



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Landgoed
Molenzicht
met NSW-status
en energielabel
A+++++

Reek
Molenstraat 6

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen





Reek Molenstraat 6

Vraagprijs 'Landgoed Molenzicht' € 1.985.000,- k.k.

Optioneel: zonder landgoed, met 5.570 m² perceel € 1.865.000,- k.k.

Landgoed Molenzicht met bijzonder fraaie villa en gastenverblijf

Binnen leven en buiten wonen smelten volledig samen in deze moderne, onder architectuur gebouwde villa uit 2016. De speelse vorm van het rieten dak sluit naadloos aan op de grote raampartijen en de fraaie combinatie van stenen en hout in de gevels. De bijzondere bouw van dit huis op het zuiden zorgt ook voor een unieke, fijne lichtinval in elk vertrek. Het landgoed biedt veel privacy en een prachtig uitzicht over de royale tuin met waterpartijen en achterliggend bos. Zo beleeft u comfortabel en geborgen het natuurlijke schouwspel van alle seizoenen. Met zingende vogels en wellicht uw hobbydieren die in uw eigen weide bij de waterplas lopen, begroet u een nieuwe dag. Aan het eind van de dag is het genieten van de zonsondergang op het terras met overstek, grenzend aan de living. Het warme, intieme woongenot komt ook tot uiting in alle gemakken waarvan deze woning is voorzien. De warmtepomp, vloerverwarming, warmte-terugwin-systeem en 76 zonnepanelen zorgen voor gerieflijkheid en een energielabel A++++, wat extreem lage energiekosten met zich meebrengt. De vloerverwarming van de hardstenen vloer brengt aangename warmte door het hele huis. Het is mogelijk, indien gewenst, de vloer te voorzien van een hout-look, de verkoper heeft hier reeds een offerte voor en is bereid u hierin tegemoet te komen.

Rust, ruimte en privacy

Wonen op een landgoed met volop rust, ruimte en privacy.

Genieten van de zonsondergang op het terras

Hoort u de kinderen al schateren van plezier, terwijl ze heerlijk buiten spelen? Daarbij biedt de royale tuin ook ruimte voor het houden van hobbydieren. Het bijgebouw met berging is uitermate geschikt als gastenverblijf, kantoor-/praktijkruimte aan huis of als mantelzorgwoning. De oprit biedt plaats aan circa zes auto's. Het landgoed heeft een Natuurschoonwet (NSW) -status waardoor er belastingvoordelen zoals vrijstelling voor de overdrachtsbelasting en schenk-/erfbelasting mogelijk zijn. Naar wens kunt u de woning met bijgebouw ook met minder grond kopen (5.570 m²), maar dan verliest het geheel de landgoedstatus.

Privacy en vertrouwde buurt

Het landgoed ligt aan de rand van het dorp Reek. Het voorterrein van deze woning deelt u met de eigenaren van de drie overige, omliggende woningen. Zo vindt u hier naast privacy ook het gevoel van een vertrouwde buurt. Verder biedt de omgeving fijne wandelmogelijkheden waaronder het Reekse bos. Het levendige Schaijk en het historische stadje Grave bevinden zich op slechts enkele kilometers afstand.





Reek

Het Noord-Brabantse dorp Reek ligt tussen Nijmegen en Den Bosch, (of dichterbij) tussen de plaatsen Schaijk en Grave in de gemeente Maashorst. Een kleine gemeente met in totaal circa 60.000 inwoners. Daarvan wonen er ongeveer 1.700 in Reek. De naam Reek komt van reke of reeks. Dit heeft alles te maken met de vroegere langgerekte vorm van deze nederzetting. Het landelijke en gemoedelijke dorp heeft een basisschool, een supermarkt, een horecagelegenheid en een rijk verenigingsleven waaronder een tennis- en voetbalvereniging.

Mineursberg

Reek is ontstaan in de Middeleeuwen. Het behoorde tot het Land van Herpen, later Land van Ravenstein. Het nabijgelegen vestingstadje Ravenstein ontstond in 1360 bij de burch Ravenstein. De historie van de streek leeft nog altijd voort in de natuur rondom het dorp. Zo was Reek onderdeel van de Zuiderwaterlinie; de oudste, langste en meest gebruikte waterlinie van Nederland. Ten zuiden van het dorp, omhullen de Reekse bossen de Mineursberg en een oude landweer. De Mineursberg was ten tijde van Napoleon (1806-1813) het oefenterrein van de mineurs (mensen die mijnen leggen of ingraven). De berg is tegenwoordig nog maar deels intact.

*Historie leeft voort
in de natuur
rondom het dorp*

Het gebied, bestaande uit 80 hectare bos en heide, heeft nu diverse wandel- en mountainbikeroutes. Kenmerkend voor het dorp is de korenmolen uit 1832, al is deze niet meer in gebruik.

Dichtbij Nijmegen

Reek ligt tussen Schaijk (op minder dan 4 km) en vestingstad Grave (6 km). Beide dorpen beschikken over een uitstekend niveau aan (dagelijkse) voorzieningen. Grave, direct aan de Maas, heeft een mooi en authentiek centrum vol met fraai gerestaureerde panden, veelal rijksmonumenten. Het nabijgelegen Ravenstein, op 8 kilometer, heeft een NS-station. Bourgondische Den Bosch ligt op 29 km afstand en universiteitsstad Nijmegen op 20 km.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	NSW-landgoed 'Molenzicht'
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	2016
Ligging	Aan een doodlopende straat, net buiten het dorp Reek met een basisschool, (sport)verenigingen, supermarkt en enkele horecagelegenheden. De Mineursberg en de Reekse Bossen bevinden zich op 2 kilometer afstand.
Bereikbaarheid	Reek ligt tussen Schaijk en Grave. NS-station Ravenstein ligt op 8 kilometer. Den Bosch en universiteitsstad Nijmegen zijn in een half uurtje rijden bereikbaar.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	318 m ² (268 m ² woning + 50 m ² bijgebouw)
- overige inpandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	73 m ²
Inhoud	1.207 m ³
Perceeloppervlakte	55.220 m ² eigen grond
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers (exclusief bijgebouw)
Aantal badkamers	2 + 1 in het bijgebouw
Aantal verdiepingen	2
Bijzonderheden	Landgoed met NSW-status
Unique buying reasons (UBR):	• Een fijne, moderne villa met energielabel A++++. Voorzien van warmtepomp, vloerverwarming, warmte-terugwin-systeem en 76 zonnepanelen; • De woning heeft een hardstenen vloer met vloerverwarming. Indien gewenst is het mogelijk de vloer te voorzien van een hout-look, de verkoper heeft hier reeds een offerte voor en is bereid u hierin tegemoet te komen; • Het landgoed biedt veel privacy, een prachtig uitzicht over de royale tuin met waterpartijen, bos en mogelijkheden voor het houden van hobbydieren; • De NSW-landgoedstatus biedt belastingvoordelen. Dit houdt onder andere in dat u vrijstelling kunt krijgen voor de overdrachtsbelasting en schenk-/erfbelasting; • Indien gewenst is het mogelijk de villa aan te kopen met minder grond, u koopt dan de woning met bijgebouw op een perceel van 5.570 m². Hierbij geldt een vraagprijs van € 1.865.000,- k.k., het geheel verliest dan wel de landgoedstatus; • Naast het eigen landgoed biedt ook de omgeving fijne wandelmogelijkheden. Daarbij liggen Schaijk en het historisch stadje Grave op 3 á 5 kilometer en bent u met een half uur rijden in Den Bosch of Nijmegen.



Globale gegevens

Parterre	Hal, keuken, living, werkruimte, toilet, twee slaapkamers, badkamer, bijkeuken en technische ruimte.
Eerste verdieping	Overloop, werkruimte, twee slaapkamers en badkamer.
Bijgebouw	Gastenverblijf met badkamer en slaapkamer, berging met extra toilet en garage/tuinkamer.



Indeling

Begane grond

De gehele begane grond is voorzien van een hardstenen vloer met vloerverwarming.

Hal

Het daglicht valt fraai de entree binnen door de hoge glazen pui. De vide onderstreept het ruimtelijke gevoel. In de hal bevindt zich een vaste kastenwand.

Toilet

Met wastafelmeubel.

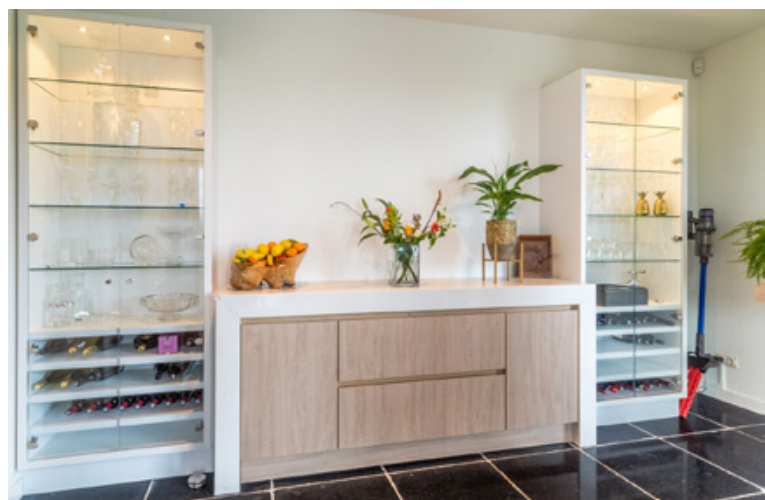






Keuken

In het hart van de woning bevindt zich de open keuken met openslaande deuren naar het terras. Het kook-/spoeleiland met barretje biedt zicht op het landgoed; een invitatie om heerlijk te ontspannen tijdens het koken. De dubbele wandopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur.







Woonkamer / Living

De hoge nok met overstek zorgt voor een fijne lichtinval. De unieke open haard combineert fraai met de eikenhouten plafondafwerking. Samen zorgen deze elementen voor een warme sfeer. Het uitzicht naar de tuin en de daarachter gelegen waterpartij en bos creëren het ultieme gevoel van buiten wonen. De living biedt toegang tot het terras.

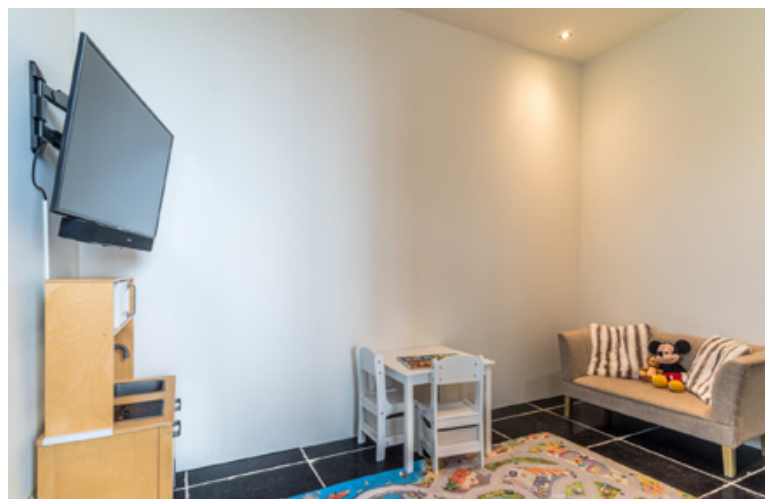






Werk-/gamehoek/speelkamer/bibliotheek

Een bescheiden ruimte grenzend aan de woonkamer. Als u deze ruimte weer bij de naastgelegen kleine slaapkamer voegt, ontstaat er een royale slaap- of werkkamer.



Slaapkamer

Deze kleine kamer is toegankelijk vanuit de hal. Momenteel in gebruik als slaapkamer, maar het is dus mogelijk om deze ruimte weer samen te voegen met de werkhoeek/bibliotheek.



Slaapkamer

Lichte slaapkamer met zicht op en toegang tot de tuin. De slaapkamer is voorzien van een inloopkast.

Badkamer-en-suite

Met inloofdouche, wastafelmeubel en toilet.







Bijkeuken

Met wasmachineaansluitingen en technische ruimte.

Eerste verdieping

Overloop

De open vide met zicht naar de hal zorgt voor een fijne lichtinval. De kastenwand op de vide biedt veel bergruimte.

Werkkamer

Een heerlijke werkruimte met zicht op de tuin. De werkkamer heeft een open verbinding naar de woonkamer.

Twee slaapkamers

Beide slaapkamers hebben een speelse indeling, één slaapkamer heeft een vaste kastenwand. De schuine nok geeft beide kamers een geborgen sfeer.

Badkamer

Met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.











Bijgebouw

Gastenverblijf

Het bijgebouw is uitermate geschikt als gastenverblijf, kantoor-/praktijkruimte aan huis of als mantelzorgwoning. Indien gewenst is het mogelijk om een deel van de berging/garage erbij te trekken. Gastenverblijf met woonkamer, pantry, doucheruimte en toilet. Op de verdieping is een slaapkamer gesitueerd.

Berging

De berging is voorzien van een deur naar de tuin en een toilet. De berging heeft een doorloop naar een vertrek van 44m² met een schuifpui naar de tuin. Thans is deze ruimte in gebruik als garage, maar u kunt hier ook een atelier of tuinkamer creëren.







Buiten

Een fraai ingericht voorterrein leidt naar de eigen oprit van het landgoed. Het voorterrein deelt u met de eigenaren van de vier omliggende woningen. Ook bent u samen verantwoordelijk voor het onderhoud.

Oprit

Een elektrisch schuifhek met kindvriendelijke beveiligingsstop geeft toegang tot de eigen oprit. Hier is plaats voor ongeveer zes auto's. De oprit is voorzien van een laadpaal.

Twee terrassen

Beide terrassen, van de woonkamer en de keuken, zijn aan de woning gelegen. Elk terras heeft een elektrisch zonnescherm in de vorm van een fraai valdoek. Hierdoor heeft u ook met het zonnescherm naar beneden nog fraai zicht vanuit het huis én een goede bescherming tegen de zon. Op het terras aan de woonkamer kunt u onder de overstek met open haard lang genieten van het buitenleven.

Siertuin

Zingende vogels, broedende eenden, bosdieren die zich uit hun schuilplaats laten lokken. In deze siertuin met borders en vijvers bloeit en groeit de natuur in al zijn pracht. Een waar speelparadijs voor kinderen. Het uitgestrekte gazon biedt volop ruimte om te ravotten. De weide met waterpartij heeft een verblijf (stal) voor hobbydieren.

Doorloop naar bosgedeelte

Op het eigen terrein is een doorloop naar het bosgedeelte. Hier vindt u een diversiteit aan houtopstand en een (loop) pad omzoomd door platanen. Het openbaar gedeelte van het landgoed is afgezet middels een hekwerk waardoor de tuin rondom de woning volop privacy biedt.

Molenzicht

Op herfstdagen, als het blad weer gaat vallen, is De Hellemlen van Reek weer zichtbaar tussen de bomen. Hieraan dankt het Landgoed Molenzicht haar naam.























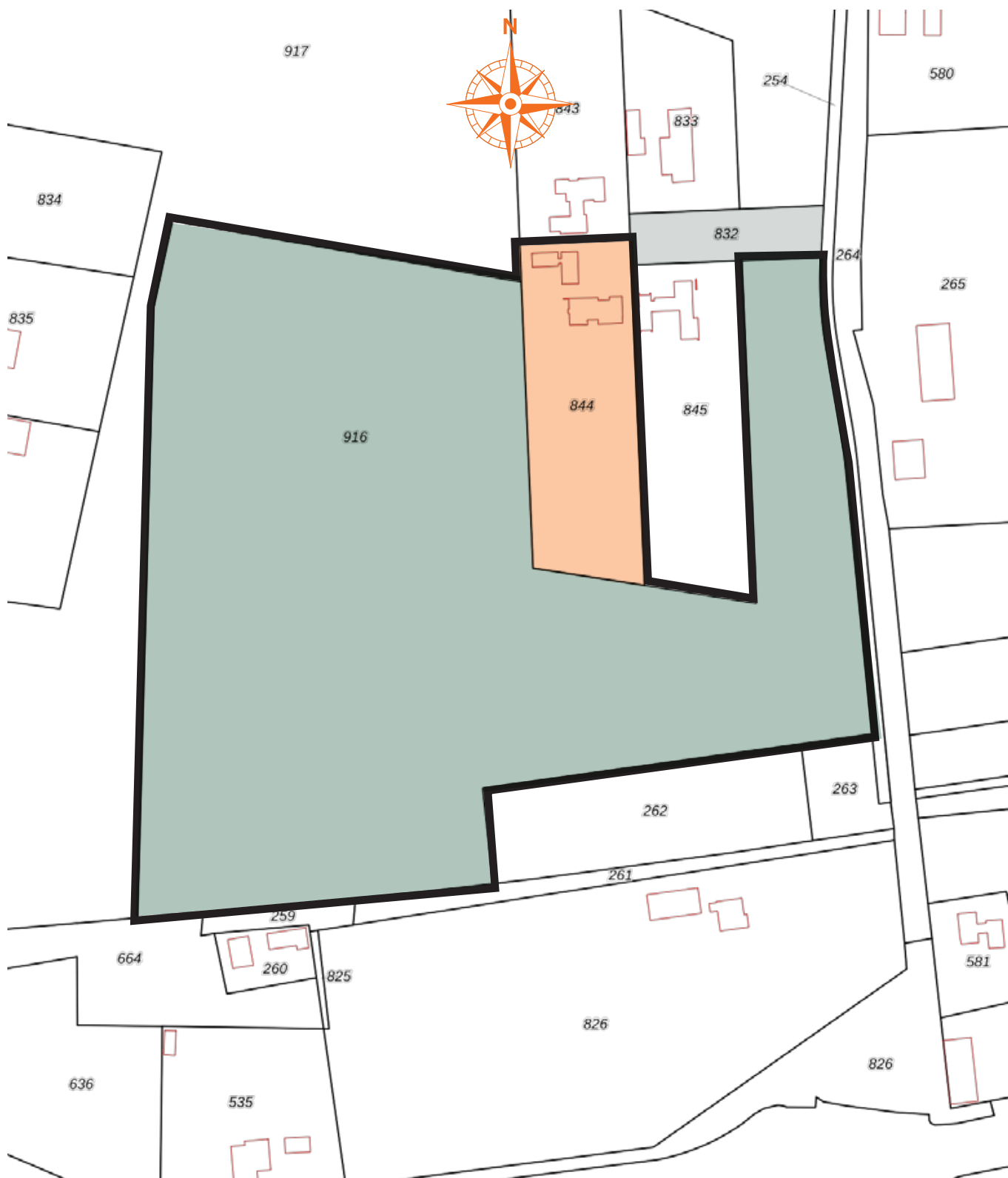
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een zadeldak.
Fundering	De woning is gebouwd 'op staal' (harde grondslag).
Vloeren	De vloeren zijn van beton (geïsoleerd) en voorzien van vloerverwarming.
Gevels en binnenmuren	Geïsoleerde en gemetselde spouwmuren.
Kap	De geïsoleerde kap is gedekt met riet.
Ramen, deuren en kozijnen	De kozijnen en ramen zijn bezet met triple-glas.
Installaties en voorzieningen	De woning is voorzien van een warmtepomp, warmte-terugwin-systeem, vloerverwarming en 76 zonnepanelen (waarvan deels in 2022 geïnstalleerd). Verder elektrische zonneschermen, automatisch beregeningssysteem, laadpaal, elektrische poort met kindvriendelijke stopbeveiliging.
Isolatie	De woning is geheel geïsoleerd en voorzien van triple-glas. Tevens is het huis voorzien van dubbele beglazing.
Energielabel	A++++ (geldig tot 19-05-2032).
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis en bijgebouw zijn in 2016 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving. In 2022 is het bijgebouw uitgebreid. Het geheel 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 Landerij een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is gasloos en aangesloten op water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie L, nummers 844 (5.570 m²) en 916 (49.650 m²). Als landgoed samen 55.220 groot m². Kadastraal perceel L 832 betreft het voorterrein dat in mandelig eigendom is van de 4 aanliggende percelen.



Plattegronden

Begane grond



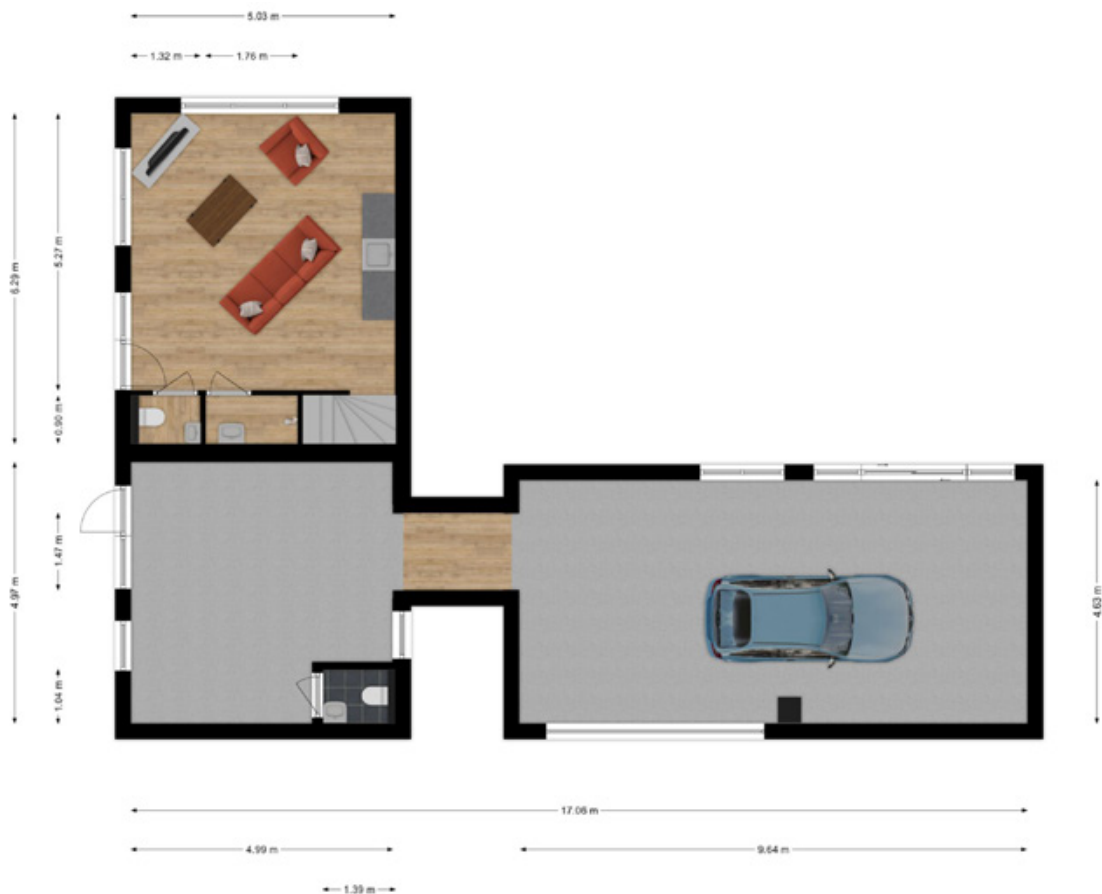
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Bijgebouw



Plattegronden

Verdieping bijgebouw



Plattegronden

Situatie van het woonperceel van 5.570m².



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 Maashorst, tel. 0413 28 19 11, internet gemeentemaashorst.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



Heerewaaardenstraat 34A
6624 KK Heerewaaarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NL001929266B67