

## Nieuweweg 6 Wamel



**VRAAGPRIJS € 895.000 k.k.**





## COMFORTABEL RIANT VRIJSTAAND WONEN MET FRAAI PERCEEL



## **Nieuweweg 6, Wamel**

Riante vrijstaande woning met aangrenzend voormalig café en een parkachtig perceel van ruim een halve hectare.

Sommige plekken voelen meteen bijzonder, de Nieuweweg 6 in Wamel is zo'n plek. Met een woonoppervlakte van maar liefst 311 m<sup>2</sup>, een perceel van 5.220 m<sup>2</sup> en een unieke combinatie van een royale woning, voormalig café en garage biedt dit object kansen die je zelden nog tegenkomt. De woning zelf is ruim opgezet, licht en verrassend praktisch ingedeeld, met grote leefruimtes en meerdere slaapkamers. Rondom de woning strekt het perceel zich uit als een groen decor vol privacy en met een grote waterpartij. Een plek waar je dagelijks de luxe ervaart van buiten wonen.

## **INDELING**

### **BEGANE GROND**

Je komt binnen via de ruime entree/hal met toilet met fonteintje, kastruimte en doorgang naar de woonkamer. De woonkamer is royaal en licht met drie keer openslaande tuindeuren naar de terrassen rondom het huis. De houten vloer en de fraaie metselwerkwanden geven de ruimte een uitnodigende sfeer. Aansluitend is er de grote woonkeuken, voorzien van een hoekopstelling, volop werkruimte en plaats voor een gezellige lange eettafel. Vanuit de keuken zijn de praktische bijkeuken en wasruimte bereikbaar.

De garage met bergzolder is binnendoor via een tussenhal te bereiken. Aan de andere zijde van het pand bevindt zich het voormalige café, bereikbaar vanuit zowel de woning als via een eigen entree. De caféruimte bestaat uit een gezellige bar, verschillende zitgedeelten en is voorzien van dubbele toiletten. Tevens is er nog een kelderruimte aanwezig.

### **EERSTE VERDIEPING**

De verdieping is bereikbaar via een centrale trapopgang die vanuit twee kanten toegankelijk is: zowel de deur in het café als de deur in de woonkeuken leidt naar dezelfde trap. De ruime overloop is voorzien van een vaste kast, verder vind je hier maar liefst vijf slaapkamers. Drie slaapkamers zijn van een mooi groot formaat en voorzien van vaste kasten en een inloopkast, voorts zijn er nog twee wat kleinere maar ook fijne kamers. De kamers hebben variërende uitzichten op het fraaie erf of op het omliggende landschap. De badkamer is ruim opgezet en compleet uitgerust met een ligbad, een aparte douche, dubbele wastafels en een wandcloset.

### **ZOLDER**

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder die volop ruimte biedt voor opslag.



## **BUITENRUIMTE**

Het perceel van ruim 5.220 m<sup>2</sup> is een wereld op zich. Direct achter de woning ligt een groot terras, deels overkapt, ideaal voor lange zomeravonden en gezellige diners buiten. Verderop vind je een royale houtopslag en meerdere paden die door de tuin slingeren. De fraaie bomen, al het groen en de grote waterpartij zorgen voor volop privacy en een idyllische parkachtige uitstraling.

## **BIJZONDERHEDEN**

- + Woonoppervlakte: ca. 311 m<sup>2</sup>
- + Perceeloppervlakte: 5.220 m<sup>2</sup>
- + Heerlijke ruime woonkamer
- + Grote woonkeuken met praktische bijkeuken
- + Het voormalige café
- + Vijf slaapkamers en ruime badkamer
- + Garage met zolder
- + Idyllische parkachtige tuin met volop privacy
- + Grote waterpartij
- + Omstreeks 2003 is de woning uitgebouwd/verbeterd (o.a. geheel nieuw dak met isolatie, grotendeels gevelisolatie, deels vloerisolatie en grotendeels HR++ glas)

+De huidige bestemming is bedrijfsmatig en deels agrarisch, de gemeente heeft positief gereageerd op het verzoek om een traject op te starten naar wijziging functie wonen voor het bedrijfsmatige gedeelte.

## **LIGGING/OMGEVING**

De Nieuweweg ligt midden in het landelijke buitengebied van Wamel, omgeven door uitgestrekte weilanden, in het mooie "Land van Maas en Waal" wat centraal ligt tussen plaatsen als Nijmegen, Tiel, Den Bosch en Oss. Hier woon je in alle rust, maar toch met de dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Tevens is het gelegen nabij Beneden-Leeuwen met haar gezellige en uitgebreide winkelcentrum. Er zijn diverse horecavoorzieningen, een rijk verenigingsleven, diverse sportclubs, basis/middelbaar onderwijs en een goede ontsluiting naar het Rijkswegennet A15/A73/A50. Recreatie/watersportgebied en verschillende jachthavens zijn op korte afstand gelegen. De omgeving is geliefd om zijn fiets- en wandelroutes langs de rivieren/uiteerwaarden en door de groene omgeving. Privacy, ruimte en natuur vormen hier een vanzelfsprekende combinatie. Kortom een heerlijke plek om te wonen!



























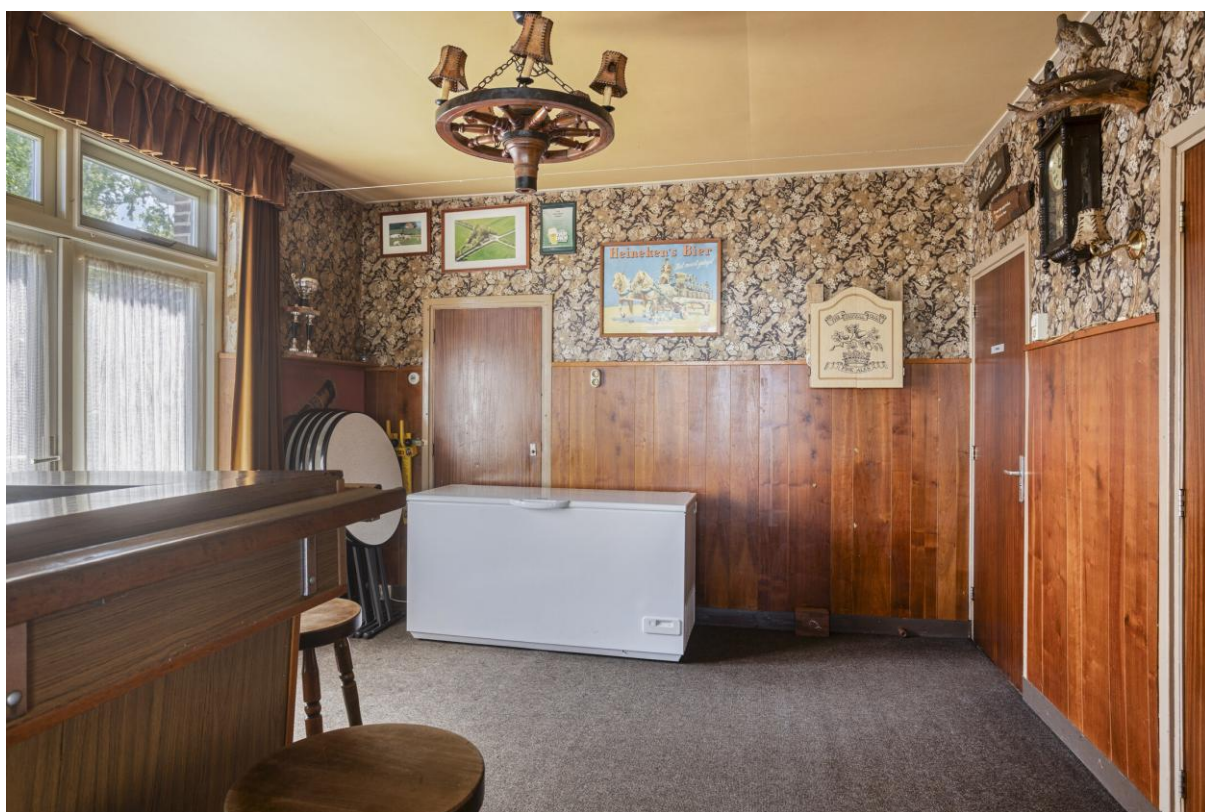
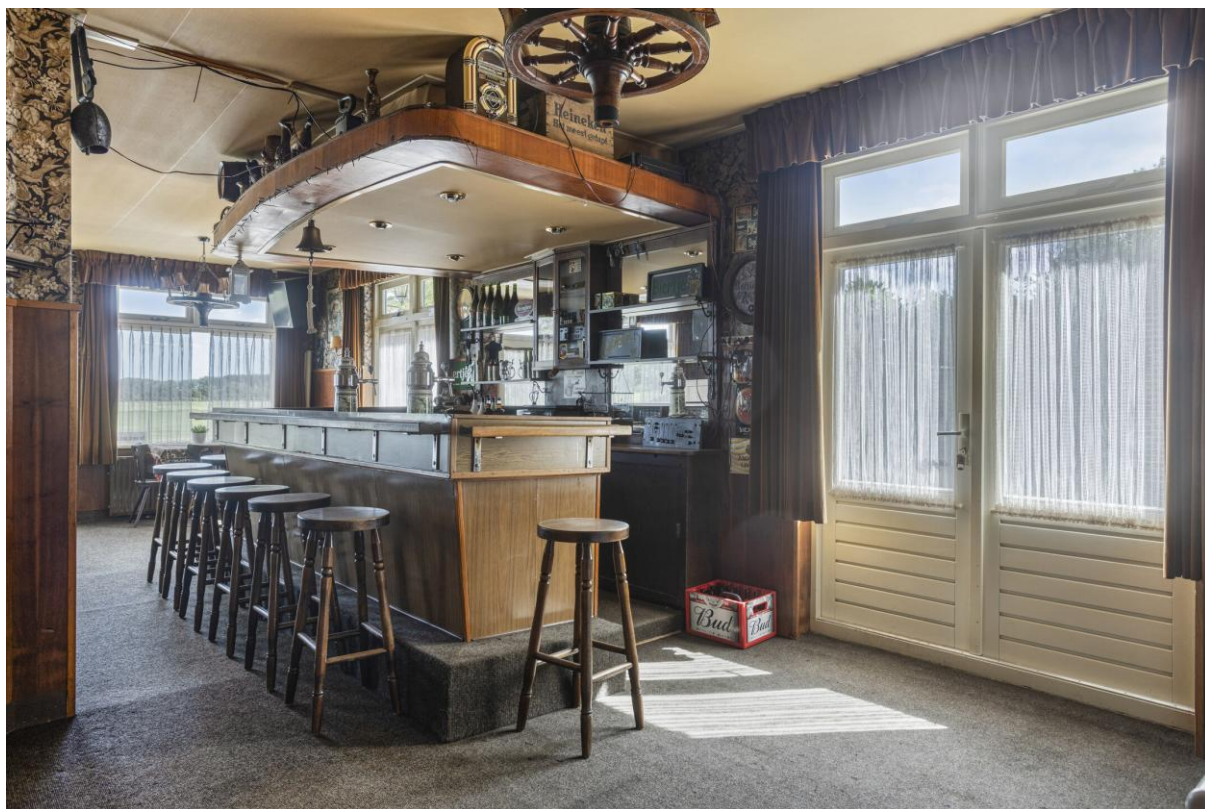












































































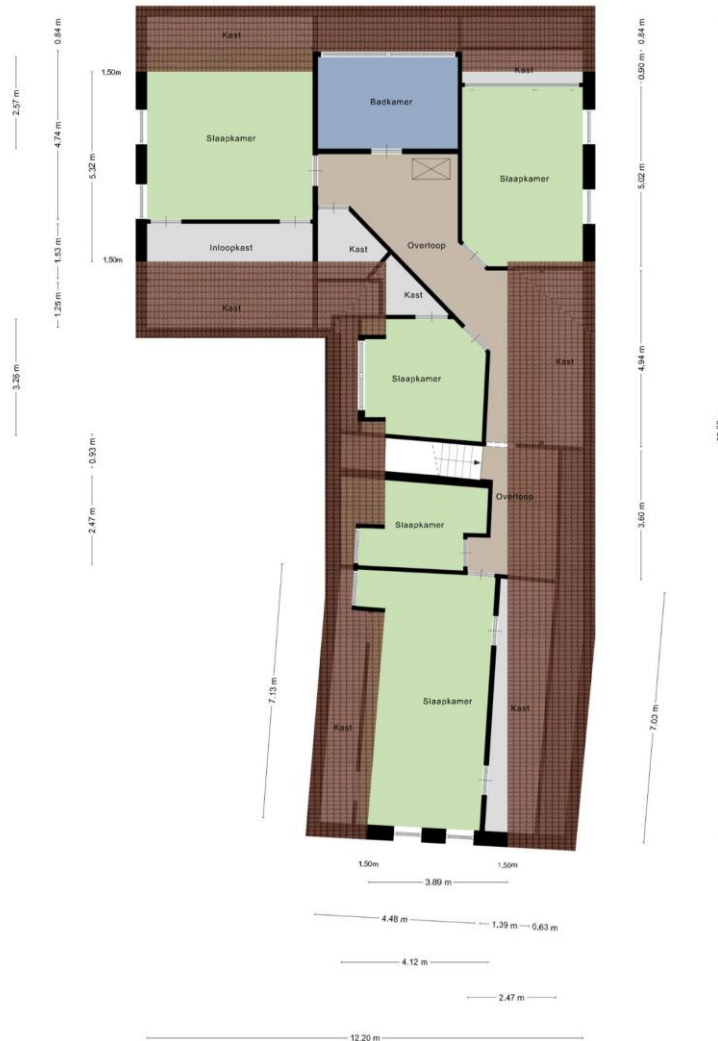
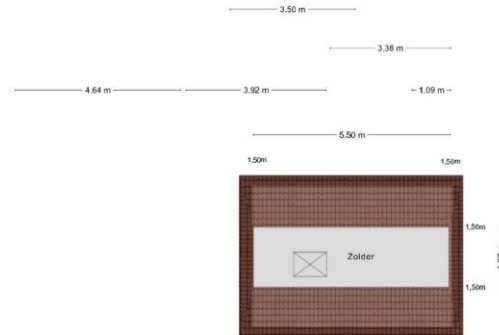


## PLATTEGRONDEN



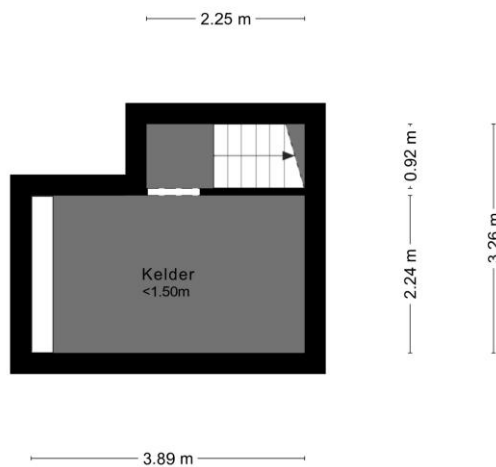
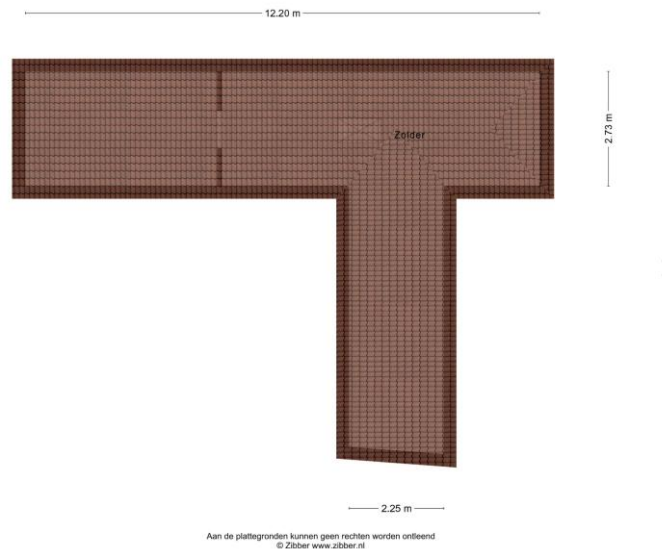
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibor www.zibor.nl



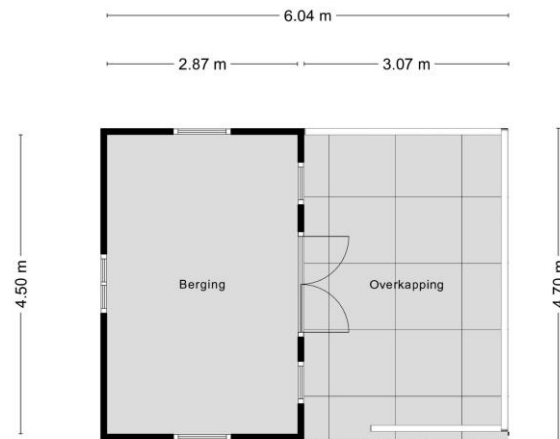


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

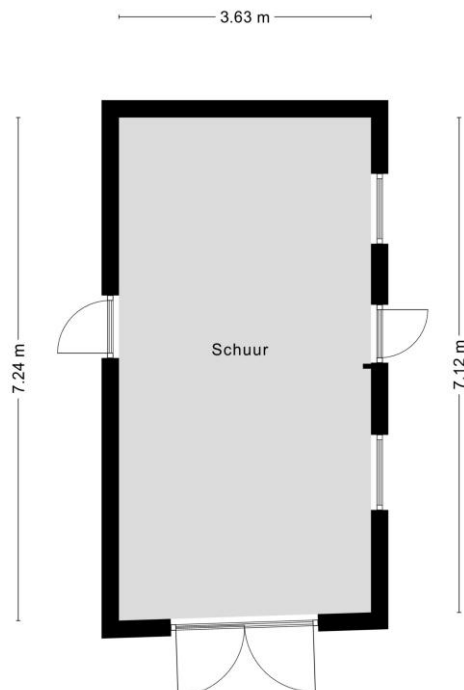








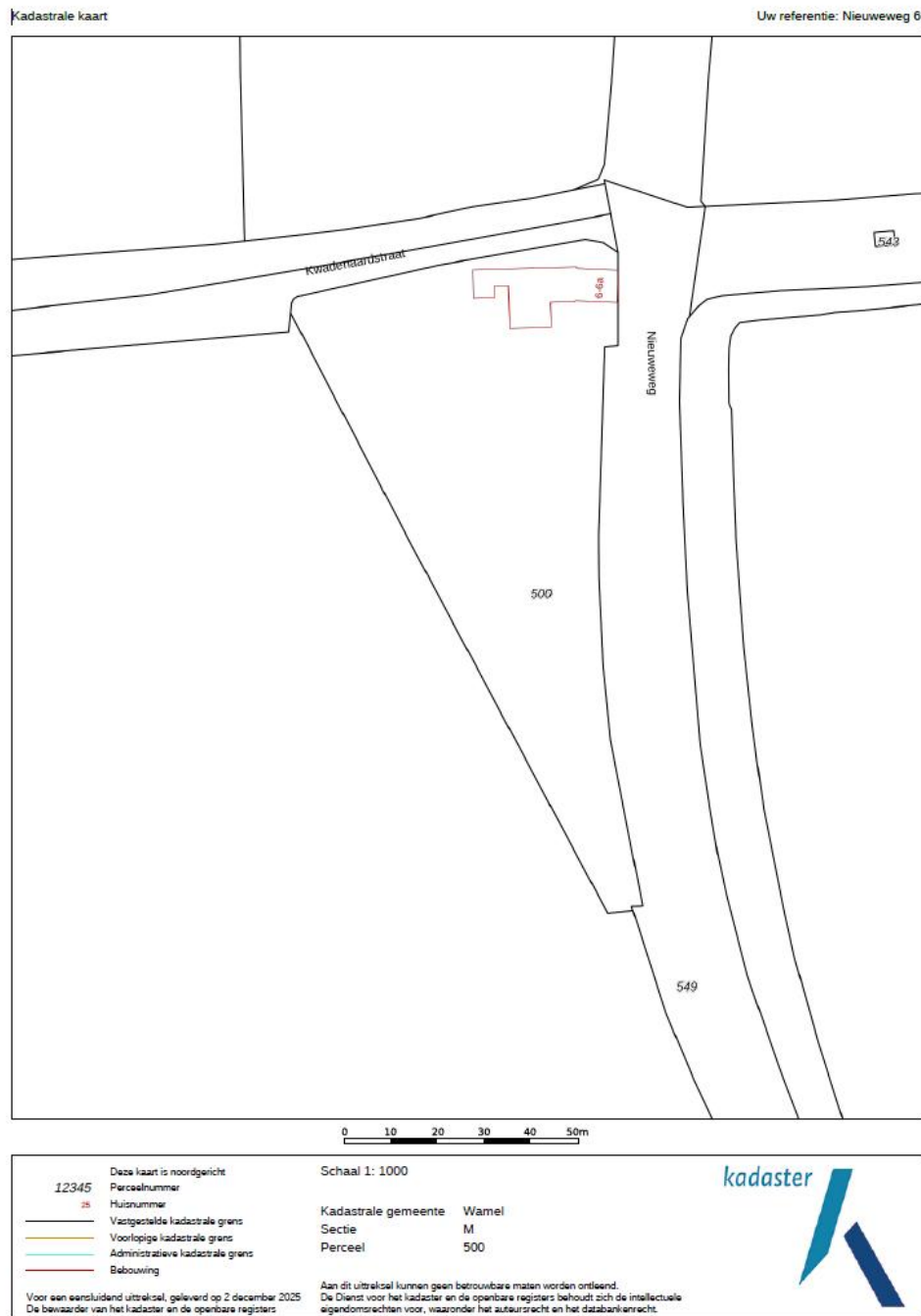
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## KADASTRALE KAART







## Meetrapport

Object

Woning

Adres

Nieuweweg 6

Postcode, plaats

6659 KL, Wamel

Opdrachtgever

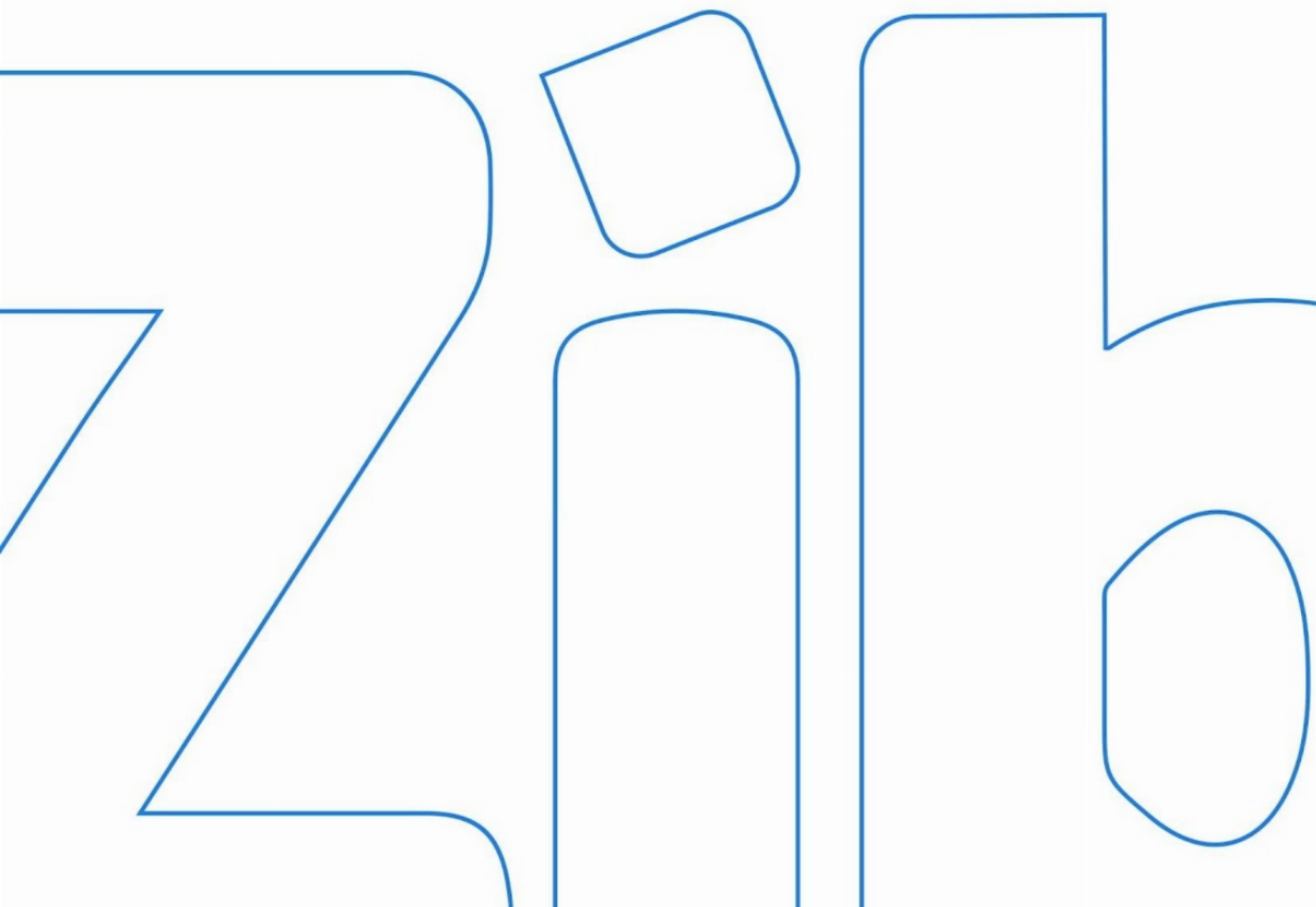
Empé Makelaars

Datum Meetrapport

23-09-2025

Certificaatnummer

1568737





## Inhoud

Meetcertificaat .....	3
Toelichting bij rapport .....	4
Informatie over het rapport .....	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader .....	4
Bruto vloeroppervlak (BVO) .....	4
Bruto inhoud .....	4
Gebruiksoppervlakte wonen .....	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte .....	5
Gebouwgebonden buitenruimte .....	6
Externe bergruimte .....	6
Voorbehouden & Aannames .....	6
Vlakkentekening .....	7



## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Empé Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Nieuweweg 6
Postcode/plaats	6659 KL, Wamel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	18-08-2025
Datum meetrapport	23-09-2025
Certificaatnummer	1568737

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	311,40	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	31,30	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	19,10	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	39,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	579,80	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	1.271,07	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



## Toelichting bij rapport

### Informatie over het rapport

Zibber B.V. heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVt en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

### Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

### Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan  $\geq 4 \text{ m}^2$  (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

### Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.



## Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakken:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan  $4\text{m}^2$ ;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze  $0,50\text{ m}^2$  of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

## Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt: Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

## Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan  $4\text{m}^2$ ;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan  $0,5\text{m}^2$ ).



## Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

## Externe bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

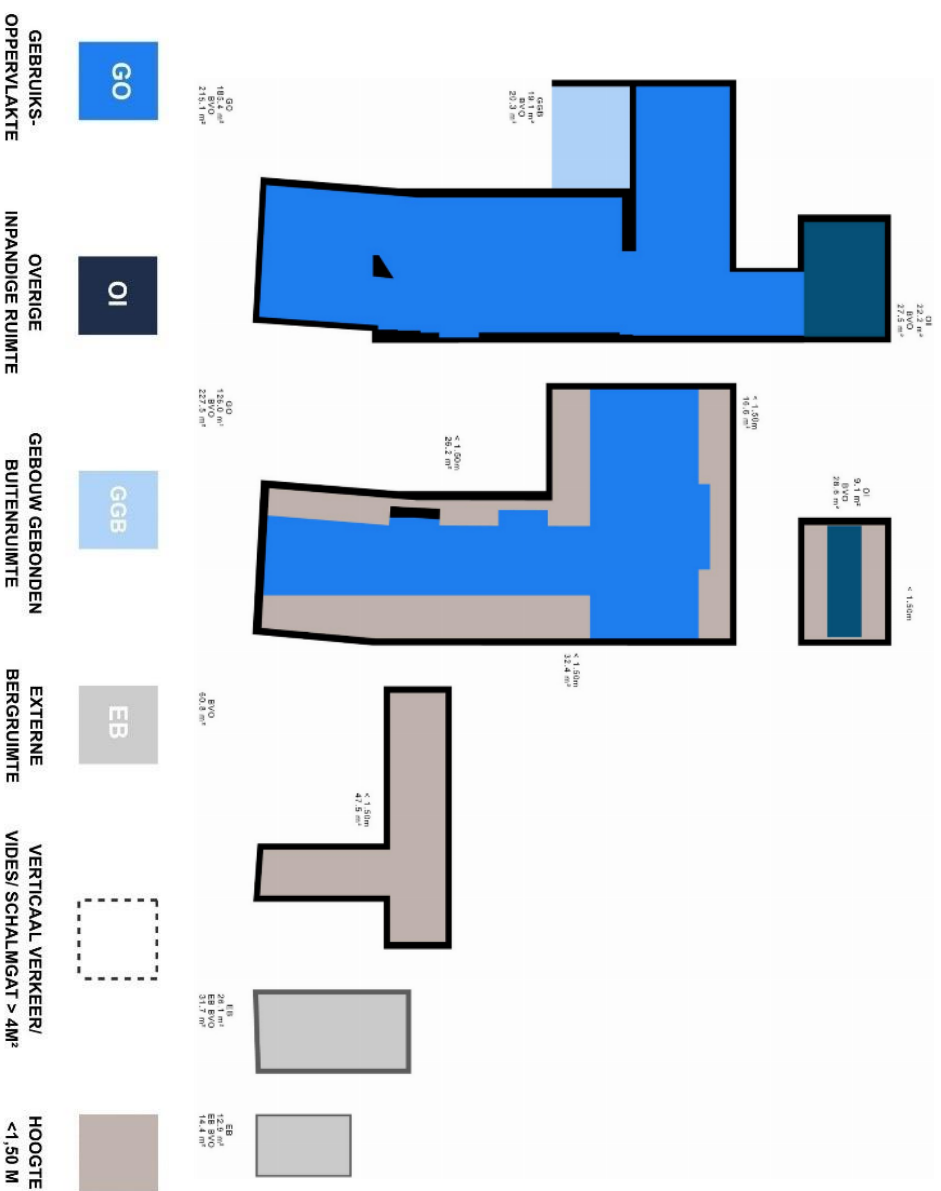
## Voorbehouden & aannames

Bij gebouwen van 200 m<sup>2</sup> en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt). Bij gebouwen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m<sup>2</sup>

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.



Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Nieuweweg 6, 6659 KL, Wamel met datum: 23-09-2025





## **BELANGRIJKE INFORMATIE**

### **Onderzoeksplicht koper**

De verstrekte informatie is beoogt om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u zelf verantwoordelijk bent voor de beoordeling of de eigenschappen aanwezig zijn om te voldoen voor het gebruik dat u beoogt. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige, bijvoorbeeld bouwkundige of aankoopmakelaar, in te schakelen. Indien u besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor uw rekening.

### **Informatie**

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval aansprakelijkheid.

### **Vrijblijvende aanbieding/onderhandeling/biedingen/acceptatie bod**

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat der halve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet een koopovereenkomst tot stand komen. Bij meerdere biedingen betekent het niet automatisch dat het hoogste bod het beste voorstel is of het voorstel zal zijn waarmee verkoper akkoord gaat. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Namens verkoper wordt het recht voorbehouden om uiteindelijk toch op andere voorwaarden een ander verkooptraject aan te gaan dan zoals wellicht aangegeven. Ook bij biedingen per inschrijving kan dit het geval zijn. Een koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als verkoper en koper een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend.

### **Bankgarantie**

Koper dient binnen 5 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

### **Asbestclausule in op te maken koopovereenkomst**

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van mogelijk asbesthoudende materialen. Gezien het bouwjaar van de woning is het echter wel mogelijk dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt in de zaak. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Ouderdomsclausule in op te maken koopovereenkomst**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak oorspronkelijk circa 125 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

### **Notariskeuze**

Indien de koper kiest voor een notaris welke zijn vestigingsplaats op meer dan 30 kilometer reisafstand per auto van het te transporteren object bevindt, zullen de door verkoper eventueel extra te maken kosten (van bijvoorbeeld een volmacht, legalisering van de handtekening) voor rekening van de koper komen.