



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Maasdijk 18 b
Heerewaarden

Vraagprijs € 674.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
140 m²

INHOUD:
635 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
714 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM: Bestaande bouw
TYPE WONING: vrijstaande woning
ENERGIELABEL: A

BOUWJAAR: 2020
ZONNEPANELEN: 12

LIGGING: landelijk, rustig, in
woonwijk, nieuwbouw
TUIN: westen
BERGING: inpandig
VERWARMING: Nefit c.v.-combiketel
ISOLATIE volledig

OMSCHRIJVING

RIANTE, LUXE VRIJSTAANDE WONING MET GARAGE EN ROYALE ZONNIGE, ONDER ARCHITECTUUR AANGELEGDE TUIN OP HET WESTEN MET VERANDA

Een huis met een WAUW-factor! Deze luxe vrijstaande woning dateert van 2020, is excellent afgewerkt en uiteraard goed geïsoleerd conform de huidige isolatienormen. Op het zuidelijke dakvlak zijn **12 zonnepanelen** geïnstalleerd. Het perceel beschikt aan de voorzijde over een zeer ruime oprit met toegang tot garage (26 m²). Door de prettige diepte van de voortuin ligt het huis op een aangename afstand van de straat. Eenmaal binnen laat je je verrassen door de fraai afgewerkte, riante vertrekken in deze woning.

De woonkamer betreft een zeer ruime living met grote erker en sfeervolle, comfortabele zithoek aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich een fraaie keuken welke van alle gemakken is voorzien met een ruime eethoek en schuifpui naar de grote veranda en de onder architectuur aangelegde tuin. Via een praktische bijkeuken is de garage toegankelijk. Op de verdieping liggen 3 zeer royale slaapkamers, luxe badkamer, separaat toilet en stook-/bergruimte. Via een vlizotrap is nog een zeer royale bergzolder bereikbaar.

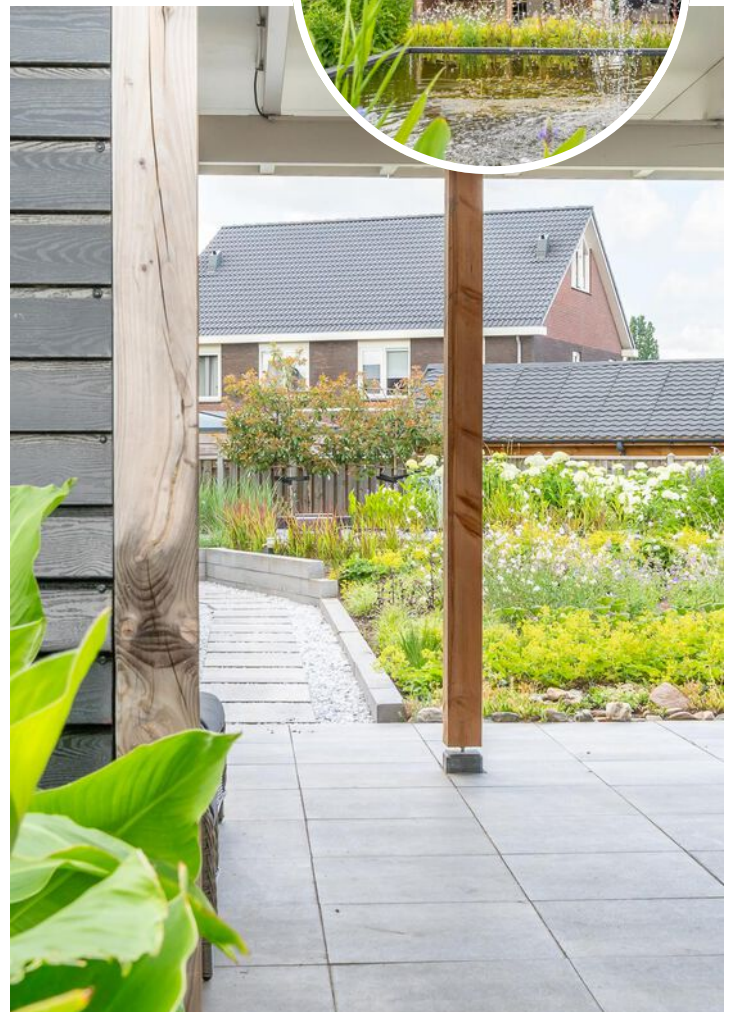




De woning is gelegen in een landelijke omgeving nabij de uiterwaarden van de Maas in een jonge straat met vrijstaande nieuwbouwwoningen en vrijstaande woningen in aanbouw. Vanuit huis wandel je zo naar het einde van de straat waar je heerlijk kunt uitwaaien of de hond kunt uitlaten op de Maasdijk.

Achter het huis ligt een fraai aangelegde tuin op het westen met grote veranda, waterpartij en

meerdere plantenborders met een diversiteit aan beplantingen. De aangebouwde veranda aan de achtergevel geeft extra allure en een comfortabel buitenleven.





Middels de entree is de hal bereikbaar met garderobe, meterkast, trapopgang en toilet. Via de glazen deur is de ruime living toegankelijk.



Deze ruimte ontvangt prettig veel licht door de raampartijen. Aan de voorzijde bevindt zich de comfortabele zithoek met grote erker en airconditioning. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met schuifpui en fraaie keuken.



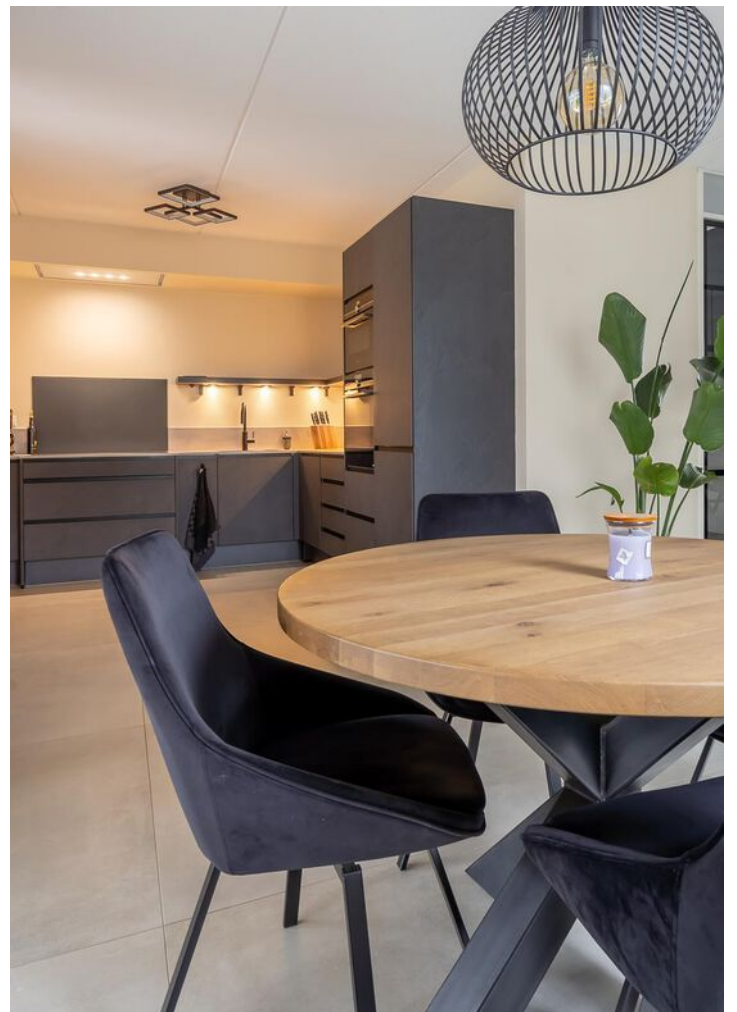
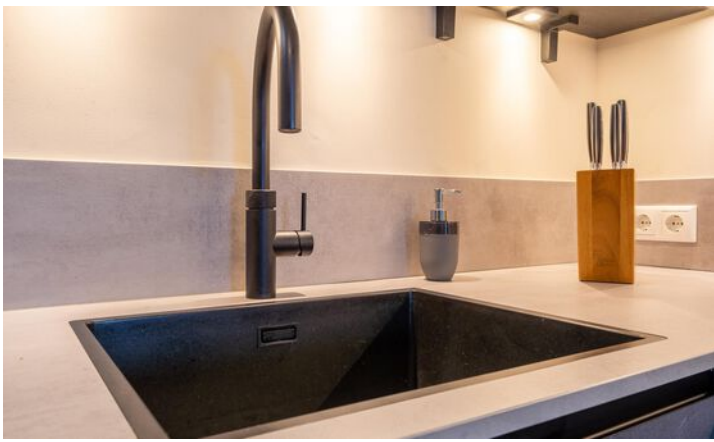
*'excellent
afgewerkt!'*



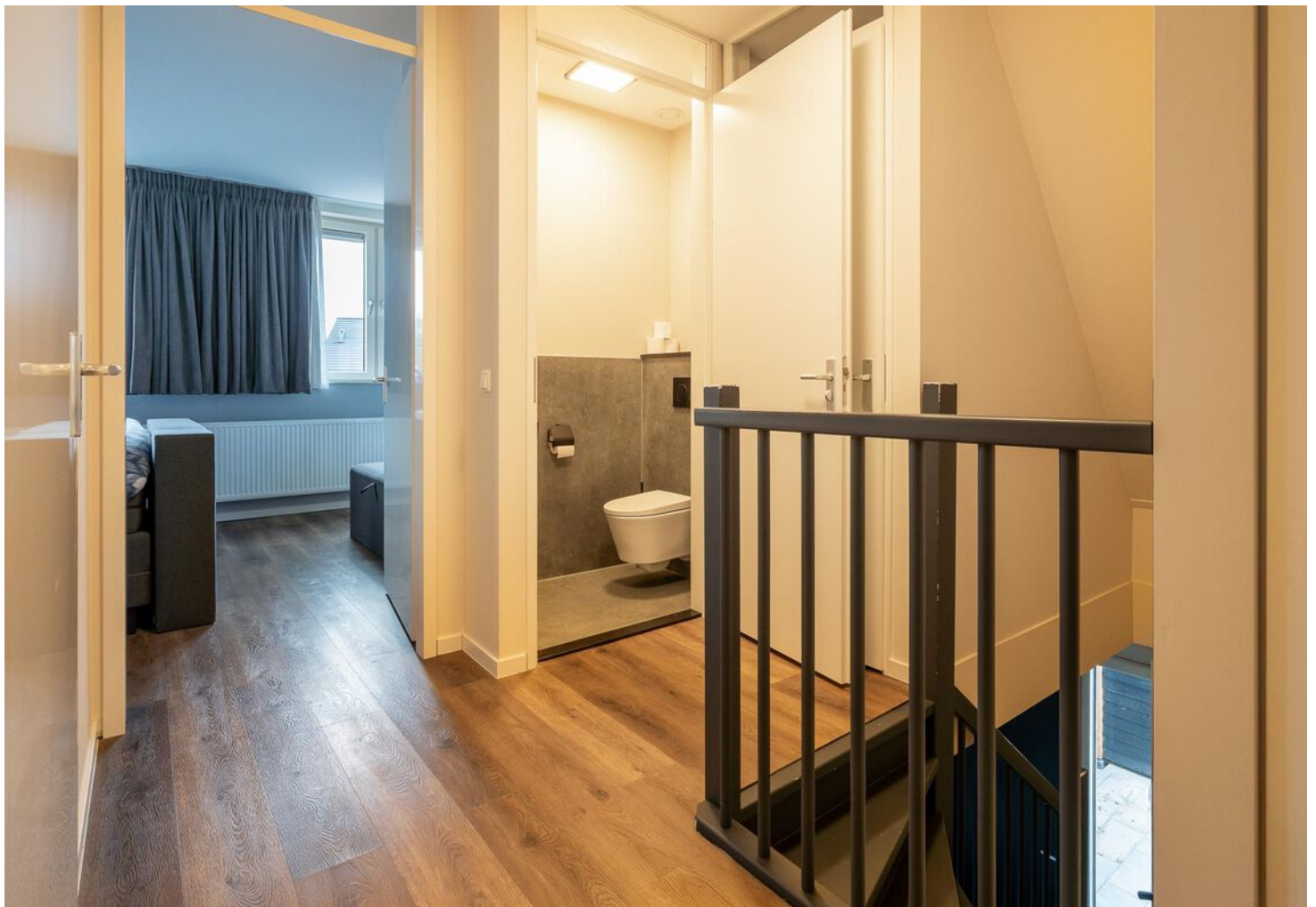


De fraaie keuken is voorzien van een Quooker, inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, magnetron en oven. De vloer is afgewerkt met grote lichtgrijze 'betonlook' tegels met vloerverwarming. Deze tegels zijn doorgelegd tot en met de bijkeuken voorzien van vaste kastruimte met witgoed aansluiting en toegangsdeur naar de tuin en naar de garage.









'1e Verdieping'

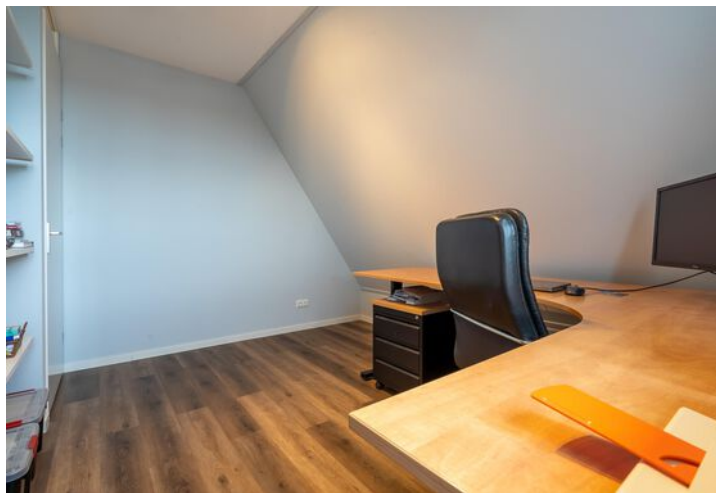
Vanaf de overloop zijn 3 royale slaapkamers toegankelijk, een luxe badkamer, separaat toilet en een stook-/bergruimte. De master bedroom ligt aan de achterzijde en is zeer ruim van formaat, voorzien van airconditioning en walk-in-closet.

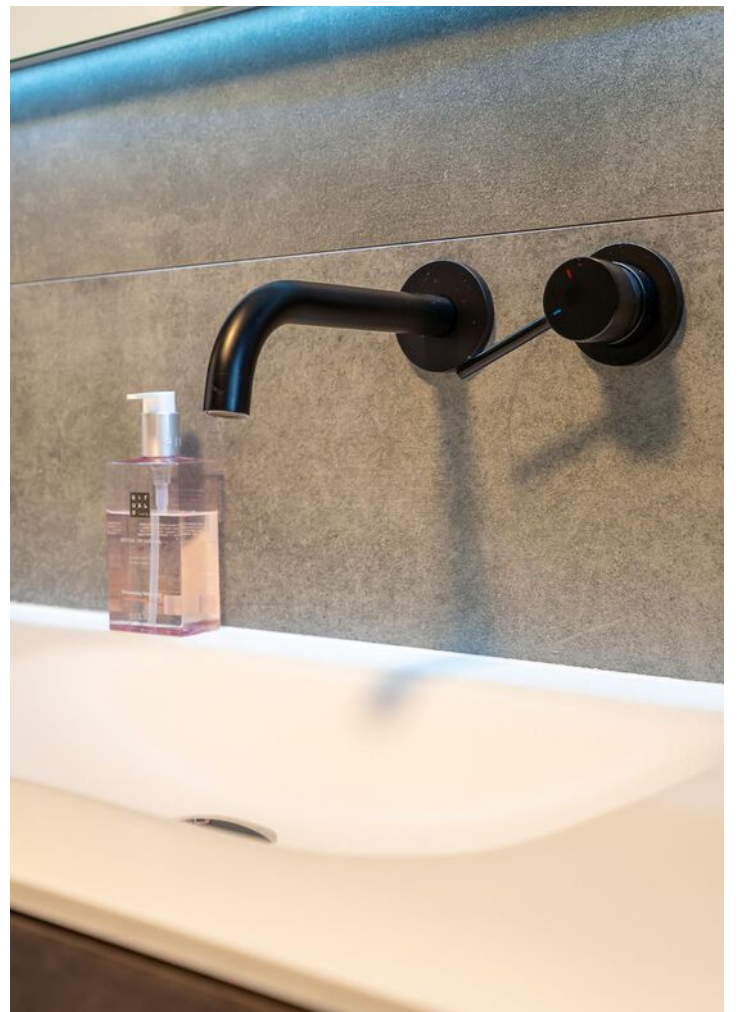


Master bedroom

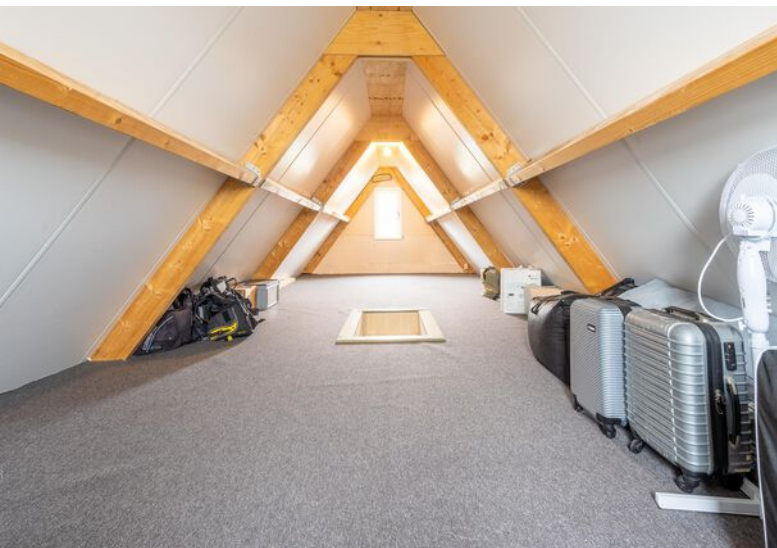


Aan de voorzijde liggen de 2e en 3e slaapkamer. De badkamer ligt in het midden en is voorzien van een dakkapel, inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator. Op de overloop is een separaat toilet aanwezig met fonteintje. Naast het toilet is een stook-/bergruimte met Nefit c.v.-combiketel (2020).





Bergzolder 2e verdieping





*'De fraai
aangelegde, zonnige
achtertuint met
veranda zorgt voor
een comfortabel
buitenleven!'*



Heerewaarden is een dorp met circa 1365 inwoners in de gemeente Maasdriel. Het dorp is gelegen tussen de Waal en de Maas, beide rivieren kunnen elkaar hier bijna aanraken. Het dorp heeft een eigen huisartsenpost, een basisschool en multifunctioneel dorps huis met aanbod van diverse sportactiviteiten. Het dorp is verder een perfecte uitvalsbasis voor mooie wandelingen en fietstochten.

Ook voor watersporters is de ligging ideaal. Heerewaarden heeft een eigen haven en een camping. Steden als Zaltbommel, 's-Hertogenbosch en Utrecht liggen op circa 15 tot 30 minuten afstand.



Begane grond

Maasdijk 18b, Heerewaarden

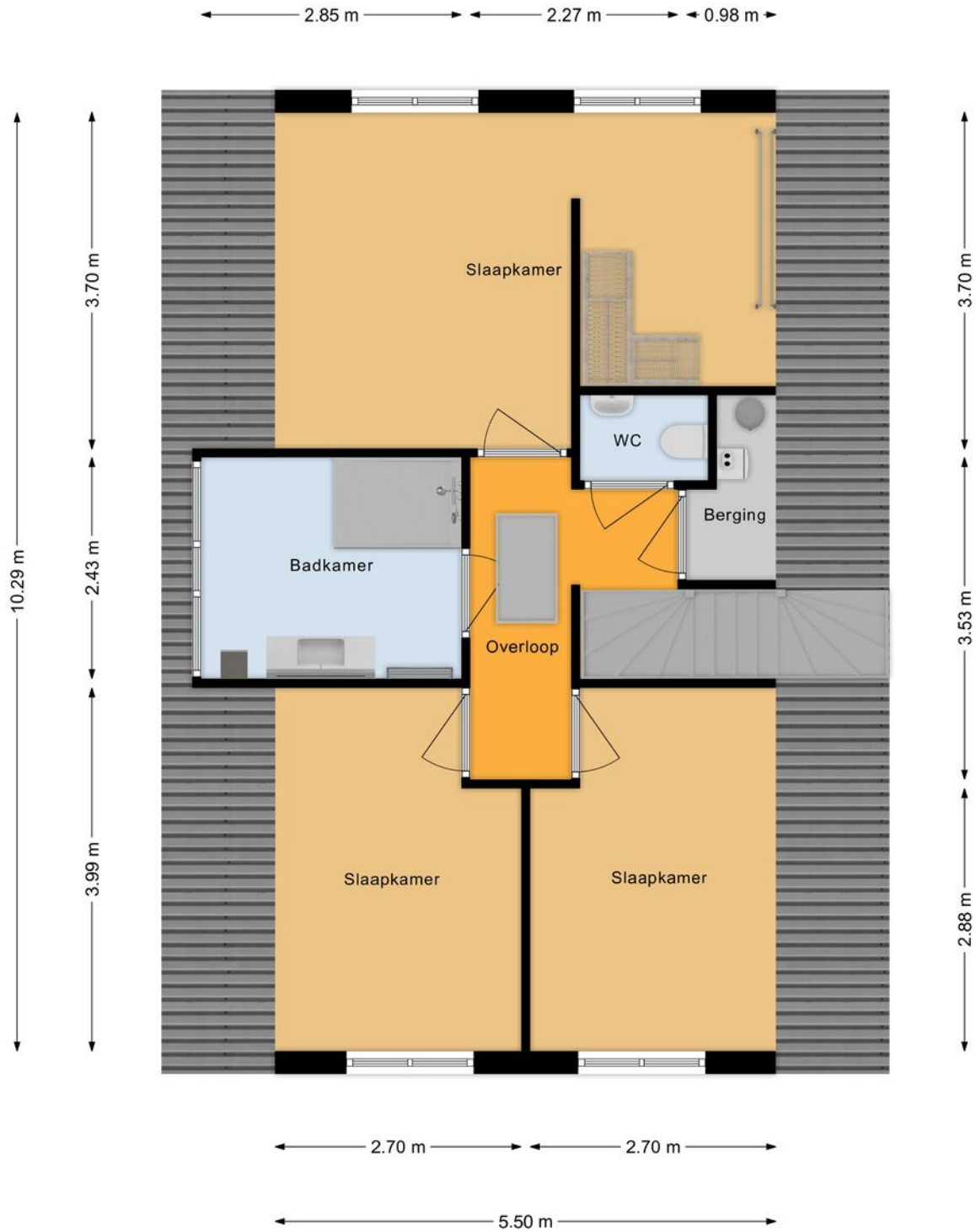


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



1e Verdieping

Maasdijk 18b, Heerewaarden

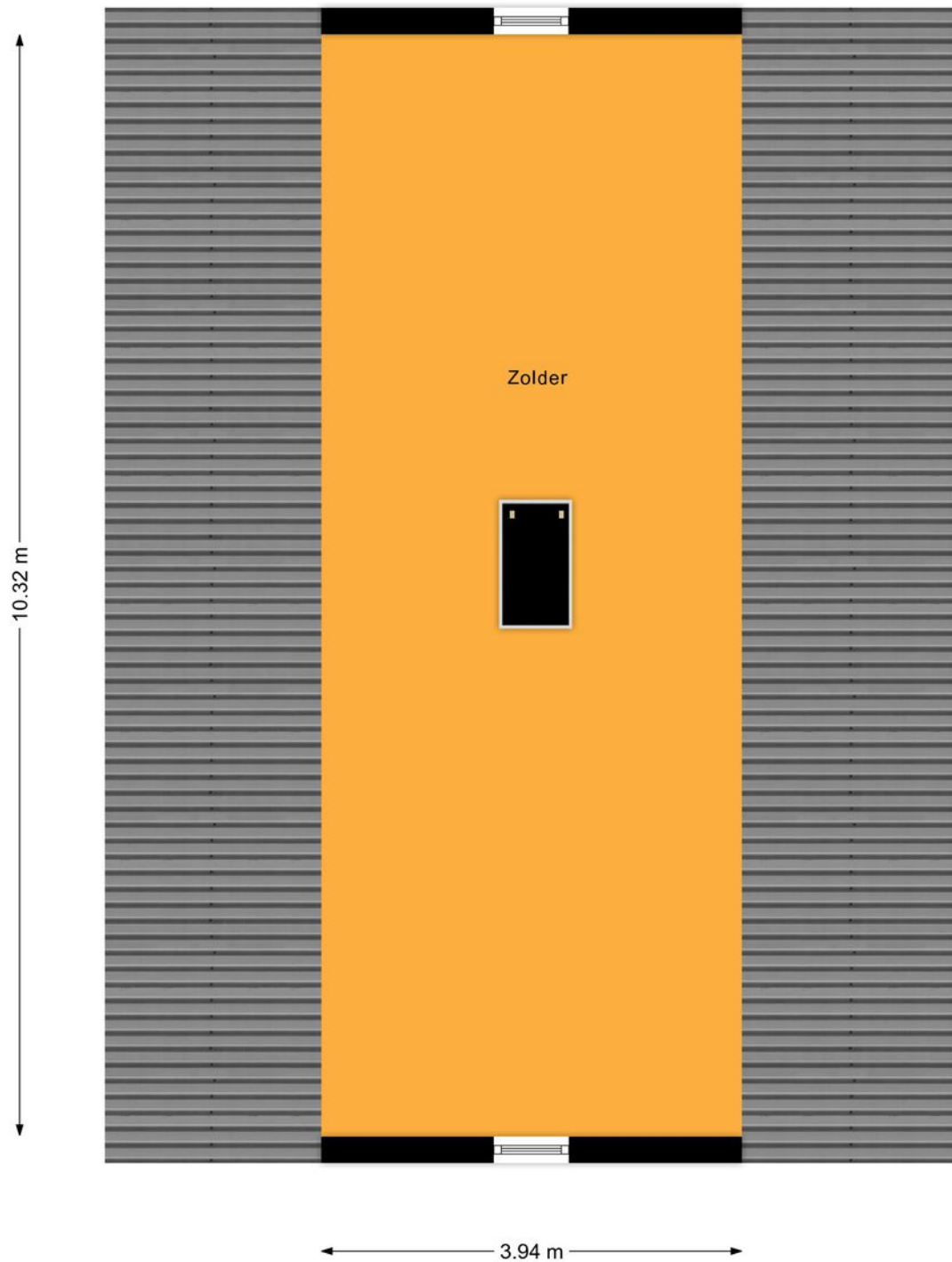


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



2e Verdieping

Maasdijk 18b, Heerewaarden



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maasdijk 18 b



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Heerwaarden	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	Perceel 2662	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 september 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

BEGRIPPENLIJST

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;
- notariskosten voor het passeren van de akte van levering c.q. leveringsakte;
- overdrachtsbelasting (kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning die zij zelf gaan bewonen. Vanaf 2024 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 510.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspand te kopen? Of belegt u in vastgoed? Dan moet u vanaf 1 januari 2023 10,4% overdrachtsbelasting betalen. Zie verdere informatie en voorwaarden: [Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl) of [Belastingdienst.nl](https://www.belastingdienst.nl)).

Bankgarantie een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

Waarborgsom een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

Overdrachtsbelasting een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin een uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken). Zie verdere informatie hierboven bij 'kosten koper'.

Vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod.

Bod een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren.

Koopakte in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Levering de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

Ontbindende voorwaarden dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een voorwaarde kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

Onder bod zijn een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met andere gegadigden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

VOORWAARDEN

Koopakte

Conform NVM model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenkomst.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Notaris

Door koper aan te wijzen (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na mondelinge overeenstemming of 6 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Alle in deze documentatie verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid en wij stellen het daarom zeer op prijs als u/je uw/jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar zou willen maken.

Bij het samenstellen van deze documentatie is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht, echter is het altijd mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen enz. niet (meer) correct zijn. Nieuwdorp Makelaardij noch de verkoper aanvaardt daarvoor enige aansprakelijkheid.

Nieuwdorp Makelaardij is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM. De NVM voorwaarden zijn derhalve van toepassing.

**Gamerschestraat 35 - 5301 AP Zaltbommel
Tel. (0418) 512474
Email: info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl**

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legkasten boven			X
- Legstelling garage			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- kast onder tv		X	
- muuraccessoires		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Mechanische Ventilatie	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Aquacell ontkalker			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Beveiligingscamera voorzijde gevel			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Digitaal voordeur slot			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

OVER ONS



Wanneer je alle woningen bij elkaar zou optellen die we als Nieuwdorp Makelaardij hebben begeleid in de aan- of verkoop zou je daar een stad zo groot als Zaltbommel van kunnen bouwen. Met onze oorsprong in 1972 waren wij dan ook een van de eerste kantoren van Zaltbommel. Ons kantoor is gevestigd in het centrum. Daar proberen wij, te midden van de hectiek die de woningmarkt met zich meebrengt, de rust te bewaren. Want dat is wat je mag verwachten van jouw makelaar: dat hij rustig en weloverwogen jou het juiste advies geeft. Niet alleen ons kantoor heeft jarenlange ervaring, ook onze assistenten draaien al heel wat jaartjes mee op de lokale woningmarkt. Dat is ze niet aan te zien, maar twintig jaar ervaring in de makelaardij maakt zeker het verschil! Zowel Carolien als Jolanda hebben inzage in alle dossiers en zijn de rechterhand van Michaël. Zij kunnen je altijd een actuele update geven en regelen alles wat er komt kijken bij de verkoop, aankoop of taxatie van jouw woning

Bij Nieuwdorp snappen we precies hoe de huizenmarkt werkt. En dat merk jij als klant.

Overweeg je te gaan verhuizen en je woning te koop te gaan zetten? Uiteraard wil je weten hoeveel je woning daadwerkelijk waard is. Een reële waardebeoordeling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopbaarheid en verkoopbaarheid van je woning.

Wij komen graag langs om je woning te bekijken, de waarde vast te stellen en kennis te maken met elkaar! Wie weet worden wij binnenkort jouw verkoopmakelaar!

Nieuwdorp Makelaardij; niet voor niets de meest gekozen makelaar van de Bommelerwaard.

Volg je ons al op onze sociale media kanalen? Hier houden we je op de hoogte van het nieuwste woningaanbod!



+31 (0)418 512 474
info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl





INTERESSE?

Neem contact op met ons kantoor.

Gamerschestraat 35
5301 AP Zaltbommel
+31 (0)418 512 474

info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl


NIEUWDORP
— makelaardij —