



# Zonnewoud 19

Boven-Leeuwen



A +++

Scan mij voor meer info!





# Kenmerken en verdere gegevens



In een rustige en kindvriendelijke woonstraat ligt dit zeer ruime vrijstaand geschakelde woonhuis met een lekker groot en zonnig perceel en een supergoed energielabel (A+++). Verder kenmerkt de woning zich door een ruime uitgebouwde woonkeuken met tweede zithoek, ruim bemeten slaapkamers, een grote badkamer en de voormalige inpandige garage die is opgesplitst in een berging en werkkamer.

De woning is destijds met een relatief nieuw type verwarmingsinstallatie gebouwd, iets wat thans helemaal past bij de transitie naar gasloos wonen. Een aardwarmtepomp zorgt in combinatie met vloerverwarming door de gehele woning voor een comfortabele en energiezuinige verwarming en de 40 zonnepanelen zorgde afgelopen jaar voor een opbrengst van 7.000 kWh. Voorts is de woning vanuit de bouw natuurlijk volledig geïsoleerd; muur-, dak- en vloerisolatie én overal HR beglazing.

Gezellige en keurig aangelegde voor- en achtertuin met straatwerk, poort, omheining, hagen, struiken en vaste planten. Veel privacy en de mogelijkheid om zowel de zon als de schaduw op te zoeken. Parkeren op eigen terrein voor wel twee auto's.

De directe woonomgeving is kindvriendelijke en er is een basisschool op loopafstand. Lopend bereik je in enkele minuten de dijk met de daarachter gelegen uiterwaarden van de Waal. Lekker wandelen en daarna iets lekkers eten en drinken bij Bistro De Bolle. Er is tevens een groene Waalbandijk met horeca en het natuurgebied Leeuwense Waard.

De hoofdstraat van het dorp is karakteristiek en voorts natuurlijk veel fraaie boerderijen en zelfs de resten van een kasteel. Het bruisende hart van Boven-Leeuwen is Kulturhus D'n Dulper dat de spil vormt in het dorpsleven en dienst doet als ontmoetingsplek voor ontspanning, sport, cultuur, eten en drinken. Iedere woensdagochtend is er op het Dulperplein zelfs een markt.



# Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 1998

Woonoppervlakte: 173 m<sup>2</sup>

We noemden al de eigen basisschool maar binnen 10 minuten is ook een middelbare school bereikbaar (vmbo/havo/vwo).

Boven Leeuwen ligt centraal en kent een perfecte aansluiting op de A15, de A50 en de A73. Prettige reistijden en over het algemeen filevrij richting bijvoorbeeld Nijmegen en Tiel en plaatsen als Beneden Leeuwen, Druten, Beuningen en Wijchen met ieder een ruim pakket aan openbare- en winkelvoorzieningen zijn ook makkelijk bereikbaar. Natuur (rivierenlandschap), recreatie en sportfaciliteiten zijn in de directe omgeving ruim voorhanden.

Indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast en toilet met hangend closet en handwasbakje. Ruime woonkamer (zitkamer) met vensterbank voorzien van opbergmogelijkheden; doorloop naar de uitgebouwde woonkeuken. Deze is voorzien van een lichtstraat, ruimte voor een grote eettafel én een tweede zithoek en openslaande deuren naar de achtertuin. De keukeninrichting bestaat uit een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur.

Via de keuken is de bijkeuken met witgoed aansluiting en achterentree bereikbaar en aansluitend de voormalige garage die thans is opgedeeld in een (fietsen)berging en een werkkamer. In de werkkamer een kast met daarin de warmtepomp en de opstelling van de boiler.





## Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1998

Woonoppervlakte: 173 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 405 m<sup>2</sup>

### Eerste verdieping:

Overloop met vaste bergkast; vier slaapkamers van respectievelijk 20, 14, 9 en 6 m<sup>2</sup>. Badkamer met ligbad, separate douche, tweepersoons wastafelmeubel en tweede hangend toilet.

Vliering: via luik in één van de slaapkamers te bereiken bergruimte.

### Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via vloerverwarming én radiator als bijverwarming op de badkamer.
- In 2015 vernieuwde aardwarmtepomp. Grote boiler met meer dan voldoende capaciteit.
- Volledig geïsoleerde woning met spouwmuur-, dak- en vloerisolatie.
- Rondom houten kozijnen met HR-beglazing.
- Nieuwe model energielabel A+++.
- Zonnige achtertuin, inpandige berging, tuinoverkapping/overdekte stalling; parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Begane grond voorzien van praktische siergrindvloer.
- Lichtstraat bij keuken/uitbouw en voorbereiding voor Solartube in woonkamer aanwezig.





# Plattegrond

## Begane grond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



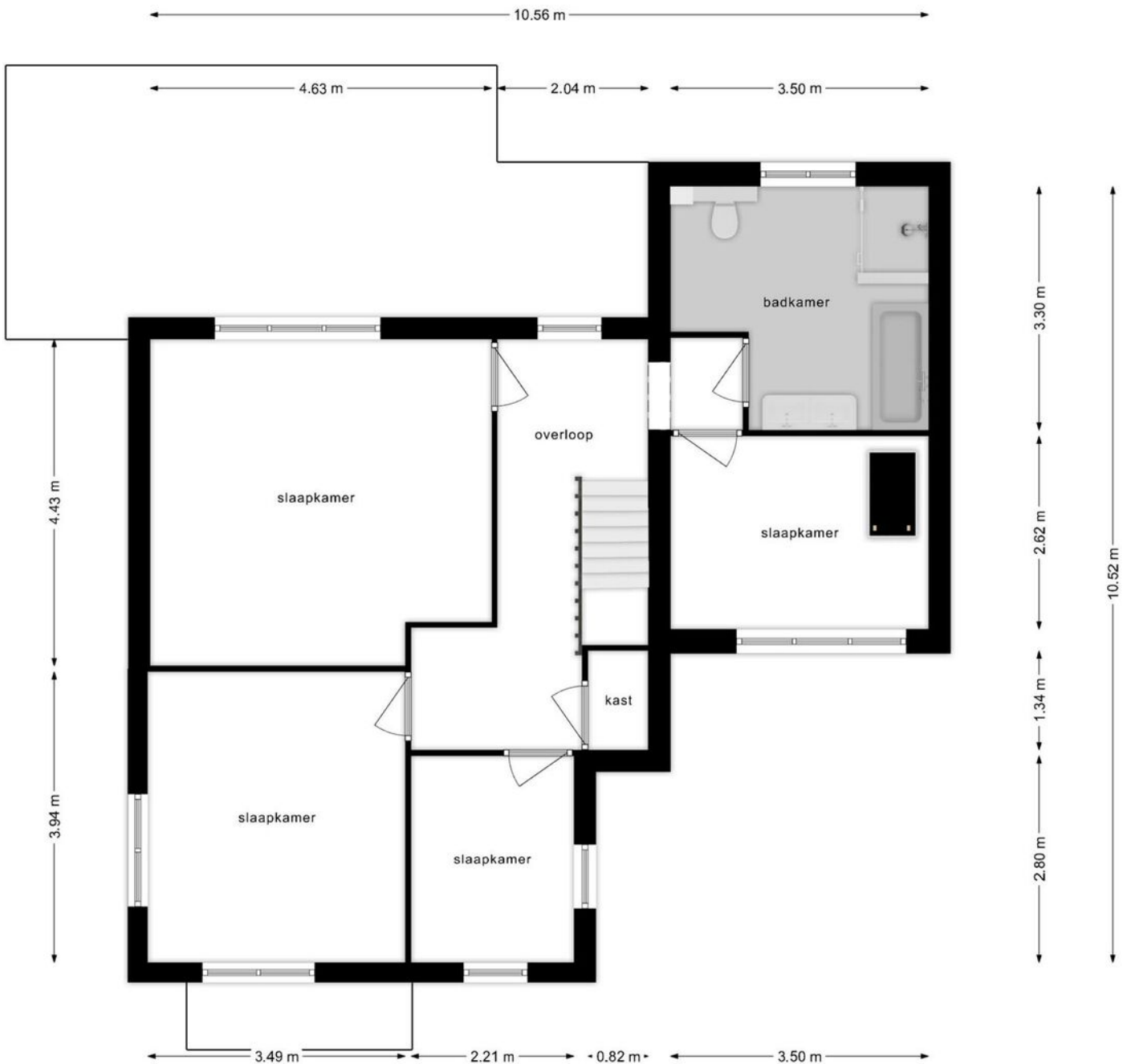
# Foto's





# Plattegrond

## 1e verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Foto's





# Kadastrale kaart Wamel



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

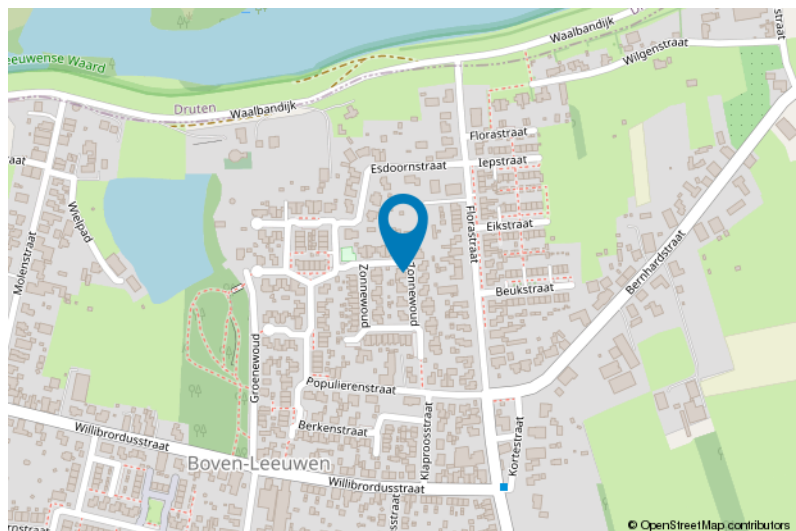
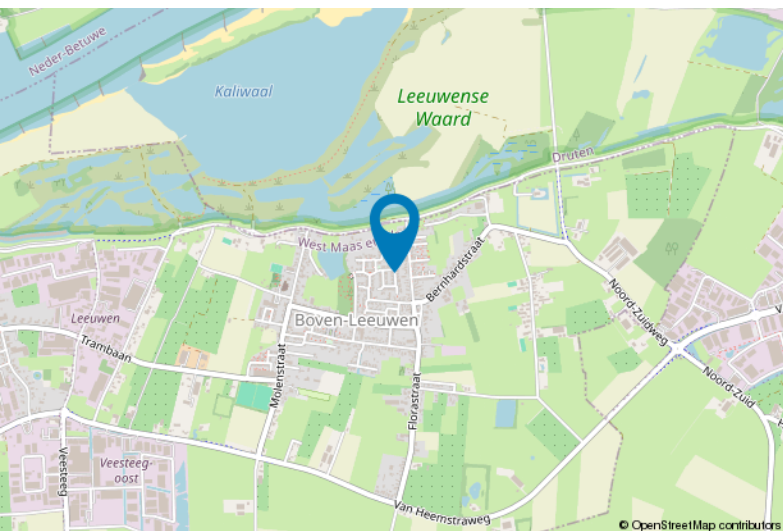
**Kadastrale gemeente:** Wamel  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 646  
**Perceeloppervlakte:** 405 m<sup>2</sup>

**Van toepassing:**  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bijkeuken kastjes	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Sint Annastraat 18 6524 GC Nijmegen  
T (024) 360 7055  
nijmegen@driessenmakelaardij.nl

## DE HYPOTHEEK SHOP

Altijd dichtbij met financieel totaal advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

Maak ook gebruik van het beste financiële advies in Nijmegen. Neem vrijblijvend contact op met De Hypotheekshop Nijmegen, telefoon (024) 3999933.



Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!