TE KOOP



De Hosterd 49, Heumen

Vraagprijs € 599.000 K.K.

Twan Kesseler Makelaar-Taxateur
Dorpstraat 23
6582 AL Heumen

024-3880804
twankesseler.nl
info@twankesseler.nl

Twan Kesseler
Makelaar - Taxateur

> Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 599.000,- k.k.
Verwarming	€ 133,-
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1988
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	551 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	133 m^2
Inhoud	575 m^3
Oppervlakte overige inpandige ruimten	29 m^2
Indeling	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

> Kenmerken

Locatie	
Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
Tuin	
Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Energieverbruik	
Energielabel	C
CV ketel	
CV ketel	Nefit trendline HRC 30 CWS
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2014
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming

> Kenmerken

Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een alarm	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



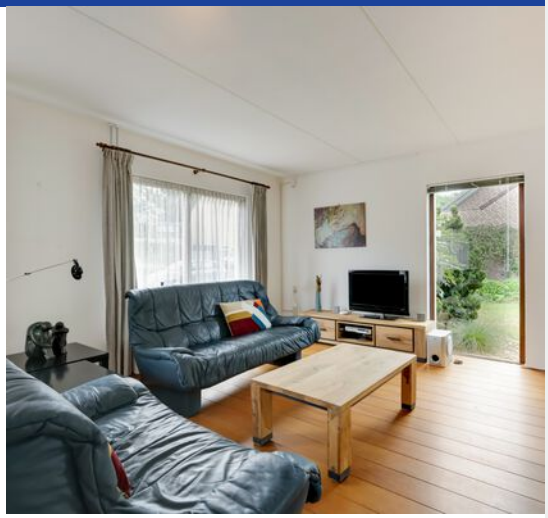
“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

In een rustige en kindvriendelijke woonomgeving staat deze vrijstaande woning met een inpandig bereikbare garage, drie ruime slaapkamers (met de mogelijkheid om eenvoudig uit te breiden naar vijf slaapkamers) en een heerlijke tuin rondom te koop. Dankzij het goede onderhoudsniveau, het energielabel C en de eventuele uitbreidingsmogelijkheden op de begane grond biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden voor het hele gezin.
De royale tuin rondom biedt veel privacy, diverse fijne zitplekken en volop ruimte voor kinderen om heerlijk buiten te spelen.
De woning is gelegen aan een rustig woonerf, op korte loopafstand van de basisschool. De winkels van Malden zijn om 3,5 km afstand, Nijmegen bereikt u met de auto in 10 minuten.
Kortom: een ideale gezinswoning op een prachtige locatie !

Begane grond:
Entree/hal met meterkast, toiletruimte, garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de L-vormige woonkamer. De woonkamer is voorzien van een fraaie Zuid-Amerikaanse hardhouten vloer en dankzij de vele raampartijen een aangename, lichte leefruimte met mooi uitzicht op de eigen voor-, zij- en achtertuin.
De halfopen keuken (1988) staat in verbinding met de woonkamer en biedt toegang tot de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Vanuit de bijkeuken is er zowel toegang tot de achtertuin als een doorgang naar de inpandige garage.



Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers. Eén van de slaapkamers is relatief eenvoudig op te splitsen in twee afzonderlijke kamers dankzij de reeds aanwezige tweede deur waardoor er in totaal vier slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.
De in pastelblauw uitgevoerde badkamer (1988) is voorzien van een ligbad, douche, tweede toilet, designradiator en wastafel.
Dankzij de kapconstructie boven de garage beschikt de verdieping bovendien over extra ruimte. Deze wordt momenteel gebruikt als bergruimte, maar biedt uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Hierdoor kan het aantal slaapkamers zelfs worden uitgebreid tot vijf.



Zolder:
ruime bergzolder die vanuit de overloop met een vlizotrap te bereiken is.

Tuin:
Rondom de woning ligt een verrassend ruime en fraai aangelegde tuin, waardoor u op ieder moment van de dag een plekje in de zon of schaduw kunt vinden. De tuin is verzorgd aangelegd met een royaal gazon, groot terras en een grote variatie aan groene vaste planten, wat zorgt voor een sfeervolle en groene uitstraling gedurende het hele jaar.
Daarnaast beschikt de tuin over een praktisch houten tuinhuis, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen of tuinmeubilair. Via de eigen achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar.
Een bijzonder pluspunt is de directe achteruitgang naar de speeltuin achter de woning. Hierdoor kunnen kinderen veilig en gemakkelijk buitenspelen, terwijl u vanuit de tuin een oogje in het zeil kunt houden. Een heerlijke buitenruimte die volop privacy, groen en speelplezier combineert.

Bijzonderheden:
- Perceel va 551 m^2
- Garage (inpandig ook te bereiken)
- Energielabel C afgegeven in 2026
- Thermostaat en de beveiligingsinstallatie zijn digitaal d.m.v. een app te bedienen
- 3 slaapkamers aanwezig, mogelijk zelfs 5 slaapkamers op de eerste verdieping.
- Mogelijkheid om op de begane grond aan te bouwen, bijvoorbeeld een woonkeuken, of slaap en badkamer, levensloopbestendig is te realiseren.
- Mogelijkheid tot het parkeren van 2 auto's op eigen terrein.
- Schoorsteen is voorzien van een RVS-kap en is eventueel geschikt voor een openhaard.
- Bij deze verkoop zijn de ouderdomsclausule een de asbestclausule van toepassing

Ligging:
Heumen is een van de vier kerkdorpen binnen de Gemeente Heumen en ligt op een prachtige locatie tussen de rivier de Maas, het Maas-Waalkanaal, natuurgebied de Erpenwaai en de Heumense Bossen. Het dorp telt ongeveer 1.700 inwoners en beschikt over een rijk verenigingsleven. Zo zijn er verenigingen voor voetbal, korfbal, tennis, judo, toneel, carnaval, biljart, vogelliefhebbers, een jeugdvereniging en een muziekvereniging. Daarnaast is het St. Georgiusgilde, een van de oudste gilden van Nederland hier actief.

In Heumen zijn diverse voorzieningen aanwezig zoals de basisschool St. Joris, een BSO, een café/cafetaria, een skate-, skeeler- en schaatsshop, een jachthaven, een manege en een verenigingsgebouw. De omgeving biedt ook verschillende bezienswaardigheden. Zo herinnert het gedenkteken bij de sluis aan de meidagen van 1940, toen hier kort maar hevig werd gevochten tegen de Duitse invallers. Het fraaie 16e-eeuwse gotische kerkje van Heumen, met een reliëfsteen dat herinnert aan de slag op de Mookerheide in 1574, is eveneens de moeite waard.
Verder zijn het atelier (museum) van Jac Maris aan de Looistraat en het rentmeestershuis aan de Dorpstraat populaire bezienswaardigheden. Via een pad langs het rentmeestershuis komt u op de Maasdijk, waar u een prachtig uitzicht heeft over de uiterwaarden. Volgt u de Maasdijk, dan komt u langs enkele dijkdoorbraken, de zogenaamde "kolken", een stuk ongerepte natuur waar u heerlijk kunt wandelen en vissen.
Op slechts drie kilometer van Heumen ligt Malden, met een uitgebreid winkelcentrum, een gezondheidscentrum, restaurants, een bioscoop en andere voorzieningen. Daarmee biedt Heumen een mooie combinatie van landelijke rust, cultuur en nabijheid tot voorzieningen.












Miele


BOSCH










Home Sweet Home















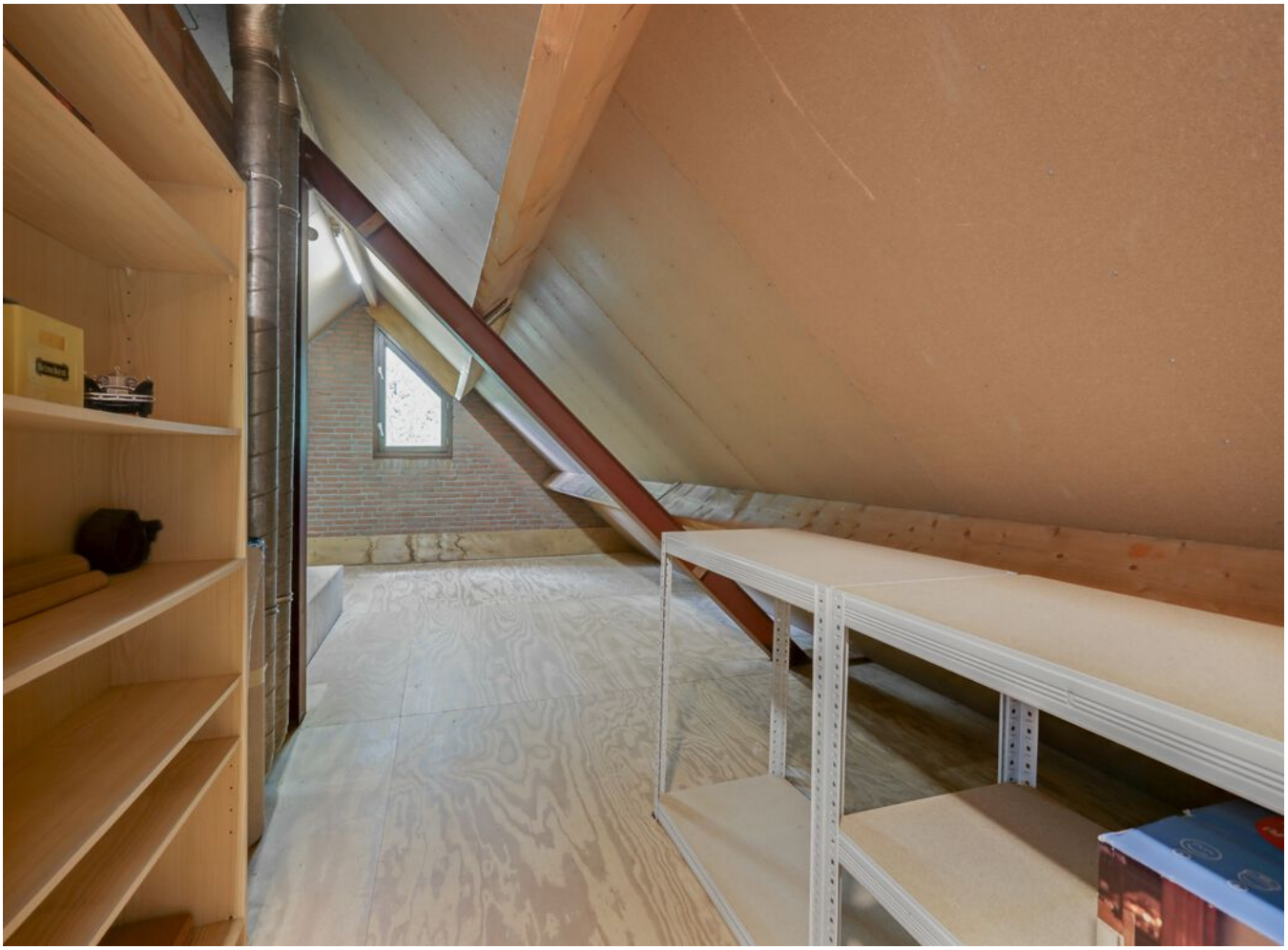






































> Plattegrond

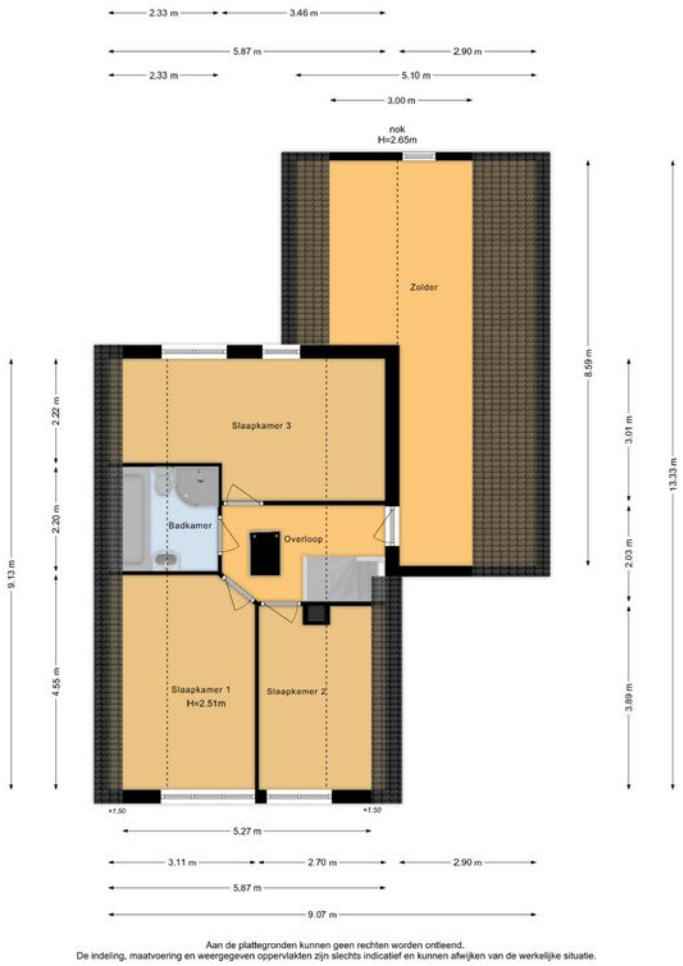
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

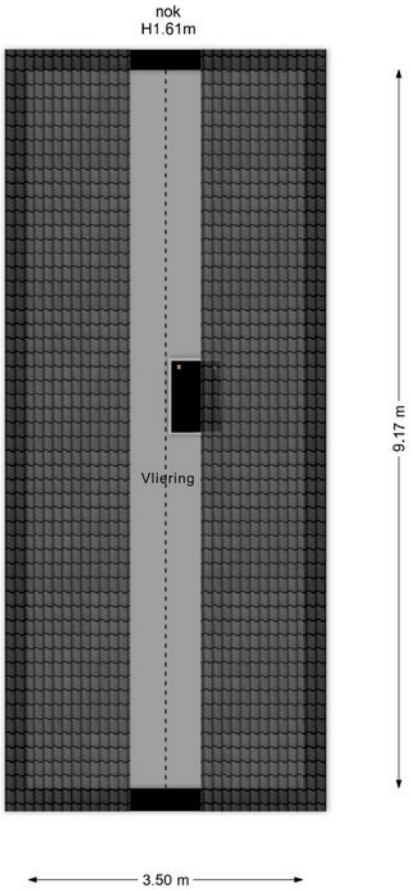
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

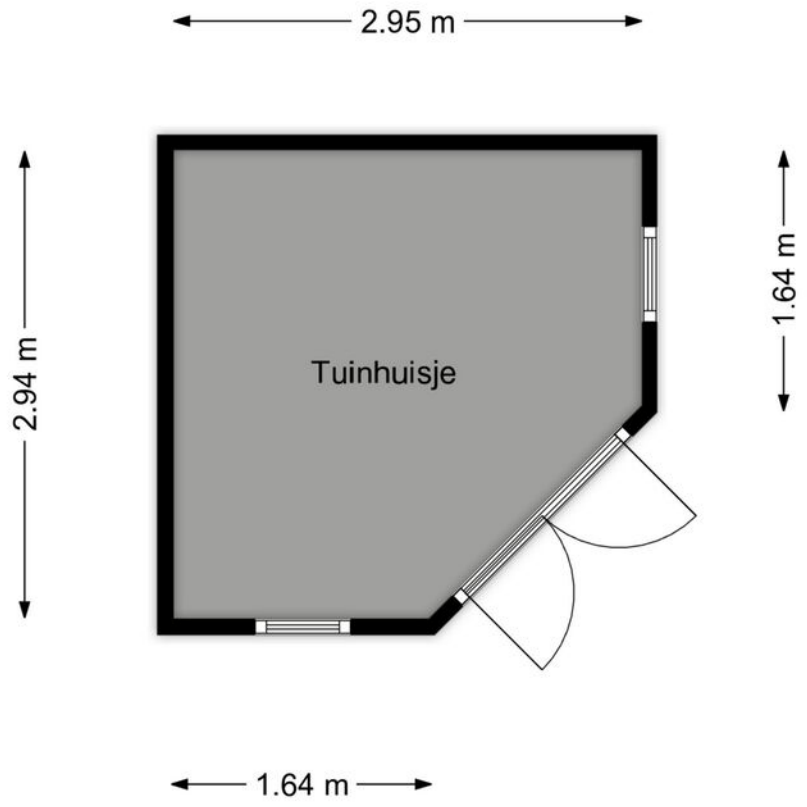
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief
en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief
en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

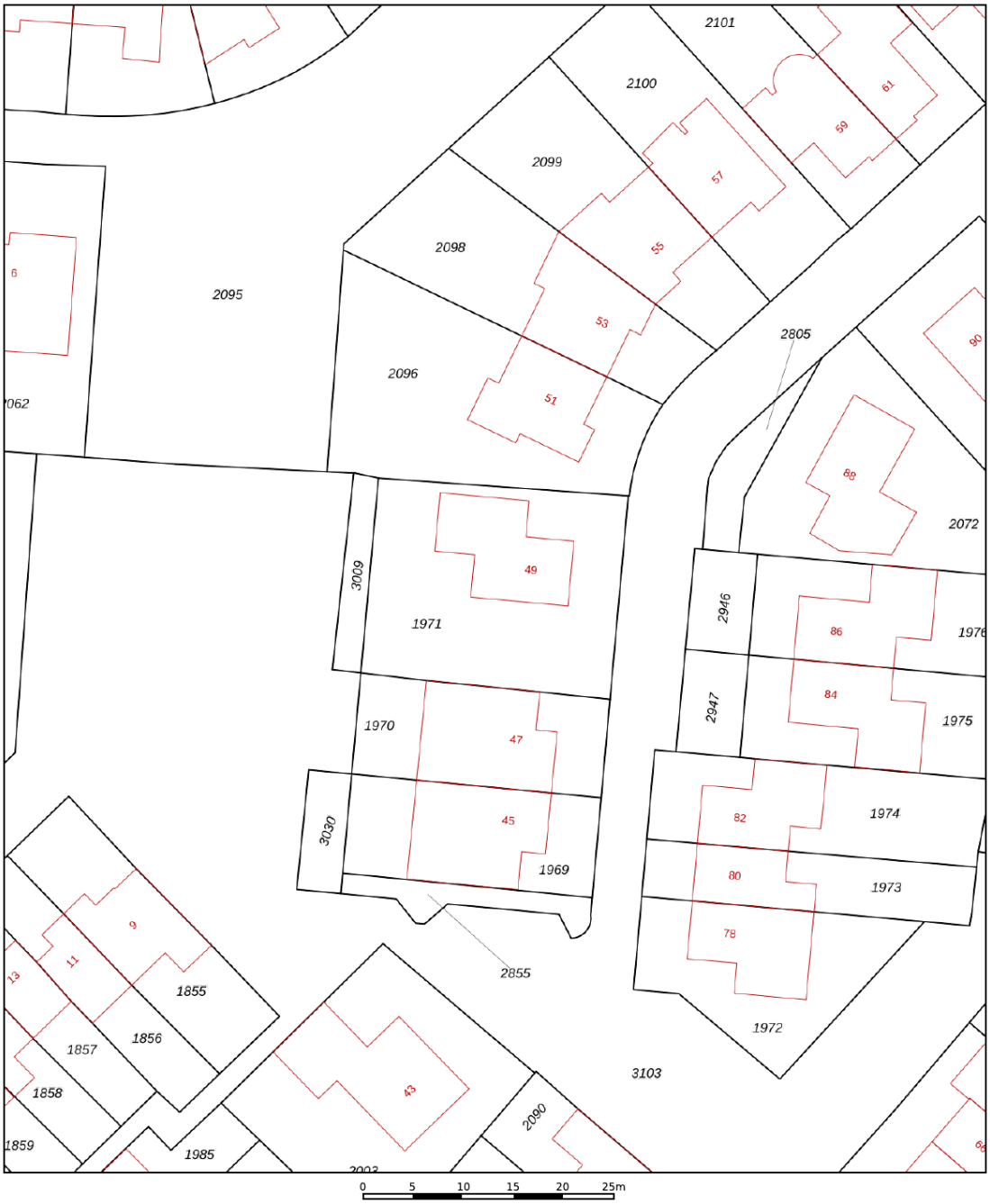
> Kadaster

Ontdek het perceel...

van De Hosterd 49

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Hosterd 49



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

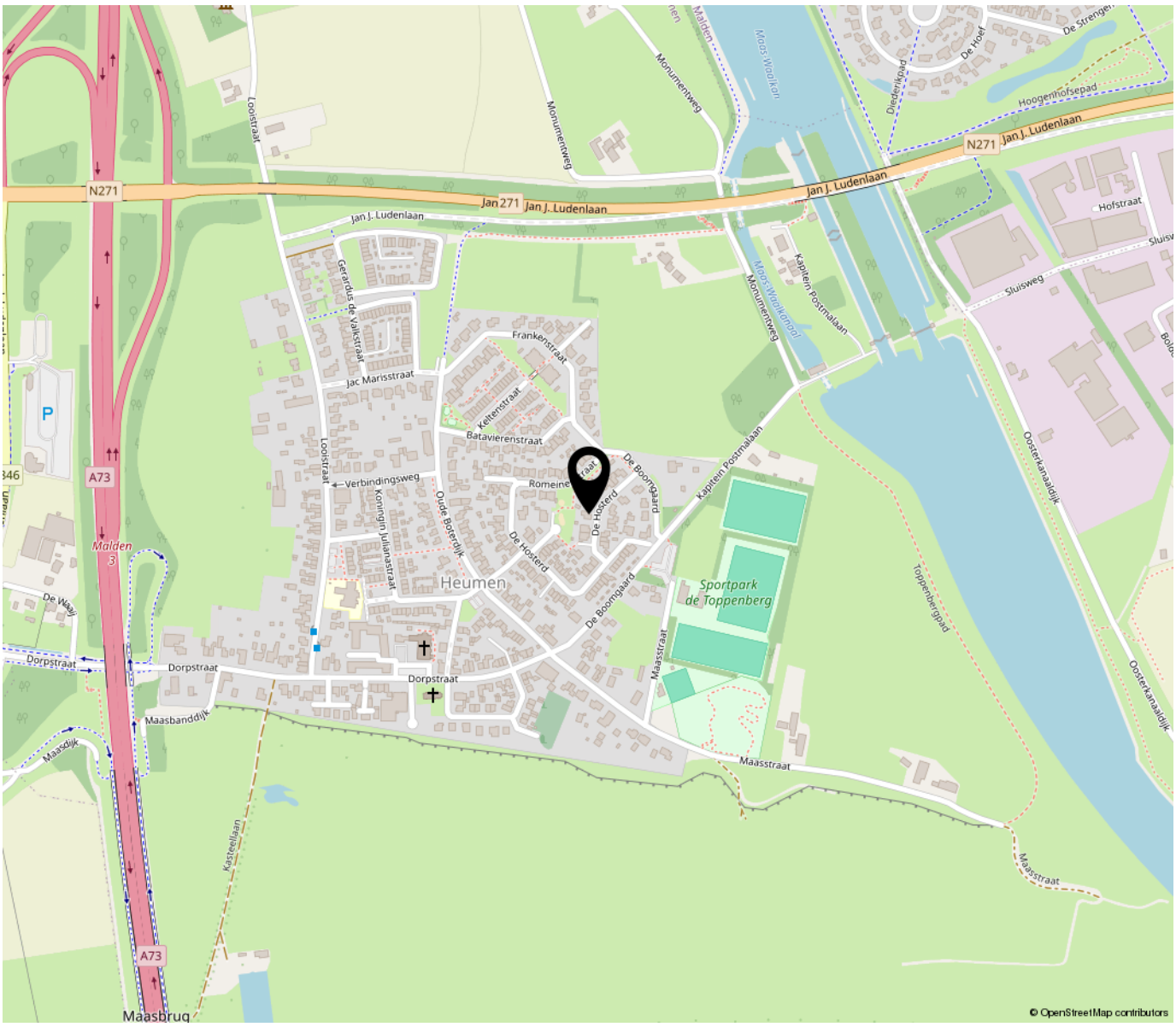
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

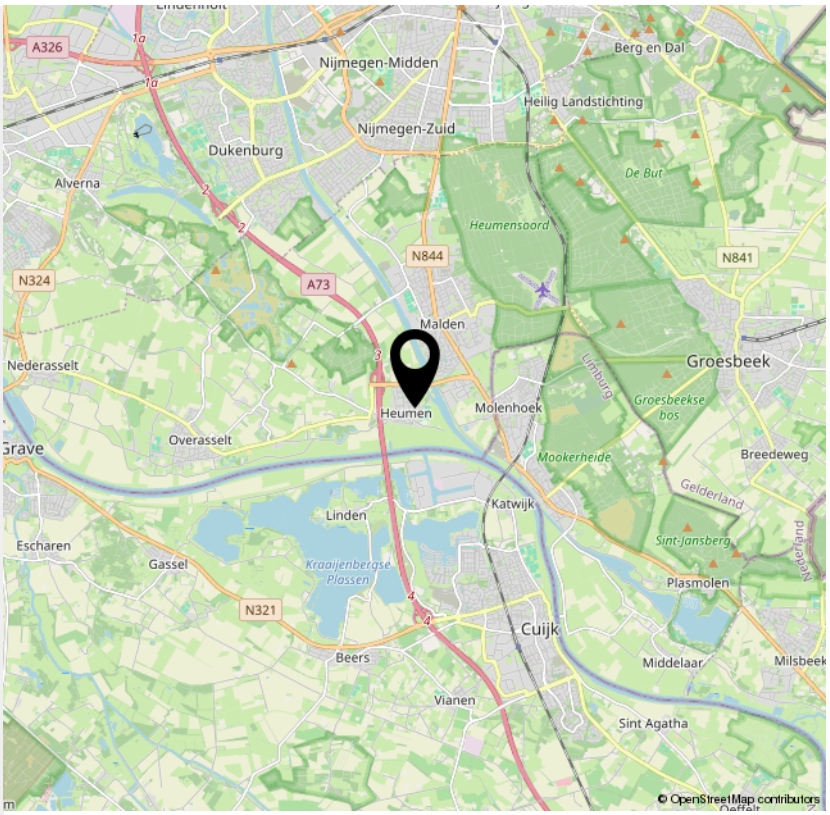
Kadastrale gemeente	Heumen
Sectie	C
Perceel	1971

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.

kadaster



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: De Hosterd 49, 6582 CA, Heumen

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 *Interieur*				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☒	☐	☐	☐
Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☒	☐	☐	☐
Boeken / legplanken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
Lamellen	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
(Losse) horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				

Lijst van zaken

Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
Parketvloer	☐	☐	☐	☐
Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
Laminaat	☐	☐	☐	☐
Plavuizen	☐	☐	☐	☐
Open haard, kachel:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas) kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophang systeem	☒	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Oven	☐	☐	☐	☒
Combi-oven / combi-magnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☐	☐	☐	☒
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
Droogrek	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur) bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒

Warmwatervoorziening, te weten:

CV-installatie	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, 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	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Overige zaken

(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	☐	☐	☐	☐

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Onderzoeksplicht koper
De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht.
Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding
Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn.
Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.
Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.
Bij het eventueel vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze.

Bodemverontreiniging
Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Bouwkundige risico's/asbest
Indien de woning gebouwd is in de periode van ca. 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kunnen aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode 1963 tot januari 1994 zijn er mogerlijkerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en het Bouwbesluit 2012 speciale maatregelen genomen, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.
De koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk (01-09-2003)
Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop zonder opgaaf van redenen te ontbinden.
Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving/registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandelingen en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling van de verkoper. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden.

Onderhandeling
Mocht u belangstelling hebben voor de woning, dan kunt u naar aanleiding van de bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen. De makelaar zal tijdens de bezichtiging aangeven of deze vrij is om met u in onderhandeling te treden. Indien de makelaar voor de verkoper reeds in onderhandeling is dient men eerst met de betreffende partij overeenstemming te bereiken. Wordt deze overeenstemming niet bereikt dan is de makelaar weer vrij om in onderhandeling te treden met derden.
Aan een bieding kunt u als koper een aantal ontbindende voorwaarden koppelen zoals: financiering, bouwkundige keuring, enz. Bij uw bod moet u daarvan wel direct melding maken.

Waarborgsom
In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom worden opgenomen. In plaats van de waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of de bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.