



Kerkdriel, Elzenstraat 1

Is het je ook weleens opgevallen dat op nummer 1 vaak de mooiste woning van de straat staat? Dat geldt zeker hier! Deze statige vrijstaande woning met garage mag met recht een blikvanger genoemd worden. En het zijn niet alleen de looks die indruk maken: de ligging is fantastisch, de kavel royaal (510m²) en de woonoppervlakte met 194m² bijzonder ruim. De woning staat in de geliefde bomenbuurt van Kerkdriel, een groene en rustige omgeving waar het heerlijk wonen is. Zowel binnen als buiten merk je meteen hoe goed deze woning door de jaren heen is onderhouden – een huis dat de tand des tijds glansrijk heeft doorstaan.

Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan zijn? Bekijk de foto's en de film en kom vooral zelf ervaren wat deze woning zo bijzonder maakt.



Vraagprijs € 725.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg



Kerkdriel, Elzenstraat 1

Objectgegevens

Adres:	Elzenstraat 1, 5331 GH, Kerkdriel
Kadastraal bekend:	Maasdriel, sectie N, nummer 2182
Perceeloppervlakte:	510m ²
Inhoud woonhuis:	770m ³
Woonoppervlakte:	194m ²
Overig inpandige ruimte:	36m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	9m ²
Externe bergruimte:	7m ²
Bouwjaar:	1990

Afwerking en onderhoud:

- De combiketel heeft in 2024 zijn laatste onderhoud gekregen;
- In 2021 is het buitenschilderwerk uitgevoerd;
- De badkamer is in 2018 geheel gerenoveerd net zoals het separate toilet;
- De woning verkeert in een goede staat van onderhoud, zowel aan de binnen- als buitenzijde.

Isolatie:

- Geheel voorzien van isolatieglas;
- Gevelisolatie;
- Vloerisolatie;
- Dakisolatie.

Installaties:

- Nefit Trendline HR combiketel (bouwjaar 2019);
- De elektrische installatie beschikt over 16 groepen , 2 krachtstroomgroepen en 4 aardlekschakelaars;
- Slimme meters;
- Glasvezelaansluiting;
- Elektrische vloerverwarming (badkamer en toiletruimte 1^e verdieping);
- Vloerverwarming (gehele begane grond);
- Mechanische ventilatie;
- Inventum 10 liter close in boiler;
- Waterontharder;
- 2x Airconditioning split-unit McQuay (tweede verdieping);
- 30 zonnepanelen (14 x 295Wp AUO BenQ-Sunvivo en 16 x 365Wp REC Twinpeak) (bouwjaar 2018 en 2023).

Energie label:

De woning heeft energielabel B (geldig tot 15-06-2027).

Zonnepanelen:

In 2024 hebben de zonnepanelen 10.000 kwh opgewekt. Er is nog 3 en 7 jaar garantie aanwezig op de installaties.



Indeling van de woning

Begane grond:

Na een korte wandeling door de groene en rustige omgeving kom je aan bij de voordeur van deze verrassend ruime woning. Binnen wacht een prettige ontvangst: een royale hal die direct toegang biedt tot de garderobenis, de meterkast en een moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Via de hardhouten trap kun je naar de verdieping.



Vanuit de hal stap je door naar de lichte woonkamer van maar liefst 37m². Dankzij de vloerverwarming onder de lichte tegelvloer is het hier het hele jaar comfortabel warm. De schuifpui in de achtergevel zorgt voor een fijne verbinding met de tuin en laat veel daglicht binnenstromen – een heerlijke plek om te ontspannen!





Kerkdriel, Elzenstraat 1

Aan de achterzijde ligt de ruime keuken (17m²) met zicht op de tuin. De royale keukenunit in hoekopstelling is voorzien van alle gemakken: een keramische kookplaat, vlakscherm afzuiger, combimagnetron, vaatwasser en koelkast. En alsof dat nog niet genoeg is, heb je via de keuken ook toegang tot de kelder – ideaal als extra koele voorraadruimte, maar ook de plek waar de waterontharder en de pomp van de vloerverwarming zijn geïnstalleerd.





Aansluitend vind je de praktische bijkeuken met uitstortgootsteen en aansluitpunten voor de wasapparatuur. Via deze bijkeuken kun je binnendoor naar de garage van maar liefst 29m². Voorzien van dubbele deuren aan de voorzijde, een loopdeur naar de tuin aan de achterzijde en extra bergruimte op de bergzolder (bereikbaar met een vlizotrap). Een multifunctionele ruimte die meer is dan alleen een garage!



Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping word je verrast door de ruimte: vier slaapkamers (8m², 8m², 8m² en 15m²), een werkkamer (7m²), een moderne badkamer én een separaat toilet. Handig is ook de vaste kast op de overloop. De grootste slaapkamer beschikt over een eigen vaste kast en één van de slaapkamers heeft toegang tot het balkon van 9m².









De badkamer is in 2018 vernieuwd en vergroot en straalt direct luxe uit. Met vloerverwarming, een royale inloopdouche met glazen wand en een dubbel wastafelmeubel is dit de perfecte plek om je dag ontspannen te beginnen of te eindigen. Extra pluspunt: de badkamer grenst direct aan de grootste slaapkamer.





Tweede verdieping:

En de ruimte houdt hier niet op! De tweede verdieping biedt nog eens twee volwaardige slaapkamers, veel kastruimte in de schuine kap en een stookruimte met de combiketel. Een ideale verdieping voor grotere gezinnen of om logees een fijn plekje te geven.





Rondom de woning:

De woning wordt omringd door een royale, groene tuin met een zonnige ligging op het zuidoosten. Hier vind je twee fijne terrassen om in de zon of schaduw te genieten. Achter in de tuin staat een houten tuinhuis, perfect voor al je tuinspullen. En dankzij de brede achterom naast de woning is de tuin ook nog eens makkelijk bereikbaar.

Voor de garage ligt een ruime oprit waardoor parkeren met twee auto's op eigen terrein geen probleem is.







Kerkdriel, Elzenstraat 1

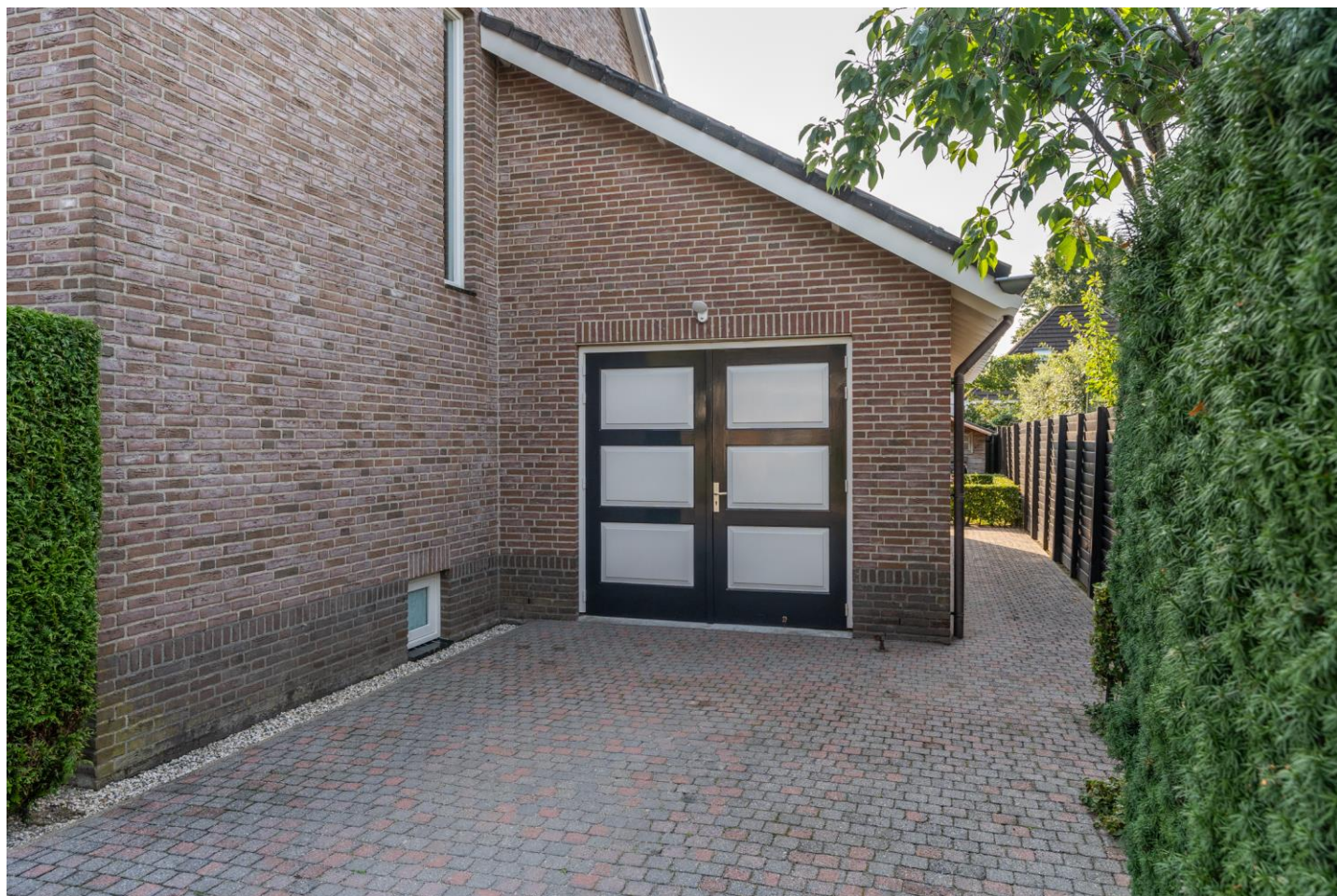


Kerkdriel, Elzenstraat 1



Straatbeeld:

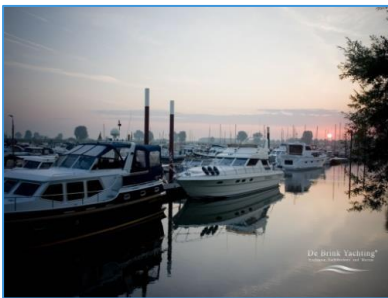




De plaats Kerkdriel

Kerkdriel is de grootste kern binnen de gemeente Maasdriel. Ook is het de meest complete kern. Zo heeft Kerkdriel onder andere een uitgebreid winkelbestand, veel horecagegelegenheden, recreatiegebied, apotheek en een 9 holes tellende golfbaan. Het dorp telt circa 8300 inwoners.

In de kern van het dorp ligt het karakteristiek Mgr. Zwijsenplein waar elke vrijdag een markt gehouden wordt. Tevens treft u hier diverse winkels en horecagegelegenheden. Door de ligging in het rivierengebied biedt Kerkdriel uitgebreide mogelijkheden voor fietsen, wandelen en vissen en in de zomerdag kunt u zwemmen in recreatiegebied "De Zandmeren". Als watersporter komt u niets te kort, er zijn diverse jachthavens en een zeil- en surfschool. Via de A2 en A15 zijn steden als Zaltbommel, 's-Hertogenbosch, Utrecht en Nijmegen uitstekend bereikbaar. Kerkdriel is een fijn dorp om te wonen, vraag het gerust aan een inwoner!



Jachthaven



Mgr. Zwijsenplein



Oude gemeentehuis

Meer informatie of een bezichtiging?

Kievit Makelaardij
Baronieweg 6^e, 5321 JW Hedel
telefoon 073-26 000 33
www.kievitmakelaardij.com
info@kievitmakelaardij.com

Deze brochure is door Kievit Makelaardij met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.



Enkele begrippen uitgelegd

Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Optie:

Een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde om tijdens een afgesproken periode geen koop te sluiten met andere gegadigden. Dit geeft u de tijd om te beslissen of u een bod uitbrengt of om meer duidelijkheid te krijgen in uw financiële situatie. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Bod:

Een bedrag dat door een gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, roerende zaken en de aanvaardingsdatum.

Ontbindende voorwaarden:

Dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een van deze voorwaarden kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig rapport of bodemonderzoek.

Kosten koper:

Onder de kosten koper verstaan we de kosten voor:

- Overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster.
 - 0%, 2% of 10,4% overdrachtsbelasting (vraag na welk tarief van toepassing is). Er kan een vrijstelling (0%) van toepassing zijn indien beide kopers jonger dan 35 jaar zijn en de koopsom lager ligt dan € 525.000,-
 - Het passeren van de "akte van levering" c.q. de leveringsakte bij de notaris.
- Indien u een hypothecaire financiering nodig heeft, zal de woning getaxeeerd moeten worden, deze taxatiekosten komen ook voor rekening van de koper.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken: dit zijn de koopsom, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken. Een overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat aan de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Bankgarantie:

Een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze verklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de koopakte, zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is (dit is 10% van de koopsom). *Er wordt standaard een bankgarantie of een waarborgsom opgenomen in de koopakte. Er wordt dan van u verlangd dat u deze bankgarantie of waarborgsom, binnen de daarvoor vastgestelde termijn, deponeert bij de notaris.*

Waarborgsom:

Een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is (dit is 10% van de koopsom).

Reactie:

De verkoper en ons kantoor waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u heeft bezichtigd of waarvan u de verkoopbrochure heeft ontvangen aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Inhoudsbegrippen:

Overige inpandige ruimte:

Dit is de oppervlakte binnen de woning (hoogte tot het plafond minimaal 1,5m) welke niet als "Gebruiksoppervlakte wonen" mag worden gerekend.

Gebouwgebonden buitenruimte:

Dit begrip gaat over de oppervlakte van buitenruimten, zoals (dak-)terrassen en balkons, die constructief aan het gebouw gebonden zijn, aangebouwde garages bijvoorbeeld.

Externe bergruimte:

Deze term gaat over de oppervlakte van ruimten (zonder woonfunctie) die geen gedeelde muur hebben met het hoofdgebouw en alleen buitenom bereikbaar zijn. Losse garages, bergingen etc.



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Elzenstraat 1, 5331 GH Kerkdriel

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Losse kasten	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Vitrages	☐	☐	☒	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Lamellen	☐	☐	☒	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☒	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– Spiegel slaapkamer 2	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilettrolhouder	☐	☐	☒	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☒	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☒	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
- Parasol met voet en hoef:	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Horren slaapkamer 1	☒	☐	☐	☐
- Hor schuifpui kamer	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
--	------------------	-------------	---------------------------	--------

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
2 x 220 liter regenton	☐	☐	☒	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting met bewegingsmelder voorzijde garage	☐	☐	☒	☐

Bebouwing

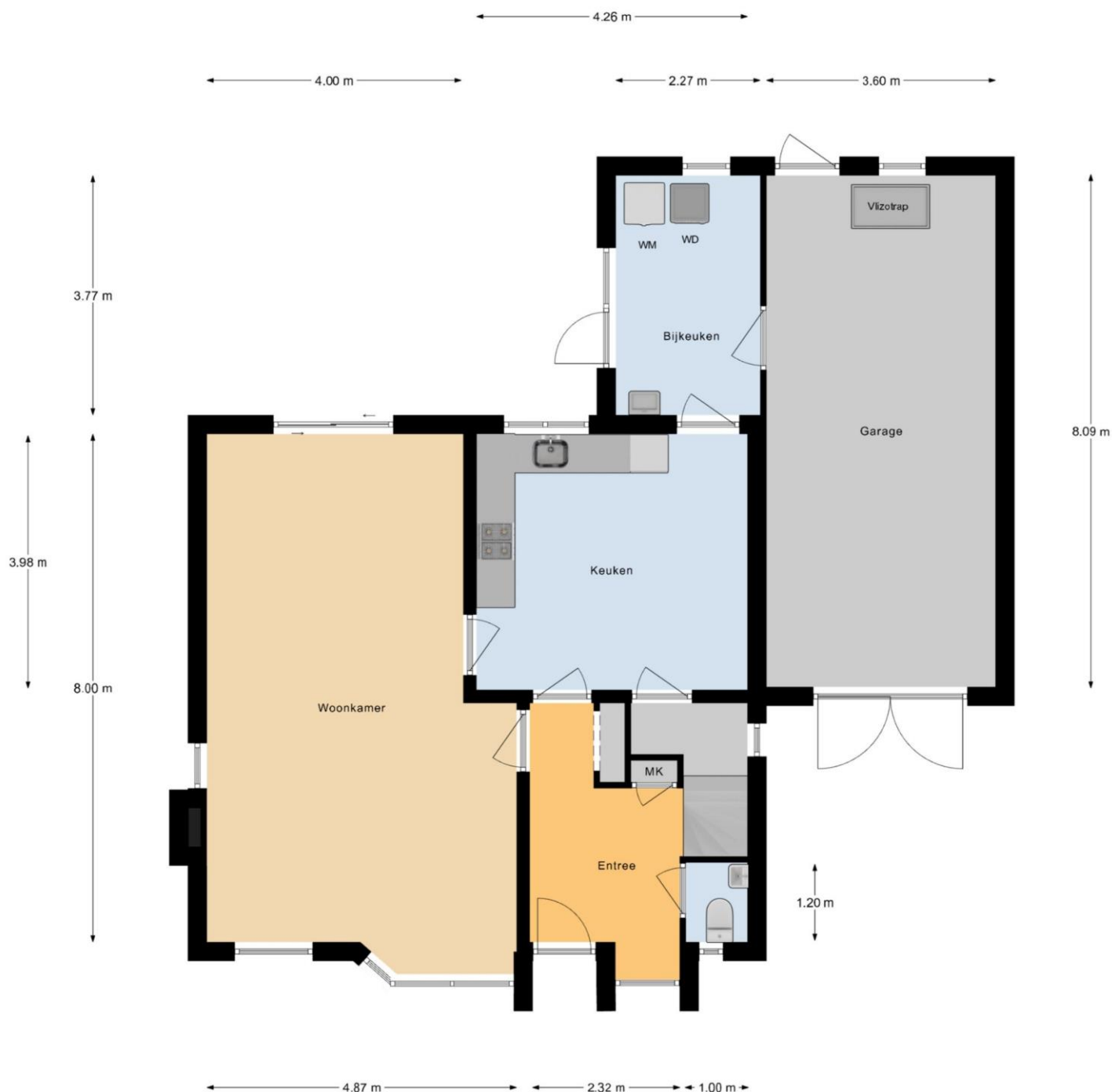
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tafel 100x220 cm en 6 stoelen	☐	☐	☒	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Waterontharder kelderkast	☐	☐	☒	☐
- beregeningspomp voor waterpuls	☐	☐	☒	☐



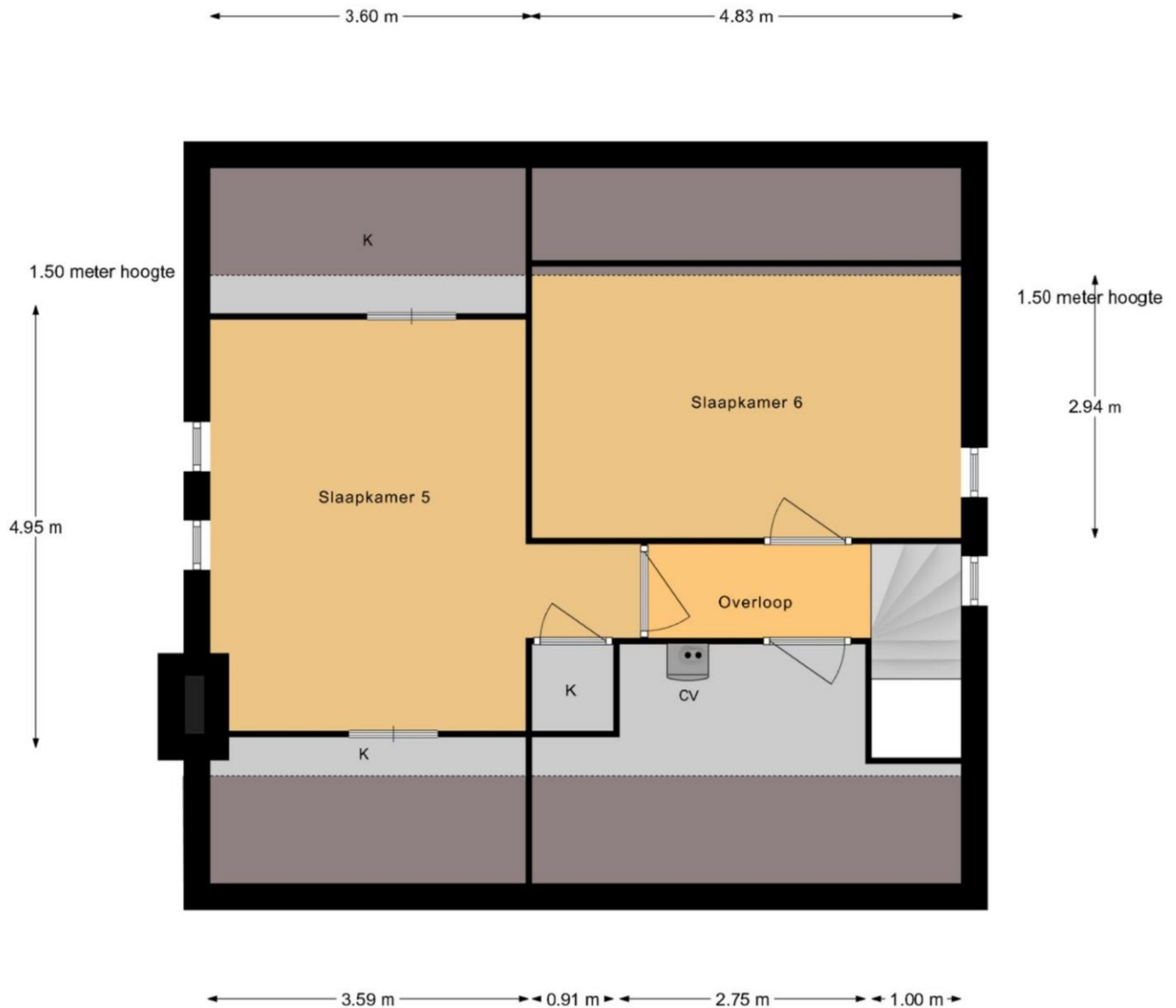
Plattegrond begane grond



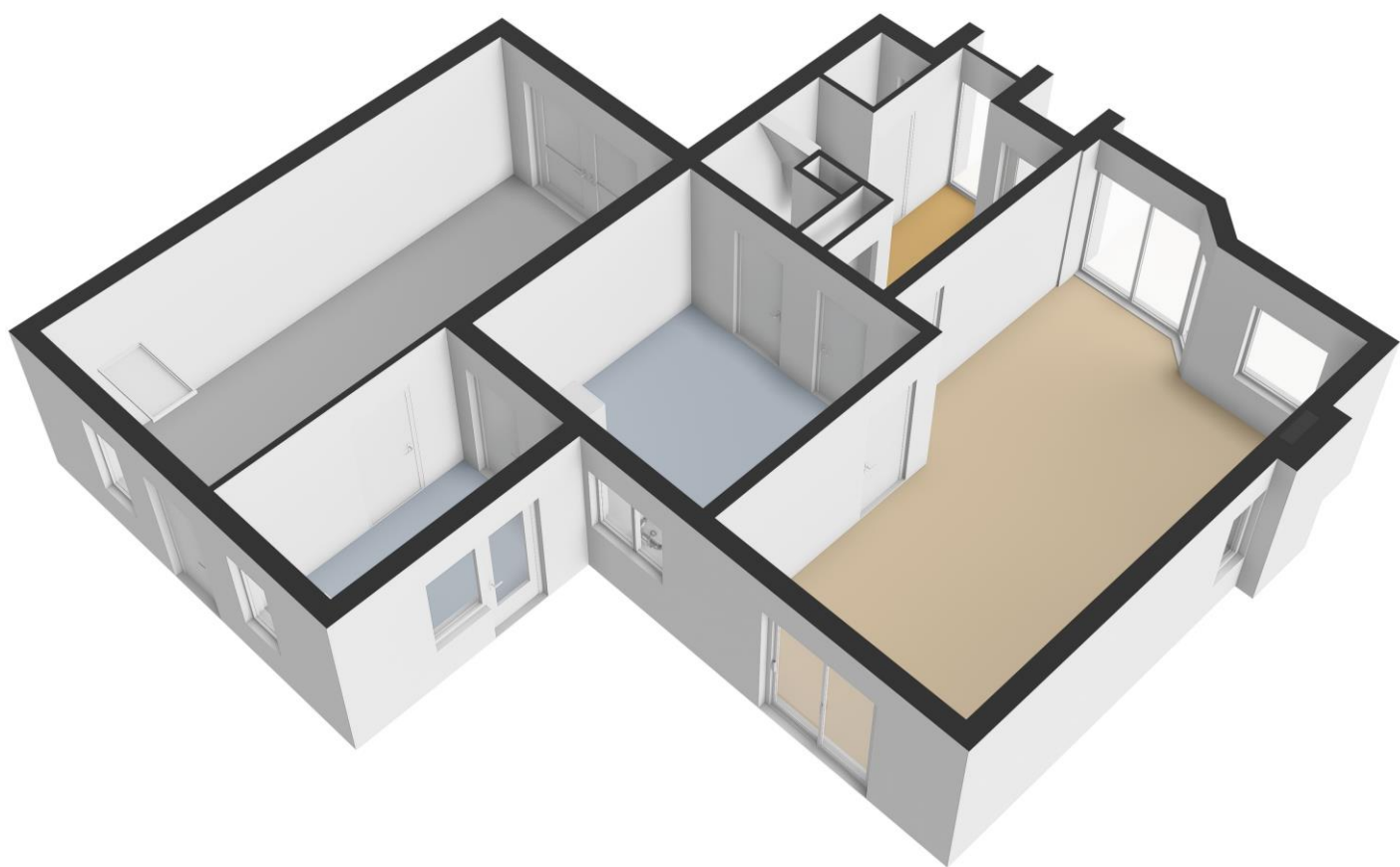
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



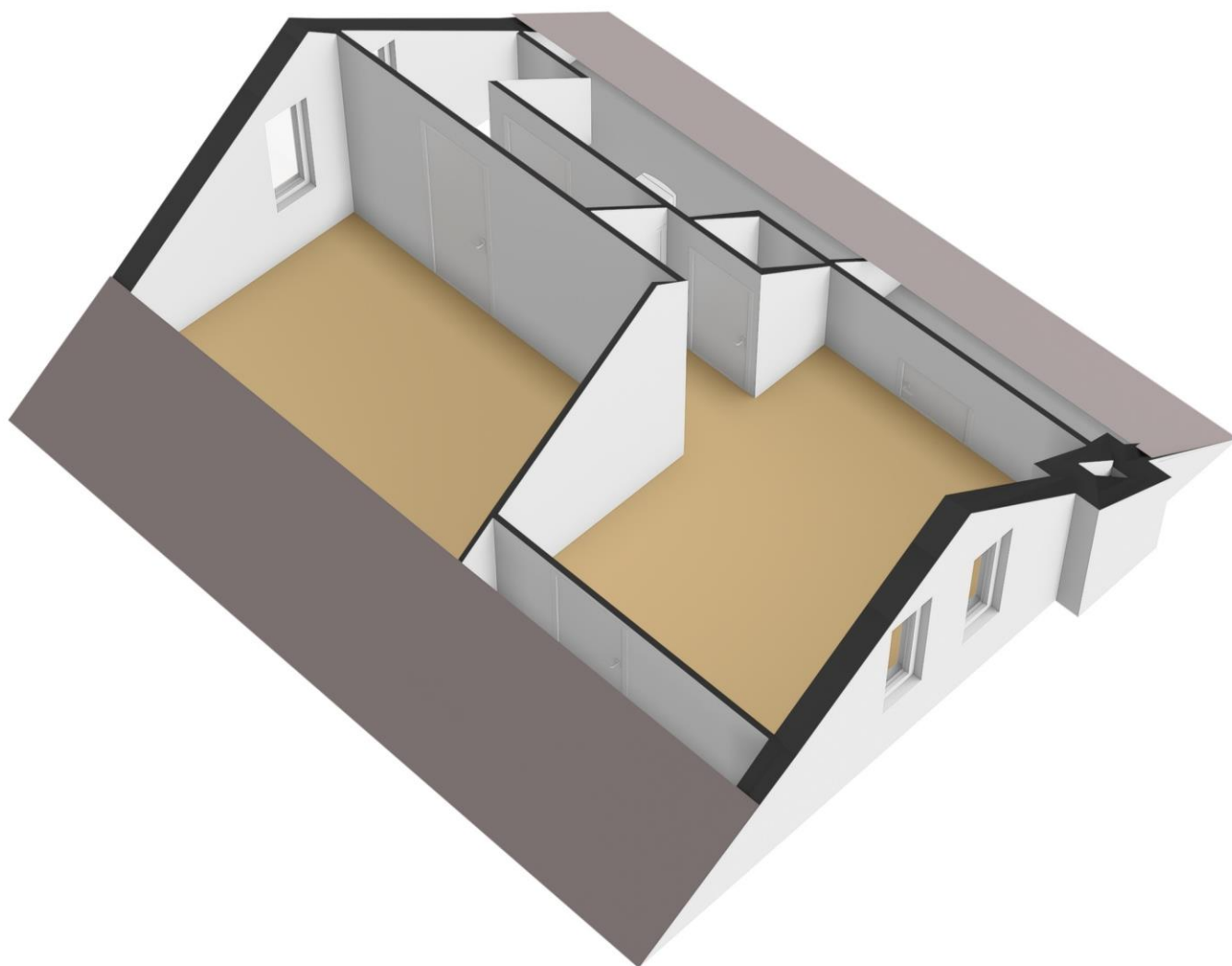
Plattegrond begane grond 3D



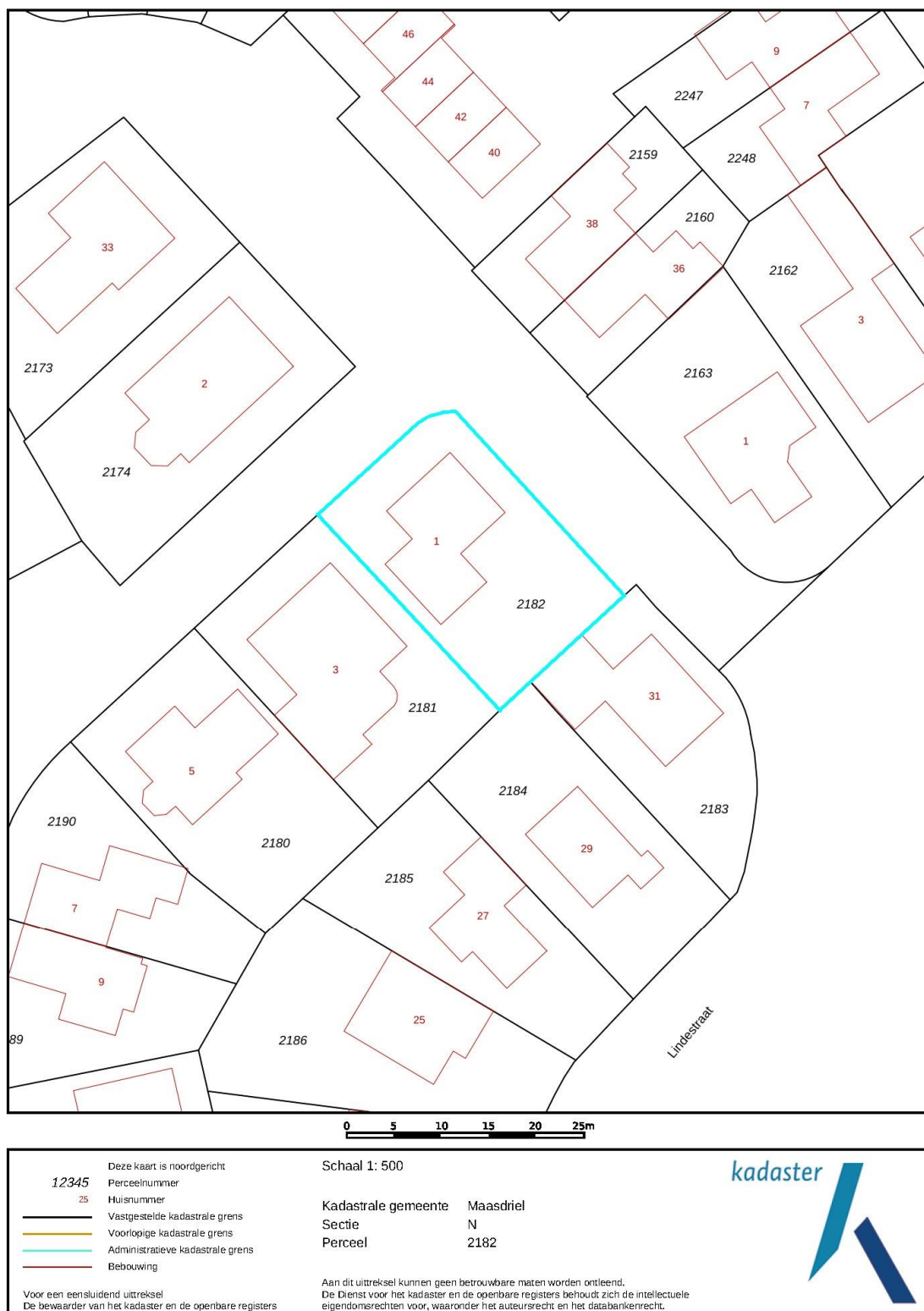
Plattegrond eerste verdieping 3D



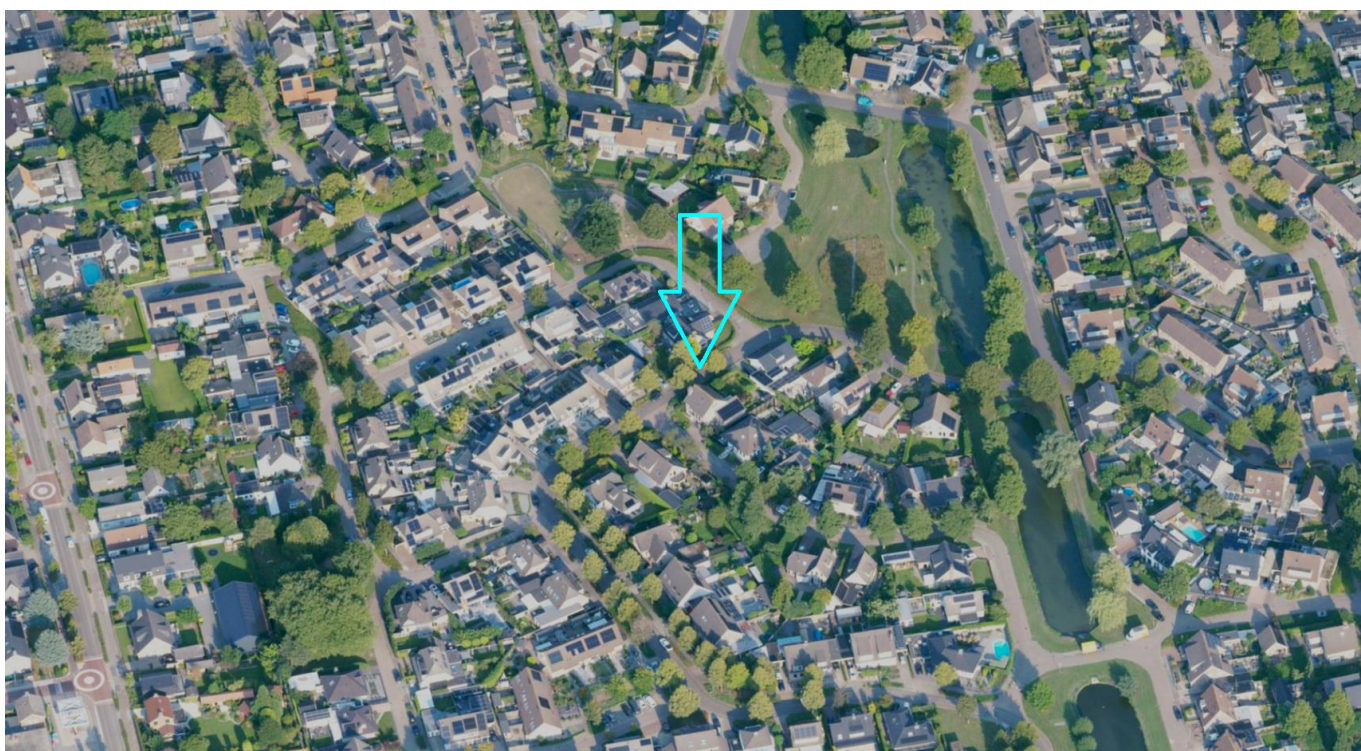
Plattegrond tweede verdieping 3D



Kadastrale kaart



Locatiekaart





Is deze woning toch niet wat u zoekt?

Op www.kievitmakelaardij.com kunt u het gehele woningaanbod vinden en kunt u zich tevens vrijblijvend inschrijven als woningzoekende.

Hoeveel makkelijker kan het zijn: u zoekt, wij vinden!

Uiteraard is het gehele aanbod ook op www.funda.nl te vinden.

Bent u niet zo bekend in de wereld die 'makelaardij' heet?

Kievit Makelaardij voelt zich hierin helemaal thuis en heeft de expertise om u maximaal te ondersteunen bij de aankoop van een woning.

Op deze manier wordt u geheel ontzorgd, zodat de aankoop van een nieuwe plek om te wonen op de meest verantwoorde en prettige manier tot stand komt.

U wilt toch ook zo min mogelijk risico's nemen bij de grootste aankoop van uw leven?

Uw eigen woning verkopen?

Als u een woning te verkopen heeft, kan Kievit Makelaardij u perfect begeleiden.

Met een uitstekende, krachtige presentatie en het inzetten van alle mogelijke media is verkopen in deze markt met Kievit makelaardij altijd een succes!



Een woning gekocht of u denkt aan verbouwen?

Als u een woning heeft gekocht, of een verbouwing van uw huidige woning overweegt, kan Kievit Makelaardij u van dienst zijn met een taxatierapport.

Alle varianten qua rapporten zijn mogelijk, bel ons voor een scherpe offerte en een goed rapport.

