



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Voormalige
herenboerderij op
een riant perceel



Wamel
Wilhelminastraat 9

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



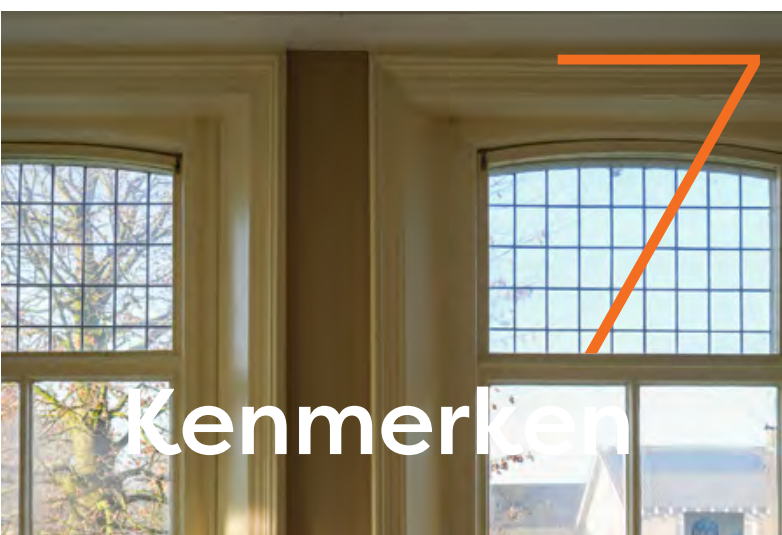
Kennismaking

3



Wamel

6



Kenmerken

7



Indeling

8



Bouwkundige gegevens

24



Plattegronden

26





Wamel

Wilhelminastraat 9

Bieden vanaf € 650.000,- k.k.

Buitenkans: voormalige herenboerderij op een riant perceel

Op een kleine terp ligt dit gemeentelijk monument uit 1893. De markante voorgevel is grotendeels intact en een ode aan het verleden. Tijdens een grondige verbouwing in 1976 is het interieur grotendeels gewijzigd, net als de gevels van het achterhuis waar dakkapellen zijn aangebracht. In 2024 kreeg de oude boerderij een nieuwe eigenaar die een verbouwing in gang zette, maar niet heeft afgemaakt. Momenteel is de gemeente West Maas en Waal eigenaar van de herenboerderij. Voor u een unieke buitenkans om met de juiste aanpassingen en uw eigen touch een nieuw hoofdstuk in het verhaal van dit pand te creëren.

Volop mogelijkheden

Investeren in een voormalige vooraanstaande T-huisboerderij op een riant perceel in de kern van het idyllische dorp Wamel. De royale afmetingen bieden volop mogelijkheden om wonen te combineren met een beroep-aan-huis (max 80 m²). Na vergunning zijn een bedrijf-aan-huis, meergeneratiewonen,

*Fraai perceel met
veel ruimte en
mogelijkheden*

dubbele bewoning of een B&B toegestaan. Vanwege de gestaakte verbouwing wordt het geheel verkocht met een 'as is where is' clause.

Landelijk en centraal

De woning ligt aan een rustige straat met de Waal en de uiterwaarden in de spreekwoordelijke achtertuin. De basisschool en de buurtsuper bevinden zich op loopafstand. Tiel, Nijmegen en Den Bosch zijn met 15 tot 30 autominuten bereikbaar. Het naastgelegen Beneden-Leeuwen ligt op vijf fietsminuten, daarnaast is Tiel via een voetveer binnen drie kilometer fietsafstand bereikbaar.



Aandachtspunten voor de koper

1. Welke kansen biedt dit gemeentelijk monument?

Het adviesrapport dat door de specialisten van het Gelders Genootschap voor de gemeente West Maas en Waal in april 2025 is opgesteld, geeft richtlijnen en handvaten over de mogelijkheden. Het rapport laat duidelijk zien waar de kansen liggen om ingrepen aan het pand voor een nieuwe functie te integreren met behoud en/of versterking van de cultuurhistorische waarde. De aanbevelingen zijn uitgewerkt per onderdeel: de ligging van het pand (erf), de karakteristieken aan de buitenkant (exterieur) en de karakteristieken in het pand (interieur). Ook de bouwtekeningen van voor en na de grootschalige verbouwing in 1976 zijn bijgevoegd evenals de afbeeldingen van historische onderdelen die bij toekomstige ontwikkelingen behouden moeten blijven waaronder de vensterbanken en raamomlijstingen in het voorhuis en de dubbele deuren met geëst glas bij de entree. Het rapport is als bijlage in de brochure opgenomen.

2. Hoe is de bouwkundige staat van het pand?

In de huidige staat is het een 'kluswoning'. Het is onduidelijk hoe de daadwerkelijke staat is van onder andere leidingwerk, nutsaansluitingen, installaties en dergelijke. Voor serieus geïnteresseerden is een bouwkundige rapportage beschikbaar die hierover een zo goed mogelijk beeld schept (Firma De Beijer Bouwburo, oktober 2024). Vanwege de huidige staat van het pand, vragen wij u om bij bezoek c.q. bezichtiging van het pand extra alert te zijn voor uw eigen veiligheid.

3. Hoe staat de gemeente tegenover plannen die vragen om een wijziging van het Omgevingsplan?

"De gemeente heeft ten aanzien van de voorgenomen verkoop van het perceel Wilhelminastraat 9 te Wamel een positieve grondhouding. Zij is daarmee bereid medewerking te verlenen aan een wijziging van het Omgevingsplan ten behoeve van het realiseren van appartementen of het splitsen van de woning binnen de dan geldende beleidskaders, wet- en regelgeving. Daarbij benadrukt de gemeente dat zij een publiekrechtelijke taak heeft om aanvragen te toetsen aan het geldende beleid, de ruimtelijke kaders en de

toepasselijke wet- en regelgeving. Een eventuele aanvraag tot wijziging van het Omgevingsplan of het verlenen van een Omgevingsvergunning zal daarom uitsluitend kunnen worden toegekend indien deze voldoet aan de daarvoor geldende vereisten."

4. Interpretatie plattegronden en foto's

De plattegronden zijn gemaakt na de gestaaakte renovatie. Ze geven slechtst een indicatie van de ruimte en mogelijkheden. Zoals u ziet op de foto's betekent bijvoorbeeld een ingetekende badkamer niet dat deze al helemaal gerealiseerd is.



5. Wat is er bekend over de historie?

Er is weinig bekend over de historie van deze T-boerderij die in 1990 werd aangewezen als gemeentelijk monument.

6. Overige

Vanwege de verkoop van het object door de Gemeente West Maas en Waal, dient de overdracht plaats te vinden via Notariskantoor Lex Limes te Beneden-Leeuwen.

Unique Buying Reasons (UBR)

- Een pand met een fraai aanzien op een mooi perceel met veel ruimte en hierdoor ook veel mogelijkheden;
- Het dorp Wamel is centraal gelegen. De rijksweg A15 is op circa vijf autominuten bereikbaar.
- Hier woont u nog echt in een dorp waar kinderen op straat kunnen spelen.





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 voorbijstromen

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.



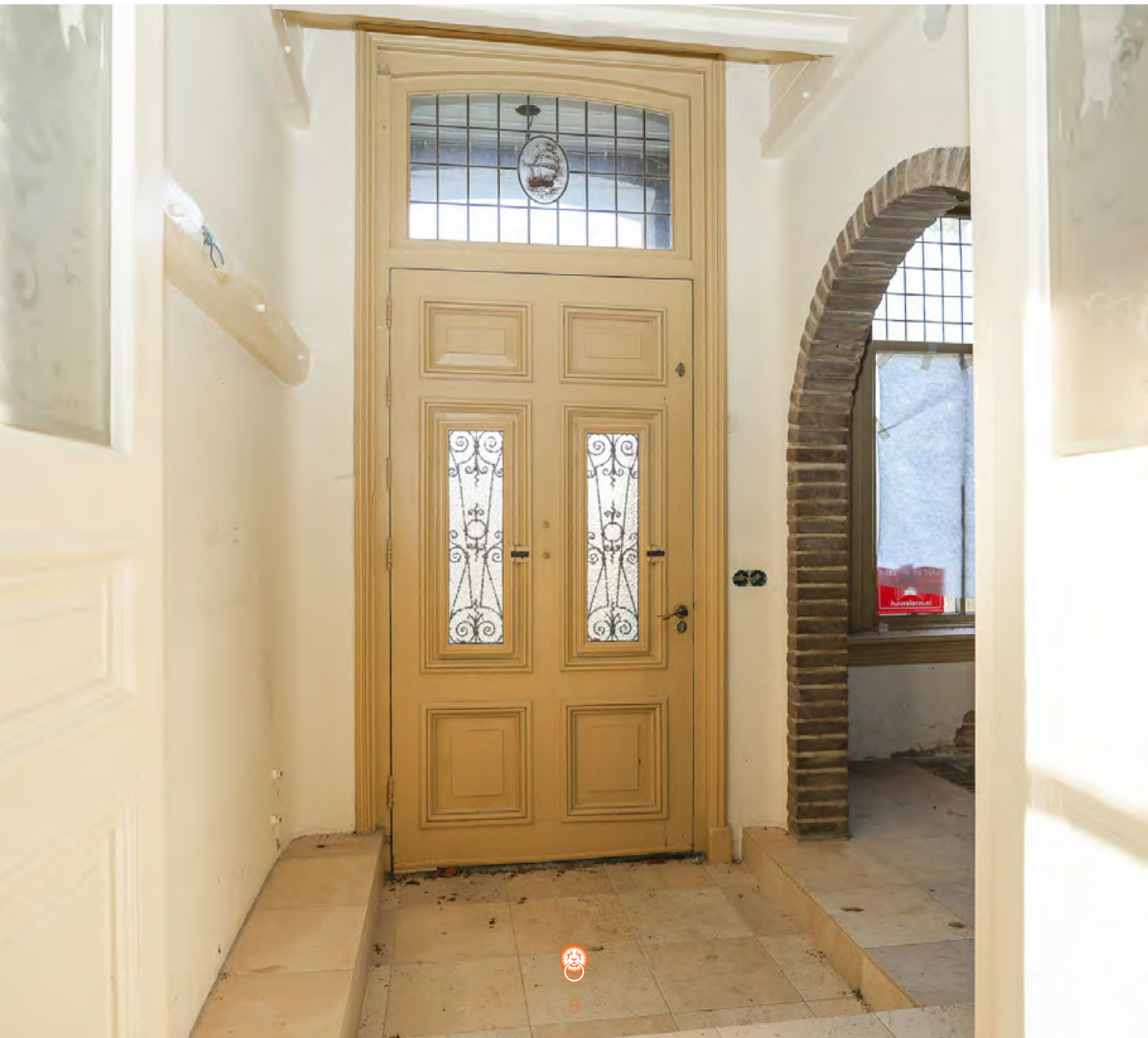
Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Voormalige herenboerderij
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1893
Ligging	Aan een rustige straat, in de kern van het dorp Wamel, op loopafstand van basisschool, buurtsuper en op korte afstand van natuur en uiterwaarden.
Bereikbaarheid	Het dorp Wamel is door haar centrale ligging goed bereikbaar via A15 en A50, de plaatsen Tiel, Nijmegen en Den Bosch zijn met 15 tot 30 autominuten bereikbaar. Het naastgelegen Beneden-Leeuwen ligt op 5 fietsminuten, daarnaast is Tiel via een voetveer binnen 3 kilometer fietsafstand bereikbaar.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	516 m ²
- overige inpandige ruimte	51 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
- externe bergruimte	31 m ²
Inhoud	1.741 m ³
Perceeloppervlakte	2.160 m ²
Aantal verdiepingen	2 + zolderverdieping en kelder
Bijzonderheden	Gemeentelijk monument 'De Laak'

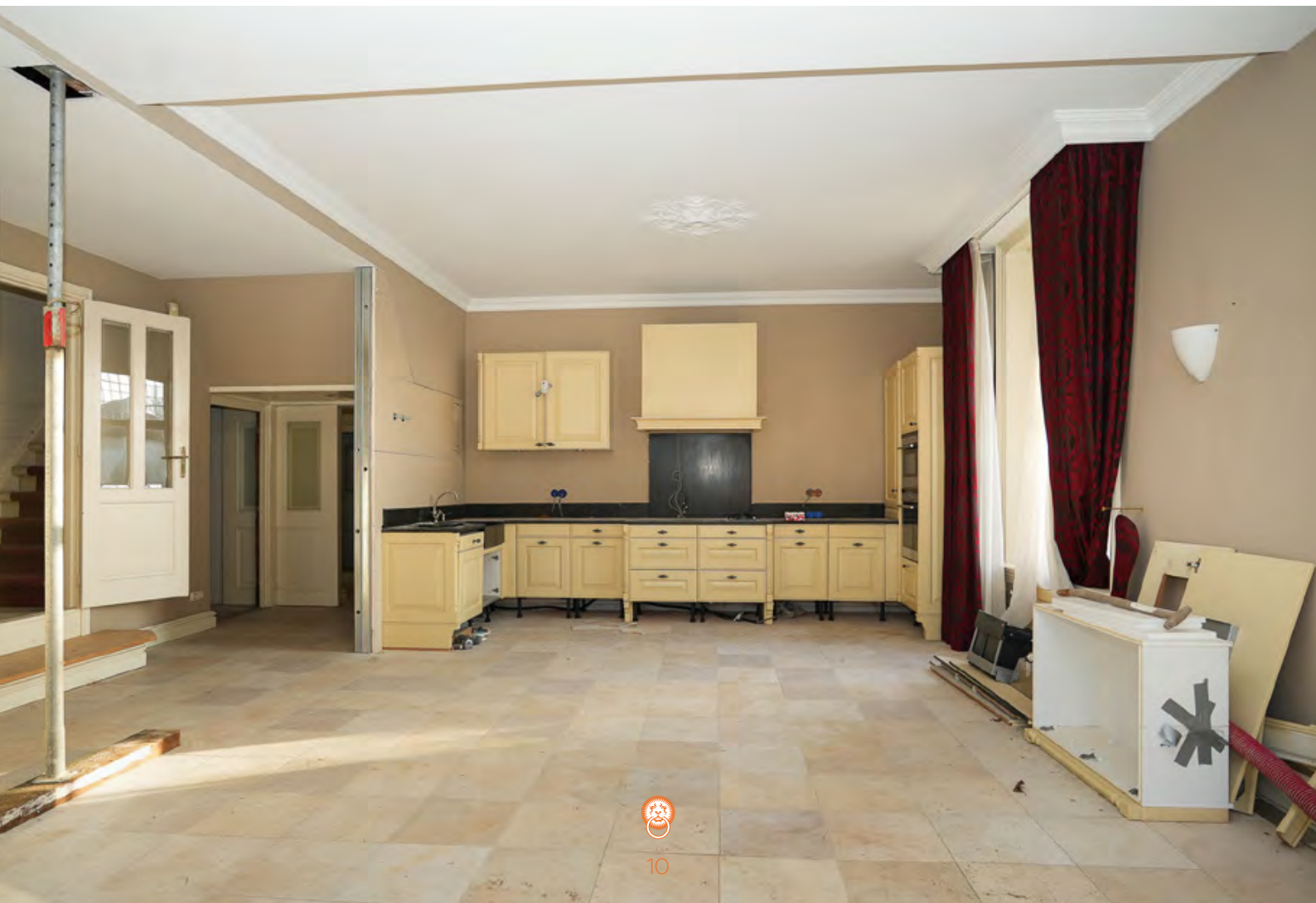


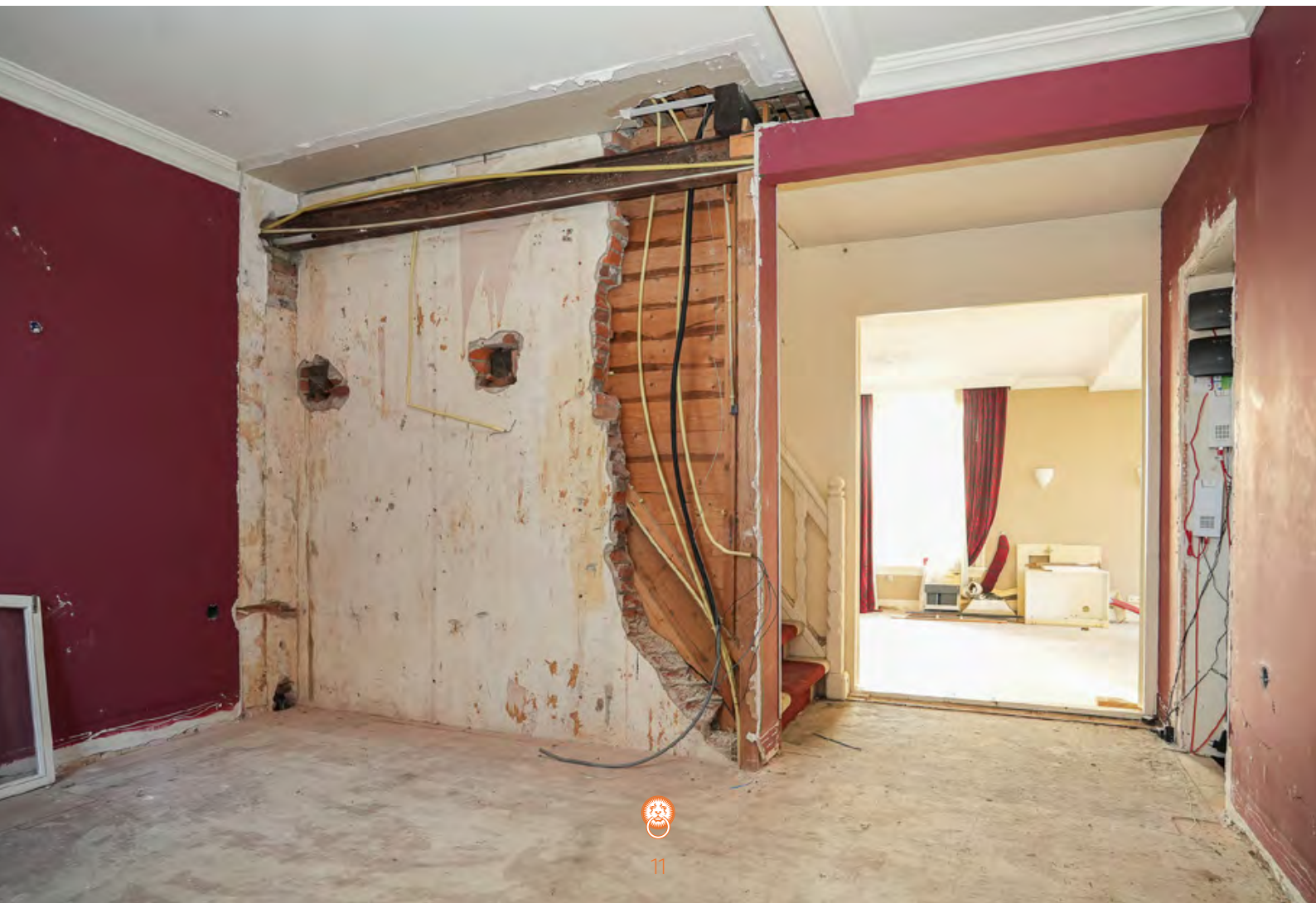
Indeling

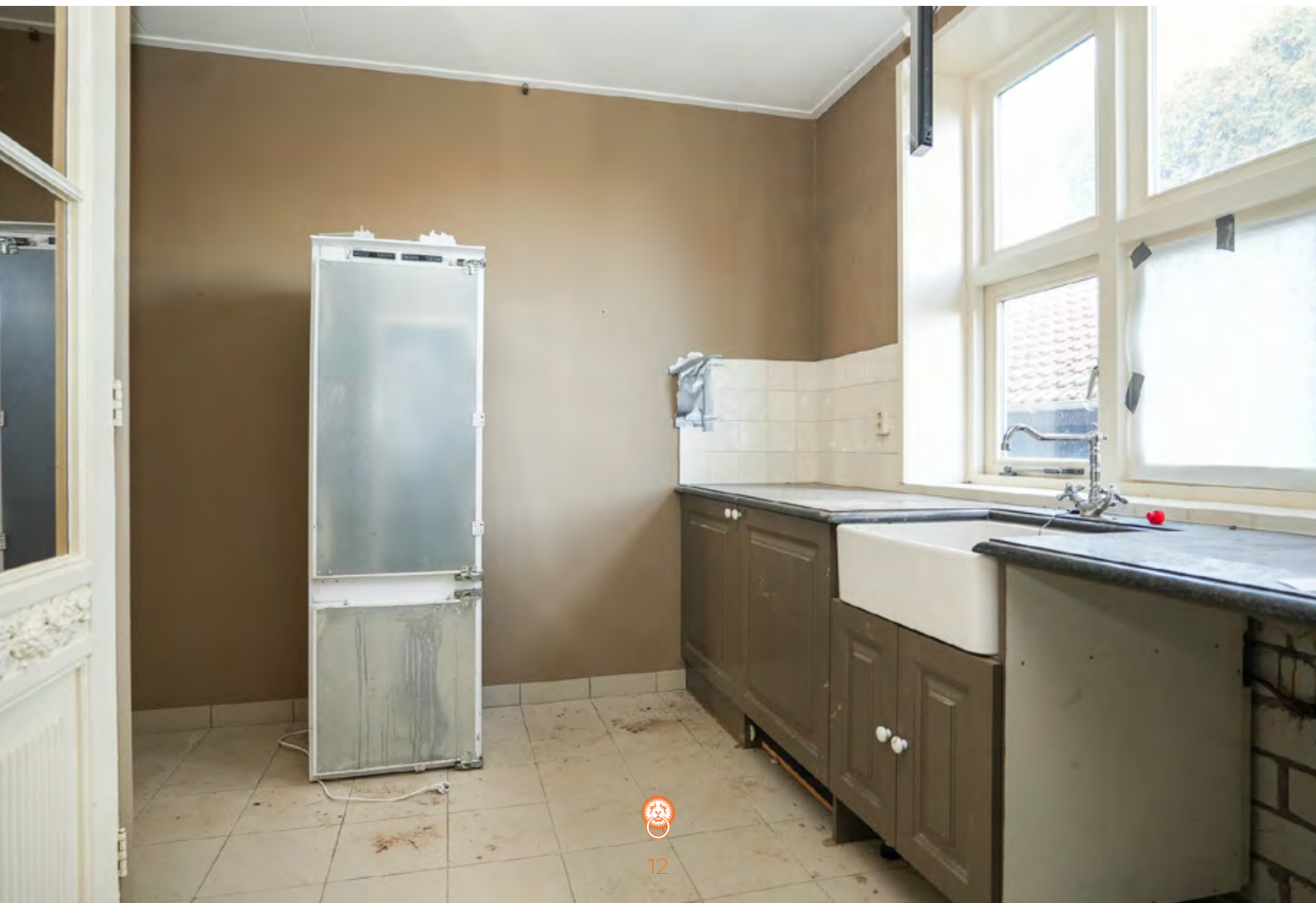
Begane grond















Eerste verdieping





Tweede verdieping



Buiten













Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen, onder samengesteld dak.
Fundering	De woning is gebouwd 'op staal' (harde grondslag) en is gelegen op een kleine terp/verhoging in het landschap.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn deels van beton en deels steenachtig. De verdiepingvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn deels voorzien van voorzetwanden.
Kap	De houten kap is op het voorhuis geïsoleerd en gedekt met Tuile du Nord-pannen, het achterhuis is deels geïsoleerd en gedekt met verbeterende pannen, de goten zijn van zink.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels bezet met enkele en deels met dubbele beglazing. In het voorhuis zijn deels nog de originele Amerikaans grenen kozijnen aanwezig.
Installaties en voorzieningen	De staat van het aanwezige leidingwerk en installaties is zo goed mogelijk weergegeven in het bouwkundig rapport d.d. oktober 2024. Dit rapport is inzichtelijk voor serieus geïnteresseerden.
Isolatie	Het huis beschikt deels over dakisolatie. Tevens is het huis deels voorzien van dubbele beglazing.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is in 1893 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving. Vanwege de ingezette verbouwing verkeert het pand in zijn huidige vorm in een matige bouwkundige staat en matige staat van onderhoud. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Ter indicatie is een bouwkundig rapport van Firma De Beijer Bouwburo, d.d. oktober 2024, inzichtelijk. Hierbij dient te worden opgemerkt dat bij de verkoop een 'as is, where is-clausule' van toepassing is en er dus geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard. Als kandidaat-koper heeft u een onderzoeksplicht. Indien u een (eigen) bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning heeft een gas, water en elektra-aansluiting, voor de technische staat wordt verwezen naar het bouwkundige rapport d.d. oktober 2024.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Wamel, sectie F, nummer 1733, groot 2.160 m².



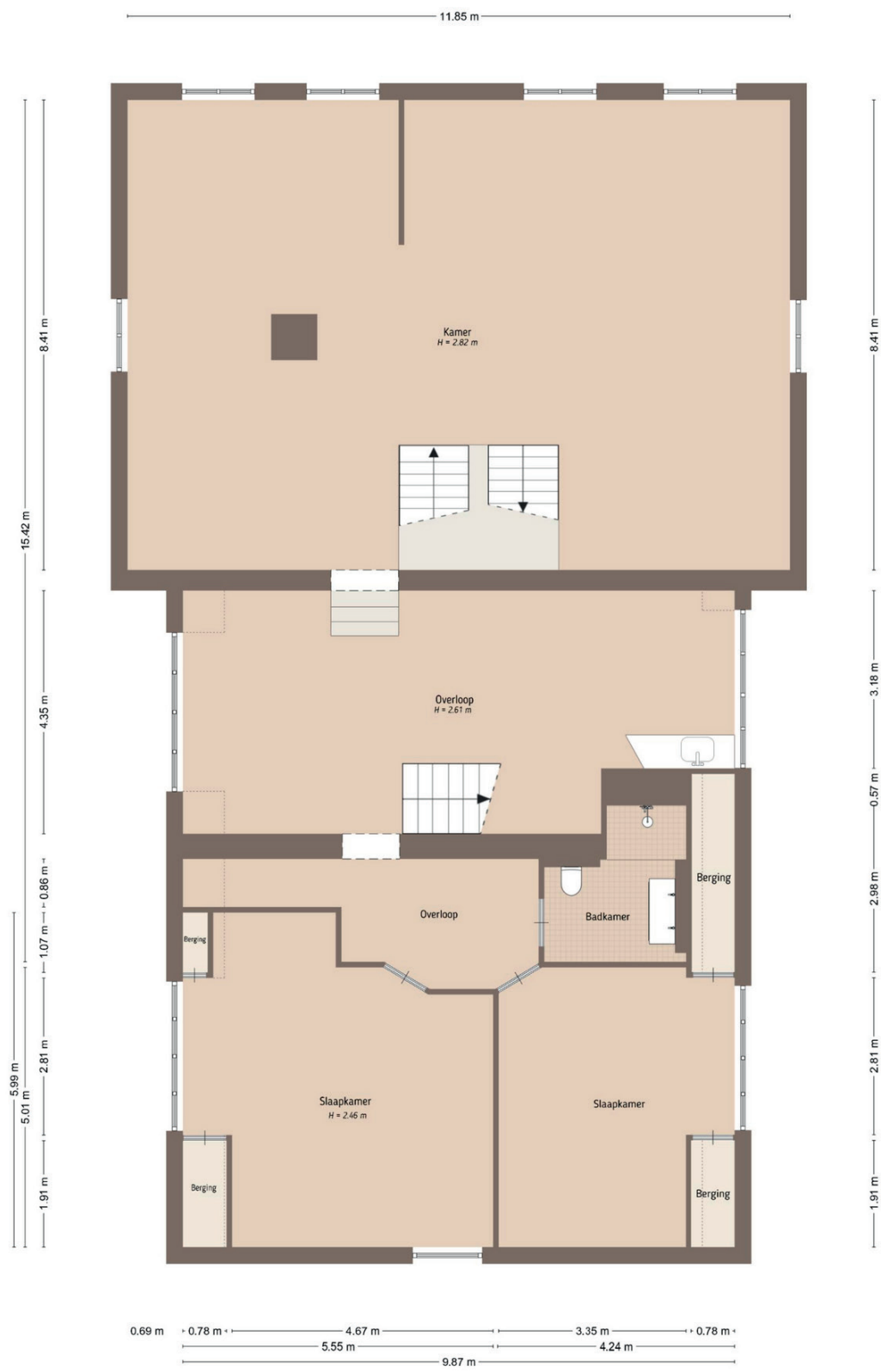
Plattegronden

Begane grond



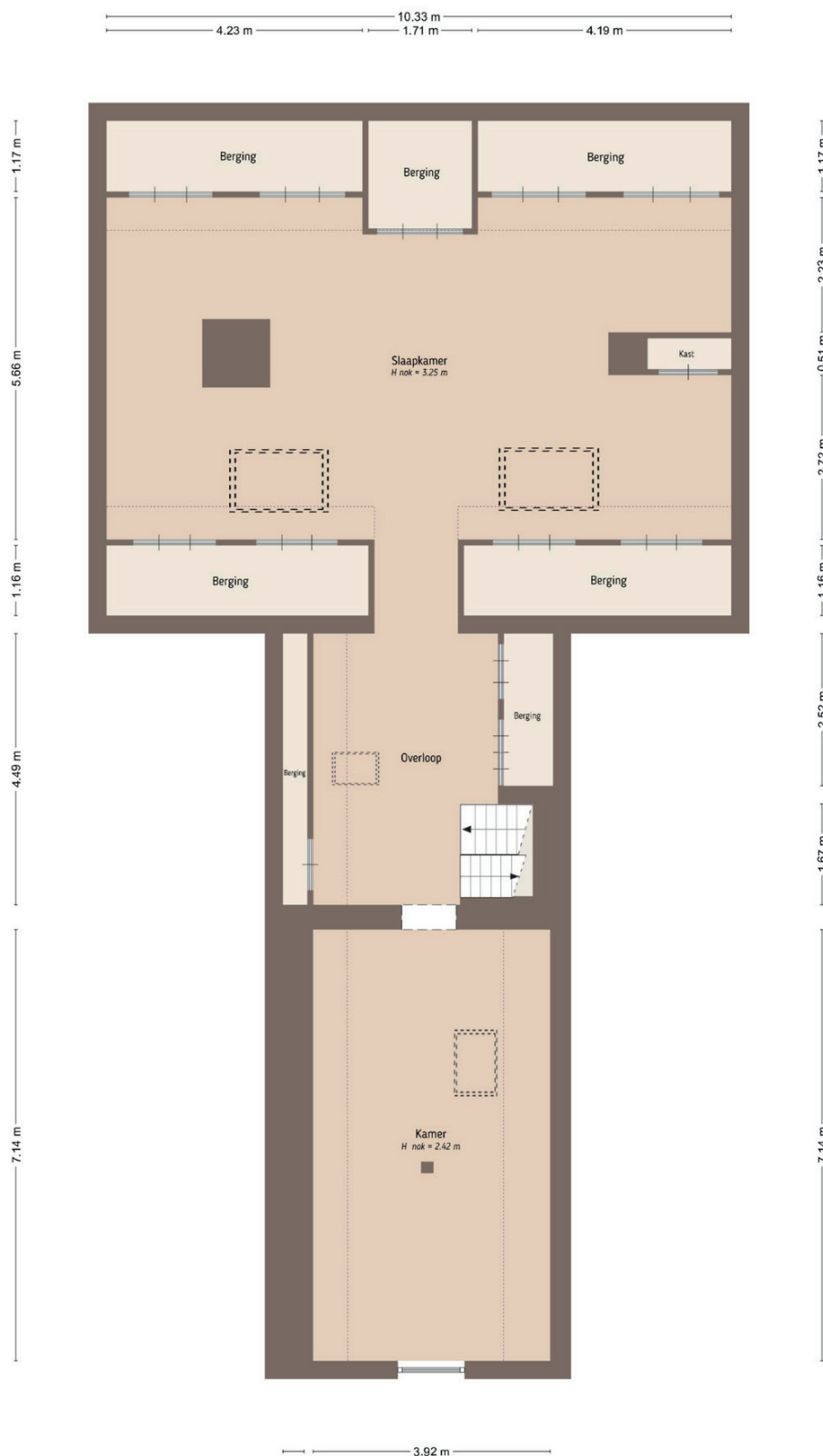
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Tweede verdieping



Plattegronden

Garage en kelder



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, Dijkstraat 11, 6658 AG Beneden-Leeuwen, tel. 14 0487, e-mail info@westmaasenwaal.nl, 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