



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Hoeve Aldenhaag op Landgoed Soelen



Zoelen
Achterstraat 11

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



4

Zoelen



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

43



45

Plattegronden





Zoelen

Achterstraat 11

Vraagprijs € 2.495.000,- k.k.

Een woonboerderij met karakter en historie

Achter een statige elektrische poort ontvouwt zich een wereld apart: Hoeve Aldenhaag, een rijksmonumentale woonboerderij uit 1827, genesteld (op eigen grond) op het historische Landgoed Soelen. Eeuwenoude boomgroepen, stille graslanden en glinsterende waterpartijen vormen de coulissen van dit uitzonderlijke pand. Een monument met een geschiedenis die zich in elk detail laat lezen. De robuuste metselwerkgevels, de authentieke houten gebinten en de karakteristieke buitenluiken in de streekeigen kleuren groen, rood en wit zijn met groot vakmanschap in ere gehouden en geven dit indrukwekkende ensemble met 673 m² woonoppervlak zijn onmiskenbare karakter. Wie hier voor het eerst aankomt, voelt onmiddellijk dat dit iets heel bijzonders is.

Waar historie en hedendaags comfort samenkomen

Enmaal binnen opent de voormalige deel zich als een verwelkomende entree: klinkers onder de voeten, stalramen die het licht filteren, en de tastbare sfeer van het landelijke leven van weleer. De woonkeuken, uitgevoerd met natuurstenen werkbladen en een houtkachel, is warm en huiselijk. Een ruimte om met plezier in te verblijven. De eetkamer met authentieke

Luxe achter eeuwenoude muren

schouw staat via schuifdeuren in open verbinding met de keuken. De sierlijke opkamer en riante woonkamer hebben hoog opgaande ramen die het daglicht prachtig opvangen. Met een hoogwaardige afwerking, warmtepomp en vloerverwarming verbindt deze hoeve het beste van vroeger naadloos met het comfort van nu. Met meerdere slaapkamers, diverse zit- en werkruimtes en een bijgebouw dat zich leent voor gasten of een praktijkruimte, is er voor ieder gebruik een passende plek.

Landgoed en dorp in harmonie

Buiten wacht een omgeving die tot rust dwingt. Achter een historische erfafscheidingsmuur ligt het zwembad, omgeven door gazon en een rozenprieel, met uitzicht op oude bomen en een vijver. Wie geluk heeft, spot af en toe een hert tussen het groen. Gelegen op de oude stroomwallen van Waal en Linge, in het rustige Zoelen, combineert Hoeve Aldenhaag de diepste landelijke stilte met een verrassend goede bereikbaarheid. Hier wonen is meer dan een keuze. Het is een manier van leven.





Zoelen

Historisch en groen Houten

Zoelen is een karakteristiek dorp in de provincie Gelderland, gelegen op de oude stroomwallen van de rivieren Waal en Linge. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Buren en telt ongeveer 1.500 inwoners. De historie van Zoelen gaat terug tot de middeleeuwen, wat nog zichtbaar is in de monumentale gebouwen en het landelijke straatbeeld. Het dorp ademt een rustige en authentieke sfeer, met een sterke verbondenheid met het omliggende landschap. Landgoed Soelen, waar de woonboerderij Aldenhaag deel van uitmaakt, is een belangrijk historisch gebied met oude boomgroepen, graslanden en waterpartijen. Deze omgeving biedt een unieke combinatie van natuur en cultuurhistorie, waardoor het dorp geliefd is bij mensen die rust en ruimte zoeken zonder ver van voorzieningen te wonen.

Voorzieningen en natuur in de buurt

De omgeving van Zoelen biedt volop mogelijkheden voor recreatie en dagelijkse voorzieningen waaronder een basisschool, dorps huis en diverse sportverenigingen. Nabij het dorp liggen diverse natuurgebieden waar u kunt wandelen, fietsen en genieten van het buitenleven. Het Landgoed Soelen zelf is een groene oase met vijvers, oude bomen en

Landelijk wonen met uitstekende bereikbaarheid

weilanden. Voor dagelijkse boodschappen en voorzieningen kunt u terecht in het nabijgelegen Tiel, dat op korte afstand ligt. Tiel beschikt over een breed aanbod aan winkels, scholen, sportfaciliteiten en culturele instellingen. Ook in Zoelen zelf zijn enkele basisvoorzieningen aanwezig. Voor sportliefhebbers zijn er diverse verenigingen en accommodaties in de regio, waaronder voetbalclubs, tennisbanen en manegefaciliteiten. De combinatie van natuur en voorzieningen maakt deze locatie geschikt voor gezinnen en mensen die een actieve levensstijl waarderen.

Uitstekende bereikbaarheid

Zoelen is gunstig gelegen ten noorden van Tiel. De A15 ligt op korte afstand en biedt snelle verbindingen richting Arnhem, Nijmegen en Rotterdam. Ook de A2 en A50 zijn binnen bereik, waardoor steden als Utrecht, Den Bosch en Eindhoven goed bereikbaar zijn.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1827
Ligging	Op Landgoed Soelen
Bereikbaarheid	Zoelen is per auto goed bereikbaar via de A15 en A2. Utrecht ligt op circa 30 minuten, Arnhem en Den Bosch op 40 minuten. Station Tiel ligt op 5 km afstand.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	673 m ²
- overige inpandige ruimte	18 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	0 m ²
Inhoud	2.836 m ³
Perceeloppervlakte	5.000 m ²
Aantal kamers	12 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden	Rijksmonument (513777)
----------------	------------------------

Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Hoeve Aldenhaag, een schitterende woonboerderij op Landgoed Soelen.• Afgelopen jaren volledig gemoderniseerd met behoud van karakter; gasloos en instapklaar.• Heerlijke tuin met zwembad en veel privacy.• Volledig geoutilleerd bijgebouw.• Centraal gelegen met ontsluiting via de A15.
-----------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Overdekte entree, deel, kamer, berging, technische ruimte, toilet, woonkeuken, eetkamer, opkamer, woonkamer, tv-kamer, kamer, toilet en technische ruimte.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop, vijf slaapkamers, twee badkamers, toilet en wasruimte.
Zolder	Bergzolder.
Tuin	Elektrische poort, twee dubbele carports, terras, zwembad, gazon, vijver en bijgebouw.





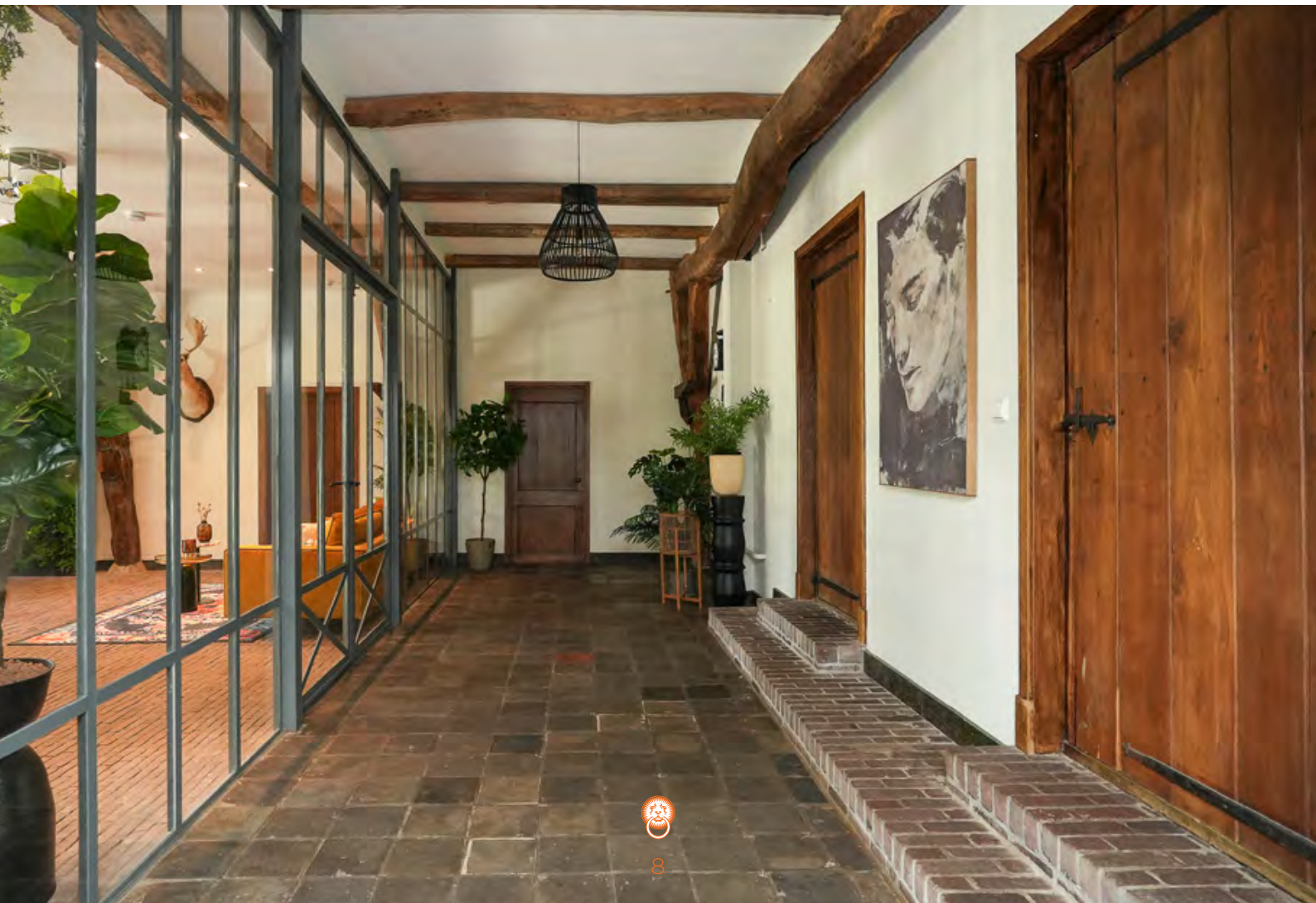
Indeling

Begane grond

Entree

De overdekte entree leidt naar een ruime ontvangsthall die vroeger dienst deed als deel. Kenmerkend zijn de stalramen, stalen glaswanden, klinkers, estriken en spanten die de authentieke sfeer bepalen. De hal biedt toegang tot diverse woonruimtes en de trap naar de eerste verdieping.





Werkkamer

De werkkamer, momenteel ingericht als schoonheidssalon, biedt een veelzijdige ruimte die zich uitstekend leent voor een praktijk aan huis of thuishkantoor.

Berging

Aan de andere zijde van de deel bevindt zich een ruime berging, praktisch gesitueerd en direct toegankelijk vanuit de ontvangsthal.





Woonkeuken

De woonkeuken heeft een hoekopstelling met natuurstenen werkblad en is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora), Quooker, combioven, koelkast en drie vriesladen. De keuken is modern en functioneel, met voldoende ruimte voor koken en voorbereiden.

Eetkamer

Aangrenzend aan de keuken ligt de eetkamer, gescheiden door schuifdeuren. Hier staat een authentieke schouw met witjes en houtkachel centraal, met zitgedeeltes aan beide zijden. Een vaste kast en een deuropening naar buiten maken deze ruimte compleet. Tevens is er een afsluitbare trapopgang naar de verdieping aanwezig.

Kelder

Een gewelfde provisiekelder onder de eetkamer, ideaal voor opslag van levensmiddelen en wijn.











Bioscoopkamer en studeerkamer

Twee aangrenzende kamers, waarvan de eerste als bioscoopkamer wordt gebruikt en de tweede als studeerkamer. Beide ruimtes zijn flexibel in te richten.

Toilet

Wandcloset, fonteintje.

Technische ruimte

De technische ruimte herbergt de installaties voor vloerverwarming, warmtepomp met buffervat en boiler. Het kloppend hart van het moderne comfortstelsel.

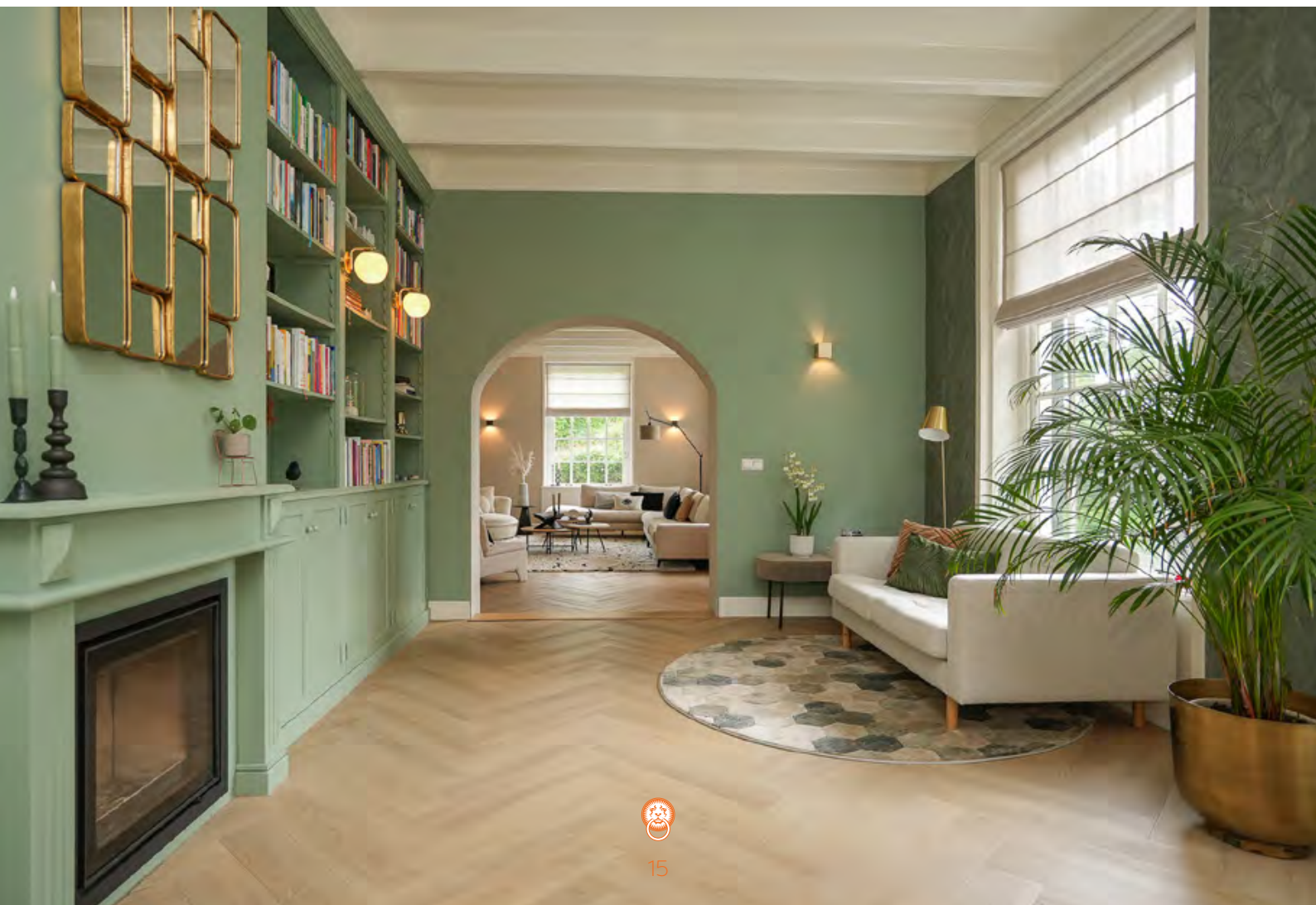


Opkamer

Deze lichte zit- of leeskamer heeft een kastenwand en houtkachel. Het raam biedt een fraai uitzicht op de historische Motte Aldenhaag, een door grachten omgeven essenheuvel.

Woonkamer

De woonkamer is stijlvol en licht, met een schouw voorzien van houtkachel. Via een buitendeur is er directe toegang tot de tuin. De ruimte ademt een rustige sfeer dankzij de houten gebinten en grote ramen.











Eerste verdieping

Overloop

Twee overlopen ontsluiten de verdieping: één bereikbaar vanuit de eetkamer in het voorhuis, de ander via de entree. Elk met een eigen logische route door de woning.

Slaapkamers

Vijf slaapkamers met houten gebinten en airconditioning. De master bedroom beschikt over een inloopkast en een eigen badkamer.

Badkamers

Twee badkamers op de eerste verdieping, beide voorzien van

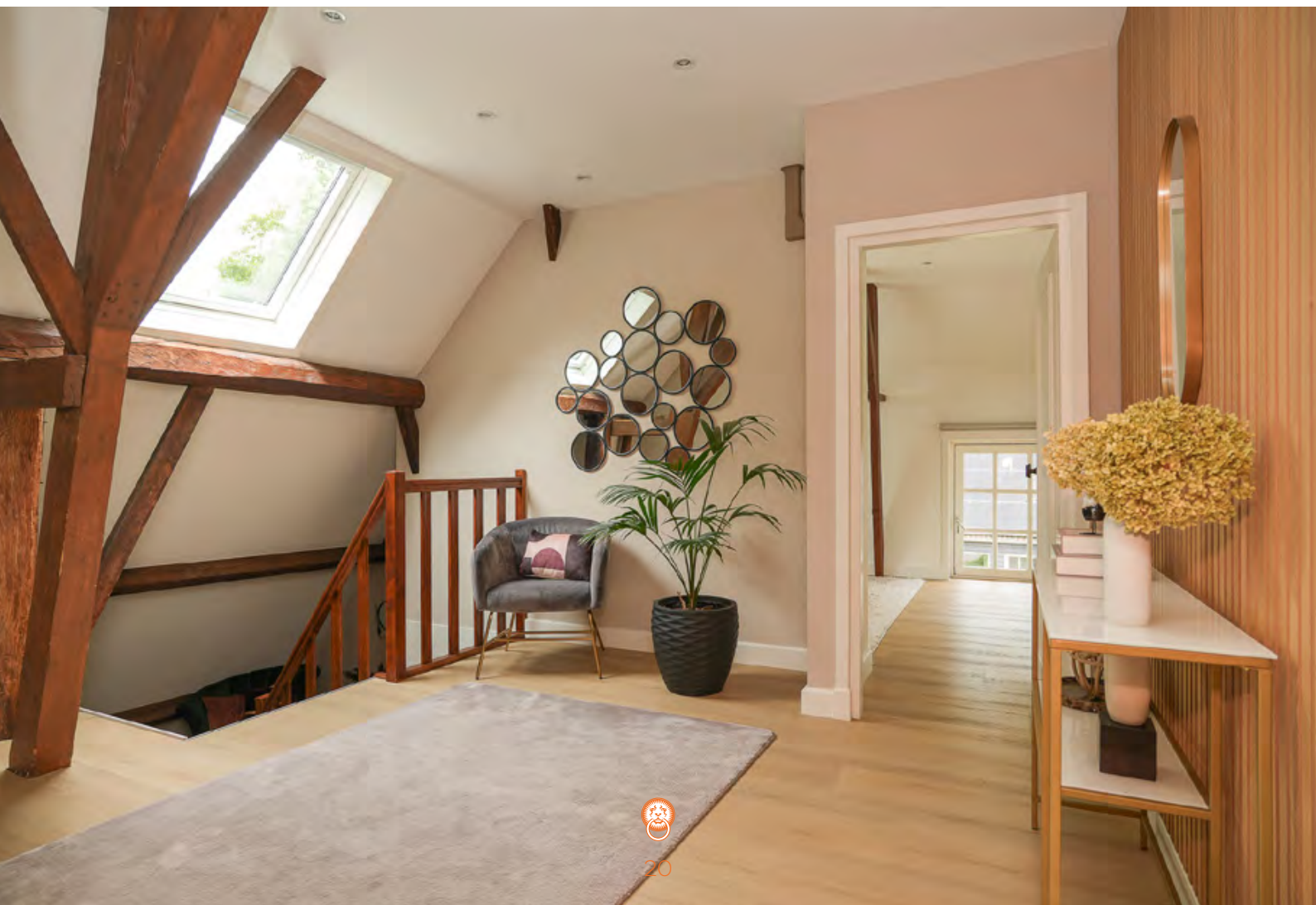
ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel en wandcloset. Eén badkamer is verbonden met de master bedroom, de andere met de overloop.

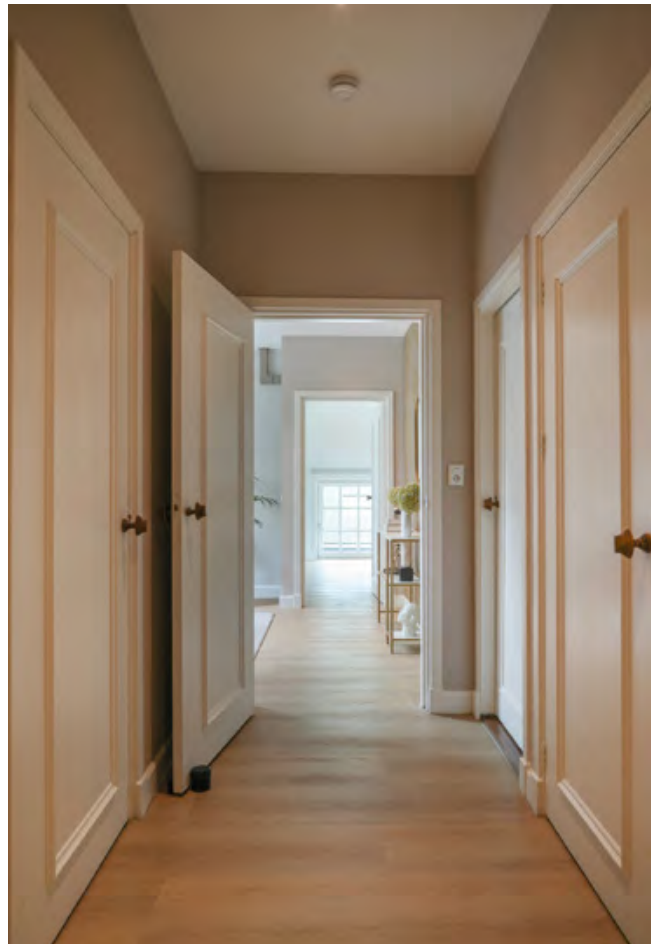
Waskamer

Praktische ruimte met witgoedaansluitingen.

Zolder

Bergzolder bereikbaar via vlizotrap, geschikt voor opslag.



















Bijgebouw

Woonkamer

Ruime woonkamer met open nok en akoestische panelen. Grote schuifpui en openslaande deuren zorgen voor veel licht en verbinding met buiten.

Keuken

Moderne keuken met eiland, natuurstenen werkblad, spoelbak met Quooker, kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven en koelkast met vriezer.

Slaapkamer en badkamer

Slaapkamer op de begane grond met inloopkast en eigen badkamer voorzien van dubbel wastafelmeubel en inloofdouche.

Bijkeuken

Bijkeuken met witgoedaansluiting en buitendeur, technische ruimte, hal met meterkast.

Slaapkamers

Twee slaapkamers en berging op de eerste verdieping.











Buiten

Voortuin

Verharde oprit met elektrische poort, dubbele carport voor vier auto's met overkapping en dubbele laadpaal. Oude kasseien binnenplaats met houtopslag.

Achtertuin

Grote tuin met een royaal zwembad omgeven door een terras en een historische erfafscheidingsmuur die privacy biedt. Gazon met rozenprieltjeen een vijver met natuurlijke wel en fontein vormen een groene oase.

Terras

Ruim terras rondom het zwembad, geschikt voor loungen en buiten dineren, met uitzicht op het gazon en vijver.

Carport

Dubbele carport voor vier auto's met overkapping en dubbele laadpaal





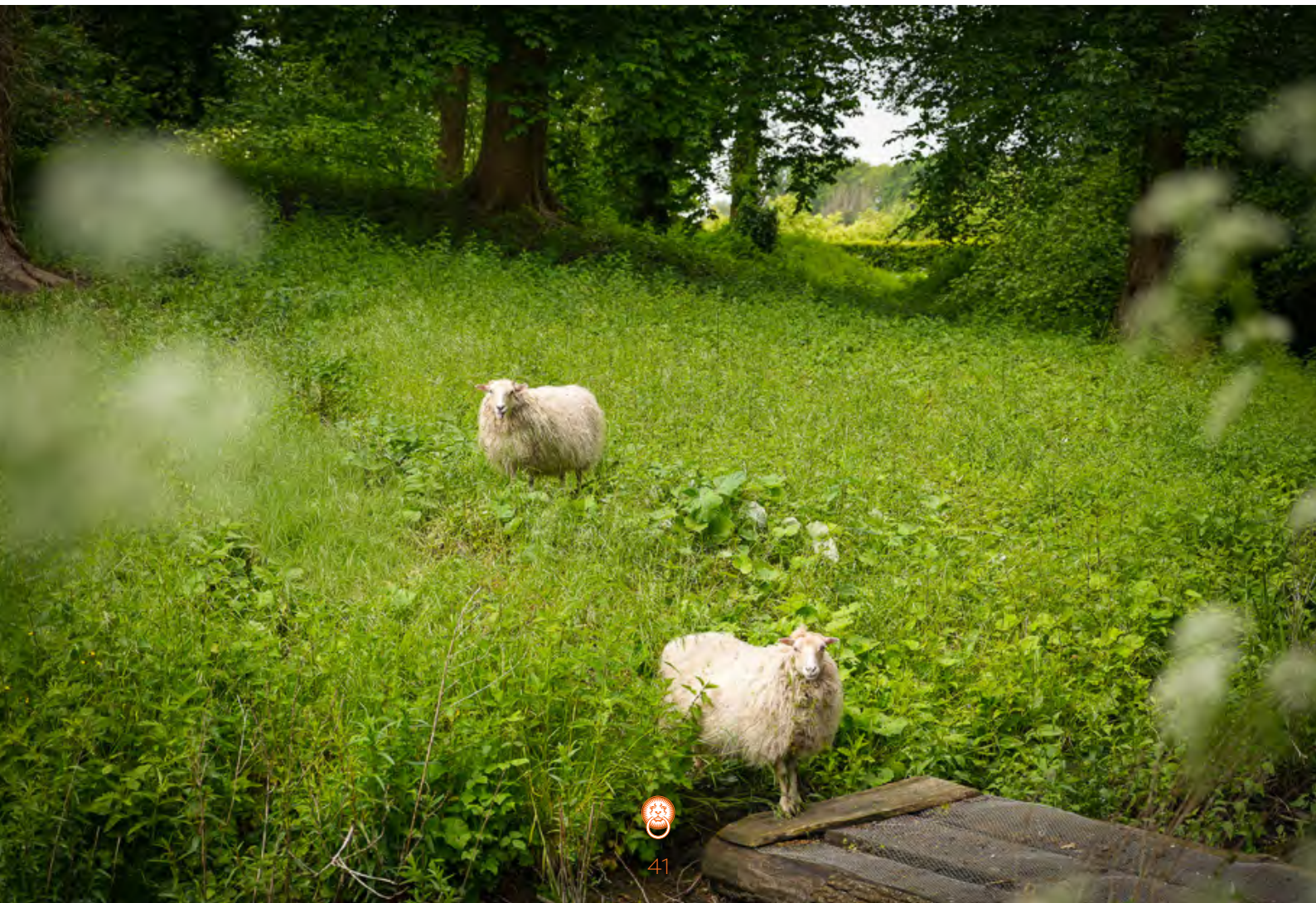














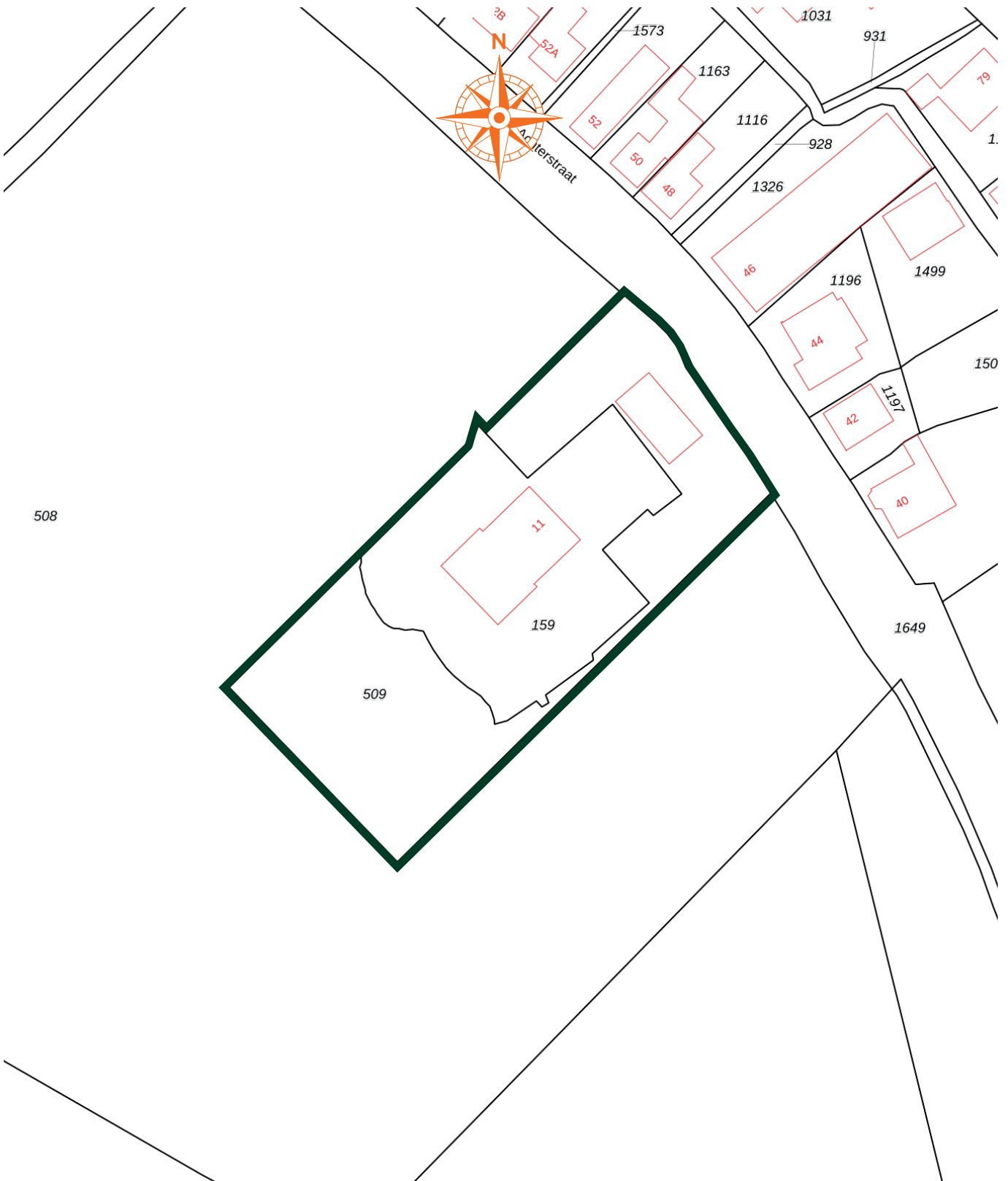
Bouwkundige gegevens

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 van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk met voorzetwanden.
Kap	Het samengestelde dak is gedekt met pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een warmtepomp. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, de verdieping van airconditioning (koelen en verwarmen). Er zijn 54 zonnepanelen aanwezig.
Energie label	A+
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1827 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 Zoelen, sectie E, nummer 509, groot 2.830 m², nummer 159, groot 2.170 m² (gezamenlijk groot 5.000 m²).
Beide percelen zijn volledig eigendom.



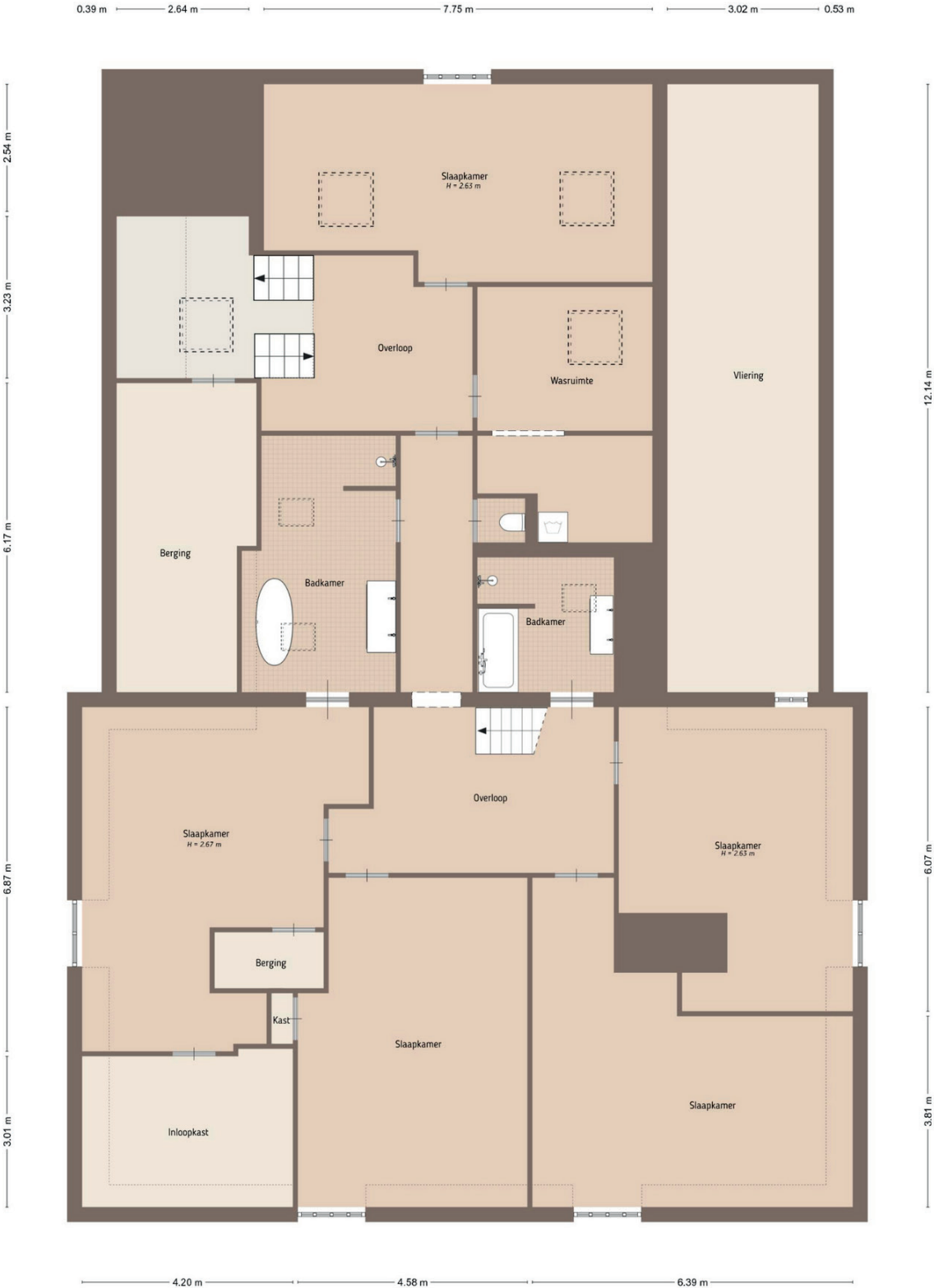
Plattegronden

Begane grond



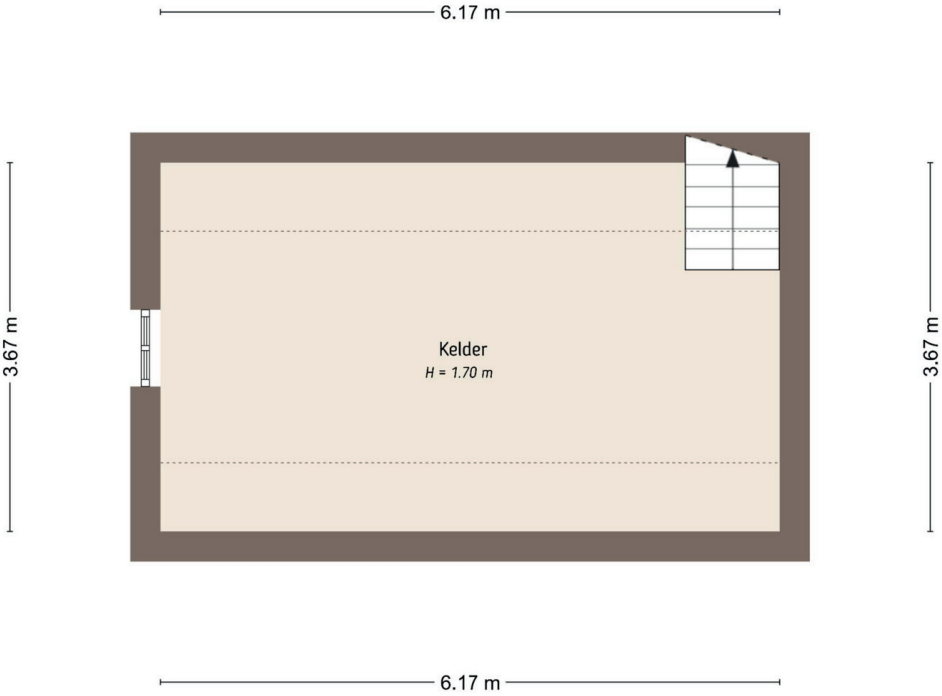
Plattegronden

Eerste verdieping



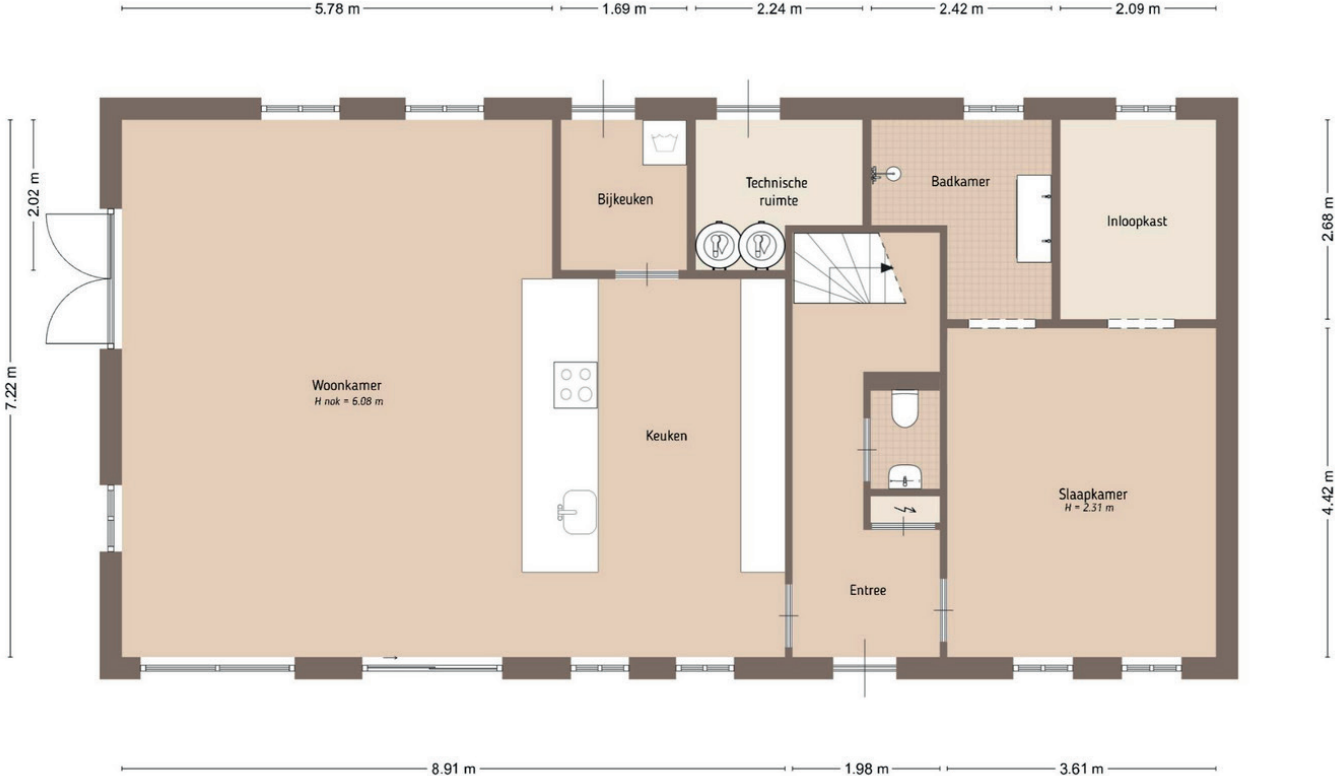
Plattegronden

Kelder



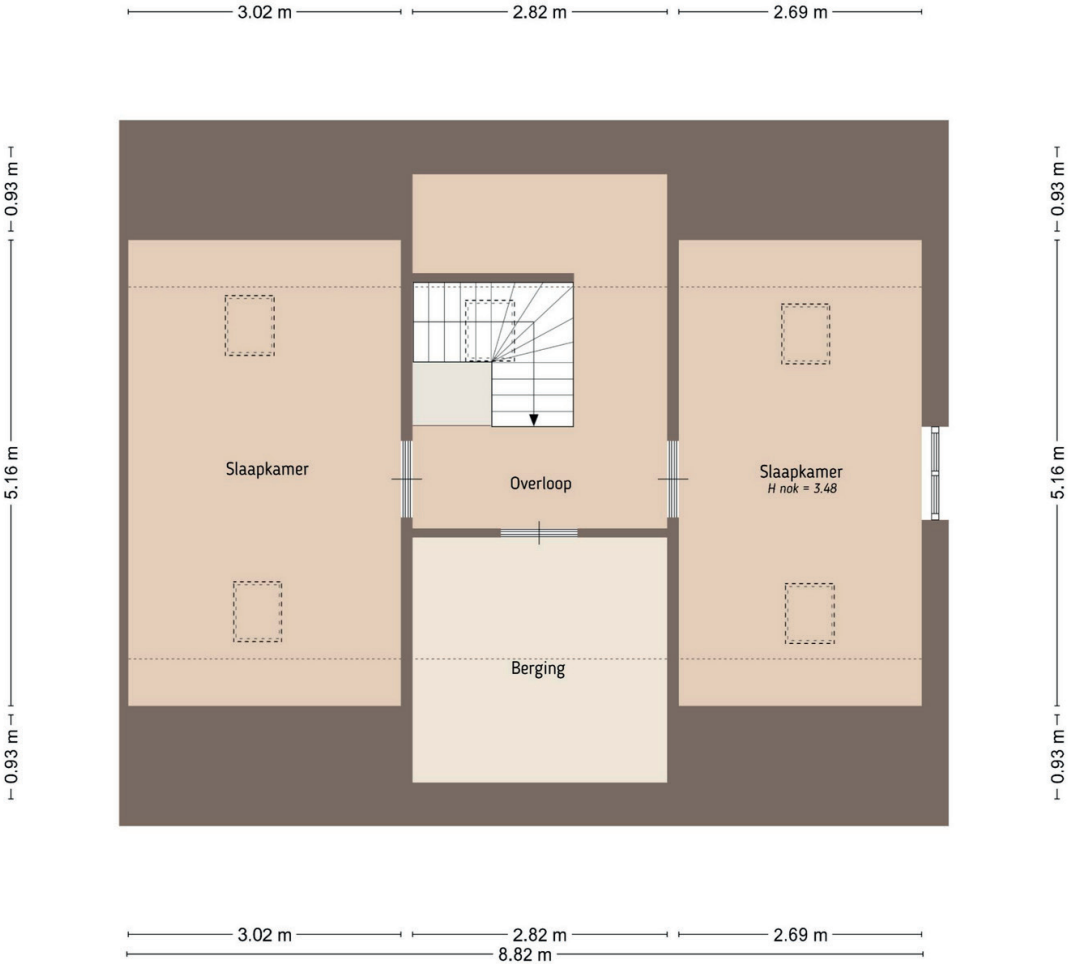
Plattegronden

Bijgebouw begane grond



Plattegronden

Verdieping bijgebouw



Plattegronden

Carport



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 Buren, tel. 14 0344, www.buren.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