De Landerije®
makelaars en adviseurs



Villa met guesthouse en strand

Maasdijk 104 te Veen

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen


3
Kennismaking


4
Veen


5
Kenmerken


6
Indeling


27
Bouwkundige gegevens


28
Kadaster &
Plattegronden

Rietgedekte villa aan de Afgedamde Maas



Maasdijk 104 te Veen

€ 1.195.000,- k.k.

Op een van de allermooiste plekjes aan de Maasdijk verrijst in het jaar 2000 deze rietgedekte villa. Kenmerkend is de fraaie symmetrische bouw met twee dakkapellen aan de straatzijde en daartussen de entree. Links heeft u ruim toegang tot de aangebouwde garage met daar direct naast de informele ingang via de bijkeuken. Eenmaal binnen toont deze villa alle ruimte en mogelijkheden om op maar drie woonlagen heerlijk te wonen, te leven en te werken. Bijzondere aandacht verdienen de woonkamer en de riante woonkeuken met adembenemende uitzichten over de rivier. Achter de villa is het bijzonder goed vertoeven in de heerlijke tuin met guesthouse en daarachter, het privé-strand over de volledige breedte van de tuin.

Wonen aan het water

Vier verdiepingen telt deze villa. We nemen u graag mee. Voorbij de entree en bijkeuken aan de voorzijde heeft u toegang tot de living en de woonkeuken die met schuifdeuren met elkaar zijn verbonden. De living, met sfeervolle zandstenen schouw met haard, heeft openslaande deuren naar de tuin. Vanuit de prachtige woonkeuken met werkeiland heeft u toegang tot het terras, met zicht op de tuin en de rivier. Vanuit de hal kunt u naar het souterrain met daarin twee ruime kamers, ideaal voor hobby en werk. Op de verdieping zijn drie slaapkamers, waaronder een ruime masterbedroom met kastenwand en een badkamer. Let vooral ook op de overloop

Vergezichten waarvan je elke dag geniet

met schuifpui naar het balkon. Het uitzicht hier is magistraal. Een vlizotrap tot slot biedt toegang tot de ruime vliering met mogelijkheden voor extra slaapkamers.

Guesthouse aan het strand

Rondom de villa ligt de tuin, ruimtelijk met veel gazon en beplanting op de perceelgrenzen. De royale aangebouwde garage biedt naast veel ruimte ook krachtstroom en een aansluiting voor een oplaadpaal. In 2015 is een guesthouse in de tuin geplaatst. Een fijne plek om nog dichter bij het water te recreëren en te genieten van het privé-strand aan de Afgedamde Maas. Wilt u er een bootje aanleggen? Ook dat behoort tot de mogelijkheden op deze heerlijk rustige plek nabij steden als Breda, 's-Hertogenbosch en Gorinchem.



Veen aan de Afgedamde Maas

Het pontje vanuit Veen vaart elke dag

Veen maakt onderdeel uit van de nieuwe gemeente Altena omringd door de rivieren Maas, Waal en Afgedamde Maas. De oudste vermelding van Veen gaat terug naar 1108. In dat jaar was ene Gerardus van Vene aanwezig bij een bijeenkomst in de kerk van Aalburg. Hij is waarschijnlijk de voorman van het ontstaan van dit dorp. Veen heeft ongeveer 2.500 inwoners en voorzieningen die daarbij aansluiten zoals diverse winkels, een basisschool en horecagelegenheden. Het dorp is rijk aan verenigingen met onder andere een grote voetbalvereniging die op hoog niveau speelt. Op slechts enkele kilometers afstand liggen de dorpen Wijk en Aalburg en Andel met scholen voor voortgezet onderwijs.

Eeuwenoude dijken

Veen ligt in het Land van Heusden en Altena. Het gebied is een voortzetting van het Gelderse rivierengebied en wordt volledig omringd door rivierwater, het dorp zelf ligt aan de Afgedamde Maas met daarboven de Bergsche Maas. Kenmerkend aan Veen, maar ook aan diverse andere landelijk gelegen dorpen in het gebied, is de karakteristieke bebouwing langs eeuwenoude dijken. Agrarisch landschap, weidse vergezichten en natuurgebied wisselen elkaar daarbij af. Heerlijk om te fietsen en om historische plaatsen als Heusden en Woudrichem te bezoeken.

Centraal in Midden-Nederland

Wonen in of dichtbij Veen, betekent ook centraal wonen. Dicht genoeg bij de A27 en de A59 om snel te reizen naar steden als Breda, 's-Hertogenbosch of Gorinchem. Maar ook ver genoeg om in alle rust te wonen. Bijzonder is het pont voor voetgangers, fietsers en auto's over de Afgedamde Maas dat dagelijks op vaste tijden op en neer vaart naar de overkant. Een ontspannen tochtje dat u snel verder brengt.

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2000
Ligging	Langs de Maasdijk, direct aan de rivier.
Bereikbaarheid	Veen ligt op circa 15 kilometer van de A27 en 10 km van de A59. Steden als 's-Hertogenbosch (20 km), Gorinchem (25 km) en Breda (35 km) zijn goed bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte wonen	214 m²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	49 m²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	12 m²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	17 m²

Inhoud	980 m³
Perceeloppervlakte	970 m² (exclusief strand)
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	4

Unique buying reasons (UBR)

- Nieuwe instapklare villa direct aan de Afgedamde Maas;
- Privé-strand met mogelijkheid voor aanlegsteiger;
- Riant souterrain met twee extra kamers;
- Dubbele garage en vrijstaand gastenverblijf.

Globale gegevens

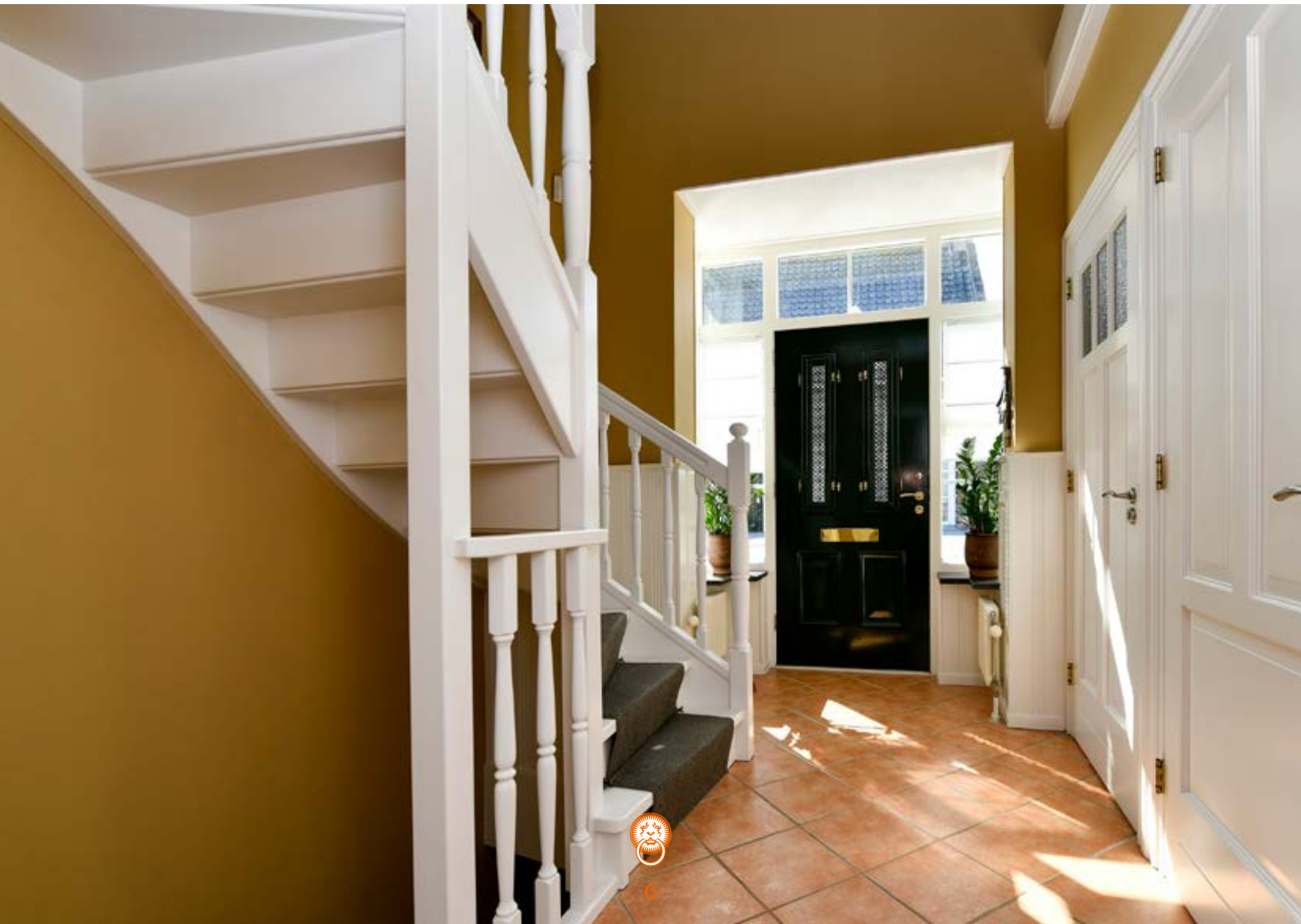
Begane grond	Hal, toilet, woonkamer, woonkeuken, bijkeuken en garage.
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamers, badkamer en balkon.
Souterrain	Overloop, zitkamer en werkkamer.
Vliering	Bergzolder.
Tuin	Oprit met parkeerplaatsen, tuin en strand aan de rivier.

Indeling

Begane grond

Entree en hal

De erkervormige entree biedt toegang tot een royale en centrale hal met trappenhuis naar respectievelijk de verdieping en het souterrain. In de hal is ruimte voor de meterkast en het toilet met wandcloset en fonteintje. De hal heeft vloerverwarming.





Woonkeuken

Riante woonkeuken met deur naar terras, wat prachtige vergezichten over het water van de rivier oplevert. De keuken met vloerverwarming heeft in het midden een werkeiland (verplaatsbaar) voorzien van hardstenen blad en bergruimte. Daarbij heeft u de beschikking over een L-vormige keukenopstelling, eveneens met hardstenen werkblad, met daarin onder andere de vaatwasser en het 4-pits gasfornuis met oven.







Woonkamer

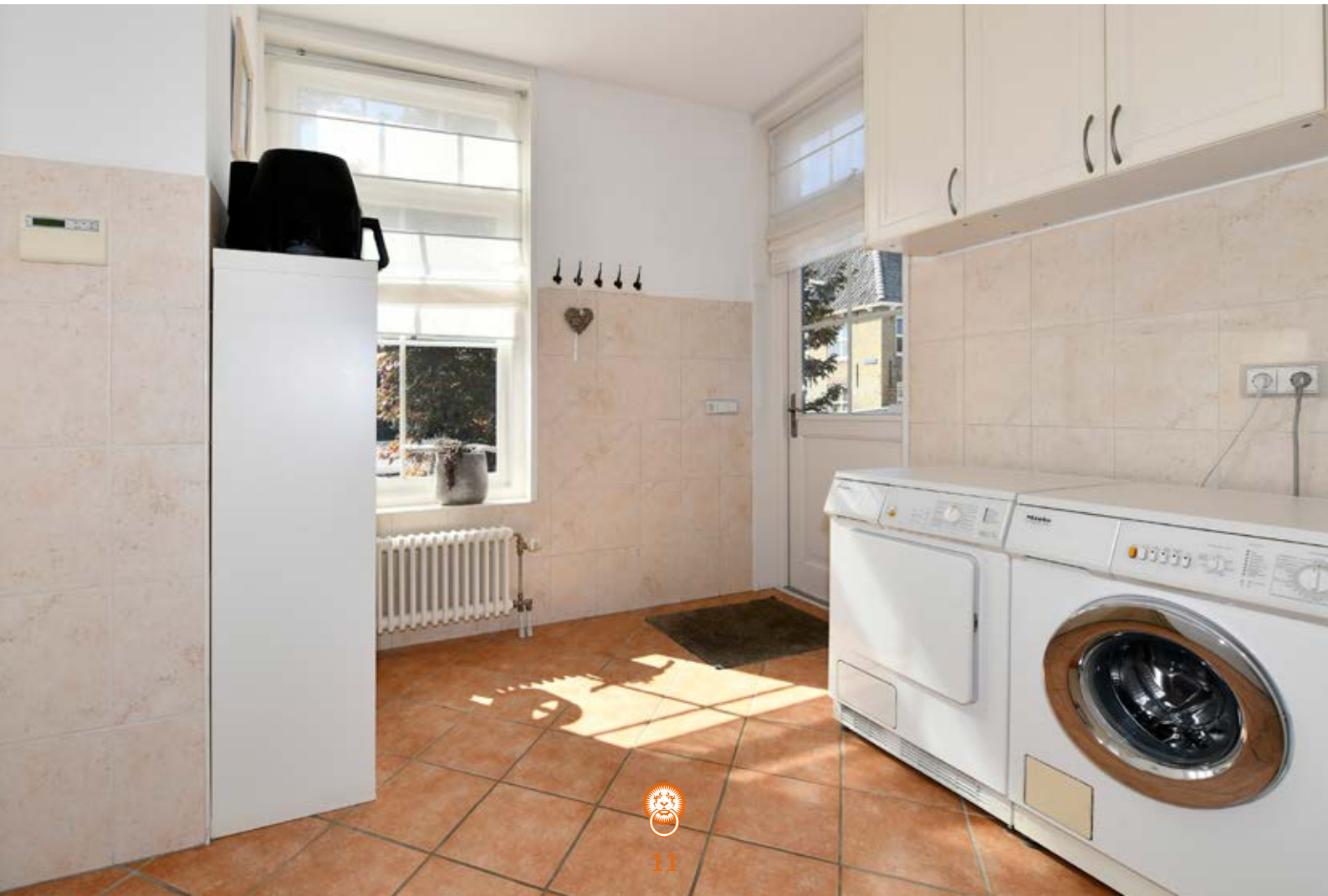
Net als de woonkeuken kijkt u vanuit de woonkamer uit over de rivier. En door de openslaande deuren naar het terras staat u zo in de tuin. Ook in de koudere maanden geniet u volop in deze sfeervolle kamer, bijvoorbeeld dichtbij de zandstenen schouw met gashaard.



Zandsteen

Bijkeuken

Verbonden met de keuken maar ook met een eigen toegang (zij-entree). In de bijkeuken treft u witgoedaansluitingen en vaste kasten. Ook hier is vloerverwarming.



Souterrain





Vanuit de hal heeft u toegang tot het souterrain met daar twee extra kamers.







Verdieping

Overloop

Ruimtelijke overloop met veel daglicht door de schuifpui naar het dakterras. Het uitzicht is er schitterend. De overloop is voorzien van lambrisering. In een bergkast is plaats voor de cv-installatie en het warmteterugwin systeem.

Badkamer

Badkamer met daglicht van twee kanten en met vloerverwarming. Compleet met wandcloset, wastafel, douche en ligbad.

Masterbedroom

Gesitueerd boven de garage en voorzien een kastenwand. De fraaie dakkapel is gericht op de rivier.

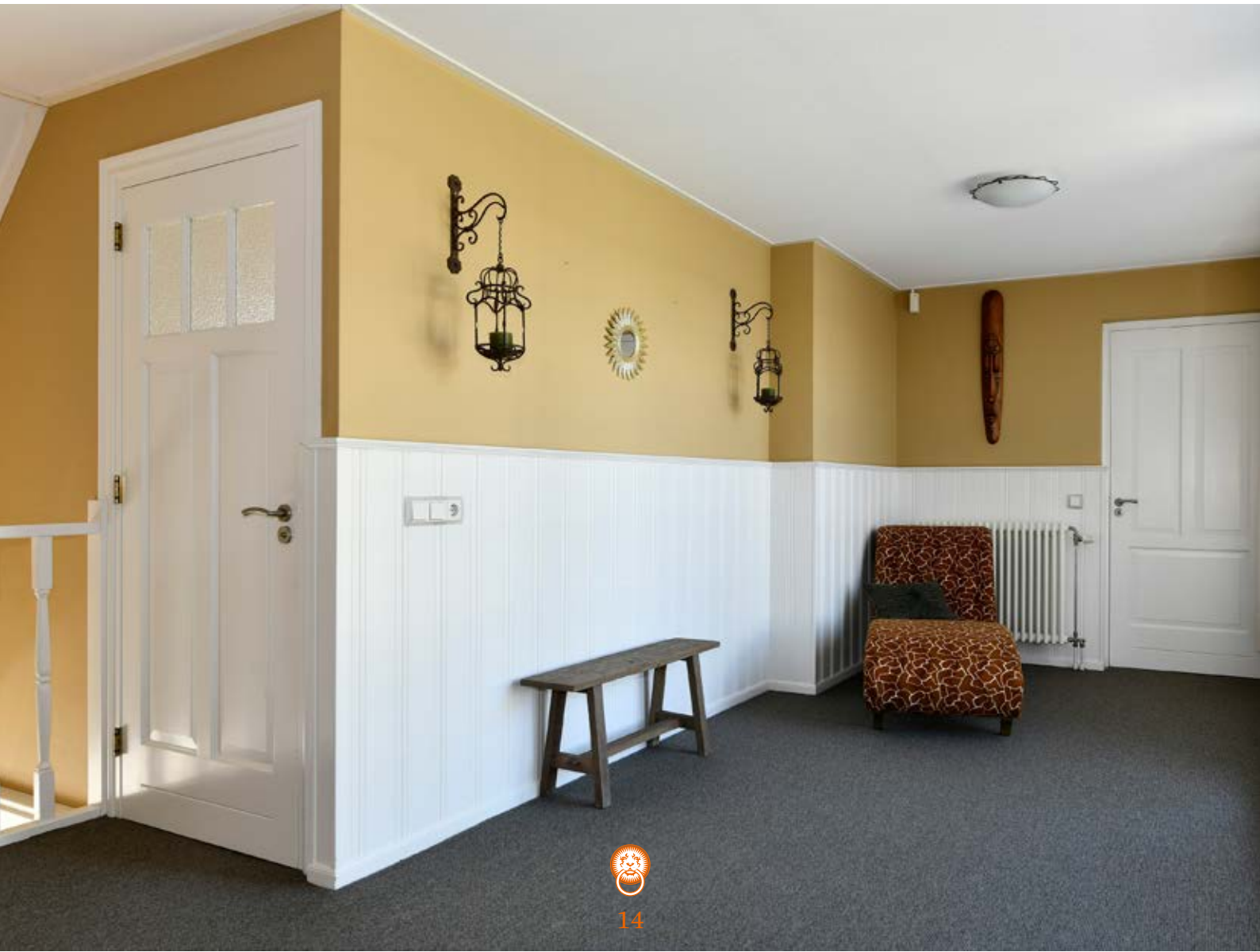
Prachtig uitzicht dus. Let ook op het bloemvormige 'stalraam', esthetisch en functioneel tegelijk.

Twee slaapkamers

Twee slaapkamers naast elkaar, beide voorzien van airco.

Vliering

De vlieringruimte, stahoogte, is nu een open ruimte. Door middel van dakkapellen zijn hier meerdere kamers te realiseren.




















love



Buiten

Garage

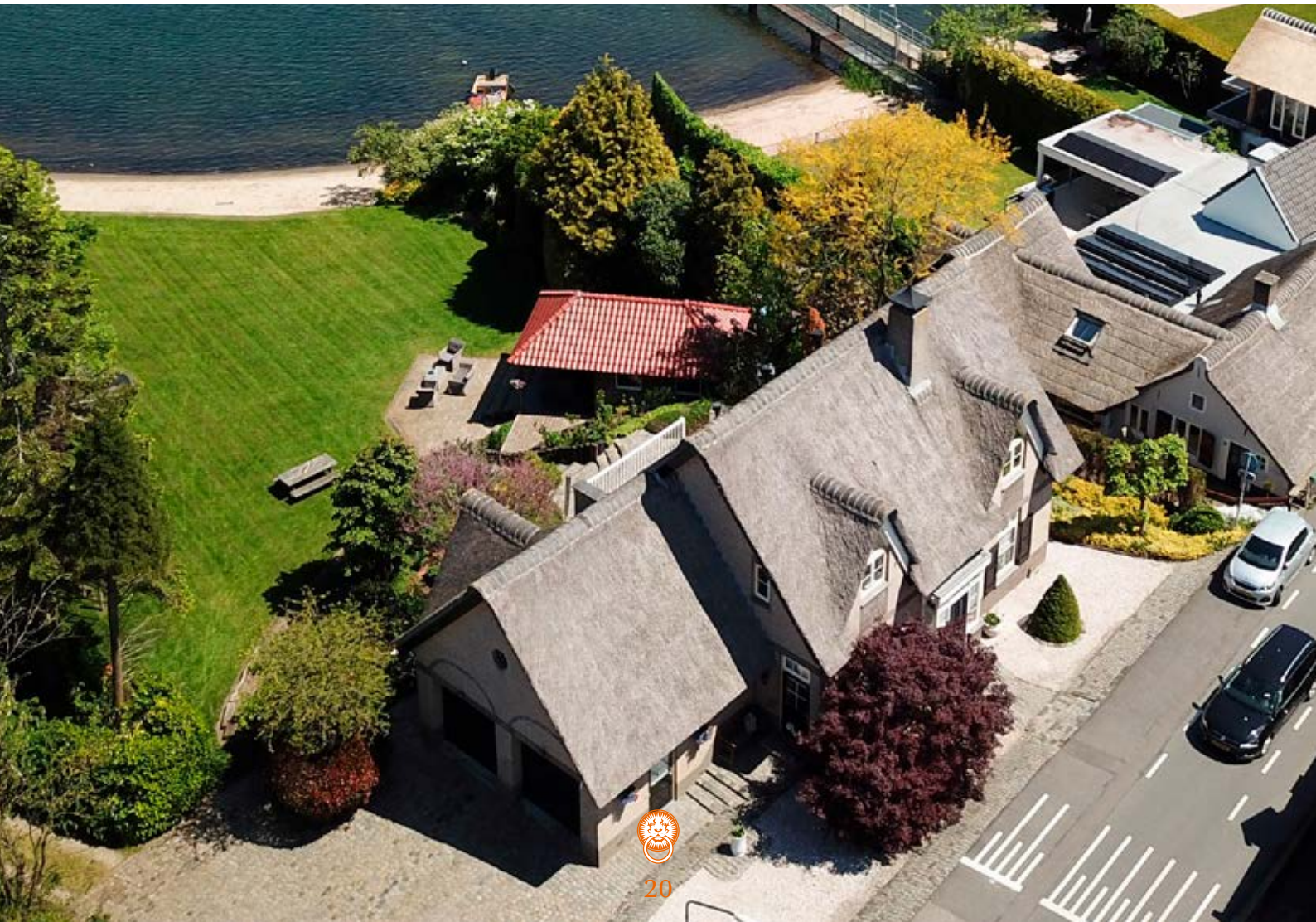
De riante aangebouwde garage is voorzien van elektrische roldeuren en een alarmsysteem. Verder beschikt u over elektra (krachstroom), water een een aansluiting voor een oplaadpaal voor de elektrische auto.

Tuin met zandstrand

De tuin is ruimtelijk ingericht met een groot gazon en daaromheen vaste beplanting waardoor u heerlijk van uw rust en privacy geniet. Het zandstrand over de volledige breedte van het perceel is natuurlijk een fantastische plek om in de zomer te genieten, met bovendien de mogelijkheid om een boot aan te leggen.

Gastenverblijf

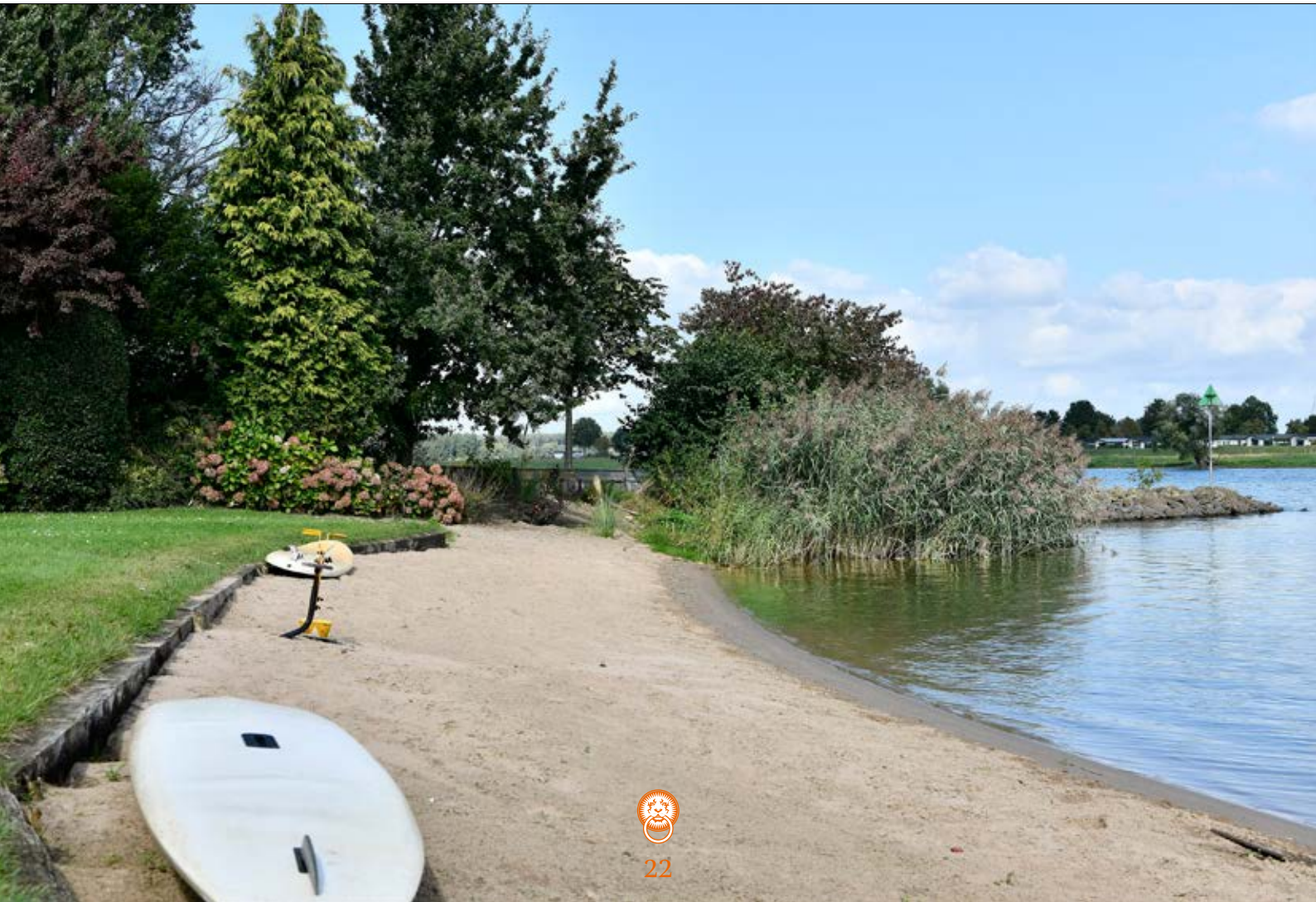
In 2015 is het guesthouse met pantry gebouwd, compleet met toilet- en doucheruimte en met een schuifpui naar het overdekte terras. Zo geniet u nog meer van deze prachtige plek, met eventueel de mogelijkheid om gasten te laten overnachten. Dit kan door op de verdieping een slaapzolder te maken.

























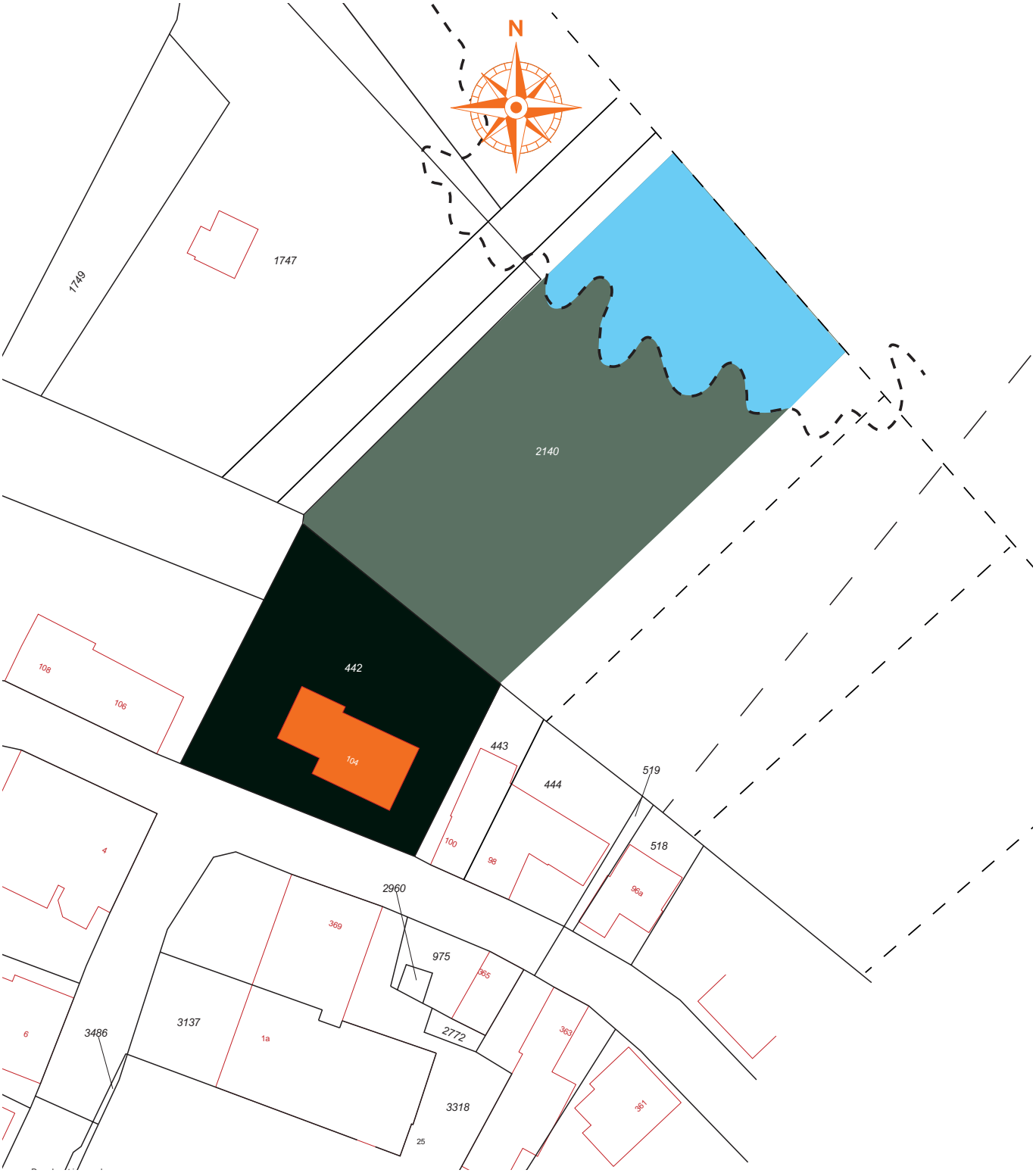


Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met vier bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	De woning heeft een betonnen palenfundering.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdieping en het souterrain zijn van beton. De zoldervloer is van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie.
Kap	Het schroefdak is gedekt met riet en voorzien van zwarte rietvorsten. Het riet is in 2020 bijgewerkt.
Ramen, deuren en kozijnen	De hardhouten kozijnen en ramen zijn bezet met HR ++ glas en deels voorzien van een roedeverdeling. Het houtwerk is in 2021 opnieuw geschilderd.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Nefit), een warmteterugwin systeem (Itho) en vloerverwarming. Het huis is uitgerust met een alarmsysteem en deels airconditioning.
Isolatie	Het huis is volledig geïsoleerd.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 2000 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 telefoon. Tevens is er glasvezel beschikbaar.

Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie E, nummer 442, groot 970 m². Een deel van de tuin, het strand en water (gemeente Aalburg, sectie E, nummer 2140 gedeeltelijk, groot circa 2.296 m²) worden à € 450,- per jaar gehuurd van het Rijksvastgoedbedrijf.



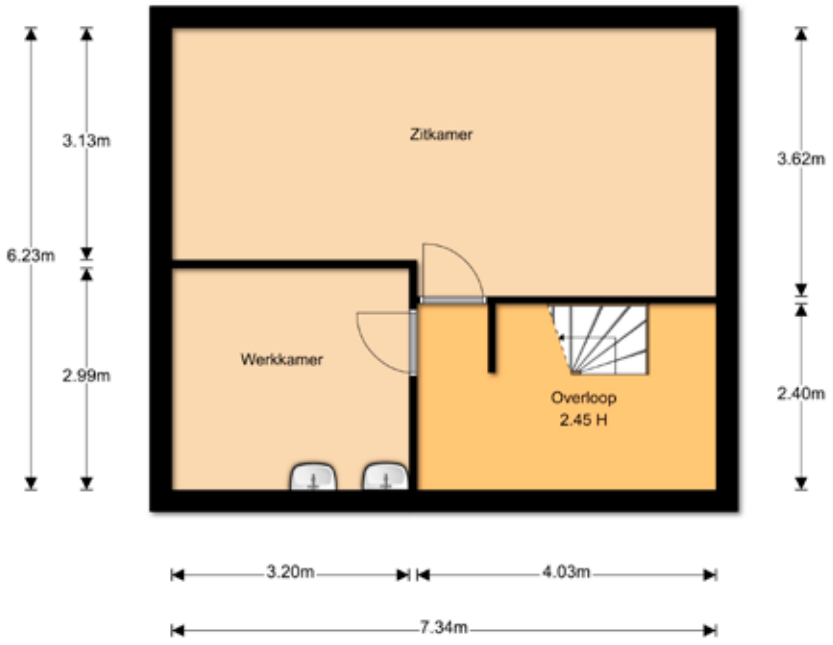
Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Souterrain



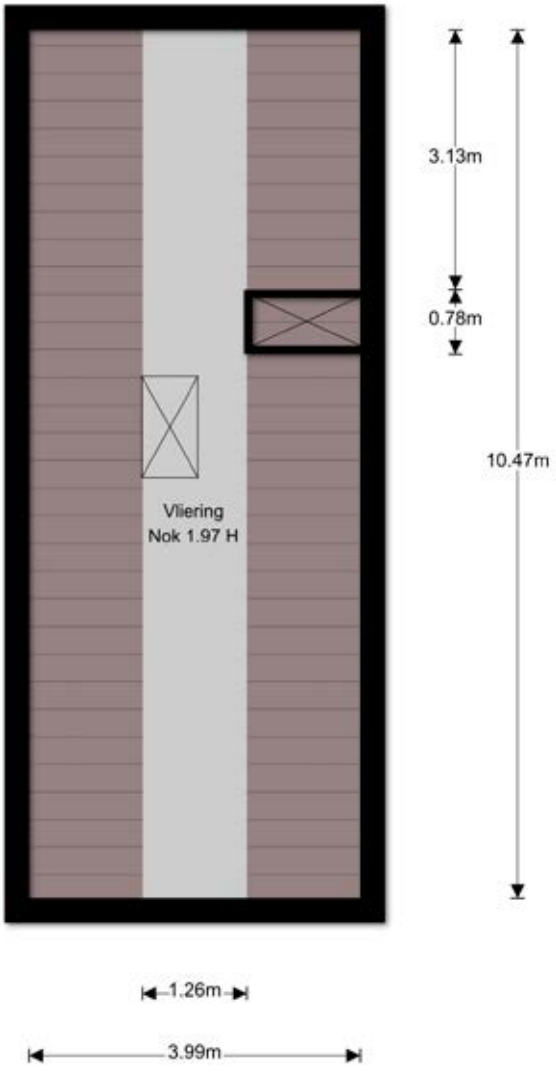
Plattegronden

Verdieping



Plattegronden

Zolder



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
Sportlaan 170, 4286 ET Almkerk, tel. (0183) 516 1000,
e-mail info@gemeentealtena.nl, internet 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

Stadhuisstraat 2
4147 CE Asperen

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 69080208

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01