

Maasdijk 22, Heerewaarden





Vrijstaand wonen in
het vriendelijke dorpje
Heerewaarden met een
fijne tuin en veel
ruimte

Omschrijving

Karakter in elke hoek, licht in iedere ruimte en een tuin waarin je de drukte direct vergeet. Deze vrijstaande woning ligt binnendijs in het voormalige vissersdorp Heerewaarden, op een rustige plek tussen Maas en Waal. Met een eigen oprit, verrassend veel leefruimte en volop privacy is dit een huis dat je van binnen én buiten echt moet ervaren.

Via de ruime entree aan de zijkant bereik je het toilet, de bergkast, de keuken en de woonkamer. Die laatste ligt aan de voorzijde en maakt meteen indruk. Door de erker stroomt het daglicht naar binnen, terwijl de houten vloer met brede planken, het balkenplafond en de gashaard voor een warme, authentieke sfeer zorgen. Er is alle ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel: een heerlijke plek om samen te komen of juist rustig te ontspannen. Vanuit de woonkamer heb je ook toegang tot de praktische kelder.

Aan de achterzijde ligt de woonkeuken in L-opstelling: een fijne plek voor een grote eettafel en lange avonden samen. Zet de openslaande deuren open en de tuin wordt vanzelf een verlengstuk van de keuken. De aangrenzende bijkeuken biedt ruimte voor het witgoed en extra opslag.

En dan is er nog de voormalige garage, die nu als woonruimte wordt gebruikt. Ideaal als kantoor, mantelzorg, praktijk aan huis, speelkamer of chillruimte. Ook biedt deze ruimte mogelijkheden als je in de toekomst een slaapkamer op de begane grond wilt realiseren.

Boven gaat de sfeer gewoon verder. Er zijn drie slaapkamers die open zijn tot in de nok, waardoor de balken en de hoogte prachtig tot hun recht komen. De masterbedroom is ruim, ligt aan de voorzijde en heeft een vaste kast. De ruime badkamer beschikt over een dubbele wastafel, douche, ligbad en toilet.

Extra spullen berg je op de zolder, bereikbaar met een vlizotrap.

De tuin is een heerlijke, groene plek waar je alle ruimte en privacy hebt om buiten te leven. Kies een van de terrassen voor een kop koffie, zoek de middag- of avondzon op in de tuin op het westen en geniet van de rust. De houten berging zorgt voor praktische opbergruimte.

Uitgelicht

- Maar liefst 207 m2 woonoppervlakte
- Energielabel C
- Vrijstaand wonen
- Riant tuin op het westen
- Rust, ruimte en privacy

Vrijstaand, sfeervol en verrassend veelzijdig: hier woon je op een bijzondere plek met alle ruimte om er jouw thuis van te maken.



Kenmerken

 **Soort woning**
Eengezinswoning

 **Bouwvorm**
Vrijstaande woning

 **Bouwjaar**
1935

 **Woonoppervlakte**
207 m²

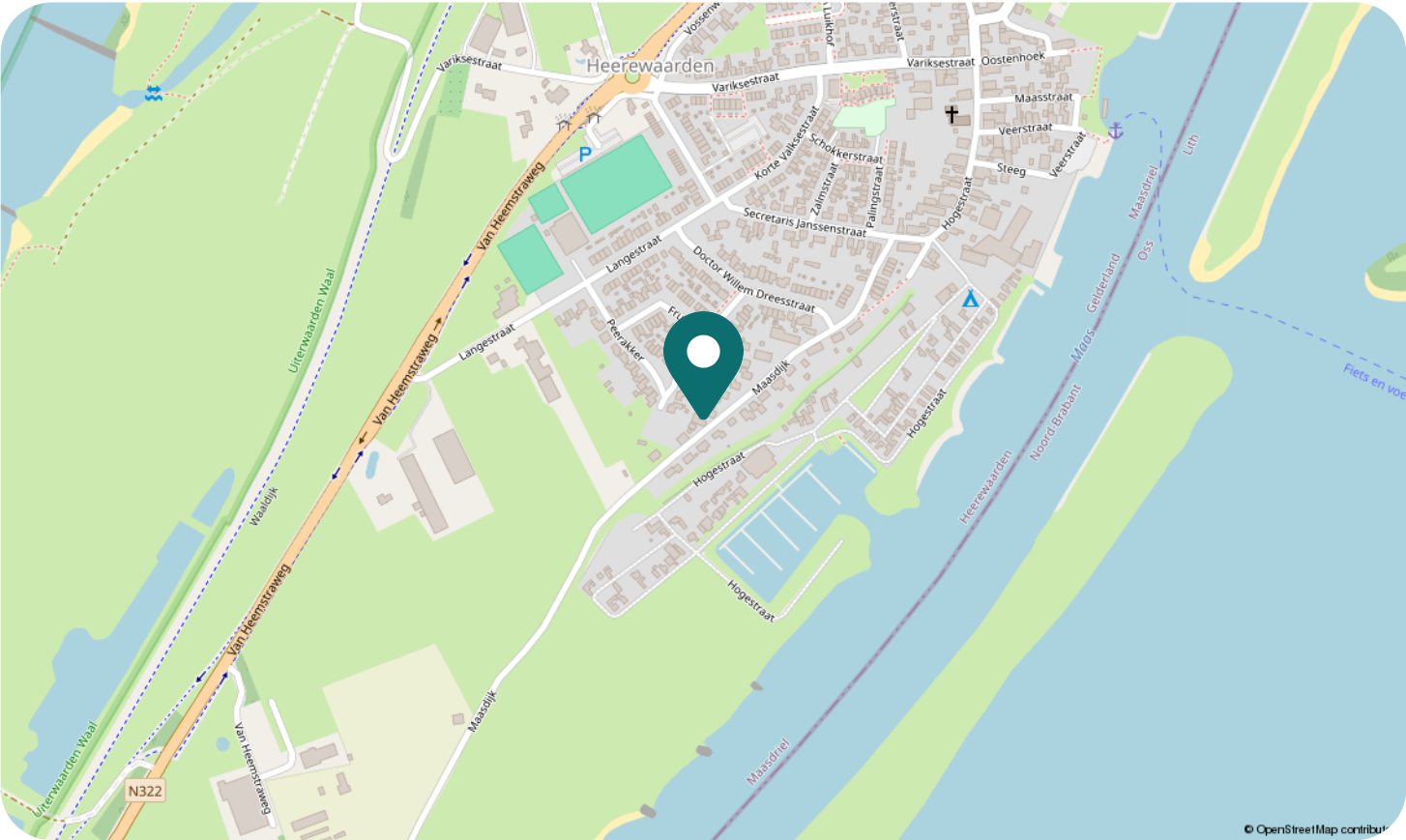
 **Perceeloppervlakte**
505 m²

 **Inhoud**
788 m³

 **Energielabel**
C

 **Garage - Berging**
Garage mogelijk - vrijstaand hout

 **Tuinligging**
West





De woonkamer; groot met erker, veel licht, gashaard en toegang tot de kelder en 1e verdieping











De voormalige garage
is helemaal betrokken
bij de woning en kan
worden ingezet voor
meerdere doeleinden

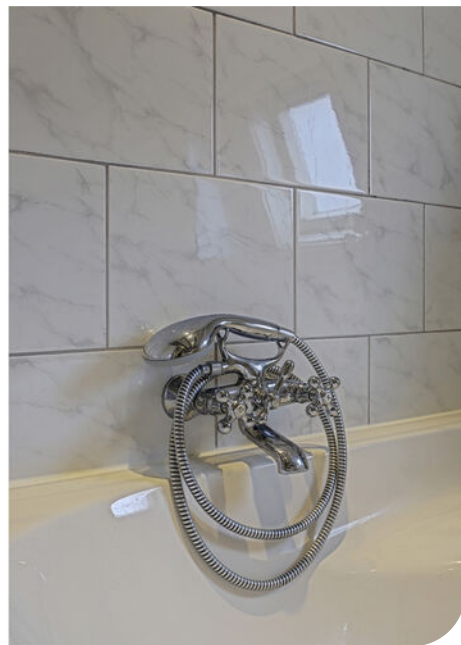




De verdieping telt 3
riante slaapkamers
met karakter en
uitstraling











De tuin is een
heerlijke groene plek
met veel privacy, zon
& verschillende
terrassen





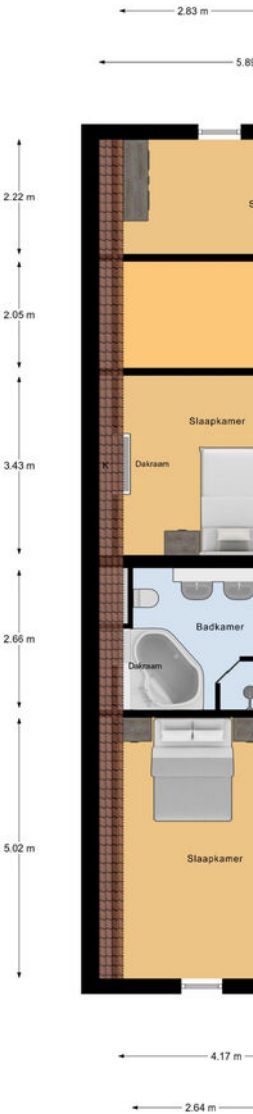




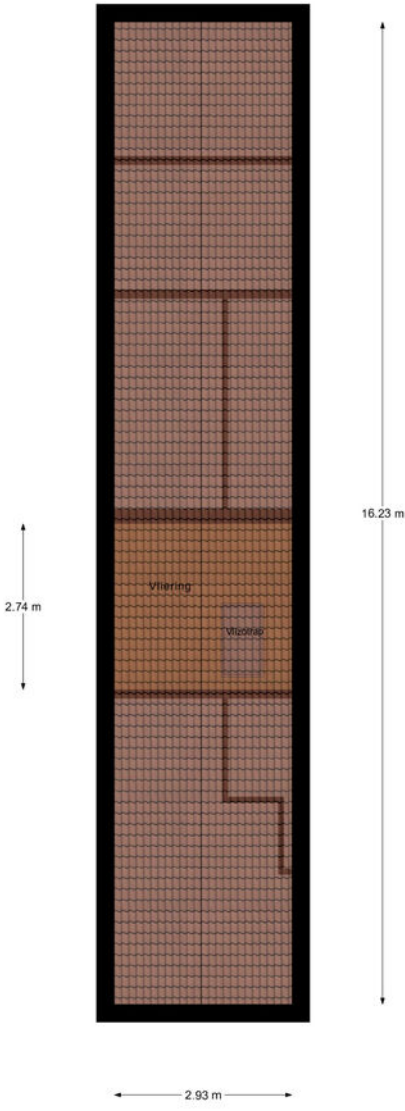
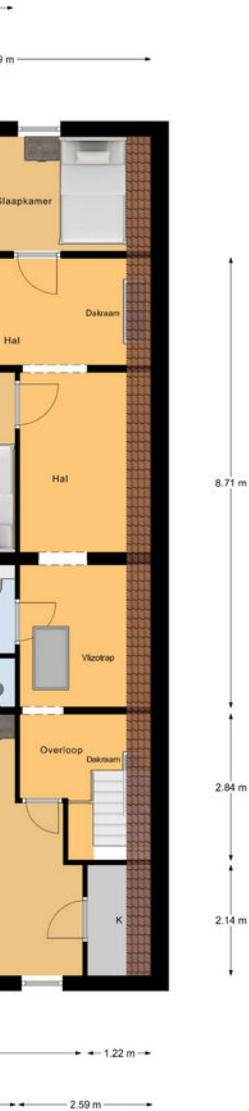
Plattegronden



Begane Grond



1e Verdieping



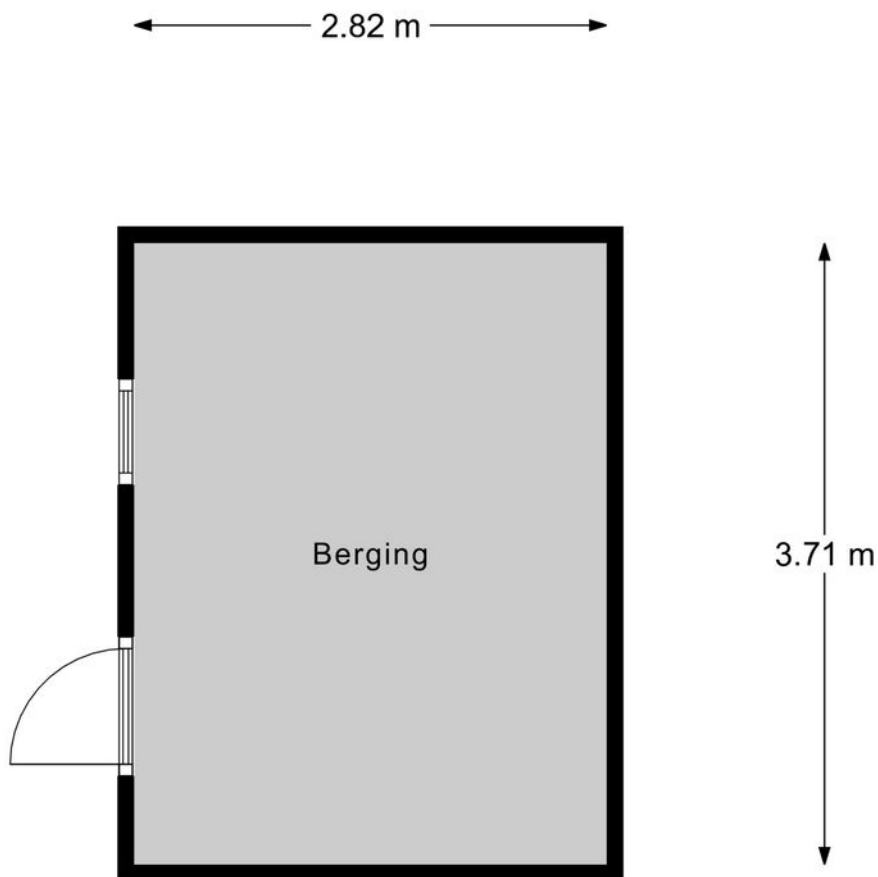
Plattegronden

← 1.82 m →



↑
3.90 m
↓

Kelder



Berging

Goed om te weten

Energielabel

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

Meetcertificatie

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meet-certificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de vastgoedbranche. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meet-instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Vragenlijst & lijst van zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen. Daarnaast is er een lijst van zaken welke aangeeft wat er achterblijft en meegaat.

Vraagprijs

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

Koopakte

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt Makelaarsoord conform de modelkoopakte, opgesteld door de Vastgoed Nederland.

Financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode welke voorafgaand met elkaar overeenkomen. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Bankgarantie of waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborg-som 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, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

Wettelijke bedenktijd

Als koper heb je drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure. Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

Overige

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen aankoopmakelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Thuis in 's-Hertogenbosch en de Bommelerwaard

Wij zijn de makelaar nieuwe stijl.

Maak kennis met ons jonge en gepassioneerde team, want wij staan voor je klaar. Wij werken vanuit onze kantoren in 's-Hertogenbosch en Kerkdriel. Bij ons draait het om jou. Onze drive is ervoor te zorgen dat er voor jou nieuwe deuren opengaan. We willen je verrassen, als jij gelukkig bent dan zijn wij dat ook! Met onze jarenlange ervaring in de regio Den Bosch en de Bommelerwaard kennen wij het reilen en zeilen van de huizenbranche in deze omgeving. Deze kennis gecombineerd met onze persoonlijke aanpak maakt ons Makelaarsoord!

De basis: communicatie

Het lijkt vanzelfsprekend, maar communicatie vormt de basis van onze werkwijze. Luisteren naar de wensen van de klant, advies tijdens de verkoop van je woning en een terugkoppeling op maat. Allemaal zaken die van belang zijn voor de uiteindelijke verkoop- of aankoop van je woning. Wij zijn de betrokken makelaar die communiceert.

Full-service

Wij bieden je full-service. En dat houdt meer in dan alleen de woning op Funda plaatsen; adviseren, inventariseren en een netwerk van professionals onderhouden maakt ons tot de veelzijdige partner tijdens de verkoop of aankoop van je woning. Daarnaast taxeren wij, adviseren, treden op als aankoopmakelaar en staan je bij tijdens de hypotheekverstrekking. Makelaarsoord is de maatwerk-makelaar die het optimale haalt uit de verkoop van je woning, maar des te meer nog: je wensen en toekomst!



Joost van den Oord



Richan Kreling



Iris van den Oord



Joske Pepper

Opent nieuwe deuren...



MAKELAARSOORD

Opent nieuwe deuren...



Kantoor 's-Hertogenbosch

Maastrichtseweg 88

5215 AE 's-Hertogenbosch



T - 073 – 612 55 15



Kantoor Kerkdriel

Kerkstraat 22a

5331 CE Kerkdriel



T - 0418 – 21 90 00



info@makelaarsoord.nl



www.makelaarsoord.nl



**Vastgoed
Ned.**



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.