



De Kleefse Kamp 90, 6674 DT Herveld

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

Stijlvol, royaal en toekomstbestendig HERENHUIS met vrijstaande garage en zonnige tuin!

Dit indrukwekkende, energiezuinige geschakeld herenhuis combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op een uitzonderlijk niveau. Met een vrijstaande garage, royale oprit voor meerdere auto's op eigen terrein en een zonnige tuin op het zuidwesten is dit een woning die werkelijk alles in huis heeft.

Met maar liefst 192 m² woonoppervlak, verdeeld over drie volwaardige woonlagen, en zes royale slaapkamers, is dit de ideale woning voor (grote) gezinnen die ruimte en comfort zoeken. De woning is voorzien van vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping (zonder radiatoren) en beschikt over een gloednieuwe aardwarmtepomp en weer helemaal klaar voor de toekomst!

Energiezuinig en comfortabel wonen:

Deze in 2005 gebouwde woning is zijn tijd ver vooruit. Dankzij slimme duurzame voorzieningen geniet je hier van een uitzonderlijk comfortabel binnenklimaat én lage energielasten. De woning is uitgerust met een warmteterugwin-ventilatiesysteem (WTW) en recent voorzien van een volledig nieuwe aardwarmtepomp (2026). Hierdoor is de woning volledig gasloos.

De vloerverwarming op twee woonlagen zorgt in de winter voor aangename warmte en in de zomer voor koeling. Zo is het binnenklimaat het hele jaar door perfect in balans.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Entree, hal met uitgebreide meterkast, trapopgang naar 1e verdieping betreed je de woning. De woonkamer voelt direct ruim en licht aan dankzij de grote raampartijen op het zuidwesten. De openslaande deuren verbinden binnen moeiteloos met het zonnige terras.

De woon-/eetkeuken met composiet werkblad is compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een breed 90 cm M-System fornuis met keramische kookplaat en wokbrander, oven, afzuigkap, koelkast (Bosch) en vaatwasser.

De voormalige bijkeuken is omgetoverd tot een royale woon-/eetkeuken, waardoor een sfeervolle en praktische leefruimte is ontstaan met volop plaats voor een grote eettafel. Tussen keuken en woonkamer bevindt zich een extra hal met toegang tot de toiletruimte.

Eerste verdieping

Een royale overloop met airconditioning en toegang tot maar liefst vier ruime slaapkamers (ca. 14 m², 13 m², 11 m² en 10 m²), allemaal voorzien van vloerverwarming.

De centraal gelegen badkamer is compleet uitgerust met een ruime inloopdouche met rainshower, wasmeubel met twee waskommen, spiegelkast, zwevend toilet en een designradiator.

Tweede verdieping

Ook deze verdieping verrast met ruimte: hier bevinden zich twee zeer royale slaapkamers van ca. 19 m² en 17 m², beide met grote Velux-dakvensters en een opvallend hoge nok die zorgt voor een geweldig ruimtelijk gevoel.

Daarnaast is er een multifunctionele ruimte met de opstelling voor wasmachine en droger, extra bergruimte én de technische installaties zoals de nieuwe aardwarmtepomp, boiler en WTW-unit.

Buitenleven

De fraai aangelegde tuin ligt perfect op het zuidwesten en biedt de hele dag zon. Met een verhoogd zonneterras, gazon, veel privacy door de haag en een handige achterom is dit een heerlijke plek om te ontspannen én te spelen.

Garage & oprit

Naast de woning bevindt zich een ruime vrijstaande garage (6,40 x 3,00 m) met betonvloer, openslaande deuren en een zadeldak met pannen, inclusief praktische vliering voor extra opslag. De brede oprit biedt volop ruimte voor meerdere auto's en maakt comfortabel parkeren altijd mogelijk.

Locatie

De woning ligt op een prachtige plek in een jonge, ruim opgezette en kindvriendelijke woonwijk. Hofjes, veel groen en een speelse opzet zorgen voor een rustige en veilige woonomgeving. Kinderen kunnen hier zorgeloos buiten spelen en vinden elkaar in de centrale speeltuin en is op loopafstand van basisscholen.

Herveld

Herveld is een geliefd en levendig dorp in de gemeente Overbetuwe, centraal gelegen tussen Arnhem, Nijmegen en Tiel. Het dorp combineert een gemoedelijke, landelijke sfeer met uitstekende bereikbaarheid via de A15 en A50.

Met voorzieningen zoals een supermarkt, scholen, sportverenigingen en een actief verenigingsleven is Herveld een fijne plek om te wonen. Omringd door de prachtige Betuwse fruitboomgaarden geniet je hier dagelijks van rust, ruimte en natuur.

Bijzonderheden:

- Nieuwe aardwarmtepomp (2026)
- Woonoppervlakte ca. 192 m²
- 6 ruime slaapkamers
- Energielabel A+
- Gasloos en zeer energiezuinig
- Vloerverwarming op begane grond en 1e verdieping
- Ideaal voor grote gezinnen
- Brede oprit en vrijstaande garage
- Kindvriendelijke en groene woonomgeving
- Uitstekende bereikbaarheid via A12, A15 en A50

Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 675.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 9 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 627 m ³
Perceel oppervlakte	: 288 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 192 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2005
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin 148 m ²
Garage	: Vrijstaand hout 19 m ² (640 bij 300 cm)
Energie label	: A+
Verwarming	: Aardwarmte
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

De Kleefse Kamp 90
6674 DT HERVELD



































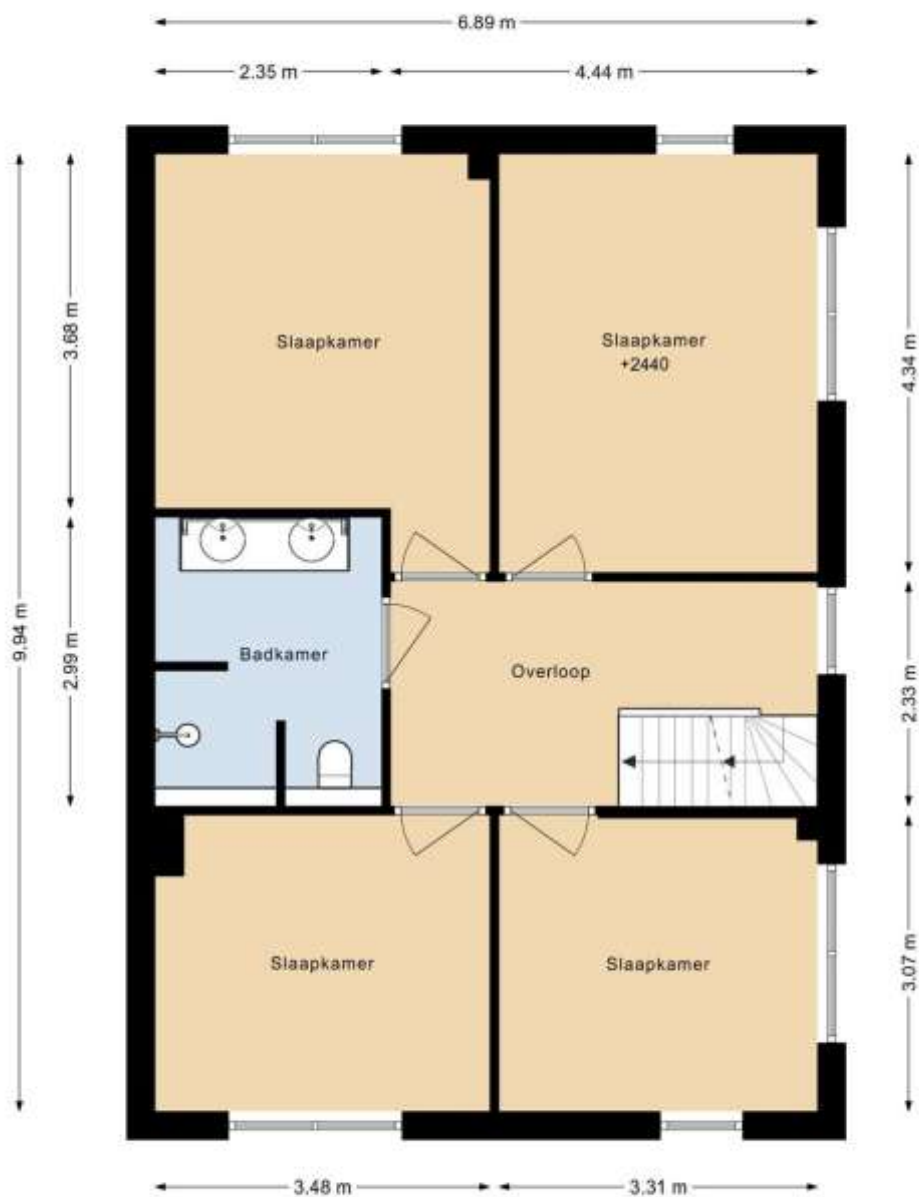


DE KLEEFSE KAMP 90
BEGANE GROND



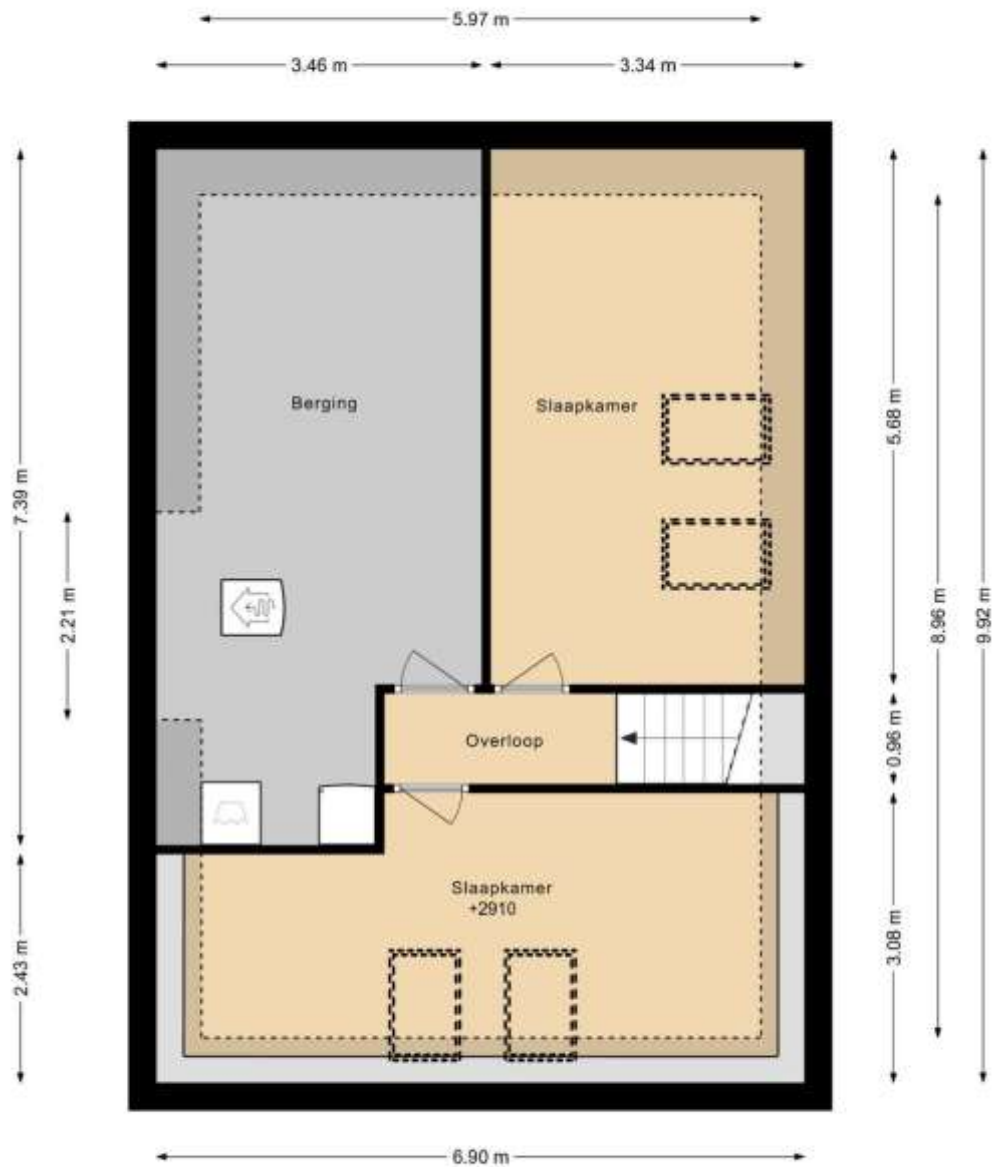
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

DE KLEEFSE KAMP 90
1E VERDIEPING



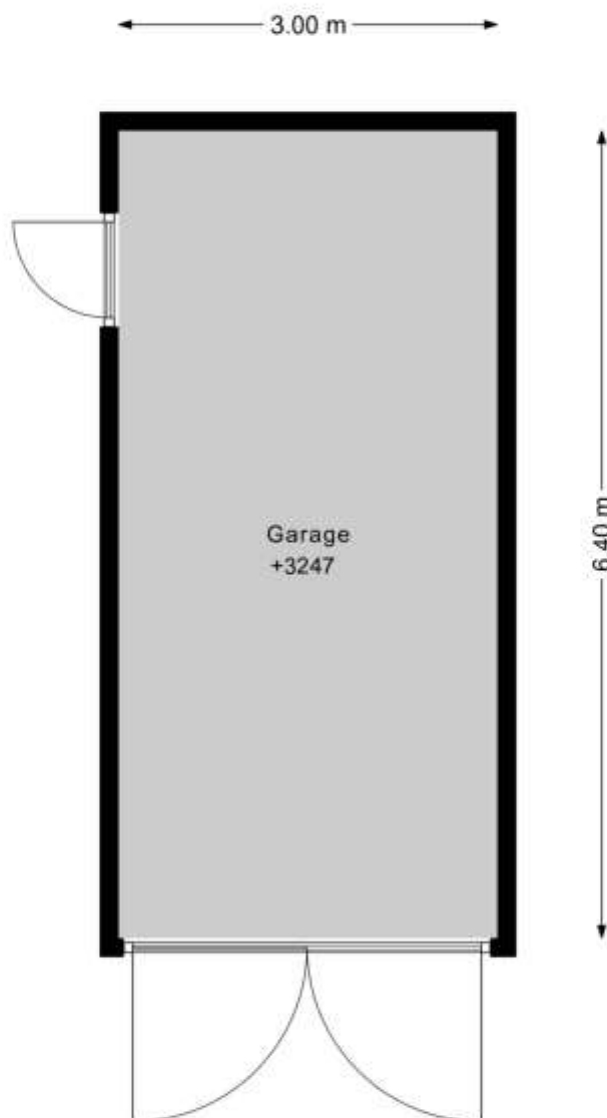
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

DE KLEEFSE KAMP 90 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

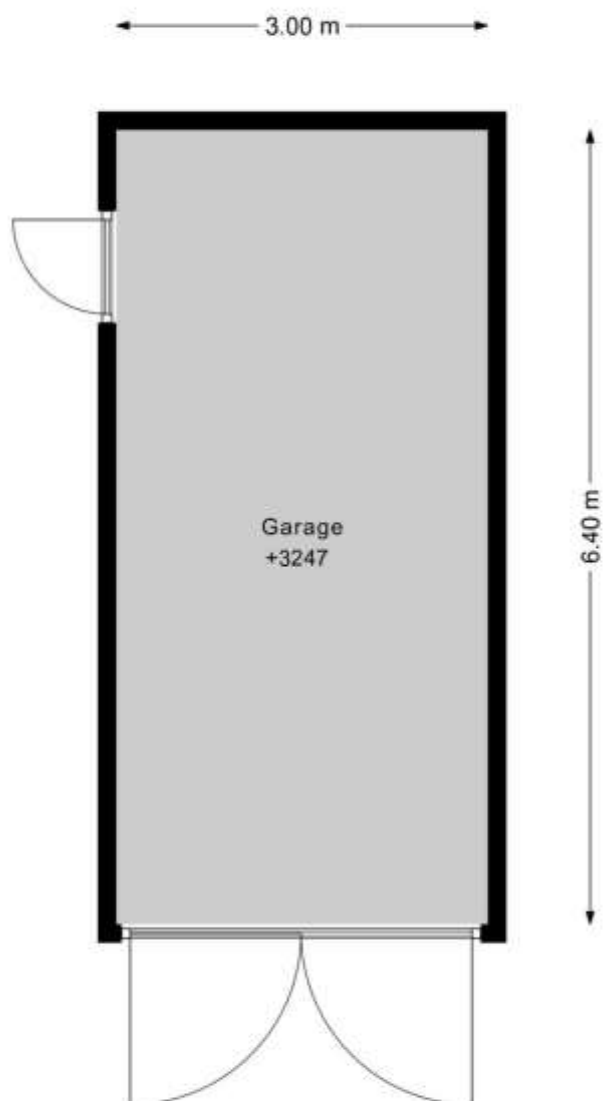
DE KLEEFSE KAMP 90 GARAGE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

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.

DE KLEEFSE KAMP 90 GARAGE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

1. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
Zo nee, welke niet? : _____
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**



- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
- 2. Diversen**
- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **2005**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Nee**
 Zo ja, welke en waar? : _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? **Nee**
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? **Nee**
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.) **Nee**
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
 Is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee
 Zo ja, wanneer? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? **Nee**
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.)
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____
 Zo ja, in welk jaartal? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
 Zo ja, welke label? : **A**
- 3. Vaste lasten**
- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? **€ 595**
 Belastingjaar : **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 690000**
 Peiljaar? : **2026**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 548**

Belastingjaar? : **2025**d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 443**Belastingjaar : **2025**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____

Elektra: **€ 250**

Blokverwarming: € _____

f. Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.) **Nee**

Zo ja, welke? : _____

Hoe lang lopen de contracten nog? : _____

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer? : _____

h. Heeft u alle gemeenschappelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**

Zo ja, hoe hoog? : _____

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € _____

4. GarantiesZijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Nog geen idee

CMS titel

U kunt de tekst van de CMS pagina voor de brochure aanpassen onder Webdiensten > Website beheer > Algemene instellingen > CMS Beheer. Het indexnummer van deze pagina is 8010.

Qua opmaak kunt u alleen gebruik maken van *cursief*, onderstreept en **dikgedrukt**.