

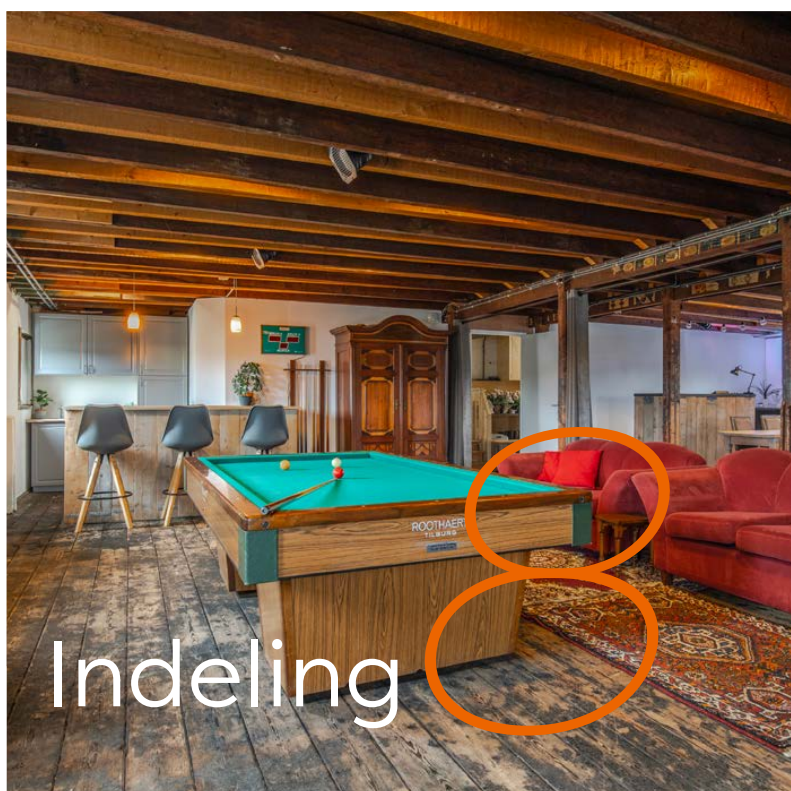
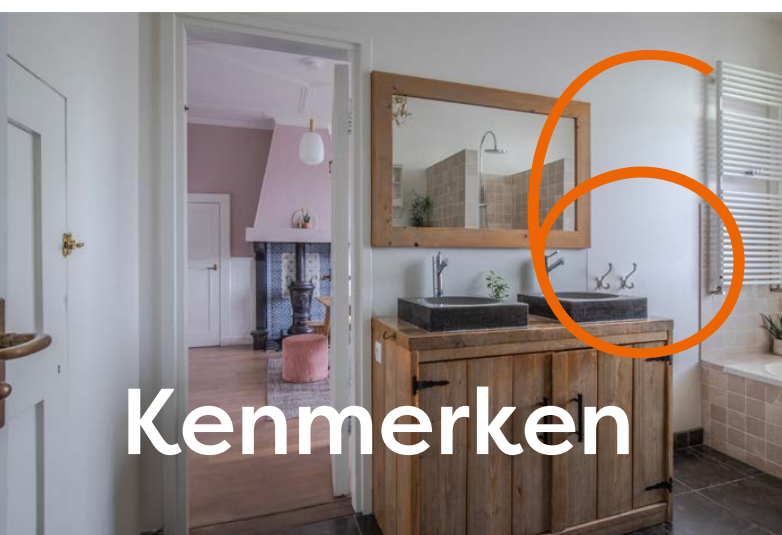


De Landerije[®]
makelaars en adviseurs

Schitterende
herenboerderij met
stoere aanbouw en
heerlijke tuin

Oosterhout (Gld)
Dorpsstraat 19 + 19a

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen





Vraagprijs € 1.595.000,- k.k.

Schitterende herenboerderij met mogelijkheid tot dubbele bewoning of beroep/bedrijf aan huis

Statig verheft het rijksmonument 'Ceciliahof' zich aan de Dorpsstraat. De voormalige boerderij uit 1870 is gebouwd op een huisterp, waardoor het pand hoger ligt dan de straat. De imponerende uitstraling kenmerkt het gehele hof. De hal maakt indruk met een marmeren vloer en geëtste tussendeuren. In de eetkamer vangt de schouw met tegeltableau en gietijzeren (kolen)kachel alle blikken. De zijkerer zorgt hier voor een fijne lichtinval. De fraaie serre, met glas-in-lood deuren biedt een fenomenaal zicht op de rode, monumentale beuk in de tuin. Ook op de eerste verdieping stelen oude elementen de show. Het trappenhuis met geëtsd bovenlicht is ronduit markant te noemen. Tot eind jaren 70 huisvestte het achterhuis de voormalige jamfabriek Bato. De stoere spanten uit de conservenfabriek geven het interieur een industriële look en feel. Elke ruimte is met zorg en oog voor detail ingericht waardoor het huis, ondanks het royale oppervlak, een intieme sfeer heeft. Daarbij is ook de riante tuin rondom het hof een waar paradijs. De lager gelegen veranda biedt een prachtig zicht op de tuin en de woning. In de tuinkas verbouwt u heerlijke verse groenten, en het gazon en de volwassen bomen garanderen urenlang speelplezier voor de kinderen.

*Intieme sfeer waar
oude elementen
de show stelen*

Volop keus om uw wensen te ontplooiën

Dubbele bewoning, een beroep/bedrijf aan huis, B&B... Het 'Ceciliahof' biedt volop keus om uw wensen te ontplooiën. Doordat het pand reeds onderverdeeld is in appartementsrechten, is het mogelijk voor beide woonruimtes een eigen hypotheek aan te gaan of om het geheel in één te kopen. Daarbij kan het perceel naar wens anders ingedeeld worden, zodat verschillende functies een eigen oprit krijgen.

Betuwe

Statig wonen in een heerlijk dorp. In een straal van twee kilometer vindt u een basisschool, kleinschalige horeca, sportvelden en een supermarkt. Daarnaast is Oosterhout omgeven door het natuurlijke landschap van de Betuwe. Het NS-station Lent (Nijmegen) ligt slechts op 3,5 kilometer van het dorp en het centrum van Nijmegen bevindt zich op vijf kilometer.





Oosterhout aan de Waal

Midden in de Betuwe ligt Oosterhout. Een dorp met bijna 2600 inwoners in de gemeente Overbetuwe. Oosterhout is ontstaan in de vroege middeleeuwen op een oude rivieroever van de Waal. Het is een echt agrarisch dorp waar vanaf de tweede helft van de 19e eeuw de fruitteelt floreert.

Zo begon Theo van Woerkum in 1868 bij Altena, het Oosterhoutse veerhuis aan de Waal, een kroetfabriek (appelstroop). In 1901 kwam er een jamfabriek, de Bato, aan de Dorpsstraat bij. In 1975 werd de Bato gesloten en kwamen er woningen op het oude fabrieksterrein. Zes jaar later, in 1984 pakten de nazaten van de familie van Woerkum de familietraditie weer op. Sinds 2006 verwerkt het familiebedrijf weer de vruchten uit de streek tot jam en aanverwante producten in het dorpshart.

Levendig

Oosterhout is een levendig dorp met een basisschool en kleinschalige horeca. Er zijn diverse verenigingen waaronder voetbal, tennis, duiken en theater. Ook de route van de eerste dag van de Nijmeegse Wandelvierdaagse voert door het dorp. Het hart van Nijmegen, de grootste stad van Nederland, ligt slechts op vijf kilometer van Oosterhout.

Midden in het gevarieerde landschap van de Betuwe

De Betuwe kent een gevarieerd landschap met dijken, strandjes langs de rivieren, karakteristieke dorpen, weilanden en fruitboomgaarden. Er zijn volop wandel-, fiets- en watersportmogelijkheden. Daarnaast bieden Nijmegen en Arnhem aan de Rijn tal van gezellige restaurants, winkelstraten, galerieën, musea en theaters.

Goede ontsluiting

Oosterhout kent een goede ontsluiting. De rijkswegen A15, A50 en A73 zijn goed bereikbaar. Arnhem bevindt zich op 20 autominuten en Den Bosch, Eindhoven en Utrecht liggen op een klein uur rijden. Daarnaast bevindt ook het spoor van Nijmegen, met vijf treinstations in de stad, zich op enkele kilometers afstand.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Herenboerderij / Villa
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1870
Ligging	In de dorpskern van Oosterhout, met voorzieningen zoals basisschool, kleinschalige horeca en natuur op korte afstand. Supermarkten, sportvelden en NS-station op fietsafstand (1 tot 3,5 km). Hartje Nijmegen op 5 kilometer.
Bereikbaarheid	Oosterhout is gelegen in de Betuwe. Door de ligging nabij Knooppunt Valburg zijn Rijksweg A15, A50 en A73 makkelijk bereikbaar. De steden Arnhem, Den Bosch, Eindhoven en Utrecht zijn binnen 20 minuten tot een uur aan te rijden. Studentenstad Nijmegen ligt op 5 kilometer.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	678 m ²
- overige in pandige ruimte:	212 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte:	30 m ²
- externe bergruimte:	99 m ²
Inhoud:	3.095 m ³
Perceeloppervlakte:	2.382 m ²
Aantal kamers:	16 kamers, waarvan 7 slaapkamers
Aantal badkamers:	3
Aantal verdiepingen:	2 verdiepingen + kelder en zolder
Bijzonderheden	Rijksmonument 'Ceciliahof' gesplitst in twee woonappartementen
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Mogelijkheid voor dubbele bewoning, een beroep/bedrijf aan huis, B&B of gewoon heerlijk royaal wonen. Doordat het pand reeds onderverdeeld is in appartementsrechten, is het mogelijk voor beide woonruimtes een eigen hypotheek aan te gaan.• Royaal perceel met oprit, vrijstaande garage, tuinkas en een prachtige tuin met een imposante monumentale rode beuk. Indien gewenst is het mogelijk het perceel een andere indeling te geven, waardoor verschillende functies een eigen oprit krijgen.• Statig wonen in een fijn dorp met basisschool, kleinschalige horeca, sportvelden en supermarkt op 2 kilometer en natuur in de buurt. Spring je op de fiets dan sta je na 3,5 kilometer bij NS station Lent en na 5 kilometer op het terras aan de Grote Markt in Nijmegen.• Met de auto bent u in hartje Arnhem in 20 minuten en in Den Bosch, Utrecht of Eindhoven in driekwartier tot een uur.



Globale gegevens

Parterre	Hal, woonkamer, serre, woonkeuken, bijkeuken/zijentree, werkkamer, zitkamer, badkamer en 4 slaapkamers; huidige kantoorruimte met 3 (kantoor)ruimtes, keuken, badkamer en berging.
Eerste verdieping	Overloop, vier slaapkamers, balkon, inloopkast, badkamer, toilet, woonkamer, woonkeuken met balkon, hobbyruimte.
Zolderruimte	Bergzolder.
Kelder	Vanuit woonkeuken en buitenom bereikbaar.
Tuin	Oprit, vrijstaande garage met bergzolder, tuin met tuinberging, kas en veranda.



Indeling

Begane grond

Hal

Buiten markeren twee lantaarns de imposante voordeur met bovenlicht. Binnen steelt de vestibule met marmerenvloer, lambrisering en geëtste tussendeuren de show. De tussenhal is verfraaid met een granitovloer, lambrisering, stijlvolle trapopgang en een fonteintje. Vanuit de hal zijn alle ruimtes toegankelijk.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.





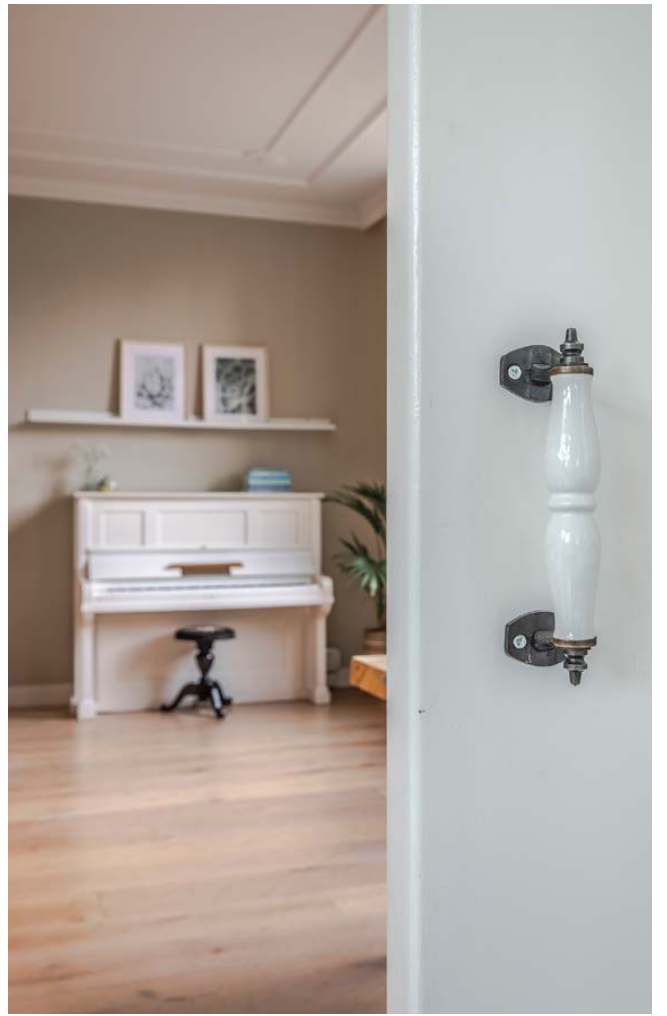


Woonkamer

De woning is gebouwd op een huisterp waardoor de living wat hoger ligt. Dit zorgt voor een fraai zicht in de straat en op het kerkje aan de overzijde. Het hoge plafond en het daglicht dat rijkelijk binnenstroomt, versterken het vrije gevoel dat hierdoor ontstaat. De eikenhouten vloer en de zandstenen schouw met kachel creëren een huiselijke sfeer.









Serre

Glas-in-lood schuifdeuren leiden van de woonkamer naar de serre. Een heerlijke ruimte met hardstenen vloer met vloerverwarming. Het zicht op de imposante rode beuk in de tuin is schitterend. Vanuit de serre geeft een deur toegang tot de tuin.



Woonkeuken

Het balkenplafond en de estrikkende vloer geven de woonkeuken een eigen sfeer. Het grote fornuis, gesitueerd in de hoekopstelling, nodigt uit tot kokkerellen. De woonkeuken geeft toegang tot de kelder.

Bijkeuken/achterentree

Ook de bijkeuken is voorzien van een estrikkende vloer. De bijkeuken geeft toegang tot een thuiswerk-/speelkamer. Ook is er een deur naar de tuin.







Eetkamer

De schouw met tegeltableau en gietijzeren (kolen)kachel is een echte eyecatcher. De zijkerer zorgt voor veel lichtinval. De gezellige bank in de erker nodigt uit tot het lezen van een boek en is een ideale speelplek voor kinderen tijdens het natafelen. Het stucplafond en de twee servieskasten maken de prachtige ruimte helemaal af.





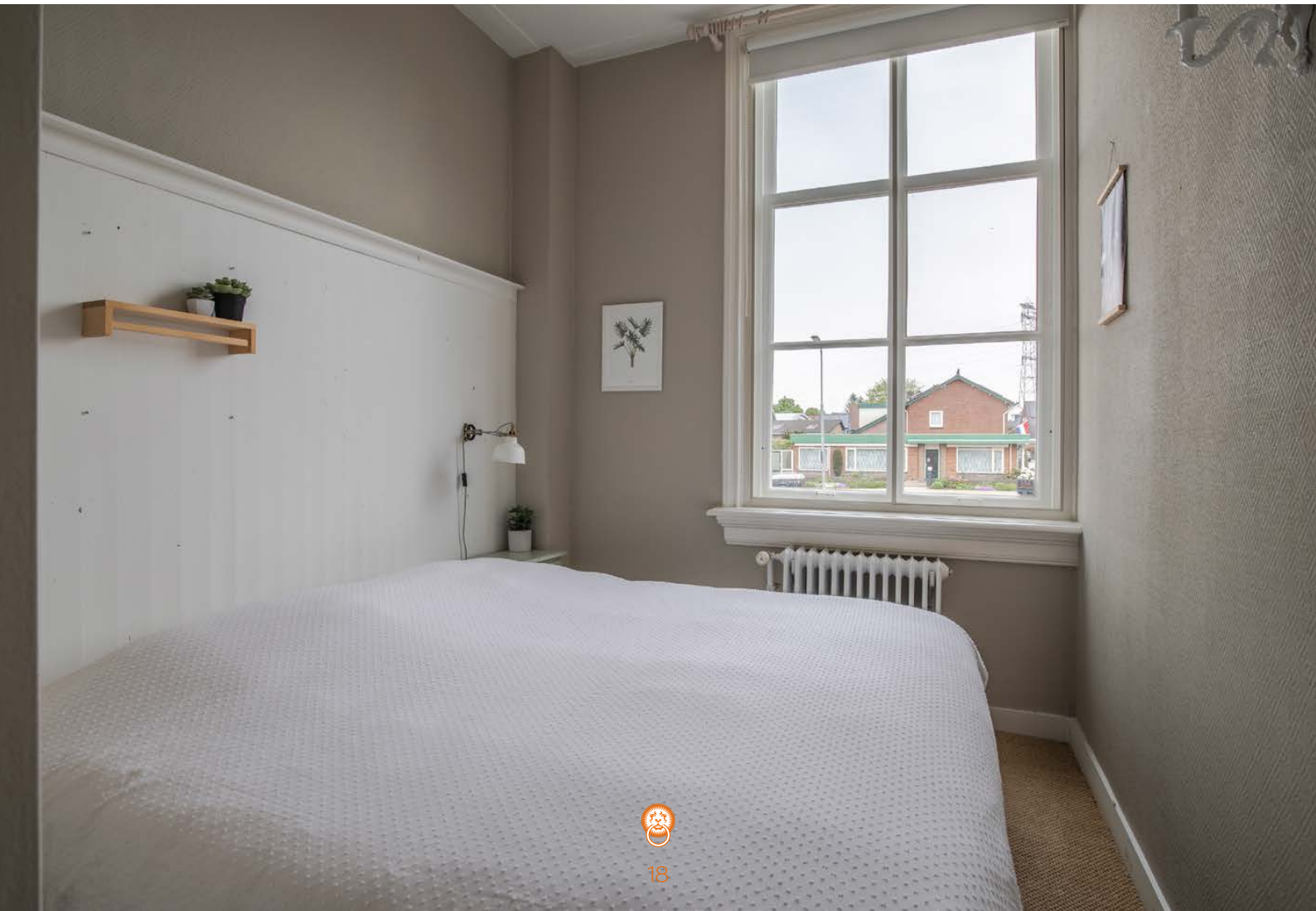
Drie slaapkamers

In de voormalige voorkamer zijn drie slaapkamers gesitueerd. De grootste slaapkamer beschikt over een wastafel. Daarnaast is er een walk-through kledingkast. Indien gewenst kan hier weer één grote ruimte van gecreëerd worden.

Badkamer

Met ligbad, dubbel wastafelmeubel, douche en toilet.







Achterhuis

Achterhuis

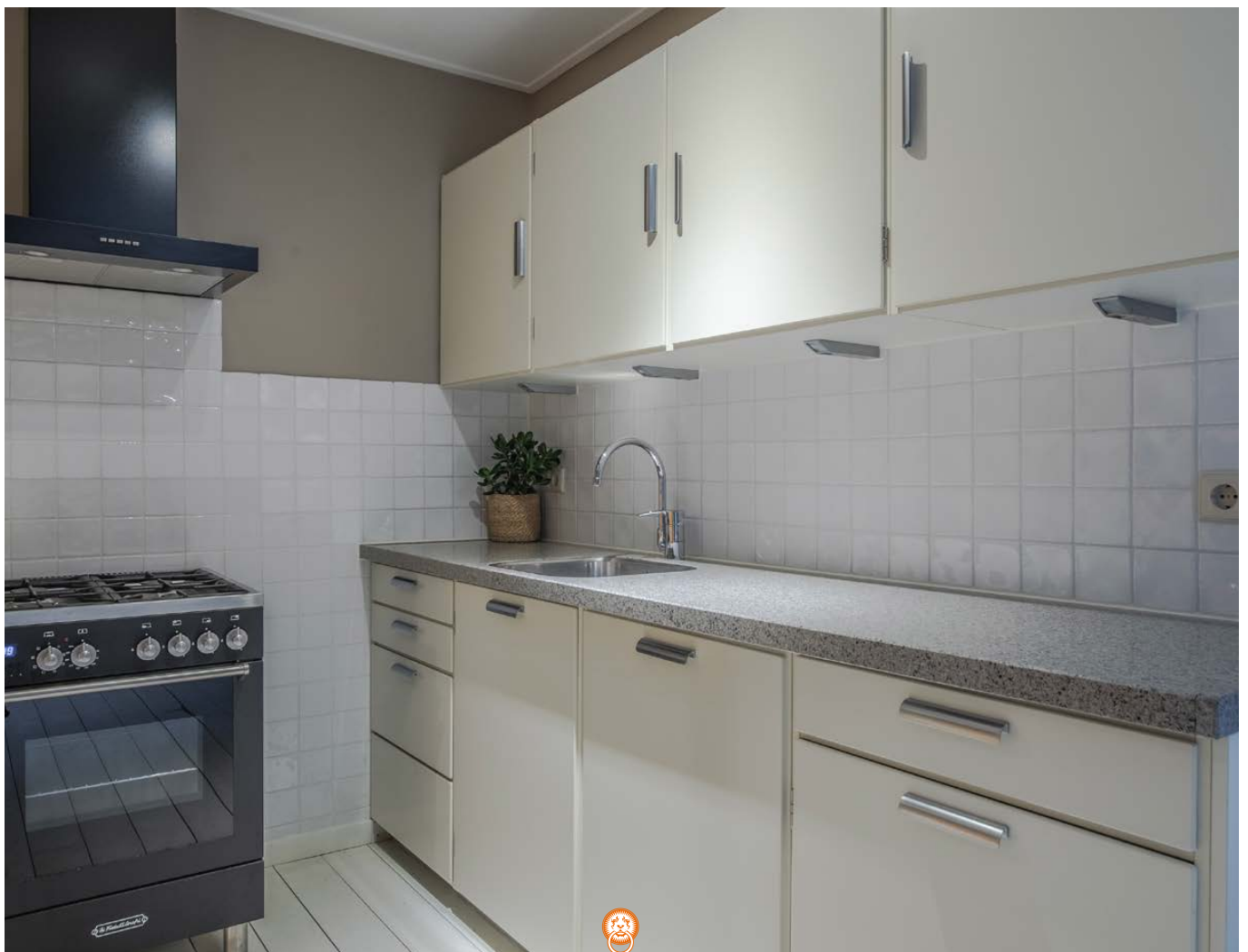
Thans in gebruik als werk- en sportruimte aan huis. De ruimte is ook erg geschikt om in te richten voor mantelzorg of als extra woonruimte.

Hal/zijentree

Het achterhuis beschikt over een eigen zijentree, maar is ook bereikbaar via de hal van het voorhuis. In de hal van de zijentree is een toilet met fonteintje.

Keuken

De hal geeft toegang tot een kleine keuken met een pantry.





Kantoorruimte

Royale, lichte ruimte met stoere spanten uit de tijd van de conservenfabriek die voor een geheel eigen sfeer zorgen. De dubbele deuren leiden naar de huidige gym.





Gym (staat als appartement op plattegrond)

Ook deze ruimte, voorzien van een eenvoudige keukenopstelling, wordt gekenmerkt door de stoere spanten uit de tijd van de conservenfabriek. De openslaande deuren geven toegang tot de tuin.

Badkamer

Met douche, wastafel en toilet.



Eerste verdieping

Overloop

De glazen kozijnen en het geëtste bovenlicht van het trappenhuis zorgen voor een prachtige lichtinval op de overloop. De lambrisering en de pvc-vloer met visgraat maken de overloop tot een stijlvol geheel.

Woonkamer

De schouw met gashaard is aan beide kanten omlijst door twee voormalige bedsteeën waar nu twee speelse, vaste kasten gesitueerd zijn. Het hoge, gestucte plafond onderstreept de intieme sfeer net als de eikenhouten vloer. De ramen met roede verdeling bieden een prachtig zicht op de tuin.







Woonkeuken

Gezellige ruimte met een oppervlakte van 29m². De dubbele openslaande deuren leiden naar het balkon.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje





Drie slaapkamers

Twee slaapkamers zijn voorzien openslaande deuren naar het dakterras met zicht op de rode beuk. De derde slaapkamer beschikt over een voor-/werkkamer.

Badkamer

Met vrijstaand ligbad, dubbel wastafelmeubel, douche, toilet en vloerverwarming. Naast de badkamer is een walk-through kledingkast die zowel vanuit de badkamer als de overloop bereikbaar is.



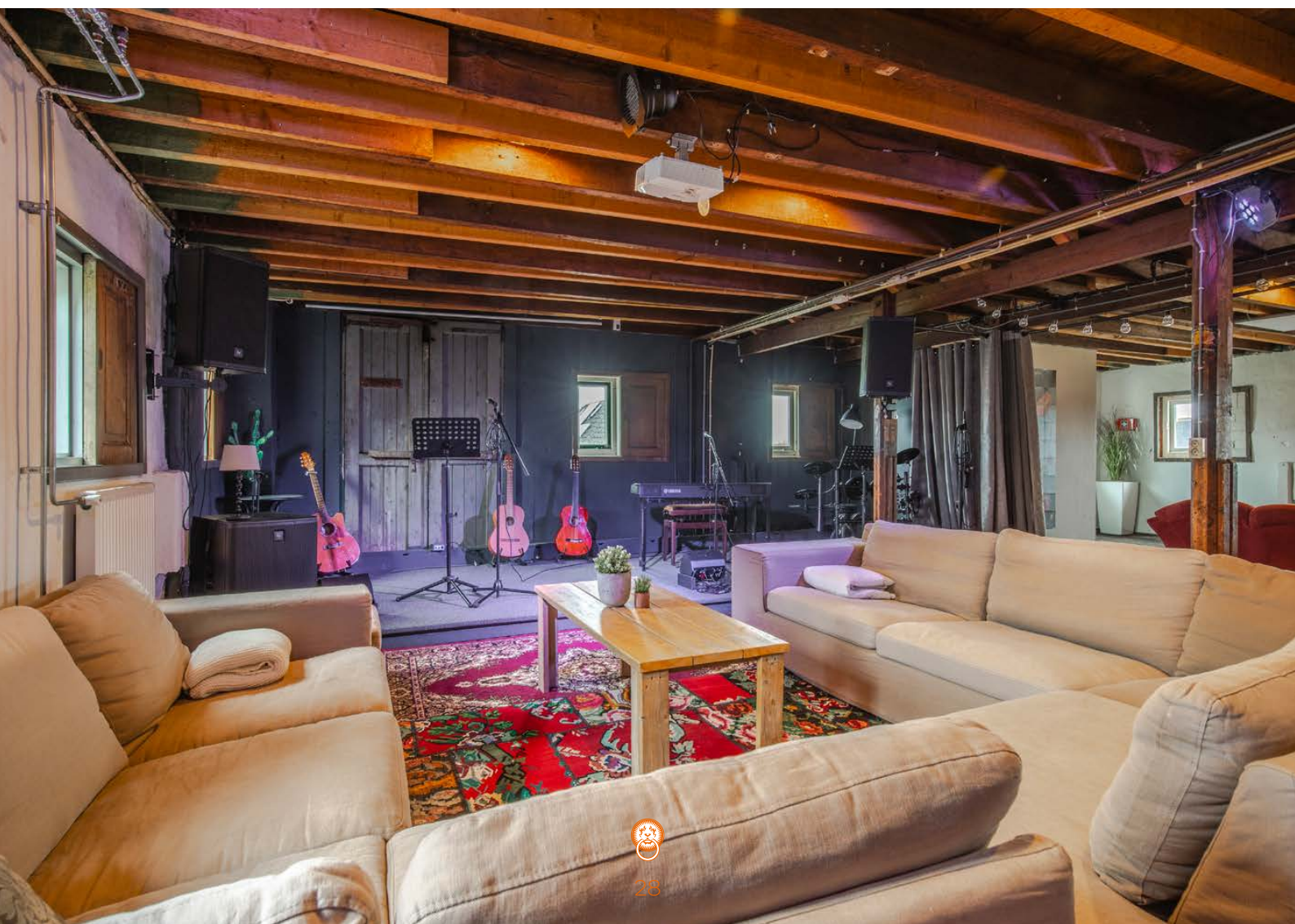


Verdieping achterhuis

De verdieping van het achterhuis beschikt over een eigen entree.

Hobby-/muziekrimte

De stoere, houten vloer, het balkenplafond, de gebinten en binnenluiken creëren een unieke sfeer. Deze voormalige ruimte van jamfabriek Bato, met kleine bar en bergruimte, is nu ingericht als hobby-/muziekrimte.





Buiten

De trap naar de hoger gelegen woning is fraai verwerkt in de muur die de voortuin omgeeft. Tezamen met de groene weelde aan de voorzijde vormt het een statig geheel.

Dubbele garage

De met klinkers betegelde oprit aan de zijkant van het huis leidt naar de vrijstaande dubbele garage. De garage is uitgerust met drie elektrische sectionaaldeuren en een deur naar de tuin. De stalraampjes geven het gebouw een wat ouder karakter.

Tuin

De monumentale, rode beuk op het tapijt van gras steelt de show. De overige volwassen bomen in de tuin zorgen voor een fraaie omlijsting. Hier is volop ruimte om heerlijk te spelen.

Terras

Bij de woning is een groot terras gesitueerd.

Veranda

Een deel van de tuin ligt niet op de huisterp, waardoor die wat lager is. Hier bevindt zich een veranda met buitenkeuken en terras. Ook is er een vrijstaande berging met aangebouwde tuinkas. Kortom, volop mogelijkheden om lekker te tuinieren of gewoon te genieten van het zicht naar het schitterende 'Ceciliahof'.









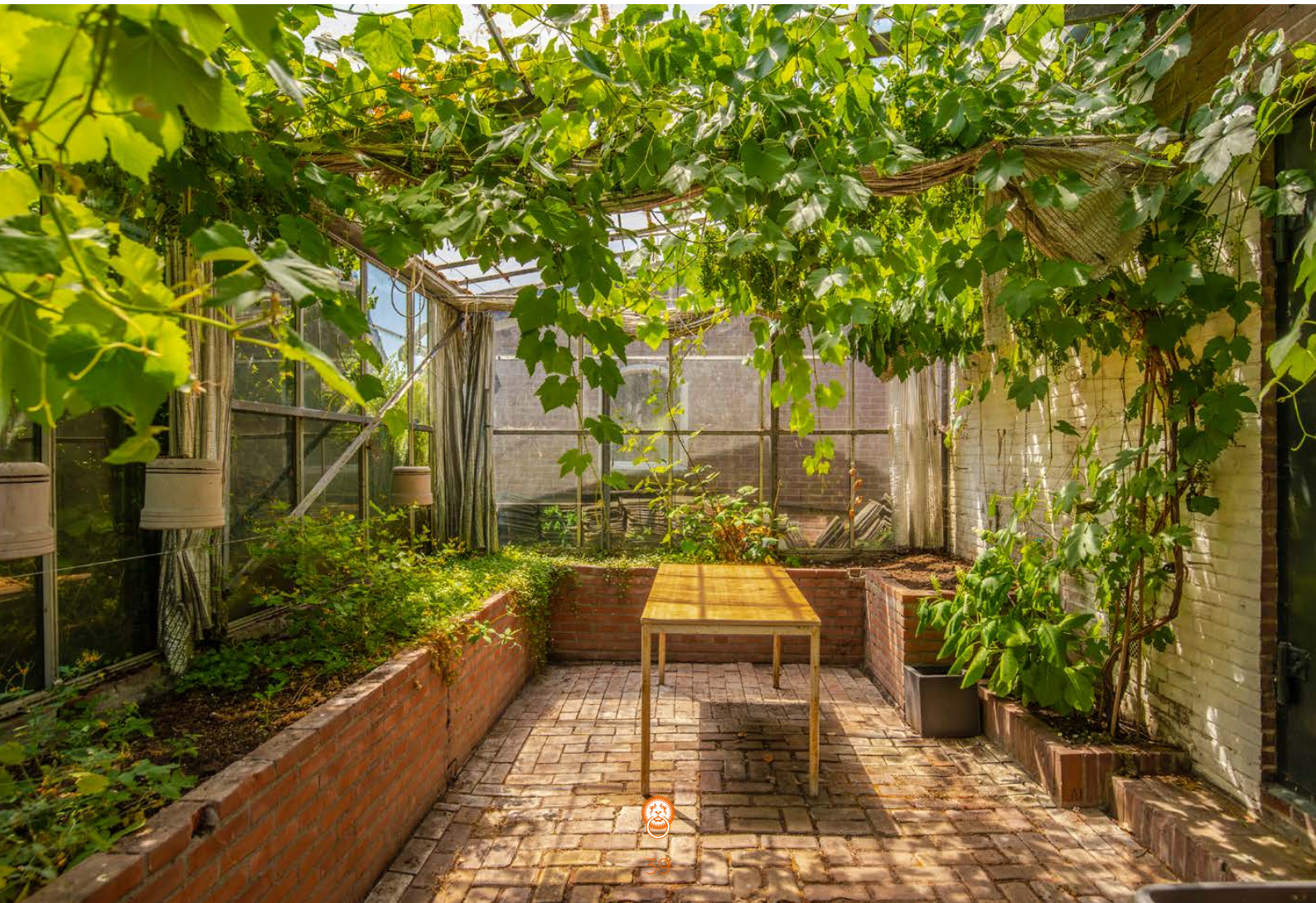












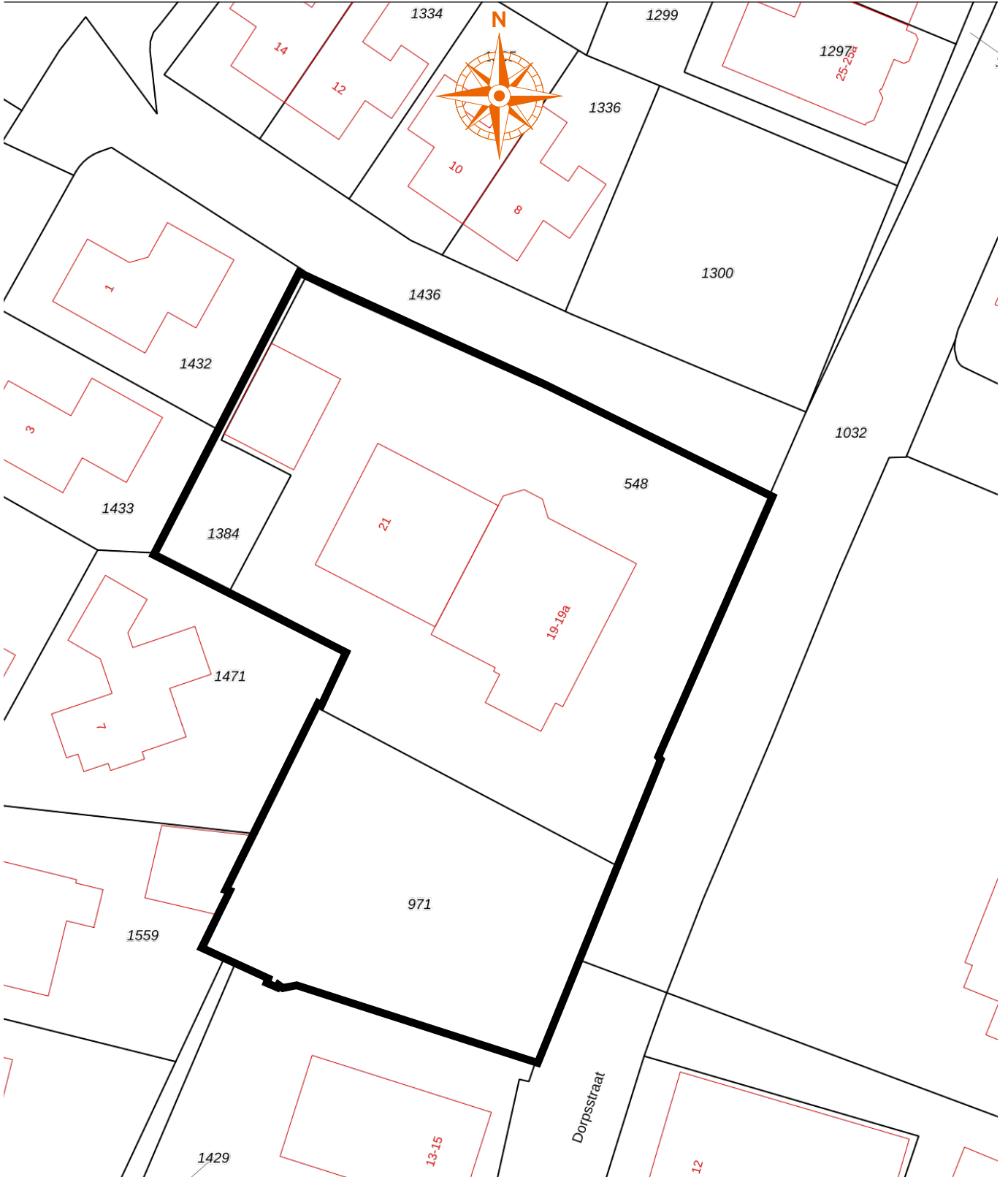
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een tweebeukig voorhuis onder schilddaken. Het achterhuis is vierkantig opgetrokken met plat dak. Het pand kent twee bouwlagen, met op het voorhuis een zolderruimte, deels onderkelderd.
Fundering	De woning is gebouwd op een zgn. huisterp en hierbij vermoedelijk 'op staal' gebouwd (op harde grondslag).
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn deels van beton en deels van hout. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gemetselde gevels zijn deels gepleisterd en deels gekeimd.
Kap	De kap van het voorhuis heeft een kroonlijst en is gedekt met Oud-Hollandse pannen, het achterhuis is voorzien van een plat dak.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels voorzien van voorzetramen en deels van dubbele beglazing. Het voorhuis heeft deels buitenluiken en het achterhuis deels binnenluiken.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Vaillant, 2011), voor extra sfeer zijn er een open haard en gaskachel. De serre en twee badkamers zijn voorzien van vloerverwarming. Er liggen maar liefst 40 zonnepanelen op het dak.
Isolatie	Het huis beschikt deels over vloer- en plafondisolatie. Het huis is deels voorzien van voorzetramen en deels van dubbele beglazing.
Bijgebouwen	De vrijstaande garage heeft een spantenconstructie, betonnenvloer, spouwmuur en een houten kap met pannen gedekt.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud:	Het oorspronkelijke voorhuis is in 1860 gebouwd, het achterhuis in 1902 en de garage rond 1996, volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. 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.
Nutsvoorzieningen:	De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel.



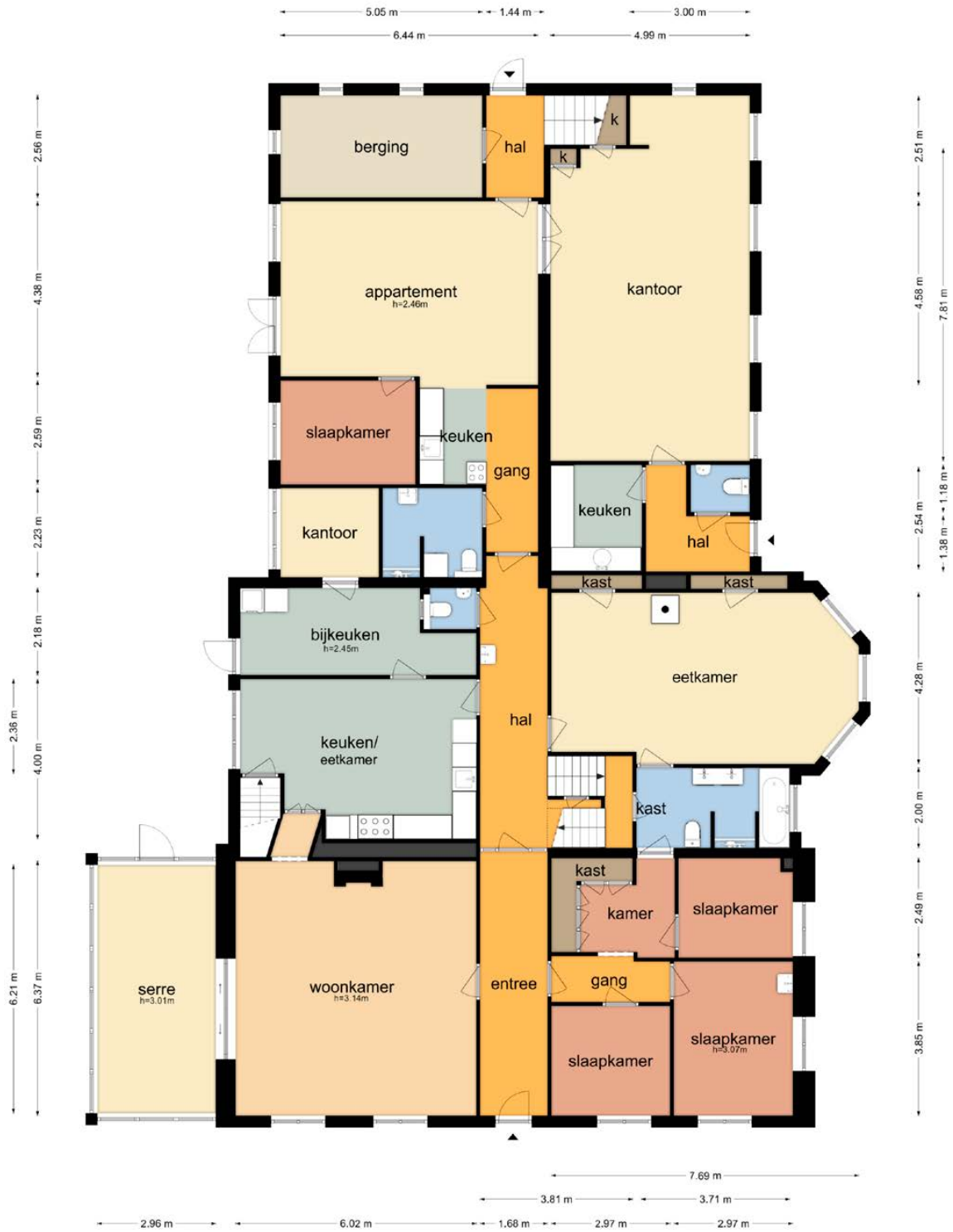
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie L, nummers 1384, 971 en 548 (samen groot 1.650 m²). Voornoemd perceel L-548 is in 3 appartementsrechten gesplitst; omvattende het woonhuis met een boven- en onderwoning (L873 A1+A2) en de vrijstaande garage (L873 A3).



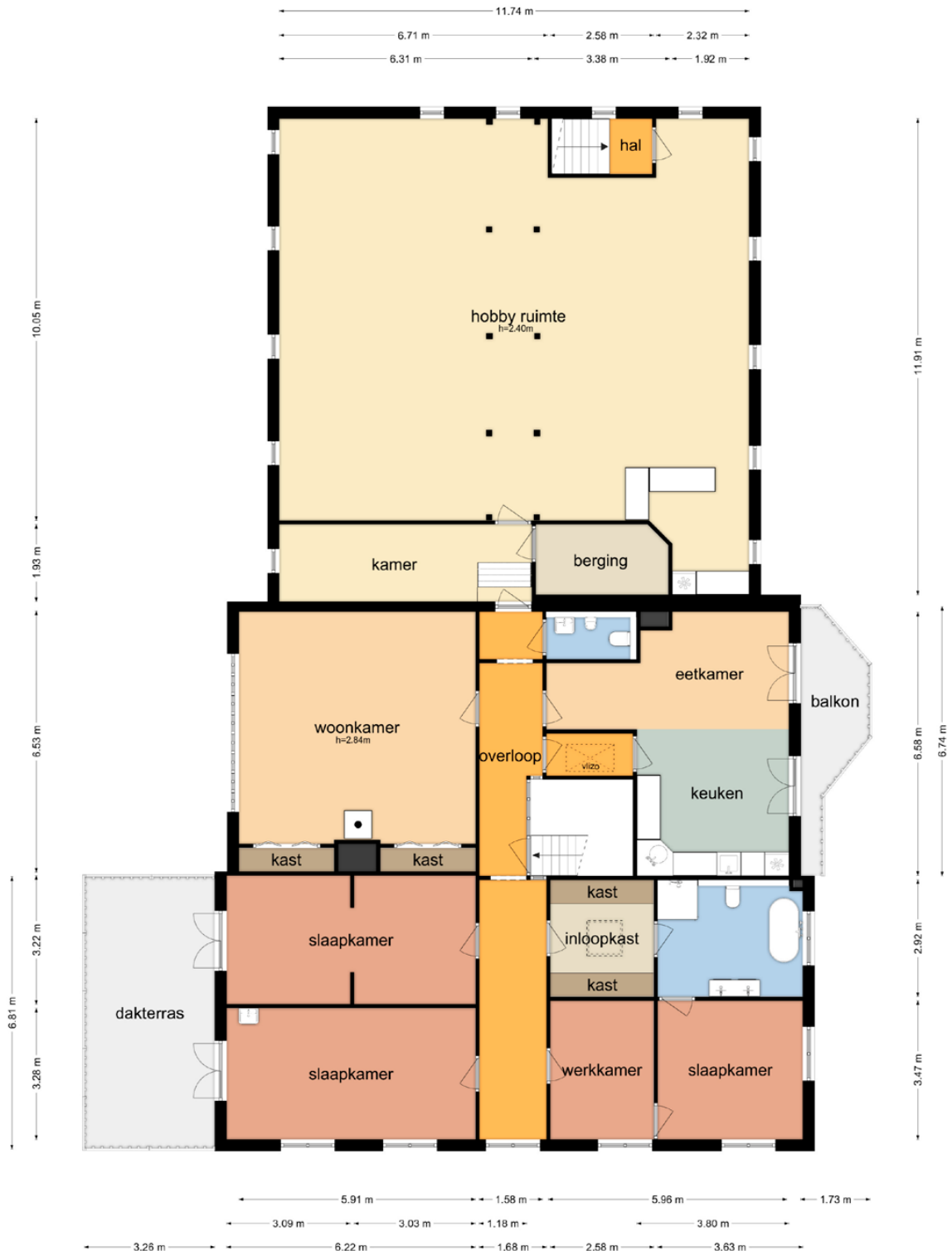
Plattegronden

Begane grond



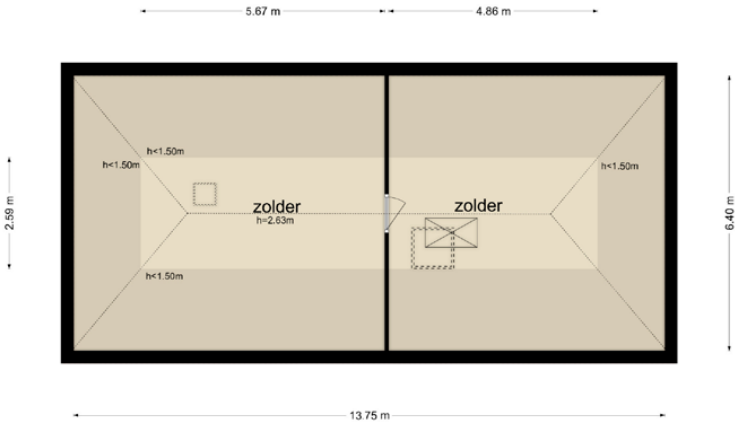
Plattegronden

Eerste verdieping



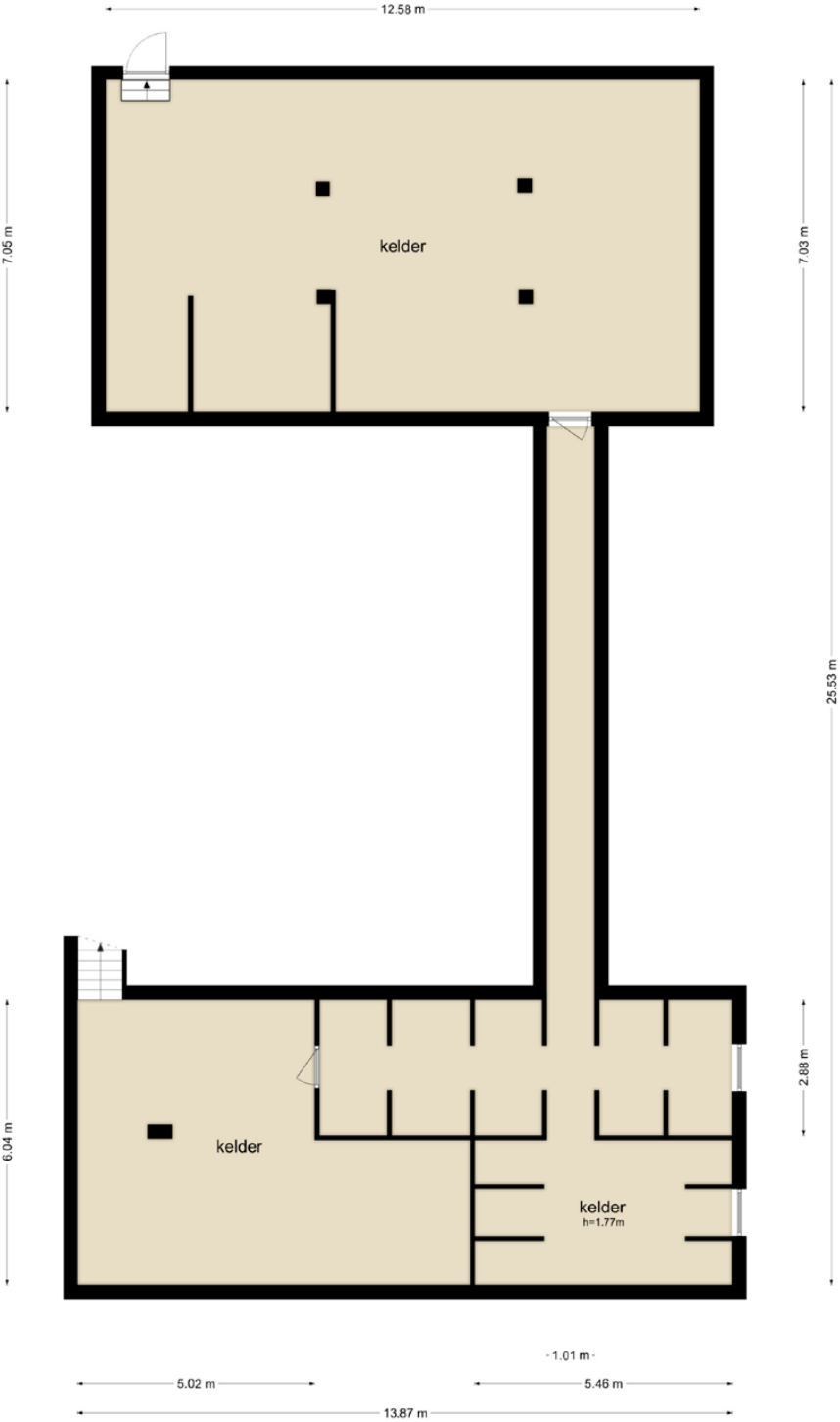
Plattegronden

Zolder



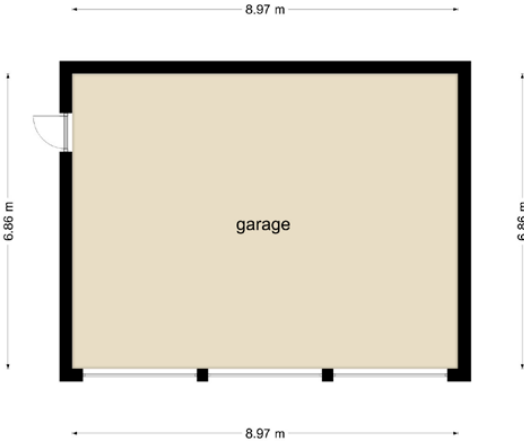
Plattegronden

Kelder



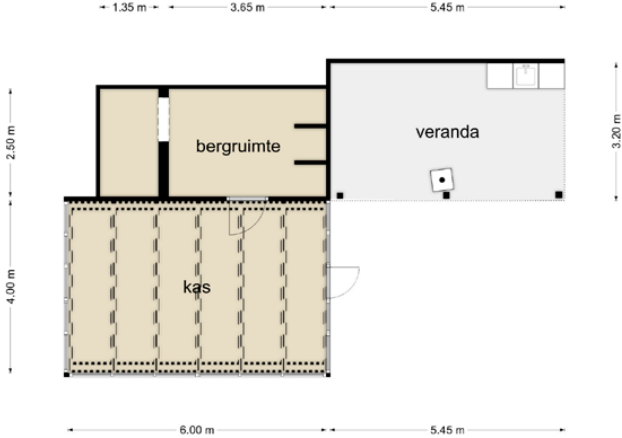
Plattegronden

Garage



Plattegronden

Tuinberging



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 Overbetuwe, tel. 14 0481, internet overbetuwe.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