



Opent nieuwe deuren...



Bulkseweg 41 - Kerkdriel

Wij zijn Makelaarsoord.

Wij zijn de makelaar nieuwe stijl. Met een jong, gepassioneerd team en kantoren in Rosmalen, Kerkdriel en Ammerzoden. Bij ons draait het om jou. Onze drive is ervoor te zorgen dat er voor jou nieuwe deuren opengaan.

We willen je verrassen. Dan zijn wij ook gelukkig! Met onze jarenlange ervaring in de regio 's-Hertogenbosch, Rosmalen, Empel en Bommelerwaard weten wij wat er reilt en zeilt in de huizenbranche in deze omgeving. Deze kennis gecombineerd met onze unieke aanpak maakt ons Makelaarsoord!



Bulkseweg 41

Kerkdriel

Op een markante locatie in het hart van Nederland, op korte rijafstand van Utrecht en 's-Hertogenbosch, ligt dit landhuis met gastenverblijf en riante garage. Gelegen in de geliefde Bommelerwaard en omgeven door een onder architectuur aangelegde, parkachtige tuin op een perceel van ruim 3.600 m², vormt dit object een zeldzame combinatie van luxe, rust en functionaliteit. De ligging aan de rand van de dorpskern biedt het beste van twee werelden: privacy en ruimte. Op loopafstand bevinden zich onder meer een levendig dorpsplein met diverse horecagelegenheden, de golfbaan, sportvelden en een skeeler- en schaatsbaan. Op slechts 2 km afstand is het unieke watersportgebied De Zandmeren, met jachthavens, restaurants en een zandstrand met speelgelegenheden – een geliefde plek om in de zomermaanden optimaal te genieten.



Algemene informatie

SOORT WONING:	landhuis
BOUWVORM:	vrijstaande woning
WOONOPPERVLAKTE:	405 m ²
AANTAL SLAAPKAMERS:	7
BOUWJAAR:	2005
INHOUD:	1945 m ³
PERCEEL:	3666 m ²
GARAGE:	aangebouwd steen
TUINLIGGING:	west

BIJZONDERHEDEN: Prachtig vrijstaand landhuis met gastenverblijf en grote garage. De tuin van dit zeer fraaie huis is onder architectuur aangelegd t met een eigen kabouterbos, natuurvijver en jacuzzi.

-

Begane grond

Achter de dubbele elektrische poorten aan de Bulkseweg ontvouwt zich een wereld van grandeur. Via de statige oprijlaan bereik je het landhuis ontworpen met oog voor comfort, licht en beleving. De royale entree beschikt over een garderobe, een ruim toilet, meterkast en fraaie traphuis met zowel toegang tot de eerste verdieping als de kelder. Stijlvolle dubbele deuren geven toegang tot de woonkamer. Hier zorgen drie dubbele tuindeuren voor een naadloze verbinding met de terrassen en de tuin. De natuurstenen vloer met vloerverwarming, de elegante gashaard en de grote raampartijen creëren een warme, luxueuze ambiance. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken.

De handgemaakte keuken is voorzien van een granieten werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur uit het topsegment, waaronder een Quooker. Een ideale ruimte voor culinaire liefhebbers en lange diners.



















Begane grond

Via hoge dubbele deuren is de keuken verbonden met het atelier, dat beschikt over een eigen keukenblok en dubbele tuindeuren naar het overdekte terras. Het atelier heeft daarnaast een directe verbinding met het bijgebouw en een eigen entree aan de voorzijde. Vanuit de keuken is tevens het kantoor bereikbaar.







Verdieping landhuis

Op de eerste verdieping bevindt zich de royale masterbedroom, gesitueerd over de volledige breedte van de woning, door een interieurbouwer stijlvol voorzien van veel bergruimte en een prachtig uitzicht op zowel de voor- als achtertuin. Ook de twee andere slaapkamers bieden dit comfort, evenals de luxe badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. De royale overloop biedt toegang tot een separaat toilet en een installatiekast. De loggia is bereikbaar via een van de slaapkamers.



















Kelder

De kelder bestaat uit drie afzonderlijke ruimten, waaronder een trapruimte met toegang tot de kruipruimten, een technische installatieruimte waar alle leidingen samenkomen, en een grote geconditioneerde voorraadruimte van 27 m² waarin in een separate afgesloten ruimte de CV-combiketel van het woonhuis is geplaatst.





Bijgebouw

Het royale bijgebouw is bereikbaar vanuit het atelier en biedt veelzijdige gebruiksmogelijkheden. In de centrale bijkeuken bevinden zich de witgoedaansluitingen, een klein keukenblok, een separate ruimte met CV-combiketel en verdeelinrichting, en een iroko houten trap naar het gastenverblijf en de bergzolder. Vanuit deze ruimte zijn alle vertrekken toegankelijk.

Aan de achterzijde is een complete wellness ruimte gerealiseerd met Finse sauna, dubbele inloopdouche, whirlpool, wastafel en een separaat toilet. Dubbele tuindeuren geven directe toegang tot het terras en de buitendouche.











Verdieping bijgebouw

Het gastenverblijf op de eerste verdieping van het bijgebouw biedt talloze mogelijkheden: ideaal voor gasten, een inwonend familielid of het realiseren van een Bed & Breakfast. Het beschikt over een zeer ruime slaapkamer, een vide met woongedeelte, een keukenblok en een badkamer met toilet, douche en wastafel. Achter de gesloten deuren op de vide bevindt zich een ruime bergzolderopslag.

Aan de voorzijde van het bijgebouw geven dubbele openslaande deuren toegang tot de verzorgde werkplaats/garage, voorzien van een werkbank, vaste kasten en ruimte voor meerdere auto's. De hoogte van de toegang bedraagt maar liefst 3 meter. Aan de achterzijde bevindt zich een hoge carport, geschikt voor drie auto's, aanhangers of machines.









Exterieur

De onder architectuur aangelegde tuin vormt een waar privépark. Prachtige volwassen bomen, hagen, heesters en struiken zorgen het hele jaar door voor kleur en sfeer. Uitgestrekte terrassen, wandelpaden, een grote natuurvijver en een discreet geplaatste jacuzzi met maximale privacy creëren een ultiem vakantiegevoel. De tuin is voorzien van een beregeningssysteem met 11 aansluitpunten en sfeervolle tuinverlichting.





























Omgeving

Tussen Maas en Waal in het zuiden van de provincie Gelderland ligt een bijzonder stukje Nederland: de Bommelerwaard. De rivier en de vele plassen oefenen grote aantrekkingskracht uit, o.a. op watersportliefhebbers. In het gebied zijn diverse jachthavens en strandbaden te vinden. Zo bieden de Zandmeren in Kerkdriel in de zomer volop gelegenheid om te zwemmen en zijn er diverse jachthavens waar men tevens kan genieten van een hapje en een drankje met uitzicht op het water. Naast de watersport zijn er vele mooie wandel- en fietsroutes te vinden in de Bommelerwaard. Voor de dagelijkse boodschappen kan men in de meeste kernen dichtbij huis terecht, in de grotere kernen (waaronder Zaltbommel en Kerkdriel) zijn daarnaast sportaccommodaties, culturele centra en horecavoorzieningen te vinden. Voor degene die centraal wil wonen en werken in Nederland met veel rust en ruimte in het schitterend rivierengebied is Kerkdriel een absolute aanrader.










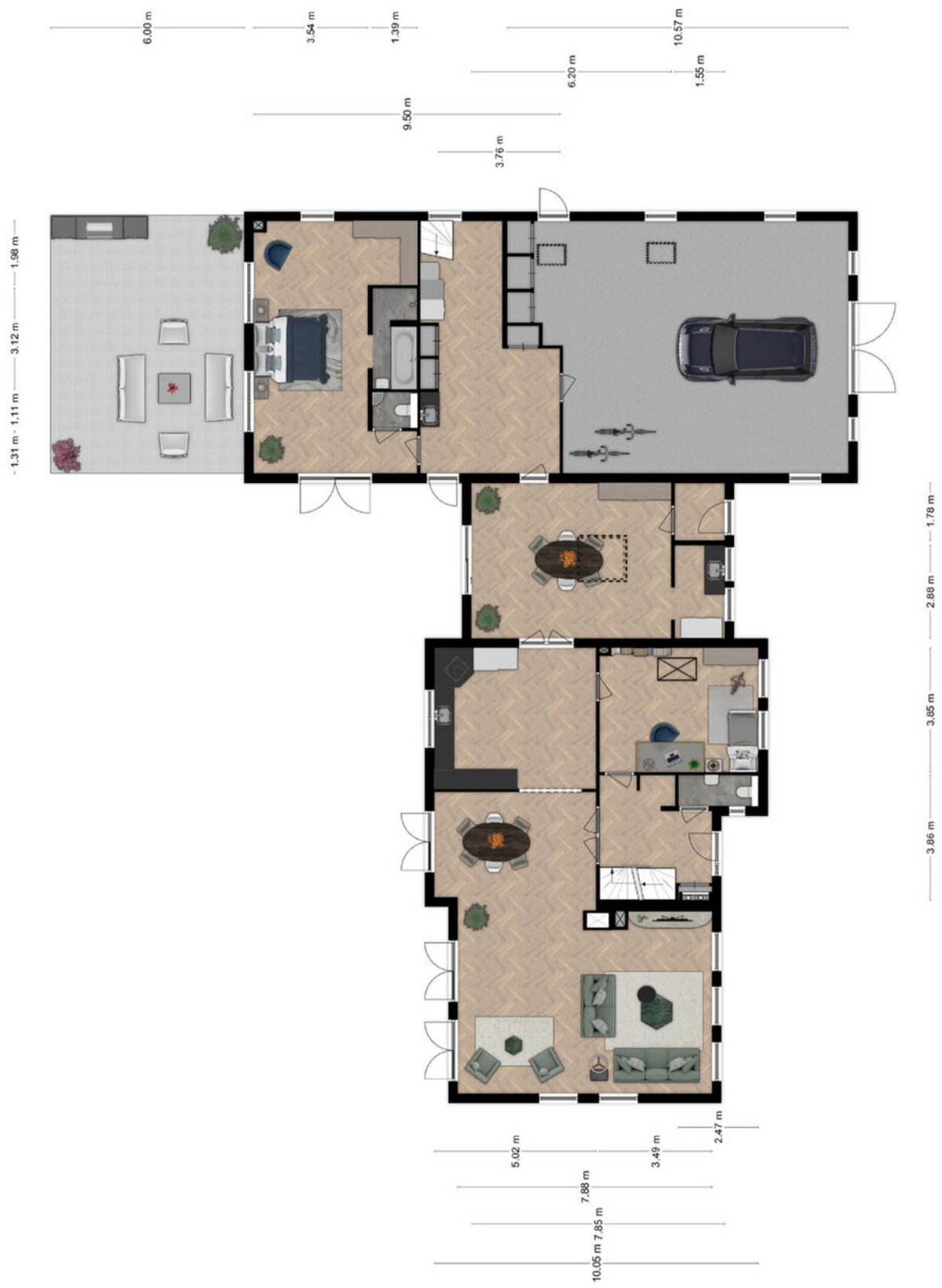


0 10 20 30 40 50m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Maasdriel</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 2714</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

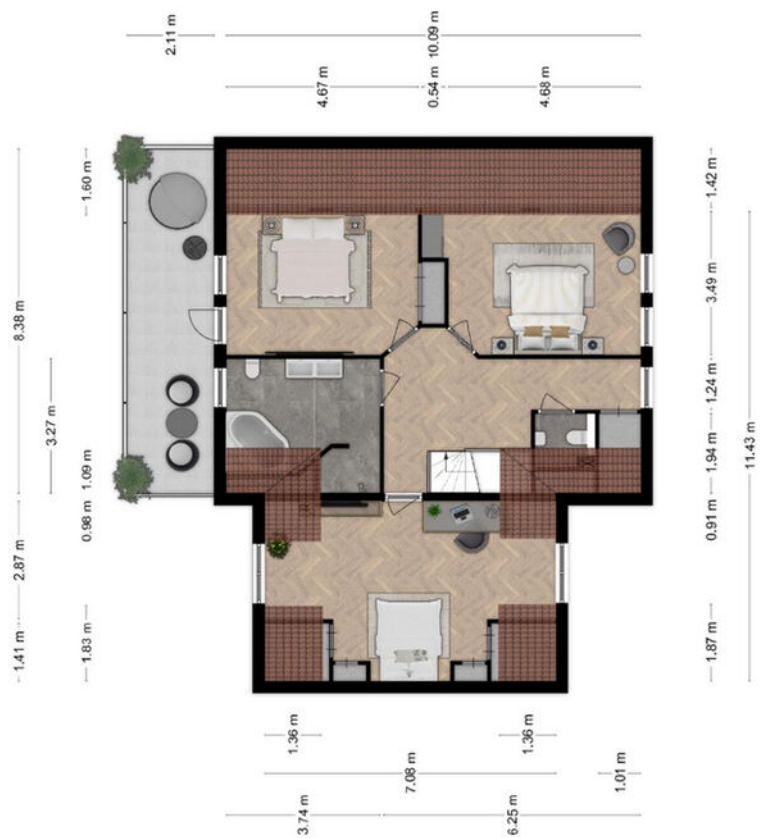
Kadasterkaart

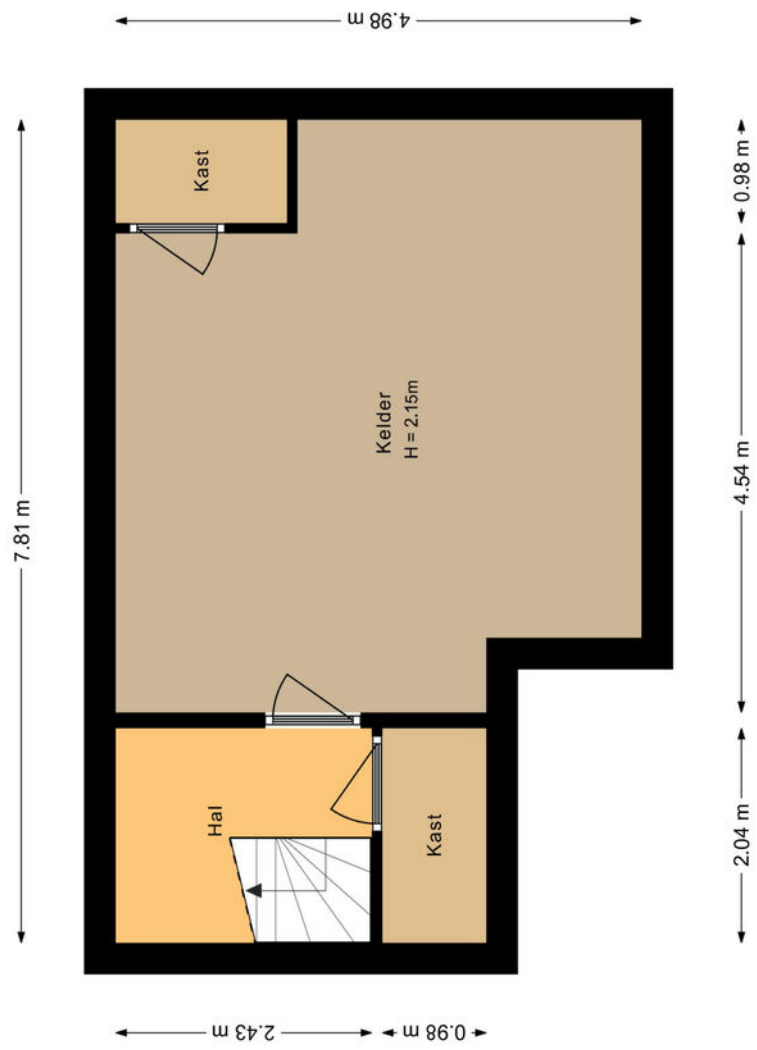




Begane grond

Eerste verdieping





Kelder



Opent nieuwe deuren...



vastgoedpro 

Heb je interesse?

Een huis kopen doe je niet ieder jaar. Heb je nog vragen? Schroom niet om ons tekst en uitleg te vragen over deze woning en de te volgen (aankoop)procedure. Neem geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars. We helpen je graag!

Vestiging Rosmalen

Tuinstraat 6
5241 AA Rosmalen
T - 073 612 55 15

Vestiging Kerkdriel

Kerkstraat 22a
5331 CE Kerkdriel
T - 0418 21 90 00

info@makelaarsoord.nl
www.makelaarsoord.nl
 /makelaarsoord