



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Prachtige
woonboerderij
op riant perceel



Alphen
Molendijk 4

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Alphen



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige
gegevens



Plattegronden





Alphen Molendijk 4

Vraagprijs € 945.000,- k.k.

Heerlijke dijkwoning met royale schuur en dito perceel

Feeëriek ligt deze woonboerderij uit 1890 langs de dijk. Het witte huis staat als een veilige haven in het open, groene landschap. De tuin rondom vormt, in combinatie met de flinke schuur en de grote weide die doorloopt langs de dijk, een fijne, geborgen leefomgeving. Hier geniet u van vogels die door de lucht scheren en dartelende vlinders. Binnen verrast het strakke interieur dat door unieke vondsten ook recht doet aan de kenmerken van de oude boerderij. De spiltrap in de hal, rustend op een vloer van ingelegde kiezelsteentjes, vangt alle blikken. De kleine vide zorgt voor een mooie lichtinval. In zowel de woonkamer als de leefkeuken sieren rondbalken het plafond. De leefkeuken is een royale, gezellige ruimte met 'koffiecorner' en een aansluitende serre. De verbinding tussen de serre en de leefkeuken kan geheel open, fijn als er gasten zijn. Zowel de leefkeuken als de serre bieden een heerlijk zicht op de tuin. Aan de achterzijde van de tuin zijn windschermen met shutters geplaatst om in alle rust en privacy de seizoenen te beleven.

Ruimte-behoevende hobby of kantoor

Landelijk wonen en volop ruimte om uw dromen te realiseren. Een ruimte-behoevende hobby zoals oldtimers of het houden

van (hobby) dieren. Of werkt u graag in een kantoor of praktijk aan huis? De royale schuur en de grote weide bieden tal van mogelijkheden. De oprit is ruim genoeg voor meerdere parkeerplekken op eigen terrein.

*Strak interieur met unieke
vondsten en kenmerken
van de oude boerderij*

Maas

Wonen aan de dijk in de directe omgeving van de uiterwaarden van de Maas. Wandelen of fietsen met weidse uitzichten: 'een rondje dijk' of 'een rondje veerpontjes. Lekker dobberen op de Maas na een lange werkdag, het eerste haventje ligt op slechts drie kilometer.





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. Er zijn enkele recreatiehaventjes 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	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1890
Ligging	Net buiten het Maasdorp Alphen. Gelegen op fietsafstand van basisschool, sportverenigingen en haventjes. De omgeving biedt veel natuur en mogelijkheden voor wandelen en fietsen.
Bereikbaarheid	Alphen ligt in het Land van Maas en Waal op circa 12 km van de A15. Steden als Oss (11 km), Tiel (19 km), 's-Hertogenbosch (25 km) en Nijmegen (31 km) zijn goed bereikbaar. Met één van de nabije pontjes vaar je direct over naar Noord-Brabant.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	180 m ²
- overige inpandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	221 m ²
Inhoud	603 m ³
Perceeloppervlakte	7.720 m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2
Bijzonderheden	Dijkwoning met flinke schuur en dito perceel

Unique buying reasons (UBR)	• Fijne dijkwoning met royale schuur, waardoor er voldoende ruimte is voor een ruimte-behoevende hobby zoals oldtimers. Ook kan een deel van de schuur prima worden omgebouwd naar kantoor of praktijk aan huis; • Door de grote weide ook geschikt voor het houden van (hobby) dieren/paarden; • De woning is gelegen aan de dijk, in de directe omgeving van de uiterwaarden is het heerlijk wandelen of fietsen met weidse uitzichten: 'een rondje dijk' of 'een rondje veerpontjes'; • Op zo'n 3 kilometer afstand is het eerste haventje, dus na een dag hard werken is het fijn dobberen op de Maas.
-----------------------------	--

Globale gegevens

Parterre	Hal, toilet, was-kast, woonkamer, leefkeuken en serre.
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamers en badkamer.
Tuin	Terras, siertuin, tuinhuis met carport, oprit, schuur en weide.



Indeling

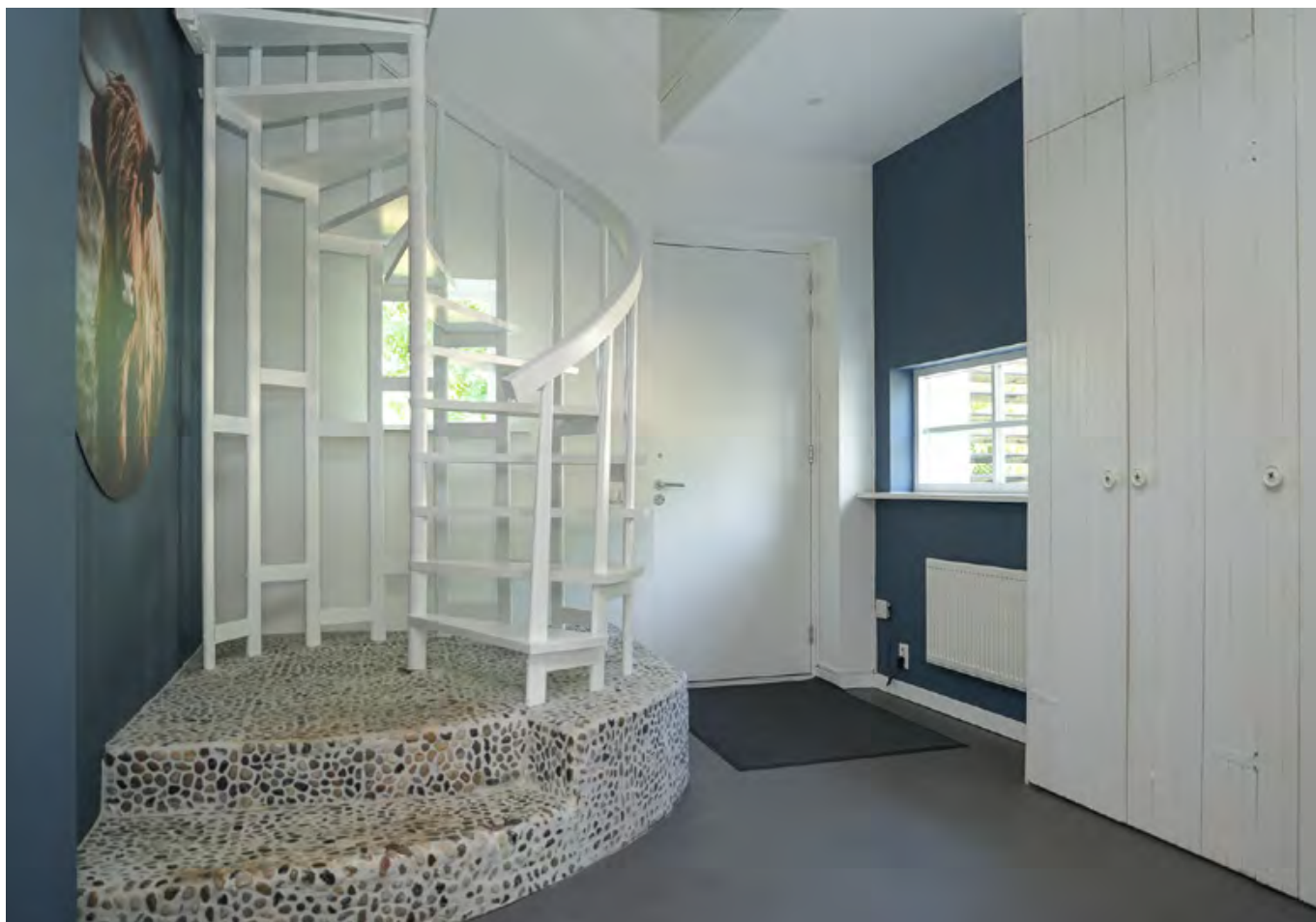
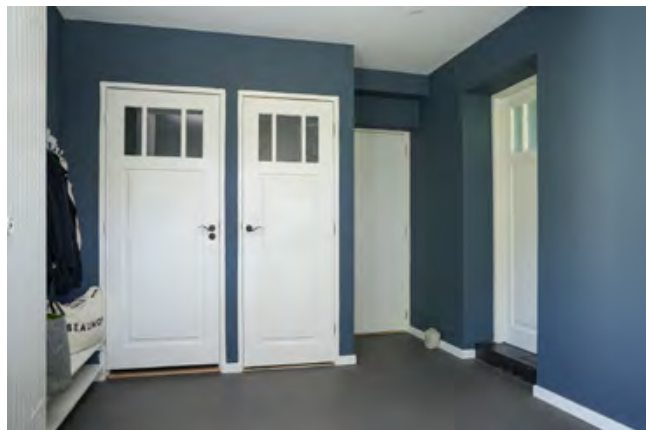
Begane grond

Hal

De fraaie spiltrap rust op een vloer van ingelegde kiezelsteentjes, die prachtig afsteekt tegen de gietvloer. De ruime hal heeft een mooie lichtinval door de kleine vide. De wandkast herbergt de cv-ketel en er is een kast met wasmachine-aansluiting

Toilet

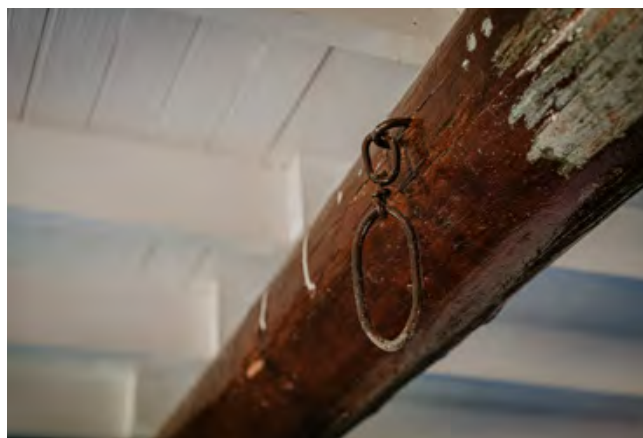
Met wandcloset en fonteintje.





Woonkamer

De sfeer van weleer ademt door het balkenplafond. De rondbalken typeren de tijd (1890) waarin deze woonboerderij is gebouwd. De meterkast is slim verstopt in een hoek.





Leefkeuken

Royale ruimte waar het daglicht fijn naar binnenvalt en er een heerlijk zicht is op de tuin. Naast het kook- en eetgedeelte is er nog genoeg ruimte om eventueel een fijne lounge-, werk-, of speelhoek te creëren. De gietvloer is voorzien van vloerverwarming. De wandopstelling van de keuken is uitgerust met een wijn-klimaatkast, oven, oven/magnetron en koelkast + 'koffiecorner'. Het kookeiland heeft een spoelgedeelte.











Serre

De stalen schuifpui van de serre kan geheel open, zodat de leefkeuken en de serre in elkaar overlopen. Vanuit de serre kijkt u uit over het terras en de achterliggende tuin. Het dak van de serre is voorzien van een zonnesherm.



Eerste verdieping

Overloop

Met Velux-dakraam en bergkasten onder de schuine kap.

Badkamer

Met douche, dubbel wastafelmeubel en wandcloset.

Drie slaapkamers

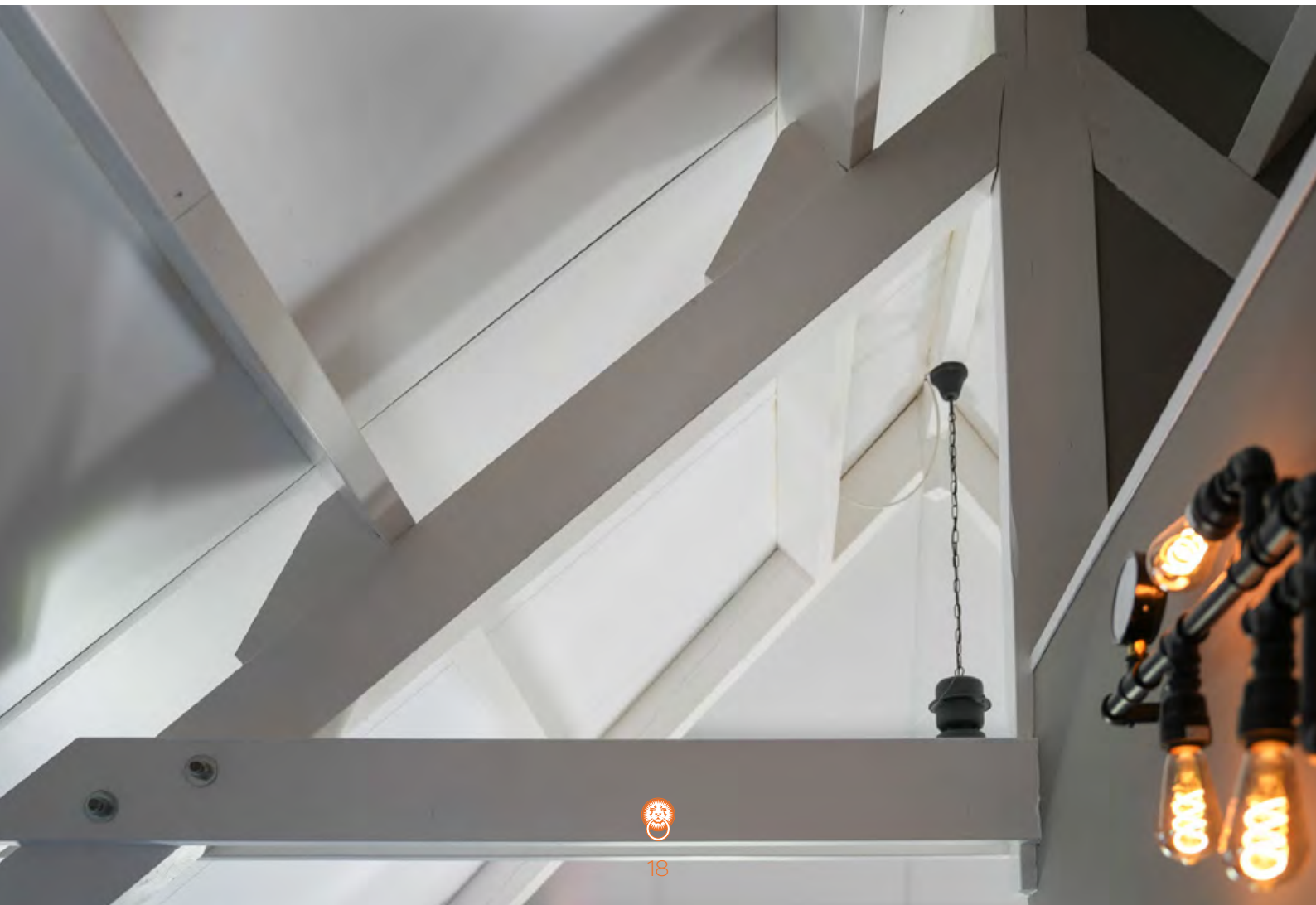
De zichtbare gebinten onder de schuine kap geven alle slaapkamers een speels accent en een eigen karakter. Een van de slaapkamers is thans in gebruik als inloopkast.











Buiten

Oprit

Ruime oprit met voldoende plaats om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

Schuur

Vrijstaande grote schuur met dubbele openslaande deuren om geheel naar wens in te richten. Een stalling voor oldtimers, een ruimte-vragende hobby, het houden van (hobby)dieren of een kantoor/praktijk aan huis. De 16 zonnepanelen die in de weide liggen, zijn aangesloten op de schuur.

Tuinhuis

Het tuinhuis is voorzien van een berging en carport.

Tuin

Groene tuin met gazon en diverse bomen rondom de woning. Aan de achterzijde van de woonboerderij zijn windschermen met shutters geplaatst. Hier vindt u een fijne, geborgen plek om in alle rust en privacy van het buitenleven te genieten.

Weide

De grote weide loopt helemaal door langs de dijk.





















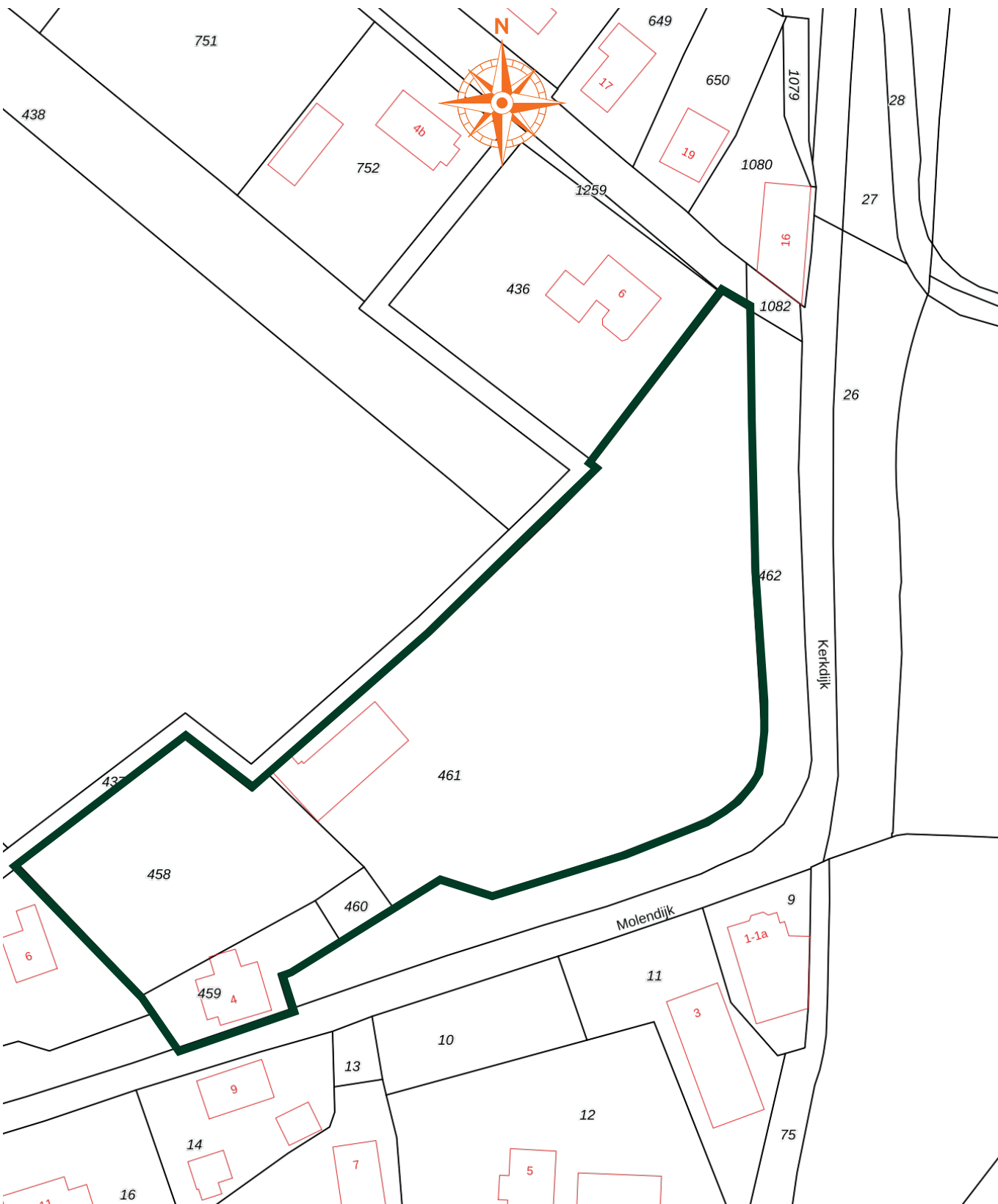
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder het zadeldak met wolfsenden.
Fundering	De woning is vermoedelijk gebouwd 'op staal' (vaste grondslag).
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloer is van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn deels opgetrokken in steensmuren en grotendeels voorzien van voorzetwanden met isolatie. De woning is rondom voorzien van stucwerk met plint.
Kap	De houten kap is voorzien van geïsoleerde dakplaten en gedekt met pannen.
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-installatie (Nefit Trendline, bouwjaar ±2013). De woonkeuken en serre zijn voorzien van vloerverwarming. De schuur is voorzien van 16 zonnepanelen.
Isolatie	Het huis beschikt over gevel- en dakisolatie en deels van vloerisolatie. Tevens is het huis voorzien van dubbele beglazing.
Energie label	F (geldig tot 19-06-2026)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is oorspronkelijk gebouwd in 1890, volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De schuur is rond 1938 gebouwd, in 2023 zijn het dak en de constructie gerenoveerd. 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 Appeltern, sectie Q, nummers 458, 459, 460 en 461, samen 7.720 m².



Plattegronden

Begane grond



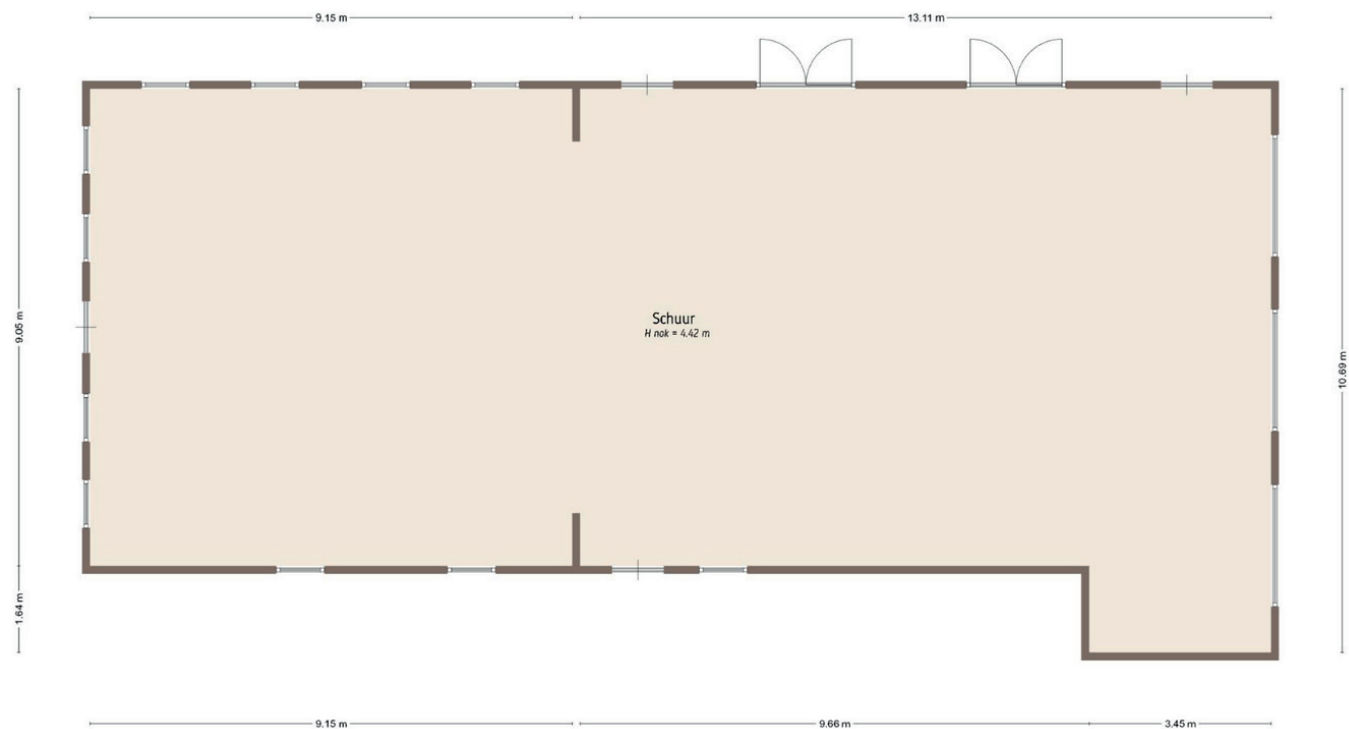
Plattegronden

Eerste verdieping



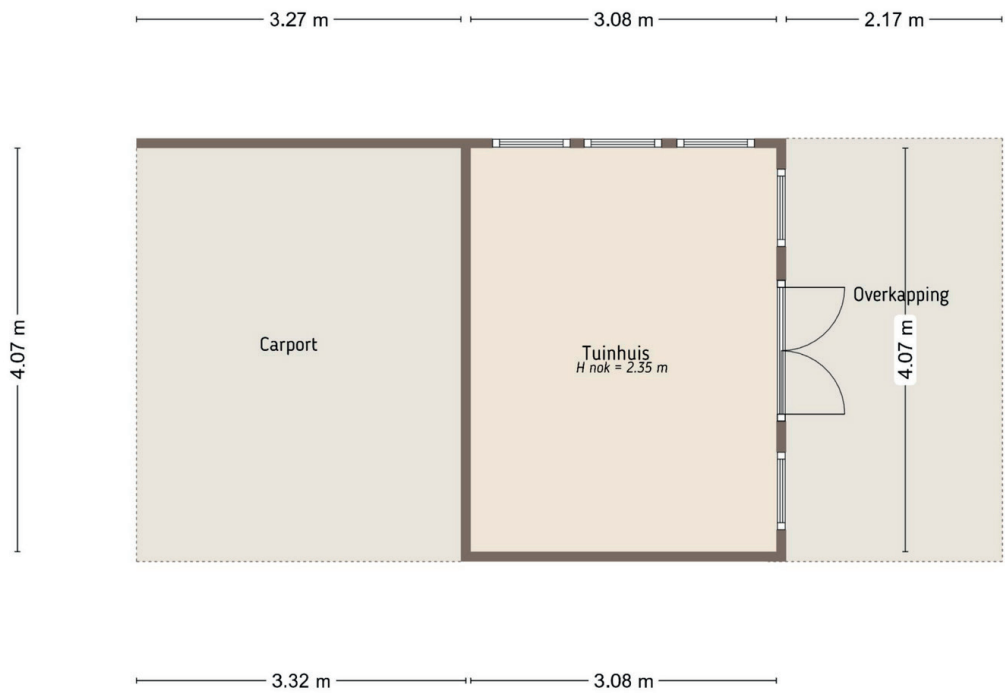
Plattegronden

Schuur



Plattegronden

Tuinhuis



Interesse? Neem contact op met:

Hilde Kuus

NVM Register Makelaar Taxateur

088 - 00 44 2 44

info@landerije.nl



Algemeen

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 ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. 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.westmaasenwaal.nl.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of 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