

Heesselt Steenfabriek 3



Locatie, locatie, locatie deze vrijstaande woning met dubbele garage en tuin is echt waanzinnig mooi gelegen en absoluut uniek. Op een perceel van circa 6.700 m² eigen grond en water te midden van een natuurgebied in de Heesseltsche uiterwaarden en direct aan de rivier de Waal.

- Inhoud woning: circa 1.266 m³
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 220 m²
- Bouwjaar: 1947

Bijzonderheden: De woning is in 1947 gebouwd en maakte vroeger deel uit van het steenfabriek complex dat omstreeks 1974 is gesloopt. Hier beleeft u de seizoenen intens en op zijn best! De belerende woning wordt bewoond en deze eigenaar exploiteert een theetuin 'river lounge' op het perceel.

Vraagprijs: € 1.265.000,-- k.k.

Algemene informatie

Heesselt maakt deel uit van de gemeente West Betuwe die in 2019 is ontstaan vanuit een fusie tussen de gemeente Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Zoals de naam al aangeeft, ligt het gebied in het uiterste westen van wat we nu als de Betuwe beschouwen en centraal in het rivierenlandschap. Het dorp Heesselt is gelegen aan de rivier de Waal. Het pittoreske dorp wordt omgeven door fraaie recreatiemogelijkheden en natuurgebieden. Geldermalsen, Waardenburg, Tiel en Zaltbommel zijn op enkele kilometers afstand gelegen en bieden een gevarieerd aanbod van winkels en goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur, recreatie en sport. Heesselt is relatief gunstig gesitueerd ten opzichte van belangrijke Oost-West (A15) en Noord-Zuid (A2) verbindingen waardoor steden als Arnhem, Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven binnen een uur te bereiken zijn. De NS-stations van Geldermalsen en Zaltbommel zijn binnen 20 autominuten bereikbaar. Vanuit het dorp is er een busverbinding met de regio. Op de fiets of wandelend kunt u genieten van het mooie landschap dat bestaat uit weilanden, boomgaarden, ruige uiterwaarden en vanzelfsprekend de Waalbandijk die de Betuwe doorslingert. Kortom een leefomgeving, centraal in het land gelegen, waar het goed toeven en opgroeien is. De woning ligt weliswaar in de uiterwaarden maar nabij de dorpskern. De dijk, het schitterende natuurlandschap van de uiterwaarden, de rivier de Waal en het landgoed Neerijnen zijn allen op korte (loop)afstand gelegen.

Indeling kelder

Provisiekelder

- toegankelijk vanuit de keuken
- goede stahoogte
- prima koele bewaarplaats voor voorraden

Berging

- toegankelijk vanuit de hal
- goede stahoogte
- oude 'stookruimte' thans een prima bergruimte

Indeling begane grond

Entree en centrale hal

- representatieve en royale ontvangstruimte binnen de woning
- toegang tot de vliering via een vlizotrap
- toegang tot terras en tuin via dubbel openslaande deuren naar een overdekt terras
- met marmer betegelde vloerafwerking

Toilet

- fonteintje
- neutraal uitgevoerd en betegeld in een lichte kleurstelling

Woonkamer

- rondom zicht op de tuin en een waanzinnig mooi panoramisch zicht op de rivier
- de grote erker zorgt voor extra ruimte en lichttoetreding
- toegang tot terras en tuin via dubbel openslaande deuren
- vaste kast annex wandmeubel
- schouw met houtkachel
- met marmer betegelde vloerafwerking en in combinatie met vloerverwarming

Keuken

- hoek opgestelde inrichting in een lichte kleurstelling met een antraciet gemêleerd natuurstenen aanrechtblad en veel kastruimte
- de keukeninrichting is voorzien van een keramische kookplaat, oven, rvs-afzuigkap, vaatwasmachine en koelkast
- toegang tot terras en tuin
- toegang tot de provisiekelder
- met marmer betegelde vloerafwerking

Slaapkamer

- twee vaste kasten

Tweede slaapkamer

- twee vaste kasten waarvan één met een wastafel
- met marmer betegelde vloerafwerking

Derde slaapkamer

- vier vaste kasten waarvan één met een wastafel

Vierde slaapkamer

- vaste kast

Badkamer

- ingericht met een ligbad, douchecabine, wastafel en een tweede toilet
- neutraal uitgevoerd en fris betegeld in een lichte kleurstelling met zwarte en marmeren accenten

Bijkeuken

- witgoedaansluiting
- opstelplaats cv-ketel (Nefit 2007)

Garage

- grote (dubbele) garage/schuur
- geschikt voor stalling, opslag, uiteenlopende hobby's en/of het uitvoeren van kleine klussen
- toegankelijk via een loopdeur en grote toegangsdeuren
- eenvoudige zolderverdieping die prima te gebruiken is als bergruimte

Indeling verdieping

Vliering

- bereikbaar via een vlizotrap
- grote open ruimte en enkele kleine vertrekken
- prima te gebruiken als bergruimte

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Varik, sectie C, nummer 449 (gedeeltelijk).
- De oprit is voorzien van bestrating en biedt ruim voldoende parkeergelegenheid.
- Rondom de woning is een siertuin aangelegd met een grote diversiteit in beplanting, een speelgazon, terrassen, volwassen bomen en struiken.
- Een groot deel van het perceel bestaat uit water met de mogelijkheid om een boot aan te leggen en met een erfdienstbaarheid van vaarrecht van- en naar de rivier de Waal.
- Het grote perceel biedt enorm veel vrijheid en goede mogelijkheden voor het houden van (hobby)dieren en/of (moes)tuinieren.
- Behalve de woning en garage staan er nog wat kleine schuurtjes/bergingen op het perceel.

Bijzonderheden

- De woning is in 1947 gebouwd en maakte vroeger deel uit van het steenfabriek complex dat omstreeks 1974 is gesloopt.
- De belendende woning wordt bewoond en deze eigenaar exploiteert een theetuin 'river lounge' op het perceel.
- Aansluitend aan het perceel is een prachtige wandel(struin)route door het belendende natuurgebied De Heesseltsche Uiterwaarden.
- Het perceel is thans moeilijk bereikbaar als gevolg van de werkzaamheden in het kader van de dijkverzwaring. Deze werkzaamheden zijn naar verwachting eind 2026 gereed.
- De woning is royaal en degelijk gebouwd maar eenvoudig en gedateerd qua afwerking en voorzieningen.
- De woning heeft energielabel E (geldig tot 24 april 2036).
- Echt een unieke ligging met heel veel vrijheid en een uitzicht dat nooit verveelt.

- Bruto inhoud woning circa 1.266 m³
- Bruto inhoud overkapping en garage circa 217 m³
- Bruto vloeroppervlak woning circa 516 m²
- Bruto vloeroppervlak overkapping en garage circa 112 m²
- Gebruiksoppervlak wonen circa 220 m²
- Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (kelders en vliering woning) circa 135 m²
- Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buiten ruimte (overkapping) circa 8 m²
- Gebruiksoppervlak externe bergruimte (garage) circa 43 m²

- Hier beleeft u de seizoenen intens en op zijn best!

Aanvaarding

- In overleg

Vraagprijs: € 1.265.000,-- k.k.

VAN BRENK

MAKELAARDIJ ONROEREND GOED

ADRES Prins van Oranjestraat 5
4191 GL Geldermalsen

TELEFOON (0345) 580335

INTERNET www.vanbrenk.nl

E-MAIL info@vanbrenk.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekening en/of schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend.







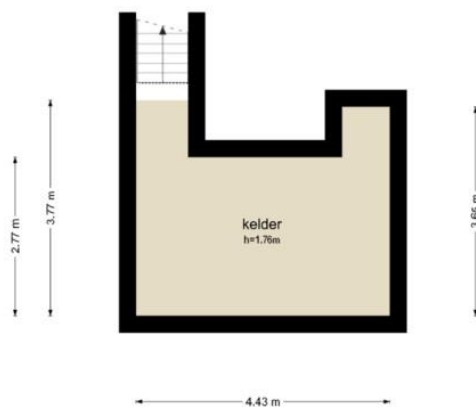
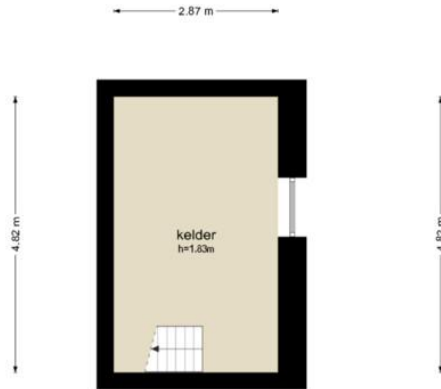






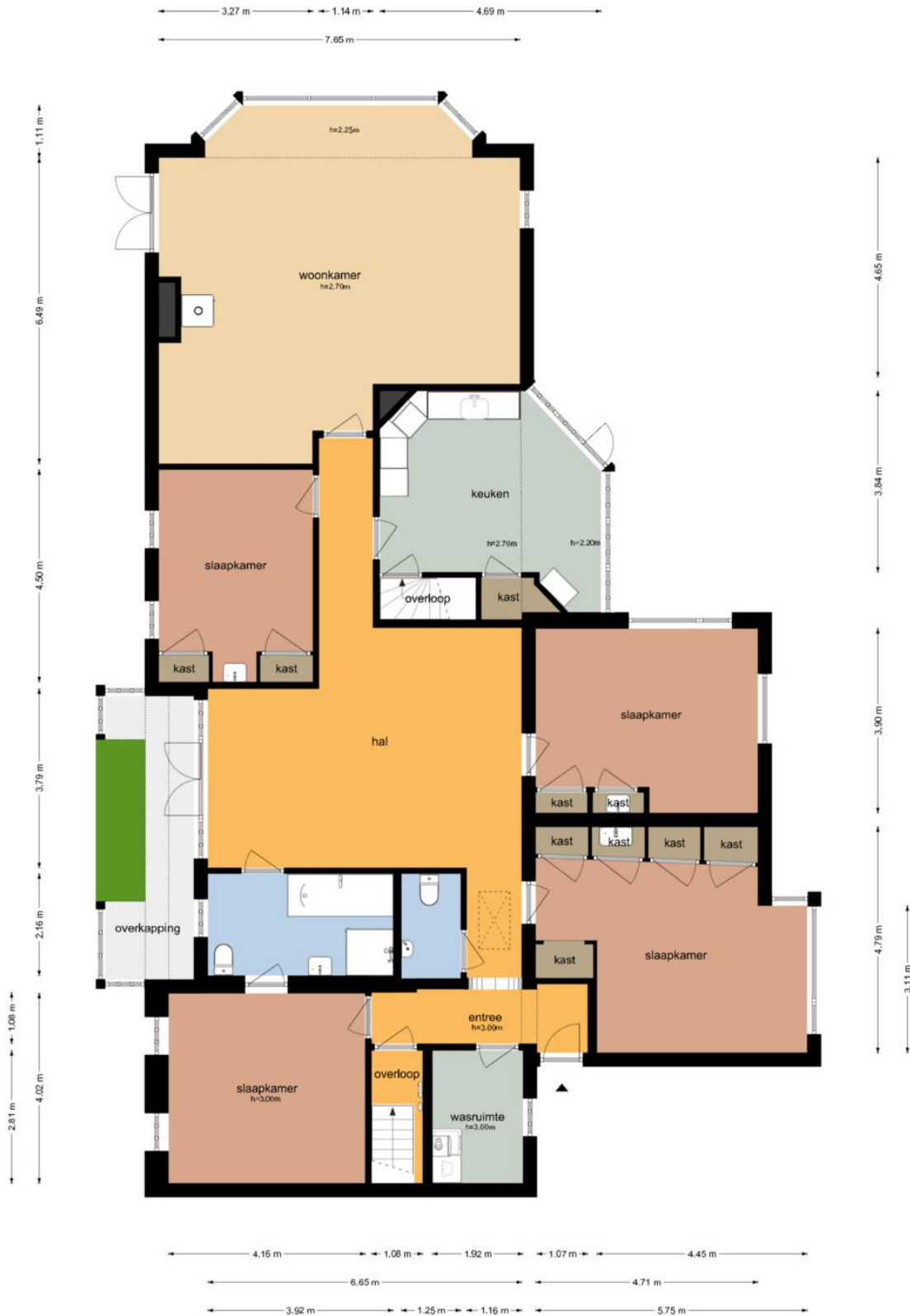


Steenfabriek 3 - Heesselt
Kelder



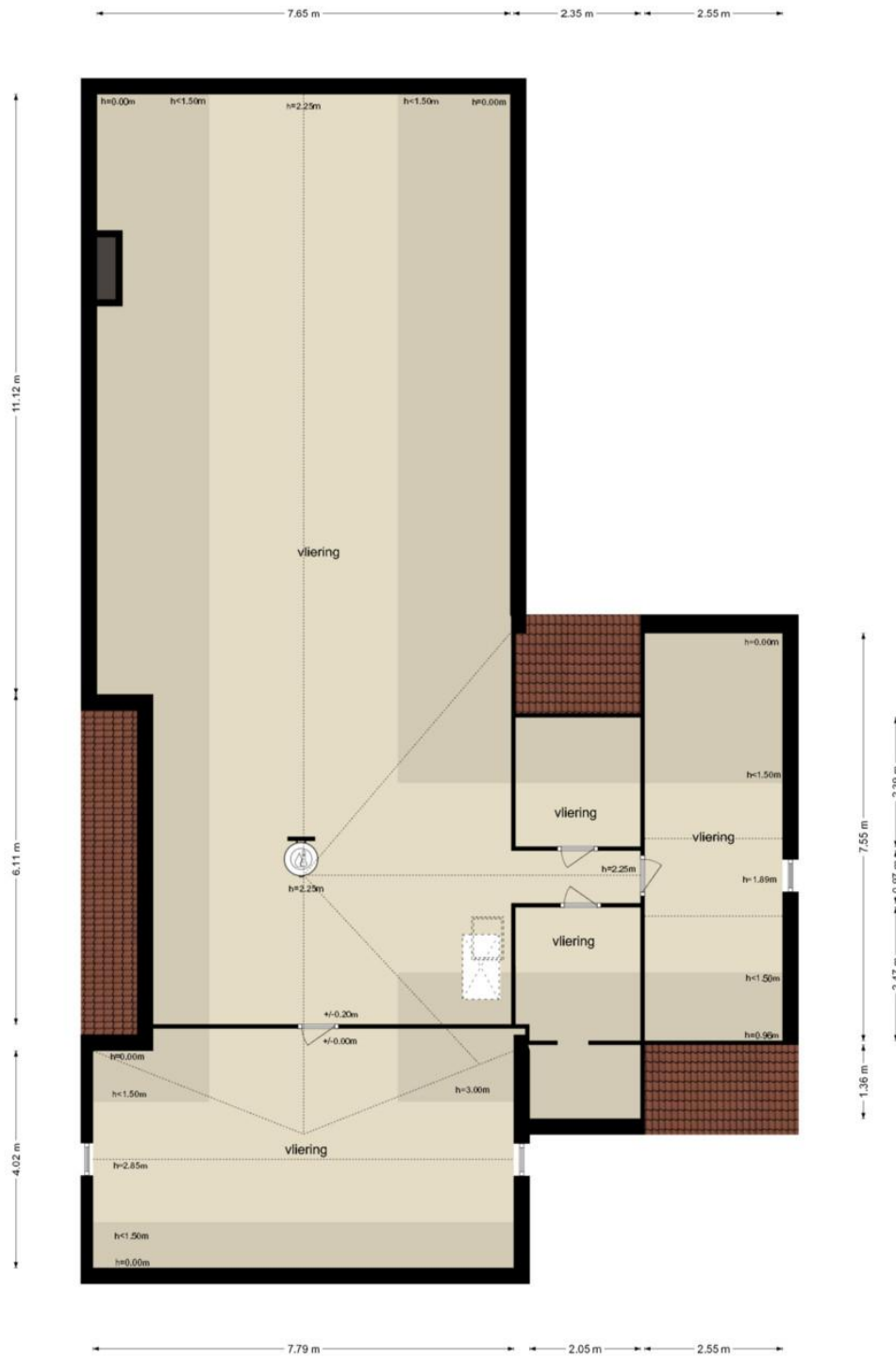
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Steenfabriek 3 - Heesselt
Begane Grond



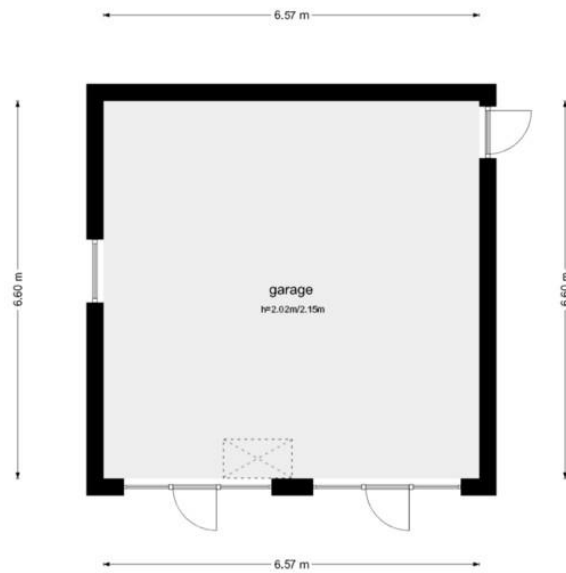
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectsco.nl

Steenfabriek 3 - Heeselt
Eerste Verdieping



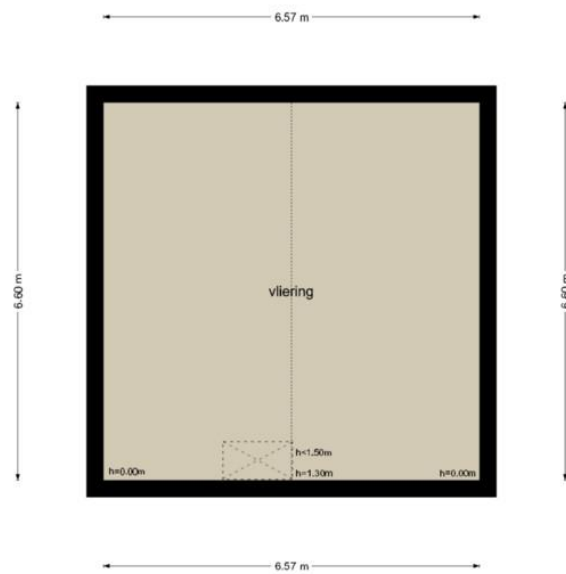
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Steenfabriek 3 - Heesselt
Garage - Begane Grond

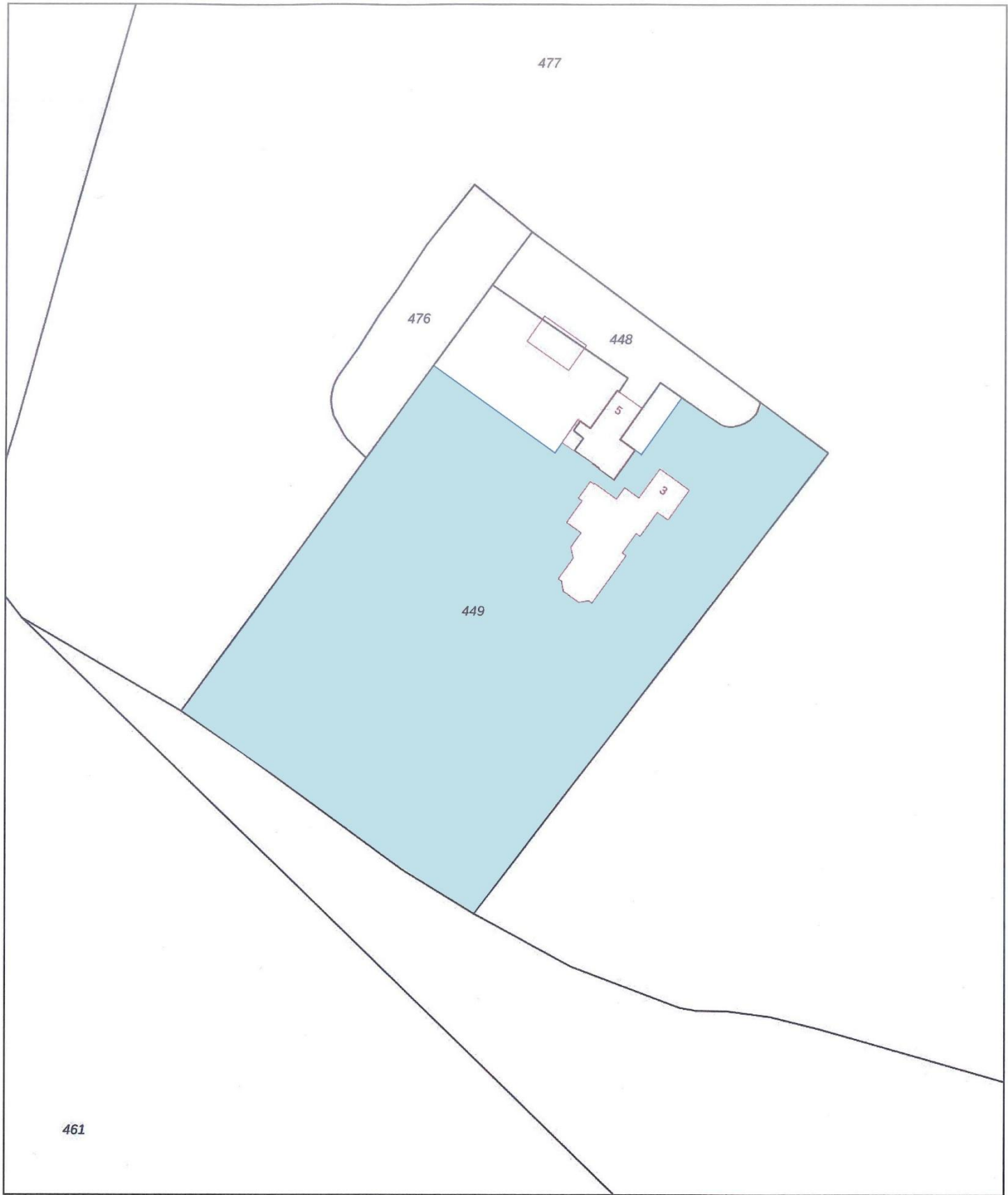


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend!
© www.objectenco.nl

Steenfabriek 3 - Heesselt
Garage - Eerste Verdieping

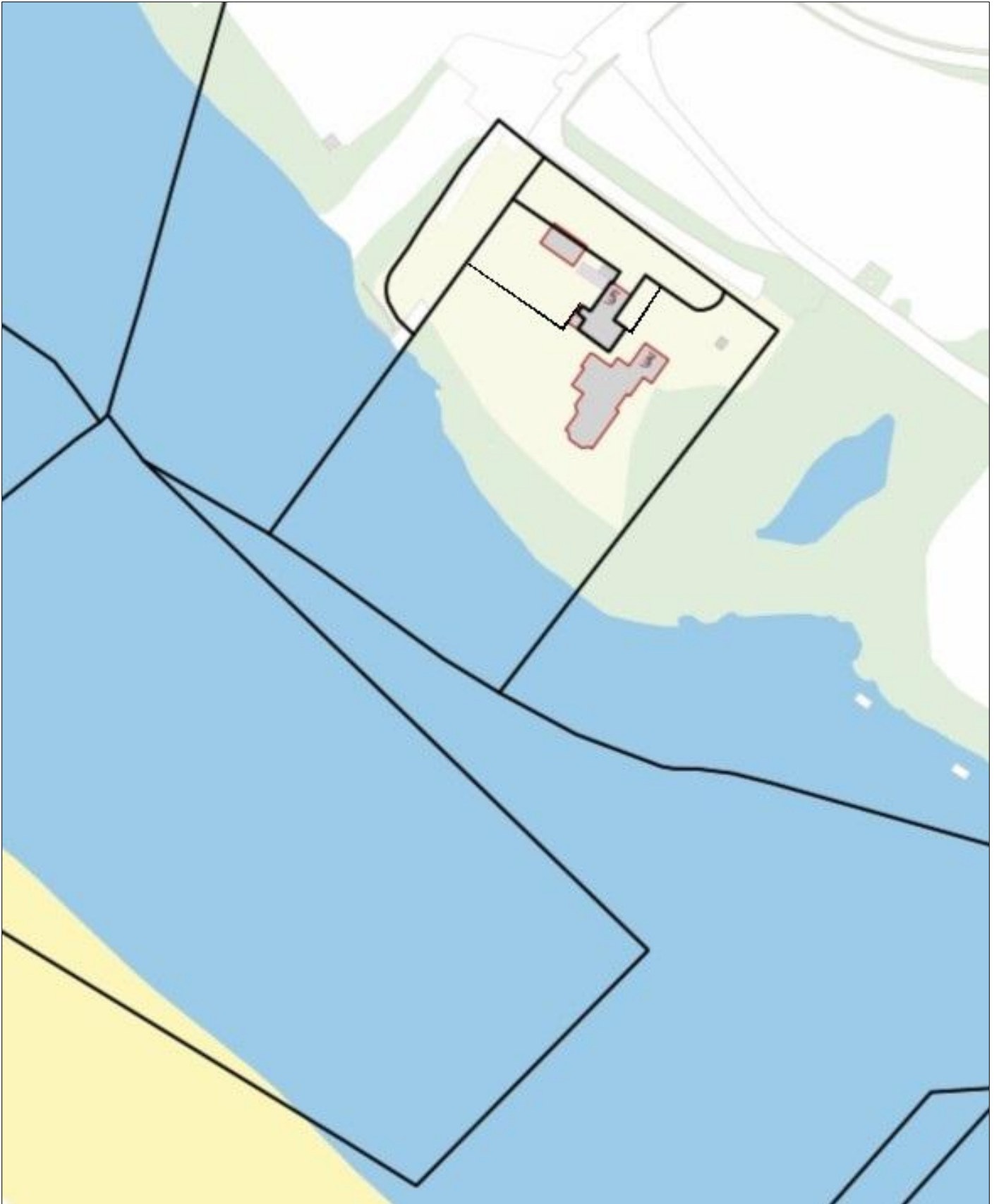


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



461





Voor alle duidelijkheid

Voorwaarden bij koop van een appartement en/of woning:

Koopakte	Conform NVM-Model.
Notaris	Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).
Hypotheek	Indien een hypotheekvoorbehoud wordt overeengekomen, dan is deze ontbindende voorwaarde geldig voor een periode van 6 weken (tenzij anders afgesproken).
Waarborgsom	Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 7 weken (tenzij anders afgesproken) na overeenstemming, een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort groot 10 % van de koopsom.
Oplevering	In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/leidende erfdienstbaarheden kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
Baten en lasten	Alle baten en lasten, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.
Ouderdomsclausule	Indien van toepassing verklaart koper ermee bekend te zijn, dat deze woning meer dan 30 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.
Plattegronden	Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief, de genoemde maten zijn circa-maten.