



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Unieke architectuur
op landelijk
ingericht perceel

Boven-Leeuwen
Trambaan 3B

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Boven-Leeuwen



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Boven-Leeuwen Trambaan 3B

Vraagprijs €735.000,- k.k.

Fantastisch wonen met en in de natuur

Half-verdiept en uniek, hier word je verrast door de hoeveelheid ruimte en lichtinval. Ingetogen aan de voorzijde, achter open en tuingericht. Deze half-vrijstaande woning maakt onderdeel uit van een fraai ensemble van drie architectenwoningen, in 2005 gebouwd voor-en door drie architecten, op een landelijk ingericht perceel van totaal 3.505 m². De woning is bewust zon- en schaduwgericht geplaatst, met optimale beleving van groen en privacy. Doordat de woning half verdiept is gebouwd is de slaapverdieping in de zomer heerlijk koel; in de winter wordt warmte juist vastgehouden. Kom kijken en laat je verrassen.

Doordacht niveauspel

Via een langzaam oplopend grastalud arriveert u bij de gezamenlijke entree met vestibule, gedeeld met één van de burens. Komt u in uw eigen woning, dan biedt een lange hal met vide en imposante glaspui een doorkijk naar de lager gelegen patio. Een lesteenvloer loopt door tot in de keuken, waar het eikenhout een aangename sfeer schept tussen de strakke lijnen.

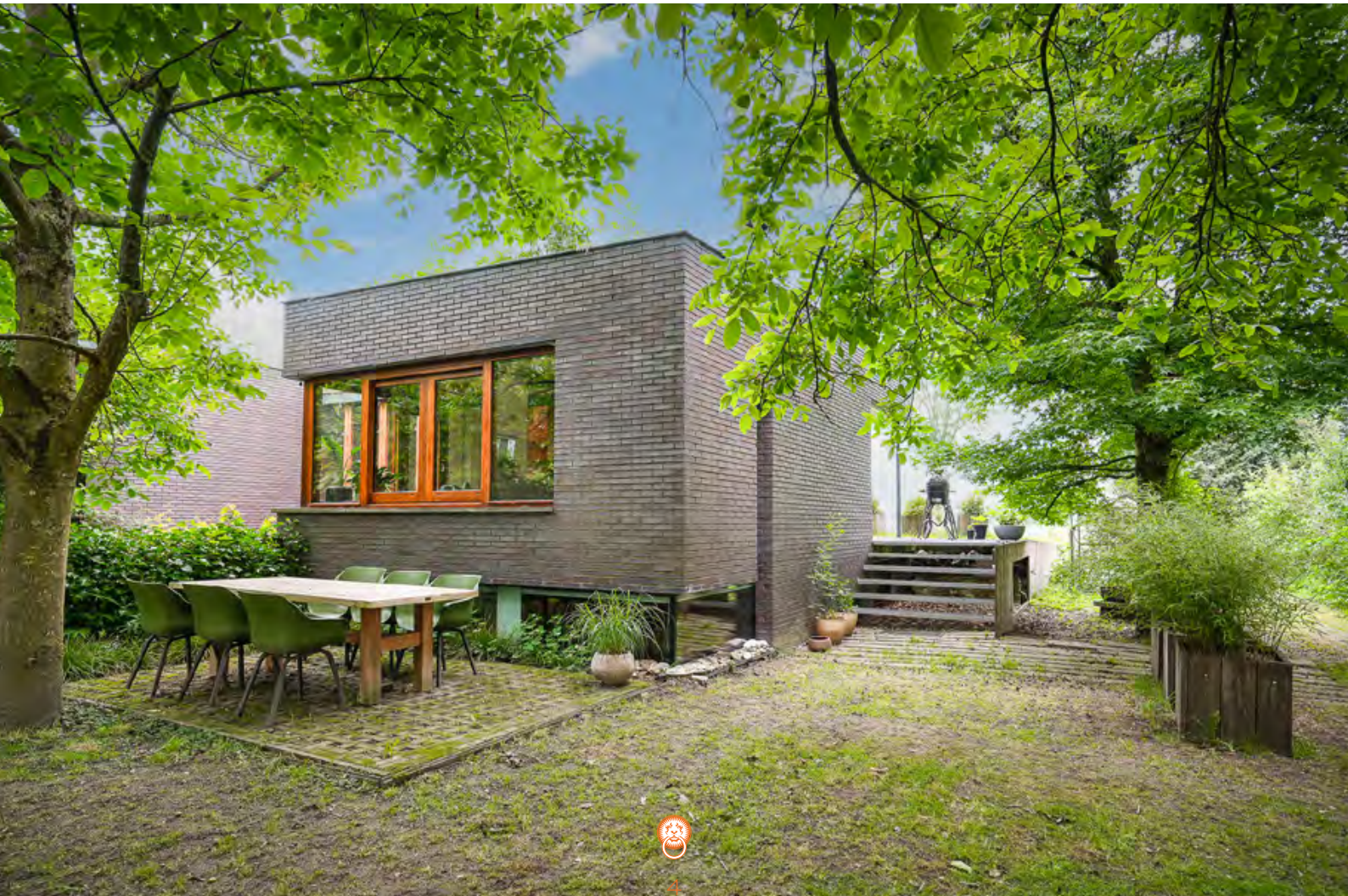
De oplettende kijker ziet een mooi patroon van ramen die vanuit de keuken naar de living steeds breder worden. Let ook op de schuiframen die de woonkamer met de tuin verbinden en de geheel te openen harmonica-pui naar de veranda (ideaal als tweede ingang), met van daaruit de trap die afdaalt naar de tuin. De living biedt hierdoor een ongekennde buitenbeleving met schitterend tuinzicht. De lager liggende verdieping, koel en beschermd, biedt verrassend veel ruimte. Met vier slaapkamers, waarvan een met toegang naar de patio, alsmede een royale en luxe badkamer waar een vrijstaand ligbad centraal staat..

Appartementsrecht

De drie woningen op het terrein vormen gezamenlijk VvE Trambaan 3 Boven-Leeuwen. Hierdoor wordt deze woning verkocht als appartementsrecht waarin onder andere afspraken over gezamenlijke ruimtes zijn vastgelegd. Elke eigenaar heeft een privé-tuin met eigen terras(sen). De tuin aan de voorzijde biedt gezamenlijke parkeervoorzieningen, fietsstalling en boomgaard. Als eigenaar van een appartement wordt u lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE), waaraan u een maandelijkse bijdrage aan betaalt. Uit deze bijdrage wordt o.a. een deel van het onderhoud en de opstalverzekering geregeld, zodat u daar geen aanvullende kosten voor heeft.

*Een woonavontuur
wordt werkelijkheid*







Boven-Leeuwen

Boven-Leeuwen aan de Waal

Boven-Leeuwen vormt samen met Beneden-Leeuwen het vroegere "Leeuwen". Inmiddels zijn we een aantal gemeentelijke herindelingen verder en maakt het dorp deel uit van de grote gemeente West Maas en Waal. Het dorp telt ruim tweeduizend inwoners. Er is een basisschool en er is een breed aanbod aan (sport)verenigingen waaronder tennis en voetbal. Kulturhus D'n Dulper is het bruisende hart van het dorp. Vele verenigingen uit Boven-Leeuwen en uit de omgeving maken gebruik van de faciliteiten van dit multifunctionele gebouw.

Druten en Beneden-Leeuwen dichtbij

Het naastgelegen Druten biedt met ruim 12.000 inwoners een breed aanbod aan horeca, winkels en een multifunctioneel centrum met onder andere een bibliotheek en theater. Ook in Beneden-Leeuwen, treft u een breed aanbod voorzieningen met scholen en winkels. Verder is het Streekhistorisch museum Tweestromenland er gevestigd.

Dorp met bruisend hart

Rivierenlandschap met dijken en polders

Het Land van Maas en Waal is een dunbevolkt en landelijk gebied. Kenmerkend is het rivierenlandschap met dijken en polders en veel groen. De relatieve rust, het water en de ruimte bieden diverse mogelijkheden voor recreatieve doeleinden. De maaszijde biedt vele watersportvoorzieningen. Langs de waaloevers met haar uiterwaarden en dijken, is het prachtig wandelen en fietsen. Toeristen komen daarom steeds vaker het gebied bezoeken.

Veel steden binnen een uur bereikbaar

Het dorp Boven-Leeuwen ligt centraal in Nederland op zo'n tien autominuten van de A15 en A50. Hartje Utrecht ligt op drie kwartier rijden, Eindhoven een uurtje en Nijmegen is in 25 autominuten bereikbaar.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Half-vrijstaand woonhuis
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	2005
Ligging	Op de verbinding van de dorpen Beneden- en Boven-Leeuwen, met zowel scholen, winkels, horeca en supermarkt als natuur op fietsafstand gelegen.
Bereikbaarheid	Boven-Leeuwen ligt centraal op circa 10 autominuten van Rijksweg A15 en A50. Beneden-Leeuwen en Druten, op 3 á 4 kilometer, bieden een ruim winkelaanbod en middelbaar onderwijs. Universiteitssteden Nijmegen en Wageningen zijn op 20 tot 25 kilometer bereikbaar en met een half uur sta je hartje Den Bosch.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	160 m ²
- overige inpandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	38 m ²
- externe bergruimte	11 m ²
Inhoud	603 m ³
Perceeloppervlakte	Elk appartementsrecht omvat een derde aandeel in het geheel. Als toegekend privédeel-/tuin geldt voor Trambaan 3b ±788 m ² . Het voorterrein is ingericht als gezamenlijk parkeerterrein (per woning zijn er drie parkeerplaatsen aanwezig).
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Unieke architectuur geïntegreerd in groene oase. In 2005 otworpen door-en-voor de architect zelf. De woning heeft een geheel eigen karakter, tegelijkertijd passend binnen het ensemble van het groter geheel.• Het ontwerp is zon- en schaduw georiënteerd. Het sedumdak is voorzien van een diversiteit aan planten: een waar eldorado voor vlinders en insecten.• Het perceel wordt gedeeld met 2 andere woningen. Het is ingericht met oog voor landschappelijke waarden en voorzien in een eigen 'voedselbos' met peren, appels, kers, en walnoten. Meidoorn en sleedoornhagen geven de woningen onderling voldoende privacy.• Door de woningen half verdiept te bouwen, zijn de slaapverdiepingen in de zomers heerlijk koel en houden ze 's winters de warmte vast.



Globale gegevens

Parterre	Gezamenlijke hal met toilet en garderobe en toegang tot privégedeelte; hal met vide, keuken en woonkamer, aangrenzende veranda met zijentree.
Half verdiepte laag	Hal, vier slaapkamers, badkamer, inloopkast, wasruimte/berging en verdiept terras/patio met trap naar de verdere tuin.
Tuin/erf	Ruime tuin met tuinberging, aandeel in gezamenlijke fietsenstalling en voorterrein t.b.v. parkeren.





Indeling

Begane grond

Er is hier sprake van een zogeheten bel-etage. Een verhoogde etage, met prachtig tuinzicht waardoor de half verdiepte slaap- en werkverdieping mogelijk is.

Gezamenlijke hal / vestibule

De gezamenlijke ingang zorgt voor toegang naar 3a en 3b. Voorbij de vestibule komt u in de hal met daarin ruimte voor het toilet met wandcloset + fonteintje, garderobe en meterkast.





Hal/corridor

Fraaie verbindende ruimte tussen binnen en buiten en tussen begane grond en semi-souterrain. De strakke balustrade, loopt door tot in het souterrain wat zorgt voor eenheid en rust. Veel licht dankzij de hoge pui en prachtig zicht op de lager gelegen patio met een doorkijk naar de tuin achter de woning. De plavuizenvloer van leisteen, voorzien van vloerverwarming, loopt door in alle ruimtes.





Woonkamer

De living met eetkamer is een riante ruimte met een gezellige openhaard en fraaie brede vensterbank. De pui naar de veranda, bij de eethoek, kan geheel worden opengezet, waardoor de veranda als het ware onderdeel wordt van de woonkamer. Heel bijzonder. Vanaf de veranda voert een

aantal treden naar het terras en de tuin. De huidige bewoners gebruiken dit vaak als toegang. De twee schuiframen in het zitgedeelte (achterzijde) kunnen open waardoor binnen en buiten met elkaar worden verbonden. Het uitzicht op zowel de patio als de tuin is er geweldig.





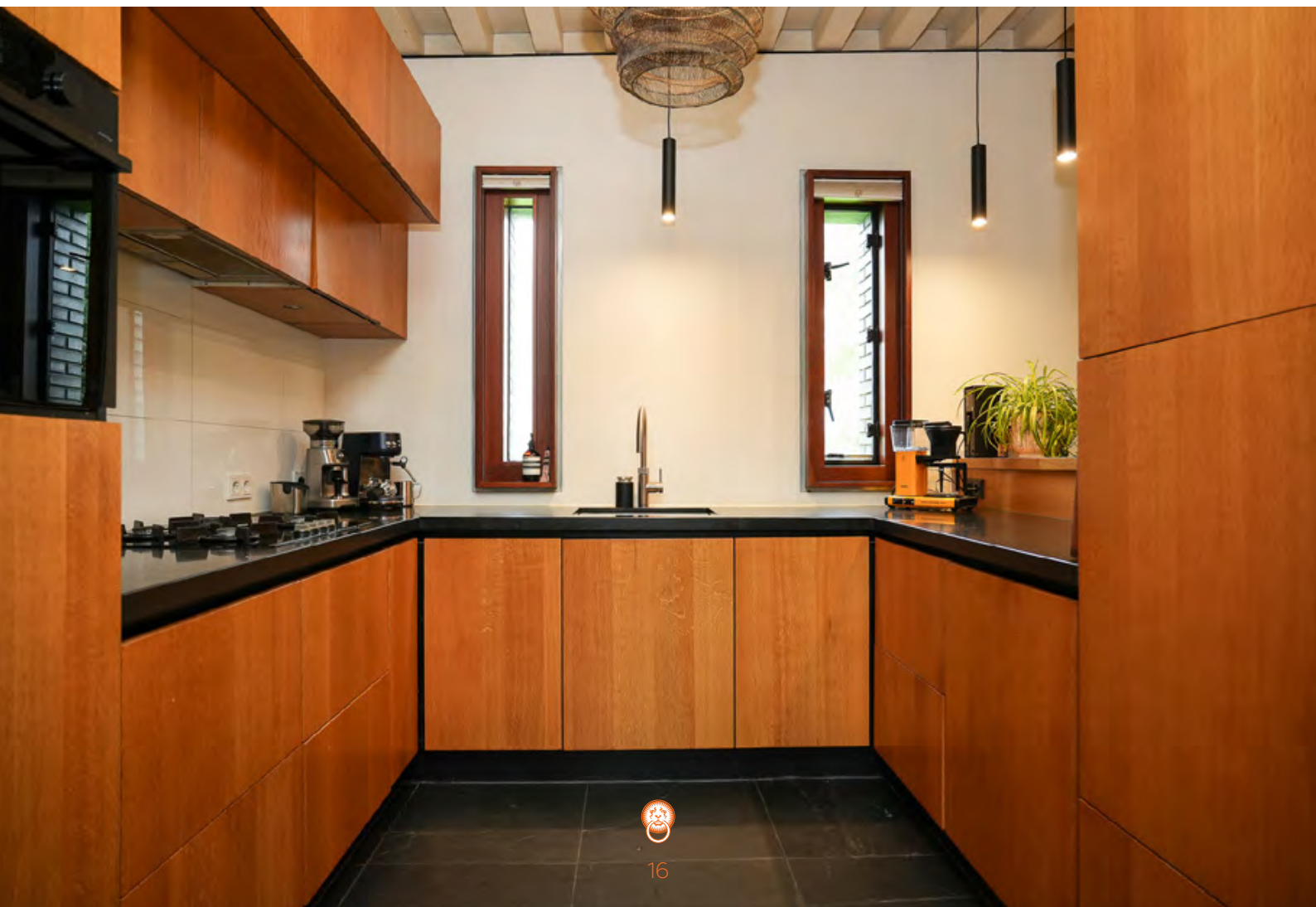






Keuken

De keuken is halfopen verbonden met de living. Let vooral op de vier ramen in de voorgevel die van smal naar breed doorlopen tot in de woonkamer, waardoor je blik als vanzelf naar buiten wordt getrokken. Kenmerkend is de eikenhouten wand- en keukenafwerking in de keuken en hal. De U-vormige keuken, uitgevoerd met hardstenen werkblad, biedt veel kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur (2024).



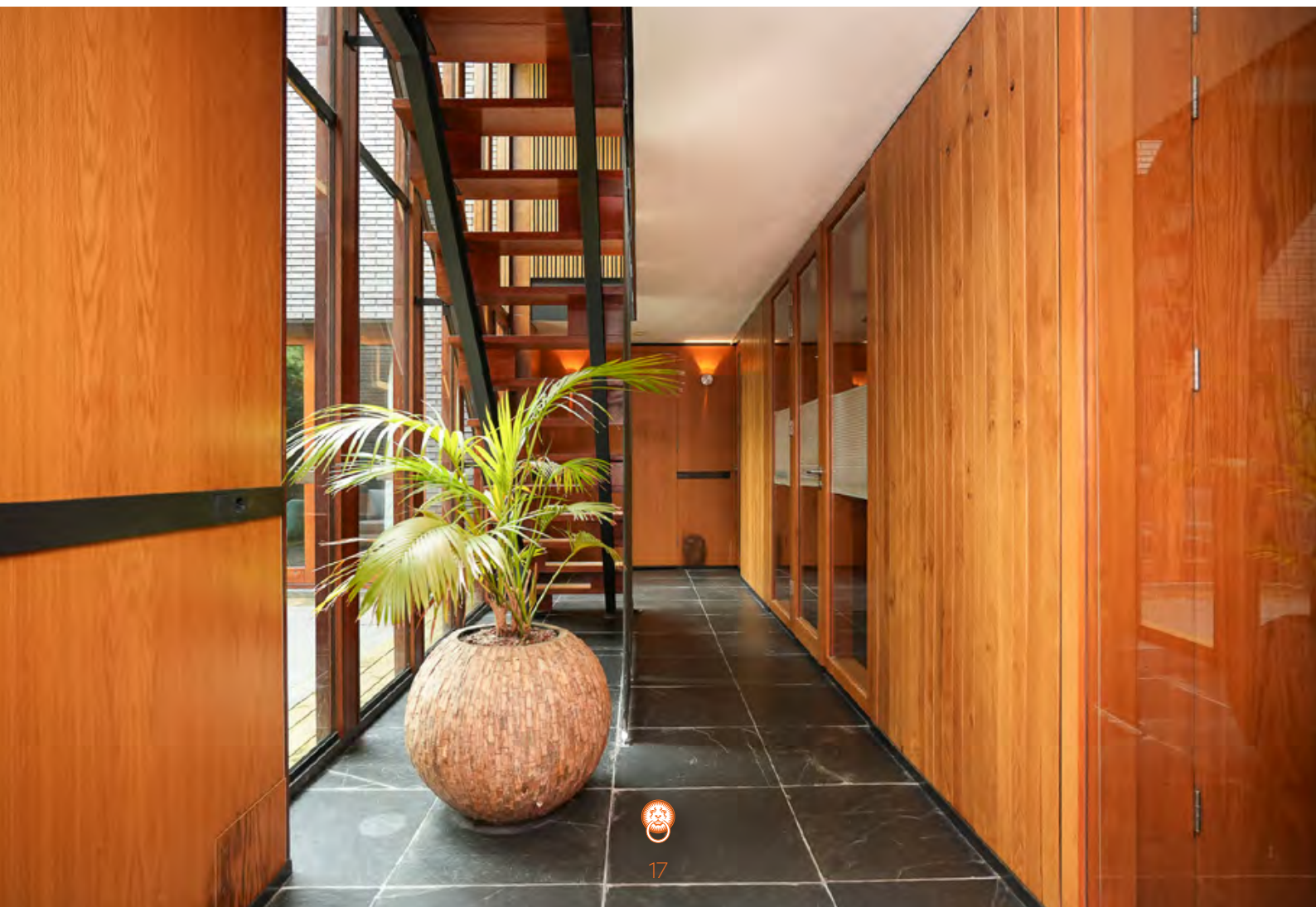
Semi-souterrain

Hal

Centrale hal met toegang tot de slaapkamers, de badkamer en naar buiten toe, naar de patio.

Patio

Echt schitterend gerealiseerd als terras in de luwte met trap naar de hoger gelegen tuin. Ideaal is dat u vanuit één van de aangrenzende slaapkamers ook toegang heeft tot de patio.





Badkamer

Hier ziet u opnieuw (als in de keuken) de fraaie eiken afwerking. De badkamer is compleet met inloopdouche, wastafelmeubel met in het midden een vrijstaand ligbad en zicht naar de patio. Verder het toilet, mooi weggewerkt in de hoek, en de kast met cv-ketel. Ook hier vloerverwarming, zoals in de gehele woning.

Vier slaapkamers

U kunt beschikken over maar liefst vier volwaardige slaapkamers. Slaapkamer 1 met fraai hoekkozijn en tuinzicht en slaapkamer 2 met openslaande deuren naar de patio. Slaapkamers 3 en 4 met inbouwkast.

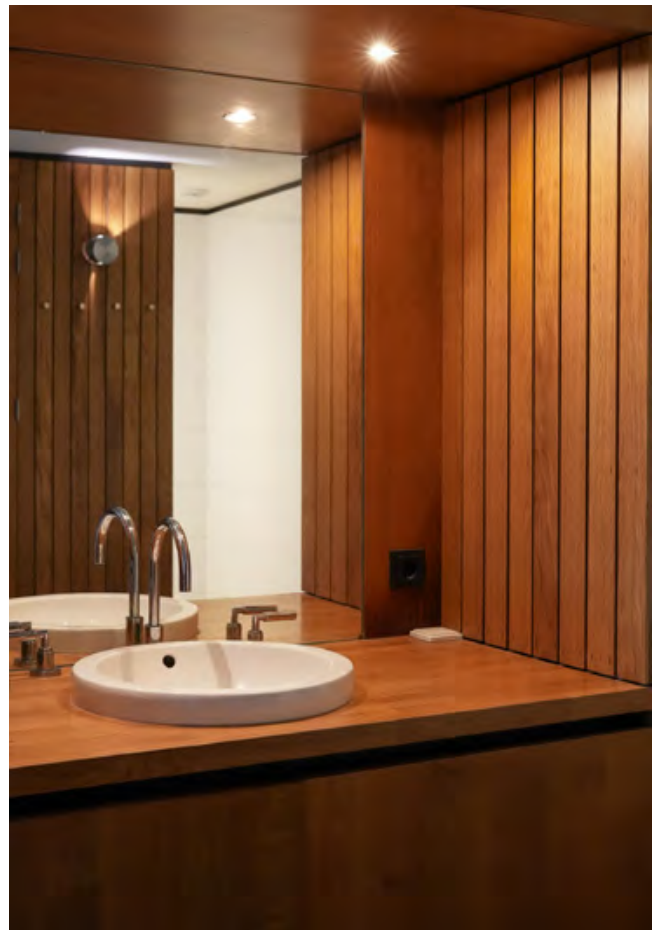
Inloopkast

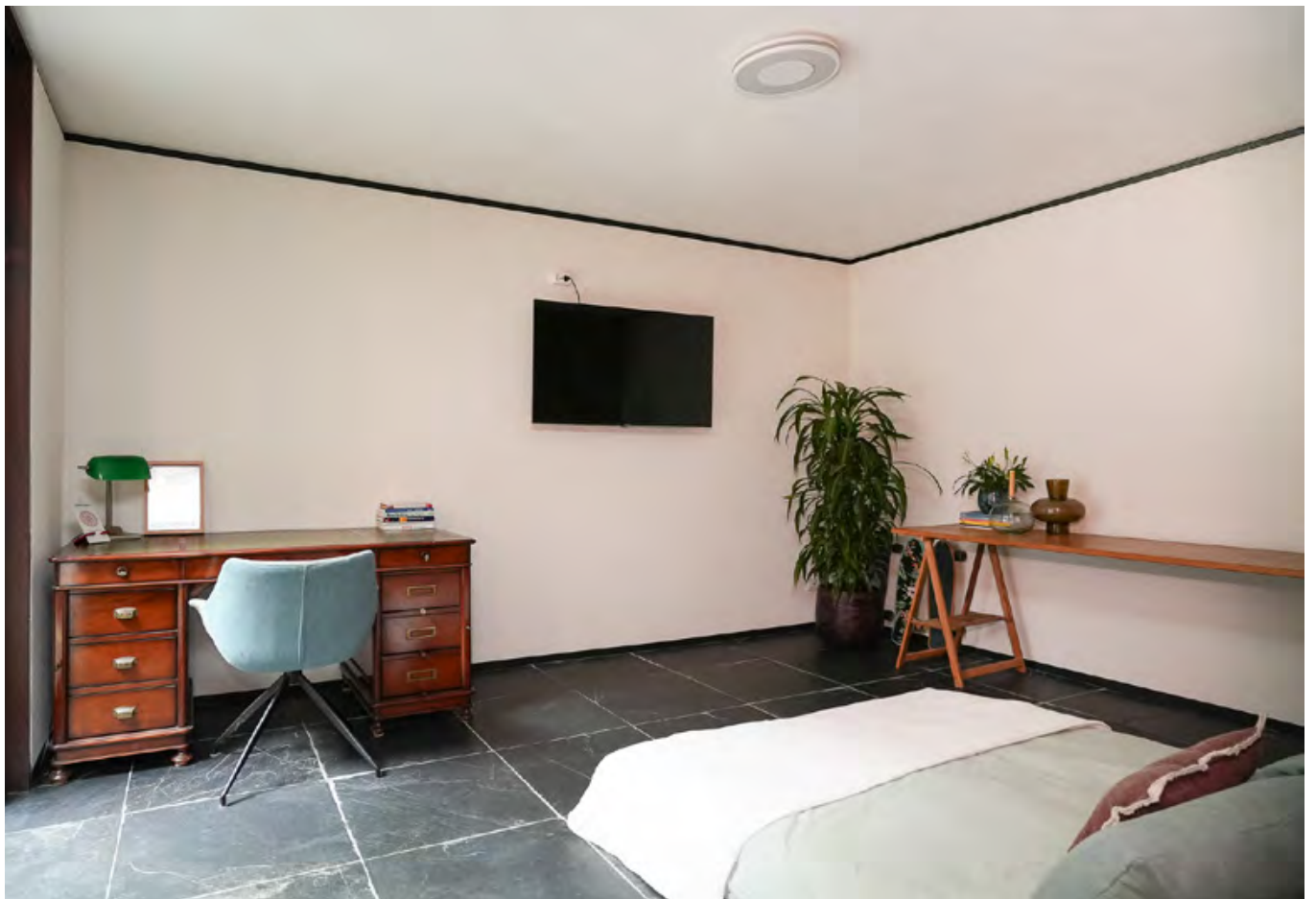
Praktische ruimte voor extra bergruimte.

Wasruimte

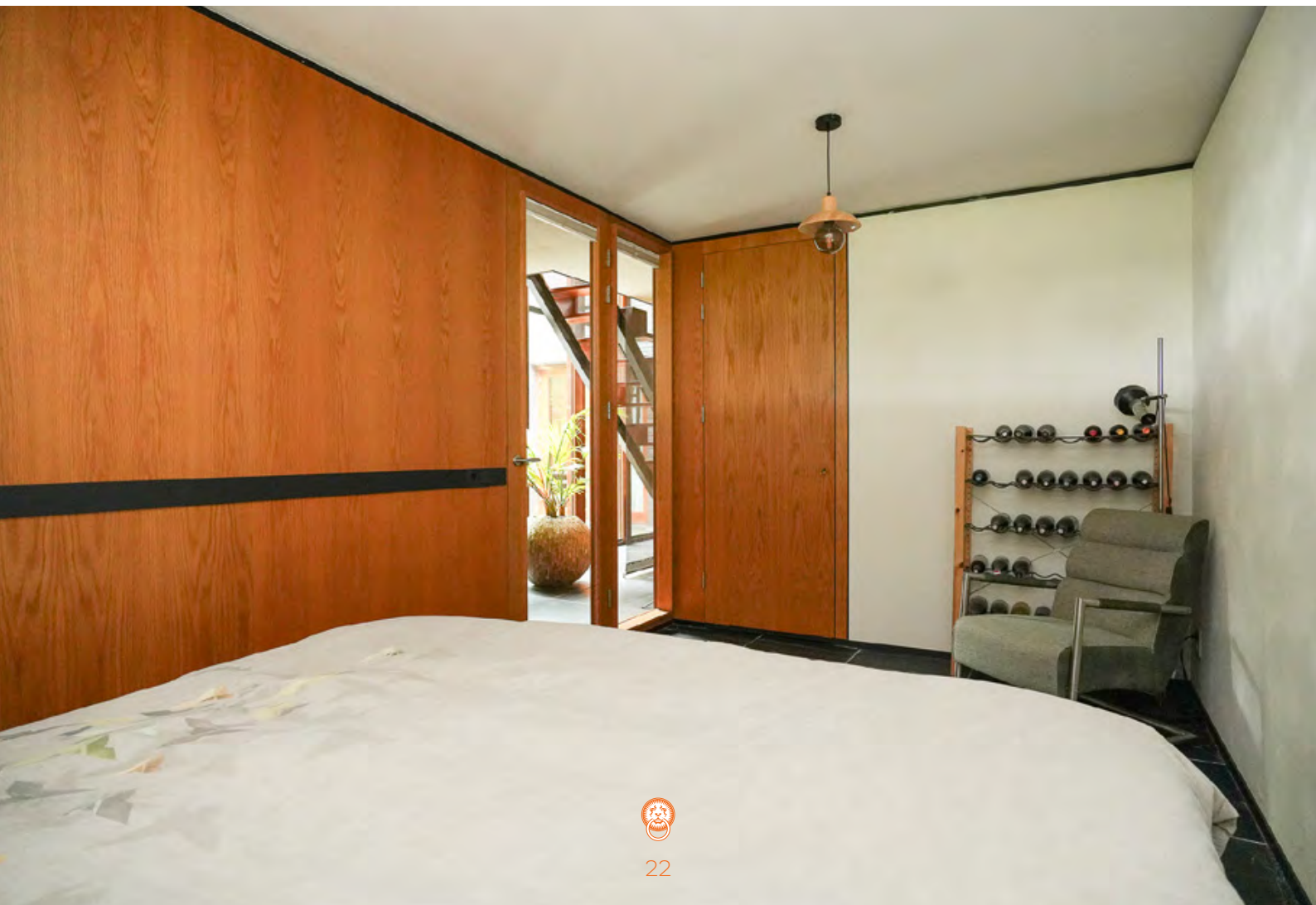
Met wasmachineaansluiting en opbergkast.













Buiten

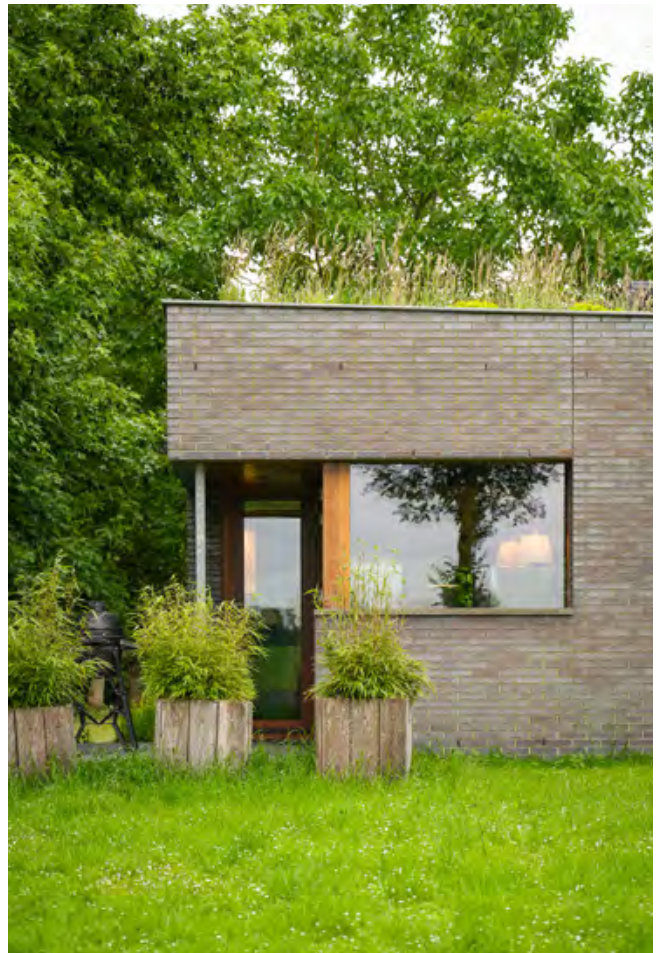
Tuin

De voorzijde is open en ruim opgezet en loopt over in een glooiend gazon. Hier zicht naar het dorp. De riante achtertuin is landelijk ingedeeld met terras bij de woning. Een trap naar beneden brengt u naar de patio, een heerlijk besloten plek om je terug te trekken uit de omgeving. Ook is er vanuit de tuin een trap naar boven, naar de veranda, met toegangsdeur (achterom) naar de woonkamer. In de tuin verder een tuinberging/-schuurtje.

Berging voorterrein

Gemeenschappelijke berging op het voorterrein, geschikt voor fietsen en extra opslag.

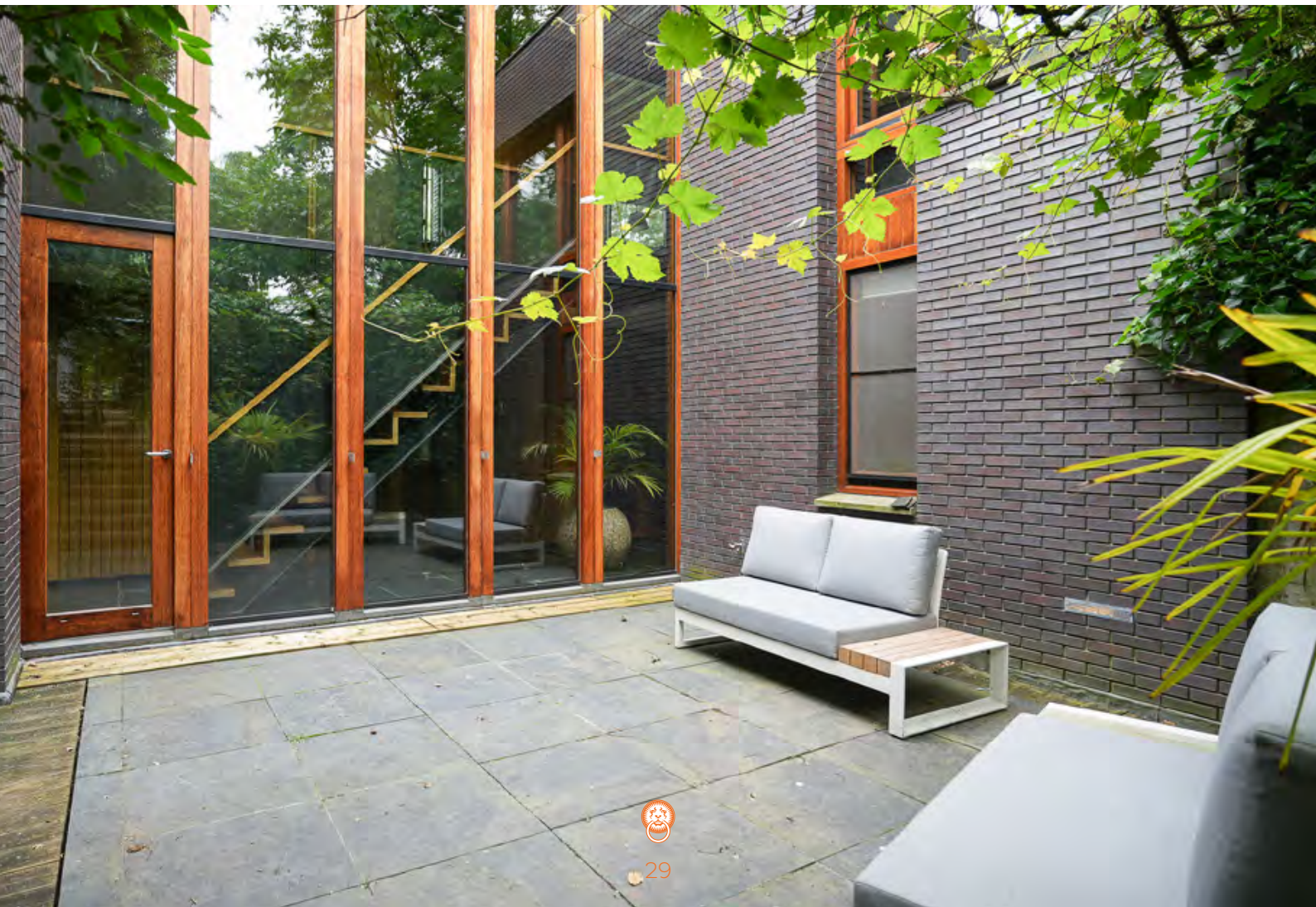


















Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder schuin afvloeiend dak.
Fundering	De woning is gefundeerd op palen.
Vloeren	De vloeren zijn van beton.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn deels opgetrokken in een gemetselde en geïsoleerde spouwmuurconstructie.
Kap	Geïsoleerd plat dak voorzien van sedum voor extra isolatie.
Ramen, deuren en kozijnen	De kozijnen en ramen zijn deels van hout en deels van aluminium, bezet met dubbele beglazing (HR++).
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Intergas HRE 36/30, installatiejaar 2024), gecombineerd met een hybride warmtepomp (Intergas Xtend, installatiejaar 2026). In de woonkamer een open haard voor extra sfeer. De woning is geheel voorzien van vloerverwarming en centraal stofzuigstelsel. De VvE heeft gezamenlijk @ zonnepanelen.
Isolatie	Het huis beschikt over gevel-, vloer- en dakisolatie. Tevens is het huis voorzien van dubbele beglazing.
Energielabel	A (einddatum 07-12-2032)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is in 2005 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 Landerij een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel. Er geldt één hoofdaansluiting voor de VvE, voor de woning zelf zijn tussenmeters aanwezig.

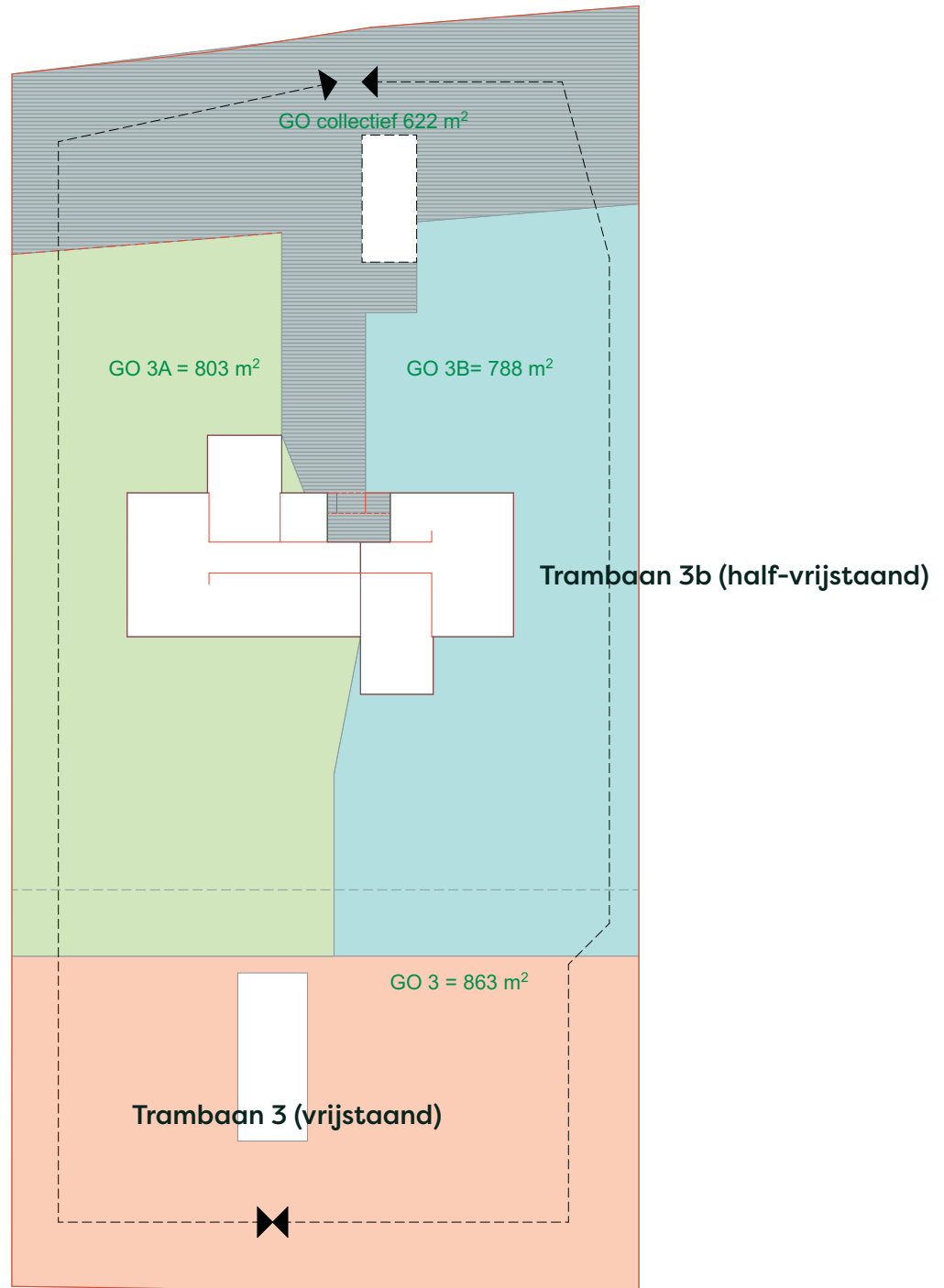


Kadaster

Het appartementsrecht maakt onderdeel uit van kadastraal perceel N52, totaal groot 3.505 m². De appartementsrechten omvatten ieder 1/3e van het geheel. Trambaan 3b: Kadastraal bekend gemeente Wamel, sectie N, nummer 681, appartementsrecht A2.

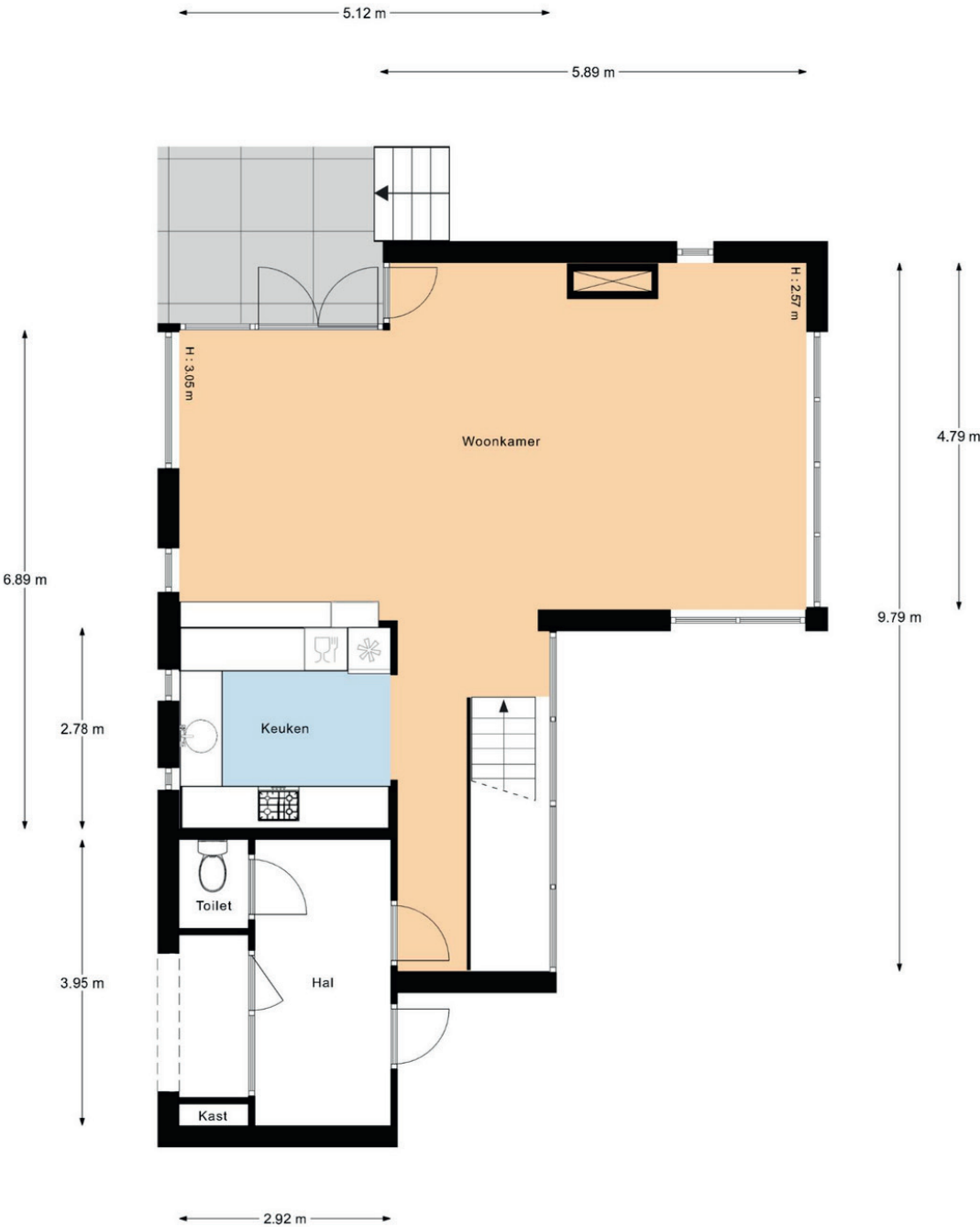


VVE situatie



Plattegronden

Begane grond



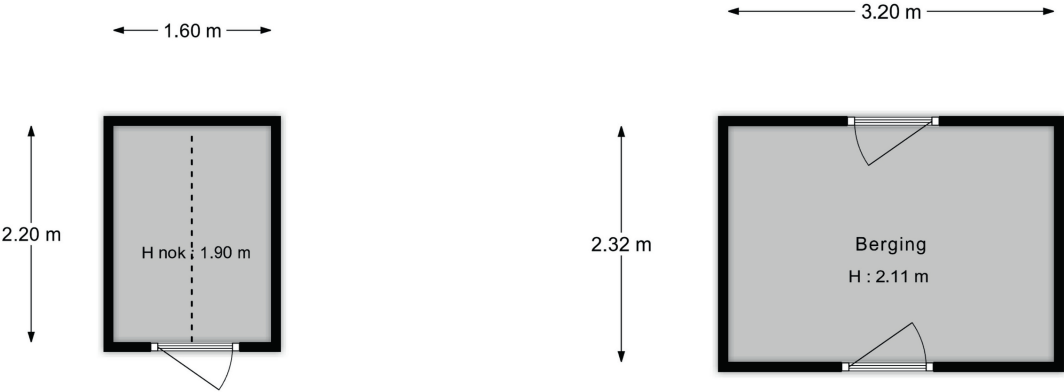
Plattegronden

Semi-souterrain



Plattegronden

Bergingen



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 NLO01929266B67