



TE KOOP

VLIETSKADE 1101

4241 WG ARKEL

VRAAGPRIJS: € 875.000,-- k.k.

- ☐ MAKELAARDIJ O.Z.
- ☐ ONTEIGENINGSADVIEZEN
- ☐ TAXATIES

- ☐ LAND-HUIS BV
- ☐ KANAALDIJK 12
- ☐ 4245 TX LEERBROEK
- ☐ TEL. 0183-353699
- ☐ INFO@LAND-HUIS.NL
- ☐ WWW.LAND-HUIS.NL



- ☐ IBAN
NL26 RABO 0358 4096 40
NL55 INGB 0009 5195 80
- ☐ K.v.K.
11043239

erkend lid van

Vastgoed
Ned.



Kadastrale gegevens:

Gemeente Arkel

Sectie C

Nummer 2821

Groot: 1.295 m²

UNIEKE KANS IN ARKEL

Karakteristiek wonen en werken op één royaal perceel

Wonen, werken en genieten – het kan hier allemaal.

Achter een stijlvolle, elektrisch bedienbare stalen toegangspoort bevindt zich een bijzonder object waar karakter, comfort, ruimte en ondernemerschap op een unieke manier samenkomen.

Deze uitstekend onderhouden, vrijstaande karakteristieke woning met royaal vrijstaand bedrijfsgebouw is gelegen op een prachtig perceel van maar liefst 1.295 m², net buiten de dorpskern van Arkel en nabij het Merwedekanaal. Een heerlijke plek waar rust, privacy en bereikbaarheid hand in hand gaan.

De woning beschikt over circa 130 m² woonoppervlakte en het vrijstaande stenen bedrijfsgebouw biedt nog eens circa 156 m² aan bedrijfs-, werk- en kantoorruimte. Dankzij de bestemming bedrijventerrein met functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2 en bedrijfswoning is dit een uitgelezen locatie voor ondernemers die wonen en werken willen combineren.

Maar ook voor wie simpelweg veel ruimte zoekt, een bedrijf aan huis heeft of een praktijk, kantoor of atelier wil realiseren, biedt dit object volop mogelijkheden.

EEN KARAKTERVOLLE WONING

De woning, oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1907, ademt sfeer en karakter. De fraaie architectuur en authentieke elementen zijn op een mooie manier behouden. Zo zijn onder andere de karakteristieke raampartijen, balkenpartijen, paneeldeuren, plafondlijsten en deurstijlen nog aanwezig.

Vanaf het moment dat u via de royale entree binnenstapt, voelt u de prettige sfeer van dit bijzondere familiehuis. De woning is uitstekend onderhouden en voorzien van diverse moderne gemakken, zonder dat het oorspronkelijke karakter verloren is gegaan.

Begane grond

De royale hal vormt het centrale hart van de begane grond en biedt toegang tot de meterkast, de trapopgang met groot plateau boven de kelder, de slaapkamer met wastafel en de woonkamer.

De ruime woonkamer met open keuken is een heerlijke leefruimte. De openslaande tuindeuren zorgen voor een directe verbinding met het terras en de fraai aangelegde tuin. Op mooie dagen loopt het wonen hier als vanzelf over in het buitenleven.

Een sfeervolle gaskachel zorgt voor warmte en extra ambiance.

De open keuken is uitgevoerd in een praktische rechte opstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast, vaatwasmachine en heetwaterkraan.

Via de keuken is de kelder bereikbaar. Deze ruimte is circa 7 m² groot en heeft een hoogte van circa 1,82 meter, waardoor er volop praktische bergruimte aanwezig is.

De bijkeuken beschikt over een wasmachineaansluiting en een achterdeur. Tevens bevindt zich hier de toiletruimte met zwevend toilet en hoekfonteintje.

De begane grond is, met uitzondering van de slaapkamer, voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming.

Eerste verdieping

De overloop beschikt over een dakraam en geeft toegang tot de verschillende vertrekken. Tevens is hier een kleine bergzolder aanwezig.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, inloofdouche, wastafel, tweede zwevend toilet, handdoekradiator en elektrische vloerverwarming.

De cv-ketel, een Nefit Trendline (2018), is netjes weggewerkt in een inbouwkast.

De slaapkamer/kleedkamer is bijzonder praktisch dankzij de schuifdeurenkastenwand aan beide zijden.

Aansluitend bevindt zich de ruime master bedroom. De fraaie balkenpartij geeft deze kamer een warme en karakteristieke uitstraling. Twee dakramen zorgen voor veel daglicht en verder biedt deze master bedroom toegang tot een extra bergzolder.

De verdieping is voorzien van vloerbedekking. De dakramen beschikken over verduisteringsgordijnen, horren en screens aan de buitenzijde.

Voor extra comfort en bescherming tegen zon en insecten is de woning verder voorzien van voorzethorren, een dubbele hordeur, screens, een zonnescherm en markiezen.

HET BEDRIJFSGEBOUW

Maar liefst circa 156 m² aan mogelijkheden

Een van de absolute pluspunten van dit object is het vrijstaande stenen bedrijfsgebouw. Met circa 156 m² biedt dit gebouw uitzonderlijk veel ruimte voor ondernemen, opslag, kantoor, praktijk, hobby of andere passende gebruiksmogelijkheden.

Het gebouw is uitstekend uitgerust en beschikt over onder andere TL- en ledverlichting, een betonvloer, dubbel glas, raamhorren en een deurhor. De dakbedekking is omstreeks 2019 vernieuwd.

Begane grond

Via de entree komt u in een praktische hal met meterkast en trapopgang. Hier bevinden zich tevens een pantry met gasaansluiting en een inbouwkast met cv-ketel en mechanische ventilatie-installatie.

Vanuit de hal is de badkamer bereikbaar, voorzien van douchecabine, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting.

De royale dubbele garage is een ideale ruimte voor bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten, opslag of het stallen van meerdere voertuigen. De garage beschikt over: twee sectionale garagedeuren, openslaande deuren, verwarming, warm- en koudwatervoorziening, uitstortgootsteen en elektra.

Aan de achterzijde is een inpandige houten berging van circa 9 m² aanwezig, met daarnaast een extra smalle berging van circa 3 m², die buitenom bereikbaar is.

Verdieping

De verdieping van het bedrijfsgebouw biedt een verrassend grote en veelzijdige ruimte.

Hier bevinden zich:

- een open ruimte van circa 47 m²;
- kantoorruimte van circa 18 m²;
- een tweede kantoorruimte van circa 11 m².

Hier kunt u een kantoor, praktijkruimte, atelier, showroom, werkplaats of andere bedrijfsruimte creëren, afhankelijk van uw wensen en de geldende planologische mogelijkheden.

Wonen en werken op één locatie was zelden zo aantrekkelijk.

EEN TUIN OM VAN TE DROMEN

Alsof de woning en het bedrijfsgebouw nog niet genoeg te bieden hebben, beschikt het geheel over een schitterend aangelegde tuin.

Het royale perceel van 1.295 m² biedt volop privacy en ruimte. Meerdere terrassen, sierbestrating, een groot gazon, fraaie bloemborders, sierbomen en hagen zorgen voor een sfeervolle en verzorgde buitenruimte.

Of u nu rustig wilt genieten van de zon, uitgebreid wilt tafelen met familie en vrienden of kinderen alle ruimte wilt geven om buiten te spelen: deze tuin biedt het allemaal.

De tuin is bovendien praktisch ingericht met diverse voorzieningen, waaronder:

- sfeervolle buitenverlichting met onder andere lantaarns, halogeen- en gevellampen;
- lichtsensoren;
- een elektrisch bedienbare toegangspoort van gepoedercoat staal;
- fraaie lantaarns bij de toegangspoort;
- gemetselde, onderheide U-kolom;
- zes waterstopcontacten met waterpomp;
- twee buitenkranen;
- drie elektrapunten.

En natuurlijk zijn er ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein.

WONEN EN ONDERNEMEN IN ARKEL

De locatie maakt dit object extra bijzonder.

Arkel ligt in een waterrijke omgeving, ingeklemd tussen de Linge en het Merwedekanaal. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Molenlanden en ligt ten noorden van Gorinchem.

Ondanks de rustige ligging zijn diverse voorzieningen dichtbij. Arkel beschikt onder andere over een basisschool, sportzaal, tennisbaan, jachthaven, winkels in het winkelcentrum en een eigen treinstation.

Voor een uitgebreider winkelaanbod, horeca en overige voorzieningen ligt het centrum van Gorinchem op circa 5 kilometer afstand.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de A27 en A15 zijn onder andere Utrecht, Breda, Rotterdam en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar. Daarnaast biedt het station van Arkel een treinverbinding richting Dordrecht en Geldermalsen.

DE BELANGRIJKSTE KENMERKEN OP EEN RIJ

Woning

- Vrijstaande karakteristieke woning, bouwjaar circa 1907
- Circa 130 m² woonoppervlakte
- Circa 556 m³ inhoud
- Authentieke details en karakteristieke elementen
- Royale woonkamer met open keuken en openslaande tuindeuren
- Gaskachel
- Vloerverwarming op de begane grond, met uitzondering van de slaapkamer
- Kelder van circa 7 m²
- Diverse zonwering en horren
- Energielabel A, geldig tot 26-07-2030

Bedrijfsgebouw

- Vrijstaand stenen gebouw van circa 156 m²
- Aanbouw van circa 12 m²
- Dubbele garage met twee sectionale garagedeuren en openslaande deuren
- Verwarming, water en elektra
- Badkamer en pantry
- Open ruimte van circa 47 m² en twee kantoorruimten van circa 18 m² en 11 m²

Bestemming

- Bedrijventerrein
- Bedrijf tot en met categorie 2
- Bedrijfswoning
- Uitermate interessant voor de combinatie van wonen en werken, binnen de geldende planologische mogelijkheden

EEN OBJECT MET KARAKTER - RUIMTE - ENORM VEEL MOGELIJKHEDEN.

Sommige woningen zijn mooi. Andere woningen bieden ruimte. En dan zijn er objecten die daarnaast ook nog de mogelijkheid bieden om wonen en werken op één plek te combineren. Dit is zo'n object.

Een unieke combinatie van wonen, werken, vrijheid en comfort – op één prachtig perceel.

Wij nodigen u van harte uit om de sfeer, ruimte en mogelijkheden zelf te komen ervaren.

Maak geheel vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging.

DEZE BROCHURE GEEFT SLECHTS EEN GLOBALE INDRUK.

WIJ NODIGEN U UIT OM TER PLAATSE ÉÉN EN ANDER TE KOMEN BEZICHTIGEN.

Deze brochure (zowel teksten als tekeningen), alsmede eventuele verdere verstrekte informatie is indicatief van aard.

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Royale woonkamer met openslaande deuren en gaskachel



Luxe open keuken met inbouwapparatuur en toegang tot kelder



Slaapkamer op de begane grond met wastafel



Bijkeuken met toegang tot toilet



Hal met meterkast, trapopgang met groot plateau boven kelder en toegang tot slaapkamer en woonkamer



Trapopgang en overloop



Royale badkamer



Slaapkamer/kleedkamer



Master bedroom met fraaie balkenpartij



Achterzijde woning met toegangspad



Schitterende aangelegde tuin met diverse terrassen







Vrijstaand bedrijfsgebouw



Entree met pantry en trapopgang



Badkamer



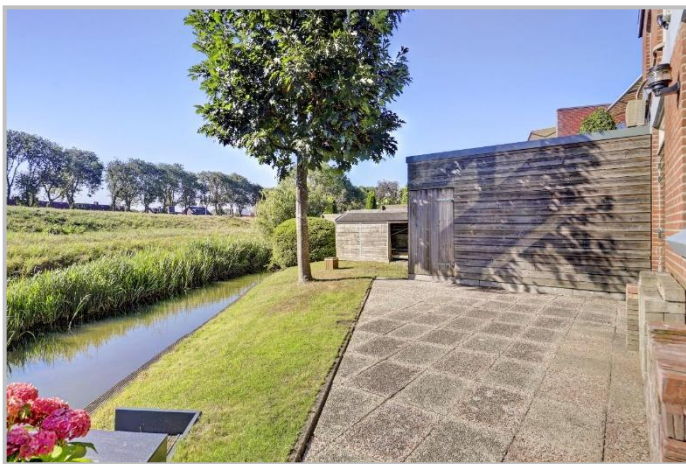
Kantoorruimte



Kantoorruimte



Kantoorruimte



Aangebouwde houten berging.





Voorzijde gezien vanaf de openbare weg





Merwedekanaal met kade



Hoogtefoto's





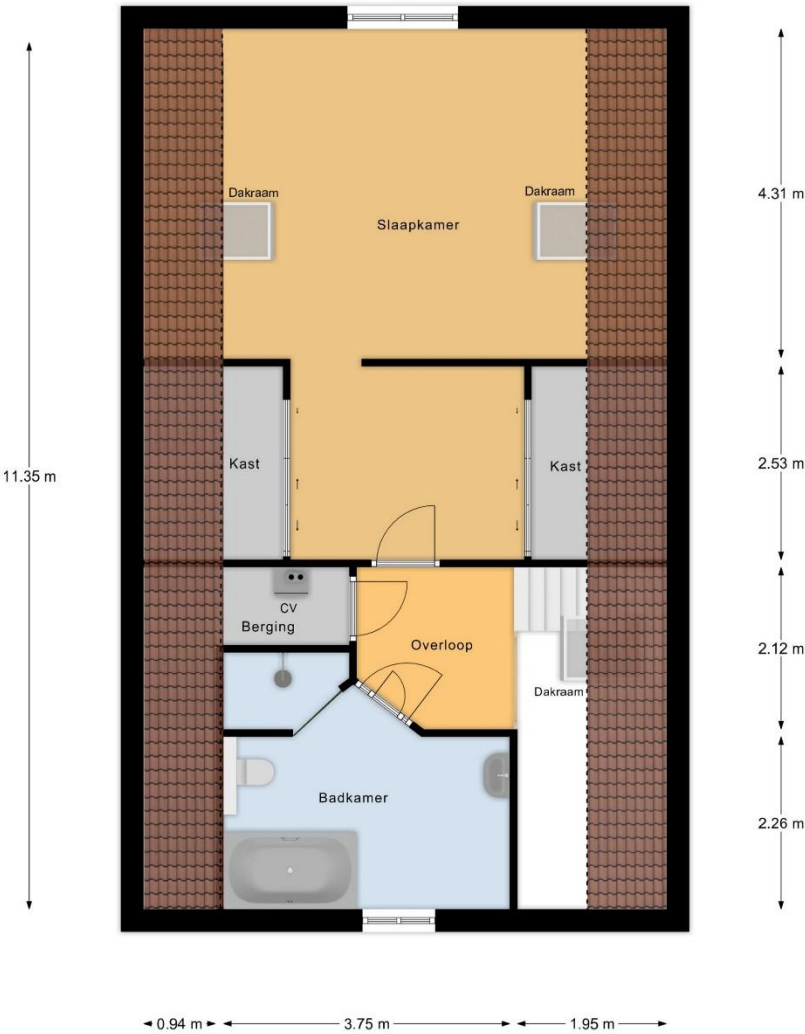
6.85 m



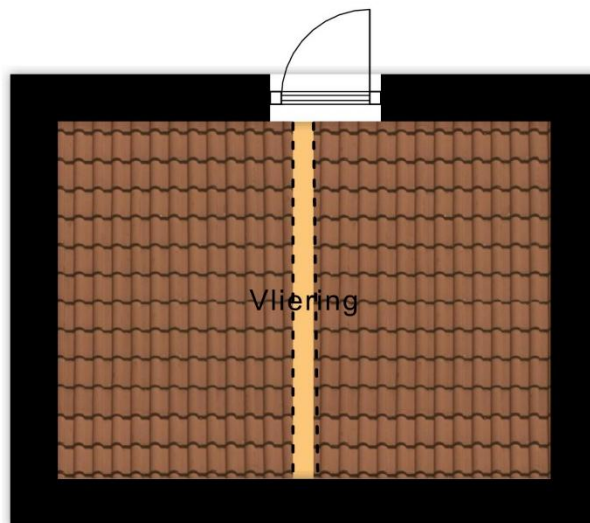
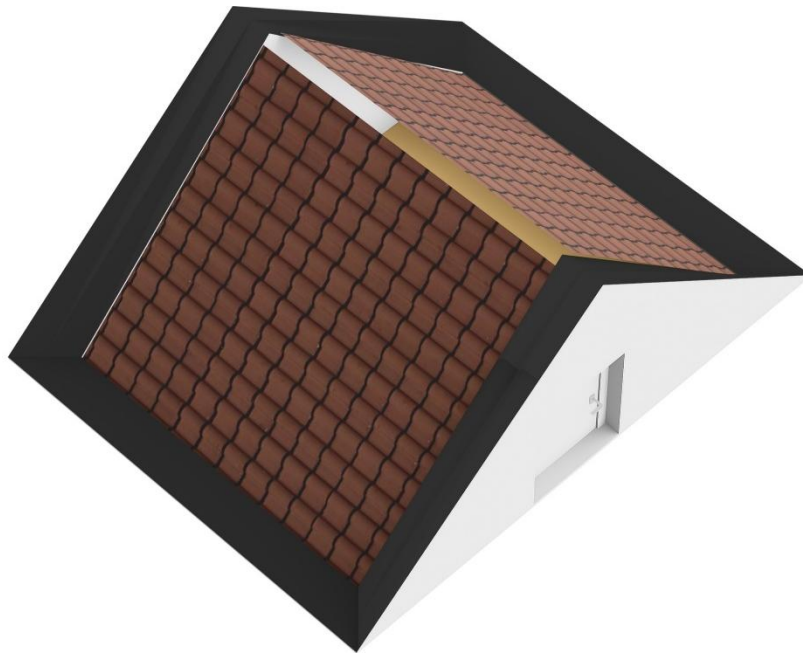
Begane Grond



6.85 m



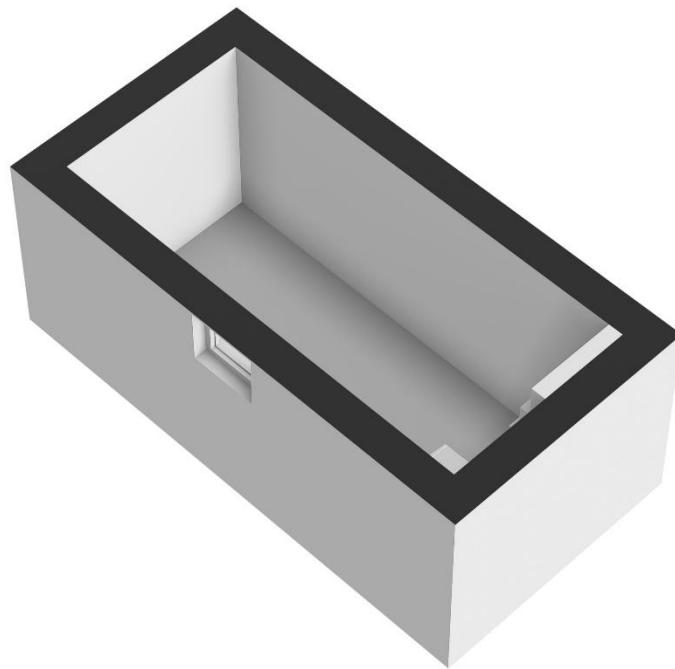
1e Verdieping



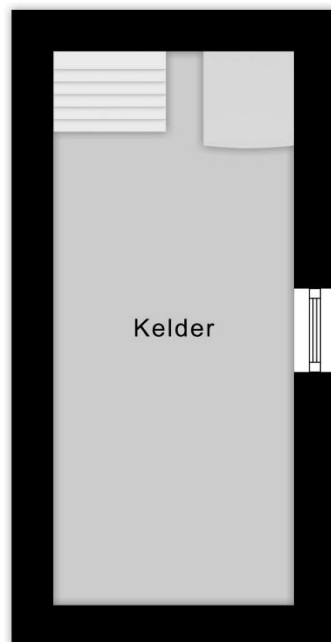
2.26 m

3.12 m

Vliering



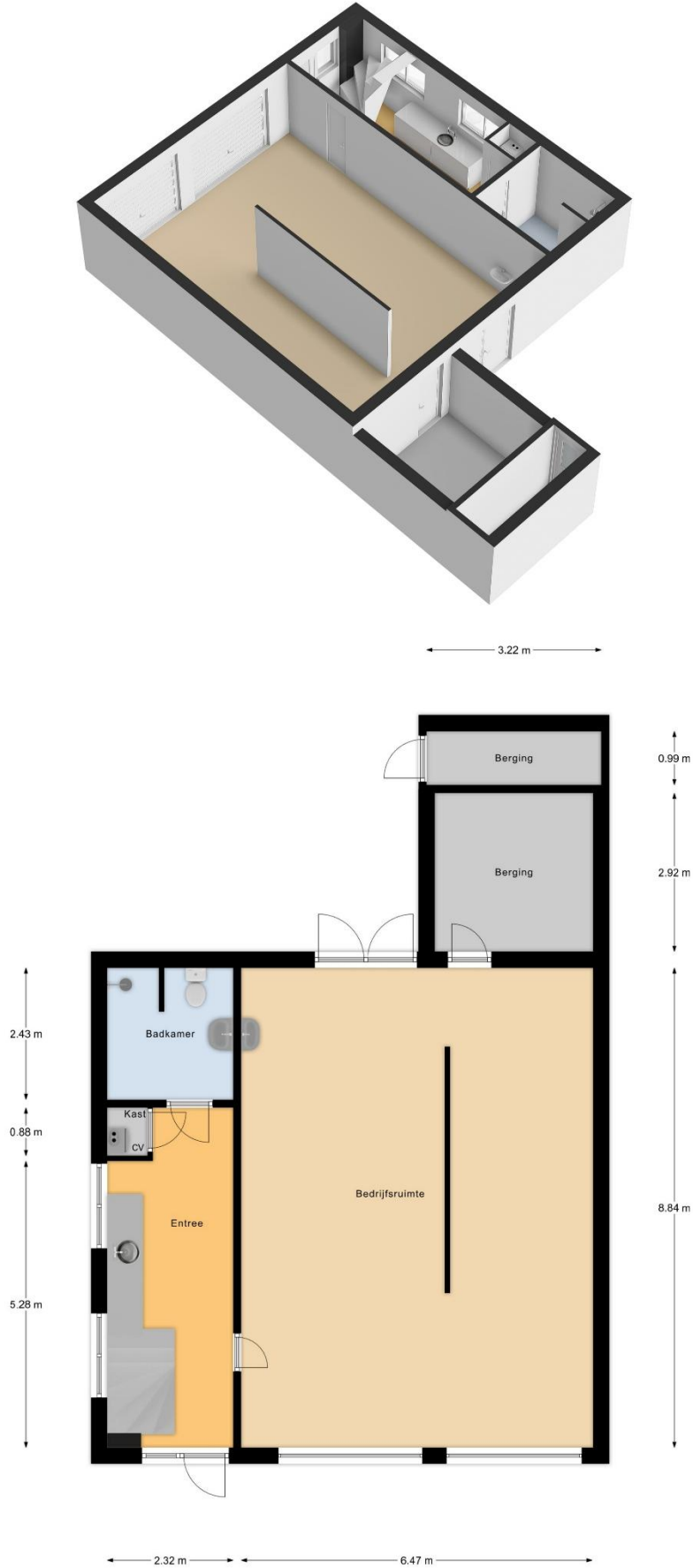
← 1.73 m →



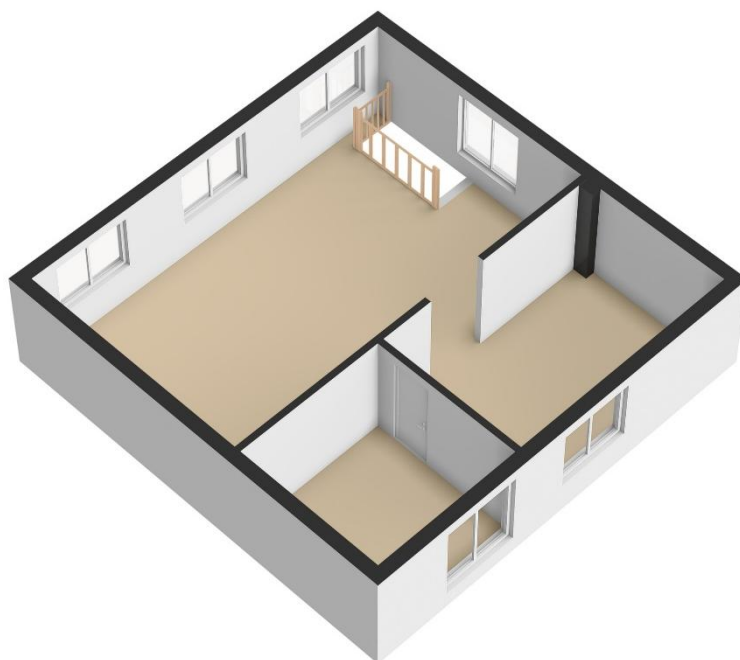
Kelder

3.98 m

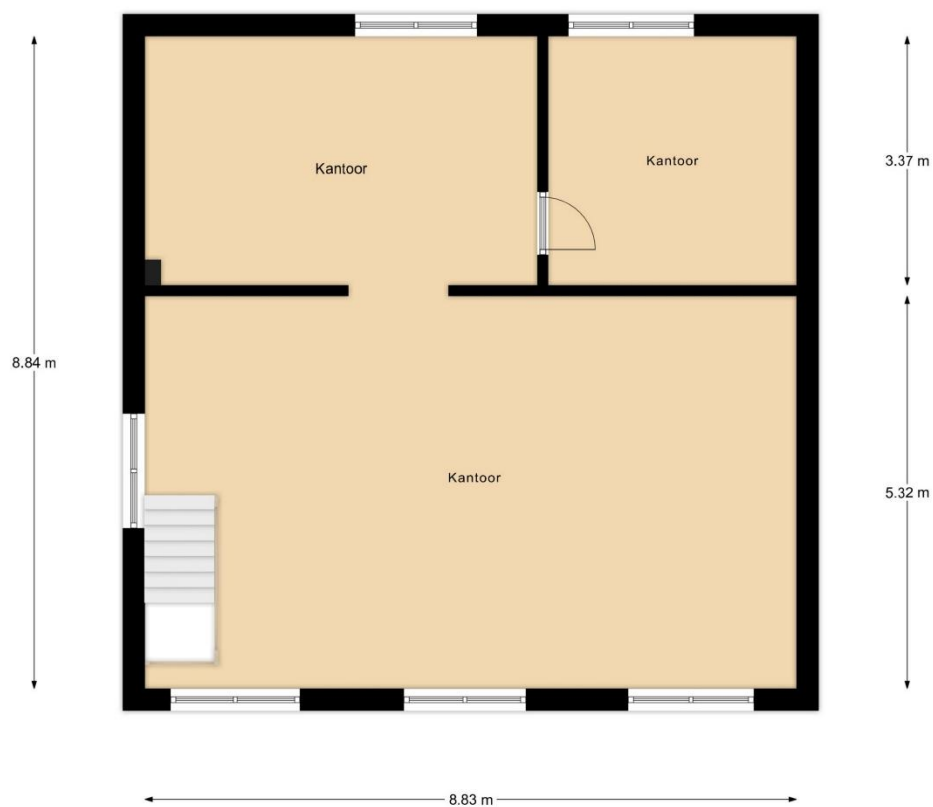
Kelder



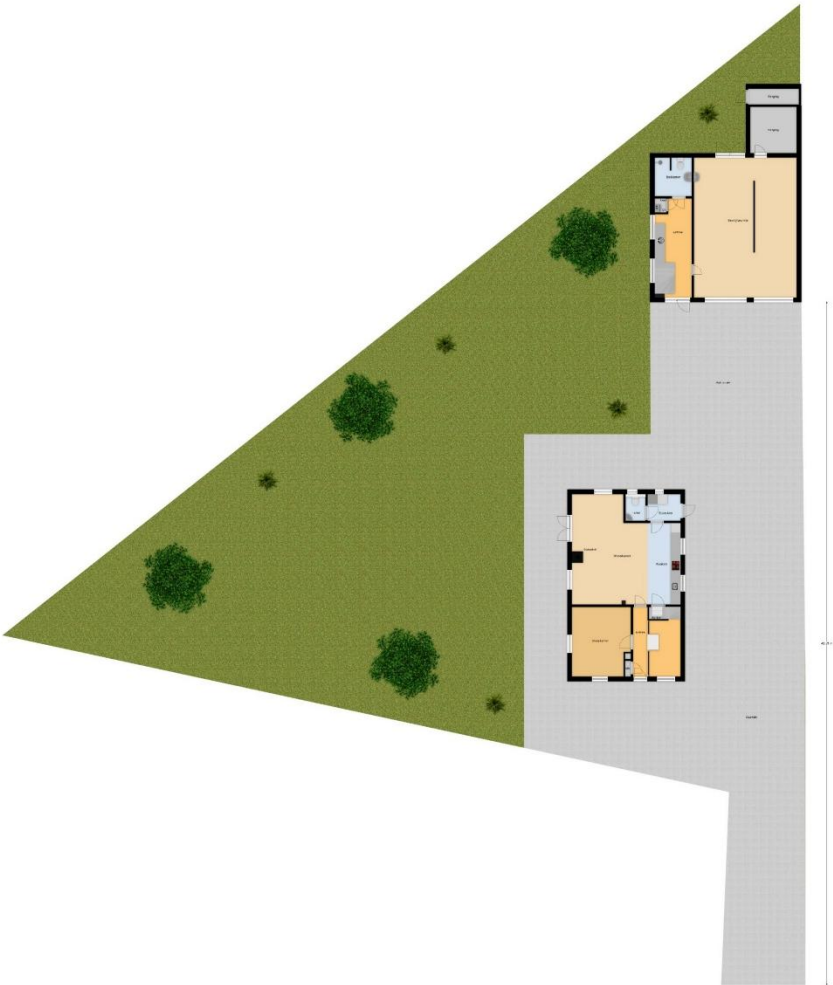
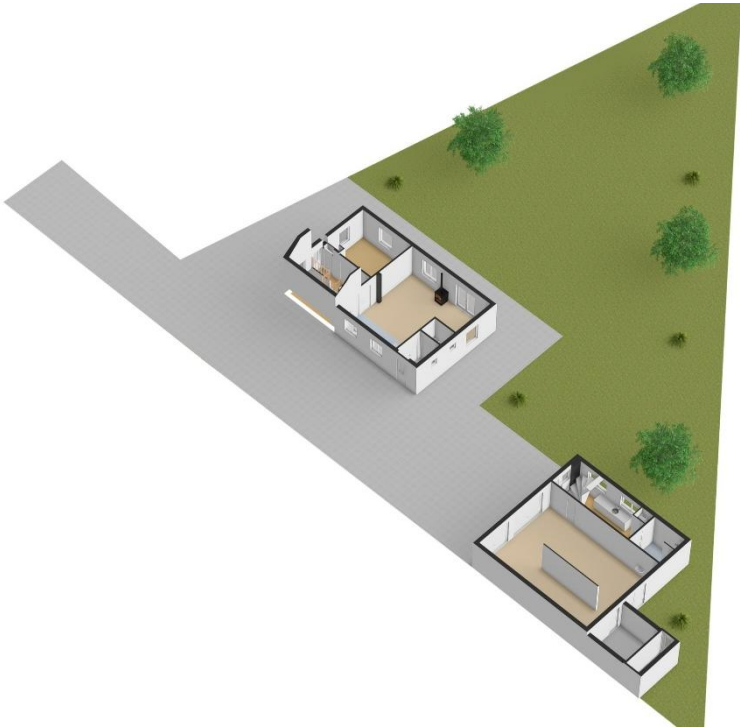
Bijgebouw

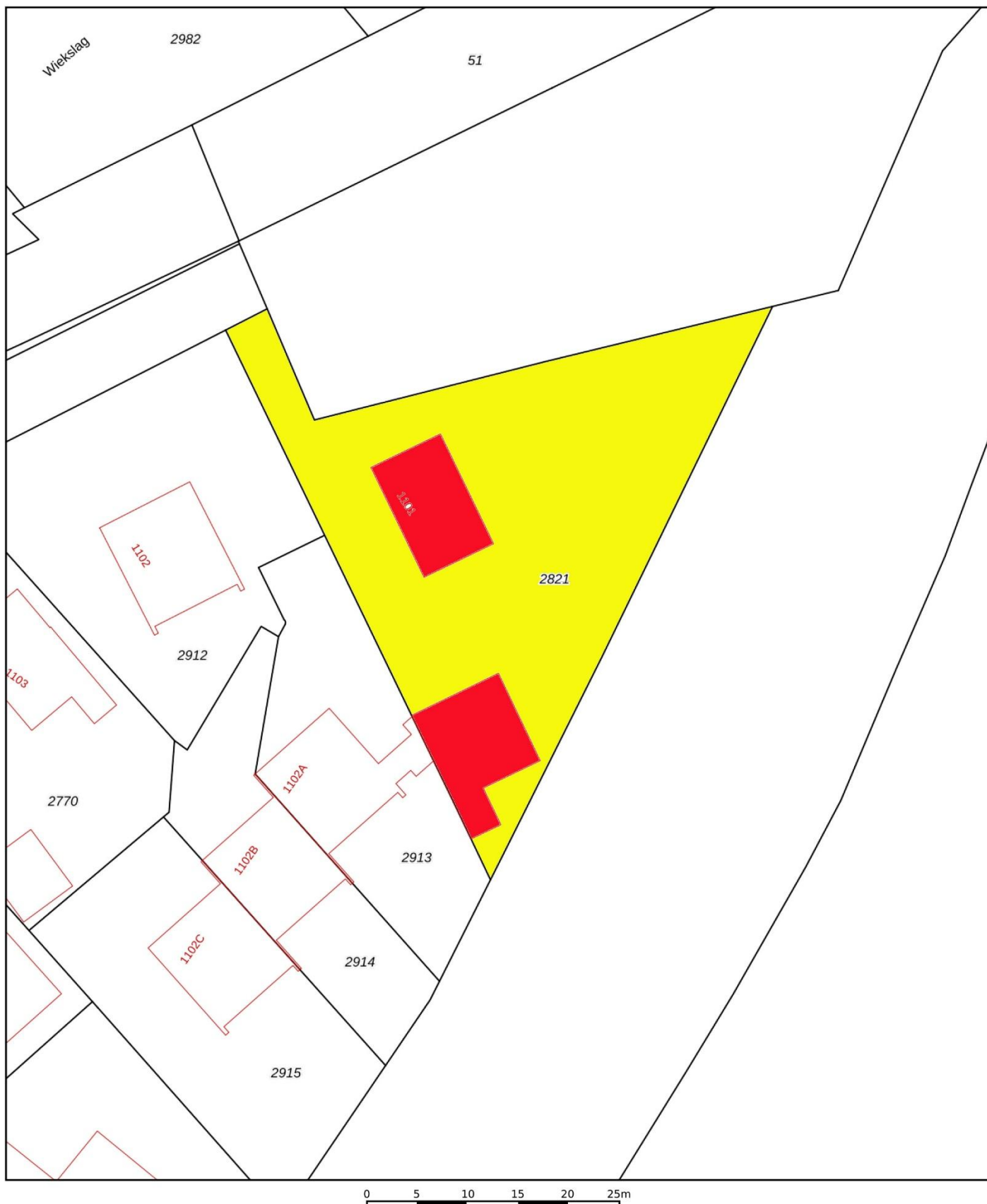


5.32 m 3.36 m



Bijgebouw 1e Verdieping





0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Arkel

Sectie C

Perceel 2821

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

