



De Landerije

makelaars en adviseurs

Bijzonder landhuis
met groot bijgebouw
en riante tuin

Almkerk
Gantelweg 15

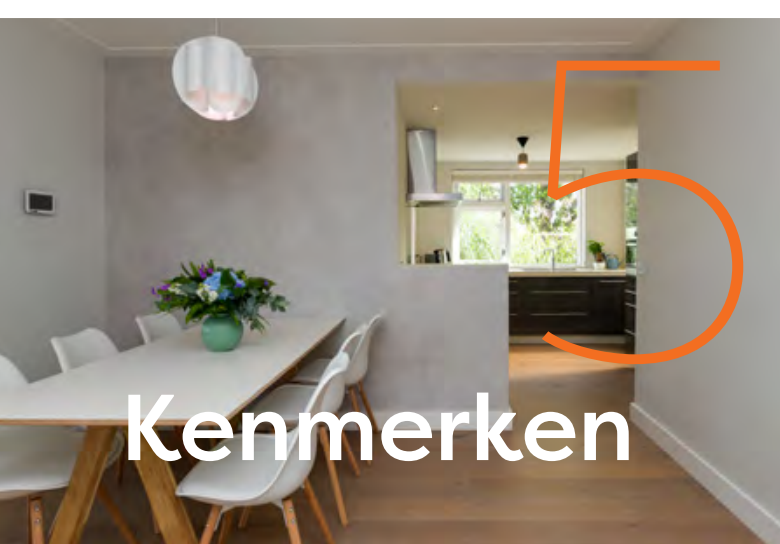
Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



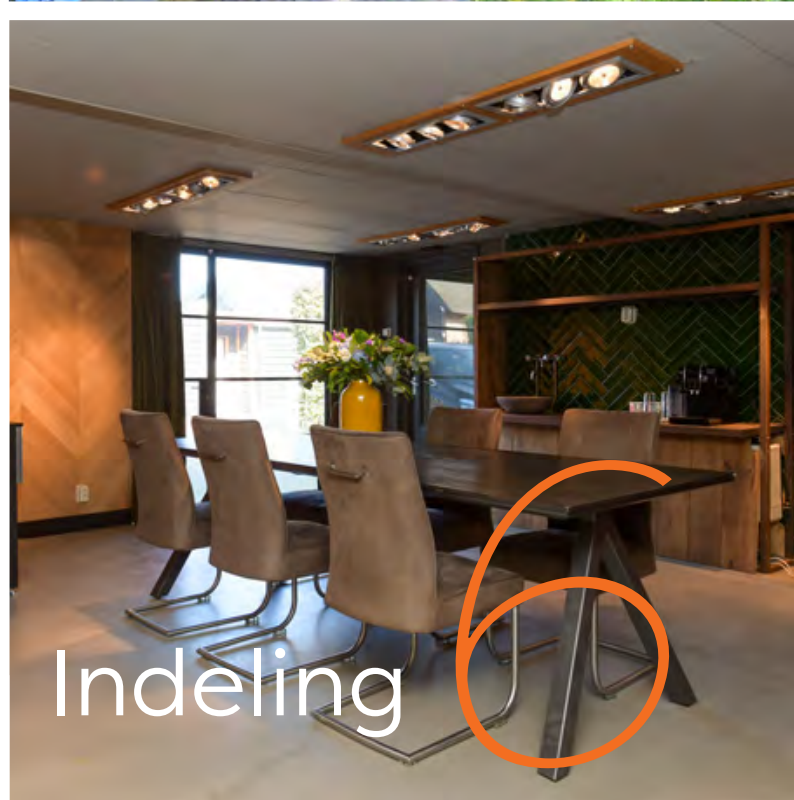
Kennismaking



Almkerk



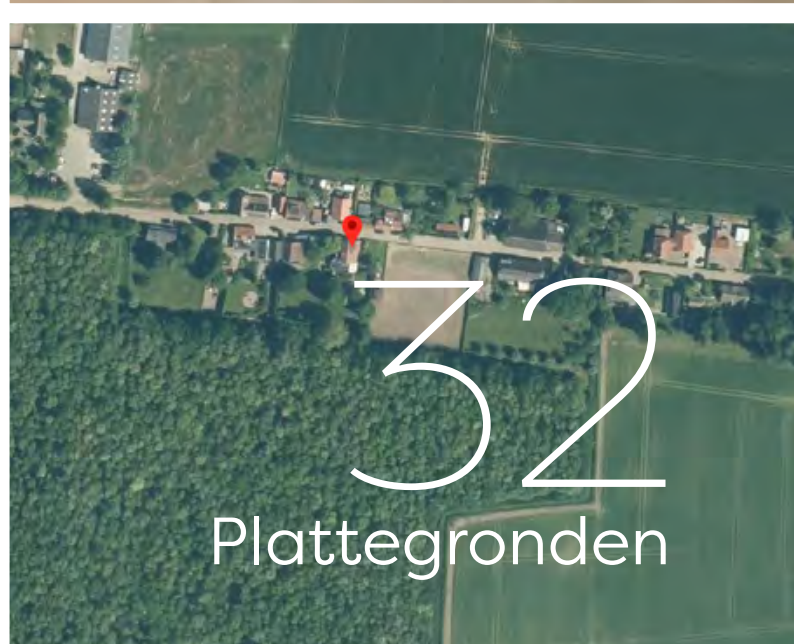
Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Almkerk Gantelweg 15

Vraagprijs € 875.000,- k.k.

Bijzonder landhuis met groot bijgebouw en riante tuin

Een wereld vol verrassingen opent zich als u de enigszins bescheiden entree van dit landhuis bent gepasseerd. De meer dan royale tuin herbergt een stoere boomhut met deck, kachel en slaappleatsen. De hottub nodigt uit tot ontspannen in de natuur, net als de sauna in het tuinhuis. De vijver en de grote bomen die het uitgestrekte gazon omhullen, maken de tuin tot een waar paradijs vol buitenleven. Binnen zijn alle vertrekken tot in de puntjes verzorgd. Details zoals de overgang tussen de keuken en de living en de houtkachel bij de schouw zorgen voor een warme sfeer. De vele ramen geven het daglicht binnenshuis vrij spel, vooral in de extra kamer op de begane grond. Een heerlijke ruimte om te werken of te spelen met openslaande deuren naar de tuin. In de serre met houtkachel beleeft u alle seizoenen. Op de verdieping creëren de zichtbare gebinten en creatieve vondsten een fijne sfeer. Kortom, dit landhuis is een bezichtiging meer dan waard.

Kantoor, showroom of gastenverblijf

Het grote bijgebouw is geschikt als kantoor en/of showroom aan huis of gastenverblijf. Het gebouw heeft een aparte garage en eigen parkeergelegenheid aan de straatzijde. De verdieping van het bijgebouw biedt de mogelijkheid tot het creëren van

Tuin met boomhut is een paradijs vol buitenleven

extra (werk) kamers en/of bergruimte. Daarnaast beschikt u met dit landhuis over een of twee extra slaapkamers op de begane grond met badkamer en drie slaapkamers op de verdieping. Zo is er genoeg leefruimte voor het hele gezin en bent u op de toekomst voorbereid.

Vrij wonen in een gemoedelijk dorp

In het buitengebied van Almkerk, in het dorp Uppel, woont u vrij. Almkerk is een gemoedelijk dorp met een snelle ontsluiting via de A27. Gorinchem ligt op 15 autominuten en het bourgondische Breda is in 25 autominuten bereikbaar.





Almkerk aan de Alm

Almkerk is een gemoedelijk dorp met zo'n 3800 inwoners in de gemeente Altena. De plaats dankt zijn naam aan de kerk die langs het riviertje de Alm stond. Deze kerk en het toenmalige dorp werden in 1421 verwoest door de Sint-Elisabethsvloed. De heren van Altena bouwden aan de Alm, even buiten Almkerk, in 1230 hun kasteel. Daar is alleen nog de kasteelheuvel van over, die het landschap kenmerkt. Ook de Oude Doornse poldermolen die gebouwd is rond 1700 en de Zandwijkse poldermolen uit 1699 laten de rijke historie van Almkerk zien.

Fort Altena

Het verdedigingswerk Fort Altena uit 1847 maakte deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, die het rijke westen van Nederland moest beschermen tegen invallen van buitenlandse legers. Fort Altena, behorend tot het cultuurhistorisch erfgoed van Unesco, is thans in gebruik als brasserie en evenementenlocatie voor bedrijven en particulieren.

Het nabijgelegen Uppel was tot 2019 een buurtschap van Almkerk, nu is het een zelfstandig dorp met karakteristieke lintbebouwing langs de dijk, die fungeert als slaperdijk van Nationaal Park De Biesbosch.

Waterrijk gebied met een rijke historie

Het waterrijke gebied, doorsneden door de Boven Merwede, de Maas en Waal, leent zich uitstekend voor het maken van fiets- en wandeltochten.

Almkerk zelf is een levendig dorp. Er zijn drie basisscholen, diverse sportclubs (voetbal, korfbal, badminton, tennis, golf en basketbal) en muziekverenigingen. Op donderdag is er een weekmarkt. In jongerenclub De Soos vinden diverse themafeesten en optredens van artiesten plaats.

Snelle ontsluiting

Almkerk kent een snelle ontsluiting via de A27. In een kwartier bent u in Gorinchem en Utrecht ligt op een kleine drie kwartier rijden. De bourgondische stad Breda ligt op zo'n 25 autominuten en het gezellige Den Bosch op 35 minuten.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Landhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1950
Ligging	In het dorp Uppel ten noorden van Almkerk.
Bereikbaarheid	Almkerk heeft een snelle ontsluiting via de A27. Gorinchem (9 kilometer) is in een kwartier bereikbaar en Breda (30 kilometer) in een half uur.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	141 + 44 m ²
- overige in pandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	30 + 20 m ²
- externe bergruimte	80 m ²

Inhoud	536 + 426 m ³
Perceeloppervlakte	1.918 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Ingetogen aan de voorzijde, maar zeer verrassend geheel;• Groot bijgebouw met garage en riant kantoor;• Fijne tuin met sauna, hottub en stoere boomhut;• Vrij wonen in een gemoedelijk dorp, met een snelle ontsluiting via de A27.
-----------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Hal, badkamer, woonkamer, keuken, hal, toilet, bijkeuken, serre en twee slaapkamers.
Eerste verdieping	Overloop en drie slaapkamers.
Tuin	Overdekt terras, gazon, vijver, parkeerplaats voor drie auto's, bijgebouw, tuinhuis en boomhut.



Indeling

Begane grond

Entree

Overdekte entree met een dubbele voordeur. In de ruime hal bevindt zich een meterkast en trapkast.

Badkamer

Met inlopdouche en wastafelmeubel.





Woonkamer

Lichte woonkamer met grote ramen. De schouw met houtkachel maakt de living huiselijk. De openslaande deuren geven toegang tot het overdekte terras.







Keuken

Heerlijk koken met zicht op de tuin. De L-vormige opstelling is uitgerust met een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, dubbele spoelbak en Quooker. De wandopstelling is voorzien van een combi-oven en koelkast.





Hal

Hal met ingang aan de achterzijde.

Toilet

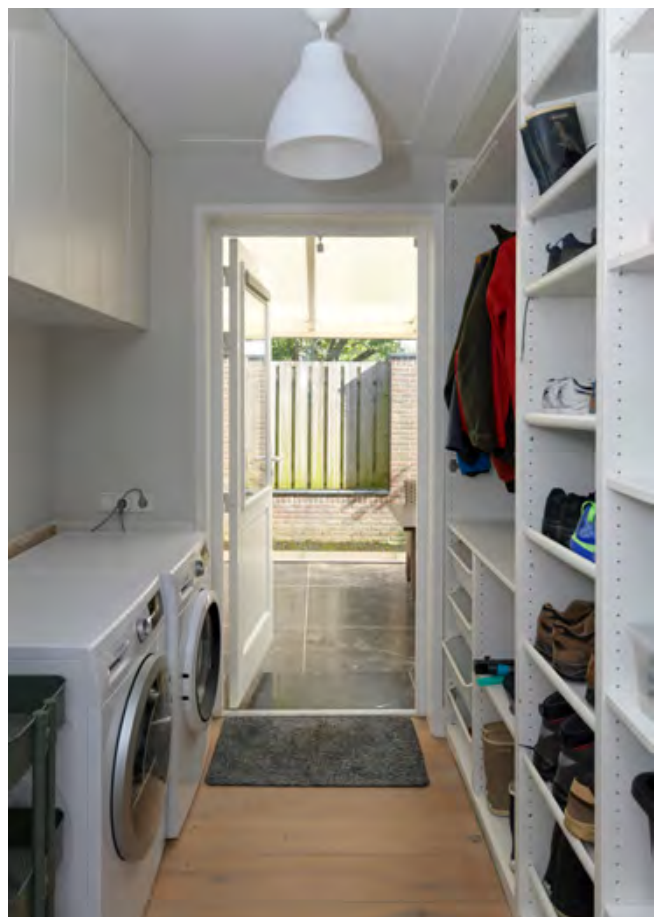
Met wandcloset en fonteintje.

Bijkeuken

Hier bevindt zich de witgoedaansluiting.
De bijkeuken geeft toegang tot de serre.

Serre

Genieten van alle seizoenen van het buitenleven in
deze serre aan de tuin met houtkachel.





Twee slaapkamers

De slaapkamer die grenst aan de serre is voorzien van airco en een inloopkast. De tweede slaapkamer, die ook gebruikt kan worden als speel- of werkkamer, heeft openslaande deuren naar de tuin.





Eerste verdieping

Overloop

Met cv-kast (Remeha), kastenwand en airco.

Drie slaapkamers

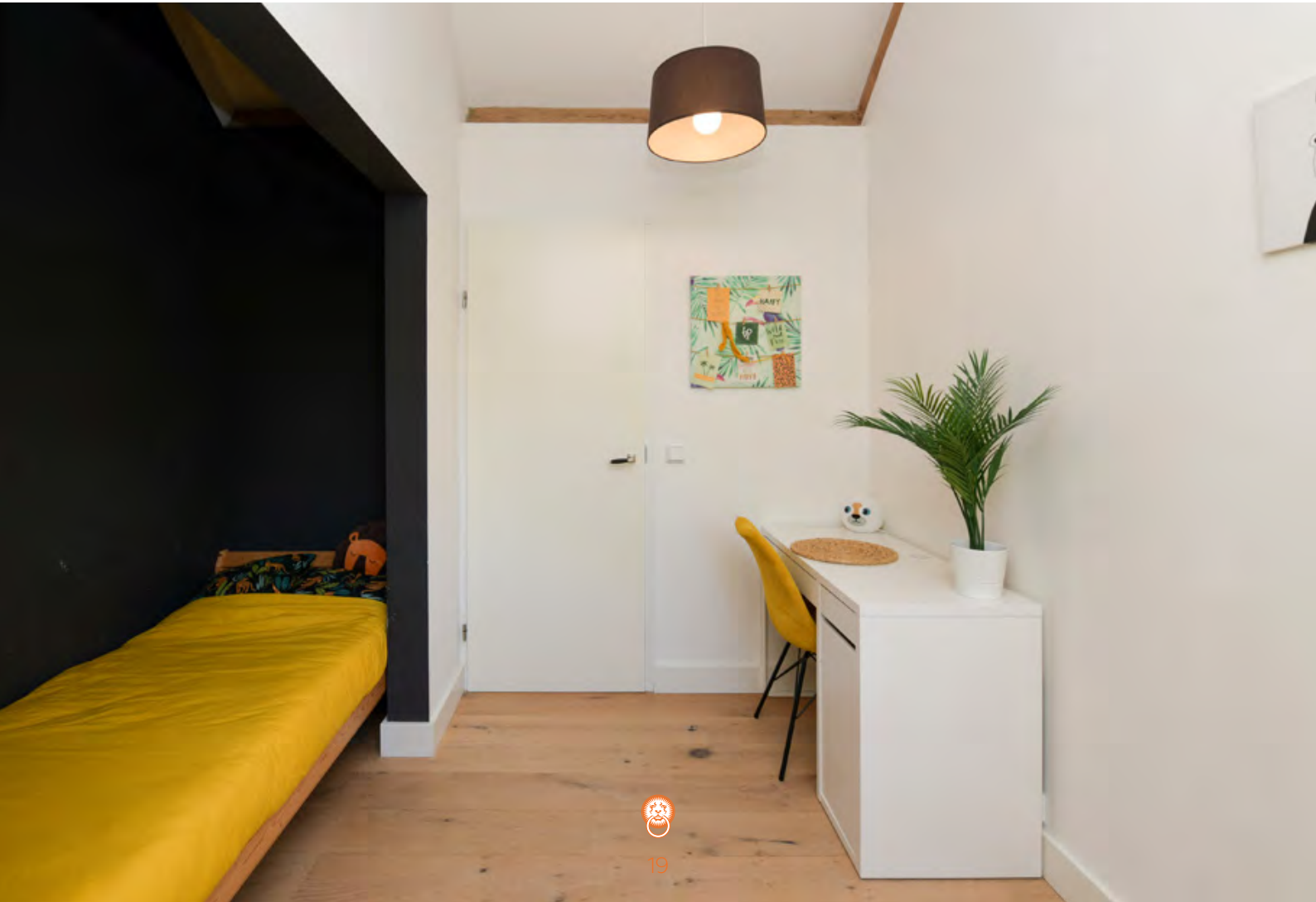
De hoge nok van het huis loopt door alle drie de slaapkamers, waardoor iedere kamer zijn eigen karakter heeft. De hoge ruimte nodigt uit tot een creatieve en speelse inrichting.











Buiten

Bijgebouw

Het riante gebouw is verdeeld in een garage en kantoorruimte. De garage heeft een overheaddeur aan de straatzijde. Hier is ook een eigen parkeerplaats voor meerdere auto's. Het naastgelegen kantoor (44 m²) heeft een eigen toegang aan de straatzijde. Het vertrek is voorzien van elektra, koud en warm water middels een close-in-boiler en een pelletkachel. De ruimte is dan ook ideaal om te gebruiken als kantoor, showroom of gastenverblijf. De verdieping biedt de mogelijkheid tot het creëren van extra werk- of slaapkamers. De berging achter het kantoor heeft een zijdeur die toegang geeft tot de tuin.

Tuin

Royale tuin met uitgestrekt gazon, vijver en grote bomen. De tuin grenst aan het bos.

Terras

Lekker lang van het buitenleven of de schaduw genieten op het overdekte terras.

Tuinhuis

Heerlijk relaxen in de natuur. Binnen in de sauna of buiten in de hottub die bij het tuinhuis is gesitueerd.

Boomhut

Een paradijs voor jong en oud. Deze grote boomhut met deck is voorzien van elektra, water, een kachel en slaappleatsen.

Houthok

Achter het bijgebouw bevindt zich een houthok.





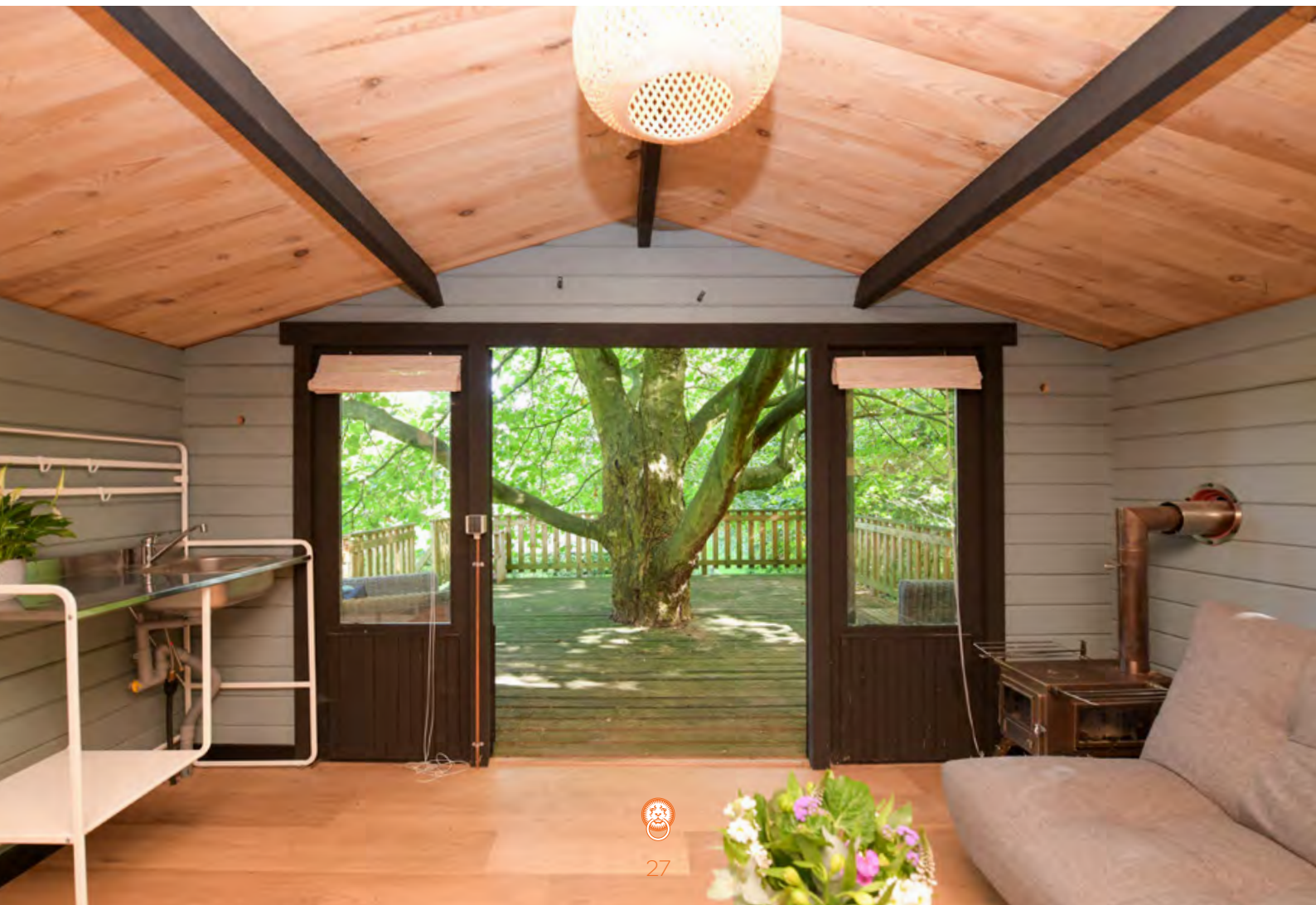
















Bouwkundige gegevens

Structuur	Het landhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een zadeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
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.
Kap	Het zadeldak is gedekt met rode betonpannen. Het bijgebouw is voorzien van dakpanplaten.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Remeha). De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Er zijn 14 zonnepanelen.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energie label	C
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1950 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 gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



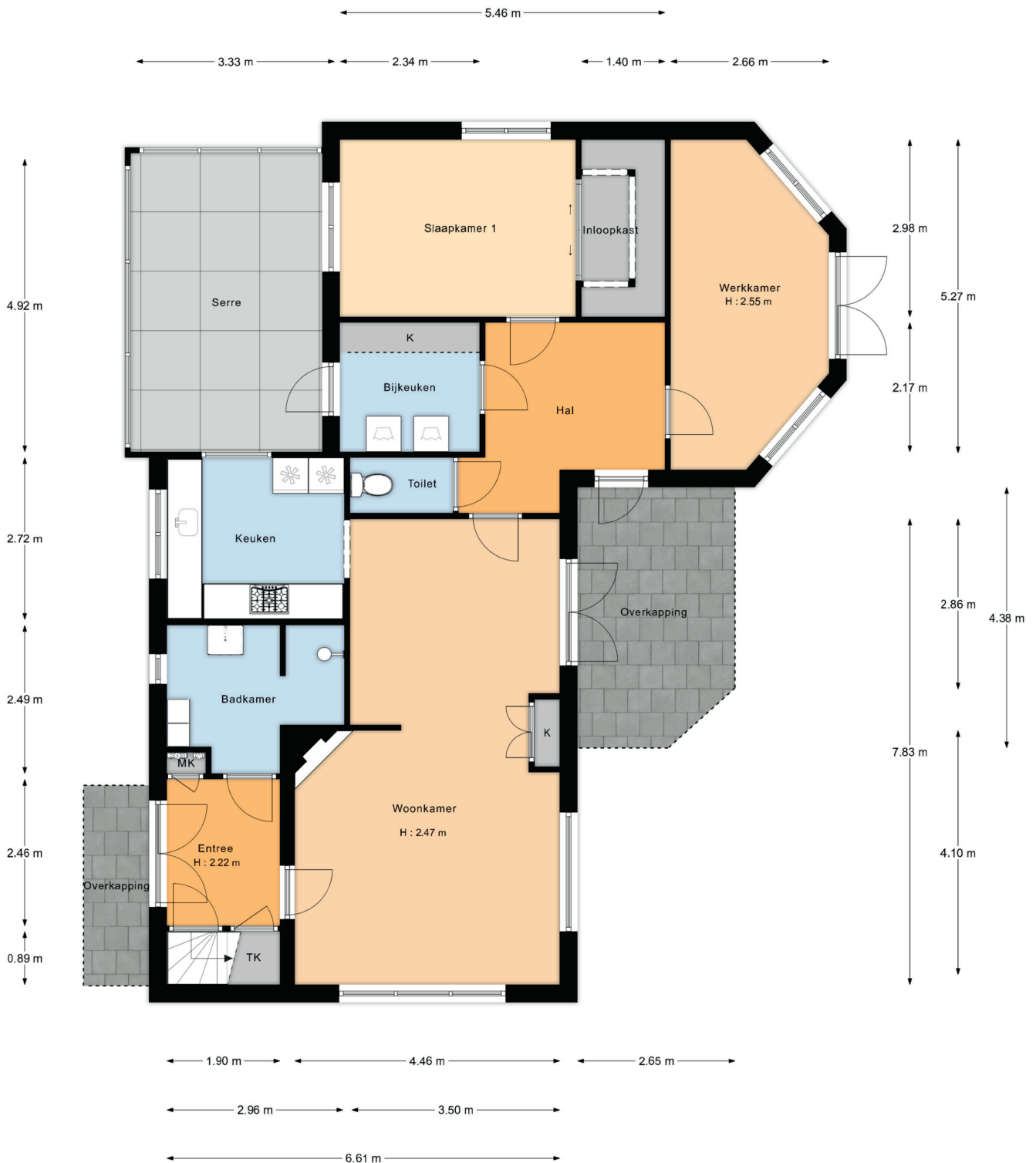
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Woudrichem, sectie E, nummer 1239 , groot 495 m², nummer 1847, groot 593 m², nummer 2083, groot 210 m², nummer 2085, groot 620 m² (gezaamenlijk groot 1.918 m²).



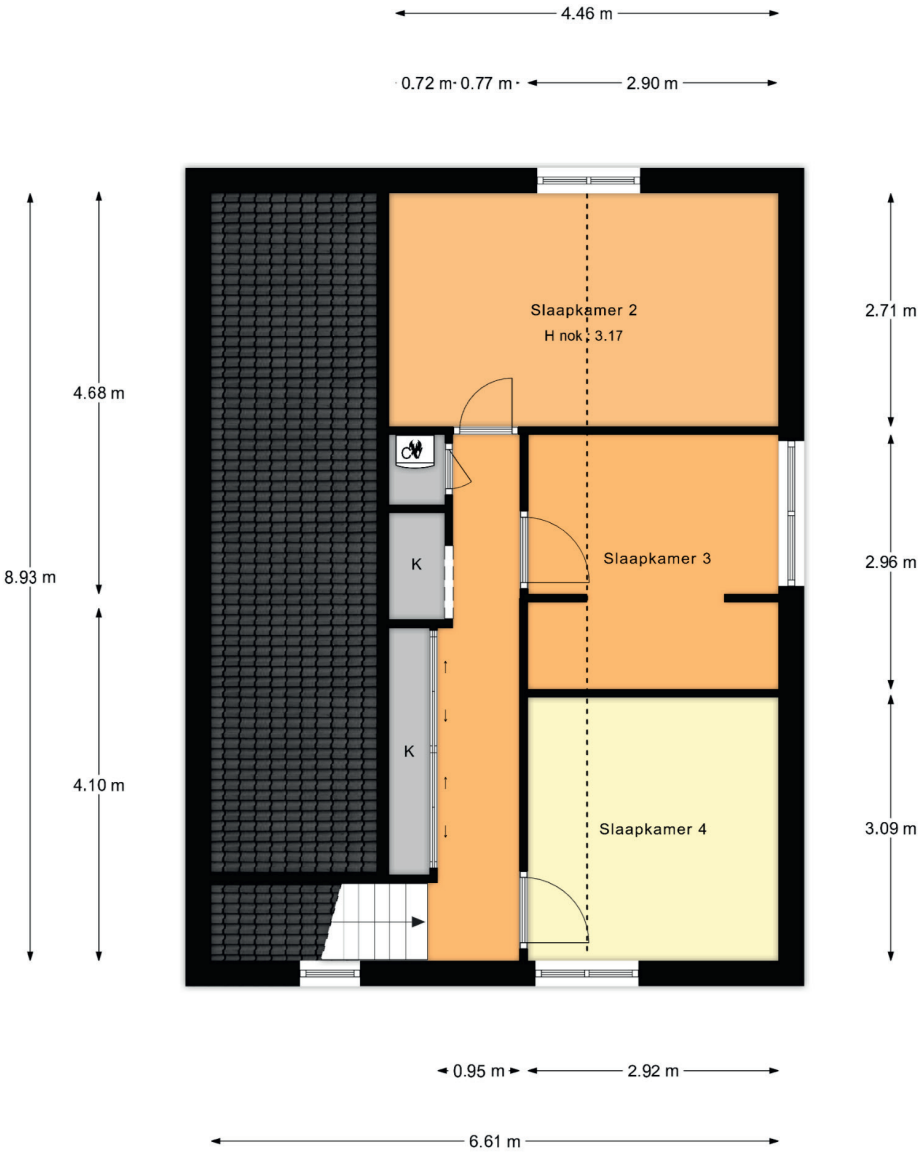
Plattegronden

Begane grond



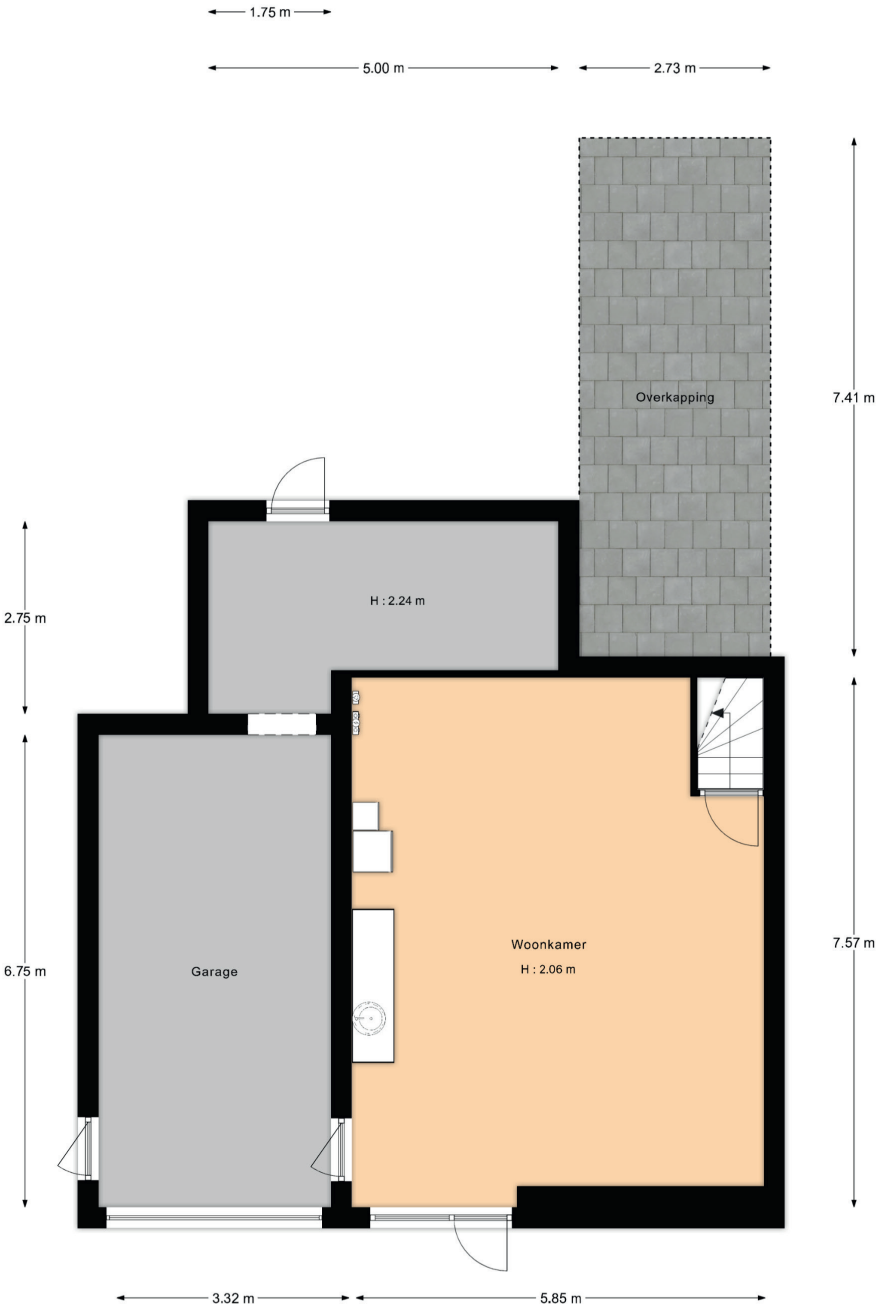
Plattegronden

Eerste verdieping



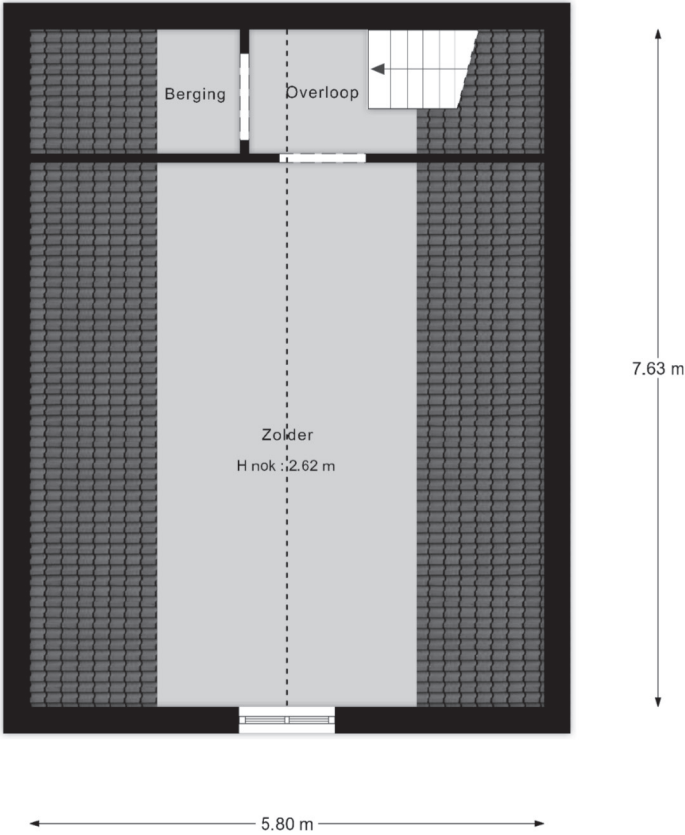
Plattegronden

Bijgebouw



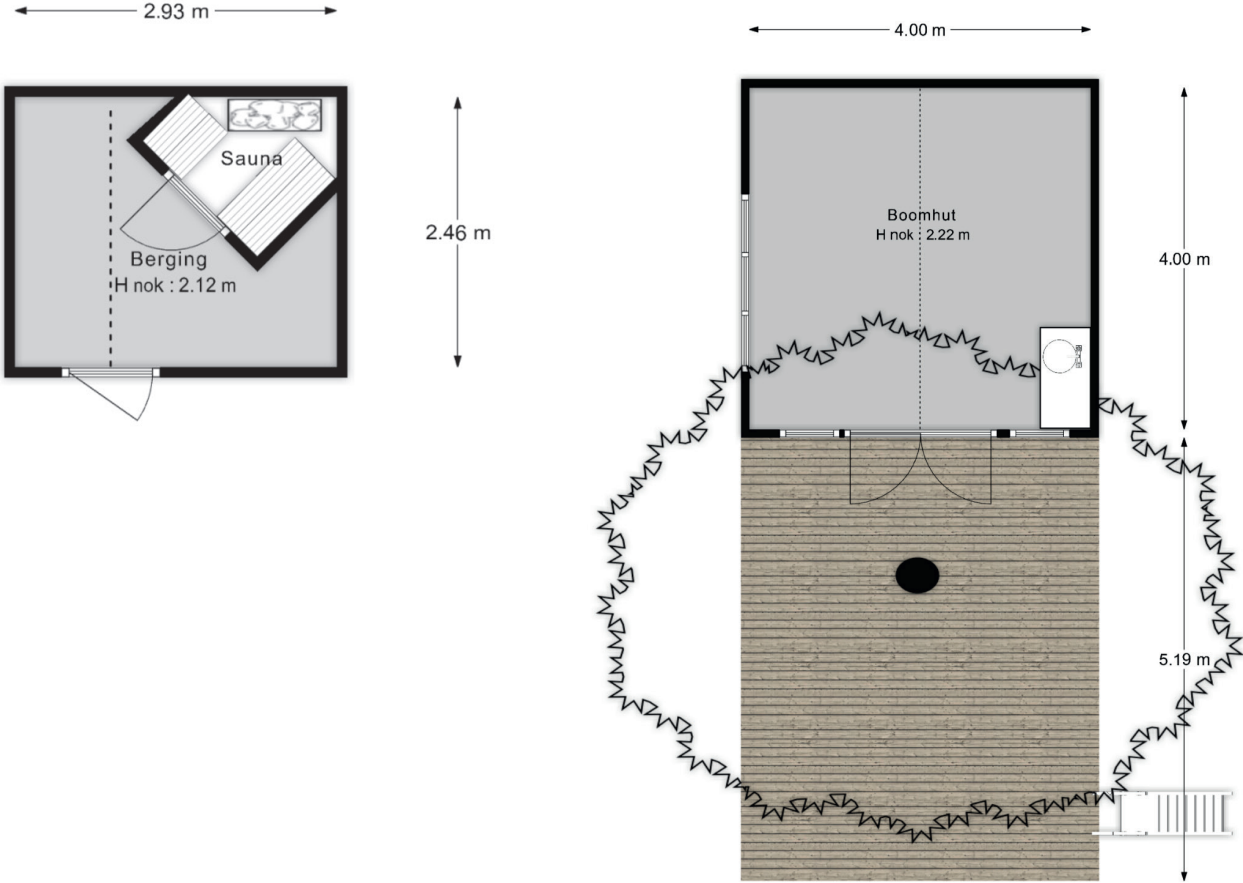
Plattegronden

Vliering bijgebouw



Plattegronden

Berging en boomhut



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@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 Altena, tel. 0183 516 100, www.gemeentealtena.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