

Te Koop



Delwijnen Delwijnsekade 13a

Deze schitterende keurig onderhouden, energiezuinige half vrijstaande woning, schuur met tuinkamer en sauna, oprit en sfeervol aangelegde tuin met kinderspeelplaats op een groot perceel, bevindt zich op een prachtige locatie in een landelijke omgeving in het rustige dorp Delwijnen.

Vraagprijs	: € 950.000,- k.k
Perceel	: 2172 m²
Woonopp	: 183 m²
Inhoud	: 645 m³
Bouwjaar	: 2018
Aanvaarding	: in overleg

Inleiding object

Deze schitterende, keurig onderhouden, energiezuinige half vrijstaande woning, schuur met tuinkamer en sauna, oprit en sfeervol aangelegde tuin met een kinderspeelplaats op een groot perceel, ligt op een prachtige locatie in een landelijke omgeving in het dorp Delwijnen. Delwijnen is een authentiek dorp in de gemeente Zaltbommel, in de provincie Gelderland en heeft ongeveer 388 inwoners. Voorzieningen zoals winkels voor de dagelijkse boodschappen, de kerk en de basisschool, vindt je in het nabij gelegen dorp Nederhemert of Kerkwijk. Het dorp Ammerzoden met een grotere variatie aan winkels is in ongeveer 5 minuten te bereiken. Dankzij de centrale ligging tussen de A2, A15 en A27 sta je zo in 's-Hertogenbosch, Utrecht of Tiel. Kortom: Een ideale woonlocatie met de rust van het platteland en de bereikbaarheid van de stad.



Staat van onderhoud

De woning is in 2018 gebouwd met hoogwaardige materialen en is keurig onderhouden. Het is een schitterende woning in boerderijstijl met een rietgedekte kap op het voorhuis en het achterhuis is met dakpannen gedekt. De woonkamer is aan de voorzijde van de woning en heeft een sfeervolle houtkachel (ter overname).

Aan de achterzijde bevindt zich een royale woonkeuken met openslaande deuren naar de achtertuin en een prachtig uitzicht over de landerijen. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, toilet en de badkamer, op de tweede verdieping zijn nog twee slaapkamers. De woning heeft een aardwarmtepomp met vloerverwarming in de gehele woning, zodat het in de zomer koel is en in de winter warm. Aan de achterzijde van het perceel bevinden zich 11 zonnepanelen, wat zorgt voor een energiezuinige woning. De tuin is sfeervol aangelegd, achter de woning bevindt zich een gezellig terras, de achtertuin heeft een grote omheinde speelplaats voor de kinderen en een groot gazon. De vrijstaande schuur heeft een zolderverdieping en veel bergruimte, aan de achterzijde bevindt zich een prachtige tuinkamer met glazen deuren en voorzien van een keukenblok, een Finse sauna, doucheruimte en een toilet. De oprit kan afgesloten worden met een automatische eikenhouten toegangspoort.



Constructief

De woning is traditioneel gebouwd, de gevels zijn uitgevoerd in metselwerk met spouwmuurconstructie, betonnen verdiepingsvloeren, hardhouten kozijnen met geïsoleerde beglazing.

De woning heeft een zadeldakconstructie met riet gedekt op het voorhuis, het achterhuis is voorzien van gebakken dakpannen. .

De gevels van de schuur zijn van houten delen met een zadelkap voorzien van gebakken pannen. De schuur heeft een overkapping en openslaande deuren aan de voorzijde en een zolderverdieping.

Aan de achterzijde bevindt zich een prachtige tuinkamer met glazen schuifdeuren. De afmeting is 11.67 m x 4,71 m.



Indeling begane grond:

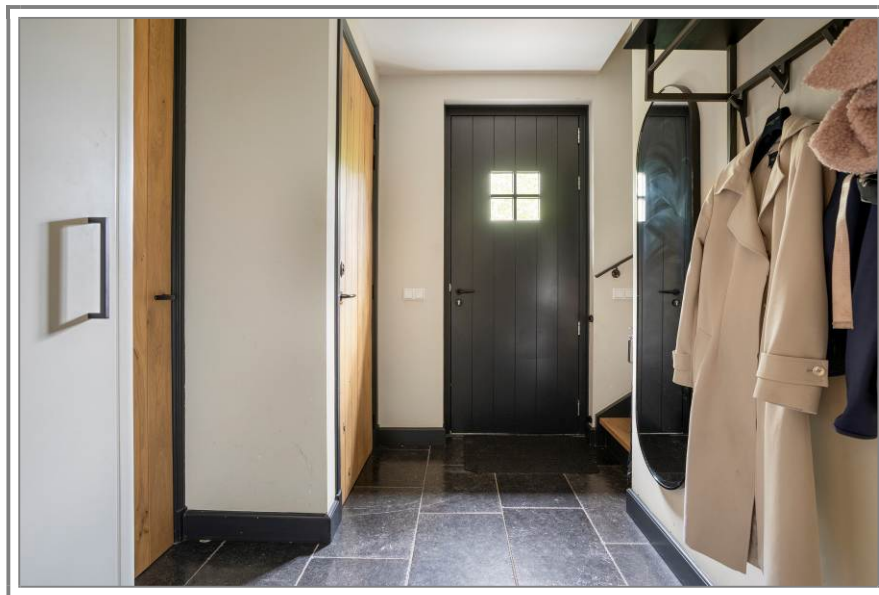
Belgisch hardsteen – gastentoilet – volop bergruimte

Via de zij-entree kom je binnen in de ruime hal met een vloer van Belgisch hardsteen die doorloopt tot in de keuken. In de hal vindt je de meterkast, een handige inbouwkast, het gastentoilet met een fonteintje en de trap naar boven.

Plafondafwerking: stucwerk.

Wandafwerking: stucwerk.

Vloerafwerking: vloertegels Belgisch hardsteen.



De sfeervolle woonkamer

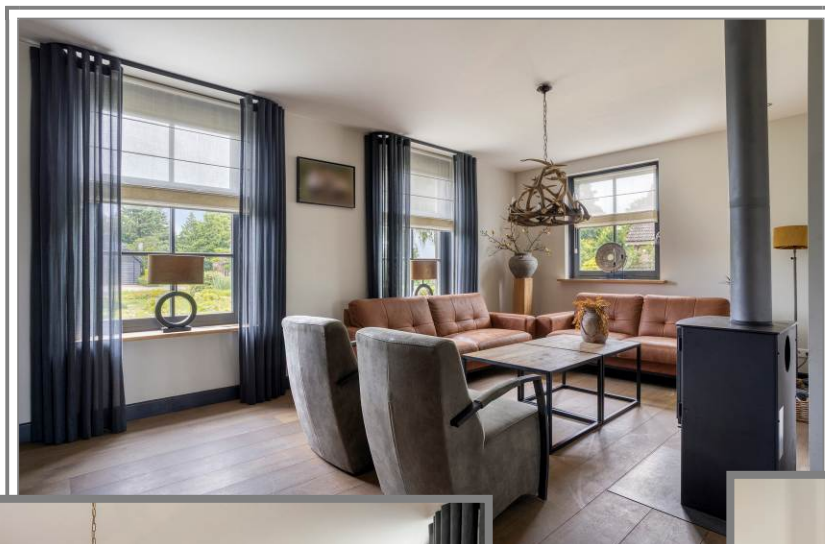
Eikenhouten vloer – houtkachel – stalen schuifdeuren

De woonkamer aan de voorzijde van de woning heeft een sfeervolle houtkachel, een warme eikenhouten vloer en stoere zwart stalen schuifdeuren die je naar de keuken leiden.

Plafondafwerking: stucwerk.

Wandafwerking: stucwerk.

Vloerafwerking: eikenhouten vloerdelen.



De royale woonkeuken

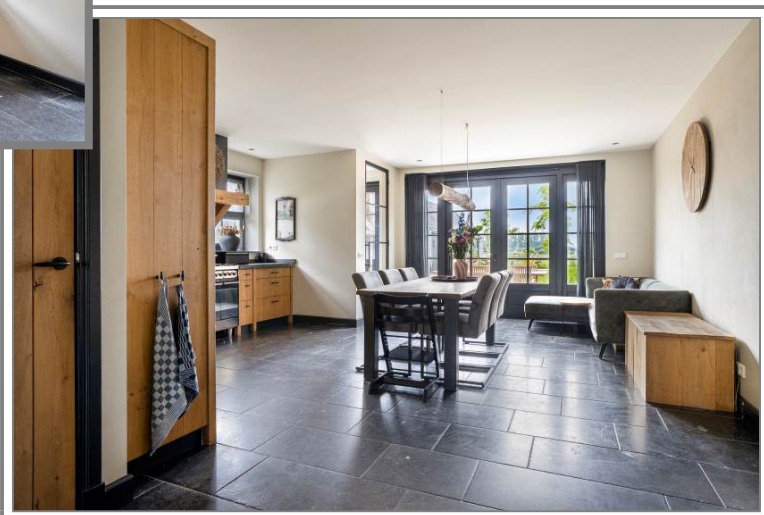
Ruim 39 m² - eikenhout en graniet – openslaande deuren

Het hart van het huis is de royale woonkeuken van ruim 39 m². Een handgemaakt L-vormig keukenblok (2018) van eikenhouten fineer met een granieten blad en een massief granieten spoelbak, een 6-pits gasfornuis met een dubbele elektrische oven, afzuigkap verwerkt in een schouw met eikenhouten balken, Siemens koel/vrieskast (2023), een Siemens XXL vaatwasser (2023) en veel bergruimte maken koken tot een plezier. Openslaande deuren brengen je zo naar het terras achter de woning, binnen en buiten lopen naadloos in elkaar over. Ook kun je vanuit de keuken naar de kelder, waar de warmtepomp te vinden is en naar de hal met de achteringang.

Plafondafwerking: stucwerk.

Wandafwerking: stucwerk.

Vloerafwerking: vloertegels Belgisch hardsteen





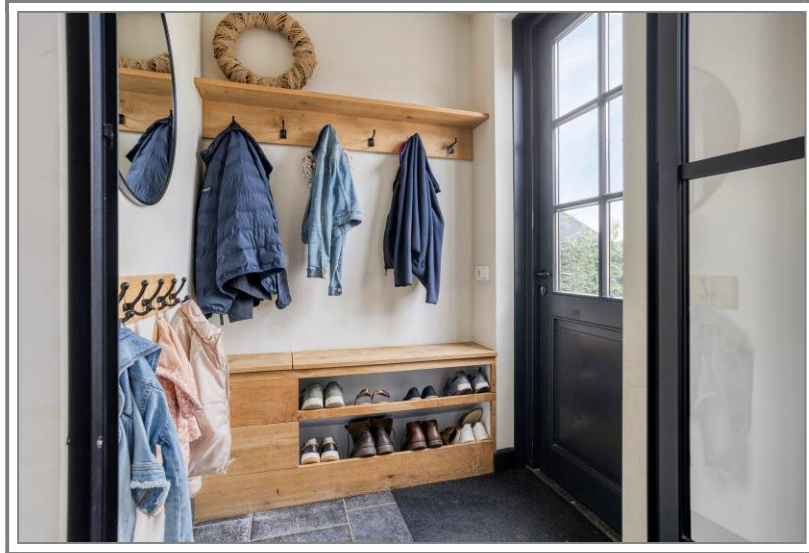
Hal met achter entree

Vanuit de keuken kom je in de hal met een loopdeur naar het terras.

Plafondafwerking: stucwerk.

Wandafwerking: stucwerk.

Vloerafwerking: vloertegels Belgisch hardsteen.



Indeling eerste verdieping

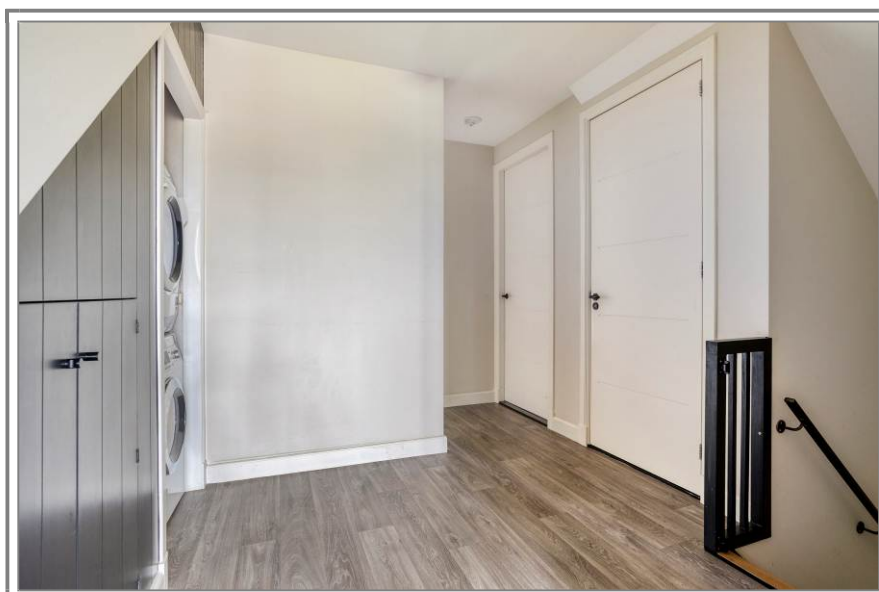
Ruime overloop – handige inbouwkast – vrijstaand toilet

De ruime overloop heeft een vaste trap naar de tweede verdieping. Er zijn drie slaapkamers, een royale badkamer, een toilet en een praktische inbouwkast voor de wasmachine en droger.

Plafondafwerking: stucwerk.

Wandafwerking: stucwerk.

Vloerafwerking: houtlook vinyl.





De ouderslaapkamer 1

Ongeveer 14 m² - prachtig vrij uitzicht

De ouderslaapkamer is aan de achterzijde van de woning en heeft een prachtig uitzicht over de tuin en de weilanden.

Plafondafwerking: stucwerk.

Wandafwerking: stucwerk.

Vloerafwerking: houtlook vinyl.



Slaapkamer 2

Ongeveer 13 m² - aan twee zijden ramen - voorzijde

Deze slaapkamer aan de voorzijde heeft aan twee zijden een raam zodat het een vrolijke, lichte slaapkamer is met een mooi uitzicht.

Plafondafwerking: stucwerk.

Wandafwerking: behang.

Vloerafwerking: houtlook vinyl.



Slaapkamer 3

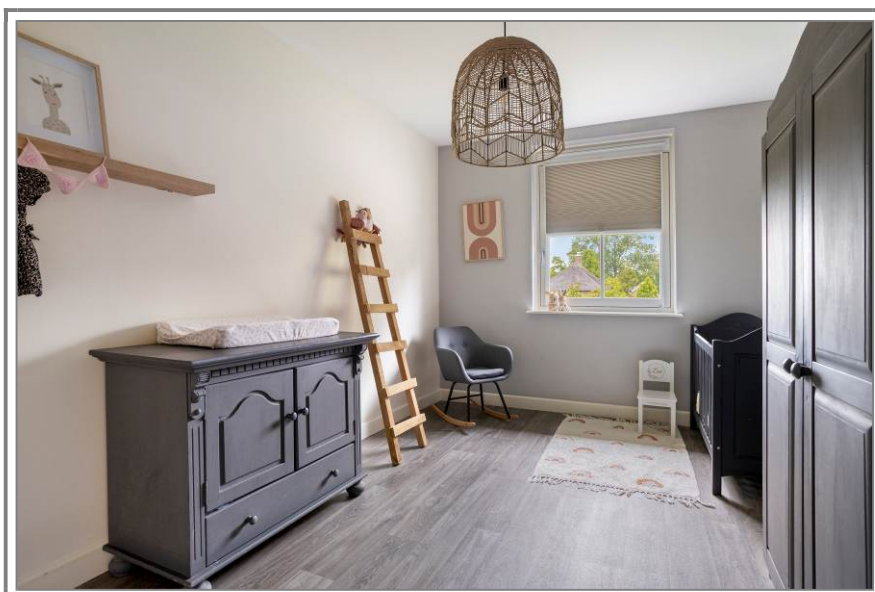
Ongeveer 13 m² - houtlook vloer – voorzijde

Deze slaapkamer is ook aan de voorzijde van de woning.

Plafondafwerking: stucwerk.

Wandafwerking: stucwerk.

Vloerafwerking: houtlook vinyl.



Heerlijke royale badkamer

Dakkapel – dubbele wastafel - betonstuc

De heerlijke royale badkamer (2018) heeft een dakkapel met eronder een half vrijstaand ligbad. De inloofdouche met glazen deur zorgt voor het dagelijkse gemak. Het in 2025 op maat gemaakte badmeubel is haast nog nieuw en heeft een dubbele waskom en een brede spiegel. De wanden en vloer zijn in betonstuc uitgevoerd: strak, tijdloos en onderhoudsvriendelijk! Plafondafwerking: stucwerk.

Wandafwerking: stucwerk en betonstuc.

Vloerafwerking: betonnen gietvloer.



Indeling tweede verdieping

Vaste trap - ruime overloop - twee slaapkamers

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar onder de schuine kap nog twee slaapkamers zijn en een ruime overloop.

Plafondafwerking: stucwerk.

Wandafwerking: stucwerk.

Vloerafwerking: houtlook vinyl.



Slaapkamer 4

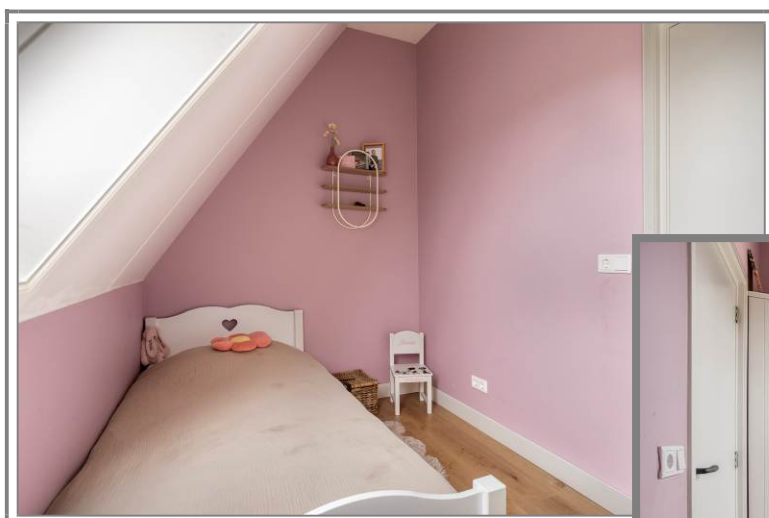
Knus - dakraam - extra ruimte

Deze slaapkamer heeft een dakraam en is een knusse meiden-slaapkamer, maar is ook ideaal voor speelkamer of hobbykamer.

Plafondafwerking: stucwerk.

Wandafwerking: stucwerk gesausd.

Vloerafwerking: houtlook vinyl.



Slaapkamer 5

Knusse bedstee - dakraam – extra ruimte

Deze slaapkamer heeft ook een dakraam en een echte bedstee, sfeervol weggewerkt onder de schuine kap.

Plafondafwerking: stucwerk.

Wandafwerking: stucwerk gesausd.

Vloerafwerking: houtlook vinyl.



Vrijstaande schuur

37 m² - 47 m² zolderverdieping – overkapping & veranda

Aan het einde van de oprit staat deze royale vrijstaande schuur.

Achter de openslaande deuren is volop ruimte voor een auto, fietsen, gereedschap of een werkplaats, een vaste trap leidt naar de verrassend grote zolder van 47 m², ideaal als bergruimte.

Aan de voorzijde biedt de overkapping een beschutte plek, terwijl de tuinkamer aan de achterzijde zorgt voor het echte buitenleven!.

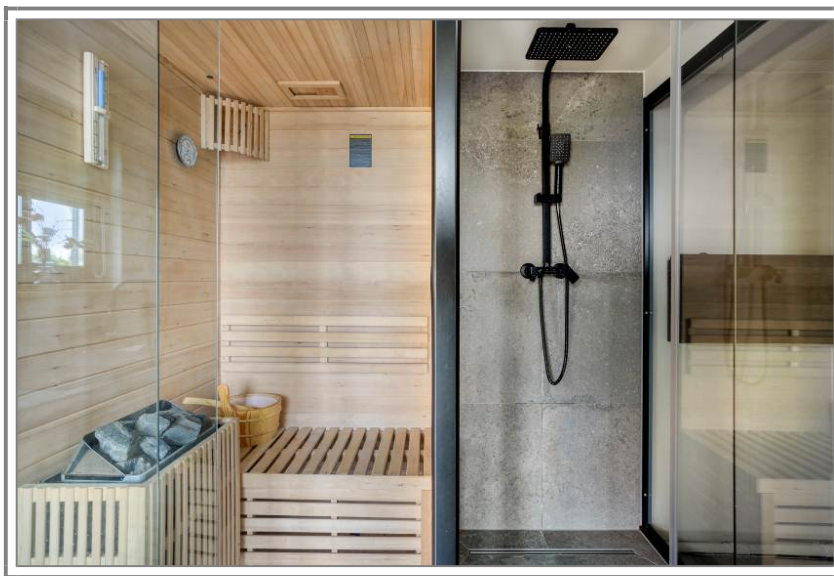


De tuinkamer – buitenleven het hele jaar door!

Glazen schuifpuien – wellness aan huis – vrij uitzicht

Aan de achterzijde van de schuur ligt de tuinkamer: een volwaardige extra leefruimte met glazen schuifpuien. De tuinkamer is een complete wellness ruimte, een eikenhouten keuken met koelkast en 2-pits inductiekookplaat, een Finse sauna, een inloopdouche en een toilet, in 2024 gebouwd en met zorg afgewerkt. Stap na de sauna zo in de jacuzzi op het vlonderterras en geniet van niets anders dan groen en lucht om je heen. (De jacuzzi is ter overname). Het ruime perceel biedt bovendien alle vrijheid om het buitenleven verder uit te bouwen, zoals een zwembad bij de tuinkamer, een extra terras of een moestuin, er is volop ruimte en privacy voor.



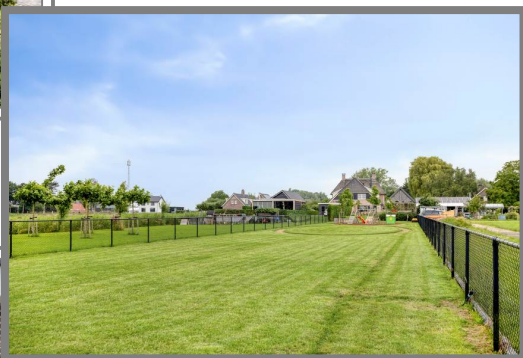


Een tuin om in te leven

Omheinde speelplaats – trampoline – vrij uitzicht

De sfeervol aangelegde tuin is volledig omsloten en biedt ruimte in overvloed. Achter het huis ligt een terras dat overloopt in een groot gazon met een ingegraven trampoline en een omheinde speelplaats, waar de kinderen veilig kunnen spelen.

Daarachter strekt het gazon zich verder uit met aan het einde van het perceel de 11 zonnepanelen. Voortuin met gazon en vaste planten, de oprit met grind en een automatische eikenhouten toegangspoort maken het geheel compleet.



Delwijnsekade 13a vanuit de lucht

2.172 m² – landelijke en toch centraal – vrij uitzicht

Vanuit de lucht wordt pas echt duidelijk hoe royaal en vrij deze plek is: een diep perceel dat zich uitstrekt tot in de polder, omringd door weilanden en met open vergezichten naar alle kanten. Rust en ruimte en toch op een steenworp van alle voorzieningen.



Parkeergelegenheid

Er is voldoende parkeergelegenheid op de oprit voor meerdere auto's.

Kadastrale gegevens

Gemeente Kerkwijk, sectie T, nummers 1876, 1878 en 1880, groot 21 are en 72 centiare.

Bijzonderheden

Delwijnsekade 13a is geknipt voor het gezin dat ruimte zoekt- binnen en buiten- zonder in te leveren op comfort of stijl. Maar ook wie houdt van wellness aan huis, ruimte voor hobby's en werk of simpelweg een vrij uitzicht over de weilanden, voelt zich hier meteen thuis.

Algemeen

Deze informatie treft u ook aan op:

- www.gerardvosmakelaardij.nl
- www.funda.nl
- www.huislijn.nl
- www.jaap.nl

Brochure

De in deze brochure verstrekte informatie dient gezien te worden als een vrijblijvende aanbieding en een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bezichtiging

Als na het bekijken van de brochure uw interesse is gewekt, zijn wij uiteraard bereid een afspraak met u te maken om het desbetreffende pand uitgebreid te bezichtigen.

Een bezichtiging is eveneens voor de verkoper een enerverende aangelegenheid.

Wij stellen het dan ook zeer op prijs wanneer u uw bevindingen, dus ook als die negatief zijn, binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kantoor kenbaar wilt maken.

Samenstelling van de gegevens

Ondanks dat deze brochure met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolkomenheden in de omschrijving, bijlagen en/of tekeningen aanwezig zijn.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Opdracht

De eigenaar van dit pand heeft ons de opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning, hetgeen voor de koper geen financiële consequentie inhoudt.

Bijlagen

In de bijlagen treft u aan:

- Kadastrale kaart
- Omgevingskaart
- Plattegrond van de woning
- Lijst roerende zaken

Verkopend makelaar

Gerard Vos Makelaardij & Taxaties

Maasdijk 2a

5317 KR Nederhemert

Telefoon: 0418-551992

Mobiel: 06-53468059

Fax: 0418-551909

E-mail: info@gerardvosmakelaardij.nl

Internet: www.gerardvosmakelaardij.nl

Openingstijden kantoor

Maandag tot en met vrijdag: van 9.00 tot 18.00 uur

‘s avonds: van 19.00 tot 21.00 uur

Buiten onze openingstijden zijn wij u van dienst op afspraak.

Geheel vrijblijvend kunnen wij u uitvoerig informeren over de mogelijkheid tot verkoop van uw eigen onroerend goed, etc.

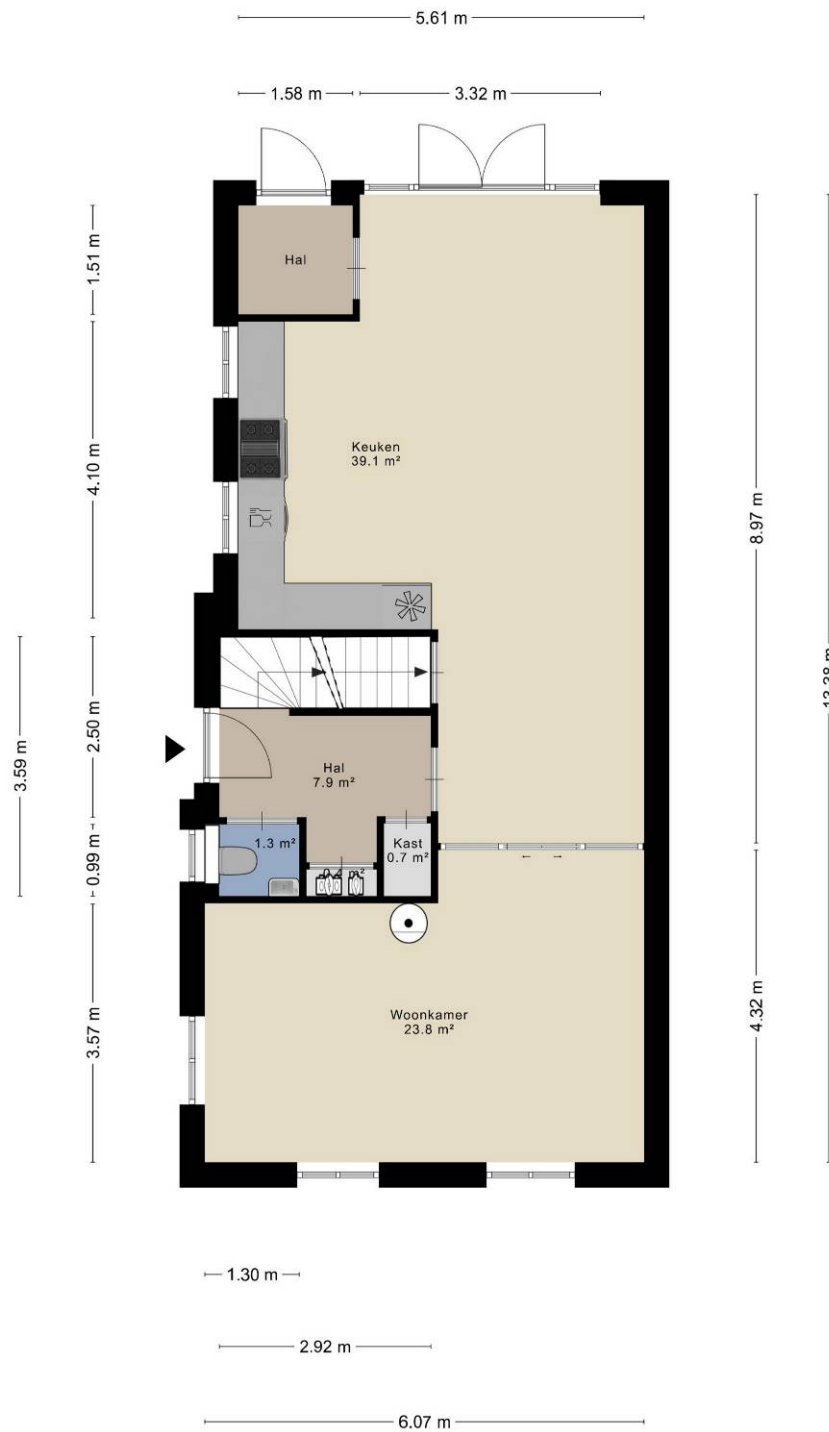
Uiteraard kunt u bij aankoop van deze woning u laten bijstaan door uw eigen makelaar die uw belangen optimaal kan behartigen.

Voor onderstaande zaken, ongeacht of deze roerend dan wel onroerend zijn, is bij het verlenen van de verkoopopdracht het volgend afgesproken :

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Niet aanwezig	Ter overname
Tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheidingen / tuinpoorten	*			
Beelden/potten		*		
Vijver met toebehoren; vissen en pomp			*	
Buitenverlichting	*			
Houten buitenberging / tuinhuisje	*			
GFT container / Restafvalcontainer / gifbak	*			
Bloemenkas			*	
Vlaggenmast			*	
Voet droogmolen		*		
Antenne / Schotelantenne met receiver/decoder			*	
Brievenbus / groene PTT-bus	*			
Voordeurbel / belinstallatie / gong	*			
Veiligheidssloten / veiligheidsbeslag / bijzetsloten	*			
Alarminstallatie met/zonder abonnement op meldkamer		*		
Rolluiken	*			
Zonwering buiten (luifel)			*	
Zonwering binnen	*			
Gordijnrails	*			
Overgordijnen	*			
Vitrages / valletjes	*			
Rolgordijnen/vouwgordijnen	*			
Losse horren / rolhorren			*	
Vloerbedekking	*			
Parketvloer(en) / Laminaatvloer(en)	*			
C.V. installatie met toebehoren	*			
Gaskachel			*	
(Klok) Thermostaat	*			
Houtkachel				*
Nadien aangebrachte isolatievoorzieningen zoals voorzetramen, radiatorfolie e.d.			*	
Vuurplaat				*

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Niet aanwezig	Ter overname
Keukeninrichting met bovenkasten, indirecte werkverlichting indien aanwezig	*			
Ingebouwde of losstaande Keukenapparatuur;	*			
▪ Kookplaat	*			
▪ Afzuigkap	*			
▪ Koelkast	*			
▪ Diepvrieskast los		*		
▪ Vaatwasser	*			
▪ Oven	*			
▪ Magnetron			*	
▪ Combi-oven			*	
▪ Geïntegreerd koffieapparaat			*	
Inbouwverlichting, spots, dimmers	*			
Opbouwverlichting, te weten;	*			
Hanglampen				*
Plafonnière				*
Kasten / Spiegelwanden				*
Boekenplanken / legplanken	*			
Legplanken in trapkast / kelderkast / vaste kasten	*			
Losse kasten				*
Wastafels met bijbehorende accessoires zoals spiegel, planchet, bekerhouders, handdoekdragers	*			
Toiletaccessoires zoals toiletrolhouder, toiletbril, spiegel	*			
Badkameraccessoires zoals spiegel, planchet, kranen, zeepbakje, douchescherm	*			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	*			
Telefooncentrale met telefoontoestellen			*	
Losse telefoontoestellen			*	
Internet – Kabelmodem		*		
Zaken die geen eigendom zijn van verkoper maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten, huur-koopcontracten over te nemen zijn (bijv. keuken, open haard, cv-ketel, boiler geiser, kunststof kozijnen etc.			*	
Overige; Jacuzzi				*
Sauna	*			
Waterontharder				*

Begane grond



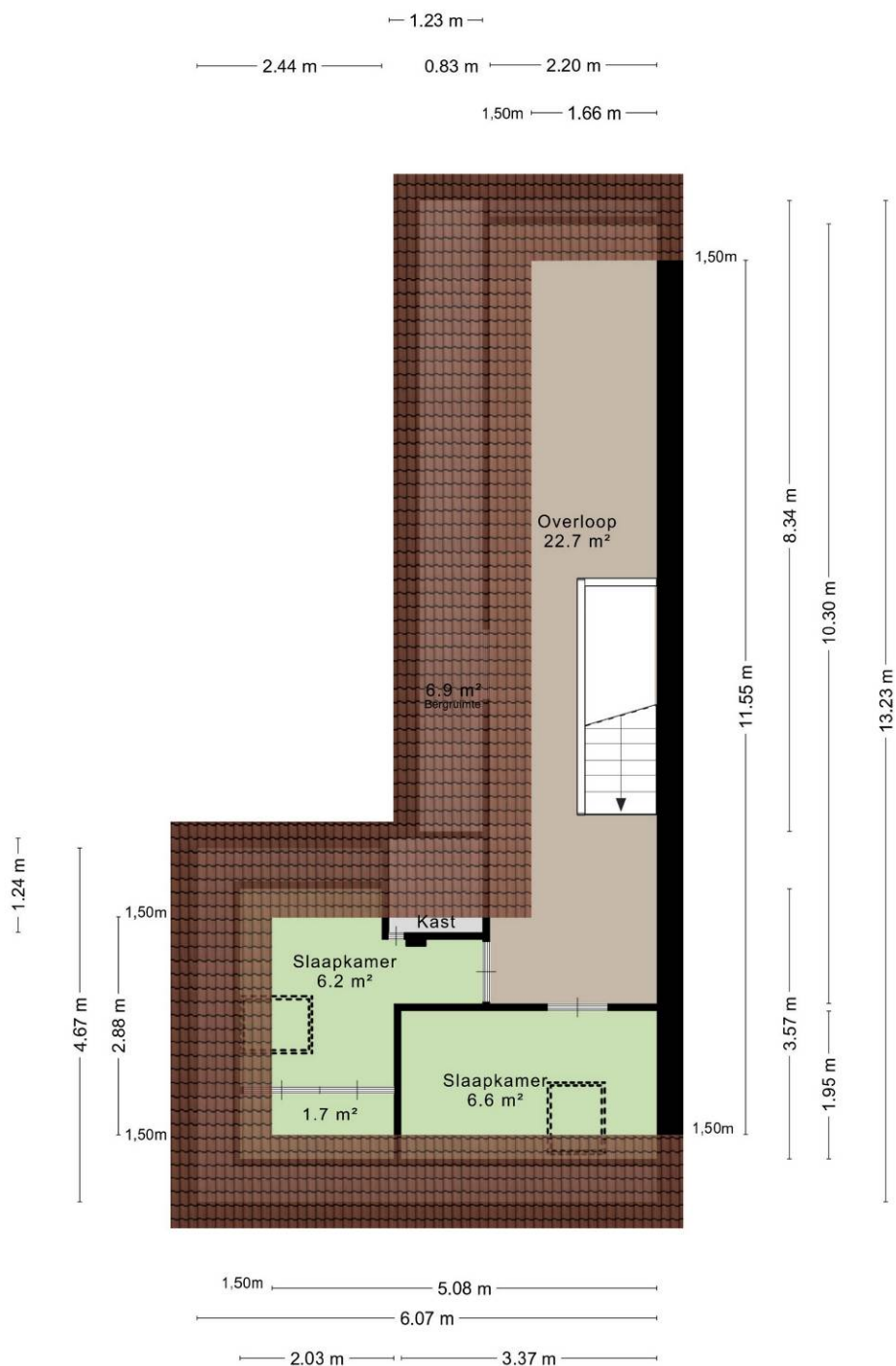
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

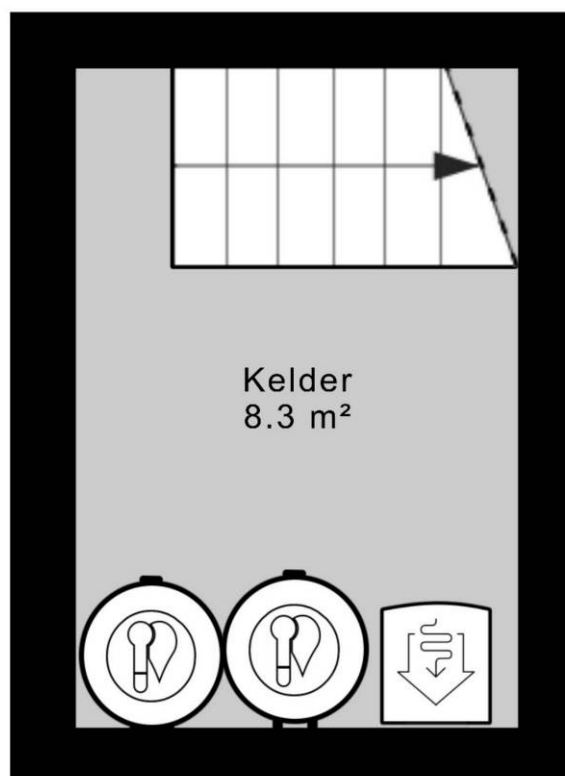
2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder

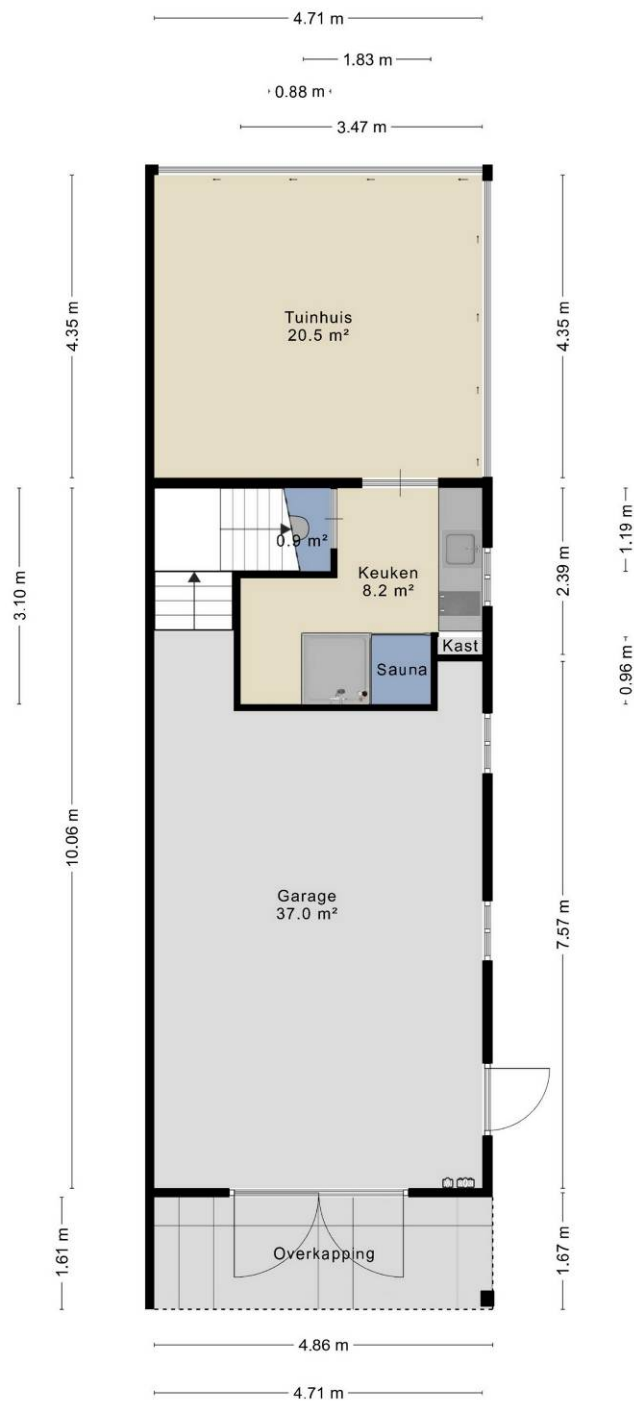
2.35 m



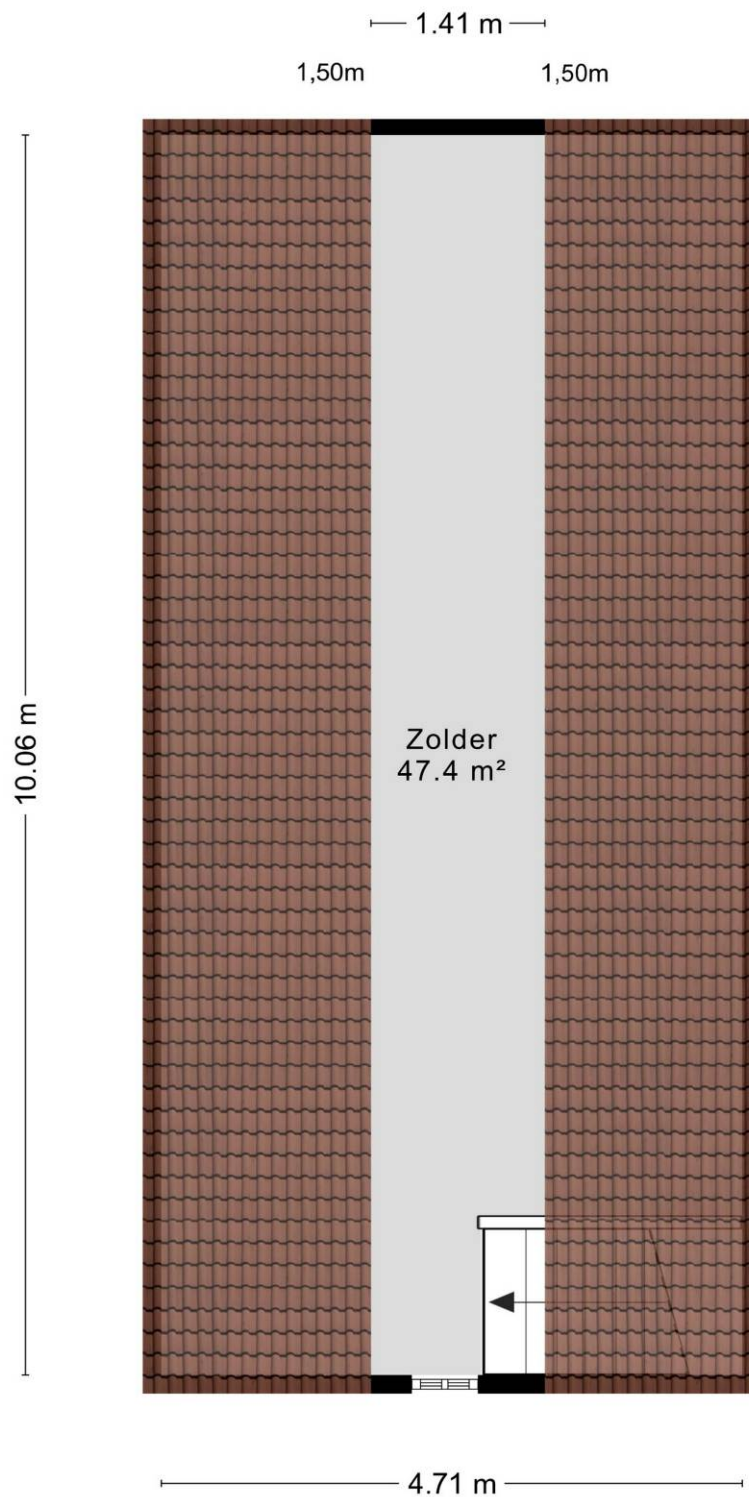
3.51 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage met tuinkamer



Garage verdieping

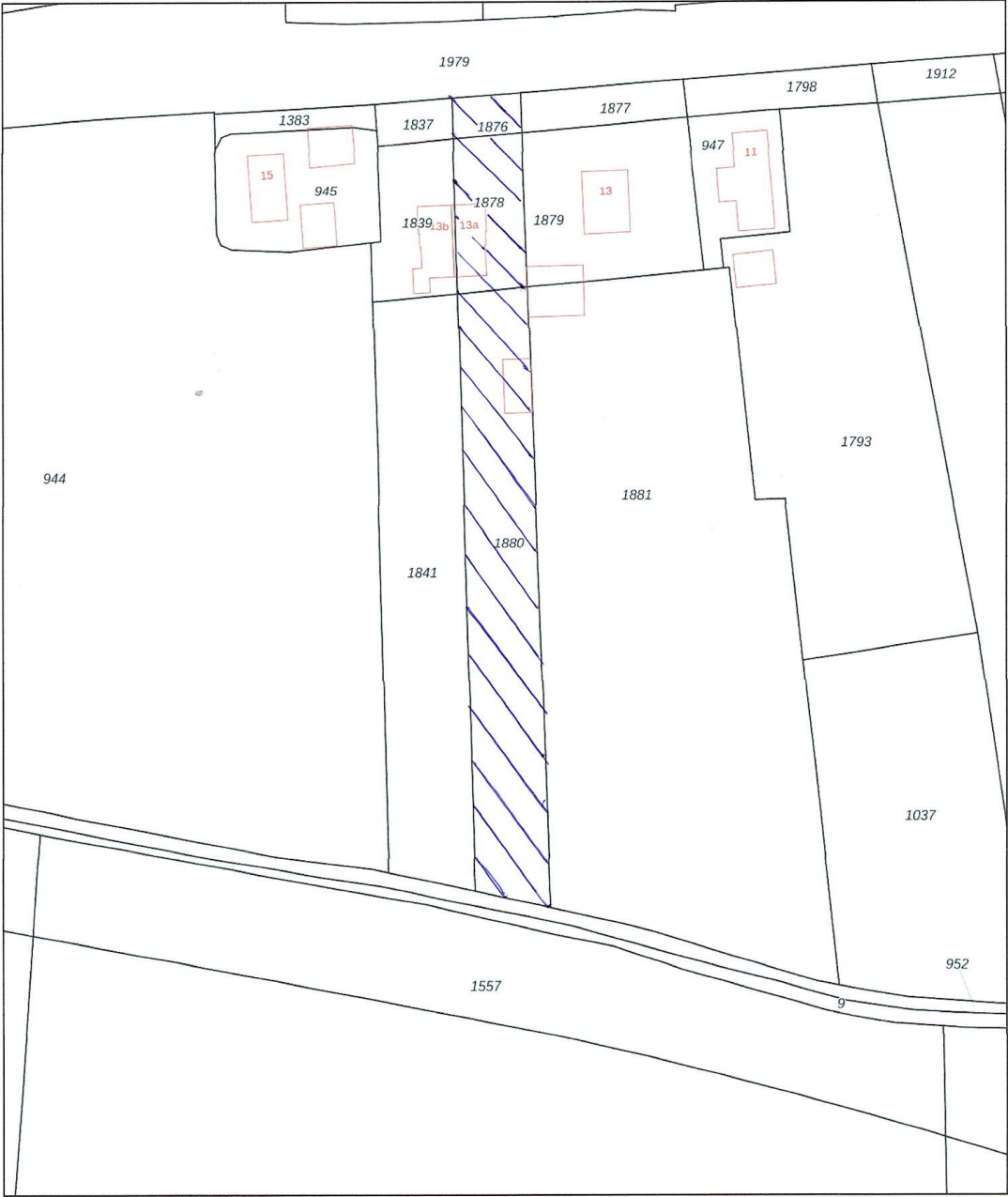


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond perceel



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Kerkwijk
	Huisnummer	Sectie	T
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1880
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 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.

