

# Een nieuw (t)huis



**Kerkdriel**  
**Edelmanstraat 12**



funda

woonspecialisten die verder gaan





## Woonspecialisten die verder gaan

klanten  
beoordelen  
ons met

9,0



**Wij zijn Staete woonspecialisten die verder gaan. We helpen je bij alles wat met verhuizen te maken heeft. Bij het vinden van jouw toekomstige thuis, het verkopen van je huidige woning, bij het taxeren en zelfs bij het (her)financieren ervan. Alle expertise onder één dak, wel zo makkelijk.**

Binnen Staete heb je altijd contact met jouw eigen Persoonlijk Adviseur die jouw wensen tot in de puntjes kent. Zo zijn we je optimaal van dienst. We begrijpen als geen ander dat verhuizen een grote impact heeft, daarom is het fijn als je kunt vertrouwen op de deskundigheid van jouw Persoonlijk Adviseur.

### **Goed voorbereid op pad**

Waar begin je bij het kopen van een woning? Bij Staete! Onze woonspecialisten helpen je graag bij het maken van een plan van aanpak. Waar begin je, op welk moment schakel je een hypotheekadviseur in en wanneer ga je nadenken over de verkoop van je eigen woning. Laat je door ons ontzorgen zodat je verhuizing soepel verloopt.

### **Waar mogen we je bij helpen?**

Natuurlijk staan we voor je klaar om je nog meer te vertellen over deze woning. Heb je vragen of wil je meer weten over onze dienstverlening? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen je graag.

### **Belangrijk om te weten:**

- Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor.
- Indien een koopovereenkomst wordt gesloten dan zal vanuit koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ten bedrage van 10% van de koopsom.
- Bij een bouwjaar van 1995 of eerder zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen.
- Alle genoemde maten zijn circa-maten.
- Breng je een bod uit? Dan zullen wij vragen hoe je de woning gaat financieren conform onze verplichting in de WWFT. Kijk voor meer informatie op [www.staete.nl/poortwachter](http://www.staete.nl/poortwachter).
- Consumentenvoorwaarden & privacyverklaring zijn van toepassing. Kijk op [www.staete.nl/voorwaarden](http://www.staete.nl/voorwaarden).

# Thuis in de regio



## Groot netwerk door meerdere kantoren in regio

Er zijn veel verhuisbewegingen die niet op lokaal maar juist op regionaal niveau plaatsvinden. Anders dan makelaarskantoren met één vestiging, gaan wij zowel lokaal als regionaal actief op zoek naar kopers. We zeggen niet voor niets: lokaal bekend; regionaal verbonden.

## NVM makelaar

Als lid van de NVM weet je zeker dat wij uitsluitend opkomen voor jouw belangen. Een goed gevoel. Dit betekent tevens dat al onze medewerkers voldoen aan de strenge eisen van de NVM op het gebied van scholing, integriteit en kwaliteit. Betrouwbaar en deskundig. Nu en in de toekomst.

## De vestigingen



**Waalwijk**  
Grotestraat 365  
0416 - 344 944  
[infowaalwijk@staete.nl](mailto:infowaalwijk@staete.nl)



**Drunen**  
Achterstraat 14a  
0416 - 376 141  
[infodrunen@staete.nl](mailto:infodrunen@staete.nl)



**Vlijmen**  
Plein 7a  
073 - 511 70 00  
[infovlijmen@staete.nl](mailto:infovlijmen@staete.nl)



**'s-Hertogenbosch**  
Van Berckelstraat 67-69  
073 - 206 00 03  
[infodenbosch@staete.nl](mailto:infodenbosch@staete.nl)



**Sint-Michielsgestel**  
Nieuwstraat 41a  
073 - 551 00 50  
[infogestel@staete.nl](mailto:infogestel@staete.nl)



**Boxtel**  
Stationsstraat 1  
0411 - 782 505  
[infoboxtel@staete.nl](mailto:infoboxtel@staete.nl)

# Kerkdriel

## Edelmanstraat 12

**Op een fijne plek in Kerkdriel staat deze twee-onder-een-kapwoning klaar voor een nieuwe fase. Een huis met ruimte, mogelijkheden en vooral: potentie om er helemaal jouw eigen plek van te maken. Met vier slaapkamers, waarvan twee voorzien van ruime inbouwkasten, is er aan ruimte geen gebrek. Of je nu een groot gezin hebt, thuiswerkt of gewoon graag extra kamers tot je beschikking hebt, hier kun je alle kanten op. De sfeer is authentiek en de basis is solide; het is een woning waar je stap voor stap iets moois van kunt maken. Beneden vind je een fijne leefruimte met zicht op de zonnige achtertuin.**

En die tuin, gelegen op het zuiden, is echt een pluspunt. Hier geniet je van lange zomerdagen, een kop koffie in de ochtendzon of een gezellige borrel met vrienden terwijl de zon langzaam zakt. De grote garage met elektrische biedt volop mogelijkheden: een veilige plek voor de auto, ruimte voor hobby's of extra opslag op de praktische (berg)zolder.

De ligging maakt het wonen hier extra aantrekkelijk. Je bent snel in het centrum voor de boodschappen of een terrasje, scholen en sportclubs liggen dichtbij en voor ontspanning wandel of fiets je richting de Maas. Of je nu houdt van watersport, een frisse neus langs het water of gewoon de rust van de omgeving: hier woon je centraal én vrij.



### Belangrijk om te weten:

- Authentieke basis met mogelijkheden naar eigen smaak;
- Vier slaapkamers, waarvan twee met praktische inbouwkasten;
- Zonnige tuin op het zuiden;
- Grote garage met elektrische garagedeur;
- De garage is voorzien van een ruime (berg)zolder;
- Parkeren op eigen oprit;
- Snel in het centrum voor winkels en voorzieningen;
- Nabij ontspanning en natuur;
- Aanvaarding in overleg.

Bouwjaar



1977

Inhoud



598 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte



127 m<sup>2</sup>

Aantal slaapkamers



4

Perceel



264 m<sup>2</sup>

Energie label



C











































































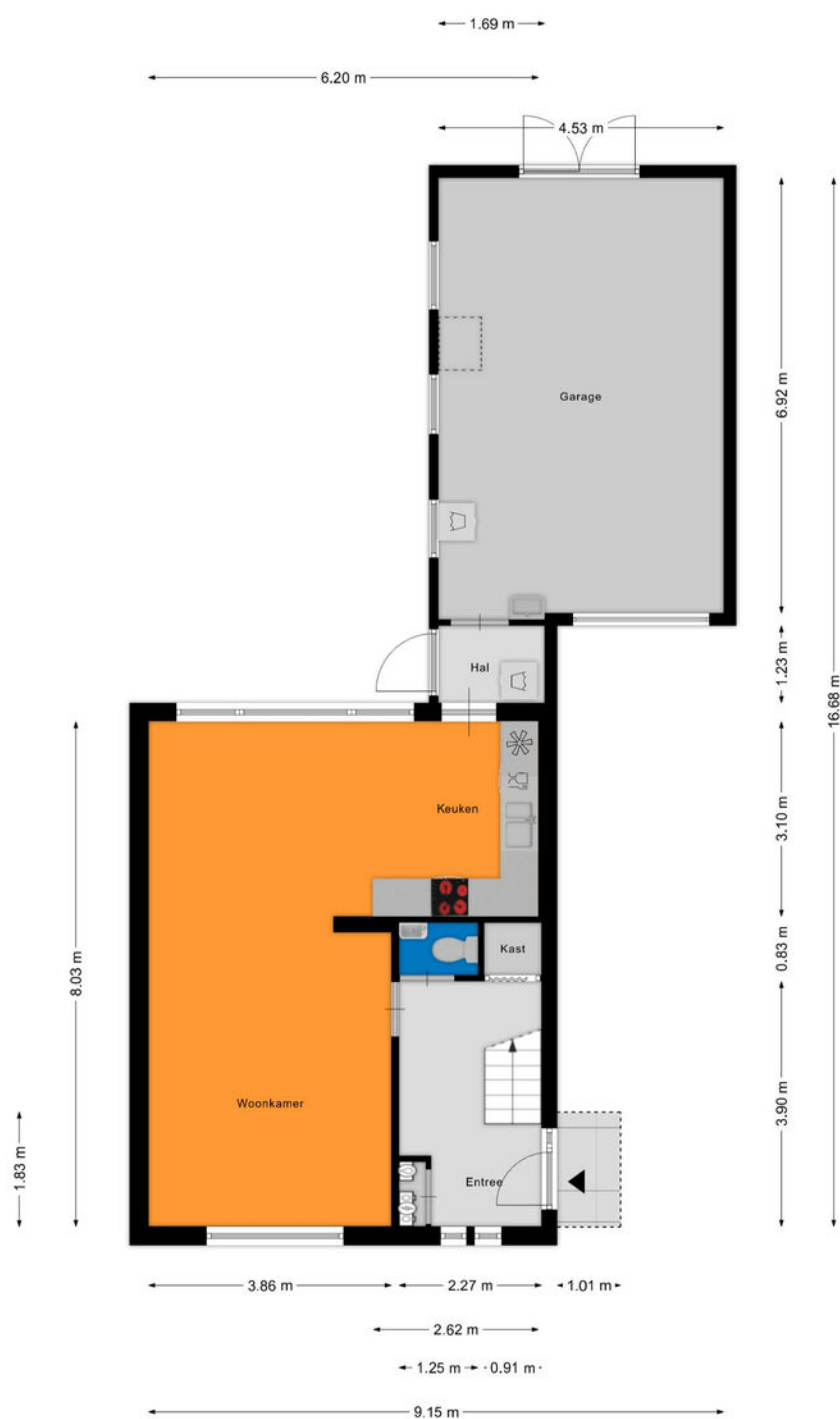








# Plattegrond: Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond: Eerste verdieping



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



## Plattegrond: Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



**12345**  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maasdriel  
Sectie N  
Perceel 1274

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.

kadaster



## Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                               |               |          |              |
| Losse (hang)lampen                                                      |               |          | x            |
| Gordijnrails                                                            |               |          | x            |
| Gordijnen                                                               |               |          | x            |
| Overgordijnen                                                           |               |          | x            |
| Rolgordijnen                                                            |               |          | x            |
| Laminaat                                                                | x             |          |              |
| Plavuizen                                                               | x             |          |              |
|                                                                         |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                                  |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                            | x             |          |              |
| Kookplaat                                                               | x             |          |              |
| Afzuigkap                                                               | x             |          |              |
| Oven                                                                    | x             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                                                    |               | x        |              |
| Vaatwasser                                                              | x             |          |              |
|                                                                         |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |               |          |              |
| Toilet                                                                  | x             |          |              |
| Douche (cabine/scherm)                                                  | x             |          |              |
| Wastafel                                                                | x             |          |              |
| Badkamer Toilet                                                         | x             |          |              |
|                                                                         |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                              | x             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                           | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                       | x             |          |              |
| CV-installatie                                                          | x             |          |              |
|                                                                         |               |          |              |



## Lijst van zaken

|                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuin                  |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating | x             |          |              |
| Beplanting            | x             |          |              |





## **De hypotheek die helemaal op maat is voor jou**

**Eerste  
afpraak op  
onze kosten**

**Voor het kopen van je (eerste) huis,  
hypotheekadvies en aanpassingen  
aan je hypotheek**





# **Je weet het zeker: je gaat jouw droomhuis kopen! Wij helpen je graag.**

Bij het afsluiten van de juiste hypotheek komt meer kijken dan je in eerste instantie denkt. Bij Staete Hypotheken krijg je deskundig en onafhankelijk financieel advies voor de lange termijn dat is gebaseerd op jouw persoonlijke toekomstbeeld. We kijken behalve de scherpste rente ook naar de voorwaarden. We vergelijken daarvoor alle hypotheekaanbieders. Op basis van jouw wensen en mogelijkheden selecteren we de hypotheek die het beste bij jou past.

Zo kun je met een goed gevoel gaan genieten van je (nieuwe) woning.

## **Benieuwd naar onze aanpak?**

Bel ons op: 073 - 511 30 01 of mail naar -  
hypotheken@staete.nl

- **Wij komen ook bij je thuis!**
- **Ook afspraken in de avond mogelijk**
- **Ervaren en gecertificeerde adviseurs**

**Direct weten hoeveel je kunt lenen?  
Bereken het zelf op:  
[www.staetehypotheken.nl](http://www.staetehypotheken.nl)**



**Scan de QR code voor actuele  
informatie omtrent hypotheken.**



**Jan van de Nieuwegiessen**  
32 jan@staete.nl



**Rian van Son**  
rian@staete.nl



**Samantha van Riel**  
samantha@staete.nl



**Michael van Hees**  
michael@staete.nl



**Ellen Diehlissen**  
ellen@staete.nl







**Op zoek  
naar een  
ruimere  
woning?**



funda

**We helpen je voor een zorgeloze verhuiservaring:**

- **Alle kennis onder één dak**
- **Al 25 jaar ervaring**
- **Groot netwerk dankzij zes vestigingen**
- **Klantwaardering van 9+**



[staete.nl/woonspecialisten](https://staete.nl/woonspecialisten)

**woonspecialisten die verder gaan**