



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Luxueuze villa
met kantoor



Arkel
Vlietskade 1072

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



4

Arkel



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

32



Plattegronden

34





Arkel

Vlietskade 1072

Vraagprijs € 1.500.000,- k.k.

Luxueuze villa met groot kantoor aan huis

Als statige wachters omhullen de bomen de oprijlaan naar deze vrijstaande villa. De riante voortuin met vijver maakt het tot een feeëriek geheel. In de achtertuin ontspant u in de jacuzzi of nestelt u zich op een van de twee veranda's. Het weiland met paddock achter het huis en de landerijen in de omgeving accentueren de vrije ligging en het heerlijke buitenleven. Een gevoel dat ook binnenkomt door de vele ramen in de woning. Daarnaast is er binnen volop leefruimte. De living, eetkamer en woonkeuken zijn gesitueerd in een royale ruimte. De open structuur zorgt voor een vloeiende overgang tussen de verschillende ruimtes. De verzorgde inrichting met oog voor detail en een accent van hout creëert een warme sfeer. Terwijl het haardvuur in de woonkamer knispert, bereidt u een heerlijke maaltijd in de moderne woonkeuken. Comfort is in elk vertrek van de villa te vinden. De masterbedroom op de begane grond heeft een eigen badkamer en een aangrenzende kleedkamer.

Bijzonder en sfeervol

Wonen en werken combineert u moeiteloos met deze villa. Het kantoor aan huis met separate entree heeft een oppervlakte van circa 130 m². De situering in de voormalige stal en garage zorgt voor een bijzondere, sfeervolle werkruimte met open,

*Vrije ligging
en veel comfort*

hoge nok en entresol. De verdieping biedt ook nog een extra werk-of vergaderruimte en een praktische bergruimte. Daarnaast beschikt u in het huis over vijf slaapkamers. Ook heeft u met dit perceel de mogelijkheid tot het houden van paarden.

Landelijk en zeer centraal

Landelijk wonen op slechts 600 meter van de rand van Gorinchem. Zo zijn zowel de voorzieningen van Gorinchem als Arkel in de buurt. Daarnaast zijn alle richtingen van het land vanuit Gorinchem snel bereikbaar. Utrecht en Rotterdam bevinden zich op minder dan 30 autominuten.





Arkel

Arkel is een dorp in de Alblasserwaard. Het ligt in Zuid-Holland net iets ten noorden van Gorinchem. Tot 1986 was Arkel een zelfstandige gemeente. Daarna ging Arkel op in de gemeente Giessenlanden. De naam Arkel is mogelijk afgeleid van het woord ark (kleine sluis of dam). Feit is dat Arkel wordt omringd door water. Aan de ene kant door het prachtige riviertje de Linge. Aan de andere kant bevindt zich het Merwedekanaal. De geschiedenis van Arkel is nauw verbonden met de nabij gelegen vestingstad Gorinchem. De Heren van Arkel heersten lange tijd over de regio Arkel en Gorinchem.

Dorp aan het water

Arkel heeft een kleine vierduizend inwoners. In het dorp zelf zijn diverse basisvoorzieningen zoals een supermarkt, twee basisscholen en horeca aanwezig. Arkel richt zich echter veelvuldig op vestingstad Gorinchem dat op slechts enkele kilometers afstand ligt. Inwoners van Arkel genieten iedere dag van de prachtige natuur van zowel de Alblasserwaard als de aangrenzende Betuwe. Bovendien komen van heinde en ver toeristen naar het gebied om te fietsen, te varen en te wandelen.

Heerlijk wonen op slechts enkele autominuten van belangrijke snelwegen en treinstation

Middenin Nederland

Centraler dan in Arkel kunt u bijna niet wonen. Op enkele kilometers van de A15 die zorgt voor de oost-west verbinding. Maar eveneens dicht bij de A27 waarmee u snel naar noord of zuid reist. Arkel kent daarnaast goede openbaar vervoer voorzieningen en beschikt over een eigen NS-station. De rust en ruimte van Arkel kan daarom snel worden ingewisseld voor de dynamiek en voorzieningen van stadjes en steden in de directe omgeving.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1971
Ligging	Landelijk gelegen aan de rand van Gorinchem
Bereikbaarheid	Arkel ligt centraal op 5 kilometer van Gorinchem. Utrecht en Rotterdam liggen op minder dan 30 autominuten.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	427 m ²
- overige inpandige ruimte	28 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	31 m ²
- externe bergruimte	38 m ²

Inhoud	1.941 m ³
Perceeloppervlakte	10.350 m ²
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Luxueuze villa met vrije ligging;• Zelfstandig kantoor (130 m²) aan huis;• Op slechts 600 meter van Gorinchem;• Weiland met paddock en paardenstal.
-----------------------------	---

Globale gegevens

Woning

Begane grond	Hal, toilet, bijkeuken, woonkamer/woonkeuken, gang, toilet, slaapkamer, badkamer en slaapkamer.
Eerste verdieping	Overloop, vide, toilet, drie slaapkamers en badkamer.
Tuin	Elektrische poort, oprijlaan, parkeerplaatsen, voortuin, vijver, achtertuin, terras, veranda's, schuur, weiland, paddock en paardenstal.

Kantoor aan huis

Begane grond	Entree, kantoor, toilet, entresol, werkkamer en archief.
Eerste verdieping	Entresol, werkkamer en archief.



Indeling woning

Begane grond

Hal

De overdekte entree geeft toegang tot een riante, centrale hal met meterkast en garderobe. De hal loopt door het hele huis, grote raampartijen zorgen voor veel daglicht.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.

Bijkeuken

Hier bevindt zich de witgoedaansluiting en een spoelbak met warm en koud water.





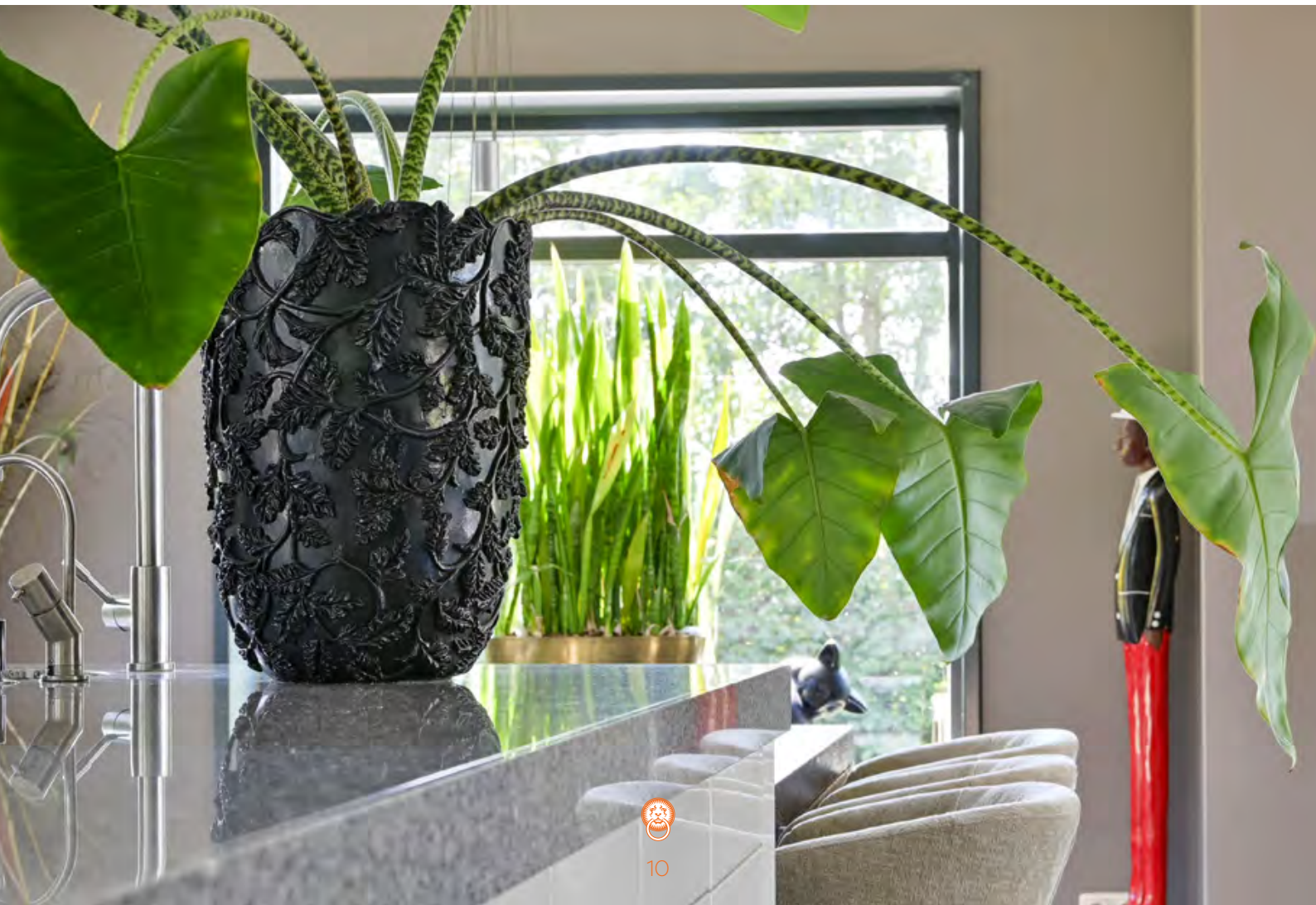
Living

De living, eetkamer en woonkeuken zijn gesitueerd in een royale ruimte waar het daglicht van alle kanten binnenstroomt. Het zicht op de tuin en de omringende landerijen in combinatie met het houten accent in het interieur creëert een vrije sfeer. De open structuur zorgt voor een vloeiende overgang tussen de verschillende ruimtes. Terwijl het haardvuur in de woonkamer knispert, bereidt u een heerlijke maaltijd in de woonkeuken. Het kookeiland is uitgerust met een keramische kookplaat, afzuigkap, spoelbak met Quooker en vaatwasser. De wandopstelling is voorzien van een magnetron, oven en een dubbele koelkast met vriezer. Vanuit de living geeft de schuifpui toegang tot de tuin.















Gang

De gang loopt door vanuit de hal aan de voorzijde. De schuifpui geeft toegang tot het terras. Twee kasten en een trapkast zorgen voor bergruimte.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.





Twee slaapkamers

Een slaapkamer is gesitueerd achterin de gang, aan het einde van de vleugel. De masterbedroom is royaal met twee grote ramen en een aangrenzende kleedkamer en badkamer.

Badkamer

De badkamer bij de masterbedroom heeft een ligbad, dubbele inloopdouche en dubbele wastafel.







Eerste verdieping

Overloop

Met vide.

Toilet

Met wandcloset.

Slaapkamers

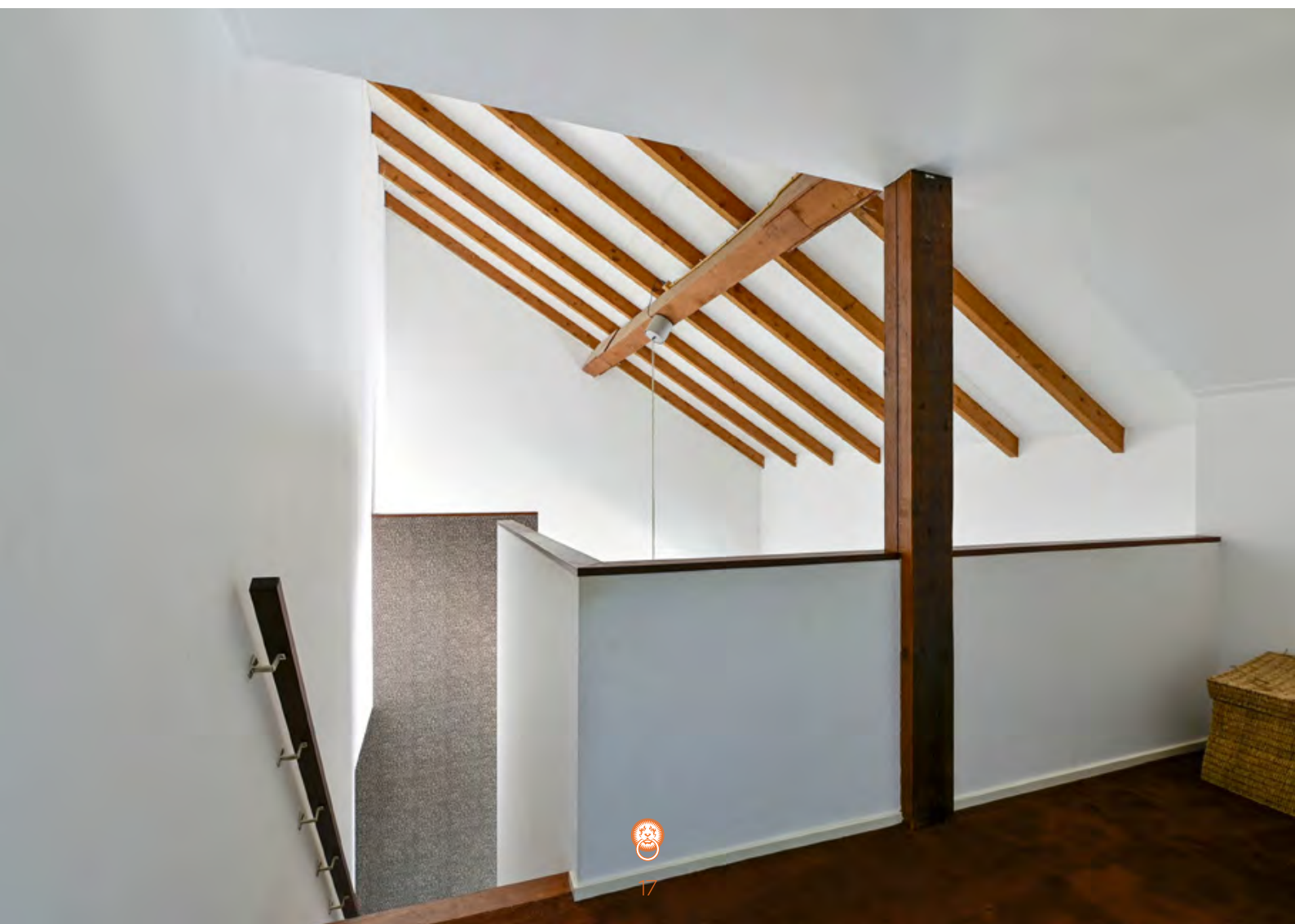
Drie riante slaapkamers om geheel naar eigen wens in te richten. Eén van de slaapkamers heeft een vlizotrap die toegang biedt tot de bergzolder op de tweede verdieping.

Badkamer

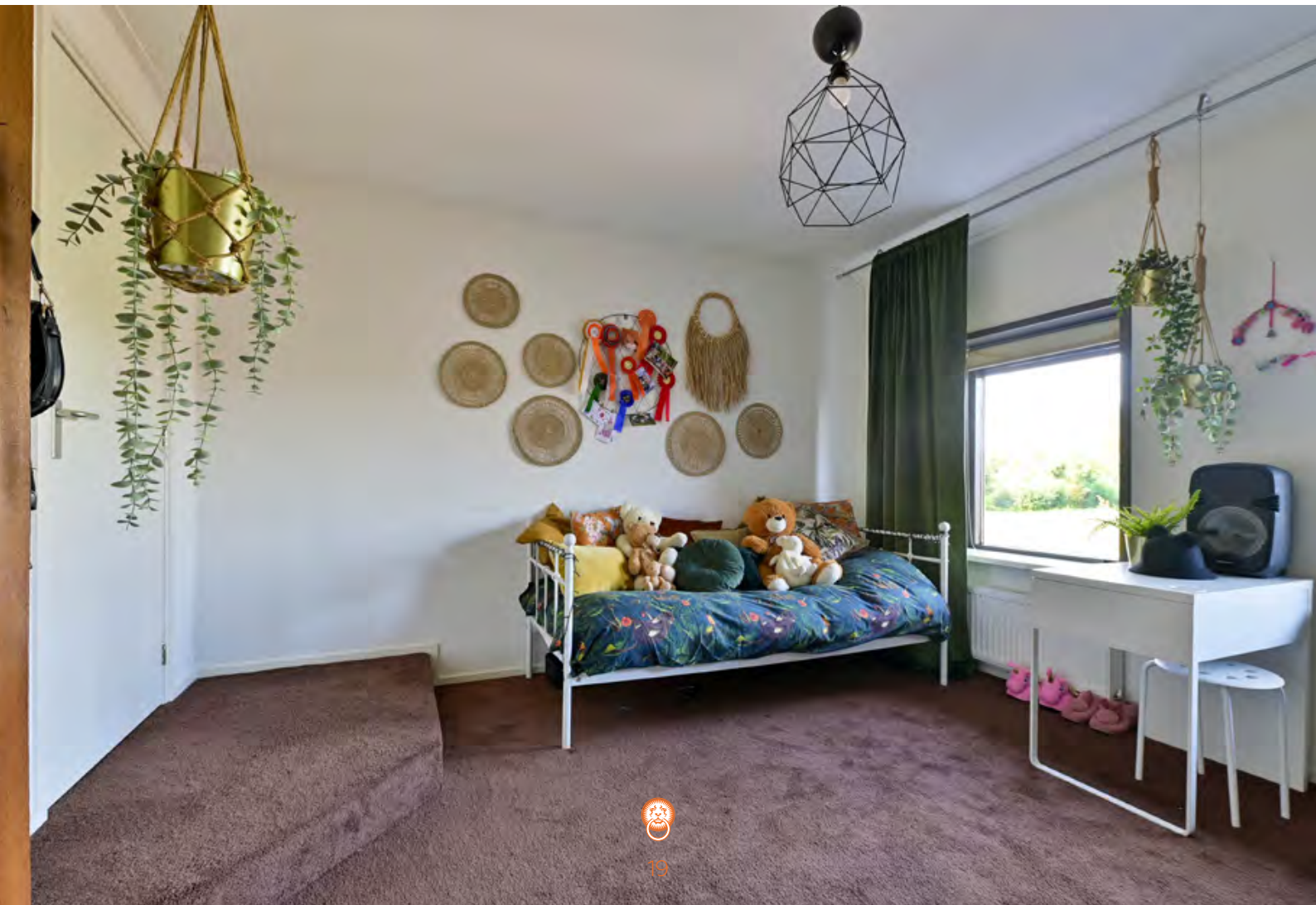
Met ligbad, douche en wastafel.

Bergzolder

Berging boven de vleugel aan de achterzijde. Bereikbaar via de vaste trap in gang.









Indeling kantoor

Begane grond

Kantoor

De voormalige stal en de garage zijn omgebouwd tot een riant kantoor met separate entree aan de voorzijde. De vrije hoogte tot in de nok creëert een open ruimte. De diverse grote en kleine ramen laten het daglicht binnen. Het gehele kantoor aan huis heeft een totale oppervlakte van circa 130 m².

Kitchenette

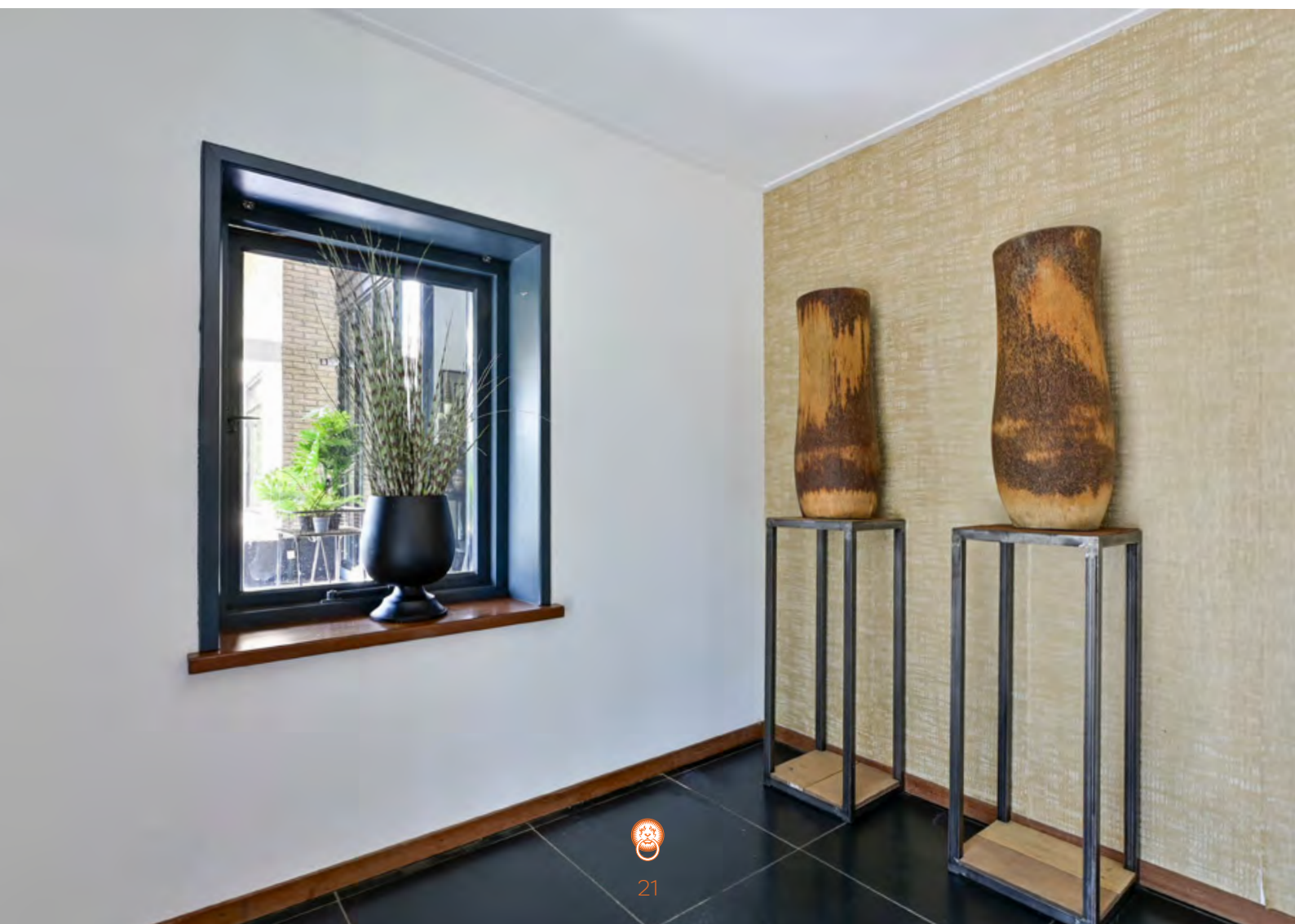
Gesitueerd tussen het kantoor en het woonhuis. De ruimte is voorzien van een koelkast en warm en koud water.

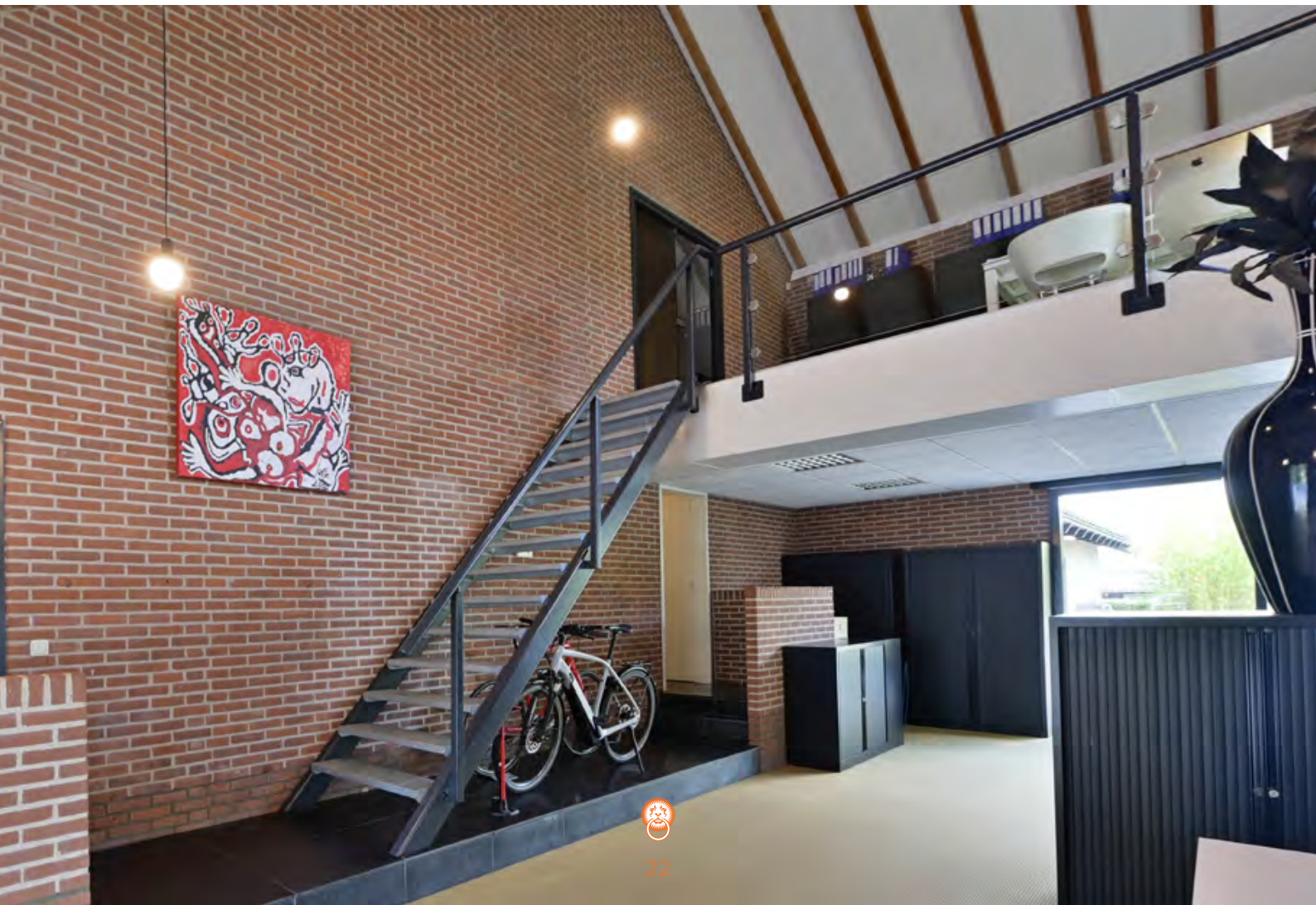
Toilet

Met wandcloset en fonteintje.

Stookruimte

Hier zijn twee cv-ketels (Nefit Ecomline HR) en een boiler voor het kantoor en het woonhuis.







Verdieping

Entresol

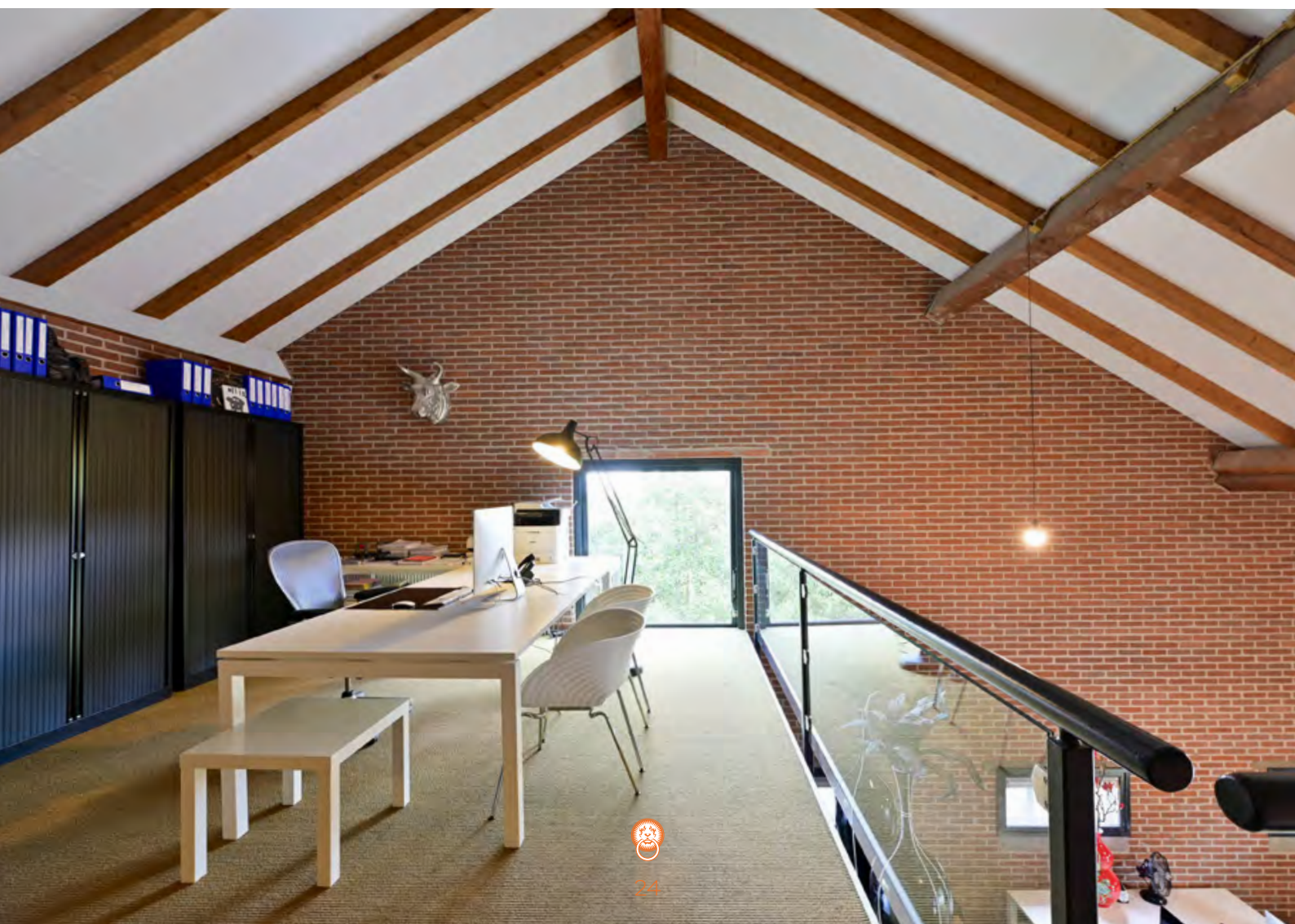
Mooie, open werkruimte boven het kantoor.

Werkkamer

Riante werkkamer/spreekkamer naast de entresol.

Archief

Praktische bergruimte.



Buiten

Oprit

Een elektrische toegangspoort geeft toegang tot de opritlaan. Aan het eind van de oprit is ruime parkeergelegenheid. De oprit loopt langs de woning naar de stallen en het weiland.

Weiland

Het weiland, met paddock, strekt zich uit aan de aan de achterzijde van het huis. In de stal zijn twee paardenstallen, een inloopstal en een hooiopslag. Het weiland is eventueel ook nog bereikbaar middels een groenstrook die ten zuiden van het huis loopt.

Achtertuint

Heerlijk ontspannen, omgeven door de vrije natuur, in de jacuzzi.

Twee veranda's

De tweede veranda bevindt zich naast de houten schuur. Beide veranda's zijn voorzien van elektra.















Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een L-vormige hoofdmassa met twee bouwlagen onder zadeldaken.
Fundering	Het huis heeft een betonnen palenfundering.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie met geïsoleerde voorzetwanden.
Kap	De zadeldaken zijn gedekt met zwarte betonpannen en voorzien van zinken goten.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels twee cv-ketels (Nefit Ecomline HR). De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Tevens is er een alarminstallatie en bliksembeveiliging aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is voorzien van vloer-, gevel- en dakisolatie en dubbele beglazing.
Energie label	C
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1971 gebouwd en in 2022 volledig verbouwd 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 water, elektra, gastank, septictank en glasvezel.



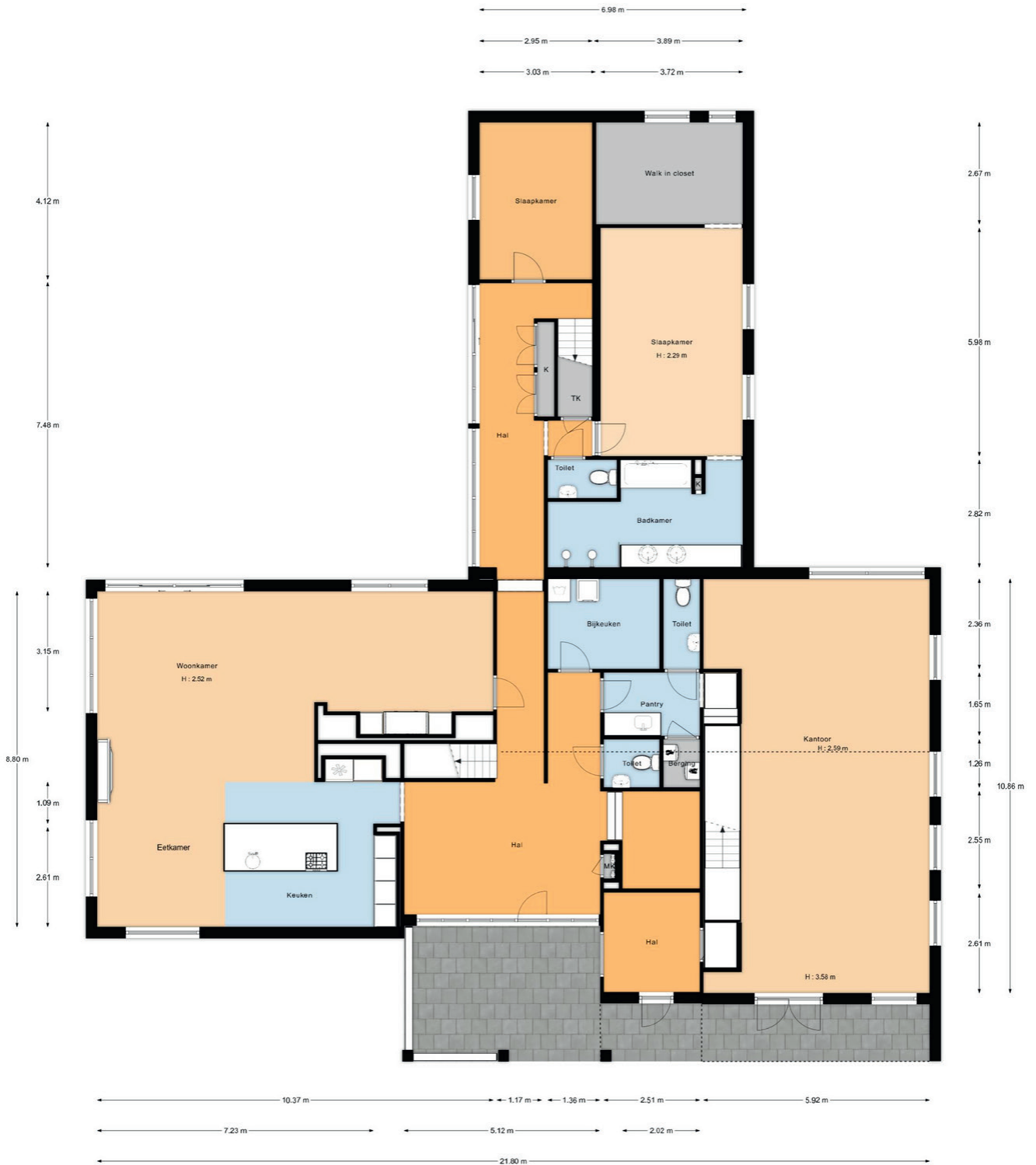
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Arkel, sectie D, nummer 686, groot 10.350 m².



Plattegronden

Begane grond



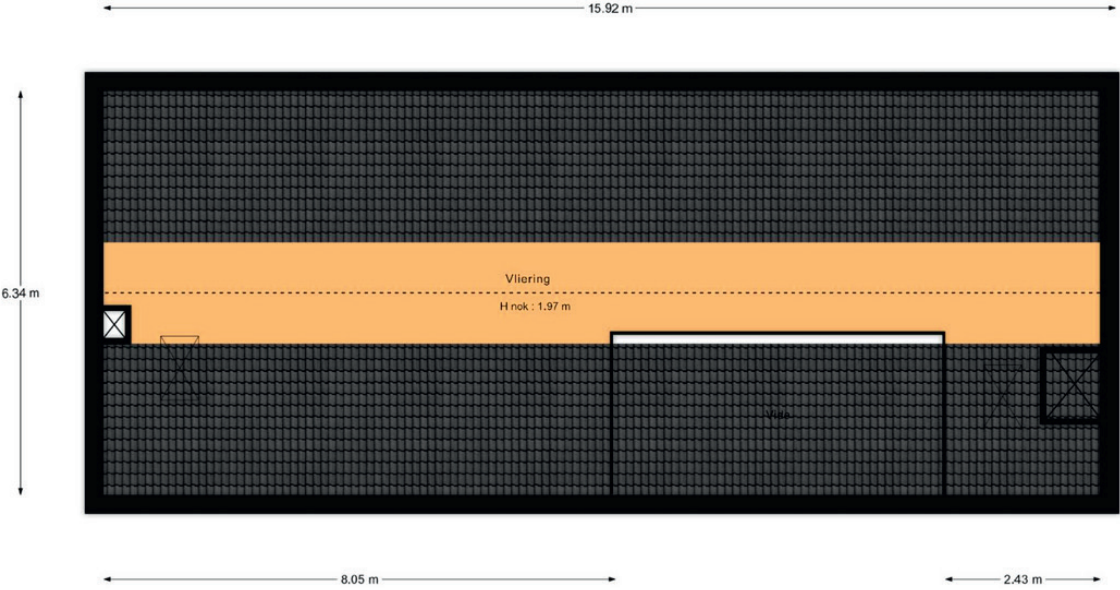
Plattegronden

Eerste verdieping



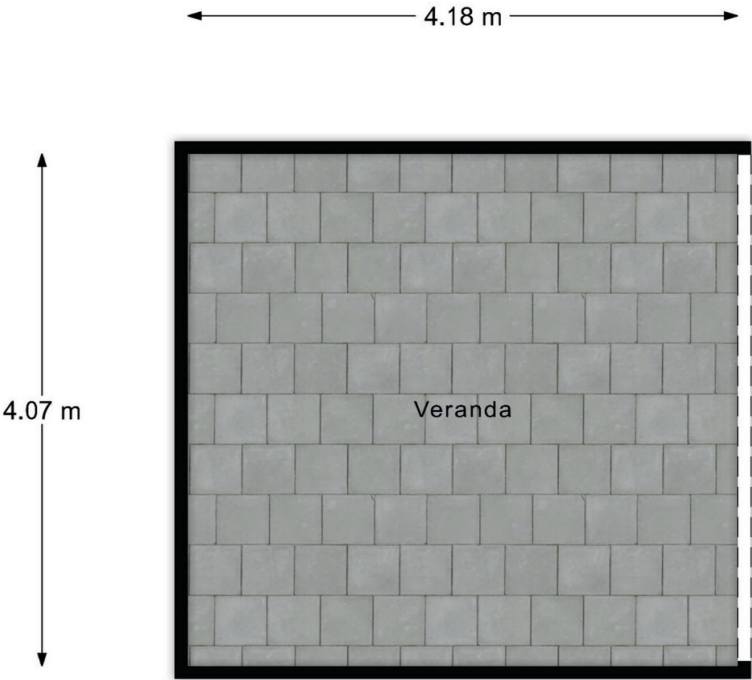
Plattegronden

Tweede verdieping



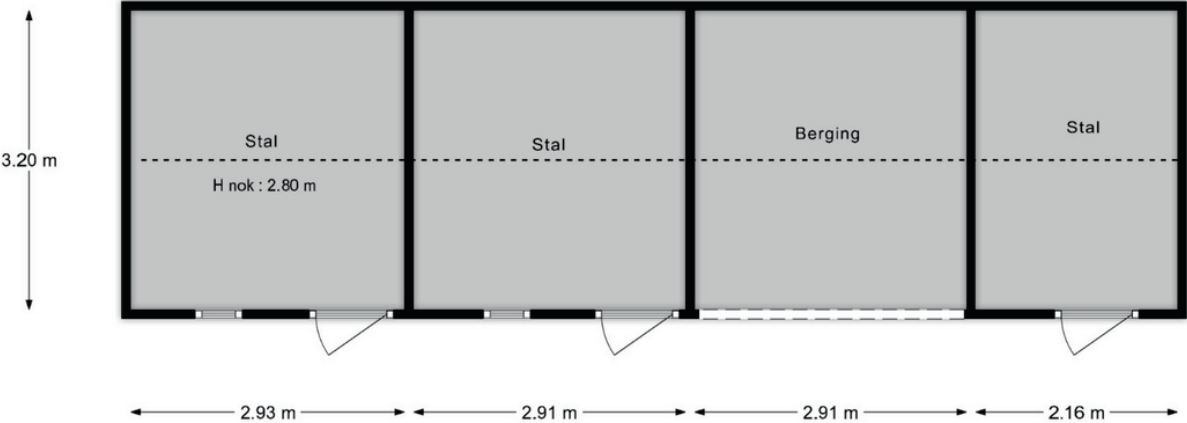
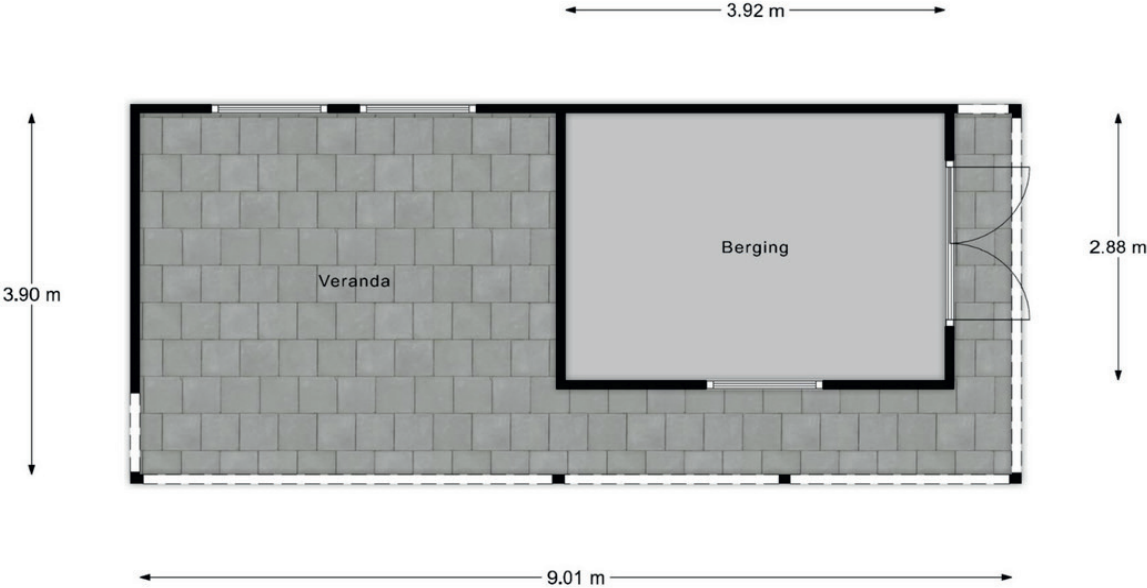
Plattegronden

Veranda



Plattegronden

Berging en stal



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

Register Makelaar - Register Taxateur
g.temminck@landerije.nl

088 - 00 44 2 44



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 Molenlanden, tel. 088 75 15 000 www.molenlanden.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



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01