



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Monumentale T-boerderij met voormalige harmoniezaal en schuur



Wamel
Dorpsstraat 45, 45a en 47

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Wamel

5



Kenmerken

6



Indeling

8



Bouwkundige gegevens

32



Plattegronden

34





Vraagprijs € 895.000,- k.k.

Monumentale T-boerderij met horecabestemming en mogelijkheid tot het omzetten tot (dubbele) bewoning

Fier kijkt de gouden leeuw vanaf zijn 'troon' boven de entree uit over de Dorpsstraat. De leeuw herinnert aan Hotel- Bonds-Café De Gouden Leeuw (#45+45a), sinds generaties bestierd door familie Rutten. De eikenhouten bar domineert samen met, de zandstenen schouw met gietijzeren potkachel, de ruimte van het voormalig Bonds-café in de herenboerderij uit omstreeks 1850. De schuiframen met glas-in-lood bovenlichten maken het geheel compleet. Omstreeks 1922 wordt de naastgelegen Harmoniezaal (#47) gebouwd, historisch gezien een belangrijk gebouw voor de lokale gemeenschap. Als noodkerk, verblijfplaats voor Britse militairen, rechtbank, bioscoop en niet in de laatste plaats vanwege het carnaval. Tijdens de Tweede Wereldoorlog loopt de boerderij schade op. Daarom wordt in 1946 het achterhuis volledig herbouwd in de traditionele stijl van de Delftse School. Ook het achterste deel van de Harmoniezaal en de stallen worden opnieuw opgetrokken. Op het perceel 45-47 is een niveauverschil zichtbaar. Dit verschil weerspiegelt de geschiedenis van de Dorpsstraat, die tot 1870 dienstdeed als dijk, waardoor de straat hoger ligt dan de aangrenzende percelen. In 1870 wordt de huidige dijk, achter het dorp aangelegd. Al met al vormt dit een prachtig ensemble van een voormalige herenboerderij, waarbij alle gebouwen rondom de binnenplaats gelegen zijn.

een fraai ensemble van een voormalige herenboerderij

Ook mogelijkheden voor 'beroep-aan-huis'

Het bestemmingsplan van de boerderij biedt naast horeca ook mogelijkheden voor 'beroep-aan-huis'. U kunt hier dus wonen en werken combineren. Gezien de indeling van het perceel en de gebouwen is dubbele bewoning of een zorgwoongroep goed denkbaar. Hiervoor dient echter een bestemmingsplanwijziging te worden doorgevoerd. Vraag de makelaar naar extra informatie. Daarnaast is er in de weide naast de harmoniezaal plaats voor hobby-dieren, tuin, terras of parkeergelegenheid. Met de tweede weide van circa 650 m² die optioneel te koop is, heeft u nog meer ruimte voor (bijvoorbeeld) deze functies.

Centraal

Wonen in het hart van het dorp en centraal in Nederland. Wamel is goed bereikbaar vanaf zowel de A15 als de A50. Steden zoals Tiel, Nijmegen en Den Bosch zijn snel en makkelijk bereikbaar. Via het voetveer ligt Tiel met NS-station slechts op enkele kilometers (fiets) afstand.





Wamel

Het dorp Wamel is een dijkdorp in het land van Maas en Waal, direct gelegen aan de oever van de Waal. Wamel maakt deel uit van de gemeente West Maas en Waal. De eerste vermelding van Wamel dateert uit het jaar 893 als de Abdij van Prüm een hof in Wamel bezit. Toen werd Wamel nog Vamele genoemd wat zoiets betekent als doorwaadbare plaats. Wamel, met ongeveer 2.400 inwoners, heeft een kleinschalig aanbod aan voorzieningen met onder andere een Spar buurtsuper, twee basisscholen en een cafetaria. Ook op het gebied van sport zijn er eigen voorzieningen met onder andere een tennis- en voetbalvereniging.

Landbouw en recreatie

Het Land van Maas en Waal is een dunbevolkt en agrarisch georiënteerd gebied. Kenmerkend is het rivierenlandschap met dijken en polders. Natuur en landbouw, waaronder weidepercelen, fruitteelt en champignonteelt, wisselen elkaar af. De relatieve rust, het water en de ruimte bieden ook mogelijkheden voor recreatieve doeleinden en watersport. Toeristen komen daarom graag het gebied bezoeken. Wamel is daarin een oase van rust.

Wamel ziet de Waal voorbij stromen

Wegen en veren

Over de Waal varen meerdere veren waaronder het voetveer van Wamel naar Tiel. Dat scheelt, want zo is de afstand met de fiets naar Tiel maar 3 km. Via de brug iets verderop is het met de auto ongeveer 12 km. Eveneens op slechts 3 km ligt het veel grotere dorp Beneden-Leeuwen met diverse goede voorzieningen en ook Druten is dichtbij. Wamel ligt dus tegelijk landelijk en centraal, binnen de steden vierhoek Arnhem-Nijmegen-Den Bosch- Utrecht.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Herenboerderij met voormalig café-hotel (#45+45a) en harmoniezaal (#47)
Bouwvorm	Bestaand
Bouwjaar	Circa 1850, 1922 en 1946
Ligging	In de dorpskern van het Waaldorp Wamel, op loopafstand van basisscholen en de uiterwaarden van de Waal.
Bereikbaarheid	Wamel ligt centraal en is goed bereikbaar vanaf zowel de A15 als de A50. Tiel, Nijmegen en Den Bosch zijn snel en makkelijk binnen 15 tot 35 minuten bereikbaar. Via het voetveer ligt Tiel op slecht 3 km (fiets)afstand.

Adres	# 45-45a+schoor	#47 (zaal)	Totaal
Gebruiksoppervlak			
-wonen	390 m ²	301 m ²	691 m ²
-overige inpandige ruimte	170 m ²	54 m ²	224 m ²
-gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²	0 m ²	10 m ²
-externe bergruimte:	312 m ²	0 m ²	312 m ²
Inhoud	2.107 m ³	1.710 m ³	3.817 m ³

Perceeloppervlakte	Totaal ± 1.740 m ² . Optioneel is een deelperceel van 650 m ² bij te kopen, dit perceel heeft een eigen toegang vanaf de Wilhelminastraat en is niet opgenomen in de genoemde vraagprijs.
--------------------	---

Aantal kamers Dorpsstraat 45-45a	12 kamers, waarvan 7 slaapkamers 2 badkamers en 3 toiletten. Verdeeld over 3 verdiepingen + deels onderkelderde.
----------------------------------	--

Aantal kamers Dorpsstraat 47 (zaal)	3 kamers, waarvan 0 slaapkamers 0 badkamers en 4 toiletten. Verdeeld over 2 (split-level) verdiepingen.
-------------------------------------	---

Bijzonderheden	Monumentale T-boerderij met horecabestemming en (bedrijfs)woning. Met een bestemmingsplanwijziging mogelijkheid tot het omzetten tot (dubbele) bewoning.
----------------	--

Bestemming	Het geheel is thans bestemd als 'horeca' waarbij het woonhuis en het harmoniegebouw zijn aangewezen als horeca in de categorie 3 (o.a. café, eetcafé, pub, danscafé). Het woonhuis heeft tevens de aanduiding 'bedrijfswoning' waardoor deze dus bewoond kan worden door een persoon (met zijn/haar gezin) die gelieerd is aan het gevestigde horecabedrijf. Ook is het binnen deze bestemming mogelijk om een beroep-aan-huis te hebben en is via een vergunning en onder voorwaarden een bedrijf-aan-huis, B&B of kamerbewoning mogelijk.
------------	---

Bron	Ruimtelijke plannen. Voor de meest accurate en actuele (bestemmingsplan)gegevens verwijzen wij naar de gemeente en/of de Omgevingsdienst. Het is altijd aan te raden beoogde plannen voor te leggen aan de betreffende instanties. Er is geen exploitatievergunning meer aanwezig.
------	--



Unique buying reasons (UBR)

- Het geheel is thans bestemd als Horeca in de categorie 3 (o.a. café, eetcafé, pub, danscafé), de woonboerderij is aangewezen als bedrijfswoning. Naast horeca biedt het bestemmingsplan ook mogelijkheden voor 'beroep-aan-huis'. Dus combinatie van wonen en werken is mogelijk.
- Gezien de indeling van het perceel en de gebouwen is dubbele bewoning of een zorgwoongroep goed denkbaar; hiervoor dient echter een bestemmingsplanwijziging te worden doorgevoerd. Momenteel is er nog geen duidelijkheid over hoe de gemeente hier tegenover staat, vraag de makelaar naar extra informatie.
- Mogelijkheid voor houden van (hobby) dieren
- Het geheel biedt een fraai ensemble van een voormalige boerderij, waarbij de gebouwen zijn gelegen rondom de binnenplaats.

Globale gegevens

Dorpsstraat 45-45a (Herenboerderij met voormalig café-hotel)

Kelder	Kelderruimte verdeeld in 4 ruimtes, toegang vanaf het erf.
Parterre	Hal, voormalig café, woonkamer, toiletgroep, woonkeuken, bijkeuken, zitkamer, toilet en achterentree.
Eerste verdieping	Overloop, 7 (slaap)kamers, tweede keuken en twee badkamers.
Tweede verdieping	Voorzolder, stookruimte, meidenkamer met toegang tot de voorzolder.
Boerenschuur	Schuur met voormalige koeienstal, paardenstal, bergruimte en aangebouwde stal en carport.

Dorpsstraat 47 (voormalige harmoniezaal)

Parterre	Entree, harmoniezaal, bergruimte en toiletgroep in verdiept gedeelte.
Verdieping	Muziek-balkon, podium en tweede toiletgroep.
Extern	Berging/voormalige garage.
Erf	Binnen-erf met toegang tot alle gebouwen, terras aan de straatzijde en buitenterrein/weide. Aan de achterzijde van de schuur is de voormalige mestvaal gelegen.

Optioneel is een tweede weide, met toegang vanaf de Wilhelminastraat, bij te kopen.





45^A



Indeling Dorpsstraat 45-45a (herenboerderij met voormalig café-hotel)

Begane grond

Hal

Op de originele cafédeur met bovenlicht prijkt nog altijd 'F. Rutten' de naam van de voormalige cafébaas van Hotel Café De Gouden Leeuw. Ook door de authentieke granitovloer met bies en de betegelde lambrisering leeft het verleden voort. De hal loopt van voor naar achter door het hart van het huis, alle ruimtes op de begane grond zijn vanuit hier bereikbaar. Ook bevinden zich twee trapopgangen naar de verdieping in de hal.







Voormalig café

Deze grote, open ruimte van circa 58 m² is voorzien van een eikenhouten bar. Een toog markeert het tweede gedeelte waar momenteel een biljart staat. De zandstenen schouw met een gietijzeren potkachel en de schuiframes met glas-in-lood bovenlichten maken de ruimte huiselijk.







Zitkamer

Even rustig zitten bij de schouw met gaskachel. De zitkamer biedt zicht op het erf en is zowel vanuit de hal als het voormalige café bereikbaar.



Keuken

Gezellige woonkeuken van circa 21 m² met een oude schouw. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur, een oven en vaatwasmachine.

Kelder

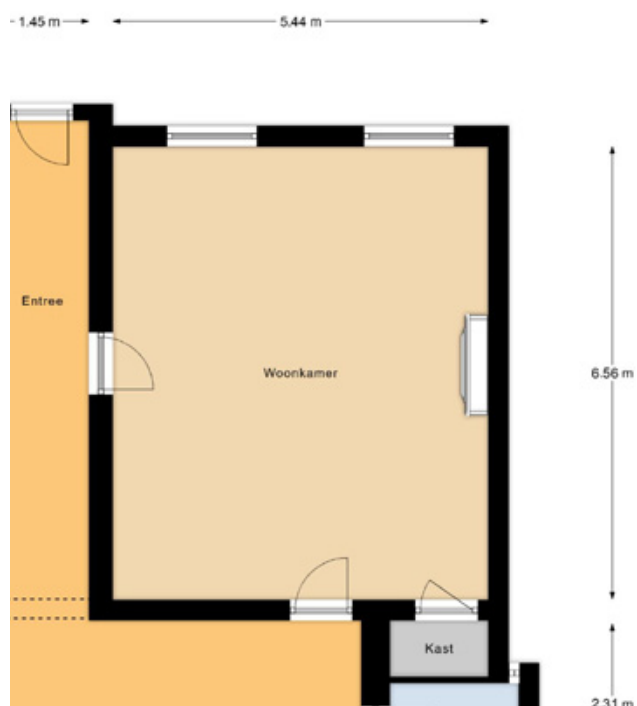
Een trap leidt vanuit de keuken naar de kelder. De kelder, opgedeeld in vier ruimtes, is ook toegankelijk vanaf het binnenerf.

Bijkeuken

Met gootsteen, granieten werkblad en witgoedaansluitingen. Een aparte deur bij de achterentree geeft toegang tot de bijkeuken. Ook is er nog een extra buitendeur aan de zijkant.

Voorkamer (zie plattegrond)

De voorkamer, van circa 36 m² is, met de marmeren schouw, de schuiframen met glas-in-lood-bovenlichten en de parketvloer met visgraat met bies, nog altijd een prachtige ruimte.



Voorhuis

Eerste verdieping

Het voor- en achterhuis hebben een eigen trapopgang.

Overloop

Met schuifpui naar een klein balkon.

Tweede badkamer

Met ligbad, wastafel en toilet.

Vier (slaap)kamers

Aan de voorzijde zijn alle vier de kamers voorzien van een vaste kast en naast elkaar gesitueerd. De grootste kamer heeft een schouw en een toog. Ook is er een kamer met zicht op de gouden leeuw boven de voordeur.

Tweede keuken

Gesitueerd aan de zijkant van de woning. Voorzien van een eenvoudige keukenopstelling met granito werkblad en een doorgeefluik naar de (slaap)kamer aan de voorzijde.









Achterhuis

Eerste verdieping

Overloop

De overloop is middels een afstapje verbonden met de eerste overloop.

Drie slaapkamers

Alle drie de slaapkamers beschikken over een vaste kast. Twee slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel.

Badkamer

Met vloerverwarming, ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet.







Tweede verdieping

Met overloop en voorzolder. De voormalige 'knechtenkamer' heeft een wastafel en luik naar de zolderruimte boven het voorhuis (thans niet beloopbaar). Stookruimte met boiler.



Indeling Dorpsstraat 47 (voormalige harmoniezaal)

Begane grond

Entree

De entree is voorzien van dubbele deuren. Aan beide zijden van de entree bevindt zich een bergruimte.

Het podium heeft een bergruimte en er is een toegang naar de tweede toiletgroep. De bergruimte onder het podium is vanuit het binnenerf bereikbaar.

Feestzaal

De feestzaal heeft hoge ramen en openslaande deuren aan de zijkant. Een trap leidt naar de entresol/muziekbalkon. In het verdiepte gedeelte bevindt zich een toiletgroep.





Buiten

Terras

Voor het pand is een terras met stoeppalen gesitueerd.

Oprit

Een sierhekwerk geeft toegang tot de oprit. De oprit loopt tussen de panden door naar het achtererf.

Binnenerf

De voormalige paarden-, koeien- en varkensstallen komen uit op het binnenerf, net als de carport die grenst aan de harmoniezaal. Ook de toegang tot de kelder van het woonhuis

en de berging onder het podium van de harmoniezaal zijn bereikbaar vanuit het binnenerf. Achter de stallen is de ruimte van de vroegere mestvaal.

Kleine weide

Opzij van de harmoniezaal bevindt zich een kleine weide.

Optioneel tweede weide

De tweede weide, bereikbaar vanaf de Wilhelminastraat, meet circa 650 m² en wordt optioneel te koop aangeboden.





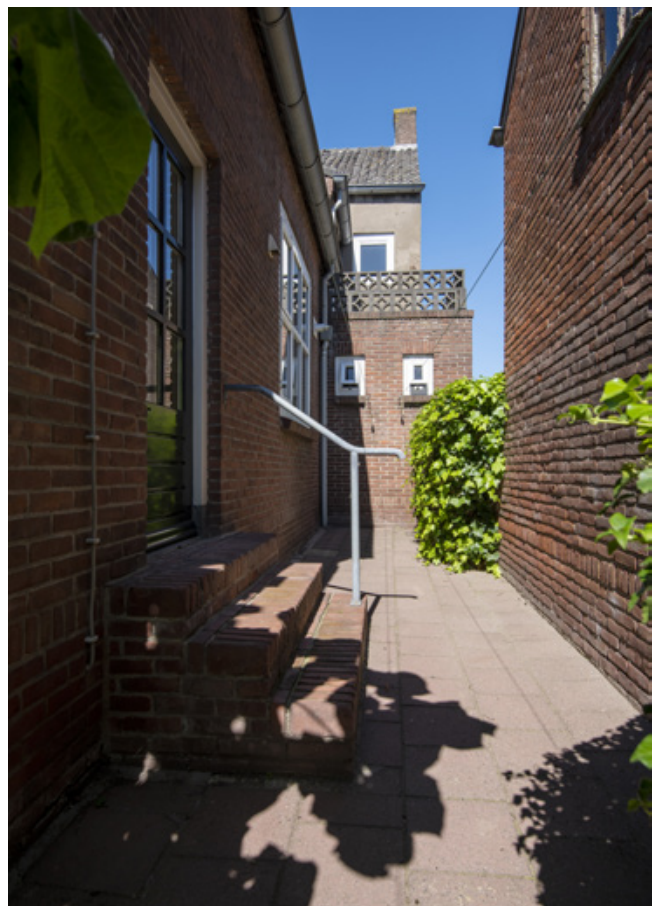












Bouwkundige gegevens

Dorpsstraat 45-45a (Herenboerderij)

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een T-vormige hoofdmassa met twee bouwlagen onder samengesteld dak. Het pand is deels onderkelderd.
Fundering	De woning is vermoedelijk gebouwd 'op staal' (harde grondslag). Mogelijk is de kelder van eerdere datum.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn deels van beton en deels van hout. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	Het pand is opgetrokken met gemetselde gevels, deels voorzien van voorzetwanden en deels gepleisterd.
Kap	De houten kapconstructie is gedekt met Oud- Hollandse pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De kozijnen en ramen zijn deels van hout en bezet met enkele beglazing, en deels van kunststof en bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Nefit Ecomline), warm water middels een elektrische boiler. Badkamer 1 is voorzien van vloerverwarming.
Isolatie	Er is geen na-isolatie aanwezig, wel is het woonhuis deels voorzien van dubbele beglazing.

Dorpstraat 47 (voormalige harmoniezaal)

Bouwjaar deels rond 1922 en deels heropgebouwd rond 1946. Opgetrokken met gemetselde gevels (steens) met houten vloeren, houten kozijnen voorzien van enkele beglazing, houten kapconstructie met pannen gedekt. Aan de achterzijde is een berging (voormalige garage) gelegen. Onder de feestzaal is een lage onderkeldering/kruipruimte.

Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is rond 1850 gebouwd, rond 1946 is het achterhuis opnieuw opgebouwd, 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(??)



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Wamel, sectie F, nummer 1214 Ged. groot circa 1.740 m². Optioneel is het naastgelegen deelperceel van circa 650 m² (met toegang aan de Wilhelminastraat) bij te kopen, waardoor het perceel in totaal 2.390 m² wordt. Het deelperceel is niet opgenomen in de vraagprijs, het perceel dient nog kadastraal gesplitst en ingemeten te worden.



Plattegronden

Begane grond Dorpsstraat 45-45a



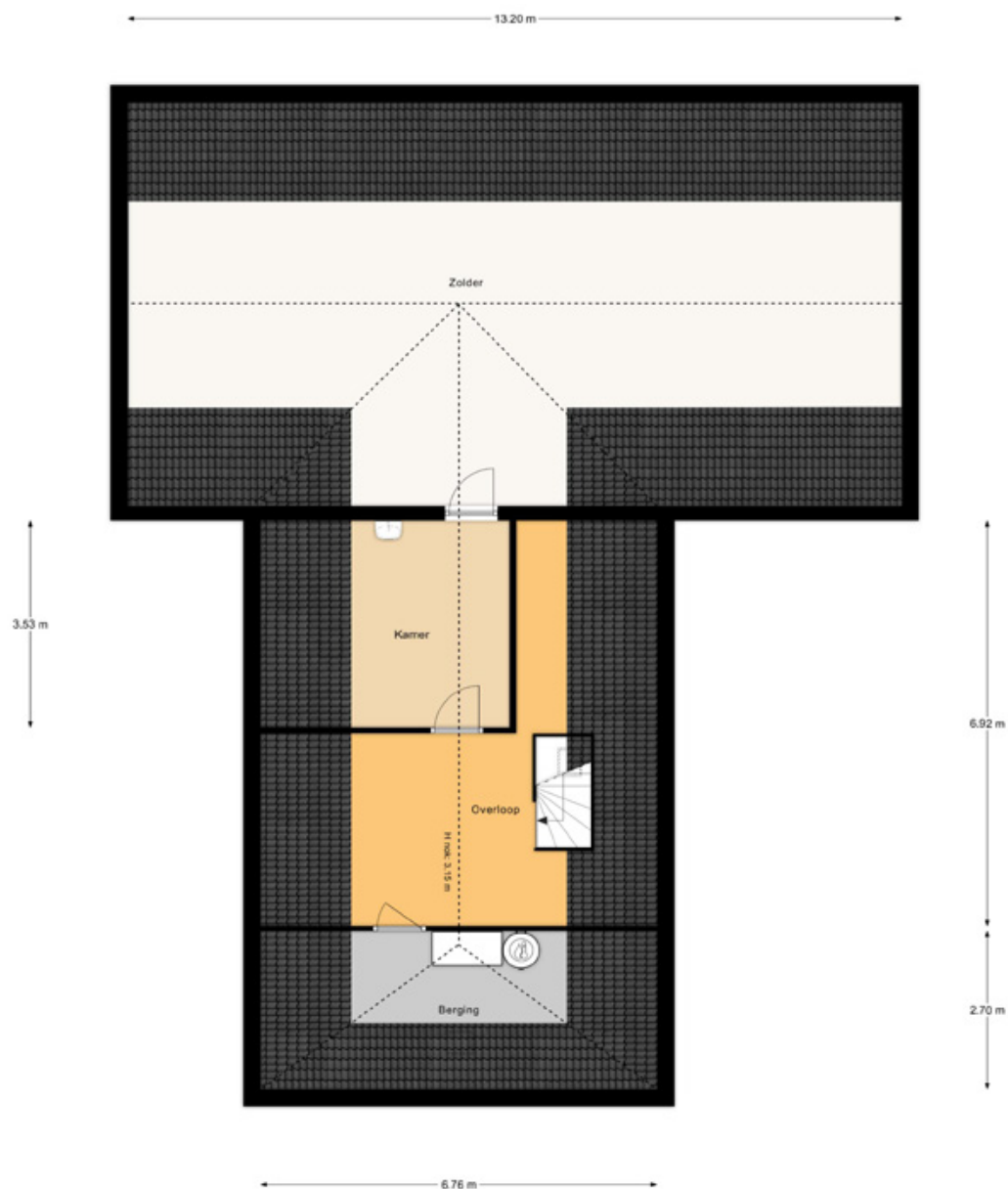
Plattegronden

Eerste verdieping Dorpsstraat 45-45a



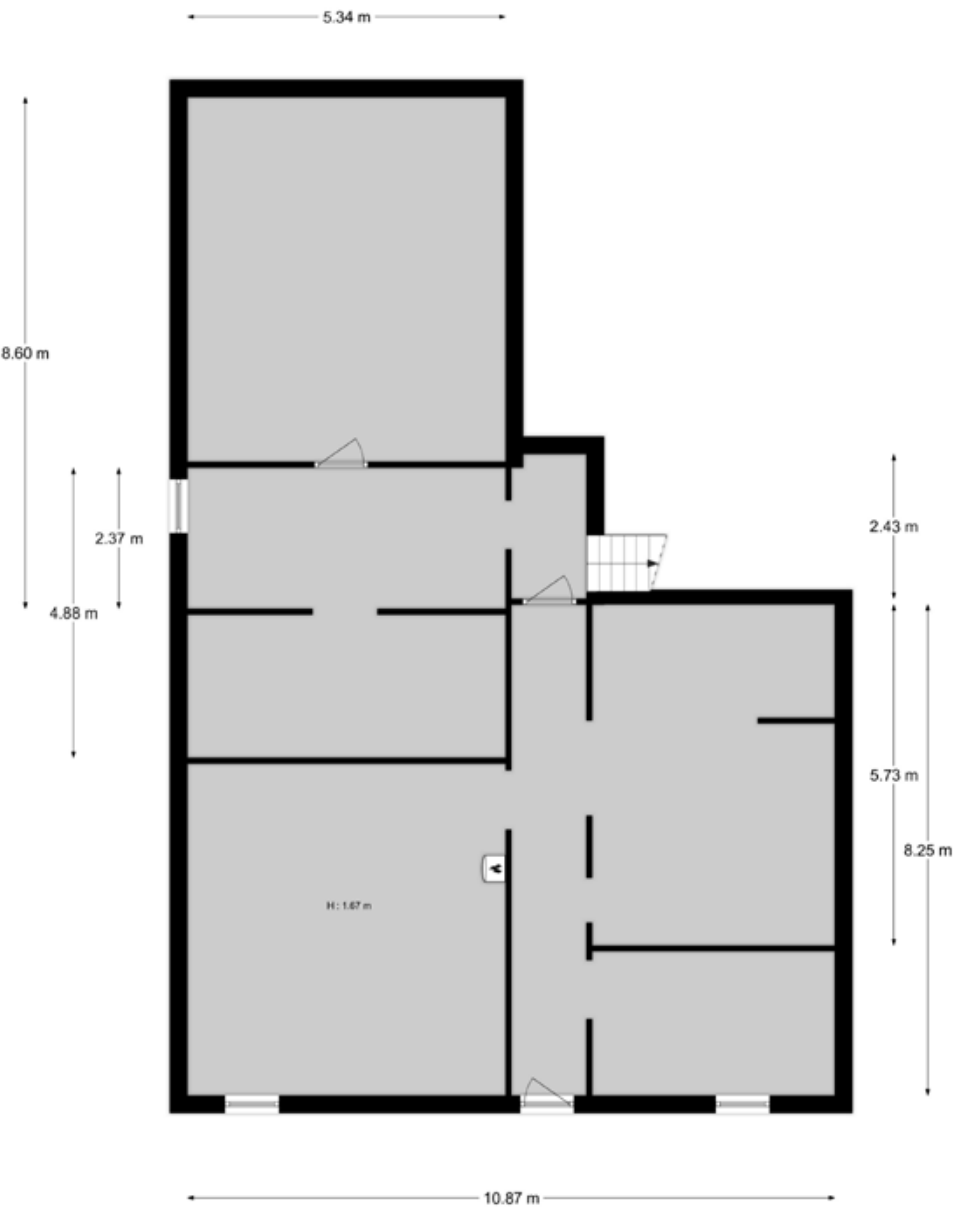
Plattegronden

Tweede verdieping Dorpsstraat 45-45a



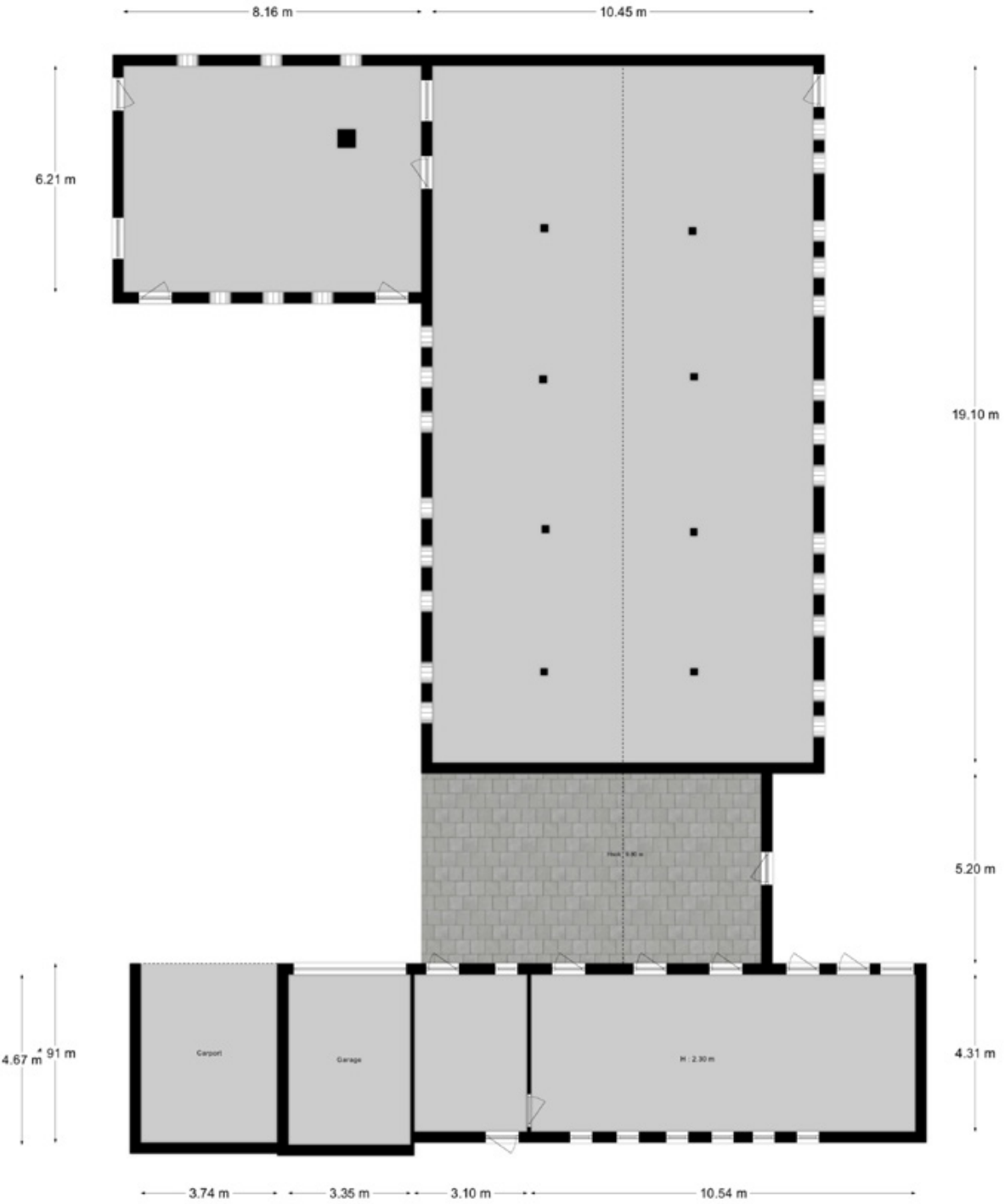
Plattegronden

Kelder



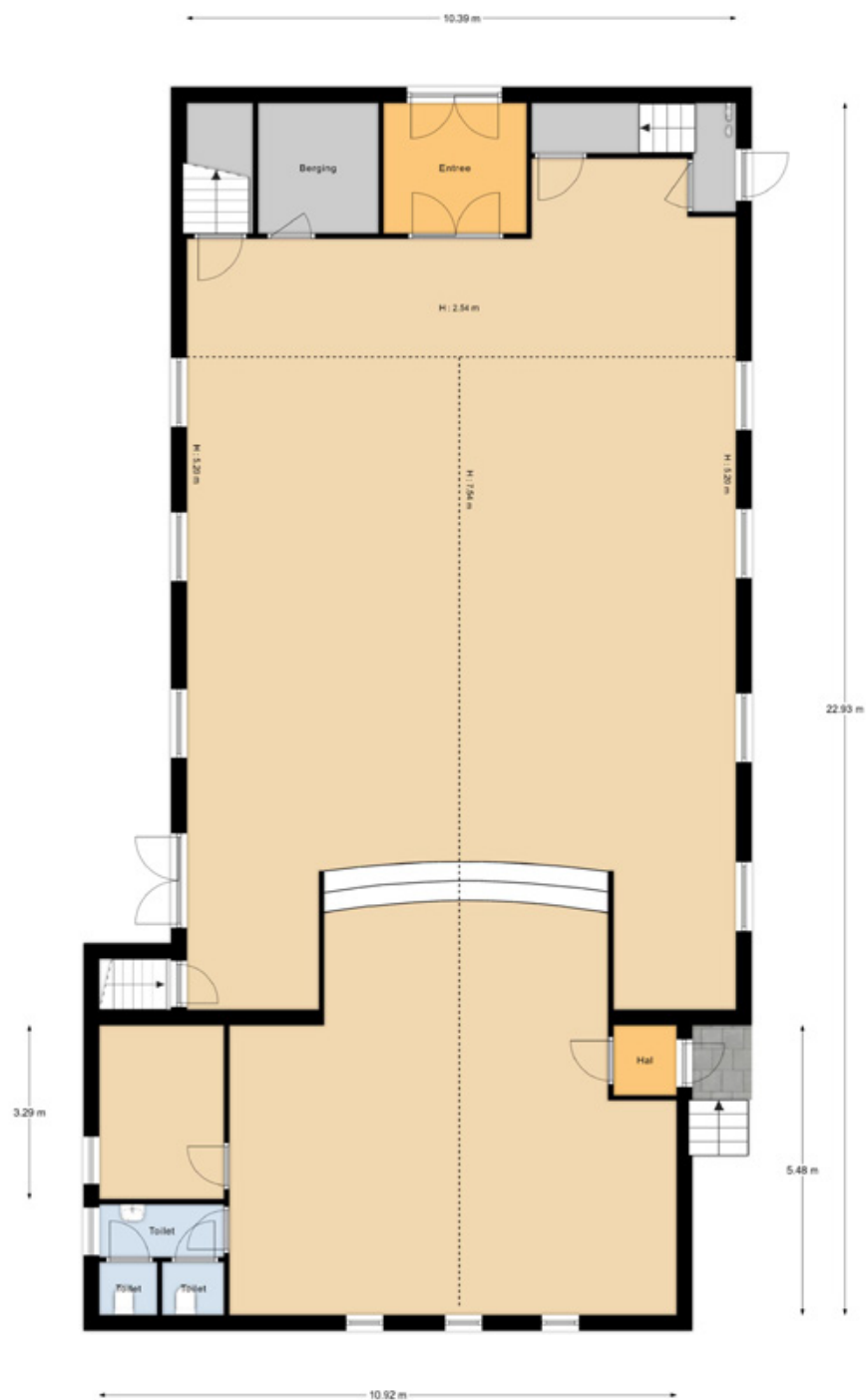
Plattegronden

Schuur Dorpsstraat 45-45a



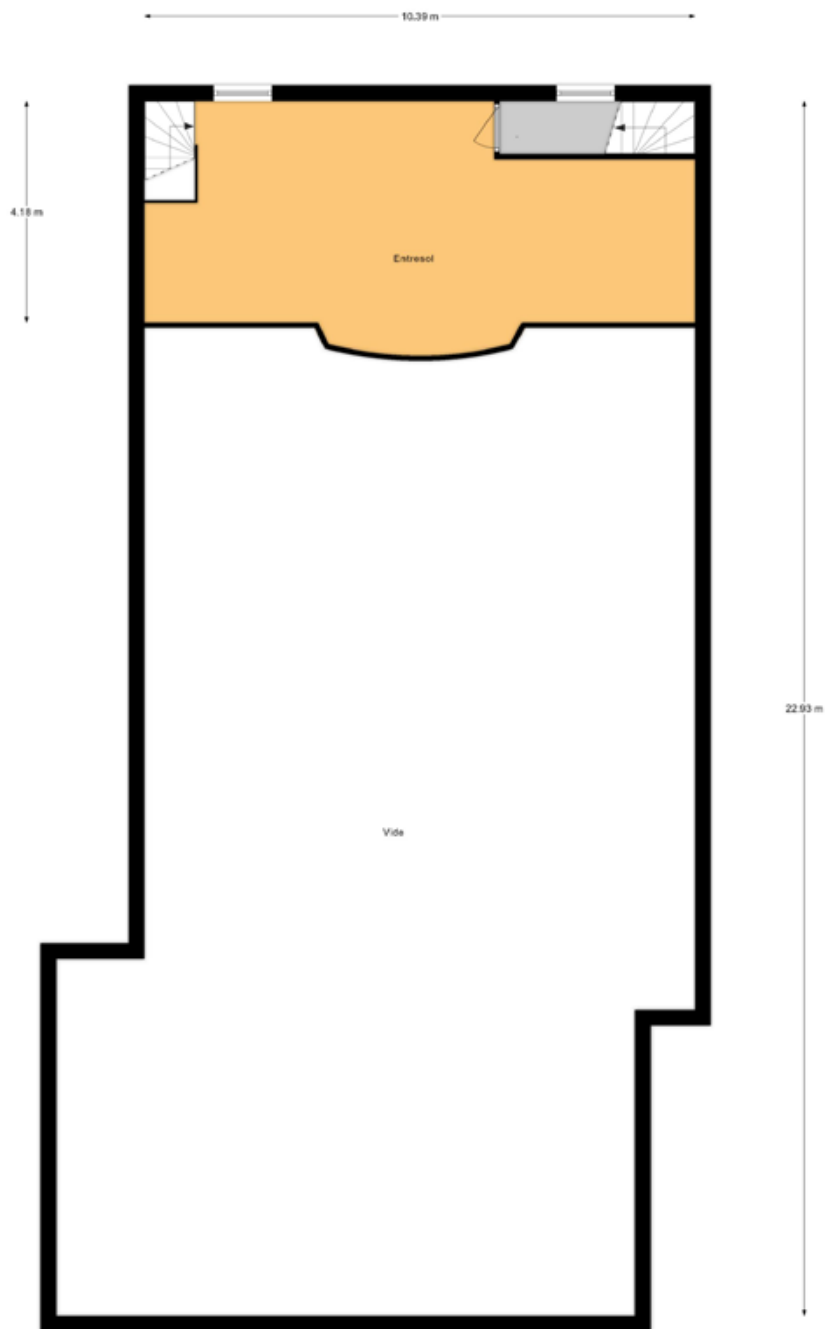
Plattegronden

Begane grond Dorpsstraat 47



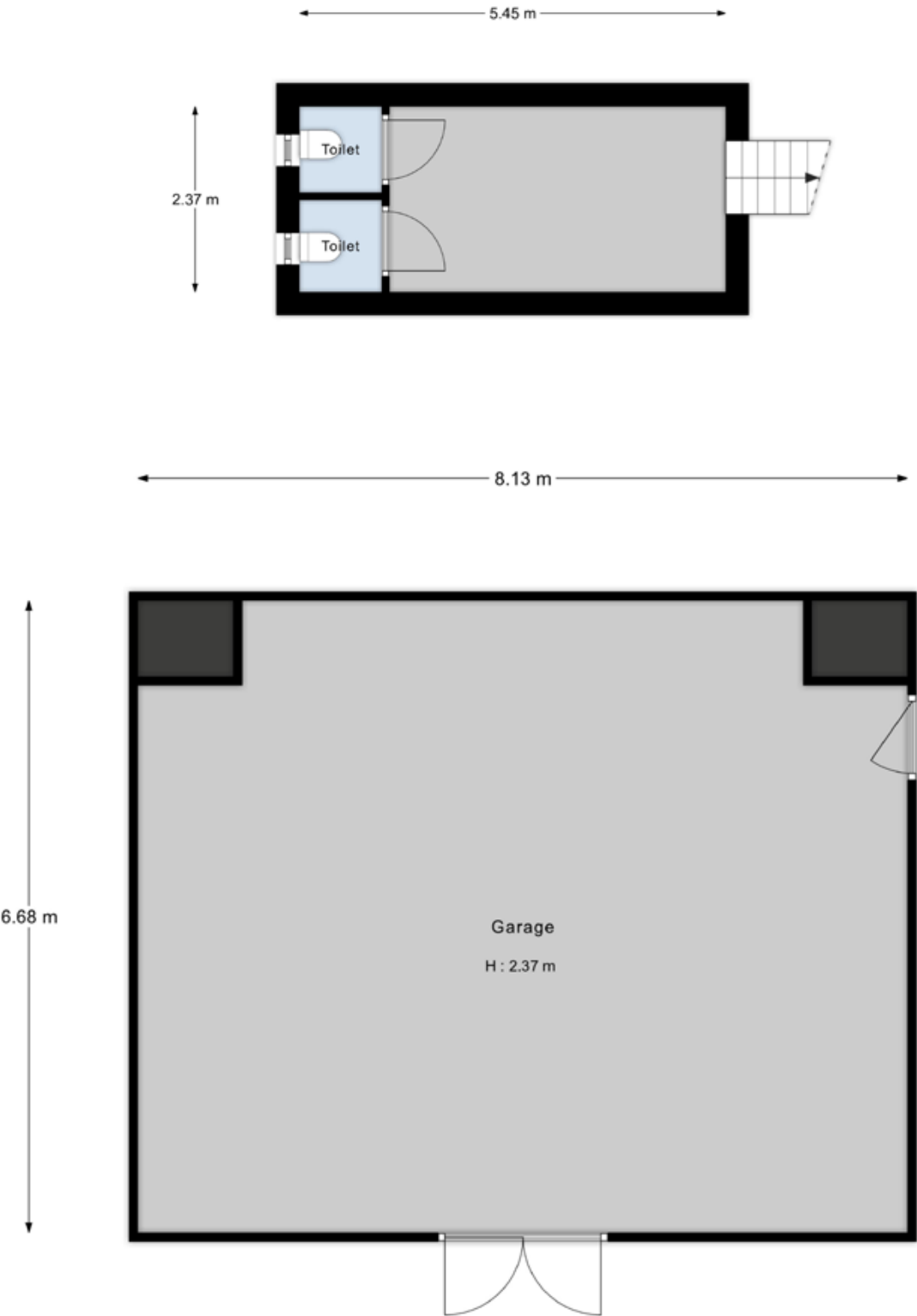
Plattegronden

Verdieping Dorpsstraat 47



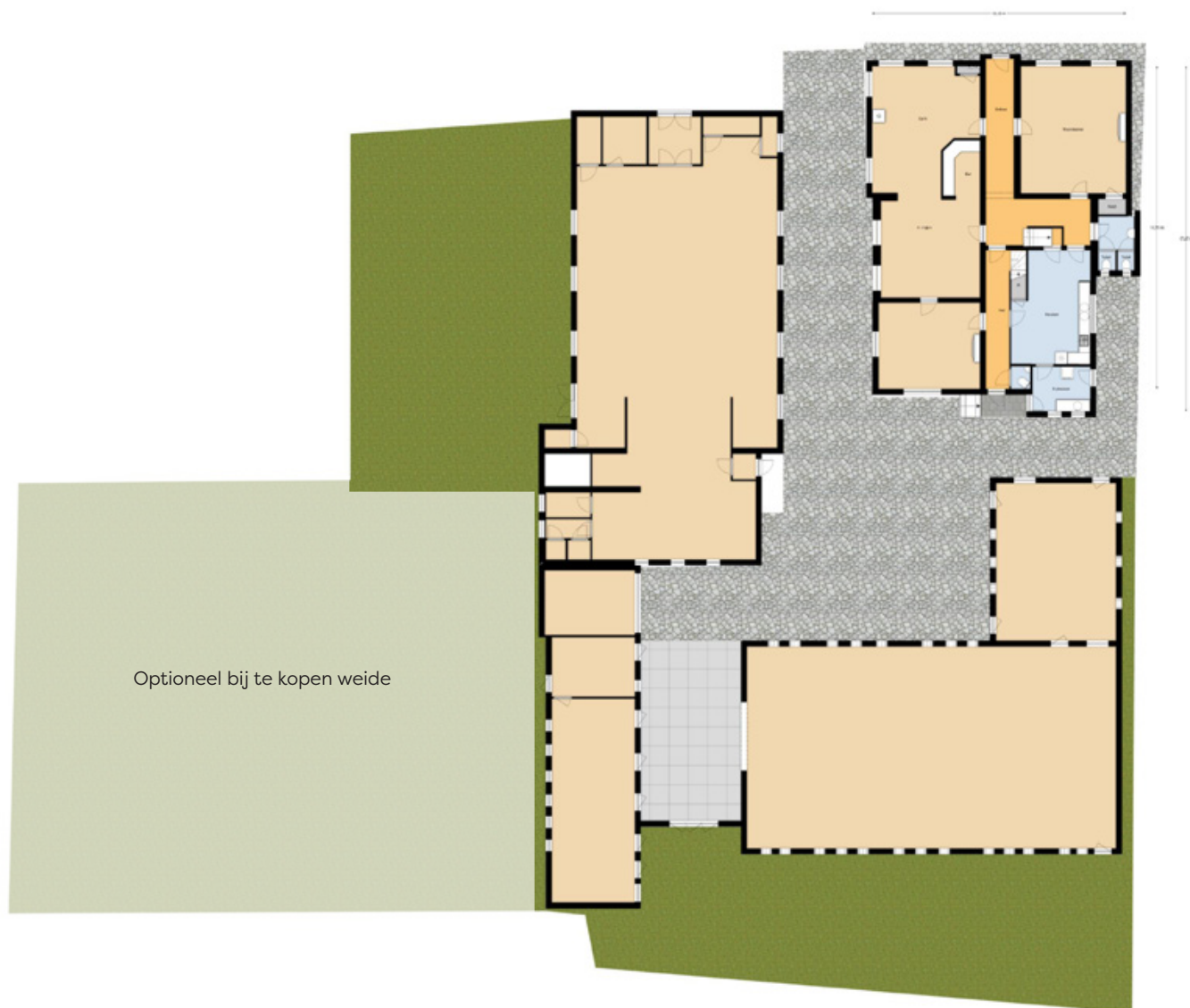
Plattegronden

Kelder en garage Dorpsstraat 47



Plattegronden

Perceel Dorpsstraat 45,45a en 47



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, internet 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