



Mart
Makelaars



0183-234777

info@martmakelaars.nl

www.martmakelaars.nl



MILDIJK 4

VUREN

VRAAGPRIJS € 615.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
116 m² + 17 m² overig inp.
34 m² externe bergruimte

PERCEELOPPERVLAKE
505 m²

INHOUD
481 m³

BOUWJAAR
1938

ENERGIELABEL
C

OMSCHRIJVING

KARAKTERVOL WONEN MET RUIMTE, COMFORT EN EEN PRACHTIGE TUIN

Op een rustige locatie aan de rand van het dorp staat deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit circa 1938. Een sfeervol huis met de uitstraling die je van een woning uit deze periode mag verwachten, gecombineerd met verrassend veel ruimte en hedendaags wooncomfort.

Vanaf 2015 heeft de huidige eigenaar de woning uitgebreid gemoderniseerd, uitgebouwd en verduurzaamd. Daarbij is niet alleen aandacht besteed aan comfort en techniek, maar zijn ook karakteristieke elementen behouden. Zo zorgen onder andere de originele paneeldeuren in de hal direct bij binnenkomst voor de herkenbare jaren '30 sfeer.

De woning beschikt over een royale leefruimte, drie slaapkamers, een verwarmde zolderverdieping, een praktische bijkeuken en een grote hobbyschuur. Tel daar de fraai aangelegde tuin, meerdere terrassen en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein bij op en het resultaat is een bijzonder complete woning.

BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot de meterkast, garderobe, kelder, toiletruimte en woonkamer. De originele paneeldeuren zijn hier mooie verwijzingen naar het bouwjaar van de woning.

De toiletruimte is verzorgd uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Royale en lichte woonkamer – circa 44 m²

De woonkamer vormt het comfortabele hart van de woning. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is hier een royale leefruimte ontstaan met volop mogelijkheden voor verschillende zithoeken en een grote eettafel.

Aan de voorzijde bevindt zich een fijne zithoek met uitzicht op de voortuin. Aan de achterzijde zorgen dubbele tuindeuren voor veel licht en een directe verbinding met de tuin. Ook via diverse ramen in de voor-, zij- en achtergevel valt veel daglicht naar binnen.

De begane grond beschikt over een geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming. De houtlook vloertegels vormen samen met de glad gestucte wanden en plafonds met inbouwspots een rustige en verzorgde basis.

De aanwezige houtvergasser, die momenteel onderdeel uitmaakt van het centrale verwarmingssysteem, wordt ter overname aangeboden.

Halfopen keuken

De halfopen keuken uit 2021 sluit mooi aan op de leefruimte en is voorzien van een ruime U-vormige keukenopstelling uit 2015. De leisteek look fronten worden gecombineerd met een massief natuurstenen werkblad.

Er is veel werk- en bergruimte en de keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combimagnetron, Amerikaanse koel-/vriescombinatie en vaatwasmachine.

Praktische bijkeuken

Vanuit de keuken bereik je de ruime en lichte bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen en opstelplaatsen voor wasmachine en droger en is aanvullende kastruimte aanwezig. Via de achterdeur loop je rechtstreeks de tuin in.

EERSTE VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de zolderverdieping bereikbaar. Op de overloop bevindt zich tevens een vaste kast.

Slaapkamer 1 – circa 19,5 m²



Een bijzonder royale ouderslaapkamer aan de achterzijde van de woning, voorzien van een praktische schuifwandkast.

Slaapkamer 2 - circa 11,3 m²

Ook deze slaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een vaste schuifwandkast.

Slaapkamer 3 - circa 6,8 m²

De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is onder meer geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

Badkamer - circa 4,7 m²

De moderne badkamer dateert uit 2018 en is volledig betegeld. De ruimte is ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset. De dakkapel (2018) heeft een zonnescreeen en zorgt voor extra licht en ruimte.

ZOLDERVERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de verwarmde zolderverdieping van circa 11,5 m². Deze royale bergruimte beschikt over een dakraam.

Hier bevinden zich tevens de Nefit ProLine NxT HRC CW5-combiketel uit 2018 en een zonneboiler met een inhoud van circa 400 liter. De zonneboiler is aangesloten op drie zonnecollectoren op het dak.

BUITENLEVEN

Een van de grote pluspunten van deze woning is zonder twijfel de buitenruimte. De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuidoosten en meet circa 15 x 10 meter. Door de diepte, gunstige ligging en verschillende terrassen is er gedurende een groot deel van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De tuin is ingericht met sierbestrating, gazon en gevarieerde beplanting. Groene erfafscheidingen en tuilmuren zorgen voor veel privacy.

Direct bij de hobbyschuur bevindt zich een royale terrasoverkapping. Hier is een heerlijke beschutte loungeplek gecreëerd waar je ook bij minder zomers weer comfortabel buiten kunt zitten.

Ook de zij- en voortuin zijn verzorgd aangelegd. De zijtuin is voorzien van hardgebakken klinkerbestrating en drie fraaie leilindes. In de voortuin zorgen jonge kersenbomen, klinkerbestrating en gazon voor een verzorgd en groen aanzicht.

Aan de straatzijde bevindt zich een dubbel smeedijzeren sierhek. Op het eigen terrein kunnen meerdere auto's worden geparkeerd.

GROTE HOBBYSCHUUR

Achter op het perceel staat een royale, in spouw gemetselde hobbyschuur van circa 34 m² inclusief bergzolder.

Een fantastische ruimte voor de hobbyist, klusser of iemand die behoefte heeft aan veel opslagruimte. Door de buitenmaat van circa 4,50 x 8,00 meter biedt het gebouw bovendien interessante gebruiksmogelijkheden. Een eventuele transformatie naar bijvoorbeeld een royale garage is mogelijk denkbaar, uiteraard afhankelijk van de benodigde toestemming en geldende regelgeving.

GOED OM TE WETEN

Op twee gedeelten van het perceel rust een recht van overpad ten behoeve van de burens.

KOM KIJKEN

Mildijk 4 is zo'n woning die je eigenlijk van binnen én buiten moet ervaren. Achter de karakteristieke jaren '30 uitstraling gaat een verrassend ruime, comfortabele en goed onderhouden woning schuil, met als grote bonus de heerlijke tuin en royale hobbyschuur. Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan worden? Wij laten de woning graag aan je zien tijdens een geheel vrijblijvende bezichtiging. Je bent van harte welkom.

Oplevering in overleg



**"Alles voor
de beste plek
voor jou!"**

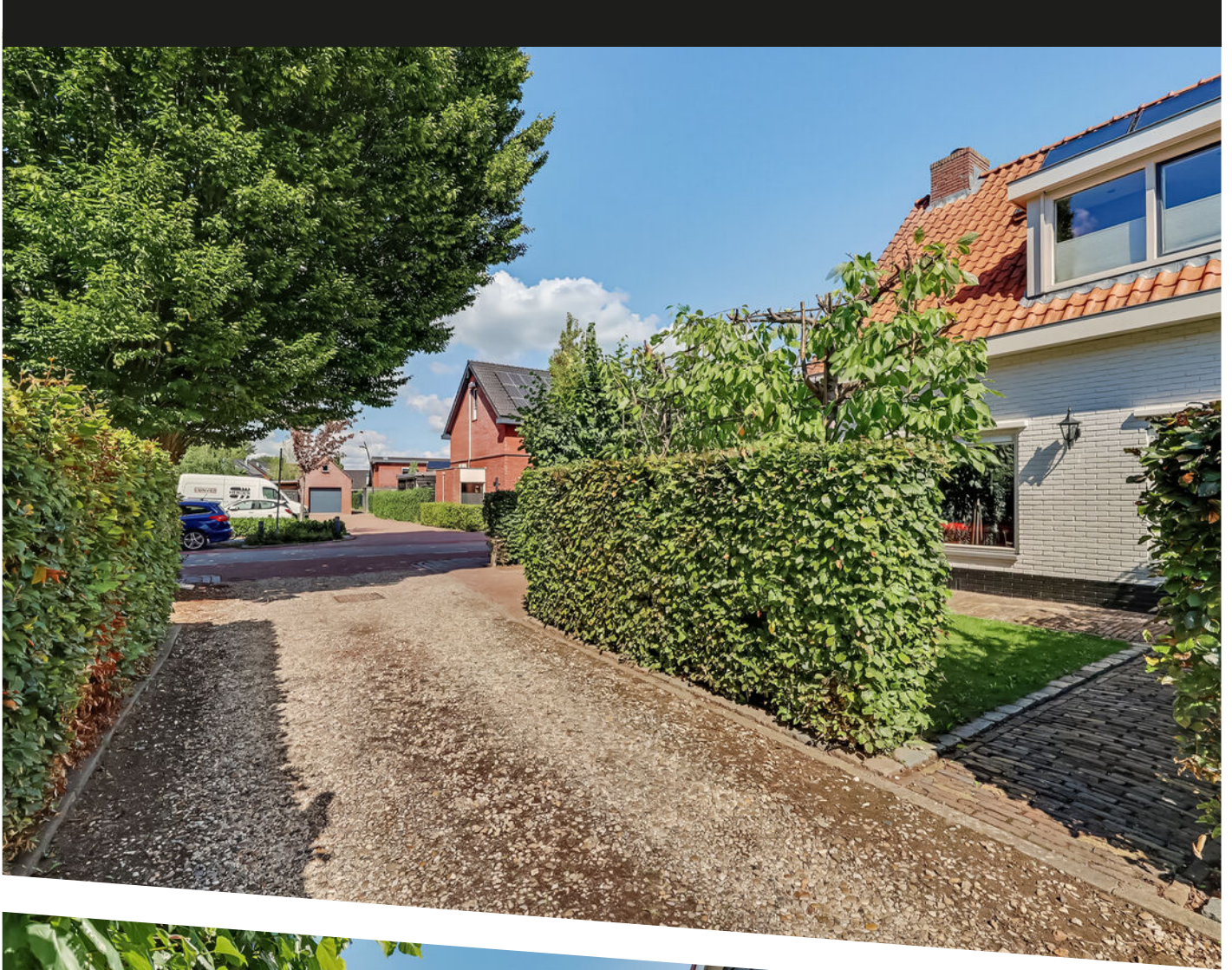
Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.



De beste plek voor jou







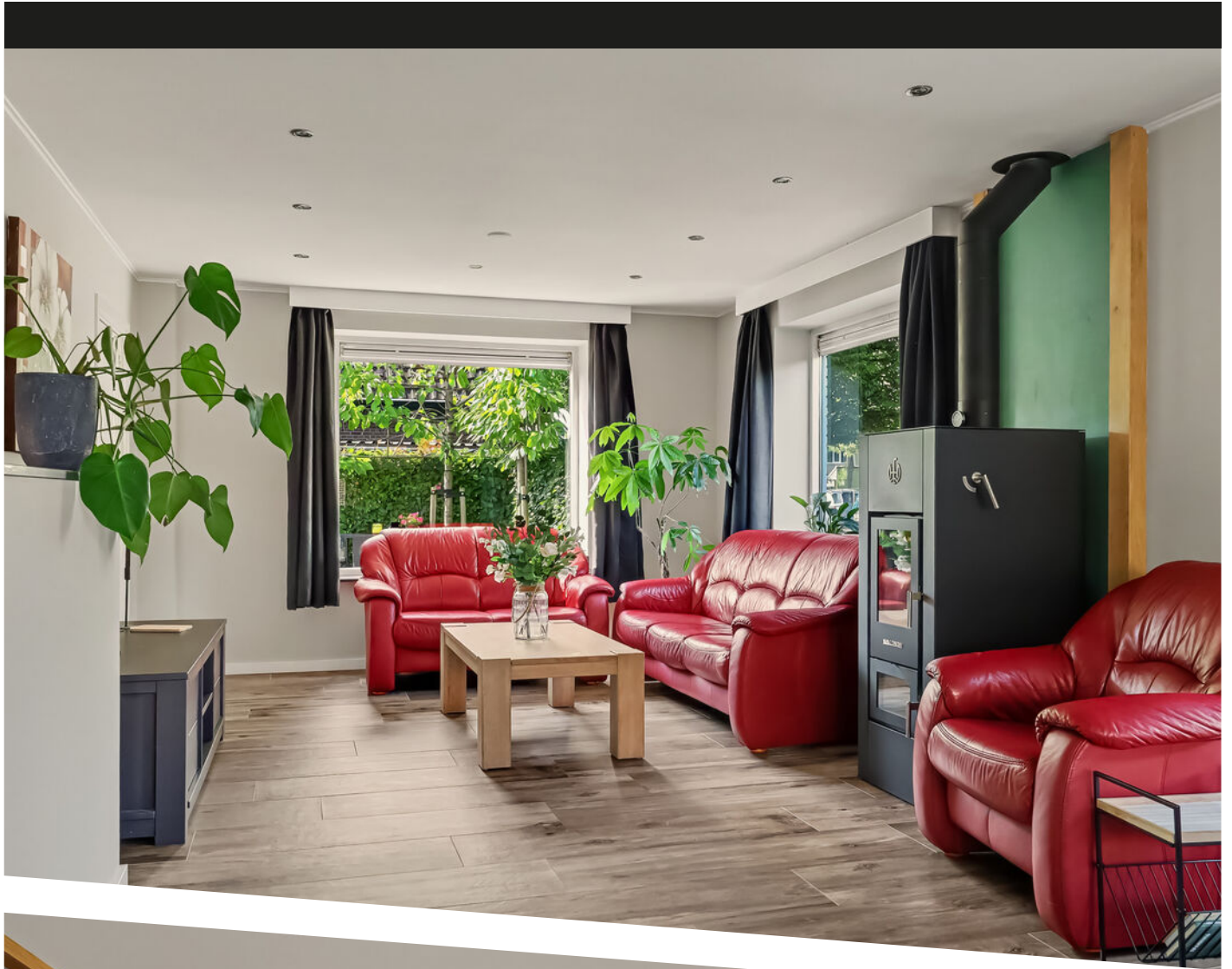




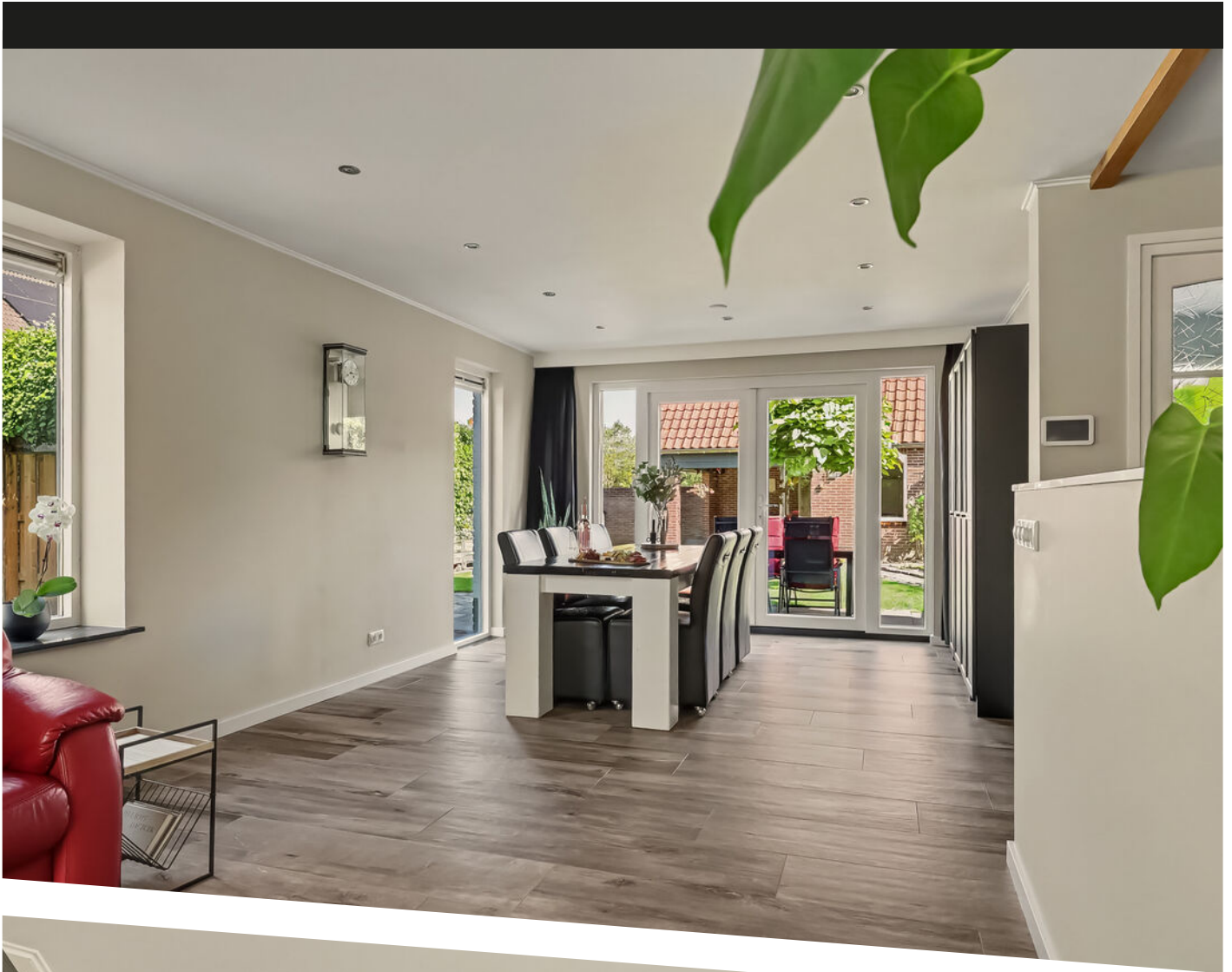
Begane Grond

PLATTEGROND















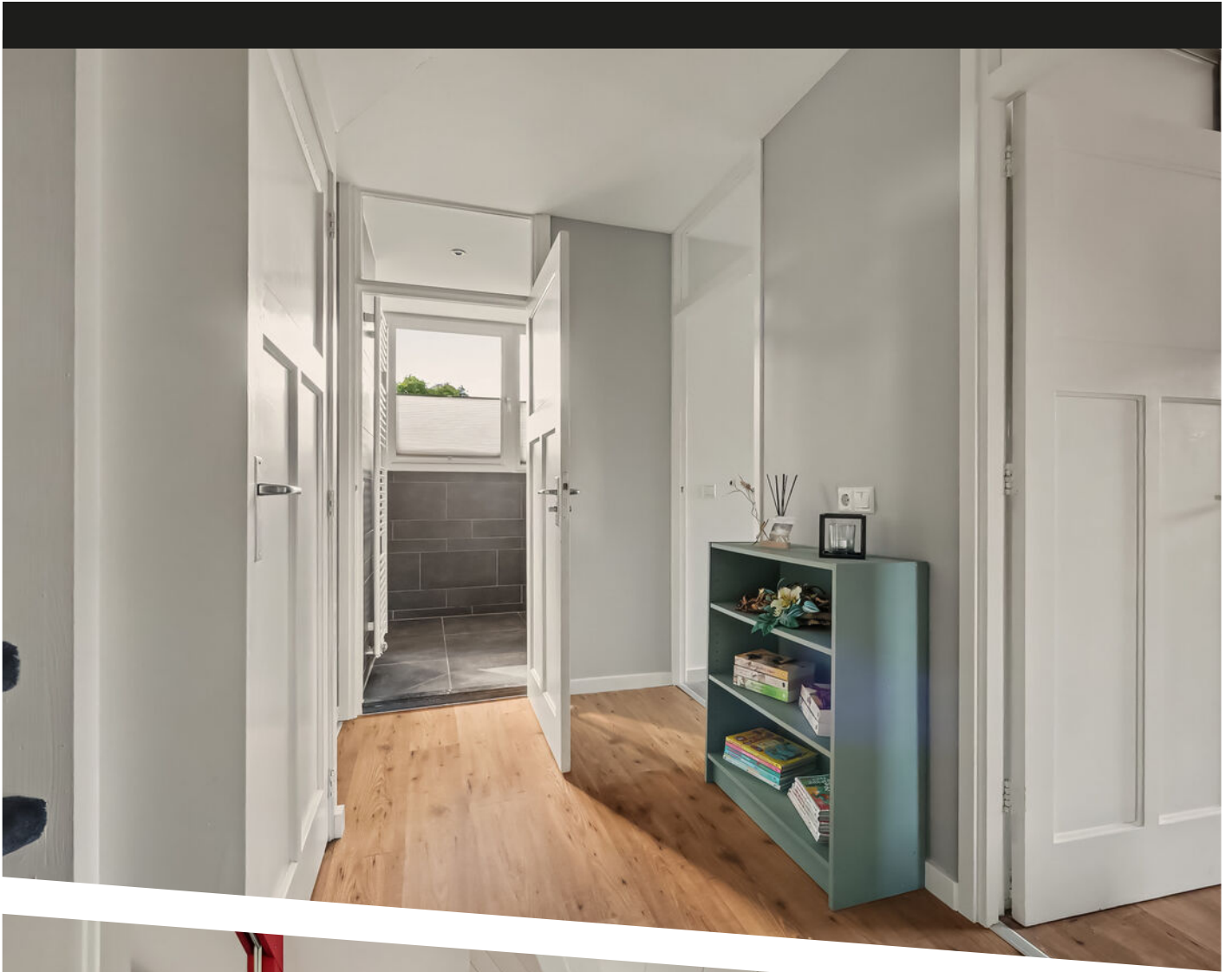


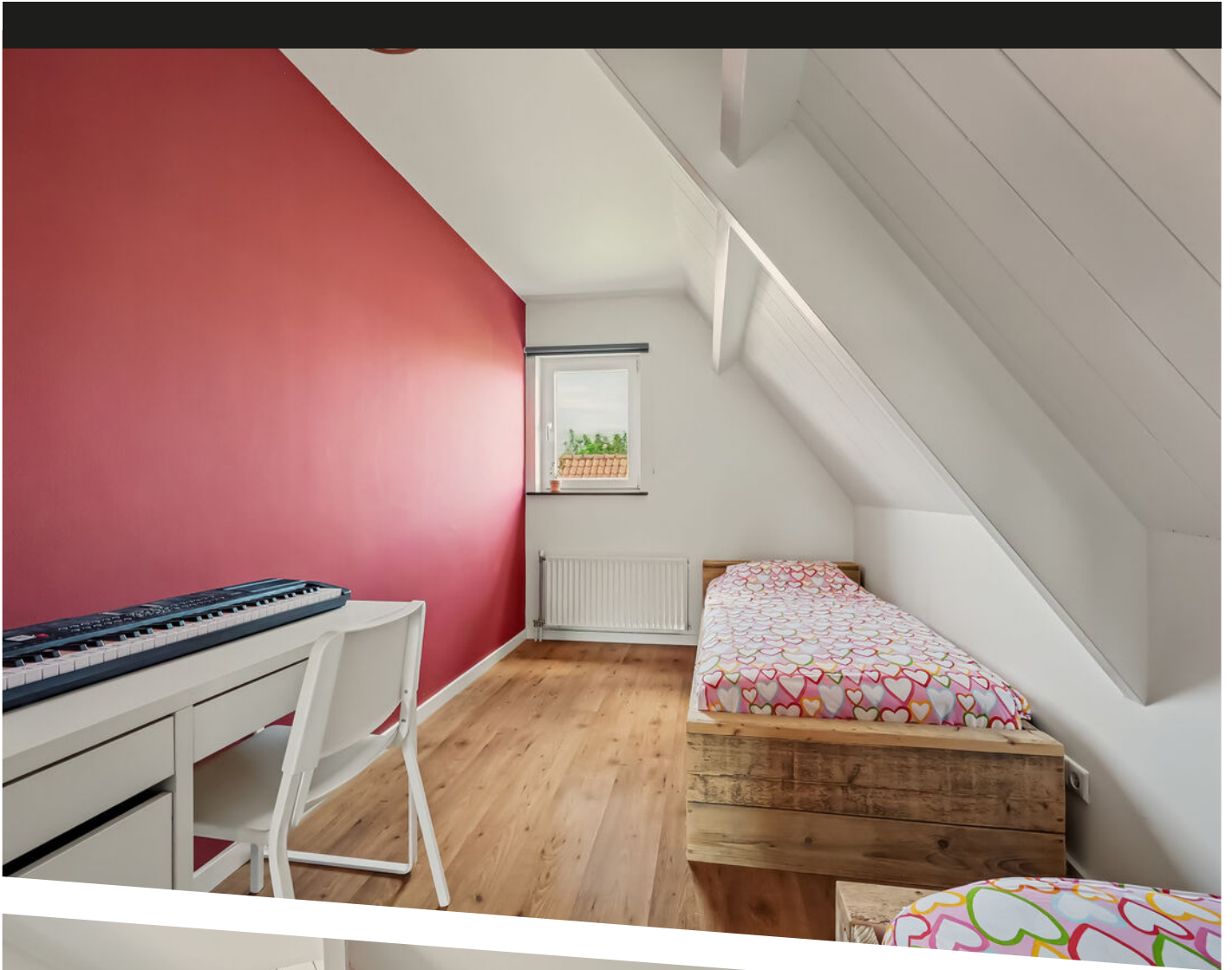




1e Verdieping

PLATTEGROND

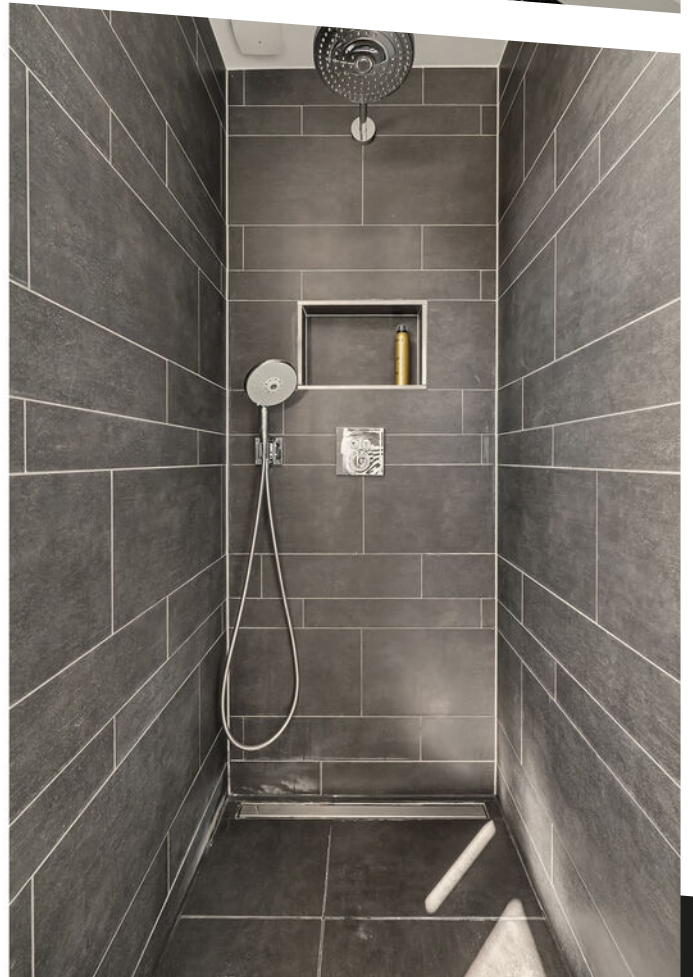


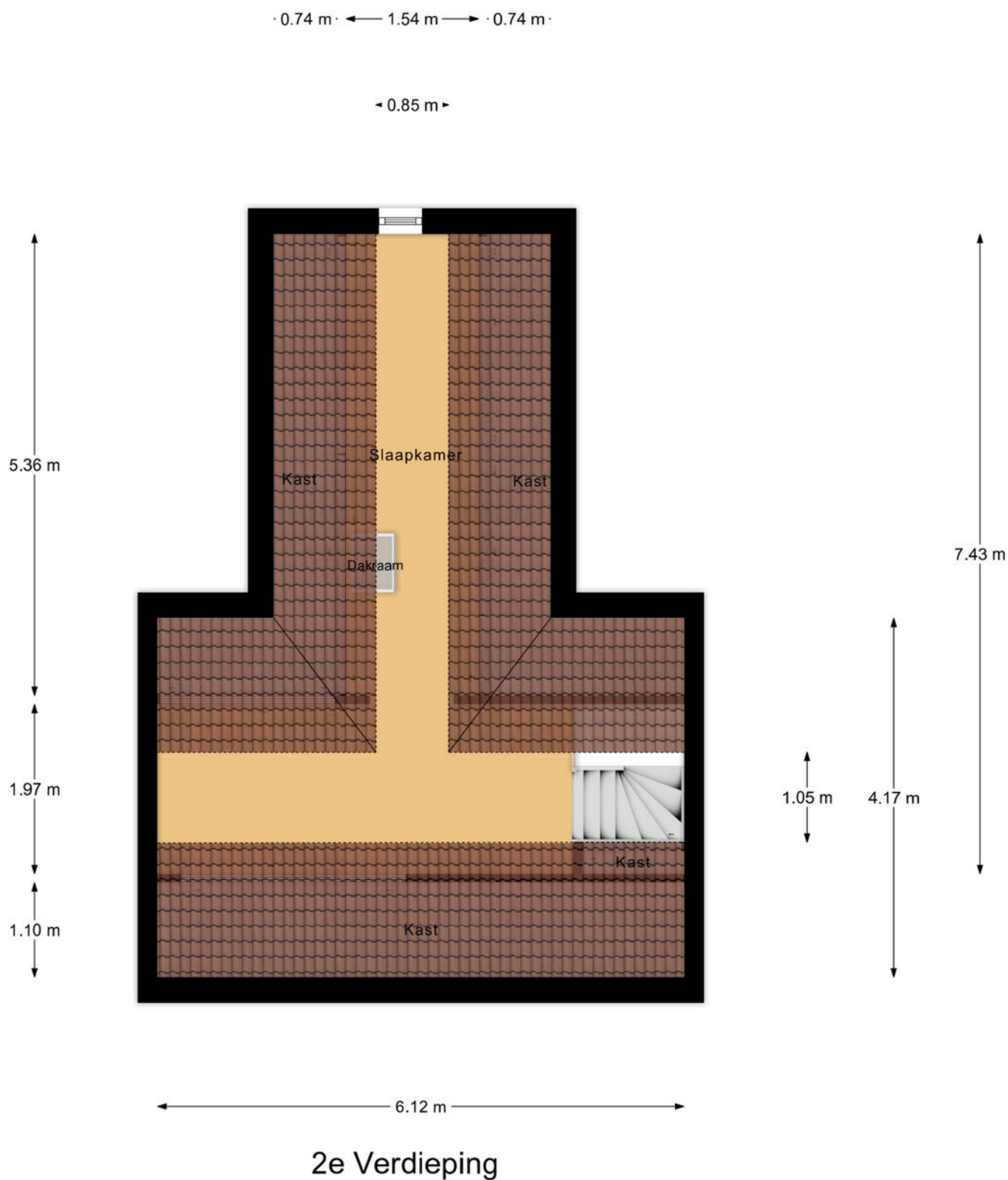






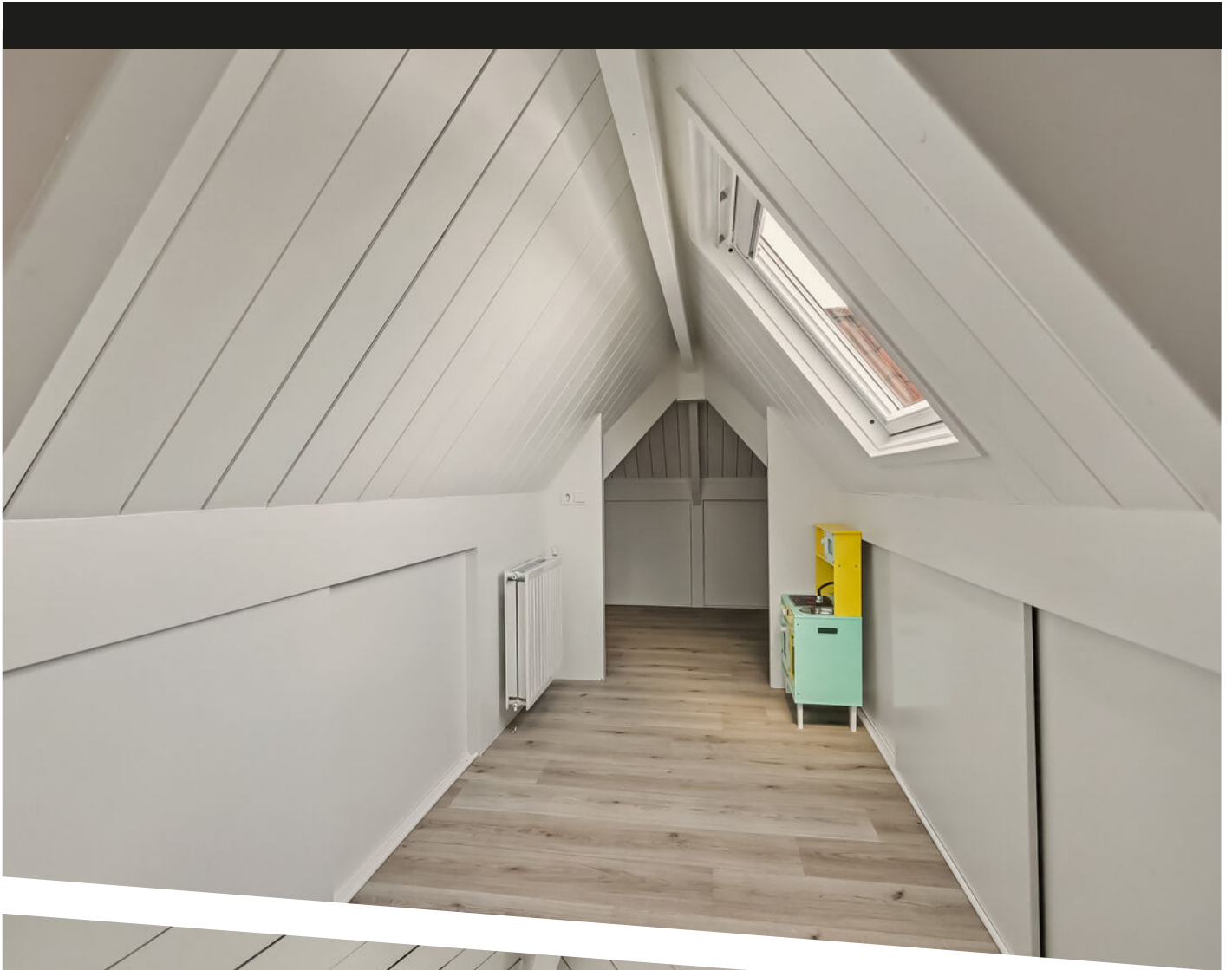




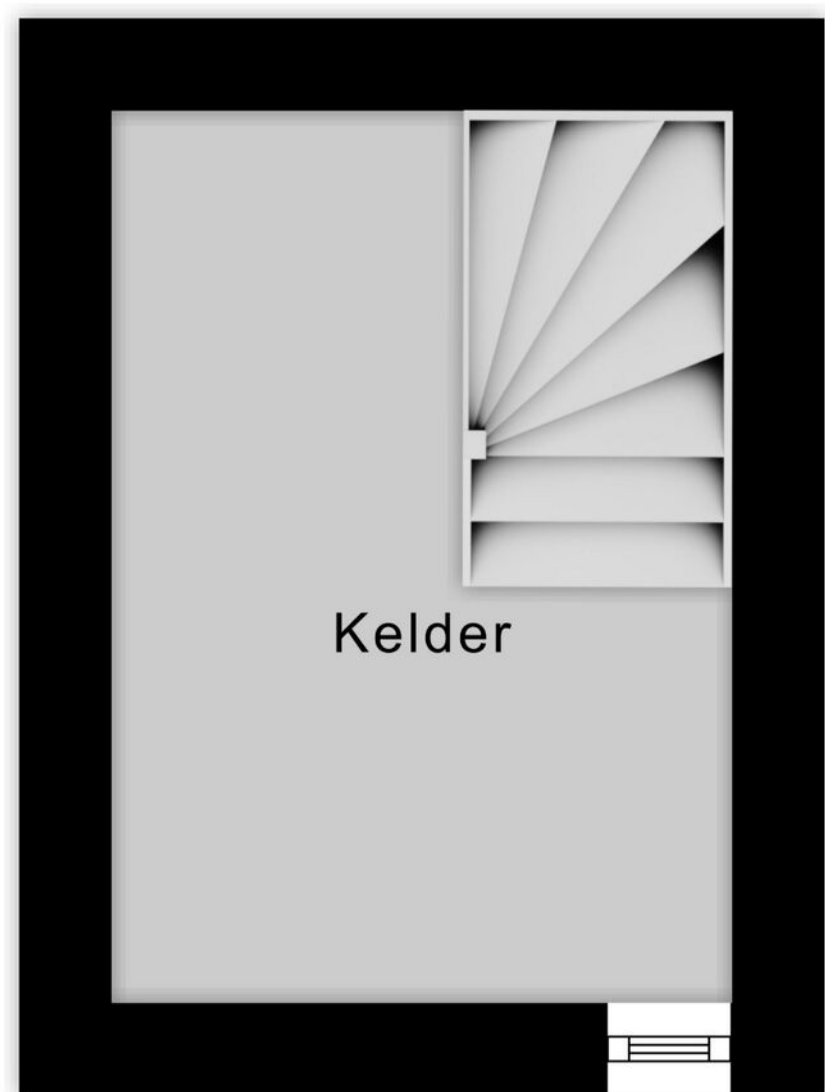


PLATTEGROND





← 2.02 m →

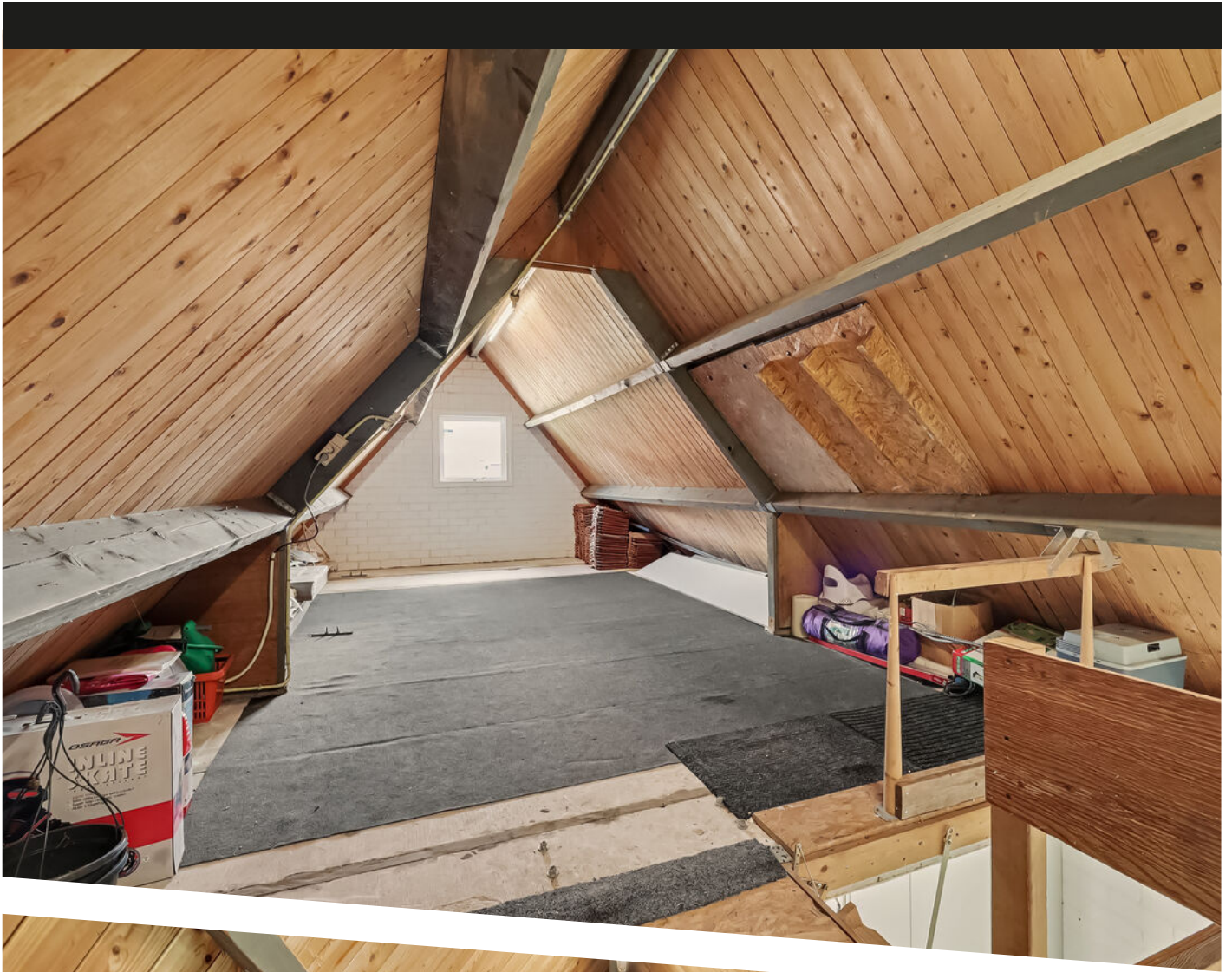


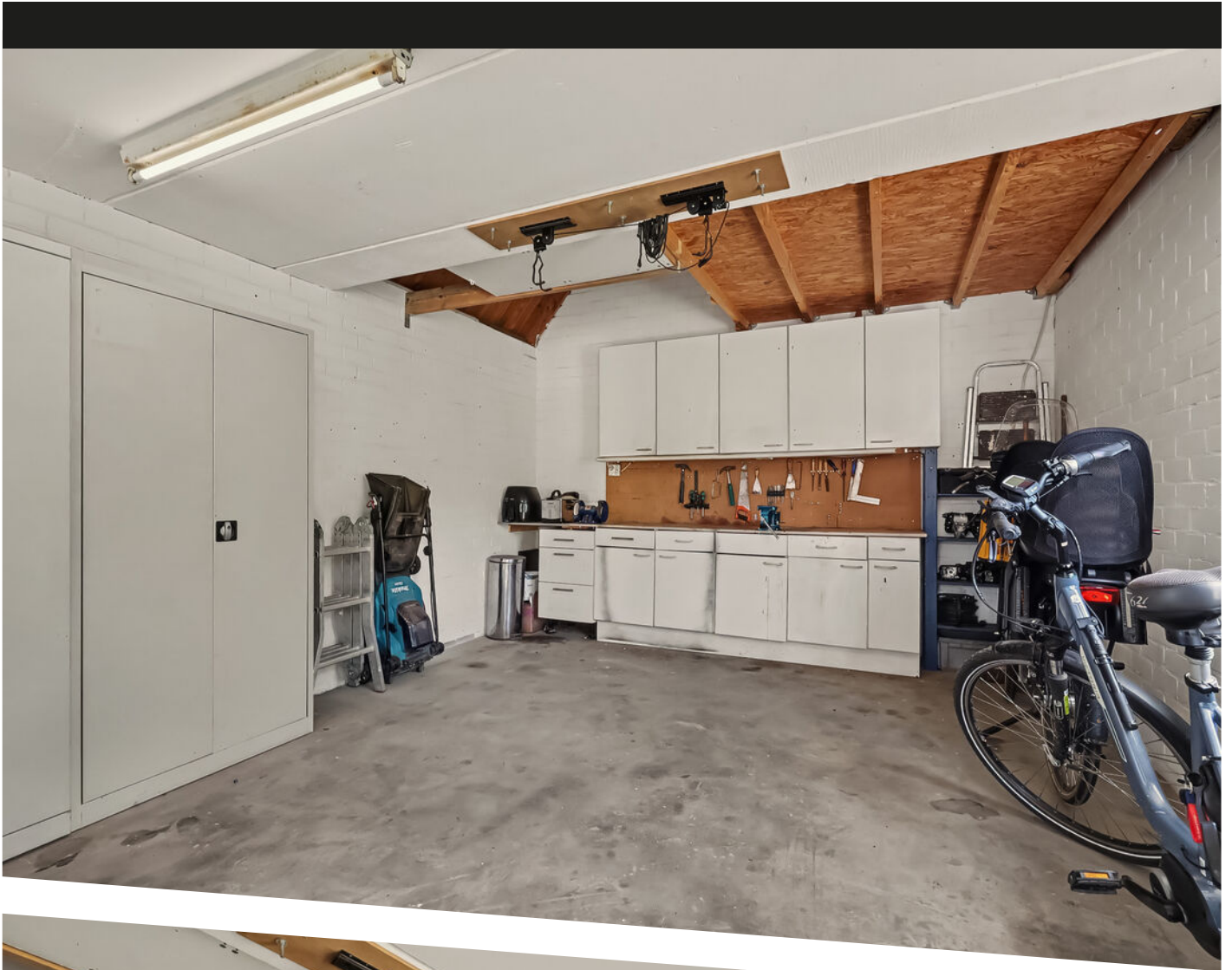
↑
2.90 m
↓

Kelder

PLATTEGROND











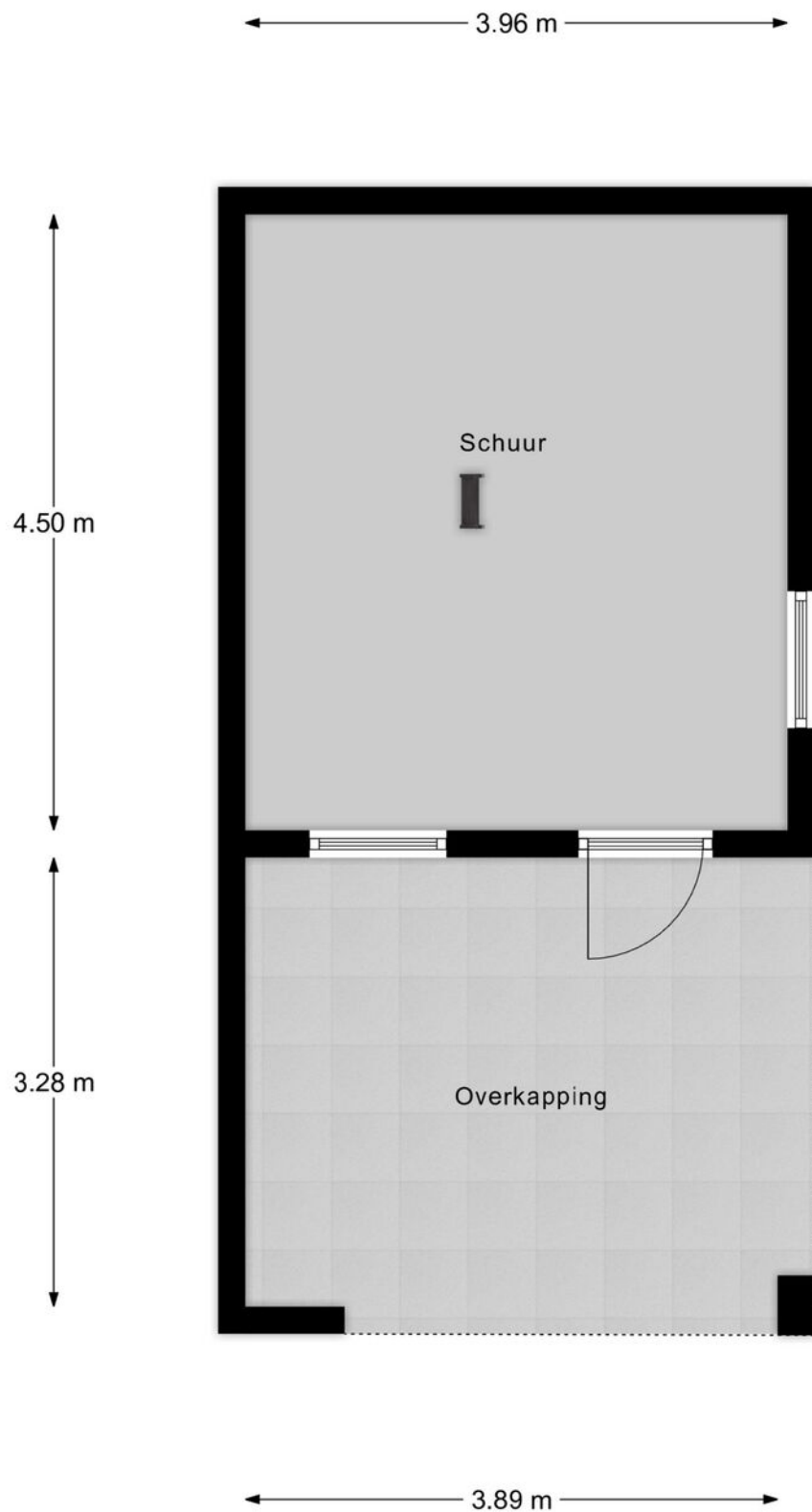


Begane Grond Tuin

PLATTEGROND

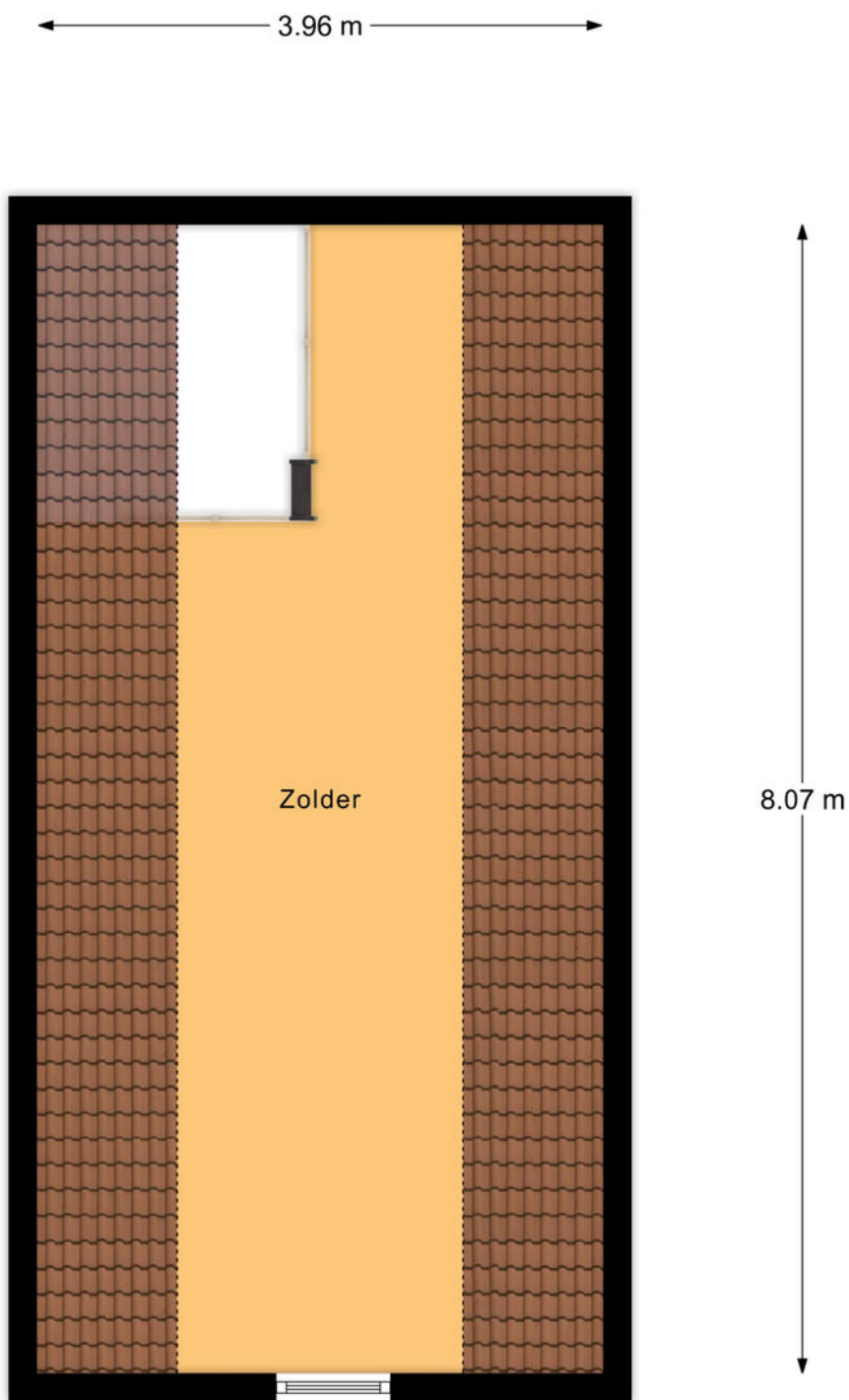






Schoor Begane Grond

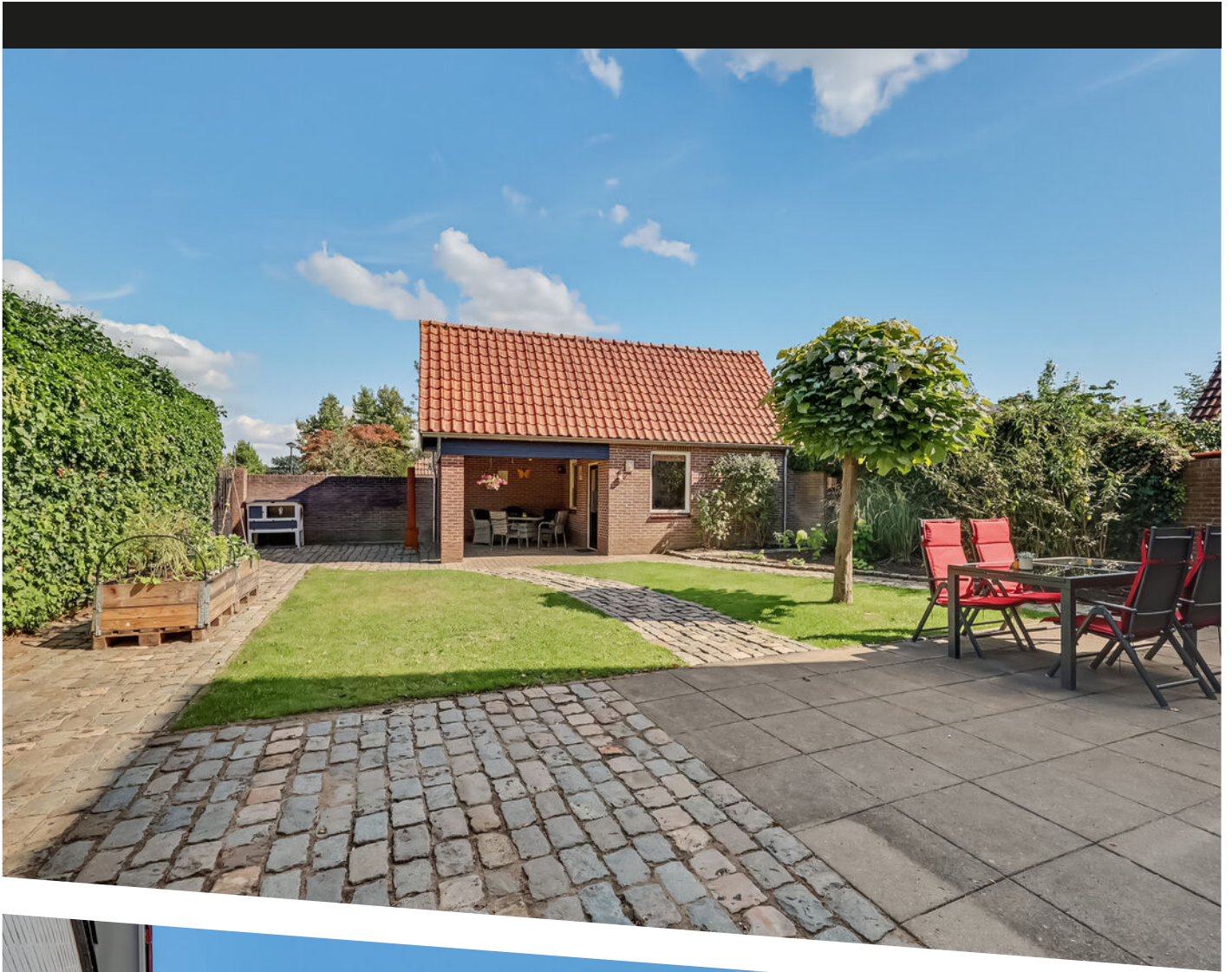
PLATTEGROND



Schuur Zolder

PLATTEGROND



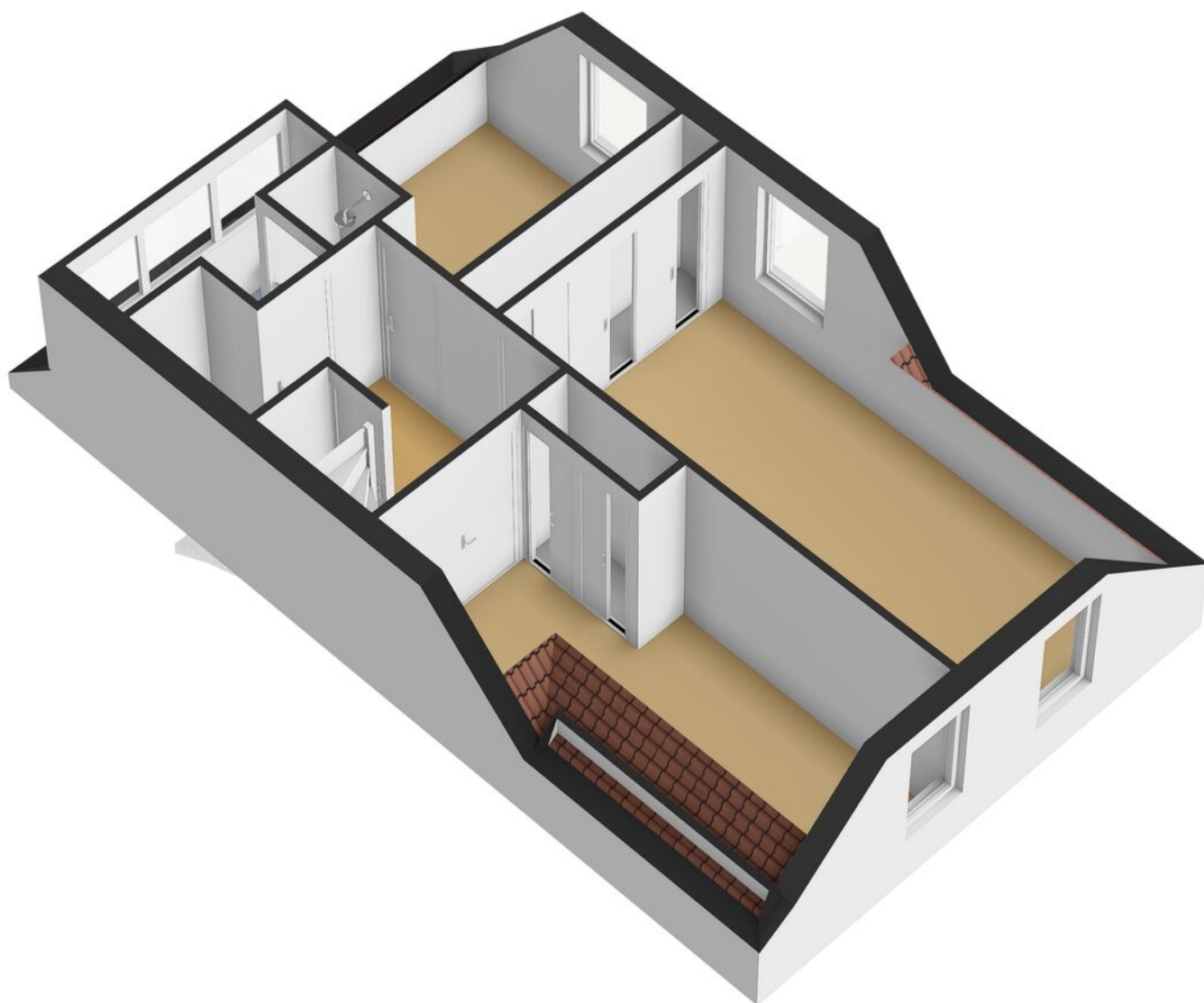




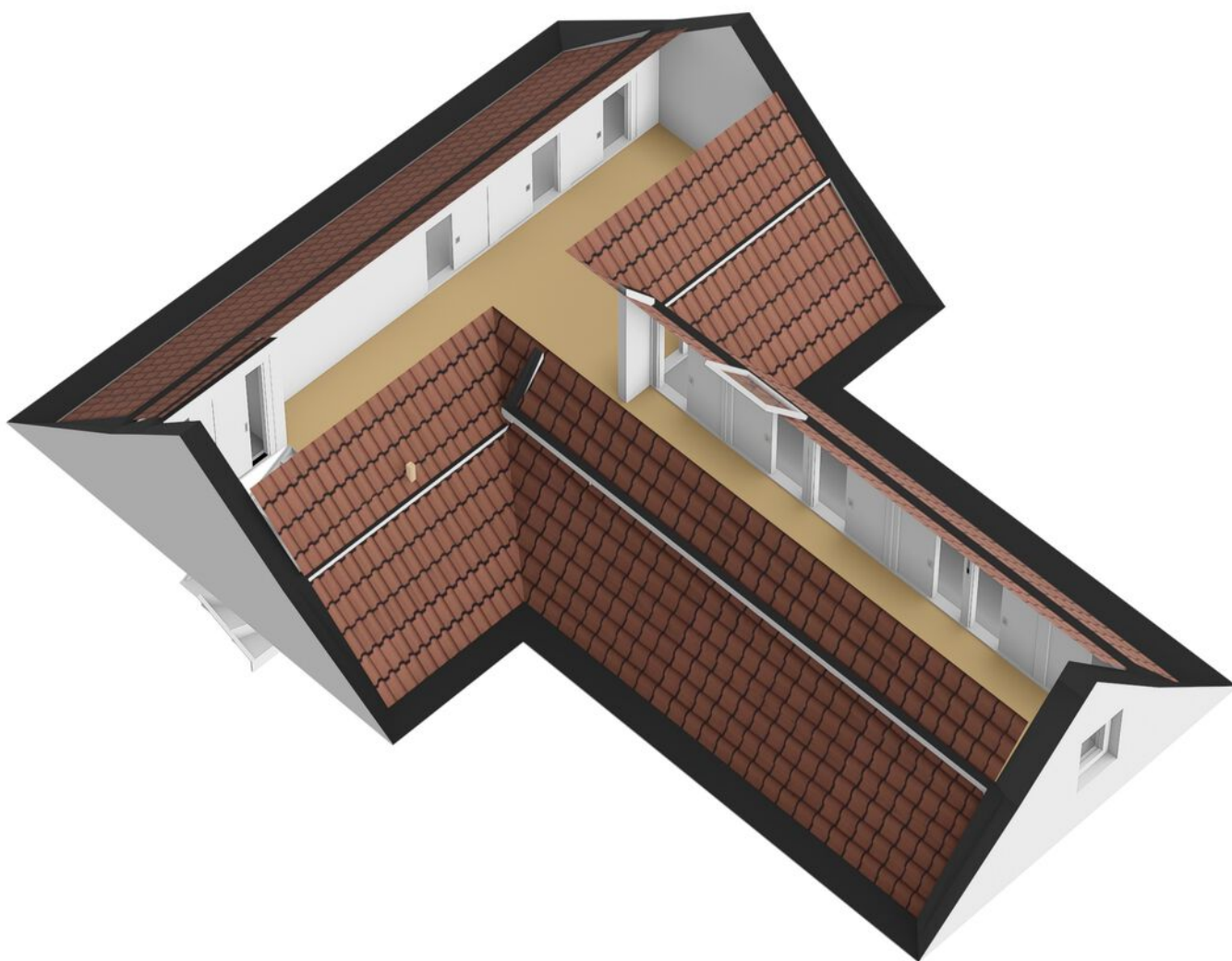




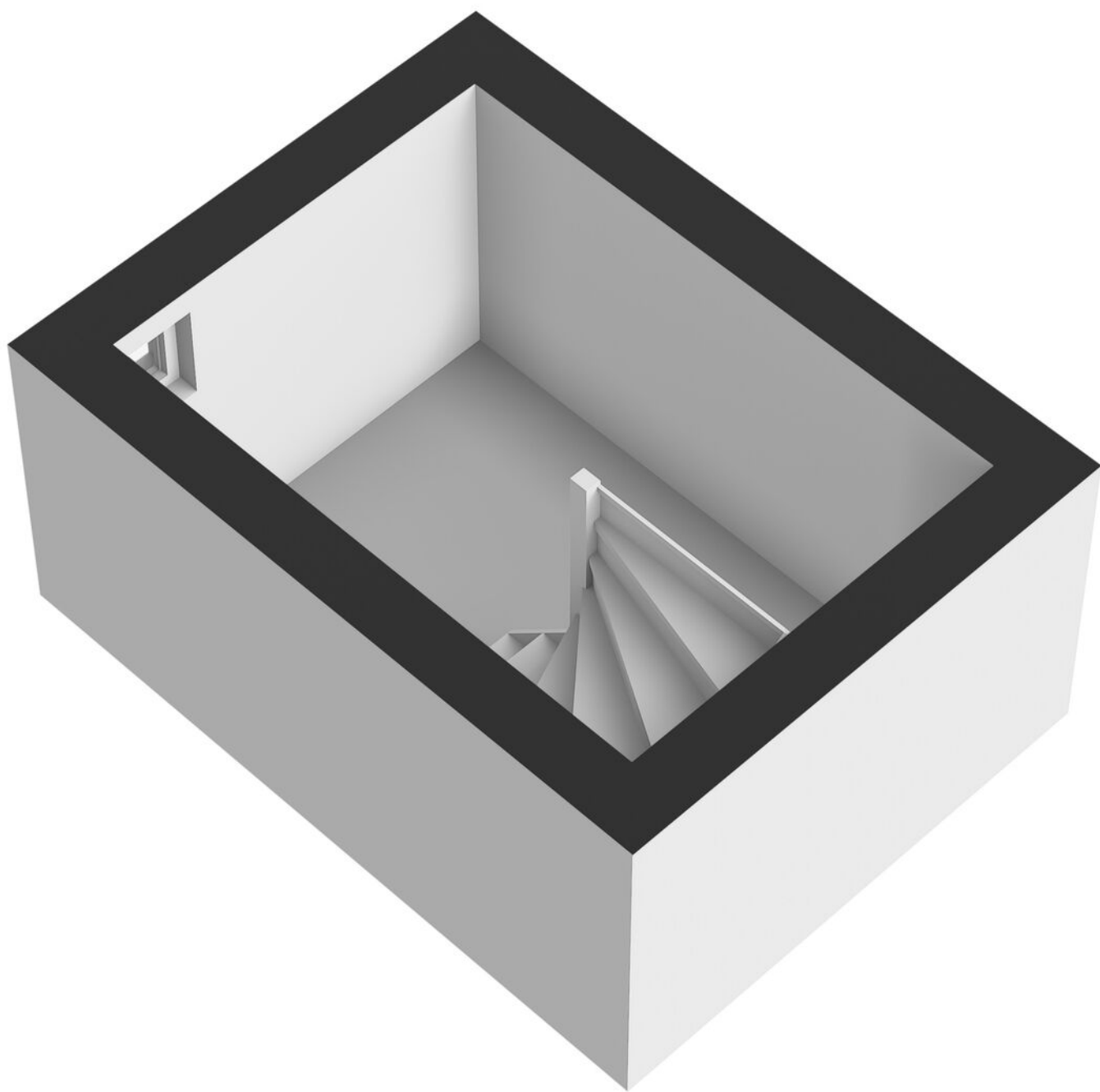
PLATTEGROND



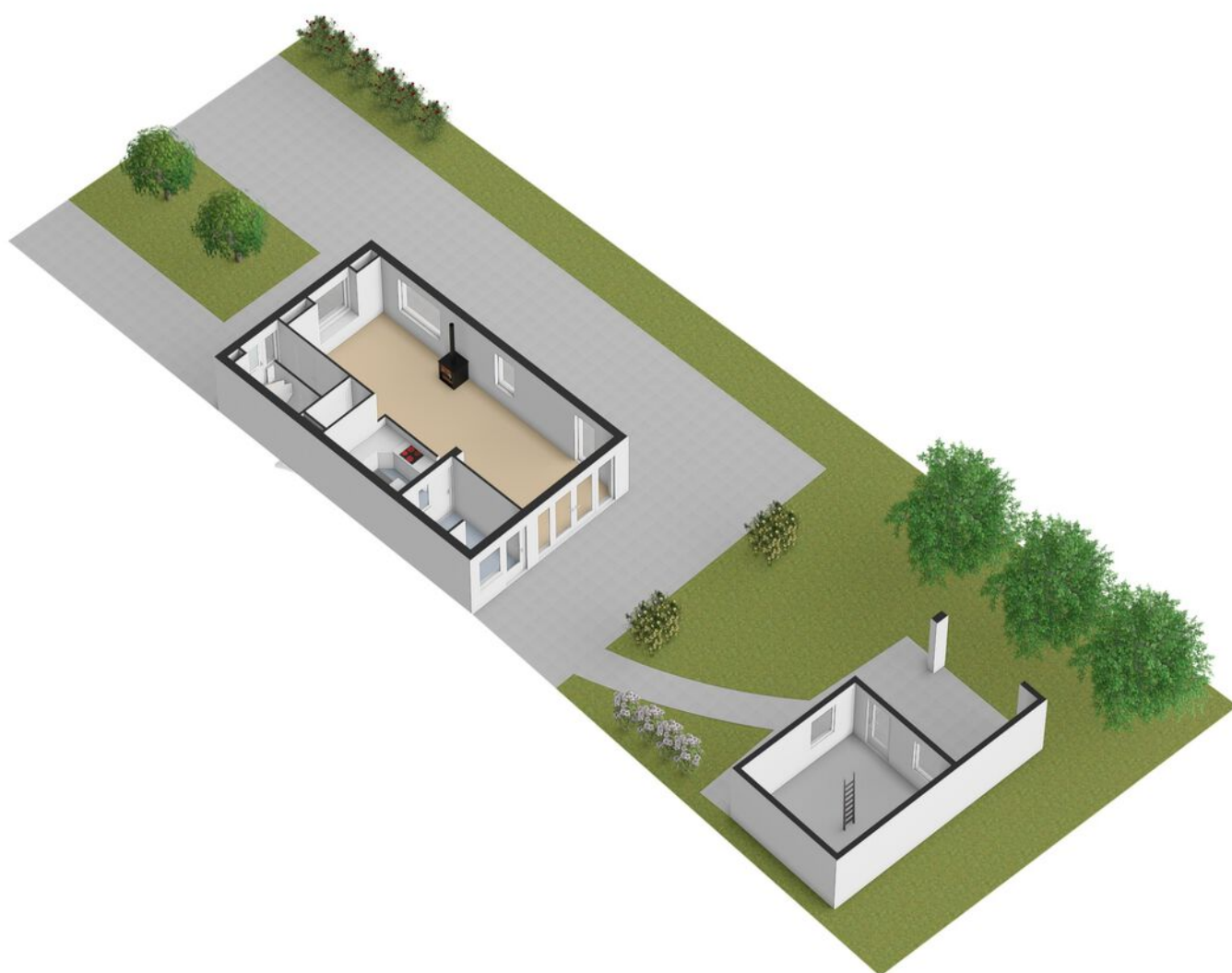
PLATTEGROND



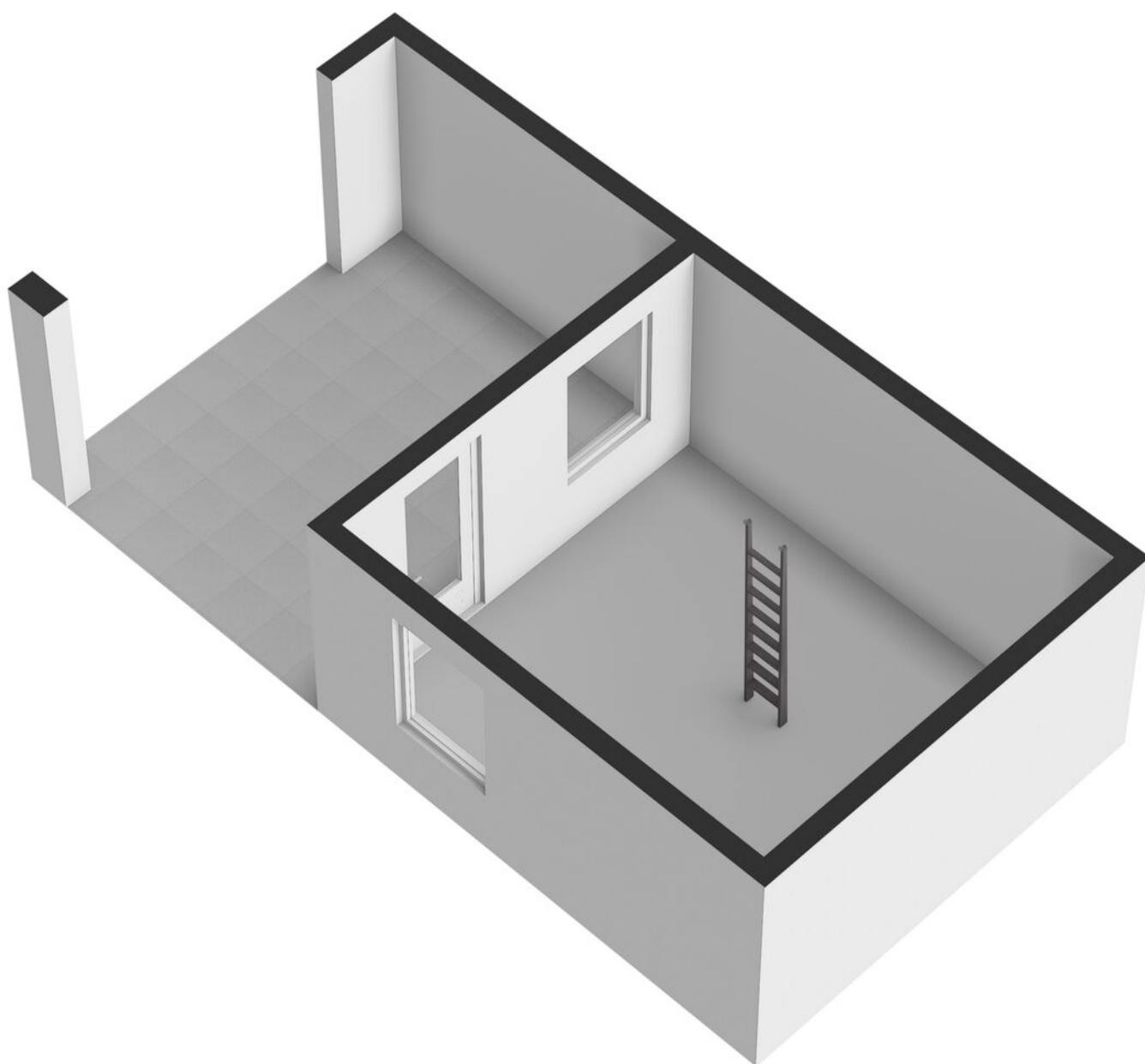
PLATTEGROND



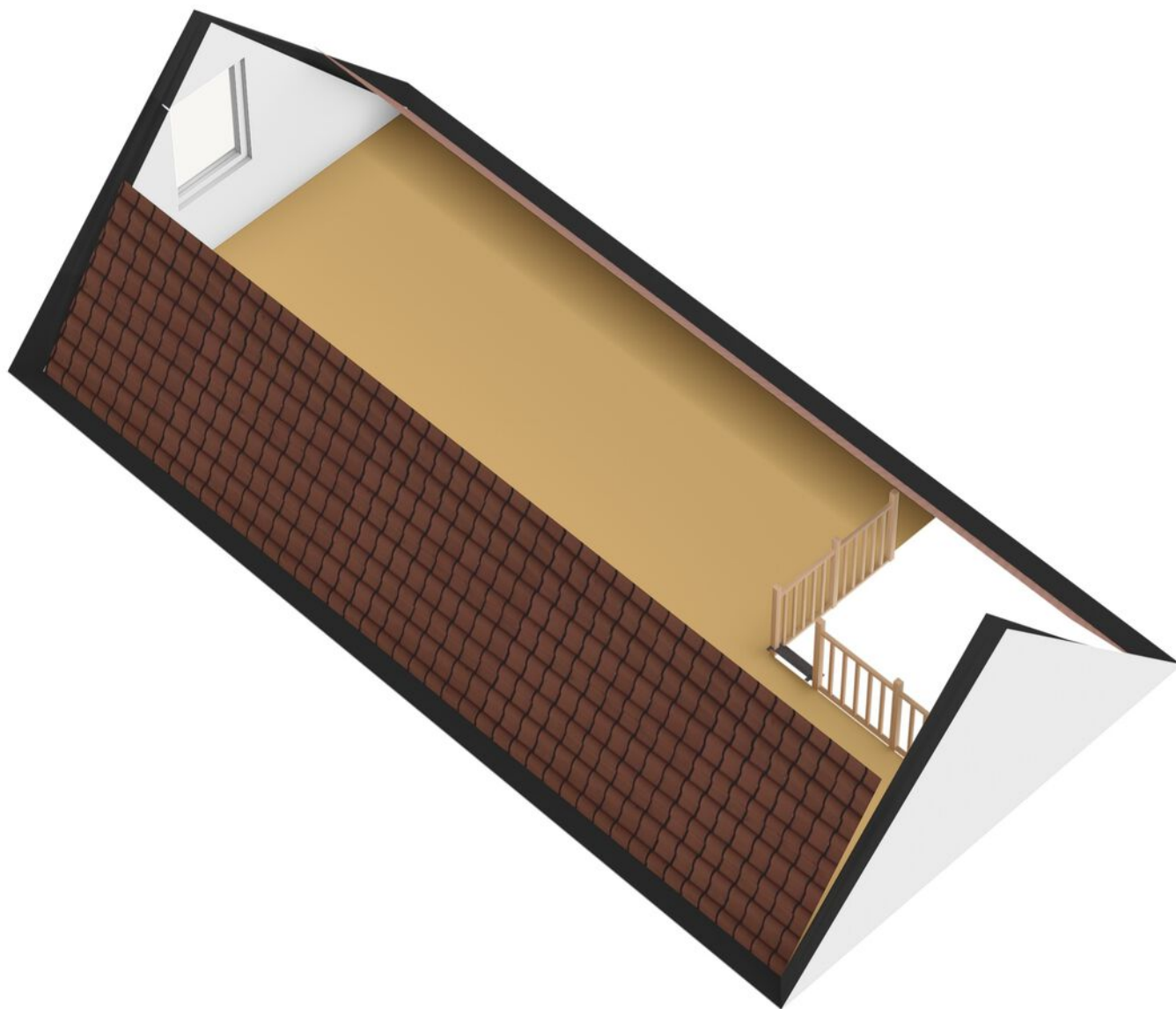
PLATTEGROND



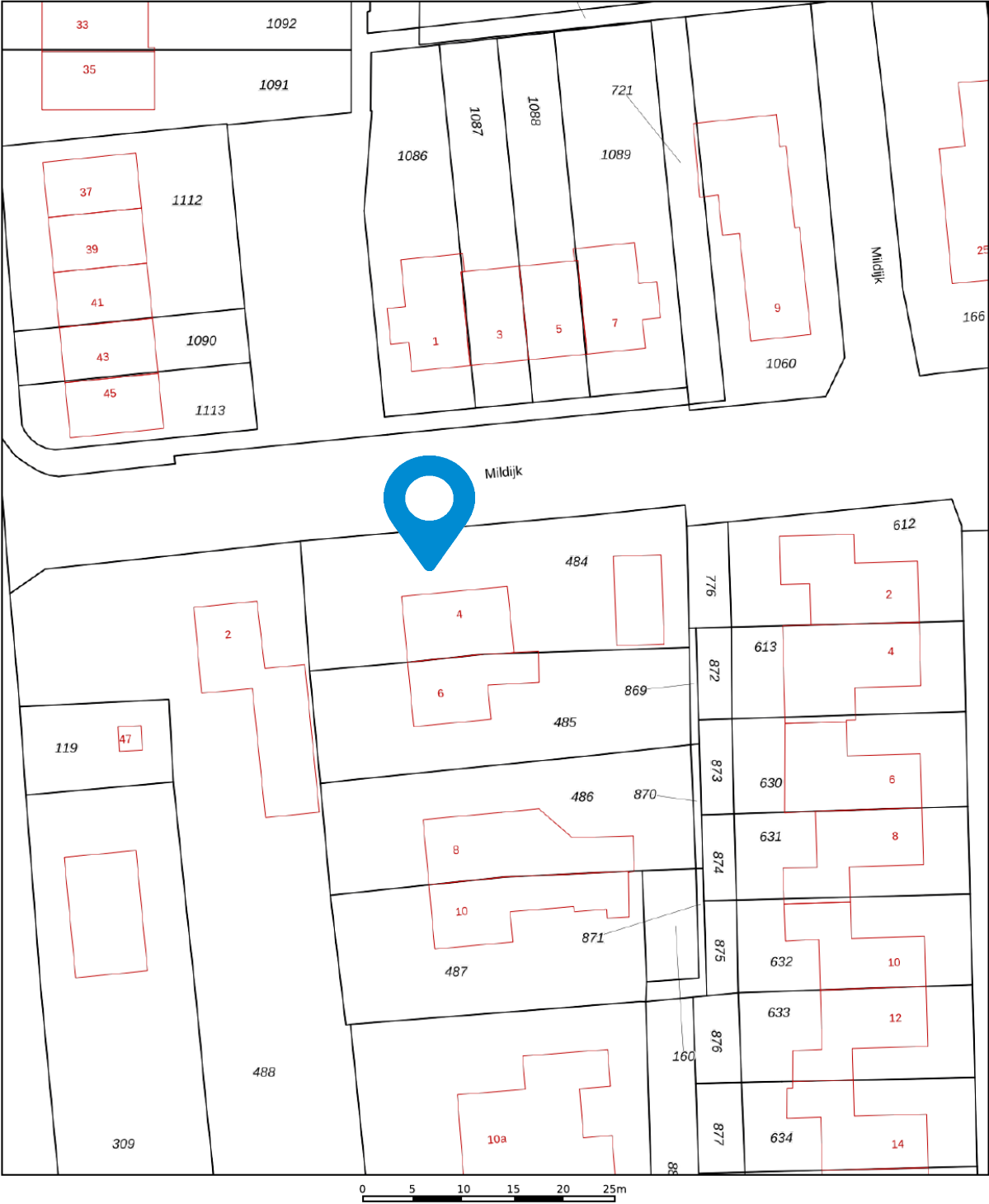
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vuren

Sectie R

Perceel 484

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 augustus 2026

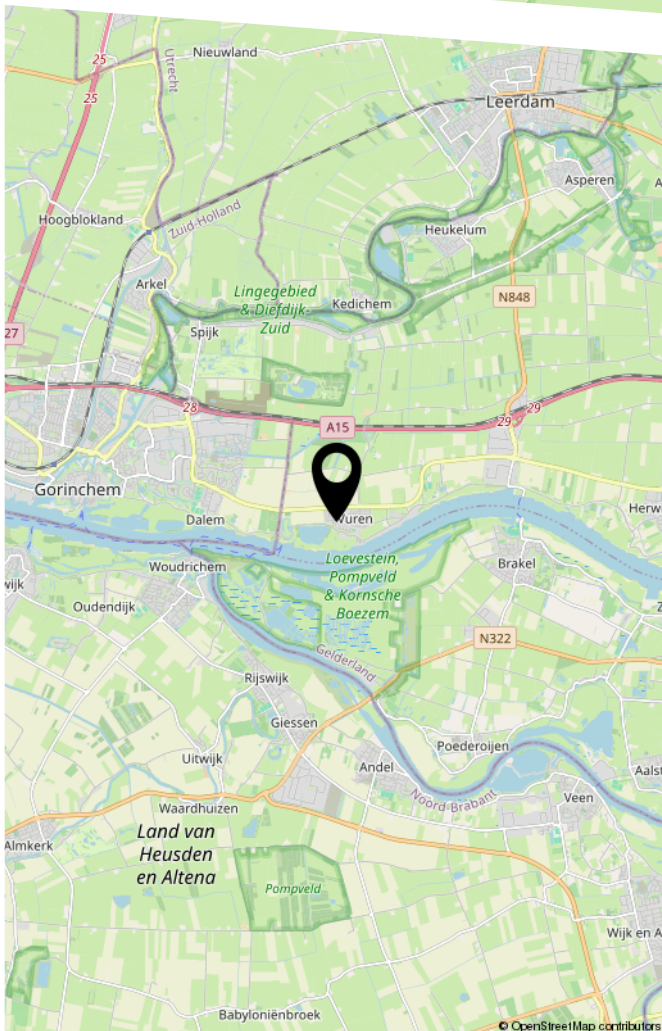
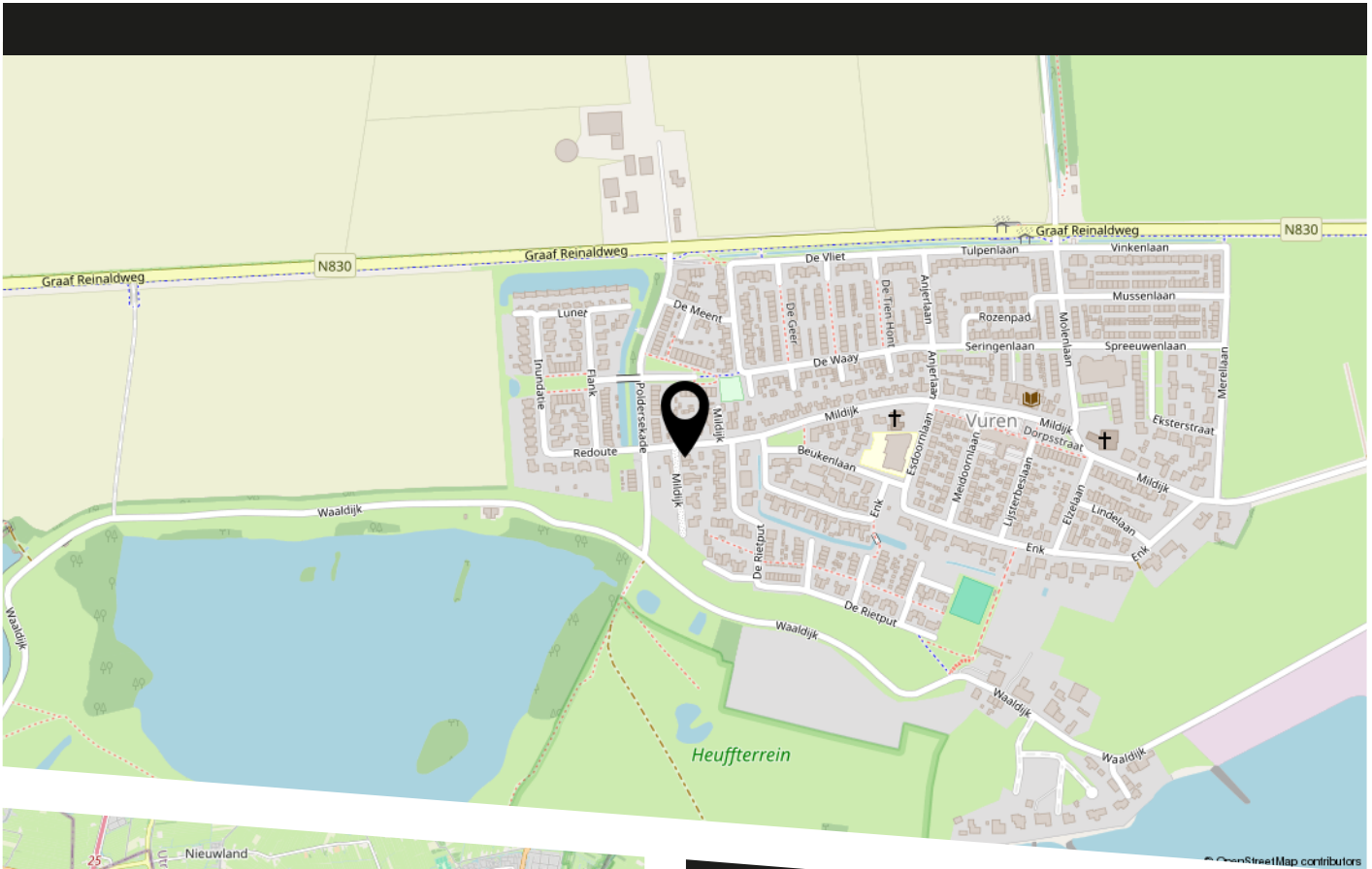
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



Vuren is een rustig en gemoedelijk dorp aan de Waal, gelegen in de gemeente West Betuwe. Het dorp biedt een prettige woonomgeving met een dorps karakter en ligt op korte afstand van Gorinchem.

Voor uitgebreide winkel-, onderwijs- en zorgvoorzieningen is Gorinchem snel bereikbaar. Hier vind je onder meer een sfeervol historisch centrum met winkels en horeca, verschillende scholen en het Beatrixziekenhuis.

Ook voor recreatie heeft de omgeving veel te bieden. De Waal, de uiterwaarden en Fort Vuren nodigen uit tot wandelen en fietsen. Vanaf Vuren is bovendien Slot Loevestein aan de overzijde van de rivier bereikbaar met de veerpont.

Dankzij de ligging nabij de A15 en de goede verbinding richting de A27 zijn onder meer Utrecht, Rotterdam en Breda goed bereikbaar.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonneboiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

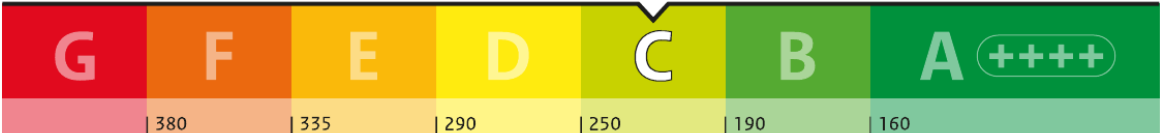
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Deze woning heeft energielabel

C

225,52 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels	
Daken	
Vloeren	
Ramen	
Buitendeuren	
Gevelpanelen	Niet van toepassing

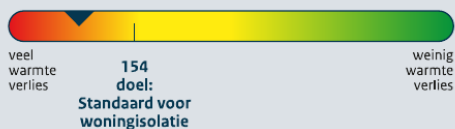
Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combistoestel
Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
158,39 kWh/m²



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

49,15



Aandeel hernieuwbare energie [%]

1,5



Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Mildijk 4
4214DS Vuren

Bouwjaar

1942

Woningtype

Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte

127 m²



Energieadviseur

J van Halder



Mart
Makelaars

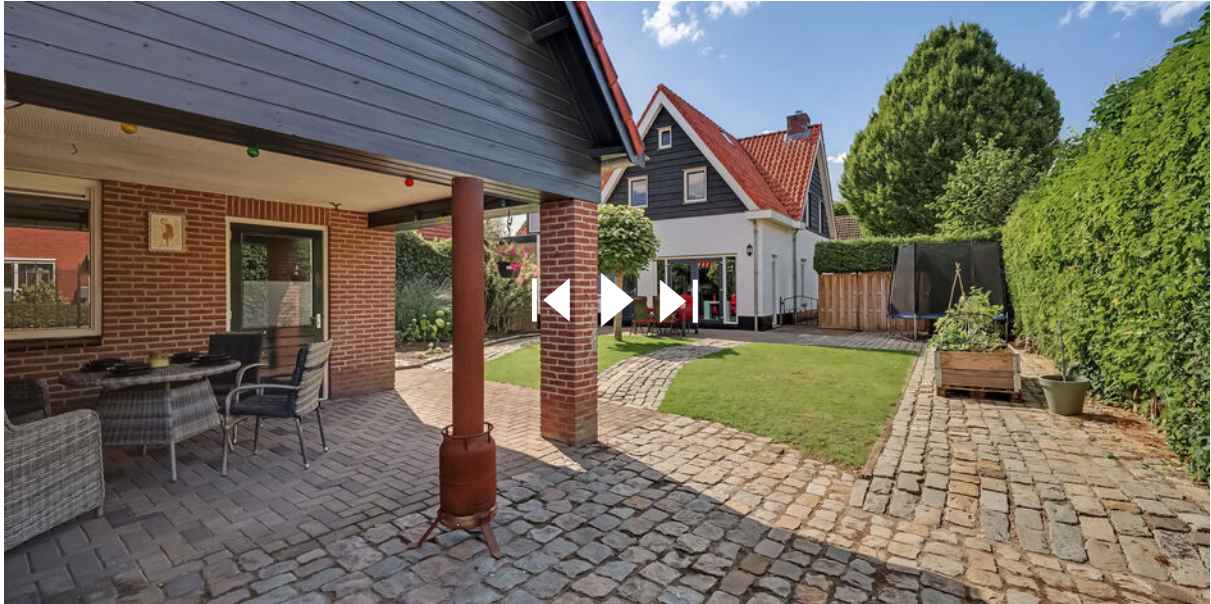
**Ook uw woning verkopen met Mart Makelaars?
Bel 0183 - 234 777 voor een gratis waardebeoordeling.**

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

www.martmakelaars.nl



Mildijk 4, Vuren



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

Voor alle duidelijkheid (1)

Baten en lasten

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding

Een bedrag wat door een kandidaat koper wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Mart Makelaars verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de kandidaat koper zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Koopovereenkomst

Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Mart Makelaars conform de Model koopovereenkomst bestaande eengezinswoning (2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.

Voor alle duidelijkheid (2)

Kosten koper

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Lijst van zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van zaken behorende bij de koopovereenkomst. Voor zover aan deze documentatie een lijst van zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Notaris

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie

Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat 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. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Voor alle duidelijkheid (3)

Overeenkomst

Er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijk koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Reactie

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

Tekeningen

Eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs

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

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

MART MAKELAARS
Dr. J.M. den Uylstraat 1
4207 NJ, Gorinchem

0183-234777
info@martmakelaars.nl
www.martmakelaars.nl