

## Rijndijk 28 – Millingen aan de Rijn



Leef, woon en geniet!



# Imposante voormalige rentmeesterswoning

Aan de rand van het beschermd natuurgebied de Gelderse Poort, op een verhoogde en beschutte locatie met uitzicht op de splitsing van de Rijn en de Waal, ligt deze imposante voormalige rentmeesterswoning. Een villa met karakter, rijk gedetailleerd, liefdevol gerestaureerd en voorzien van alle moderne gemakken, omgeven door een prachtig aangelegde tuin en volledig omsloten terrein.

Een woning voor wie op zoek is naar rust, privacy, ruimte én comfort – en de unieke combinatie van historie en hedendaagse luxe weet te waarderen.







# De woonverdieping

De villa omvat vier woonlagen en biedt daarmee ruimte aan een veelheid van woon- en werkdoeleinden. De woonverdieping is gelegen op het niveau van de dijk en heeft een stijlvolle leefruimte, waar sfeer, comfort en uitzicht samenkomen. Naast de vestibule ligt een royale werkkamer met sfeerhaard en uitzicht op de rivieren. De woonkamer, eetkamer en woonkeuken sluiten naadloos op elkaar aan, met als verbindend element een fraaie doorkijkhaard. De openslaande deuren geven toegang tot een royaal balkon, dat uitkijkt over het water en de omliggende landerijen, een bijzonder panorama dat nooit verveelt.







# Woonkamer met doorkijkhaard

In 2020 is het complete dak vervangen en voorzien van moderne isolatie. Daarbij zijn ook alle dakgoten en regenafvoeren vernieuwd. De keukenopstelling is geheel op maat ontworpen en uitgevoerd in hoogwaardige materialen. Met

onder meer een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, stoom- en combi-ovens, vacuümmeelade, vaatwasser, grote koelkast en een vriezer. Het granieten werkblad, de hoogglans taupekleurige fronten en het donkere hout zorgen voor een elegante, tijdloze uitstraling. De woning is uitgerust met

twee nieuwe cv-ketels, individuele temperatuurregeling per vertrek, waarmee de temperatuur afzonderlijk en op afstand ingesteld kan worden. Ook zijn er in 2021 20 zonnepanelen geplaatst, waarmee de woning in energieverbruik aanzienlijk is geoptimaliseerd.

Voor extra comfort zijn automatische romanblinds geplaatst, aangesloten op domotica. De woning beschikt over glasvezel, een krachtstroomaansluiting (3 x 40A) en een laadpunt voor elektrisch rijden.







## Woonkeuken & eetkamer









# Royaal balkon









# Eerste verdieping

Een absolute blikvanger is de serre op de eerste verdieping: volledig gerestaureerd, met rondom adembenemend uitzicht op het rivierverkeer, het landschap en de ondergaande zon. De serre is uitermate geschikt als lounge, bibliotheek of ontspanningsruimte. Een intiem dakterras sluit hier perfect op aan. De verdieping beschikt verder over drie comfortabele slaapkamers, een inloopgarderobe en een royale badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet.





# Serre

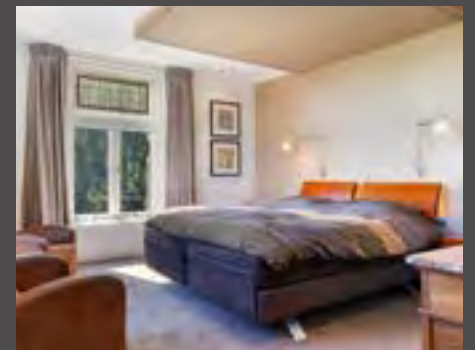




## Badkamer & drie slaapkamers









## 2e Verdieping

De tweede verdieping biedt nog een sfeervolle vierde slaapkamer met eigen douchehoek en wastafel en een berging voor extra werk- of speelruimte. Alle vertrekken zijn met zorg afgewerkt en hebben zichtlijnen naar het unieke landschap.







# Op het niveau van het maaiveld

Op het niveau van het maaiveld ligt de zelfstandig te gebruiken praktijkruimte, tevens geschikt als gastenverblijf of woning voor inwoning. Ingericht met een eigen entree, ontvangstruimte, hal, toilet, drie kamers, een royale keuken en een privéterras in de beschutte tuin. Ideaal voor mantelzorg, thuiswerk, een beroep aan huis of luxe short-stay verhuur bijvoorbeeld als luxe Airbnb.

Met zorg en toewijding is deze villa door de jaren heen gemoderniseerd met behoud van originele details. Gevels zijn opnieuw gestukt. Originele elementen zoals ornamentenplafonds, massieve paneeldeuren, trapleuningen, binnen-luiken en vensterbanken zijn liefdevol gerestaureerd. Nieuwe houten kozijnen met isolerend glas zijn gecombineerd met het glas-in-lood in isolerende beglazing. Zelfs de authentieke Lips kluis in de hal is bewaard gebleven.







# Tuin

De tuin is in 2022 opnieuw aangelegd en absolute verlengde van het woonhuis, ontworpen voor rust, ontspanning én ontvangst. Sierbestrating, strakke gazons, automatische beregening met eigen bron, een robotmaaier en meerdere terrassen zorgen voor comfort en onderhoudsarm woongenot. Hagen van Liguster, Laurier en Beuk omlijsten het perceel met natuurlijke elegantie, terwijl doorkijkjes zicht bieden op het omliggende polderland. In het gazon zijn staptiegels verwerkt naar de halfronde blokhut. De smeedwerk pergola en de royale veranda, uitgevoerd met houten balkenplafond en voorbereid op jacuzzi en buitenkeuken, maken van het buitenleven een waar genot. Het hoofdterras grenst aan de veranda en biedt ruimte aan een grote eettafel. Fraaie olijfbomen in Cortenstalen bakken benadrukken het mediterrane gevoel. Aan de zijkant van het perceel ligt een tweede tuinzone met eigen terras, gazon en een majestueuze treurwilg.



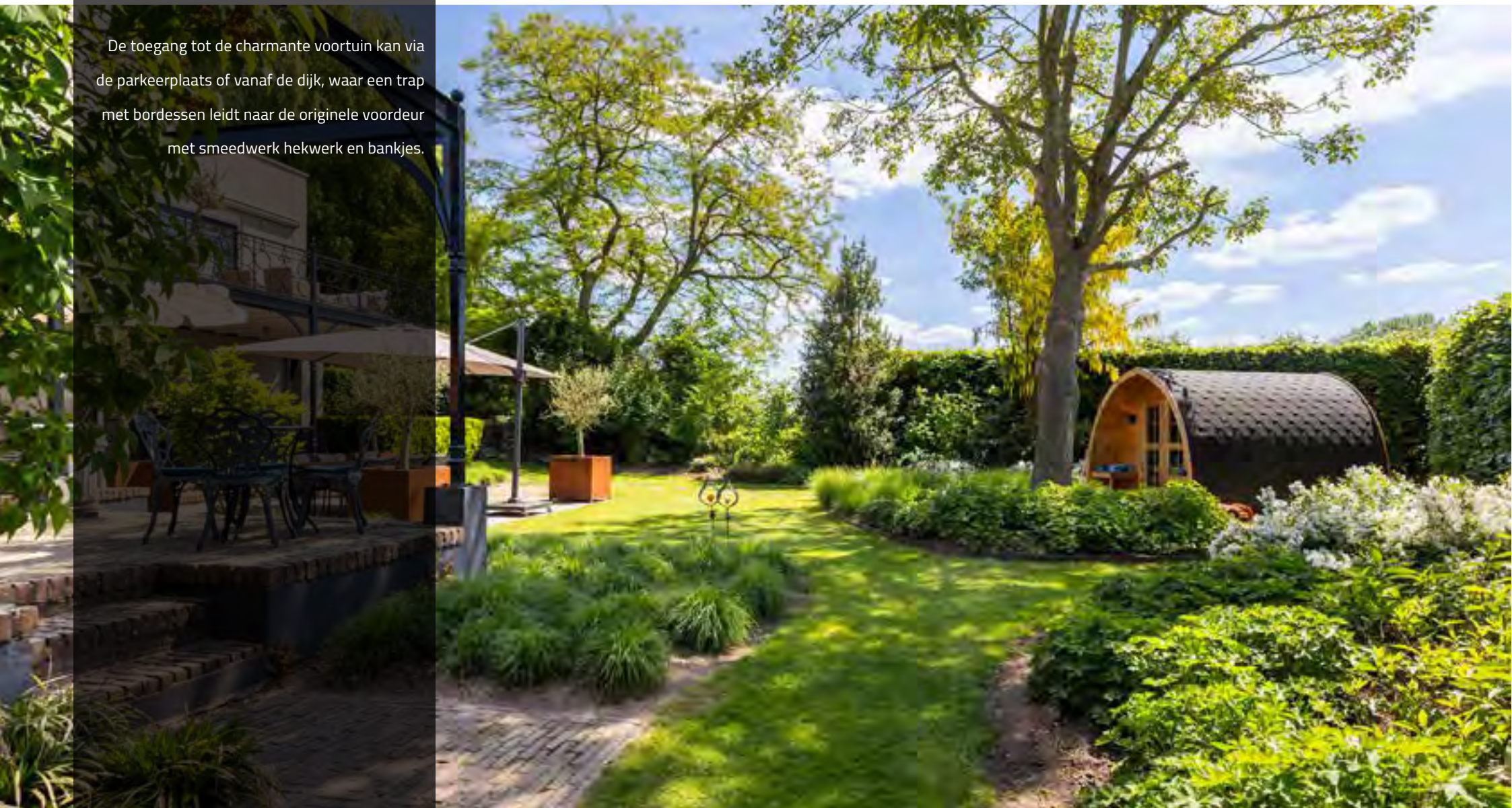






# Tuin

De toegang tot de charmante voortuin kan via de parkeerplaats of vanaf de dijk, waar een trap met bordessen leidt naar de originele voordeur met smeedwerk hekwerk en bankjes.









# Parkeerplaats









# Indeling

De woning ligt op een uitzonderlijke locatie aan de Rijndijk, in het charmante Millingen aan de Rijn. Slechts 15 km van Nijmegen en gunstig gelegen ten opzichte van Beek, Kranenburg en Kleve. Millingen zelf beschikt over een uitstekend voorzieningenniveau met onder meer twee supermarkten, een grote basisschool, sportvoorzieningen, horeca en speciaalzaken. De omgeving is onderdeel van het natuurgebied De Gelderse Poort, bekend om zijn uiterwaarden, fietspaden, pontverbindingen en wandelroutes waaronder het Pieterpad. Recreatiegebied Bisonbaai, Recreatiepark de Bijland en de beroemde theetuin in de Millingerwaard liggen binnen fietsafstand. Drie pontjes verbinden de oevers van Rijn en Waal, waaronder een autopont tussen Doornenburg en Pannerden. Een gebied rijk aan natuur, historie en recreatieve charme.



Op het niveau van het maaiveld



Woonverdieping



Berging



Garage



# Kenmerken

## Oppervlakten en inhoud

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Wonen                       | 421 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 98 m <sup>2</sup>    |
| Externe bergruimte          | 50 m <sup>2</sup>    |
| Perceel                     | 1.334 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                      | 1.458 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar                    | 1900                 |

|                  |                                            |
|------------------|--------------------------------------------|
| Aantal kamers    | 10 kamers (6 slaapkamers)                  |
| Aantal badkamers | 2 badkamers en 2 aparte toiletten          |
| Badkamer 1       | Ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet |
| Badkamer 2       | Douchehoek en wastafel                     |

|               |                                                                                                                                          |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Voorzieningen | Airconditioning, alarminstallatie, buitenzonwering, dakraam, domotica, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, en natuurlijke ventilatie |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Aantal woonlagen | 4 woonlagen |
|------------------|-------------|

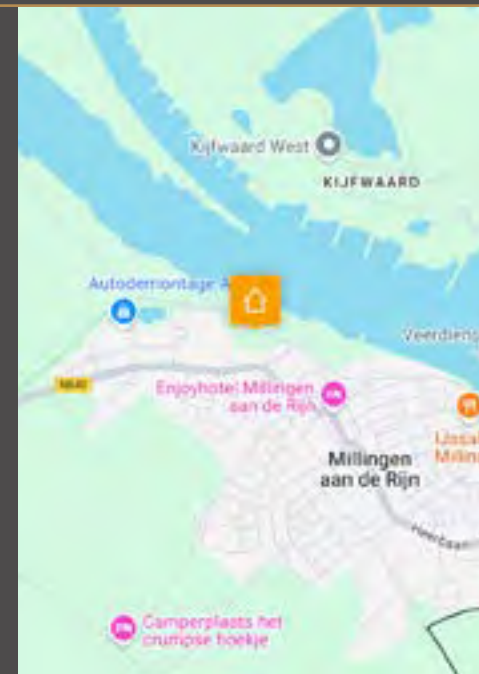
|            |                                                                 |
|------------|-----------------------------------------------------------------|
| Isolatie   | Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas en muurisolatie               |
| Verwarming | Cv-ketel, gashaard en open haard                                |
| Warm water | Cv-ketel                                                        |
| Cv-ketel   | Bosch en Honeywell (gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom) |



1e verdieping



2e verdieping



## Kadaster gegevens

**MILLINGEN C 1037**  
Oppervlakte: 1.115 m<sup>2</sup>

**MILLINGEN C 1602**  
Oppervlakte: 109 m<sup>2</sup>

**MILLINGEN C 1610**  
Oppervlakte: 110 m<sup>2</sup>

## Ligging:

Aan rustige weg, aan vaarwater, landelijk gelegen en vrij uitzicht

## Tuin:

Tuin rondom en zonneterras

## Bergruimte:

Vrijstaande stenen berging

## Garage:

Vrijstaande stenen garage





# LANDHEEREN

makelaardij

Ingrid Wijngaards

Register makelaar taxateur

06 - 53 25 23 78

Kerklaan 37

7311 AC Apeldoorn

tel. 055-5424201

[www.landheeren.nl](http://www.landheeren.nl)



Leef, woon en geniet!

Baerz & Co  
LUXURY HOMES  
MEMBER