



Duurzaam wonen
met energielabel B

KERKDRIEL
Sint Annatroonstraat 3

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning	444 m ³
Woonoppervlakte	108 m ²
Perceeloppervlakte	211 m ²
Energie label	B

- ✓ Eigen oprit
- ✓ Energie label B
- ✓ Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
- ✓ HR++-glas
- ✓ Cv-ketel uit 2023
- ✓ Uitvalswegen (A2) op enkele minuten
- ✓ Kunststof kozijnen en deuren rondom vervangen in mei 2023



Instapklaar met HR+ + glas en eigen oprit!

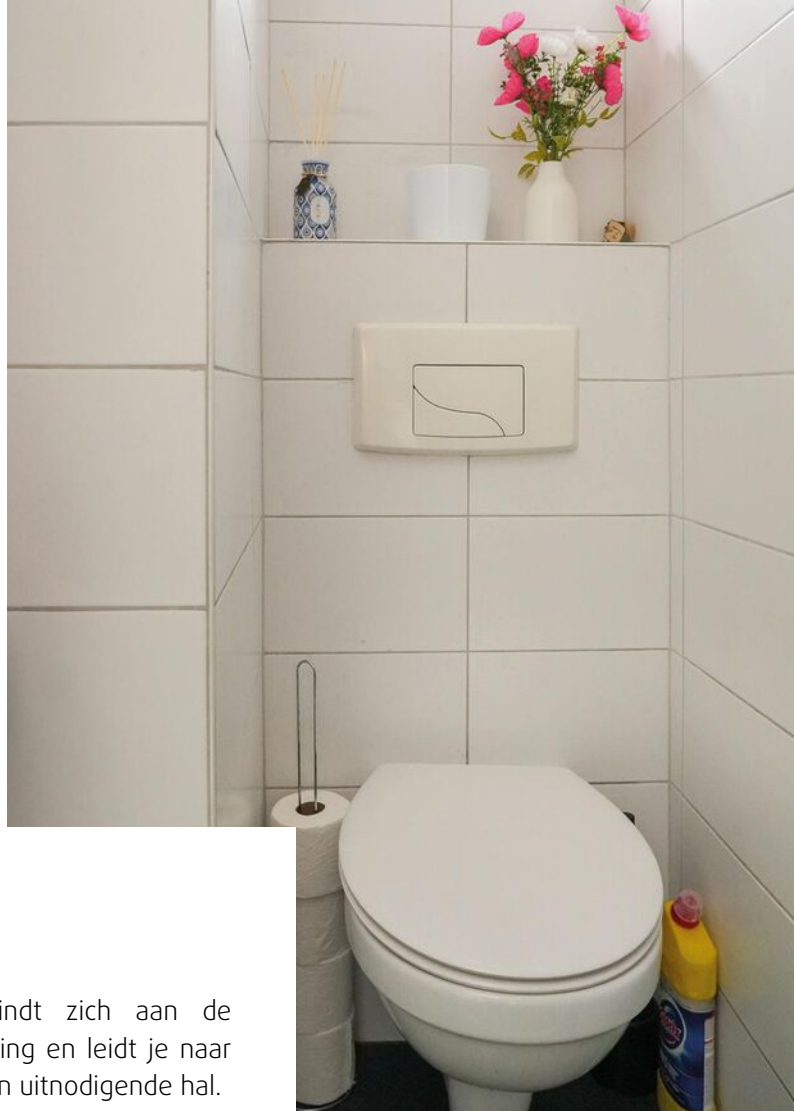
Welkom aan de Sint Annatroonstraat 3 in Kerkdriel. Gelegen in een rustige en geliefde woonomgeving woon je hier met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Kerkdriel is een levendig dorp in de Bommelerwaard, prachtig gelegen aan de Maas en bekend om de combinatie van natuur, water en gezelligheid.

De woning zelf is een degelijke eengezinswoning uit 1963 die door de jaren heen is gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo is de woning volledig geïsoleerd, voorzien van HR++-glas en beschikt zij over een cv-ketel uit 2023.

Met zijn karakteristieke zadeldak met dakpannen en de fijne 2-onder-1-kap-opzet biedt deze woning net dat beetje extra ruimte en privacy. De achtertuin ligt bovendien op het westen, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.

De Sint Annatroonstraat ligt in een rustige woonwijk met een prettige mix van gezinnen, stellen en senioren. Het is een straat waar je geniet van de rust van het dorp, terwijl de bereikbaarheid uitstekend is. Via de nabijgelegen A2 bereik je binnen ongeveer 15 minuten 's-Hertogenbosch en ben je ook snel onderweg naar Utrecht of Eindhoven.





ENTREE

De voordeur bevindt zich aan de zijkant van de woning en leidt je naar een heerlijk lichte en uitnodigende hal.

Aan de rechterzijde bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping met een praktische trapkast. Links vind je de meterkast en het geheel betegelde toilet.







WONEN & TAFELEN

Loop je door de prachtige deur met veel glas, dan kom je in de heerlijke doorzonwoonkamer waar licht en ruimte direct de hoofdrol spelen. Hier is volop plek voor een royale zithoek en een gezellige familietafel, zodat wonen en tafelen moeiteloos in elkaar overlopen.



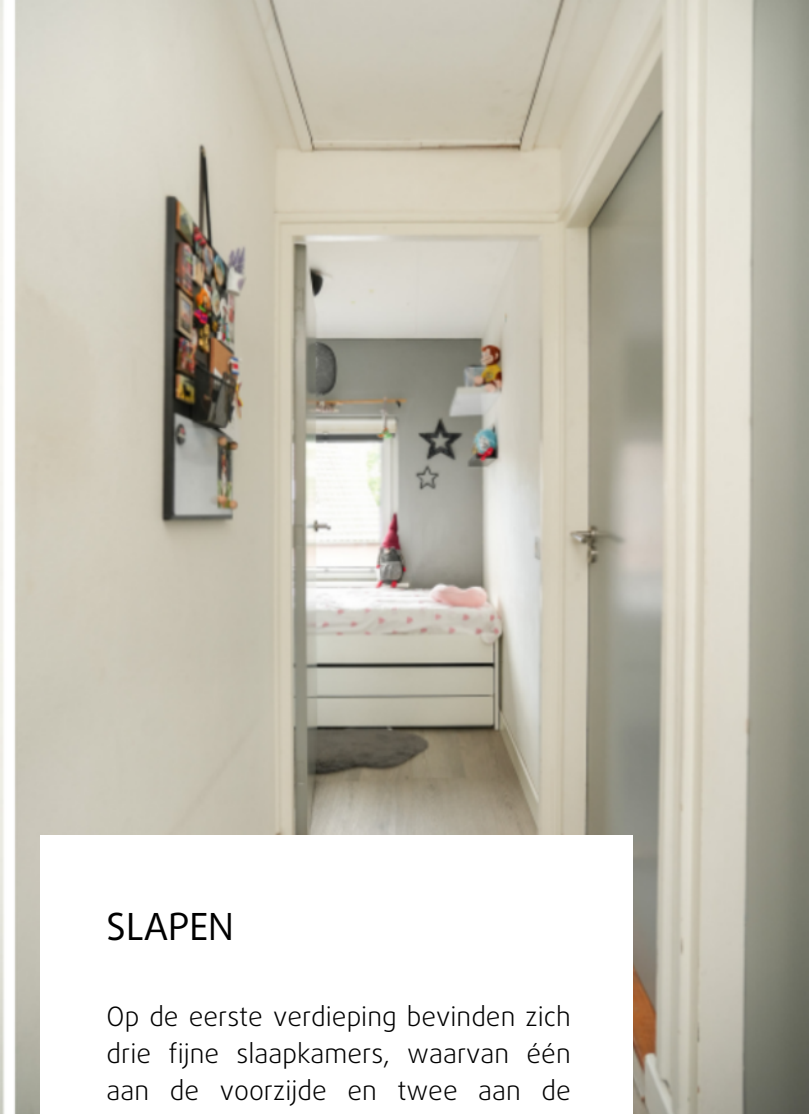




KOKEN

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de heerlijke open keuken, een echte eyecatcher met een ruim kookeiland en hoge kastenwanden die zorgen voor volop werk- en opbergruimte. Terwijl de één staat te koken, schuift de ander gezellig aan het kookeiland voor een kop koffie of een versgebakken eitje.





SLAPEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde van de woning. De ruime master bedroom beschikt bovendien over een praktische inbouwkast. Dankzij de vele raampartijen genieten alle slaapkamers van een prettige hoeveelheid daglicht.



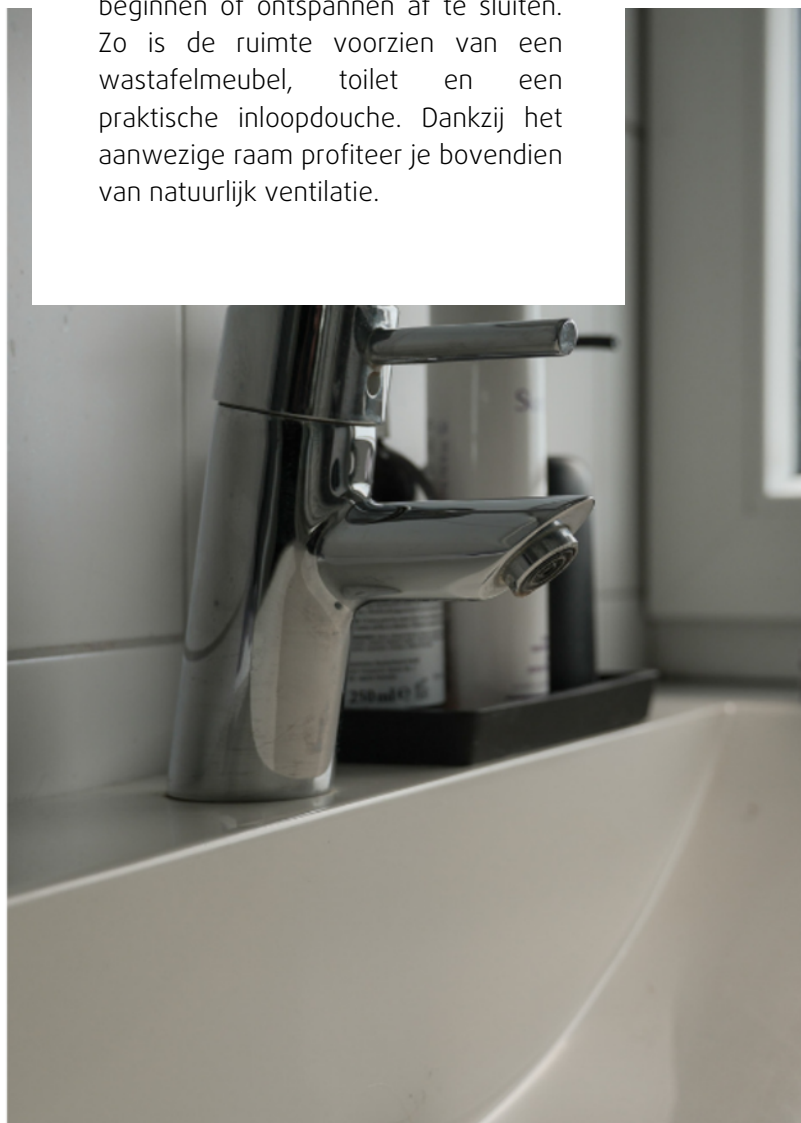






DOUCHEN

De badkamer is misschien wat gedateerd, maar beschikt over alles wat je nodig hebt om de dag fris te beginnen of ontspannen af te sluiten. Zo is de ruimte voorzien van een wastafelmeubel, toilet en een praktische inloofdouche. Dankzij het aanwezige raam profiteer je bovendien van natuurlijk ventilatie.

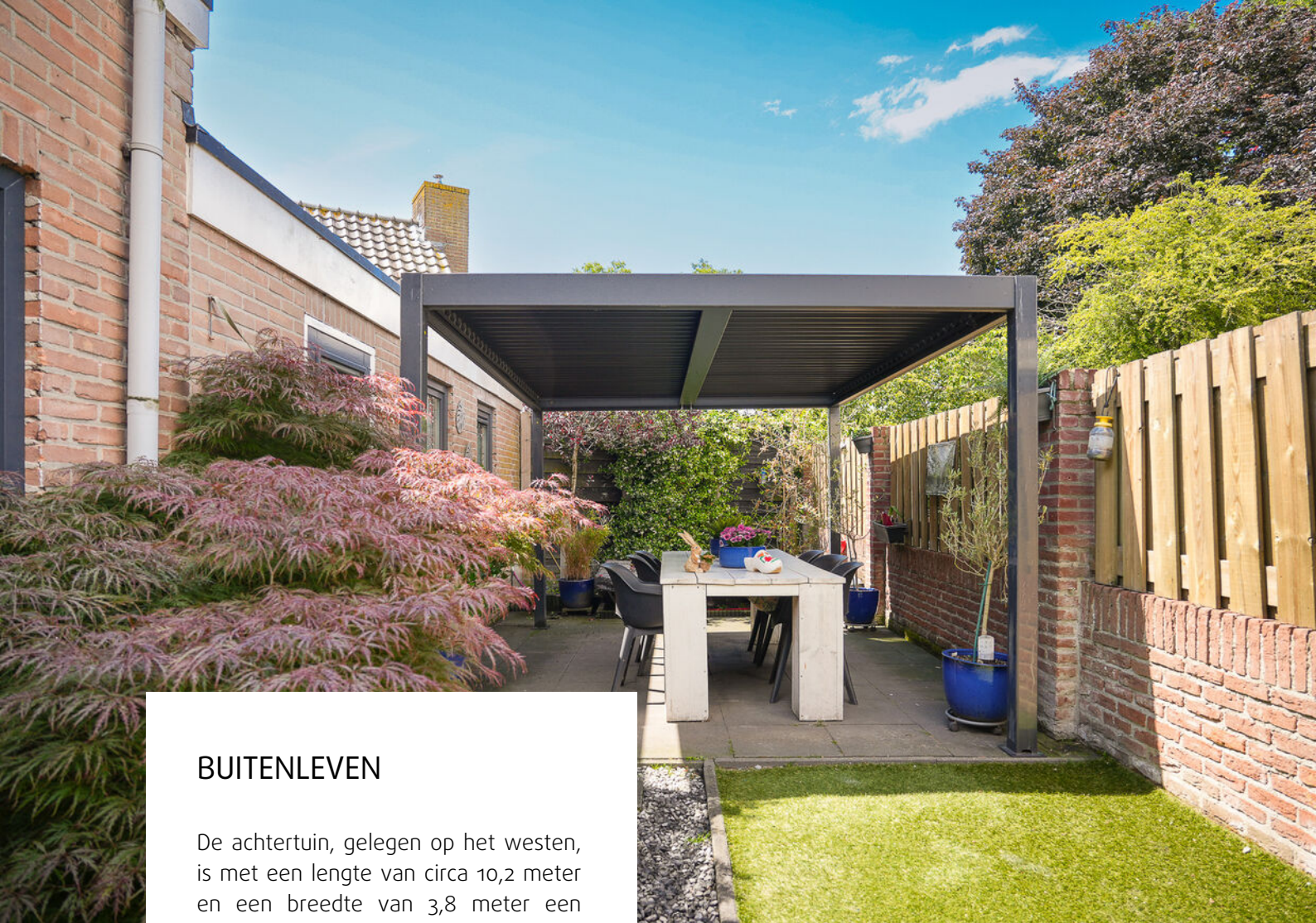




GARAGE

Aan de zijkant van de woning, achter de werkkamer, bevindt zich de garage. Deze is deels ingericht als comfortabele extra slaapkamer met toilet en wastafel, waardoor de ruimte direct voelt als een volwaardige, zelfstandige plek in huis.





BUITENLEVEN

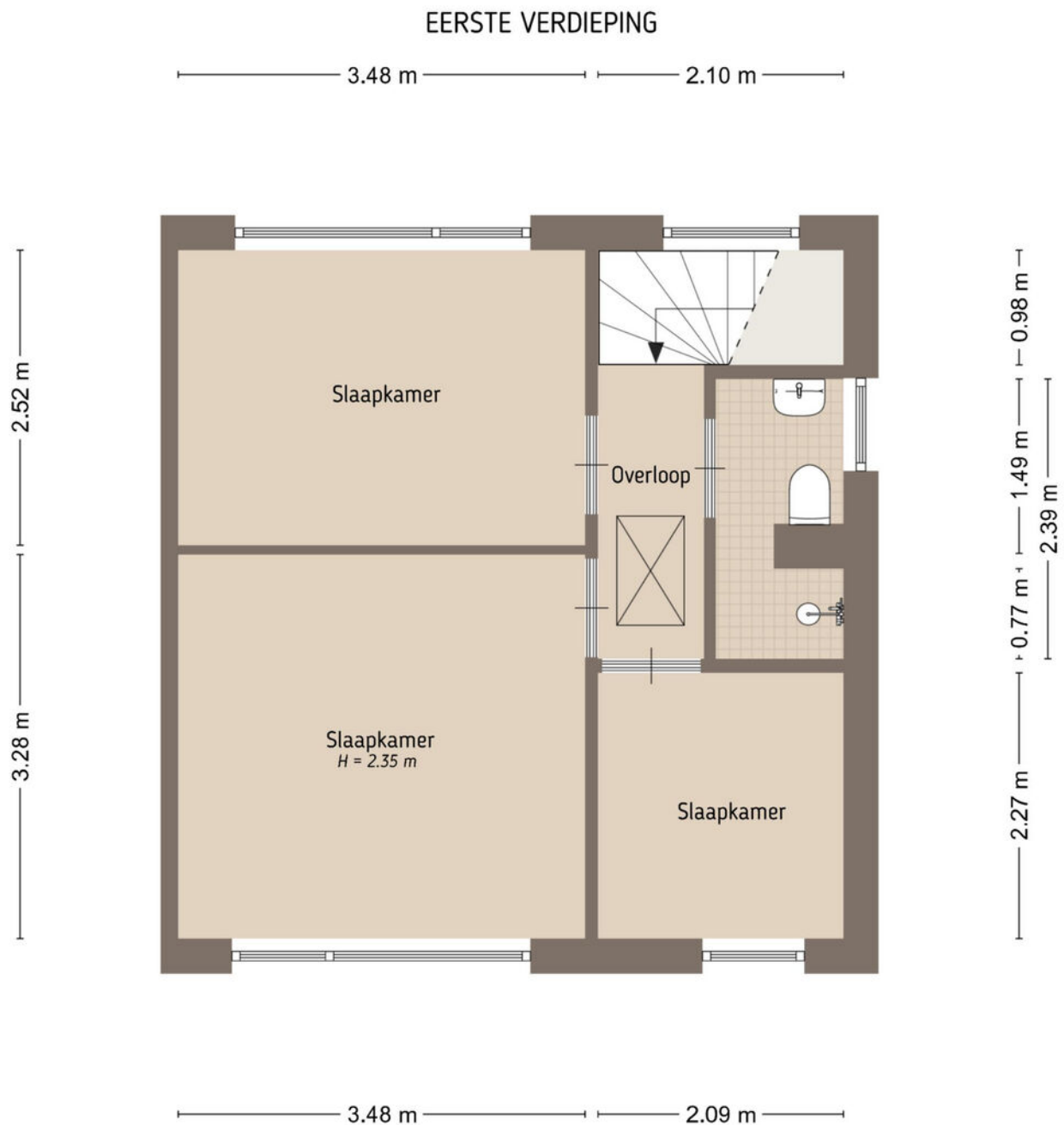
De achtertuin, gelegen op het westen, is met een lengte van circa 10,2 meter en een breedte van 3,8 meter een heerlijke plek voor liefhebbers van het buitenleven. Geniet van de middag- en avondzon terwijl je ontspant met een goed boek of gezellig samenkomt met familie en vrienden.



Begane grond

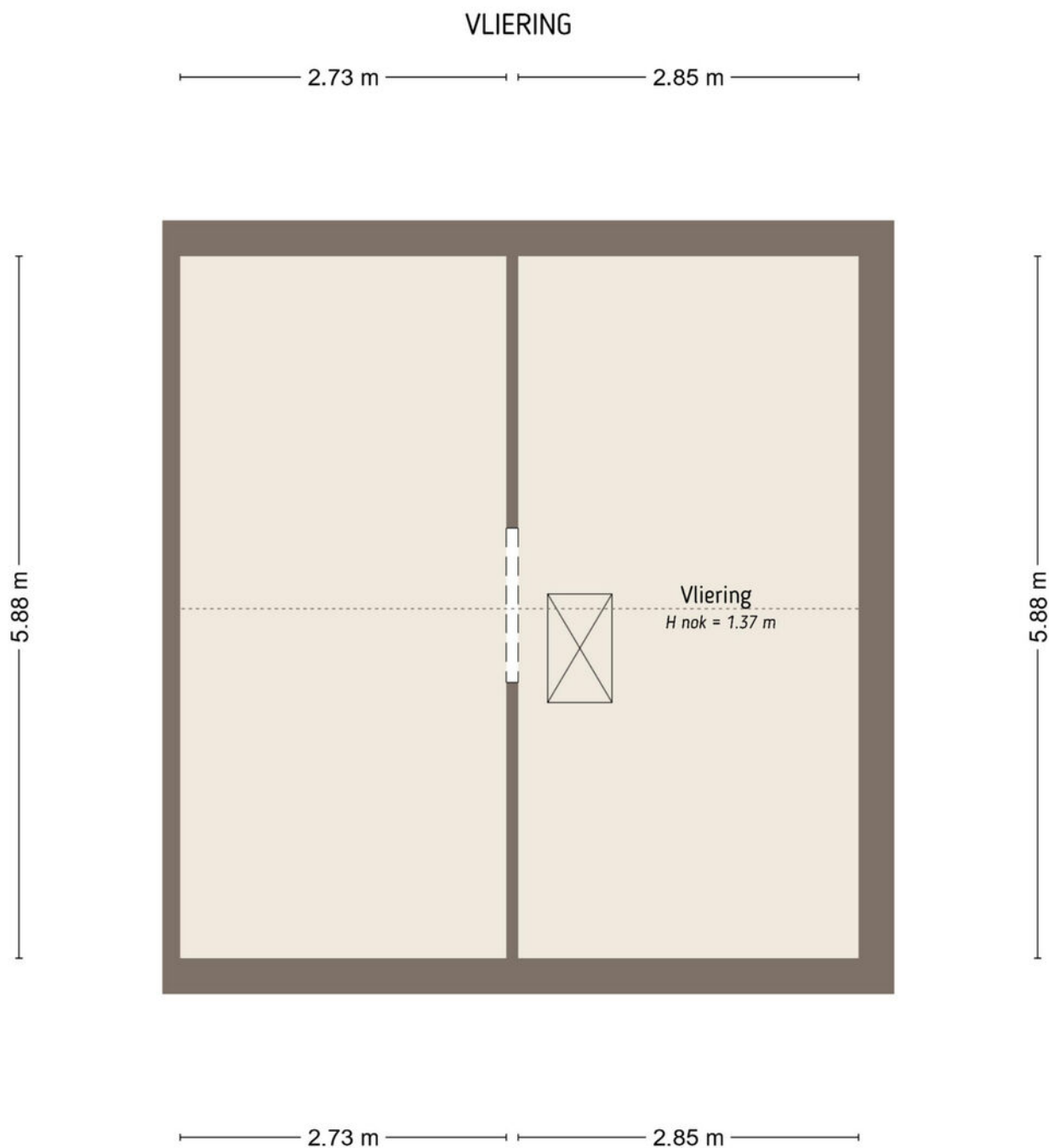


Eerste verdieping



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

Vliering



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

Perceel

SITUATIE



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: St Annatroonstraat 3



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maasdriel

Sectie R

Perceel 149

kadaster

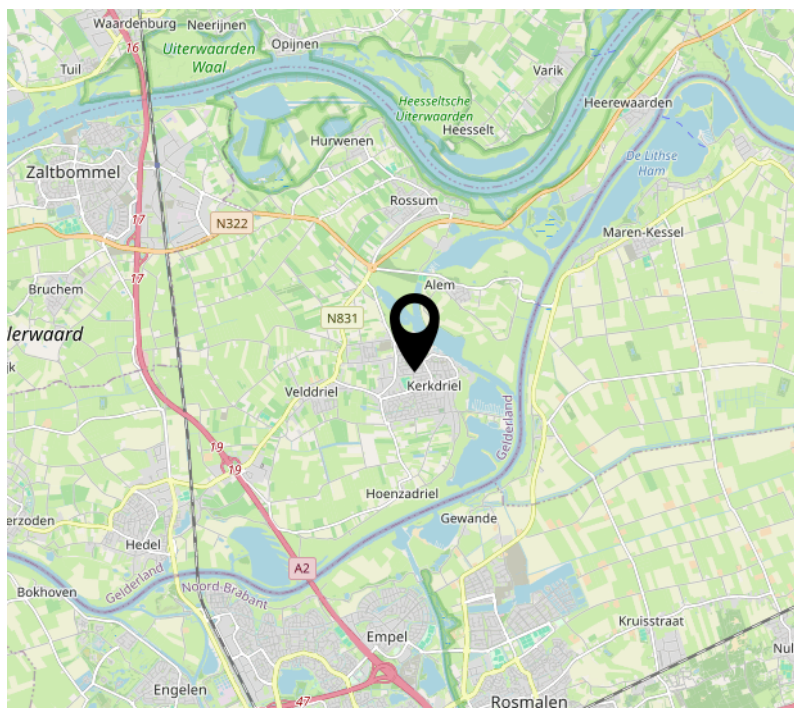
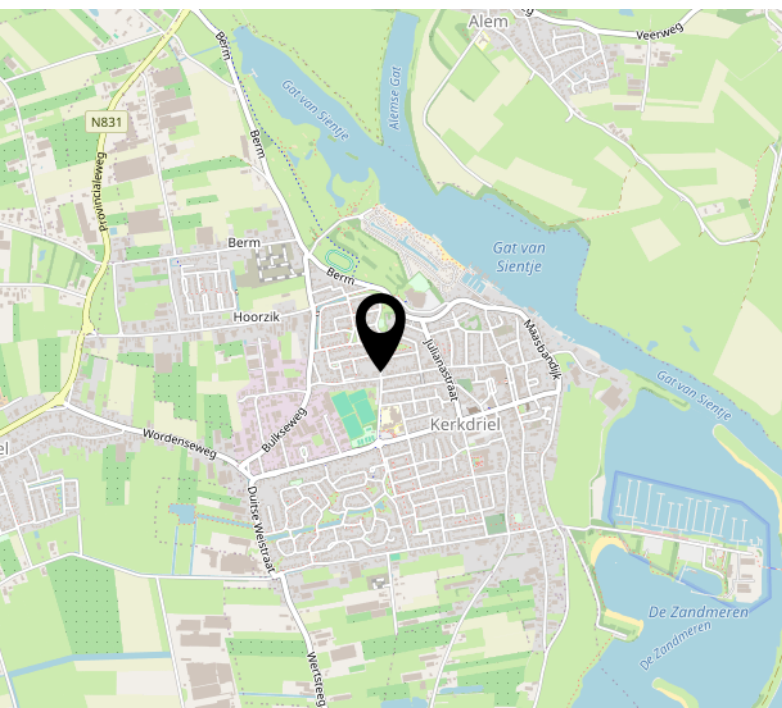
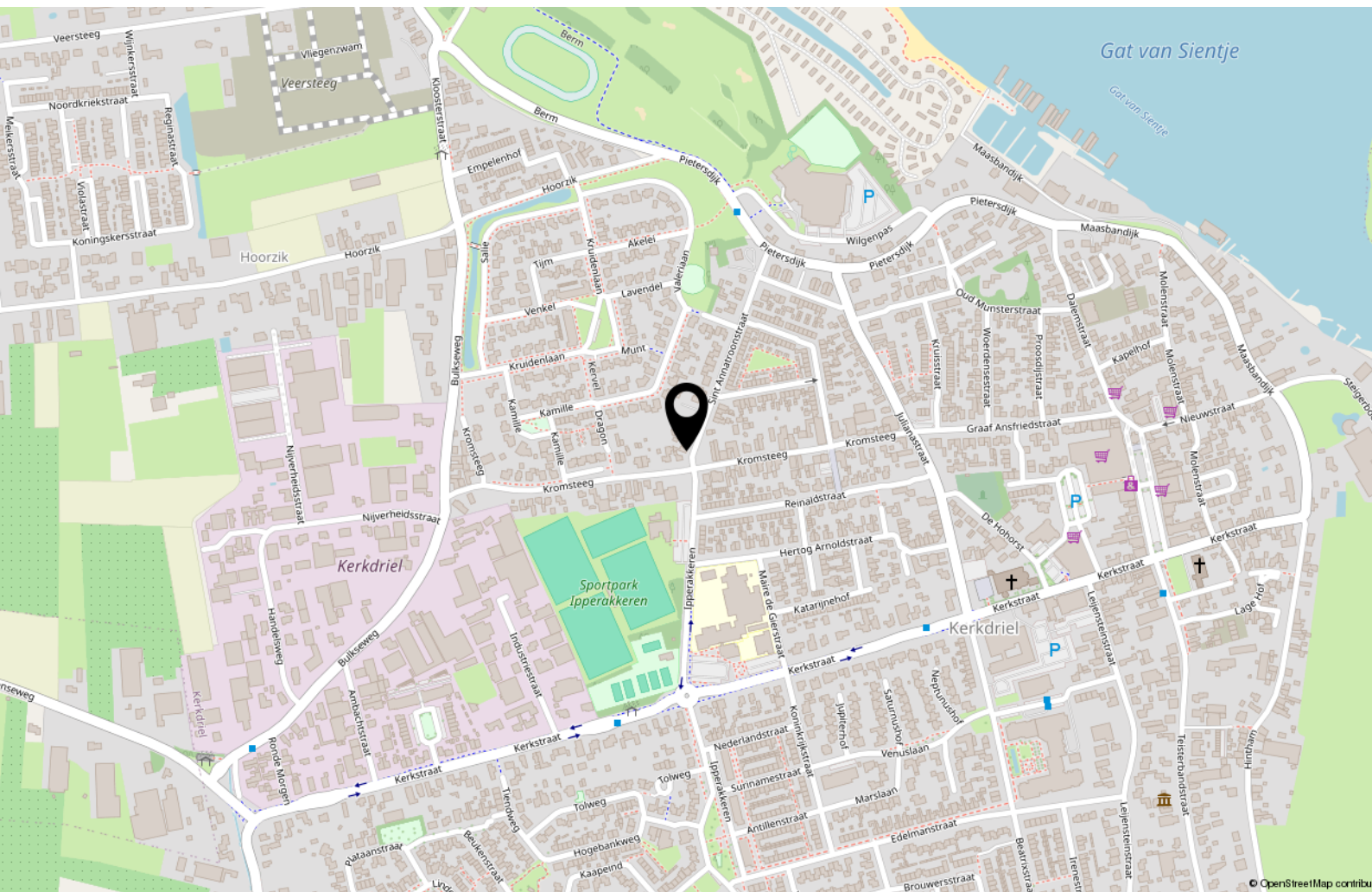
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juni 2026

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.

Locatie op de kaart





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.

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 ommekeer 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 ommekeer geregistreerd in het online platform/biedsysteem. De ontvangen biedingen zijn alleen voor de verkoper en de verkopende 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 verkopende makelaar niet zichtbaar en worden opgeslagen in het biedlogboek. Pas na de sluitingsdatum worden de biedingen zichtbaar voor de verkoper en de verkopende 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 online platform/biedsysteem) wordt door de makelaar per ommekeer 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 !