



Aan de rand van Kerkdriel, in de geliefde en kindvriendelijke nieuwbouwwijk 'De Kersenbuurt' staat deze instapklare tussenwoning uit 2018 met praktische berging. De woning is tot in de puntjes afgewerkt en biedt alles wat je zoekt: een royale leefruimte dankzij de uitbouw over de volledige breedte, een moderne keuken, een lichte woonkamer en een stijlvolle badkamer. De verrassend ruime tweede verdieping biedt volop bergruimte én een royale masterbedroom met een walk-in closet.

Dankzij de vloerverwarming op de begane grond, airconditioning, drie zonnepanelen is het wooncomfort compleet.

Kortom: een woning waar je zó in kunt trekken. Nieuwsgierig geworden? Kom het zelf ervaren op de Meikersstraat 28!



Vraagprijs € 495.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg



Kerkdriel, Meikersstraat 28

Objectgegevens

Adres:	Meikersstraat 28, 5331 JC, Kerkdriel
Kadastraal bekend:	Maasdriel, sectie N, nummer 3594
Perceeloppervlakte:	124m ²
Inhoud woonhuis:	429m ³
Woonoppervlakte:	125m ²
Gebouwggebonden buitenruimte:	12m ²
Externe berg ruimte:	8m ²
Bouwjaar:	2018

Bouwkundige staat

Afwerking en onderhoud:

- De combiketel heeft in 2025 zijn laatste onderhoud gekregen;
- In 2026 is de keuken vernieuwd;
- De tweede verdieping is voorzien van kunststofkozijnen;
- De woning verkeert in een zeer goede staat van onderhoud, zowel aan de binnen- als buitenzijde.

Isolatie:

- Geheel voorzien van HR++ isolatieglas;
- Gevelisolatie;
- Vloerisolatie;
- Dakisolatie.

Installaties:

- Intergas combiketel (bouwjaar 2018);
- De elektrische installatie beschikt over 3 aardlekschakelaars en 11 groepen;
- Slimme meter;
- Glasvezelaansluiting;
- Mechanische ventilatiesysteem (bouwjaar 2018);
- Rookmelder op iedere verdieping;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Tosot split airco unit op de tweede verdieping (bouwjaar 2020)
- 3 zonnepanelen en omvormer (bouwjaar 2018).

Energie label:

De woning heeft energielabel A (geldig tot 14-10-2028).



Indeling van de woning

Entree

De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Via het verzorgde, bestrate looppad door de voortuin bereik je eenvoudig de voordeur.



Achter de voordeur kom je in de verzorgde hal met de moderne toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje, de stookruimte en de meterkast. Hier bevindt zich tevens de trapopgang naar de eerste verdieping.

De fraaie visgraatvloer loopt vanuit de hal naadloos en drempelvrij door naar het leefgedeelte en is voorzien van comfortabele vloerverwarming.



Kerkdriel, Meikersstraat 28



Woonkamer

Via een stijlvolle deur met glaspanelen betreed je het leefgedeelte, waar de visgraatvloer direct bijdraagt aan de warme, sfeervolle en luxe uitstraling.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en bedraagt dankzij de uitbouw van 2,40 meter nu maar liefst 35m²! Er is volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. De praktische trapkast biedt bovendien extra bergruimte.

Dankzij de grote raampartij in de achtergevel geniet de woonkamer van een heerlijke lichtinval en via de loopdeur bereik je direct de achtertuin. Over de volledige breedte van de achtergevel is tevens een elektrisch bedienbaar rolluik aanwezig.







Keuken

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van 7m². De zeer recentelijk vernieuwde, L-vormige keuken in houtlook is ruim van opzet en compleet uitgevoerd met een koel-/vriescombinatie, combi-oven, inductiekookplaat, RVS-afzuigschouw, vaatwasser en een spoelbak. Het vaste wandmeubel biedt bovendien volop extra opbergruimte. Hier gaan functionaliteit, comfort en een stijlvolle uitstraling moeiteloos hand in hand.





Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn de badkamer en de drie slaapkamers bereikbaar. Daarnaast biedt de overloop toegang tot de vaste trap naar de tweede verdieping.



Badkamer

De badkamer van 5m² ligt aan de voorzijde van de woning en is compleet ingericht met een wandcloset, een royale inloopdouche met hand- en regendouche, een designradiator en een stijlvol wastafelmeubel met spiegel inclusief verlichting. De vaste meubelkast biedt bovendien praktische extra opbergruimte.







Slaapkamers

Aan de voorzijde van de woning ligt, direct naast de badkamer, een fijne slaapkamer van 10m².

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers: een compacte, maar praktische kamer van 7m², ideaal als kinder- of werkkamer en een ruime kamer van 13m².

Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en beschikken over vloerbedekking en handbedienbare rolluiken. Dit zorgt voor extra comfort, privacy en een aangenaam binnenklimaat.







Tweede verdieping

De ruime tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en de totale oppervlakte bedraagt 26m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte). De zolderverdieping is praktisch ingedeeld in meerdere ruimtes.

Je komt boven op de voorzolder met een indrukwekkende nokhoogte van bijna 3,60 meter. Hier bevinden zich de aansluitpunten voor de wasapparatuur, de MV-box en de omvormer. Daarnaast is er volop praktische bergruimte aanwezig in de schuine kap en op de bergzolder.

Deze praktische bergzolder heeft een nokhoogte van 1,10 meter en is bereikbaar via een steektrap vanaf de voorzolder. Een ideale plek de spullen die je niet dagelijks gebruikt.



De aangrenzende kamer van 15 m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte) is dankzij het grote dakkapel heerlijk licht en voorzien van airconditioning en elektrische rolluiken voor extra comfort en een aangenaam binnenklimaat. Deze royale slaapkamer is stijlvol afgewerkt met een verlaagd plafond, waardoor de ruimte onder de schuine kap optimaal is benut voor extra bergruimte. De stahoogte in de nok bedraagt hierbij nog altijd 2,34 meter.

De aansluitende kamer van 6m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte) is ingericht als een stijlvolle walk-in closet. De ruimte is keurig afgewerkt, voorzien van een visgraatvloer en afsluitbaar middels een moderne zwartstalen schuifdeur. Uiteraard is deze kamer ook uitstekend geschikt als thuishok of hobbyruimte.





Zonnepanelen

Tijdens de bouw in 2018 zijn er 3 zonnepanelen geplaatst. De zonnepanelen hebben in 2025 in totaal 278kWh aan stroom opgewekt. De omvormer van de zonnepanelen is op de zolder geïnstalleerd.



Tuin en berging

De voortuin is verzorgd aangelegd en sfeervol ingericht met een borderrand voorzien van siergrassen en hortensia's, afgewisseld met splitgrind. Een fraai bestraat looppad zorgt ervoor dat de voordeur gemakkelijk bereikbaar is. De taxushaag vormt een groene en verzorgde afscheiding met de stoep.



De achtertuin van bijna 40m² ligt op het oosten en is grotendeels voorzien van terrastegels. Diverse bloempotten zorgen voor kleur en sfeer in de tuin.

Direct achter de woning bevindt zich een beschut terras onder de 12m² grote overkapping, voorzien van verlichting. Hier is voldoende ruimte voor een royale tuinset en kun je in alle rust genieten van lange zomeravonden.

Achter in de tuin staat een praktische houten berging van 8m², voorzien van elektra. Deze biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap. Via de houten poort aan de achterzijde bereik je eenvoudig de brandgang.

Voor extra gebruiksgemak zijn op meerdere plaatsen elektrapunten aangebracht.





Straatbeeld en omgeving

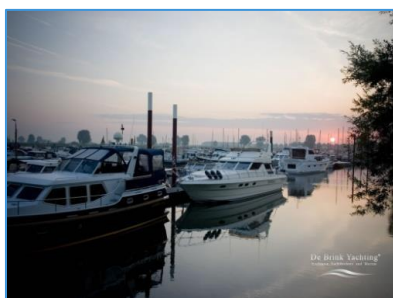
De Meikersstraat ligt in de nieuwbouwwijk “De Kersenbuurt” aan de rand van Kerkdriel. Deze jonge geliefde woonwijk kenmerkt zich door een ruimtelijke opzet met veel openbaar groen, waterpartijen en een rustige, kindvriendelijke woonomgeving. Bovendien is er voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.



De plaats Kerkdriel

Kerkdriel is de grootste kern binnen de gemeente Maasdriel. Ook is het de meest complete kern. Zo heeft Kerkdriel onder andere een uitgebreid winkelbestand, veel horecagelegenheden, recreatiegebied, apotheek en een 9 holes tellende golfbaan. Het dorp telt circa 8300 inwoners.

In de kern van het dorp ligt het karakteristiek Mgr. Zwijsenplein waar elke vrijdag een markt gehouden wordt. Tevens treft u hier diverse winkels en horecagelegenheden. Door de ligging in het rivierengebied biedt Kerkdriel uitgebreide mogelijkheden voor fietsen, wandelen en vissen en in de zomerdag kunt u zwemmen in recreatiegebied "De Zandmeren". Als watersporter komt u niets te kort, er zijn diverse jachthavens en een zeil- en surfschool. Via de A2 en A15 zijn steden als Zaltbommel, 's-Hertogenbosch, Utrecht en Nijmegen uitstekend bereikbaar. Kerkdriel is een fijn dorp om te wonen, vraag het gerust aan een inwoner!



Jachthaven



Mgr. Zwijsenplein



Oude gemeentehuis

Meer informatie of een bezichtiging?

Kievit Makelaardij
Baronieweg 6^e, 5321 JW Hedel
telefoon 073-26 000 33
www.kievitmakelaardij.com
info@kievitmakelaardij.com

Deze brochure is door Kievit Makelaardij met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Enkele begrippen uitgelegd

Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Optie:

Een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde om tijdens een afgesproken periode geen koop te sluiten met andere gegadigden. Dit geeft u de tijd om te beslissen of u een bod uitbrengt of om meer duidelijkheid te krijgen in uw financiële situatie. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Bod:

Een bedrag dat door een gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, roerende zaken en de aanvaardingsdatum.

Ontbindende voorwaarden:

Dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een van deze voorwaarden kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig rapport of bodemonderzoek.

Kosten koper:

Onder de kosten koper verstaan we de kosten voor:

- Overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster.
- 0%, 2%, 8% of 10,4% overdrachtsbelasting (vraag na welk tarief van toepassing is). Er kan een vrijstelling (0%) van toepassing zijn indien beide kopers jonger dan 35 jaar zijn en de koopsom lager ligt dan € 555.000,-
- Het passeren van de "akte van levering" c.q. de leveringsakte bij de notaris.

Indien u een hypothecaire financiering nodig heeft, zal de woning getaxeerd moeten worden, deze taxatiekosten komen ook voor rekening van de koper.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken: dit zijn de koopsom, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken. Een overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat aan de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Bankgarantie:

Een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze verklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de koopakte, zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is (dit is 10% van de koopsom). *Er wordt standaard een bankgarantie of een waarborgsom opgenomen in de koopakte. Er wordt dan van u verlangd dat u deze bankgarantie of waarborgsom, binnen de daarvoor vastgestelde termijn, deponeert bij de notaris.*

Waarborgsom:

Een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is (dit is 10% van de koopsom).

Reactie:

De verkoper en ons kantoor waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u heeft bezichtigd of waarvan u de verkoopbrochure heeft ontvangen aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Inhoudsbegrippen:

Overige inpandige ruimte:

Dit is de oppervlakte binnen de woning (hoogte tot het plafond minimaal 1,5m) welke niet als "Gebruiksoppervlakte wonen" mag worden gerekend.

Gebouwgebonden buitenruimte:

Dit begrip gaat over de oppervlakte van buitenruimten, zoals (dak-)terrassen en balkons, die constructief aan het gebouw gebonden zijn, aangebouwde garages bijvoorbeeld.

Externe bergruimte:

Deze term gaat over de oppervlakte van ruimten (zonder woonfunctie) die geen gedeelde muur hebben met het hoofdgebouw en alleen buitenom bereikbaar zijn. Losse garages, bergingen etc.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Meikersstraat 28, 5331 JC Kerkdriel

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- TV-Meubel	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

N.v.t.

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Kan worden overgenomen N.v.t.

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

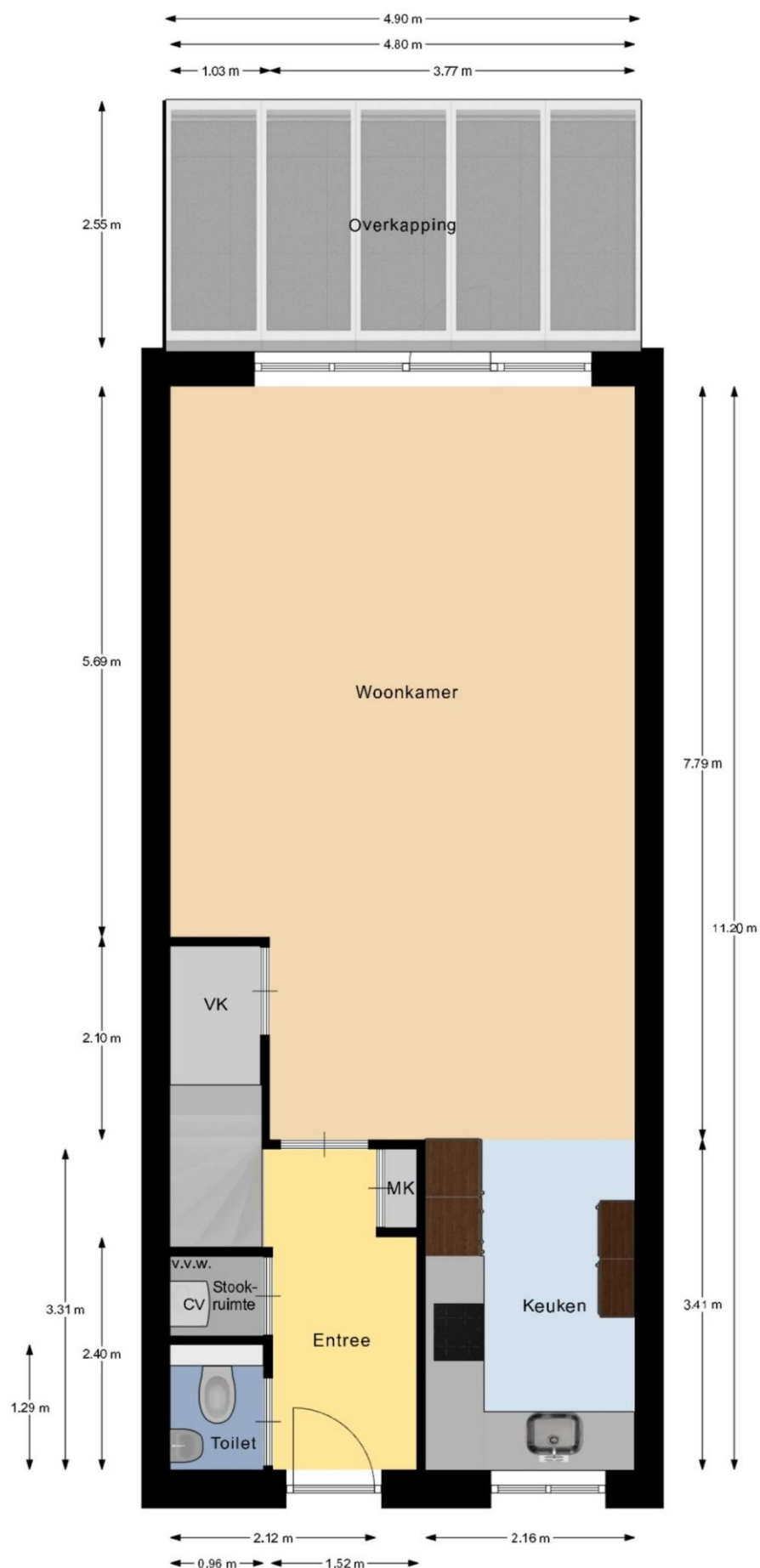
Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

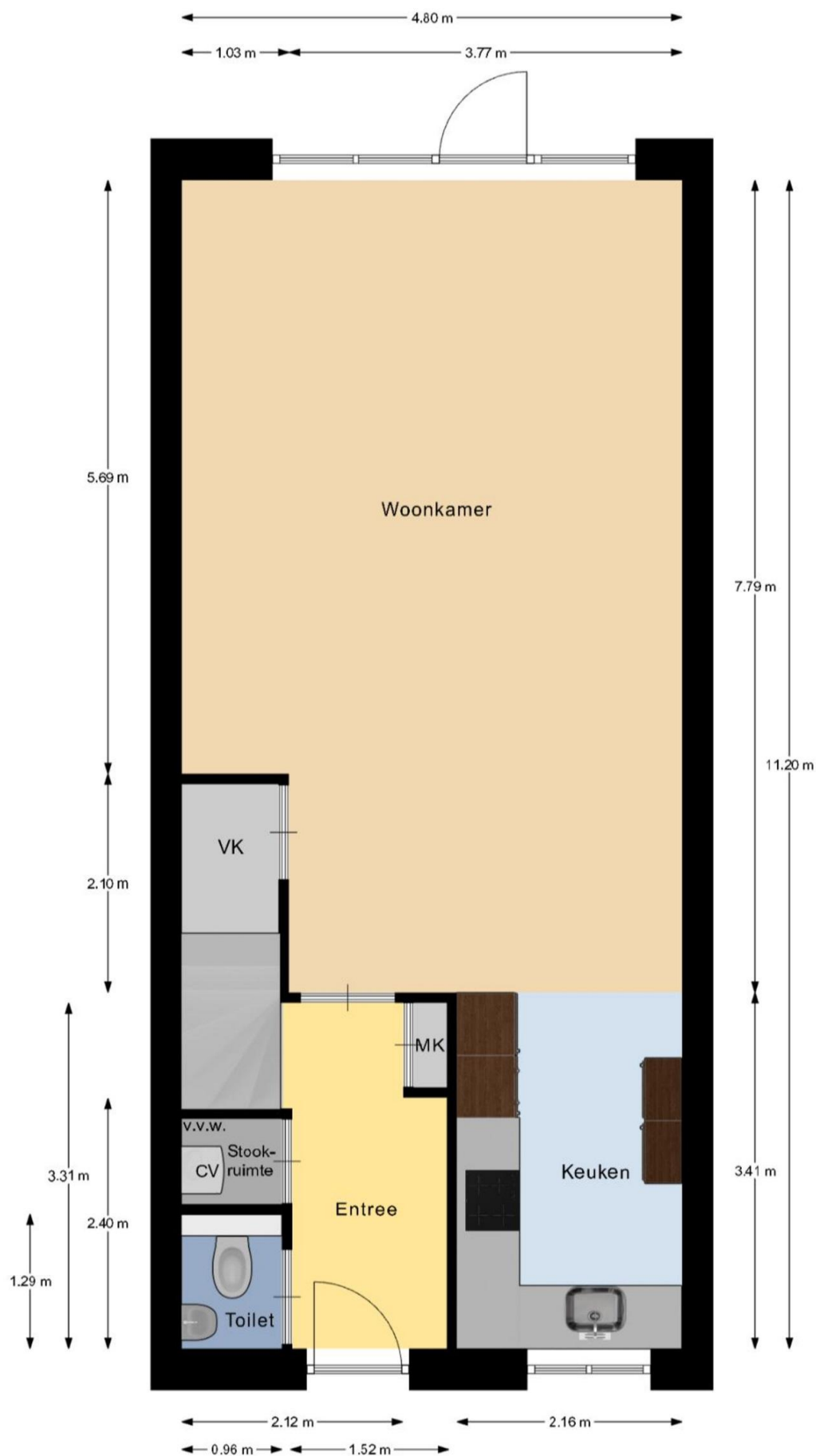
Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

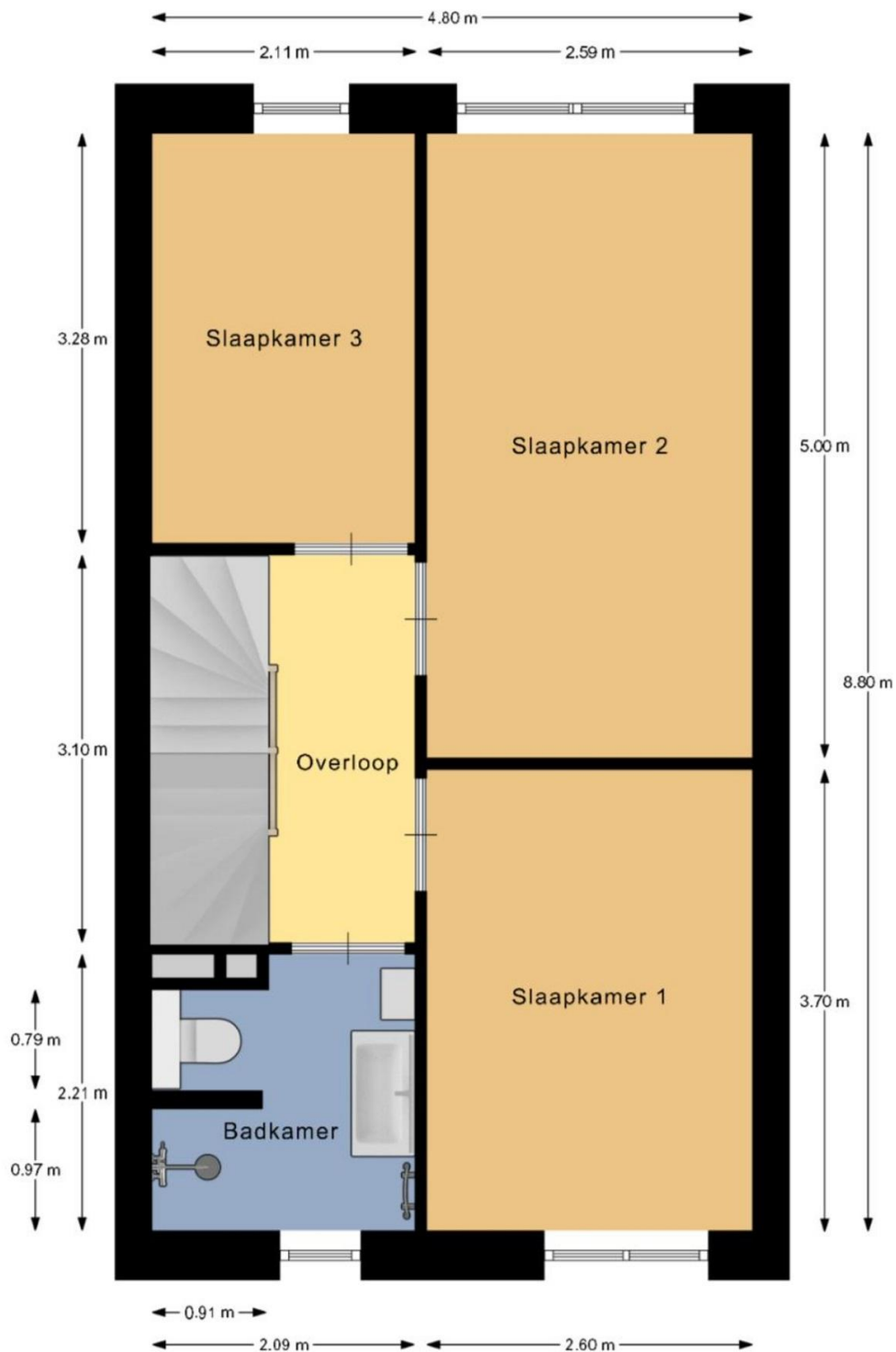
Plattegrond begane grond compleet



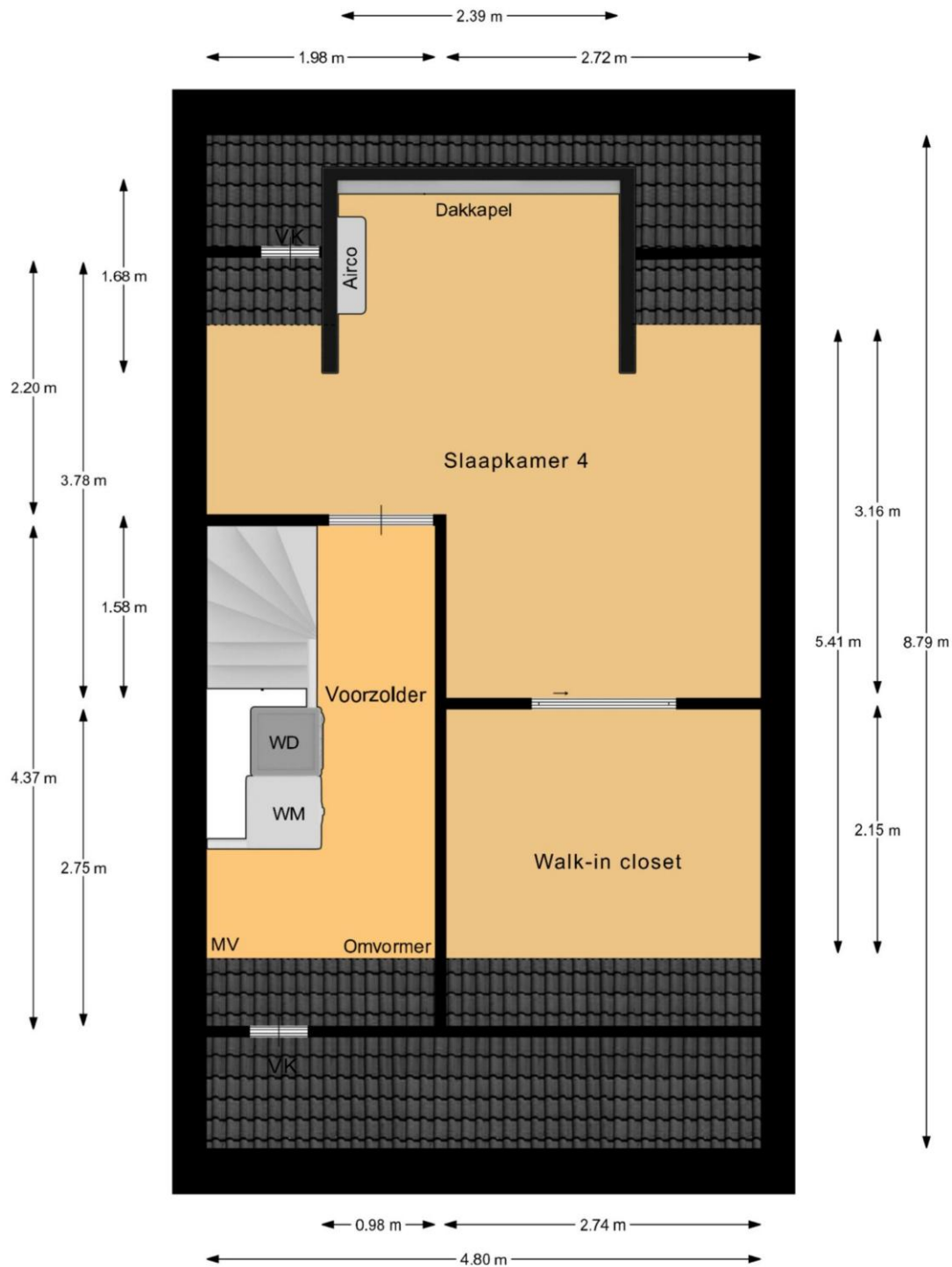
Plattegrond begane grond



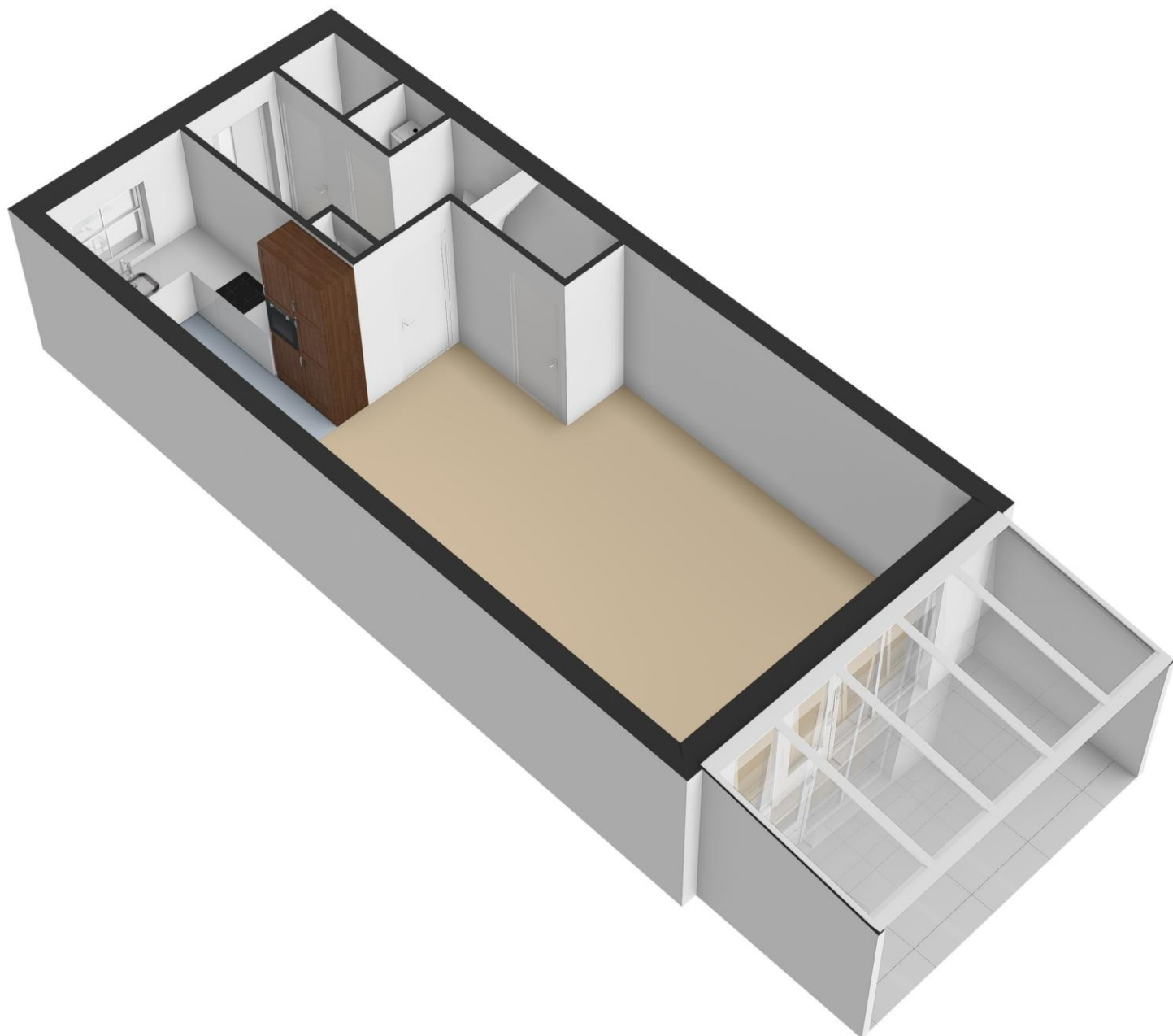
Plattegrond eerste verdieping



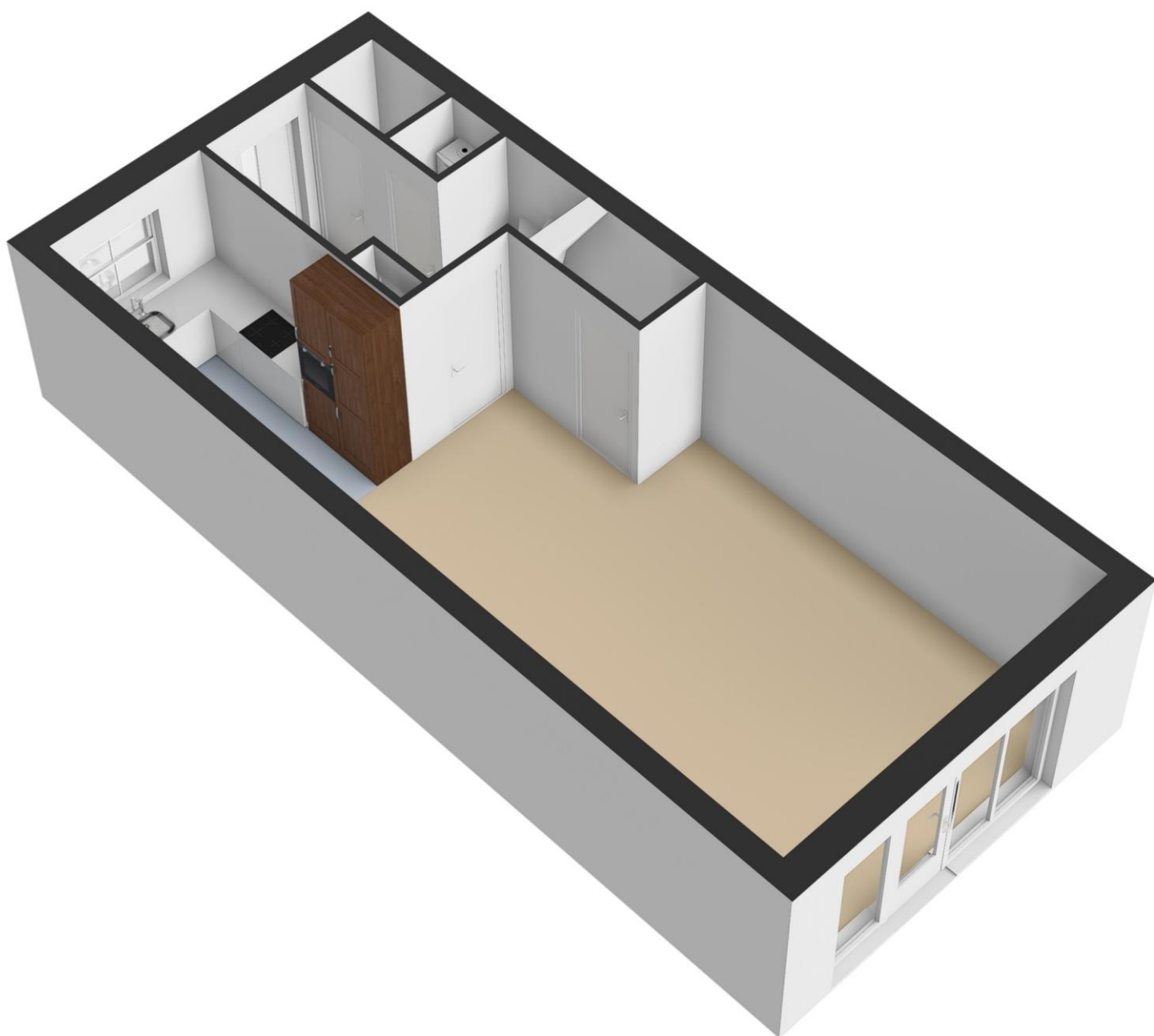
Plattegrond tweede verdieping



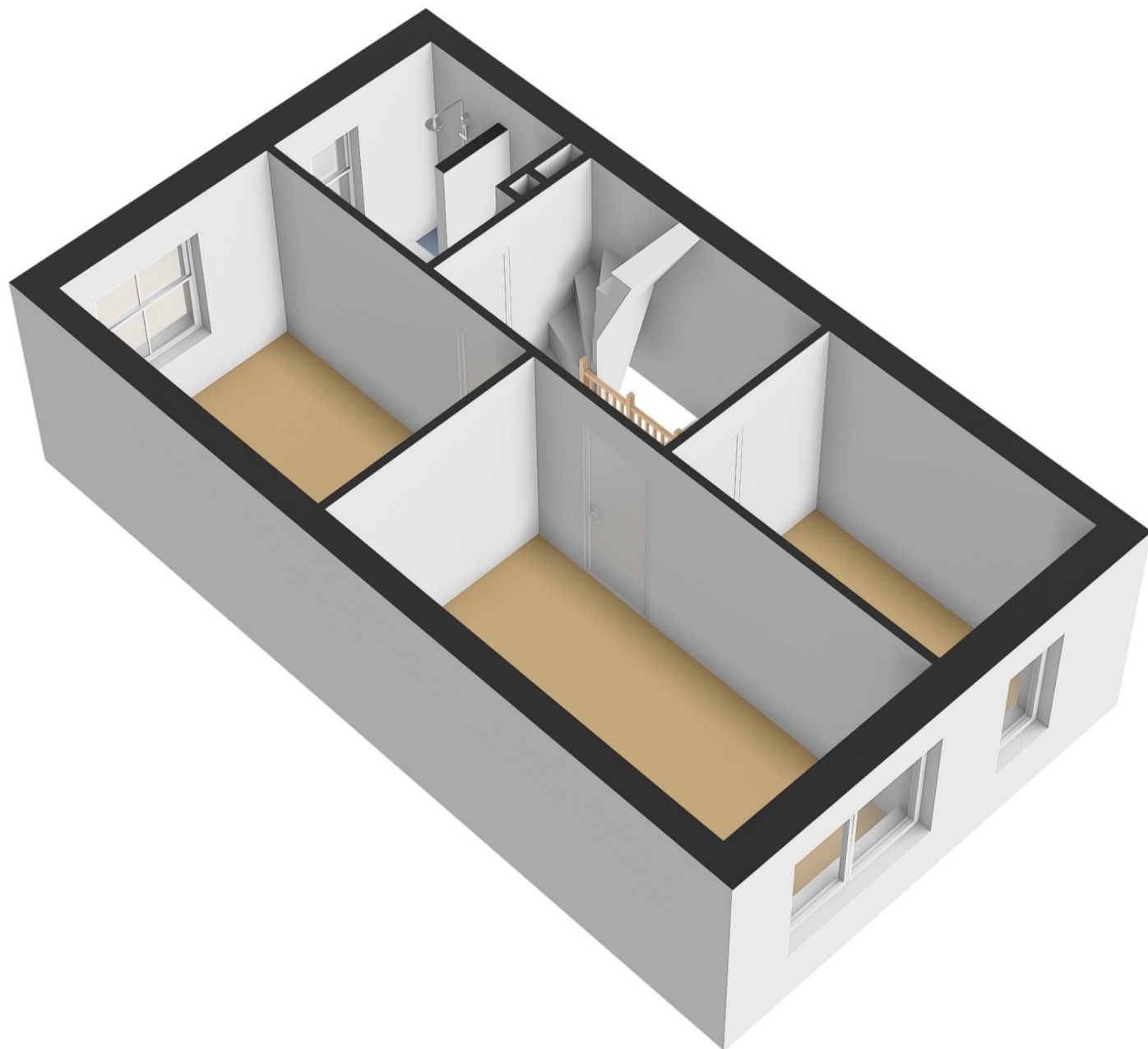
Plattegrond begane grond compleet 3D



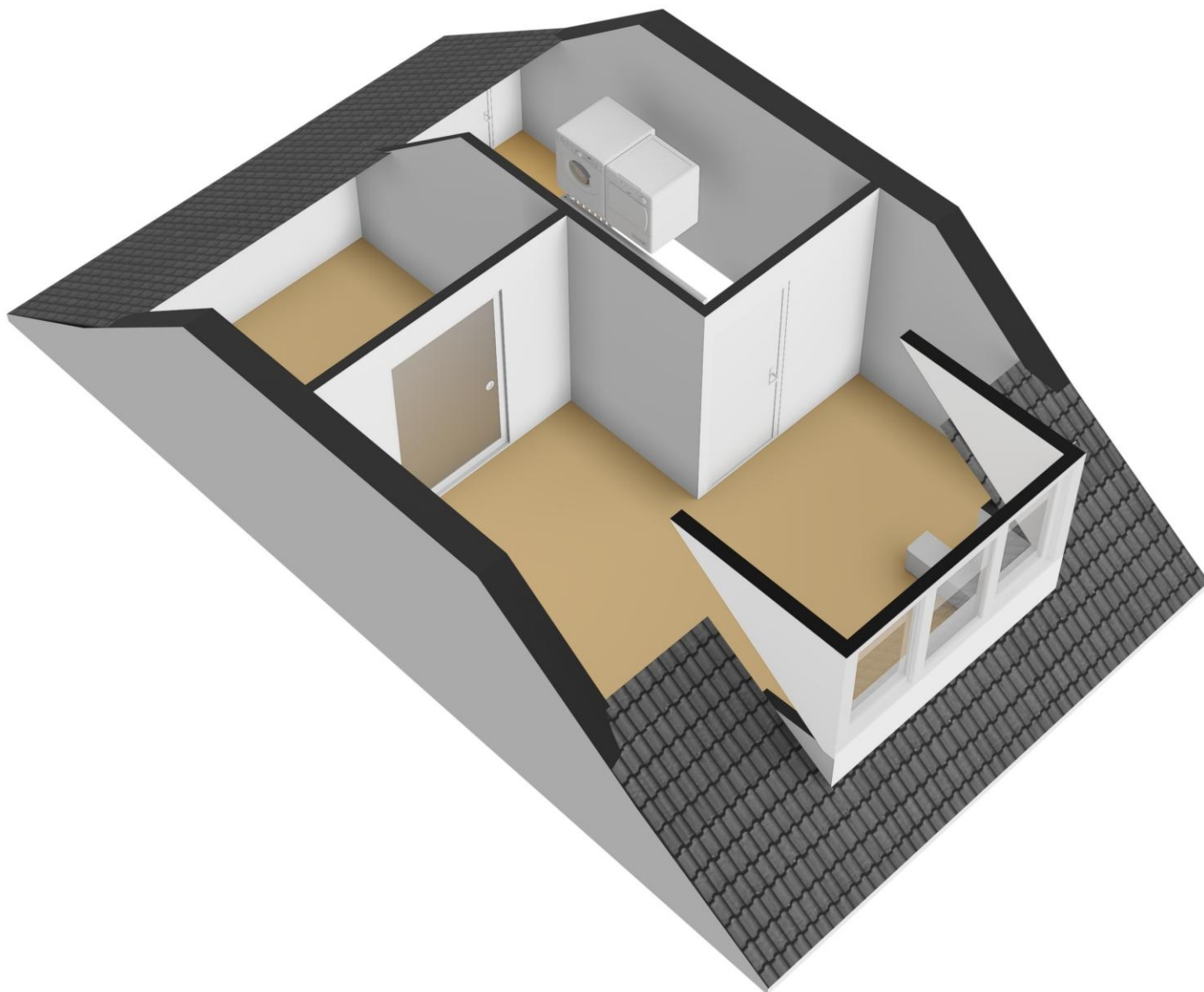
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond eerste verdieping 3D



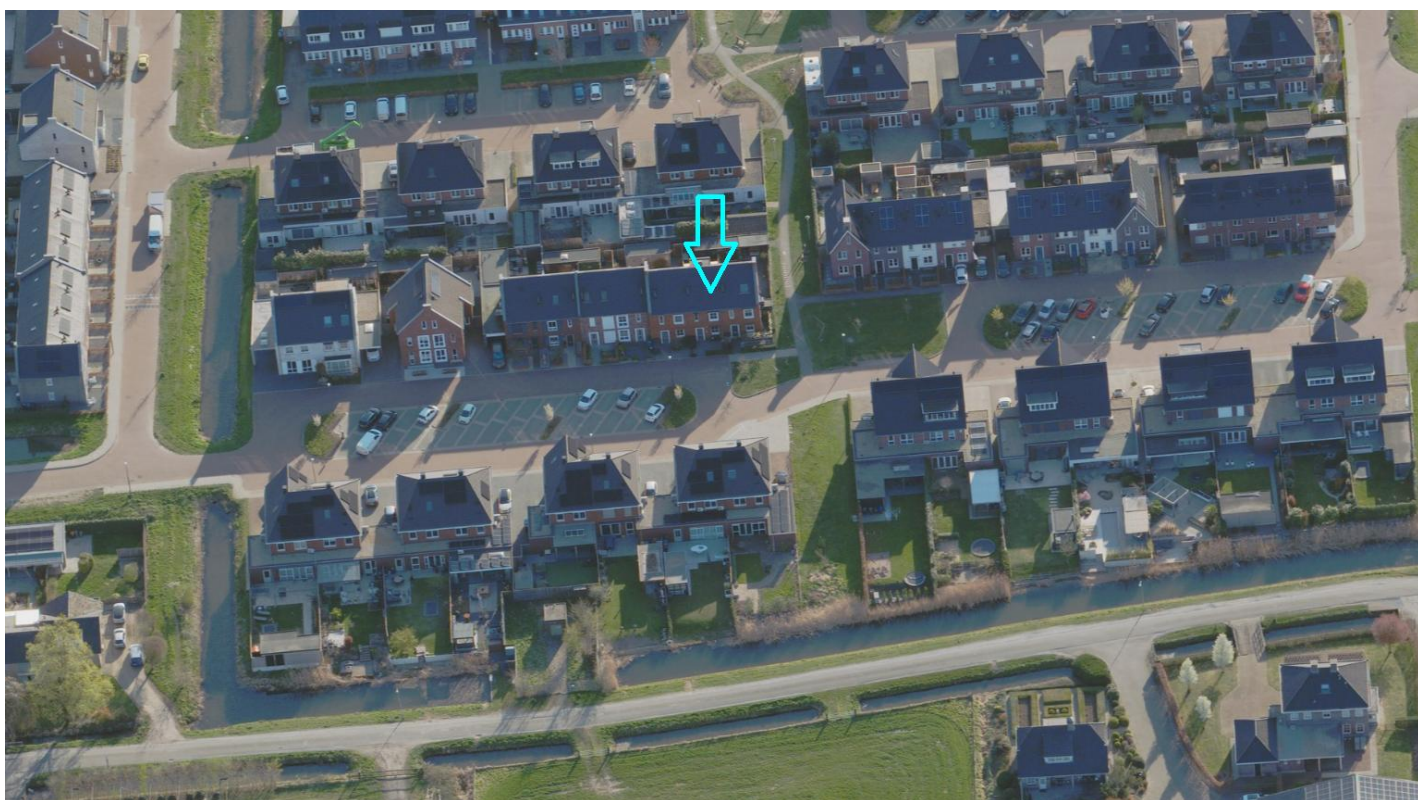
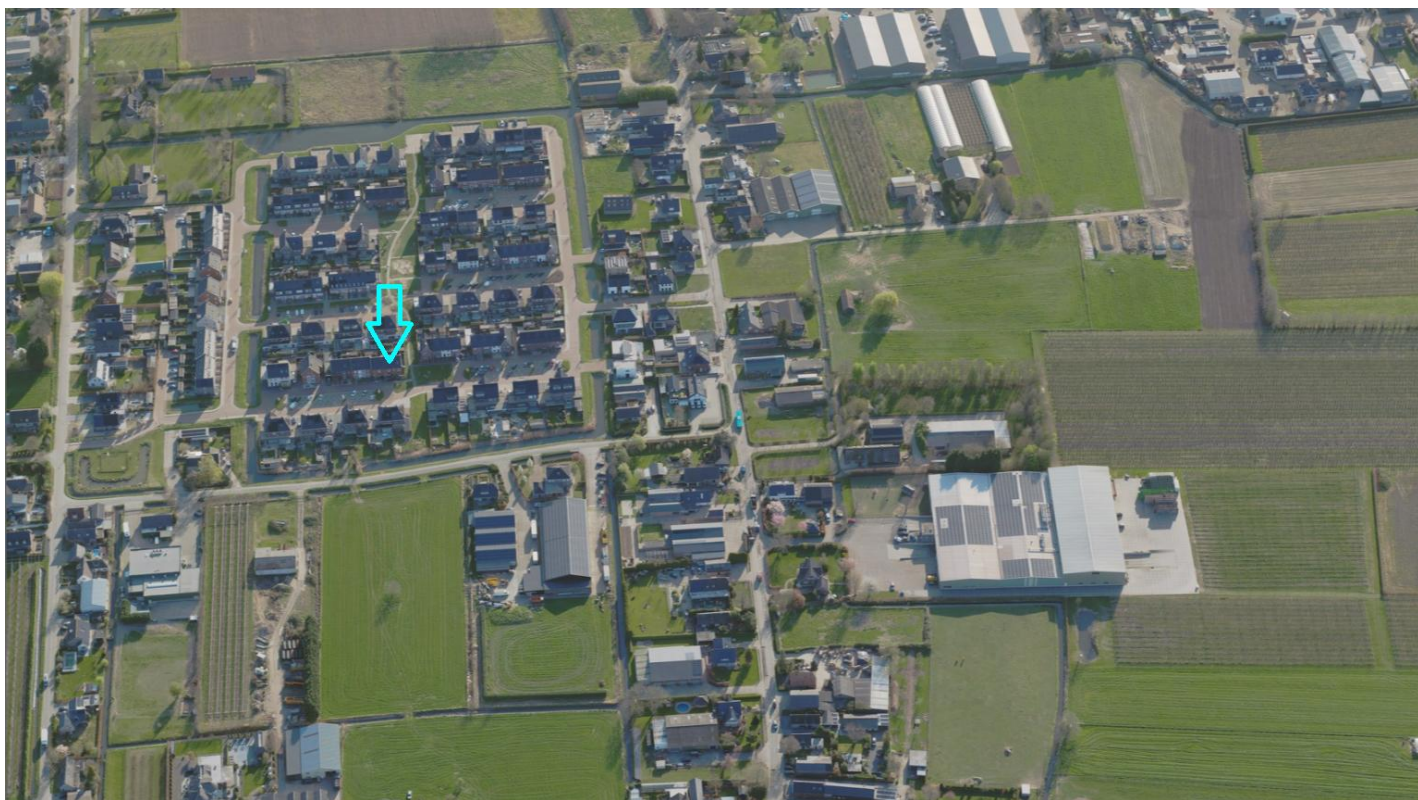
Plattegrond tweede verdieping 3D



Kerkdriel, Meikersstraat 28



Locatiekaart



Is deze woning toch niet wat u zoekt?

Op www.kievitmakelaardij.com kunt u het gehele woningaanbod vinden en kunt u zich tevens vrijblijvend inschrijven als woningzoekende.

Hoeveel makkelijker kan het zijn: u zoekt, wij vinden!

Uiteraard is het gehele aanbod ook op www.funda.nl te vinden.

Bent u niet zo bekend in de wereld die 'makelaardij' heet?

Kievit Makelaardij voelt zich hierin helemaal thuis en heeft de expertise om u maximaal te ondersteunen bij de aankoop van een woning.

Op deze manier wordt u geheel ontzorgd, zodat de aankoop van een nieuwe plek om te wonen op de meest verantwoorde en prettige manier tot stand komt.

U wilt toch ook zo min mogelijk risico's nemen bij de grootste aankoop van uw leven?

Uw eigen woning verkopen?

Als u een woning te verkopen heeft, kan Kievit Makelaardij u perfect begeleiden.

Met een uitstekende, krachtige presentatie en het inzetten van alle mogelijke media is verkopen in deze markt met Kievit makelaardij altijd een succes!



Een woning gekocht of u denkt aan verbouwen?

Als u een woning heeft gekocht, of een verbouwing van uw huidige woning overweegt, kan Kievit Makelaardij u van dienst zijn met een taxatierapport.

Alle varianten qua rapporten zijn mogelijk, bel ons voor een scherpe offerte en een goed rapport.

