

TE KOOP



Kerkstraat 53

Vraagprijs

€ 1.095.000 k.k.

Kerkdriel

Aan de Kerkstraat in Kerkdriel wacht deze prachtig gerenoveerde vrijstaande villa met energielabel A++. Luxe, comfort en eigentijds woonplezier komen hier moeiteloos samen, met ruimte en sfeer die je direct het gevoel van thuiskomen geven.



Kerkstraat 53 Kerkdriel

Aan de Kerkstraat in Kerkdriel staat deze volledig gerenoveerde vrijstaande villa die luxe, comfort en stijl op een harmonieuze manier samenbrengt. De woning is in 1973 gebouwd en in 2018 tot in detail vernieuwd, waardoor hij nu alles biedt wat je van modern wonen kan verwachten: licht, sfeervol en energiezuinig, met een doordachte indeling en hoogwaardige afwerking.

Op het ruime perceel van 958 m² ligt de villa mooi vrij, met een eigen oprit en uitrit. Via een van de twee entrees stap je binnen in een royale en uitnodigende leefruimte. Op de begane bevinden zich nog een garage en technische ruimte aan de woning vast.

De woning is duurzaam en energiezuinig ingericht met 41 zonnepanelen, een warmtepomp met binnen- en buitenunit en vloerverwarming op de begane grond. Op de verdieping zorgen radiatoren en drie zelfstandige airco-units (Innova) voor een prettig klimaat, het hele jaar door. Rondom de woning is verlichting

en camerabeveiliging aanwezig. De achtertuin is groot en zonnig, met aansluitingen voor buitenverlichting en heaters, ideaal voor lange avonden buiten. De dubbele poort aan de achterzijde maakt tuinonderhoud eenvoudig, en op de oprit is ruimte voor meerdere auto's of zelfs een camper. Er is een laadpunt voor elektrische voertuigen met dubbel stopcontact aanwezig.

Kerkdriel staat bekend om zijn gezellige dorpskern en de ligging aan de Maas, met de Zandmeren als populair recreatiegebied voor wandelen, varen of ontspannen aan het water. Alle voorzieningen, zoals winkels, supermarkten, horeca en scholen, liggen op loopafstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: via de nabijgelegen A2 ben je binnen korte tijd in 's-Hertogenbosch of Utrecht.

Een moderne, energiezuinige villa op een fijne locatie waar luxe wonen, comfort en gemak samenkomen.



Kenmerken

Woonoppervlakte	ca.
Perceeloppervlakte	958 m ²
Inhoud	ca. 1205 m ³
Bouwjaar	1972
Aantal kamers	6
Energie label	A++
Isolatie	volledig geïsoleerd

Vraagprijs

€ 1.095.000 k.k.



Entree en Kantoor

Via de representatieve voordeur stap je binnen in een ruime hal met een verzorgde uitstraling. Hier vind je een separaat toilet en toegang tot de lichte kantoorruimte op de begane grond ideaal voor thuiswerken of als rustige hobbykamer. Via de kantoorruimte kom je bij de garage en de technische ruimte van de woning. De hal vormt het centrale punt van de woning en leidt je verder naar de woonkamer. Vanuit deze ruimte is er tevens toegang tot de trap die naar de bovenverdieping leidt.





Woonkamer

De royale woonkamer is een heerlijke plek om te ontspannen. Grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor veel lichtinval en een naadloze verbinding met buiten. De elektrische haard brengt sfeer en warmte, waardoor de ruimte het hele jaar door een fijne uitstraling heeft.









Eetkamer

Aansluitend aan de keuken ligt de eetkamer, ideaal voor lange avonden tafelen met familie en vrienden. Dankzij de open verbinding met zowel de keuken als de woonkamer voelt het geheel ruim en uitnodigend aan, terwijl de indeling toch zorgt voor een gezellige, afgebakende plek om samen te komen.





Keuken

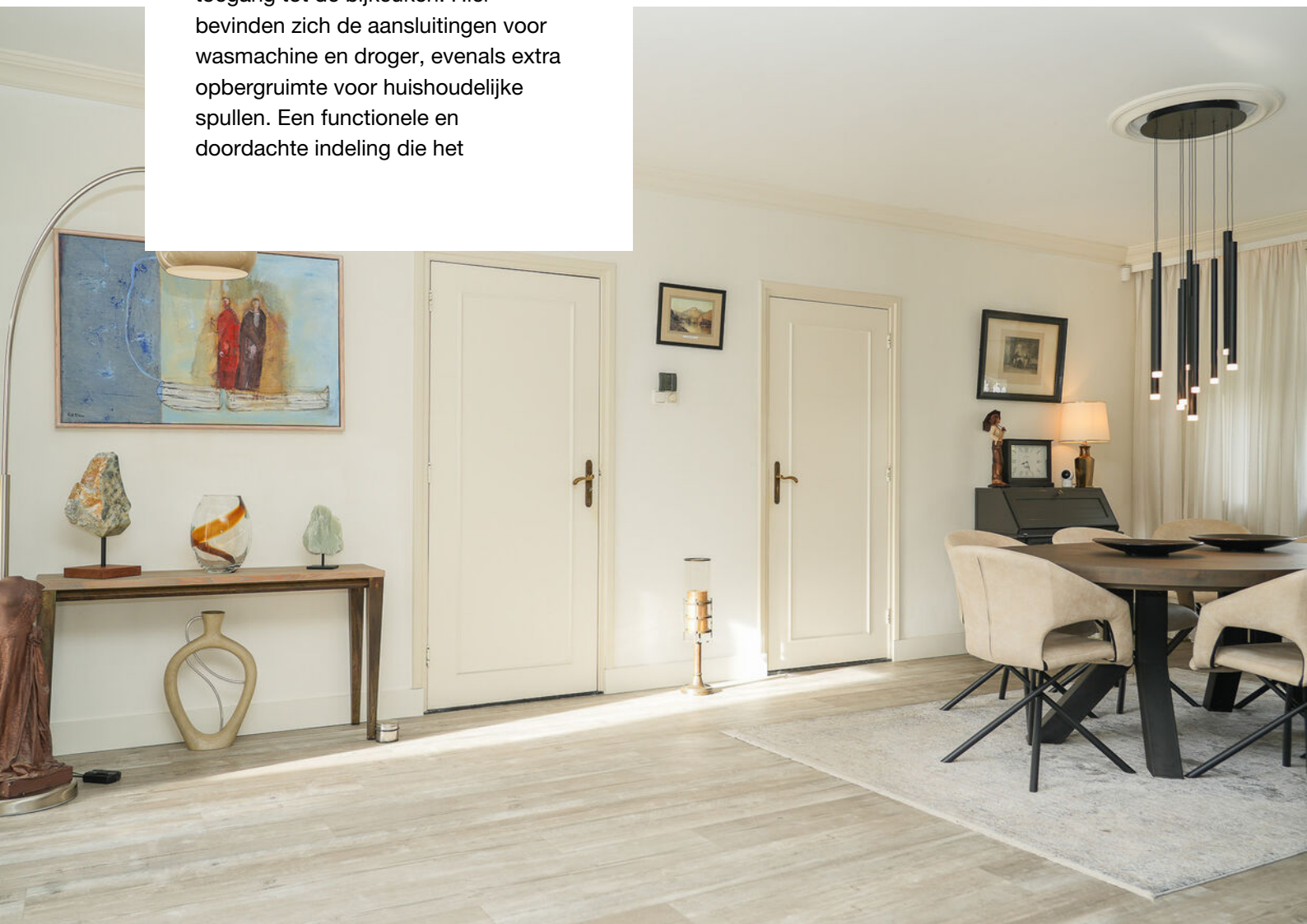
De moderne keuken is een echte blikvanger met een groot kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, inductiekookplaat, vaatwasser, koel-vriescombinatie en combioven. Hier komen koken en gezelligheid samen; de opening zorgt ervoor dat je altijd in contact blijft met de eetkamer.





Entree zijkant en Bijkeuken

De praktische zij-entree is perfect voor dagelijks gebruik en biedt directe toegang tot de bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals extra opbergruimte voor huishoudelijke spullen. Een functionele en doordachte indeling die het





Slaapkamer

De royale hoofdslaapkamer straalt rust en comfort uit. De ruimte is licht en ruim opgezet en voorzien van praktische, op maat gemaakte inbouwkasten die zorgen voor volop bergruimte zonder het open gevoel te verliezen. Dankzij de nette afwerking en de rustige sfeer is dit een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen en te eindigen.





(Slaap)kamers

Naast de master bedroom bevinden zich op de eerste verdieping nog twee ruime slaapkamers. Beide kamers zijn licht, netjes afgewerkt en praktisch in te delen als slaap-, werk- of logeerkamer. Vanuit beide kamers is er toegang tot het balkon, waar je in de ochtendzon kunt genieten van een kop koffie of gewoon even lekker buiten kunt ontspannen.





Balkon

Het balkon strekt zich uit over de achterzijde van de woning en is vanuit beide slaapkamers bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier volop van de ochtend en middagzon. Een fijne plek om even tot rust te komen, met uitzicht op de tuin en de omgeving een extra stukje buitenruimte dat het wooncomfort compleet maakt.





Badkamer

De luxe badkamer is tot in detail afgewerkt en biedt alles voor optimaal comfort. Er is een ruim tweepersoons ligbad, een royale inloopdouche met regendouche en een wastafel.

De combinatie van hoogwaardige materialen en een rustige uitstraling zorgt voor een stijlvolle ruimte waar ontspannen centraal staat.

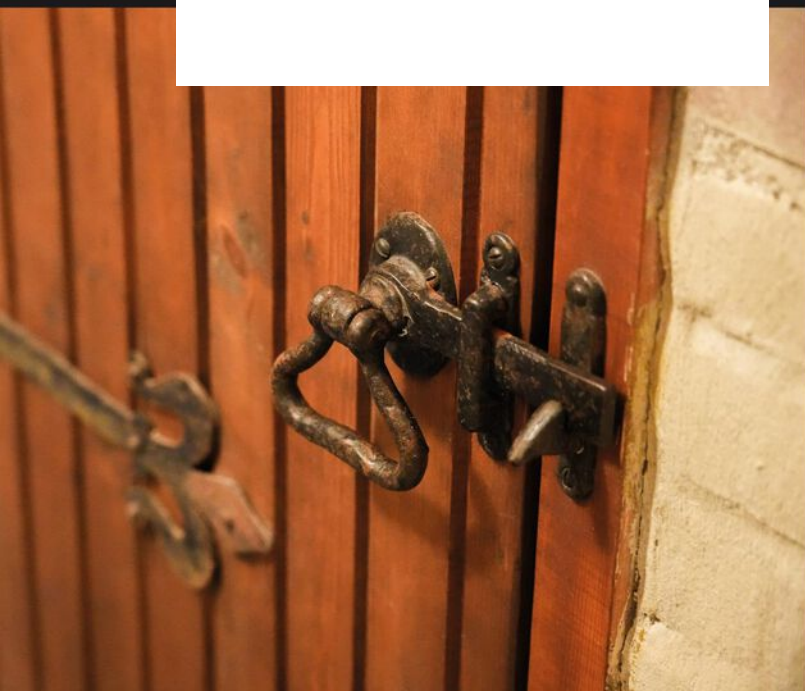






Kelder

Onder de woning bevindt zich een sfeervolle wijnkelder, ideaal voor het bewaren van wijn of andere delicatessen. De constante temperatuur en koele ligging maken het de perfecte plek voor liefhebbers die hun collectie goed willen opslaan. Een bijzonder detail dat extra karakter en klasse toevoegt aan de woning.





Tuin

De ruime achtertuin biedt privacy en is ingericht voor zowel comfort als sfeer. Dankzij de fijne ligging geniet je de hele dag van de zon. Vanuit de kamer loop je zo naar buiten, waar ruimte is voor zitplekken/groot terras. De tuin is voorzien van aansluitingen, zodat je ook 's avonds nog comfortabel buiten kunt zitten. Een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven.













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

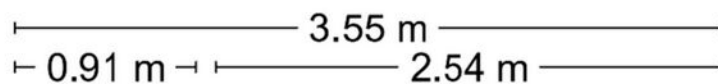
Plattegrond begane grond



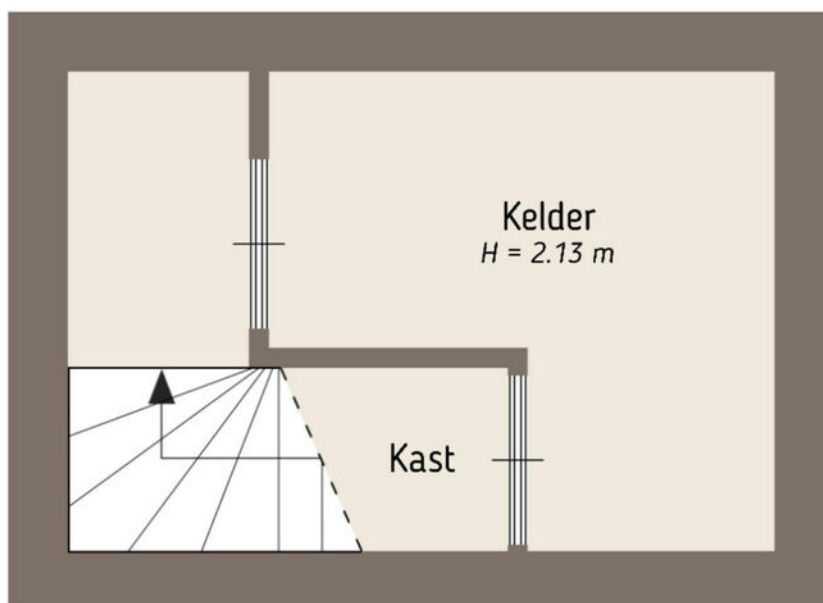
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond eerste verdieping

KELDER



2.41 m



2.41 m



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

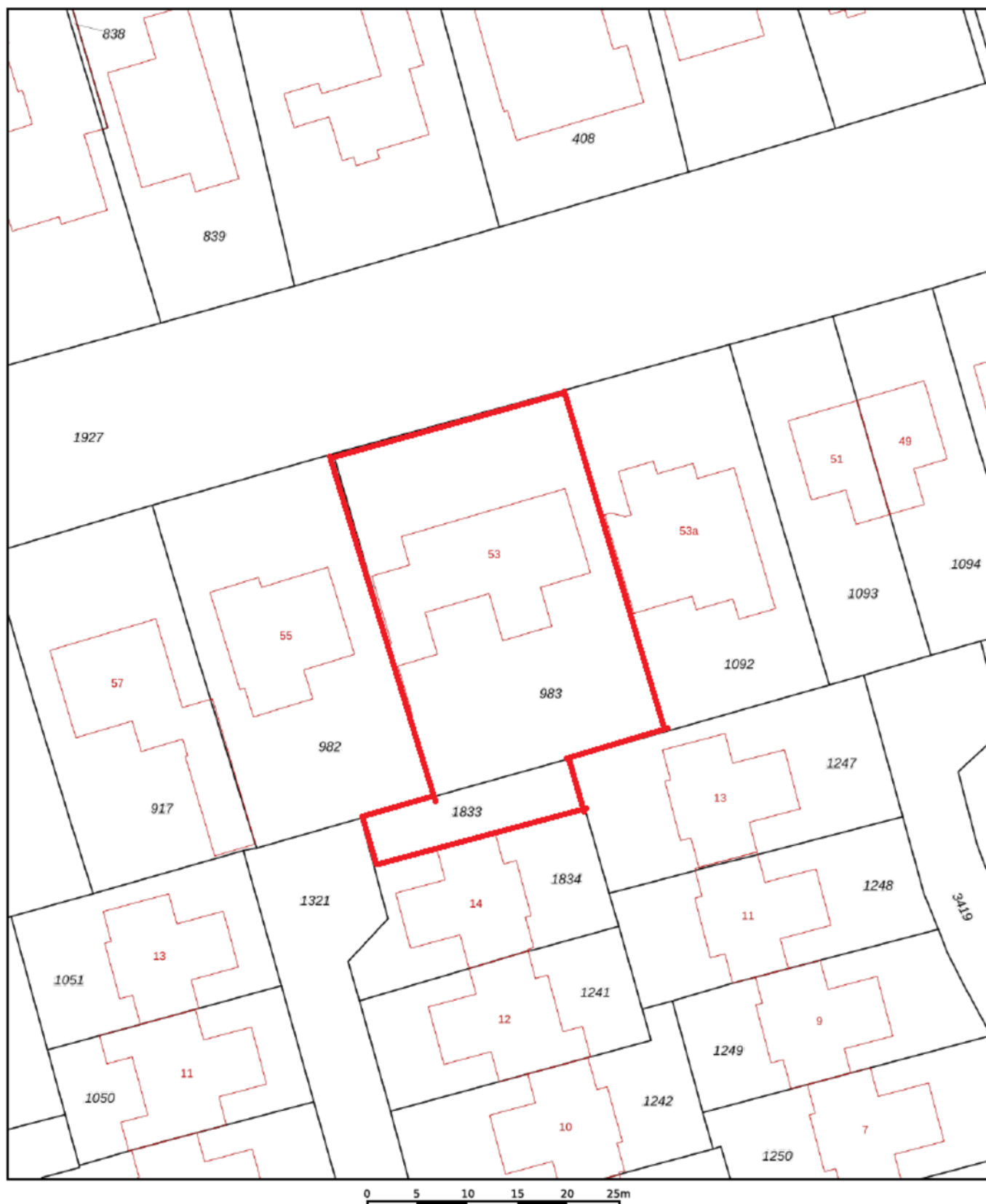
Plattegrond kelder

SITUATIE



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

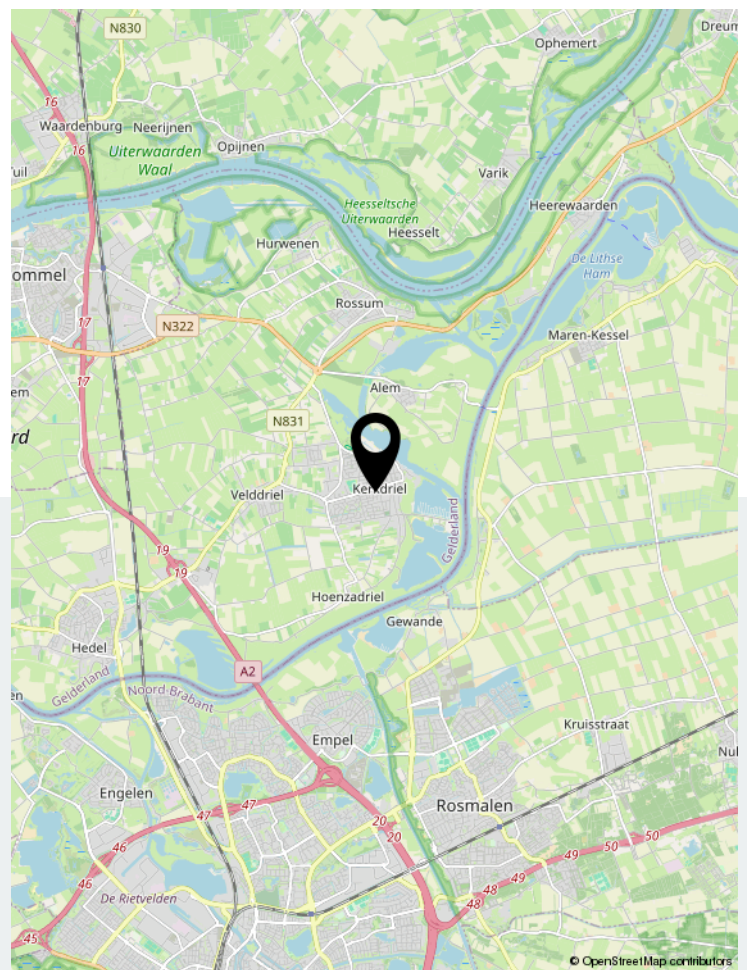
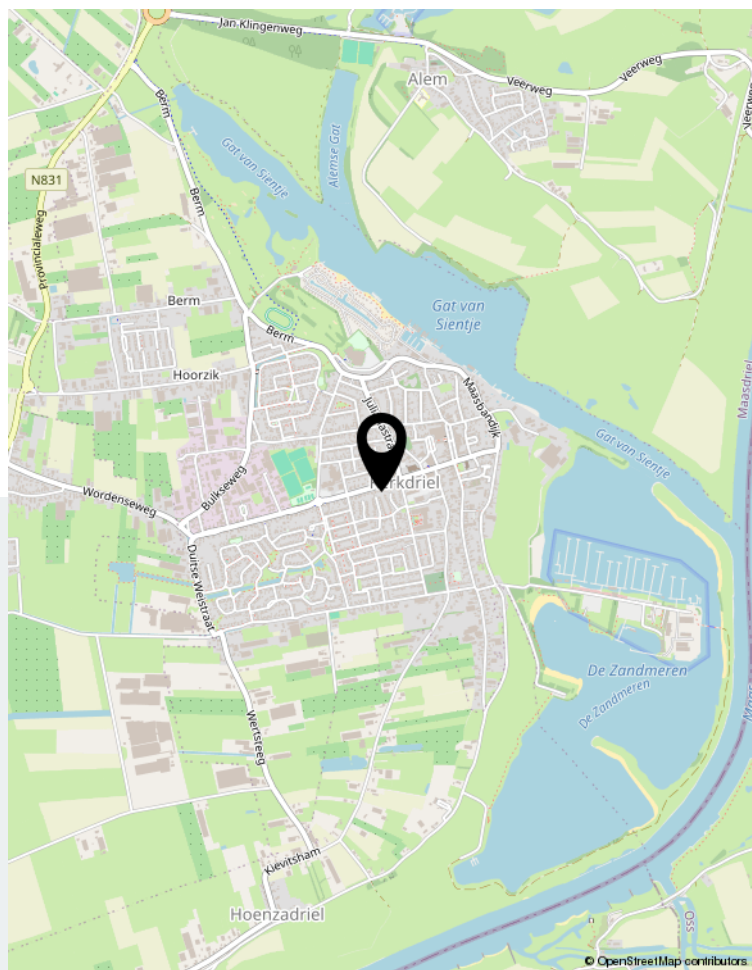
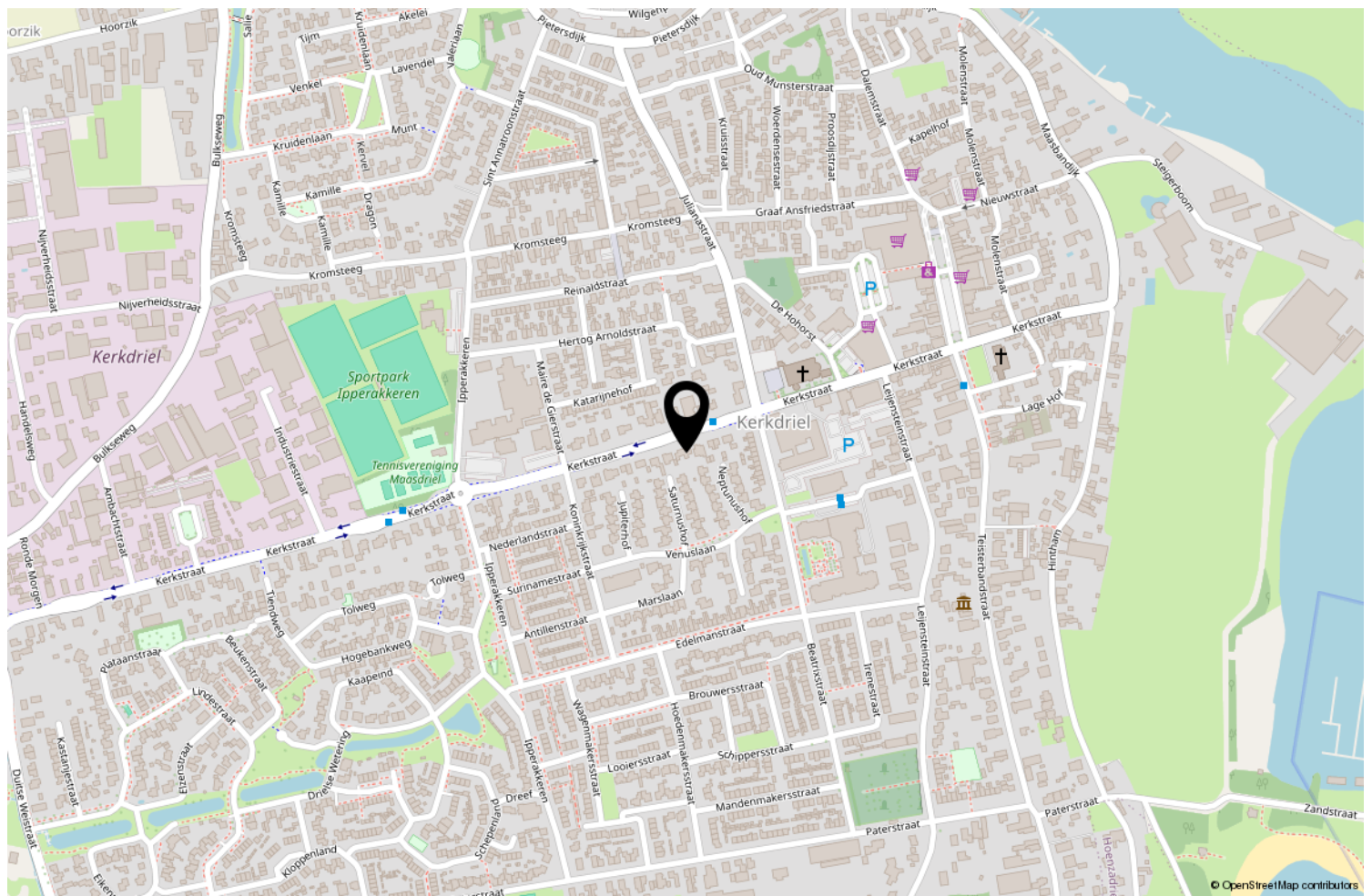
Plattegrond tuin



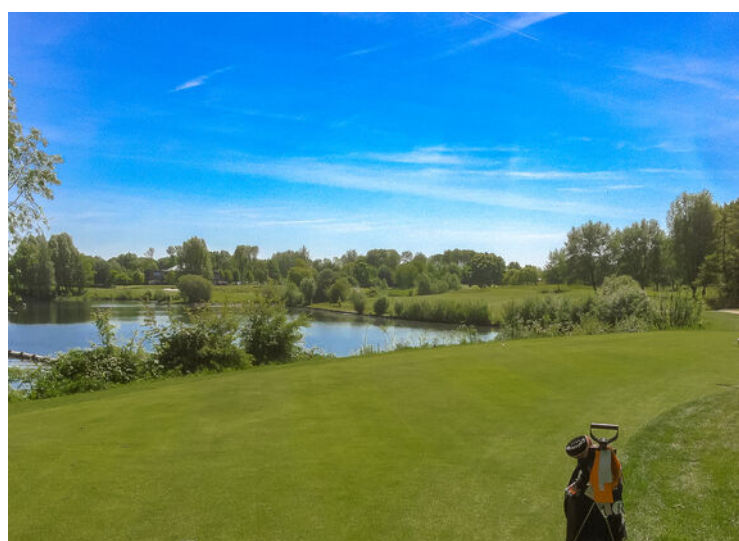
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Maasdriel
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	N
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	983
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025 De 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.			



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Kerkdriel

Het gemoedelijke dorp Kerkdriel is voorzien van een compleet winkelaanbod in het winkelcentrum 'Delkant' met o.a. 2 grote supermarkten, warme bakker, horecavoorzieningen, slagerijen, cafetaria en wekelijkse markt op vrijdag. Kerkdriel beschikt verder over o.a. scholen, openbaar vervoer, winkels, terrassen, restaurants, jachthaven, golfbaan en recreatiegebied 'de Zandmeren'.

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 horecagelegenheden, sportcentrum de Kreek, een fraai recreatiegebied en een 9 holes golfbaan. Door de ligging in het rivierengebied biedt Kerkdriel uitgebreide mogelijkheden voor fietsen, wandelen en zwemmen. De A2, Zaltbommel en 's-Hertogenbosch zijn op korte afstand uitstekend bereikbaar.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Voor alle duidelijkheid:

Baten en lasten:

de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

de betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

een bedrag wat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

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. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Moolenaar 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.

Financiering:

de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 5 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Koopakte:

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Moolenaar 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).

* Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning, mits de koopsom niet meer dan € 525.000,- bedraagt. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Koopt u een huis waar u niet zelf in gaat wonen of gebruikt u het pand niet als hoofdverblijf? De overdrachtsbelasting bedraagt dan 10,4%.

Lijst van (on)roerende zaken:

bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

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 hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:

een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat 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. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.

Dit vloeit voort uit art.7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende overeenkomst". Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Reactie:

de verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:

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

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.

Van kijken tot kopen:

Stap 1: Heeft u belangstelling voor deze woning?

JA NEE



Wij stellen het zeer op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij de verkopers hier van op de hoogte stellen.

Stap 2: Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

JA NEE



Wij werken samen met een deskundige partij met gerenommeerde en gecertificeerde hypotheekadviseurs. Zij nemen graag met u uw huidige en toekomstige persoonlijke en financiële situatie door om u te voorzien van een advies op maat. Neemt u gerust contact met ons op.

Stap 3: Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend om de woning te kopen?

JA NEE



Als u na een gesprek met een hypotheekadviseur weet hoeveel u maximaal kunt lenen, kunt u uw zoektocht aanpassen. Wij willen u graag ondersteunen bij het zoeken naar de geschikte woning binnen uw budget. Neemt u gerust contact met ons op.

Stap 4: Wilt u een bod uitbrengen?

JA NEE



Bedenk vooraf goed hoever u wilt gaan en wat uw financiële reikwijdte is.

Stap 5: Is er sprake van een overeenstemming?

JA



Van harte gefeliciteerd! U heeft de woning gekocht. Als u zelf een makelaar in de hand heeft genomen, zal hij u verder instrueren over de afhandeling. Is dit niet het geval dan zullen wij met u de verdere gang van zaken bespreken.



Ook succesvol verkopen?

Moolenaar Makelaardij is binnen de Bommelerwaard ondertussen uitgegroeid tot een begrip als het gaat om het aankopen, verkopen, verhuren, taxeren en bouwbegeleiding van onroerend goed voor particulieren en bedrijven. Dankzij een persoonlijke benadering maken wij hierin het verschil.

Een transparante manier van werken, deskundige mensen en eerlijk verkoopadvies zijn dan ook waarden waar wij aan vasthouden. Geen enkel object is in onze ogen onverkoopbaar. Wij gaan de uitdaging aan en stellen nieuwe doelen voor uw toekomst. En, die begint op de plek waar ú zich prettig voelt.



Gamerschestraat 34 | 5301 AS Zaltbommel
0418 577 540 | info@moolenaarmakelaardij.nl | www.moolenaarmakelaardij.nl