



De Landerije[®]
makelaars en adviseurs

Woonboerderij aan De Kornsche Boezem



Almkerk
Provincialeweg Zuid 65

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Almkerk



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Almkerk

Provincialeweg Zuid 65

Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.

Leven in een monument met tijdloze sfeer

Al sinds 1800 staat deze woonboerderij op een van de mooiste locaties in het Land van Heusden en Altena, aan de rand van het natuurgebied De Kornsche Boezem. Het is een rijksmonument met karakter: robuust, authentiek en verrassend ruim. De gebinten in de woonkamer tekenen zich af tegen het licht dat door de dakramen naar binnen valt, terwijl het uitzicht over het open landschap direct de toon zet. Dit is geen gewone woning, hier is geschiedenis voelbaar aanwezig.

Authentiek interieur met hedendaags comfort

Binnen spreekt elk vertrek zijn eigen taal. De woonkeuken met grote schouw en estrikken vloer ademt warmte. De opkamer biedt ruimte voor een thuiswerkplek of atelier. Een tweede schouw in de tv-kamer maakt ook die ruimte tot een plek heerlijk te ontspannen. De slaapkamer op de begane grond kijkt uit over de tuin en het aangrenzende natuurgebied. Op de verdieping biedt de overloop toegang tot drie slaapkamers met balkenplafond en authentieke details, aangevuld met een tweede badkamer. Een kelder completeert het beeld van een huis dat praktisch én bijzonder is. Een authentiek interieur met een moderne styling.

*Rust en ruimte
aan het water*

Tuin aan eigen water, natuur voor de deur

Direct achter de boerderij ligt een groot panoramaterras met absolute privacy en vrij zicht over een oer-Hollands landschap, tot aan de Noordeveldse molen in Dussen. 's Morgens zijn vanaf het terras regelmatig reeën, roofvogels en soms zelfs herten te spotten. Het perceel grenst aan De Kornsche Boezem, een natuurgebied van 42 hectare met wandelroutes die letterlijk vanaf de voordeur beginnen. Aan de overzijde van de weg ligt de overtuin, direct aan het wiel. Naast het natuurgebied is dit ronde water, ontstaan door een vroegere dijkdoorbraak, nog zo'n bijzondere extra aan dit object. Fruitbomen, gras en de oever van het wiel vormen samen een plek om tot rust te komen, te spelen of simpelweg te genieten van het uitzicht over het eigen water.





Almkerk

Gemoedelijk wonen in Land van Heusden en Altena

Het Land van Heusden en Altena is een regio bekend om haar landelijke karakter en rijke historie. De woonboerderij bevindt zich tussen de dorpen Almkerk en Dussen, beide met een eigen dorpskern en voorzieningen. Almkerk telt ongeveer 3.500 inwoners en biedt onder meer een supermarkt, warme bakker, slager en drogist. Dussen is een kleiner dorp met een karakteristiek centrum en de bekende Noordeveldse molen en het kasteel van Dussen. De regio heeft een agrarische achtergrond en wordt gekenmerkt door veel water en open landschap.

De Kornsche Boezem

Direct naast het perceel ligt natuurgebied De Kornsche Boezem, een 42 hectare groot gebied met water, weilanden en bosjes dat uitnodigt tot wandelen en fietsen. Reeën, roofvogels en herten zijn er regelmatig te spotten. In Almkerk zijn diverse sportfaciliteiten en een 18-holesgolfbaan. Basisscholen zijn aanwezig in zowel Almkerk als Dussen; voortgezet onderwijs is binnen 7 kilometer fietsen bereikbaar in Sleeuwijk.

*Landelijke karakter
en rijke historie*

Goede bereikbaarheid en centrale ligging

De ligging ten opzichte van de A27 is gunstig, op circa vijf minuten rijden. Breda, Gorinchem en Utrecht zijn daardoor snel bereikbaar. Nabijgelegen pontjes over het water bieden extra verbindingen richting Noord-Brabant.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1800
Ligging	Aan de Kornsche Boezem tussen Almkerk en Dussen
Bereikbaarheid	Almkerk is gunstig gelegen aan de A27, waardoor Breda, Gorinchem en Utrecht binnen 20 à 30 minuten bereikbaar zijn.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	240 m ²
- overige inpandige ruimte	9 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	7 m ²

Inhoud	927 m ³
Perceeloppervlakte	1.900 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden	Rijksmonument (39596)
----------------	-----------------------

Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none">• Sfeervolle en karakteristieke woonboerderij• Direct aan natuurgebied De Kornsche Boezem• Een eigen overtuin, met boomgaard, aan het wiel• Optimaal genieten van de ochtend, middag en avond zon• Centraal tussen Gorinchem en Breda, met snelle ontsluiting via de A27.
------------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Woonkamer, woonkeuken, kelder, opkamer, tv-kamer, bijkeuken, toilet, hal, slaapkamer en badkamer.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamers en badkamer.
Tuin	Achtertuintje aan natuurgebied, veranda, schuur, carport, parkeerplaatsen en overtuin aan water.





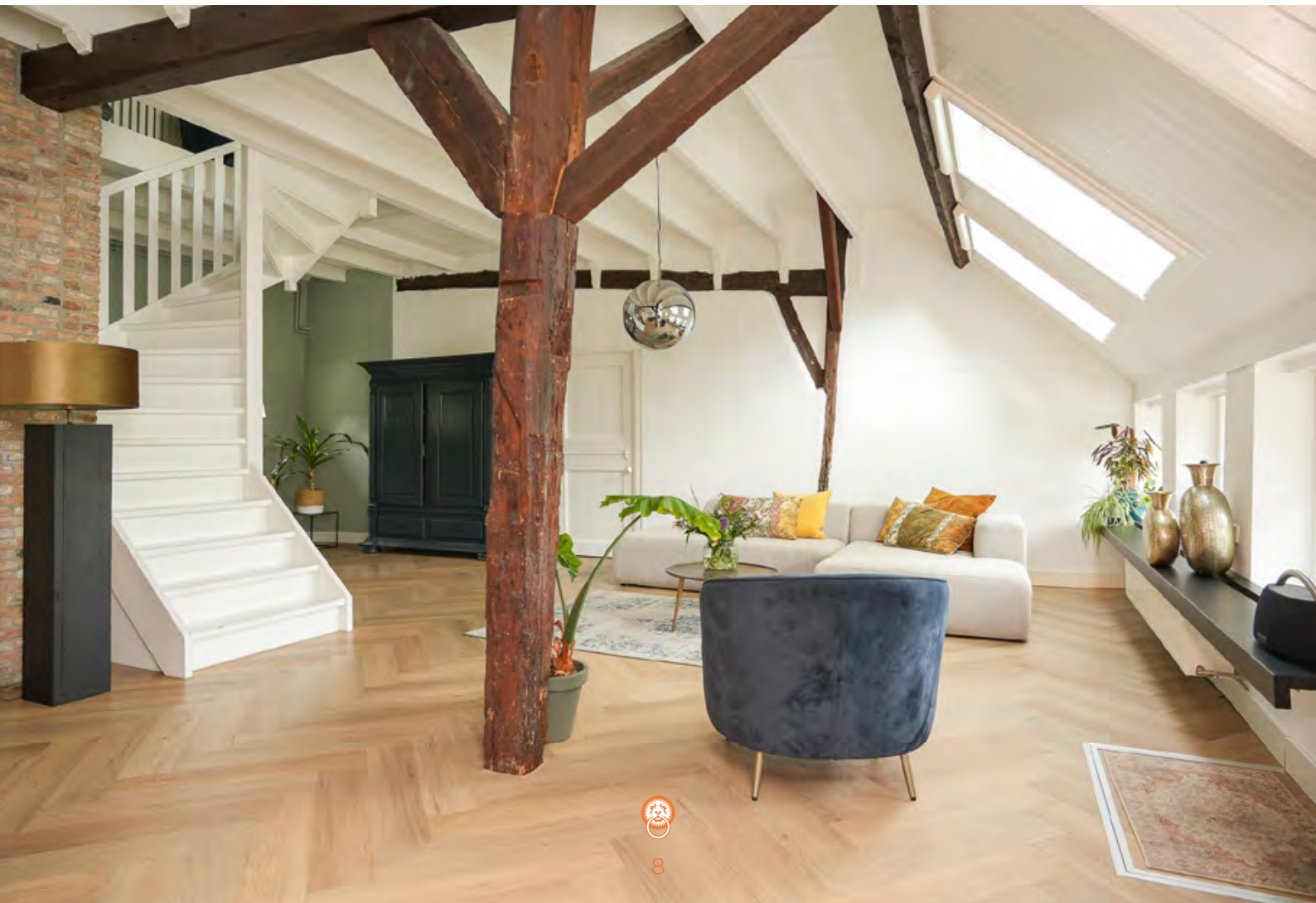
Indeling

Begane grond

Woonkamer

Zoals het hoort komt goed volk achterom: via de achterzijde stapt u direct de ruime woonkamer, met balkenplafond, dakramen voor extra lichtinval en een vaste kast, binnen. Vanuit hier heeft u vrij uitzicht op het natuurgebied De Kornsche Boezem.









Woonkeuken

Grote woonkeuken met estriksen vloer, grote schouw met vuurplaats, dubbele spoelbak, inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koelkast en een coffee corner. De keuken biedt voldoende ruimte voor een eettafel.

Kelder

Praktische toogkelder, bereikbaar via een trap in de keuken.







Opkamer

Sfeervolle kamer met estrikken vloer, ideaal als werk- of leesruimte. Aangrenzend bevindt zich ook de oorspronkelijke entree van het huis.



Tv-kamer

Kamer met gemetselde schouw en vuurplaats, geschikt als tv-kamer of werkkamer.

Bijkeuken

Praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en de cv-ketel (Nefit, 2001).





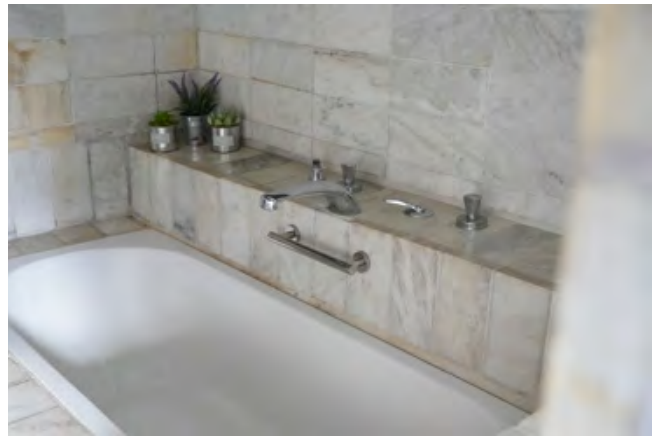
Master bedroom

Slaapkamer op de begane grond met uitzicht op het natuurgebied.

Badkamer

Badkamer bij de master bedroom met ligbad, douchecabine en dubbel wastafelmeubel.





Eerste verdieping

Overloop

Overloop met een oude gemetselde schouw als markant detail, inloopkast en vaste kasten.

Slaapkamers en badkamer

Drie slaapkamers met balkenplafond en authentieke details, tweede badkamer met douche, toilet en dubbel wastafelmeubel.

Zolder

Bergzolder bereikbaar via luik op de overloop.











Buiten

Achtertuintuin

Ruime achtertuin met directe toegang tot natuurgebied De Kornsche Boezem. Voorzien van een veranda met elektra en water. Privacy en uitzicht gegarandeerd.

Overtuin

Eigen overtuin aan eigen water met diverse fruitbomen zoals appel, pruim en moerbeik. Ideaal voor recreatie en natuurbeleving.

Oprit en parkeerplaatsen

Parkeerplaats aan de dijkzijde met ruimte voor drie auto's, inclusief carport en berging.



















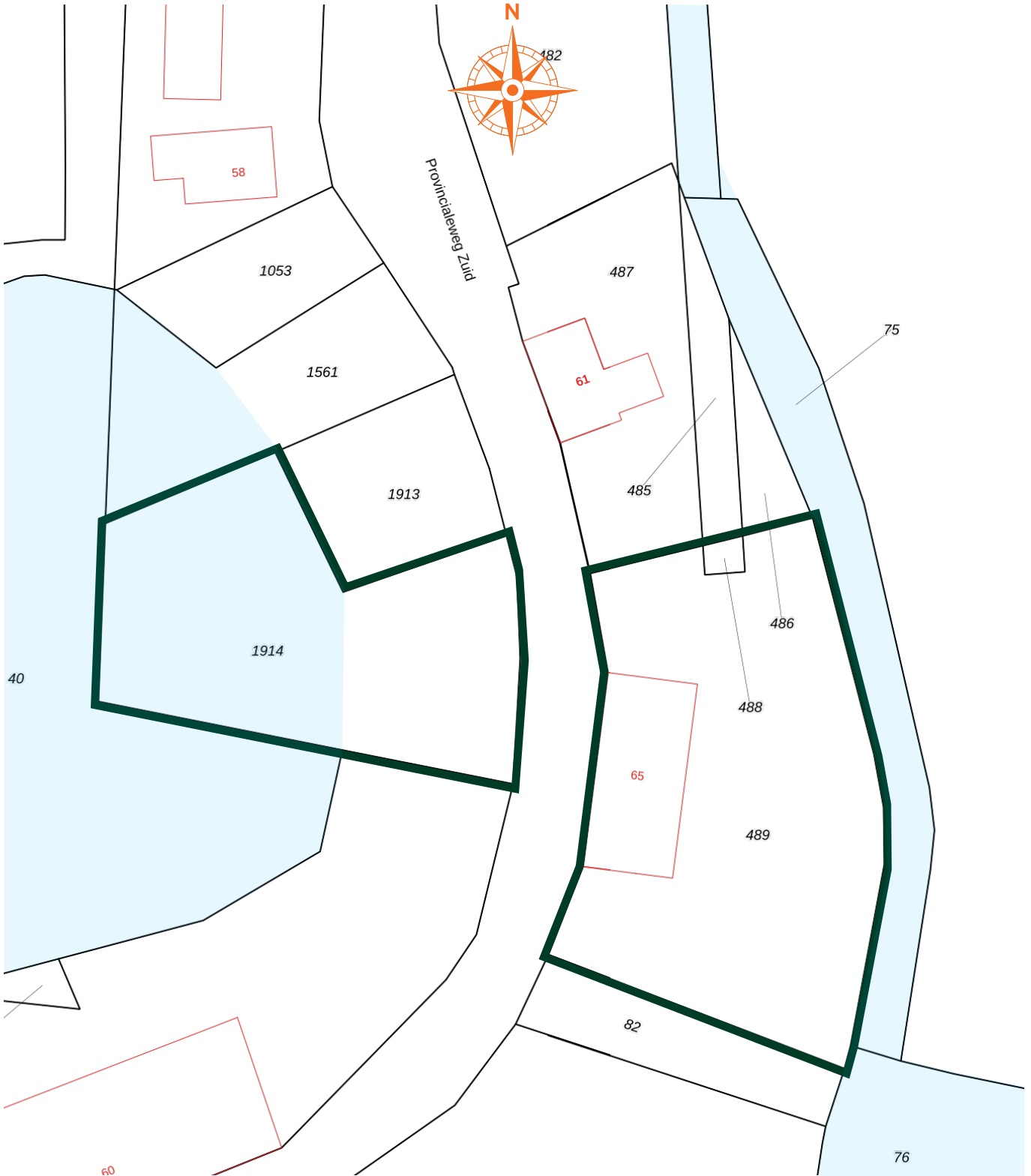
Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een T-vormige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond en de kelder zijn, op een deel van de woonkamer na (hout) van beton. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk.
Kap	Het samengestelde dak is rietgedekt.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing en enkele beglazing met voorzetramen.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit, 2001).
Isolatie	Het woonhuis is deels geïsoleerd.
Energie label	E
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is omstreeks 1800 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 gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Woudrichem, sectie F, nummer 489, groot 1.128 m², nummer 1914, groot 760 m², nummer 488, groot 12 m² (gezamenlijk groot 1.900 m²).



Plattegronden

Begane grond



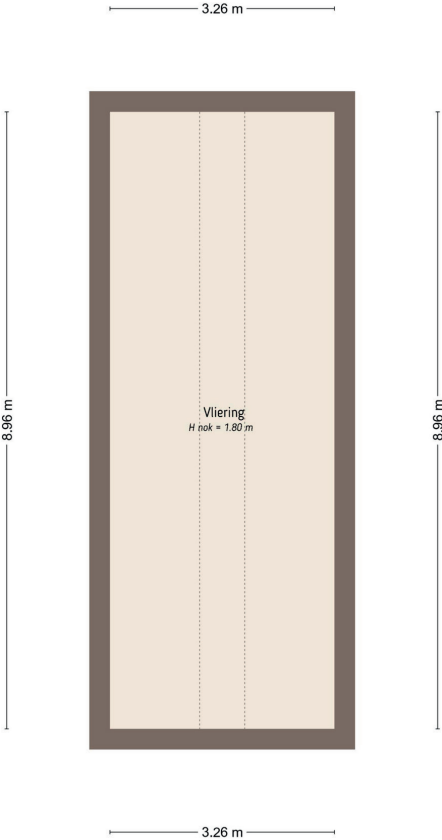
Plattegronden

Eerste verdieping



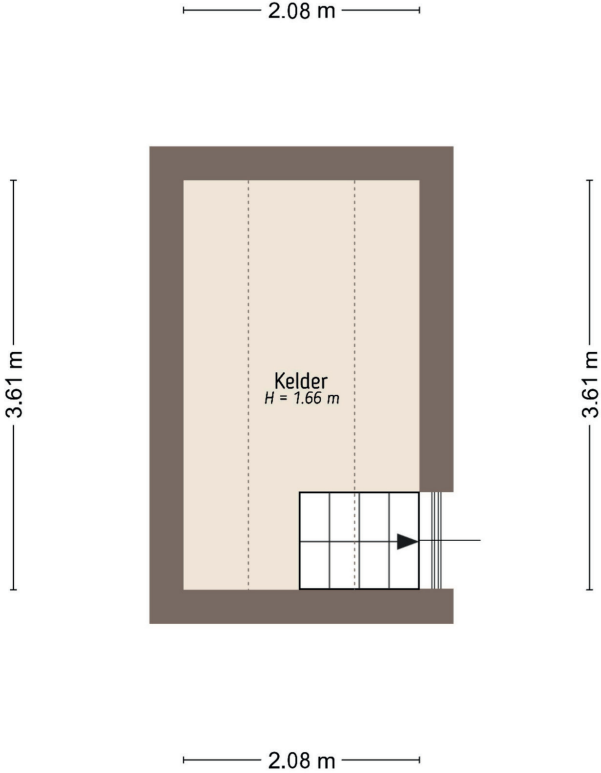
Plattegronden

Vliering



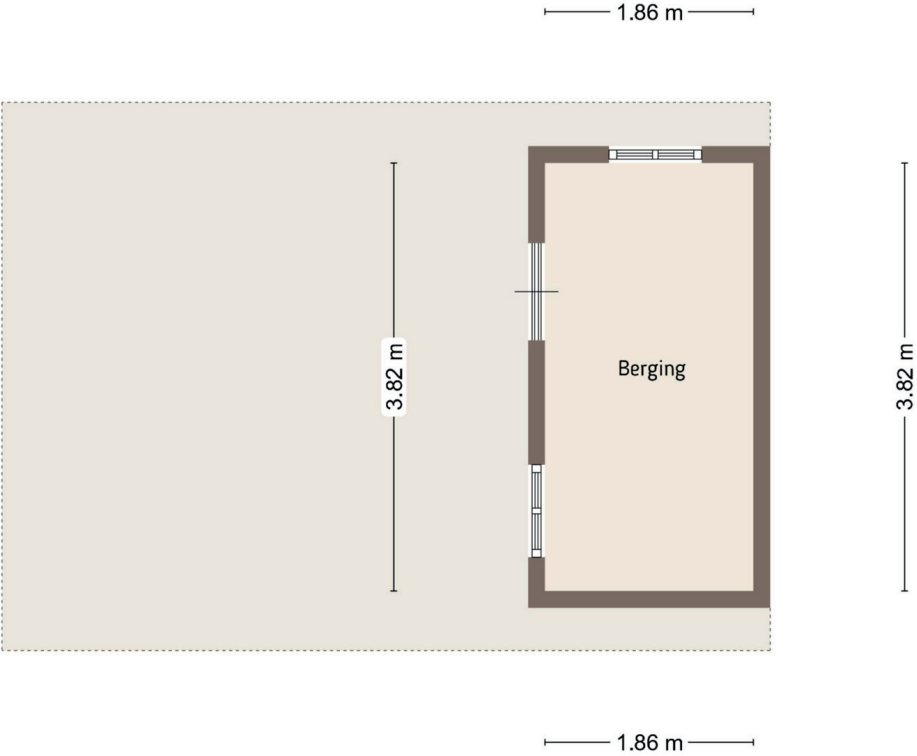
Plattegronden

Kelder



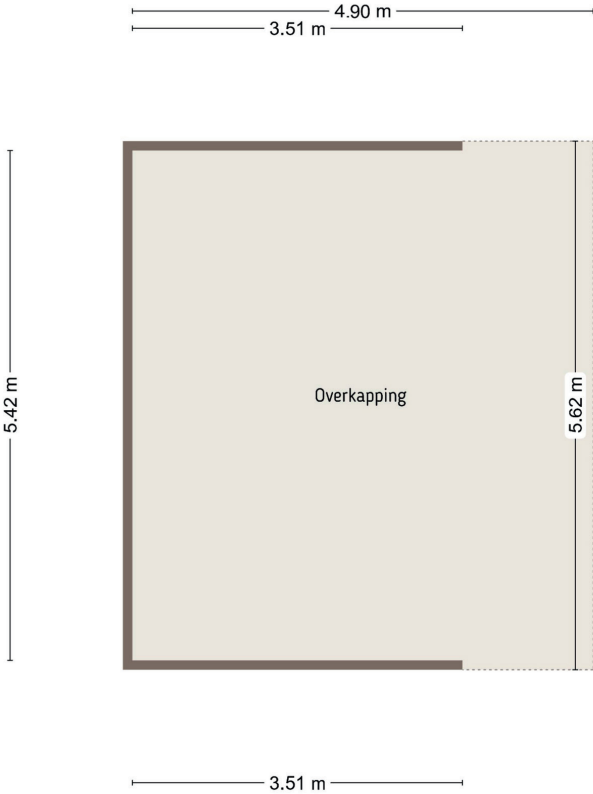
Plattegronden

Berging



Plattegronden

Overkapping



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@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 Altena, tel. 0183 51 61 00, www.gemeentealtena.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



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01