



Rozenlaan 21, 2995 AS Heerjansdam

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

Omschrijving

Rozenlaan 21, 2995 AS Heerjansdam

Een unieke kans om vrijstaand, energiezuinig én levensloopbestendig te wonen in het geliefde dorp Heerjansdam! Een woning met volop mogelijkheden, nu én in de toekomst.

Het huis komt oorspronkelijk uit 1926 en heeft een authentieke uitstraling maar is tegelijkertijd mooi en eigentijds afgewerkt en meteen te betrekken. De woning is de afgelopen jaren flink onder handen genomen en gemoderniseerd. Er is veel ruimte, maar liefst 127 m2 woonoppervlak en met de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning ook levensloopbestendig te gebruiken. Ideaal voor wie nu graag de ruimte heeft en ook in de toekomst hier wil blijven wonen! Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning beschikt over een hybride warmtepomp, energielabel A, HR++ glas, airconditioning in zowel de woonkamer als de hoofdslaapkamer en 8 zonnepanelen. In totaal zijn er 5 slaapkamers en 2 badkamers aanwezig, waarbij de extra kamers ook uitstekend te gebruiken zijn als werk-, hobby- of logeerruimte. Het huis staat op een perceel eigen grond van 351 m2 en aan de voorzijde vind je een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's én een eigen laadpaal.

Heerjansdam kent een oude en gezellige dorpskern. In de omgeving zijn volop recreatiemogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan het buitenzwembad Waal en Weidebad, een tocht met de boot of op de sup over de Waal. Het natuurgebied 'De Oude Maas' ligt bovendien op slechts enkele minuten fietsen van de woning. De dorpskern biedt diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen en er zijn meerdere speelplaatsen in de buurt voor kinderen. Kortom: een heerlijke plek om te wonen!

Kun je niet wachten om jouw naambordje bij de voordeur te bevestigen? Kom dan eerst eens langs voor een vrijblijvende bezichtiging!

KORTE OMSCHRIJVING:

Keuken met kookeiland | Levensloopbestendig, slaapkamer en badkamer op de begane grond

Bij binnenkomst betreed je een ruime entree, voorzien van een meterkast en een trap naar de eerste verdieping. Via de imposante zwarte stalen tussendeur kom je binnen in de woonkamer. De woonkamer en leefkeuken zijn naadloos met elkaar verbonden, wat zorgt voor een ruimtelijk en sfeervol geheel. De begane grond is luxe afgewerkt en voorzien van onder andere inbouwspots, strak gestucte wanden, een houten vloer en airconditioning. De open keuken beschikt over een kook-/spoeleiland, waardoor koken hier nog nooit zo gezellig is geweest. Het eiland is rondom voorzien van diverse kastjes die zorgen voor veel opbergruimte. Aan de zijkant bevindt zich een grote kastenwand waarin onder andere de koelkast, vriezer en combi-oven zijn verwerkt. Vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.

Niet iedere woning beschikt over een slaapkamer met badkamer op de begane grond, maar deze woning heeft het wel! De slaapkamer is ca. 13 m2 groot en beschikt als extra pluspunt over een openslaande deur naar de tuin. De badkamer is ca. 4 m2 groot en voorzien van een douchecabine, wastafel en toilet. Ideaal voor gasten of om gelijkvloers te wonen.

Eerste verdieping met drie slaapkamers | Badkamer met onder andere een ligbad

Via de overloop zijn de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Ook deze verdieping is netjes afgewerkt en voorzien van een houten vloer, strakke wandafwerking en karakteristieke balkenplafonds die veel sfeer toevoegen.

De hoofdslaapkamer is ca. 12 m² groot en beschikt over een grote kledingkast met schuifdeuren. Daarnaast is er airconditioning aanwezig, een fijne bijkomstigheid tijdens de warme(re) dagen. De twee overige slaapkamers zijn multifunctioneel in te richten als kinder-, werk- of logeerkamer. Beide kamers bieden voldoende ruimte voor een bed.

De tweede badkamer is afgewerkt met grote grijze wand- en vloertegels en voorzien van een ligbad met douchefaciliteit, wastafelmeubel, designradiator en een toilet.

Tweede verdieping met volop mogelijkheden | Verrassend ruim | Twee dakkapellen

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is verrassend ruim dankzij de hoge nok. Daarnaast zorgen meerdere raampartijen en twee dakkapellen voor extra ruimte en lichtinval. De verdieping beschikt over een slaapkamer met grote voorzolder. Op de voorzolder vind je praktische bergruimte achter de knieschotten.

Tuin rondom | Volop genieten van de zon

Wat een heerlijke en gezellige tuin! Hier geniet je in de ochtend van een kop koffie met ontbijt en sluit je de dag af met een barbecue en een drankje. Dankzij de tuin rondom de woning is er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden. Aan de straatzijde biedt het huis de mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein. Zie jij jezelf hier al zitten met vrienden en familie? Misschien geniet jij binnenkort wel van deze fijne woning, de ruime tuin en natuurlijk van het zonnetje!

BEKNOPT INDELING:

Begane grond

- Entree/hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping;
- Woonkamer met open keuken;
- Keuken met kook-/spoeleiland en diverse inbouwapparatuur;
- Slaapkamer I met naastgelegen badkamer en openslaande deur naar de tuin;
- Badkamer I met douchecabine, wastafel en toilet;
- Tuin rondom de woning.

Eerste verdieping

- Overloop;
- Slaapkamer II met vaste kastenwand en airconditioning;
- Slaapkamer III;
- Slaapkamer IV;
- Badkamer II met ligbad met douchefaciliteit, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping

- Voorzolder met dakkapel;
- Slaapkamer V met dakkapel.

Bijzonderheden:

Ruime vrijstaande woning op een perceel van 351 m²;
Moderne eigentijdse afwerking;
Hybride warmtepomp geplaatst in 2025;
Airconditioning in de woonkamer en hoofdslaapkamer (LG), geplaatst in 2023;
8 zonnepanelen geplaatst in 2024;
Nieuwe kozijnen met HR++ glas geplaatst in Q4 2025;
Het volledige dak is in 2025 gecoat;
Schilderwerk van de houten kozijnen aan de buitenzijde uitgevoerd in 2025;
Parkeren op eigen terrein;
Eigen laadpaal aanwezig;
Bij woningen met een bouwjaar van 2000 of ouder wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst;
Voorkeur oplevering: in overleg.

Algemeen:

Bouwjaar: 1926
Verwarming en warm water: Cv-combiketel (Remeha, 2019) en hybride warmtepomp (Remeha, 2025)
Eigendom: Volledig eigen grond
Beglazing: HR++ beglazing
Kozijnen: Grotendeels kunststof kozijnen (deels houten kozijnen)
Achtertuin: Tuin rondom

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.

De informatieverstrekking mag niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Het dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De makelaar kan op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld voor de over het object verstrekte informatie.

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 725.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 458 m ³
Perceel oppervlakte	: 351 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 127 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1926
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Warmtepomp
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	: Airconditioning, Zonnepanelen

Locatie

Rozenlaan 21
2995 AS HEERJANS DAM











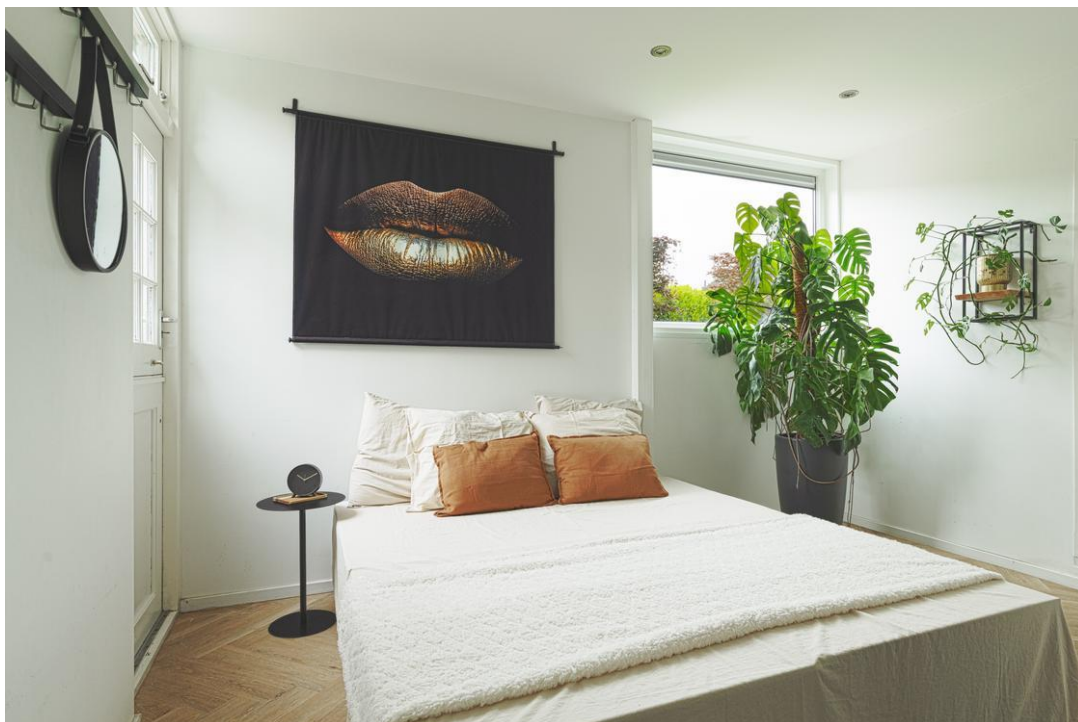
















































Plattegrond

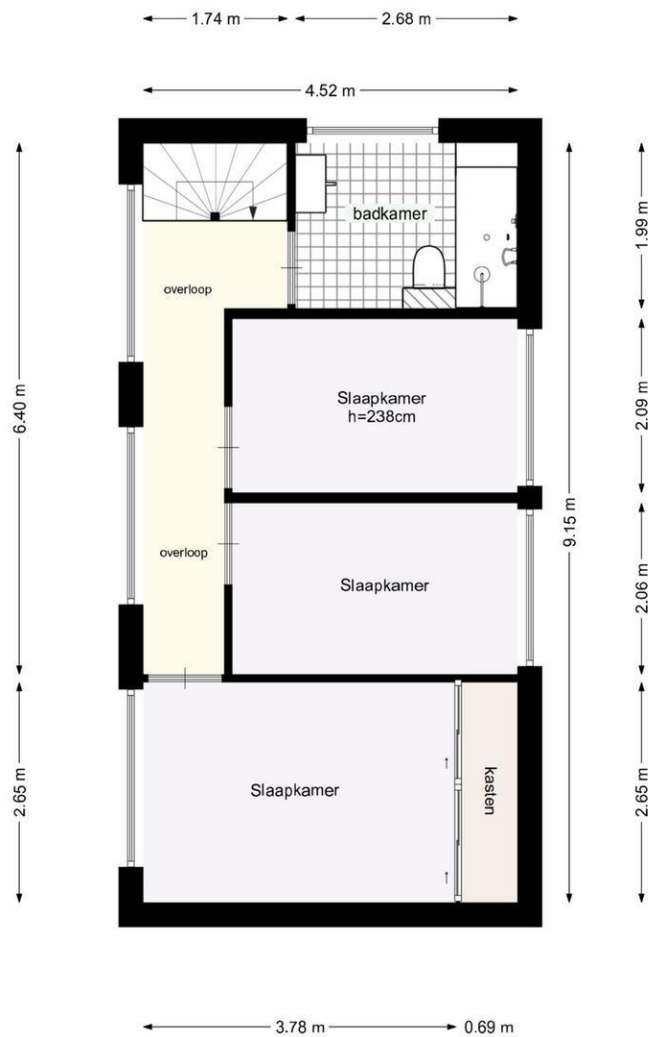
Rozenlaan 21 Heerjansdam
-BEGANE GROND-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

Plattegrond

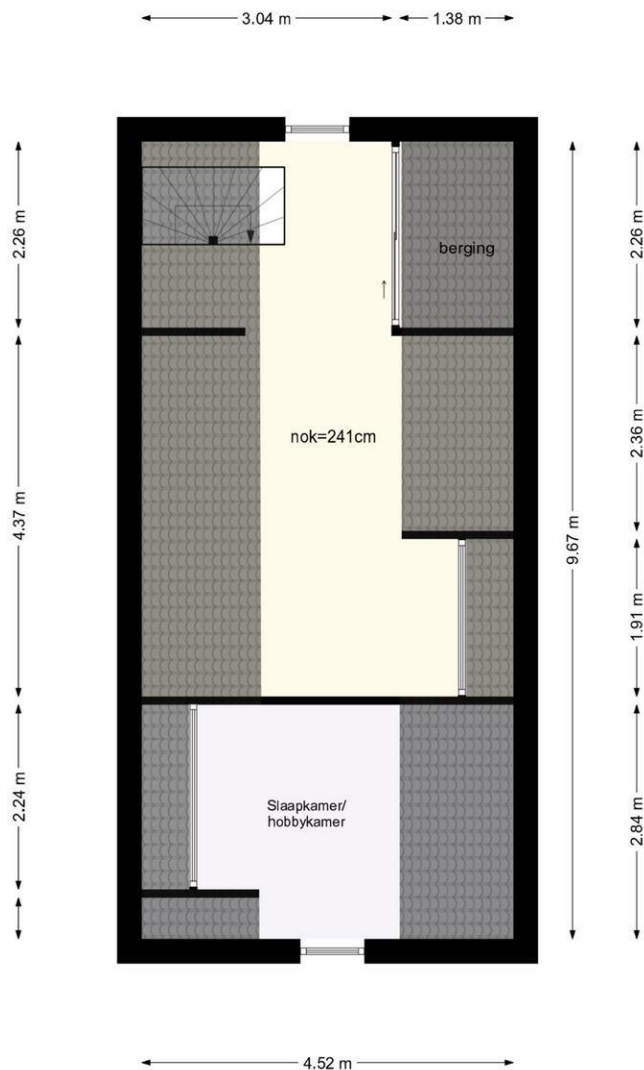
Rozenlaan 21 Heerjansdam
-1e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

Plattegrond

Rozenlaan 21 Heerjansdam
-2e VERDIEPING-



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozenlaan 21



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heerjansdam	
25 Huisnummer	Sectie A	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1909	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Voor een eenskluddig uittreksel, geleverd op 6 december 2025
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.

Aangenaam!

**Maarten Smit**

Staat altijd voor je klaar, zeer gedreven als makelaar-taxateur. Trotse papa van Noud, Pip, Seppe en Ot.

Barbera Drinkwaard

Gepassioneerd in het werk als makelaar-taxateur, getrouwd met Rik en trotse mama van Joëlle!

Nikita de Wit

Werkt sinds 2008 in de makelaardij, spreekt graag af met vrienden en zet zich in voor de Roparun.

Quinten Boender

Komt altijd binnen met een lach, slaat graag een balletje op de golfbaan en woont samen met vriendin Elisa.

Kim Bons

Is graag bezig met van alles en nog wat tegelijkertijd, getrouwd met Gerard en mama van Noud.

Hilde van der El

Houdt van interieur en styling, kijkt graag mee bij de styling van jouw woning, is getrouwd met Herman en mama van Lot en Sil.

Pauline Muilwijk

Houdt van creativiteit, werkt nauwkeurig en perfectionistisch, en is getrouwd met Walter.

Gerdine Jonas

Laat zich niet gek maken, is humoristisch en staat altijd voor je klaar. Getrouwd met Michel en gaat graag wandelen met hond Jones.

Julia de Vries

Is een gestructureerde chaoot. Bevindt zich het liefst onder de mensen en houdt van een gezellig praatje.

Dominique Kircher

De jongste collega ooit! Ambitieuus, vriendelijk en nog heel druk met leren tussen de werkdagen door.

Daniëlle de Goeij

De beste in meedenken, naar oplossingen zoeken en een oogje in het zeil houden. Daan staat altijd voor iedereen klaar en houdt van een gezellig praatje!