



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Landhuis van
topkwaliteit
op toplocatie

Alphen
Valksestraat 9a

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



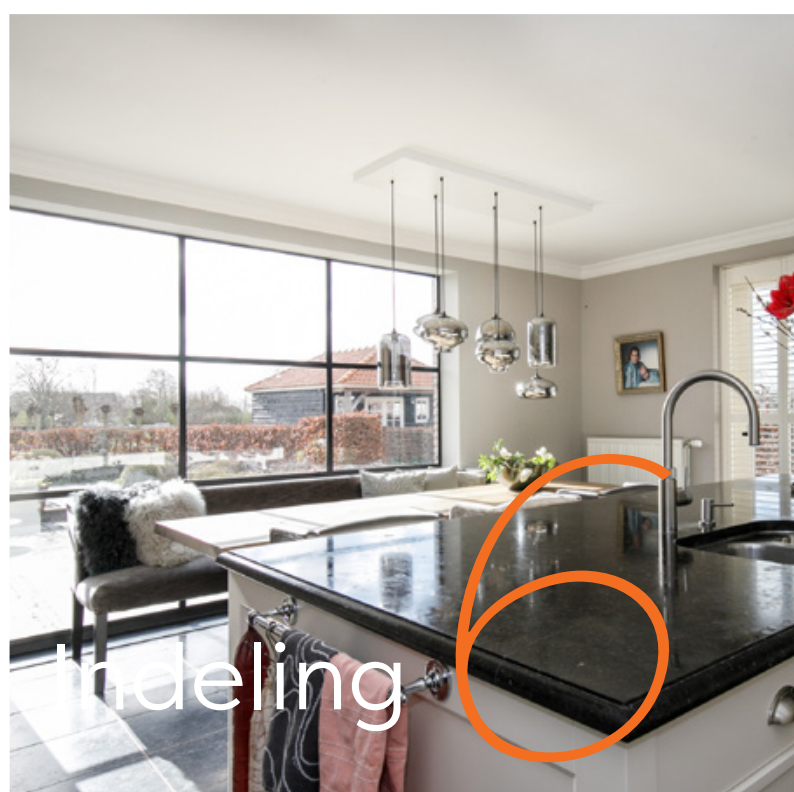
Kennismaking



Alphen



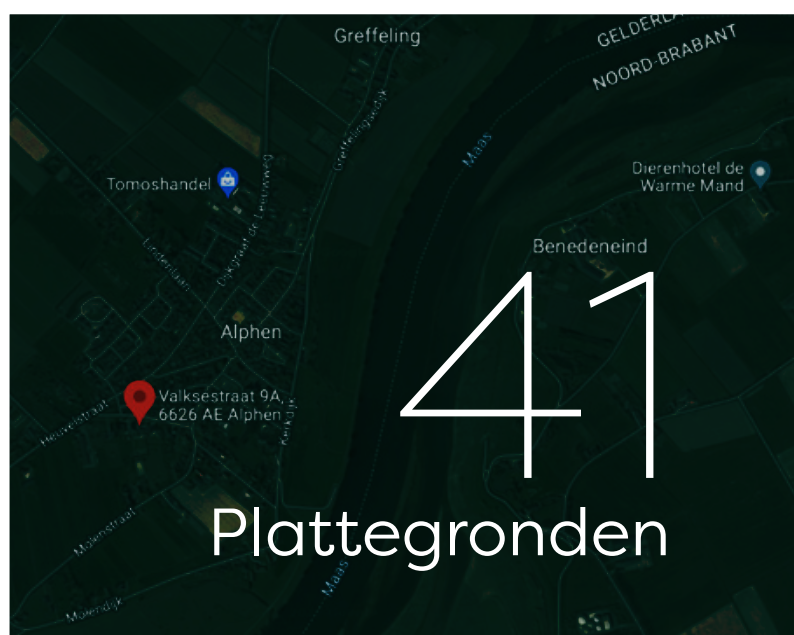
Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Alphen Valksestraat 9a

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

Landhuis van topkwaliteit op toplocatie

Achter de prachtige voorgevel van dit landhuis, wacht u een scala aan verrassingen die alle verwachtingen overtreffen. Met voorbij de fraai aangelegde tuin, het weiland en helemaal aan het eind de paddock met schuur en stallen. Verder ziet u direct achter het landhuis twee fraaie bijgebouwen. Het eerste betreft een tuinhuis met veranda, het tweede is in gebruik als (fietsen) berging. Wat zeker ook de aandacht trekt is het hoogwaardige afwerkingsniveau, vanaf de vloeren tot de nok. En dan de omvang en de grootte. Met maar liefst 1.140 m³ biedt dit landhuis u alle mogelijkheden voor een luxe en heerlijk vrij leven. Met alle ruimte voor uw gezin, hobby, kantoor/praktijk, B&B, en/of het houden van paarden. Kom daarom vooral binnen.

*Vertrouwd, thuis
en instapklaar*

De ruimte creëert de mogelijkheden

Vanaf de eigen oprit ziet u de entree aan de zijkant met daarboven drie markante dakkapellen. De ruime entreehal fungeert als een corridor richting de grote living met fraaie erker aan de voorzijde. Helemaal achterin is de luxe en riante woonkeuken met eiland gerealiseerd. Aan de keukentafel is

het uitzicht op het achterland, dankzij een fraaie stalen pui met glas, geweldig. Ideaal is de speelkamer, eveneens aan de achterzijde met openslaande deuren naar het terras. Wat zeker ook uw aandacht verdient is de ruime bijkeuken. Deze biedt toegang tot de verdieping waardoor een kantoor/praktijk met eigen opgang mogelijk is. Via deze opgang treft u op de verdieping een ruime overloop en kantoorkamer (ook geschikt als slaapkamer). De tweede overloop is toegankelijk vanuit de hal; met ruime overloop met dakkapel, drie slaapkamers, waarvan een met balkon, en de badkamer. Het trappenhuis gaat verder naar de tweede verdieping met opnieuw veel leefruimte.

Heerlijke tuin en hoogwaardige bijgebouwen

Verzorgd tot in de puntjes, dat is direct zichtbaar in de tuin aan de voorzijde met fraaie vlakverdeling, degelijk hekwerk met autopoort en een fraaie opgang. De tuin achter is om te genieten. Aangelegd met terrassen, vijver, borders, mooie paden en grindvlakken. Het uitzicht op het achterland is geweldig, met een mooie doorkijk naar de dijk en de molen. Het weiland op het perceel is omringd door fraaie bomen en een Zeeuwse haag. Zeker ook noemenswaardig zijn de twee bijgebouwen. Degelijk gebouwd, met diverse voorzieningen. Achterin tot slot ziet u de schuur met stallen en paddock. Het maakt het plaatje van dit landhuis helemaal compleet.





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. Ook zijn er enkele recreatieavontjes 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	Landhuis met bijgebouwen en weide
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2008
Ligging	Op de rand van dorp en buitengebied Alphen. Op loopafstand van natuur, basisschool en dorps huis, en op fietsafstand van sportverenigingen en haventjes. In de straat is recent een prachtig nieuwe, natuur-speeltuin aangelegd.
Bereikbaarheid	Alphen ligt in het Land van Maas en Waal op circa 12 km van de A15. Steden als Oss (12 km), Tiel (19 km), 's-Hertogenbosch (29 km) en Nijmegen (33 km) zijn goed bereikbaar. Ten zuiden ligt het pontje naar Noord-Brabant.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	300 m ²
- overige in pandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	114 m ²
Inhoud	1.140 m ³
Perceeloppervlakte	4.150 m ²
Aantal kamers	9 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	3
Bijzonderheden	Buiten wonen in het dorp
Energie label	A (31-12-2030)
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Heerlijk ruime woning met mogelijkheid voor paarden, stallen van oldtimer(s), B&B of werken aan huis. Heerlijk vrij wonen, maar dan in het dorp.• De woning en bijgebouwen zijn gebouwd met hoogwaardige materialen en met oog voor detail. Zo is het woonhuis gebouwd op (hei) palen, voorzien van natuurstenen dorpelstenen en zijn de bijgebouwen gebouwd in spouw en voorzien van fraaie pen- en gatverbindingen bij de overkappingen.• Royale woon- en leefruimtes, bieden voor meerdere personen een prima thuis(werk)situatie.• Indien gewenst kan van de huidige bijkeuken een tweede entree worden gemaakt waardoor een zeer representatief kantoor/praktijk aan huis kan worden verkregen.• Het perceel is royaal en zeer verzorgd aangelegd, met fraaie bestrating, traditioneel gebouwde bijgebouwen, ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en een fraai aangelegde tuin. Bovendien zit je hier heerlijk beschut.



Globale gegevens

Parterre	Hal, toilet, woonkamer, speel/-werkkamer, woonkeuken, bijkeuken en tweede toilet.
Eerste verdieping	Overloop, badkamer, drie slaapkamers waarvan één met balkon en inloopkast, tweede overloop en vierde slaap/-werkkamer.
Tweede verdieping	Overloop, bergkast, slaapkamer en bergruimte.
Tuin	Royale oprit, tuinhuis met vliering (mogelijkheid garage), siertuin, terras met vijver, tuinhuis met toilet en overkapping, schuur/paardenstal en weide.



Indeling

Begane grond

Hal

Fraaie en ruime entree met natuurstenen plavuizenvloer, voorzien van vloerverwarming. De ruimte is als het ware een corridor die doorloopt naar de openslaande deuren tussen hal en woonkamer. In de hal heeft u verder toegang tot het toilet met wandcloset en fonteintje, de trapopgang en de meterkast.





Woonkamer

De woonkamer, met houten vloer, is verrassend groot met meerdere zit- en leefhoeken. De erker aan de voorzijde versterkt de ruimte en lichtbeleving. Voorbij de openslaande deuren vanuit de hal ziet meteen de fraaie ingebouwde kastenwand. Het hoge niveau in materialen en afwerking is overal zichtbaar; in de woonkamer bijvoorbeeld in de vorm van de strak gestukte wanden en het plafond met lijst en inbouwspots. De schouw met gashaard zorgt voor een aangename sfeerverwarming.









Speel-/slaap- of werkkamer

Royale kamer, ideaal als speelkamer voor de kinderen of als thuishkantoor, maar kan ook prima worden ingericht als beneden-slaapkamer. Hardstenen vloer met vloerverwarming. Mooi gesitueerd aan de achterzijde met openslaande deuren naar het terras.





Woonkeuken

Een verborgen parel op de parterre is de fraaie woonkeuken met alle ruimte voor een royale eettafel. De keuken biedt op-en-top kwaliteit en uitstraling en is bijzonder compleet met wandopstelling met schouw, fraai spoeleiland, hardstenen werkblad, inbouwapparatuur en servieskast. De prachtige zwarte stalen pui met glas zorgt voor mooi daglicht en vrij uitzicht over de vijver, achterliggende tuin en weiland.







Bijkeuken

In de bijkeuken treft u een keukenopstelling, witgoed aansluitingen en een extra toilet. Ook ziet u hier de tweede trapopang naar de huidige werkverdieping. Het is goed mogelijk om hier een eigen entree, met toilet, te creëren voor kantoor/praktijk aan huis.



Eerste verdieping

Overloop 1

Vanuit de entreehal heeft u toegang tot deze overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en het toilet met fonteintje. Het hoogkwalitatieve afwerkingsniveau is ook hier zichtbaar in stukwerk en plafonds.

Drie slaapkamers

Twee vergelijkbare slaapkamers zijn gesitueerd aan de voorzijde, beide met dakkapel en gevelraam richting de straat.

De master bedroom met balkon, let hier ook op het uitzicht, en inloopkast is aan de achterzijde gesitueerd.

Badkamer

Luxe en fraai betegelde badkamer, voorzien van vloerverwarming, met inloopdouche en regendouche, dubbel wastafelmeubel en vrijstaand ligbad.













Overloop 2

Een praktische keuze is de tweede trapopgang vanuit de bijkeuken naar een 'eigen' tweede overloop. Dit maakt werk of praktijk aan huis mogelijk met een duidelijke afscheiding van het privé-domein. De overloop biedt de ruimte om een werkplek in te richten of een extra kamer.

Werk-/slaapkamer

Ruime kamer met hoge nok. Ideaal als werkkamer of als kamer voor bijvoorbeeld een wat ouder inwonend kind.



Tweede verdieping

Met vaste trap bereikbaar. Bestaand uit een overloop met cv-opstelling en Velux-dakraam. Aan weerszijden daarvan een bergzolder en de vijfde slaapkamer met Velux-dakraam. Berging achter een knieschot.





Buiten

Voortuin

Rechts naast het landhuis ziet u de royale oprit - met elektrisch sierhekwerk - die doorloopt naar achteren richting de paardenstal. Met meer dan voldoende ruimte voor meerdere auto's. De voortuin is strak aangelegd met meerdere vlakken met beplanting omheind door grind.

Achtertuintuin

Heerlijk vrij en fraai aangelegd. Ingedeeld met een siertuin bij de woning en voorzien van fraaie beplanting, terras met vijver en een beschut terras omzoomd met hagen.

Doorlopend vanuit de oprit een pad geflankeerd door knotwilgen, met links en rechts een (paarden)weide.

Tuinhuis/garage

Vrijstaand tuinhuis, circa 27 m², met openslaande deuren en loopdeur. Voorzien van elektra en water en met vliering. Nu in gebruik als (fietsen)berging, geschikt te maken als garage.

Tuinhuis met overkapping

Vrijstaand tuinhuis, circa 24 m², met krachtstroom, toilet en openslaande deuren. De aangebouwde overkapping is op traditionele wijze gemaakt, met fraaie kapconstructie en pen-en-gatverbindingen. Nu een heerlijke plek voor de jacuzzi.

Schuur/paardenstallen

Vanaf het bestrate voorterrein ziet u de openslaande deuren naar de stallingsruimte met entresolvloer voor extra opslag. Links en rechts van de openslaande deuren ziet u loopdeuren naar de paardenboxen/-stallen. Ook dit bijgebouw met dubbele gemetselde muur, stalenkap constructie en gedekt met pannen voldoet aan de hoge kwaliteitsstandaarden van de huidige bewoners.

Weiland en paddock

Het perceel achter de tuin is onderverdeeld in een paddock met houten omheining (achterin) en een perceel weiland, grenzend aan de achtertuin.





























Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder zadeldak, gekoppeld met een rechthoekige aanbouw met één bouwlaag onder zadeldak.
Fundering	De woning is gefundeerd op betonnen heipalen.
Vloeren	De vloeren zijn van beton.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een spouwmuurconstructie, de binnenwanden zijn van kalkzandsteen.
Kap	De geïsoleerde kap is gedekt met pannen en de goten zijn van zink.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele HR-beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Nefit, 2008) en een gaskachel als sfeerverwarming. De woning is deels voorzien van vloerverwarming.
Isolatie	Het huis is volledig geïsoleerd en beschikt over HR-beglazing.
Bijgebouwen	De twee tuinhuisen zijn opgetrokken met gemetseld binnenspouwblad, stenen borstwering en houten rabatdelen; de houten kapconstructie is met pannen gedekt; overkapping uit traditioneel houten constructie. De schuur/paardenstal is traditioneel gebouwd met stalen kapconstructie gedekt met pannen, betonnen vloer is deels betegeld.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 2008 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 Appelterm, sectie Q, nummers 429, 431 en 829, samen groot 4.150 m².



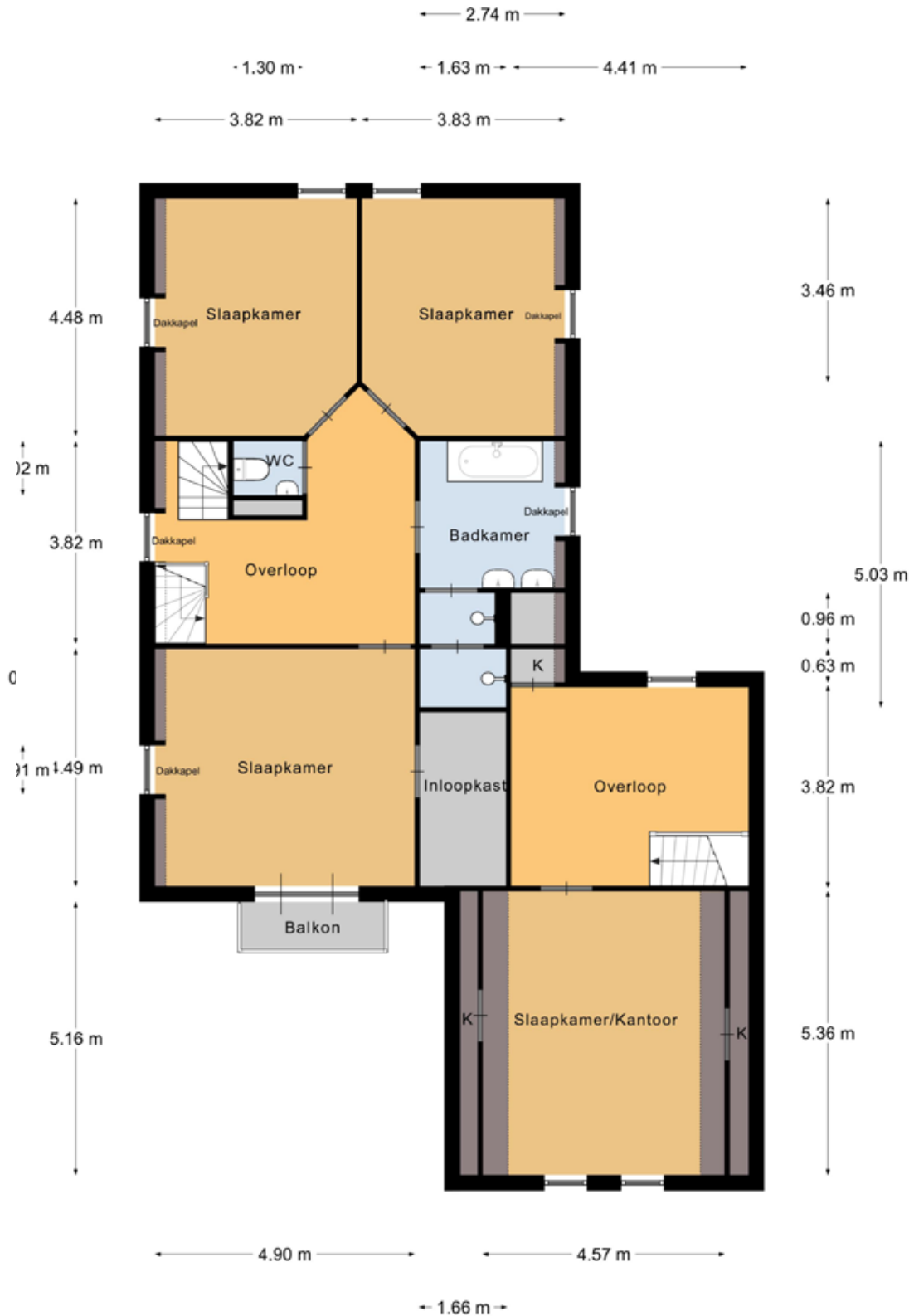
Plattegronden

Begane grond



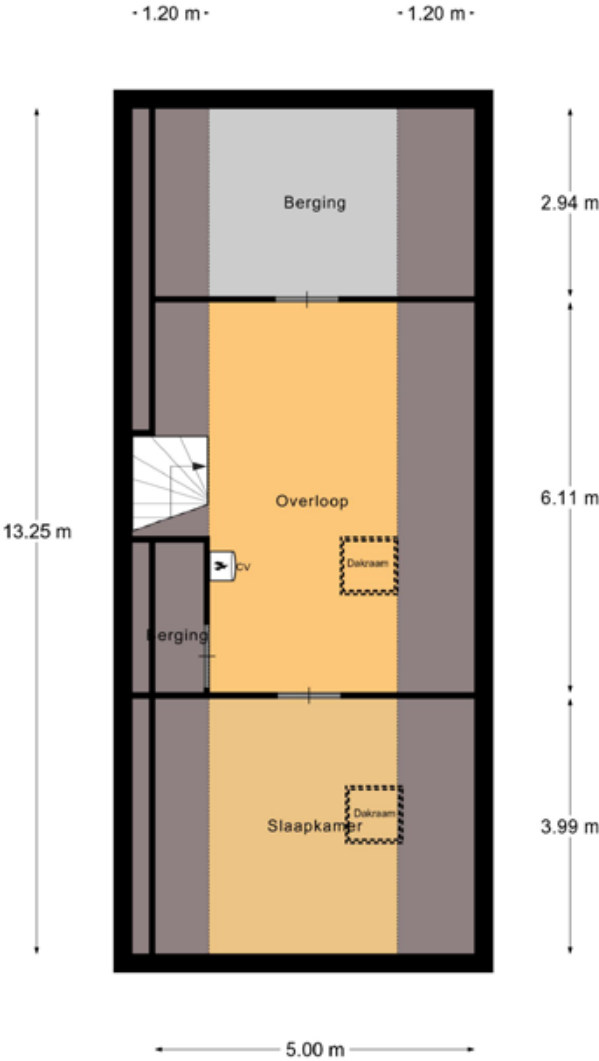
Plattegronden

Eerste verdieping



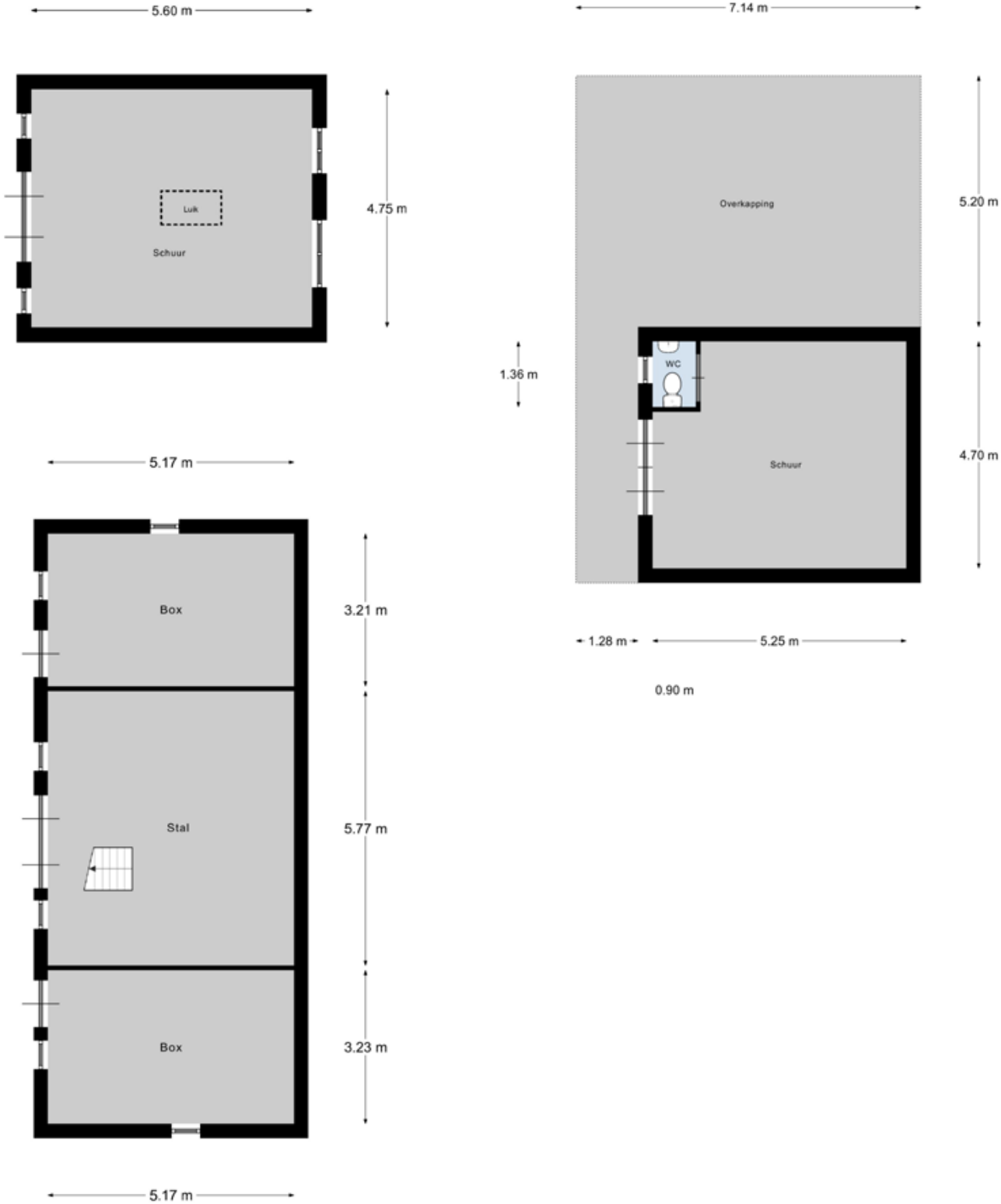
Plattegronden

Tweede verdieping



Plattegronden

Schuren en stal



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.westmaasenaar.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