



Kruisstraat 6 | Kerkwijk

Kruisstraat 6

Kerkwijk

## ▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Vrijstaande woning met multifunctionele ruimte
- **Bouwjaar** 1976
- **Woonoppervlakte** 240 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** 810 m<sup>3</sup>
- **Perceeloppervlakte** 1450 m<sup>2</sup>
- **Aantal kamers** 6
- **Balkon/Tuin** Tuin rondom
- **Bergruimte** Vrijstaand hout
- **Garage** Garage mogelijk
- **Energielabel** C
- **Isolatie** Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
- **Verwarming** C.v.-ketel, (bouwjaar 2017, Remeha Calenta), airco (2020), vloerverwarming elektrisch in praktijk, keuken, badkamer





## Omschrijving

Wonen met ruimte, rust en karakter aan de Kruisstraat 6 in KerkwijkKerkwijk

Te midden van het groene buitengebied van Kerkwijk, aan een rustige doodlopende straat, staat dit karaktervolle vrijstaande landhuis met een opvallende architectuur en een zee aan leefruimte. Kruisstraat 6 biedt een unieke combinatie van landelijk wonen met hedendaags comfort, op korte afstand van de voorzieningen van Zaltbommel, het station en de A2.

Al bij aankomst valt de bijzondere uitstraling van de woning op. De gevels zijn rijk aan detail en de

vormgeving is speels, zonder concessies te doen aan functionaliteit. De ruime oprit biedt voldoende parkeergelegenheid. De praktijkruimte is ideaal voor wie extra ruimte zoekt, zoals een kantoor, atelier of mantelzorgwoning aan huis.

Binnen wordt u verwelkomd in een royale en lichte living met grote raampartijen die zorgen voor een fijne verbinding met buiten. Vanuit elke hoek van de woonkamer is er zicht op de prachtig aangelegde tuin en het omliggende landschap. Dankzij de combinatie van vloerverwarming en twee houtkachels is het hier het hele jaar door behaaglijk wonen.



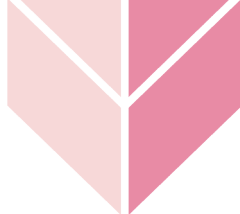


## Indeling

De keuken is praktisch ingericht en staat in directe verbinding met de woonruimte, waardoor koken en samen zijn mooi samengaan.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier royale slaapkamers, waaronder de ruime ouderslaapkamer. Deze kamer beschikt over een luxe badkamer en suite én een walk-in closet – een privéverblijf dat rust en comfort uitstraalt. De overige slaapkamers zijn eveneens ruim bemeten en ideaal voor kinderen, gasten of een thuishkantoor. Er is daarnaast een tweede, complete badkamer aanwezig, zodat er geen ochtenddrukke ontstaat. Ook beschikt de woning over 2 vlieringen.

Rondom het huis ligt een fraai aangelegde tuin met verschillende terrassen, zithoeken en veel groen. Hier kunt u in alle rust genieten van de seizoenen, de vogels en het vrije uitzicht over de omliggende landerijen. Achter in de tuin staat een houten tuinhuis, perfect als berging of voor creatieve bezigheden.



Ondanks de landelijke ligging zijn alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Op slechts vijf minuten rijden vindt u winkels, scholen en andere faciliteiten. Kerkwijk zelf heeft een basisschool, en binnen no-time bereikt u de stad Zaltbommel of de snelweg A2 richting Utrecht of 's-Hertogenbosch.

Begane grond













## Eerste verdieping

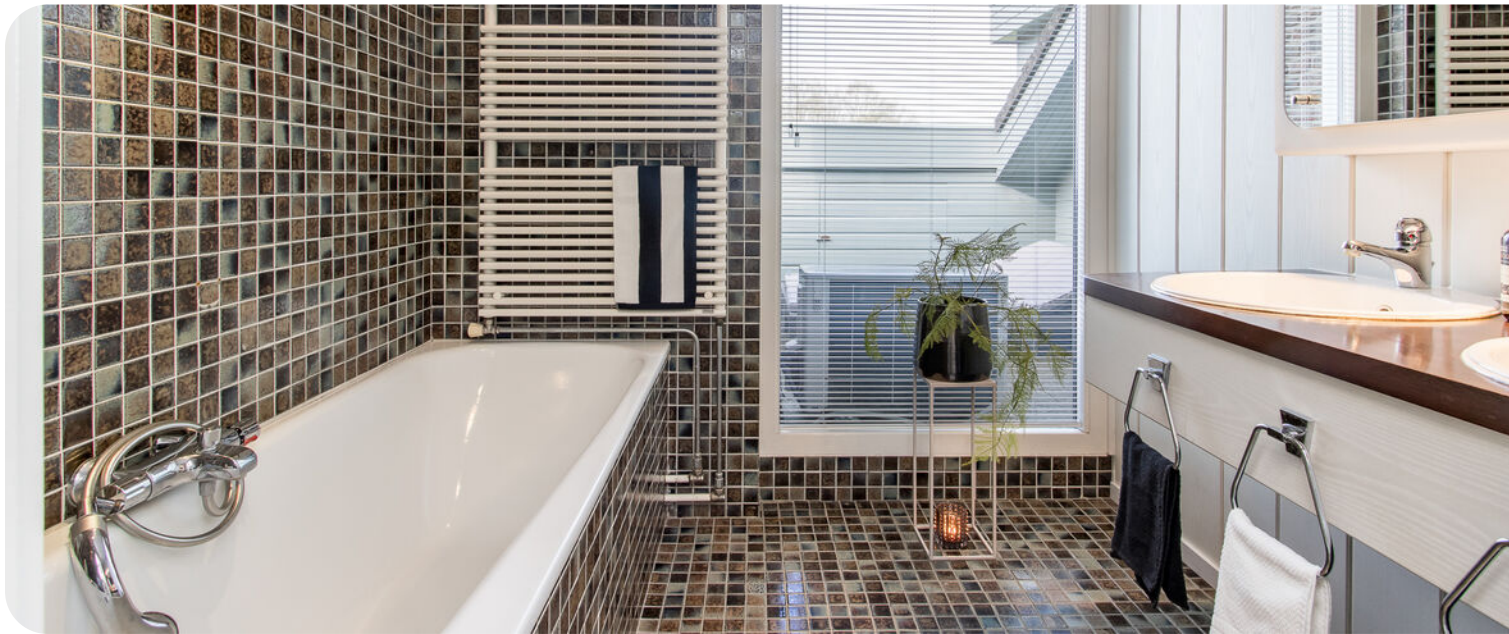
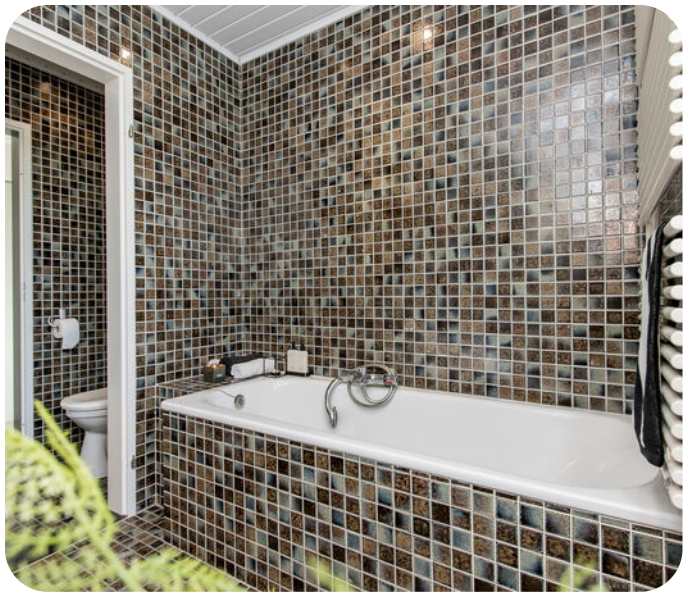










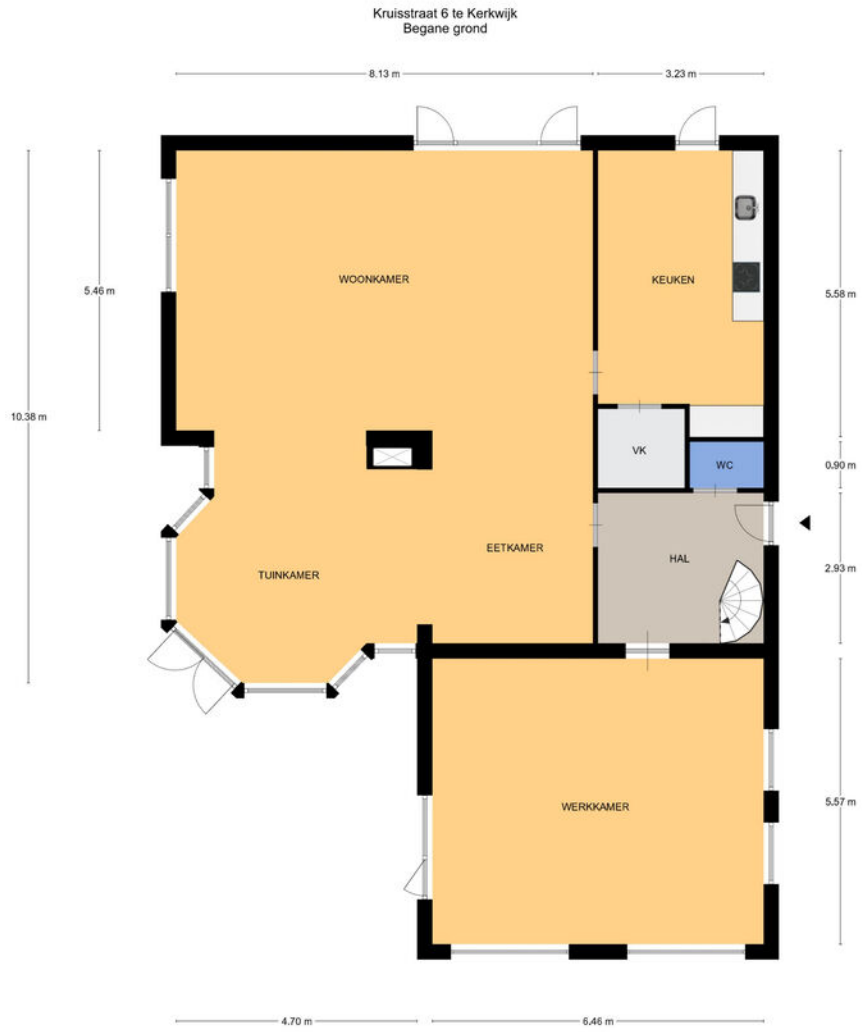












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekonplan Vastgoedpresentatie



Kruisstraat 6 te Kerkwijk  
Eerste Verdieping



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



# Kadastrale kaart

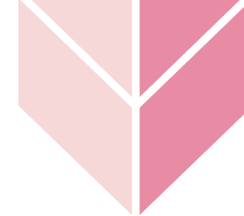
- **Perceel gelegen aan:**  
Kruisstraat 6, Kerkwijk
- **Kadastrale gemeente:**  
Kerkwijk
- **Sectie:**  
S
- **Nummer(s):**  
480

## 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

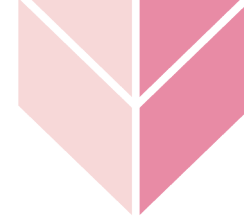


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- 4 glas in lood muurkapjes in praktijk:	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkast		X	
- Losse kasten, behalve de witte kasten in de walk in en de kast in de opbergruimte		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Luxaflex	X		
- Groene gordijnen		X	

## ▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Vloer praktijk	X		
- Vloerkleden		X	
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Kunstboom + kunstklimop		X	
- Beeld voortuin	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Daaldorp keukenboiler	X		

## ▶ Lijst van zaken

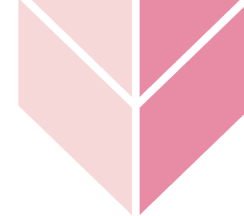


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
-	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Alle eigen spullen gaan mee		X	
- Keuken bar-stoelen	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Wastafelmeubel praktijk + Daalderop boiler praktijk	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Zeepdispenser	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

## ▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Zeepdispenser	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- 2 Daalderop-boilers (keuken + praktijk)	X		
- Infraroodverwarming praktijk	X		

## Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beelden gaan mee; vuurschaal blijft achter; enkele potten gaan mee; en enkele stenen gaan mee; bankjes achter blijven achter		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Vijverpomp	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		
2 kleine losse houtopslag eenheden naast het huis blijven, 1 gaat er mee	X		
Robotgrasmaaier			X

## ▶ Lijst van zaken

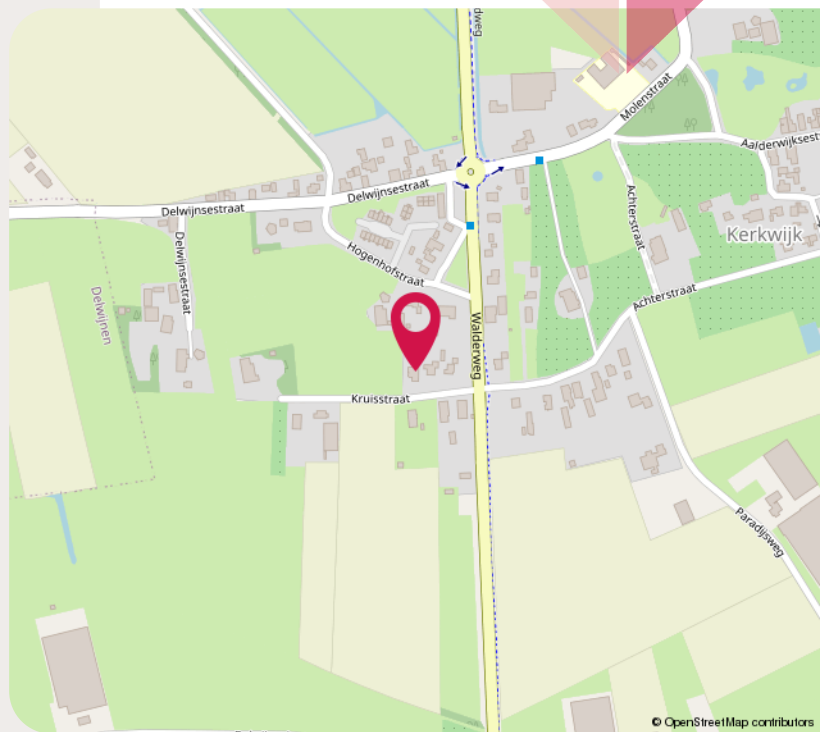
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Naam Sollerön		X	
- Pulse-pomp + sproeier + extra handgrasmaaier	X		

## Wonen in Kerkwijk

Kerkwijk is een klein, rustig dorp in de gemeente Zaltbommel met ongeveer 700 inwoners. De sfeer in het dorp is gemoedelijk, met veel ruimte en groen om je heen. Voor winkels, scholen en andere voorzieningen, waaronder een treinstation ben je binnen een paar minuten in Zaltbommel.

De omgeving is ideaal voor wie houdt van wandelen, fietsen en het buitenleven.

Vanuit Kerkwijk rijd je zo de dijken op of het open landschap van de Bommelerwaard in. Kortom, een fijne plek voor wie rustig en landelijk wil wonen, met de stad binnen handbereik.



## ► Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar van de woning wordt er in de koopakte een zogeheten ouderdomsclausule opgenomen.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in Move.



► **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.



## Energie label

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

