Hofstede makelaardij



Leijensteinstraat 25 | KERKDRIEL

Leijensteinstraat 25

KERKDRIEL



Wat je zeker wilt weten!

Type woning	Vrijstaande woning met carport
Bouwjaar	1936
Woonoppervlakte	330 m²
Inhoud	1159 m³
Perceeloppervlakte	805 m²
Aantal kamers	10
Balkon/Tuin	Tuin rondom
Energielabel	F
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard







Omschrijving

Dubbel zoveel woonplezier, dubbel zoveel mogelijkheden!

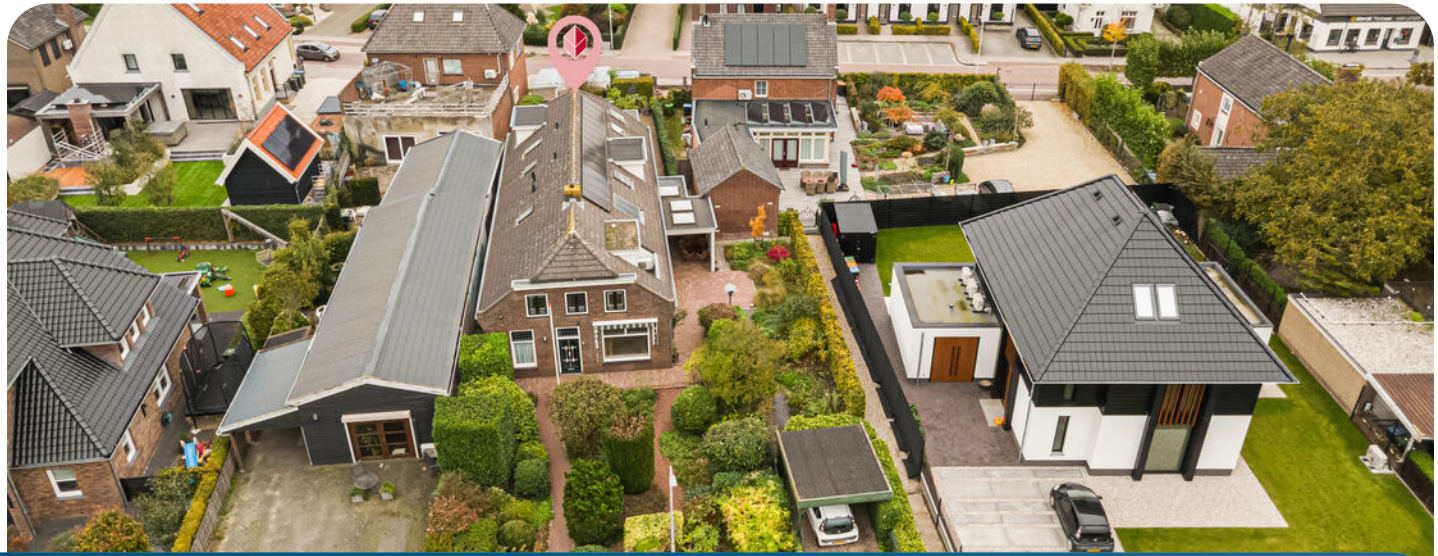
Eén bijzonder pand, twee zelfstandige woongedeelten en eindeloos veel mogelijkheden! Aan de Leijensteinstraat 25 in Kerkdriel staat deze verrassend royale woning die zich onderscheidt door haar unieke indeling en veelzijdigheid. Achter de gevel gaan namelijk twee afzonderlijk te bewonen woongedeelten schuil, ieder met een eigen karakter, eigen voorzieningen en volop leefruimte. Of je nu op zoek bent naar een woning voor dubbele bewoning, een combinatie van wonen en werken, ruimte voor mantelzorg of simpelweg heerlijk royaal wilt wonen: hier kan het allemaal! Het bijzondere aan deze woning is dat de twee woongedeelten zowel afzonderlijk te gebruiken zijn als met elkaar verbonden kunnen worden. Het woongedeelte aan de Teisterbandstraat is modern, luxe en comfortabel afgewerkt, terwijl het gedeelte aan de Leijensteinstraat een sfeervolle en verzorgde basis biedt met volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Woongedeelte Teisterbandstraat:
Via de entree aan de Teisterbandstraat kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de sfeervolle woonkamer. Hier zorgt de gashaard voor extra warmte en gezelligheid. De royale woonkeuken vormt het kloppend hart van dit woongedeelte. Een heerlijke ruimte waar koken, eten en samenzijn centraal staan. De moderne keukenopstelling biedt volop gebruiksgemak en sluit aan op de ruime eetkamer. Hier is alle ruimte voor lange diners en gezellige avonden met familie en vrienden. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met de trapopgang naar de eerste verdieping. Op de verdieping kom je op de overloop met toegang tot drie slaapkamers en een bijzonder royale badkamer. Deze is compleet ingericht met een ligbad, aparte douche, toilet en twee wastafels. Een comfortabele en luxe ruimte waar het je aan niets ontbreekt. Dit woongedeelte is modern en smaakvol afgewerkt en biedt direct een heerlijk thuis.

Woongedeelte Leijensteinstraat:
Het tweede woongedeelte heeft een heel eigen uitstraling. Hier vind je een sfeervolle combinatie van royale vertrekken, karakteristieke elementen en praktische leefruimten. Via de hal bereik je onder

Omschrijving

andere de opkamer, die boven de kelder is gesitueerd. Een charmante ruimte die zich uitstekend leent als werkkamer, leeshoek of hobbyruimte. De royale woonkamer beschikt over een sfeervolle open haard, die uitnodigt tot gezellige avonden. Daarnaast is er een afzonderlijke eetkeuken met voldoende ruimte voor een eethoek, een praktische bijkeuken en een toiletruimte. Bijzonder praktisch is de ruime hal aan de achterzijde, voorzien van een kastenwand en een eigen achter entree. Hier bevindt zich tevens de verbindingsdeur naar het woongedeelte aan de Teisterbandstraat. Dit gedeelte is netjes onderhouden en biedt een uitstekende basis voor wie graag zijn eigen woonwensen wil realiseren. Met een eigentijdse modernisering kan hier een bijzonder aantrekkelijk tweede thuis ontstaan. De Leijensteinstraat 25 is geen doorsnee woning. Het is een pand met karakter, ruimte en vooral ontzettend veel mogelijkheden. Een modern en luxe woongedeelte gecombineerd met een tweede, sfeervol woongedeelte dat nog geheel naar eigen wens kan worden ingericht. Samen wonen, zelfstandig wonen, wonen en werken of zorgen voor elkaar: hier hoeft het één het ander niet uit te sluiten. Ben je op zoek naar een woning die nét even anders is en waar ruimte is voor jouw toekomstplannen?Dan nodigen we je van harte



Begane grond

























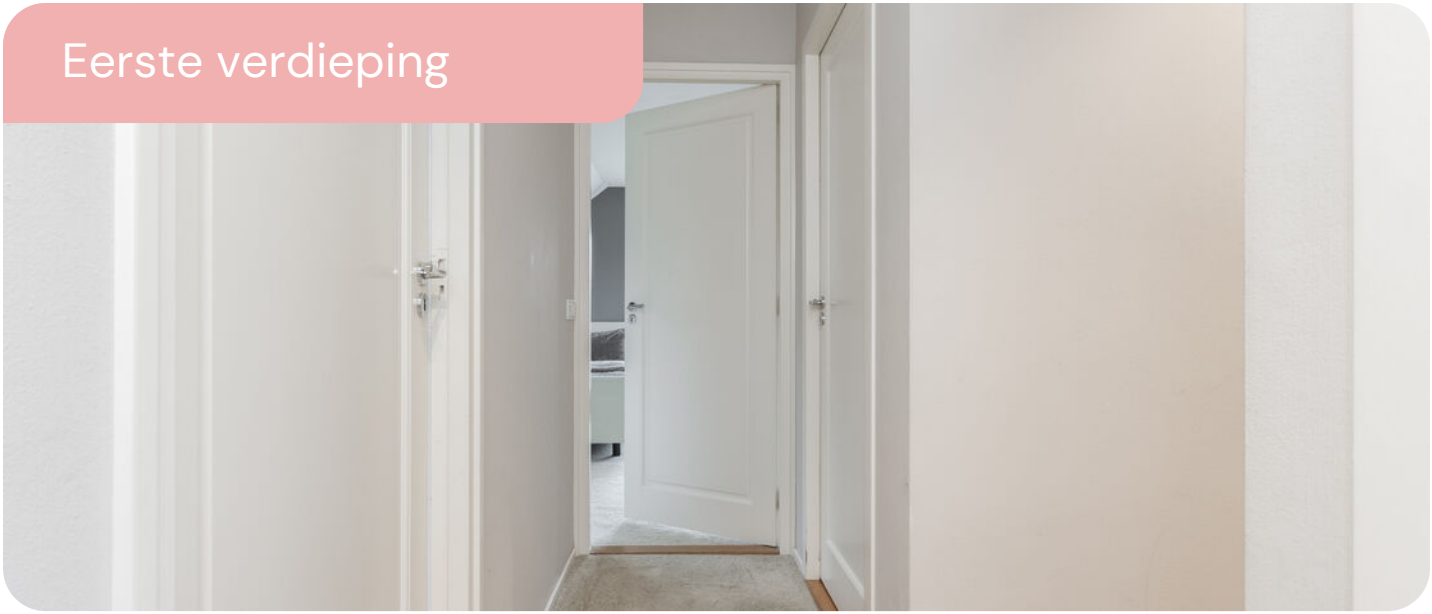





Miele



Eerste verdieping

































Begane grond









































































Begane grond

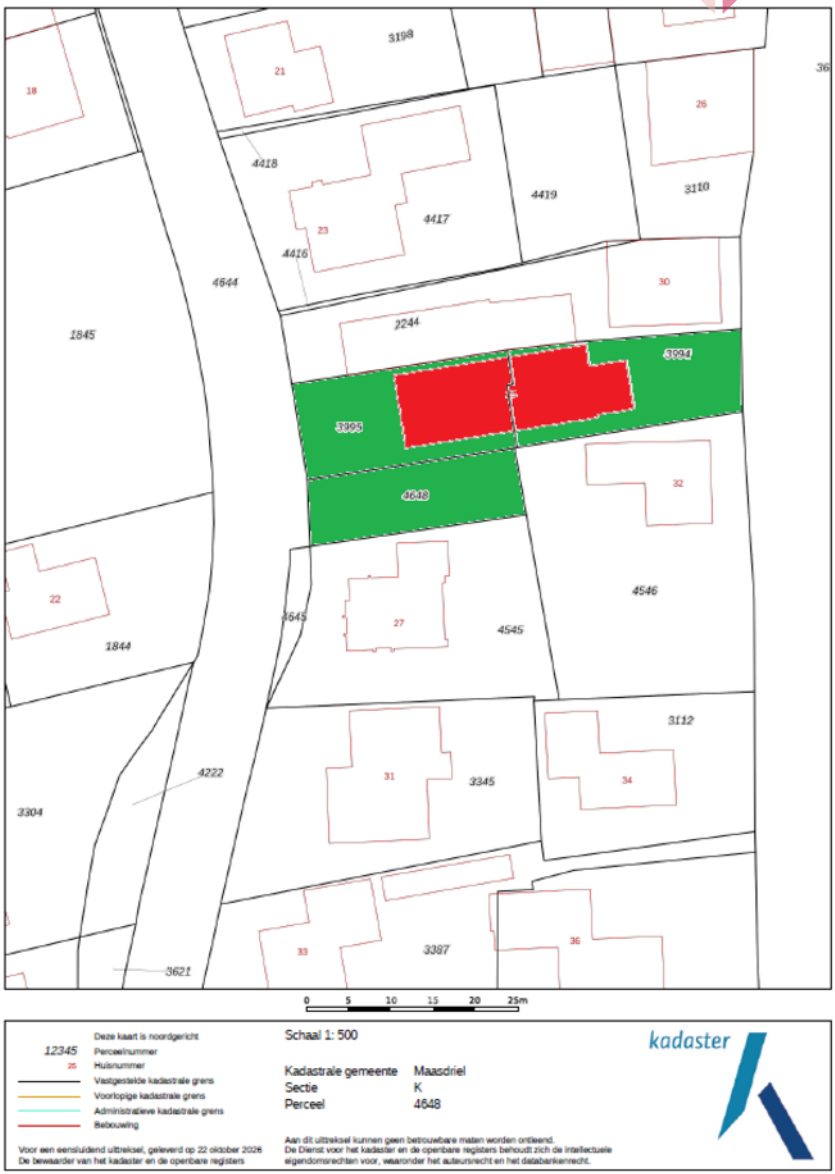


Eerste verdieping



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
  Leijensteinstraat 25, KERKDRIEL
- **Kadastrale gemeente:**
  Maasdriel
- **Sectie:**
  K
- **Nummer(s):**
  4648, 3995, 3994



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 - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

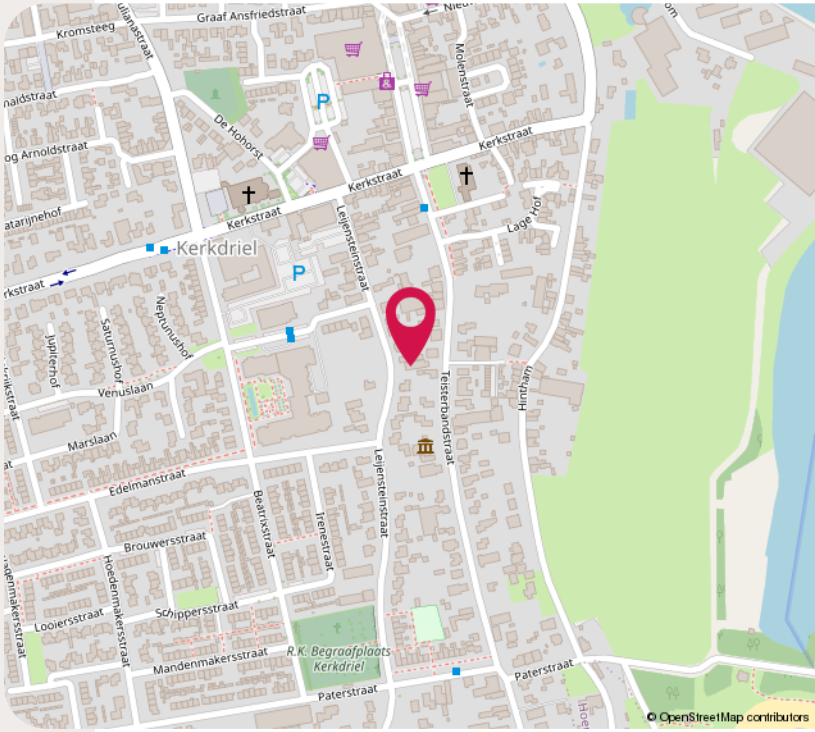
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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.





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

Bijzonderheden

- In de koopakte zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.
- Een gedeelte van de groenstrook langs de Leijensteinstraat wordt gehuurd van de gemeente.
- Er liggen 15 zonnepanelen op het dak.
-Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in move.
-Er is een brief van gemeente Maasdriel waarin word aangegeven dat de huidige bestemming zoals aangegeven in het huidige bestemmingsplan niet juist is en het pand een woonbestemming heeft.





Meer weten? Ik help je graag!

Notities

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