



De Landerije[®]
makelaars en adviseurs

Intieme woonboerderij
met royaal bijgebouw



Maasbommel
Raadhuisdijk 11

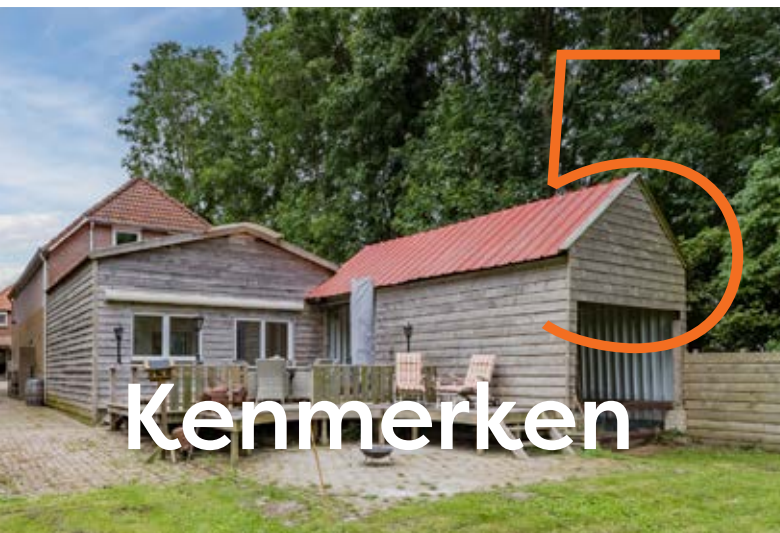
Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



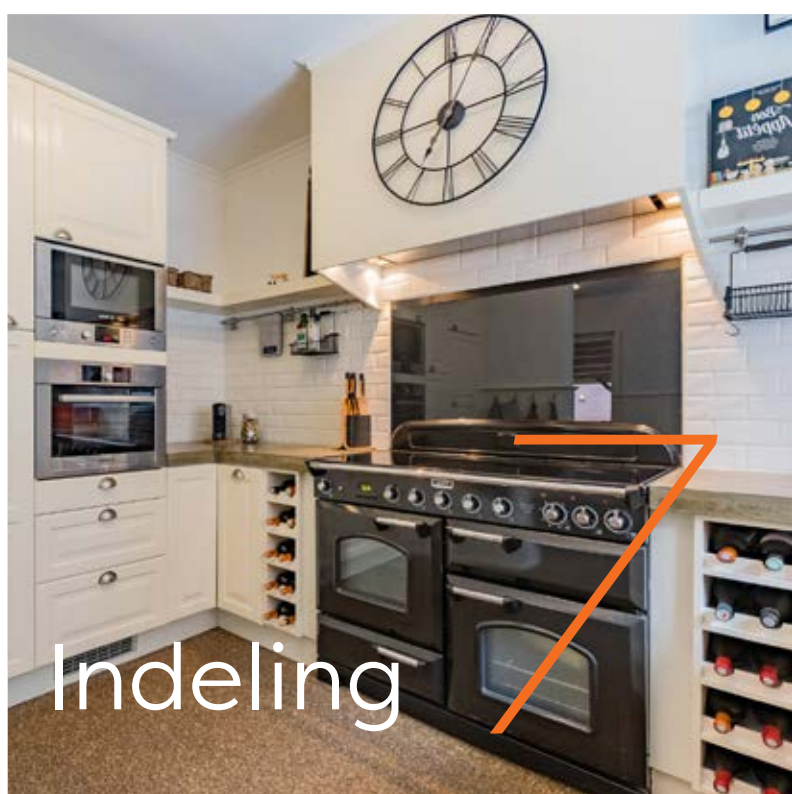
Kennismaking



Maasbommel



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Vraagprijs € 775.000,- k.k.

Het karakteristieke zadeldak met wolfsend omhult als een vriendelijke wachter deze woonboerderij uit 1850. De witte gevel en de kenmerkende vensters van de dijkwoning dragen bij aan de feeëriekke uitstraling. De ligging in een bocht van de Maas vervolmaakt het idyllische gevoel van wonen op de grens met de natuur. De tuin en het bijgebouw bieden een prachtig vergezicht over de Maas en haar uiterwaarden. Ook binnen stroomt een geborgen gevoel door de woning. In de riantte living herinnert het balkenplafond aan de sfeer van weleer. Net als de drie hoge ramen aan de dijkzijde waar het daglicht door binnenvalt. Volgens de verhalen over de Raadhuisdijk 11 was de woonkamer ooit in gebruik als schoollokaal. Het kleine hoogteverschil tussen het voor- en achterhuis, laat zien dat de woning op de dijk is gebouwd. De trapjes die het verschil overbruggen geven het interieur een speels accent. Op de verdieping met drie slaapkamers, springen de twee zeer royale slaapkamers eruit. Ideaal voor een heerlijke masterbedroom of werkkamer, of om op te splitsen tot een extra (slaap)kamer. Vaste kasten zorgen voor veel bergruimte en een opgeruimd huis.

Mogelijkheid voor bedrijf aan huis

Volop genieten van het landelijk wonen met de mogelijkheid voor een beroep of bedrijf aan huis. Het royale bijgebouw

Wonen op de grens met de natuur

heeft namelijk de aanduiding bedrijf aan huis in het bestemmingsplan. Momenteel herbergt het bijgebouw op de verdieping een gastenverblijf. Op de begane grond zijn diverse ruimtes zoals een grote garage, een atelier/sportruimte en een dierenverblijf. Kortom, een breed scala aan kansen: of u nu stallingsruimte wenst, of droomt van een B&B of een meergeneratiewoning (met vergunning).

Centraal en waterrecreatie

Het gezellige Maasbommel ligt midden in het land. Er zijn diverse, kleinschalige jachthavens en meerdere waterrecreatiegebieden in de buurt. Het veerpontje over de Maas is vlakbij, waardoor u in een half uur met de auto of iets langer met de fiets in Oss (met treinstation) bent. Studentenstad Nijmegen is een half uur rijden en Den Bosch ligt op 40 minuten rijden.





Maasbommel

Maasbommel ligt aan een voormalige meander van de Maas. Ongeveer honderd jaar geleden werden veel maasbochten afgesneden, waardoor Gelderland er bij Maasbommel extra gebied bij kreeg. Door zandafgravingen tussen 1960 en 1980 ontstond recreatiegebied de Gouden Ham. Een prachtig domein voor watersporters. Vanuit de verschillende jachthavens gaan ze in de zomermaanden het water op. Maasbommel heeft ruim 1300 inwoners en beschikt over een aantal goede basisvoorzieningen. Sinds 1984 valt het dorp onder de gemeente West Maas en Waal.

Hanzestad

In de middeleeuwen was Maasbommel de kleinste Hanzestad van Nederland. Daarom heeft het dorp recentelijk het predicaat 'Hanzestad' gekregen. Dit betekent dat er in juli een Hanzeweekend is en in de toekomst wordt het dorp een bescheiden, virtueel openluchtmuseum.

Landbouw en recreatie

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

Landelijk en ruim wonen met grote plaatsen nabij

ruimte bieden mogelijkheden voor rustzoekers die houden van fietsen en wandelen. Maasbommel is een gemoedelijke plaats met onder meer de Sint-Lambertuskerk, diverse karakteristieke, rietgedekte huizen en diverse horecagelegenheden/ restaurants. Maar ook een basisschool, een buurtsuper en een weekmarkt vindt u er.

Op een landtong

Maasbommel ligt op een landtong. Een bezoek aan de overkant van de Maas, richting Oss, begint met een overtocht met de veerpont. Naar het noorden toe, eveneens aan de overkant van het water ligt Tiel, deze stad is via een brug en een fietspontje te bereiken. Grotere steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Utrecht zijn binnen 25 á 45 autominuten te bereiken. Dichtbij huis, in het Land van Maas en Waal, liggen diverse dorpen en steden, onder andere Druten en Beneden-Leeuwen met een breed aanbod aan voorzieningen.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij met royaal bijgebouw (schuur en gastenverblijf)
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1850
Ligging	Aan de Raadhuisdijk met doorkijk naar de Maas en aan de achterzijde grenzend aan de uiterwaarden. De Raadhuisdijk ligt op korte afstand van de dorpskern, hierdoor zijn buurtsuper en basisschool op loopafstand. 'Om de hoek' liggen enkele jachthaventjes en kleinschalige horeca, op fietsafstand liggen het grotere waterrecreatiegebied 'Het Groene Eiland' en 'Moeke Moore'.
Bereikbaarheid	Maasbommel ligt in het Land van Maas en Waal. De plaatsen Beneden-Leeuwen en Druten zijn binnen 10 à 15 autominuten bereikbaar. Naar het zuiden ligt Oss, met NS-station, op 8 kilometer. De steden Nijmegen, Den Bosch en Utrecht, liggen op 25 tot 45 minuten rijden.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	207 m ² in het woonhuis + 105,2 m ² in het bijgebouw
- overige in pandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	32 m ²
- externe bergruimte	166 m ²
Inhoud	m ³
Perceeloppervlakte	1.415 m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2
Bijzonderheden	Dijkwoning met royaal bijgebouw en mogelijkheid voor bedrijf aan huis.
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Het royale bijgebouw biedt de mogelijkheid voor een beroep of bedrijf aan huis, of voor stallingsruimte. Op de verdieping is thans een gastenverblijf aanwezig, indien gewenst kan hier (met vergunning) een meergeneratiewoning of B&B worden gerealiseerd;• Het bijgebouw en de tuin bieden een ruim uitzicht naar de Maas en haar uiterwaarden;• Maasbommel is een fijne woonplaats midden in het land en met waterrecreatie op korte afstand.



Globale gegevens

Parterre	Hal, bijkeuken, toilet, woonkamer, bergruimte, woonkeuken, achterentree.
Eerste verdieping	Overloop, berging, drie slaapkamers, badkamer.
Vliering	Lage bergruimte.
Tuin	Oprit, veranda, plateauterras aan achterzijde bijgebouw, kleine weide.
Bijgebouw	Garage/schuur (58m ²), bergruimtes, atelier/sportruimte, dierenverblijf, berging opzij. Verdieping met overloop, pantry, toilet en douche, twee grote werk-/slaapkamers.



Bewoners vertellen

Wij wonen met veel plezier op de Raadhuisdijk 11. Een fijn en royaal huis met veel privacy en grenzend aan de natuur, maar toch ook veel gezelligheid in de buurt.

Peter kent de buurt op z'n duimpje; al vanaf zijn vroege jeugd woont hij op de Raadhuisdijk. We waren dan ook heel blij toen we deze woning mochten kopen van de vorige bewoners, en inmiddels wonen we hier met veel plezier met ons zoontje Niek. Onze (schoon)ouders, die in Frankrijk wonen, komen geregeld naar Nederland en dan is de ruimte op de verdieping van ons bijgebouw ideaal; het biedt hen voldoende ruimte en zo hebben we ieder een eigen plek terwijl ze toch even dichtbij zijn. Waarom dan toch verkopen?

We hebben de mogelijkheid om het pand van onze burens te kopen, het droomhuis van Peter (en inmiddels ook van mij), dus we gaan zeker niet weg van de Raadhuisdijk!

We hopen dat de volgende bewoners ook zo kunnen genieten van deze plek en van de omgeving met natuur, jachthaventjes en gezelligheid.

Graag tot op de Raadhuisdijk!
Sabine en Peter



Indeling

Begane grond

Hal

Entree met lichte, royale hal met siergrindvloer. De open trap naar de verdieping geeft hoogte aan het interieur en vormt een mooi contrast met de kleine traptreden die naar het voorhuis leiden. De meterkast bevindt zich in de hal.

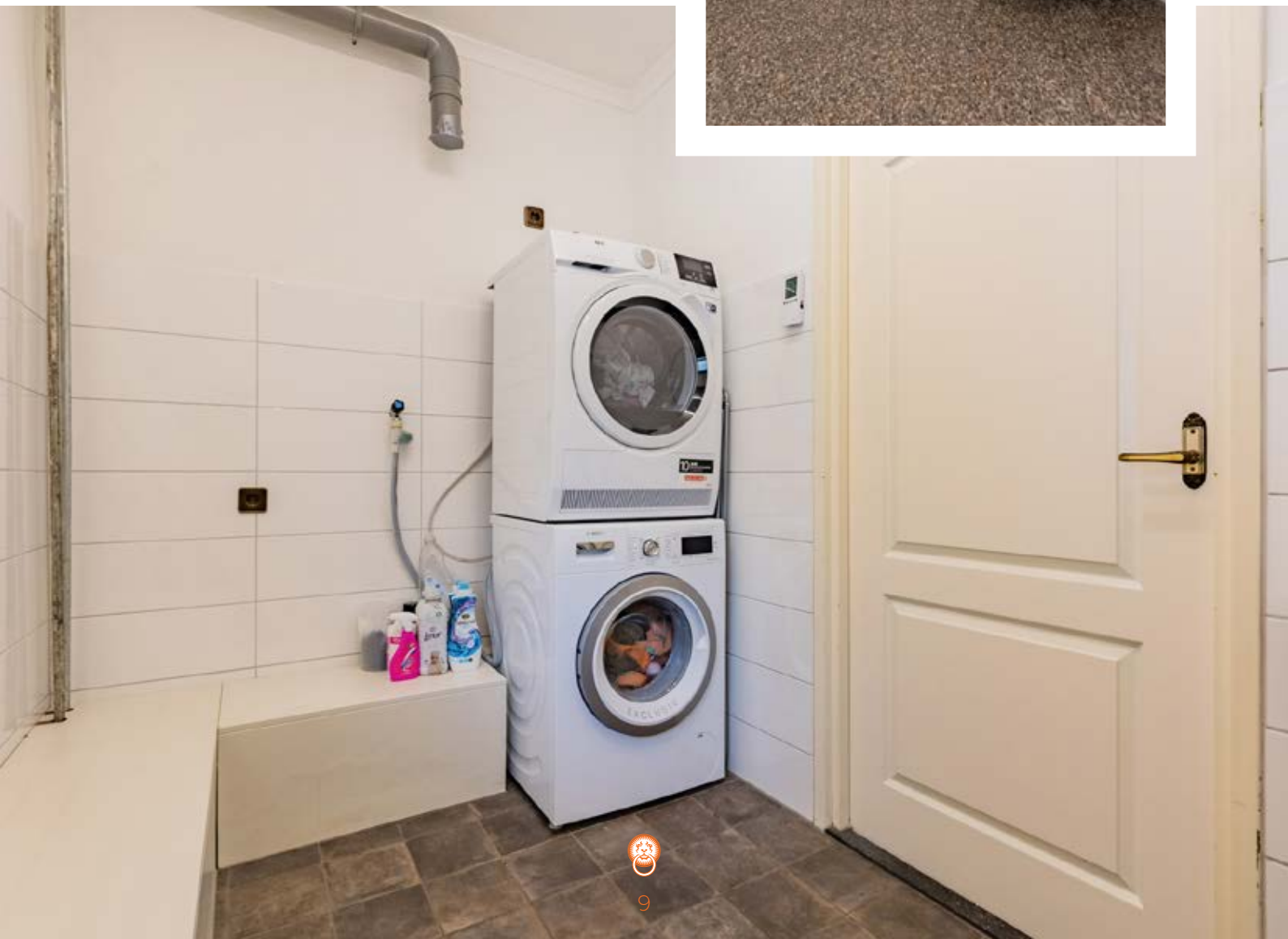


Toilet

Met wandcloset en fonteintje.

Bijkeuken

Met een witgoedaansluiting.





Woonkamer

Een heerlijke, riante L-vormige living (circa 57 m²) met drie hoge ramen aan de voorzijde. Hier geniet u in alle rust van het zicht naar de Raadhuisdijk. Het balkenplafond zorgt voor een intiem accent en harmonieert met de siergrindvloer. De ingebouwde bergkast biedt volop opbergruimte.









Woonkeuken

De grote werkruimte in deze woonkeuken laat het hart van de kookliefhebber sneller kloppen. De U-opstelling is uitgerust met een fornuis, oven, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasmachine. Daarnaast is er plek voor een gezellige zit. De keukendeur leidt naar de achterentree/berging.



Achterentree/berging

Aangebouwde ruimte grenzend aan de aangebouwde houten veranda.





Eerste verdieping

Overloop

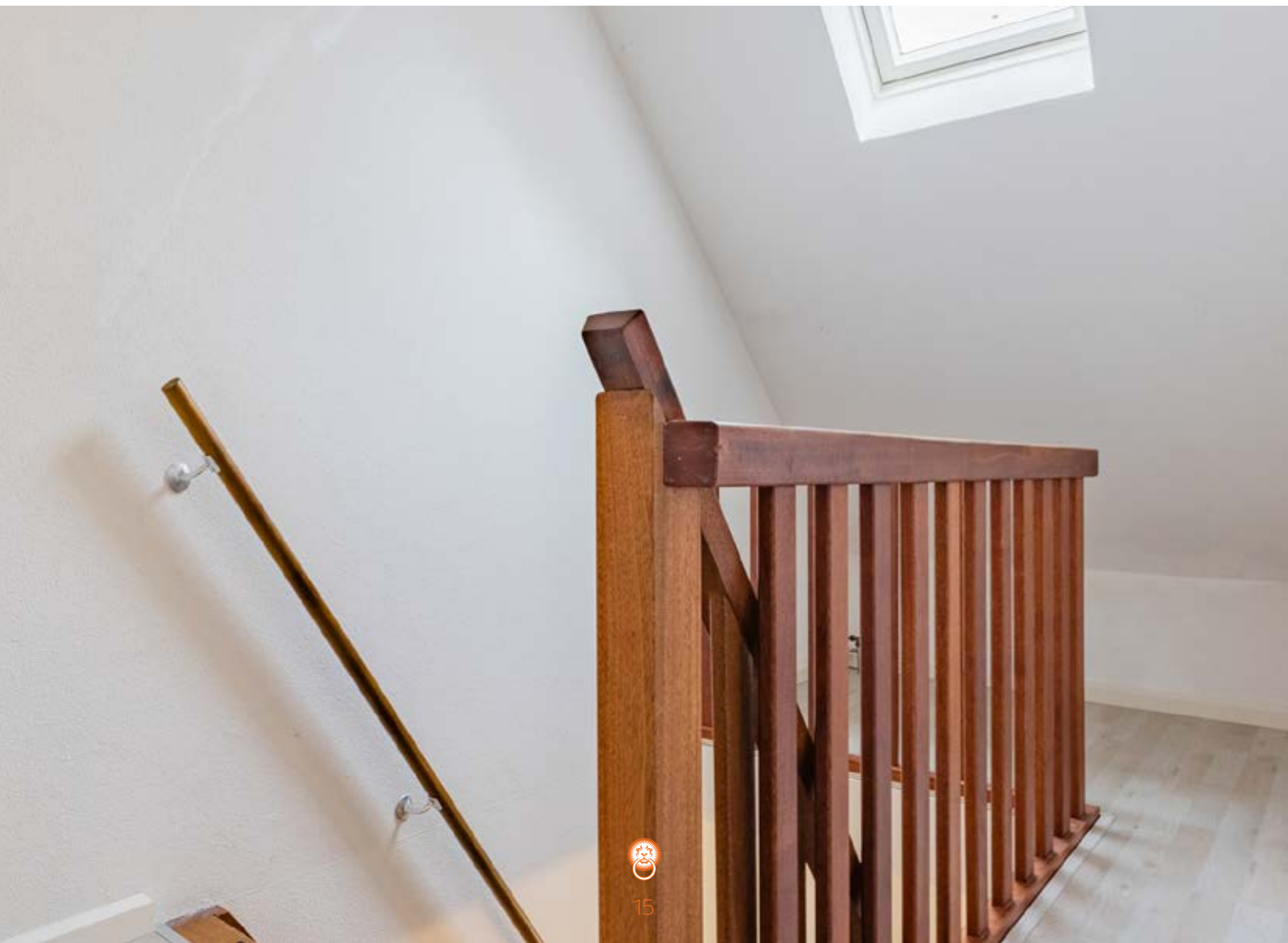
De overloop geeft toegang tot een bergkast met CV-opstelling en een luik naar de bergyliering. De kleine treden naar het gedeelte boven het voorhuis zorgen voor een speels accent.

Badkamer

Met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming.

Drie slaapkamers

De zeer royale slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een kastenwand. Ook de slaapkamer aan de achterzijde is royaal. De derde slaapkamer bevindt zich aan de zijkant.













Bijgebouw

Royaal vrijstaand bijgebouw. De aanduiding 'bedrijf aan huis' in het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het houden van een (ambachtelijk) bedrijf aan huis. Indien gewenst kan er, middels een vergunning, een meergeneratiewoning of B&B worden gevestigd. Vraag de makelaar naar de mogelijkheden.

Het bijgebouw is grotendeels opgetrokken in spouwmuren met stalen spanten. Het dak heeft een geïsoleerde kap.

Garage/werkplaats en berging

Het voorste deel van het bijgebouw, met elektrische sectionaaldeur, is een garage/werkplaats van circa 58 m². Grenzend aan de garage zijn twee bergingen met een gezamenlijke afmeting van circa 48m².

Atelier met vlonderterras

Aan de achterzijde van het bijgebouw is een atelierruimte, thans in gebruik als sportruimte. Het aangrenzende vlonder-terras biedt zicht naar de uiterwaarden en de nevengeul van de Maas.

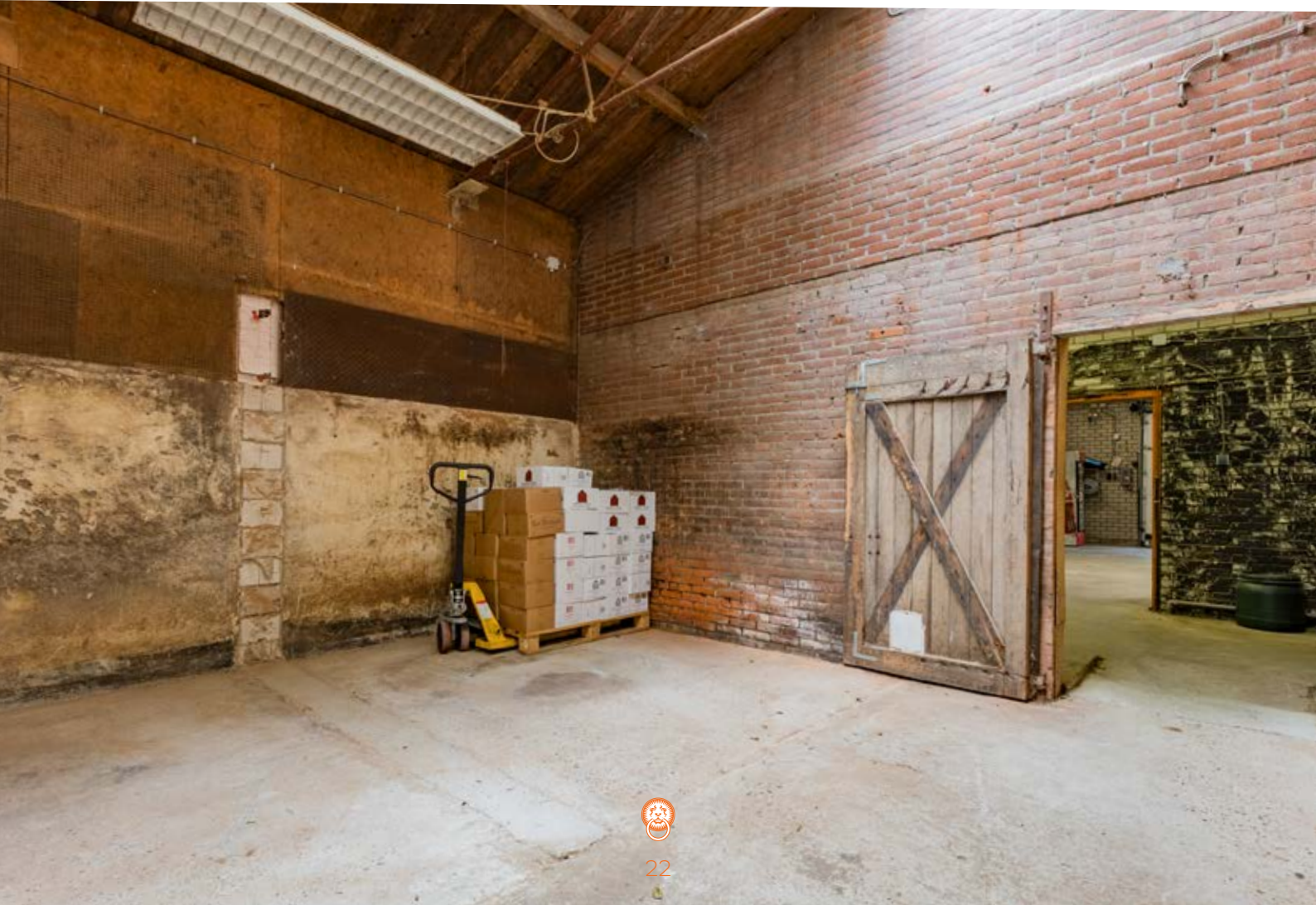
Schuur, dierenverblijf en bergruimte

Aan de achterzijde bevinden zich ook een aangebouwde schuur, een dierenverblijf en een bergruimte.

Verdieping

De verdieping, momenteel in gebruik als gastenverblijf, herbergt een overloop met pantry, toilet, douche en cv-ruimte. Aan de voor- en achterzijde is een royale slaap-/werkruimte gesitueerd. De twee ramen aan de achterzijde schenken een prachtig zicht naar de Maas, het aan de overzijde van de Maas gelegen dorp Macharen en naar Oss.



















Buiten

Oprit

Een poort geeft toegang tot de oprit met klinkerbestrating. De oprit loopt door naar het bijgebouw aan de achterzijde. Op het middenstuk tussen de woning en het bijgebouw is parkeerruimte voor meerdere auto's.

Veranda

De houten veranda en het overdekte terras aan de achterzijde van de woning bieden een prachtig uitzicht naar de Maas. Het bijgebouw heeft een terras van houten vlonders aan de

achterzijde. Ook hier kunt u genieten van het uitzicht naar de uiterwaarden en de nevengeul van de Maas.

Tuin

Het landelijke karakter van de tuin ademt door de rijen bomen die het gazon omringen. De uiterwaarden van de Maas, waar de tuin aan de achterzijde aan grenst, dragen bij aan de rust en privacy van het buitenleven. In de tuin is ook een kleine weide.















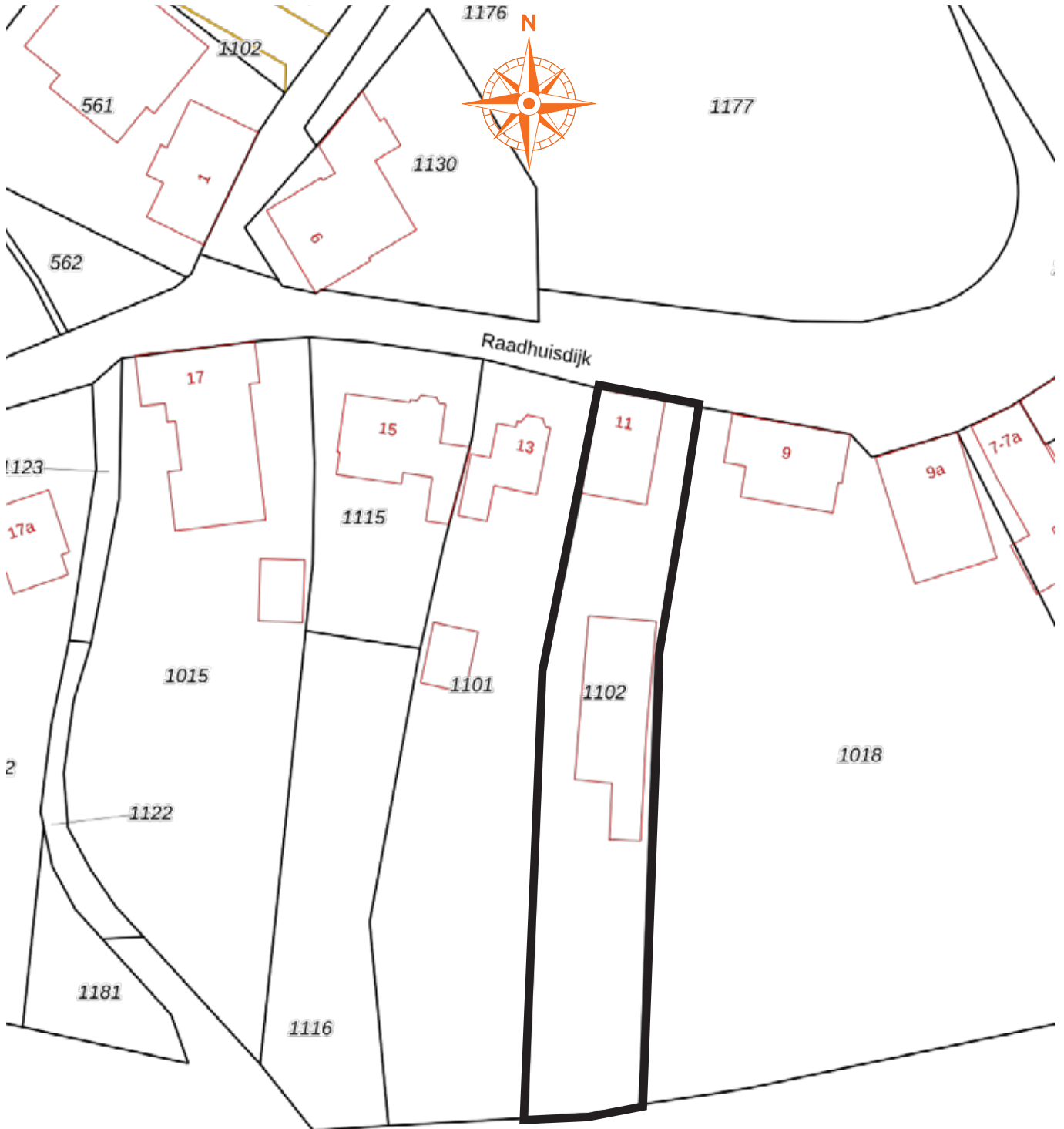
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een zadeldak met wolfseind.
Fundering	De woning is gebouwd 'op staal' (harde grondslag)
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in gemetselde muren (steens) en deels voorzien van voorzetwanden.
Kap	De geïsoleerde kap is gedekt met Mulden-pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De kozijnen en ramen zijn deels van kunststof en deels van hout en zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Atag, bouwjaar circa 2019). De woning is deels voorzien van vloerverwarming en deels van infraroodpanelen.
Isolatie	Het huis beschikt over dakisolatie en dubbele beglazing.
Energielabel	C (geldig tot 21-02-2033).
Bijgebouw	Grotendeel in spouw gebouwd, stalen kapconstructie met geïsoleerde kap, grotendeels dubbele beglazing. Garage met elektrische sectionaaldeur.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het oorspronkelijke woonhuis is in 1850 gebouwd en in de loop der jaren verbouwd, 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 aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Maasbommel, sectie C, nummer 1102, groot 1.415 m²



Plattegronden

Begane grond



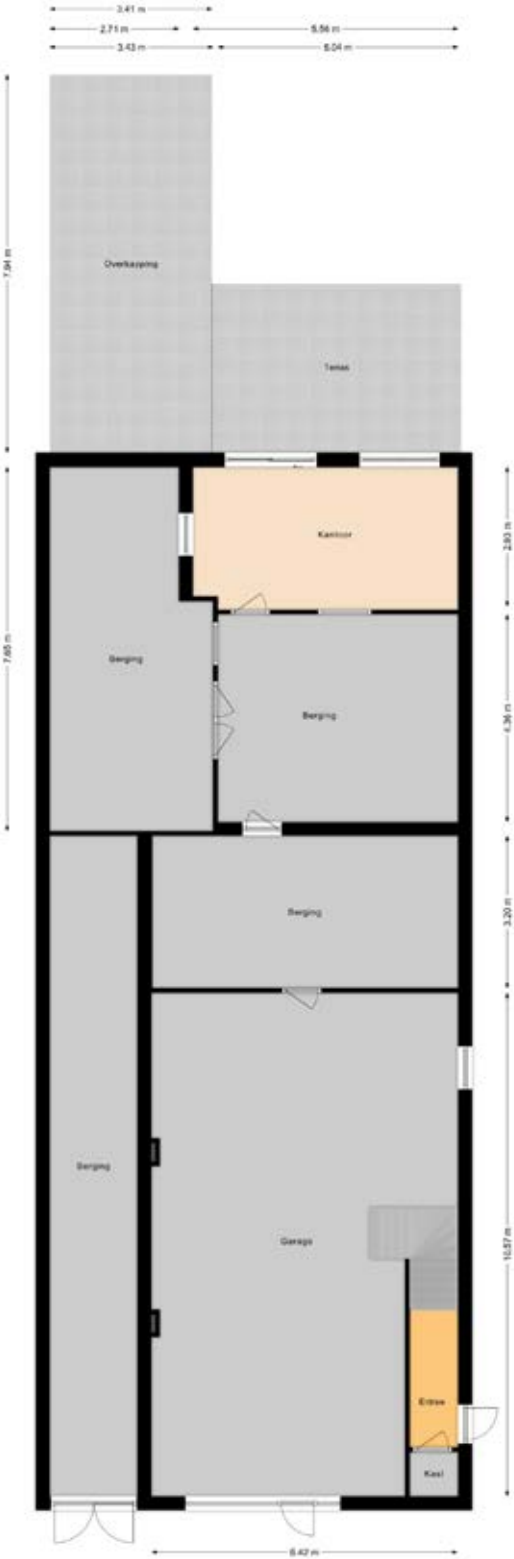
Plattegronden

Eerste verdieping



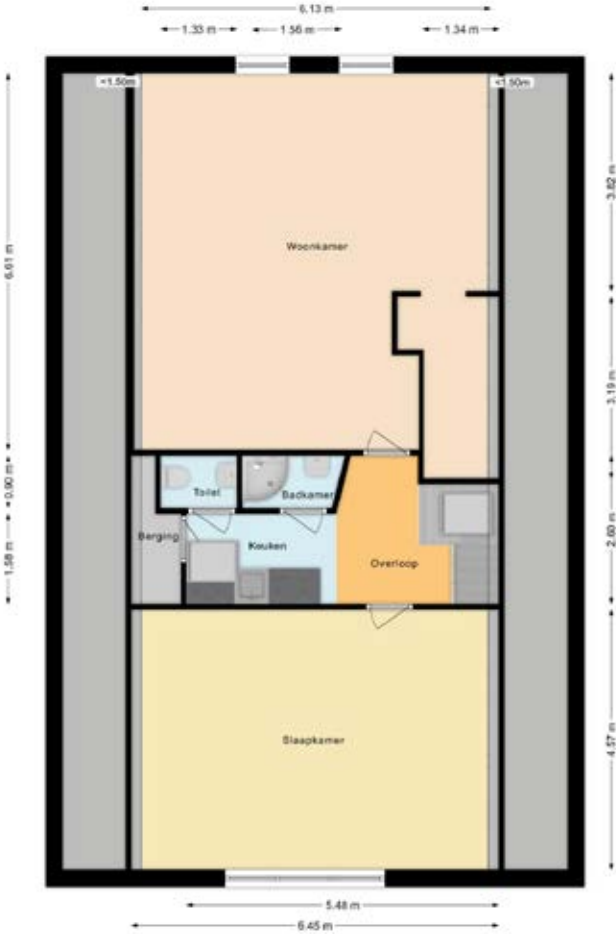
Plattegronden

Bijgebouw begane grond



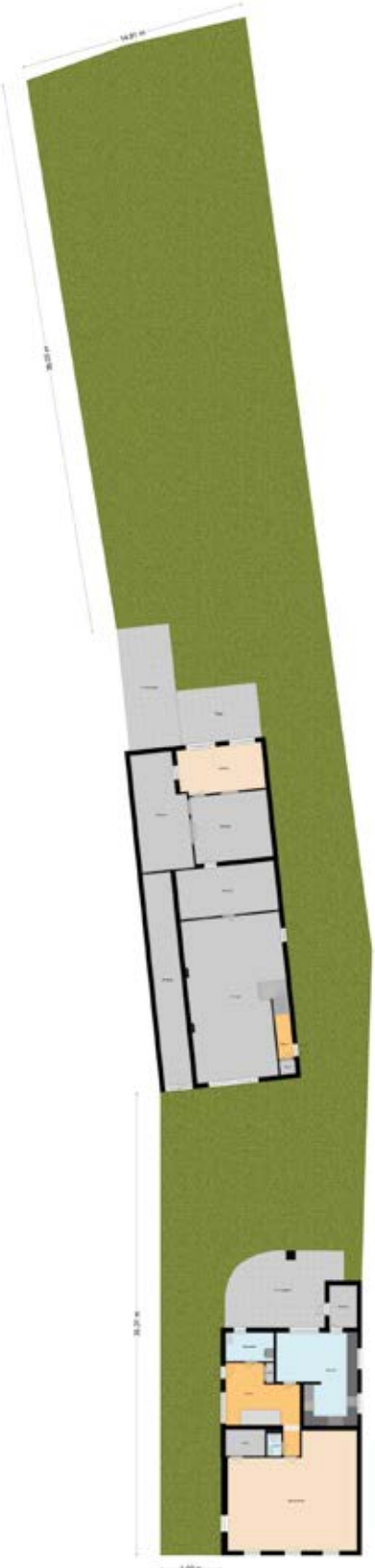
Plattegronden

Bijgebouw eerste verdieping



Plattegronden

Perseelindeling



Interesse? Neem contact op met:

Hilde Kuus

Register Makelaar - Register Taxateur
h.kuus@landerije.nl

088-0044244



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, internet 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



Heerwaardenstraat 34A
6624 KK Heerwaarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NLO01929266B67