



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Authentieke
woonboerderij
Puitse Hoek

Leur
Puitsestraat 2-2a

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



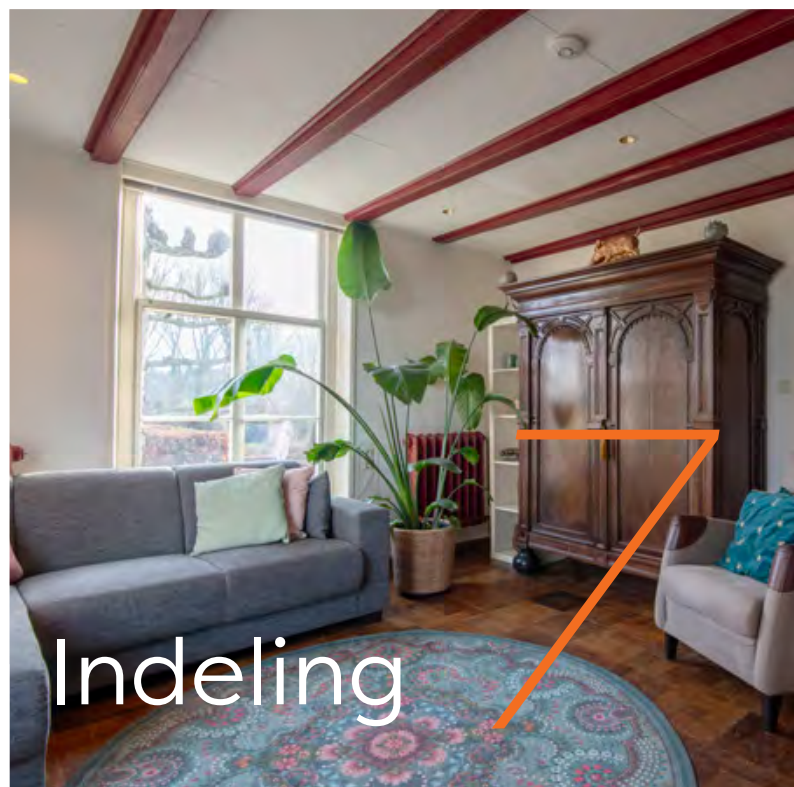
Leur

4



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

37



39
Plattegronden





Leur Puitsestraat 2-2a

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

Authentieke woonboerderij met mogelijkheden voor een B&B, groepsaccommodatie of een bedrijf aan huis

Als een warme deken omhult het rieten dak de gepleisterde krukboerderij met de donkere luiken. De bosrijke omgeving en het uitgestrekte gazon dragen bij aan het pittoreske geheel. Ook binnen ademt elk vertrek van dit rijksmonument van rond 1750, een intieme, warme sfeer. Met de grote renovatie van deze woonboerderij, in de periode 1991 tot 2000, is een uniek pand ontstaan met vele mogelijkheden om wonen en werken te combineren. Momenteel is het geheel in gebruik als groepsaccommodatie met bedrijfswoning.

In het voorhuis is het heerlijk wonen. In de voormalige opkamer is een authentieke living met zicht op de voortuin. In de woonkamer, die in het aangebouwde karnhuisje is gesitueerd, geniet u onder de hoge nok en zichtbare gebinten van de rust en het zicht op de tuin en het naastgelegen akkerland. Onder de walnotenboom bij het karnhuis geniet u van de schaduw. In de deel (de vroegere stal), is de royale open ruimte/living ronduit bijzonder. Deze ruimte is momenteel in gebruik als groepsaccommodatie, maar -na vergunning- ook te gebruiken als extra woon en/of werkruimte. De kenmerken van deze voormalige deel zijn vernuftig in het interieur verwerkt. De zichtbare gebinten- en balkenconstructie en de open houten trap accentueren de riante afmetingen en de hoge nok. Tegelijkertijd zorgt het hout voor een warm, intiem gevoel. De hardstenen 'kinderkopjes' vloer met vloerverwarming geeft cachet en comfort. De ingelegde koperen koeienhoeven herinneren aan de grote renovatie en zorgen voor een speels accent. De halfronde bogen, die de keukenruimte markeren en een doorkijk geven, sluiten prachtig aan bij de halfronde vormen die terugkomen in de ramen en deuren.

Een verwijzing naar de oorspronkelijke functie van de deel, is vernuftig in het interieur verwerkt.

Ook de tuin waar de begroeiing zich, zowel met halfronde vormen als hoeken, onderscheidt van het gazon sluit naadloos aan bij de woonboerderij. Op het terras bij aan de achterzijde zit u heerlijk rustig.

Buitengewoon veel mogelijkheden

De drie delen van het gebouw; voorhuis, karnhuis en deel, bevatten in totaal vijf badkamers, acht slaapkamers. Daarnaast een riante tuin én een royaal bijgebouw, waar een kantoor aan huis, (hobby)werkplaats of stallingsruimte gecreëerd kan worden. De mogelijkheden zijn ongekend; zoals een groepsaccommodatie exploiteren zoals nu het geval is, of een woon-zorg-huis of een heerlijk woonhuis met B&B realiseren. Om deze woning zonder bedrijf te kunnen bewonen, dient de bestemming te worden omgezet. De makelaar kan u hier alles over vertellen.

Landelijk Leur om de hoek van Wijchen

Het landelijke Leur is gelegen in een bosrijke omgeving. Het NS-station van Wijchen bevindt zich op drie kilometer afstand. Wijchen heeft een goed aanbod aan scholen, winkels, horecagelegenheden en een theater. Het hart van Nijmegen ligt op nog geen 15 kilometer en is ook met de trein uitstekend bereikbaar.





Leur

Een landelijk dorp tussen de rivieren

In het Land van Maas en Waal ligt Leur, een dorp met zo'n 135 inwoners. Leur behoort tot de gemeente Wijchen. De plaats Wijchen ligt op enkele kilometers van Leur en telt ruim 36.800 inwoners.

Het dorp kent een rijke geschiedenis vanwege de vroegere ligging aan een netwerk van wegen in alle windrichtingen. In de tiende eeuw heette Leur nog Loere; dit betekent een open plek in het bos. Groot genoeg voor het aartsbisdom van Keulen om er een kerkje te bouwen. Naast de kerk werd een motte gemaakt; een kunstmatige heuvel met een verdedigingswerk. Later diende de motte als vliedberg; een vluchtplek voor bevolking en vee tijdens overstromingen. In de middeleeuwen kregen enkele adellijke grondbezitters steeds meer macht. Ze noemden zich 'heer' waardoor Leur een heerlijkheid werd. Het particuliere landgoed De Heerlijkheid, dat al sinds 1748 in bezit is van dezelfde familie, herinnert hier nog altijd aan.

Voorzieningen en recreatie

Het nabijgelegen Wijchen beschikt over een ruim aanbod aan voorzieningen, van scholen tot winkels, horecagelegenheden,

*Een landschap
vol historie en
prachtige natuur*

theater en een NS-station met vrij parkeren. Het romantische Rijk van Nijmegen waartoe Leur behoort biedt volop recreatiemogelijkheden. In de directe omgeving van Leur is het heerlijk wandelen in het Leurse bos en/of het Hernense bos met heide, een ven en een molen uit 1745. Daarnaast zijn er talrijke fietsroutes door het rivierenlandschap en in Nijmegen bruist het goede leven door de stad.

Goede bereikbaarheid

Het landelijke Leur ligt ten westen van Nijmegen. Via de N326 ligt Nijmegen 13 kilometer verderop. De A50 en de A73 bieden een goede ontsluiting. Steden als Den Bosch en Arnhem liggen op een half uur rijden en uiteraard biedt het station van Wijchen een goede verbinding.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij met B&B/groepsaccommodatie en royaal bijgebouw
Bouwvorm	Bestaand
Bouwjaar	Rond 1750, grote renovatie 1991-2000
Ligging	Landelijk gelegen net buiten het plaatsje Leur. Voor een heerlijke wandeling in de natuur, wandel je de deur uit, en zó het Leurse of Hernense Bos in. Op de fiets ben je met zo'n 3 kilometer in hartje Wijchen. Hier vindt u een NS-station, scholen, supermarkten, winkels, theater, bioscoop en een goed horeca-aanbod.
Bereikbaarheid	Leur ligt ten westen van Nijmegen met goede aansluiting op Rijkswegen A50 en A73. NS-station Wijchen ligt op 3 kilometer afstand vanaf de woning, hier vandaan bent u met 12 minuten op Nijmegen Centraal en met een half uur in Den Bosch of Arnhem.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	403 m ²
- overige inpandige ruimte	23 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	394 m ² (vrijstaand bijgebouw + verdieping)
Inhoud	1.655 m ³
Perceeloppervlakte	3.320 m ²
Aantal kamers	13 kamers, waarvan 8 slaapkamers
Aantal badkamers	5
Aantal verdiepingen	2
Bijzonderheden	Rijksmonument 'De Puitsehoek'
Unique buying reasons (UBR)	• Goed gerenoveerde woonboerderij met mogelijkheid om wonen en werken te combineren. Momenteel in gebruik als groepsaccommodatie, maar ook prima geschikt als royaal woonhuis met B&B, mantelzorgwonen of een beroep aan huis. Let wel! Om deze woning zonder bedrijf te kunnen bewonen, dient de bestemming te worden omgezet. De makelaar kan u hier alles over vertellen. • Het royale bijgebouw kan ingericht worden als kantoor aan huis, als (hobby)werkplaats, als stallingsruimte of een recreatieve bestemming; • Prachtig gelegen in een bosrijke omgeving. Op 3 kilometer afstand van het NS-station en het plaatsje Wijchen met een goed aanbod aan scholen, winkels, horecagelegenheden en een theater. Hartje Nijmegen is slechts op 13 kilometer afstand.



Globale gegevens

Voorhuis

Rechterdeel Parterre; Hal, toilet, woonkeuken, toegang kelder, living (opkamer) en (werk)kamer.
Verdieping; Overloop, twee slaapkamers en badkamer.

Linkerdeel (karnhuis) Parterre; Hal, woonkamer, woonkeuken, badkamer met toilet.
Verdieping; Overloop, slaapkamer en kast .

Een tussendeur verbindt het rechter- en linkerdeel.

Achterhuis (deel)

Parterre; Grote open ruimte, professionele keuken, toiletten en douche, (slaap)kamer en technische ruimte.
Verdieping; Overloop, vier slaapkamers, badkamer, aparte douche, separaat toilet en bergvlkering.

Bijgebouw

Schuur, werkplaats, bergruimte, kantineruimte en bergzolder.

Bestemmingsplan-mogelijkheden /

(Omgevingsplan-mogelijkheden)

Het geheel is thans bestemd als 'recreatie' met de aanduiding van 'groepsaccommodatie', waardoor dag- en verblijfsrecreatie is toegestaan eventueel in combinatie met een bedrijfswoning. Als toegestaan bebouwd oppervlak is 580 m² opgenomen, de ruimte in het voorhuis is thans aangemerkt als bedrijfswoning.

Voor het gebruik als (dubbel)woonhuis met eventueel B&B of beroep-aan-huis, is het noodzakelijk een zgn. wijzigingsplan door te voeren via de gemeente. Momenteel ligt het verzoek bij de gemeente om hierin alvast een principebesluit over te nemen, zodat er meer duidelijkheid gegeven kan worden over de slagingskansen van deze wijzigingsmogelijkheid.





Puitse

hoek



Indeling voorhuis links

Begane grond

Woonkamer

In het aangebouwde, achthoekige karnhuisje is een sfeervolle living gesitueerd. Hier is het heerlijk ontspannen met zicht op de tuin en het naastgelegen akkerland. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort.

Het licht valt prachtig rondom binnen door de openslaande deuren in drie aansluitende hoeken. De zichtbare gebinten komen schitterend uit in de nok van 5 meter hoog. De vorm van de woonruimte laat zien hoe een lastdier in vroegere tijden de boter karnde.

Corridor

De woonkamer staat in verbinding met de keuken door een corridor, hier bevindt zich ook de zijdeur naar buiten.







Badkamer

Met inloopdouche, wastafel en zwevend toilet.



Woonkeuken

De woonkeuken is voorzien van een hoekopstelling en wasmachineaansluiting. Bij de half open trapopgang naar de verdieping is een gezellige eethoek gesitueerd. Enkele treden leiden tot de garderobe-hoek met trapkast en (hoofd) meterkast.

De deels zichtbare stenen muur zorgt voor een stoere, look.



Indeling voorhuis links

Verdieping

Overloop

Met vaste kast.

Slaapkamer

De zichtbare gebinten en de kleine dakkapel geven de slaapkamer een fijne, intieme sfeer. Ook is er een wastafel aanwezig en extra opbergmogelijkheden.



Indeling voorhuis rechts

Begane grond

Hal/Entree

De voordeur geeft toegang tot de hal met toilet en meterkast.

Woonkeuken

In de oude schouw, waar vroeger het kachelfornuis stond, is een keukenblok geplaatst met moderne keukenapparatuur. De combinatie met het balkenplafond en het hoge raam met bovenlicht is een echte eyecatcher. De gezellige, lichte woonkeuken geeft toegang tot de kelder. En de cv-kast bevindt zich naast de schouw, achter oude paneeldeuren.

Bergkast of doorgang

Deze ruimte fungeert als bergkast of doorgang naar het achterhuis (de oude deel).





Woonkamer

Enkele treden leiden naar de woonkamer. Het balkenplafond en de schuiframen met roeden geven deze voormalige opkamer een authentieke sfeer. De living biedt zicht op de met leibomen beplante voortuin en de straat.

Werkkamer

Aansluitend aan de woonkamer is een werkkamer gesitueerd, voorzien van een inloopkast en kast met wastafel.

Indeling voorhuis rechts

Verdieping

Overloop

Met fraai balkenplafond.

Twee slaapkamers

De spanten in het zicht, de hoge nok en het speelse accent van de ramen zorgen voor een fijne sfeer in de slaapkamers. Beide slaapkamers beschikken over een badkamer-en-suite.





Indeling achterhuis (voormalige deel)

Begane grond

Living / open ruimte

Royale open ruimte waar de historie van de woonboerderij magnifiek tot uiting komt. Het verhaal van de voormalige deel is vernuftig in het interieur verwerkt. De hardstenen 'kinderkopjes' vloer met vloerverwarming toont de oude stal-indeling. De kleur van de vloer wijkt iets af (rood) ter hoogte van de vroegere voedergoot. Ook zijn er koperen koeienhoeven in de vloer gelegd, ter ere aan de (werk)lieden van de grote renovatie die in 2000 werd afgerond. De wandschildering toont hoe de stal er vroeger uitzag. De geschilderde dieren stonden voor de renovatie ook werkelijk op deze plek.

De zichtbare gebinten- en balkenconstructie en de open houten trap accentueren de riante afmetingen van de ruimte en de hoge nok. Tegelijkertijd zorgt het hout voor een warm, intiem gevoel. Net als de gashaard.

De achtergevel heeft grote openslaande (stal)deeldeuren. De tuin is ook bereikbaar via de deuren in de zijgevel. De tussendeur vormt de verbinding met het voorhuis.











Keuken

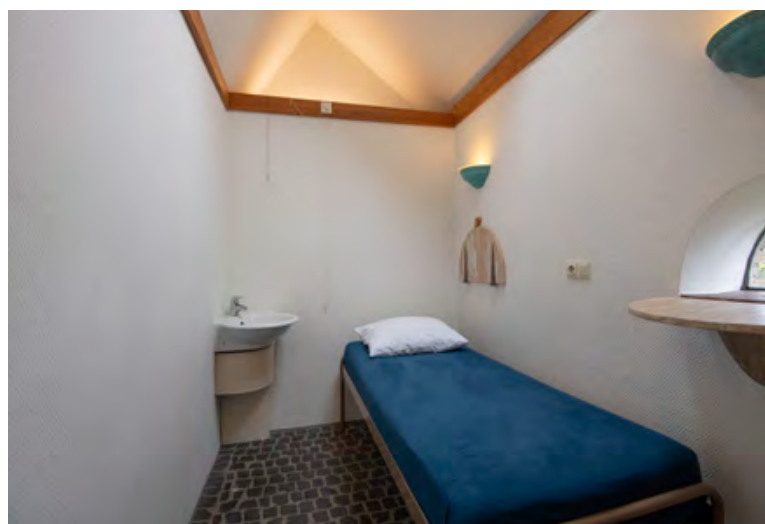
De doorkijk vanuit de keukenruimte naar de living is ronduit bijzonder. Een karakteristieke halfronde boog markeert de hoek waar de keuken is gesitueerd. Er is een bar geplaatst, zodat de sfeer van een woonkeuken ontstaat. De praktische keuken beschikt over moderne apparatuur en over opbergruimte.

Badkamer/toiletgroep

Met douche, wastafelmeubel, urinoir, twee toiletten, een wasmachine- en een droogtrommelaansluiting.

(Slaap)kamer

De kamer is voorzien van een wastafel en twee stalraampjes. De ruimte kan tevens gebruikt worden als werk- of begeleiderskamer indien er sprake is van een woongroep.



Verdieping

Verdieping huidige groepsaccommodatie

Overloop

De brede, grenenhouten trapopgang leidt naar de overloop met vide.

Vier slaapkamers

Alle vier de slaapkamers hebben een Velux-dakraam en een hoge nok. Alle slaapkamers zijn voorzien van een wastafelmeubel en vaste bergkasten.

Twee badkamers

De eerste badkamer heeft een douche. De tweede badkamer is uitgerust met een douchecabine, wastafelmeubel en toilet.

Toilet

Een separaat toilet bevindt zich naast de badkamer.









Buiten

Oprit

Er is ruime parkeergelegenheid voor het bijgebouw bij de groepsaccommodatie. Het voor- en Karnhuis beschikken over eigen parkeerplaatsen.

Tuin van het gehele perceel

De goed onderhouden tuin is ingericht met hagen, paden, borders en een tunnelvormige haag met een zitje. De siertuin aan de voorzijde van de woning is voorzien van een fraai hekwerk en een houten tuinhuisje voor extra bergruimte. Het hoger gelegen terras voor het voorhuis is gemarkeerd met leilindes. Het gazon dat zich in de tuin uitstrekt oogt als een zacht groen tapijt waar de beplanting prachtig bij afsteekt. Het zitje onder de walnotenboom bij het karnhuisje biedt zicht op de tuin en het naastgelegen akkerland.

Poort

Een hoge poort tussen het achterhuis en het bijgebouw sluit de tuin af van de straat.

Terras

Aan de achterzijde van de huidige groepsaccommodatie is een terras met volop privacy, grenzend aan het gazon.

Vrijstaande stenen bijgebouw

Royaal vrijstaand bijgebouw met een begane grond van 259 m² en een bergzolder van 134 m². Het lage deels kent zijn oorsprong in 1750, voor het overige werd het bijgebouw in 1950 herbouwd met gebruik van bouw materiaal uit de sloop van het klooster in Alverna. De grote open ruimte heeft de gebinten in het zicht en een vaste trap leidt naar de bergzolder. Het bijgebouw is aangesloten op aardgas. De openslaande deuren komen uit op de oprit aan de voorzijde. Aan de zijkant is het bijgebouw voorzien van hoge schuifdeuren. Ook is er een aparte, afgescheiden bergruimte. Het bijgebouw is ideaal om te gebruiken als werkplaats, oldtimers- of camperstalling, of als stal voor (hobby)dieren.



















De Puitschen Hoek

Woonboerderij 'De Puitschen Hoek' of 'De Puitse Hoek' dankt haar naam aan de ligging op de hoek van de Puitsestraat. Een 'puit' is een oud Vlaams woord voor een kikker. Vandaar dat een (k)wakende kikker, op de poort op wacht zit.



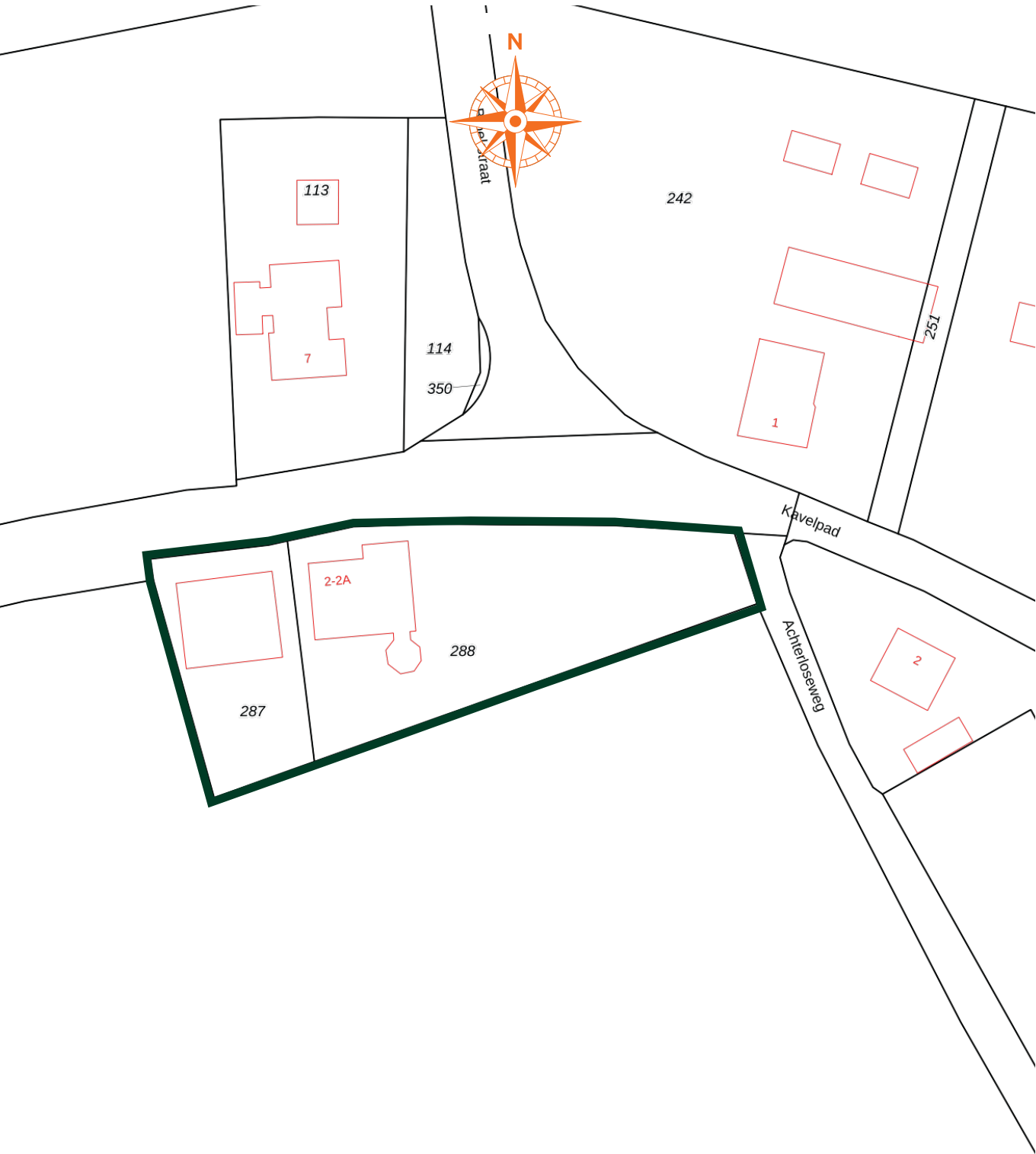
Bouwkundige gegevens

Structuur	De krukboerderij bestaat uit een rechthoekig voorhuis op een huisterp met opkelder, een aangebouwd karnhuis en een dwarsdeel. Het gehele dak is bedekt met een rieten schilddak.
Fundering	De woning is gebouwd 'op staal' (vaste grondslag).
Vloeren	Alle vloeren op de begane grond zijn van beton (geïsoleerd). De verdiepingvloeren van het voorhuis zijn van hout met daarop zwaluwstaartvloeren met kifbeton (restaurantievloer). De verdiepingvloeren in het achterhuis zijn van hout en voorzien van fermacell isolatieplaten (brandwerende restaurantievloer).
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn deels opgetrokken in gemetselde gevels, de buitengevels zijn voorzien van (geïsoleerde) voorzetwanden. Tussen het voor- en achterhuis is een brand- en geluidswerende muur geplaatst.
Kap	De geïsoleerde kap is met riet gedekt (2020 vernieuwd).
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels bezet met Ruysdael-glas (monumentenglas), deels enkel en deels voorzien van voorzetramen. Het voorhuis is voorzien van houten buitenluiken.
Installaties en voorzieningen	Zowel het voorhuis (rechts), het Karnhuis als het achterhuis zijn voorzien van een eigen CV- en elektra-installatie. In het achterhuis geeft een gaskachel extra warmte en sfeer. De begane grondvloer van het achterhuis en de badkamer in het karnhuisje zijn voorzien van vloerverwarming. Het achterhuis is voorzien van een brandmeldinstallatie.
Isolatie	Het huis beschikt over vloer-, gevel- en dakisolatie. Tevens is het huis deels voorzien van voorzetramen en deel van dubbele beglazing (Ruysdael-/monumentenglas).
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is rond 1750 gebouwd en in periode 1991-2000 volledig gerenoveerd, volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. 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.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel.
Bijgebouw	Het vrijstaande bijgebouw kent zijn oorsprong uit 1750, maar is voor het grootste deel herbouwd rond 1950. Gebouwd met gemetselde gevels, houten gebintenconstructie met houten onbeschoten kap, gedekt met pannen. Betonnen begane grond vloer, houten verdiepingvloer. Voorzien van aardgas-aansluiting en krachtstroom.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Bergharen, sectie D, nummers 287 en 288, samen groot 3.320 m².



Plattegronden

Begane grond



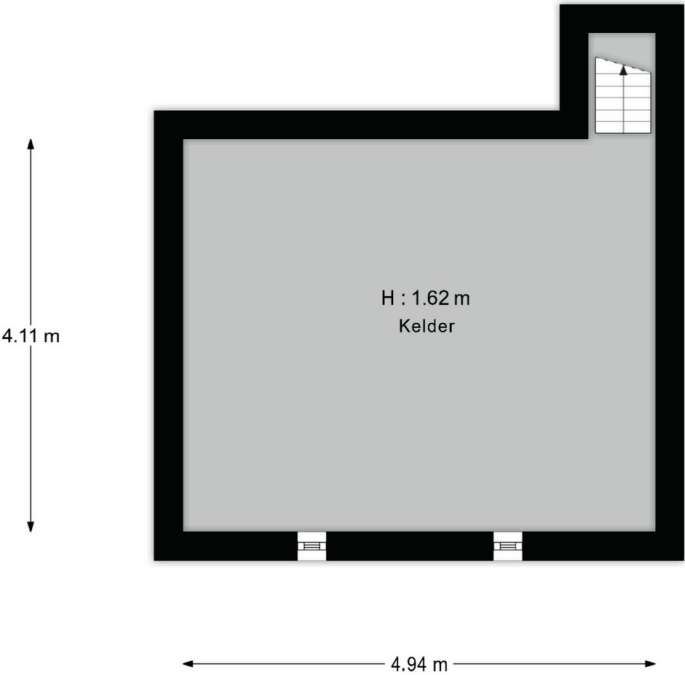
Plattegronden

Eerste verdieping en entresol



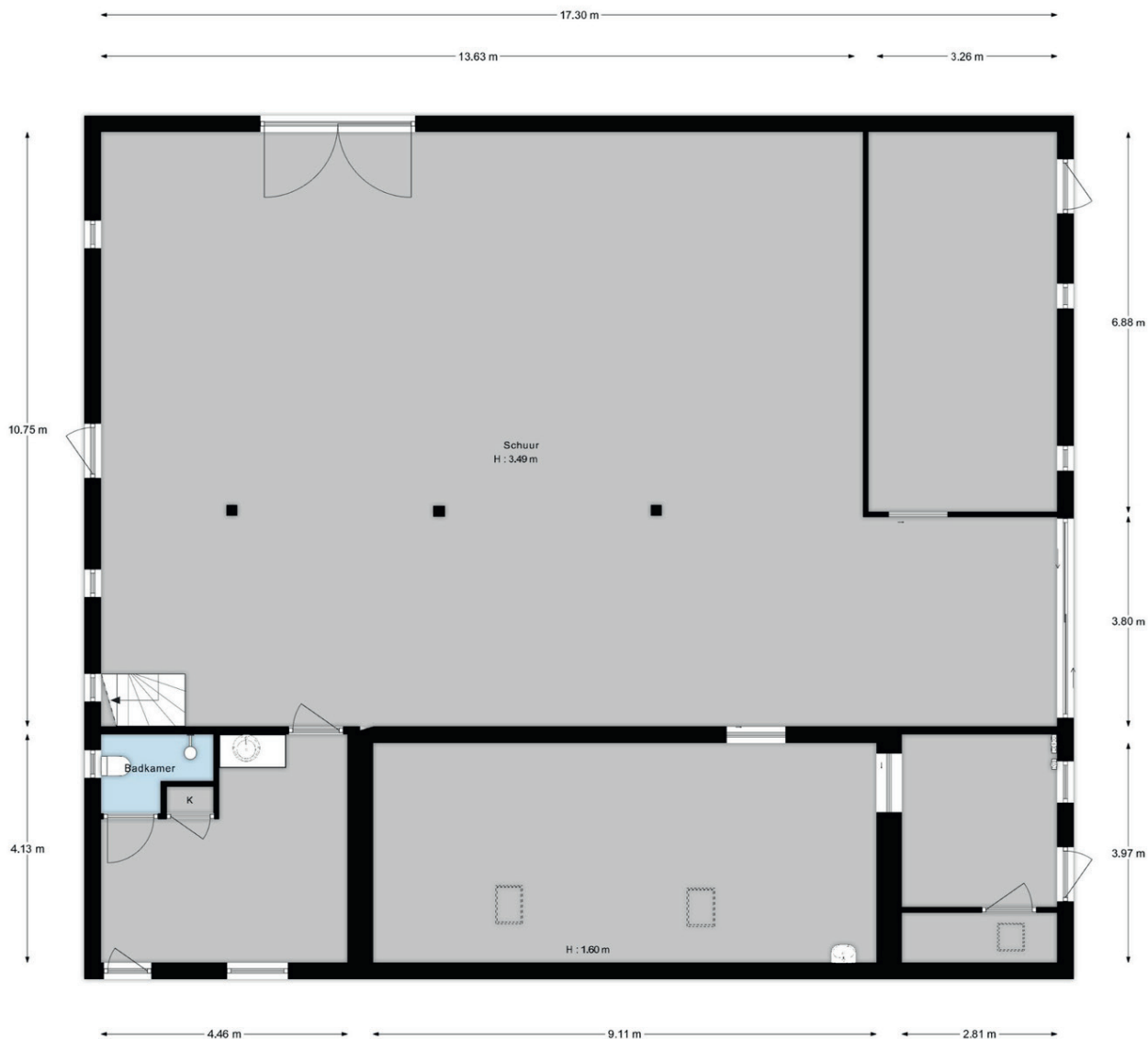
Plattegronden

Kelder



Plattegronden

Bijgebouw begane grond



Plattegronden

Bijgebouw verdieping



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 Wijchen, tel. 088 432 70 00 e-mail info@wijchen.nl, internet wijchen.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



Heerewardenstraat 34A
6624 KK Heerewarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NL001929266B67