



Violastraat 1





Welkom in de Violastraat!

Aan de rand van Kerkdriel, in de geliefde Kersenbuurt, staat deze royale tweekapper die het beste van twee werelden combineert: de sfeervolle architectuur van de jaren '30 en het wooncomfort van een jonge woning (2015). De woning is gelegen op een ruim hoekperceel en onderscheidt zich door een hoogwaardig afwerkingsniveau, een energielabel A en een onder architectuur aangelegde tuin op het zonnige westen.

Met een luxe woonkeuken en een uitgebouwde living met gashaard, biedt dit huis een warm en compleet familiehuis waar je direct in kunt trekken. De woning is uitstekend onderhouden: zo is het schilderwerk aan de binnenzijde in 2024 volledig uitgevoerd en zijn er in 2025 vernieuwingen doorgevoerd, zoals de installatie van een hordeur en een nieuwe screen bij het erkerraam.

Locatie

De locatie is minstens zo aantrekkelijk als de woning zelf. Als grootste kern van de gemeente Maasdriel biedt Kerkdriel een compleet aanbod aan voorzieningen, van een winkelcentrum en gezellige horeca tot basisscholen en sportfaciliteiten. Gelegen in het prachtige rivierengebied, geniet je hier dagelijks van de natuur; of je nu kiest voor een wandeling langs de Maas, een fietstocht door de uiterwaarden of de vele watersportmogelijkheden bij de lokale jachthavens en zeilschool. Ondanks de dorpse rust is de bereikbaarheid uitstekend. De uitvalswegen naar 's-Hertogenbosch en Utrecht zijn snel bereikbaar.

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220

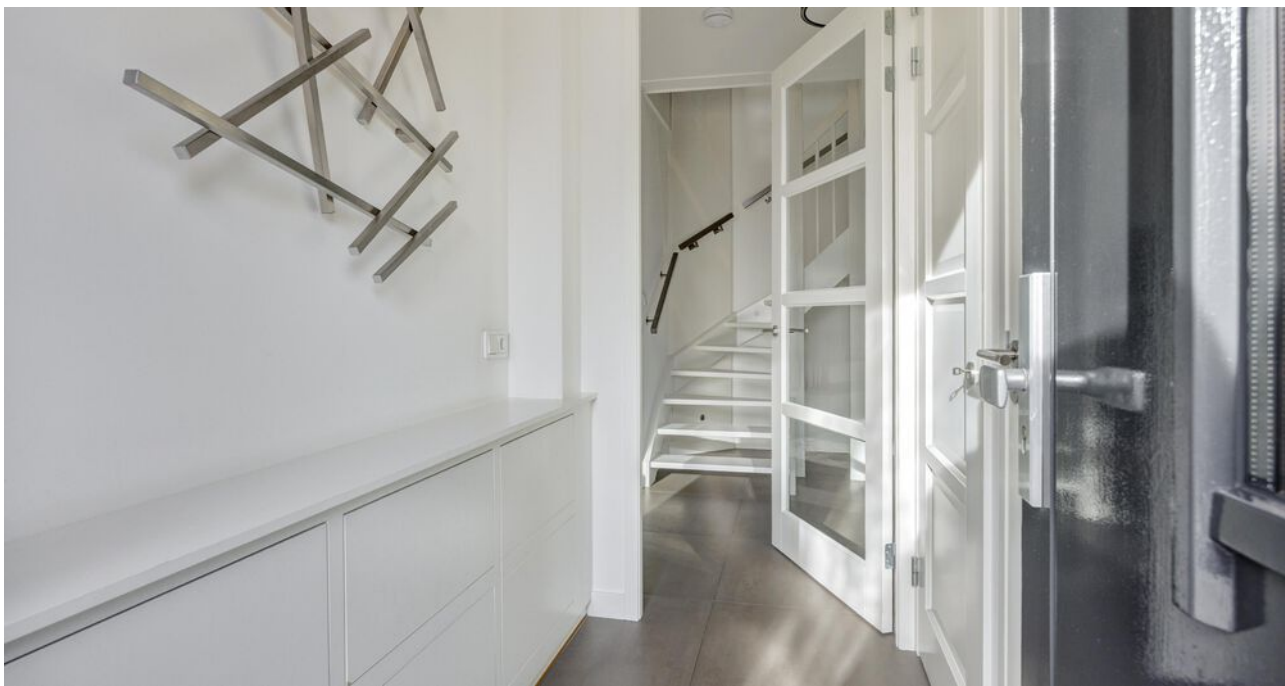
Begane grond

De begane grond ademt rust en kwaliteit. Bij binnenkomst in de hal valt direct de hoogwaardige afwerking op, met onder andere massieve houten deuren. De hal biedt toegang tot de meterkast, de moderne toiletruimte en de living.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe woonkeuken met diepe raampartijen die uitkijken op de rustige straat. De keuken is voorzien van een royaal kook- en spoeliland met een Bora inductiekookplaat, Quooker en vaatwasser (2025). In de strakke kastenwand tref je hoogwaardige inbouwapparatuur aan, zoals een combi-oven met warmhoudlade, een inbouwkoffieapparaat, een koelkast en een vriezer.

De uitgebouwde living aan de achterzijde is heerlijk licht en ruim opgezet. Een sfeervol detail is de erker bij de eethoek, die voor extra ruimte en licht zorgt en een vrij uitzicht biedt op de straat. De zithoek wordt verrijkt door een strakke gashaard met natuurstenen plateau. De gehele begane grond is voorzien van een moderne tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. Openslaande deuren bieden toegang tot de achtertuin.

















Eerste verdieping

Via een strak wit gelakte houten trap in de living bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Deze geeft toegang tot drie volwaardige slaapkamers. Ook hier zetten de eikenhouten vloeren en massieve deuren de toon. De master-bedroom aan de voorzijde beschikt over een luxe inbouwkast op maat.

De badkamer is een oase van rust, modern afgewerkt met fraaie inbouwkranen en een plafond met inbouwspots. De ruimte is compleet ingericht met een comfortabel ligbad, een inloofdouche met easydrain en een breed wastafelmeubel. Naast de mechanische ventilatie is er een raam aanwezig voor daglicht en natuurlijke ventilatie. Zeer praktisch is de separate toiletruimte op deze verdieping, die dezelfde uitstraling en afwerking heeft als de badkamer.







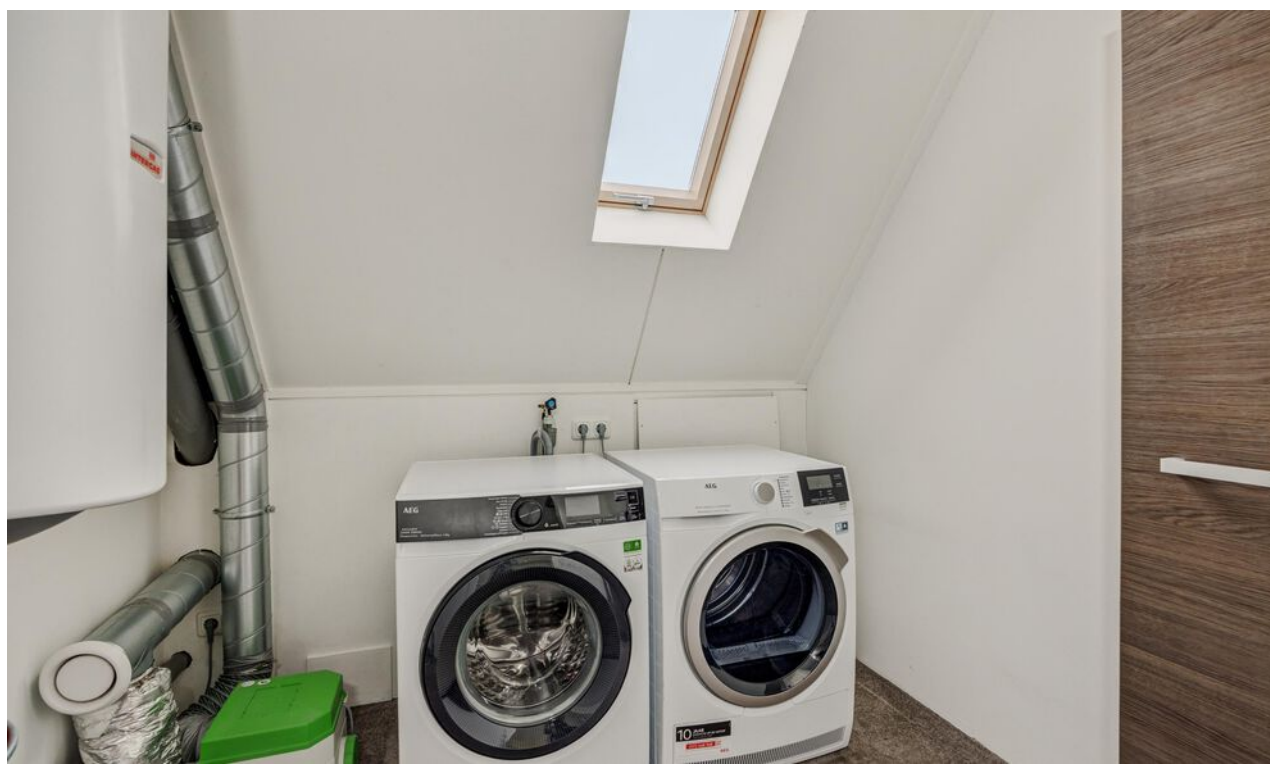
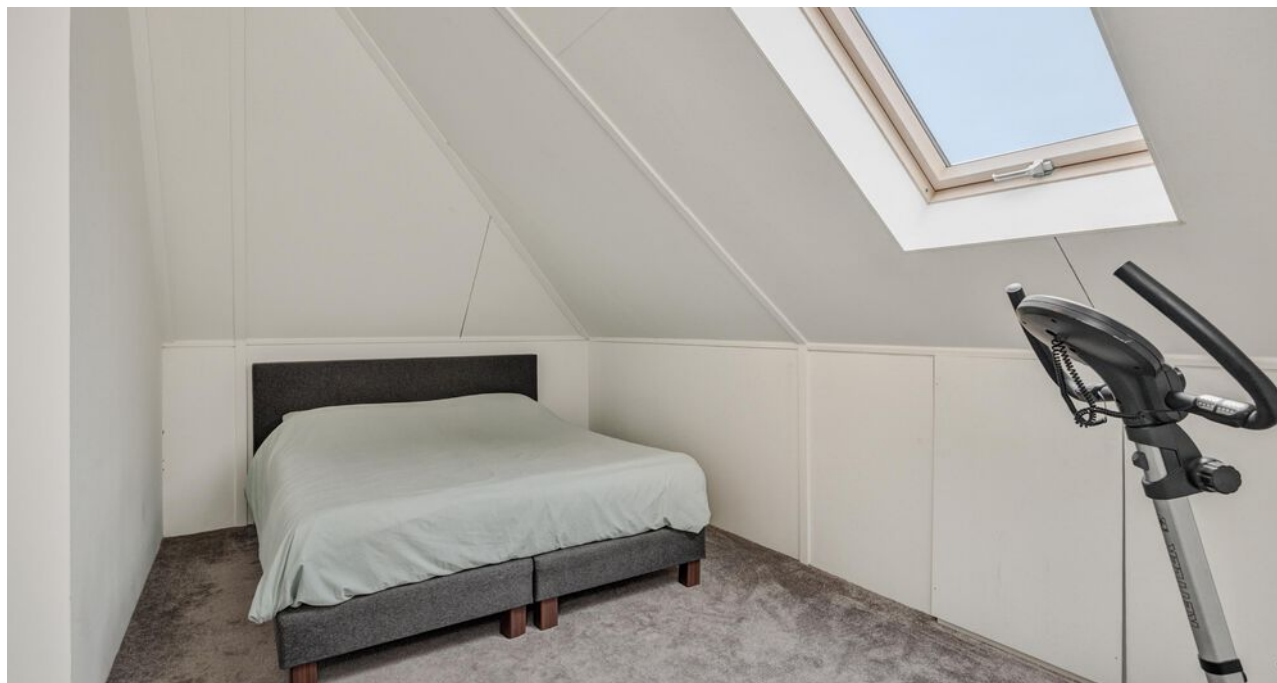




Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Wat direct opvalt is de nokhoogte, die de ruimte een vrij en ruimtelijk karakter geeft. Dankzij de airconditioning en de twee dakramen is dit een heerlijke plek. De verdieping biedt de mogelijkheid om één of zelfs twee extra (slaap)kamers te realiseren. Praktische zaken, zoals de aansluitpunten voor de wasapparatuur en technische installaties, zijn slim uit het zicht geplaatst in een aparte ruimte. Deze verdieping is afgewerkt met nette vloerbedekking.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin en garage

Door de vrije ligging op een hoek beschikt de woning over een voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten, waardoor je hier geniet van vele zonuren. De tuin is onder architectuur aangelegd met moderne tegels, siergrind, twee terrassen, een kunstgras gazon (2025) een fraaie, deels groene erfafscheiding en een poort. Door de slimme aanleg geniet je van veel privacy. Achterin de tuin bevindt zich de vrijstaande stenen garage (ca. 23 m²) met een eigen oprit.

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).



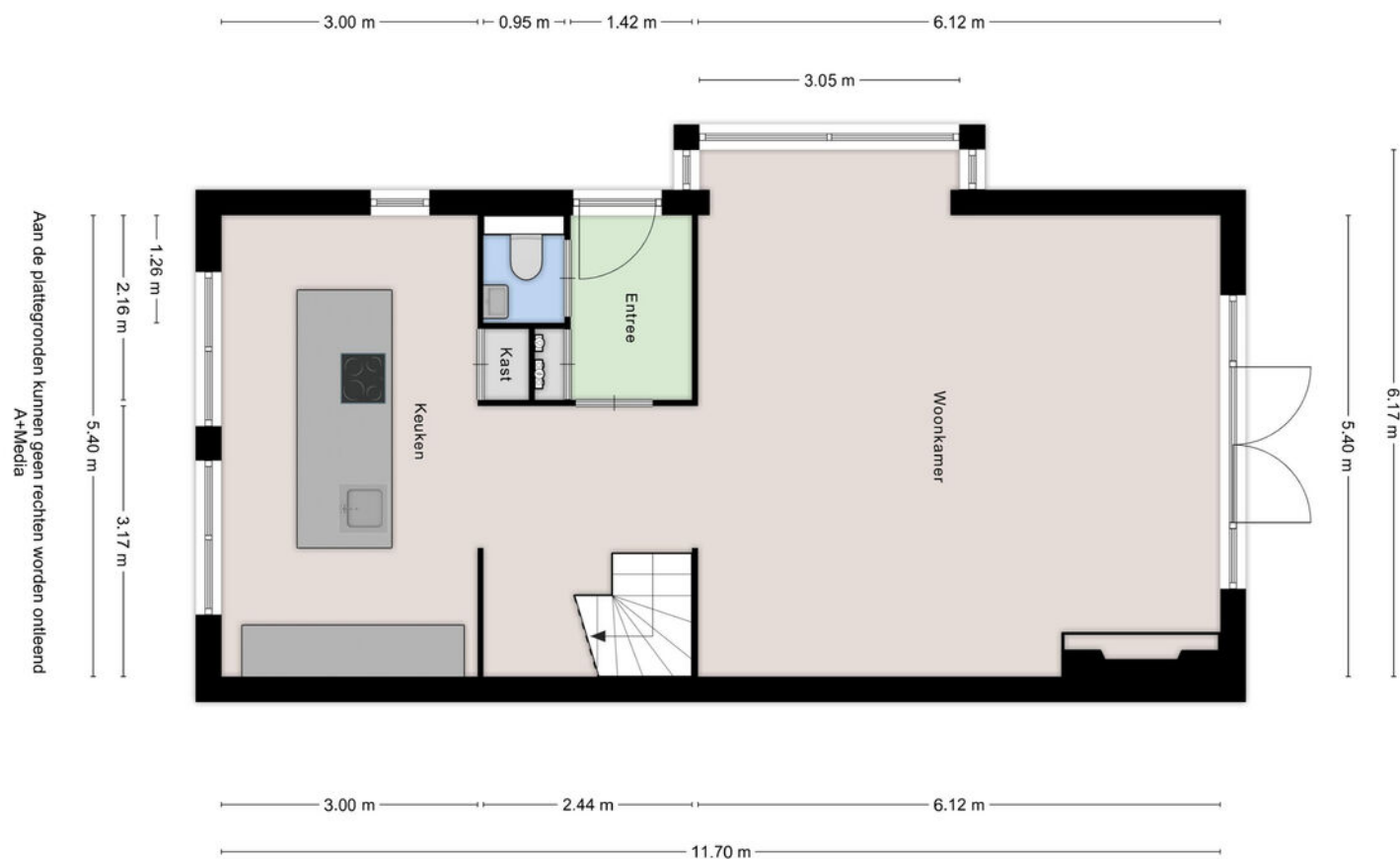








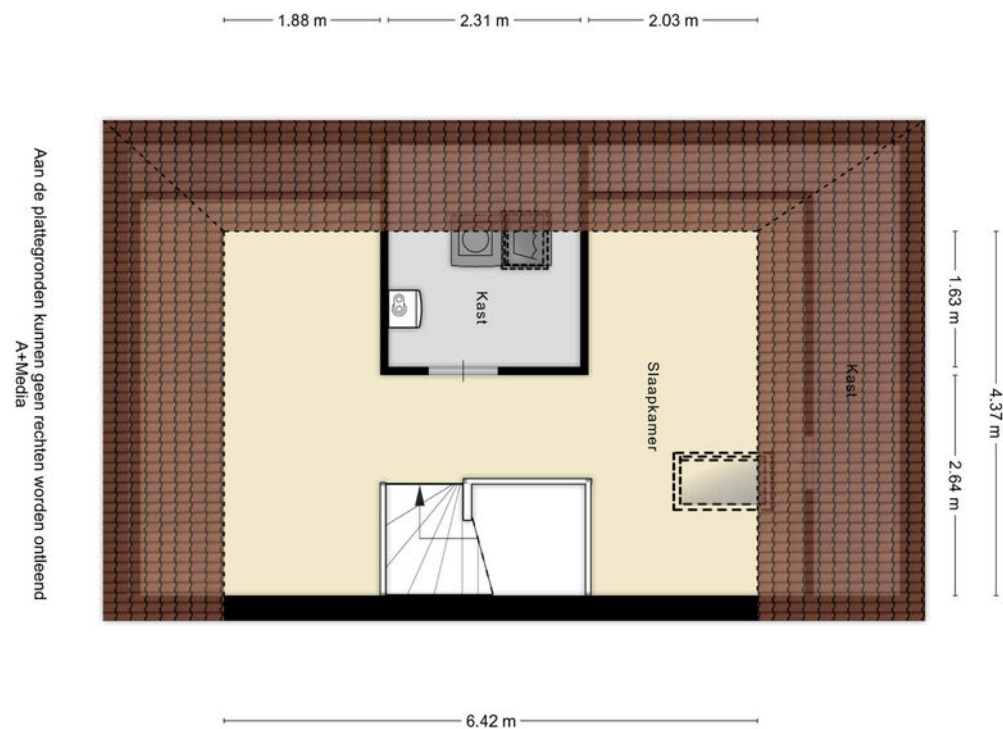
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



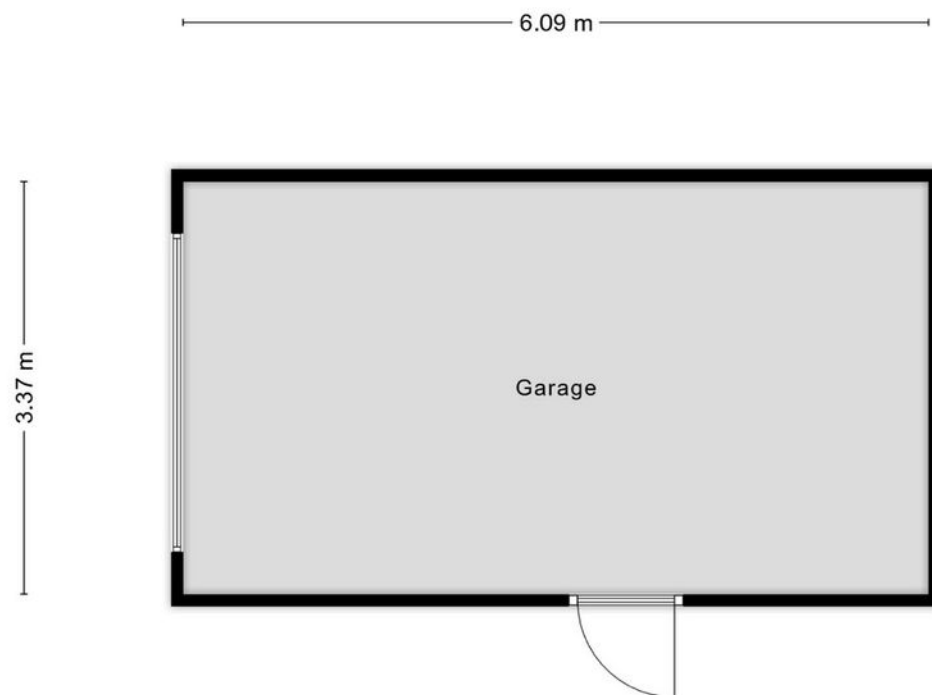
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEDE VERDIEPING**

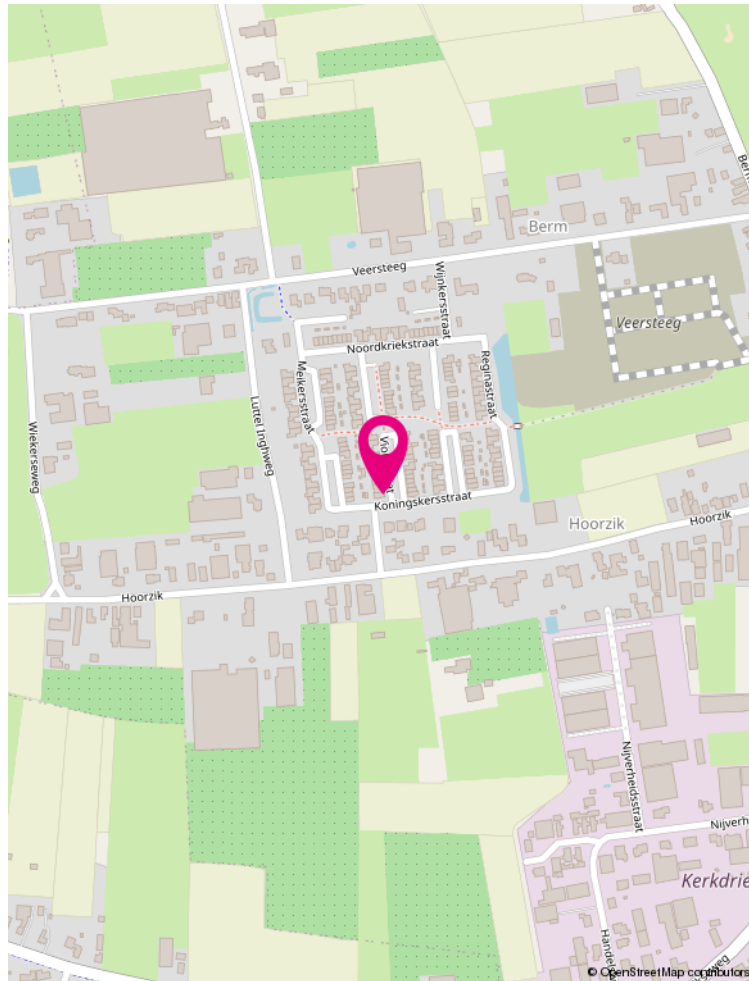


PLATTEGROND **GARAGE**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

LOCATIE KADASTRALE KAART



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

VIOLASTRAAT 1

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 729.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	541 m ³
Perceeloppervlakte:	307 m ²
Woonoppervlakte:	144 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2015
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	vrijstaand steen
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel, Intergas 2015, vloerverwarming begane grond
Energie label:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Violastraat 1
Postcode:	5331 JD
Plaats:	Kerkdriel
Gemeente:	Maasdriel
Sectie / Perceel:	N / 3320
Oppervlakte:	307 m ²
Soort:	Volle eigendom

raadhuysmakelaars.nl





LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓		
(Gas)kachels	✓		
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- koel-vriescombinatie		✓	
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
- koffiezetapparaat	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- planchet		✓	
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			✓
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Screens	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		



ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoortijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet! Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.



Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220

Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

BATEN EN LASTEN

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl

raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.