



Patrijsstraat 35, 6658 GB Beneden-Leeuwen

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Pellegrom Makelaardij
Van Heemstraweg 38
6654 KE, AFFERDEN
Tel: 085-2736105
E-mail: danny@pellegrommakelaardij.nl
www.pellegrommakelaardij.nl

Omschrijving

Buitenkans voor een starter! Een leuke middenwoning in Beneden-Leeuwen!

Deze leuke woning, gelegen op een rustige locatie in Beneden-Leeuwen, biedt jou de ideale kans om jouw wooncarrière te beginnen! Met drie slaapkamers en een vlizotrap naar ruime zolder is dit een ideale woning voor starters of een jong gezin. De achtertuin is volledig omheind en beschikt over een praktisch stenen schuurtje. Een fijne plek om van het buitenleven te genieten!

Binnen

Bij binnenkomst stap je de hal binnen, waar zich de meterkast bevindt. Vanuit de hal kom je in de lichte woonkamer (met trapkast) en de open keuken. De keuken is voorzien van een afzuigkap, kookplaat en vrijstaande koeler. Vanuit de keuken heb je toegang tot wasruimte/ bijk keuken en de tuin.

Via de woonkamer bereik je de toiletruimte en trapopgang. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers en een doucheruimte, uitgerust met een douche en wastafel.

De vlizotrap leidt naar de ruime zolder, die volop mogelijkheden biedt voor een extra slaapkamer of een werkruimte. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-ketel.

Buiten

De woning beschikt over een prima achtertuin. Achterin de tuin staat een stenen schuurtje, en via een poort is de tuin ook van buitenaf te bereiken.

Duurzaamheid

De woning is goed geïsoleerd en voorzien van dak en spouwmuurisolatie, evenals dubbel glas. Op zolder hangt de HR CV-combiketel en de woning heeft energielabel B. In 2023 zijn zonnepanelen aangebracht.

Locatie

Beneden-Leeuwen is een levendig dorp in het Land van Maas en Waal en heeft een gunstige ligging nabij de Waaldijk, waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen. Het dorp biedt een uitgebreid winkelaanbod, diverse horecagelegenheden, basisscholen en sportverenigingen. Daarnaast zijn er goede voorzieningen zoals een bibliotheek en een cultureel centrum. De snelwegen A15, A73 en A50 zijn goed bereikbaar, en er zijn goede busverbindingen naar omliggende steden.

- Inclusief koeler, wasmachine, lampen en raamdecoratie,
- Projectnotaris Bruggink en van Beek Wijchen,
- Ouderdomsclausule, asbestclausule en verhuurdersclausule zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst
- Mogelijk asbesthoudende golfplaten op het dak van de schuur,
- Er is geen Vragenlijst en Lijst van zaken aanwezig, alle aanwezige roerende zaken blijven achter

Kortom, deze woning biedt alle potentie om er een heerlijk thuis van te maken!

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

Lees minder

Kenmerken

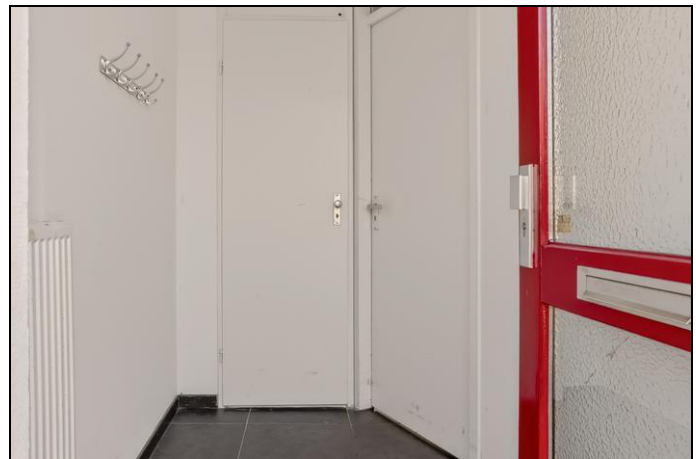
Vraagprijs	€ 325.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	311 m ³
Perceel oppervlakte	137 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	71 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1987
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Garage	Geen garage
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	HR ketel (Gas gestookt combiketeleigendom)

Locatie

Patrijsstraat 35
6658 GB BENEDEN-LEEUVEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



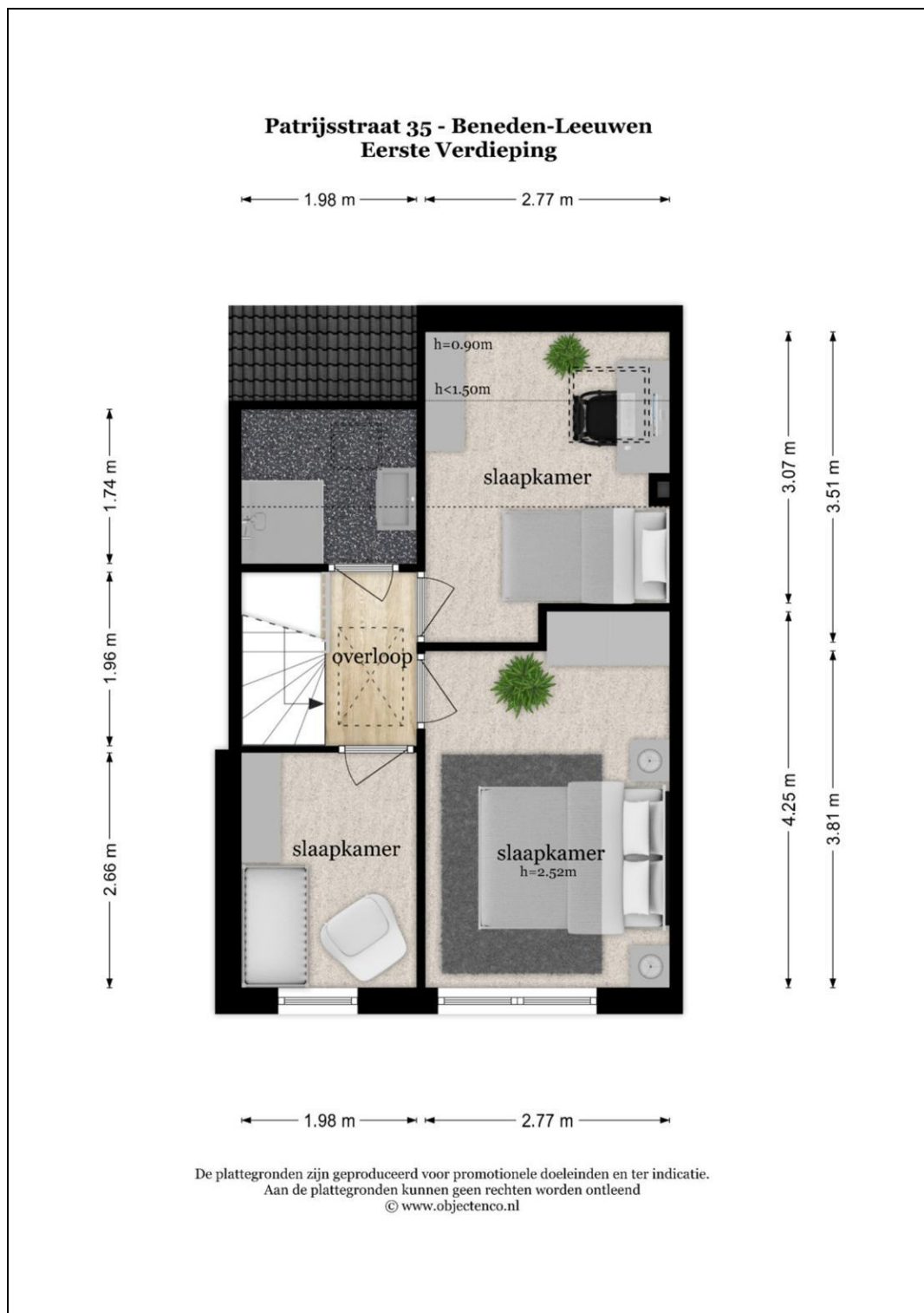
Foto's



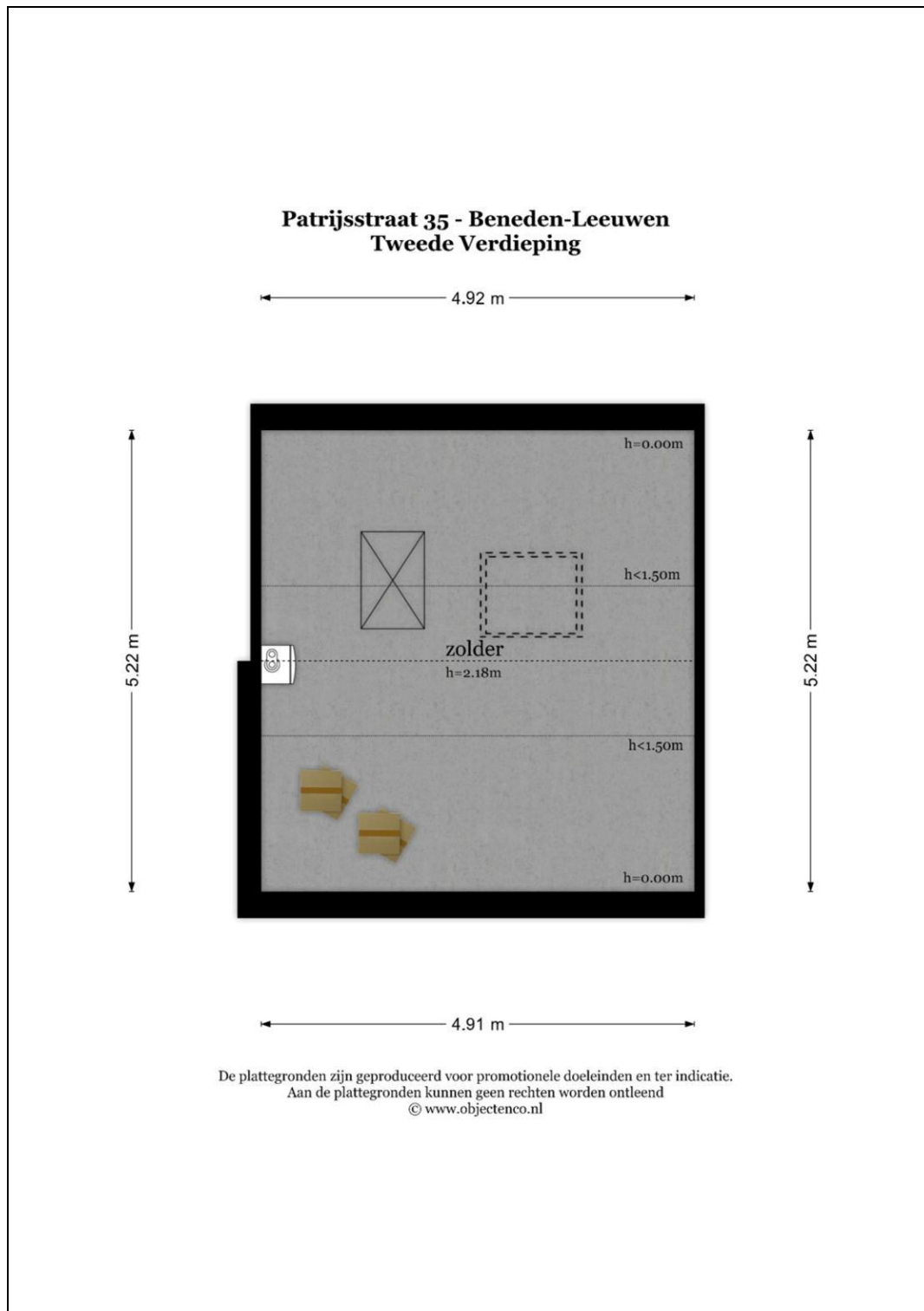
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Patrijsstraat 35
Postcode / Plaats	6658 GB Beneden-Leeuwen
Gemeente	Wamel
Sectie / Perceel	K / 1505
Oppervlakte	137 m ²
Soort	Volle eigendom

BestePrijsMakelaars

Welkom bij de Beste Prijs Makelaars

Bij de Beste Prijs Makelaars vindt u altijd de Beste Prijs. Of u nu uw huis wilt **verkopen** of een huis wilt **kopen**, ons einddoel is dat alle partijen met een goed gevoel het gehele aan- en verkoopproces hebben doorlopen.

Danny Pellegrom
M. 06-16982944

Bij de Beste Prijs Makelaars krijgt u:

- Gedegen en onderbouwd prijsadvies;
- **GRATIS waardebepaling**
- Professionele presentatie, zowel in foto's als verkooptekst;
- Vermelding op Funda, VBO.nl, Jaap.nl, onze eigen site en Social Media;
- Actieve begeleiding en ondersteuning, ook buiten kantoor tijden;
- Creatieve op maat gemaakte marketing tools;
- De Beste Prijs voor uw woning!

Disclaimer

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, danwel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.