

Provincialeweg 70, Velddriel

€ 1.880.000,- k.k.



Klik [hier](#) voor de unieke website van deze woning met veel beeldmateriaal en [buurtinformatie](#)

Klik [hier](#) voor de dataroom met Stukken van het Kadaster, het Energielabel en documentatie

Klik [hier](#) voor de interactieve 2D en 3Dimensionale plattegronden

Klik [hier](#) voor de embedded movie

Klik [hier](#) voor de contactgegevens van Bighelaardij

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.880.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	landhuis
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	2009
Bouwperiode	2001-2010
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, alarminstallatie, tv kabel, airconditioning, zonnecollectoren, jacuzzi, rookkanaal, dakraam en glasvezel kabel

Energie

Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel, airconditioning en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2021 van Remeha, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	396 m ²
Perceeloppervlakte	2.440 m ²
Inhoud	1.455 m ³
Oppervlakte inpandige bergruimte	35 m ² Bergruimte oppervlakte
	26 m ²

Indeling

Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	vrij uitzicht en open ligging
---------	-------------------------------

Bergruimte

Garage	carport
--------	---------

Omschrijving

MET GRANDEUR, Joie de vivre

Exclusieve vrijstaande villa, een plek waar comfort en luxe samenkomen. Zelden komt een object voorbij wat helemaal af is. Een high-end villa welke alles heeft wat je je kunt wensen en bovendien ruimte biedt aan een groot gezin. Deze imposante villa is gebouwd in classic-mansion style, met gastenverblijf, veranda, wellness, professionele salon, buitenzwembad en garage.

De sfeervolle villa, welke in 2009 is opgetrokken en tussen 2022 en 2024 grondig verbouwd is, ligt in een "zeer centrale" omgeving. Het perceel is opvallend luxe uitgevoerd en

Allure van zeldzame klasse.

- elektrisch bedienbaar toegangshek met video intercom aan zowel de voor- als de achterzijde
- verwarming (cv-ketel 2021)
- energielabel A (44 zonnepanelen 2023)
- Zeer hoogwaardige afwerking
- verwarmd zwembad met warmtepomp (2023)
- domotica systeem
- alarm met camerabeveiliging
- Opladpunt voor een elektrische auto

Indeling

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de ruime entree met een prachtige voordeur. De bioscoop, lichte loungekamer en de riante woonkeuken, voorzien van zeer luxe Dekton werkblad en high end apparatuur, bieden veel comfort en zijn perfect voor gezellige familiemomenten. De vele raampartijen zorgen voor een overvloed aan licht, een fijne sfeer en een geweldig panoramazicht op de tuin. Meerdere openslaande deuren geven

toegang tot de welgevormde tuin.

De woning heeft een volwaardige beauty salon met een receptie en behandelkamer die uitermate geschikt is voor tal van andere toepassingen. Bijvoorbeeld als praktijkruimte, of chill-kamer voor de kinderen, en biedt perspectieven voor een kangoeroewoning voor mantelzorg of samenwonen met je kinderen. Tevens is er een zeer ruime multifunctionele ruimte welke gebruikt kan worden als bijvoorbeeld feestruimte, luxe stalling voor een auto of meerdere motoren of voor het maken van de ultieme mancave.

De begane grond is airconditioned.

Eerste verdieping

[Van het woonhuis]

De eerste verdieping wordt ontsluit met een ruime overloop die toegang biedt tot de ruime slaapkamers, luxueuze badkamer met een grote inloop douche, een dubbel bassin met wastafelmeubel en een kast. De masterbedroom, gelegen aan de voorzijde van het huis voor maximale privacy. Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.

[1e verdieping achterhuis]

Middels een eigen opgang treft u hier een zeer royale slaapkamer met een eigen walk in closet. Aan de andere zijde is nog een multifunctionele ruimte welke als atelier gebruikt wordt.

Tweede verdieping

Hier treft u nog een slaapkamer welke zich uitstrekt over de volledige lengte van de woning.

Tuin

De grote, onder architectuur aangelegde tuin (2023), biedt enorm veel privacy en is een oase van rust. Hier kunt u genieten van het verwarmde zwembad en de jacuzzi. De volledig uit eikenhout opgetrokken tuinkamer staat garant voor gezellige zomeravonden met vrienden en familie. Tuin is voorzien van een vol automatisch sproeisysteem en zeer luxe In-lite verlichting.

Tevens is er aan de achterzijde van het perceel een eigen in- en uitrit (toegang middels een elektrisch bedienbare poort) welke toegang geeft tot de parkeerplaatsen en de bergingen waar tevens nog meer ruimte is voor het overdekt stallen van een auto.

Bijzonderheden

Velddriel nabij de Maasrivier, is een prachtige, groene locatie om te wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Verder zijn er in het dorp; een goede basisschool en een kinderopvang. Op enkele minuten afstand bevindt zich; een 9 holes golfbaan, een jachthaven met recreatiegebied “De zandmeren” en het gezellige centrum van Kerkdriel met alle voorzieningen voor de dagelijkse behoeften.

Ook de ligging van deze villa is geweldig. Het ligt solitair op een ruim perceel met blijvend landelijk uitzicht over de weide. Alle voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer zijn op fiets - en autoafstand aanwezig. De uitvalswegen naar A59 en A2 zijn bijzonder goed bereikbaar. Op slechts 15 autominuten afstand bevindt zich de bruisende binnenstad van den Bosch.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Maasdriel</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 2025</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2024
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

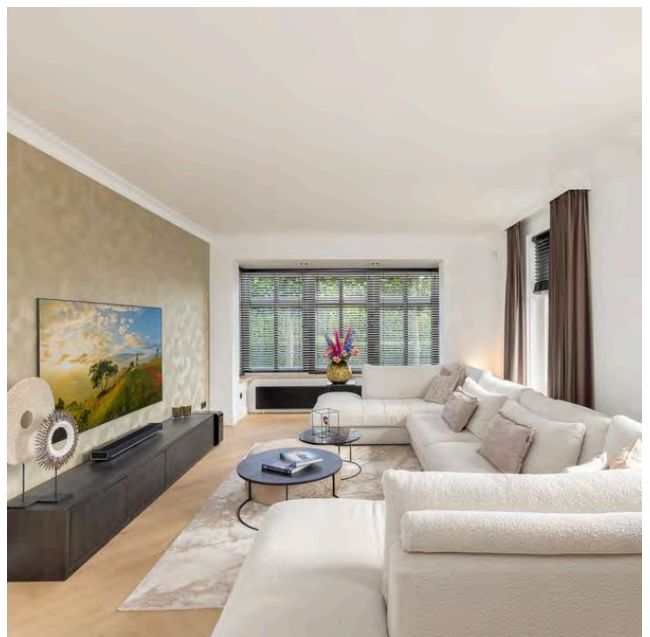
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

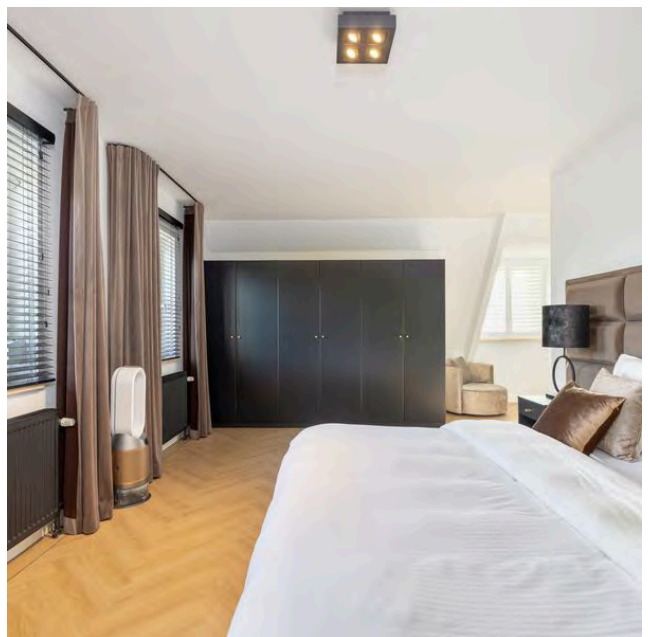
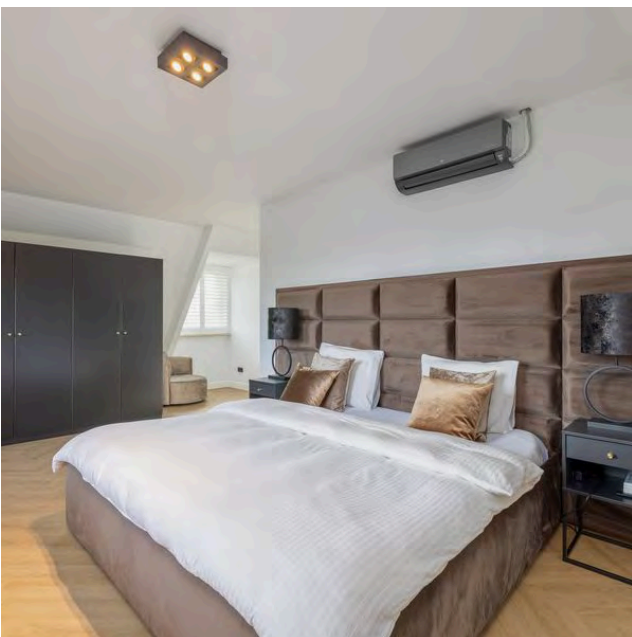
Pagina 4 van 34

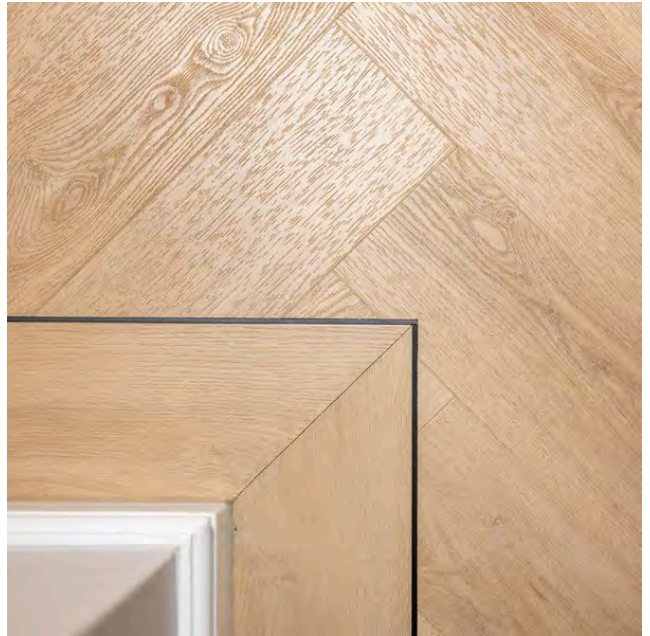
Foto's

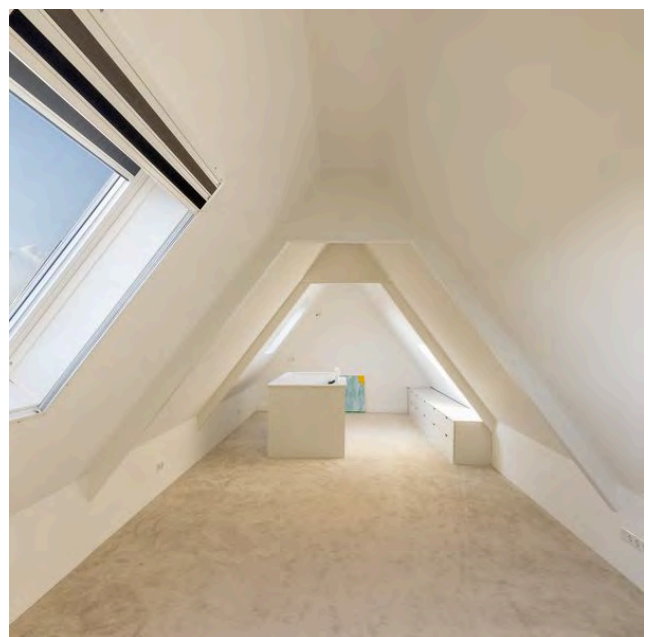
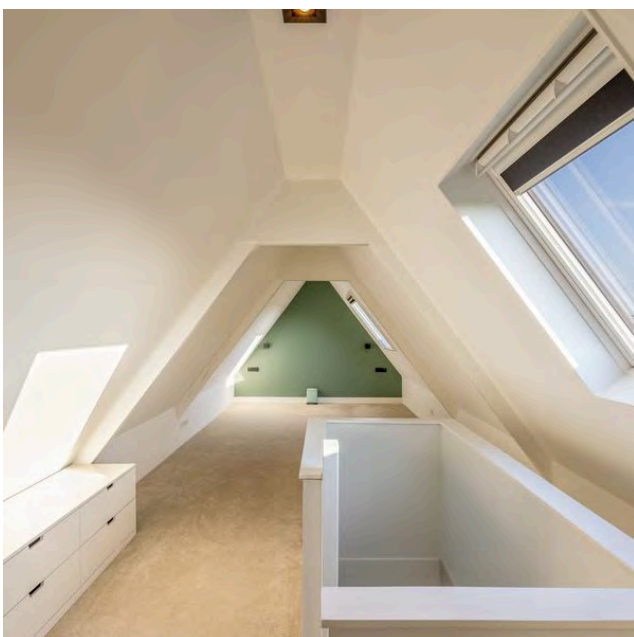
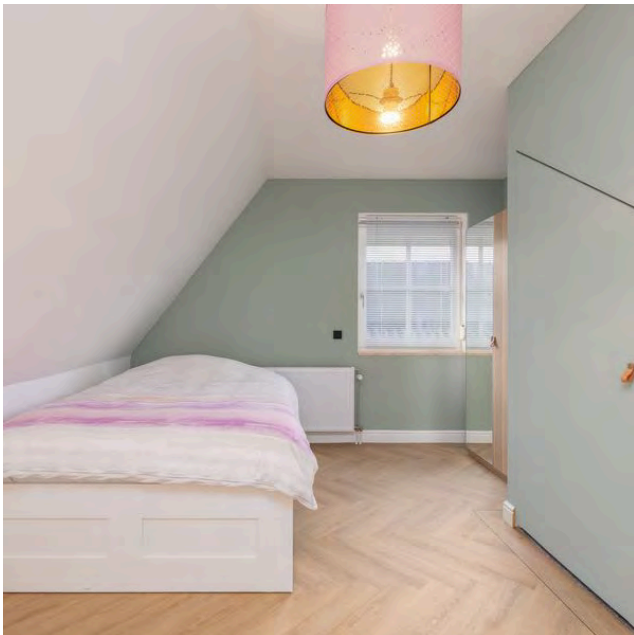
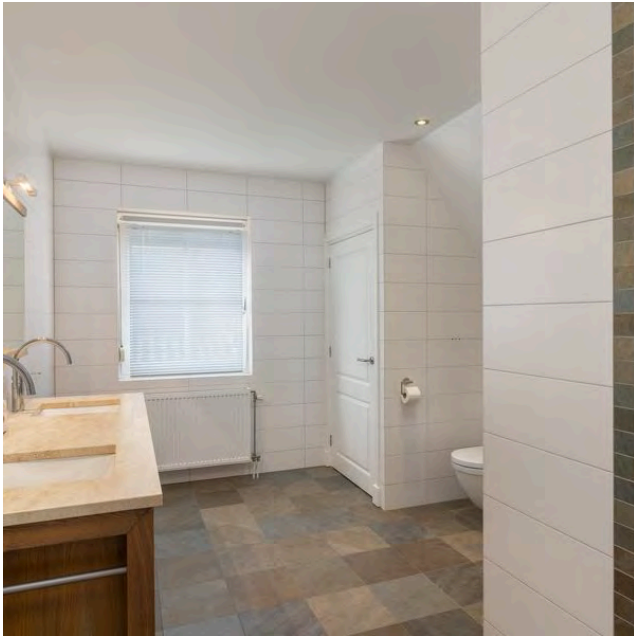


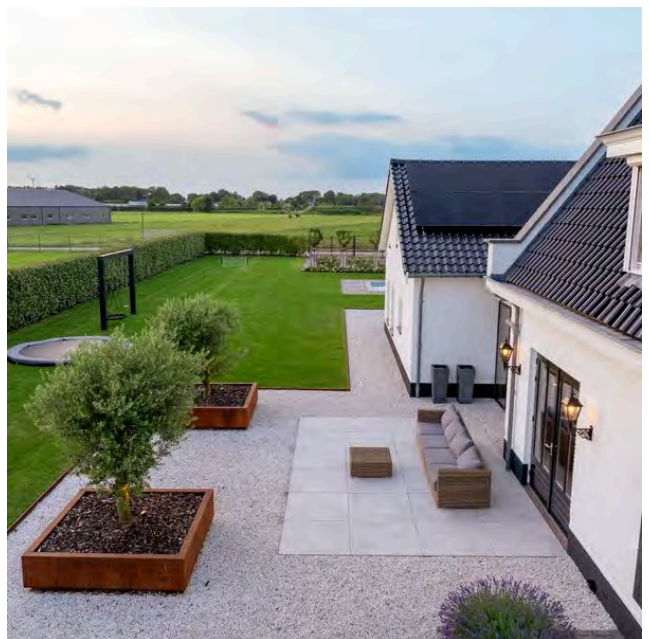


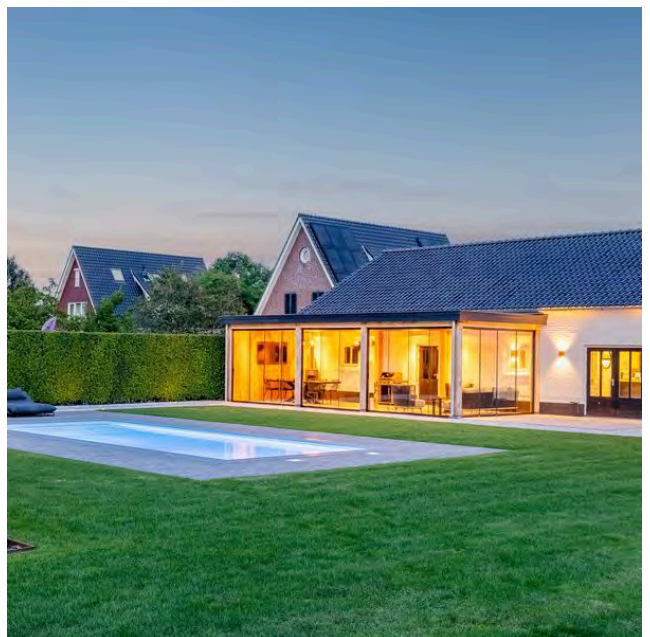


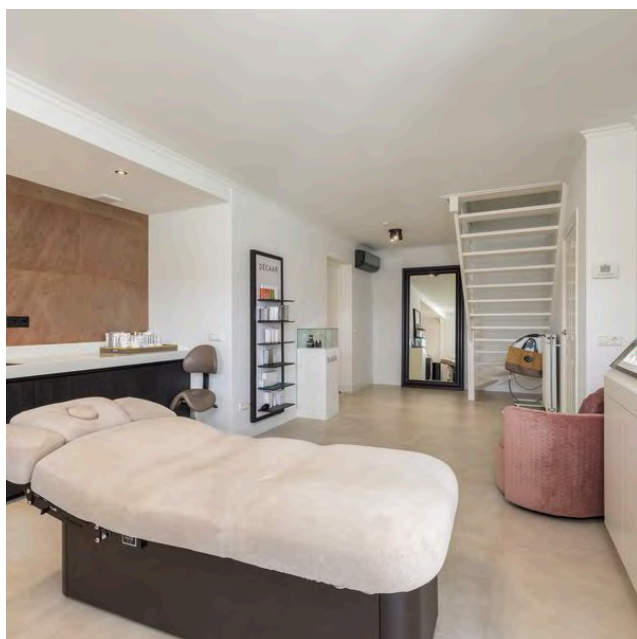
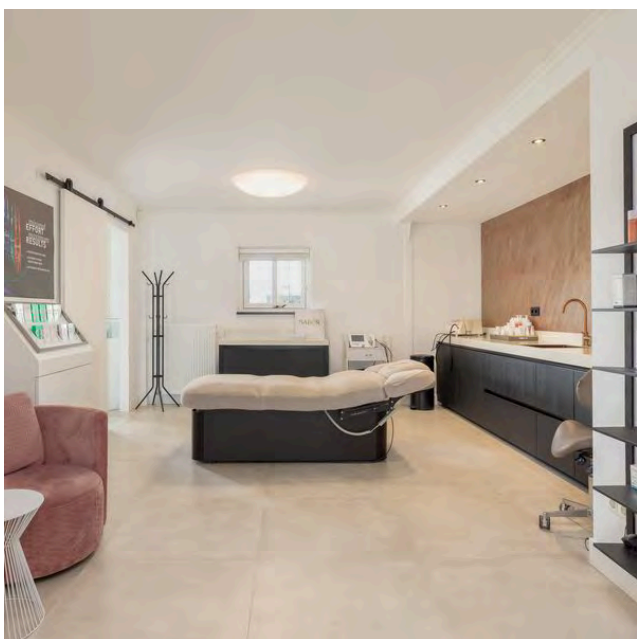
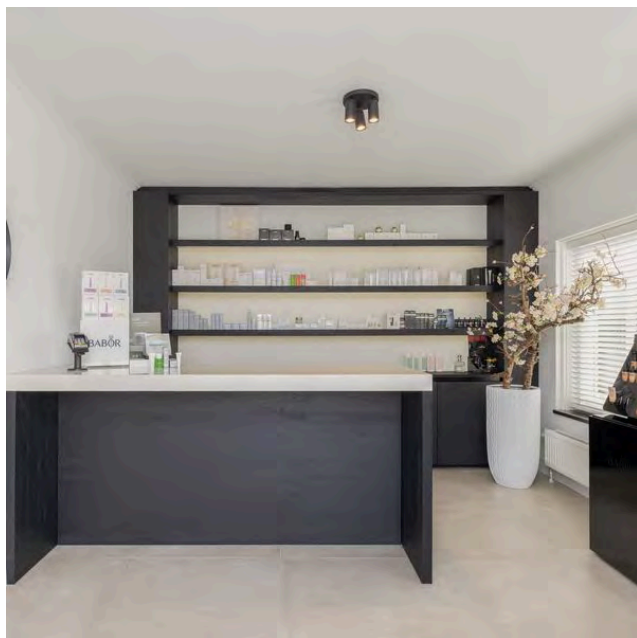
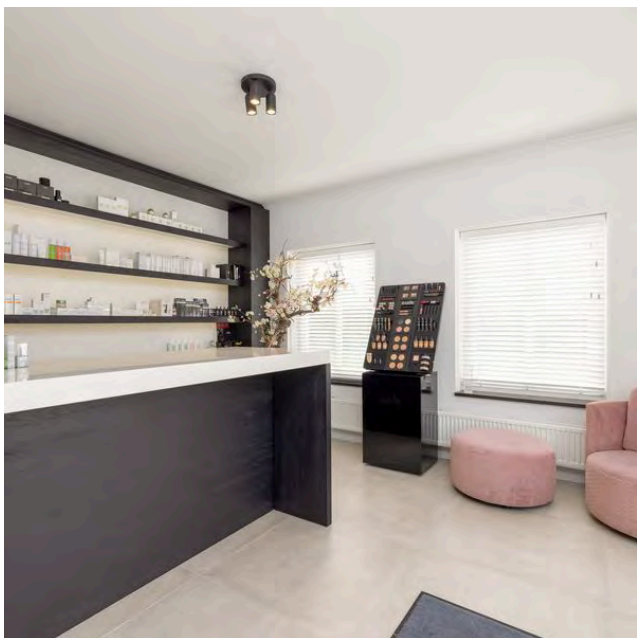


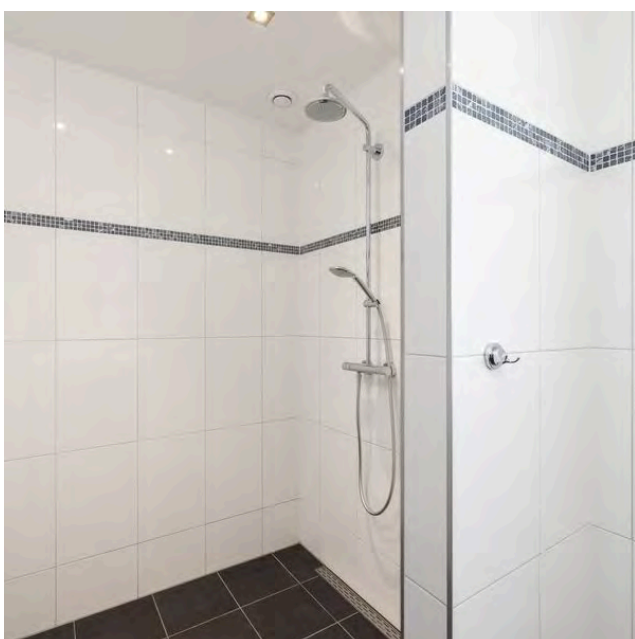
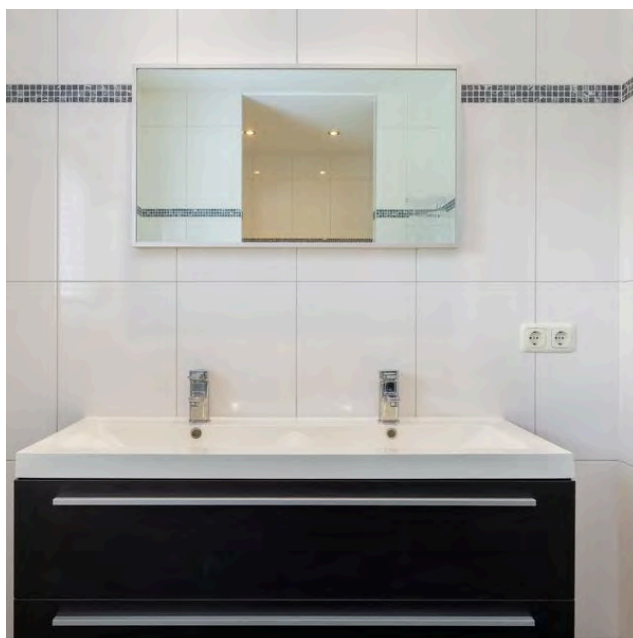
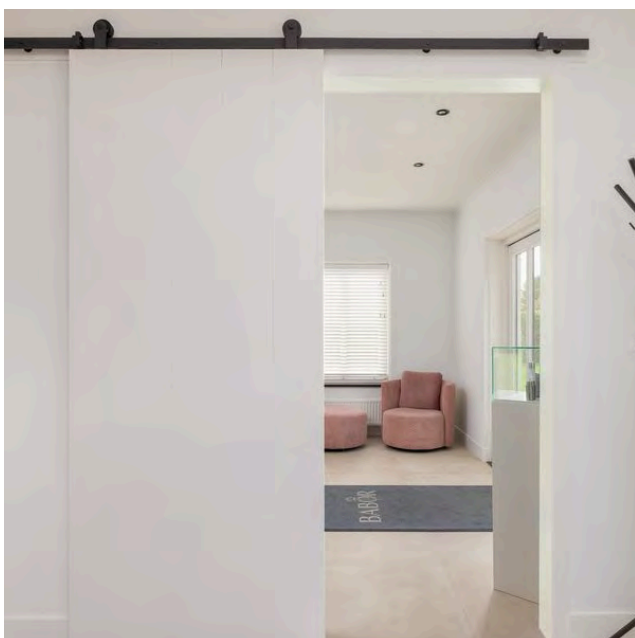
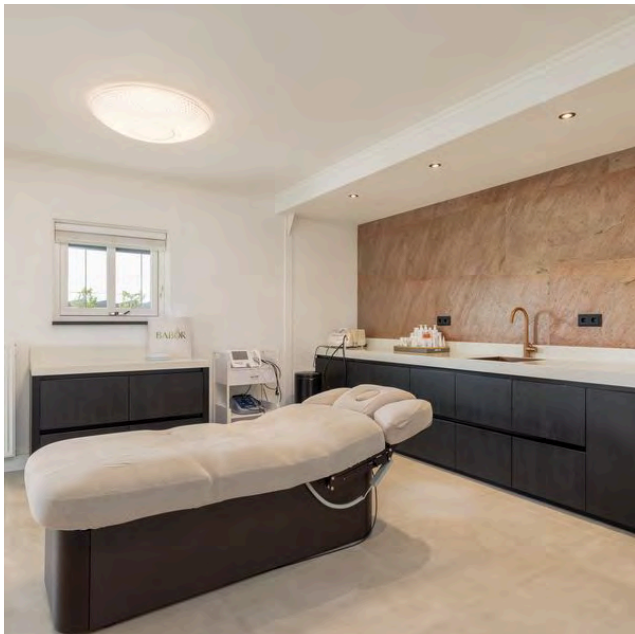


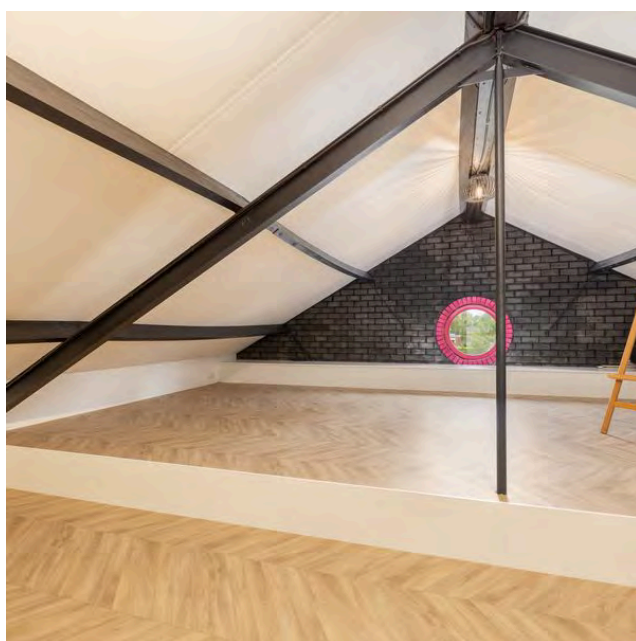
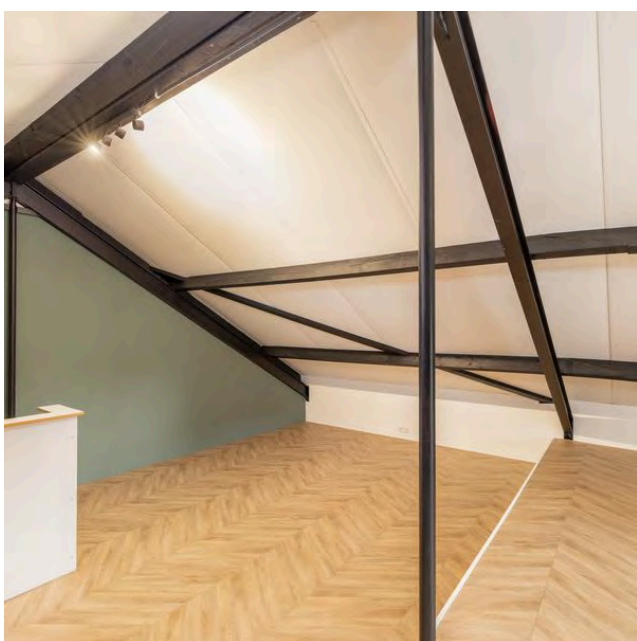
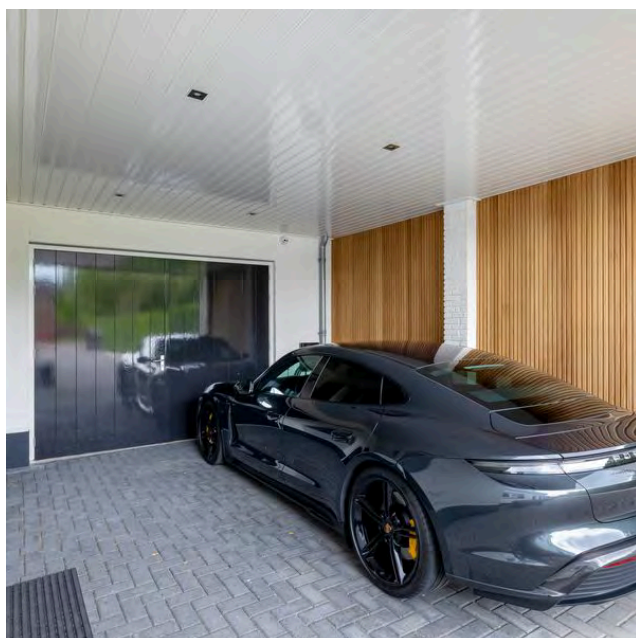
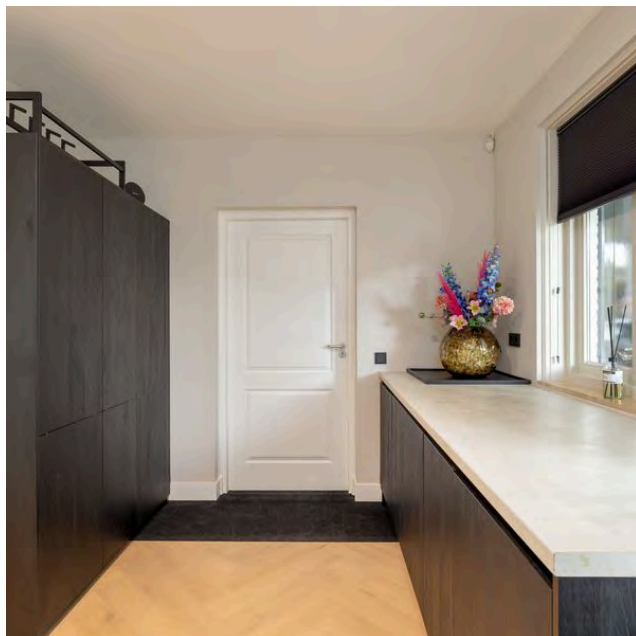










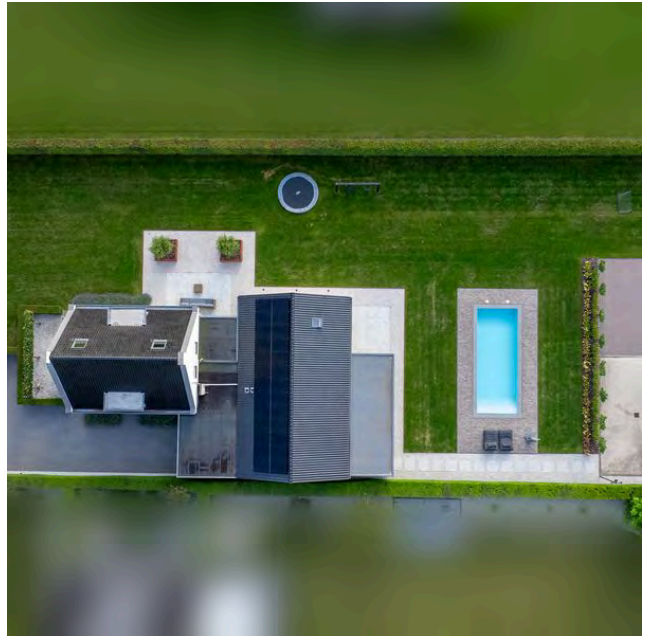










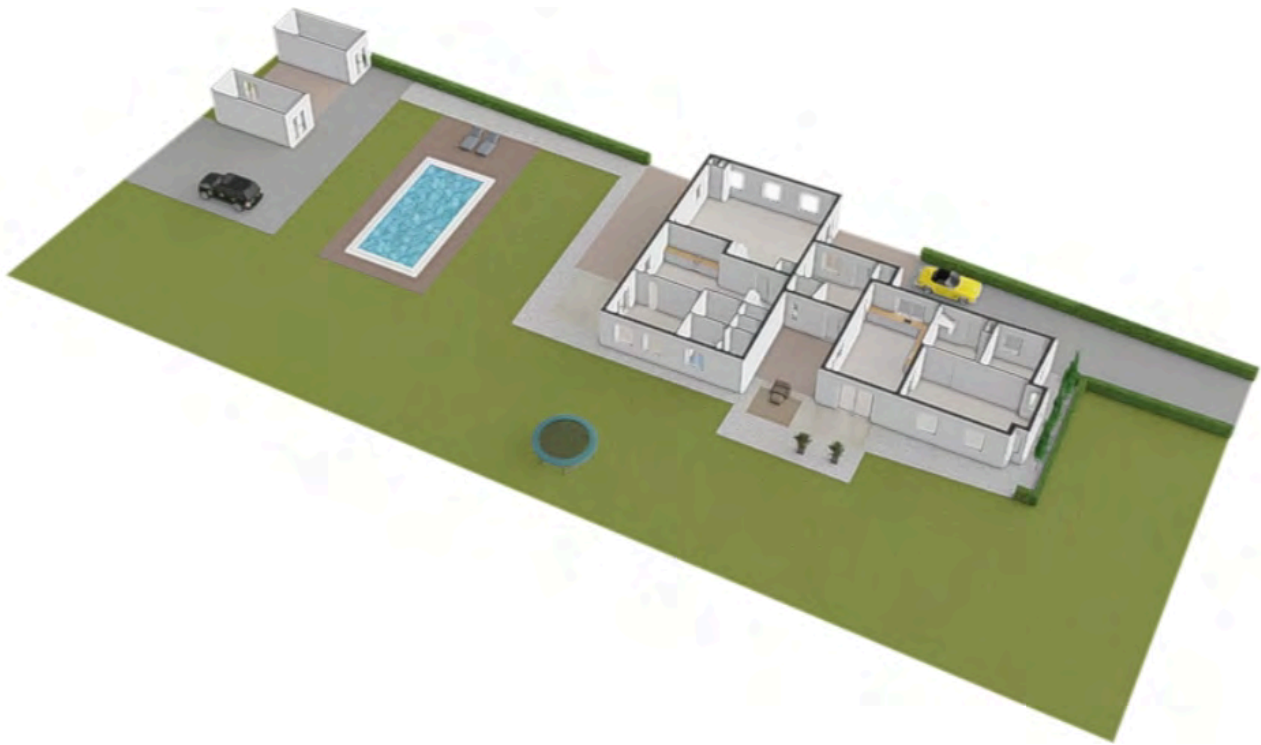




Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



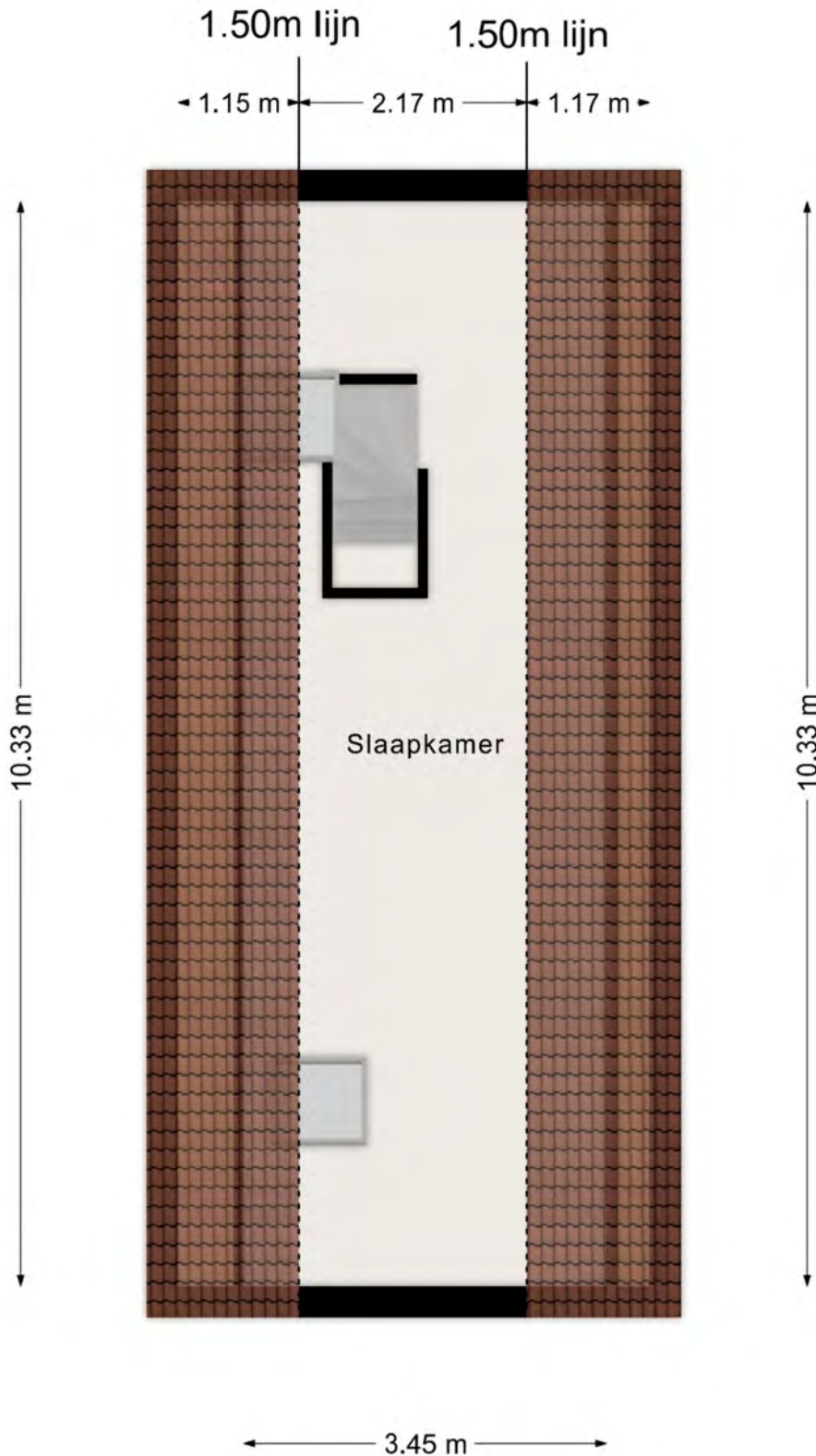
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



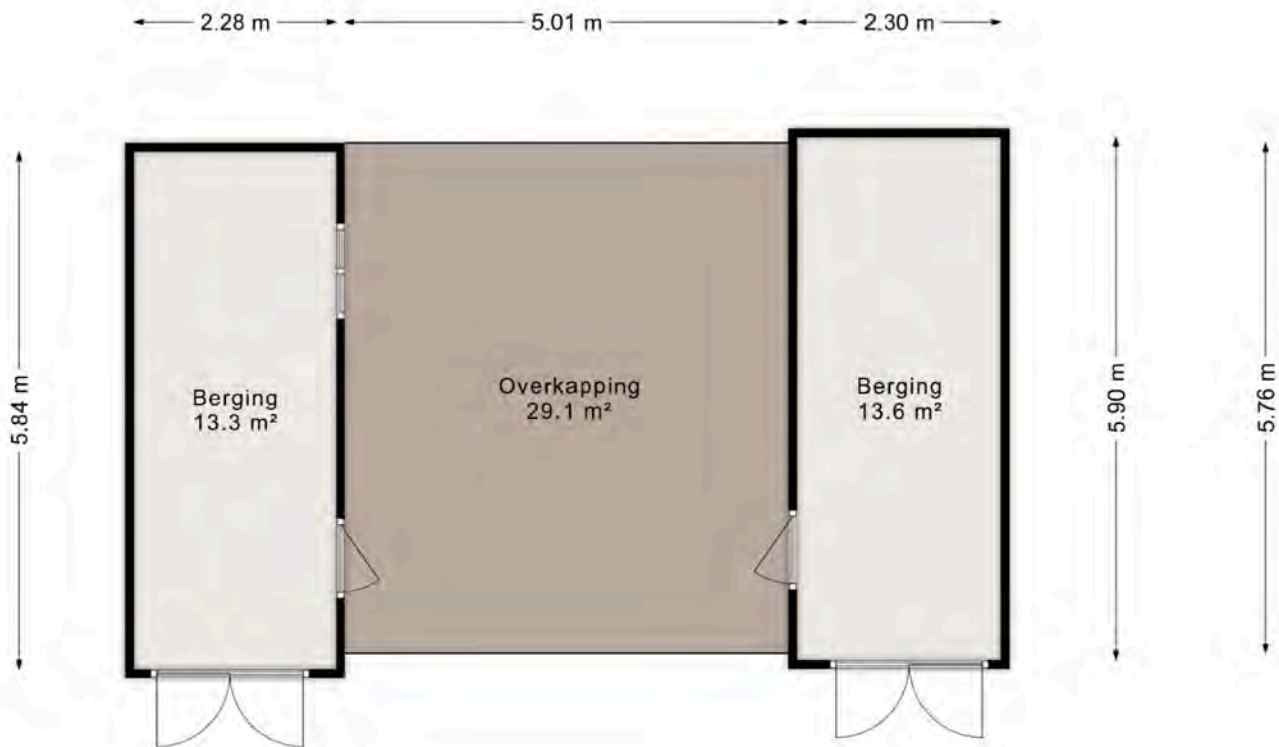
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



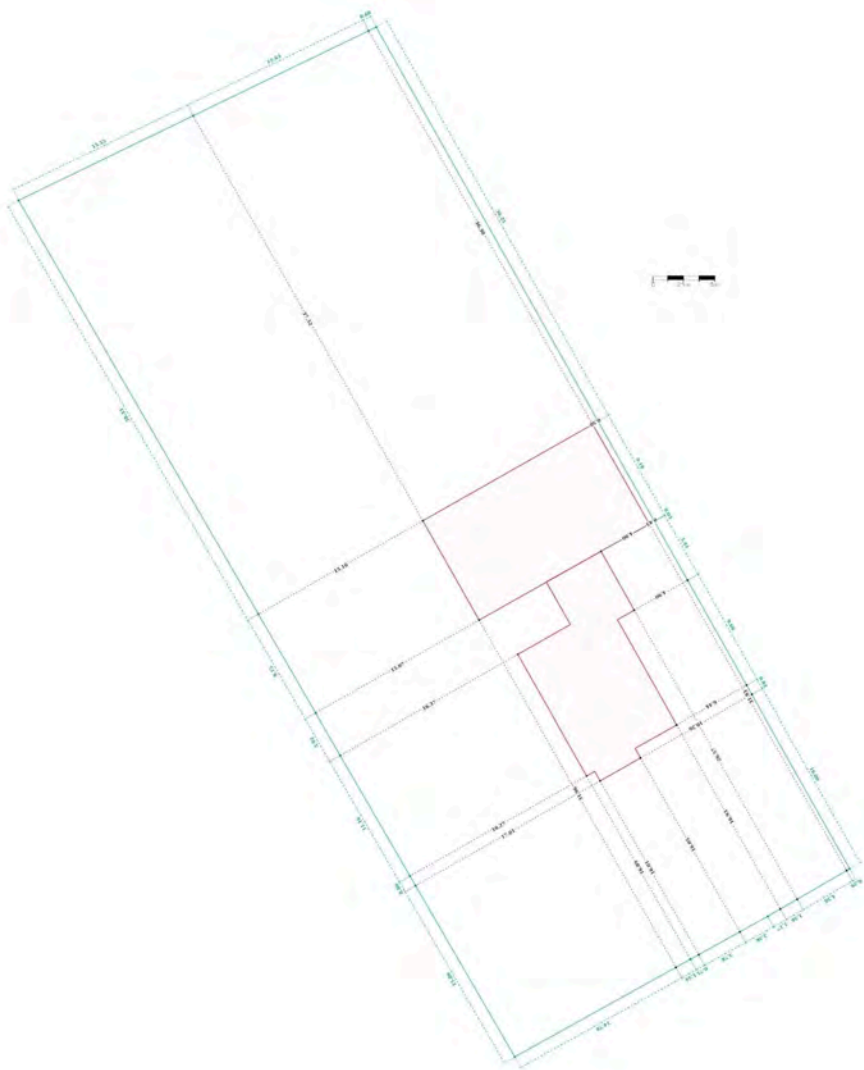
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond





Energie label woning

Provincialeweg 70

5334JJ Velddriel

BAG-ID: 0263010000009659

Energie label A

Veel besparingsmogelijkheden



Registratienummer 122733710
 Datum van registratie 01-02-2016
 Geldig tot 01-02-2026

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning	
	Bouwperiode	2006 t/m 2013	
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruiimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Fokke Spoelstra
 Examennummer 7589
 KvK nummer 62443909

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoeten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met [isolatie aan de buitenzijde](#) of de [binnenzijde van de gevel](#) (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. [Meer Info](#)

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruijnte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelsysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:


- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€1000	€8300	8 jaar	7%
	Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
	Zonnepanelen (4900 Wattpiek, 27 m2)	€850	€7300	9 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€270	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€800	€3100	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€360	€4600	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€310	€2800	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een vrijstaande woning van gemiddelde afmetingen in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.

(Bron: www.milieucentraal.nl)