



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Vrijstaand
woonhuis
op riant perceel

Alphen
Heuvelstraat 60

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



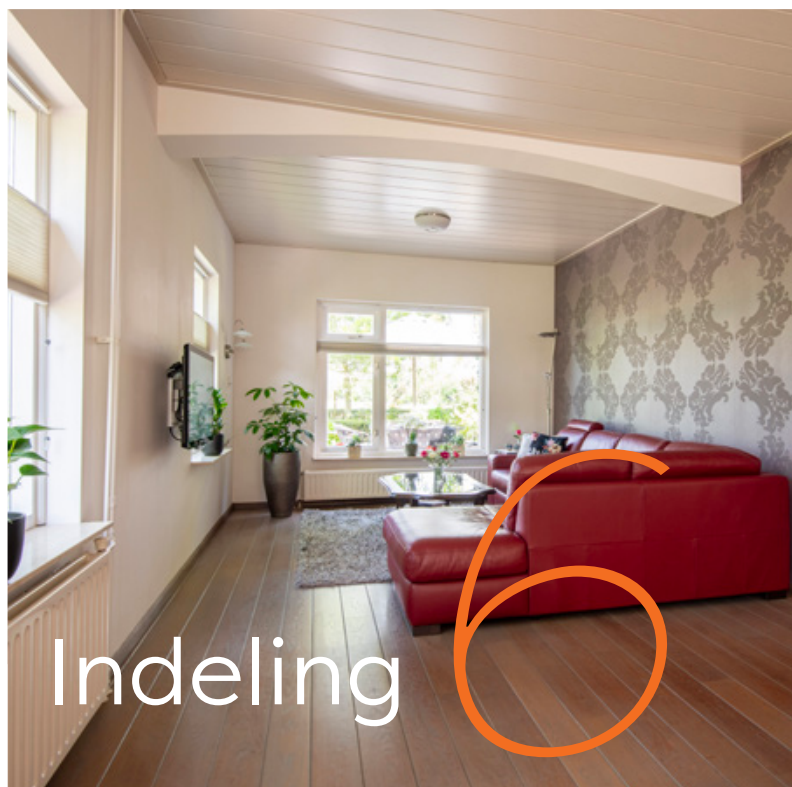
4

Alphen



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

28



30

Plattegronden





Vraagprijs € 650.000,- k.k.

Vrijstaand woonhuis op riant perceel

Een groen paradijs, van prachtige, diverse bomen, omgeeft dit vrijstaande woonhuis met aangebouwde werkplaats/garage. De vrije adem van het buitenleven stroomt door het riante perceel. In de tuin rondom de woning beleeft u de seizoenen met vers geplukte appels uit de boom en geurende bloemen. De ligging aan de rand van het dorp garandeert uw privacy op een van de terrassen in de zon of schaduw. Wellicht dartelen er straks zelfs hobbydieren in de aangrenzende weide met schuur. Binnen klinken vrolijke noten van zingende vogels door in de uitgebouwde woonkamer aan de achterzijde. Het zicht op de tuin, vanuit de woonkeuken aan de zijkant, inspireert tot lekker en gezond koken. De fraaie, openslaande deuren van de inpandige garage herinneren aan de tijd dat hier de werkplaats van de smid gevestigd was. Ook de halfronde bogen, die de overgang tussen enkele vertrekken verfraaien, doen denken aan weleer, net als de paneeldeuren. De eenvoud van het verzorgde interieur nodigt uit om het geheel naar uw wensen in te richten.

Werkruimte aan huis of (mantel)zorg

Buiten wonen, vlakbij de Maas en enkele jachthaventjes. De basisschool bevindt zich op slechts drie minuten fietsafstand. De inpandige garage met berging biedt ruimte voor het creëren van een werkruimte aan huis of een (mantel)zorgwoning. In de royale tuin heeft u de mogelijkheid voor het houden van (hobby) dieren.

*Aan de rand
van het dorp*

Maasdorp

Het Gelderse Maasdorp Alphen ligt tegen de grens van Noord-Brabant, in het Land van Maas en Waal. Naast een prima verbinding op de A15 en A50, zijn er diverse pontjes zoals het fietsveer naar Tiel of het autoveer naar Lith (Noord-Brabant). Het bourgondische Den Bosch is in een half uur bereikbaar en studentenstad Nijmegen in veertig autominuten.





Alphen

Alphen aan de Maas

Alphen in de gemeente West Maas en Waal ligt in het door Boudewijn de Groot bezongen prachtige Land van Maas en Waal. Alphen is een gemoedelijk dorp met een aantal basisvoorzieningen waaronder een basisschool, voetbalvereniging, enkele horecagelegenheden en een vernieuwd dorps huis waar dagelijks voor alle leeftijden iets georganiseerd wordt. Op zo'n 400 meter afstand vindt u, langs de Maas, een compleet nieuw aangelegd natuurgebied met fiets- en wandelpad waar je heerlijk kunt ontspannen. Het dorp telt ongeveer 1.675 inwoners en ligt op maar enkele kilometers afstand van de dorpen Dreumel en Beneden-Leeuwen, waar een ruim aanbod aan winkels en horeca te vinden is.

Fietsen, wandelen en watersport

Het Land van Maas en Waal is een dunbevolkt en landelijk gebied. Kenmerkend is het rivierenlandschap met dijken en polders. Landbouw en natuur, waaronder weidepercelen en fruitteelt, natuur en water wisselen elkaar af. De aangename rust en de ruimte is heerlijk voor rustzoekers die houden

Gemoedelijk wonen in het Land van Maas en Waal

van fietsen en wandelen. Dichtbij ligt watersport- en recreatiegebied de Gouden Ham met talrijke mogelijkheden voor recreatie op, aan of in het water. Maar ook de Tuinen van Appeltern zijn een trekpleister van formaat en een ware inspiratiebron voor tuinliefhebbers.

Landelijk en centraal

Op slechts een steenworp van het dorp, de dijk met daarachter de meanderende Maas. Er zijn enkele recreatiehaventjes op korte afstand gelegen. Ook dichtbij liggen de grotere plaatsen Dreumel, Beneden-Leeuwen, Druten en het via het veer nabijgelegen Oss. Studentenstad Nijmegen (op 33 km) en de Brabantse hoofdstad 's-Hertogenbosch (op 29 km) zijn eveneens makkelijk en snel te bereiken.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Vrijstaande woonhuis
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1930, mogelijk rond 1948 grotendeels herbouwd en in latere jaren uitgebreid.
Ligging	Net buiten de bebouwde kom gelegen, op fietsafstand van basisschool, sportverenigingen en haventjes. De omgeving biedt veel natuur, waterrecreatie en wandel- en fietsmogelijkheden.
Bereikbaarheid	Alphen ligt in het Land van Maas en Waal op circa 12 km van de A15. Steden als Oss (11 km), Tiel (19 km), 's-Hertogenbosch (25 km) en Nijmegen (31 km) zijn goed bereikbaar. Met één van de nabije pontjes vaar je direct over naar Noord-Brabant.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	138 m ²
- overige inpandige ruimte	60 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	15 m ²
Inhoud	668 m ³
Perceeloppervlakte	2.480 m ²
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2 + kelder
Bijzonderheden	Vrijstaand woonhuis met inpandige garage/ werkplaats en mogelijkheid om aan huis te werken of voor mantelzorgwonen.
Unique buying reasons (UBR)	• Fijne plek op een ruim perceel, net buiten het dorp. Hier woon je buiten, maar dan op fietsafstand van de basisschool en op een kleine 4 kilometer van jachthaventjes; • De woning biedt ruimte om een werkruimte aan huis of een (mantel)zorgwoning te creëren; • Mogelijkheid voor het houden van (hobby)dieren of gewoon heerlijk genieten van het ruime perceel.

Globale gegevens

Parterre	Hal, woonkamer, woonkeuken, bijkeuken, garage, toilet en berging.
Eerste verdieping	Overloop, bergkast, vier slaapkamers en badkamer.
Tuin	Oprit, tuin, weide en schuur.



Indeling

Begane grond

Hal

Royale hal met lichte entree. De sierlijke trapopgang doet het hoge plafond prachtig uitkomen. De meterkast bevindt zich naast de entree.





Woonkamer

Het daglicht stroomt binnen in de woonkamer die aan de achterzijde is uitgebouwd. Hier geniet u in alle rust van het zicht op de tuin. De paneeldeur en de fraai afgewerkte overgang in het plafond geven de living een eigen, intiem karakter.





Woonkeuken

Het grote raam brengt licht en buitenleven in de keuken. De halfronde, open boog tussen de keuken en de hal creëert een vrij gevoel. De keuken is voorzien van een hoekkeuken en geldt als hart van het huis. Vanuit hier bereik je de woonkamer, kelder, bijkeuken en de inpandige garage.

Proviandkast

Handige proviand-/bergruimte grenzend aan de woonkeuken.







Garage

De in pandige garage van circa 38 m² met pantry en wasmachineaansluiting is bereikbaar vanuit de keuken. Deze ruimte herinnert aan de tijd dat hier de werkplaats van de smid gevestigd was. De openslaande deuren aan de voorzijde geven toegang tot de oprit, aan de achterzijde is een deur naar de tuin. De garage is een ideale ruimte voor het uitoefenen van een hobby of het stallen van een auto. Ook kan de garage omgebouwd worden tot woonruimte.

Toilet

Met urinoir en fonteintje.

Berging/werkplaats

De berging/werkplaats heeft rondom zicht naar de tuin en een tuindeur aan de zijkant, hierdoor is er veel lichtinval. Een ideale ruimte voor het creëren van een werkruimte/kantoor aan huis of voor het ombouwen (samen met een deel van de garage) naar een mantelzorgwoning.



Eerste verdieping

Overloop

Door het kleine dakraam valt het licht binnen. De overloop is voorzien van een bergkast en biedt toegang tot de vliering. De halfronde boog van de gang naar de slaapkamers aan de achterzijde geeft een speels accent.

Badkamer

Met ligbad, douche, wastafel, toilet en voorzien van een dakkapel.

Vier slaapkamers

Op de verdieping zijn vier slaapkamers gelegen, waarvan de slaapkamer rechts zeer royaal is.











Buiten

Oprit

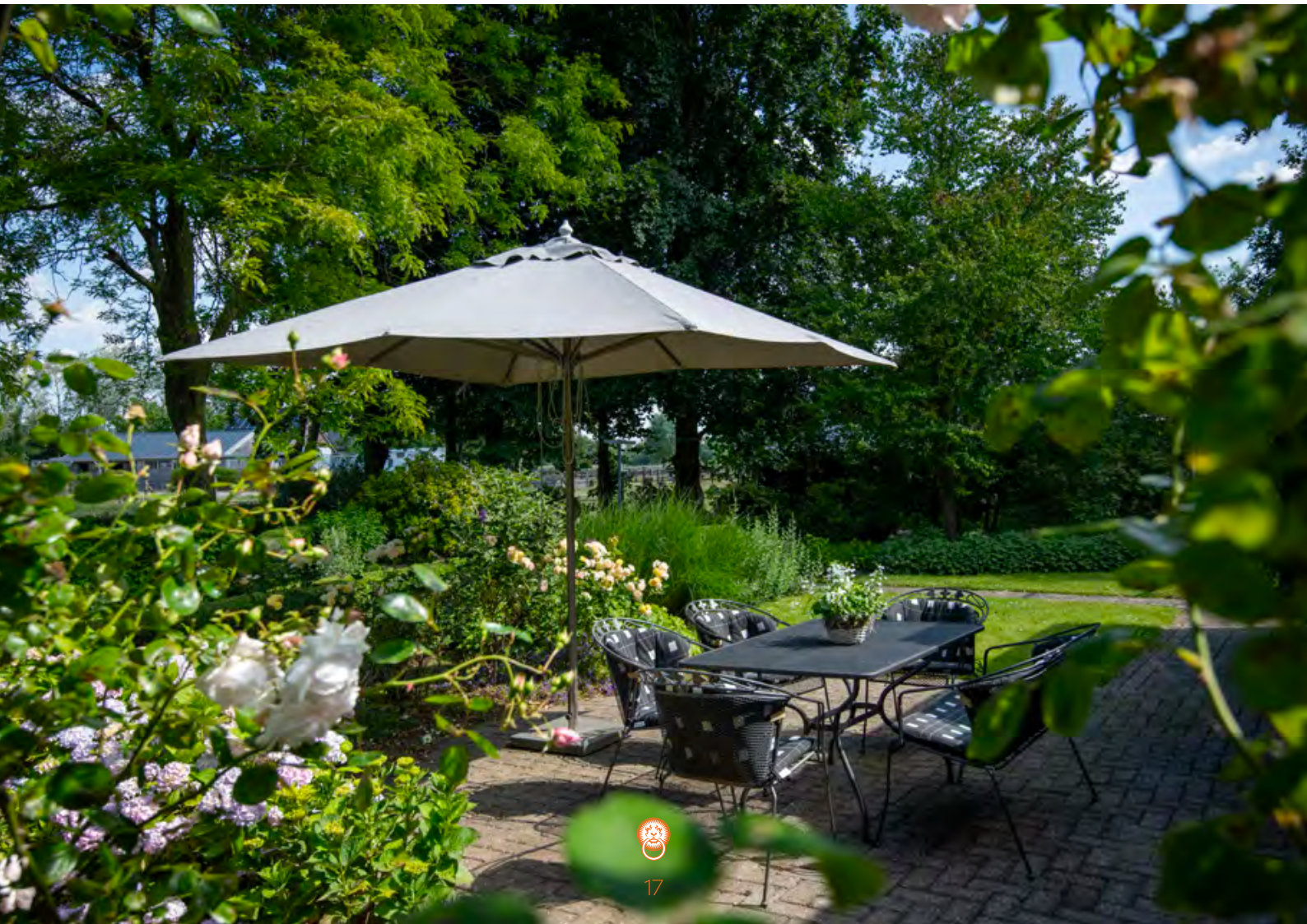
De oprit is voorzien van grind en aan beide zijden omringd door diverse bomen. Er is parkeerruimte voor meerdere auto's.

Tuin

Een riante tuin rondom de woning waar het vrije buitenleven af straalt. Het zicht naar de achtergelegen akkerlanden is heerlijk open. Op meerdere plaatsen in de tuin zijn terrassen gecreëerd, zodat u altijd een fijn plekje vindt in de zon, schaduw of uit de wind. Fraaie bloemperken, diverse sierlijke haagjes en de over het gazon verspreide fruitbomen schenken een geborgen gevoel. Hier beleeft u de pracht van de vier seizoenen.

Schuur/stalletje

Bij de schuur is een kleine weide die thans is omheind. Het is mogelijk om de weide bij de siertuin te voegen of juist te vergroten, voor bijvoorbeeld hobbydieren.





















Bewoners vertellen

Onze dochter was 4, de oudste zoon 1 en de jongste zoon moest nog geboren worden toen wij het huis Heuvelstaat 60 kochten. Het zegt veel dat we pas na 49 jaar deze magnifieke plek gaan inruilen voor kleiner wonen.

Dit huis staat op een groot -overzichtelijk- bijna vierkant perceel. Door de vele ramen heb je rondom een fraai uitzicht. Vanuit de kamer en de keuken en eenmaal buiten kijk je kilometers ver weg.

Hier zijn onze kinderen opgegroeid, in een veilige omgeving. Je woont er volledig vrij, maar toch dicht bij het dorp. Al heel jong fietsten ze zelf naar school en de sport- of muziekvereniging. Ons gezin heeft in alle opzichten genoten van de rust en de ruimte van deze woonplek, van de natuur om ons heen, het riante uitzicht over de weilanden met prachtige zonsondergangen en er alle seizoenen intens kunnen beleven. De kinderen hadden altijd vriendjes mee, want hier was een veld om te voetballen, een speeltuintje in het 'boomgaardje'

met een wipwap, schommel en zandbak en het weijtje om de geitjes te knuffelen. Op de 'deel' tafeltennissen en zelfs als het mocht 'op doel schieten'.

Later toen ze gingen studeren, werden feestjes met vrienden gehouden en tenten opgezet om te overnachten. Er was plek genoeg. Ideaal ook om er de verjaardagen buiten te vieren en de familie- of buurtbarbecue te houden.

Voor onze kleinkinderen was het later weer een speelparadijs en die kwamen dus maar al te graag op bezoek.

Met een drukke baan was het heerlijk hier thuis te komen, weg van de hectiek en volledig tot rust komen door bezig te zijn in de (moes)tuin of muziek te oefenen zonder overlast voor je burens.

Voor toekomstige bewoners: het huis biedt met aanpassingen volop ruimte en kansen voor thuiswerken; kantoor aan huis; atelier; kinderopvang; meergeneratiebewoning etc.



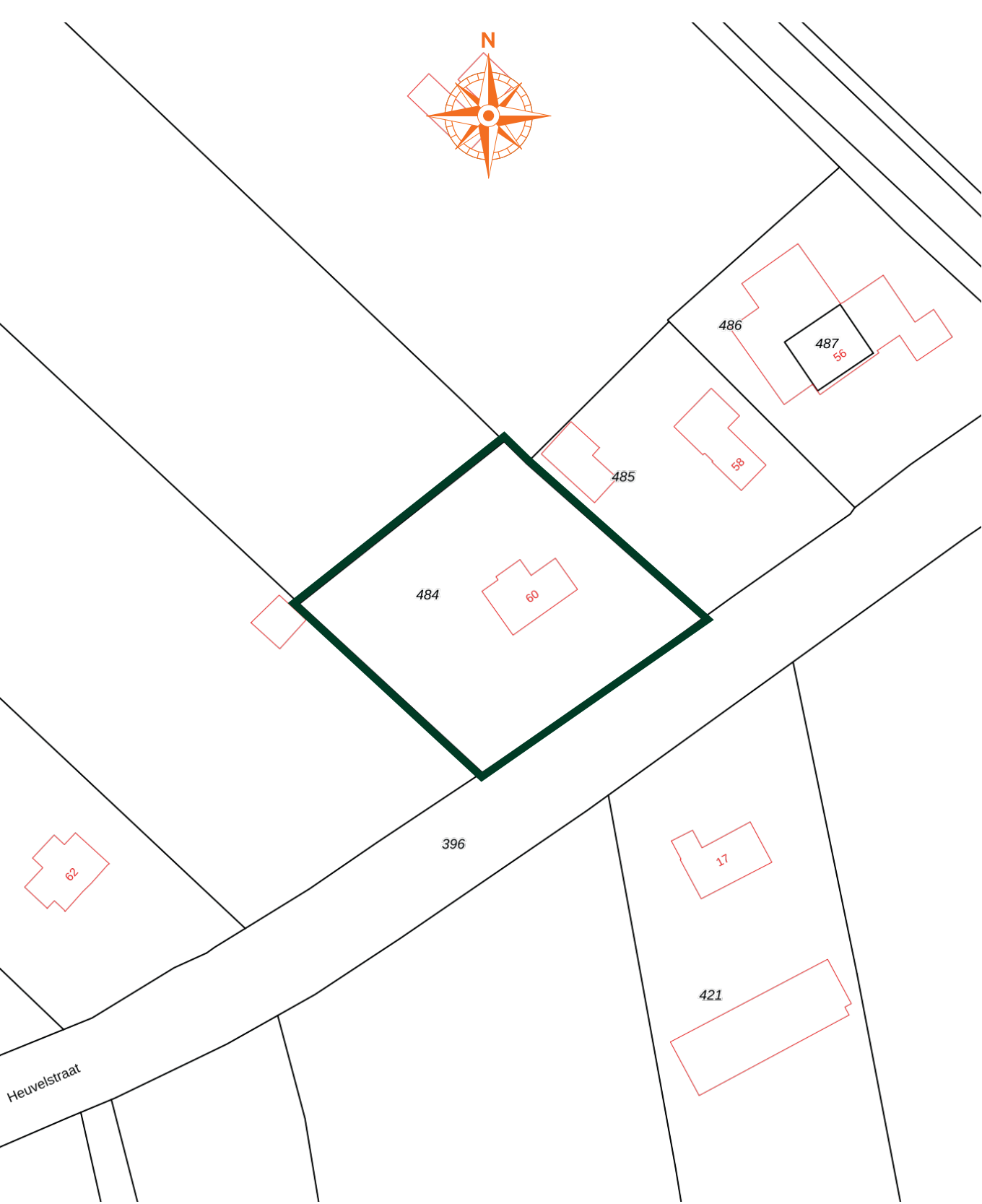
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder het zadeldak en is aan de achterzijde uitgebouwd.
Fundering	De woning is gebouwd 'op staal' (poerenfundering / op harde grondslag).
Vloeren	De vloeren op de begane grond en op de eerste verdieping zijn van beton, de vloer van de vliering is van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevel van het woongedeelte zijn grotendeels opgetrokken in een spouwmuurconstructie en op de verdieping deels voorzien van voorzetwanden. Het garagedeel heeft steens muren.
Kap	De houten kap 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 cv-installatie (Intergas hre, bouwjaar 2023, huur is opzegbaar). In de keuken is een close-in-boiler aanwezig.
Isolatie	Het huis beschikt deels over vloerisolatie en van plafondisolatie op de verdieping. Tevens is het huis deels voorzien van dubbele beglazing.
Energie label	G (geldig tot 18-10-2034)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is vermoedelijk in 1930 gebouwd, rond 1948 grotendeels herbouwd en in 1960/1970 aan de achterzijde uitgebouwd, 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 aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Appeltern, sectie Q, nummer 484, groot 2.480 m².



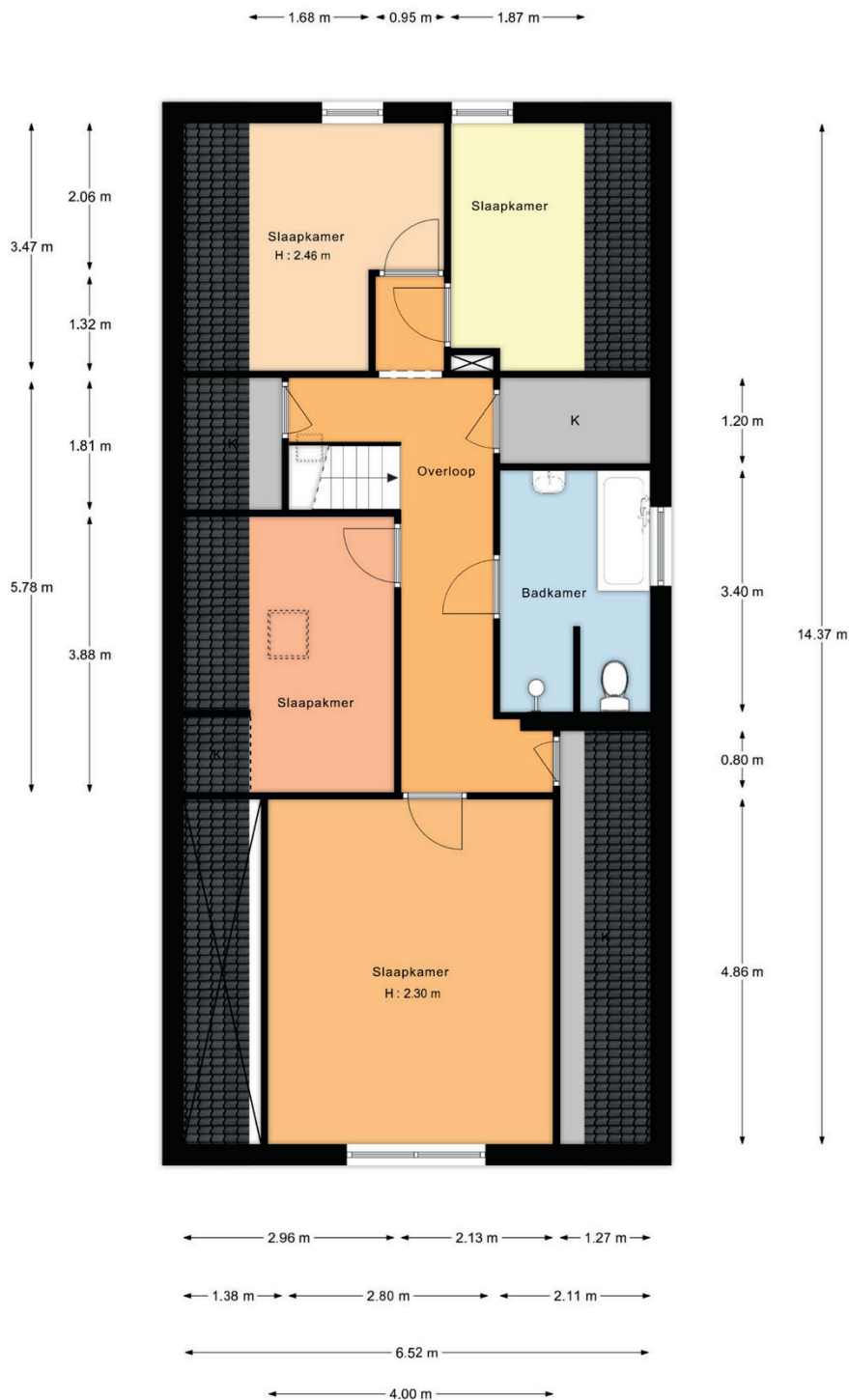
Plattegronden

Begane grond



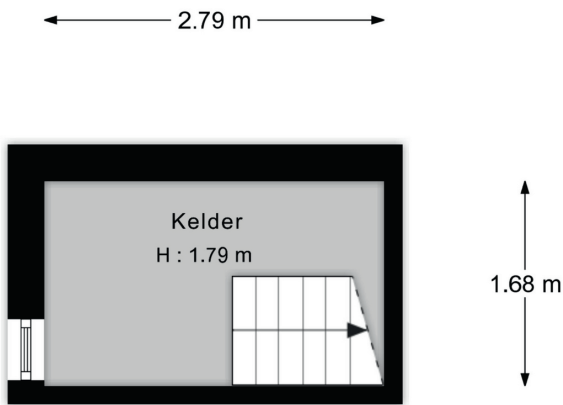
Plattegronden

Eerste verdieping



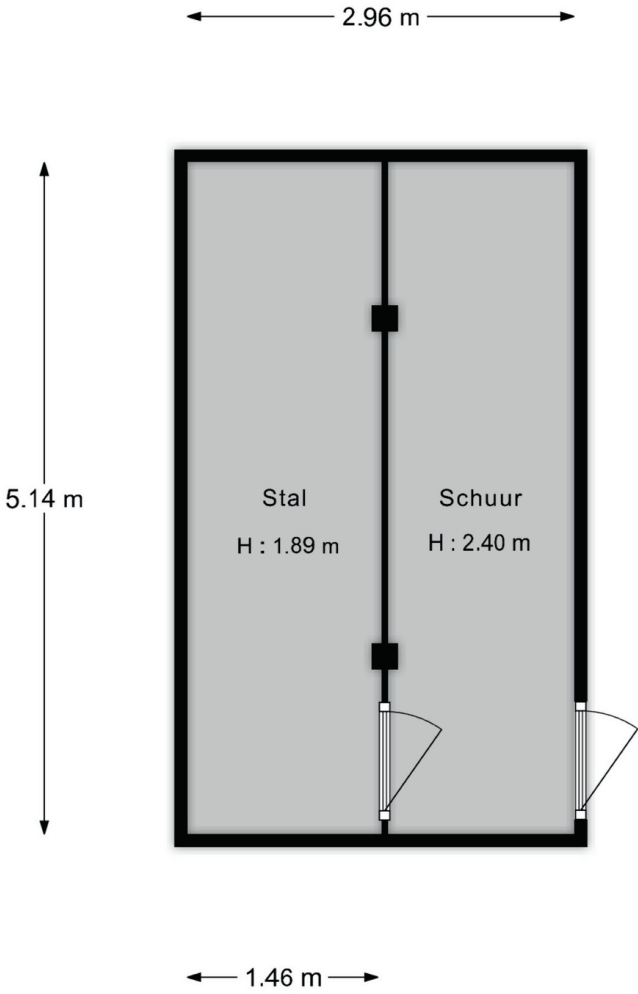
Plattegronden

Kelder



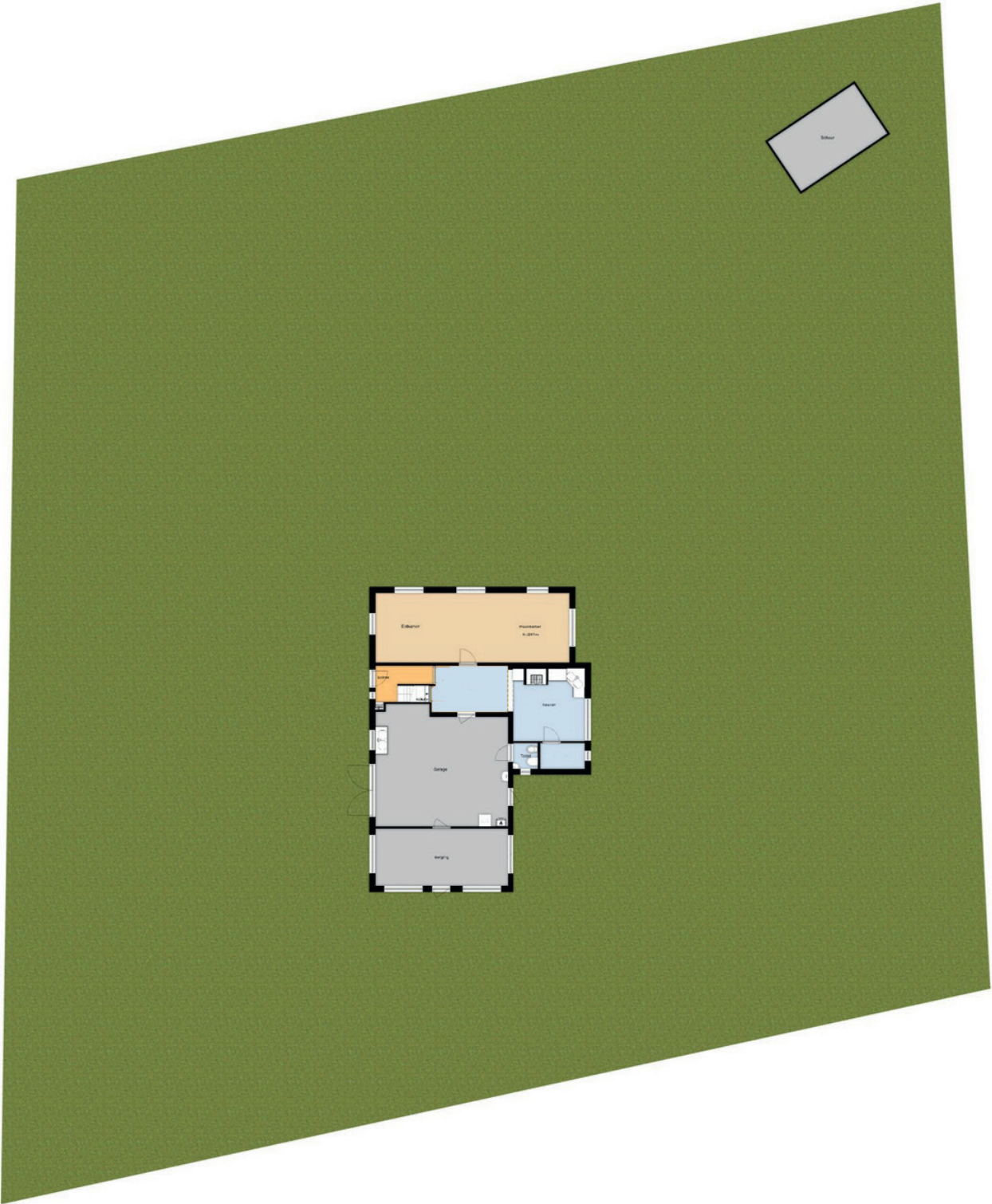
Plattegronden

Schuur



Plattegronden

Perceelindeling



Interesse? Neem contact op met:

Hilde Kuus
NVM Register Makelaar Taxateur

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl



Algemeen

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 ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. 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 West Maas en Waal, tel. 14 0487, www.westmaasenwaal.nl.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of 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



Heerewardenstraat 34A
6624 KK Heerewarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NL001929266B67