



Kerkdriel, Teisterbandstraat 21

In hartje Kerkdriel staat deze verrassende hoekwoning aan één van de oudste straatjes van het dorp. Het Monseigneur Zwijsenplein met diverse winkels en gezellige horecagelegenheden ligt letterlijk om de hoek.

De woning is door de jaren heen flink uitgebouwd en biedt met 109m² woonoppervlakte verrassend veel leefruimte. De sfeervolle woonkamer, royale woonkeuken, moderne badkamer en drie slaapkamers vormen een comfortabele basis. Ook buiten is het heerlijk genieten in de bijna 15 meter diepe achtertuin met overkapping en ruime berging.

De afwerking vraagt op enkele punten nog wat aandacht, maar biedt juist de kans om de woning helemaal naar eigen smaak af te werken. Ideaal voor starters en handige kopers die op zoek zijn naar een ruime woning op een centrale locatie!

 **KIEVIT**
MAKELAARDIJ

Vraagprijs € 429.500,- k.k.

Aanvaarding in overleg



Kerkdriel, Teisterbandstraat 21

Objectgegevens

Adres:	Teisterbandstraat 21, 5331 CM, Kerkdriel
Kadastraal bekend:	Maasdriel, sectie K, nummer 1784
Perceeloppervlakte:	179m ²
Inhoud woonhuis:	370m ³
Woonoppervlakte:	109m ²
Externe bergruimte:	17m ²
Bouwjaar:	1941

Bouwkundige staat

Afwerking en onderhoud:

- De woning is in juni 2026 voorzien van diverse nieuwe kozijnen (in de grondverf) met HR++ glas;
- In juni 2026 is de zolder geïsoleerd;
- De schoorsteen is voor het laatst geveegd en gebruikt in 2024;
- Er is een asbesthoudende pijp aanwezig in de originele schoorsteen;
- De woning is altijd goed onderhouden, maar kan op enkele punten wel wat aandacht gebruiken.

Isolatie:

- Geheel voorzien van HR++ isolatieglas;
- Gedeeltelijk gevelisolatie (aanbouw is geïsoleerd);
- Dakisolatie.

Installaties:

- Nefit Proline combiketel (bouwjaar 2021);
- De elektrische installatie beschikt over 2 aardlekschakelaars en 4 groepen;
- Slimme meter;
- Glasvezelaansluiting;
- Close-in boiler in de keuken;
- Vloerverwarming in de badkamer;
- Chigo split airco unit op de verdieping (bouwjaar 2012, niet gevuld met koudemiddel).

Energie label:

De woning heeft energielabel D (geldig tot 01-07-2036).



Indeling van de woning

Entree

Direct vanaf de stoep bereik je de voordeur. Je stapt de woning binnen in de smalle hal met meterkast en open trapopgang naar de verdieping.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische achterom, iets wat in deze regio heel gebruikelijk is. Via de gedeelde oprit aan de linkerzijde van het perceel en de looppoort bereik je de woning ook via de keuken.



Woonkamer

Vanuit de hal stap je de ruime woonkamer van 38m² binnen. De woonkamer is ingedeeld met een ruim eetgedeelte aan de voorzijde, met uitzicht op de straat, en een comfortabel zitgedeelte aan de achterzijde.

Doordat de keuken is verplaatst naar de aanbouw, is er nu een praktische werkplek gerealiseerd. Daarnaast biedt de praktische trapkast extra opbergruimte.

De sfeervolle schouw, spotverlichting en de houten vloer zorgen samen voor een warme en stijlvolle uitstraling.







Keuken

De keuken is in 2007 aangebouwd en biedt met bijna 18m² volop leefruimte. De keuken beschikt over een ruime keukenunit, een rookkanaal en is afgewerkt met een parketvloer en spotverlichting.

De keukenunit is uitgerust met een 5-pits SMEG-fornuis met twee ovens, een RVS-afzuigkap en een spoelbak met close-in boiler voor direct warm tapwater. De vele boven- en onderkasten zorgen daarbij voor veel praktische bergruimte.

Dankzij het fijne formaat van de keuken is er bovendien voldoende plaats voor een eettafel, waardoor de keuken een gezellige plek is om samen te ontbijten of de dag door te nemen.

De dubbele tuindeuren in de achtergevel bieden directe toegang tot de achtertuin en vormen tegelijkertijd een praktische achterom, ideaal voor dagelijks gebruik.







Toilet en wasruimte

Naast de keuken bevinden zich het toilet en de aangrenzende wasruimte. Het toilet is in 2016 volledig vernieuwd en uitgevoerd met automatische verlichting, een wandcloset, urinoir en een wastafel.

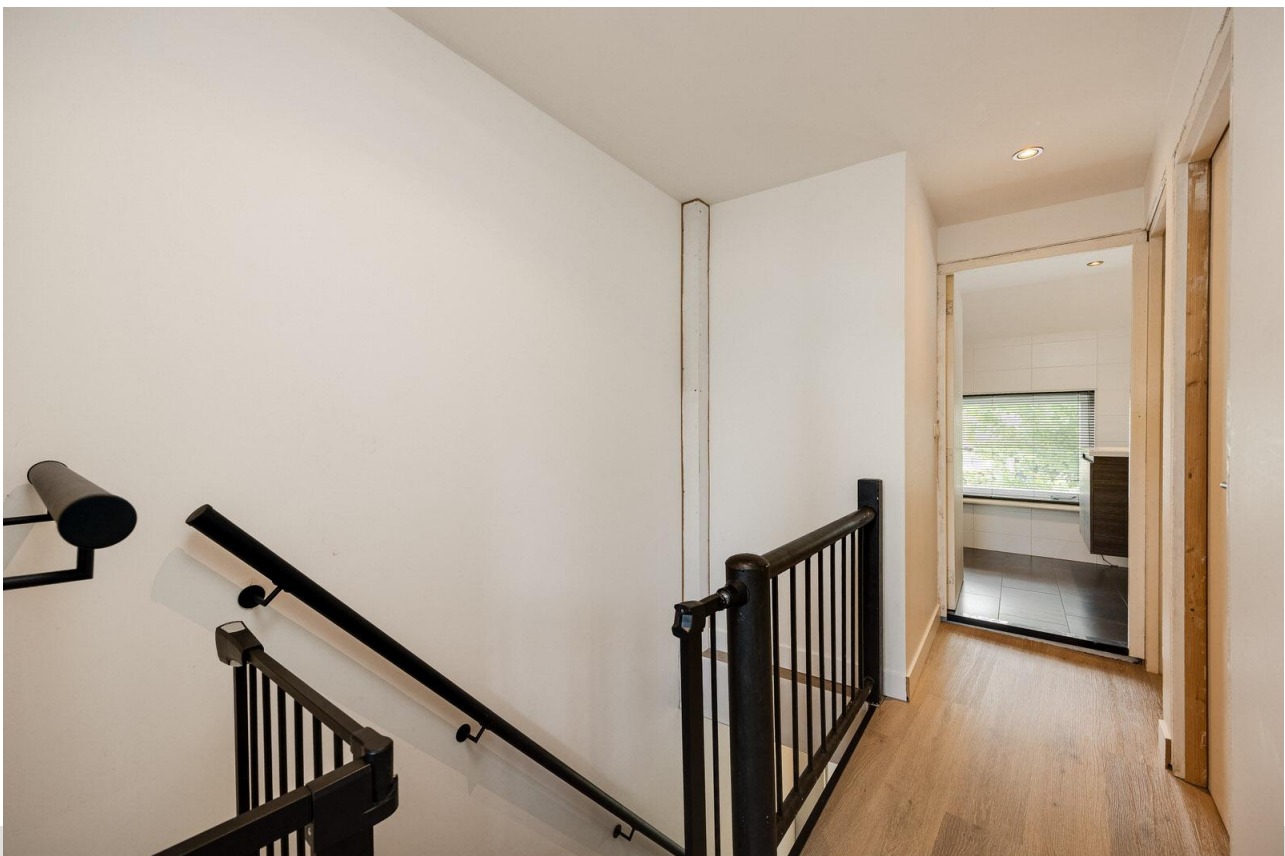
Aansluitend, keurig weggewerkt achter een schuifdeur, bevindt zich de praktische wasruimte. Hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur en de vaatwasmachine aanwezig. De oorspronkelijke aansluiting voor de vaatwasmachine in de keuken is behouden en biedt extra flexibiliteit bij een eventuele herindeling.





Verdieping

Via de vaste open trap bereik je de smalle overloop op de verdieping. Vanaf deze overloop zijn de badkamer en de drie slaapkamers bereikbaar.



Badkamer

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne badkamer van 5m². Deze praktisch ingedeelde ruimte beschikt over een wastafelmeubel met spiegel, een ruime inloofdouche met hand- en regendouche en een wandcloset. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort.



Kerkdriel, Teisterbandstraat 21





Slaapkamers

Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer van 6m² toegang tot de bergzolder. Daarnaast is er centraal op de verdieping een tweede slaapkamer van eveneens 6m² – ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer.

Aan de achterzijde ligt de master bedroom van 17m² met een vaste kastenwand en een airco unit (niet gevuld met koudemiddel). Het hoge plafond en de grote hoeveelheid daglicht geven deze kamer een heerlijk ruimtelijk gevoel. Via de deur is bovendien het platte dak bereikbaar.







Bergzolder

Via de vlizotrap in de slaapkamer aan de voorzijde is de bergzolder bereikbaar. Deze strekt zich uit over de oorspronkelijke woning en heeft een hoogte van 1.54 meter. Hier vind je de opstelplaats van de combiketel en volop praktische bergruimte – ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt!

Oprit en achtertuin

Naast de woning bevindt zich de bestrate gedeelde oprit met een sierlijkpoort. Aan het einde van de oprit geeft een houten poort toegang tot de achtertuin.

De achtertuin van bijna 75m² is gunstig gelegen op het oosten en keurig aangelegd. Schuttingdelen en gemetselde muurtjes zorgen voor een prettige erfafscheiding, terwijl de borders met vaste beplanting een groene en sfeervolle uitstraling geven. De terrastegels en het kunstgras maken de tuin compleet en zorgen voor een onderhoudsvriendelijke basis.

Achter in de tuin tref je een overkapping van 12m² – een heerlijke plek om beschut van het buitenleven te genieten. Dankzij de elektrische terrasheater is het hier ook op koelere dagen comfortabel vertoeven. De aangrenzende houten berging is voorzien van elektra en biedt met 17m² volop ruimte voor opslag, hobby's of het stallen van spullen.











Straatbeeld en omgeving

In de straat en voor de kerk is voldoende parkeergelegenheid. Op slechts twee minuten loopafstand ligt het Monseigneur Zwijsenplein met diverse winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden.





Kerkdriel, Teisterbandstraat 21

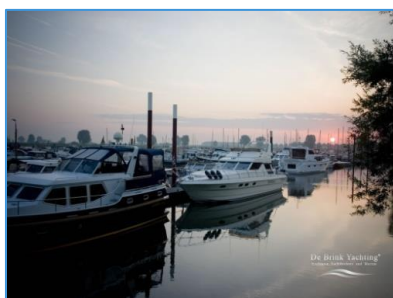


Kerkdriel, Teisterbandstraat 21

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.

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Teisterbandstraat 21, 5331 CM 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	☒	☐	☐	☐
- Jaloerieën	☒	☐	☐	☐
- (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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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/schermb)	☐	☐	☐	☒
- 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)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Overig

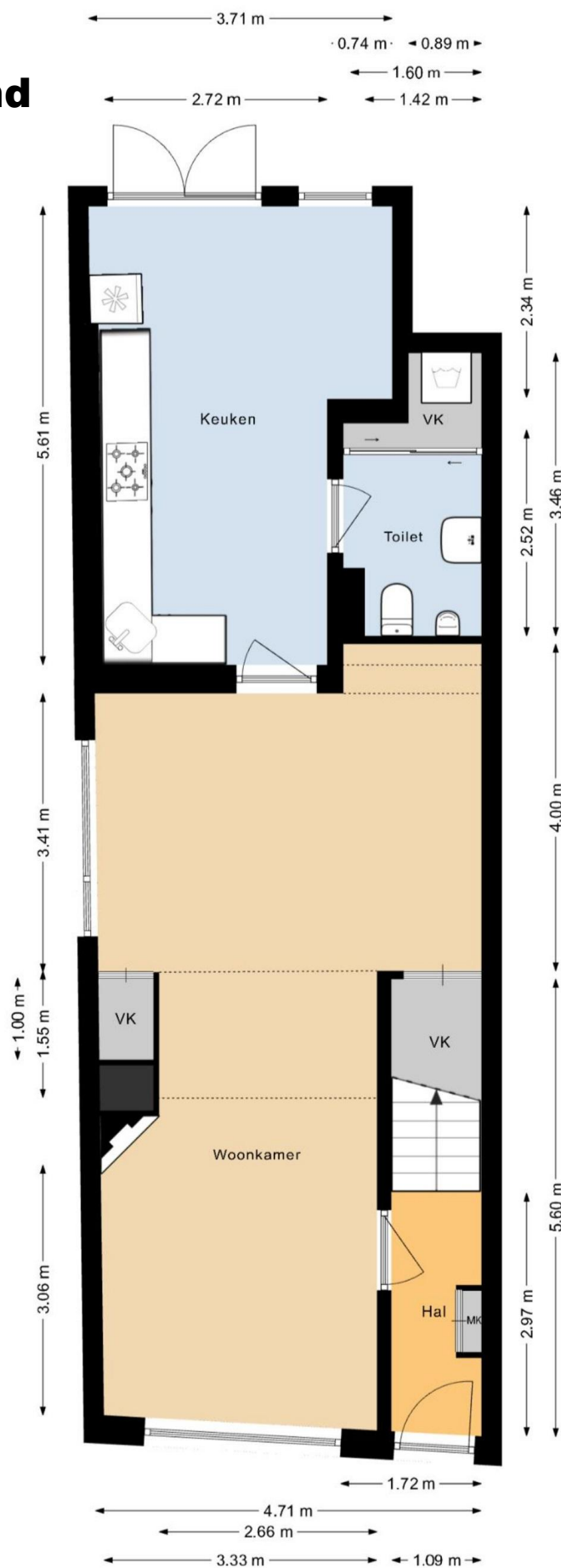
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

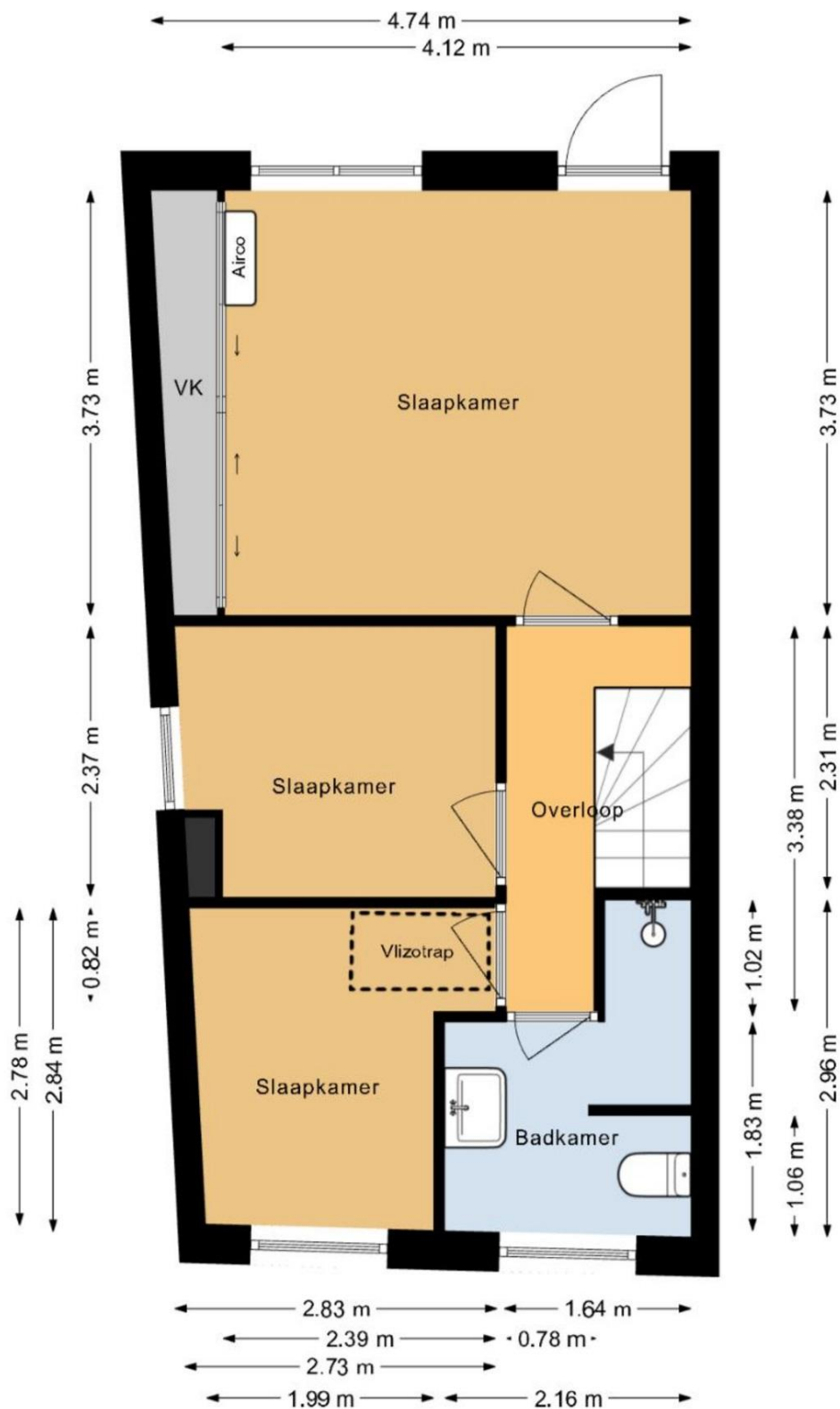
Bijlage(n) over te nemen contracten:

- nvt
- nvt

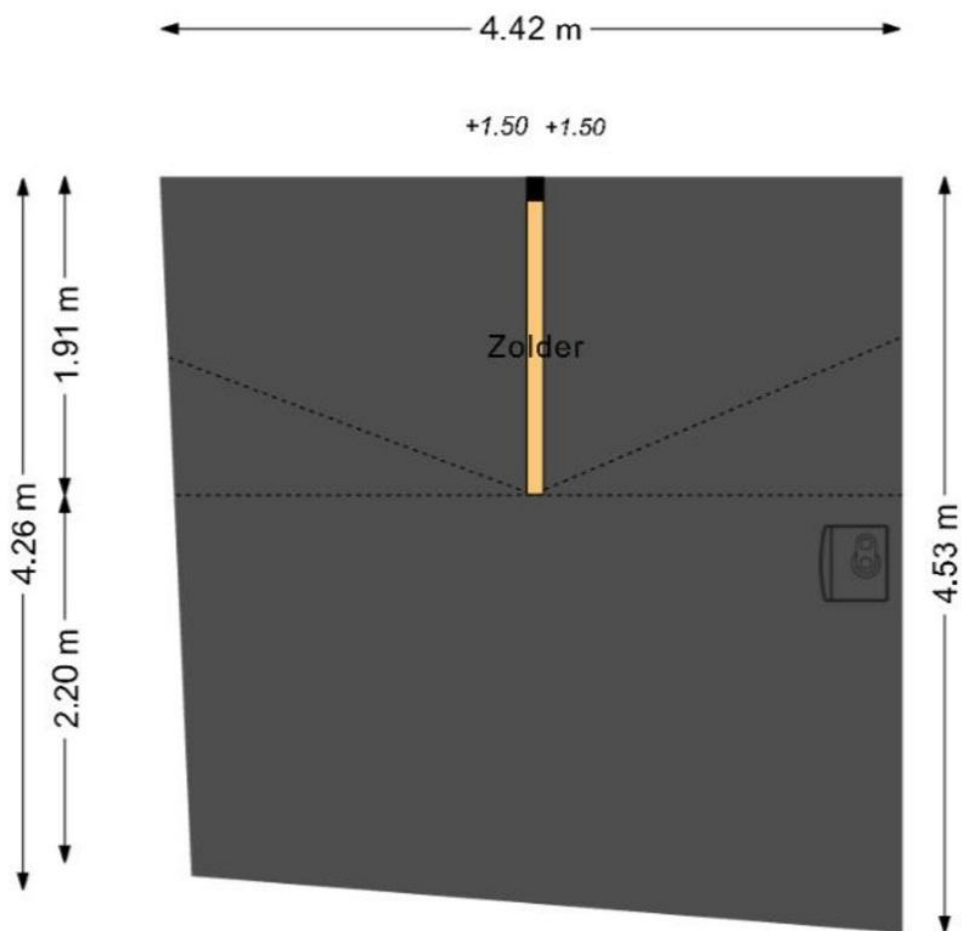
Plattegrond begane grond



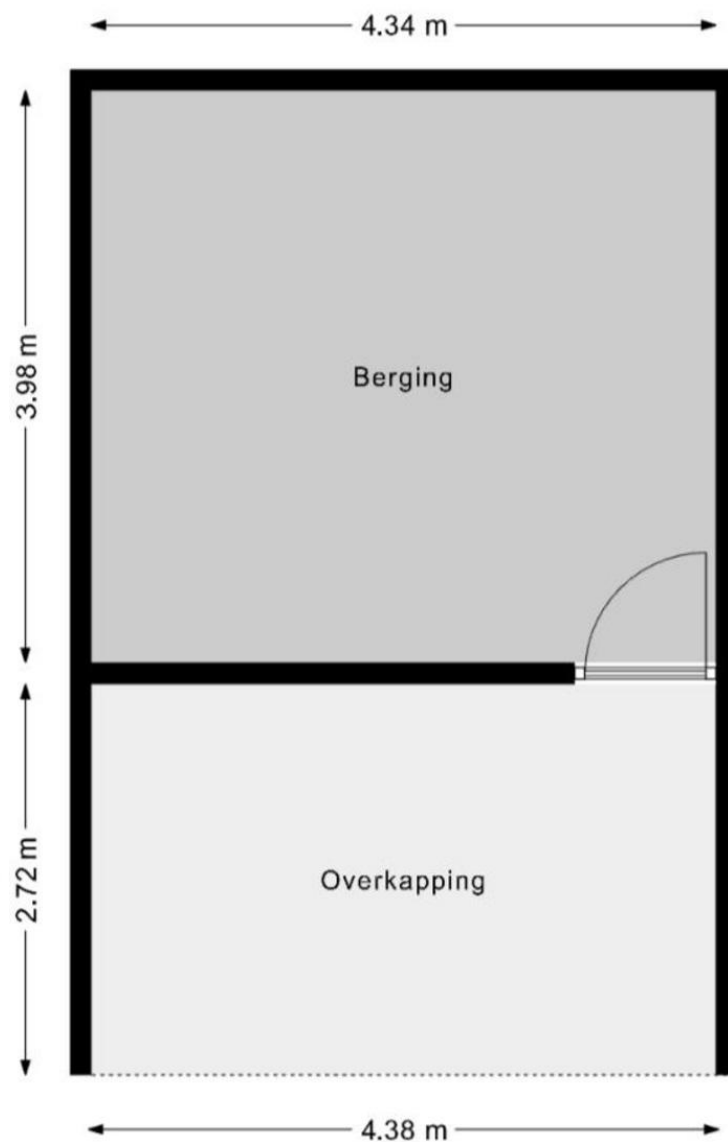
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond berging



Kadastrale kaart



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.

