



Woonoppervlakte
109 m²



Perceeloppervlakte
249 m²



Aantal kamers
3



Energie label
B

Clausstraat 7, Beneden-leeuwen

Bekijk de unieke website op: www.clausstraat7.nl



Over de woning

Bewonder de fijne locatie en de sfeervolle uitstraling van deze modern afgewerkte twee-onder-een-kapwoning met garage! De woning is gelegen op een steenworp van het centrum in een rustige wijk en is voorzien van een luxe badkamer uit 2016, moderne leef keuken met kookeiland uit 2018, privacy volle achtertuin, een royale woonkamer met veel lichtinval, een 3-tal slaapkamers én een vrijstaande garage en berging. Daarnaast is de ligging van deze woning nog eens perfect te noemen: op steenworp afstand van de Waalbandijk en de uiterwaarden waar je heerlijk kunt wandelen, maar ook op loopafstand van het gezellige centrum van Beneden Leeuwen met alle winkels en restaurantjes.

Dit lichte en zonnige huis is gebouwd in 1985 en is keurig onderhouden. De aankomende jaren heb je geen groot onderhoud en is het puur genieten van een prettige woning in een ruim opgezette wijk.

De grote raampartij aan de voorzijde van de woning zorgt voor een fijne lichtinval in de woonkamer. De woonkamer staat in open verbinding met de gezellige leef keuken. Deze is voorzien van een groot kookeiland met natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur. Op de 1e verdieping bevinden zich drie slaapkamers waarvan 1 met een groot dakkapel en separate waskamer met witgoedaansluiting en een moderne en luxe badkamer voorzien van inloop (regen) douche en fraai badmeubel. Op de zolder is nog voldoende ruimte voor opslag.

De privacy volle achtertuin is net als de woning sfeervol ingericht en is er ruimte genoeg voor een gezellige diner met de hele familie. In de tuin staat een vrijstaande garage. Ideaal voor je auto of voor iemand die houdt van klussen, maar ook handig voor al je tuingereedschap.



Koffers inpakken en verhuizen maar! De wanden en plafond mooi strak, binnen en buiten is het schilderwerk in goede staat. Kortom: je komt terecht in een mooi, compleet en comfortabel woonhuis! Wacht niet te lang en plan snel je bezichtiging.

Het is mogelijk om deze woning alvast digitaal te bezichtigen door middel van de virtual tour (360 graden foto's).

In het land van Maas en Waal ligt het gezellige dorp Beneden-Leeuwen. Het dorp vervult een centrumfunctie met een zeer uitgebreid winkelaanbod, verschillende restaurants, meerdere supermarkten, diverse (sport)verenigingen, basisscholen en een middelbare school. Doordat Beneden-Leeuwen aan de Waal ligt, kun je heerlijke wandel- of fietstochten over de dijk maken. Voor jong en oud biedt dit dorp genoeg voorzieningen! Tevens sta je zo op de snelweg richting de A15, A2 en A73 én is er een snelle busverbinding naar de NS-stations in Nijmegen, Tiel en Den Bosch.

Indeling:

Begane grond: hal, meterkast en toilet; royale woonkamer met veel lichtinval en moderne woonkeuken met kookeiland, provisiekast en openslaande deur naar achtertuin.

Eerste verdieping: overloop; 3 slaapkamers waarvan 1 met groot dakkapel; kamer met witgoedopstelling; moderne badkamer met inloop regen douche, wastafelmeubel en wandcloset.

Zolder / vliering: bereikbaar via vlizotrap; royale zolderberging met dakraam.



Algemeen: Bouwjaar 1985. Perceeloppervlakte 249 m². Woonoppervlakte ± 109 m². Overige inpandige ruimte (zolder/vliering) ± 6 m². Externe bergruimte (garage) ± 22 m² en (separate berging) ± 11 m².

Bijzonderheden:

- CV-ketel Nefit 2016
- Moderne badkamer in 2016 geplaatst
- Moderne keuken in 2018 geplaatst

In 2026

- Garage gedeelte nieuwe bitumen dakbedekking aangebracht
- Nieuw dakraam geplaatst
- Elektrische garagedeur geplaatst.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard door enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Kenmerken



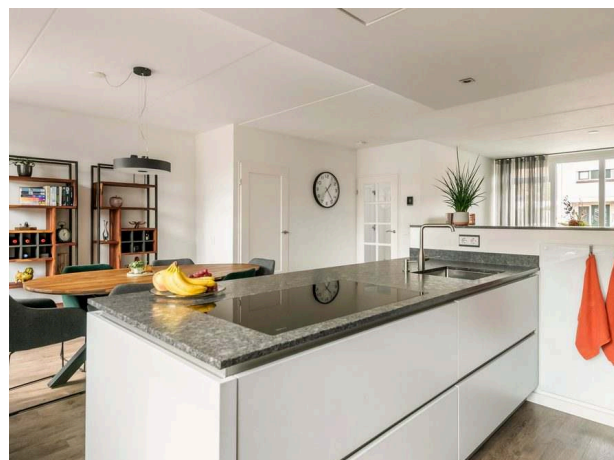
Bouw

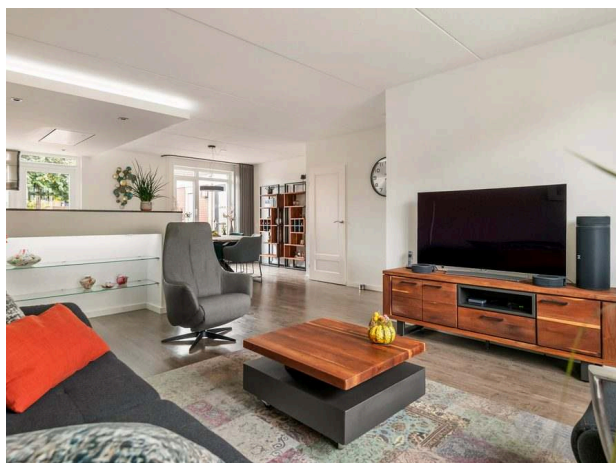
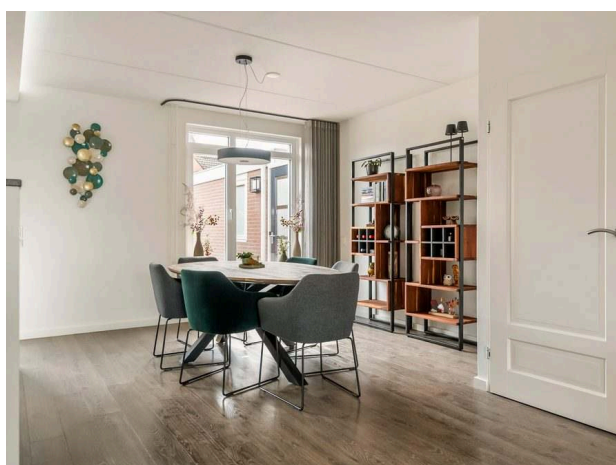
Soort woonhuis
**Eengezinswoning, 2-onder-1-
kapwoning**

Soort bouw
Bestaande bouw

Bouwjaar
1985

Soort dak
Zadeldak bedekt met pannen





Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte

109 m²

Overige in pandige ruimte

6 m²

Perceeloppervlakte

249 m²

Inhoud

399 m³



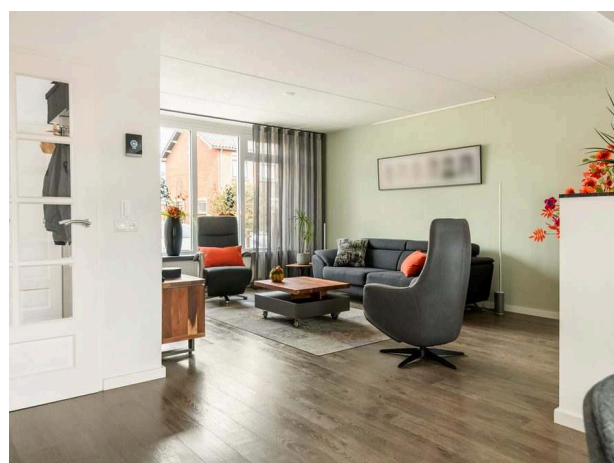
Indeling

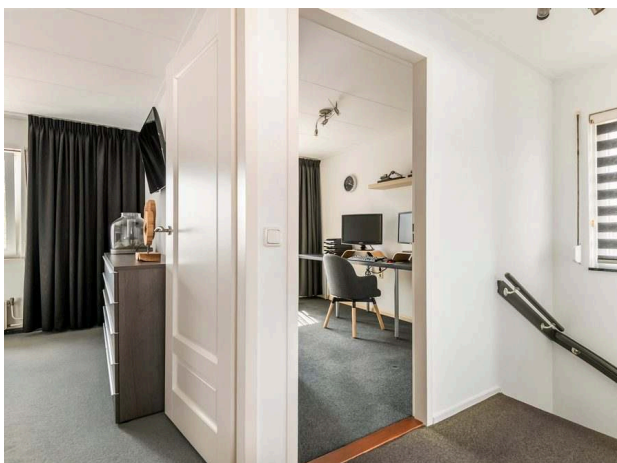
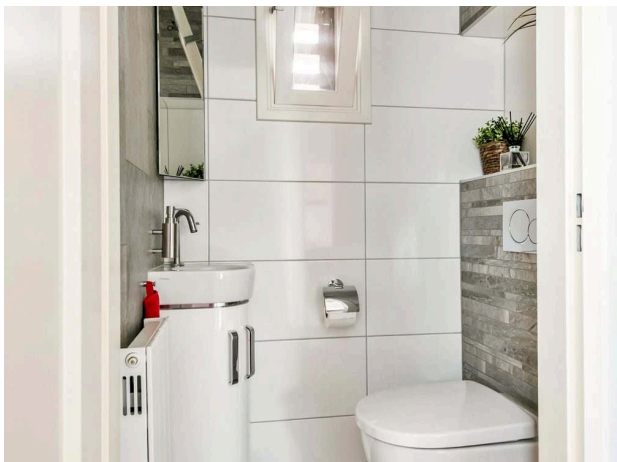
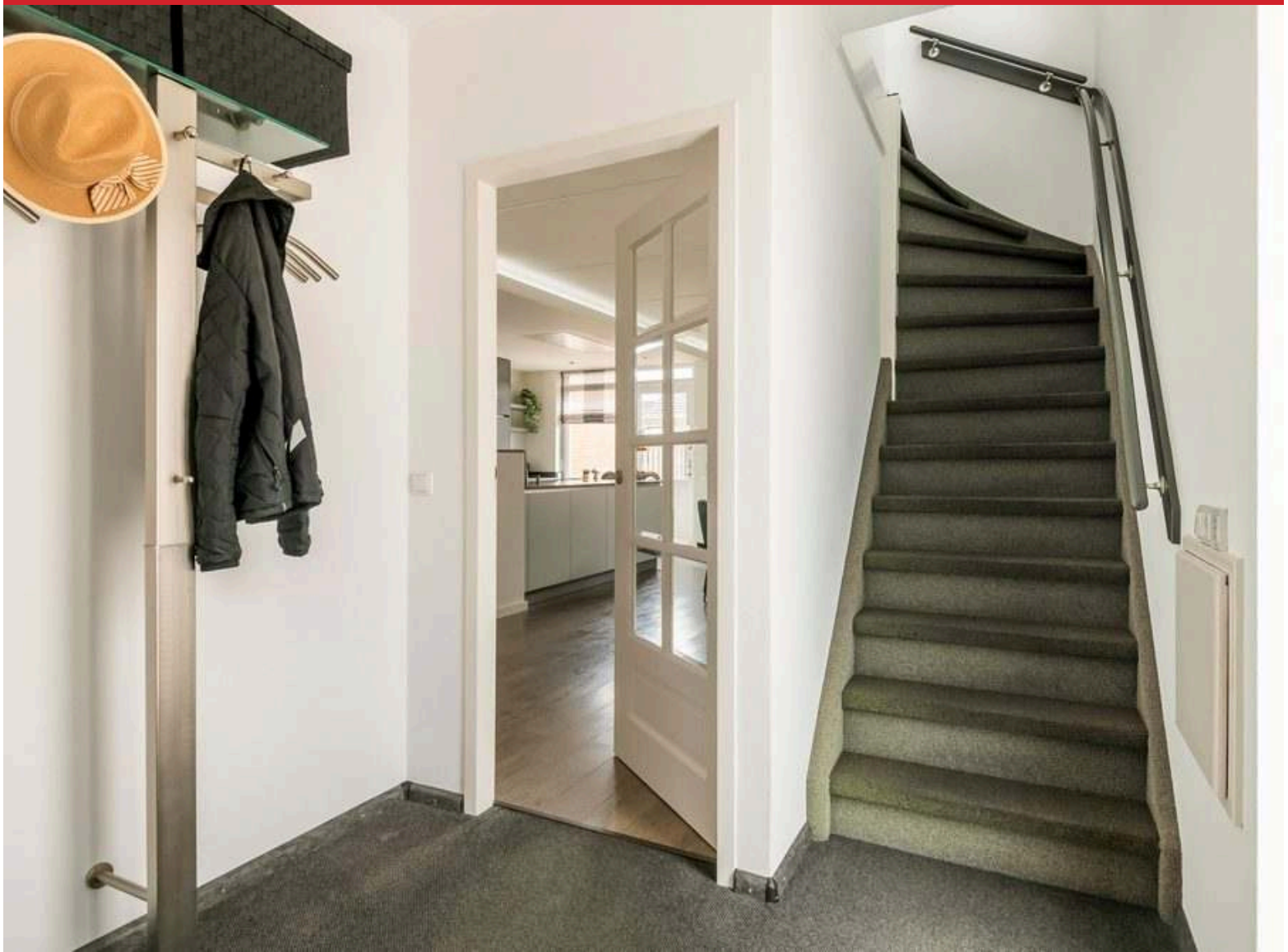
Aantal kamers
5 (3 slaapkamers)

Aantal badkamers
1 badkamer en 1 apart toilet

Badkamervoorzieningen
1 inloopdouche, 1 toilet, 1 wastafel en 1 wastafelmeubel

Aantal woonlagen
2 woonlagen en een zolder





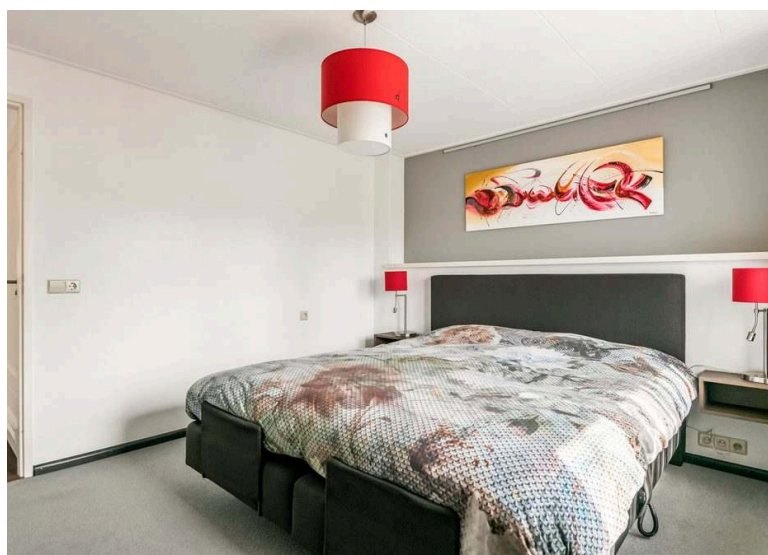
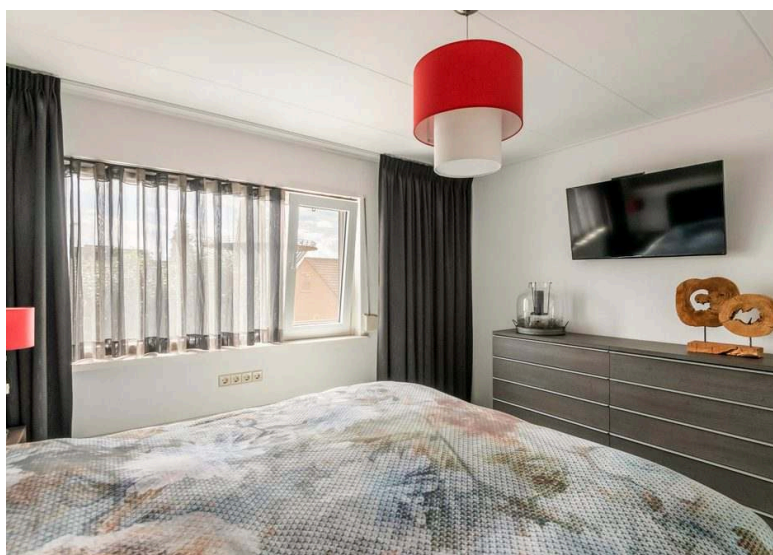
Energie

Definitief energielabel
B

Verwarming
Cv-ketel

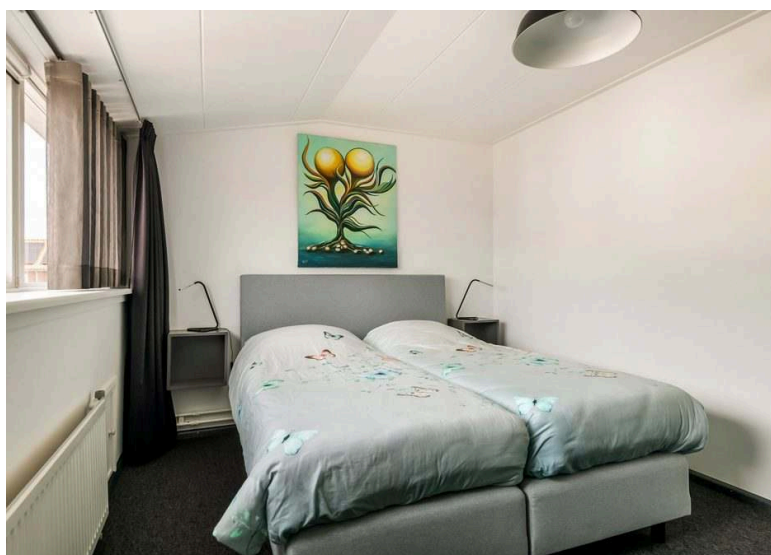
Warm water
Cv-ketel

Type ketel
**Combiketel Nefit gas gestookt uit 2016,
eigendom**



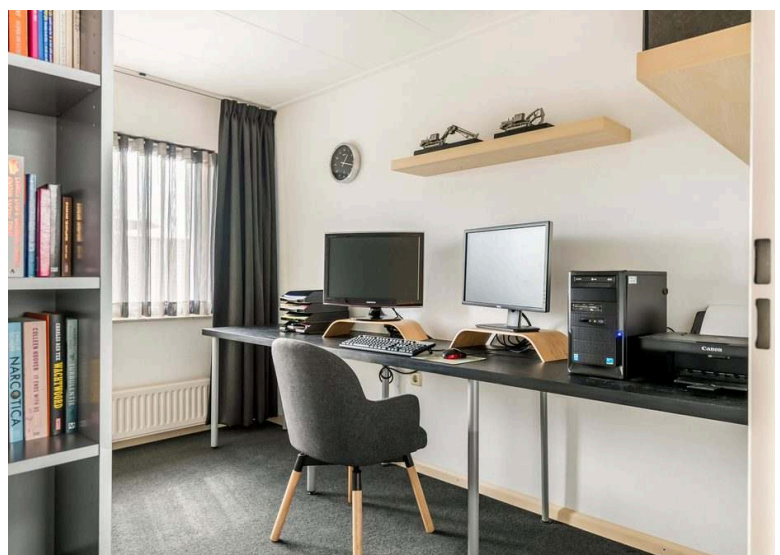
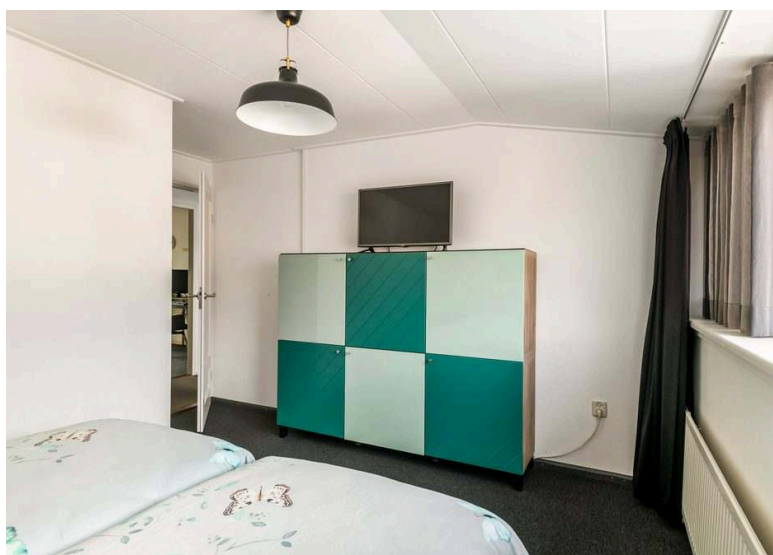
■ Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

www.sjuulvandeklok.nl



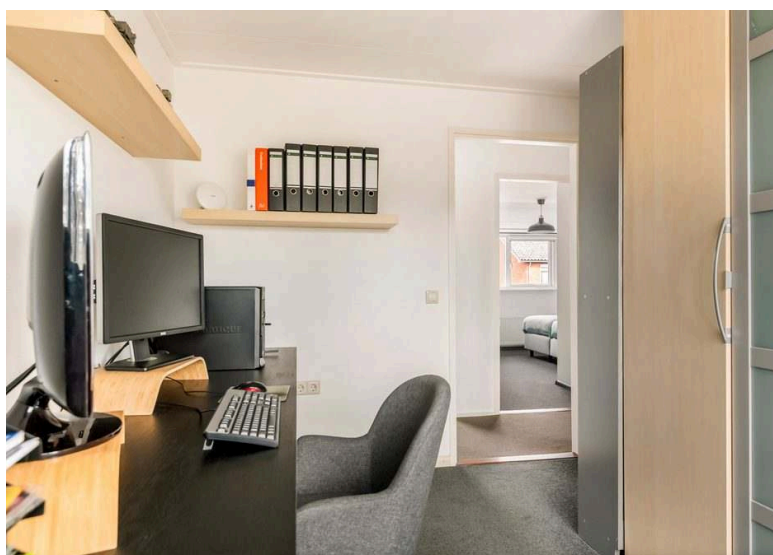
■ Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

www.sjuulvandeklok.nl



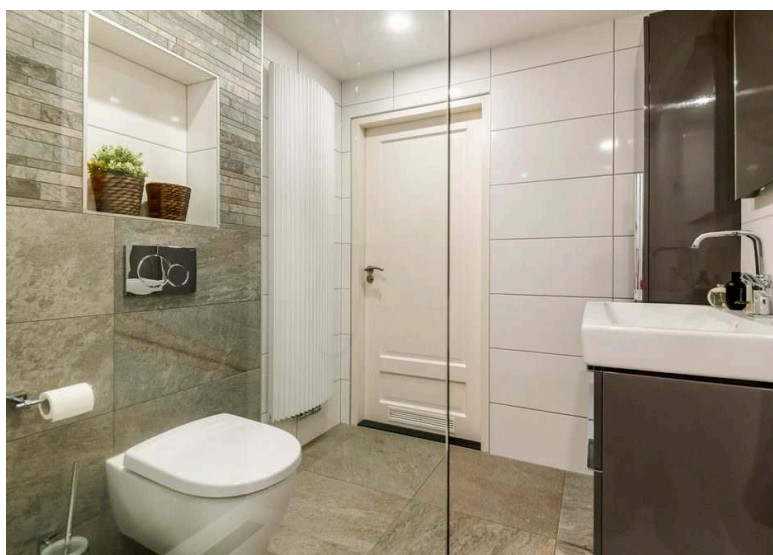
■ Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

www.sjuulvandeklok.nl



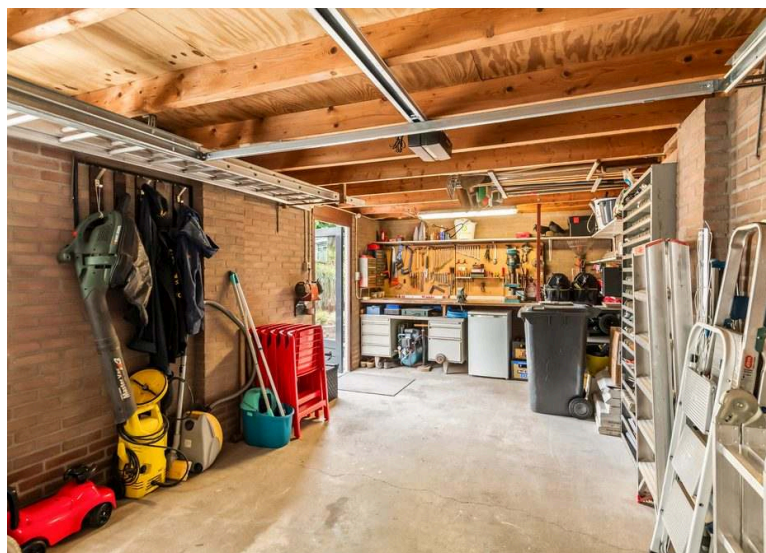
■ Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

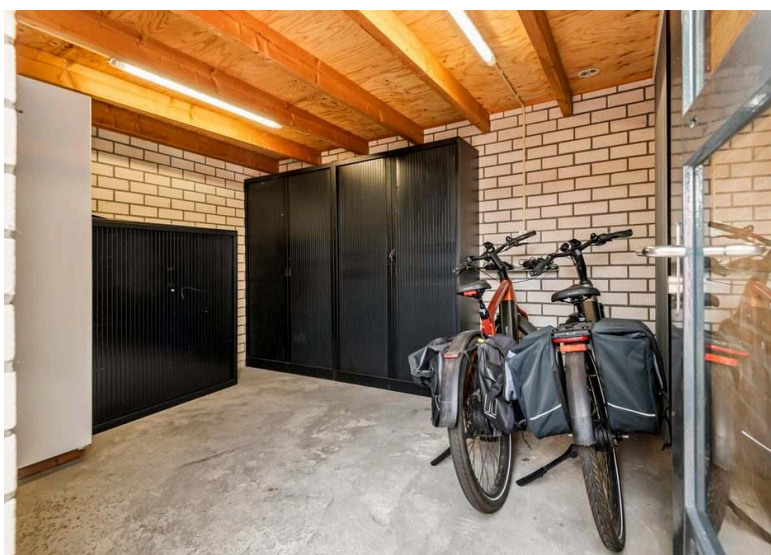
www.sjuulvandeklok.nl



■ Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

www.sjuulvandeklok.nl





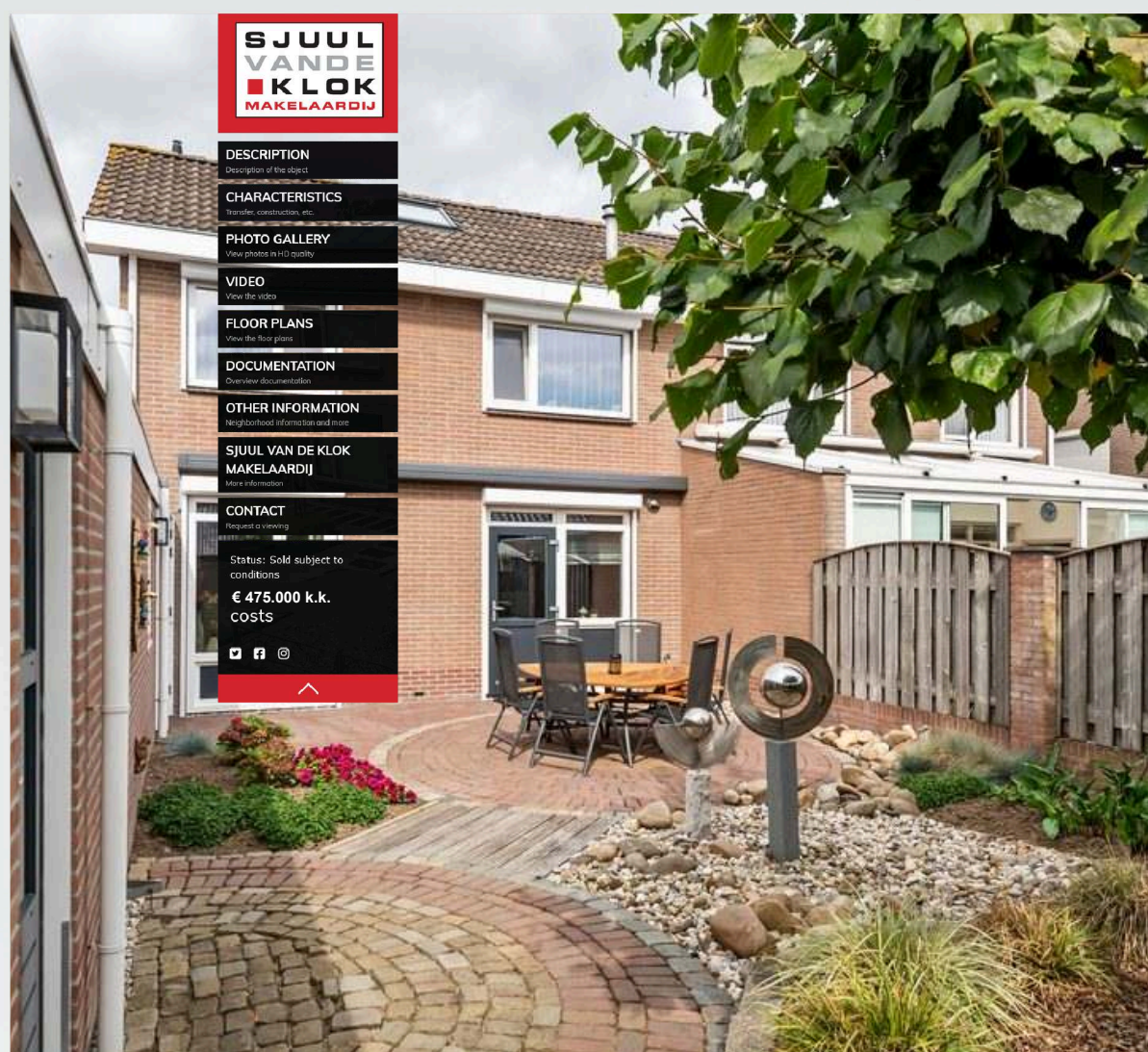
■ Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

www.sjuulvandeklok.nl



■ Meer informatie? Neem dan contact met ons op!

www.sjuulvandeklok.nl



**Bekijk alle documenten
op de eigen unieke website!**

Scan de QR-code en bekijk de unieke website!

Bezoek de website www.clausstraat7.nl om alle documenten in te zien van deze woning, daarnaast vind u op deze website ook alle informatie over de woning en de buurt.



Wij zijn een jong en dynamisch makelaarskantoor opgericht in 2007. Een kantoor waar je nog echt klant bent en waar ze doen wat ze zeggen. Wij werken persoonlijk en komen altijd onze afspraken na. Daarnaast heb je bij ons, door de unieke manier van werken, een grotere kans om te slagen en een betere prijs te realiseren.

Traditioneel maar zeker in een modern jasje. Een snelle aan- of verkoop is mooi, maar veel belangrijker is dat jij tevreden bent over het resultaat en over onze dienstverlening. Een deskundige sparringpartner die luistert, meedenkt, creatief is en écht de tijd voor je neemt, dat zijn wij!

Graag plannen wij met u een afspraak in, waarbij Sjuul zijn advies in een vrijblijvend gesprek zal geven en toelichten. Het is een wederzijdse kennismaking, wat een begin kan zijn van een fijne samenwerking. De eerste stap naar een optimaal resultaat!

Kattenburg 35, 6651 AL Druten