



Nederlandstraat 16 | Kerkdriel

Nederlandstraat 16

Kerkdriel

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Hoekwoning met garage en veranda
- **Bouwjaar** 1976
- **Woonoppervlakte** ca. 97 m²
- **Inhoud** ca. 395 m³
- **Perceeloppervlakte** 245 m²
- **Aantal kamers** 5
- **Tuin** Voor, zij- en achtertuin
- **Bergruimte** Houten veranda
- **Oprit** Eigen oprit
- **Energielabel** Definitief energielabel B
- **Isolatie** Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
- **Verwarming** C.v.-ketel Nefit bj. 2025, de woning wordt verwarmd middels radiatoren, 15 zonnepanelen





Omschrijving

Op een aantrekkelijke locatie in Kerkdriel staat deze goed onderhouden hoekwoning met garage, veranda en eigen oprit. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een verrassend ruime en functionele leefruimte is ontstaan. Met vier slaapkamers, een luxe badkamer en een zonnige tuin is dit een ideale gezinswoning.

Bij binnenkomst ervaart u direct de ruimte. De uitgebouwde begane grond beschikt over een royale woonkamer en een vergrote keuken. Dankzij de uitbouw is er tevens een praktische bijkeuken, ideaal voor extra bergruimte en huishoudelijke voorzieningen. De keuken staat in directe

verbinding met de tuin, wat zorgt voor veel licht en een prettige woonbeleving.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een luxe afgewerkte badkamer. De badkamer is compleet uitgerust met een inloopdouche, ligbad, tweede toilet en een modern wastafelmeubel. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar zich een vierde slaapkamer bevindt, geschikt als slaapkamer, werk- of hobbyruimte.

De woning beschikt over een ruime achtertuin met veranda, waar u comfortabel kunt genieten van het





Indeling

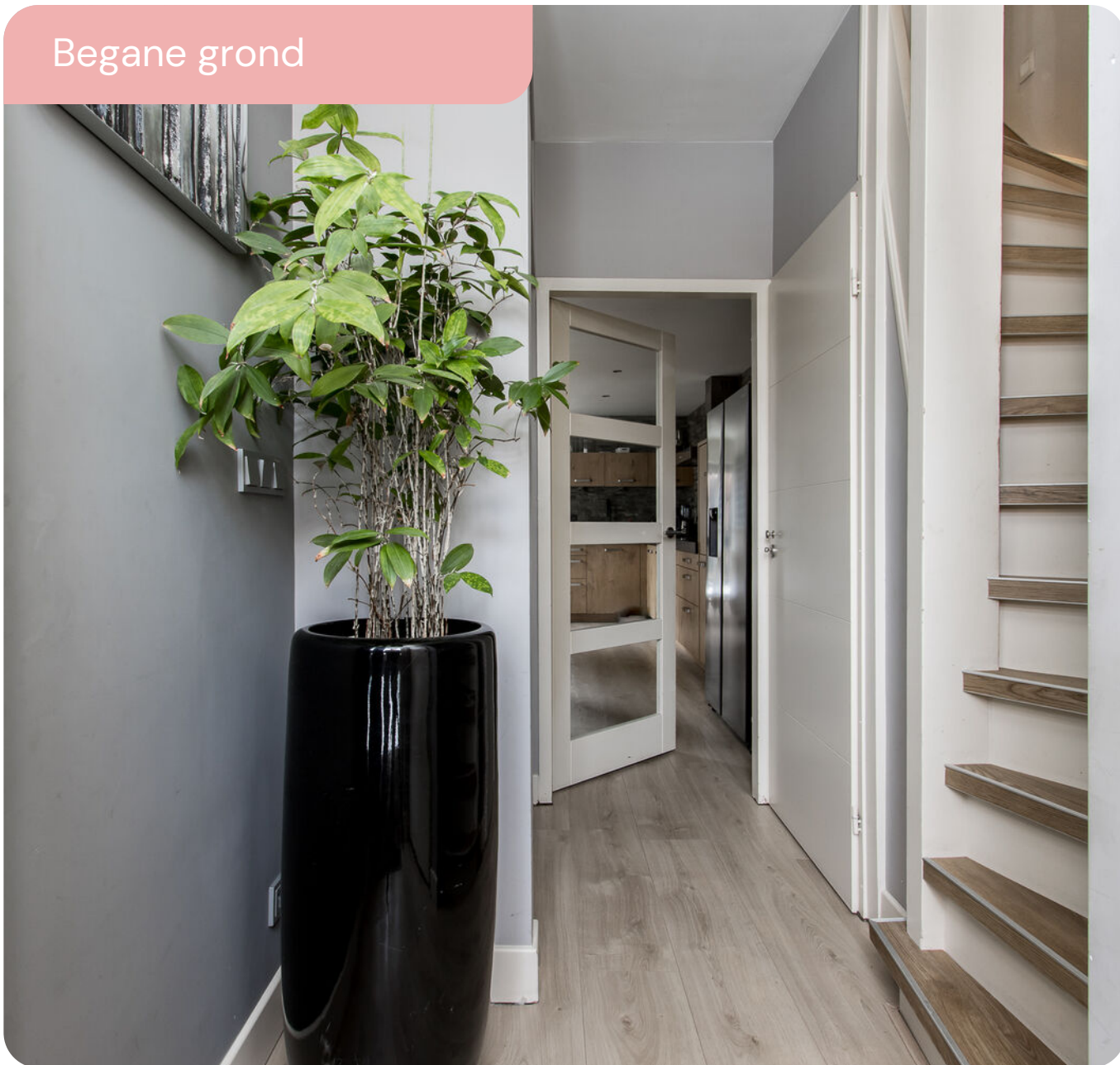
buitenleven. Daarnaast is er een oprit naast de woning met parkeergelegenheid voor twee voertuigen, evenals een garage voor extra opslag of stalling.

Op het gebied van duurzaamheid is deze woning eveneens goed voorbereid op de toekomst. Er liggen 15 zonnepanelen op het dak, de cv-ketel is vernieuwd in 2025 en de woning heeft momenteel een energielabel B.

Kortom: een ruime, complete en energiezuinige hoekwoning op een fijne locatie, perfect voor gezinnen die comfort, ruimte en praktische voorzieningen zoeken.



Begane grond













Eerste verdieping







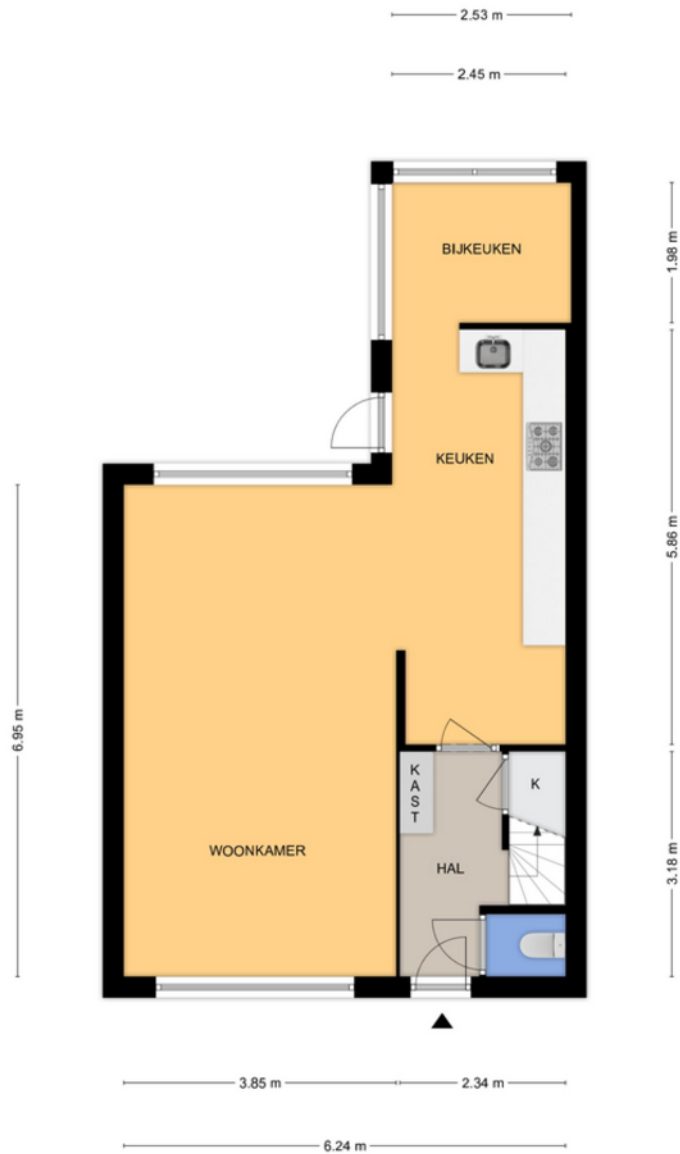


Tweede verdieping





► Begane grond



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

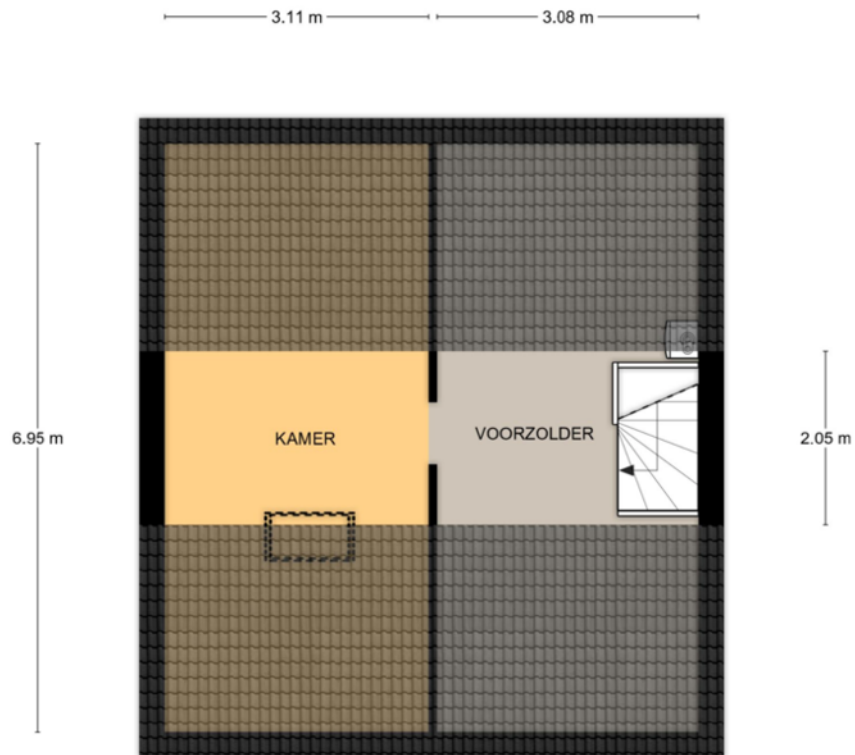
► Eerste verdieping



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



► Tweede verdieping



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



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Nederlandstraat 16, Kerkdriel
- **Kadastrale gemeente:**
Maasdriel
- **Sectie:**
N
- **Nummer(s):**
3177

Documentatie

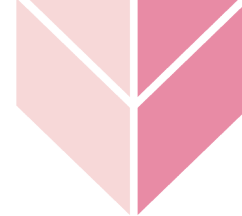
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			X
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

► Lijst van zaken



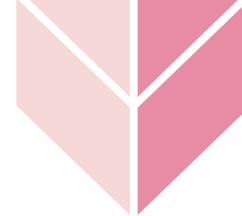
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast			X
- vaatwasser	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



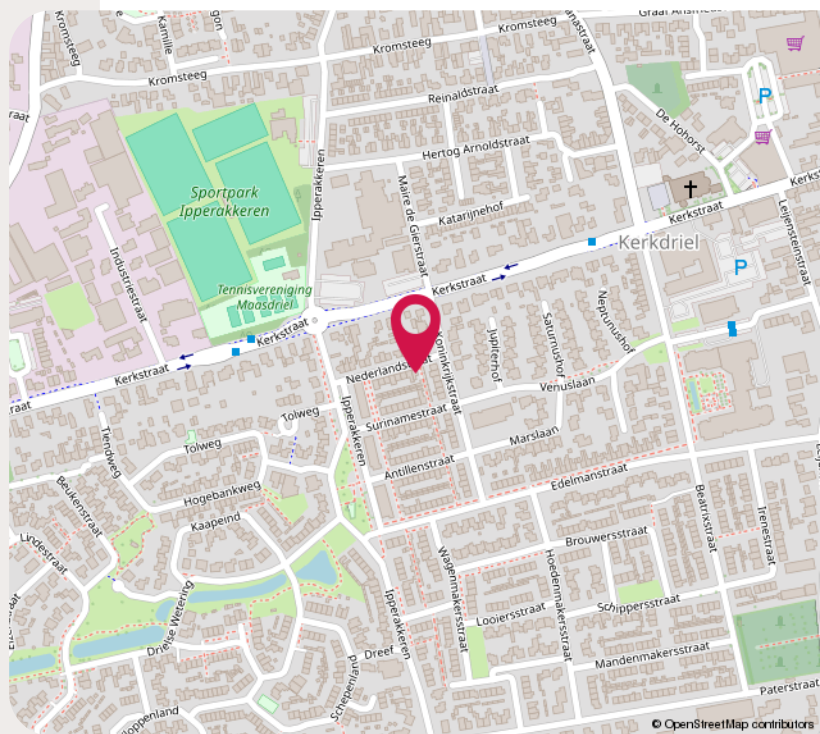
Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig – Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

Wonen in Kerkdriel

Kerkdriel is het grootste dorp van de gemeente Maasdriel, met ruim 7.000 inwoners. Gelegen aan de Maas combineert het een dorps karakter met volop voorzieningen. Je vindt er basisscholen, supermarkten, winkels, horeca en sportverenigingen. De ligging aan waterplas De Zandmeren en de levendige hoofdstraat met het plein maken het extra aantrekkelijk. Dankzij de nabijheid van 's-Hertogenbosch, Zaltbommel en de A2 is de bereikbaarheid uitstekend. Kerkdriel biedt ruimte, natuur en levendigheid op één plek.



Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar wordt er in de koopakte een zogeheten "ouderdomsclausule" opgenomen.
- Op het dak van de woning liggen 15 zonnepanelen deze zijn in 2017 geplaatst.
- De woning heeft een huurketel (€ 36,- p mnd). De huidige verkopers hebben de wens dat de nieuwe eigenaren het contract overnemen.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B.



Meer weten? Ik help je graag!



Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energielabel

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

**Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.**



► Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

