



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Vrijstaande
dorpvilla
op huisterp



Beneden-Leeuwen
Brouwersstraat 38

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



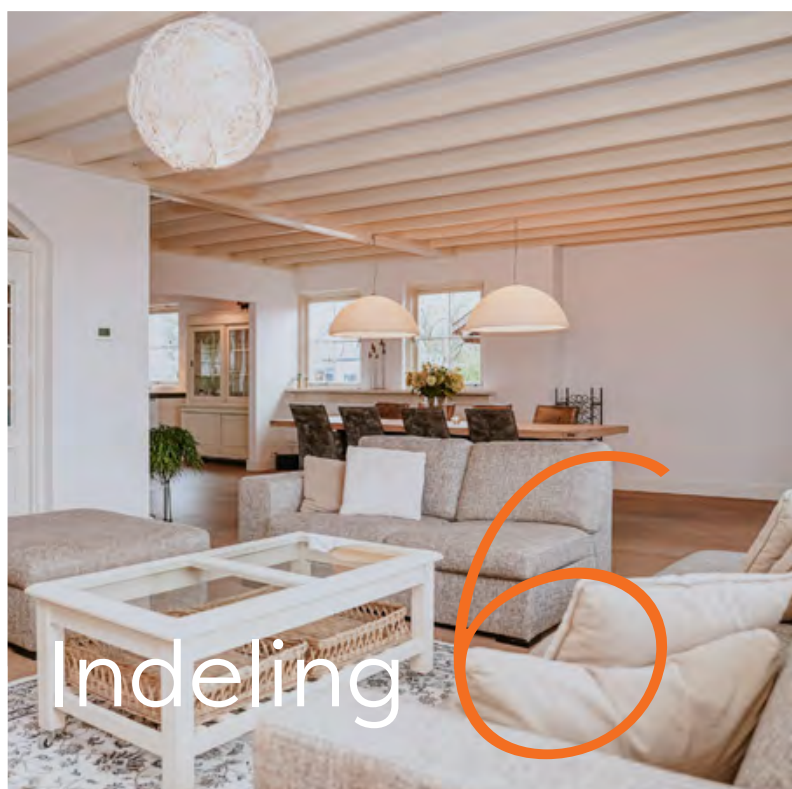
Beneden-Leeuwen

4



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

30



Plattegronden

32





Vraagprijs € 799.000,- k.k.

Karakteristieke vrijstaande villa

Aan de rand van het dorp, op de hoek van de Brouwersstraat en de Van Heemstraweg, staat deze markante vrijstaande villa uit 1976. Gelegen op een terp, met een groene haag en een royaal gazon rondom, straalt dit huis van buiten al de rust en ruimte uit die je binnen ook meteen voelt.

De woning biedt volop leefruimte: een lichte woonkamer met sfeervolle houthaard, een royale keuken met kookeiland en meerdere extra kamers die flexibel inzetbaar zijn voor werk, hobby of zelfs mantelzorg. Boven vind je vier ruime slaapkamers en een grote overloop. De tuin is een echt buitenparadijs met verhoogd terras onder het bijzondere overstek, waar je heerlijk beschut zit. Ook aan praktisch gemak is gedacht: een kapschuur met garage en carport, een afsluitbaar perceel met eikenhouten poort en ruimte genoeg voor meerdere auto's.

Een plek die meebeweegt met jouw toekomst

Deze woning geeft je vrijheid en mogelijkheden: een praktijk aan huis, een eigen fitnessruimte, een plek voor een inwonende ouder of gewoon extra ruimte voor kinderen en hobby's – het kan hier allemaal.

Een omgeving in transformatie

Wat dit huis nóg aantrekkelijker maakt, is de nieuwe toekomst van de directe omgeving. De Van Heemstraweg, van oudsher een doorgaande weg, krijgt een heel ander karakter. Met de

komst van rotondes, een verkeerslicht, nieuwe woonwijken en het appartementencomplex in de oude Boterfabriek wordt dit deel van de weg veel rustiger en juist dorpser. Minder doorgaand verkeer, meer woonsfeer en levendigheid – precies de ontwikkeling die dit huis en de buurt nog aantrekkelijker maakt.

Comfort, stijl en volop leefruimte

Alles binnen handbereik

Binnen enkele minuten fiets je naar school, de supermarkt, sportclubs of een gezellig restaurant in het dorpshart. Met de centrale ligging ben je bovendien in 30-45 minuten in Utrecht, Den Bosch, Nijmegen, Arnhem of Eindhoven. Met de verbinding met het openbaar vervoer in de straat en het NS-station in Tiel op 15 autominuten, ben je uitstekend verbonden.

Een huis met een hart

De huidige bewoners hebben hier met veel plezier gewoond. En dat voel je meteen als je binnenkomt: dit huis is warm, royaal en klaar om nieuwe bewoners welkom te heten.





Beneden-Leeuwen

In het schilderachtige land van Maas en Waal ligt het charmante dorp Beneden-Leeuwen. Dit dorp, dat al sinds de Romeinse tijd bewoond is, biedt een rijke geschiedenis en een levendige gemeenschap. Stille getuige is de Zandstraat die het dorp van west naar oost doorkruist. Windkorenmolens de Wielewaal die boven Beneden-Leeuwen uittorent, vertelt het verhaal van wonen, werken en leven met het water. Net als het landschap met de imponerende dijken en de idyllische dorpjes in de omgeving.

Centrumfunctie

Met bijna 7000 inwoners is Beneden-Leeuwen de grootste plaats in de Gemeente West Maas en Waal. Door deze centrumfunctie kent het dorp een hoog voorzieningenniveau en een gezellig winkelhart met onder andere een Hema. Er zijn twee basisscholen en een middelbare school met (onderbouw) vmbo, havo en vwo. Daarnaast biedt het dorp een rijk cultureel leven met diverse business clubs en ondernemersverenigingen, tal van sportverenigingen met een divers aanbod zoals tennis (LEWABO), volleybal, voetbal, turn- en gymnastiek, kickboksen en er zijn ook 4 sportscholen met personal trainers. Daarnaast kunnen de liefhebbers van bridge, hengelen en scouting hier ook aan hun trekken komen.

In het land van Maas en Waal

Recreatie en natuur

Het rivierenlandschap rondom Beneden-Leeuwen biedt niet alleen prachtige vergezichten, maar ook tal van recreatiemogelijkheden op en rond het water. Waterrecreatiegebied De Gouden Ham, een van de grootste van Nederland, ligt op steenworp afstand. De vele pontjes en veerponten verbinden de wandel- en fietsroutes in de omgeving, waardoor u eindeloos kunt genieten van de natuur.

Centraal in Nederland

Beneden-Leeuwen ligt centraal in Nederland binnen de stedenvierhoek Arnhem – Nijmegen – 's-Hertogenbosch – Utrecht. Studentenstad Nijmegen bevindt zich op nog geen half uurtje rijden en via de A15 – A2 is Utrecht in een kleine drie kwartier bereikbaar. NS-station in Tiel bevindt zich op 15 minuten met de auto.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Vrijstaand
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1976
Ligging	Aan de rand van Beneden-Leeuwen, de dorpskern met (basis)scholen, supermarkt, winkels en horecagelegenheden ligt op fietsafstand.
Bereikbaarheid	Beneden-Leeuwen ligt centraal in Nederland. De A15 is op 5 autominuten afstand en de A73 een klein kwartier. Studentenstad Nijmegen en het gezellige Den Bosch liggen op een half uur rijden.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	255 m ²
- overige inpandige ruimte	13 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
- externe bergruimte	15 m ²
Inhoud	1.043 m ³
Perceeloppervlakte	870 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2 verdiepingen + bergzolder

Bijzonderheden	Vrijstaande woning op woonterp
----------------	--------------------------------

Unique buying reasons (UBR):	• Markante villa op terp met royale tuin en verhoogd terras. • 255 m² woonoppervlak met flexibele indeling en 4 slaapkamers. • Ruimte voor kantoor/praktijk aan huis of mantelzorg. • Afgesloten perceel met poort, garage, carport en kapschuur. • Rustiger en dorpser wonen dankzij de herinrichting van de Van Heemstraweg. • Voorzieningen, sport en horeca op fietsafstand.
------------------------------	---

Globale gegevens

Parterre	Hal, woonkamer, woonkeuken, werkkamer, achterentree (thans gym), wasruimte en toilet.
Eerste verdieping	Overloop, vier slaapkamers, badkamer. (Berg)zolder via vlizotrap bereikbaar.
Tuin	Voorterrein, kapschuur/garage met carport, tuin en verhoogd terras onder overstek.



Begane grond

Hal

Het hart van het huis waar alle vertrekken op uitkomen. De openslaande deuren geven toegang tot het terras. De open houten trap in het midden onderstreept het royale, ruimtelijke gevoel.

Toilet

Voorzien van fonteintje en automatische verlichting.





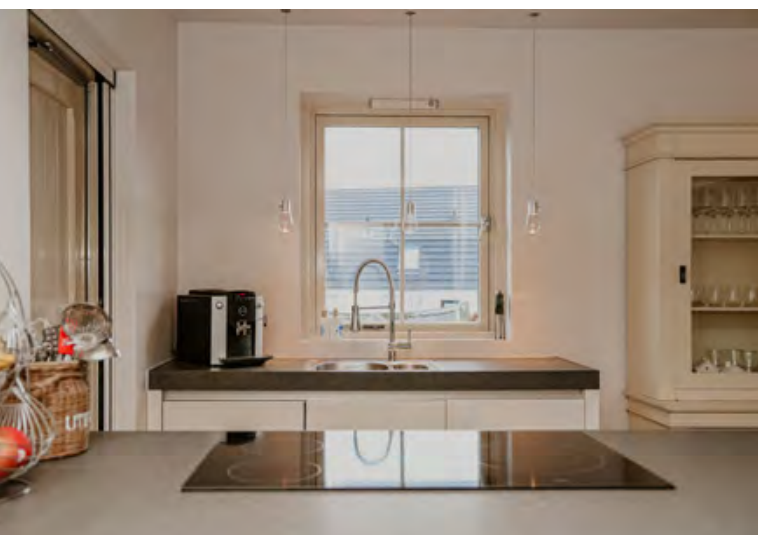
Woonkamer

Een heerlijke woonkamer waar de houthaard in de schouw en de eikenhouten vloer een warme sfeer creëren. De openslaande deuren naar het terras en de hal maken de living licht en ruimtelijk. Het woongedeelte loopt over in de eetkamer.









Keuken

Een fijne keuken om lekker te koken. Het kookeiland is omgeven door twee wandopstellingen met alle benodigde voorzieningen. De authentieke staldeur geeft toegang tot het terras.







Werkkamer

Ruime (circa 22 m²) prettige werkkamer die eenvoudig een andere bestemming kan krijgen.

Praktische indeling en toekomstig bestendige mogelijkheden

Dit huis is gebouwd met flexibiliteit in gedachten. Wilt u een kantoor of praktijk aan huis, een extra speelruimte of een ouder of kind laten inwonen, alles is mogelijk. De gym, waskamer en werkkamer kunnen eenvoudig worden samengevoegd waardoor bijvoorbeeld een mantelzorgwoning kan worden gecreëerd. De aansluiting voor een tweede badkamer zijn reeds aanwezig in de waskamer.





Gym

In deze ruimte bevindt zich eveneens een ruime volledig afsluitbare kastenwand (3 deuren) en is voorzien van 2 toegangsdeuren waarvan 1 een staldeur betreft.

Strijk/wasruimte

De strijk/wasruimte met wasmachine aansluiting en alle benodigde aansluitingen voor een eventuele tweede badkamer.



Eerste verdieping

Overloop

Lichte royale overloop. Het daglicht valt binnen door de dakkapel.

Badkamer

De badkamer met dakkapel is voorzien van een ligbad, inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.

Vier slaapkamers

Aan de rechterzijde van de trap bevinden zich twee zeer royale slaapkamers met diepe vensterbanken, dakkapel en vaste kastenwanden. In één van de kamers bevindt zich de vlizotrap

naar de zolder. Aan de linkerzijde van de trap bevinden zich twee kinderkamers, die voorzien zijn van diepe inbouwkasten.

De vier ruime slaapkamers en grote badkamer maken dit huis ideaal voor gezinnen. Mocht u toch nog ruimte tekortkomen? De grote overloop biedt ruimte voor een extra (werk-/slaap) kamer of eventueel kan een vaste trap naar zolder worden gecreëerd.

(Berg)zolder

De zolder is 2.15 meter hoog en bereikbaar via vlizotrap.













Buiten

Poort

Een elektrische, op afstand bedienbare, eikenhouten poort met een separate loopdeur geven toegang tot het voorterrein. Hier is parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Kapschuur

Met overstek en ruime carport. De schuur heeft de landelijke vormen van een kapschuur.

Tuin

Een groene haag omhult de uitgestrekte tuin. In de tuin zelf zorgen diverse hagen, struiken in groepjes en verschillende bomen voor een landelijk en speels accent. De tuin is voorzien van beregeningsinstallatie rondom en druppelslang in de beukenhaag. Bedienbaar op afstand.

Terrassen

Toen de tuin enkele jaren geleden werd verhoogd, is de oorspronkelijke terp (verhoging) vergroot. Op deze terp is een royaal terras gesitueerd aan de achterzijde en zijkant van de woning. Aan de voorzijde van de woning, aansluitend aan de woonkamer, bevindt zich een ruim terras voorzien van brede trappen naar het gazon.

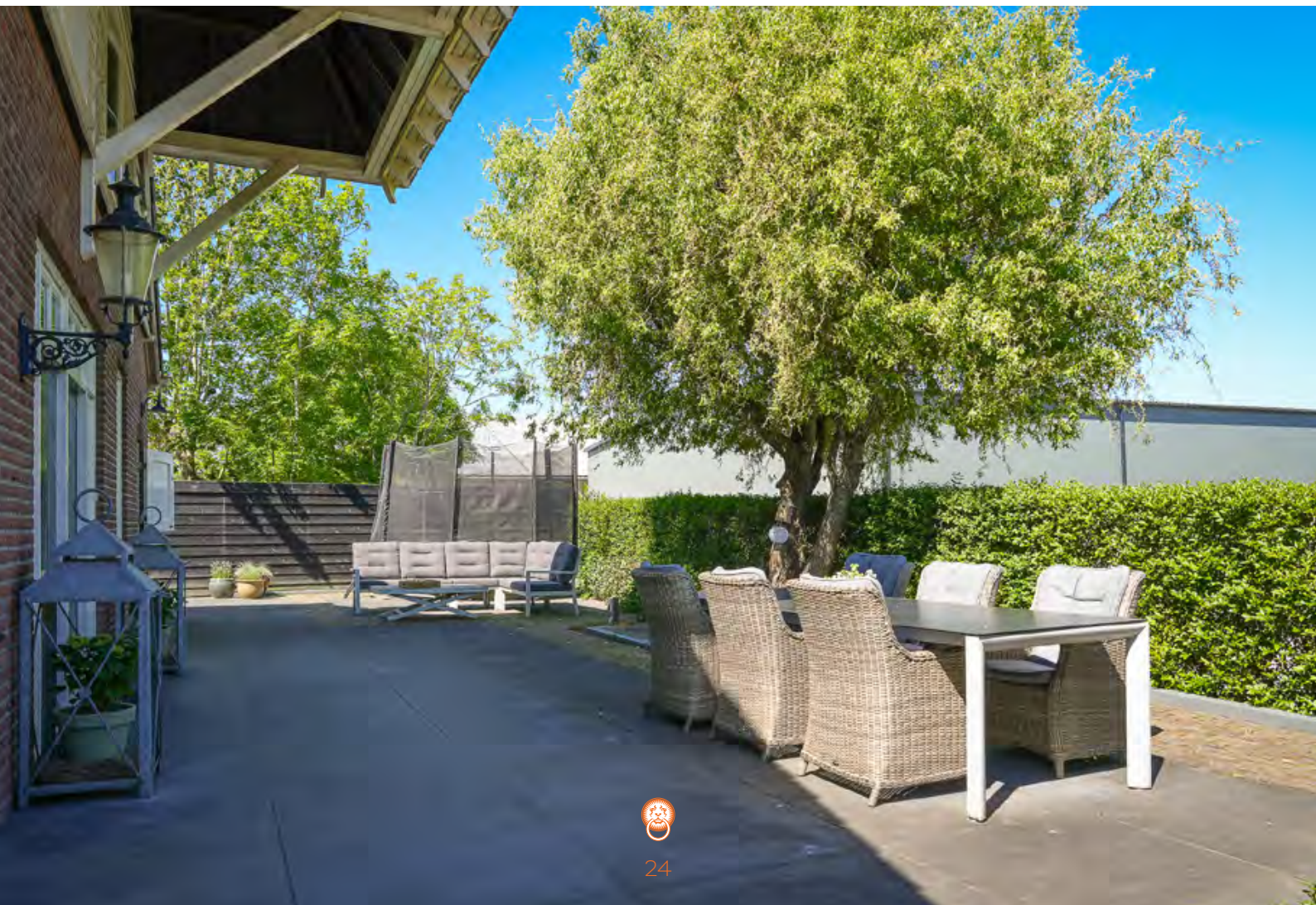
Overkapping

Aan de zijkant van de woning is een overkapping. Een ideal plek voor het opbergen van een aantal kuub haardhout en de kussens van het tuinmeubilair.



















Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder samengesteld dak met overstek.
Fundering	De woning is gefundeerd 'op staal' (vaste grondslag).
Vloeren	De vloeren op de begane grond en de eerste verdiepingsvloer zijn van beton, de tweede verdiepingsvloer is van hout.
Gevels en binnenmuren	Alle gevels zijn opgetrokken in een geïsoleerde spouwmuurconstructie.
Kap	De kap is op de eerste verdieping en gedekt met pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming geschiedt middels een cv-installatie (Remeha Calenta 35S, bouwjaar 2018), in de woonkamer is een houthaard aanwezig. Warm water via een elektrische boiler (Remeha, bouwjaar 2020).
Isolatie	Het huis beschikt over gevelisolatie, deels dakisolatie en dubbele beglazing.
Energie label	C (geldig tot 14-05-2027)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is in 1976 gebouwd 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 Wamel, sectie G, nummer 1330, groot 870 m².



Plattegronden

Begane grond



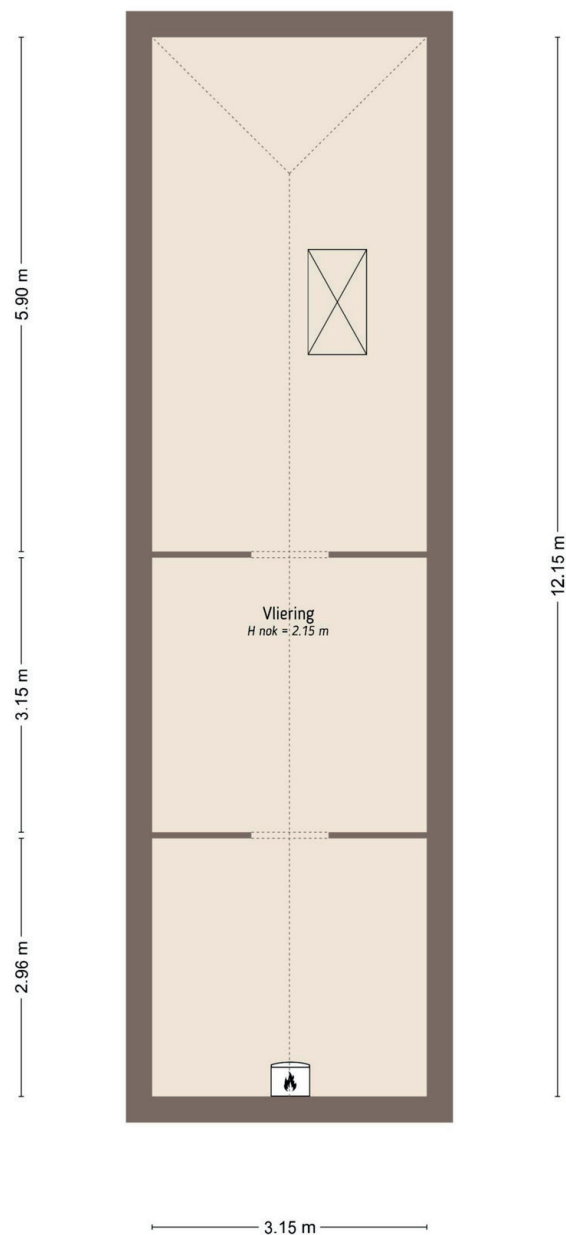
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Vliering

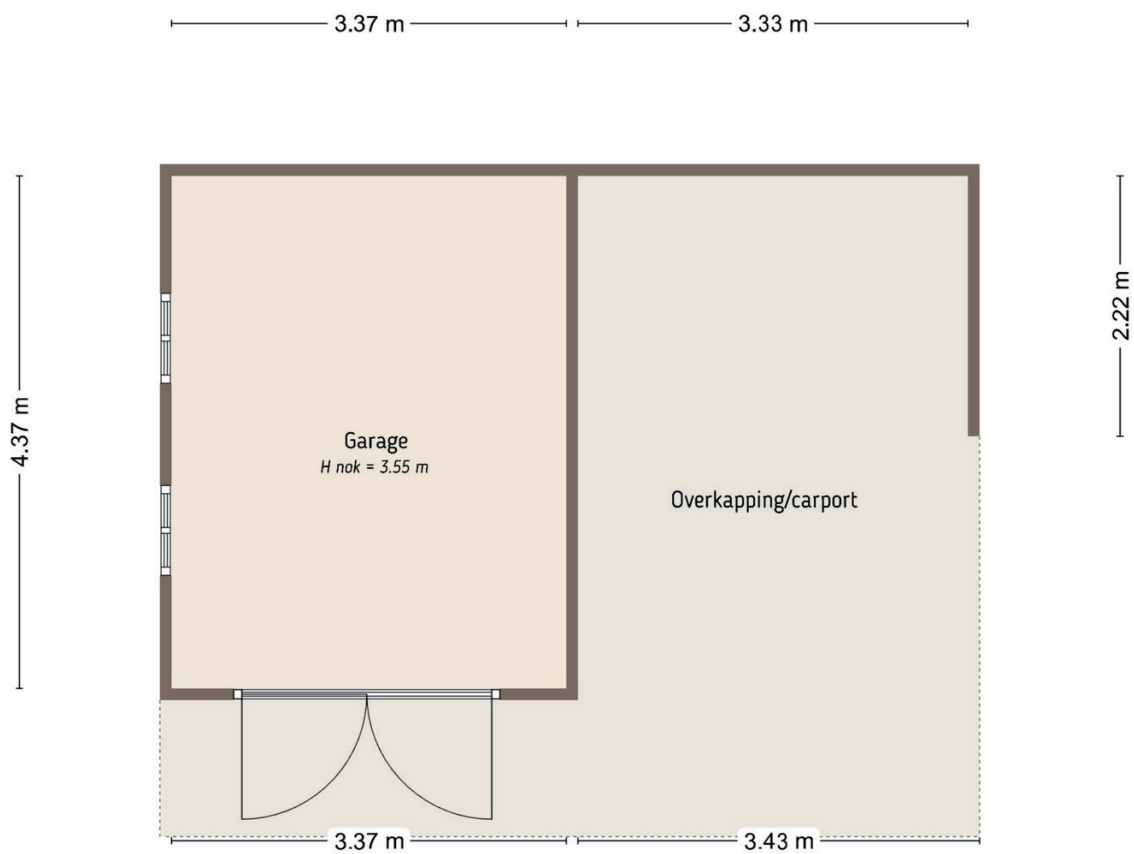


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



Plattegronden

Garage



Plattegronden

Situatie



Interesse? Neem contact op met:

Hilde Kuus
NVM Register Makelaar Taxateur

088 - 00 44 2 44
info@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 West Maas en Waal, tel. 14 0487, www.westmaasenwaal.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



Heerewardenstraat 34A
6624 KK Heerewarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NL001929266B67