



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Charmante,
halfvrijstaande en
karakteristieke woning
met volop
mogelijkheden



Wamel
Kerkstraat 75

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Wamel

4



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

28



Plattegronden

30





Wamel

Kerkstraat 75

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Charmante, halfvrijstaande en karakteristieke woning met volop mogelijkheden

Gemoedelijk ligt deze woonboerderij uit 1871 in de luwte van de Waalbandijk. De ligging nabij de dijk, de rivier de Waal en haar uiterwaarden, sluit naadloos aan op de charmante eenvoud van dit karakteristieke langgevelhuis. De tuin met diverse bloemen, struiken en bomen is een groene oase van rust. De Kerkstraat, waaraan dit gemeentelijk monument gevestigd is, is op dit gedeelte een doodlopend straatje. Hier kunnen de kinderen nog heerlijk op straat spelen. De bekoorlijke, landelijke rust stroomt ook door de woning. In de living zorgen het zicht op de tuin, het balkenplafond en het glas-in-lood-raam voor een intieme sfeer. De royaal bemeten begane grond biedt diverse mogelijkheden tot het creëren van een fijne thuiswerkplek en/of speel- of gamekamer voor de kinderen. Ook de verdieping kan naar eigen inzicht worden ingedeeld. Het interieur van de woning is netjes en verzorgd, maar wel gedateerd. Een bescheiden uitnodiging om het huis, met behoud van het authentieke karakter, op een gewenst tijdstip te verfraaien. De steen met het opschrift D.A.C.H./6 mei 1871 licht een tipje van de sluier van de historie op. Volgens de overlevering is de woning destijds in opdracht van deurwaarder D.A.C. (Derk Avelaath Christiaan) Hiebendaal gebouwd, voor de koster van de kerk

en diens koetsier. Vroeger was er ook een winkel aan huis waar meel en benodigdheden voor de boeren verkocht werden.

Royale, begane grond

Genieten van het buiten wonen aan de Waal. Een huis met een royale, begane grond die ook deels ingericht kan worden als thuiswerk- en/of speelplek voor de kinderen. De garage en de riante houten schuur bieden volop mogelijkheden tot het creëren van een hobbyruimte, of ideaal om voor opslag te gebruiken.

Hier kunnen kinderen nog heerlijk op straat spelen

Centraal

Wamel is een klein en bescheiden dorp, maar centraal in het land gelegen. Hierdoor zijn diverse delen van het land binnen zestig autominuten bereikbaar. In het dorp zijn twee basisscholen en diverse sportclubs en verenigingen. Voor ruimere voorzieningen liggen Beneden-Leeuwen, Tiel en Druten op 5 tot 25 minuten fietsen.





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, kapsalon en een cafetaria. Ook is er een actief verenigingsleven en 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, wielen 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	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1871
Ligging	Aan een rustig en (voor verkeer) doodlopend straatje, nabij uiterwaarden van de Waal en op loopafstand van buurtsuper, basisschool en sportvelden.
Bereikbaarheid	Het dorp Wamel is door haar centrale ligging goed bereikbaar via A15, A2 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 gelegen.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	191 m ²
- overige inpandige ruimte	7 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	97 m ²
Inhoud	845 m ³
Perceeloppervlakte	410 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2 + kelder
Bijzonderheden	Gemeentelijk monument, type langgevelhuis
Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none">- De woning biedt veel ruimte op de begane grond, voor bijvoorbeeld een fijne plek thuis te werken of als gamekamer voor de kinderen. De verdieping kan naar eigen inzicht worden ingedeeld.- Gelegen aan een doodlopend straatje. Hier kunnen kinderen nog echt op straat spelen en loop je zo de dijk op om te genieten van de uiterwaarden en een weidse blik naar de rivier de Waal.- Het dorp Wamel is klein en bescheiden, maar zeer centraal gelegen in Nederland waardoor vele delen van het land binnen een uur bereikbaar zijn. Ook biedt het dorp de keuze uit 2 basisscholen en diverse sportclubs. Voor ruimere voorzieningen zijn de plaatsen Beneden-Leeuwen, Tiel en Druten op 5 tot 25 fietsminuten gelegen.

Globale gegevens

Parterre	Hal, meterkast, slaap-/werkkamer, voorkamer, opkamer, woonkamer met kelder, woonkeuken, hal/zijentree, badkamer, toilet en bijkeuken.
Eerste verdieping	Overloop en drie slaapkamers.
Tuin	Oprit, schuur, tweede schuur en achtertuin.



Indeling

Begane grond

Woonkamer

Het daglicht stroomt binnen door het royale raam dat ook een prachtig zicht op de tuin biedt. De balken aan het plafond en het glas-in-lood-raam tussen de woonkamer en woonkeuken zorgen voor een geborgen sfeer. In de woonkamer is ook de toegang naar de kelder.





Woonkeuken

Een fraaie, halfronde boog verbindt de woonkeuken met de woonkamer en zorgt voor een warme ambiance. Net als de balken aan het plafond en het daglicht dat door het raam binnenvalt. De massief houten hoekopstelling is voorzien van een spoelbak, keramische kookplaat, oven, koelkast en vaatwasmachine.







Hal

In de hal bevinden zich de meterkast en een trapopgang naar de verdieping.





Slaap-/werkkamer

Fijne slaap-/werkkamer aan de voorzijde van de woning.





Voorkamer (slaapkamer 1 op de plattegrond)

Met gaskachel en doorgang naar de opkamer, welke nu in gebruik is als inloopkast.



Zijentree/hal

De tweede, open trapopgang naar de verdieping accentueert de ruimte in de hal net als het balkenplafond. In de hal is ook een deur met toegang tot de tuin.

Toilet

Met staand closet en fonteintje.

Badkamer

Met douche, wastafel en toilet.







Bijkeuken

De bijkeuken, aangebouwd in vroegere tijden, is voorzien van een dakraam en een pantry. Ook is er een kast met een cv-ketel.



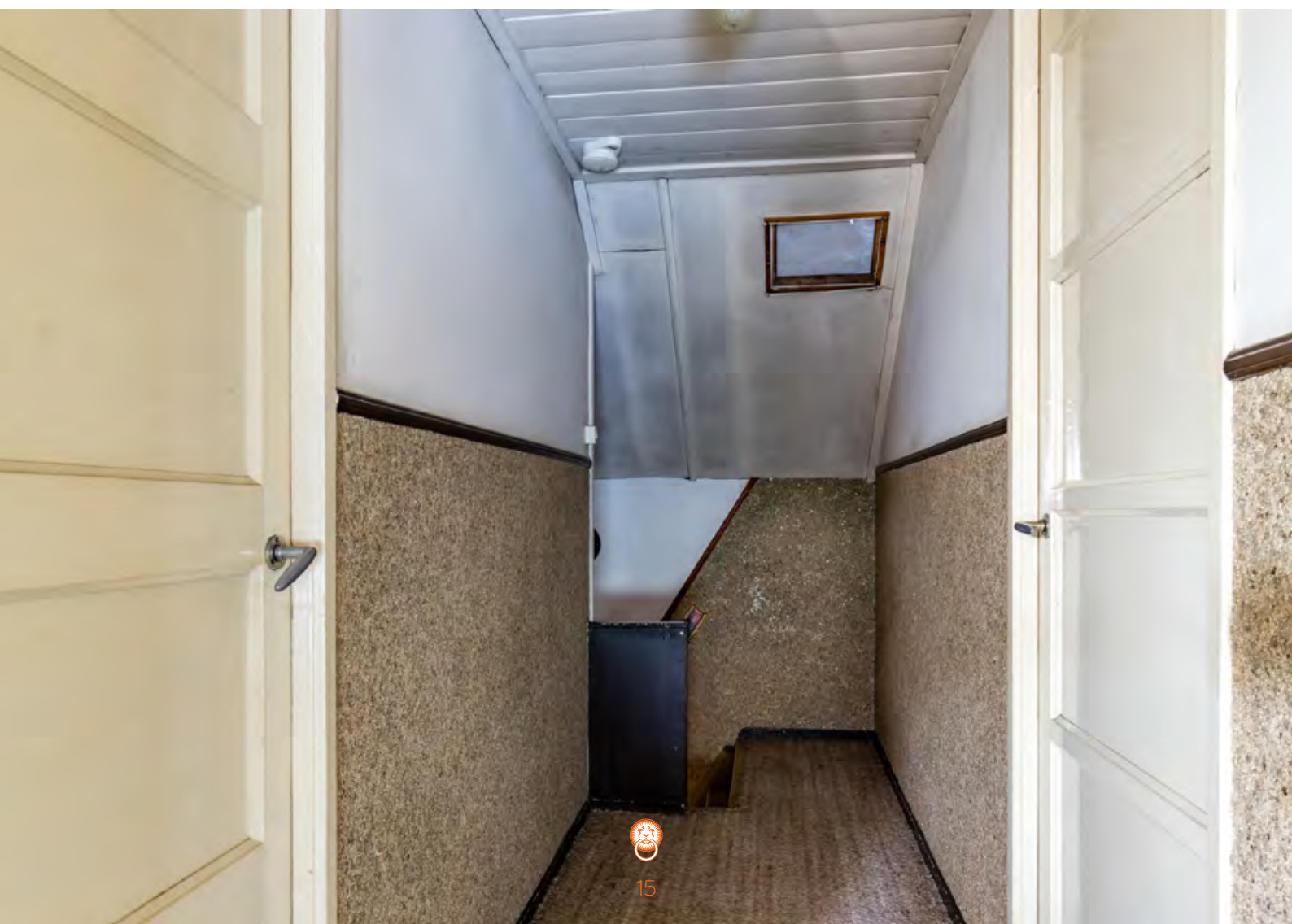
Eerste verdieping

Overloop

Met toegang tot twee slaapkamers en een tussenkamer.

Drie slaapkamers

Alle drie de slaapkamers beschikken over vaste kasten. De grote slaapkamer heeft een royale bergruimte en een tweede trapopgang die uitkomt in de hal.









Buiten

Oprit

De oprit is bestraat met klinkers.

Garage

De houten garage (34 m²) beschikt over schuifdeuren naar de oprit en een deur naar de tuin.

Schuur

Deze ruime houten schuur (63 m²) heeft na de Tweede Wereldoorlog op een andere locatie als noodwoning

gefungeerd. Op een later moment is de schuur naar deze locatie verhuisd.

Zij- en achtertuin

Een heerlijke groene tuin met diverse soorten bloemen, struiken en bomen. Op het terras aan de achterzijde kijkt u in alle rust uit over de tuin. Hier bevindt zich ook een zonnescherm dat nagenoeg terras-overkappend is, zodat u hier ook op hete dagen fijn kunt genieten.





Historie Kerkstraat 75

De Kerkstraat 75 is, in 1871, in opdracht van deurwaarder D.A.C. (Derk Avelaath Christiaan) Hiebendaal gebouwd. Volgens de overlevering werd de woning bewoond door een dominee en een koster/koetsier in het andere deel (#77). Op 1 mei 1909 kocht Johannes Graven het woonhuis op de Kwelkade 100 (nu Kerkstraat 75). Gelijkijdig kocht zijn tweelingbroer Hendrikus de andere helft van de twee-onder-één-kap. Beide woningen waren even duur, de percelen even groot. Johannes en Hendrikus stonden borg voor elkaar. In de koopakte werd het pand omschreven als "Michiel Claas huisplaats". De woning is 115 jaar in de familie geweest!

Johannes Graven, was tuinman/koetsier werkzaam op de voormalige Villa Kloosterhof in Wamel, bij o.a. de vermaarde, sociaal bewogen burgemeester Schuijt. Aan huis werden groenten gekweekt voor de verkoop. Later kwam de handel in landbouw-benodigdheden, waaraan door het in cultuur brengen en de ruilverkaveling van de polder van Maas en Waal, steeds meer behoefte kwam. Voor het oprichten van de linker schuur (nu garage) werden in onbruik geraakte noodwoningen gekocht, die oorspronkelijk door Zwitserland waren geschonken voor het onderbrengen van daklozen in/na de oorlog. Het naambord "Helvetia" op één van de gevels verwijst nog naar de donateur.















Bewoners vertellen

Omdat ik in deze buurt ben geboren (op Kerkstraat 80) heb ik mooie herinneringen aan het spelen op straat, sleeën vanaf de dijk, (gekostumeerd) schaatsen op de Wiel en met de jaarwisseling samen vanaf de dijk naar het vuurwerk van Tiel kijken.

Onze kinderen gingen graag zwemmen in het openluchtbad in Dreumel, wat er nog steeds is. Zelf vond ik het fijn om met het fietspontje naar Tiel te gaan om te winkelen. Mijn man ging graag wandelen op de dijk en vissen in de Waal en Wiel.

Ons bedrijf met winkel aan huis zorgde voor veel klanten en door onze betrokkenheid bij het verenigingsleven hadden we ook veel aanloop van inwoners uit het dorp. Velen wisten de weg naar onze keuken om 'effe bij te praoten met 'n kumke koffie' en soms ook nog een borreltje.

Drie generaties van onze familie hebben in dit huis gewoond! Ik heb vanaf mijn huwelijksdag - inmiddels al 67 jaren geleden -

met veel plezier in dit huis gewoond. Het huis is heerlijk koel in de zomer dankzij de verfrissende wind vanuit de Waal aan de straatkant en zonwering aan de tuinkant. In de winter zit ik er lekker warmpjes bij en als de zon schijnt is het 'een zee van licht' in de kamer en keuken. Ik heb genoten van de ruime keuken en de bijkeuken, omdat ik graag kook. Op de 2e tafel in de keuken kon mijn naaimachine blijven staan als we aan de andere tafel aten. Sinds ik de zonneluifel heb zit ik heel vaak op het terras te genieten van de tuin, soms met de hele familie!

Ik verwelkom u in een heel goede buurt. Ook al verschillen we in leeftijd, beroepen en interesses, we kennen elkaar, komen soms bij elkaar op de koffie en helpen elkaar indien nodig. Het zijn allemaal lieve, behulpzame mensen.



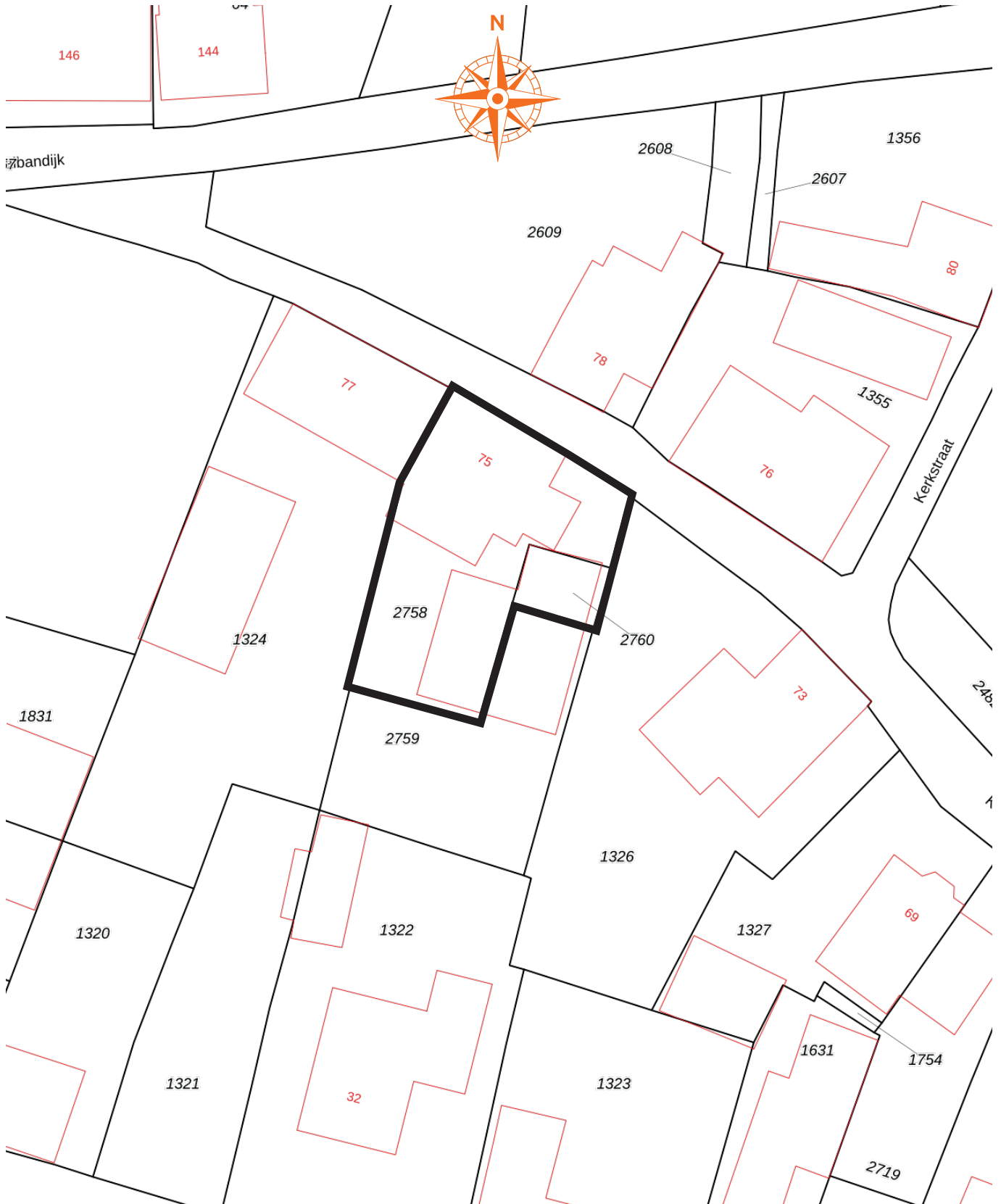
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa, van twee bouwlagen onder zadeldak, met aanbouw opzij en achterzijde.
Fundering	De woning is vermoedelijk gebouwd 'op staal' (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 in een (nageïsoleerde) spouwmuurconstructie, deels voorzien van voorzetwanden en deels steens.
Kap	De kap is gedekt met Oud-Hollandse pannen, het platte dak heeft een kunststof dakbedekking.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn grotendeels bezet met dubbele beglazing (deels HR++), deels voorzien van voorzetramen en deels enkele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-installatie (Intergas hre, bouwjaar circa 2018). In de voorkamer is een gaskachel aanwezig, de woning is aan de achterzijde voorzien van rolluiken en een elektrisch zonnescherm.
Isolatie	Het huis beschikt deels over gevel- en deels over dakisolatie (aانبouw opzij). Tevens is het huis deels voorzien van dubbele beglazing (HR++).
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het oorspronkelijke woonhuis is in 1871 gebouwd en later aangebouwd, volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een redelijke tot goede bouwkundige staat en redelijke tot 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 Wamel, sectie F, nummers 2758 en 2760, samen groot 410 m².



Plattegronden

Begane grond



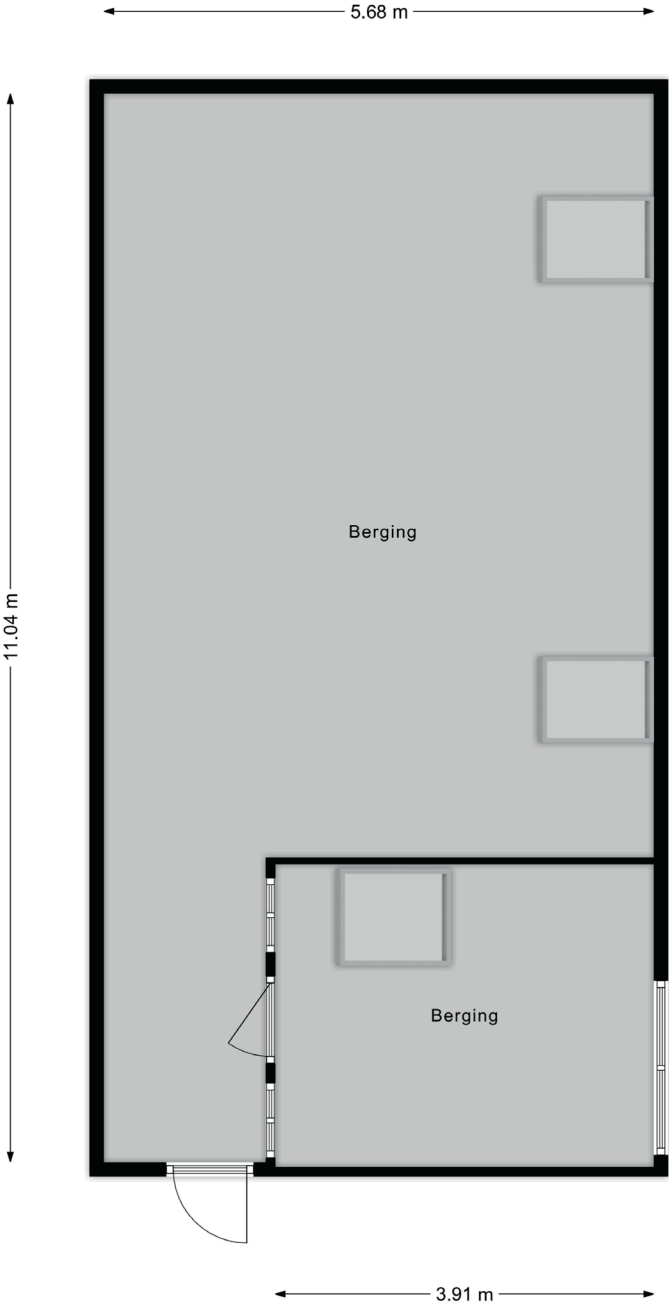
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Berging



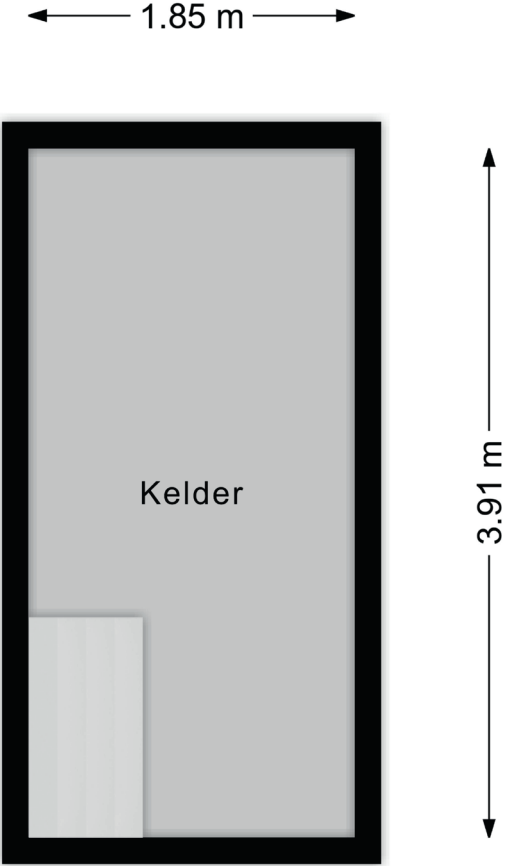
Plattegronden

Garage



Plattegronden

Kelder



Plattegronden

Situatieschets



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



Heerwaardenstraat 34A
6624 KK Heerwaarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NLO01929266B67