



Instapklaar: oprit,
dakkapel & A-label

KERKDRIEL
Kruisstraat 12

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning	343 m ³
Woonoppervlakte	98 m ²
Perceeloppervlakte	114 m ²
Energielabel	A

- ✓ Energielabel A
- ✓ Eigen oprit
- ✓ 3 slaapkamers
- ✓ Gedeeltelijk vloerverwarming
- ✓ Dakkapel op zolder
- ✓ Overkapping
- ✓ Binnen enkele minuten op de A2



Energiezuinig en direct bewoonbaar!

Sommige huizen voelen meteen goed aan. De Kruisstraat 12 is er zo één. Verscholen in een levendige straat, maar met een verrassend rustige, kindvriendelijke sfeer, staat deze fijne tussenwoning als een warm thuis te wachten op een nieuwe eigenaar.

Gelegen in het hart van Kerkdriel woon je op loopafstand van winkels, scholen en de dijk, waar natuur en water altijd dichtbij zijn. Denk aan zomerse dorpsfeesten, gezellige evenementen en dat typische saamhorigheidsgevoel.

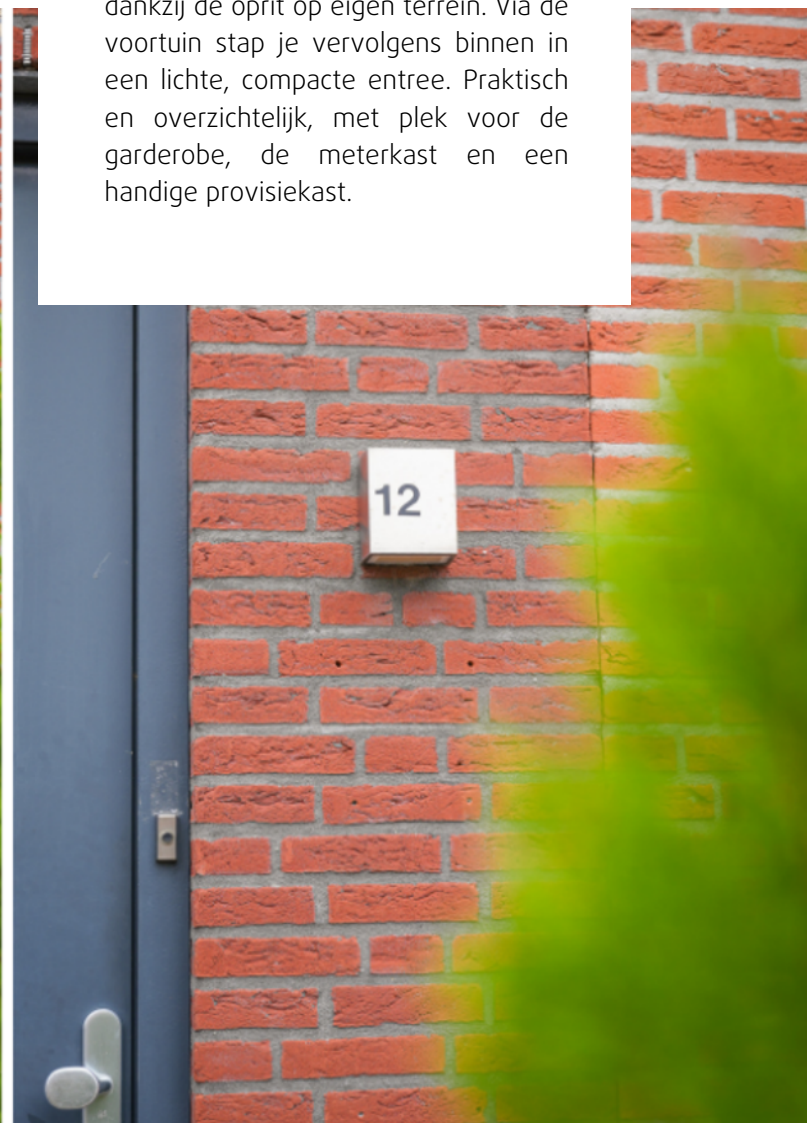
Binnen ervaar je vooral comfort en gemak. De woning is jong, strak afgewerkt en onderhoudsvriendelijk, met een praktische indeling die perfect past bij het gezinsleven. Beneden geniet je van vloerverwarming, een lichte woonkamer met tuindeuren naar de zonnige tuin op het oosten. Een instapklaar thuis, midden in Kerkdriel, waar comfort, ruimte en het gezellige dorpsleven moeiteloos samenkomen.





ENTREE

Geen gedoe met parkeren of sjouwen met boodschappen. Je stapt uit en staat direct voor je eigen voordeur dankzij de oprit op eigen terrein. Via de voortuin stap je vervolgens binnen in een lichte, compacte entree. Praktisch en overzichtelijk, met plek voor de garderobe, de meterkast en een handige provisiekast.





TAFELEN

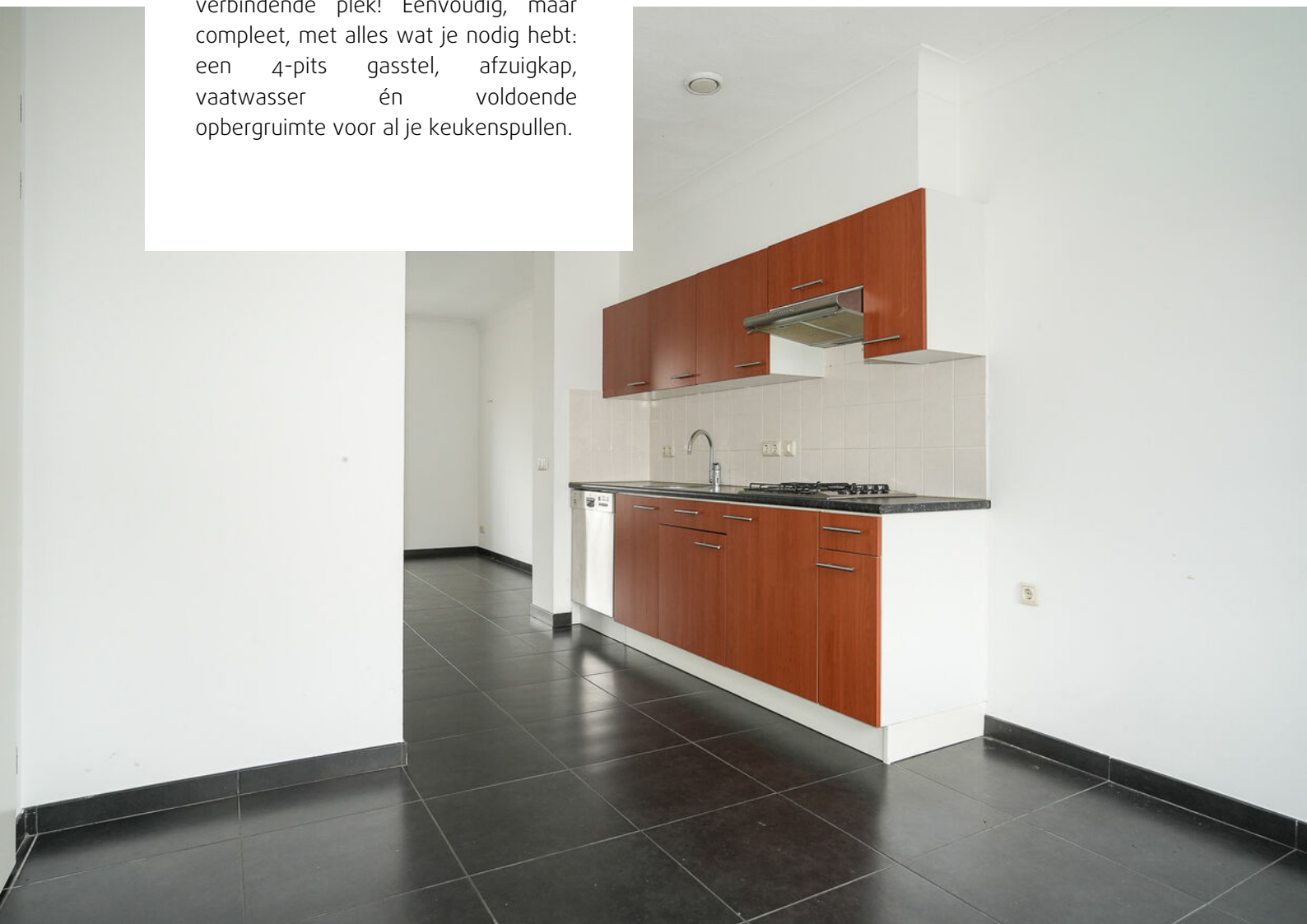
Aan de voorzijde van de woning ontstaat als vanzelf een heerlijke plek om samen te komen. Een grote tafel, of juist rond en knus. Hier kan het allemaal. De zwarte plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming voelt aangenaam warm aan je voeten, het daglicht valt rijk naar binnen.

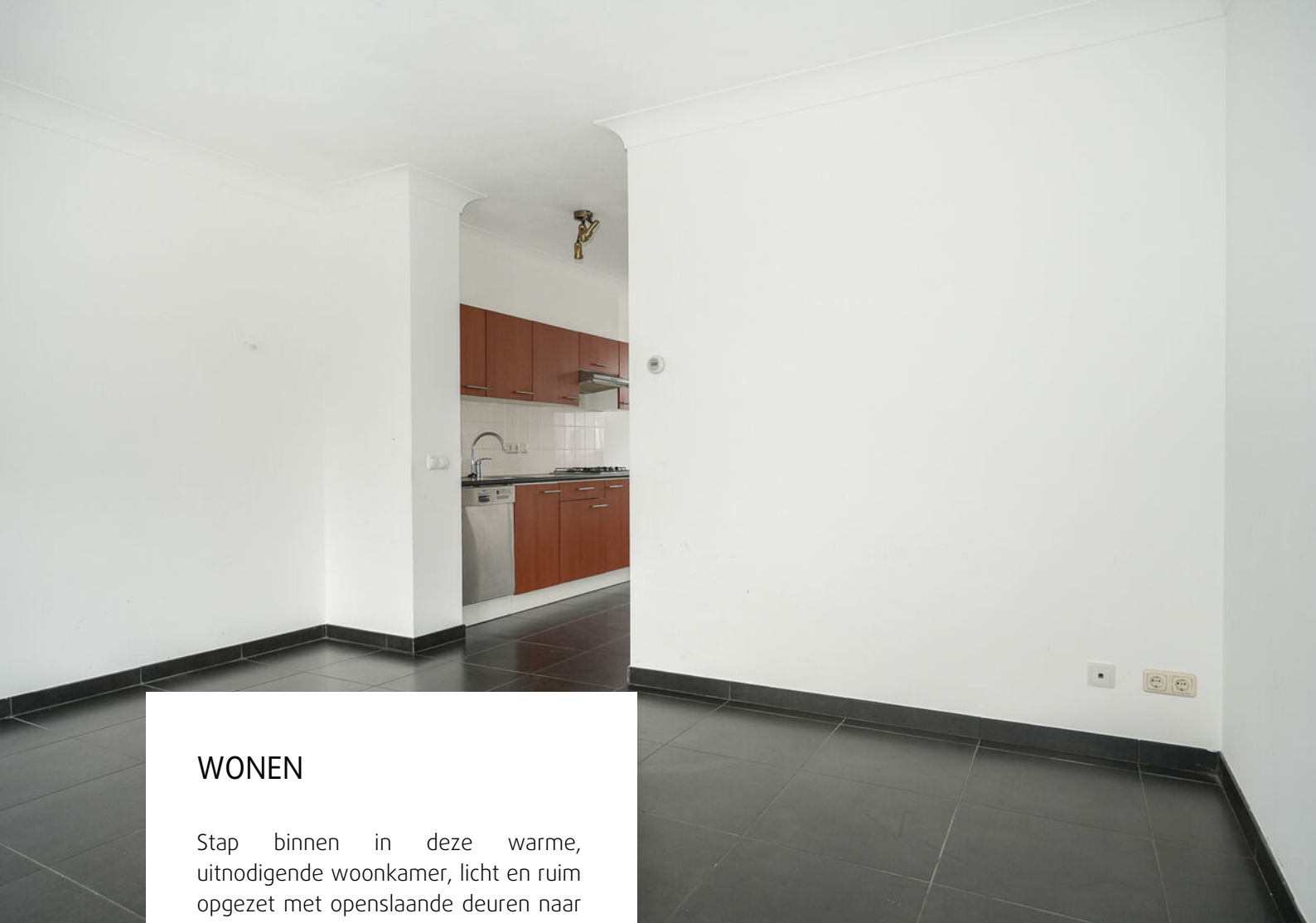




KOKEN

Midden in het hart van het huis, precies tussen de eettafel en de woonkamer, ligt de keuken. De verbindende plek! Eenvoudig, maar compleet, met alles wat je nodig hebt: een 4-pits gasstel, afzuigkap, vaatwasser én voldoende opbergruimte voor al je keukenspullen.





WONEN

Stap binnen in deze warme, uitnodigende woonkamer, licht en ruim opgezet met openslaande deuren naar de tuin. Hier plof je neer op de bank of een fijne stoel, met een kop koffie of een goed boek, en geniet je van het uitzicht naar buiten.

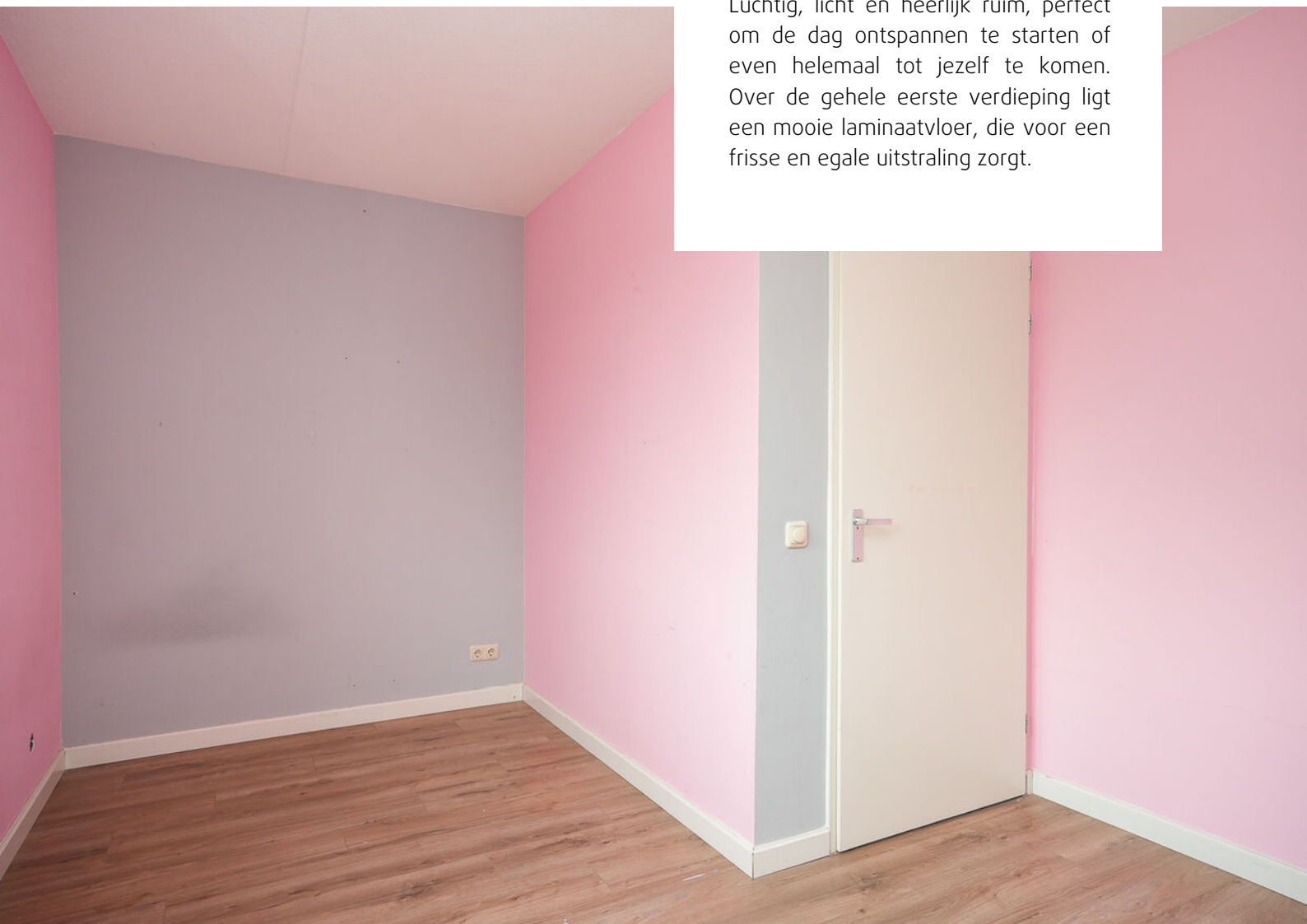






SLAPEN

De overloop biedt toegang tot twee volwaardige slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Luchtig, licht en heerlijk ruim, perfect om de dag ontspannen te starten of even helemaal tot jezelf te komen. Over de gehele eerste verdieping ligt een mooie laminaatvloer, die voor een frisse en egale uitstraling zorgt.





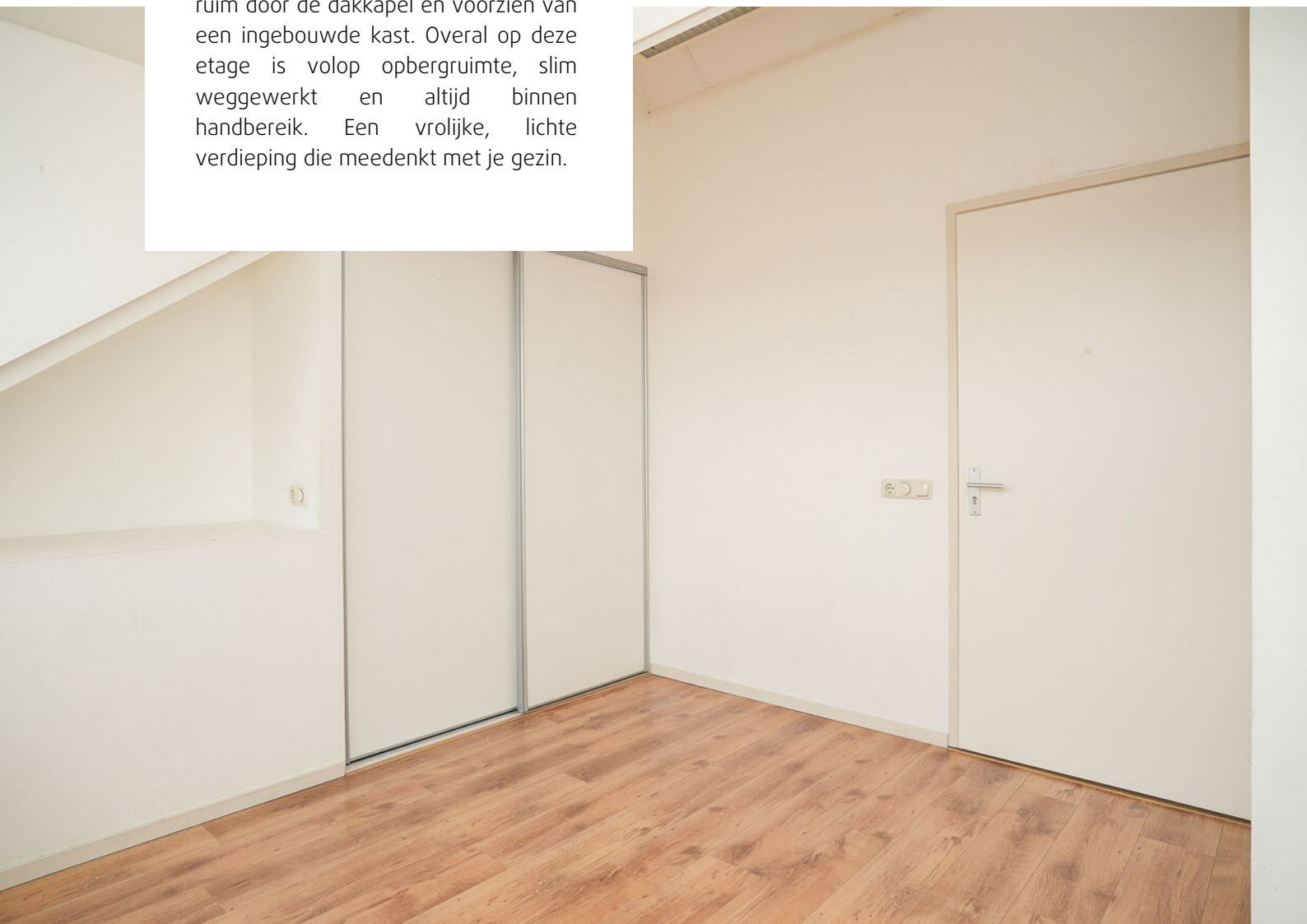
DOUCHEN & BADEN

De volledig betegelde badkamer is fris en functioneel tegelijkertijd. Hier vind je een wastafelmeubel, een ligbad met douche voor zowel een ontspannend bad als een snelle, verfrissende douche. Perfect voor wie 's ochtends nog even wil wakker worden onder het warme water. Het zwevend toilet geeft een eigentijdse uitstraling.

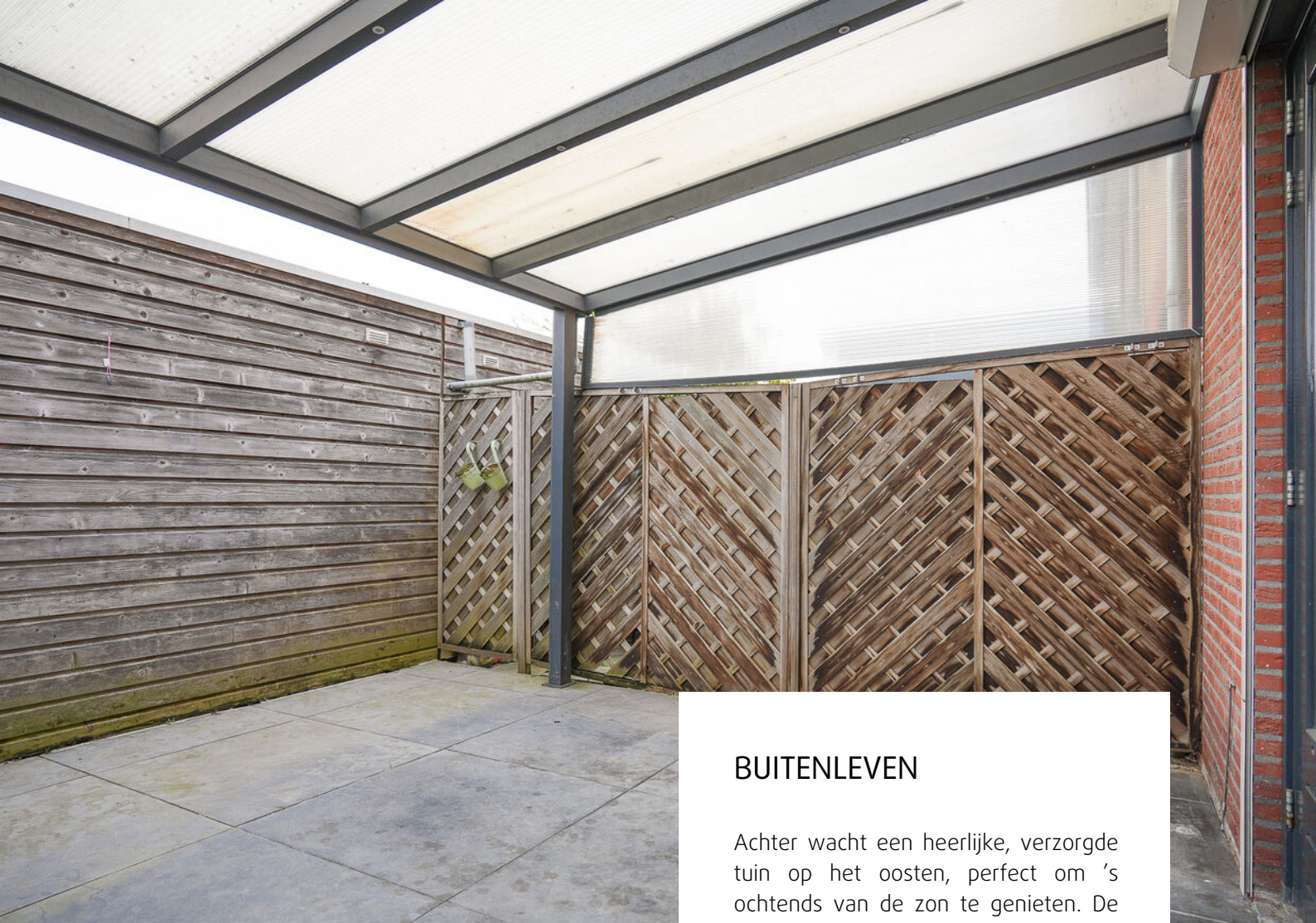


TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping. Achter de deur ligt een eventuele derde slaapkamer, extra ruim door de dakkapel en voorzien van een ingebouwde kast. Overal op deze etage is volop opberg ruimte, slim weggewerkt en altijd binnen handbereik. Een vrolijke, lichte verdieping die meedenkt met je gezin.







BUITENLEVEN

Achter wacht een heerlijke, verzorgde tuin op het oosten, perfect om 's ochtends van de zon te genieten. De grote tuintegels geven een strakke, frisse uitstraling, terwijl het speelse hekwerk zorgt voor gezelligheid en privacy. Onder de overkapping is het fijn toeven: lekker relaxen, eten of spullen netjes opbergen in de berging.





Wonen in Maasdriel

Tussen de Maas en de Waal in het zuiden van de provincie Gelderland ligt de gemeente Maasdriel. De rivier en vele plassen in Maasdriel oefenen grote aantrekkingskracht uit.

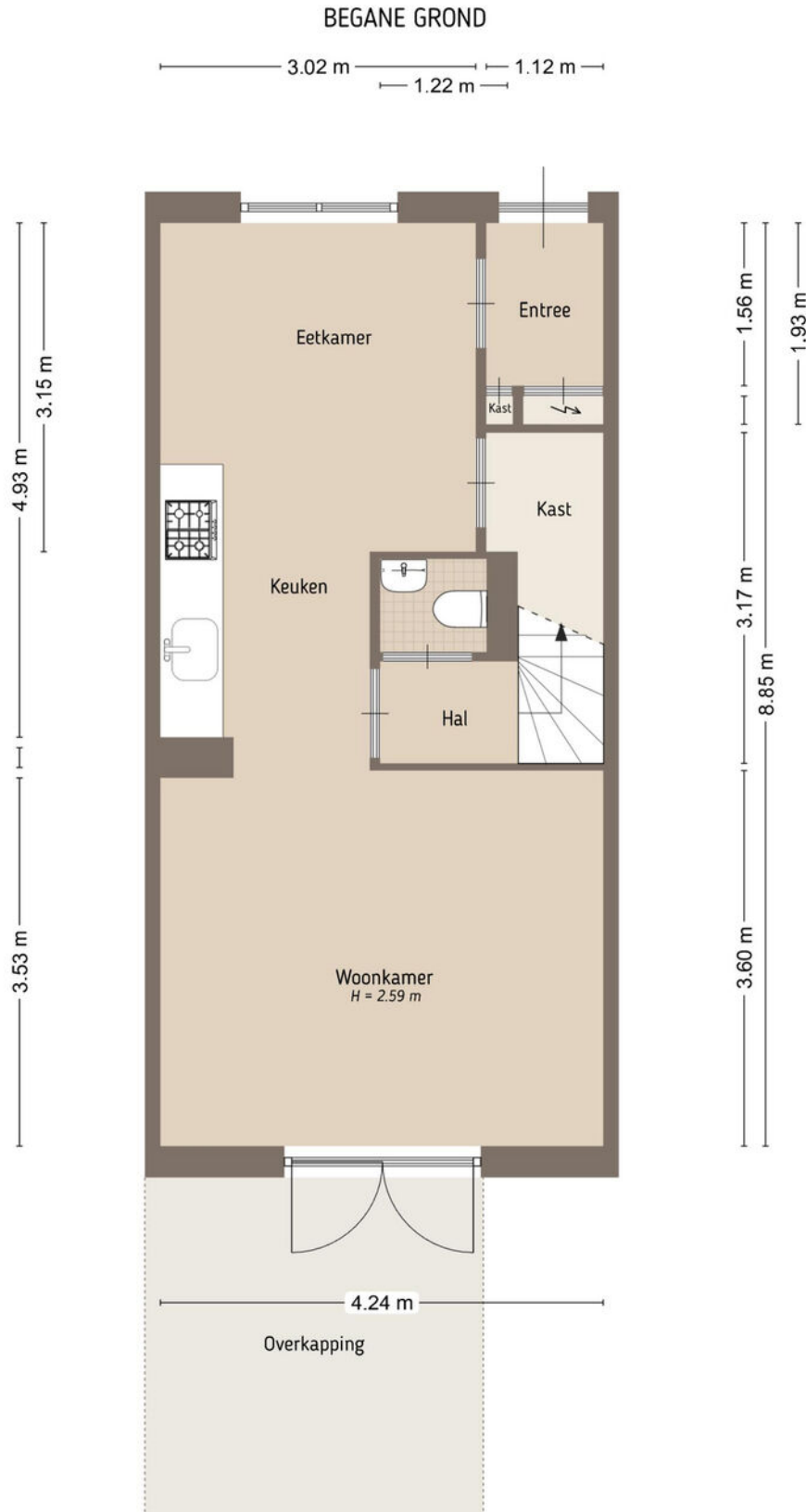
In het gebied zijn er diverse jachthavens en strandbaden te vinden. Zo bieden de Zandmeren in Kerkdriel in de zomer volop de gelegenheid om te zwemmen. In verschillende jachthavens kan je genieten van een hapje en drankje met uitzicht op het water.

Voor de dagelijkse booschappen kan men in de meeste kernen dichtbij huis terecht. Kerkdriel heeft een overdekt winkelcentrum en er zijn vele sportaccomodaties, culturele centra en horecavoorzieningen te vinden.

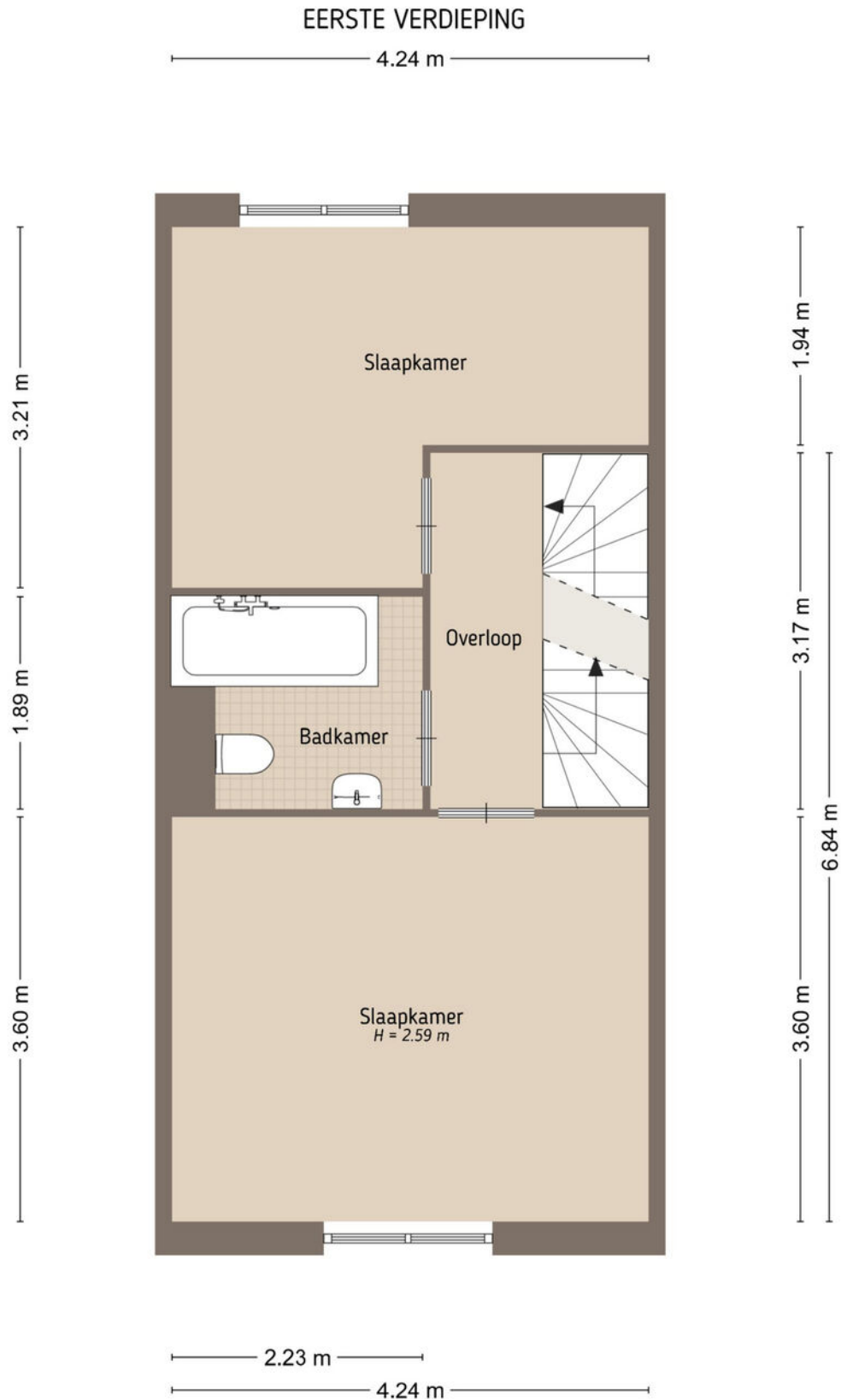
Maasdriel is zeer centraal gelegen in Nederland. Aangezien de belangrijke verkeersader de A2 het gebied doorsnijdt, is een ritje met de auto naar 's-Hertogenbosch een kwestie van minuten en naar Utrecht een half uur.

Voor degene die centraal wil wonen en werken in Nederland met veel rust en ruimte is Maasdriel een absolute aanrader.

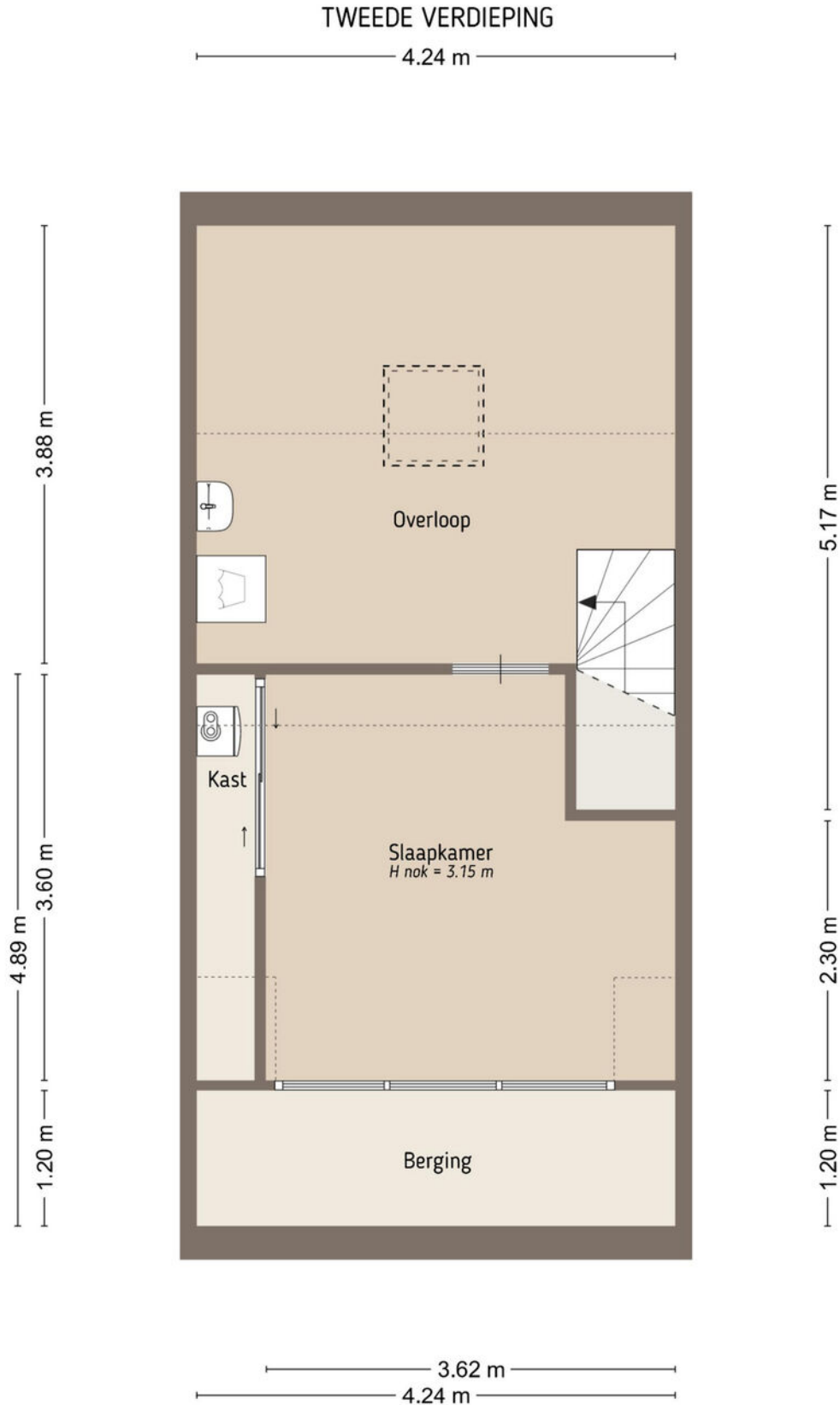
Begane grond



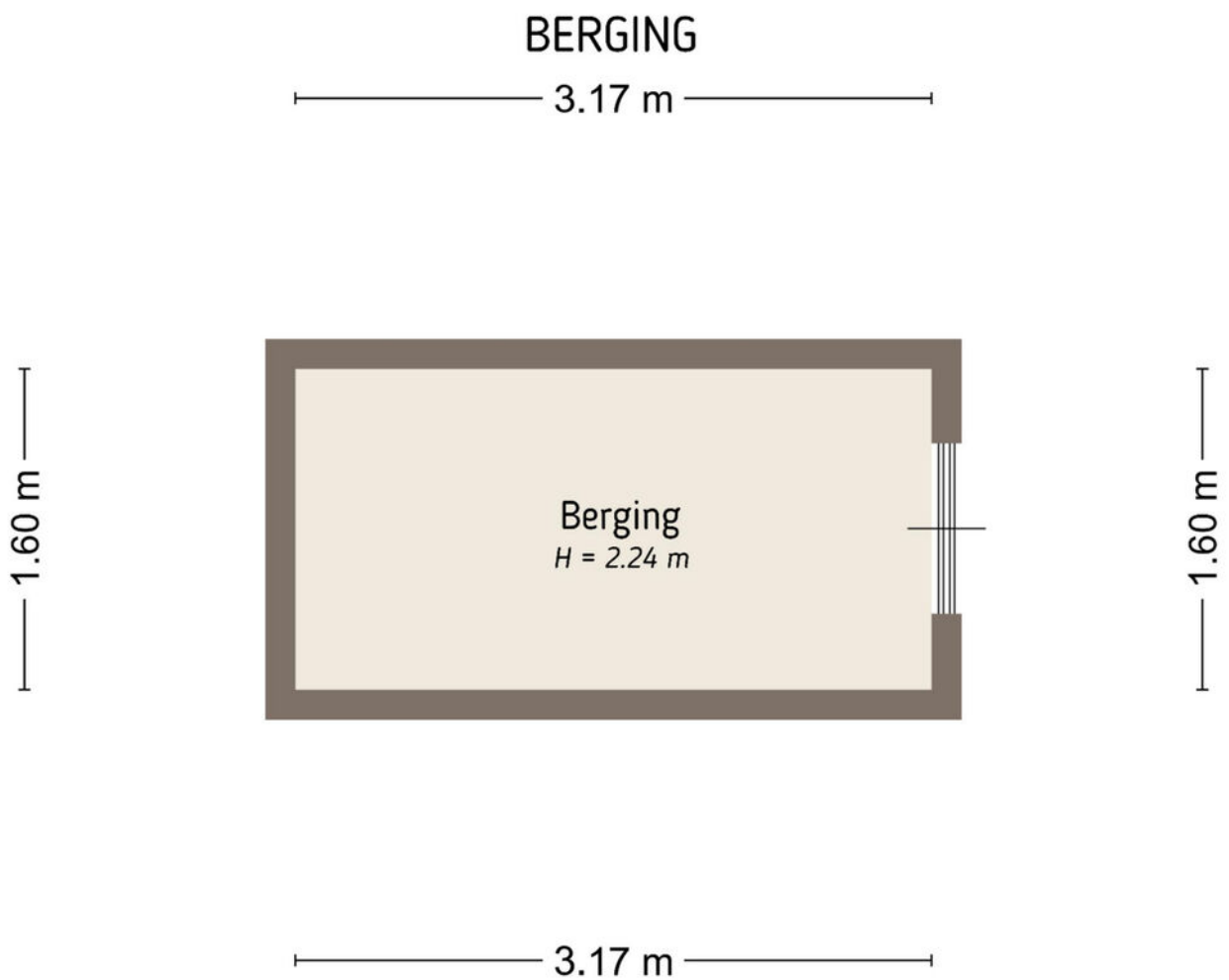
Eerste verdieping



Tweede verdieping

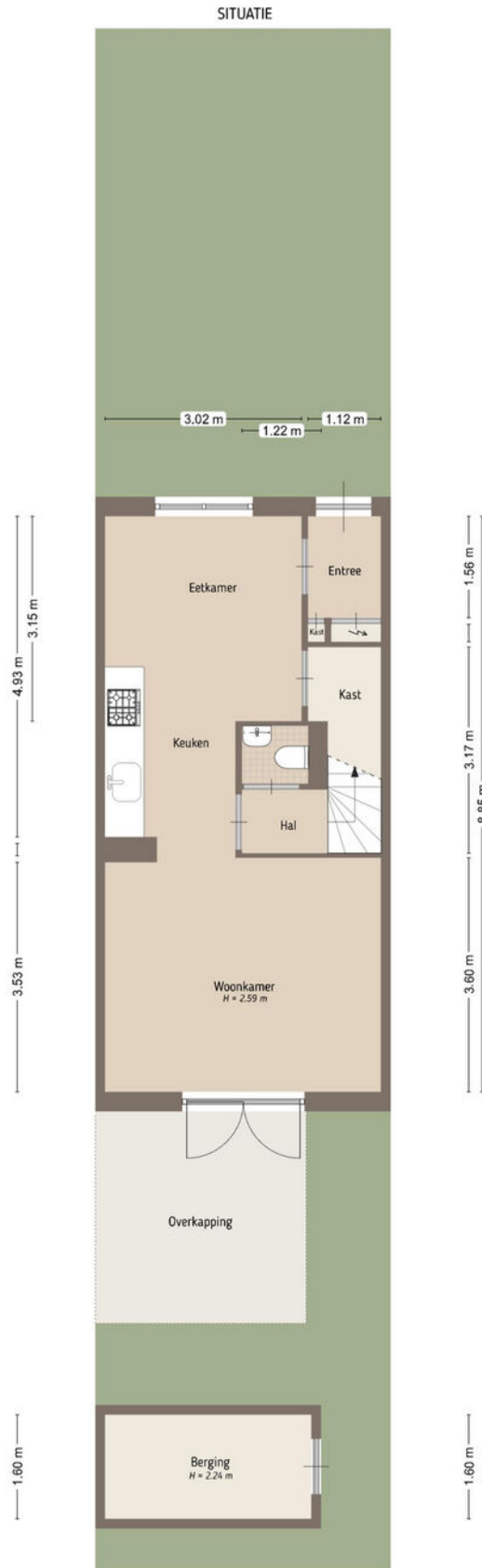


Berging



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Situatie




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kruisstraat 12

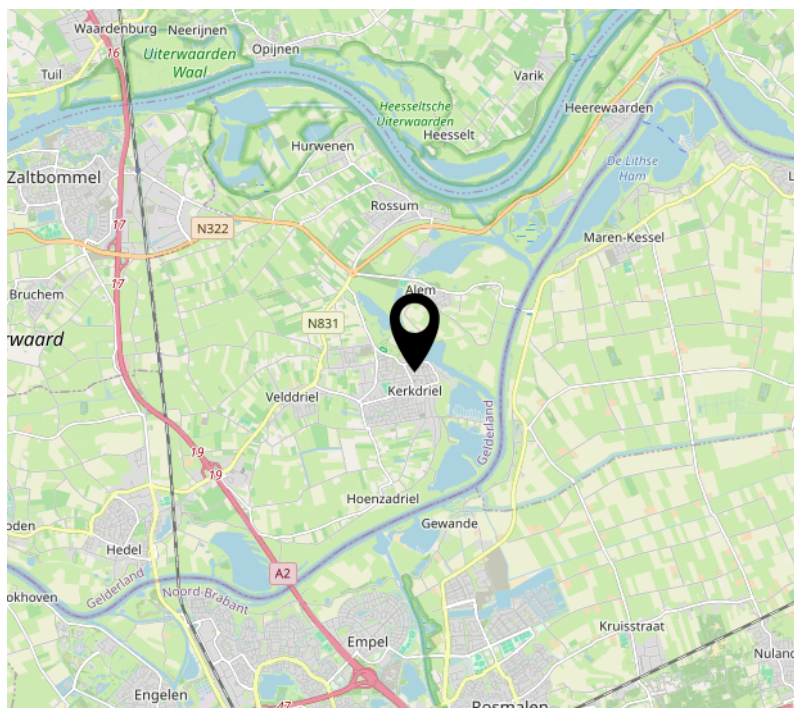
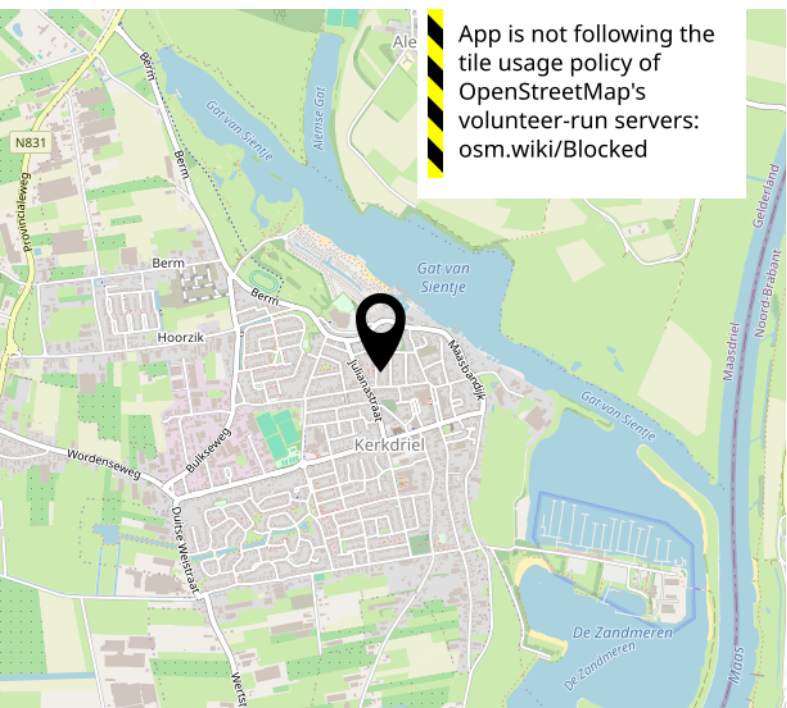
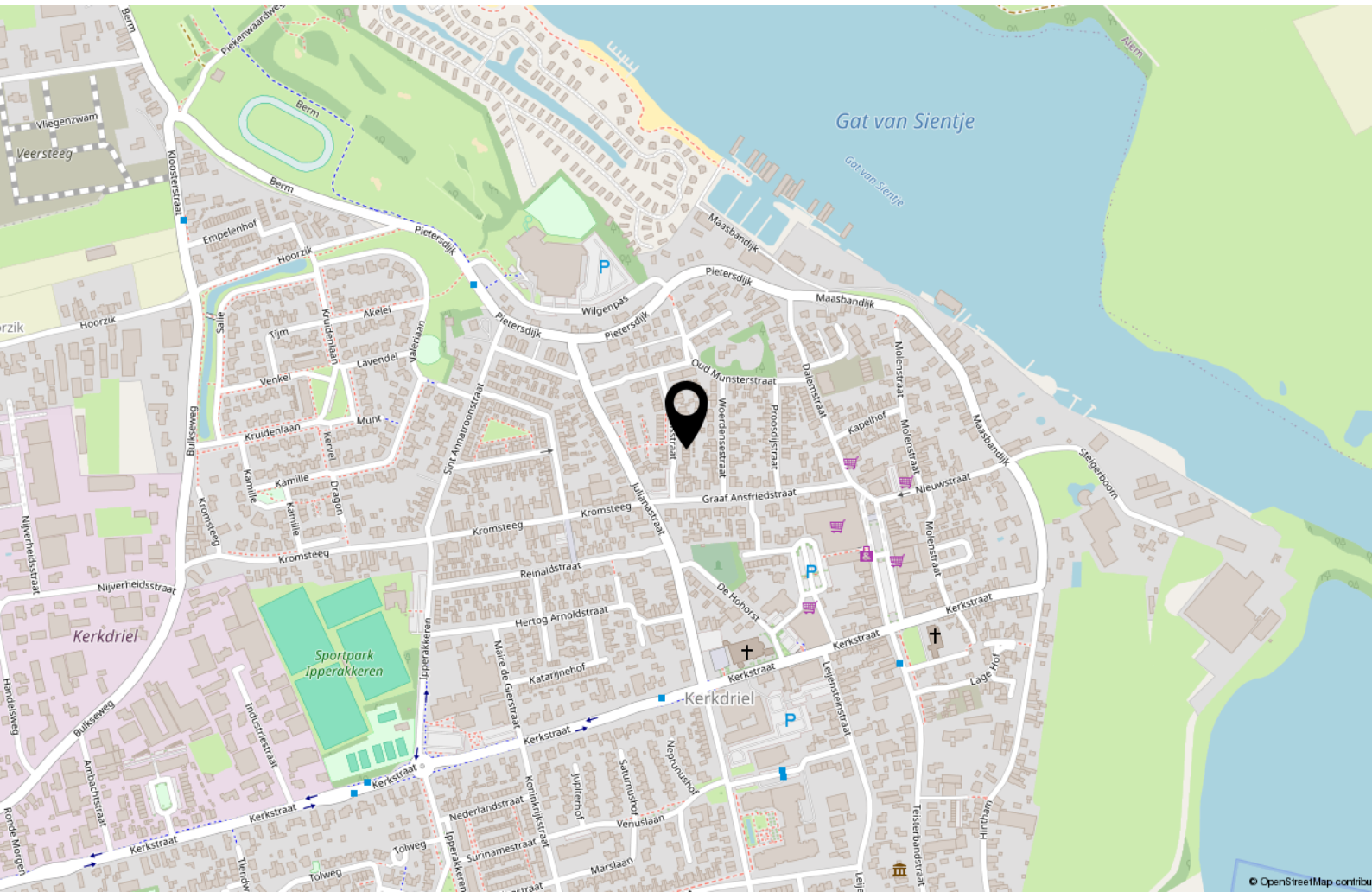


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maasdriel</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 4243</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Biedproces



Wij kennen 4 mogelijke verkoopmethoden:

1. Bieden zonder biedtermijn (één op één onderhandelen).
2. Inschrijving met biedtermijn.
3. Gesloten inschrijving met biedtermijn.
4. Open veiling met biedtermijn.

Standaard gaan wij uit van punt 1 'bieden zonder biedtermijn'. Mocht dit anders zijn dan zullen wij dit altijd vooraf communiceren.

Uitgangspunt is dat de verkoper de gestelde biedtermijn respecteert. De verkoper heeft niettemin het recht om de biedprocedure vóór de sluitingsdatum te annuleren en over te stappen naar een andere procedure. Indien deze situatie zich voordoet, zal dit schriftelijk bekend worden gemaakt aan alle (potentiële) bidders. Daarbij wordt aangegeven wat daarvan de reden is.

1. 'Bieden zonder biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn' onderhandelen de verkoper en de gegadigde via de verkopende makelaar met elkaar. Bij de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn' krijgen (potentiële) bidders de mogelijkheid om via een online biedsysteem een bieding uit te brengen. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar en niet via het online biedsysteem) wordt door de makelaar per ommegaande geregistreerd in het online biedsysteem. De biedingen worden opgeslagen in het biedlogboek. De bidder ontvangt namens de verkoper een afwijzing, een tegenvoorstel of een acceptatie van de bieding. Een tegenvoorstel wordt opgeslagen in het biedlogboek. Op het moment dat partijen overeenstemming hebben bereikt is er sprake van een mondelinge overeenstemming. Partijen hebben dan de intentie om deze mondelinge overeenstemming uit te werken in een schriftelijke koopovereenkomst.

2. 'Inschrijving met biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Inschrijving met biedtermijn' krijgen potentiële bidders de mogelijkheid om via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar) wordt door de makelaar per ommegaande geregistreerd in het online platform/biedsysteem. De ontvangen biedingen zijn alleen voor de verkoper en de verkopend makelaar zichtbaar en worden opgeslagen in het biedlogboek. In geen geval wordt er informatie gedeeld met (potentiële) bidders of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen. Noch zullen (potentiële) bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

3. 'Gesloten inschrijving met biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Gesloten inschrijving met biedtermijn' krijgen potentiële bidders de mogelijkheid om via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. De ontvangen biedingen zijn ook voor de verkoper en de verkopend makelaar niet zichtbaar en worden opgeslagen in het biedlogboek. Pas na de sluitingsdatum worden de biedingen zichtbaar voor de verkoper en de verkopend makelaar. In geen geval wordt er informatie gedeeld met (potentiële) bidders of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen. Noch zullen (potentiële) bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

4. 'Open veiling met biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Open veiling met biedtermijn' krijgen potentiële bidders de mogelijkheid om via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar en niet via een onlineplatform/biedsysteem) wordt door de makelaar per ommegaande geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Alle biedingen zijn voor de verkoper, verkopende makelaar, (potentiële) bidders en indien van toepassing de aankoopmakelaar(s) zichtbaar in het online platform. De biedingen worden opgeslagen in het biedlogboek.

HAVERMANS

MAKELAARDIJ ONROERENDE ZAKEN



Interesse?



Kerkstraat 22
5331 CE Kerkdriel

(0418) 63 53 53

info@havermansmakelaardij.nl
www.havermansmakelaardij.nl

Specialiteit van het huis !