



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

Vrijstaande  
dorpvilla  
op huisterp



Beneden-Leeuwen  
Brouwersstraat 38

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen





Kennismaking



Beneden-Leeuwen



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden







# Beneden-Leeuwen

## Brouwersstraat 38

Vraagprijs € 875.000,- k.k.

Als een veilige haven steekt deze fraaie markante vrijstaande dorpsvilla, gelegen op een terp, prachtig af tegen de groene haag en het uitgestrekte gazon in de tuin. Een aantal jaren geleden is de tuin deels verhoogd waardoor er een royaal terras mede onder de bijzondere overstek is gecreëerd. Zo zit u buiten heerlijk beschut en lekker in de schaduw als de zon hoog aan de hemel staat. Comfort en stijl kenmerken het interieur van deze woning uit 1976. De royale hal in het hart van het huis ademt een warm welkom. De open houten trap zorgt voor een speels accent. De riante hal biedt directe toegang tot de lichte woonkamer. In de gezellige living knispert het vuur in de houthaard die fraai in de schouw is verwerkt. De eikenhouten vloer, in bijna alle vertrekken op de begane grond, maakt het huiselijke gevoel helemaal compleet. Het kookeiland in de keuken nodigt uit tot kokkerellen. De werkkamer en gym bevinden zich aan de andere zijde van het huis. Het is mogelijk om deze twee ruimtes samen te trekken met de was/strijkkamer zodat er een ruimte ontstaat voor een praktijk aan huis of een inwonende ouder. Leefruimte karakteriseert ook de verdieping met vier slaapkamers en de riante overloop. Kortom, een royaal en veelzijdig familiehuis in de buurt van het dorps hart.

### Kantoor aan huis, inwoning of...

Met deze vrijstaande woning en zijn zeer royale woonruimte gecombineerd met de riante tuin kunt u alle kanten op en bent u klaar voor de toekomst. Een kantoor/praktijk aan huis, inwoning of extra speel- of hobbyruimte. Het voorterrein met

een kapschuur in landelijke stijl biedt parkeerplekken, een garage en een carport.

*Comfort, stijl en volop leefruimte*

### Voorzieningen op fietsafstand

De woning is aan de rand van het dorp gesitueerd waardoor je heerlijk op de fiets naar de (basis)school, de winkels, de supermarkt, de sportclub, de bar of een restaurant kunt gaan. De ligging van de woning op de hoek van de Brouwersstraat en de historisch doorgaande Van Heemstraweg zorgen voor een vrij uitzicht en snelle ontsluiting.

### Een woord van de bewoners

Dit huis is met liefde bewoond. De huidige bewoners hebben er met ontzettend veel plezier gewoond. Dat voel je als je dit huis binnenkomt. Nu is de Brouwersstraat 38 op zoek naar nieuwe bewoners. Mensen die dit huis ook op waarde weten te schatten. Een huis dat voelt als een warme jas. "We kunnen dit huis helaas niet meenemen naar onze nieuwe woonplaats anders hadden we dit vast en zeker gedaan." Dit huis is instap klaar en kan zo worden betrokken. Royaal, praktisch, gezellig en met een markante uitstraling.







# Beneden-Leeuwen

In het schilderachtige land van Maas en Waal ligt het charmante dorp Beneden-Leeuwen. Dit dorp, dat al sinds de Romeinse tijd bewoond is, biedt een rijke geschiedenis en een levendige gemeenschap. Stille getuige is de Zandstraat die het dorp van west naar oost doorkruist. Windkorenmolens de Wielewaal die boven Beneden-Leeuwen uittorent, vertelt het verhaal van wonen, werken en leven met het water. Net als het landschap met de imponerende dijken en de idyllische dorpjes in de omgeving.

## Centrumfunctie

Met bijna 7000 inwoners is Beneden-Leeuwen de grootste plaats in de Gemeente West Maas en Waal. Door deze centrumfunctie kent het dorp een hoog voorzieningenniveau en een gezellig winkelhart met onder andere een Hema. Er zijn twee basisscholen en een middelbare school met (onderbouw) vmbo, havo en vwo. Daarnaast biedt het dorp een rijk cultureel leven met diverse business clubs en ondernemersverenigingen, tal van sportverenigingen met een divers aanbod zoals tennis (LEWABO), volleybal, voetbal, turn- en gymnastiek, kickboksen en er zijn ook 4 sportscholen met personal trainers. Daarnaast kunnen de liefhebbers van bridge, hengelen en scouting hier ook aan hun trekken komen.

*In het land van  
Maas en Waal*

## Recreatie en natuur

Het rivierenlandschap rondom Beneden-Leeuwen biedt niet alleen prachtige vergezichten, maar ook tal van recreatiemogelijkheden op en rond het water. Waterrecreatiegebied De Gouden Ham, een van de grootste van Nederland, ligt op steenworp afstand. De vele pontjes en veerponten verbinden de wandel- en fietsroutes in de omgeving, waardoor u eindeloos kunt genieten van de natuur.

## Centraal in Nederland

Beneden-Leeuwen ligt centraal in Nederland binnen de stedenvierhoek Arnhem – Nijmegen – 's-Hertogenbosch – Utrecht. Studentenstad Nijmegen bevindt zich op nog geen half uurtje rijden en via de A15 – A2 is Utrecht in een kleine drie kwartier bereikbaar. NS-station in Tiel bevindt zich op 15 minuten met de auto.



# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Vrijstaand
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1976
Ligging	Aan de rand van Beneden-Leeuwen, de dorpskern met (basis)scholen, supermarkt, winkels en horecagelegenheden ligt op fietsafstand.
Bereikbaarheid	Beneden-Leeuwen ligt centraal in Nederland. De A15 is op 5 autominuten afstand en de A73 een klein kwartier. Studentenstad Nijmegen en het gezellige Den Bosch liggen op een half uur rijden.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	255 m <sup>2</sup>
- overige inpandige ruimte	13 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	18 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	15 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.043 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	870 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2 verdiepingen + bergzolder
Bijzonderheden	Vrijstaande woning op woonterp
Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none"><li>• Op korte afstand van de dorpskern: voorzieningen zoals (basis) scholen, winkels, supermarkten, horeca en gezondheidsvoorzieningen (tandarts/ dokter/ fysio/ logopedist etc.).</li><li>• Praktische indeling: een ruime woonkamer en extra kamers voor werk of hobby's, vier slaapkamers, en badkamer, verdeeld over 255 m<sup>2</sup>.</li><li>• Flexibele mogelijkheden: mogelijkheden voor mantelzorg, kantoor of praktijk aan huis.</li><li>• Woning ligt op een terp, grote tuin met verhoogd terras en ruimte voor kinderen om te spelen.</li><li>• Op afstand bedienbare eikenhouten poort met loopdeur en camera waardoor perceel volledig afgesloten is.</li><li>• Rustieke kapschuur voorzien van afsluitbare garage met ruime carport en tuin beregeningsinstallatie.</li><li>• Centrale locatie: in 30-45 minuten in Utrecht, Den Bosch, Nijmegen, Arnhem of Eindhoven.</li><li>• Openbaar vervoer nagenoeg voor de deur en NS-station Tiel op 15 minuten.</li></ul>

# Globale gegevens

Parterre	Hal, woonkamer, woonkeuken, werkkamer, achterentree (thans gym), wasruimte en toilet.
Eerste verdieping	Overloop, vier slaapkamers, badkamer. (Berg)zolder via vlizotrap bereikbaar.
Tuin	Voorterrein, kapschuur/garage met carport, tuin en verhoogd terras onder overstek.



# Begane grond

## Hal

Het hart van het huis waar alle vertrekken op uitkomen. De openslaande deuren geven toegang tot het terras. De open houten trap in het midden onderstreept het royale, ruimtelijke gevoel.

## Toilet

Voorzien van fonteintje en automatische verlichting.







## Woonkamer

Een heerlijke woonkamer waar de houttaard in de schouw en de eikenhouten vloer een warme sfeer creëren. De openslaande deuren naar het terras en de hal maken de living licht en ruimtelijk. Het woongedeelte loopt over in de eetkamer.

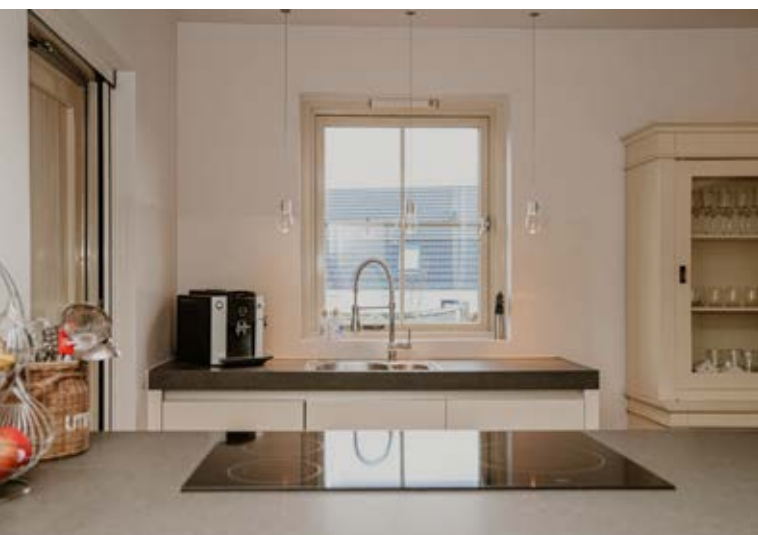












## Keuken

Een fijne keuken om lekker te koken. Het kookeiland is omgeven door twee wandopstellingen met alle benodigde voorzieningen. De authentieke staldeur geeft toegang tot het terras.









## Werkkamer

Ruime (circa 22 m<sup>2</sup>) prettige werkkamer die eenvoudig een andere bestemming kan krijgen.

## Praktische indeling en toekomstig bestendige mogelijkheden

Dit huis is gebouwd met flexibiliteit in gedachten. Wilt u een kantoor of praktijk aan huis, een extra speelruimte of een ouder of kind laten inwonen, alles is mogelijk. De gym, waskamer en werkkamer kunnen eenvoudig worden samengevoegd waardoor bijvoorbeeld een mantelzorgwoning kan worden gecreëerd. De aansluiting voor een tweede badkamer zijn reeds aanwezig in de waskamer.





## Gym

In deze ruimte bevindt zich eveneens een ruime volledig afsluitbare kastenwand (3 deuren) en is voorzien van 2 toegangsdeuren waarvan 1 een staldeur betreft.

## Strijk/wasruimte

De strijk/wasruimte met wasmachine aansluiting en alle benodigde aansluitingen voor een eventuele tweede badkamer.





# Eerste verdieping

## Overloop

Lichte royale overloop. Het daglicht valt binnen door de dakkapel.

## Badkamer

De badkamer met dakkapel is voorzien van een ligbad, inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.

## Vier slaapkamers

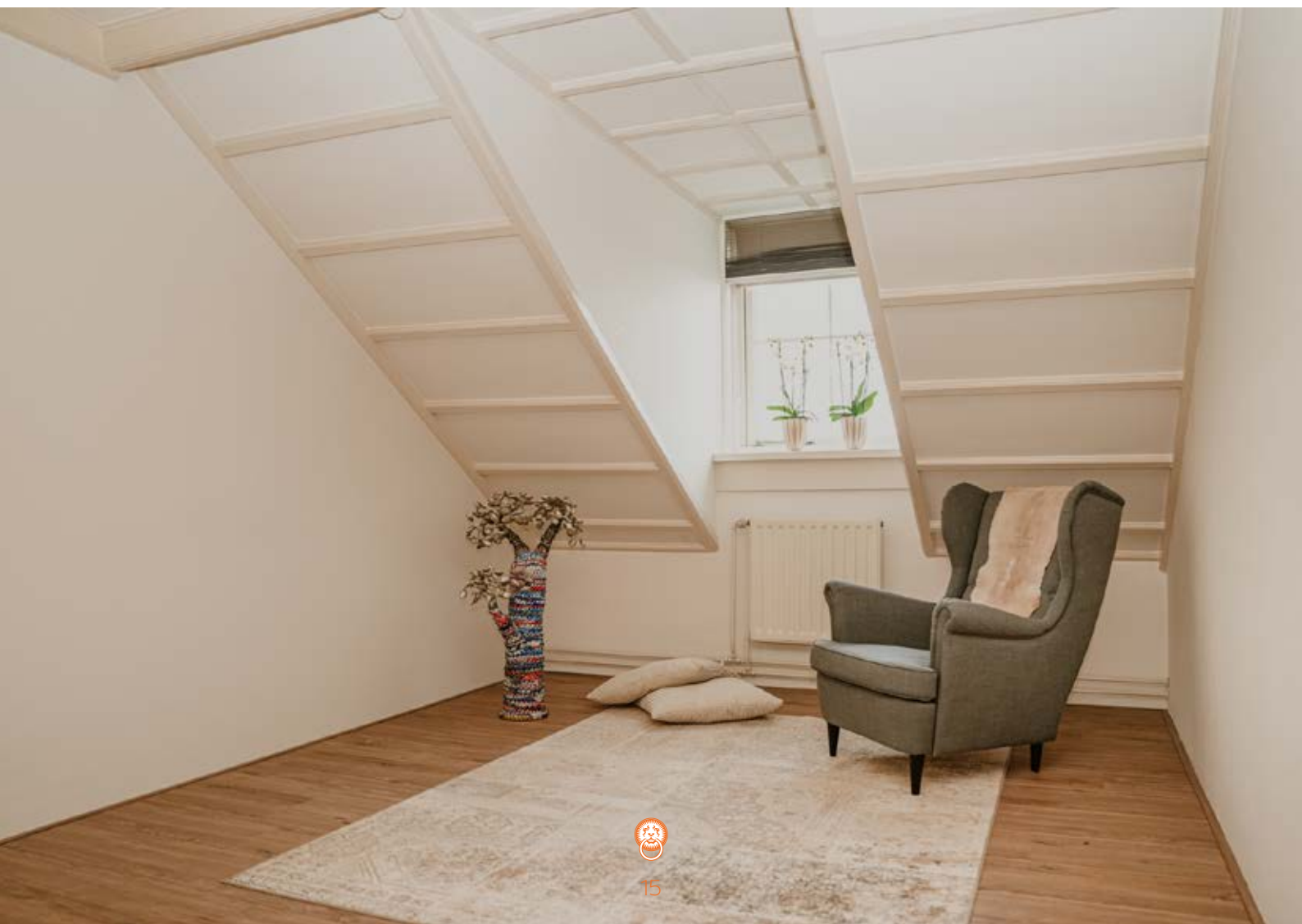
Aan de rechterzijde van de trap bevinden zich twee zeer royale slaapkamers met diepe vensterbanken, dakkapel en vaste kastenwanden. In één van de kamers bevindt zich de vlizotrap

naar de zolder. Aan de linkerzijde van de trap bevinden zich twee kinderkamers, die voorzien zijn van diepe inbouwkasten.

De vier ruime slaapkamers en grote badkamer maken dit huis ideaal voor gezinnen. Mocht u toch nog ruimte tekortkomen? De grote overloop biedt ruimte voor een extra (werk-/slaap) kamer of eventueel kan een vaste trap naar zolder worden gecreëerd.

## (Berg)zolder

De zolder is 2.15 meter hoog en bereikbaar via vlizotrap.



















# Buiten

## Poort

Een elektrische, op afstand bedienbare, eikenhouten poort met een separate loopdeur geven toegang tot het voorterrein. Hier is parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

## Kapschuur

Met overstek en ruime carport. De schuur heeft de landelijke vormen van een kapschuur.

## Tuin

Een groene haag omhult de uitgestrekte tuin. In de tuin zelf zorgen diverse hagen, struiken in groepjes en verschillende bomen voor een landelijk en speels accent. De tuin is voorzien van beregeningsinstallatie rondom en druppelslang in de beukenhaag. Bedienbaar op afstand.

## Terrassen

Toen de tuin enkele jaren geleden werd verhoogd, is de oorspronkelijke terp (verhoging) vergroot. Op deze terp is een royaal terras gesitueerd aan de achterzijde en zijkant van de woning. Aan de voorzijde van de woning, aansluitend aan de woonkamer, bevindt zich een ruim terras voorzien van brede trappen naar het gazon.

## Overkapping

Aan de zijkant van de woning is een overkapping. Een ideaal plek voor het opbergen van een aantal kuub hardhout en de kussens van het tuinmeubilair.



























# Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder samengesteld dak met overstek.
Fundering	De woning is gefundeerd 'op staal' (vaste grondslag).
Vloeren	De vloeren op de begane grond en de eerste verdiepingvloer zijn van beton, de tweede verdiepingvloer is van hout.
Gevels en binnenmuren	Alle gevels zijn opgetrokken in een geïsoleerde spouwmuurconstructie.
Kap	De kap is op de eerste verdieping en gedekt met pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming geschiedt middels een cv-installatie (Remeha Calenta 35S, bouwjaar 2018), in de woonkamer is een houthaard aanwezig. Warm water via een elektrische boiler (Remeha, bouwjaar 2020).
Isolatie	Het huis beschikt over gevelisolatie, deels dakisolatie en dubbele beglazing.
Energie label	C (geldig tot 14-05-2027)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het oorspronkelijke woonhuis is in 1976 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede 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 Wamel, sectie G, nummer 1330, groot 870 m<sup>2</sup>.





# Plattegronden

Begane grond





# Plattegronden

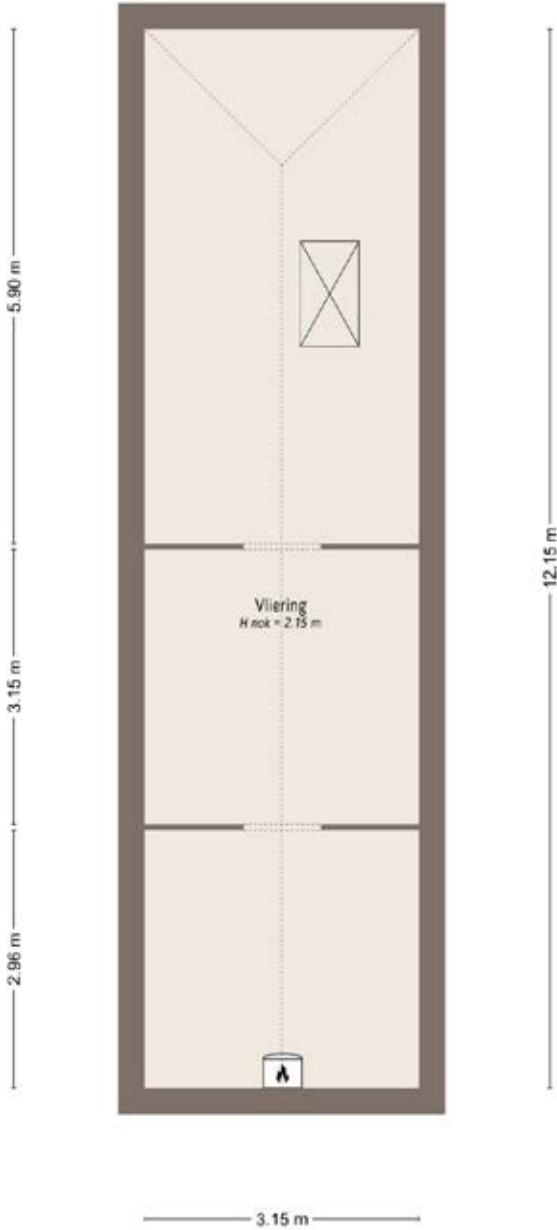
Eerste verdieping





# Plattegronden

Vliering



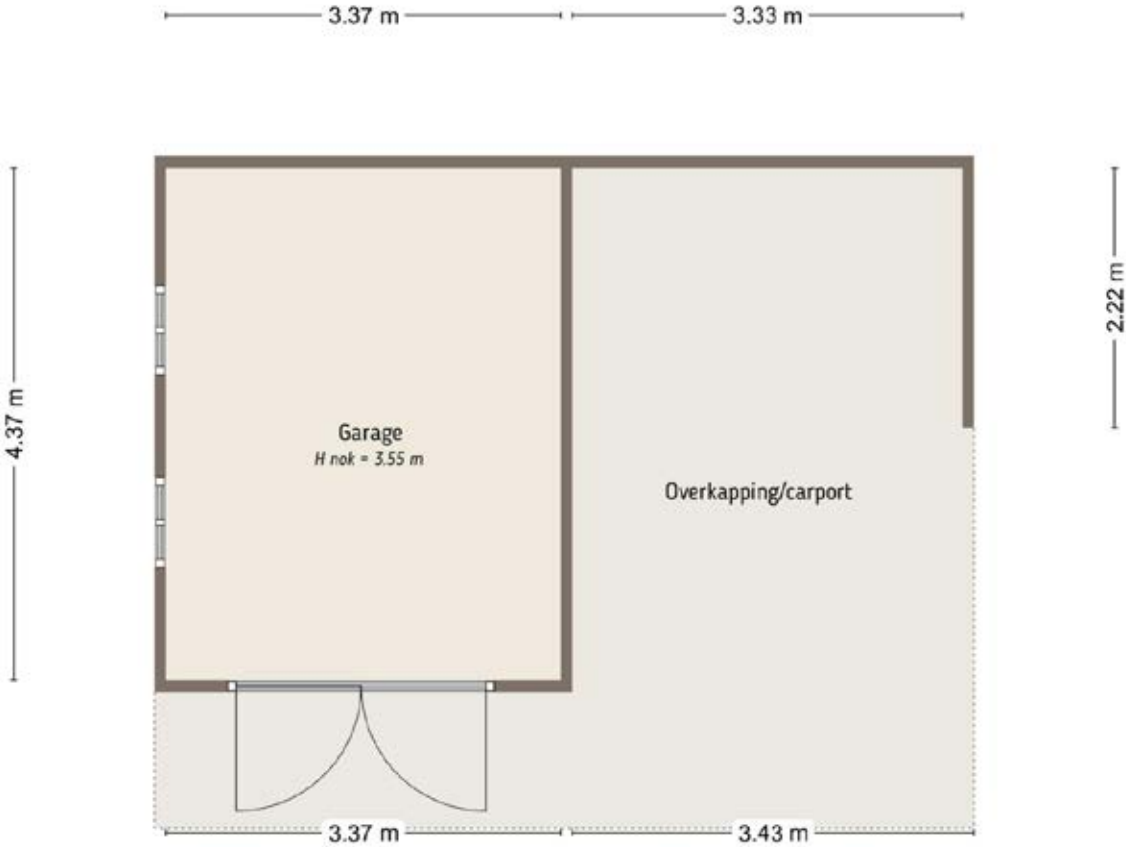
De plattegronden zijn door Maligo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maligo.nl





# Plattegronden

Garage







# 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.westmaasenaar.nl](http://www.westmaasenaar.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