



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Comfortabele
dijkwoning met
een authentieke
uitstraling



Megen
Maasdijk 15a

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



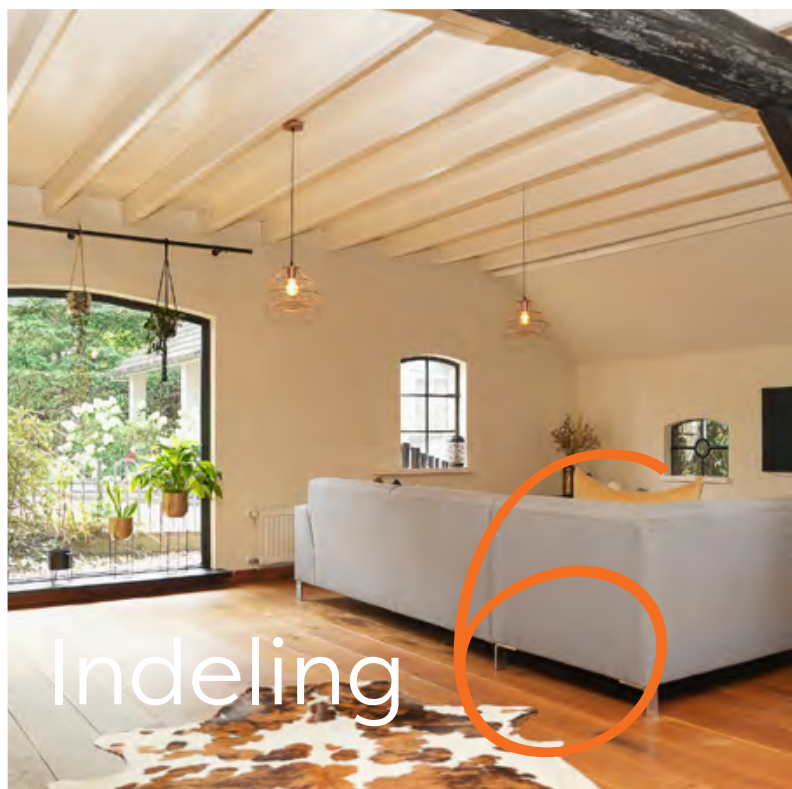
Megen

4



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

28



Plattegronden

30





Vraagprijs € 795.000,- k.k.

Prachtige dijkwoning met natuur en historie op een steenworp afstand

De openstaande luiken van de hoge ramen van dit huis uit 1981 spreken boekdelen. De fijne sfeer van een typische dijkwoning sprankelt door de authentieke uitstraling. De serene rust van de uiterwaarden van de Maas op een steenworp afstand versterkt het feeërieke tafereel. Het aangename gevoel van geborgenheid ademt ook door de historische kern van Megen waar het middeleeuwse stratenpatroon nog intact is. Vanuit deze dijkwoning loopt u er zo naar toe. Kortom, comfort in optima forma, want ook het interieur van deze woning is ronduit sfeervol. Markante elementen zoals de zichtbare, houten gebinten, de houtkachel en het grote raam met de contouren van de staldeuren van weleer maken de royale living gezellig en intiem. De keuken uit 2020 is een paradijs voor de kookliefhebber met volop werkruimte, een grote inductiekookplaat en twee ovens. Ook over de lichtinval in deze woning is goed nagedacht. Zowel op de begane grond als de verdieping met twee slaapkamers dragen de vele ramen bij aan de prettige, lichte sfeer. In de tuin, direct achter de woning, is een buitenkeuken gesitueerd. De combinatie met de tuinkamer en de veranda is een belofte samen te genieten van de magie van het buitenleven. Op de veranda is momenteel een jacuzzi gesitueerd. En niet te vergeten het tweede gedeelte van de tuin

achter de schuur/garage. Een groene plek met volop privacy om helemaal tot rust te komen.

*Comfortabele
dijkwoning met een
authentieke uitstraling*

Kantoor aan huis, B&B of mantelzorgwoning

De royale schuur/garage heeft een brede oprit met extra parkeerplaats voor twee auto's. De open ruimte met bergzolder biedt mogelijkheden tot het creëren van een kantoor-/praktijkruimte, mantelzorgwoning of B&B met eigen tuin.

Historie en natuur

Wonen in een historische omgeving met de rust van de natuur. In Megen is het goed thuiskomen na een dag hard werken. Als u eropuit wilt, is de Maas met (water)recreatiegebied De Gouden Ham een heerlijke plek op of aan het water en in een half uurtje rijden bent u in Nijmegen of Den Bosch





Megen

Het Brabantse Megen is een stad met 1700 inwoners in de gemeente Oss. Het ligt aan de Maas tegenover de plaatsen Maasbommel en Appelteren waarmee het door veerdiensten is verbonden.

Het oude vestingstadje heeft veel monumentale gebouwen, twee nog in gebruik zijnde kloosters, sfeervolle pleintjes, mooie tuinen waaronder de kloostertuin Hof van Lof en gezellige restaurants. Het stratenpatroon uit de Middeleeuwen ligt er nog. De oude stadskern met beschermd stadsgezicht is een inspiratiebron voor diverse kunstenaars die hier zijn neergestreken. De Gevangentoren (1386) is een van de vier torens die samen de poort naar Megen vormden. Het stadje is ook bekend van de film Oorlogswinter (naar het boek van Jan Terlouw) die hier gedeeltelijk is opgenomen. De naam Megen is waarschijnlijk afgeleid van het Romeinse woord Magus dat veld, plaats of stad betekent. De naam Meginium wordt voor het eerst genoemd in het jaar 721.

Maas en Gouden Ham

Megen ligt fraai aan het water van de Maas. De vroegere ligging, op een door de Maas omgeven landtong, is ook nu

Een rijke stadshistorie en een dorps karakter

nog goed te zien aan de kronkelwaarden die Megen in het westen (De Waarden) en in het oosten (Diepense Uiterdijk) omgeven. Een bijzondere plek om te genieten van watersport is het plassegebied De Gouden Ham dat is ontstaan door zandwinning voor bouwdoeleinden.

Voorzieningen

Megen heeft een basisschool, een supermarkt en een huisartsenpraktijk. Het nabijgelegen Oss met NS-station biedt alle voorzieningen. Oss is in tien minuten met de auto bereikbaar of in een half uurtje op de fiets. De A50 ligt op tien minuten rijden van Megen. Steden als Den Bosch en Nijmegen zijn in een half uur bereikbaar. Het stadje Ravenstein, op zo'n 8 kilometer van Megen, heeft ook een NS-station.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1981
Ligging	Aan een uitloper van de Maasdijk, net buiten de historische kern van het stadje Megen en op een steenworp afstand van de uiterwaarden van de Maas.
Bereikbaarheid	Het stadje Megen, aan de Maas, heeft een directe veerpont verbinding met het Land van Maas en Waal. NS-stations Ravenstein en Oss liggen op 7 á 8 kilometer afstand. De stad Oss en Rijksweg A50 zijn in 10 minuten bereikbaar, Den Bosch en Nijmegen liggen op een half uurtje rijden.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	192 m ²
- overige inpandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	75 m ²
Inhoud	701 m ³
Perceeloppervlakte	753 m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2
Bijzonderheden	Fijne dijkwoning met ruime schuur/garage, nabij historische kern van het stadje Megen
Unique buying reasons (UBR)	• Ideale ligging met de gezellige en historische kern van het stadje, én natuur en (water)recreatie op korte afstand; • Royale schuur/garage met brede oprit voor twee auto's, uniek voor een dijkwoning nabij de historische stadskern; • Mogelijkheid voor het creëren van een kantoor-/praktijk-aan-huis of fijne mantelzorgwoning of B&B met eigen tuin; • De woning uit 1981 heeft een authentieke uitstraling, waardoor het geheel de fijne sfeer en prachtig aanzicht van een typische dijkwoning heeft.

Globale gegevens

Parterre	Hal, toilet, werk-/slaapkamer, keuken, woonkamer en zijentree.
Eerste verdieping	Overloop met vide, twee slaapkamers, technische ruimte en badkamer.
Tuin	Tuin met buitenkeuken, tuinkamer en veranda, brede oprit, schuur/garage, tweede tuingedeelte met stalletje/ tuinberging.



Indeling

Begane grond

Hal

De fraaie deur met bovenlicht en de houten vloer zorgen voor een warm welkom.

Toilet

Met fonteintje.





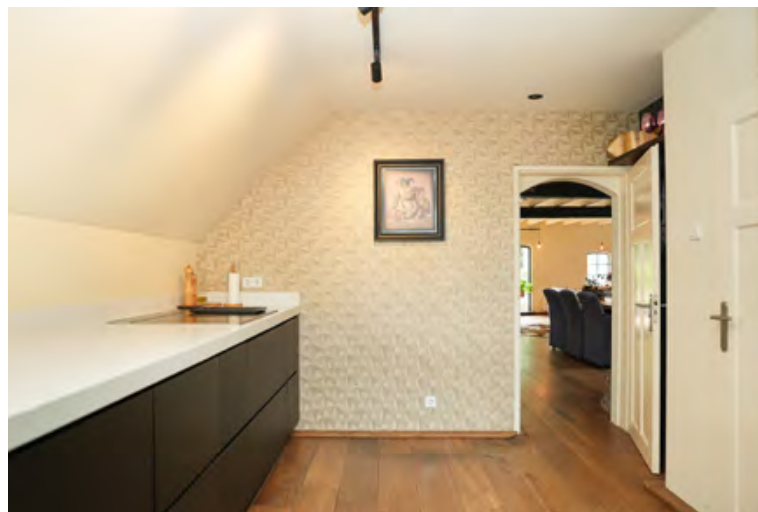
Werk-/slaapkamer

Lichte kamer met zicht naar de tuin. Een ideale ruimte om te gebruiken als werk- of eetkamer, maar ook in te richten als slaapkamer.



Keuken

veel werkruimte om lekker te koken. De keuken, met dubbele opstelling, is in 2020 nieuw geplaatst. Het werkblad met lades is extra diep en de afzuiging, bij het grote inductie kookplaat, zakt weg in het werkblad. De wandopstelling is voorzien van een oven-/magnetron, (stoom)oven, koelkast, vriezer en koffiecorner.







Woonkamer

Een warme, geborgen sfeer ademt door de woonkamer. Alle elementen zoals de zichtbare, houten gebinten, het balkenplafond, de houtkachel en het grote raam met de contouren van de staldeuren van weleer vormen een harmonieus en gezellig geheel. De kleine stalraampjes met zicht op de zijtuin met een kleine vijver maken de living helemaal af.







Entree

Hier bevindt zich de officiële voordeur, al loopt iedereen achterom. Daarom is deze ruimte nu in gebruik als leeskamer. De ruimte kan ook prima worden ingericht als speel- of gamekamer voor de kinderen of als werkkamer.



Eerste verdieping

Overloop

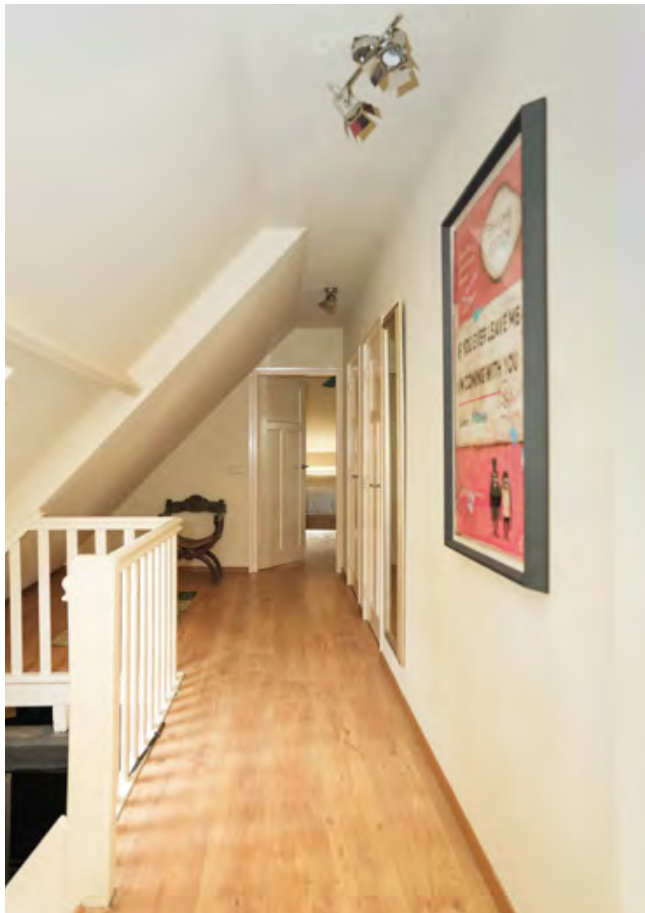
Met vide en technische ruimte met wasmachineaansluiting en cv.

Badkamer

Met ligbad, inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.

Twee slaapkamers

Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel en vaste kasten. De velux-dakramen zorgen voor een fijne lichtinval.









Buiten

Tuin

De tuin is direct aan de woning gelegen. Het comfort van de buitenkeuken, tuinkamer en veranda beloven lange zomeravonden, een Indian summer en genieten van de eerste zonnestralen van het voorjaar.

Jacuzzi

Op de veranda is momenteel de jacuzzi gesitueerd. Een rustige plek om even helemaal te ontspannen.

Tweede tuin

Achter de schuur/garage ligt het tweede gedeelte van de tuin. Een groene plek om u in alle rust even terug te trekken.

Schuur/garage

De royale schuur van circa 60 m² heeft een bergzolder en een kleine oprit. De schuur is eventueel om te bouwen tot kantoor-/praktijkruiimte, mantelzorgwoning of B&B; het tweede deel van de tuin biedt hierbij extra privacy.

Dubbele oprit

Hier is parkeerplek voor twee auto's.

Tuinberging-/stalletje

Deze houten berging staat achterin het tweede deel van de tuin.

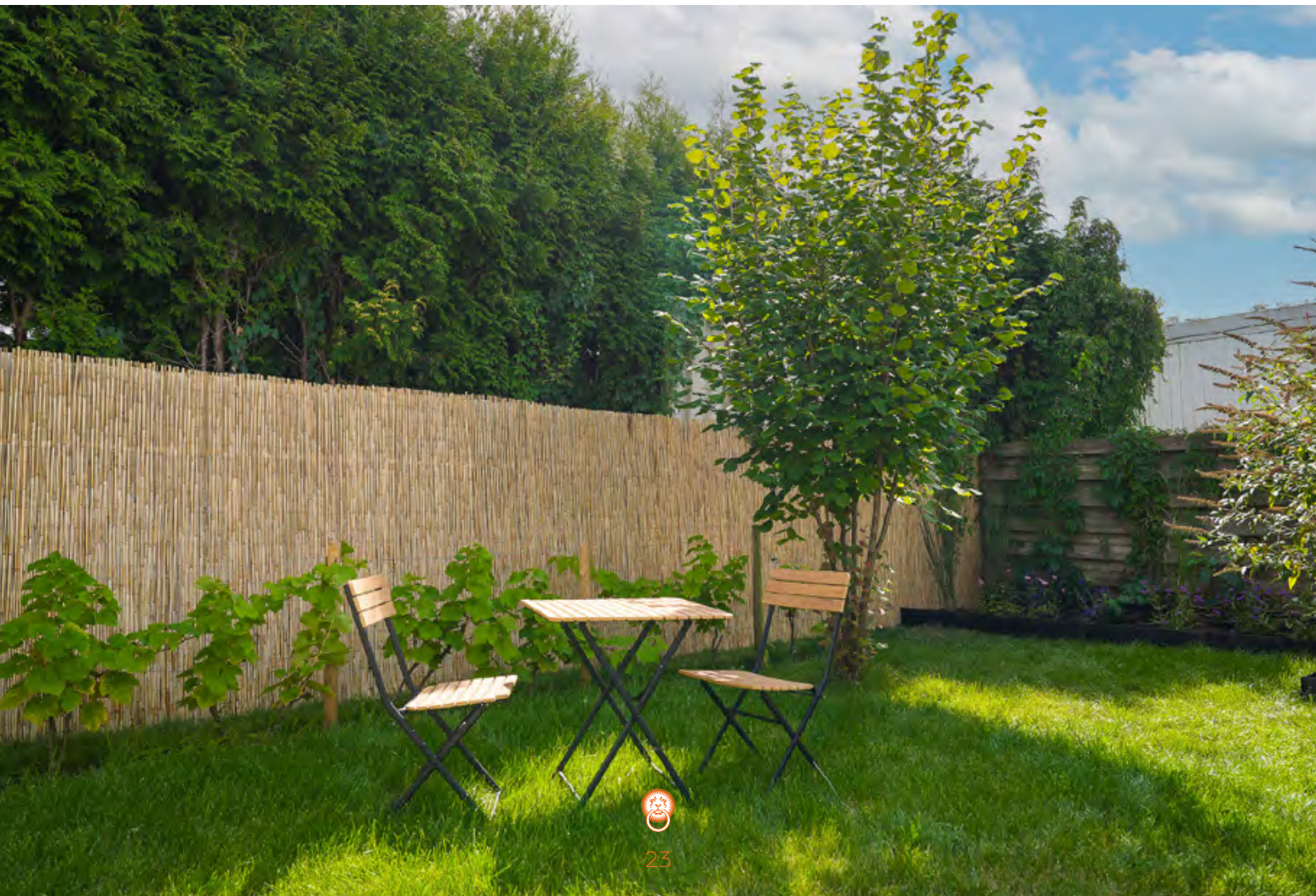




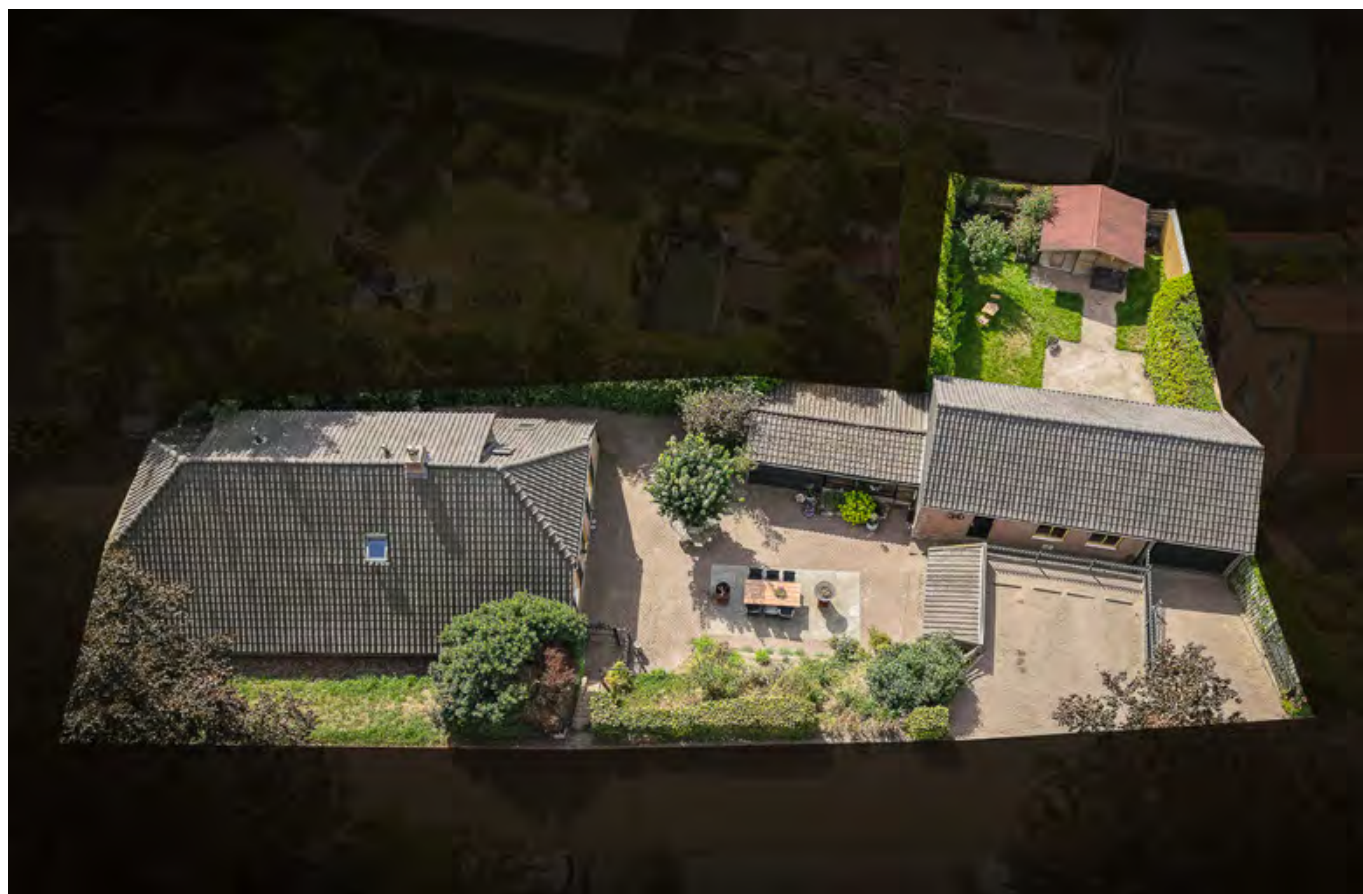
















Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een schilddak.
Fundering	De woning is vermoedelijk gebouwd 'op staal', vaste grondslag.
Vloeren	De begane grondvloer is beton, de verdiepingsvloer is van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een spouwmuurconstructie.
Kap	De geïsoleerde kap is gedekt met pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn grotendeels bezet met dubbele beglazing (grotendeels HR+), de kleine stalraampjes zijn enkel beglaasd.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Nefit Topline, bouwjaar 2009). In de woonkamer zorgt een houtkachel voor extra warmte en sfeer.
Isolatie	Het huis beschikt over dakisolatie en is voor het overgrote deel voorzien van dubbele beglazing (grotendeels HR+).
Energielabel	C (geldig tot 05-02-2030)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is in 1981 gebouwd 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 (krachtstroom), riolering, telefoon en internet/glasvezel.



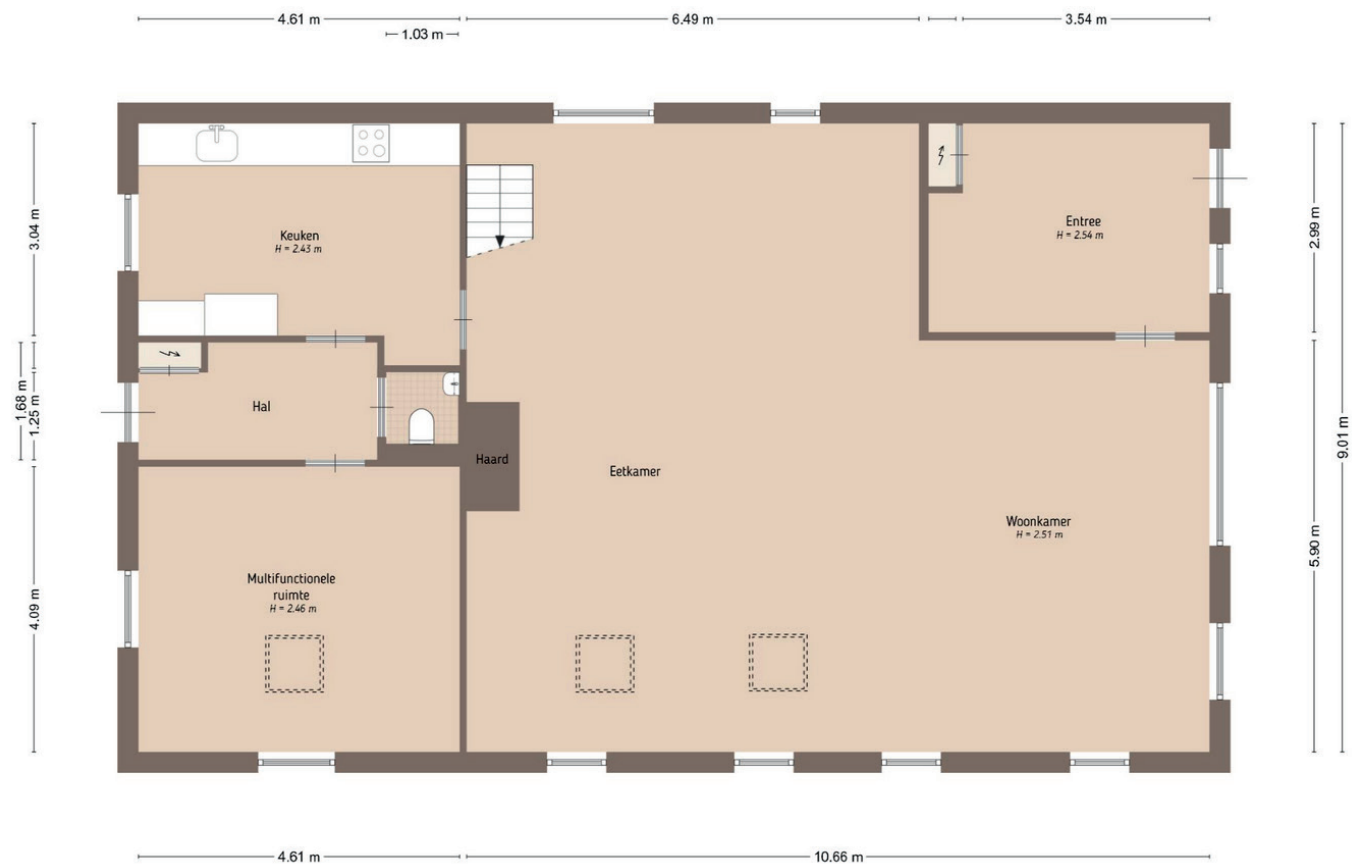
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Megen, sectie F, nummers 649, 752 en 1081, samen groot 732 m².



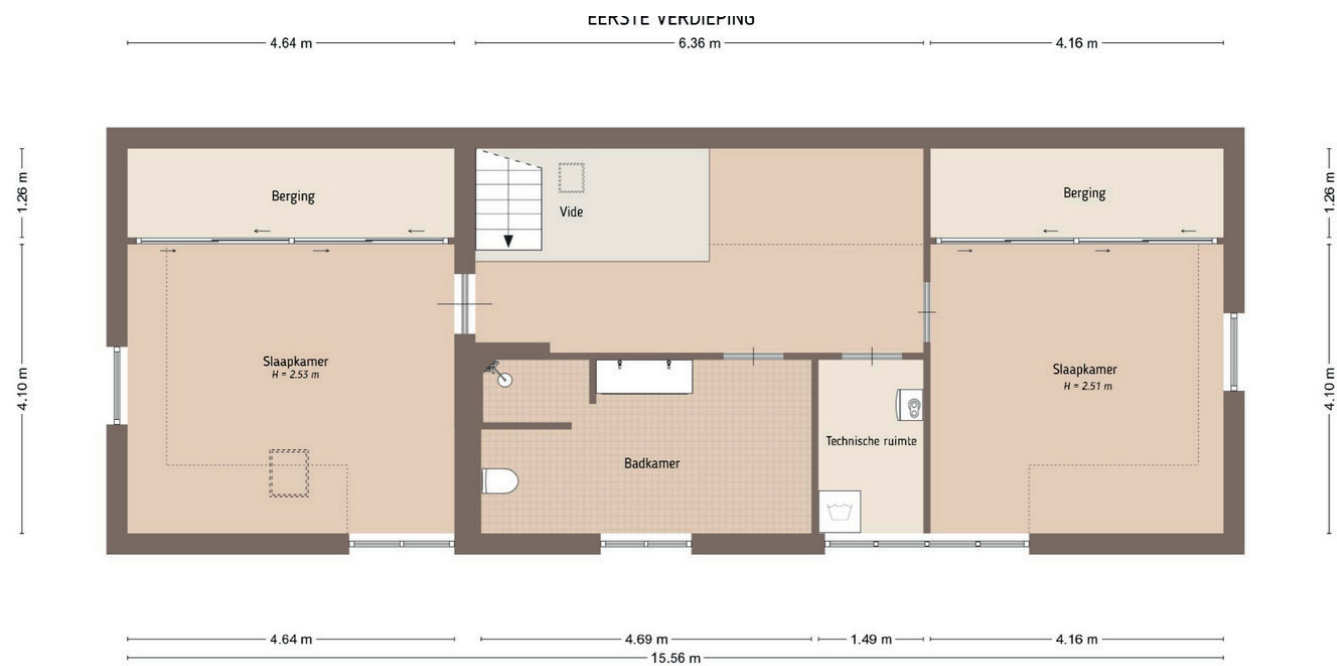
Plattegronden

Begane grond



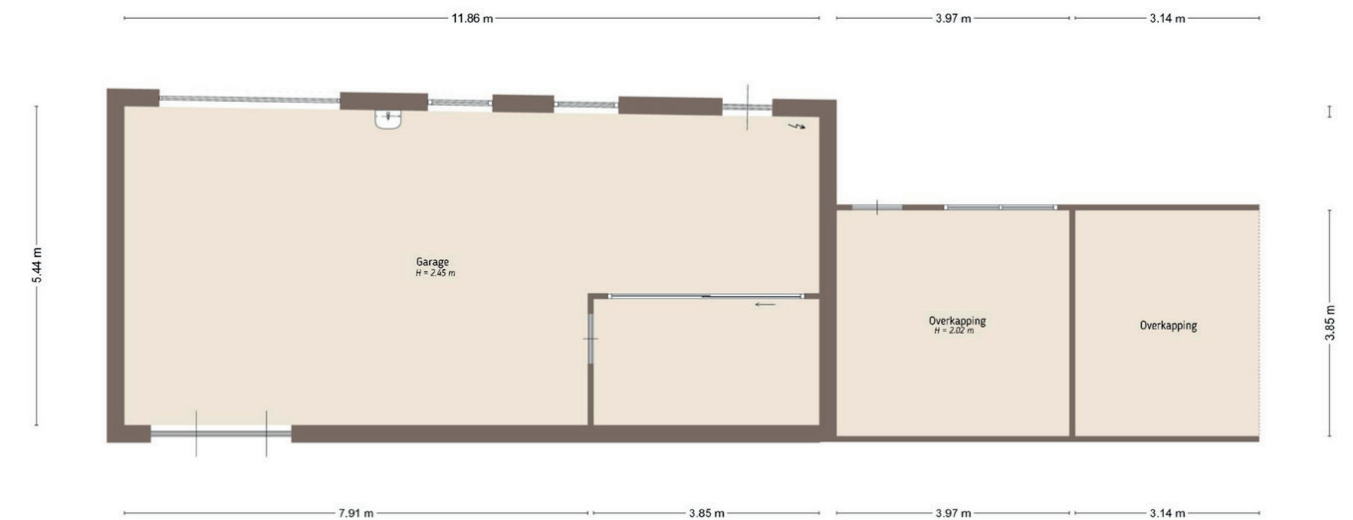
Plattegronden

Eerste verdieping



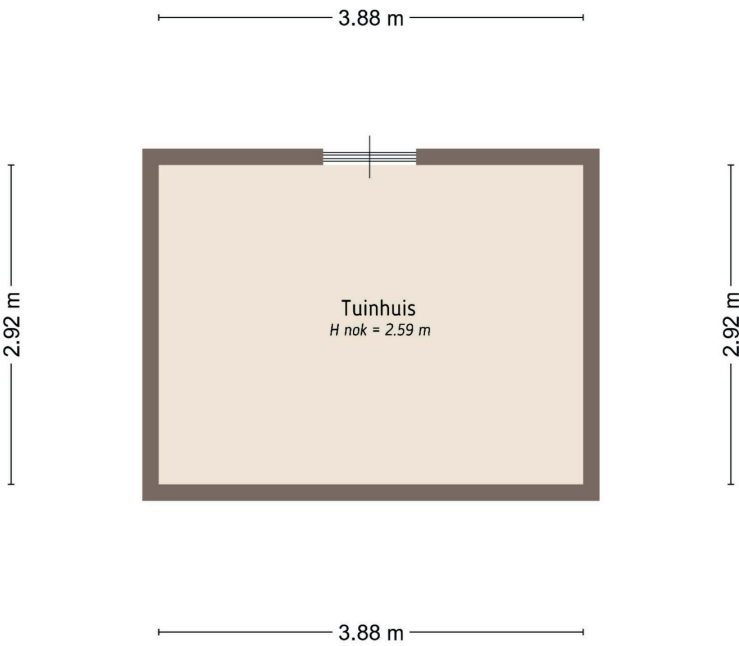
Plattegronden

Garage



Plattegronden

Tuinhuis



Plattegronden

Situatie



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 Oss, tel. 14 0412, www.oss.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



Heerewardenstraat 34A
6624 KK Heerewarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NL001929266B67