



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Juweel van een
woonboerderij
in een idyllische
setting

Boven-Leeuwen
Wielpad 2

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



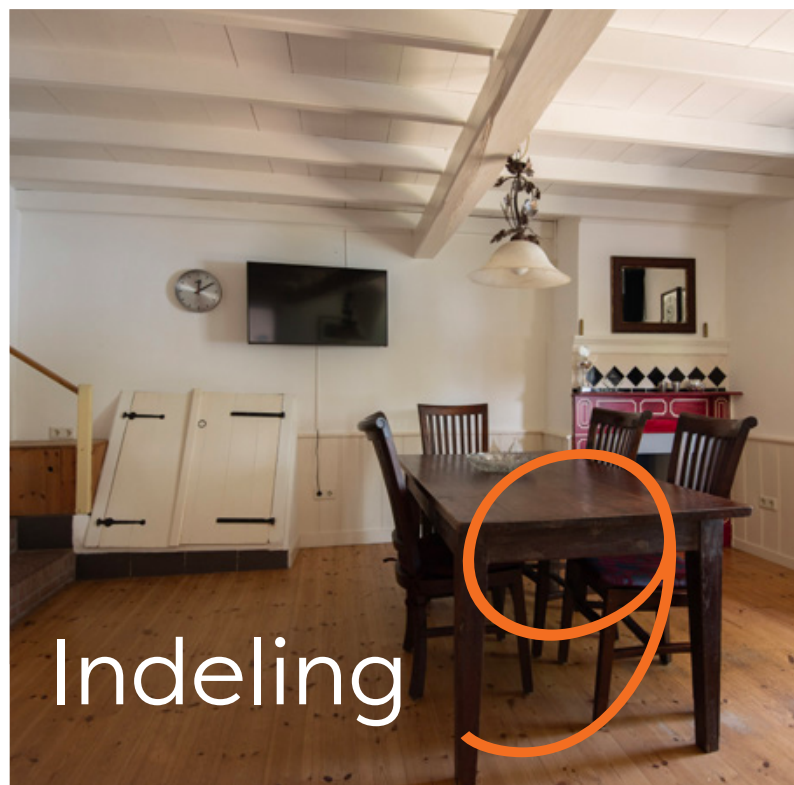
Kennismaking



Boven-Leeuwen



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Boven-Leeuwen Wielpad 2

Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.

Juweel van een woonboerderij in een idyllische setting

Schitterend gelegen woonboerderij in een idyllische setting die de liefde door uw aderen laat stromen. Het donkere water van de wiel naast de hoeve is zo glad als een spiegel. Het steekt prachtig af tegen de groene omgeving en de Hollandse luchten. De ligging van dit gemeentelijk monument uit 1734/1788 is pure romantiek; in de luwte van de Waaldijk en met zicht vanuit de woning op het kerkje er schuin tegenover. De buitenzijde ademt historie door de muurankers op het voorhuis, de luiken van de ramen en de kogelgaten uit de Tweede Wereldoorlog in de zijgevel. Binnen scheppen de fraai verwerkte details uit vroeger tijden een geborgen sfeer. In de woonkamer zijn aan weerszijden van de schouw vaste kasten gemaakt in de voormalige bedsteden. Het kleine raampje in de rechter bedstede, dat de boer gebruikte om de koeien op de deel in de gaten te houden, is nog altijd zichtbaar. De lambrizing, het balkenplafond en het zicht op de wiel en het kerkje zorgen voor een intieme sfeer in de eetkamer annex woonkeuken. De in 1928 opnieuw gebouwde deel is een grote, praktische open ruimte met de gebinten in het zicht. Ook het balkon bij de woonkamer op de verdieping biedt een doorkijkje naar de wiel. De moestuin, de fruitbomen en het terras met zicht op de wiel en het achtergelegen kerkje, vormen een sprookjesachtige ligging. Kortom, op deze woonboerderij leeft u als een God in Frankrijk.

*Fraai verwerkte
details uit
vroeger tijden*

Kantoor aan huis, B&B, mantelzorg of...

Een beroep aan huis, een inwonende ouder of kind (mantelzorgwoning), een meergeneratiewoning, een B&B. Met alle leefruimte die deze woonboerderij biedt, kunt u alle kanten op. De vrijstaande garage uit 2002 heeft meerdere gebruiksmogelijkheden; stalling voor ruim drie auto's, hobby en/of kantoorruimte. Indien gewenst is het optioneel mogelijk een weide van circa 2.500 m² bij te kopen.

Historisch kerkpad

Via het historische kerkpad waaraan de hoeve ligt, is zowel Boven-Leeuwen als de Waal met haar uiterwaarden op loopafstand gelegen. De dorpen Beneden-Leeuwen en Druten liggen op 3 á 4 kilometer afstand en bieden een prima aanbod in winkels, scholen en horeca. Het dorp ligt centraal in Nederland op zo'n tien autominuten van de A15 en A50. Utrecht ligt op een klein uur rijden en Nijmegen is in 25 autominuten bereikbaar.







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.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij, type T-boerderij, met vrijstaande dubbele garage
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar 1734/1788, vrijstaand bijgebouw 2002
Ligging	Aan een (voor auto's) doodlopend pad met een idyllisch zicht op de naastgelegen wiel, de Waalbanddijk en het kerkje aan de overzijde. Het pad dat naar de woning leidt, loopt door in een historisch 'kerkenpad' (looppad), dat van oudsher het dorp met de dijk verbindt.
Bereikbaarheid	Boven-Leeuwen ligt centraal op circa 10 autominuten van Rijksweg A15 en A50. Beneden-Leeuwen en Druten, op resp. 2 tot 5 km, bieden een ruim winkelaanbod en middelbaar onderwijs. Universiteitssteden Nijmegen en Wageningen liggen op 20 tot 25 kilometer.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	218 m ²
- overige inpandige ruimte	148 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
- externe bergruimte	148 m ²
Inhoud	1.653 m ³
Perceeloppervlakte	circa 5.650 m ²
Aantal kamers	9 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	3
Aantal verdiepingen	2 + kelder
Bijzonderheden	Gemeentelijk monument, gelegen op idyllische plek
Unique buying reasons (UBR):	• Prachtig gelegen boerderij met idyllisch zicht op de naastgelegen wiel, het kerkje aan de overzijde en naar de dijk. De boerderij is gelegen aan een historisch kerkenpad, waardoor zowel het dorp als de Waal met haar uiterwaarden op korte afstand zijn gelegen. • De vrijstaande garage is in 2002 in spouw gebouwd en biedt ruim voldoende ruimte voor 3 auto's, een hobby of om deels te gebruiken als kantoor. • Optioneel is het mogelijk de naastgelegen weide (circa 2.500m²) bij te kopen, voor bijvoorbeeld het houden van (hobby-)dieren. • De boerderij biedt voldoende mogelijkheden voor het creëren van ruimte voor een beroep aan huis, een inwonende ouder of kind (mantelzorgwoning), meergeneratiewoning of B&B.



Globale gegevens

Parterre	Hal, opkamer, woonkamer, slaapkamer, badkamer-en-suite, woonkeuken, eetkamer, kelder, grote deel met toilet en tweede badkamer.
Verdieping	Woonkamer met klein balkon, woonkeuken, slaapkamer, tussenhal, badkamer, bergzolder, open zolderruimte met (slaap)kamer.
Tuin/erf	Oprit, moes-/siertuin, terras aan het water, vrijstaande garage/schuur, weide





Indeling

Begane grond

Hal

Lichte hal met bovenlicht boven de voordeur, lambrisering en plavuizenvloer. Een klein luik geeft toegang tot de bergzolder boven de keuken. De meterkast bevindt zich in de hal.

Opkamer

Een heerlijke kamer om rustig te genieten van het zicht op de voortuin en het wiel. Het daglicht stroomt binnen door de schuiframen die samen met het balkenplafond en de oude bedstee voor een intieme sfeer zorgen.







Woonkamer

Woonkamer waar de historie nog altijd voortleeft. Aan weerszijden van de schouw zijn vaste kasten gemaakt in de voormalige bedsteden. Let op het kleine raampje in de rechter bedstede waardoor de boer vroeger 's nachts de koeien op de deel in de gaten hield. Het balkenplafond, de lambrisering en de plankenvloer met elektrische vloerverwarming maken het geheel prachtig af.



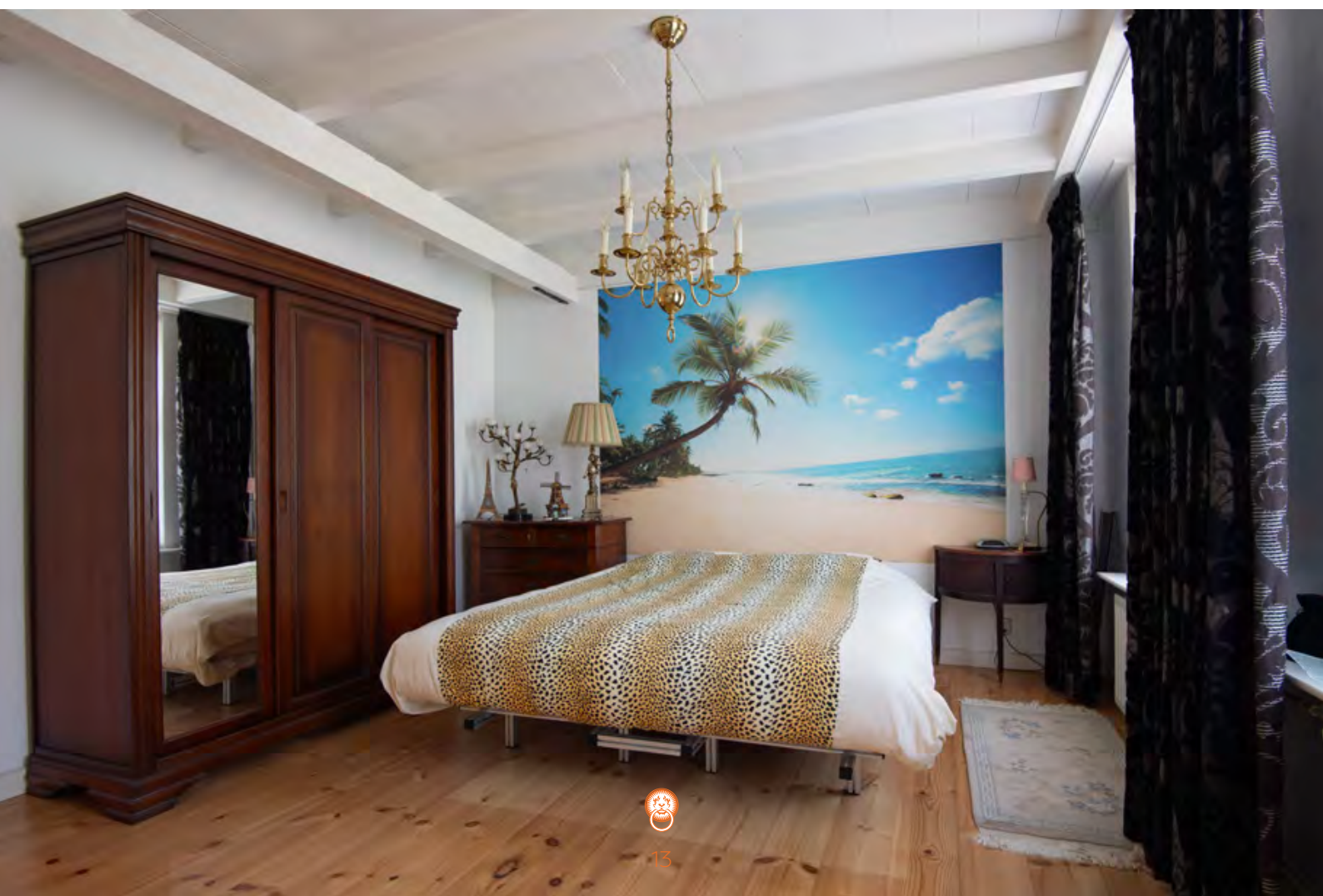


Slaapkamer

Slaapkamer aan de voorzijde met houten vloer en balkenplafond.

Badkamer-en-suite

Met verdiept ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet en elektrische vloerverwarming. De badkamer is ook toegankelijk vanuit de deel.







Woonkeuken

De ruimte is verdeeld in een eetkamer en keuken. Het zicht op de naastgelegen wiel en het kerkje aan de overzijde maakt het vertrek tot een van de favoriete plekjes in het huis. De elektrische kachel zorgt voor extra sfeerverwarming op koude dagen. De toegang naar de kelder bevindt zich in de eetkamer. Het balkenplafond, de grenen vloer en de lambrizing sieren ook de aangrenzende keuken.

Keukengedeelte

Ook hier leeft de geschiedenis voort. De oude gebinten zijn zichtbaar en het stalraampje biedt een doorkijk naar de deel. De tuindeur leidt naar het zitje met zicht op de naastgelegen wiel en het kerkje aan de overzijde.

De keuken is voorzien van een moderne dubbele opstelling en uitgerust met een granieten werkblad, oven, keramische kookplaat, vaatwasmachine en spoelbak.

Kelder

De gewelfde kelder met een stahoogte van 1,64 meter heeft een estrikken vloer.







Deel

De deel deed in vroegere tijden dienst als stalgedeelte. In 1928 is de deel opnieuw opgebouwd. Het is een grote open ruimte met een betonnen vloer en de gebinten in het zicht. De openslaande deuren geven toegang tot de huidige oprit, de twee zijdeuren bevinden zich aan weerszijden van de openslaande deuren. Op de deel is ook de opstelling van de CV-ketels, een wasruimte, een toilet met fonteintje en de trapopgang naar verdieping.

Tweede badkamer/bijkeuken

Gesitueerd op de deel, momenteel in gebruik als wasruimte/bijkeuken. Voorzien van een ligbad en wastafel.



Eerste verdieping



Woonkamer

Het kleine balkon biedt een doorkijk naar de wiel. De hoge Velux-dakramen zorgen voor een fijne lichtinval en de zichtbare gebinten schenken een behaaglijke sfeer.





Woonkeuken

Grote ruimte met eenvoudige keukenopstelling, spanten in het zicht en dakraam voor een fijne lichtinval.



Slaapkamer

Met twee dakramen.

Tussenoverloop

De toegang naar de bergverlating.

Badkamer

Met douche, wastafel en toilet.

Zolderruimte

Grote open ruimte boven het voorhuis met een kleine dakkapel.
Het voorhuis heeft een onbeschoten kap.

Slaapkamer

Met zicht op de wiel.





Buiten

Oprit

Met ruimte voor meerdere auto's.

Voortuin

Met de fruitbomen en de moestuin in de voortuin leeft u met de seizoenen mee.

Zijtuin

In de luwte van het huis is een heerlijke zit met prachtig zicht op de wiel, het kerkje aan de overzijde en de dijk.

Vrijstaande garage/schuur

De garage/schuur is verdeeld in twee ruimtes. Het ene deel is voorzien van een zijdeur en twee elektrische sectionaaldeuren.

Het andere deel heeft een handmatig bedienbare deur. Indien gewenst kan de tussenmuur worden weggehaald, de begane grond meet in totaal circa 104 m² en de zolderruimte 44 m². De garage/schuur is gebouwd in 2002 en voorzien van gemetselde borstwering (geïsoleerde spouw) en gepotdekselde gevels.

Optioneel bij te kopen weide

De naastgelegen weide, deels gelegen aan de wiel, en afgezoomd met een historische meidoornhaag, is optioneel bij te kopen, zodat er ruimte ontstaat voor bijvoorbeeld het houden van hobbydiertjes.

Het Wielpad loopt over in het kerkpad, dat in vroegere tijden het dorp verbond met de kerk die destijds aan de dijk lag.



























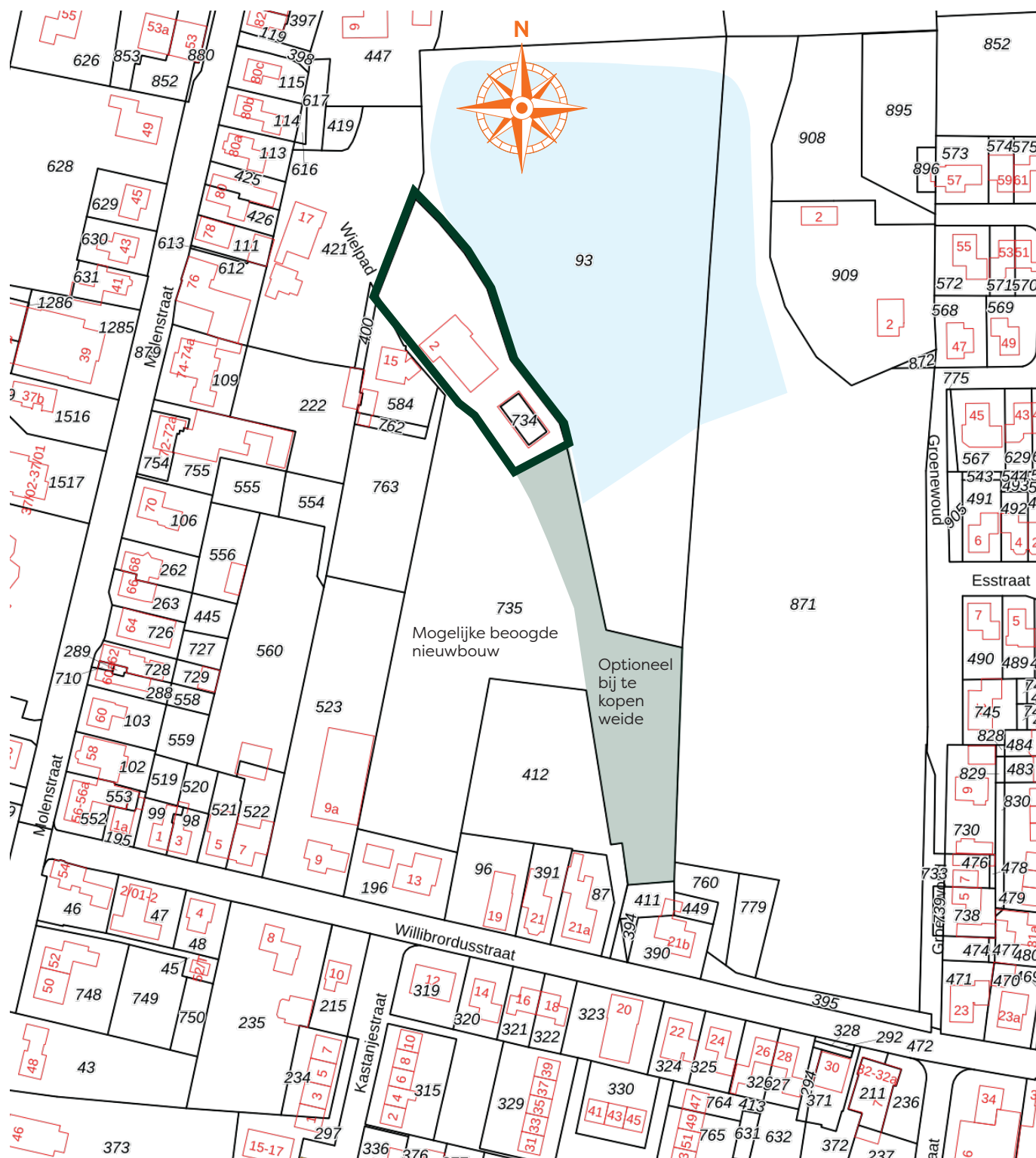
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een T-vormige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een grotendeels rietgedekte kap.
Fundering	Gefundeerd op harde grondslag ('op staal').
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn deels van hout en deels van beton. Het achterhuis is voorzien van een betonvloer. De verdiepingvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmure voorzien van voorzetwanden.	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk en deels steens en deels voorzien van voorzetwanden.
Kap Mulden pannen.	De houten kapconstructie is deels gedekt met riet en deels met Mulden pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met grotendeels dubbele beglazing. Het voorhuis is deels voorzien van buitenluiken.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels twee cv-installaties (Daalderop, bouwjaar 2011. Boven/benedenverdieping gescheiden systeem). In de eetkamer zorgt een elektrische kachel voor extra (sfeer)verwarming. De woonkamer en 1e badkamer op de begane grond zijn voorzien van (elektrische) vloerverwarming.
Isolatie	Het huis beschikt over gedeeltelijke vloer-, dak- en gevelisolatie. Tevens is het huis deels voorzien van dubbele beglazing.
Energielabel	Er is geen energielabel opgemaakt, betreft een monument.
Bijgebouw	In 2002 gebouwd met borstwering in spouw (geïsoleerd), gepotdekselde gevel, houten kapconstructie met riet gedekt en houten kozijnen met dubbele beglazing. Voorzien van drie overheaddeuren (waarvan 2 elektrisch), bergzolder.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is in 1734/1788 gebouwd, in 1928 is het achterhuis vernieuwd. E.e.a. volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een redelijke tot goede bouwkundige staat en staat van onderhoud. De garage is gebouwd in 2002. 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/glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Warnemünde, sectie L, nummers 734 en 735 Gedeeltelijk, samen circa 1.983 m² groot. Perceel L-735 dient nog kadastraal gesplitst en ingemeten te worden, waarbij de daadwerkelijk perceelgrootte zal worden vastgesteld. De naastgelegen weide van circa 2.500 m² kan optioneel worden bijgekocht. Op het overige perceel L735 is verkoper voornemens nieuwbouw te plegen, deze woningen krijgen dan een uit- en toegang vanaf de Willibrordusstraat.



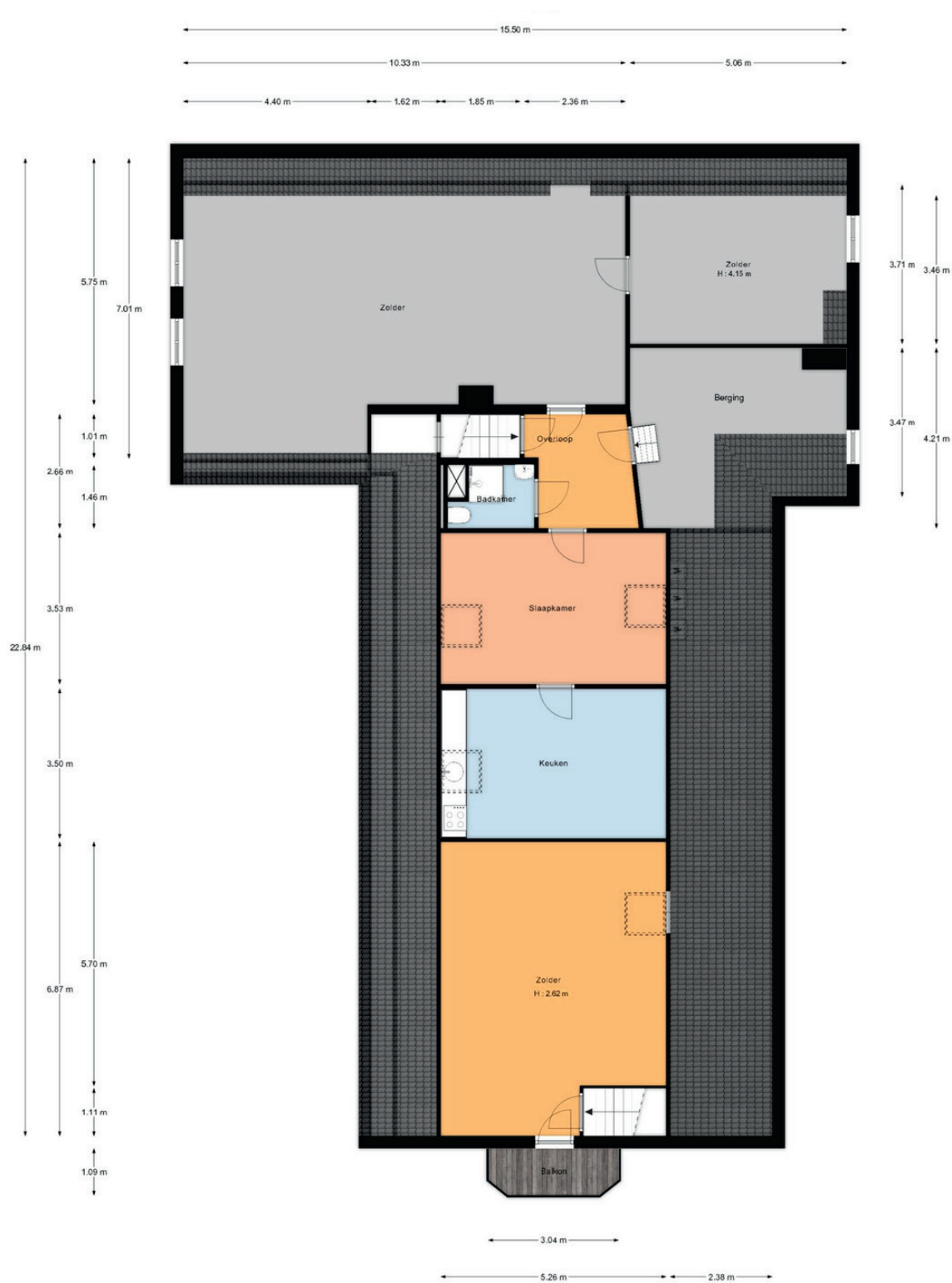
Plattegronden

Begane grond



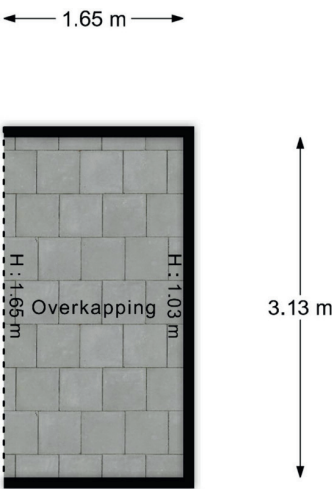
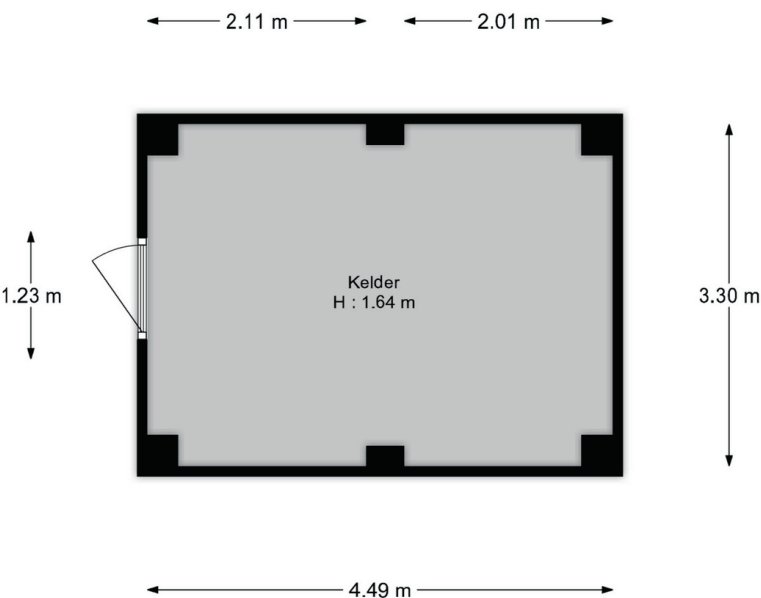
Plattegronden

Verdieping



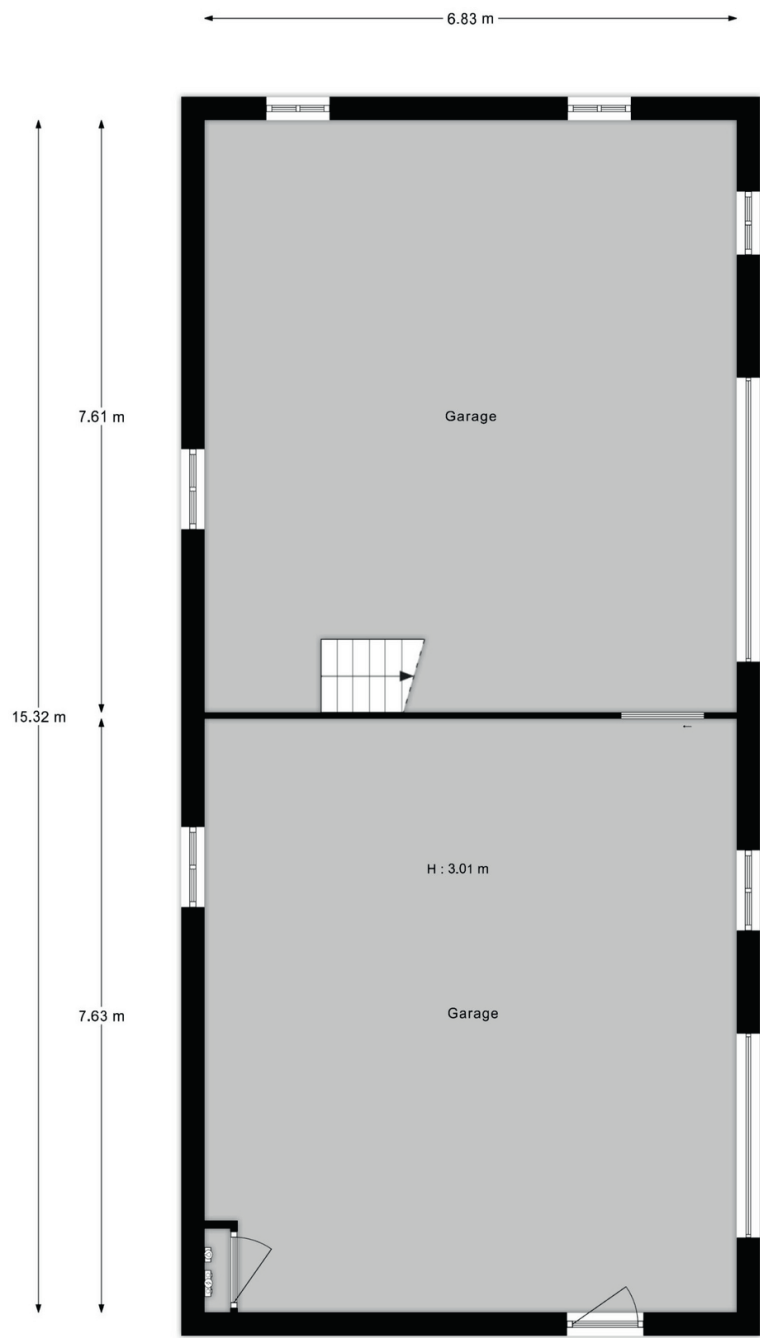
Plattegronden

Kelder en overkapping



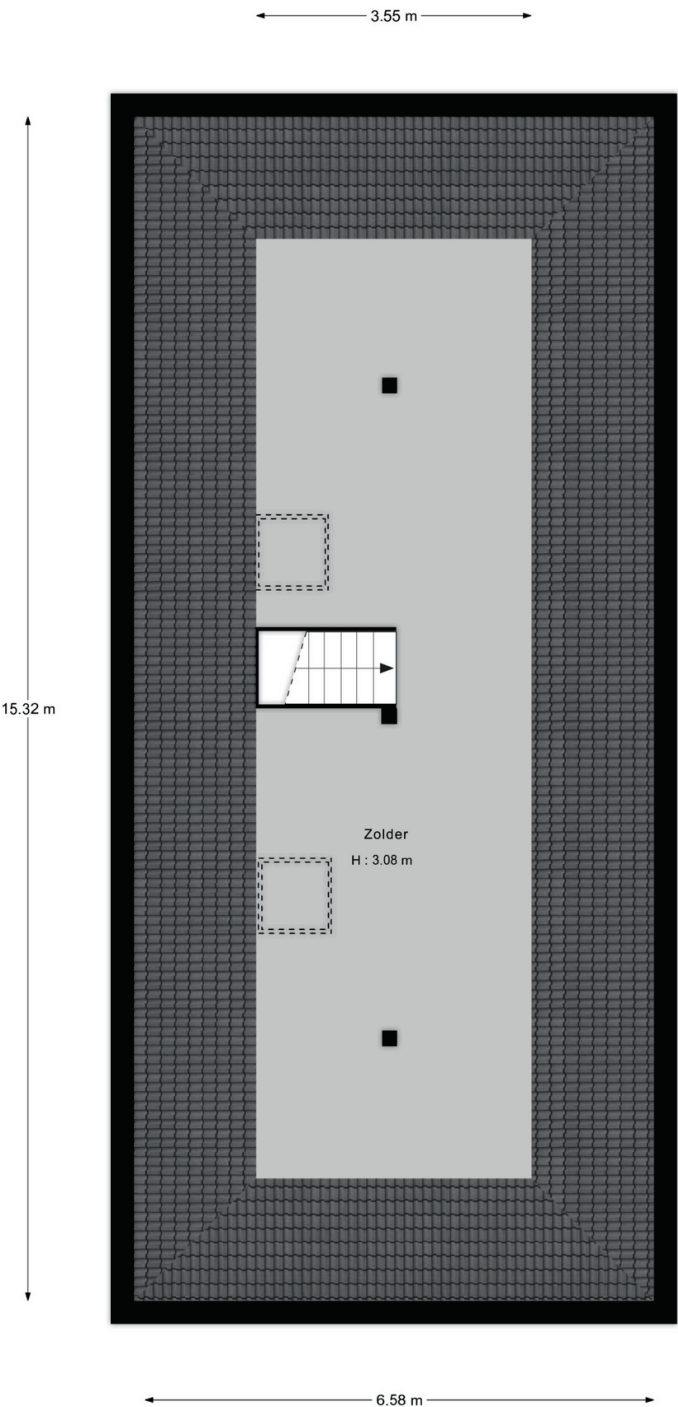
Plattegronden

Begane grond bijgebouw



Plattegronden

Verdieping bijgebouw



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 NL001929266B67