

Welkom bij

Kruisstraat 6 KERKWIJK



Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Rust en karakter

Te midden van het groene buitengebied van Kerkwijk, aan een rustige doodlopende straat, staat dit karaktervolle vrijstaande landhuis met een opvallende architectuur en een zee aan leefruimte. Het pand biedt een unieke combinatie van landelijk wonen met hedendaags comfort, op korte afstand van de voorzieningen van Zaltbommel, het station en de A2. De ruime oprit biedt voldoende parkeergelegenheid op eigen terreinde. De praktijkruimte is ideaal voor wie extra ruimte zoekt, zoals een kantoor, atelier of mantelzorgwoning aan huis. De royale en lichte living met grote raampartijen zorgen voor een fijne verbinding met buiten. Vanuit elke hoek van de woonkamer is er zicht op de prachtig aangelegde tuin en het omliggende landschap. Op de eerste verdieping bevinden zich vier royale slaapkamers, waaronder de ruime ouderslaapkamer. Deze kamer beschikt over een luxe badkamer en suite en een walk-in closet. Er is daarnaast een tweede, complete badkamer aanwezig, zodat er geen ochtenddrukte ontstaat. Rondom het huis ligt een fraai aangelegde tuin met verschillende terrassen, zithoek en veel groen. Hier kunt u in alle rust genieten van de seizoenen, de vogels en het vrije uitzicht. Achter in de tuin staat een houten tuinhuis, perfect als berging of creatieve bezigheden.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

vrijstaande woning met multifunctionele ruimte

Bouwjaar

1976

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

ca. 240 m²

Inhoud woonhuis

ca. 810 m³

Perceeloppervlakte

1.450 m²

Vertrekken

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

5

Badkamer I

inloopdouche, wastafelmeubel en toilet, infrarood paneel

Badkamer II

dubbele wastafel, ligbad en toilet

Buitenruimte

Ligging

aan rustige weg, open ligging, landelijk gelegen

Tuin

mooie verzorgde, parkachtige tuin. Voorzien van gazon, diverse zonneterrassen, bomen en plantenborders

Praktijkruimte

inpandig te bereiken

Parkeren

er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

Energie

Energieprestatiecertificaat

Energielabel C

Isolatie

dakisolatie, muurisolatie, isolerende beglazing, 25 zonnepanelen

Verwarming

c.v.-ketel - vloerverwarming beneden, 2 houtkachels



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Begane grond



Begane grond



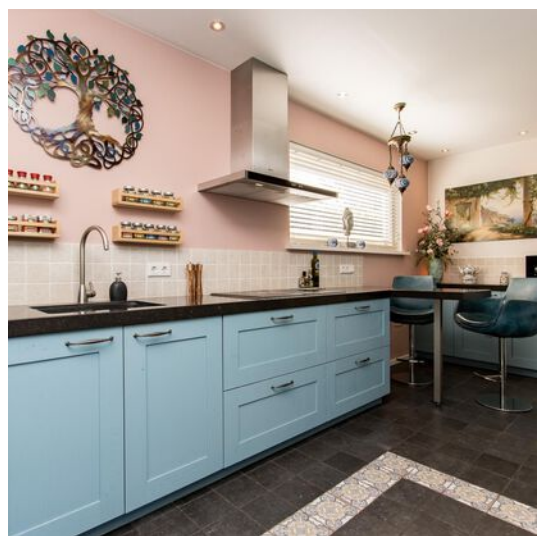
ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



Begane grond



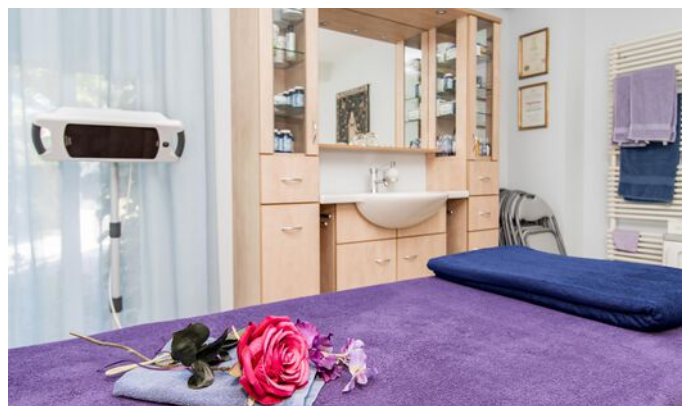
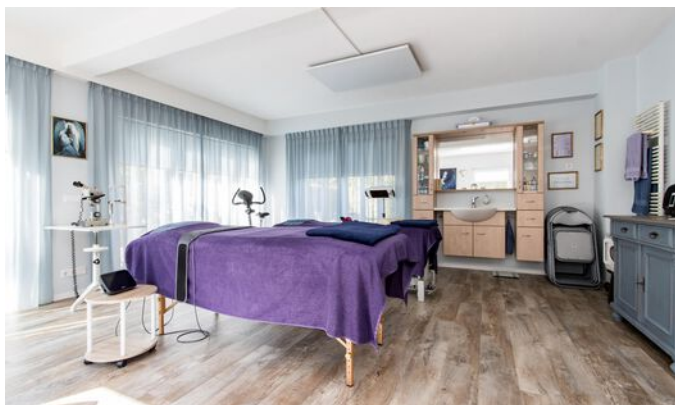
ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



www.hofstedemakelaardij.nl



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



Eerste verdieping



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Eerste verdieping



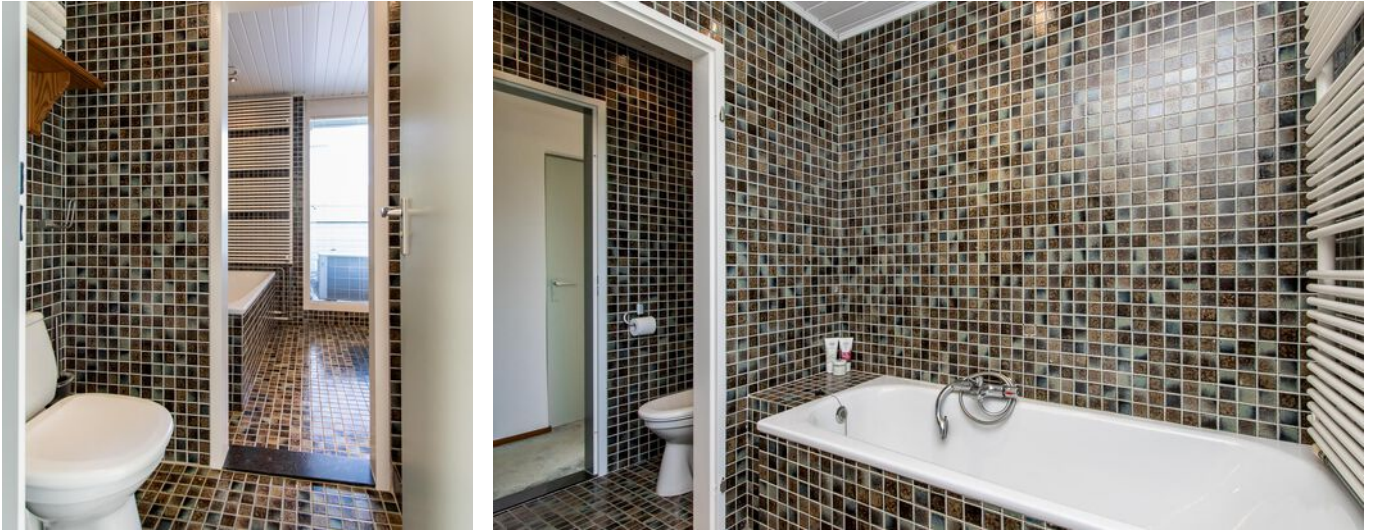


ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Eerste verdieping



Eerste verdieping



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Eerste verdieping



Eerste verdieping



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Eerste verdieping



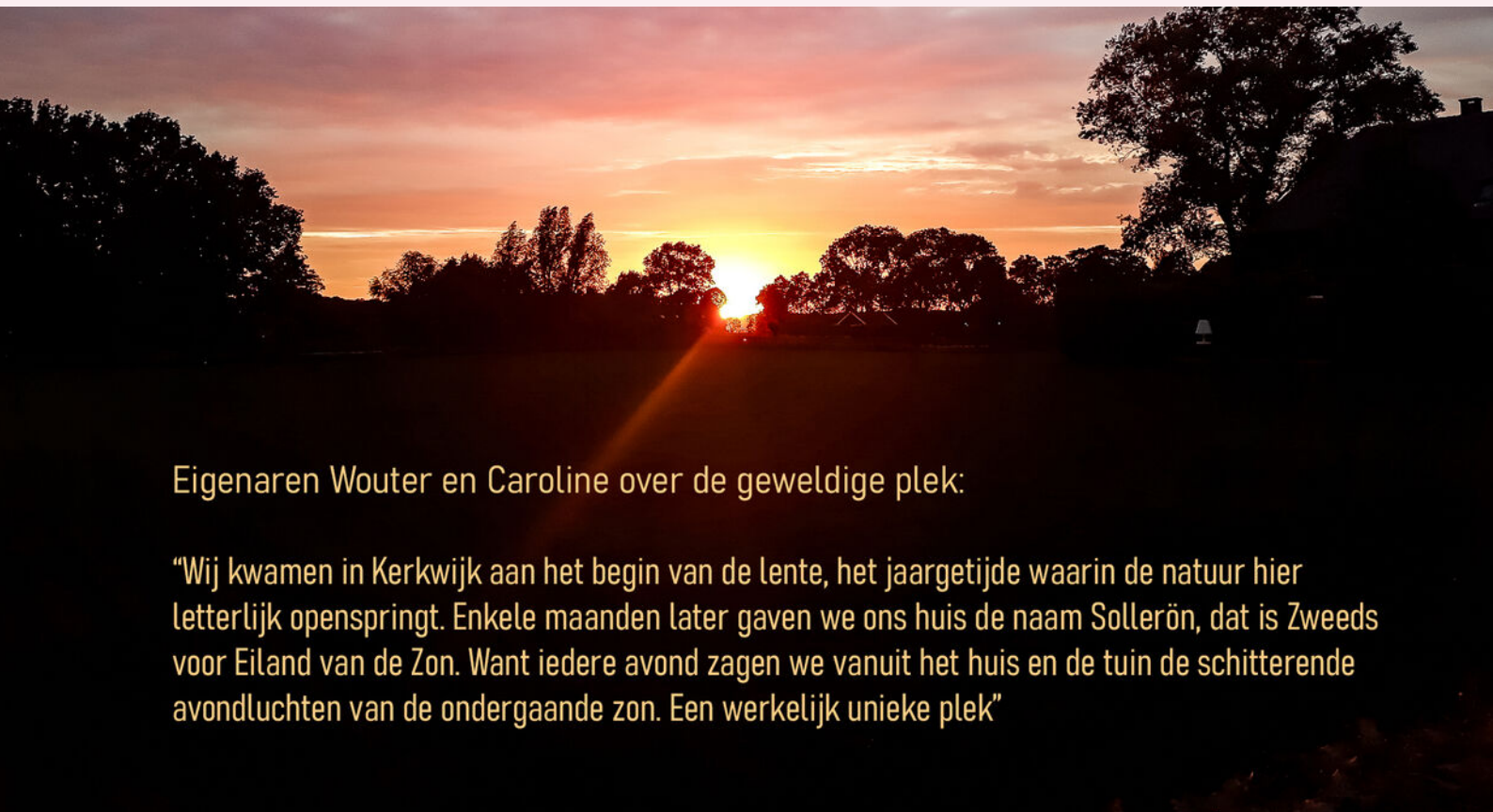
Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar van de woning wordt er in de koopakte een zogeheten ouderdomsclausule opgenomen.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in MOVE.



Wonen in Kerkwijk

Voorzieningen zoals scholen en winkels liggen in de nabije omgeving, grotere plaatsen zoals 's-Hertogenbosch en Zaltbommel liggen op 10 minuten rijafstand. Centraal gelegen op korte afstand van de autosnelweg A2.

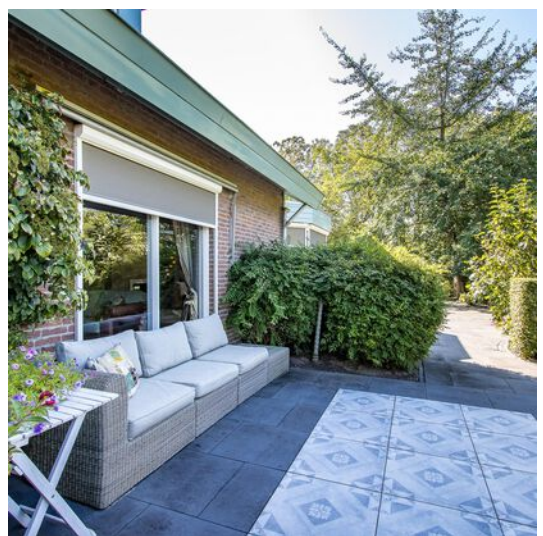


Eigenaren Wouter en Caroline over de geweldige plek:

“Wij kwamen in Kerkwijk aan het begin van de lente, het jaargetijde waarin de natuur hier letterlijk opspringt. Enkele maanden later gaven we ons huis de naam Sollerön, dat is Zweeds voor Eiland van de Zon. Want iedere avond zagen we vanuit het huis en de tuin de schitterende avondluchten van de ondergaande zon. Een werkelijk unieke plek”

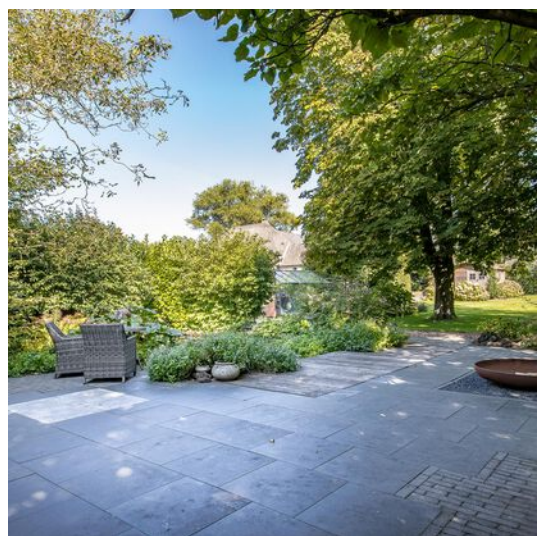


ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER





ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



www.hofstedemakelaardij.nl



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Kadastrale kaart

Perceel gelegen aan
Kruisstraat 6
Kerkwijk

Kadastrale gemeente:
Kerkwijk

Sectie: **S**

Nummers:
480

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



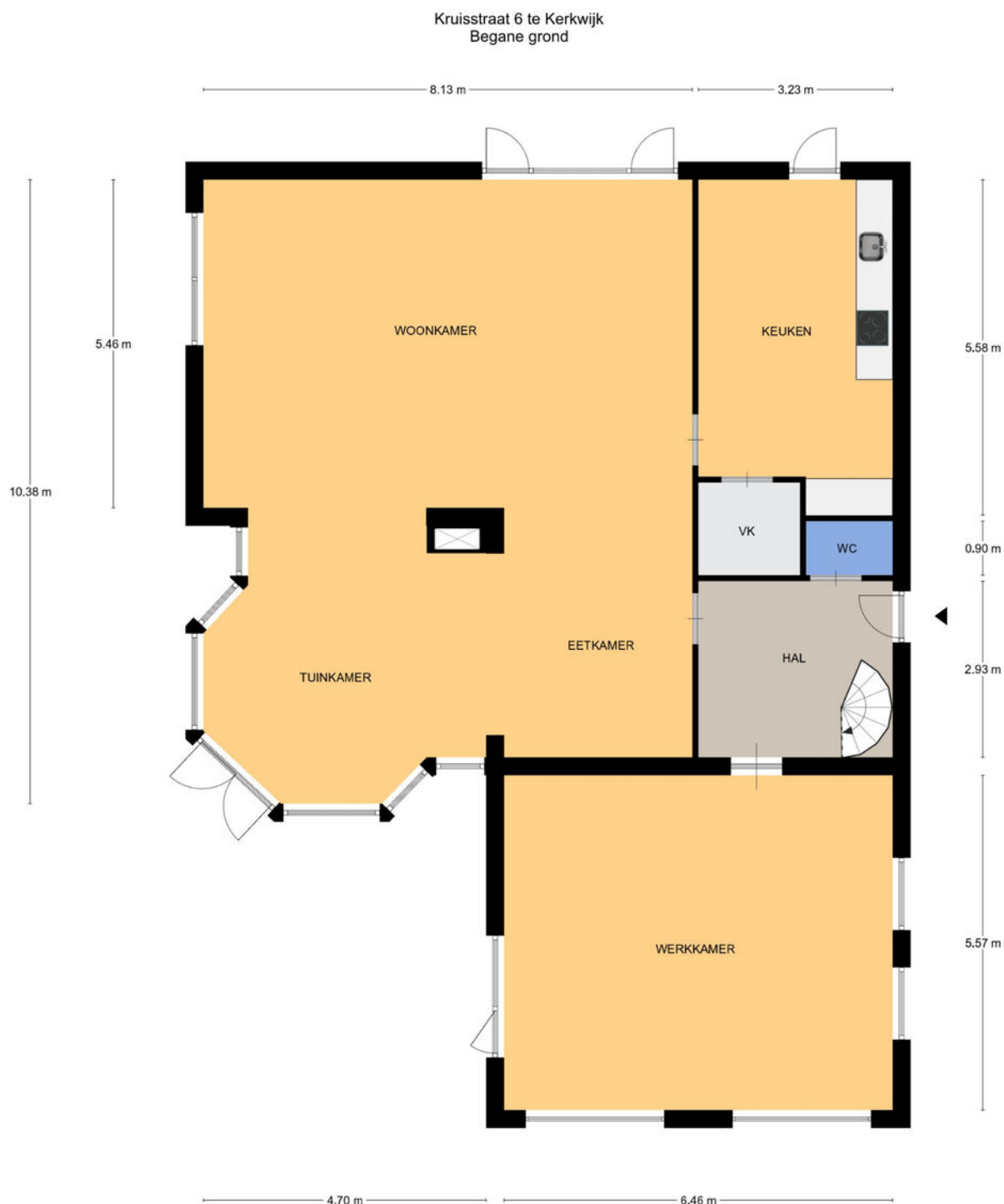
0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500					
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente					
25	Huisnummer	Sectie					
		Perceel					
	Vastgestelde kadastrale grens	Kerkwijk		480			
	Voorlopige kadastrale grens						
	Administratieve kadastrale grens						
	Bebouwing						
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juli 2024							
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers							
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.							



www.hofstedemakelaardij.nl

Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Plattegrond eerste verdieping

Kruisstraat 6 te Kerkwijk
Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Kruisstraat 6, 5315 AM Kerkwijk

Datum:

10-10-2025

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	☐	☒	☐	☐
– 4 glas in lood muurkapjes in praktijk: hangt af van nieuw huis, anders ter overname	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Boekenkast (afhankelijk van aankoop nieuw huis)	☐	☒	☐	☐
– Losse kasten (afhankelijk nieuw huis) gaan mee of ter overname	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☒	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– Luxaflex	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
– Vloer praktijk	☒	☐	☐	☐
– Vloerkleden	☐	☒	☐	☐
(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	☐	☐	☐	☒
– Kunstboom + kunstklomp	☐	☒	☐	☐
– Piano indien gewenst	☒	☐	☐	☐
– Beeld voortuin	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☒	☐	☐
– Kruidenrekjes	☒	☐	☐	☐
– Daalderop keukenboiler	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
– Alle eigen spullen gaan mee	☐	☒	☐	☐
– Keuken bar-stoelen: hangt af van nieuw huis, anders ter overname	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Zeepdispenser	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Zeepdispenser	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Wastafelmeubel praktijk + Daalderop boiler praktijk	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
– 2 Daalderop-boilers (keuken + praktijk)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
– Infraroodverwarming praktijk	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
– Radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Beelden gaan mee; vuurschaal gaat mee; enkele potten gaan mee; en enkele stenen gaan mee; bankjes blijven achter	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Vijverpomp	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
3 kleine losse houtopslag eenheden naast het huis.	☒	☐	☐	☐
Robotgrasmaaier	☐	☐	☒	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Naam Sollerön	☐	☒	☐	☐
– Pulse-pomp + sproeier + extra handgrasmaaier	☒	☐	☐	☐

Notities

[illegible]

Voor alle duidelijkheid

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte:

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Notaris:

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overeenkomst:

een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terugtrekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook. Een pre-contractuele fase ontstaat niet.

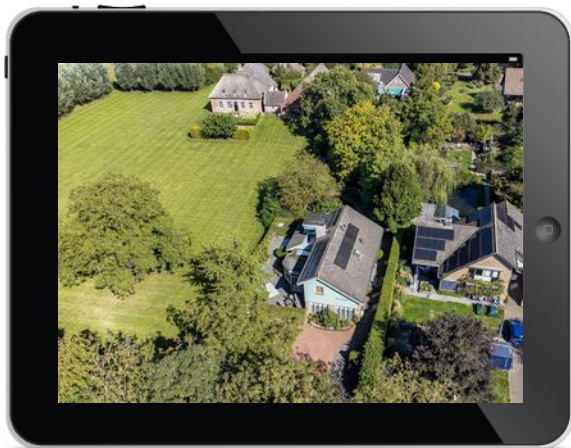
Waarborgsom:

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

NVM:

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Op onze dienstverlening zijn de actuele consumentenvoorwaarden NVM van toepassing.





Binnen kijken zonder afspraak?

Op Funda kun je zo naar binnen wanneer je wilt. Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.



*Like ons en
mis niks*

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

Jouw makelaar

Een huis kopen of verkopen is meestal een grote beslissing in je leven. Wij helpen je het hoofd koel te houden. En met het zorgvuldig regelen van alle zaken die daarbij komen kijken. Het verkoop- of aankoopproces, het voorlopige koopcontract en wat er gebeurt zodra de potentiële koper of verkoper zich terugtrekt. Zaken waar jij je liever niet druk over wilt maken. Dat hoeft ook niet. Dat doen wij.

Inmiddels bijna 25 jaar ben ik met heel veel liefde en plezier werkzaam in de makelaardij. Ik beoefen mijn vak met zorg en passie. Ik heb geen werk maar een hobby, hoor je mij regelmatig zeggen! Er is niets leuker om mensen te begeleiden met het realiseren van hun dromen. Een huis is zo bepalend voor hoe jij je voelt. Je koopt immers geen huis maar een thuis.

In 2013 kreeg ik de kans om mijn eigen kantoor te openen in Zaltbommel. Dit is gevestigd in een prachtig monumentaal pand in de binnenstad.

Je bent er van harte welkom!



Wil je meer weten over mij?

Kijk dan ook eens op mijn

website www.marionblom.com

Marion Blom

Kantoor Zaltbommel

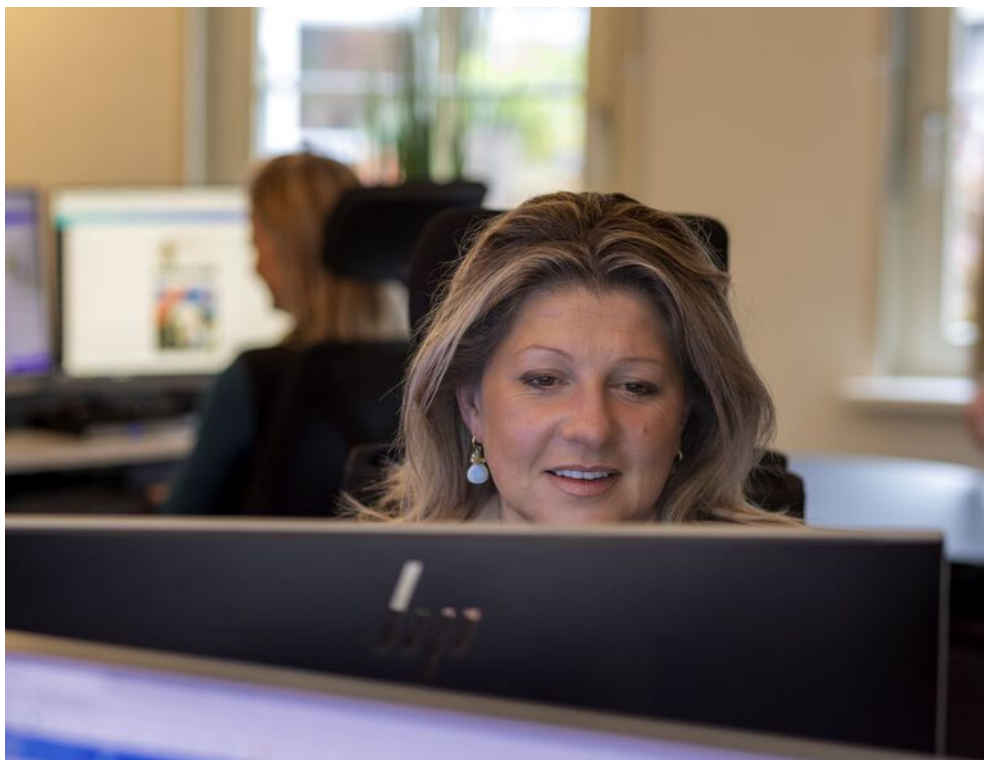
Gasthuisstraat 32 Zaltbommel

E zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl

T 0418 - 540111



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



De makelaar die werkt

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9!
- Al meer dan 31 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel