Hofstede makelaardij



Kromsteeg 67 | KERKDRIEL

Kromsteeg 67

KERKDRIEL



Wat je zeker wilt weten!

Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1939
Woonoppervlakte	237 m²
Inhoud	909 m³
Perceeloppervlakte	1130 m²
Aantal kamers	8
Balkon/Tuin	Tuin rondom
Bergruimte	-
Garage	Vrijstaand steen, carport
Energielabel	D
Isolatie	gedeeltelijk Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel







Omschrijving

Sommige huizen zijn anders dan anders. Deze karakteristieke vrijstaande woning uit 1939 is er zo één. Met verrassend veel leefruimte, een royaal perceel van 1.130 m² en een indeling die volop mogelijkheden biedt, is dit een plek waar je echt iets bijzonders van kunt maken.

Binnen ontdek je meerdere royale leefruimtes, twee keukens en maar liefst zes slaapkamers, waarvan twee op de begane grond. Houten balken, gemetselde bogen en karakteristieke raampartijen herinneren aan het verleden en geven de woning een geheel eigen sfeer.

Eerlijk is eerlijk: instapklaar is de woning niet. Er is onderhoud nodig en ook qua afwerking is er ruimte om te vernieuwen. Maar juist daarin zit de charme én de kans. Hier kun je met aandacht en goede ideeën een huis creëren dat helemaal bij jou past.

Ook buiten heb je alle ruimte. De entree bevindt zich aan de Kromsteeg, terwijl je via de oprit aan de Bulkseweg het royale erf met vrijstaande garage en carport bereikt. Een huis voor wie verder kijkt dan vandaag en vooral ziet wat hier mogelijk is.



Indeling

De verrassende indeling maakt deze woning bijzonder veelzijdig. Op de begane grond zijn twee entrees, meerdere hallen, twee woonkamers, twee keukens en twee slaapkamers aanwezig. Daarnaast beschikt deze verdieping over een eenvoudige badkamer, twee toiletten en diverse vaste kasten. De verschillende leefruimtes geven beide delen van de woning een eigen karakter en bieden een mooie basis voor wie ruimte zoekt voor bijvoorbeeld twee huishoudens.

Ook boven zet deze indeling zich voort. De verdieping is verdeeld in een voor- en achtergedeelte, die ieder via een eigen trap bereikbaar zijn. Beide gedeelten beschikken over twee slaapkamers. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een tweede badkamer met toilet en praktische bergruimte. Hierdoor leent de woning zich qua indeling uitstekend voor dubbele bewoning, bijvoorbeeld voor twee generaties die graag samen, maar toch met voldoende eigen ruimte willen wonen.*

Ook rondom de woning is ruimte volop aanwezig. Het royale perceel biedt een groen erf met voldoende plek om verschillende zit- en tuingedeelten te creëren. Via de oprit aan de Bulkseweg bereik je de vrijstaande garage van circa 37 m² met aansluitend de royale carport. Ideaal voor het parkeren van meerdere auto's, opslag of hobbyruimte.

*Dubbele bewoning is afhankelijk van de geldende publiekrechtelijke mogelijkheden.

Begane grond voorhuis



























Begane grond achterhuis



























Eerste verdieping 1















Eerste verdieping 2



















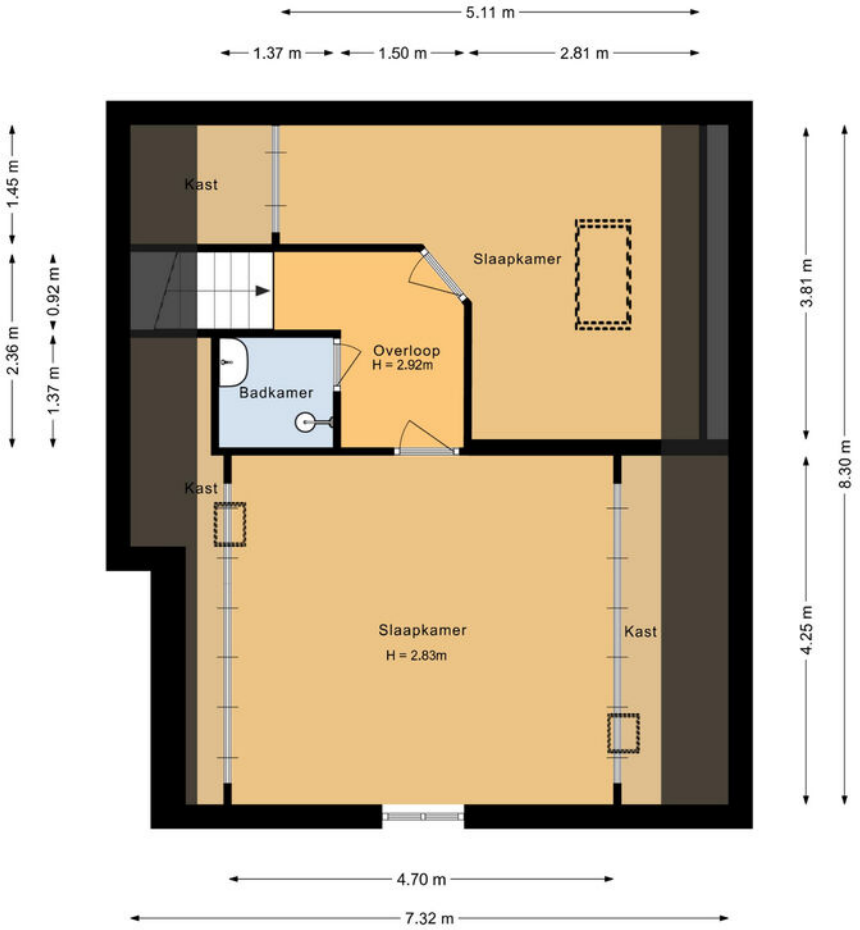




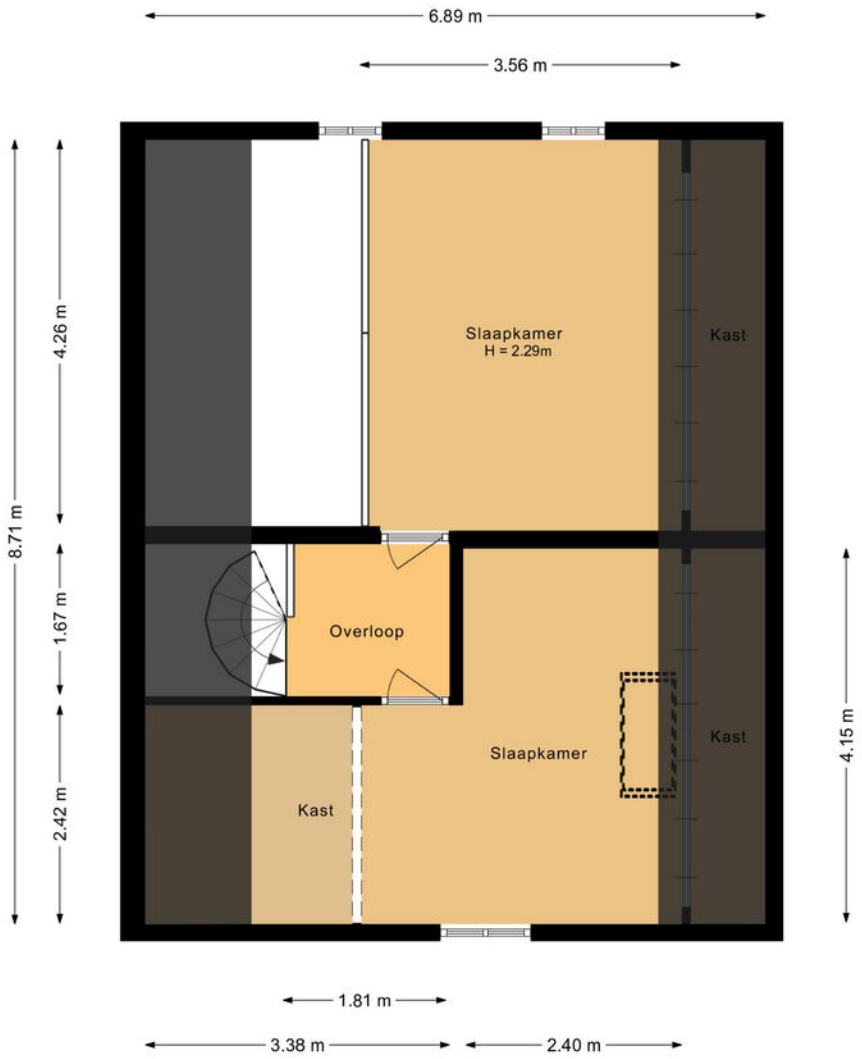
Begane grond



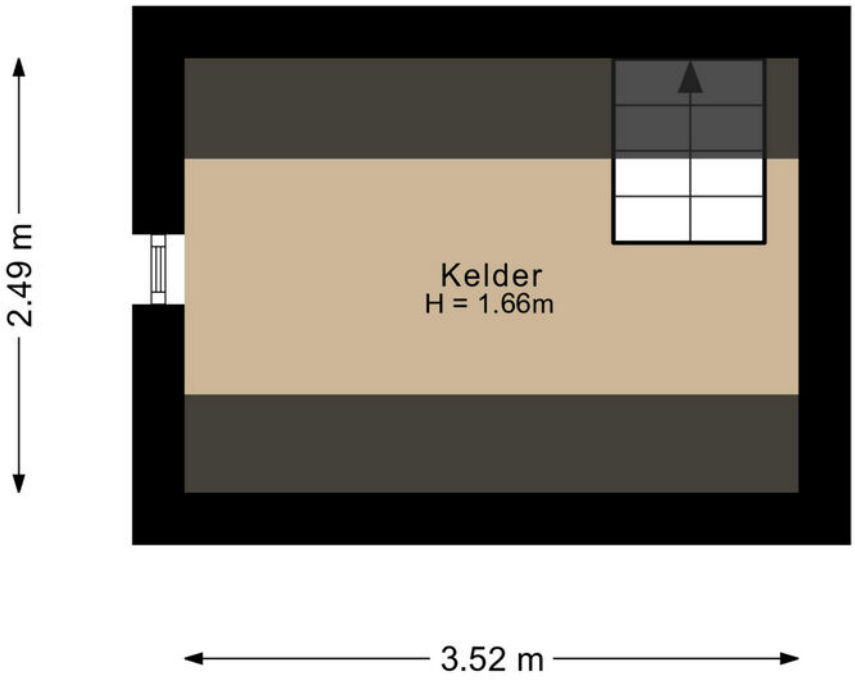
Eerste verdieping 1



Eerste verdieping 2



Kelder



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
  Kromsteeg 67, KERKDRIEL
- **Kadastrale gemeente:**
  Maasdriel
- **Sectie:**
  N
- **Nummer(s):**
  507



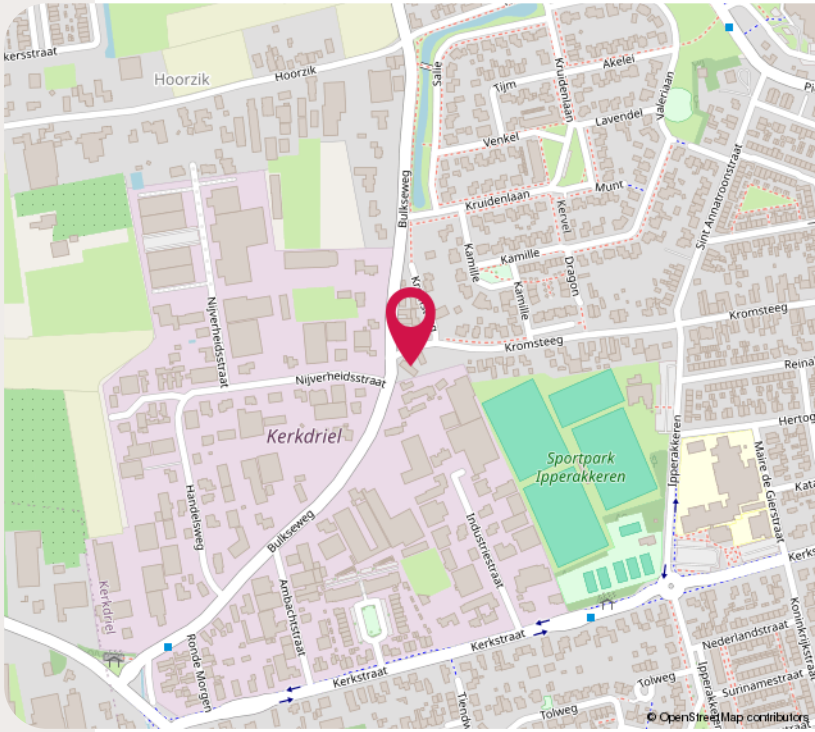
Documentatie
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		

Wonen in Kerkdriel

Kerkdriel is het grootste dorp van de gemeente Maasdriel, met ruim 7.000 inwoners. Gelegen aan de Maas combineert het een dorps karakter met volop voorzieningen. Je vindt er basisscholen, supermarkten, winkels, horeca en sportverenigingen. De ligging aan waterplas De Zandmeren en de levendige hoofdstraat met het plein maken het extra aantrekkelijk. Dankzij de nabijheid van 's-Hertogenbosch, Zaltbommel en de A2 is de bereikbaarheid uitstekend. Kerkdriel biedt ruimte, natuur en levendigheid op één plek.





As is, Where is

De woning wordt verkocht met een zogenaamde ‘as is, where is’-clausule. Dit betekent dat koper de woning aanvaardt in de staat waarin deze zich op het moment van verkoop bevindt, inclusief eventuele zichtbare en niet-zichtbare gebreken. Het risico hiervan ligt na aankoop bij koper.

De woning is van oudere datum, verkeert op onderdelen in een verouderde staat en vraagt om onderhoud en modernisering. Om geïnteresseerden zo goed mogelijk inzicht te geven in de staat van de woning, heeft verkoper vooraf een bouwtechnische keuring én een funderingsonderzoek Fase 0 laten uitvoeren. Beide rapportages worden aan geïnteresseerden beschikbaar gesteld.

Een Fase-0-onderzoek is een eerste, visuele beoordeling van de fundering en de woning. Daarbij wordt onder andere gekeken naar zichtbare scheurvorming, scheefstand en andere signalen die kunnen wijzen op mogelijke funderingsproblematiek. Het betreft geen volledig technisch funderingsonderzoek waarbij de fundering wordt blootgelegd. Uit het uitgevoerde onderzoek volgt het advies om de fundering door middel van peilbouten te monitoren.

Met deze onderzoeken wil verkoper zo transparant mogelijk zijn over de staat van de woning en invulling geven aan de mededelingsplicht. Het staat koper uiteraard vrij om voor eigen rekening aanvullend bouwkundig, funderings- of ander specialistisch onderzoek te laten uitvoeren.

In de koopovereenkomst wordt de volledige ‘as is, where is’-clausule opgenomen. Koper wordt geadviseerd deze zorgvuldig door te nemen, aangezien hiermee een groter deel van het risico ten aanzien van de staat en eigenschappen van de woning bij koper komt te liggen.

Bijzonderheden

- De woning heeft de bestemming Wonen en is volgens het geldende bestemmingsplan bestemd voor bewoning door één huishouden.
- De woning wordt momenteel bewoond door één van de erfgenamen.
- Een bouwtechnische keuring, funderingsonderzoek Fase 0 en het energielabel zijn beschikbaar via Move.
- De woning wordt verkocht met een 'as is, where is'-clausule. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in deze brochure en de volledige clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst.





Meer weten? Ik help je graag!

zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0418 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl

Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.



Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **"Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,"** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen

Hofstede makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!
Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0418 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energielabel

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.

Hofstede makelaardij

Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

NVM NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut funda REGISTER TAXATEUR