



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Royaal landhuis
met prachttuin



Brandwijk
Brandwijksedijk 23a

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



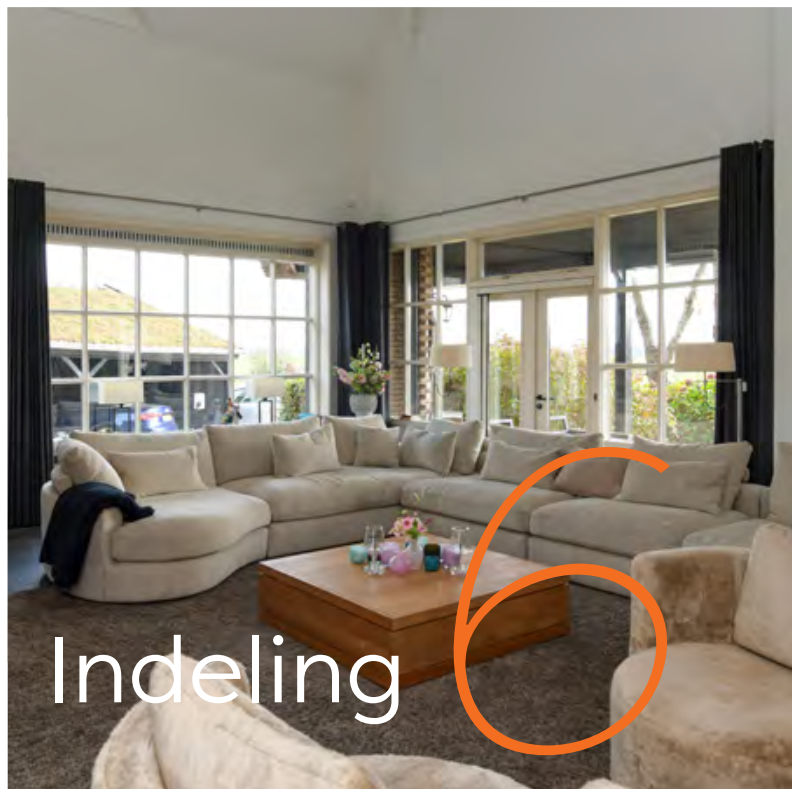
Brandwijk

4



Kenmerken

5



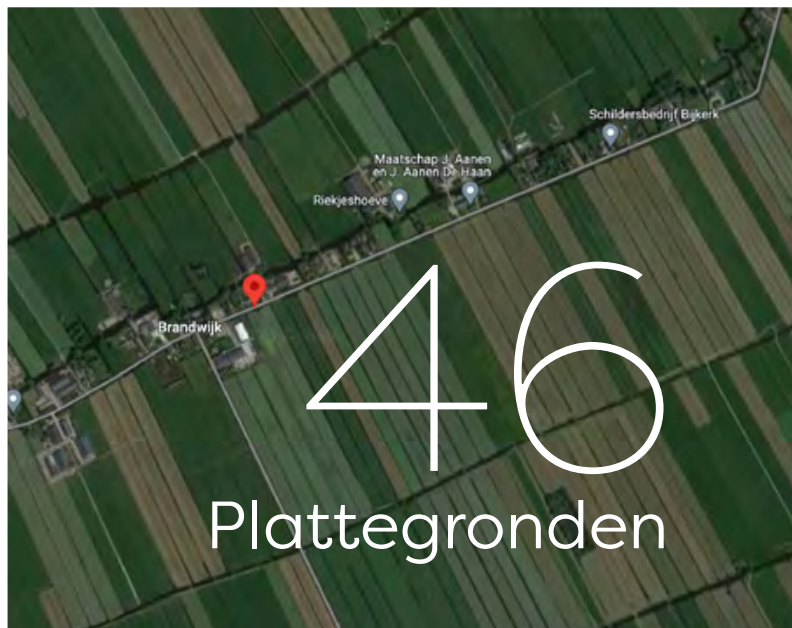
Indeling

6



Bouwkundige gegevens

44



46
Plattegronden





Brandwijk Brandwijksedijk 23a

Vraagprijs € 1.550.000,- k.k.

Bijzonder landhuis met groot bijgebouw en riante tuin

In volle glorie staat dit landhuis uit 1973 aan de Brandwijksedijk. De pracht van het rieten dak manifesteert zich vanaf de rustige landweg over de volle breedte. Het geeft direct een goede indruk van de enorme woonruimte van 429 m² met diverse fraaie vertrekken. De grote voordelen van deze bijzondere architectuur worden nog duidelijker aan de achterzijde. Hier treft u een fantastische tuin, de kavel aan de brede vliet is 2.850 m² groot, waarin echt over elk detail is nagedacht. Dat wordt duidelijk vanuit de jacuzzi, sauna of gewoon vanaf een van de heerlijke terrassen. Genieten is hier echt een alledaagse bezigheid. Ook in het huis zorgen creatieve, architectonische vindingen voor verrassende sfeerelementen. Zo verbindt de dubbelzijdige gashaard de living met de woonkeuken. Bijzonder is ook de vide waardoor de woonkamer een hoogte heeft van ruim zes meter. Daarbij bieden de openslaande deuren aan de voorzijde en de schuifpui aan de achterzijde van de living vrij uitzicht over het polderlandschap. De nieuwe keuken sluit aan op een onderheid, deels overdekt terras. Het daglicht heeft in elk vertrek van dit huis ruim baan. Het vrije karakter dat direct bij de nieuwe entree door uw aderen stroomt, beleeft u dan ook ten volle in en om deze woning.

*Gewoon
genieten*

Kantoor en vijf slaapkamers

Een kantoor, vijf slaapkamers en diverse opties om ruimtes zoals een bibliotheek of een extra werk-, slaap- of speelkamer te creëren. En niet te vergeten de paradijselijke tuin die door een elektrische poort van de Brandwijksedijk is gescheiden. Naast de carport en de garage is er ook verharde parkeerruimte bij het huis. Kortom volop leefruimte voor het hele gezin en diverse mogelijkheden om een hobby of een zakelijke droom te verwezenlijken.

Centraal

Brandwijk ligt centraal in Nederland. Gorinchem, de Drechtsteden en Rotterdam zijn snel en makkelijk te bereiken. Zo combineert u de geneugten van het landelijke leven met alle gemakken van de stad.





Brandwijk

Vroeger werd de Alblasserwaard ook wel aangeduid als Land tussen Lek en Merwede. Vanaf 1370, met de voltooiing van de Oude Zederik, tussen Ameide en Meerkerk, is het gebied volledig omringd door water en werd een 'waard', de Alblasserwaard dus. Het gebied was de afgelopen 1000 jaar permanent bewoond. Wereldberoemd zijn de molens van Kinderdijk die in 1997 werden toegevoegd aan de UNESCO Werelderfgoedlijst. Onder schaatsers en fietsers is de molenroute die door het gebied voert bijzonder populair.

Aan de Graafstroom

Brandwijk, is een uitgestrekt lintdorp in de Alblasserwaardse gemeente Molenlanden in de provincie Zuid-Holland. Het dorp ligt ten noorden van het water van de Graafstroom en telt ongeveer 1.275 inwoners. Van 1817 tot 1986 was Brandwijk een zelfstandige gemeente. Daarna ging het op in de gemeente Graafstroom en vervolgens dus in de gemeente Molenlanden.

Op 1,5 km afstand ligt Molenaarsgraaf waar nagenoeg alle basisvoorzieningen gevestigd zijn zoals een basisschool, een winkelcentrum met o.a. Jumbo Supermarkt, een dokters- en

Land tussen Lek en Merwede

tandartsenpraktijk en diverse horeca zaken. Iets verder, op ruim 10 km, liggen plaatsen als Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht.

Van stad naar landelijk en andersom

Het westelijke en zuidelijke deel van de Alblasserwaard omvat een aantal belangrijke regionale steden waaronder Gorinchem en Sliedrecht. Het meer noordoostelijke deel, waar Brandwijk ligt, is veel rustiger en landelijker. Diverse steden en snelwegen zijn dichtbij. Dat maakt dat het dorp een uitstekende uitvalsbasis richting zowel Utrecht, Rotterdam als naar het zuiden.



Kenmerken

| | |
|----------------|--|
| Aanvaarding | In overleg |
| Soort woonhuis | Landhuis |
| Bouwworm | Bestaand |
| Bouwjaar | 1973 |
| Ligging | Vrij gelegen, even ten noorden van de dorpskernen van Brandwijk en Molenaarsgraaf. |
| Bereikbaarheid | Brandwijk ligt in de Alblasserwaard. Sliedrecht ligt op ruim 10 km en zowel Gorinchem als Dordrecht op minder dan 20 km. Rotterdam (33 km) is binnen een half uur bereikbaar en Utrecht (47 km) in 40 minuten. |

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Gebruiksoppervlakte | |
| - wonen | 429 m ² |
| - overige inpandige ruimte | 16 m ² |
| - gebouwgebonden buitenruimte | 88 m ² |
| - externe bergruimte | 36 m ² |

| | |
|---------------------|---------------------------------|
| Inhoud | 2.682 m ³ |
| Perceeloppervlakte | 2.580 m ² |
| Aantal kamers | 7 kamers, waarvan 5 slaapkamers |
| Aantal badkamers | 2 |
| Aantal verdiepingen | 2 |

| | |
|-----------------------------|--|
| Unique buying reasons (UBR) | <ul style="list-style-type: none">• Royaal en stijlvol landhuis met 429 m² woonoppervlakte;• Vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde over het polderlandschap;• Woonkeuken met onderheid, deels overdekt, terras;• Imposante woonkamer met een hoogte van zes meter;• Diverse zit- en werkkamers in het huis;• Nieuw aangelegde tuin, met jacuzzi en sauna, aan brede vliet. |
|-----------------------------|--|

Globale gegevens

| | |
|------------|--|
| Parterre | Entree, woonkeuken, woonkamer, hal, toilet, twee slaapkamers, badkamer, wasruimte en garage/berging. |
| Verdieping | Overloop, kantoor, toilet, badkamer, drie slaapkamers, overloop met gameroom, zitgedeelte, vide en berging. |
| Tuin | Oprit met elektrische poort, parkeerplaatsen en carport. Fraai aangelegde achtertuin met terrassen, jacuzzi en bijgebouw met Finse sauna en infrarood sauna. |



Indeling

Begane grond

Entree

De entree is fraai gesitueerd tussen de garage en het huis. Zodra u linksaf het huis betreedt openbaart zich een royale leefruimte met licht, hoogte en karakter.



Woonkeuken

De woonkeuken is op sierlijke wijze halfopen verbonden met de living. Blikvangers zijn de dubbelzijdige gashaard en de schuifpui naar het terras. De keuken beschikt over een eiland met hardstenen werkblad, daarin twee powerports en dubbele spoelbak. Voorts is de keuken voorzien van een 6-pits gasfornuis (Lacanche) met dubbele oven, afzuigkap in schouw en een kastenwand met magnetron, vaatwasser, grote koelkast, vrieskast en stoomoven.











Woonkamer

Indrukwekkend is een passende typering voor deze woonkamer. Met name door de vide die zorgt voor een hoogte van ruim zes meter. Daarnaast zorgen de openslaande deuren naar het terras aan de voorzijde en de schuifpui naar het riante terras aan de achterzijde voor een enorme ruimtelijke beleving. De zandstenen schouw met open haard heeft in de kamer een passende plek, zeker in combinatie met de gashaard tussen woonkamer en woonkeuken.







Hal

De entree aan de voorzijde van dit landhuis is een grote hal met veel glas en zicht op de tuin. Daarnaast zijn er toegangsdeuren naar twee slaapkamers, de garderobe, de wasruimte en de technische ruimte.

Toilet

Met wandcloset en fontein in wastafelmeubel.





Twee slaapkamers

De masterbedroom aan de voorzijde met twee grote ramen is direct verbonden met de badkamer. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is licht en ruim en heeft openslaande deuren naar de tuin.

Garderobe

Riante inloopkast met volledige kastinbouw.

Wasruimte

Met witgoedansluitingen en werkblad.

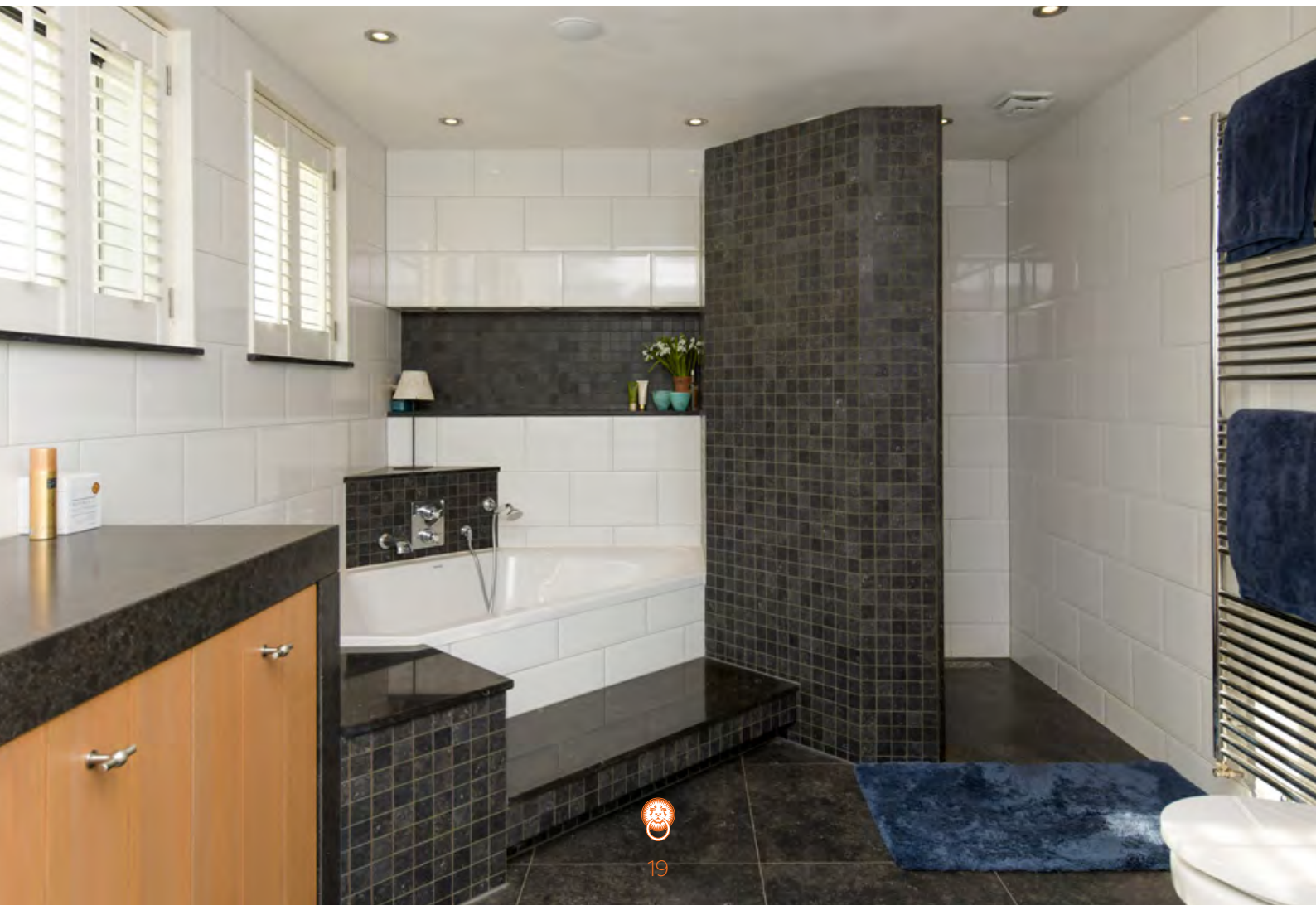
Badkamer

Ruime en luxe badkamer gelieerd aan de masterbedroom maar ook bereikbaar vanuit de hal. Compleet met hardstenen blad, wastafelmeubel met twee wastafels, wandcloset, inloopdouche en hoekbad.











Eerste verdieping

Kantoor

Een heerlijke ruimte om vanuit te werken. Let vooral op het uitzicht over de tuin en het polderlandschap. De kamer is voorzien van draaikiepramen met Frans balkon over de gehele breedte. Het bureau en de kastenwand in deze kantoorkamer zijn op maat gemaakt.

Toilet

Met wandcloset.

Badkamer

Tweede badkamer met wastafelmeubel en douche.









Drie slaapkamers

Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde, de ene heeft een eigen inloopkast en de andere is voorzien van veel vaste kasten. De derde slaapkamer aan de zijkant heeft een groot gevelraam.

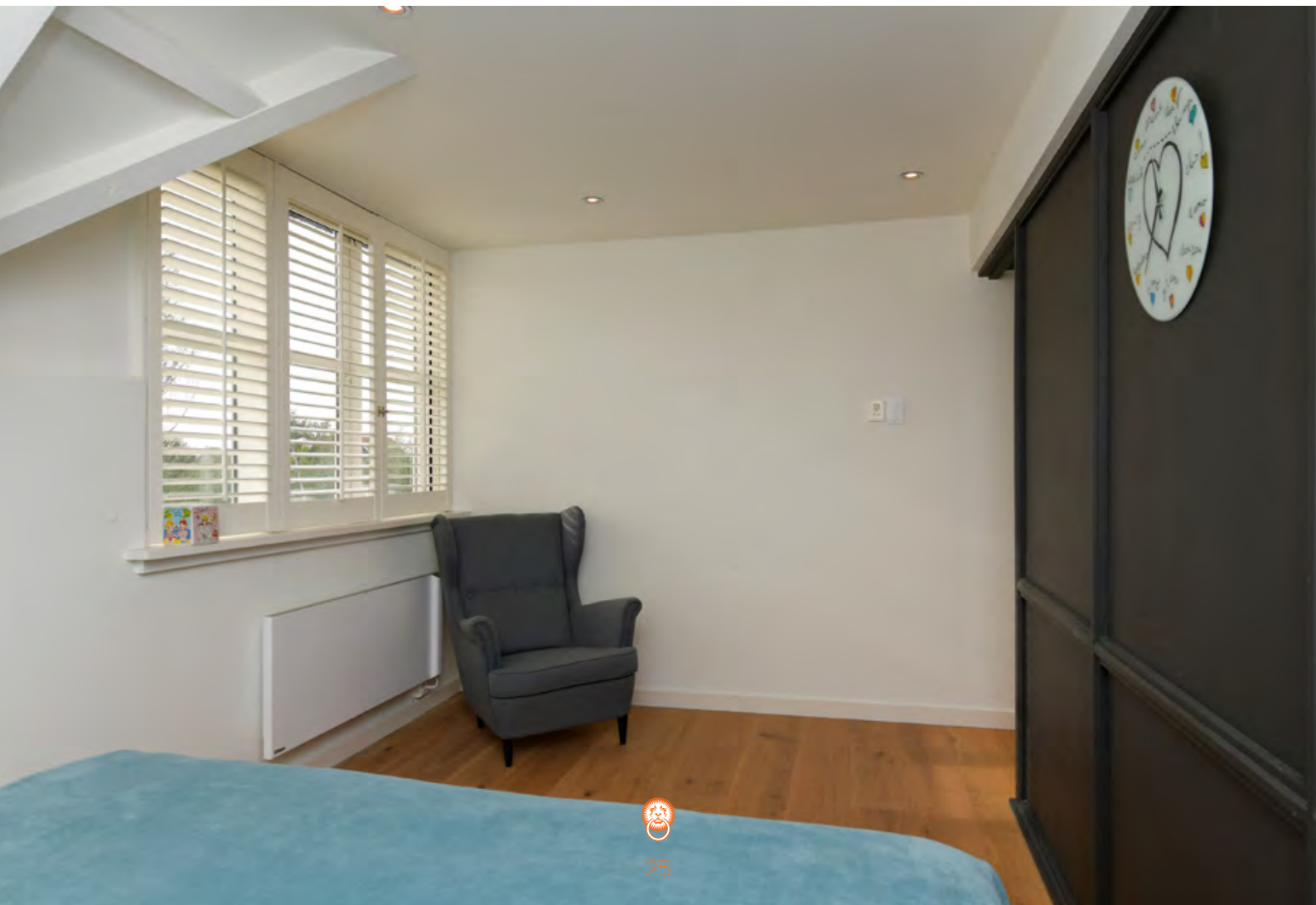
Overloop

De overloop strekt zich uit over de volledige breedte van het huis uitmondend in een gameroom. Deze ruimte is ook geschikt als werkruimte, tv-hoek of bibliotheek. Via de zithoek met vide in de gameroom bereikt u weer de living.

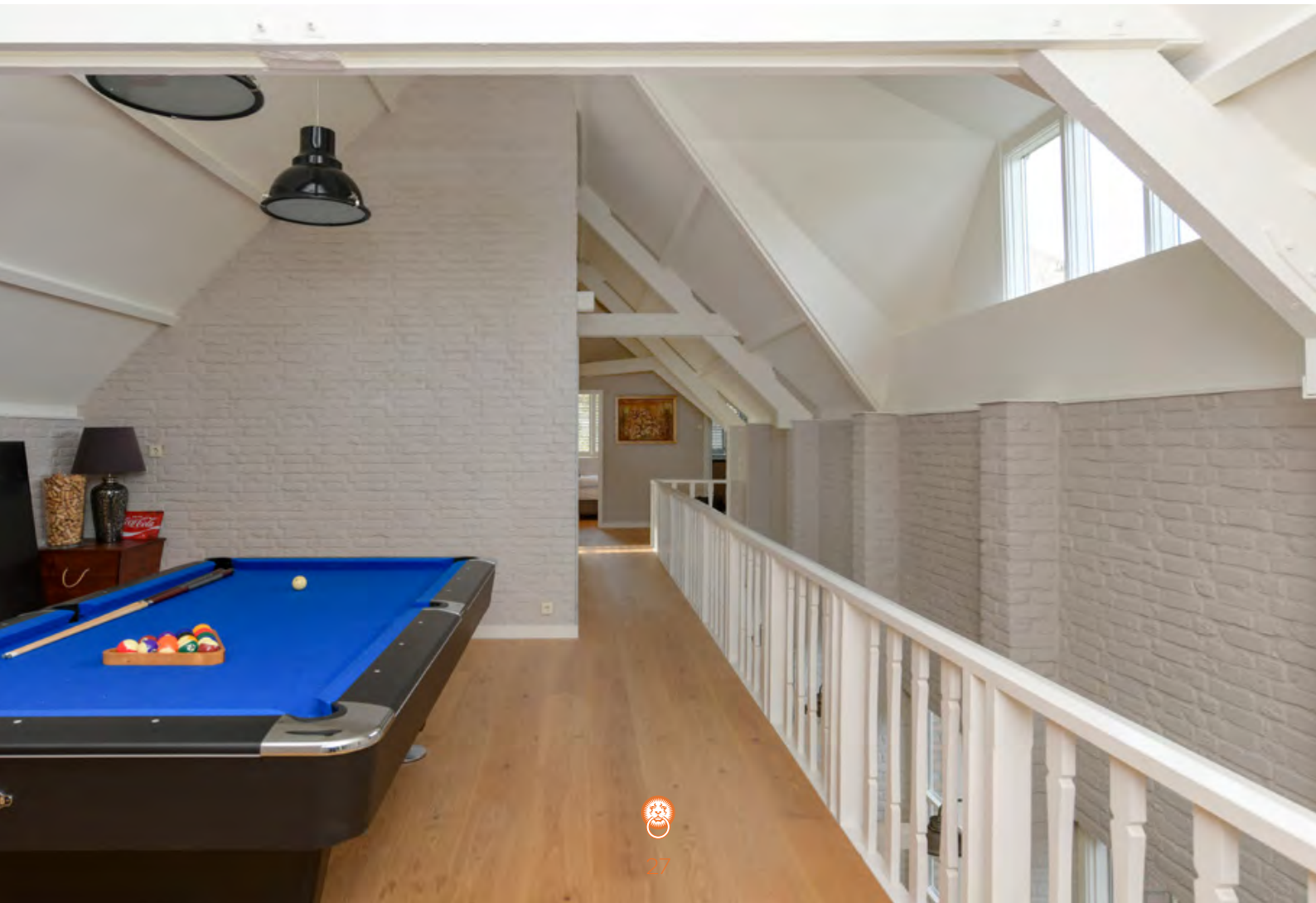
Berging

Handige berging. Eventueel makkelijk aan te passen als extra slaapkamer.









Buiten

Garage

De garage met openslaande deuren aan de voorzijde en een loopdeur naar de tuin, biedt voldoende ruimte voor twee auto's. In de garage elektra, een uitstortgootsteen (warm en koud water) en vaste kasten.

Tuin

Een elektrische poort, voorzien van intercom en looppoort, biedt toegang tot de royale oprit met aan de voorzijde parkeerplaatsen, carport en een verhard pad naar de garage. De carport is voorzien van een aansluiting voor een laadpaal.

Aan de achterzijde ligt de recent aangelegde tuin. Een ronduit prachtige tuin met vijver, gazon, grindpaden en diverse borders. De sproei installatie zorgt dat de tuin tijdens de droge zomermaanden tijdig en 'op maat' wordt besproeid. Heerlijk genieten van uw privacy, dat is zeker. Kijk bijvoorbeeld vanaf het vlonderterras aan de waterkant van de vliet uit op

het 'oneindige' landschap van de Alblasserwaard. De tuin is voorzien van houten beschoeiing rondom. De beschoeiing aan de voorzijde en deels aan de achterzijde is in 2021 vernieuwd.

De schuifpui vanuit de woonkamer - en vanuit de keuken - biedt toegang tot het, deels overdekte, terras met dezelfde hardstenen vloer als binnen. Het terras is geheel onderheid en voorzien van houtkachel en groot zonnescerm.

Verder biedt de tuin ruimte aan een jacuzzi, ook deze is onderheid, en een nieuw tuinhuis (6,00 x 6,00 meter). Op het tuinhuis liggen 20 zonnepanelen.

Sauna

Aan de rand van het perceel, met vrij uitzicht over de landerijen, staat het nieuwe bijgebouw met daarin een Finse en een infrarood sauna.

































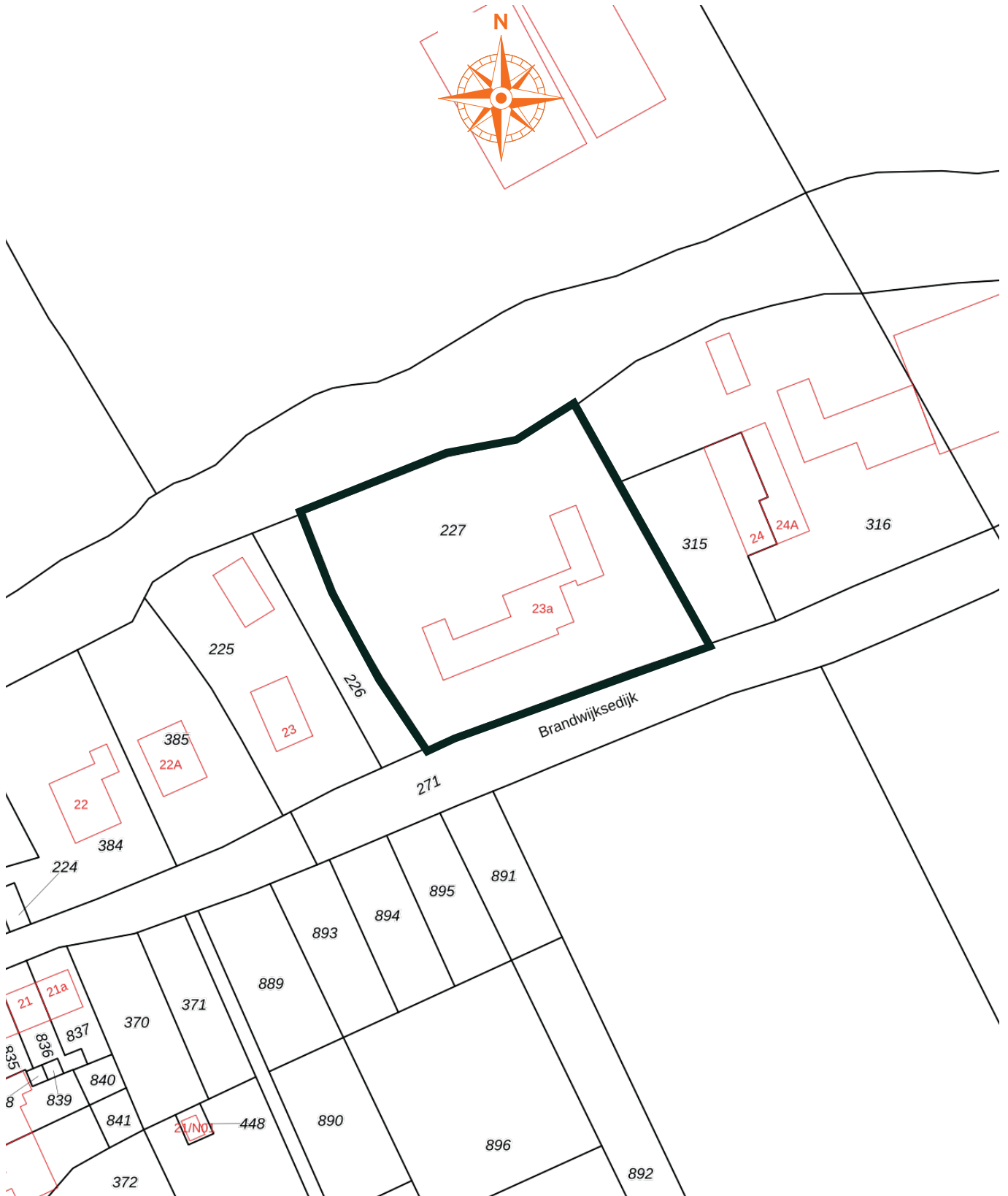
Bouwkundige gegevens

| | |
|--|--|
| Structuur | Het landhuis bestaat uit een U-vormige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een samengesteld dak. |
| Fundering | De woning heeft een betonnen palenfundering. Het grote terras en de jacuzzi zijn eveneens onderdeel. |
| Vloeren | De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout. De vloeren zijn voorzien van natuursteen en eikenhouten vloerdelen. |
| Gevels en binnenmuren | De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie. |
| Kap | Het samengestelde dak is gedekt met riet. De platte daken hebben een bitumineuze dakbedekking. |
| Ramen, deuren en kozijnen | De hardhouten kozijnen zijn bezet met dubbele beglazing. De binnendeuren zijn paneeldeuren. |
| Installaties en voorzieningen | De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Remeha, 2020). Voorts is het huis voorzien van vloerverwarming, waterontharder, alarmsysteem, sproeisysteem en 20 zonnepanelen. |
| Isolatie | De woning is volledig geïsoleerd. |
| Energie label | B |
| Bouwkundige staat en staat van onderhoud | <p>Het woonhuis is in 1973 gebouwd en in 2021 verbeterd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>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.</p> |
| Nutsvoorzieningen | De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en telefoon. |



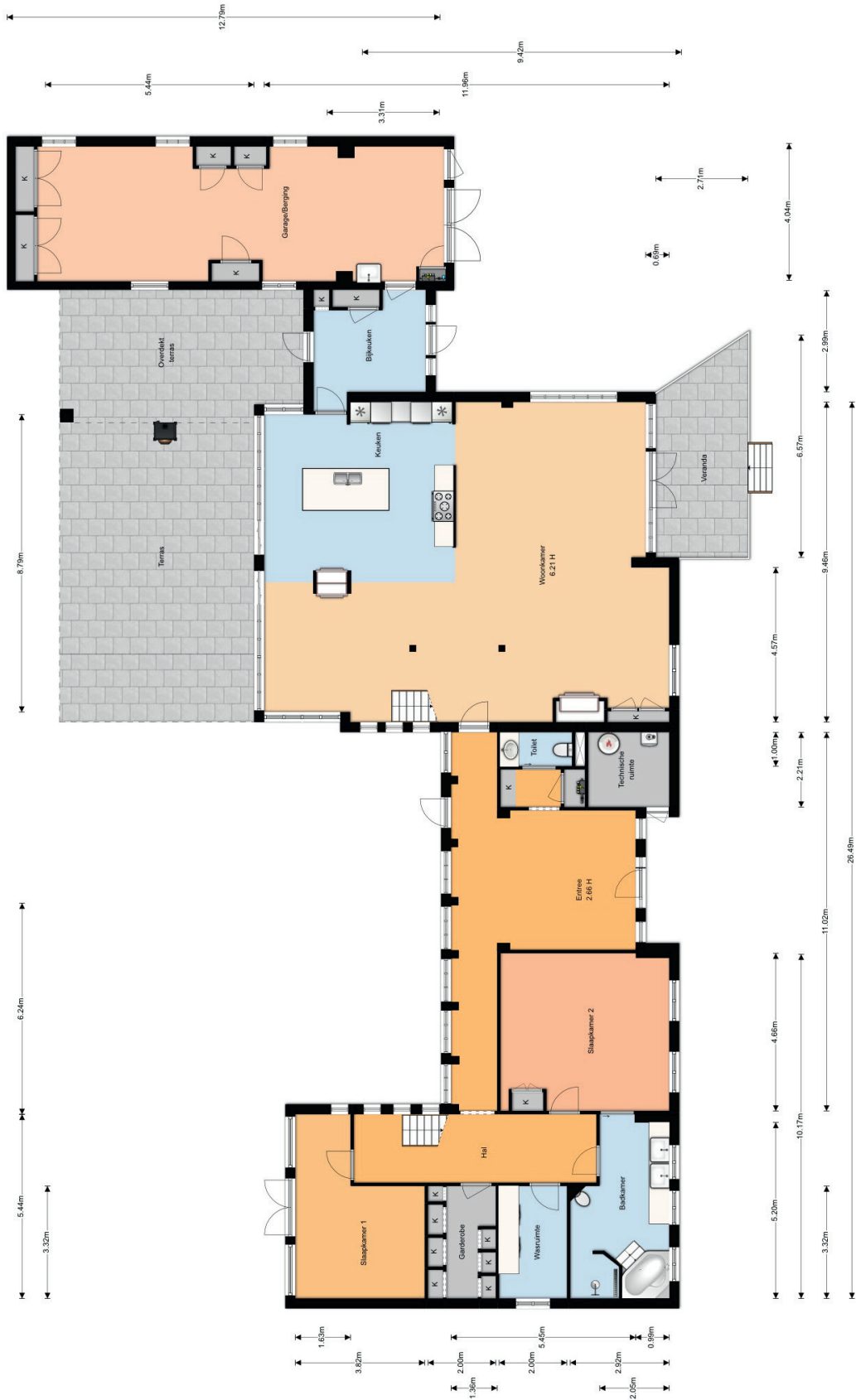
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Molenwaard, sectie C, nummer 227, groot 2.580 m².



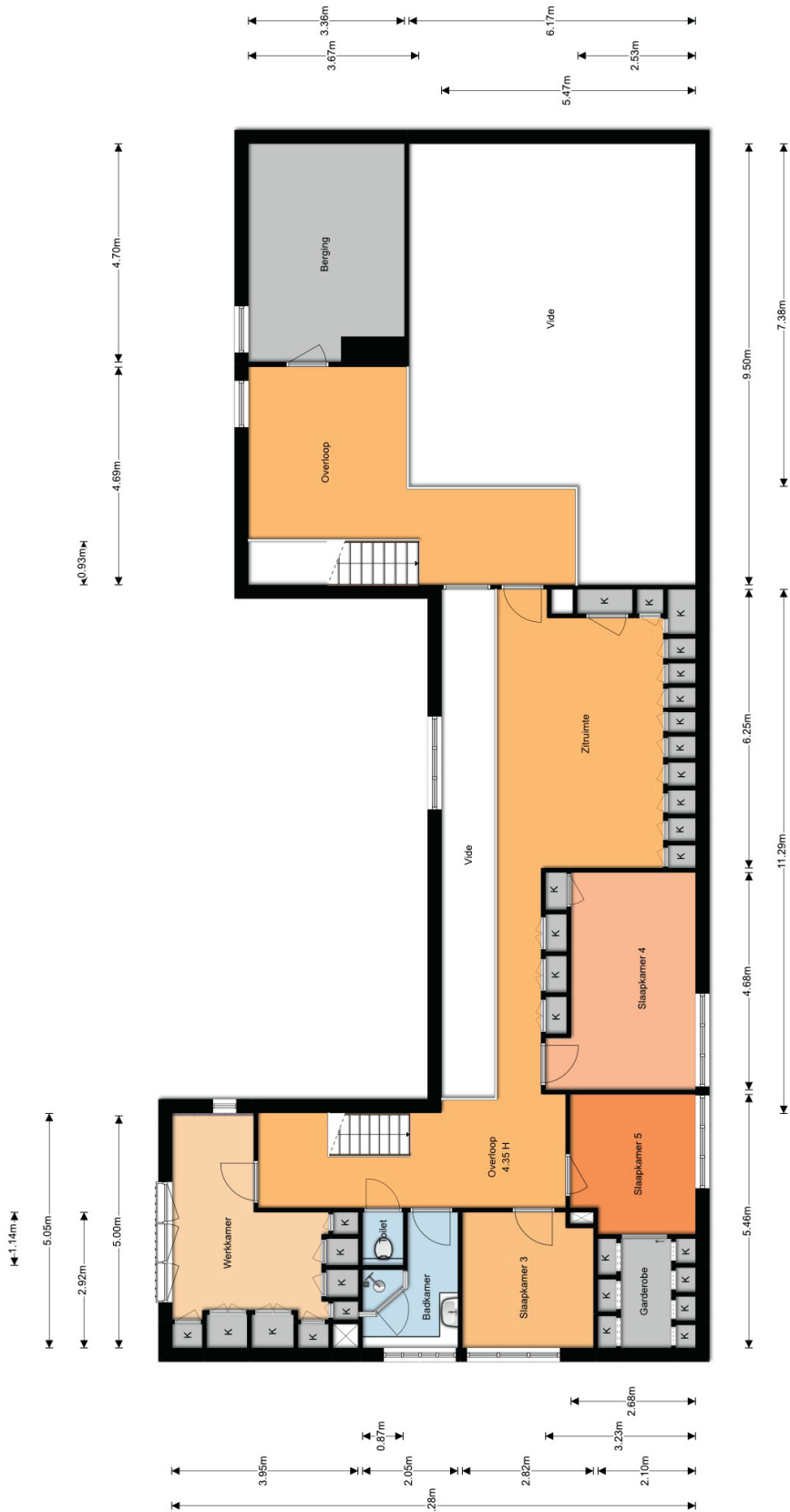
Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Eerste verdieping



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 Molenlanden, telefoon 088 75 15 000, internet www.molenlanden.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