

Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Kerklaan 9
Heesselt

Wij zijn Woonkoppel

Wij zijn een koppel, delen een huis en hebben daarnaast samen ruim 25 jaar ervaring in de woningmakelaardij. Bij de verkoop van een huis zoek je in feite de allerbeste match. Voor zowel de verkoper als de koper behaal je het optimale resultaat wanneer je het huis en de juiste partij bij elkaar weet te brengen; een perfecte match. Wij zijn dus (gewoon) koppelaars. Koppelaars van mensen aan woningen, oftewel een WOONKOPPEL.



Woonkoppel staat voor jong, fris, sympathiek, persoonlijk en energiek. Kwaliteit staat daarbij altijd voorop!

Zowel privé als zakelijk gaat het ons niet gauw te gek. Wij houden van aanpakken, maar wel met een duidelijk doel voor ogen. Er uithalen wat er in zit. Dit doen wij door met een open en frisse blik te kijken naar het uiteindelijke doel.

Met Woonkoppel weet je wie je binnenhaalt. Altijd de voor jou bekende en vertrouwde gezichten. Dat betekent korte lijntjes in de communicatie en samenwerking. Je verplaatsen in de opdrachtgever, dat bepaalt onze werkwijze.

**Woon
koppel**
MAKELAARDIJ

**Benieuwd naar
de woning?
Kijk snel verder!**



Woonkoppel

2



Kenmerken

6



Omschrijving

8



Plattegrond

25



Foto's

9



Kenmerken van de woning

 125 m²

 740 m²

Vraagprijs	€ 579.000,- k.k.
Bouwjaar	1930
Woonoppervlakte	125 m ²
Externe bergruimte	16 m ²
Perceel	740 m ²
Inhoud	442 m ³
Aantal kamers	6 (3 slaapkamers)
Ligging	aan rustige weg
Energie label	E
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	cv ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	cv ketel
Cv-ketel	Nefit proline (2023, Eigendom)



Charmant huis



Omschrijving

Rust, ruimte, groen en een uitzicht waar je waarschijnlijk nooit helemaal aan gewend raakt. Aan de rand van het karakteristieke Heesselt staat deze bijzondere woning, op een paar meter van de dijk en midden in een stukje Betuwe waar het buitenleven nog echt alle ruimte krijgt. De uiterwaarden, de dijk, de oude bomen en natuurlijk die markante kerktoeren van Heesselt: dit is zo'n plek waarvan je denkt: ja, hier wil ik wonen.

En dan hebben we het nog niet eens over het huis gehad. Want achter de charmante voorgevel schuilt een woning die allesbehalve standaard is. Juist die verrassende indeling, de verschillende niveaus en de combinatie van oude en vernieuwde elementen geven het huis karakter. Je merkt meteen dat dit geen dertien-in-een-dozijn woning is.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, speels ingedeeld en passend bij de ruimte. Via een paar traptreden kom je in de living, waar de sfeer je direct tegemoetkomt. De open haard, houten balken, de roedeverdeling in de grotendeels vernieuwde kozijnen en de verbinding met de tuin maken dit een plek waar je vanzelf wat langer blijft zitten. Achter het oorspronkelijke voorhuis is de woning opnieuw opgetrokken, waardoor de ruimtes prettig zijn ingedeeld en het geheel verrassend ruim aanvoelt.

Ook boven gaat het net even anders dan anders. Vanaf de overloop bereik je een extra tussenruimte die zich uitstekend leent als werkplek, hobbyruimte of inloopkast. De ouderslaapkamer is royaal en heeft misschien wel het fijnste uitzicht van allemaal: zodra je 's ochtends de gordijnen opent, kijk je uit over het groen. Verder zijn er nog twee slaapkamers onder de karakteristieke mansardekap, die hier zorgt voor extra sfeer én leuke ruimtelijke details. Een handige bergkast maakt de verdieping compleet.

En dan die tuin. Die verdient absoluut een moment van aandacht. Direct achter de woning ligt een fijn terras, omringd door groen en privacy. Het perceel loopt vervolgens verrassend diep door en biedt volop ruimte om er helemaal je eigen plek van te maken. Op dit moment is een groot deel ingericht als grasveld, maar waarom zou je hier geen boomgaard beginnen? Of een grote moestuin, een kleurrijke plantentuin of misschien zelfs kleinvee houden? De mogelijkheden zijn er. En juist omdat de omgeving zo groen en ruim is, voelt het perceel nóg groter.

Het mooiste? Je hoeft niet eens de tuin uit om van de omgeving te genieten. Tussen de bomen door verschijnt steeds weer die karakteristieke kerktoeren. Een beeld dat je vanuit verschillende plekken in en rondom het huis ziet en dat deze plek zo herkenbaar maakt. Loop je vervolgens de dijk op, dan opent het landschap zich en kijk je uit over het prachtige uiterwaarden gebied. Hier ervaar je de Betuwe zoals je haar het liefst ziet: groen, weids en rustig.

Heesselt is een dorp met karakter. Oude panden, een gemoedelijke sfeer en vooral veel rust en ruimte. De dijkversterking nadert inmiddels de afrondende fase, waardoor ook de dijk weer mooi wordt opgeleverd. Maar belangrijker: straks blijft vooral die fantastische ligging over. Een plek waar je na een drukke dag thuiskomt en letterlijk even ademhaalt.



Scan de QR-code
voor de video





Samenvattend

- charmante vrijstaande woning
- aan de dijkvoet
- 125 m2 woongeluk
- schitterende uiterwaarden
- rust en stilte!
- 740 m2 perceel
- eigen karakter
- uitrit middels officieel recht van overpad
- 12 zonnepanelen 2020 (eigendom)
- cv-ketel 2023 (eigendom)
- dorpskarakter
- ruim 50 jaar met liefde bewoond door de huidige eigenaren!











Een woning om te ervaren

En ja, eerlijk is eerlijk: deze woning vraagt misschien om wat aandacht. Misschien wil je ruimtes aanpassen, verduurzamen of het interieur helemaal naar jouw smaak brengen. Maar juist dát maakt het interessant. Je krijgt hier de kans om van een huis met karakter een thuis te maken dat helemaal bij jou past.

Bekijk ook onze video!

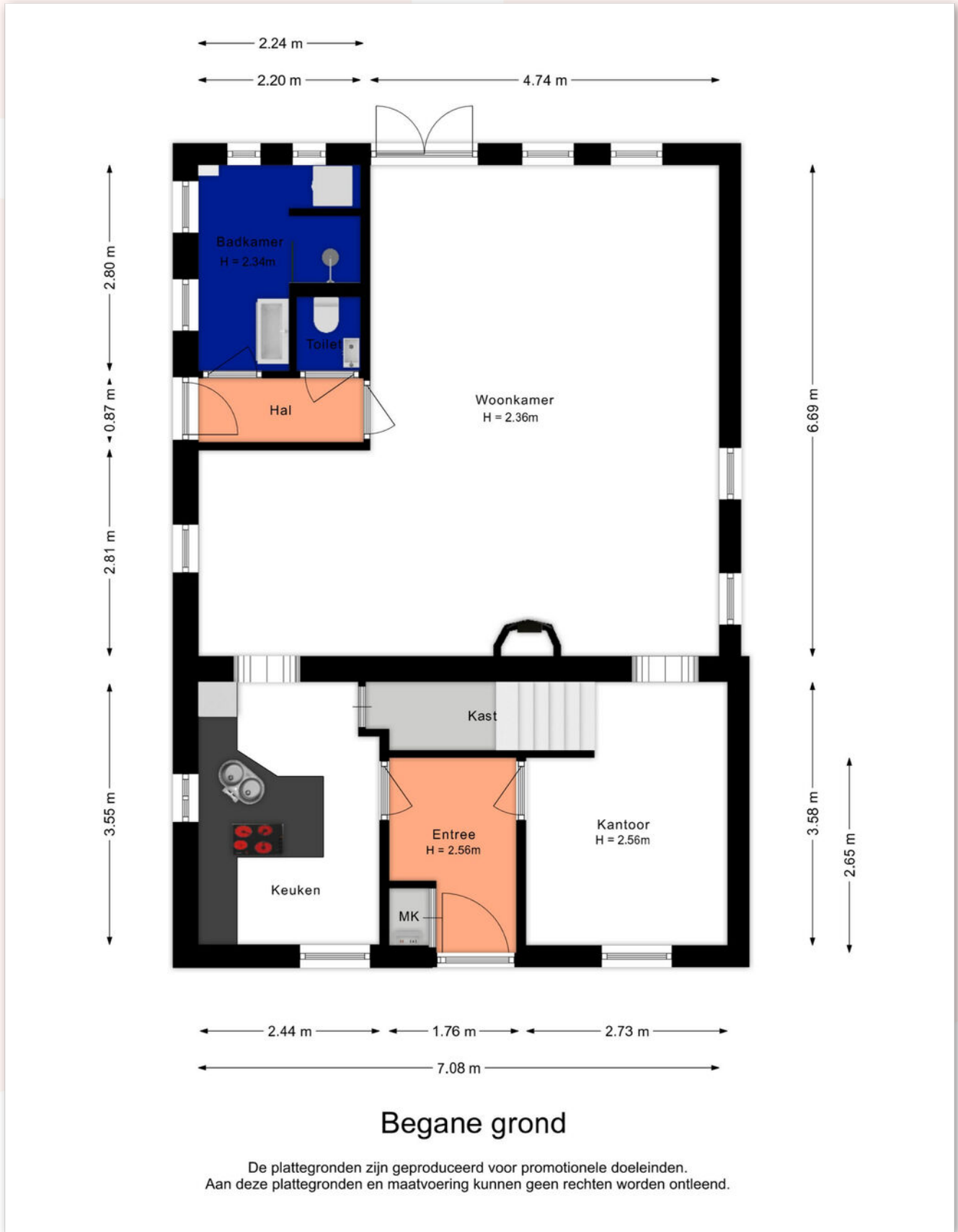
Wil je een nog beter beeld van deze mooie woning?

Bekijk dan zeker onze video! In deze video neemt Jochem, onze makelaar, je mee door alle ruimtes en benadrukt hij de unieke kenmerken van dit bijzondere huis. Een perfecte manier om je te laten inspireren en te ontdekken wat dit geheel voor jou in petto heeft.

Een charmant huis, een royaal perceel, de dijk bijna in de achtertuin en de kerktoren als decor. Voeg daar de rust, het groen en de vrijheid van Heesselt aan toe en je begrijpt waarom wij hier zo enthousiast van worden. Dit is zo'n woning die je niet alleen moet bekijken, maar vooral moet ervaren.



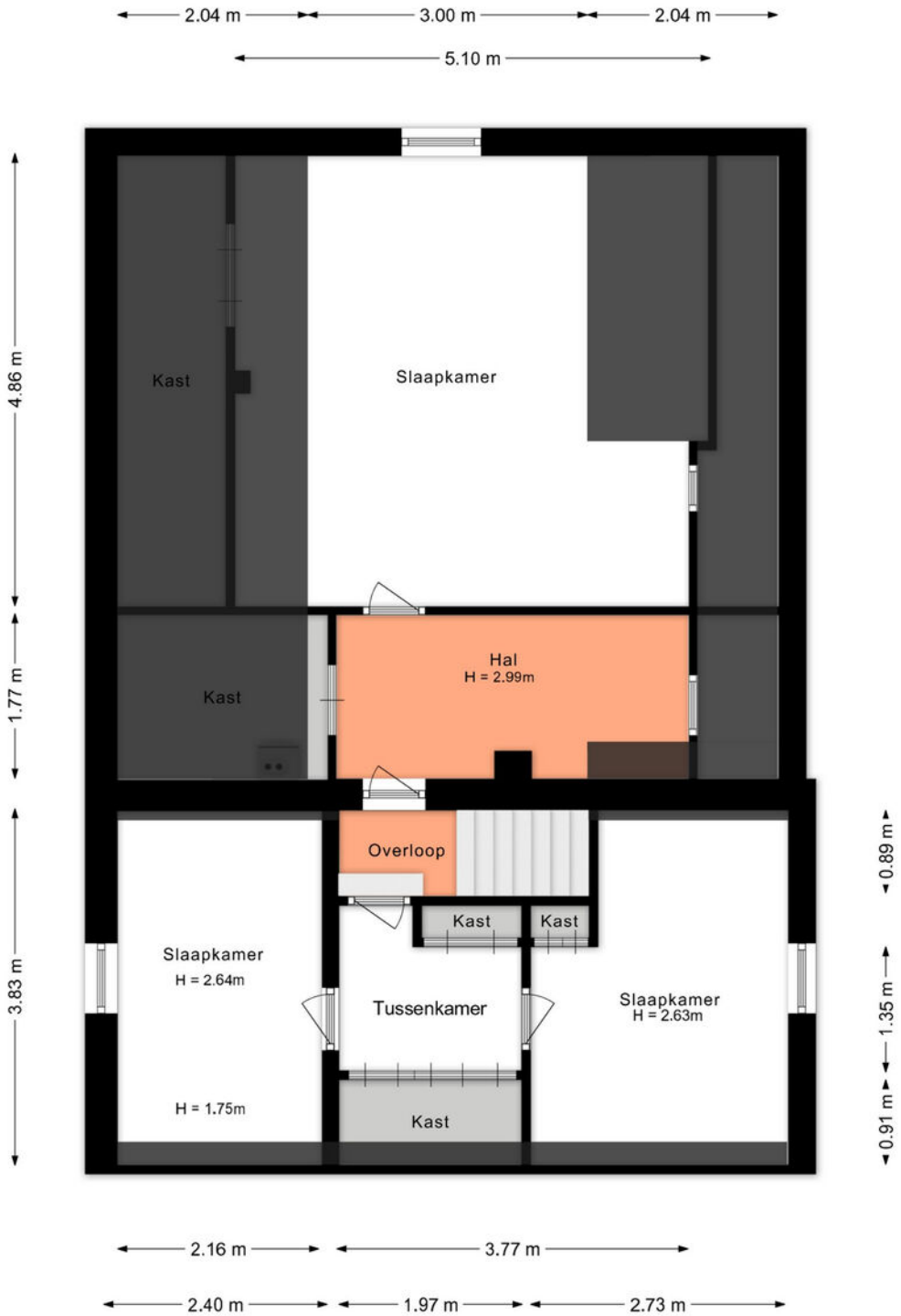
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



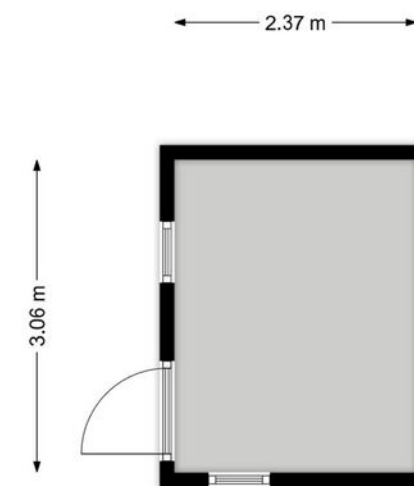
1e Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



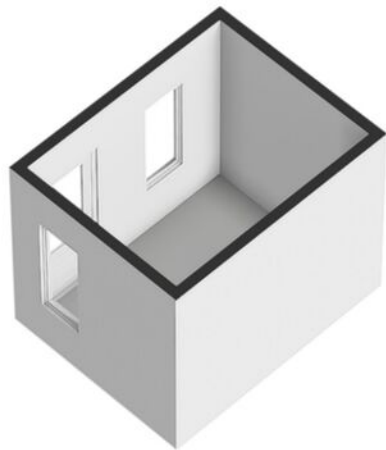
Plattegrond



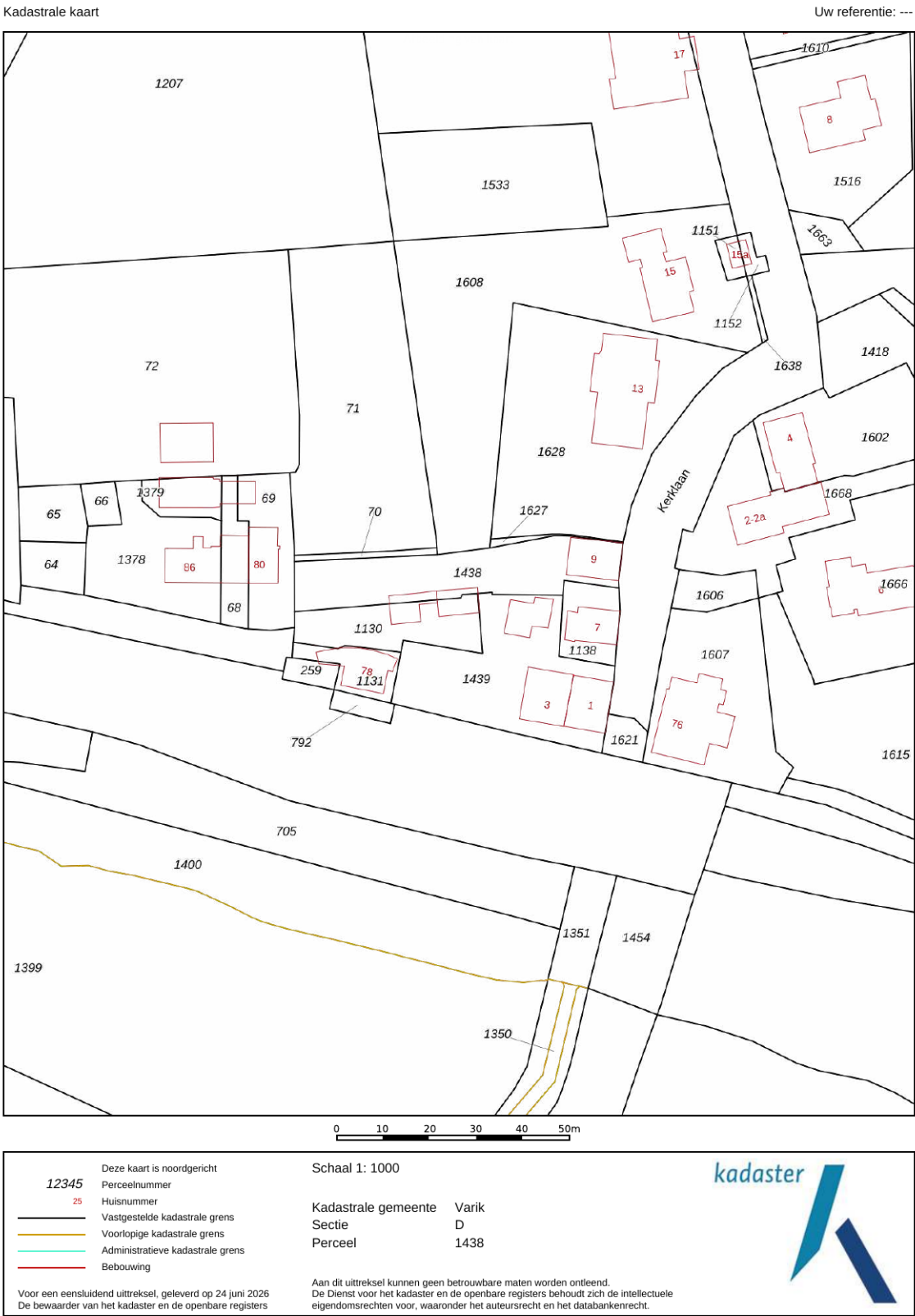
Berging

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

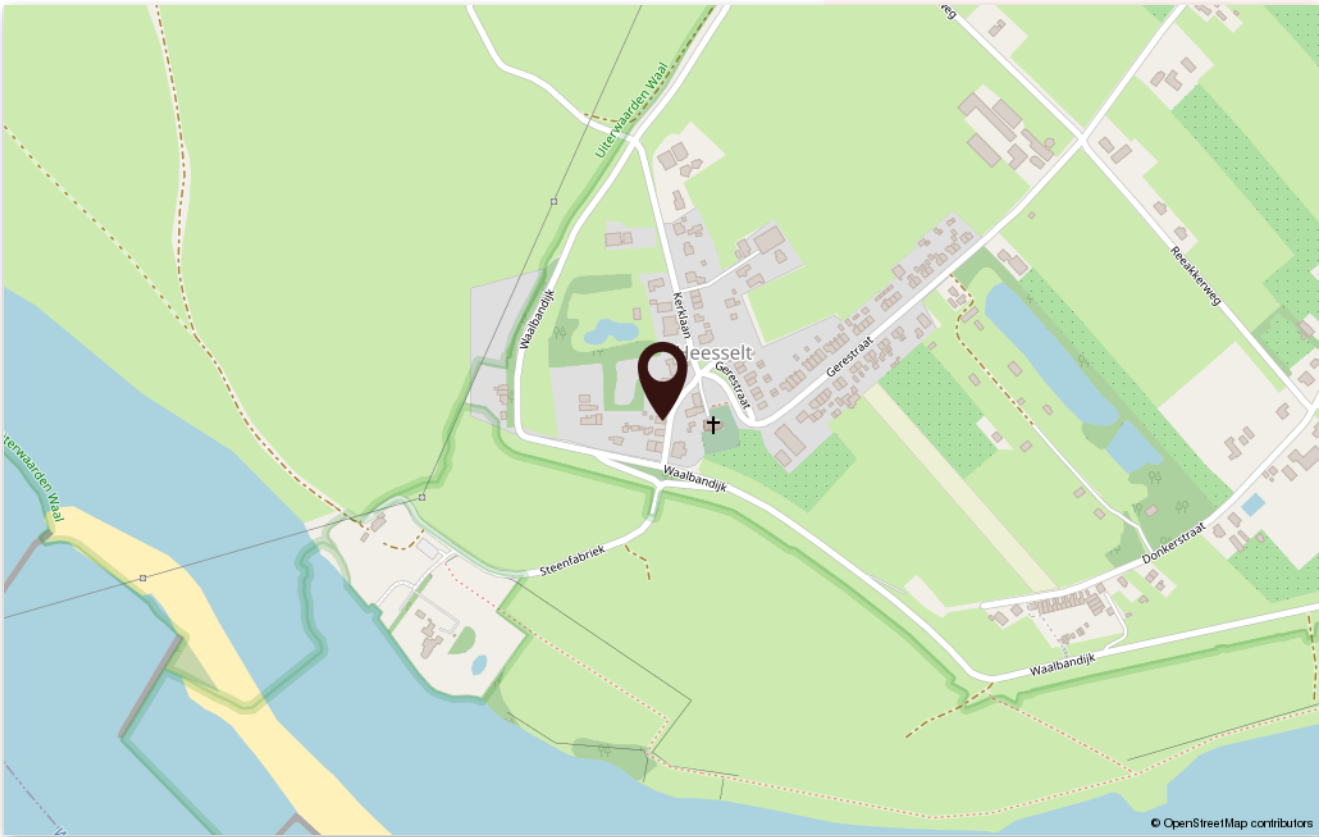
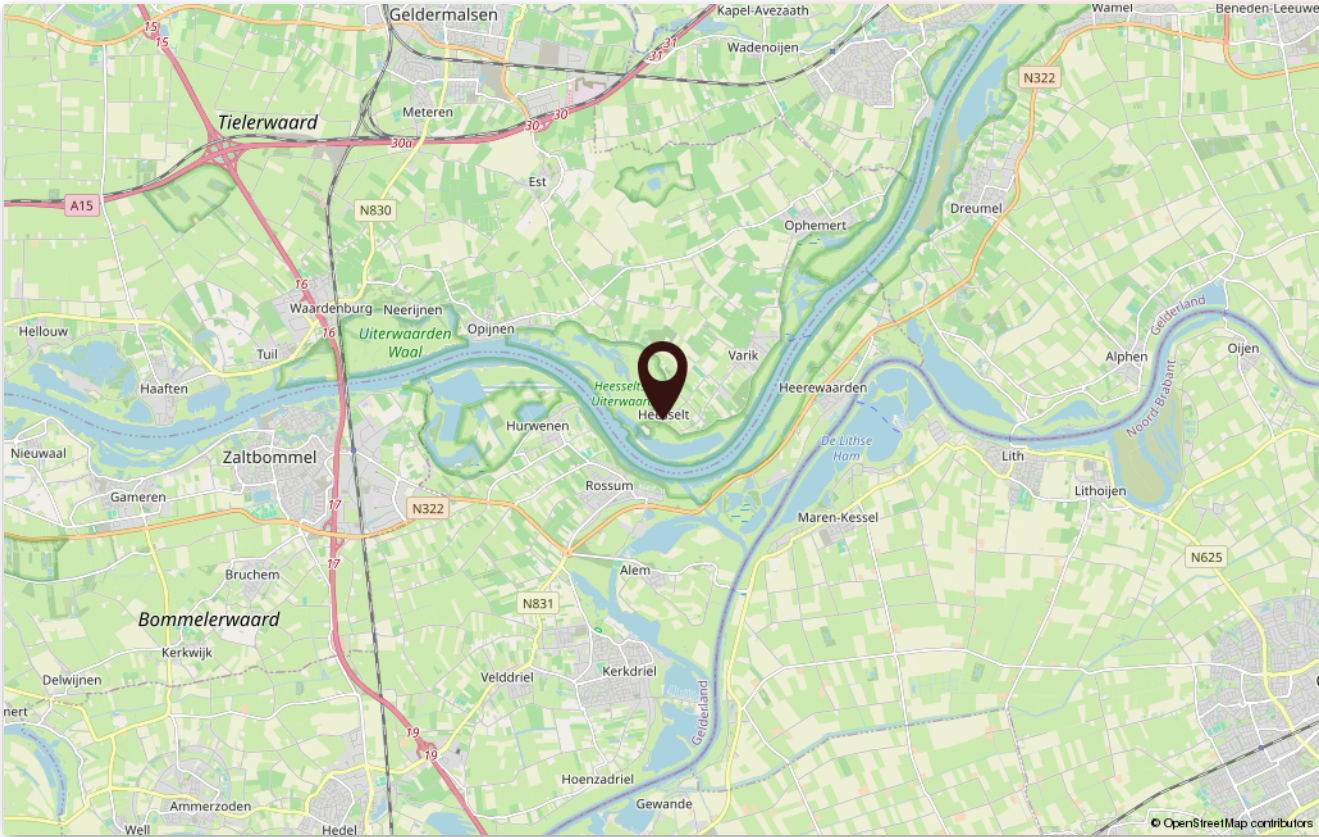
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Verlichting badkamer, WC, zijgang, en voorhalletje	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Overige			
Spiegelwanden		x	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Hangventilator	x		
Close-in boiler	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Zeepdispenser	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Douche en shampoo dispensers	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Rolluiken	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
CV installatie cq warmtewisselaar	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Radiatorfolie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Stellingen tuinhuys	x		
In tuinhuys 3 ramen	x		
Zitmaaier			x

Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Jeudestraat 94, 4011 GN - Zoelen
0344 23 45 23 | info@woonkoppel.nl

woonkoppel.nl

