



De Landerije<sup>®</sup>  
makelaars en adviseurs

# Historische ambtswoning



Waardenburg  
Steenweg 51

---

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Waardenburg

4



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

28



Plattegronden

30





# Waardenburg

## Steenweg 51

Vraagprijs € 1.090.000,- k.k.

### Tijdloos wonen in Waardenburg

Aan de Steenweg in het hart van Waardenburg staat een ensemble dat zijn weerga niet kent: een rijksmonumentale ambtswoning die al sinds het einde van de 18e eeuw getuigt van aanzien, vakmanschap en dorpsgeschiedenis. De statige gevel met glas-in-loodramen kondigt meteen aan dat dit geen gewone woning is, dit is een plek die gebouwd werd voor mensen die iets betekenden, en die dat nog altijd uitstraalt. Opgetrokken in verschillende bouwfases en bewaard met historisch besef, wekt dit bijzondere complex nieuwsgierigheid én verlangen: naar het leven zoals het hier ooit was, en naar alles wat hier nog mogelijk is.

### Ruimte voor wonen, werken en groeien

Binnen ontvouwt zich een interieur dat de tijd heeft overleefd met gratie. De lange hal met vestibule, nodigt uit met hoge deuren en gebrandschilderd glas. De voormalige herenkamer is rijk gedecoreerd met originele lambrisering, binnenluiken en deurlijsten, het beschilderde cassetteplafond trekt de blik ogenblikkelijk omhoog. De serre met mooie details en een ommuurde, historische moestuin die nog steeds de contouren

*Karakteristieke  
ambtswoning met een  
rijke geschiedenis*

ademt van een bestaan in overvloed. Ruimte, hoogte, detail: het is een ensemble dat vraagt om herstel, en dat met liefde en aandacht zijn oude luister terugkrijgt als gezinshuis, of als woning met kantoor of praktijk aan huis.

### Ommuurde moestuin en een koetshuis

Het perceel van circa 9.150 m<sup>2</sup> omvat naast de ambtswoning ook een koetshuis met voormalige paardenstal en rokerij, en een moestuin met kassen en tuinmansschuren. Samen een ensemble dat droomt van nieuw leven. De gemeente staat open voor splitsing van de ambtswoning in twee wooneenheden en het toevoegen van een woning in het koetshuis: ideaal voor een familie of vriendenkring die dit bijzondere erf samen wil bewonen en beheren.





# Waardenburg

Waardenburg is een dorp in de gemeente West Betuwe, gelegen in de provincie Gelderland. Het dorp telt ongeveer 2.500 inwoners en heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. De Steenweg, waar de ambtsvilla is gelegen, is een van de oudste wegen in het gebied en ademt de historische sfeer van het dorp. Op korte afstand staat ook Kasteel Waardenburg. Het dorp kenmerkt zich door een mix van monumentale panden en moderne voorzieningen, wat het een aantrekkelijke woonomgeving maakt. Het dorp heeft een dorpskern met diverse voorzieningen en een hechte gemeenschap. De ligging in het landelijke gebied biedt rust en ruimte, terwijl de centrale positie in Nederland zorgt voor goede verbindingen met grotere steden.

## Voorzieningen in de buurt

In de directe omgeving van de ambtsvilla bevinden zich een basisschool en een supermarkt, beide op steenworp afstand gelegen. Dit maakt het wonen in Waardenburg praktisch en comfortabel voor gezinnen. Daarnaast biedt het dorp diverse sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden, waaronder wandel- en fietsroutes in het omliggende groene landschap. De nabijheid

*Ruimte, natuur en centrale ligging*

van de rivier de Waal en het landelijke karakter van de omgeving zorgen voor een aantrekkelijke mix van natuur en voorzieningen.

## Uitstekende bereikbaarheid en verbindingen

Waardenburg is gunstig gelegen nabij Knooppunt Deil, met directe aansluiting op de rijkswegen A2 en A15. Dit maakt het dorp zeer centraal en goed bereikbaar vanuit verschillende delen van het land. De snelwegen verbinden Waardenburg met grote steden zoals Utrecht, Den Bosch en Nijmegen binnen redelijke reistijden. Voor openbaar vervoer is NS-station Zaltbommel op circa 3,5 kilometer fietsen bereikbaar, wat een goede verbinding biedt met het regionale en landelijke spoorwegnet. Deze bereikbaarheid maakt Waardenburg aantrekkelijk voor mensen die de rust van het platteland willen combineren met de nabijheid van stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid.



# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Notariswoning/Ambtsvilla
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	In fases gebouwd tussen circa 1775 en 1905
Ligging	In de dorpskern van Waardenburg met basisschool en supermarkt op steenworp afstand.
Bereikbaarheid	Door de ligging nabij Knooppunt Deil en met een goede aansluiting op zowel Rijksweg A2 en A15, hierdoor is Waardenburg zeer centraal gelegen en goed bereikbaar. NS-station Zaltbommel is op circa 3,5 kilometer fietsen bereikbaar.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	382 m <sup>2</sup>
- overige inpandige ruimte	32 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	141 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.722 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	circa 9.150 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2 + kelders
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prachtig ensemble van monumentale gebouwen, uniek in zijn vorm en samenhang en met diverse mogelijkheden tot het delen van een erf. Gelegen op en royaal perceel van circa 9.150 m<sup>2</sup>.</li><li>• Met een goede onderbouwing en inrichtingsplan voor het perceel is het mogelijk een wijzigingsplan in te dienen om de ambtsvilla in twee wooneenheden te splitsen en/of een woning te creëren in het koetshuis: ideaal voor een familie of vriendenkring die dit bijzondere erf samen wil bewonen en beheren. De gemeente heeft hier reeds een positief principebesluit over genomen, in samenspraak met de Rijksdienst voor Cultuur en Erfgoed. De makelaar kan u hier meer over vertellen en het besluit is voor serieus geïnteresseerden in te zien.</li><li>• Een royaal perceel met mogelijkheid tot het hebben van een moestuin op eigen grond. De tuinmanschuren kunnen dienst doen als opslagruimte dan wel worden omgebouwd als kantoor-/praktijk-aan-huis.</li><li>• Door de rijksmonumentale status is het mogelijk subsidie aan te vragen voor het behoud van het object. Daarnaast biedt het Restauratiefonds gunstige voorwaarden voor financiering bij restauratie en verduurzaming.</li><li>• Waardenburg is zeer centraal in het land gelegen, met goede aansluiting op rijkswegen A2 en A15 en NS-station Zaltbommel op 3,5 kilometer fietsen.</li></ul>

# Globale gegevens

Parterre	Entree, vestibule, hal, woonkamer met serre, voorkamer, werk-/slaapkamer, tweede woonkamer met erker, tussenhall, badkamer, woonkeuken, bijkeuken, achterentree en toilet.
Eerste verdieping	Overloop/multifunctionele ruimte, twee slaapkamers, kamer met twee bedsteden.
Kelders	Twee separate kelders.
Tuin	Oprijt, koetshuis, ommuurde moestuin met twee tuinmansschuren.



# Indeling

## Begane grond

### Entree

De ruime entreehal met vaste kasten en origineel gebrandschilderd glas, is ruim 22 meter lang en biedt toegang tot de diverse vertrekken op de begane grond en de eerste kelder. De hal heeft een fijne lichtinval en vormt het centrale hart van de woning.





### Woonkamer met serre

Deze woonkamer heeft houten vloerdelen, een cassettenplafond en een natuurstenen schouw met kachel. Openslaande deuren leiden naar de aangebouwde serre, waar u uitzicht heeft op de tuin en extra zitruimte.







## Voorkamer

De voorkamer is voorzien van houten vloerdelen, een gestuct plafond, schouw met kachel en openslaande deuren met binnenluiken aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte ademt sfeer en biedt veel lichtinval.





## Tweede woonkamer

De voormalige herenkamer is rijk gedecoreerd met lambrisering, glas-in-lood bovenlichten, een casettenplafond met beschildering en een erker met zijentree naar de tuin. Houten vloerdelen en hoge ramen maken het een statige ruimte.





## Woonkeuken

De gezellige woonkeuken heeft een balkenplafond, vaste kasten en een nis met fornuis. Vanuit hier is er toegang tot de tussenhall en bijkeuken.

## Bijkeuken

Praktische ruimte met witgoedaansluitingen, extra buitendeur en toegang tot de tweede kelder. De authentieke tegelvloer, tegeltableaus en natuurstenen spoelbak met waterpomp verwijzen naar de tijd van rond 1900.

## Kelders

Twee separate kelders onder de woning, bereikbaar via de hal en bijkeuken, bieden extra opslagruimte.

## Tussenhall en badkamer

De tussenhall verbindt de keuken met de voormalige herenkamer, hier is ook toegang tot een eenvoudige badkamer met bad en wastafel.









## Werk- of slaapkamer

Met vaste kast en zicht op de tuin.



# Eerste verdieping

Boven is een multifunctionele open ruimte met een nokhoogte van circa 5 meter, twee eenvoudige slaapkamers en een kamer met twee bedsteden. Dit herinnert nog aan de tijd dat hier de dienstmeisjes sliepen.



# Buiten

## Oprit

De oprit leidt naar de achterzijde van het koetshuis en biedt royale parkeermogelijkheden op eigen terrein.

## Koetshuis

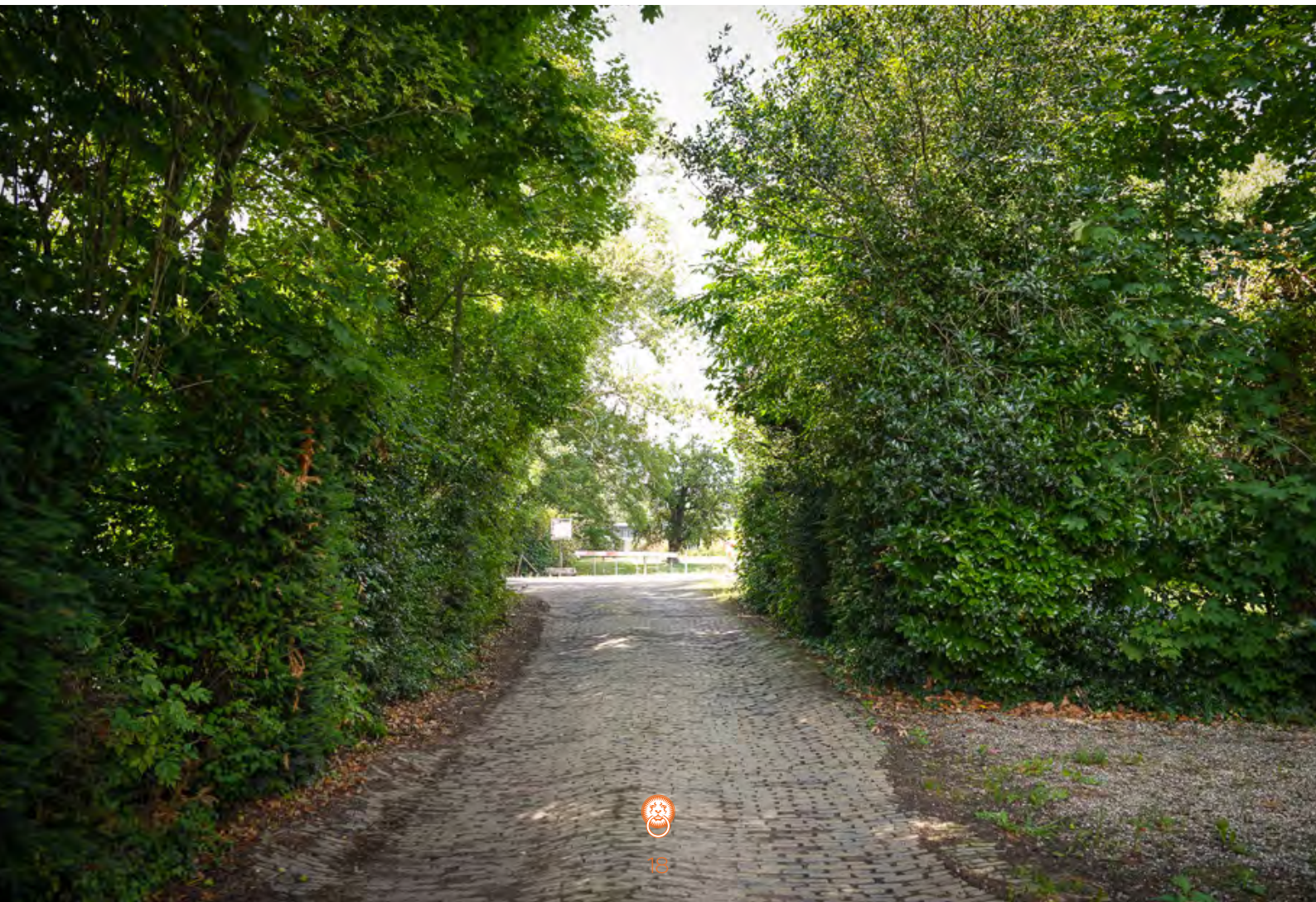
Royaal koetshuis met voormalige paardenstallen, openslaande deuren en een vliering. Deze ruimte is geschikt voor diverse doeleinden, van opslag tot werkruimte. Indien gewenst staat de gemeente open voor een wijzigingsplan, waarbij een extra woning binnen het koetshuis wordt gecreëerd.

## Ommuurde moestuin

Historische moestuin met oude tuinkas, geheel ommuurd en gelegen op het perceel. Momenteel overwoekerd, met potentie voor herinrichting.

## Tuinmanschuren

Twee schuren op het terrein, waarvan één met authentieke hondenhokken. Geschikt voor opslag of ombouw tot kantoor- of werkruimte.





















# Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een voorhuis en twee achterhuizen, gebouwd in meerdere bouwfases.
Fundering	De woning is vermoedelijk gebouwd 'op staal' (op vaste grondslag).
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn deels van beton en deels van hout. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn deels opgetrokken steen en deels voorzien van voorzetwanden.
Kap	De kap is beschoten en voorzien van kruispannen en bitumineuze dakbedekking.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met enkel glas.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Nefit Topline Aquapower HRC45/CW6 - 2014). De woning is deels voorzien van enkele rookkanalen, thans buiten gebruik.
Isolatie	Het huis beschikt niet over noemenswaardige isolatie.
Energie label	Energie label G (geldig tot 14-04-2036)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het oorspronkelijke woonhuis is gebouwd in fases tussen 1775 en 1905 volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een redelijke bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>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.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel.



# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Waardenburg, sectie A, nummers 922 en 967GED. samen circa 9.150 m<sup>2</sup>.  
(NB een strookje grond aan de westzijde van het perceel wordt nog afgesplitst, vandaar een circa maat).



# Plattegronden

Begane grond



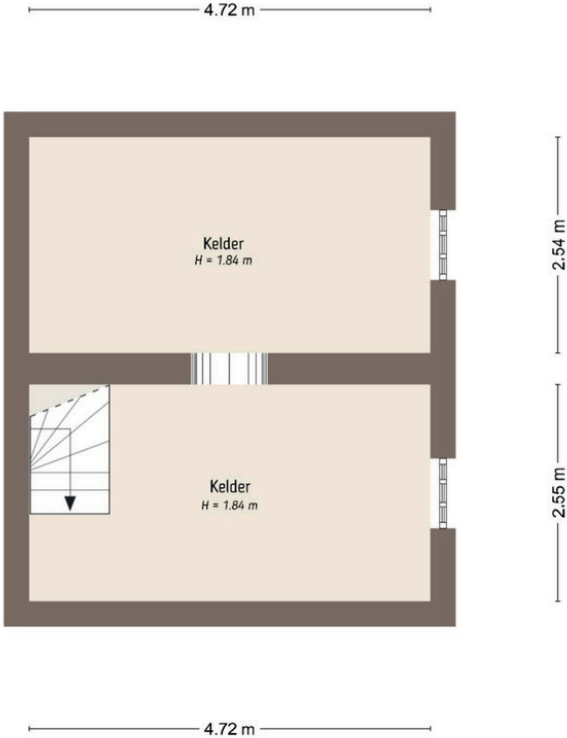
# Plattegronden

Eerste verdieping



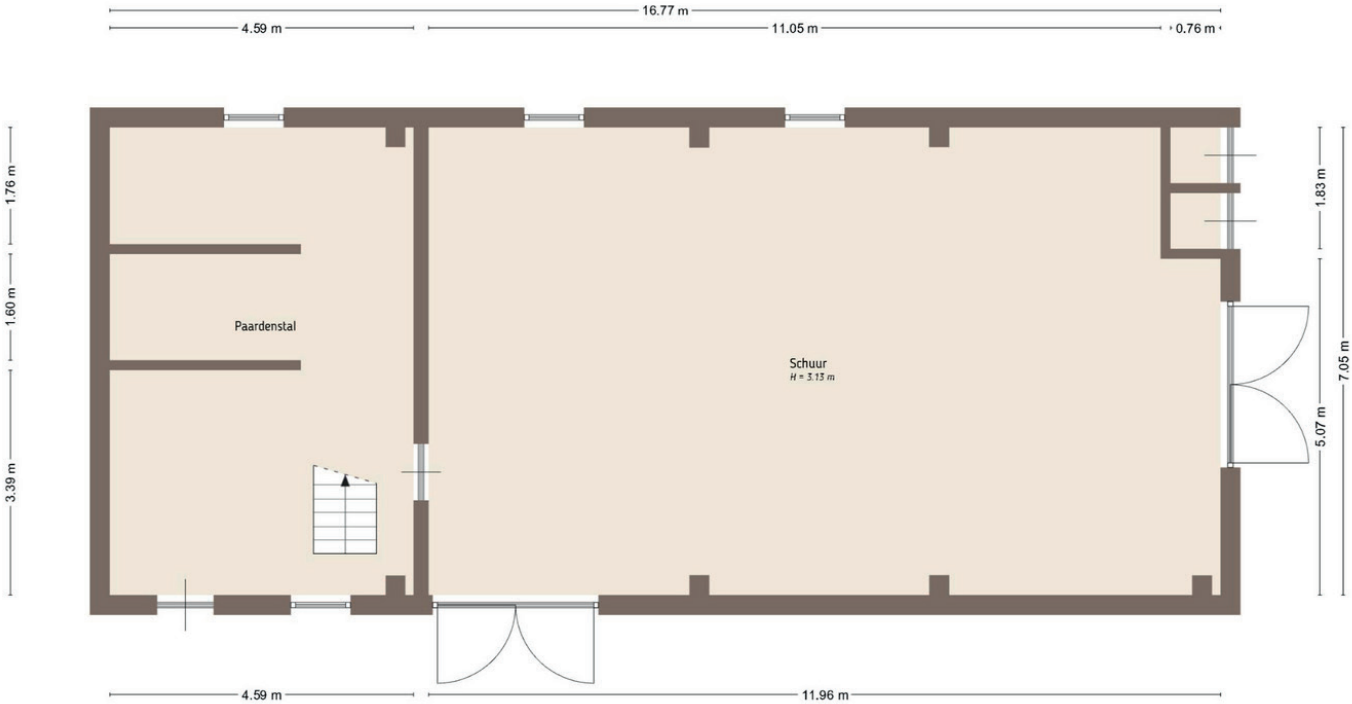
# Plattegronden

## Kelders



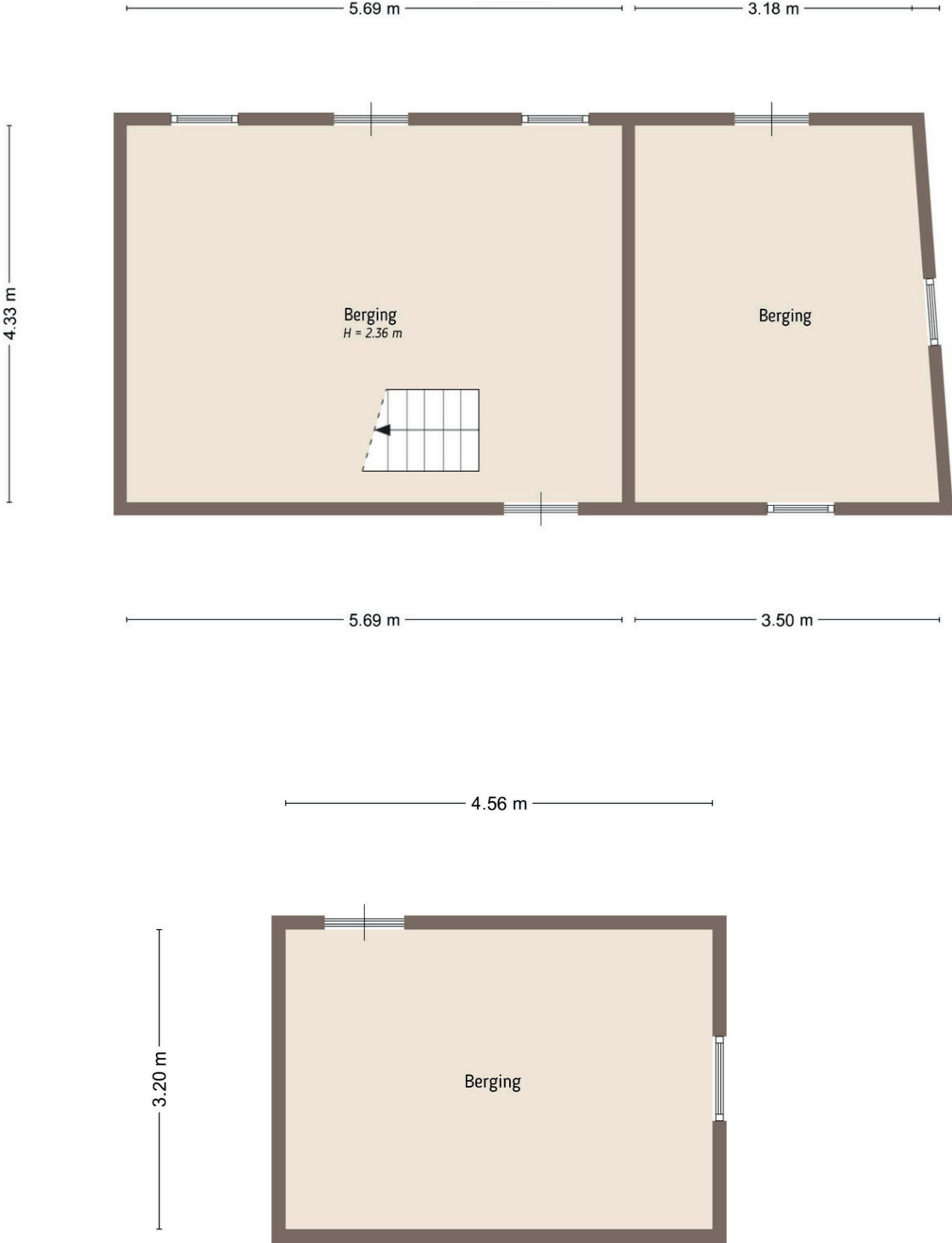
# Plattegronden

Koetshuis / schuur



# Plattegronden

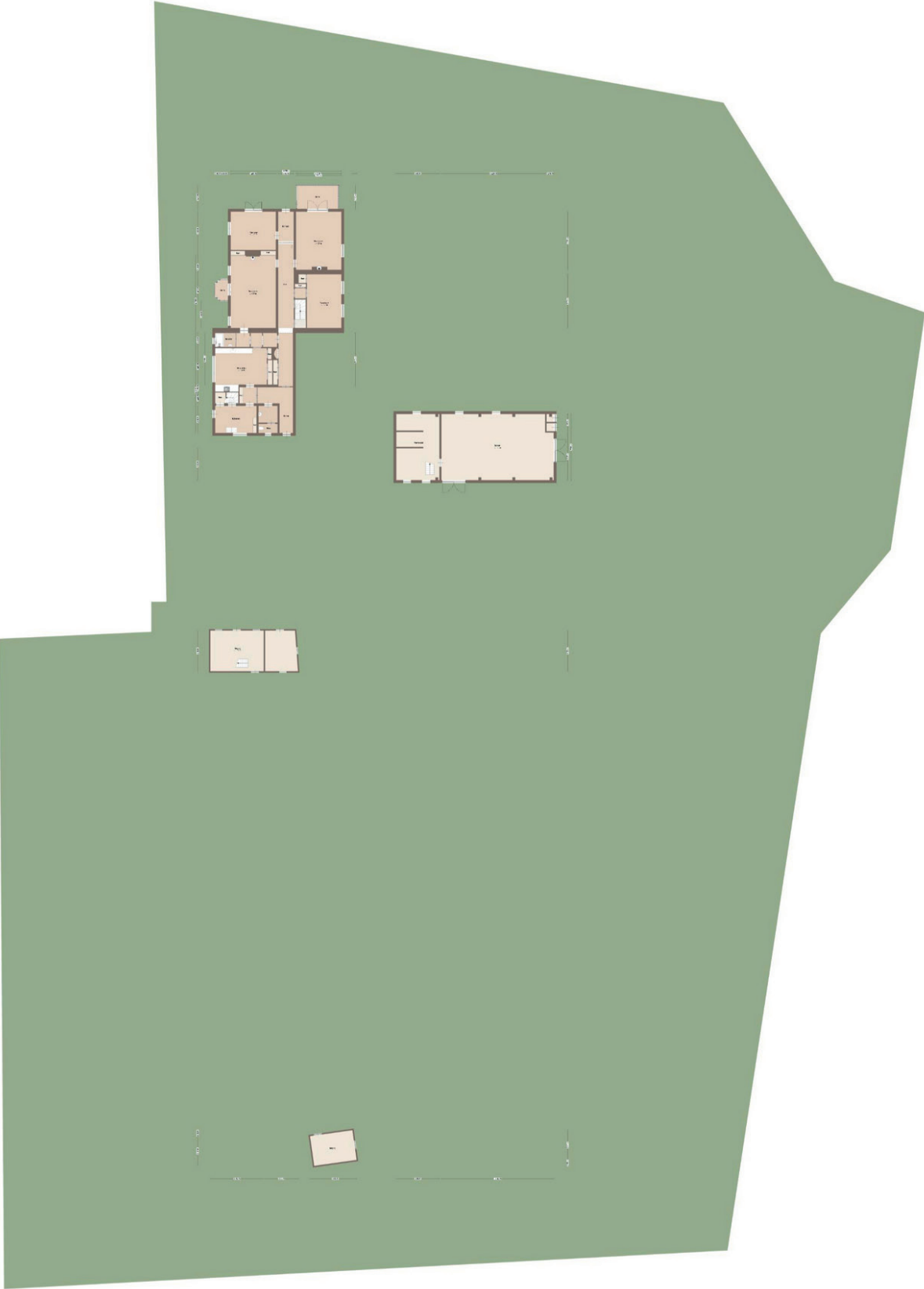
Bergingen



# Plattegronden

Situatie

---



# 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 Betuwe, tel. 0345 72 88 00 , e-mail gemeente@westbetuwe.nl, internet westbetuwe.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<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Heerwaardenstraat 34A  
6624 KK Heerwaarden

088 00 44 2 44  
info@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540  
BTW NLO01929266B67