



Wonen op een unieke
locatie aan het water!

HEEREWAARDEN
Sluis Sint Andries 1



De Maas en Waal zien vanuit je eigen huis!

Een unieke kans! Deze woning aan de Sluis Sint Andries in Heerewaarden is nu beschikbaar. Op nummer 1 staat een twee-onder-één kapwoning met een schitterend uitzicht op het water. Ooit diende een deel van deze woning als sluiswachtershuisje, nu is dit een multifunctionele bijkeuken, waardoor deze woning een bijzonder stukje historie bevat. Hier woon je in alle rust en kun je genieten van het uitzicht op de passerende boten!

Deze woning combineert authentieke elementen met moderne gemakken en heeft een unieke ligging aan het water. Een ideale plek voor wie op zoek is naar een karakteristiek huis met een bijzondere historie.

Heerewaarden is een dorp met ongeveer 1.365 inwoners in de gemeente Maasdriel. Het dorp ligt tussen de rivieren de Waal en de Maas, die elkaar hier bijna raken. Heerewaarden beschikt over een eigen huisartsenpost, een basisschool en een multifunctioneel dorps huis met diverse sportactiviteiten. Het dorp is een ideale uitvalsbasis voor mooie wandelingen en fietstochten. Ook watersporters kunnen hier uitstekend terecht dankzij de eigen haven en camping.

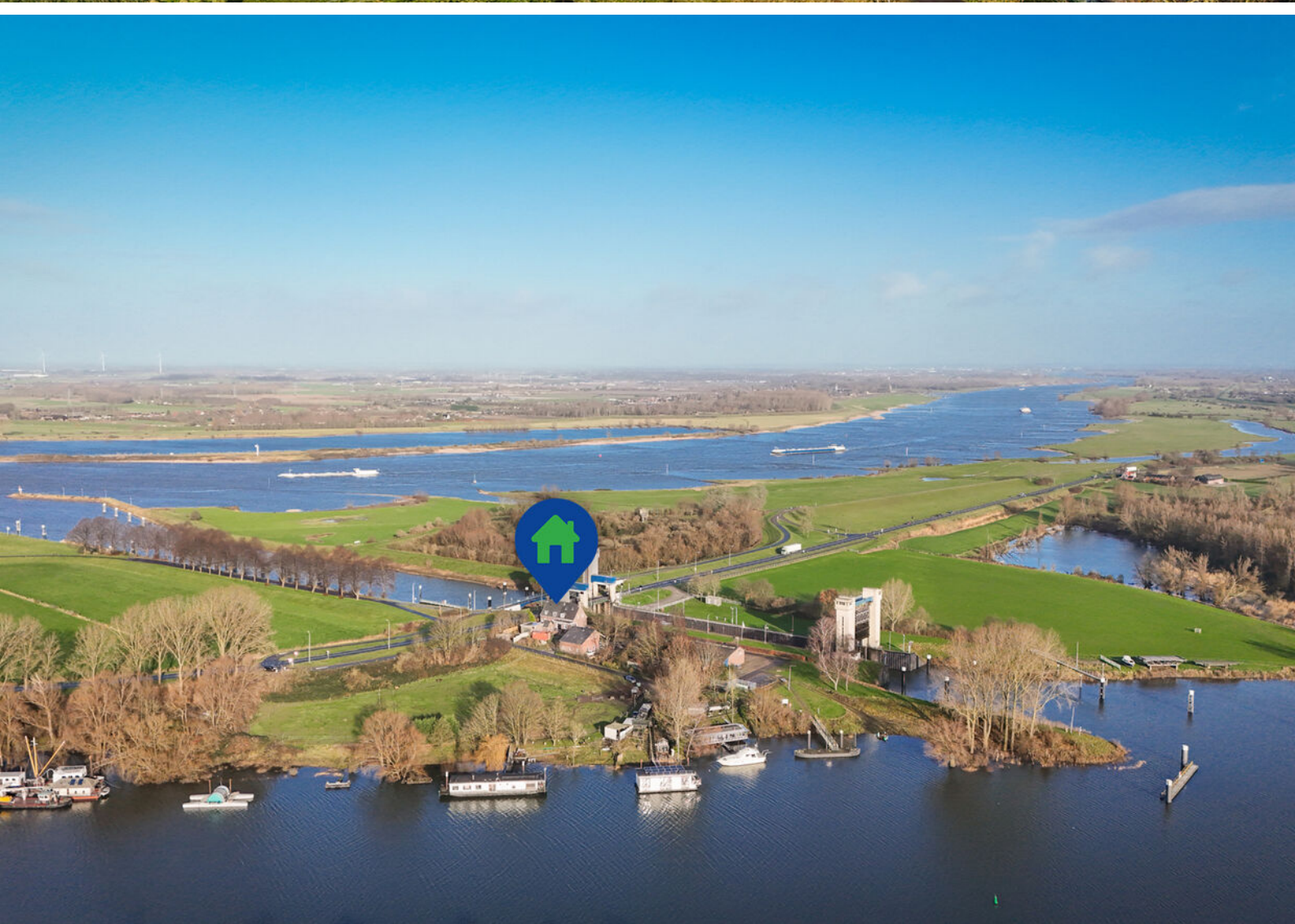
Kenmerken & specificaties



Inhoud woning	443 m ³
Woonoppervlakte	107 m ²
Perceeloppervlakte	397 m ²
Energielabel	E

Steden zoals Zaltbommel, 's-Hertogenbosch en Utrecht zijn binnen 15 tot 30 minuten te bereiken. Kerkdriel is binnen 5 autominuten bereikbaar.

- ✓ unieke woonlocatie met uitzicht op zowel de Maas als de Waal!
- ✓ grote achtertuin op het zuidwesten
- ✓ woning buitenom in 2024 geschilderd
- ✓ gelegen aan vaarwater
- ✓ 3 slaapkamers
- ✓ keuken vernieuwd in 2024
- ✓ royale vrijstaande schuur/ garage aanwezig
- ✓ parkeren op eigen terrein
- ✓ het energielabel is door te isoleren en het plaatsen van zonnepanelen naar energielabel A te krijgen









UNIEKE LOCATIE

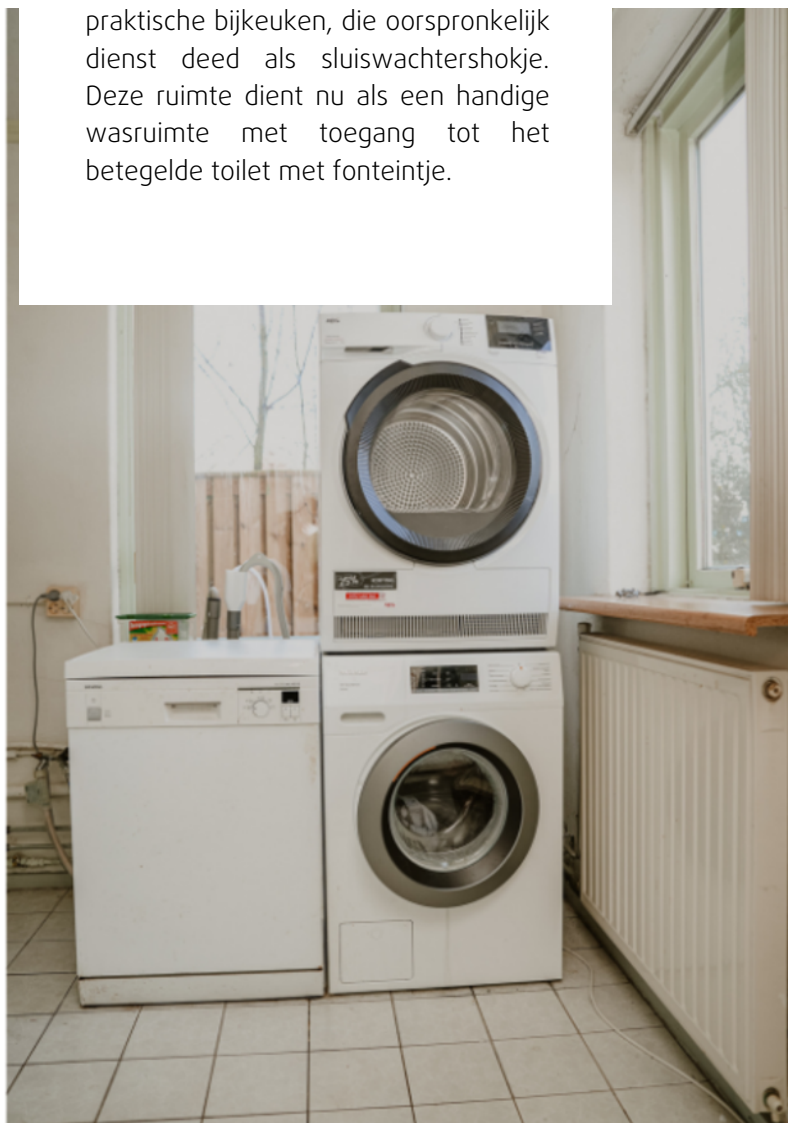
Wie een beetje bekend is in de Bommelerwaard kent deze sluis, een unieke woonlocatie. Deze twee-onder-één-kapwoning is het eerste huis van de straat. Aan de officiële achterkant van het huis is een oprit voor het parkeren van je auto op eigen terrein, wel zo fijn.





ENTREE

Achter de voordeur bevindt zich een lichte entree. Vanuit de entree heb je toegang tot diverse ruimtes in de woning. Aan de voorzijde ligt de praktische bijkeuken, die oorspronkelijk dienst deed als sluiswachtershokje. Deze ruimte dient nu als een handige wasruimte met toegang tot het betegelde toilet met fonteintje.



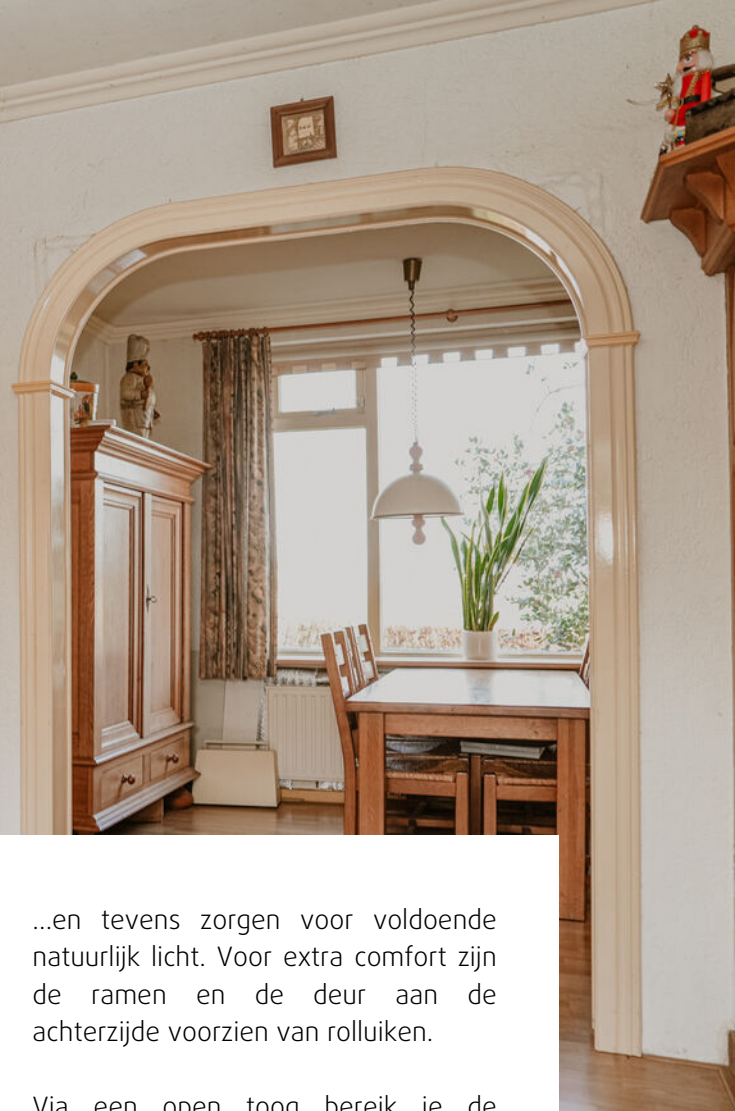




WONEN

De woonkamer, met een oppervlakte van circa 19m², ademt gezelligheid dankzij de traditionele houtkachel. Ideaal om tijdens koude dagen de ruimte mee warm te stoken terwijl je geniet van het knisperende haardvuur. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning, waar grote raampartijen zorgen voor een fijn uitzicht op de achtertuin...





...en tevens zorgen voor voldoende natuurlijk licht. Voor extra comfort zijn de ramen en de deur aan de achterzijde voorzien van rolluiken.

Via een open toeg bereik je de sfeervolle eetkamer. Deze ruimte biedt een schitterend uitzicht op het water aan de voorzijde van de woning, waar je kunt genieten van passerende boten richting de sluis. Twee vaste kasten in de eetkamer bieden opbergruimte.







KEUKEN

De keuken is in 2024 nieuw geplaatst en voldoet aan de wensen van nu. Er is een 4-pits inductiekookplaat met daarboven de afzuigkap, combi-oven, koelkast, wasbak met kraan en veel kastruimte. Tevens is er een handige berging en kelder aanwezig, in de kelder vind je de meterkast die ook in 2023 is vernieuwd net zoals de elektra richting de keuken.









SLAPEN

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers aanwezig, de twee kamers aan de achterzijde van de woning hebben een oppervlakte van ca. 15m² en 11m². De ramen aan de achterkant, zijkant en voorkant zijn voorzien van rolluiken. De derde slaapkamer gelegen aan de voorkant heeft een oppervlakte van ca. 11m², vanuit hier kun je Maas en Waal vanuit huis zien!







BADEN

Via de overloop is er toegang tot een extra berging, de badkamer en de ruime vliering die via een vlizotrap bereik is, hier vindt je de cv-ketel, welke in 2023 nog vernieuwd is.

De badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een douche, toilet, wastafel met spiegel en een zitbad.



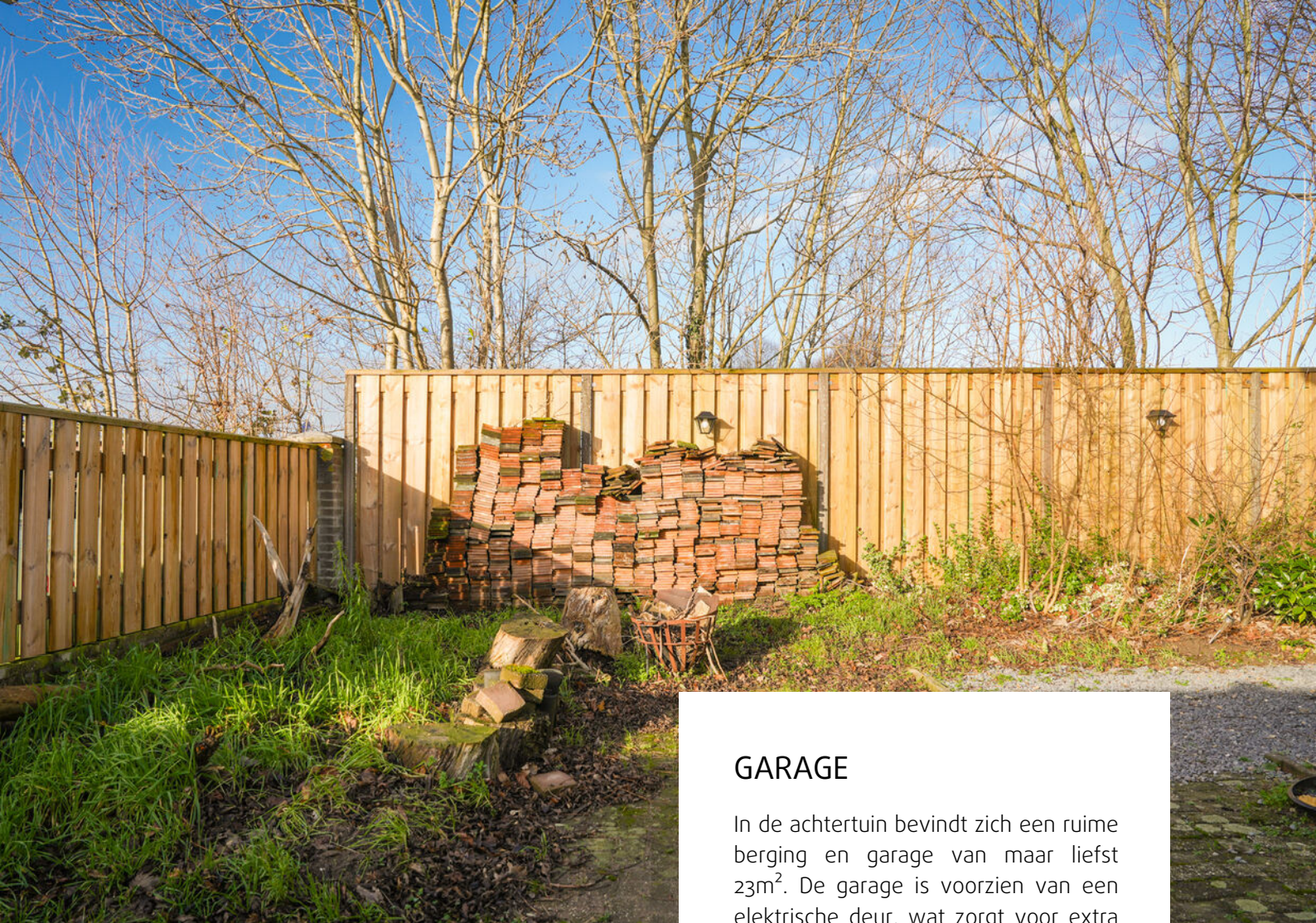




BUITENLEVEN

Ben je een liefhebber van de zon? Dan kun je volop genieten in de royale achtertuin, ideaal gelegen op het zuidwesten. Hier heb je de hele dag door zon, perfect voor ontspanning of tuinieren. Heb je liever een plekje in de schaduw? Geen zorgen! De tuin is voorzien van diverse bomen die zorgen voor natuurlijke schaduwplekken.





GARAGE

In de achtertuin bevindt zich een ruime berging en garage van maar liefst 23m². De garage is voorzien van een elektrische deur, wat zorgt voor extra gemak. Achter in de tuin is een nette aftimmering gemaakt voor de gastank en een praktische plek om de vuilniscontainers uit het zicht te plaatsen.







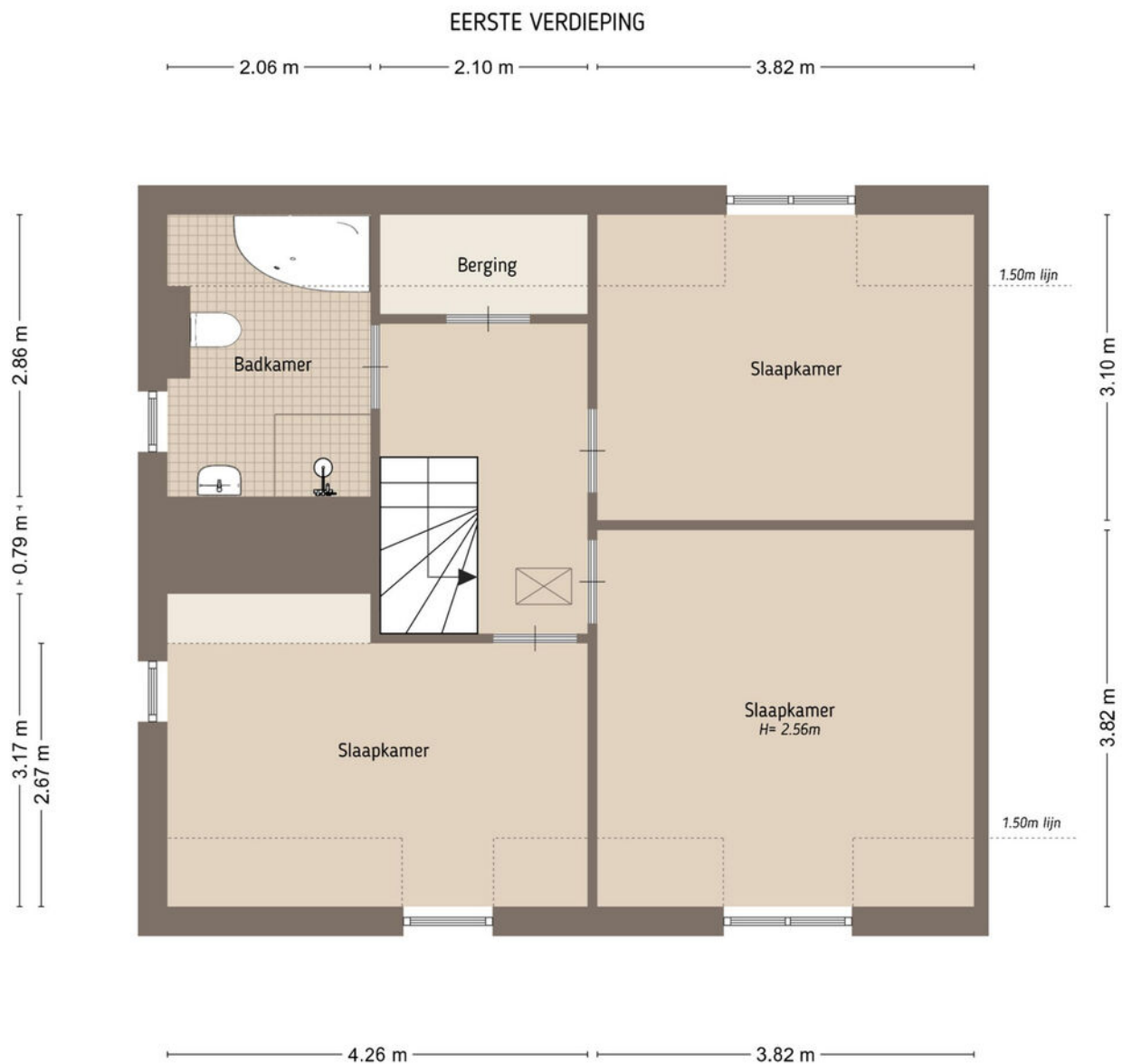


Begane grond



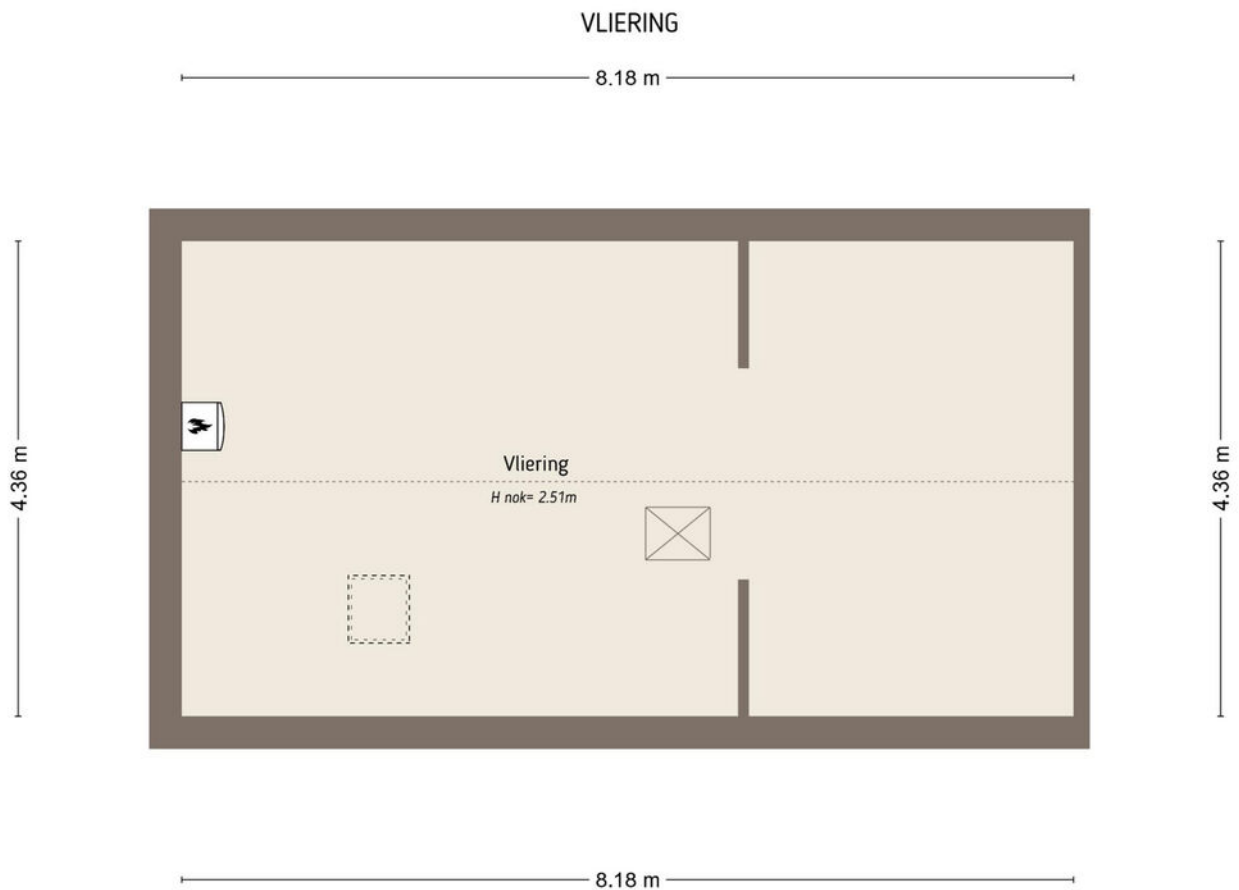
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

1e verdieping



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

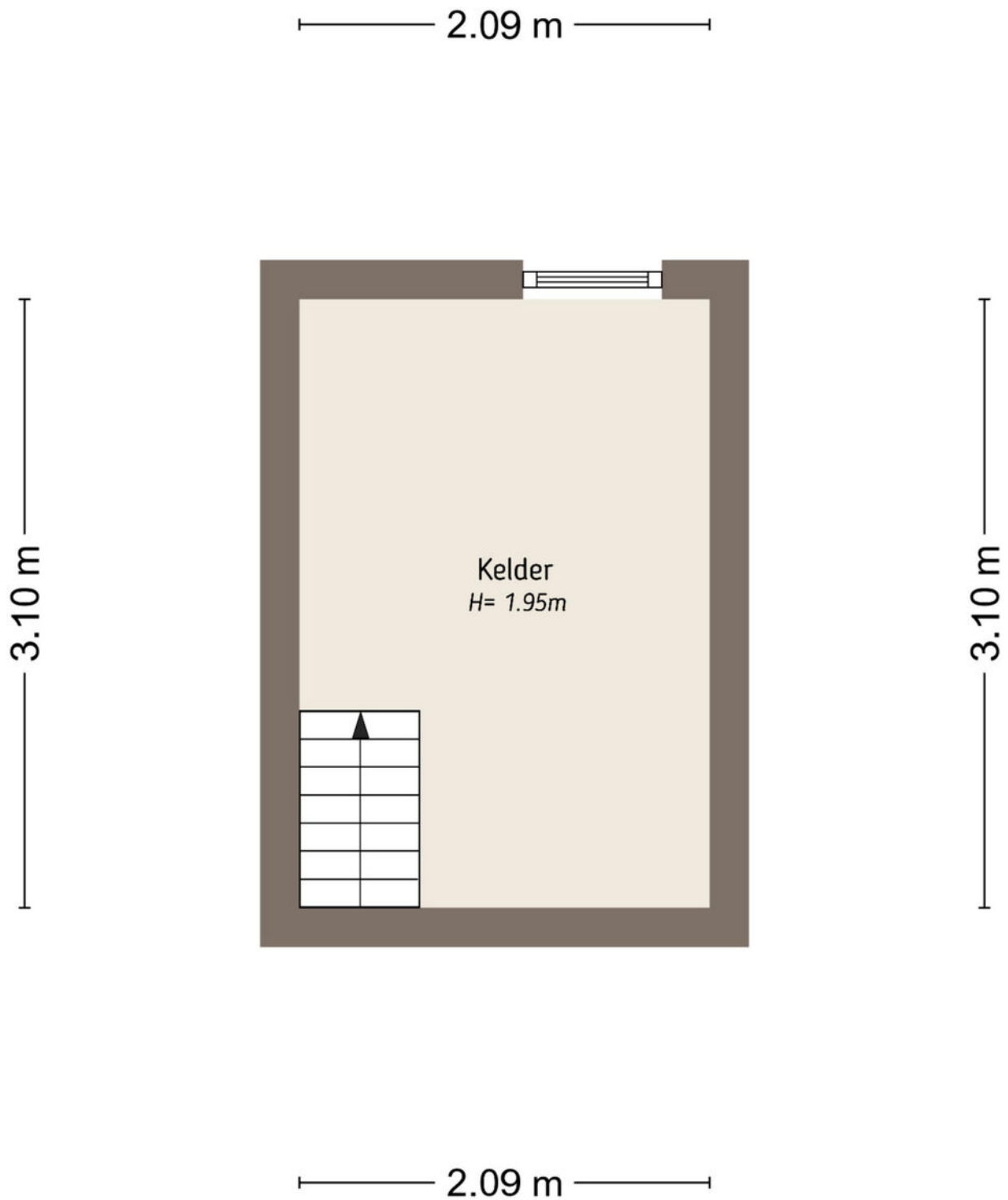
Vliering



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

Kelder

KELDER



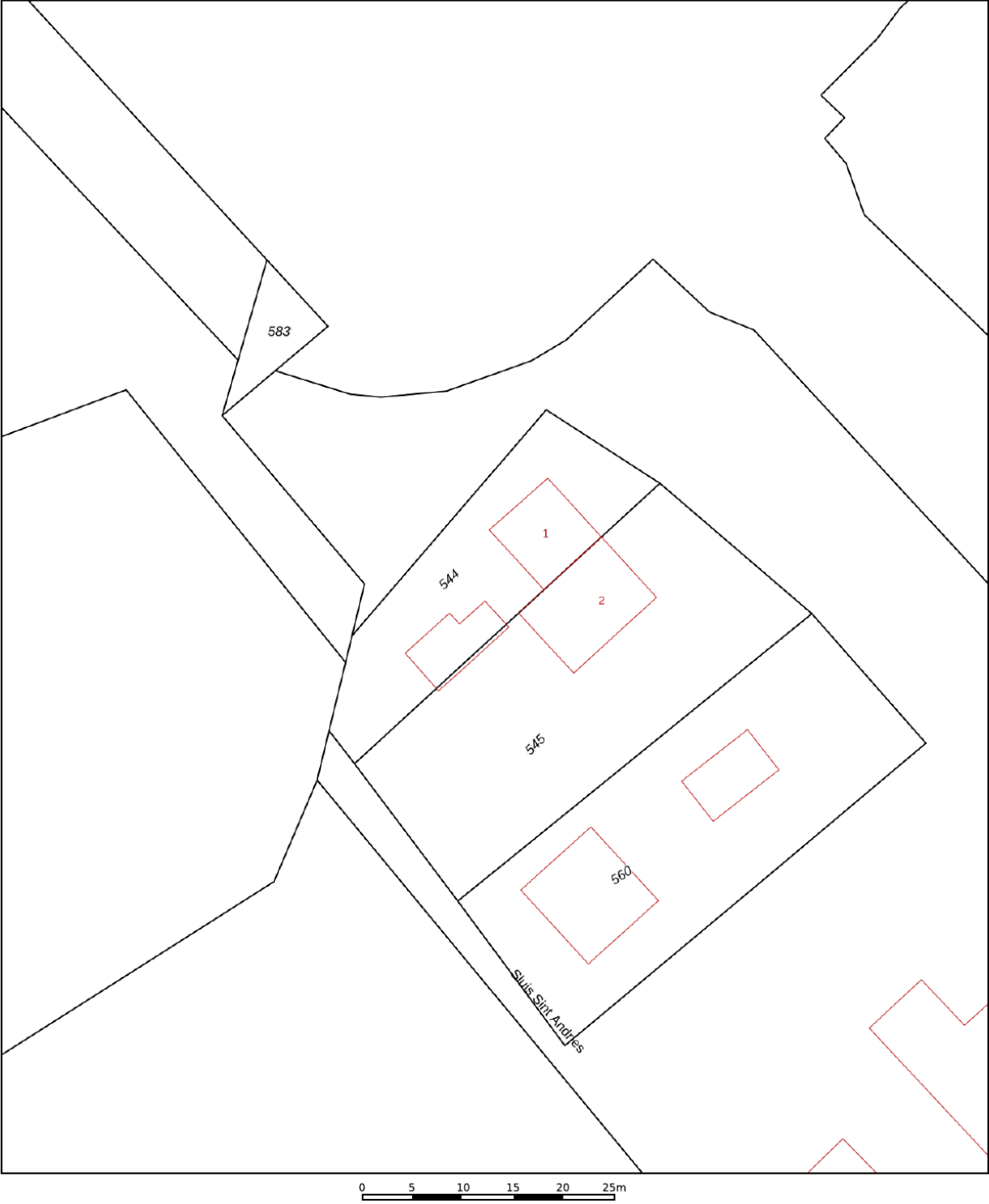
Perceel overzicht



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sluis Sint And. 1



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerewaarden

Sectie D

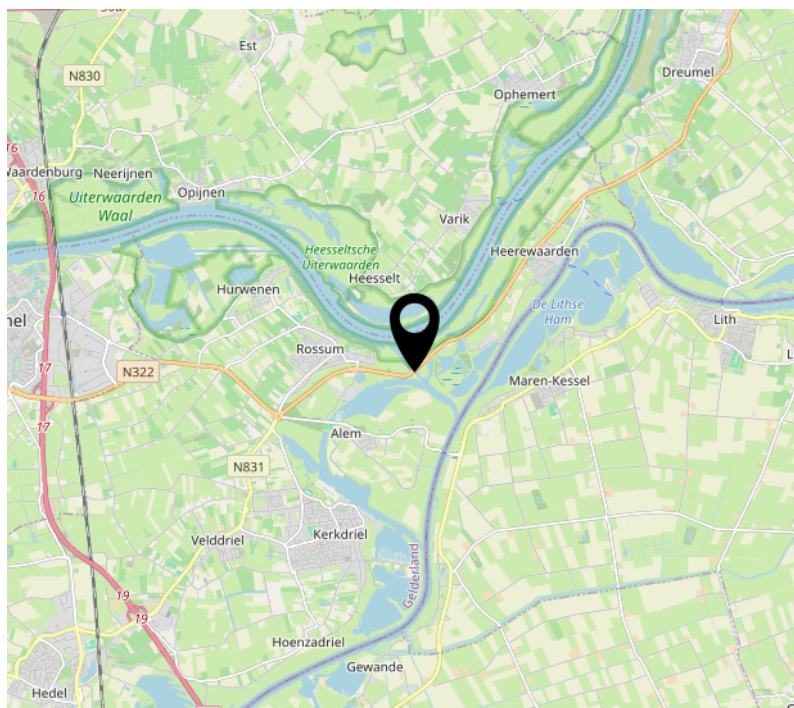
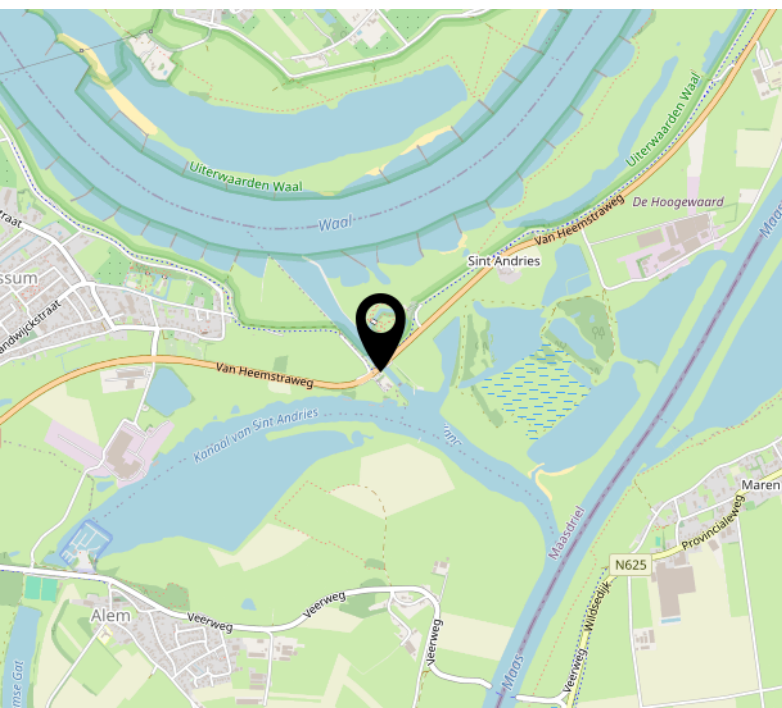
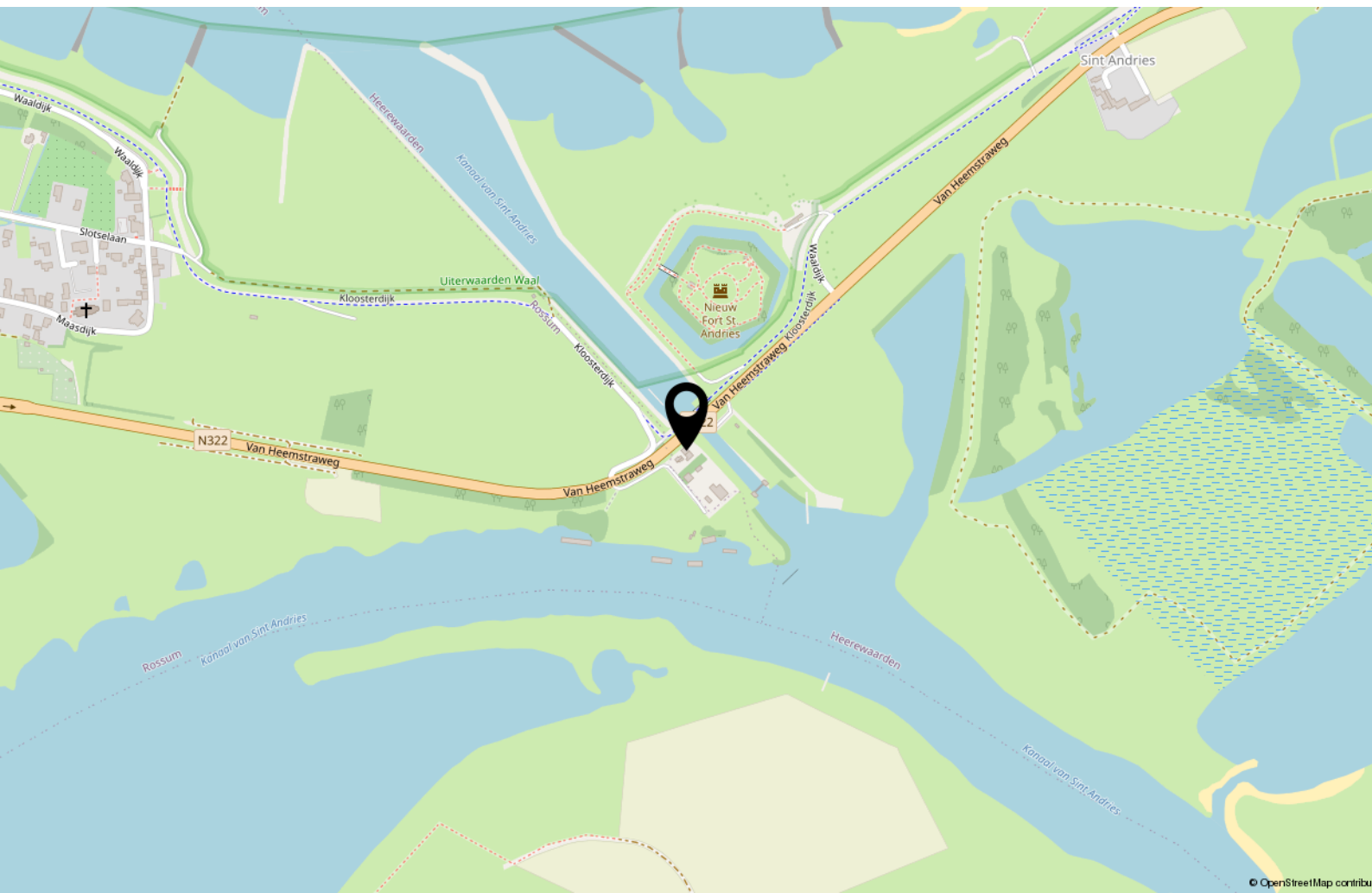
Perceel 544

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart





MAKELAARDIJ ONROERENDE ZAKEN



Interesse?



Kerkstraat 22
5331 CE Kerkdriel

(0418) 63 53 53

info@havermansmakelaardij.nl
www.havermansmakelaardij.nl

WIJ KENNEN DE LOKALE HUIZENMARKT VAN HAVER(MANS) TOT GORT!