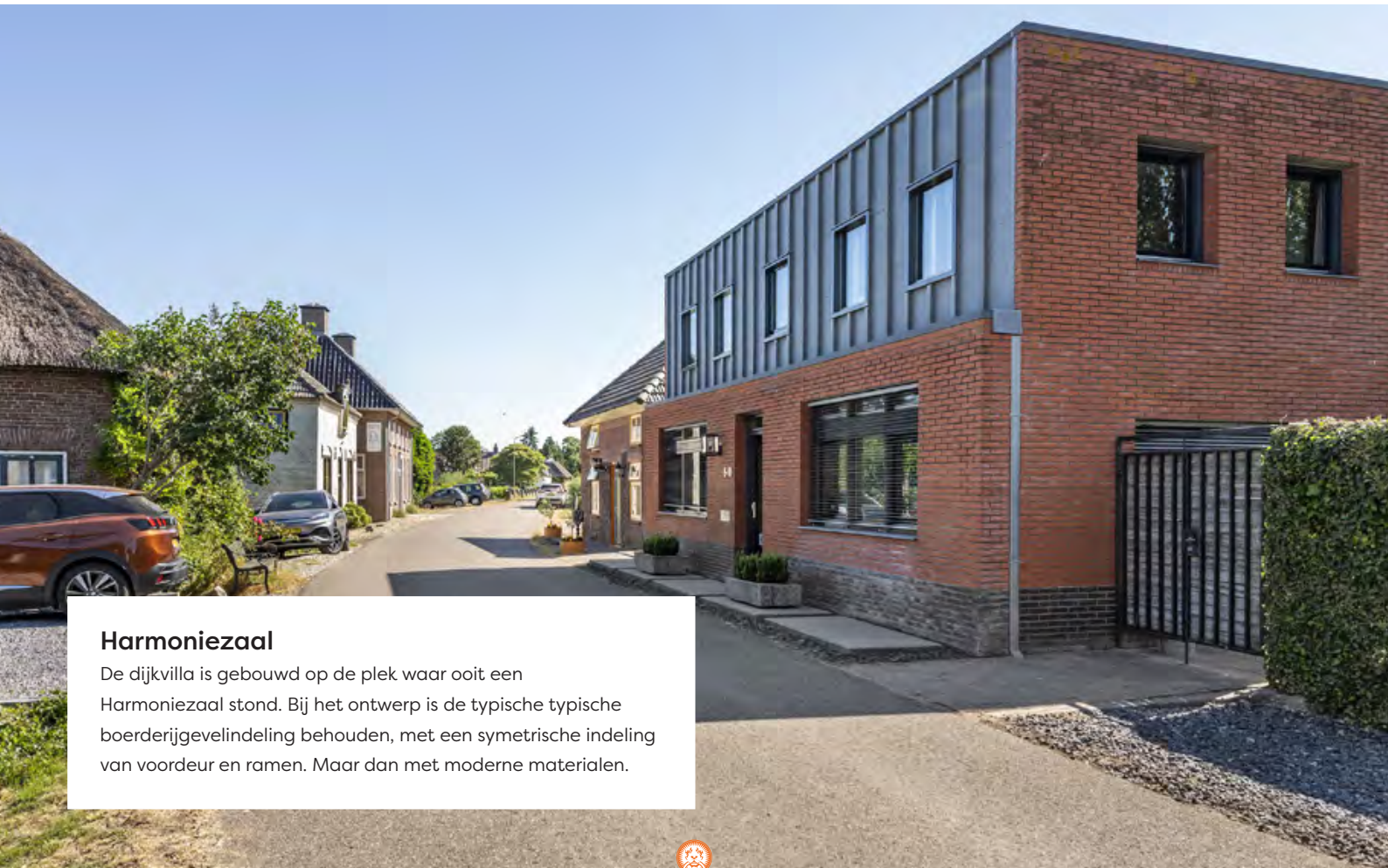
Extra tuin met schuur

Aan de overzijde van de dijk is een extra perceel ingericht met een heerlijke tuin met ruime zit, borders en een ruime schuur met openslaande deuren aan de tuin- en straatzijde. De deuren aan de straatzijde komen uit in de achtergelegen Greffelingsestraat. Op het eigen terrein zijn drie parkeerplaatsen.









Harmoniezaal

De dijkvilla is gebouwd op de plek waar ooit een Harmoniezaal stond. Bij het ontwerp is de typische typische boerderijgevelindeling behouden, met een symetrische indeling van voordeur en ramen. Maar dan met moderne materialen.













Bewoners vertellen

Destijds was onze grootste wens een centraal gelegen dijkhuis, want we werkten in Amsterdam en Tilburg. Jarenlang hebben we in de Betuwe gezocht. Totdat iemand ons attendeerde op het Land van Maas en Waal. Hemelsbreed nog geen 7 km met de fiets van Tiel verwijderd en Den Bosch, Nijmegen en Oss binnen een half uur bereikbaar.

Een gouden greep. We vonden ons droomhuis in een werkelijk prachtig rivierengebied. Een rustig liggend modern dijkhuis. Comfortabel, ruim en knus met bijzonder mooie vergezichten over de rivier en de omgeving en een kavel grond extra aan de overkant van de weg.

Het huis is onder architectuur gebouwd; er zitten mooie elementen in, zoals de waskoker en gegalvaniseerde H-balken onder het plafond op de bovenetage. Eigenlijk industrieel vormgegeven, maar voor het bouwjaar de tijd ver vooruit. Door de bijzondere bouw is er veel lichtinval. De oorspronkelijke opdrachtgever, werkend in de bouwwereld, heeft degelijke materialen gebruikt.

Het woongenot is de afgelopen jaren vergroot nadat we de kavel aan de overkant hebben omgetoverd tot een prachtige

tuin met schuur en op het dak een dakhuis met dakterras hebben gebouwd. Hier kijk je heerlijk van je af, tot aan de horizon! Ook maakt het platte dak het schoonmaken van de zonnepanelen een makkie.

Het actieve dorp is nog geen 700 meter van het huis verwijderd en een mooie haven ligt op loopafstand evenals diverse horecavoorzieningen. Van hieruit hebben we met onze boot heel Nederland door gevaren. In het voorjaar zitten we snel buiten onder de veranda en bij de open haard om te genieten van de wijde blik, prachtige luchten en boten die voorbij komen. Het verveelt nooit! En met kerst staat, tot groot plezier van de (klein)kinderen, onze 5 meter hoge kerstboom te pronken in de kamer met vide.

Mensen die bij ons binnen komen zijn altijd verbaasd over de schoonheid die het huis en de bijzondere ligging hebben.

Dat gaan we zeker missen, maar gunnen het ook aan anderen die het huis net als ons liefdevol kunnen bewonen!



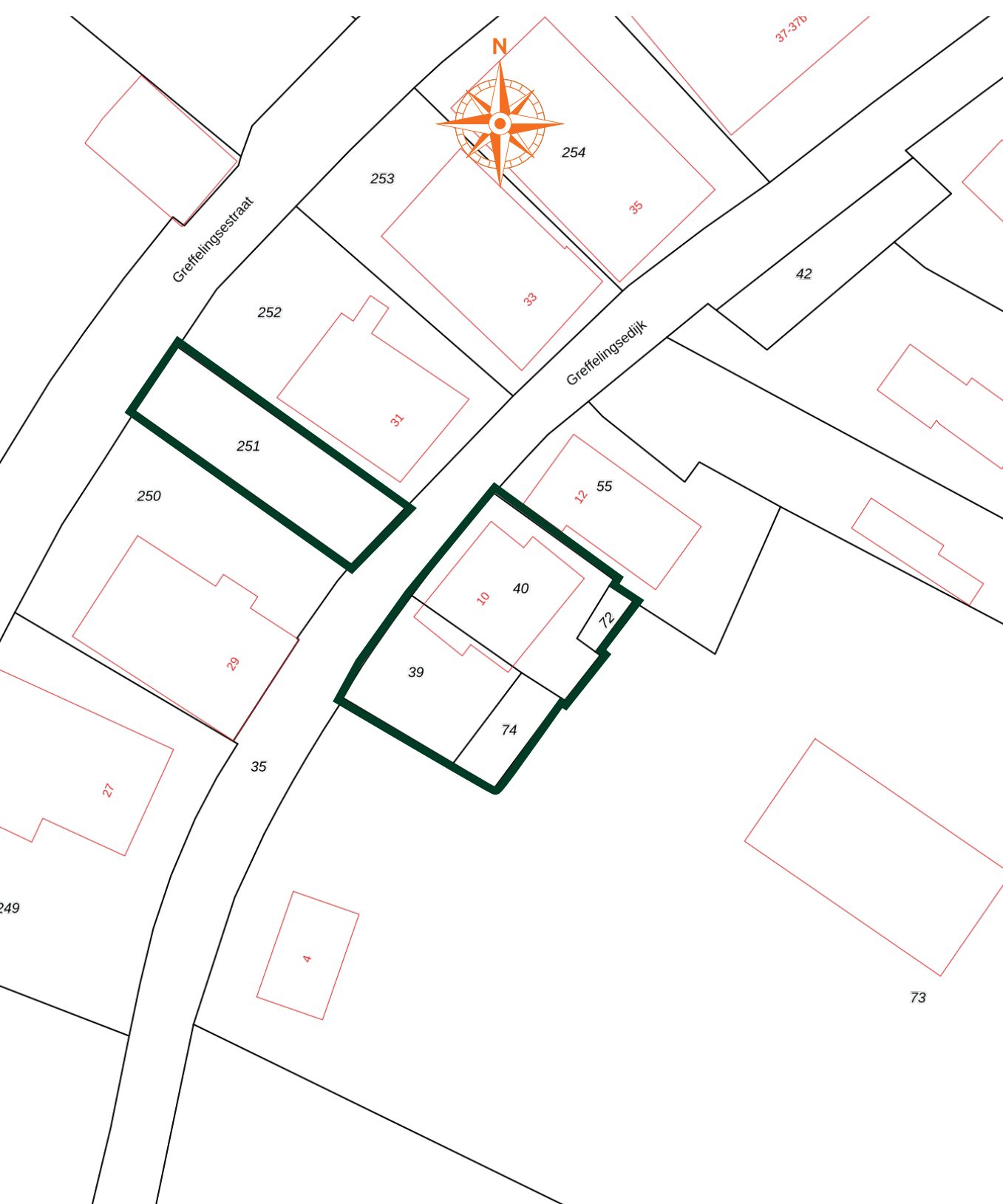
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen en een dakopbouw met dakterras.
Fundering	De woning is gebouwd op een betonnen plaatfundering.
Vloeren	De vloeren zijn van beton.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn deels opgetrokken in een geïsoleerde spouwmuurconstructie, deels voorzien van een zinken gevelbekleding.
Kap	De geïsoleerde kap is voorzien van een bitumineuze dakbedekking met balast(kiezel)laag. De verzinkte regenpijpen zijn geïntegreerd in het metselwerk.
Ramen, deuren en kozijnen	De hardhouten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele HR-beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Atag Q35, Bouwjaar 2005). De begane grond is voorzien van vloerverwarming en in de woonkamer zorgt een gashaard voor extra (sfeer)verwarming. Voorzien van een close-in-boiler in de keuken, 18 zonnepanelen op het dak en airconditioning in de masterbedroom.
Isolatie	Het huis beschikt over vloer-, gevel- en dakisolatie en is voorzien van dubbele HR-beglazing.
Energie label	A (geldig tot 26-10-2032)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het oorspronkelijke woonhuis is in 1994 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>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.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet(glasvezel).



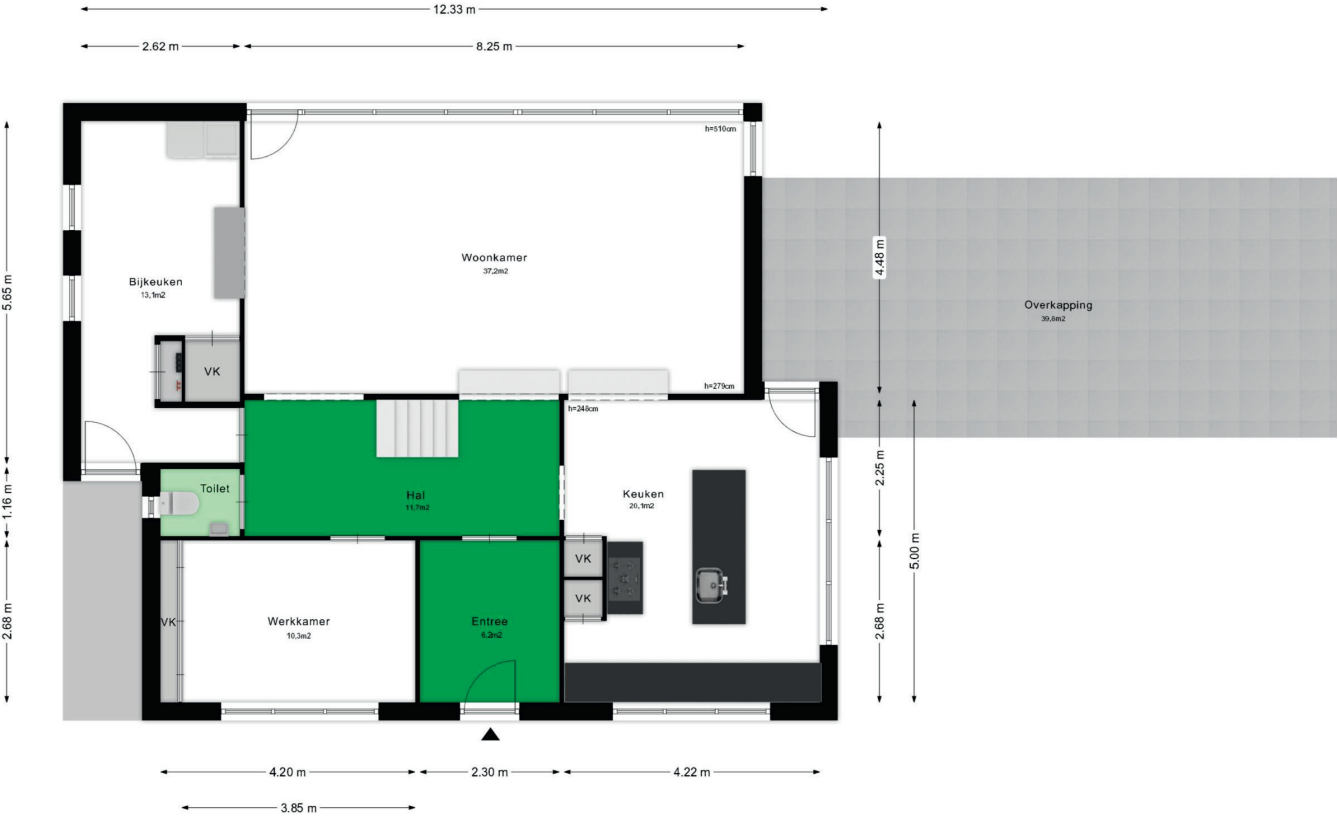
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Alphen, sectie D, nummers 39, 40, 72 en 74 en gemeente Appeltern, sectie H, nummer 251, samen groot 642 m².



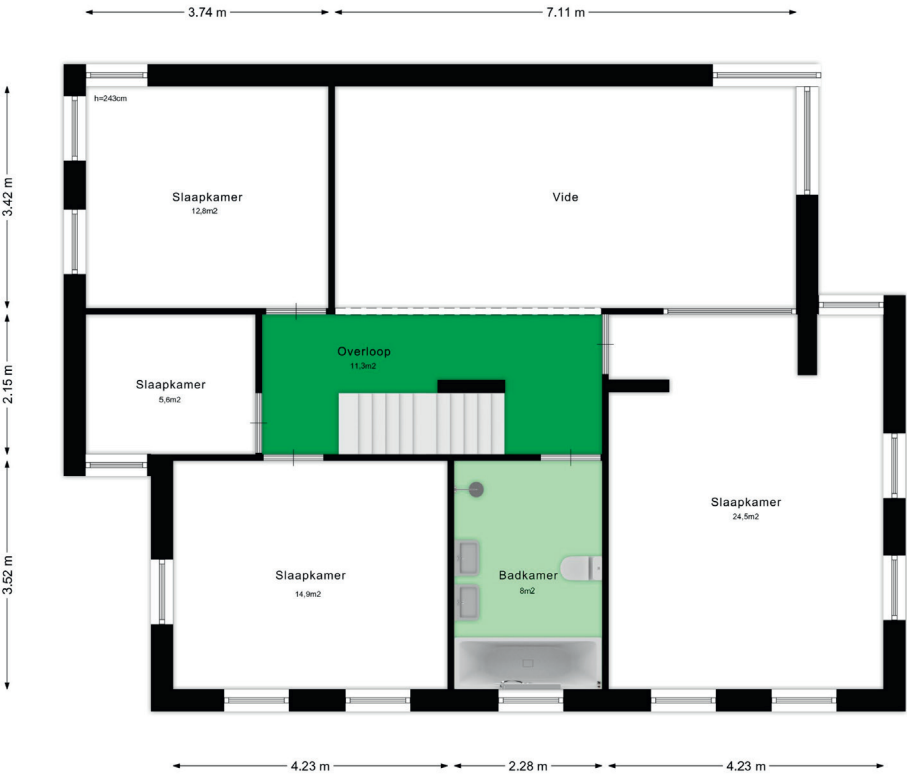
Plattegronden

Begane grond



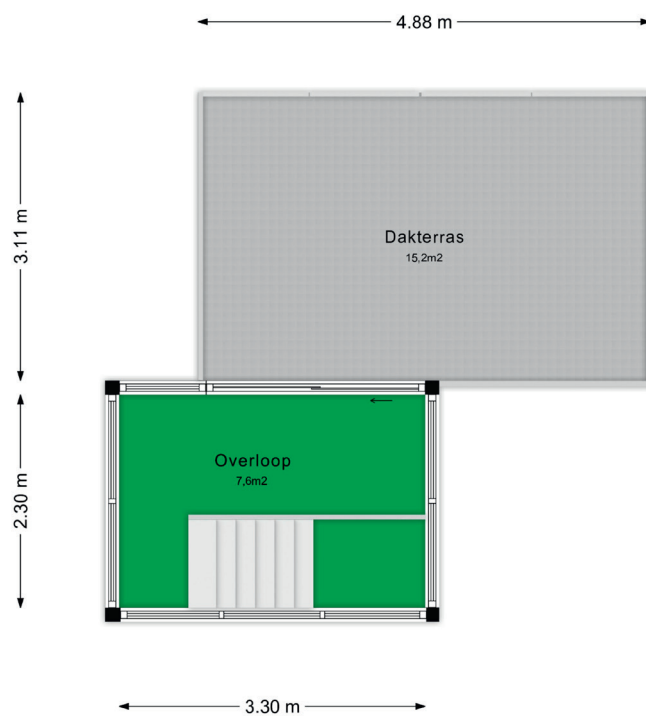
Plattegronden

Eerste verdieping



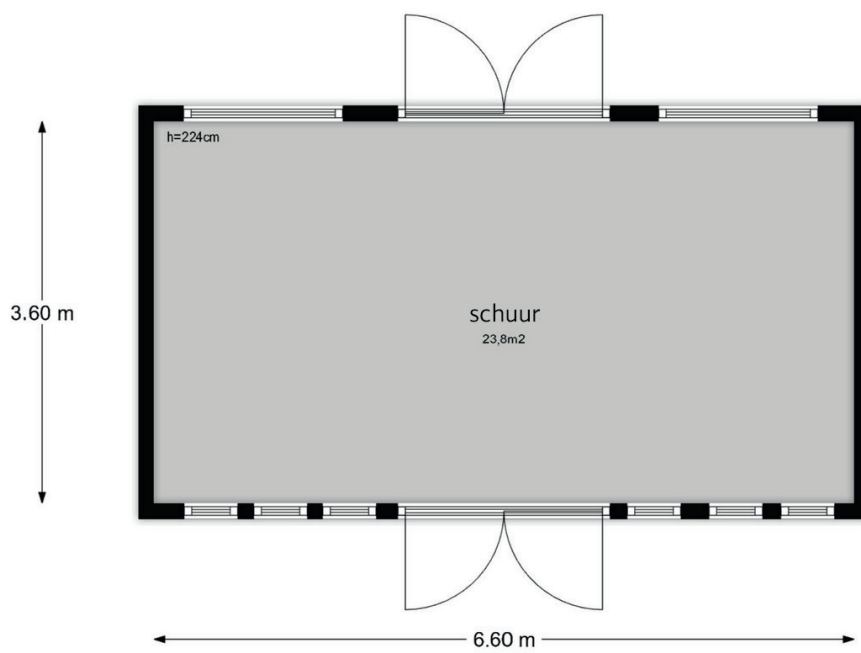
Plattegronden

Tweede verdieping



Plattegronden

Schuur



Plattegronden

Perceelindeling



Interesse? Neem contact op met:

Hilde Kuus
NVM Register Makelaar Taxateur

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl



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 Maas en Waal, tel. 14 0487, www.westmaasenwaal.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



Heerwaardenstraat 34A
6624 KK Heerwaarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NLO01929266B67