



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Royale dijkvilla met heerlijke tuin en fenomenaal uitzicht



Appeltern
Maasdijk 22

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Kenmerken



Bouwkundige gegevens



Appeltern



Indeling



Plattegronden





Vraagprijs € 995.000,- k.k.

Royale dijkvilla met garage, heerlijke tuin en fenomenaal zicht op de Maas

'Ge wont hier mooi' prijkt op de vriendelijke gevel van deze charmante dijkwoning en terecht. Want wie hier woont, geniet dagelijks van een spectaculair uitzicht over de Maas en haar uiterwaarden. Aan de achterzijde zorgt de naastgelegen middeleeuwse kerk juist weer voor rust, sfeer en beschutting in de prachtig aangelegde tuin met meerdere terrassen. In deze villa is niet alleen de ligging uniek, maar ook de ruimte en afwerking. De royale living met open keuken – het voormalige café-gedeelte – ademt warmte en gastvrijheid. Hier is plek voor het hele gezin: bij de gashaard, aan tafel met uitzicht, of spelend op de houten vloer. Er zijn maar liefst vijf slaapkamers, met volop leefruimte voor ieder gezinslid. De master bedroom in het achterhuis is bijzonder royaal en heeft een eigen badkamer-en-suite. De hotel chique afwerking, openslaande deuren naar het dakterras en het uitzicht maken dit vertrek tot een waar slaapparadijs. Ook buiten is het genieten. De tuin is tot in detail verzorgd, met een veranda, buitenkeuken en berging. Een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen met familie en vrienden. In dit pand, herbouwd in 2000, was ooit café 'Het Mandje' gevestigd. Die gemoedelijke sfeer leeft hier nog steeds voort – maar dan in de vorm van comfortabel, stijlvol en ruim wonen op een van de mooiste plekken aan de Maas.

*Een zee
aan ruimte*

Volop mogelijkheden

Wonen aan de Maas én aan de rand van de dorpskern en met kleinschalige horeca, om de hoek. De ruimte en indeling – het achterhuis heeft een eigen entree – bieden volop mogelijkheden. Inwoning van een ouder of kind, een beroep aan huis, een B&B (met vergunning), of alle ruimte voor een samengesteld gezin. Daarbij heeft u de beschikking over een eigen oprit, carport en inpandige garage.

Midden in het land

Appeltern ligt midden in het land in de driehoek Utrecht, Den Bosch, Nijmegen. Op korte afstand zijn er tal van (water) recreatiemogelijkheden. In het dorp is een basisschool. De plaatsen Beneden-Leeuwen en Druten met tal van voorzieningen bevinden zich op 10 á 15 autominuten. Met het pontje over de Maas ligt Oss met treinstation op slechts 10 kilometer afstand.





Appeltern

Appeltern, gemeente West Maas en Waal, is vooral bekend van de tuinen van Appeltern, één van de mooiste tuininspiratieparken van Nederland. In totaal 22 hectare groot en met maar liefst 200 verschillende voorbeeldtuinen. Maar Appeltern is meer dan dat. Het is een landelijk en gemoedelijk dorp met ongeveer 850 inwoners met een aantal voorzieningen zoals een basisschool en pannenkoekenhuis. Een dorp bovendien direct langs de Maas en dichtbij recreatiegebied De Gouden Ham met jachthaven, strand en horeca.

Rivierenlandschap met dijken en polders

Appeltern ligt in het Land van Maas en Waal, een dunbevolkt en landelijk gebied. Kenmerkend is het rivierenlandschap met dijken en polders, het uitgestrekte akkerland met karakteristieke dijken, stuifzandvlaktes, rivierduinen, vennetjes en kastelen. Het maakt het Land van Maas en Waal aantrekkelijk voor liefhebbers van zowel natuur als cultuur. De relatieve rust, het water en de ruimte bieden alle mogelijkheden voor wandelaars, fietsers en liefhebbers van watersport.

*Landelijk en
ruim wonen
met grote
plaatsen nabij*

Landelijk en toch heel centraal

Appeltern mag dan landelijk en rustig liggen. Grote plaatsen zijn dichtbij. Zoals Beneden-Leeuwen met een goed voorzieningenniveau dat op 5 kilometer afstand is gelegen. En Druten dat met een breed aanbod aan horeca, winkels en een multifunctioneel centrum met onder andere een bibliotheek en theater op minder dan 10 km ligt. Ook Oss (met NS-station) is via het pontje over de Maas nabij. Studentenstad Nijmegen ligt op twintig minuten rijden. En zowel Utrecht als 's-Hertogenbosch zijn binnen 45 minuten aan te rijden. Het onderstreept de centrale ligging van dit landelijke dorp.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Dijkwoning, voormalig café
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	2000
Ligging	De voorzijde ligt aan de Maasdijk met zicht over de Maas en haar uiterwaarden. De achterzijde grenst aan de dorpskern. De basisschool en kleinschalige horeca bevinden zich op loopafstand. 'Om de hoek' ligt waterrecreatiegebied De Gouden Ham, kleinere jachthaventjes en Heerlijkheid Appeltern
Bereikbaarheid	Met de A73, A15 en A59 in de buurt ligt Nijmegen op 20 autominuten, Utrecht en Den Bosch bevinden zich op 45 minuten rijden. Met het autoveer Megen-Appeltern is de afstand naar hartje Oss met NS-station slechts 10 kilometer.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	307 m ²
- overige inpandige ruimte	76 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	88 m ²
- externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	1.265 m ³
Perceeloppervlakte	685 m ²
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	3
Aantal verdiepingen	3 + vliering
Bijzonderheden	Dijkwoning met zicht naar de Maas
Unique buying reasons (UBR)	• Herbouwde dijkwoning met zicht naar de Maas en eigen oprit, carport en inpandige garage. De fijne tuin is voorzien van een veranda met berging en buitenkeuken; • De woning biedt veel ruimte, waardoor het mogelijk is om een ouder of kind in te laten wonen, een beroep aan huis of (met vergunning) een B&B te houden, of 'gewoon' te bewonen als royale woning voor een (samengesteld) gezin; • Appeltern is een fijne woonplaats, midden in het land met (water)recreatie op korte afstand.

Globale gegevens

Souterrain	Inpandige garage/kleine werkplaats en hal met toilet.
Parterre (dijkniveau)	Hal, living, open keuken, zijentree/bijkeuken, dakterras, garderobe met toilet, zijentree, trapopgang, slaapkamer, badkamer-en-suite, hal met toilet en tweede trapopgang.
Eerste verdieping	Voorhuis: overloop, berging, drie slaapkamers waarvan één met inloopkast en badkamer. Achterhuis: overloop, slaapkamer en badkamer-en-suite. Indien gewenst is het mogelijk op de overloop een tussendeur te plaatsen zodat de verdieping één geheel vormt.
Vliering	Zowel het voor- als achterhuis heeft een vliering/bergzolder.
Tuin	Eigen oprit, inpandige garage, carport, vrijstaande tuinveranda met berging en buitenkeuken. Aan de dijkzijde is de woning voorzien van een tuinpoort en een overkapping aan de zijkant.



Indeling

Begane grond

Entree

'Ge wont hier mooi' staat er op het bordje boven op de voordeur. Het bordje herinnert aan de tijd dat in dit pand café 'Het Mandje' was gevestigd. Inmiddels is 'Ge wont hier mooi' de slogan van het dorp Appeltern. De voordeur is in 2024 vernieuwd.



Living

Riante living met aan de voorzijde zicht over de Maas en haar uiterwaarden. De lambrisering herinnert aan café 'Het Mandje'. De houten vloer zorgt voor een warme, gezellige sfeer, net als de gaskachel.











Keuken

Open keuken met een wandopstelling met twee combi-magnetrons en een grote koel- en vrieskast. Het kook- en spoeleiland, is uitgerust met een vaatwasser, heeft een aangrenzend barretje. Een fijne plek om rustig te ontwaken met een kopje koffie en zicht over de Maas.







Bijkeuken/zijentree

Ruimte met een extra fornuis met oven en pantry. Via de buitendeur is de poort rechts van de woning te bereiken. De achterste ruimte van de bijkeuken is voorzien van witgoedaansluitingen en een deur naar het dakterras.

Dakterras

Een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen. In de schaduw en uit de wind onder de gedeeltelijke overkapping of helemaal buiten met zicht op de tuin.





Garderobe

Een royaal vertrek, gesitueerd in de ruimte waar voorheen de dames- en herentoiletten van het café waren.

Toilet

Met fonteintje.





Zijentree

Aan de linker voorzijde (naar achter gelegen) van de woning bevindt zich een zijentree met overkapping. In de hal bevindt zich de trapopgang naar de verdieping van het voorhuis en naar het souterrain.



Voorheen werd het achterhuis (± 50m²) als mantelzorgwoning gebruikt, in 2023 is het verbouwd tot masterbedroom met badkamer-en-suite.

Masterbedroom

Met hotel chicque interieur. De pvc-vloer met visgraatmotief komt prachtig uit in de royale ruimte net als de openslaande deuren naar het dakterras en de vaste kastenwand.

Badkamer-en-suite

Met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en vloerverwarming.

Tussenhal

Met toilet en trapopgang naar de verdieping van het achterhuis.









Achterhuis

Eerste verdieping

Overloop

Met luik naar de vliering.

(Slaap)kamer

Riante kamer met dakkapel en zicht naar de middeleeuwse kerktoren.

Badkamer-en-suite

Met douchecabine, wastafelmeubel en Velux-dakraam.





Eerste verdieping

Overloop

Bij deze eerste overloop kan een doorgang naar de overloop in het achterhuis gemaakt worden, zodat de verdieping in het achterhuis ook vanuit het voorhuis toegankelijk wordt.

Tweede overloop

Met bergkast.

Drie slaapkamers

Vanuit de topgevel van de middelste slaapkamer heeft u het mooiste zicht op de Maas. Ook de andere twee slaapkamers bieden zicht over de rivier. Twee slaapkamers zijn voorzien van Velux-dakramen. De grootste slaapkamer is uitgerust met een inloopkast en een dakkapel aan de achterzijde.

Badkamer

Met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en dakraam. De badkamer is zowel toegankelijk via de overloop als via de grootste slaapkamer.

Vliering

Een luik op de overloop in het achterhuis geeft toegang tot de vliering.

De vliering/(berg)zolder in het voorhuis is bereikbaar via een vlizotrap. Hier bevindt zich de opstelling van de cv-ketel.















Buiten

Voortuin

Sierlijke buxussen markeren de bescheiden voortuin waar ruimte is voor een klein terras met heerlijk zicht naar de Maas.

Poort en overkapping

De poort aan de rechterzijde leidt naar de zijentree die toegang geeft tot de bijkeuken en het dakterras. De overkapping aan de linkerzijde herbergt de zijentree naar het achterhuis.

Achtertuintuin

Hier is het perceel wat lager gelegen. Een groene haag scheidt de achtertuin van de naastgelegen middeleeuwse kerk. Een royale houten tafel met banken op het terras voor de groene haag zorgt voor een strakke look net als het aansluitende gazon. Ook in de luwte van het huis is een terras gesitueerd.

Oprit

De oprit is toegankelijk via de Pastoor Lambermontstraat, zodat u makkelijk met de auto de carport of inpandige garage inrijdt.

Veranda

Sfeervolle veranda, uitgevoerd in Douglas met gepotdekseld dak. In de buitenkeuken is het fijn koken om samen met familie of vrienden van lange zomeravonden te genieten.

Jacuzzi

Verscholen achter het tuinhuis is de jacuzzi een aangename verrassing.





















Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met aangebouwde ruimte en souterrain en twee bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	De woning is in 2000 herbouwd op een paalfundering.
Vloeren	De vloeren van souterrain, begane grond en eerste verdieping zijn van beton. De tweede verdiepingvloeren (vlieringen) zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn grotendeels opgetrokken in een geïsoleerde spouwmuur constructie, aan de achterzijde van het souterrain is de muur gepotdekseld.
Kap	De geïsoleerde kap is met pannen gedekt, de goten zijn van zink.
Ramen, deuren en kozijnen	Houten kozijnen en ramen met dubbele beglazing (HR).
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels twee cv-installaties (Nefit Topline Compact HRC 25/cw4 en Vaillant HR Solide Plus, beide 2014) en een boiler. De masterbedroom en badkamer-en-suite zijn voorzien van vloerverwarming. De living heeft een gashaard voor extra sfeer, daarnaast kan de living worden verwarmd (en gekoeld) middels een airco-systeem. In 2023 zijn er 33 zonnepanelen geplaatst.
Isolatie	Het huis beschikt over gevel-, plafond- en vloerisolatie, tevens is het huis voorzien van dubbele beglazing (HR).
Energielabel	Voorhuis Maasdijk 22: Energielabel A (31-08-2030) Achterhuis Maasdijk 22a: Energielabel B (31-08-2030)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 2000 herbouwd 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 glasvezel.



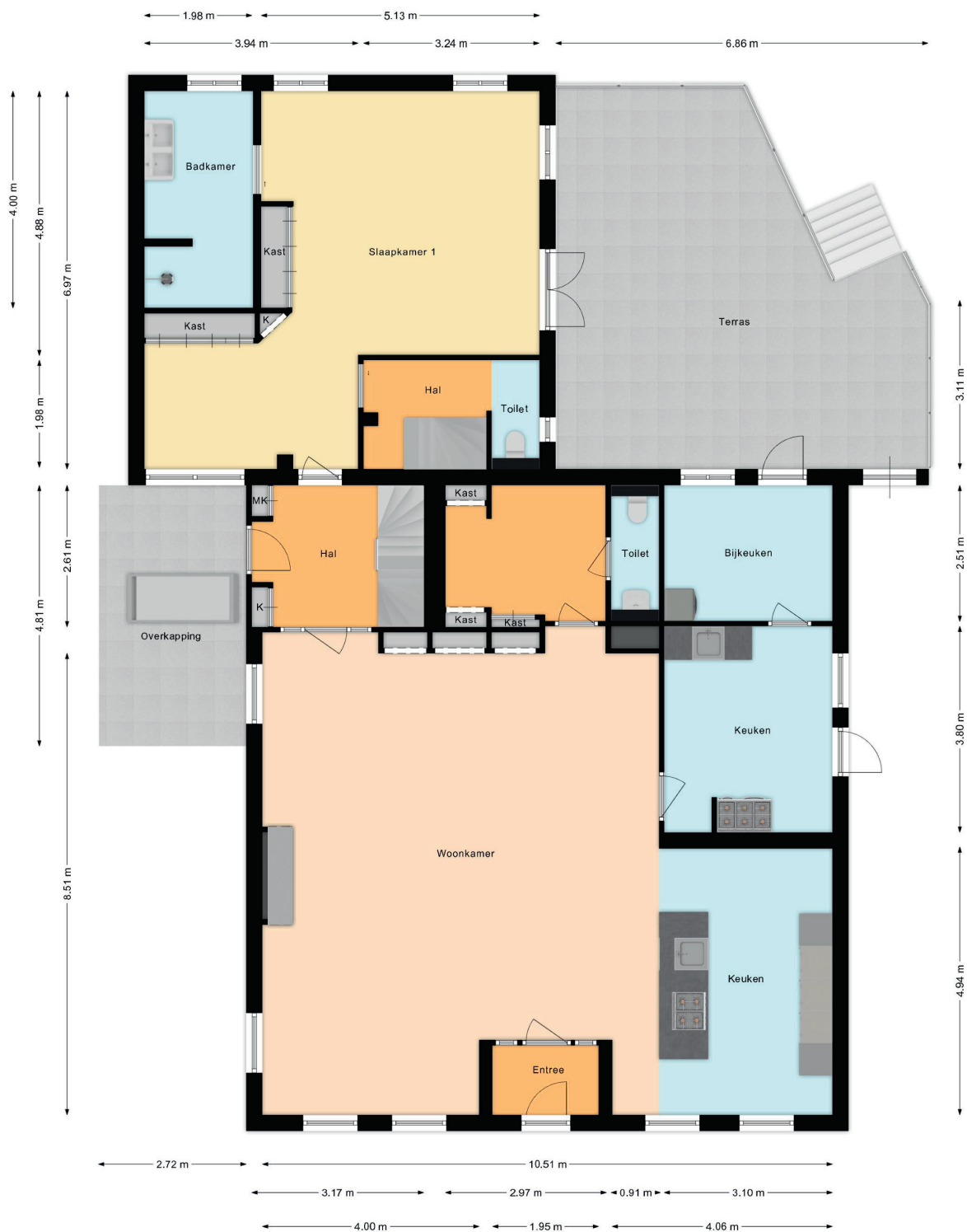
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Appeltern, sectie O, nummers 474 en 475, samen groot 685 m².



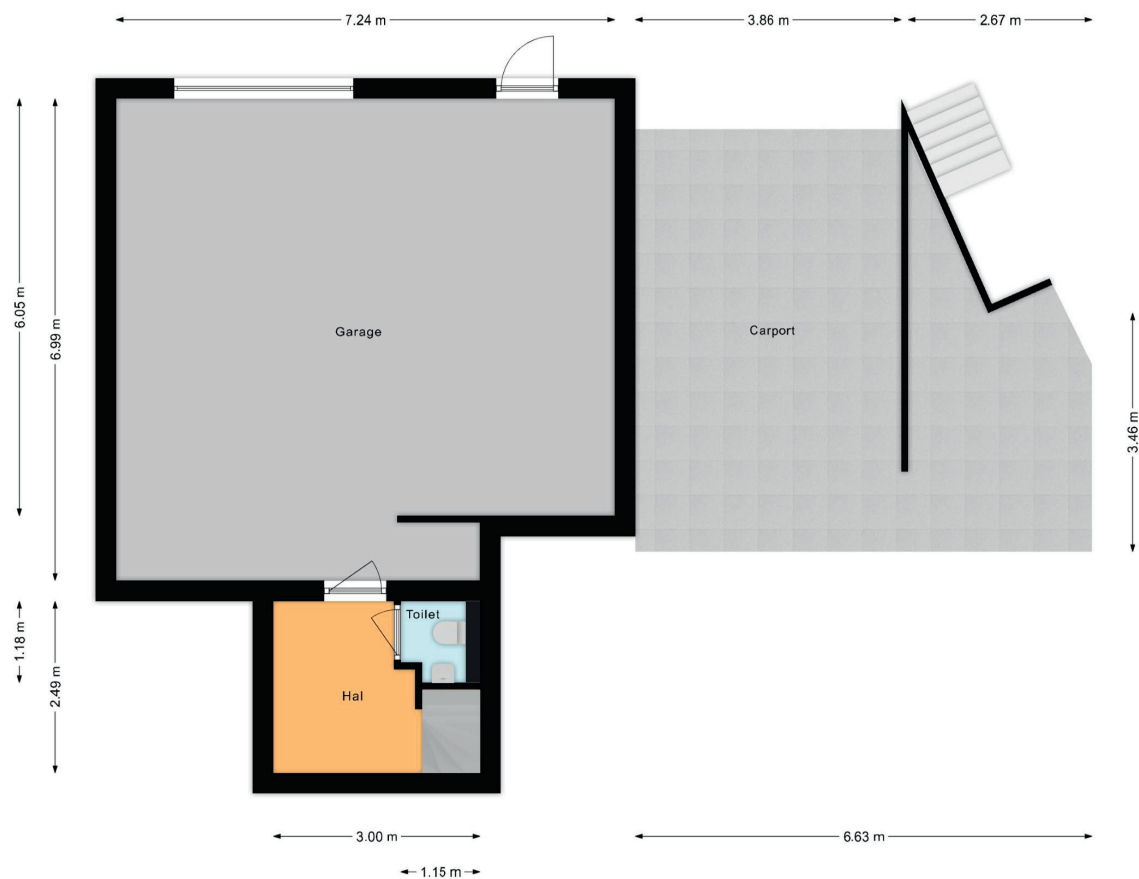
Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Souterrain



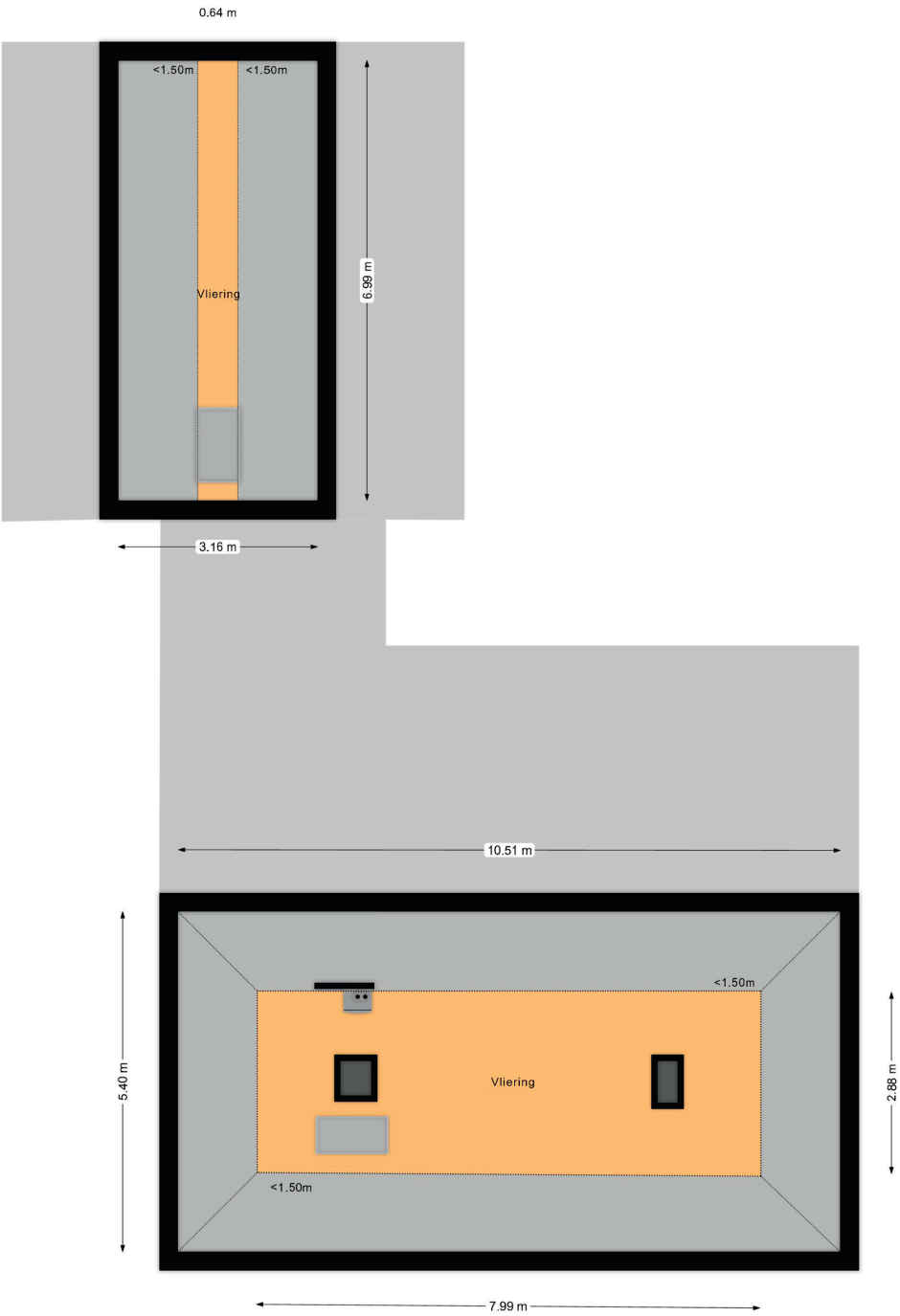
Plattegronden

Eerste verdieping



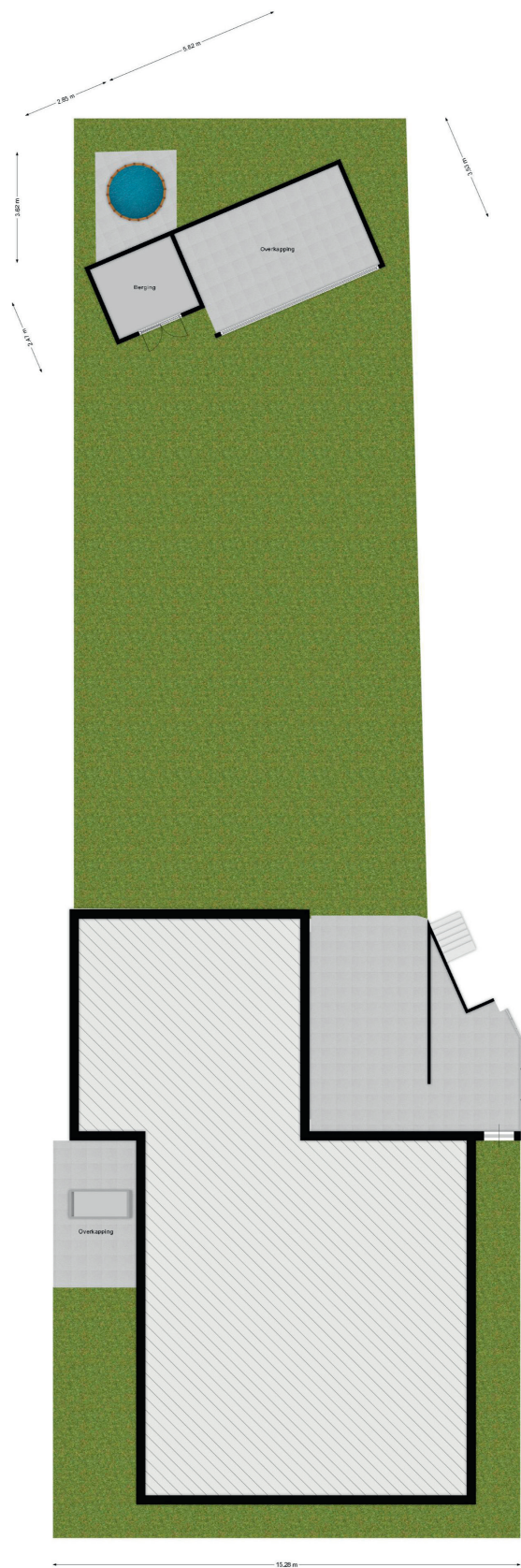
Plattegronden

Vliering



Plattegronden

Situatie



Interesse? Neem contact op met:

Hilde Kuus

Register Makelaar - Register Taxateur
h.kuus@landerije.nl

088-0044244



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, internet westmaasenwaal.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