



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 642.000 k.k.

3

VELUWE

HEEREWAAARDEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
237 m²

INHOUD:
907 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
948 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
vrijstaande woning
D
1923
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
BERGING:
VERWARMING:

vrij uitzicht, open ligging
603 m²
vrijstaand hout
c.v.-ketel, open haard,
vloerverwarming
gedeeltelijk, airco
dakisolatie, muurisolatie,
gedeeltelijk dubbel glas

ISOLATIE

Omschrijving

Ruim en levensloopbestendig wonen met bijgebouw, tuin en veel mogelijkheden

Ben je op zoek naar een karakteristieke jaren '20 woning met volop ruimte én levensloopmogelijkheden? Naast de royale hoofdwooning beschikt het perceel over een multifunctioneel bijgebouw van circa 100 m² met eigen woon-/slaapkamer, keuken en badkamer. Ideaal voor mantelzorg, praktijk aan huis, hobby of vele andere doeleinden.

Hier woon je midden tussen de weilanden, met rust, privacy en een ruime, volledig omheinde tuin met fruit- en notenbomen.

DE HOOGTEPUNTEN

- Vrijstaande woning (1923) met karakteristieke details
- Multifunctioneel bijgebouw van circa 100 m² met eigen CV en vloerverwarming over de gehele vloer
- Recente keuken (2019) en sfeervolle open haard
- Vloerverwarming op de begane grond in woonkamer, keuken en slaapkamer
- Kelder, dakkapel en splitairco (verwarmen en koelen)
- Ruime, volledig omheinde tuin met hobbykas en tuinhuis
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein

DE INDELING IS ALS VOLGT

Begane grond – sfeer en leefruimte

Via de karakteristieke voordeur met bovenlicht kom je in de hal met originele trapopgang. Aan de linkerkant bevindt zich de slaapkamer op de begane grond, voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Hierna kom je in de woonkamer met schoorsteenaansluiting en open haard, een heerlijke plek om samen te komen. De keuken (2019) is compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, oven, koel-vriescombinatie, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de veranda, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De bijkeuken beschikt over aansluitingen voor witgoed, biedt plaats aan de cv-opstellingen en geeft toegang tot zowel de tuin, de oprit als het bijgebouw. De kelder is bereikbaar vanuit de woonkamer en beschikt over stahoogte, waardoor deze praktisch te gebruiken is als provisie- of bergruimte.

De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming, namelijk in de woonkamer, keuken en slaapkamer. De hal en bijkeuken beschikken niet over vloerverwarming en worden verwarmd middels radiatoren. Het bijgebouw is volledig voorzien van vloerverwarming over de gehele vloer. De woning beschikt over twee cv-installaties (Remeha 2020 en 2023) en een meterkast met krachtstroomaansluiting. Daarnaast is er een splitairco aanwezig, waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden.

Eerste verdieping – slapen en badkamer

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping met overloop, drie slaapkamers en een badkamer. Twee slaapkamers profiteren van een brede dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval. De kamers bieden volop mogelijkheden voor het hele gezin. De badkamer is uitgerust met een jetstream bad, douche, wastafel, toilet en handdoekradiator.

Vervolg omschrijving

Bijgebouw – multifunctionele ruimte

Het in 1998 gerealiseerde bijgebouw van circa 100 m² vormt een hoogwaardige en veelzijdige toevoeging aan het geheel. Deze multifunctionele ruimte is geschikt voor diverse doeleinden, zoals mantelzorg, kantoor aan huis, praktijkruimte, hobbyruimte of andere vormen van zelfstandig gebruik.

Het bijgebouw is bereikbaar via de bestrate oprit en beschikt over een eetkamer met keuken, doucheruimte en een ruime woon-/slaapkamer. Dankzij de eigen CV-installatie en vloerverwarming over de gehele vloer is dit een comfortabele en volwaardige verblijfsruimte met veel gebruiksmogelijkheden.

Buitenleven op zijn best

Rondom de woning ervaar je vrijheid en privacy. Het perceel is landelijk gelegen met uitzicht over de omliggende weilanden. De combinatie van wonen, buitenruimte en bijgebouwen, waaronder twee vrijstaande tuinhuizen, een vrijstaande aluminium hobbykas, een aangebouwde houten berging en een overkapping, maakt dit object bijzonder geschikt voor liefhebbers van het buitenleven, hobbyisten of ondernemers aan huis. Dankzij het ruime perceel én de volledig omheinde tuin is het houden van (huis)dieren hier bovendien uitstekend mogelijk.

Heerewaarden – landelijk wonen tussen Maas en Waal

De woning is gelegen in het buitengebied van Heerewaarden, een sfeervol rivierdorp in de gemeente Maasdriel, uniek gesitueerd tussen de Maas en de Waal. Hier woon je midden in het karakteristieke rivierenlandschap met volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreatie aan het water.

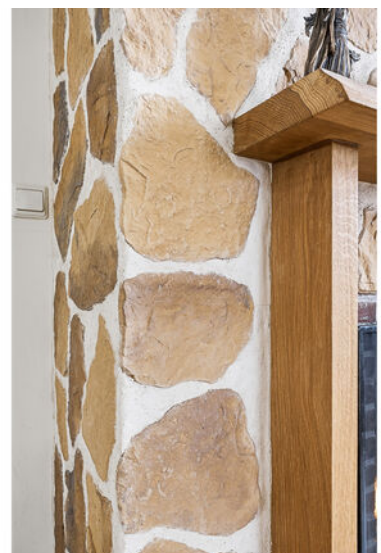
Ondanks de rustige, landelijke ligging zijn voorzieningen goed bereikbaar. Via de nabijgelegen N322 ben je snel onderweg richting Zaltbommel en Tiel, met aansluitingen op de A2 en A15, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Utrecht vlot te bereiken zijn. Een ideale combinatie van rust, natuur en bereikbaarheid.

SAMENGEVAT

Een karakteristieke vrijstaande jaren '20 woning met levensloopmogelijkheden, veel ruimte en een volwaardig multifunctioneel bijgebouw met vloerverwarming over de gehele vloer. De hoofdwooning beschikt over vloerverwarming in de woonkamer, keuken en slaapkamer op de begane grond. Met kelder, veranda, ruime tuin, parkeergelegenheid op eigen terrein en talloze gebruiksmogelijkheden is dit een ideale woning voor wie rust, privacy en multifunctioneel wonen wil combineren.

Begane grond





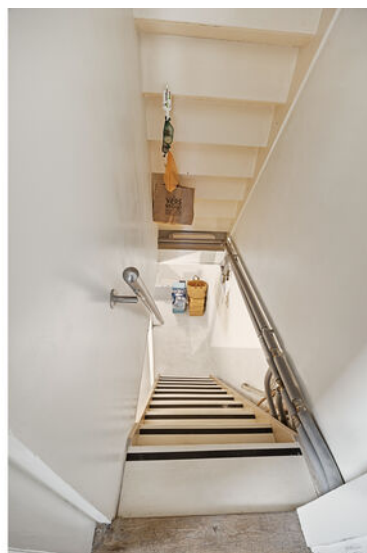
Keuken

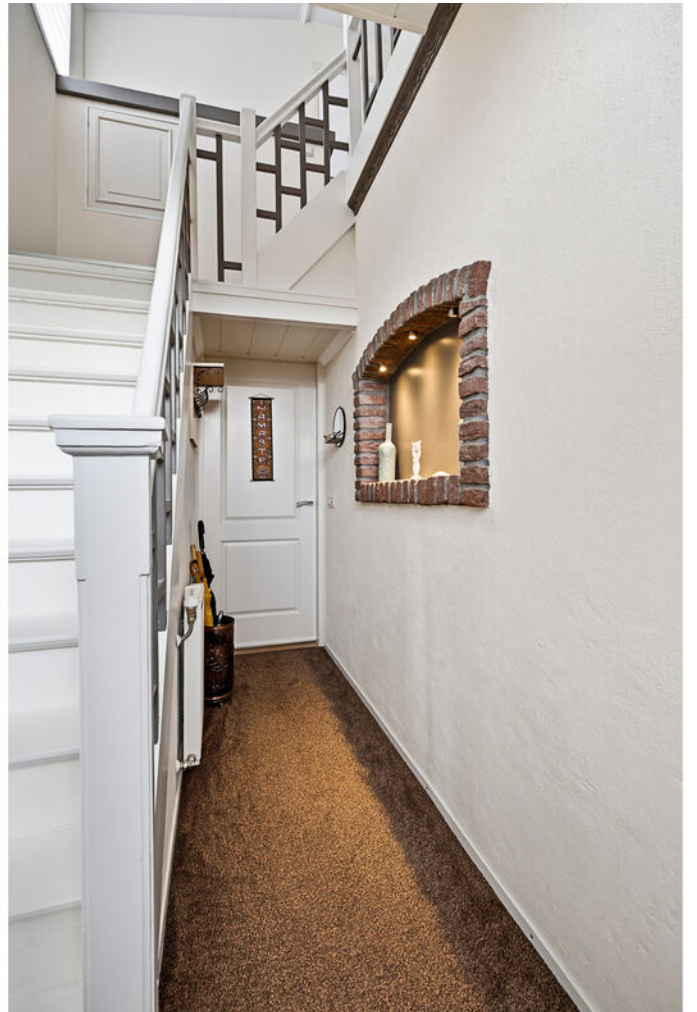
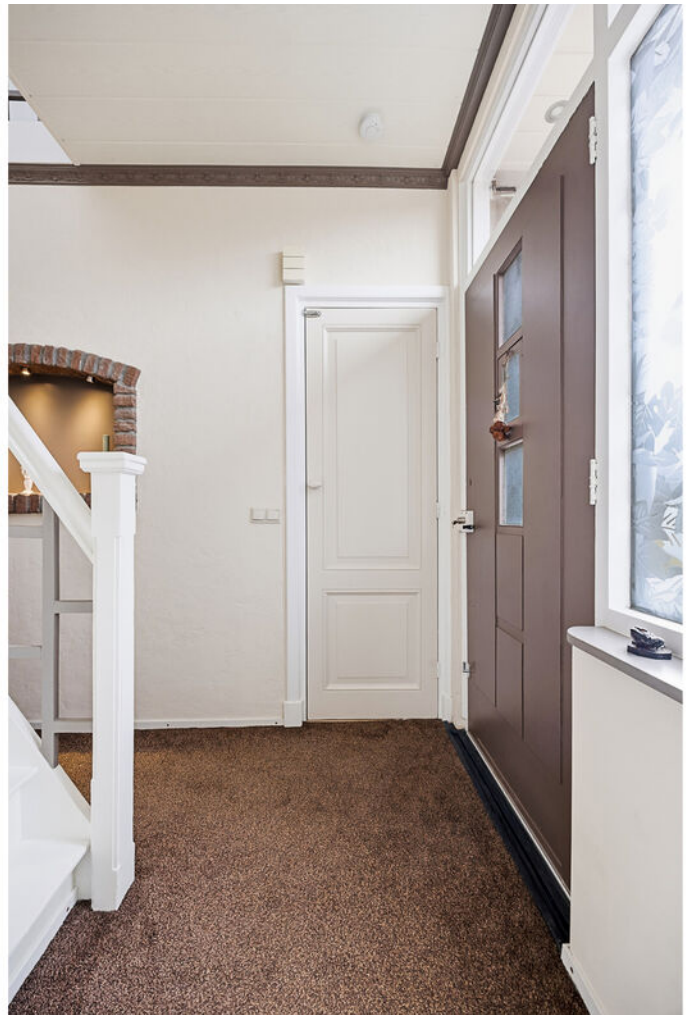


Bijkeuken



Slaapkamer beneden + kelder





Eerste verdieping



Badkamer







Multifunctionele ruimte







Achtertuin

Tuin in zomerse bloei



Aanzicht woning





Begane grond



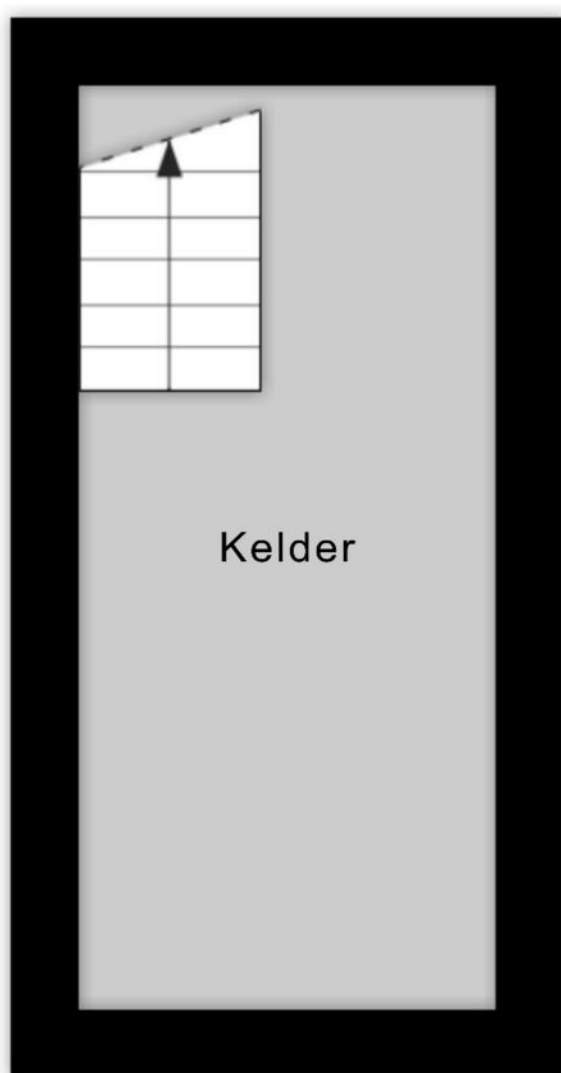
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Kelder

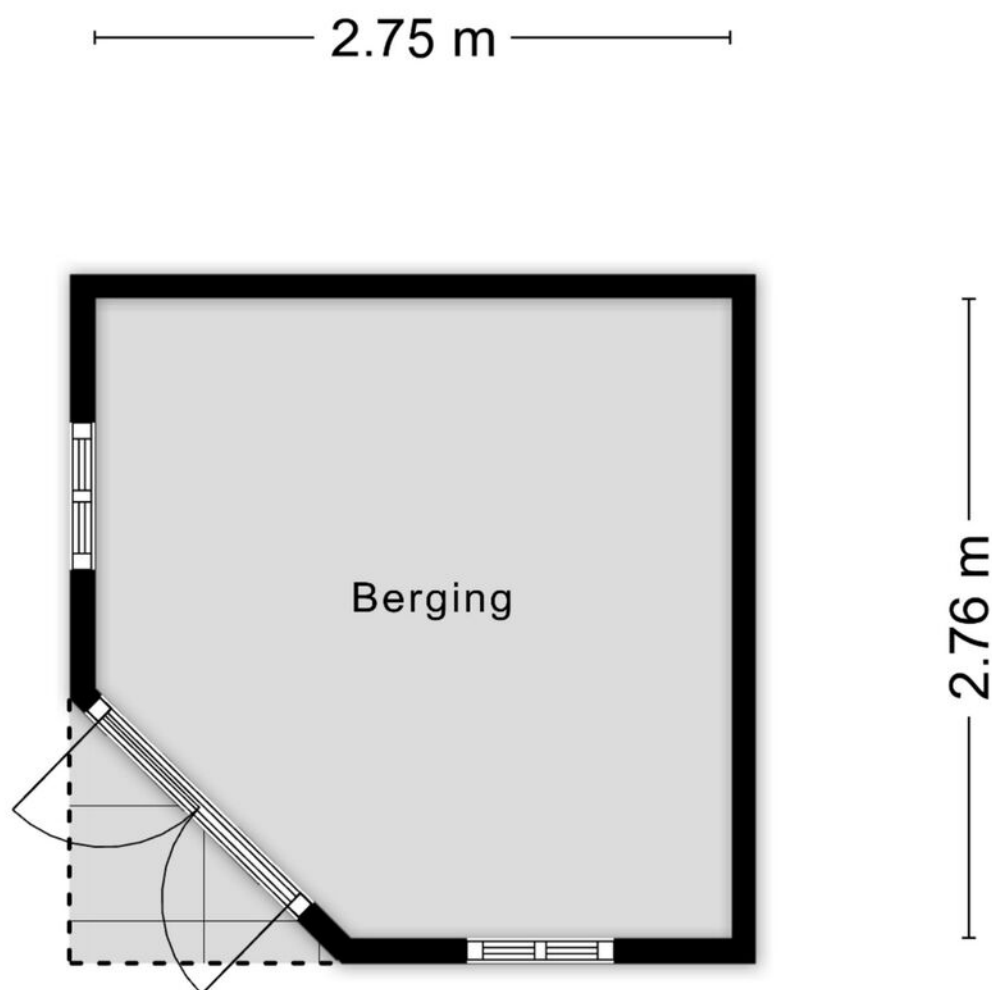
1.80 m



3.99 m

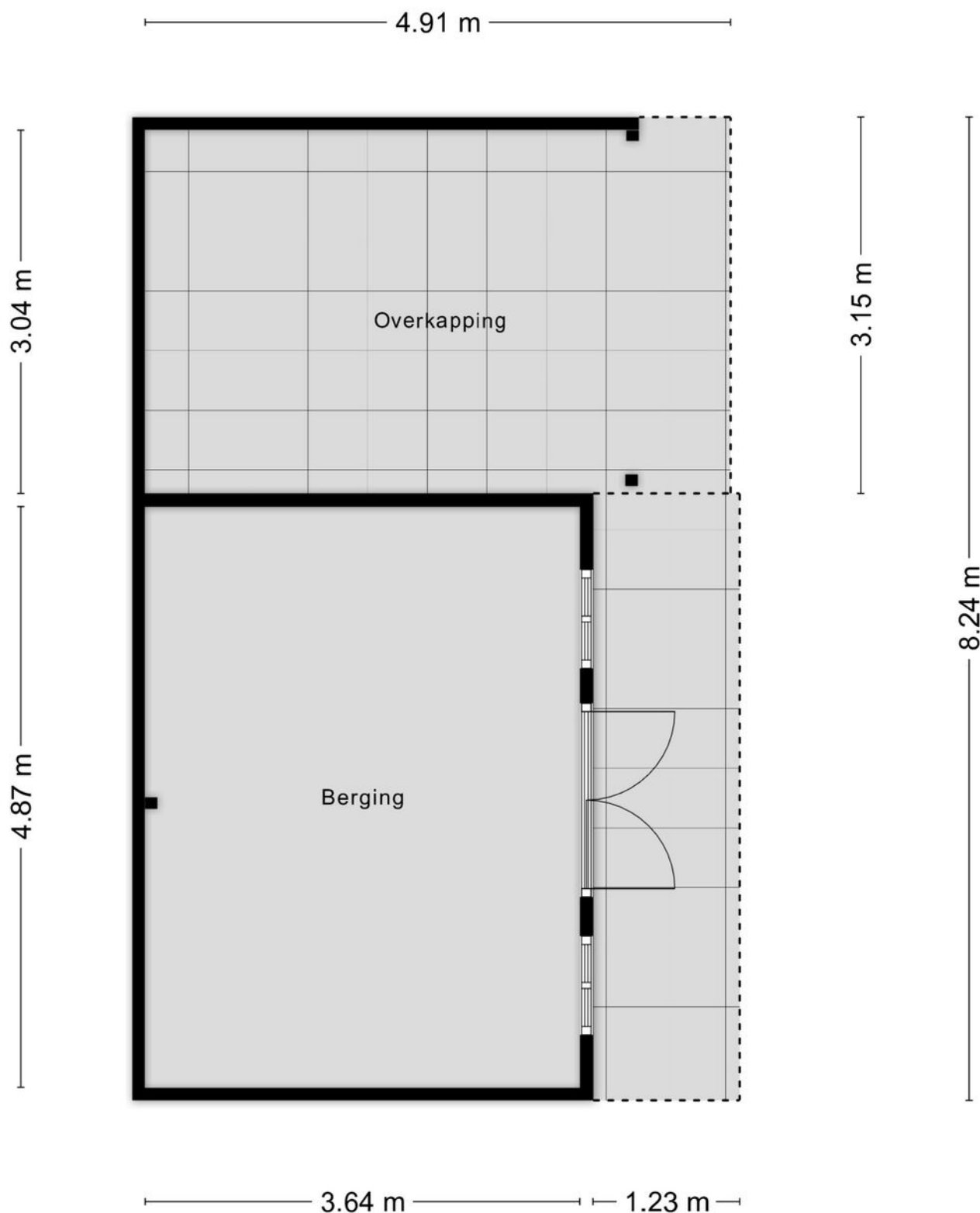
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



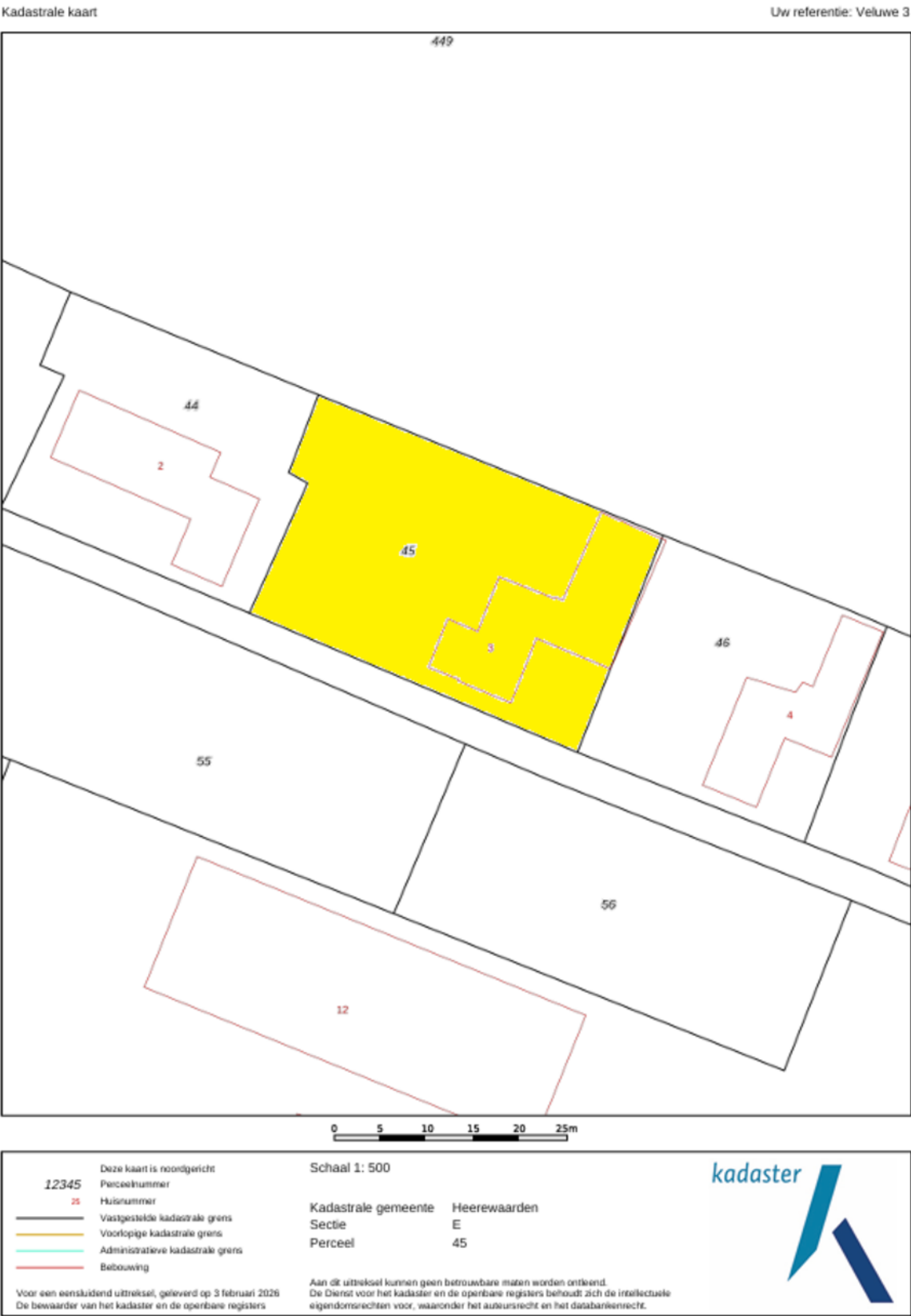
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging met overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van De Lorijn Makelaars o.g. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Veluwe 3
Postcode/plaats	6624KH, Heerewaarden
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

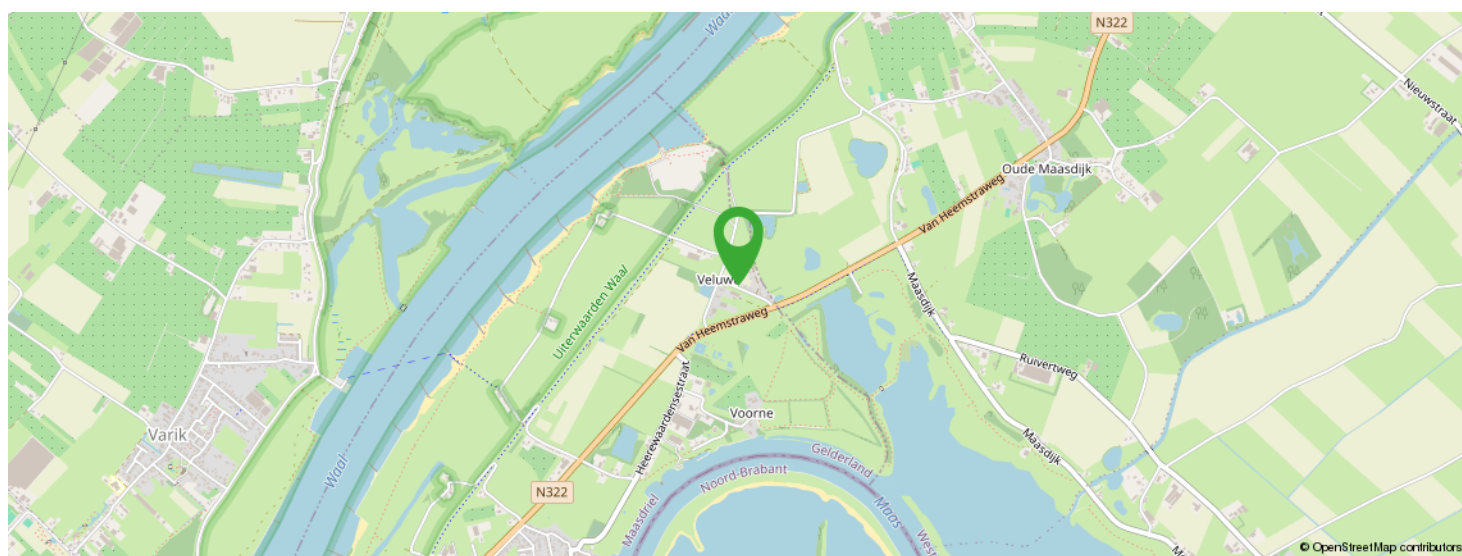
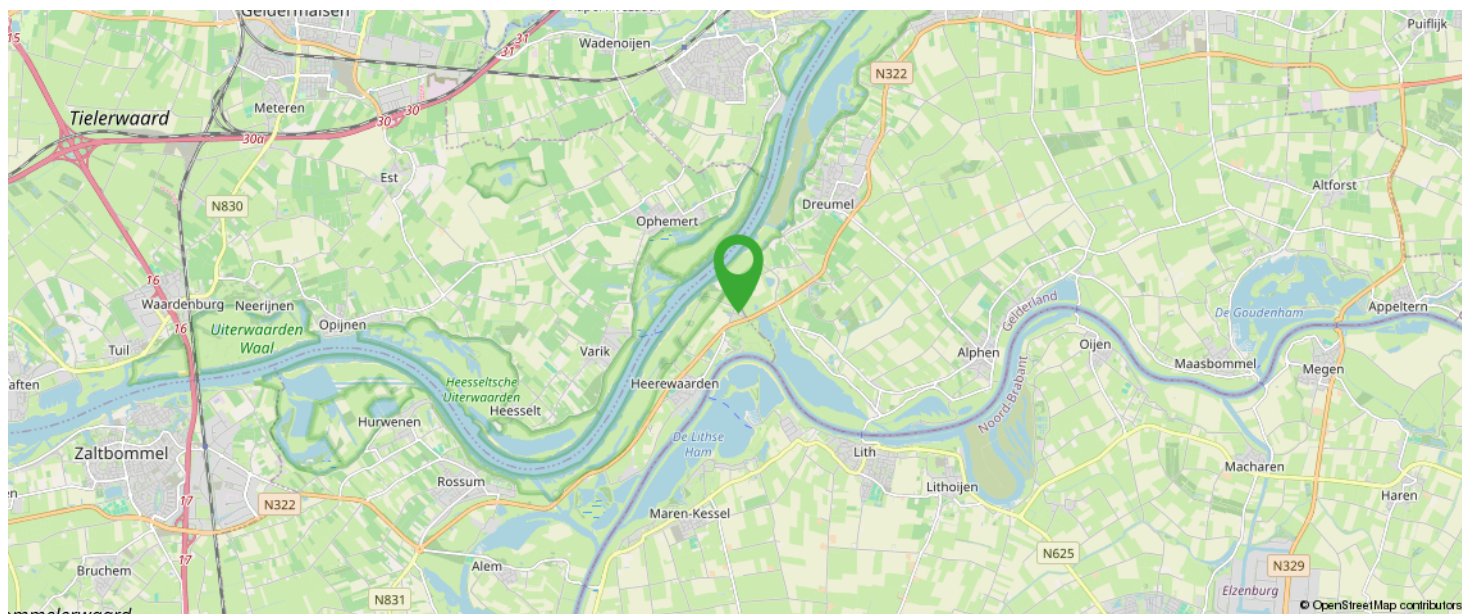
Datum meetopname 12-02-2026
Datum meetrapport 25-02-2026
Certificaatnummer 1627027

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	237,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	7,20	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17,80	M ²
Externe bergruimte	29,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	316,20	M ²
Bruto inhoud woning	906,85	M ³

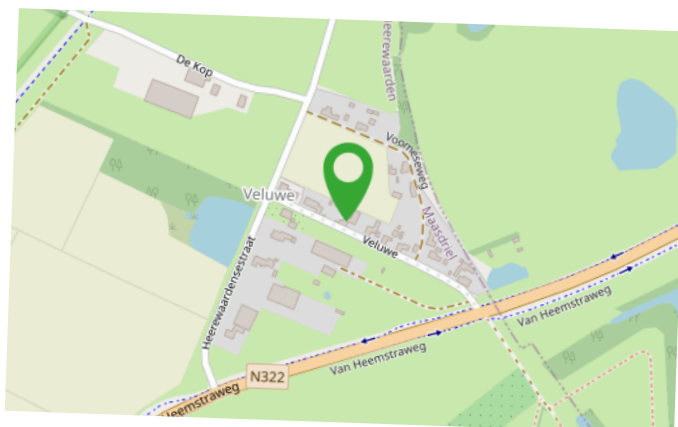
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Locatie op de kaart



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend partij. Dus ook als de partijen naar elkaar toekomen in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar 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. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Extra informatie

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op www.delorijn.nl.

Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Over ons



De Lorijn makelaars is gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt in Druten en West Maas en Waal.

Wilt u een woning verkopen, aankopen of laten taxeren? Onze ervaren makelaars zullen u met raad en daad bijstaan en u behoeden voor kostbare fouten. Kwaliteit en service staan centraal in onze dienstverlening.

Op deze website vindt u een overzicht van wat wij zoal voor u kunnen betekenen. Graag lichten wij nog het een en ander persoonlijk toe. Neem gerust contact op of loop eens binnen bij ons kantoor in Druten. De koffie staat voor u klaar!

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

Interesse in deze woning?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Hogestraat 46A

6651 BM Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl




DE LORIJN
—makelaars o.g.—