



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

Juweel van een  
woonboerderij  
in een idyllische  
setting

Boven-Leeuwen  
Wielpad 2

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



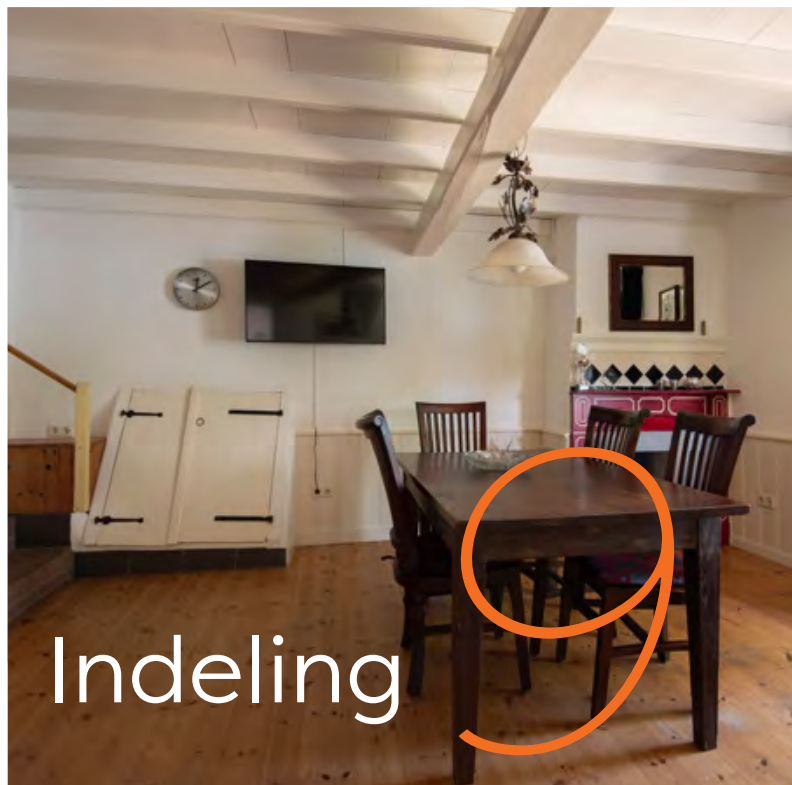
Boven-Leeuwen

5



Kenmerken

6



Indeling

9



Bouwkundige gegevens

7



Plattegronden

38





Vraagprijs € 1.220.000,- k.k.

### Juweel van een woonboerderij in een idyllische setting

Schitterende 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 fraaie vlechtingen in het metselwerk van 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 lambrisering, 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 aan de wiel grenzende weiland met historische meidoornhaag vormen een sprookjesachtig tafereel. 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, stal voor paarden of andere dieren.

### 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.

## **Druuten en Beneden-Leeuwen dichtbij**

Het naastgelegen Druuten 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 <sup>2</sup>  |
| - overige inpandige ruimte    | 148 m <sup>2</sup>  |
| - gebouwgebonden buitenruimte | 3 m <sup>2</sup>  |
| - externe bergruimte          | 148 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                        | 1.653 m <sup>3</sup>  |
| Perceeloppervlakte            | circa 5.650 m <sup>2</sup>  |
| 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):  | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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 of juist als stal voor hobbydieren.</li><li>• Mogelijkheid voor houden van (hobby) paarden of andere hobby-dieren.</li><li>•  De boerderij biedt voldoende mogelijkheden voor het creëren van ruimte voor een beroep aan huis, een inwonende ouder of kind (mantelzorgwoning), meergeneratiewoning of B&amp;B.</li></ul> |



# 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

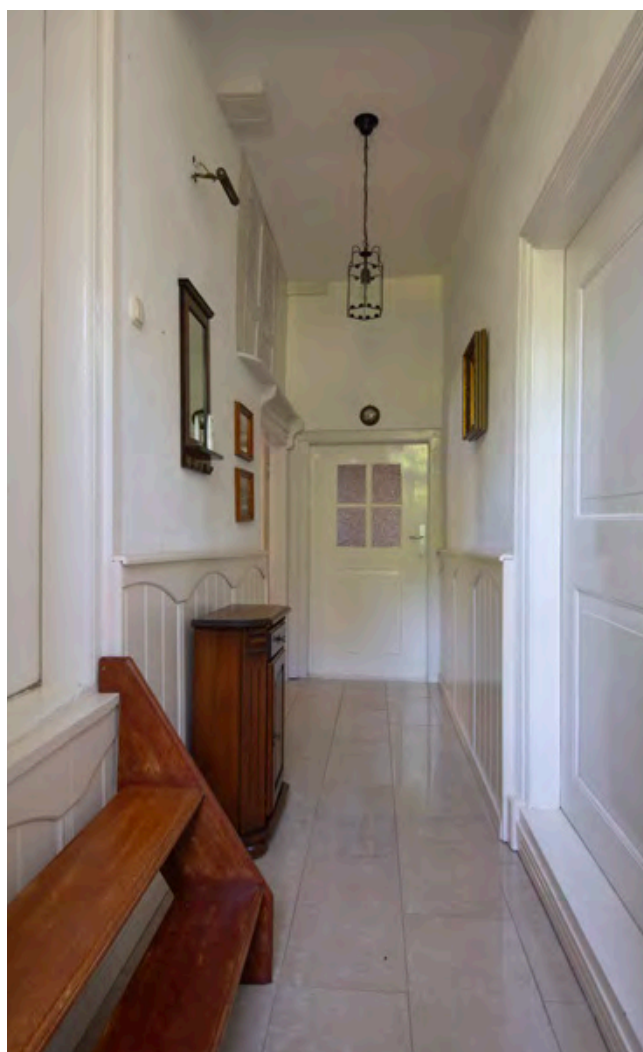
## Begane grond

### 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.





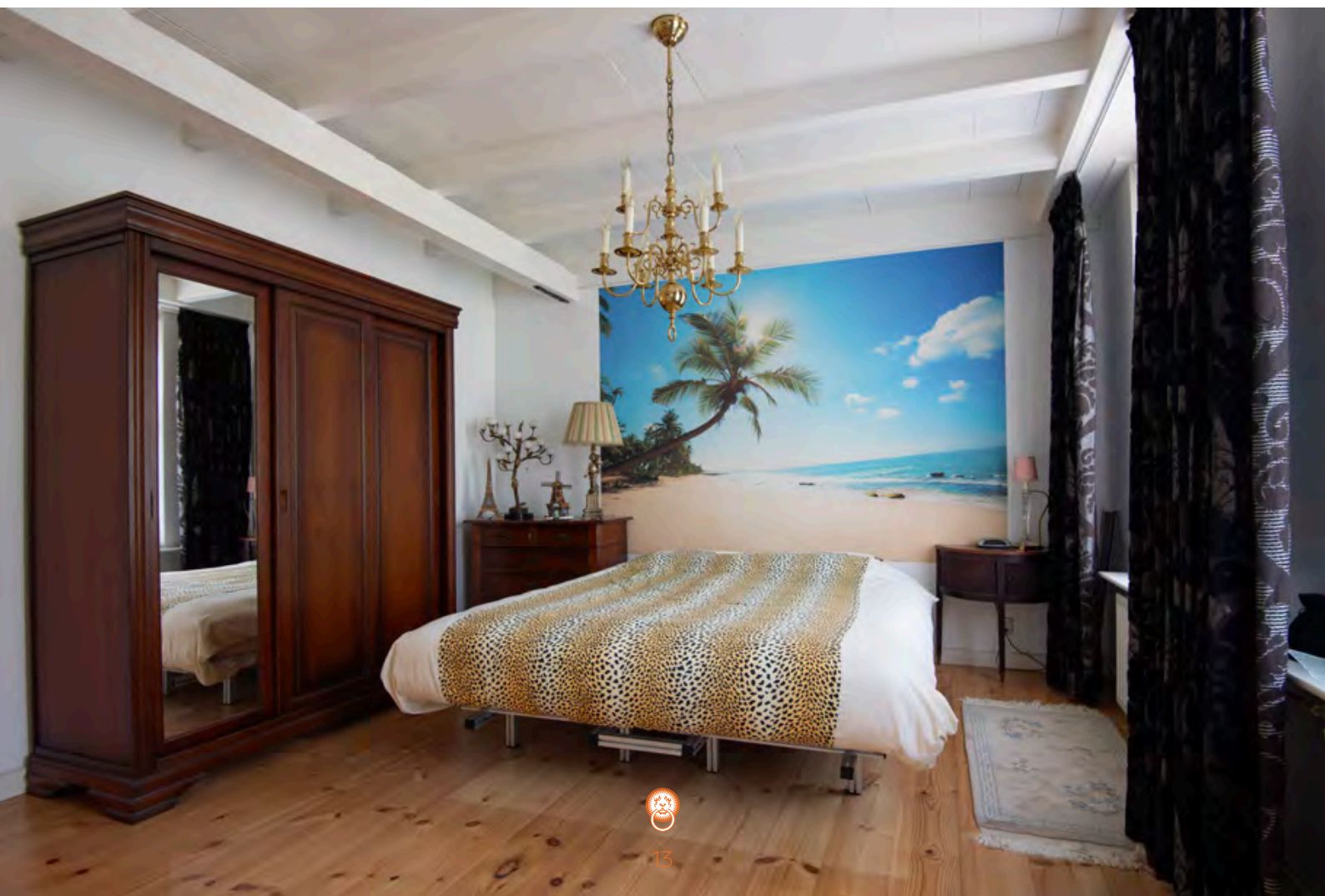


### **Slaapkamer**

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 bergvlieping.

### **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 m<sup>2</sup> en de zolderruimte 44 m<sup>2</sup>. De garage/schuur is gebouwd in 2002 en voorzien van gemetselde borstwering (geïsoleerde spouw) en gepotdekselde gevels.

## Weide

Romantische weide, gelegen aan de wiel, en afgezoomd met een historische meidoornhaag. Deze haag vormt ook direct de (nieuwe) erfafscheiding. Het pad loopt over in het kerkpad, dat in vroegere tijden het dorp verbond met de kerk die destijds aan de dijk lag.































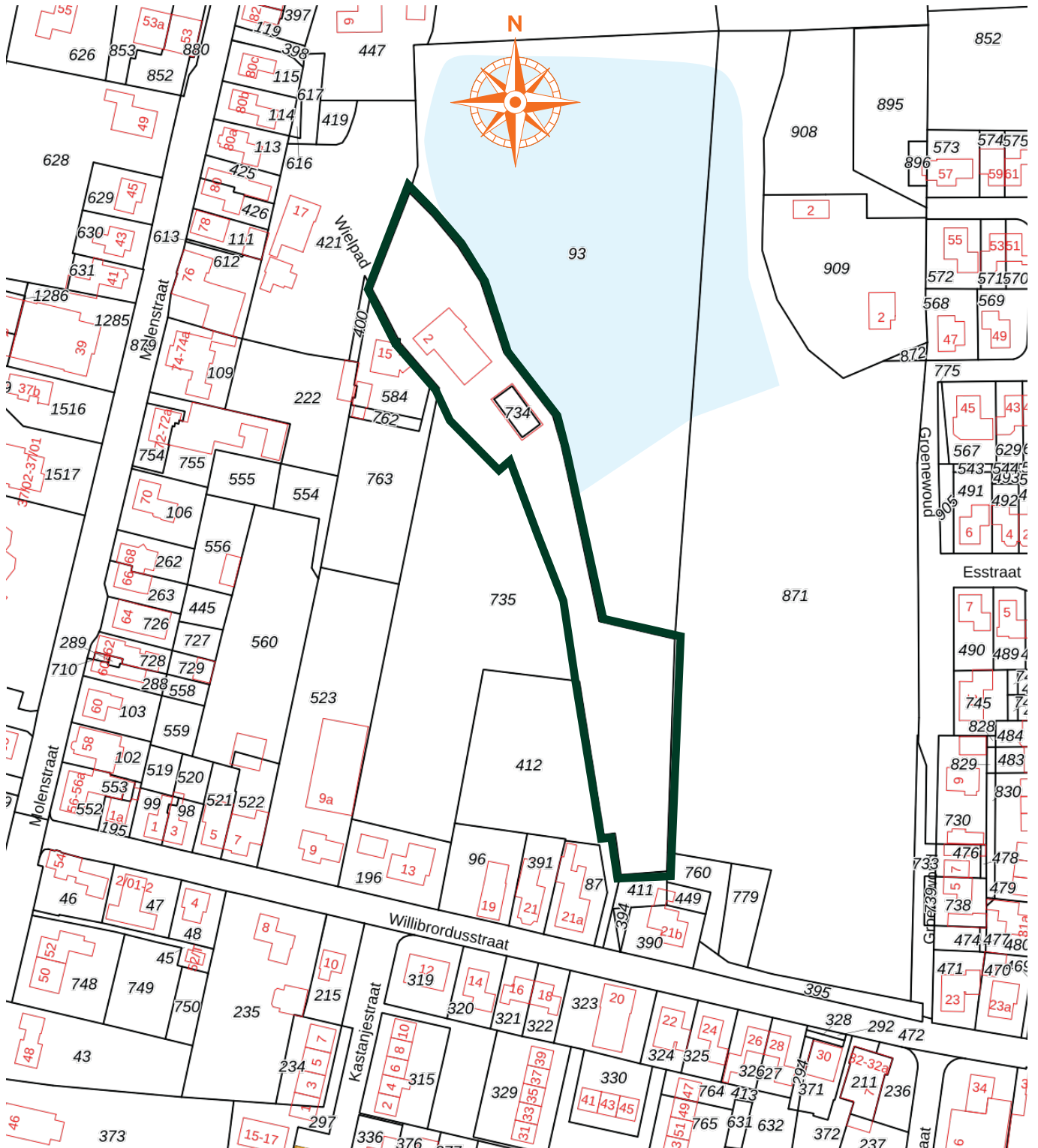
# Bouwkundige gegevens

|   |  |
|---|--|
| 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<br>voorzien van voorzetwanden. | De gevels zijn opgetrokken in metselwerk en deels steens en deels  |
| Kap<br>Mulden pannen.                               | De houten kapconstructie is deels gedekt met riet en deels met   |
| 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<br>staat van onderhoud         | <p>Het oorspronkelijke woonhuis is in 1734/1788 gebouwd, in 1928 is het achterhuis vernieuwd. De garage is in 2002 gebouwd. E.e.a. volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en redelijk goede 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 L, nummers 734 en 735 Gedeeltelijk, samen circa 5.650 m<sup>2</sup> groot. Perceel L-735 dient nog kadastraal gesplitst en ingemeten te worden, waarbij de daadwerkelijk perceelgrootte zal worden vastgesteld. De op het erf aanwezige meidoornhaag, langs het kerkpad, vormt de nieuwe erfrens.



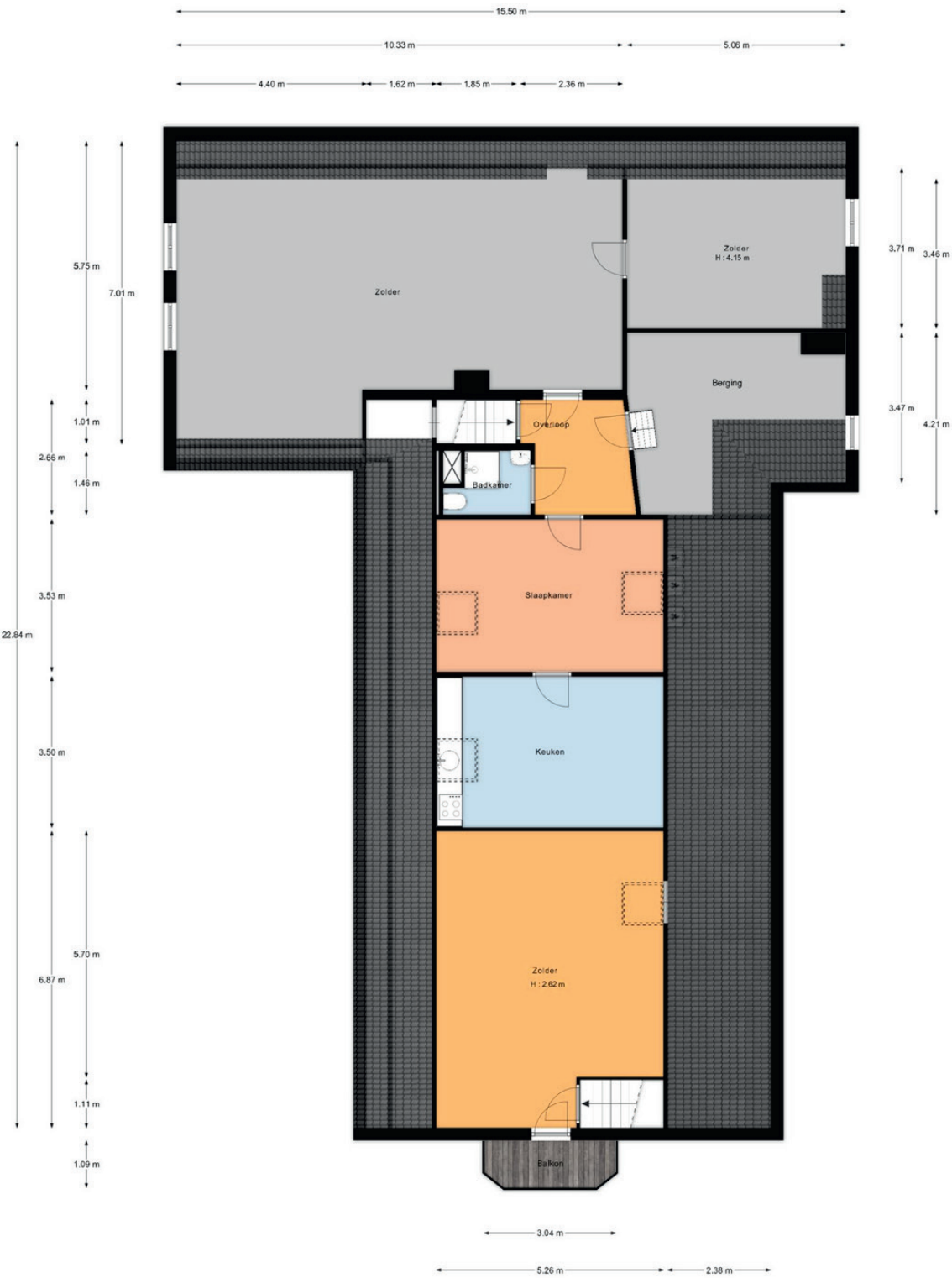
# Plattegronden

Begane grond



# Plattegronden

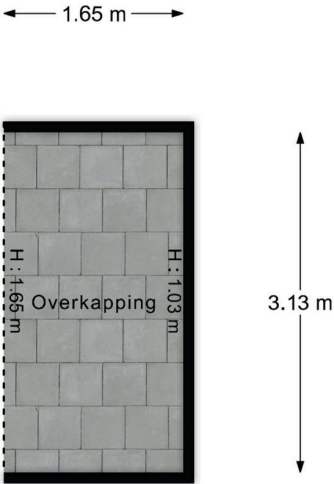
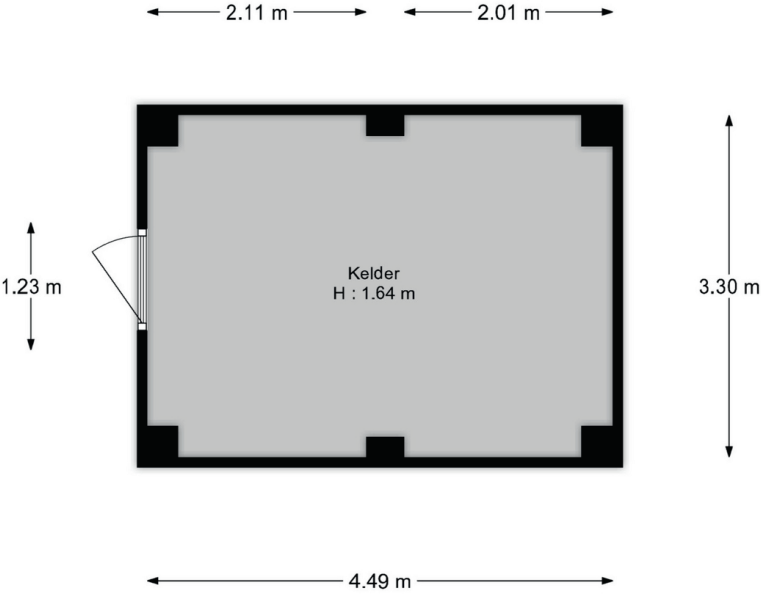
Verdieping



# Plattegronden

Kelder en overkapping

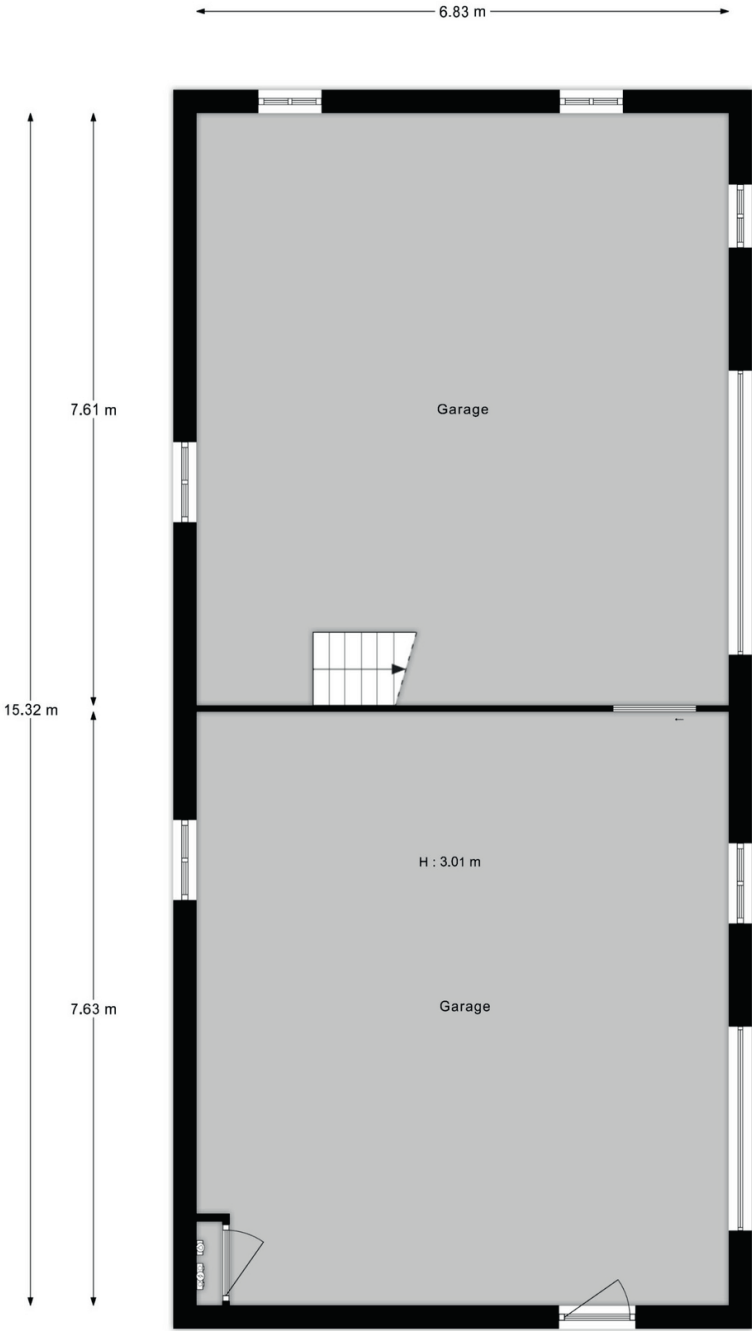
---





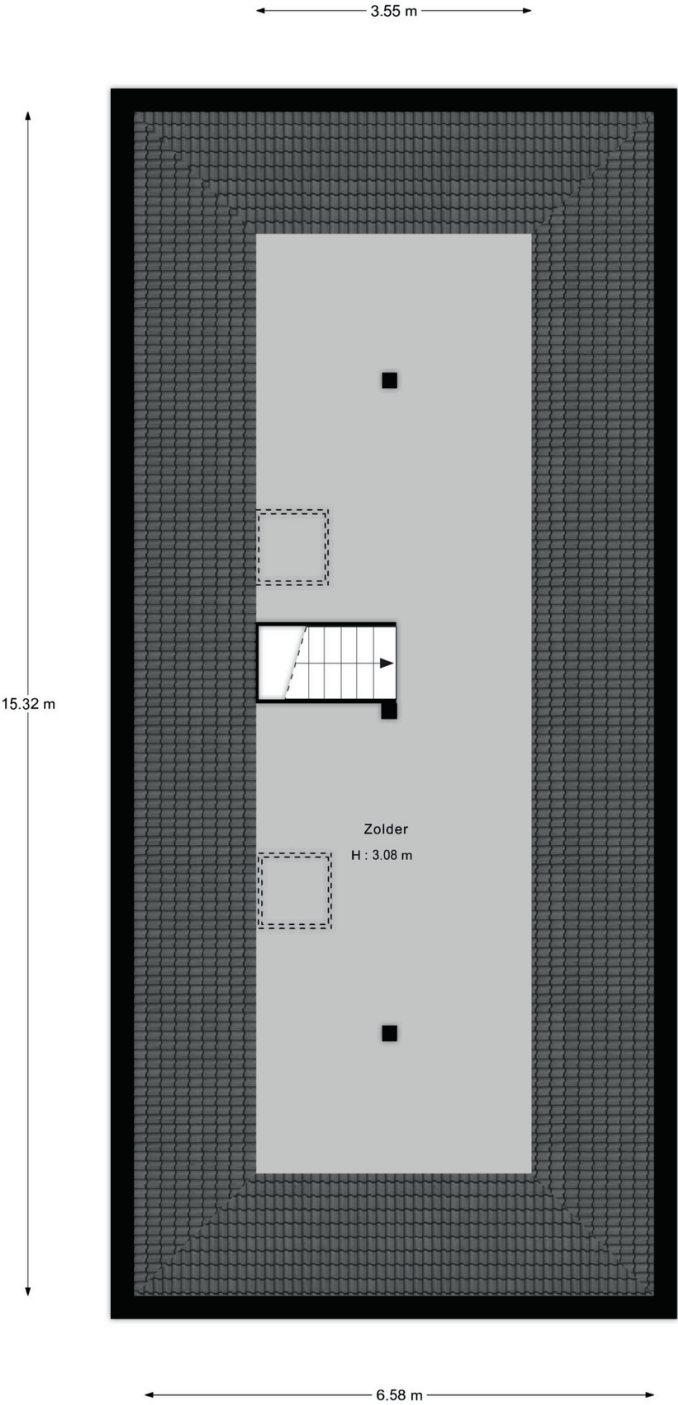
# Plattegronden

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](http://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<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