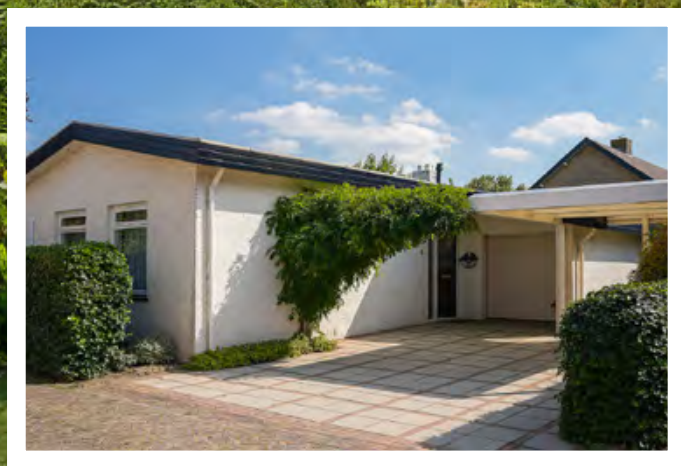




De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Wonen aan de Maas



Heerewaarden Oostenhoek 6

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Heerewaarden



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Heerewaarden

Oostenhoek 6

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

Wonen met de Maas voor de deur

Er zijn van die plekken waar het uitzicht nooit hetzelfde is. Waar de rivier voorbijtrekt, schepen langsvaren en het licht steeds verandert. Oostenhoek 6 in Heerewaarden is zo'n plek.

Aan een rustig, doodlopend straatje, aan de rand van het dorp, staat deze vrijstaande bungalow uit 1970 op een perceel van 1.090 m². Vrij en groen, met vanuit huis en tuin een weids uitzicht over de Maas. En zodra u de voordeur uitstapt, wandelt u zo richting de rivier.

Licht, ruimte en zicht op de rivier

Binnen bepalen licht en uitzicht voor een belangrijk deel de sfeer. De woonkamer is ruim, heeft een hoge nok en grote ramen richting de tuin en de rivier. Via dubbele deuren loopt u zo het brede terras op. De open haard zorgt op koudere dagen voor extra sfeer.

Ook vanuit de keuken kijkt u uit op het water. De ruime slaapkamer heeft een badkamer en-suite en daarnaast is er een tweede kamer die uitstekend dienst kan doen als werk-, hobby- of logeerkamer. Alles bevindt zich op de begane grond, waardoor het huis in iedere levensfase prettig te bewonen is.

*Nergens meer dan hier
ervaar je de rust van 'een
dorp aan de rivier'*

Buiten leven

De ruime tuin biedt zowel openheid als beschutting. Er zijn verschillende terrassen en zitplekken, met steeds weer zicht of doorkijkjes naar de Maas. De inpandige garage biedt volop praktische ruimte. Er is ruime parkeergelegenheid en een carport.

De jachthavens liggen vlakbij en ook wandelaars en fietsers kunnen hier letterlijk vanaf de voordeur op pad. Een rustige plek aan het water, met omliggende dorpen en steden binnen handbereik.







Heerewaarden

Heerewaarden is een klein dorp in de provincie Gelderland, gelegen aan de rivier de Maas. Met ongeveer 1.300 inwoners heeft het dorp een landelijke en rustige sfeer. De geschiedenis van Heerewaarden gaat terug tot de middeleeuwen, wat terug te zien is in de karakteristieke bebouwing en het dorpsbeeld. Het dorp ligt op het smalste stukje Nederland, tussen de rivieren Maas en Waal, wat het een bijzondere geografische ligging geeft. De gemeenschap is hecht en er zijn diverse lokale initiatieven en verenigingen, het plaatselijke Bezoekerscentrum De Grote Rivieren is hét informatiepunt voor het rivierengebied. Heerewaarden biedt een rustige woonomgeving met een sterke verbondenheid met het water en de natuur.

Natuur en voorzieningen in de buurt

De omgeving van Heerewaarden kenmerkt zich door uitgestrekte natuurgebieden, uiterwaarden, rivieren en waterwegen. Er zijn diverse wandel- en fietsroutes die langs de Maas en door het landelijke landschap gaan. Voor watersportliefhebbers zijn er meerdere jachthavens in de directe omgeving. Het dorp heeft een aantal basisvoorzieningen, waaronder een eetgelegenheden op loopafstand. Voor uitgebreidere voorzieningen, zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten, zijn de nabijgelegen plaatsen Zaltbommel en Tiel binnen 10 tot 15 kilometer bereikbaar.

*Panorama Oostenhoek:
een plek om verliefd
op te worden*

De combinatie van natuur en voorzieningen maakt Heerewaarden geschikt voor wie rust zoekt zonder ver van faciliteiten te wonen.

Goede bereikbaarheid naar steden en snelwegen

Heerewaarden is gunstig gelegen ten opzichte van belangrijke verkeersaders. De rijkswegen A15 en A2 liggen op 12 tot 15 kilometer afstand, waardoor steden als Den Bosch, Nijmegen en Utrecht en Amsterdam binnen een uur bereikbaar zijn. Het NS-station Zaltbommel bevindt zich op 12 kilometer afstand, met goede treinverbindingen naar grotere steden. Tiel is via een fietsveerpont op 10 kilometer afstand bereikbaar. Den Bosch ligt op circa 22 kilometer, wat met de auto ongeveer 20 minuten rijden is. De ligging combineert landelijke rust met snelle verbindingen naar stedelijke gebieden, ideaal voor forenzen en mensen die graag de stad bezoeken.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Vrijstaande bungalow
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1970
Ligging	Met vrij zicht over de rivier de Maas. Gelegen aan een doodlopend straatje, aan de rand van de dorpskern en op korte afstand van jachthaventjes.
Bereikbaarheid	Heerewaarden ligt op het smalste stukje Nederland, tussen de rivieren Maas en Waal. Rijkswegen A15 en A2 liggen op 12 tot 15 kilometer afstand, het NS-station Zaltbommel op 12 km en Tiel (via fietsveerpont) op 10 kilometer. Ook hartje Den Bosch is met 22 kilometer dichtbij gelegen.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	142 m ²
- overige inpandige ruimte	20 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
- externe bergruimte	3 m ²
Inhoud	602 m ³
Perceeloppervlakte	1.090 m ²
Aantal kamers	3 kamers, waarvan 2 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	1 + bergvloering
Bijzonderheden	• Fijne, lichte woning met slapen en baden op de begane grond, oprit met carport voor twee auto's, inpandige garage/berging. • De woning en tuin bieden een prachtig, weids zicht over de rivier de Maas, zodat u de schepen voorbij ziet varen en heerlijk ver weg kunt kijken vanuit uw luie stoel of vanaf het terras. • De omgeving biedt veel wandel- en fietsroutes en in de omgeving zijn diverse jachthaventjes gelegen. Op loopafstand is een fijne eetgelegenheid gevestigd of pak uw boot(je) en vaar naar één van de jachthaventjes in de omgeving. Nabij de woning is de kleine vissershaven van Heerewaarden gelegen, met vijf minuten fietsen (of varen) bent u in de grotere jachthaven. • Heerewaarden is landelijk doch centraal in Nederland gelegen; Den Bosch ligt op 20 minuten rijden, de meeste grote steden bereikt u binnen een uur.

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, woonkamer met eetgedeelte, werkkamer, slaapkamer met badkamer-en-suite, keuken, bijkeuken, inpandige garage.
Vloering	Vanuit de hal is een kleine bergvloering bereikbaar.
Erf/Tuin	Oprit met carport, terras met maaszicht, gazon met borders en tuinberging.





Indeling

Begane grond

Hal

De entree geeft toegang tot de woonkamer en het toilet met fonteintje. Via een luik in de hal is bovendien de bergverlating bereikbaar, die extra bergruimte biedt.

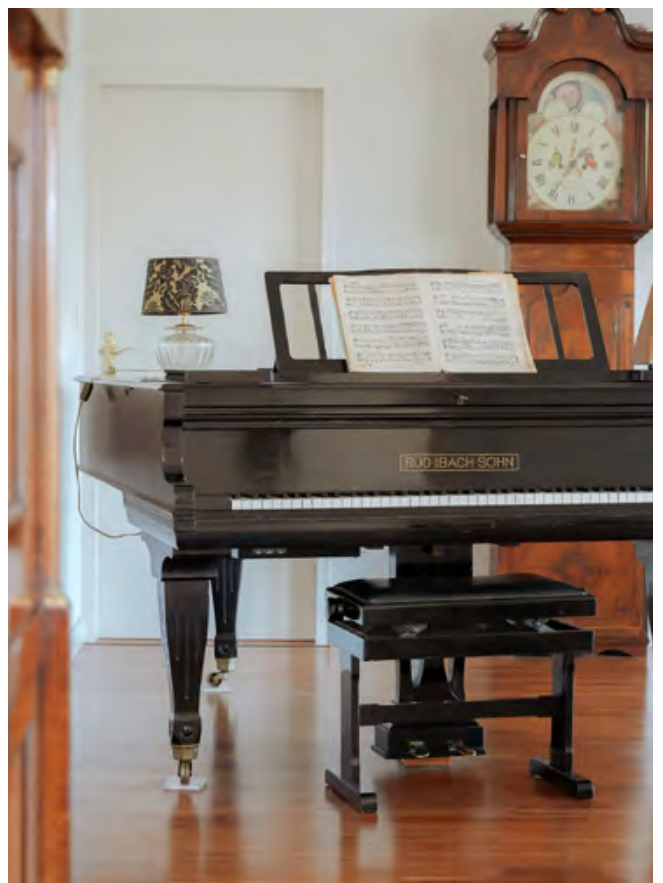




Woonkamer

De ruime woonkamer is licht en open, met grote ramen die de tuin en de Maas voortdurend in beeld brengen. Er is volop ruimte voor een royaal zit- en eetgedeelte en een deel van de woonkamer heeft een hoge nok, waardoor de ruimte nog lichter en ruimtelijker aanvoelt.

Via de dubbele openslaande deuren loopt u rechtstreeks het terras en de tuin in. De open haard vormt op koudere dagen een sfeervol middelpunt.











Keuken

Ook vanuit de keuken blijft de Maas in beeld. De hoekopstelling biedt veel werk- en kastruimte en er is plaats voor een kleine eettafel. Via de buitendeur loopt u rechtstreeks het terras op. De keuken sluit aan op de praktische bijkeuken.







Werk-, hobby- of logeerkamer

Een lichte, rustige kamer met uitzicht op de Maas. De ruimte is nu ingericht als werkkamer, maar leent zich ook goed als hobbykamer of tweede slaapkamer/logeerkamer.





Slaapkamer met badkamer en suite

De ruime slaapkamer heeft een hoge nok en een vaste kastenwand. De aangrenzende badkamer is direct vanuit de slaapkamer bereikbaar en beschikt over een douche, zitbad, wastafelmeubel en toilet. Zo bevinden wonen, slapen en baden zich comfortabel op één woonlaag.







Bijkeuken

De bijkeuken is bereikbaar vanuit de keuken en heeft een extra buitendeur. Hier bevinden zich de witgoed aansluitingen en is toegang tot de inpandige garage.

Bergvliering

Via een luik in de hal is een kleine bergvliering bereikbaar, die extra bergruimte biedt.

Inpandige garage

De garage is bereikbaar vanuit de bijkeuken en biedt ruimte voor opslag of het stallen van een auto.



Buiten

Aan de voorzijde zorgen hagen voor groen en privacy. Op de eigen oprit is plaats voor meerdere auto's en onder de carport kunnen twee auto's beschut staan.

Een tuin om echt buiten te leven

Aan de achterzijde ligt een ruime, groene tuin met gazon, volwassen beplanting en verschillende plekken om buiten te zitten. Direct aan de woonkamer ligt over vrijwel de volle breedte van het huis een royaal terras met uitzicht richting de Maas.

Ook bij de keuken is een terras en verderop in de tuin ligt onder een boom een beschutte zitplek. Zo is er altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw. En tussen het groen door blijft de rivier steeds weer in beeld.

*Binnen of buiten, er is
altijd verbinding met het
moois om je heen*

















Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Heerewaarden, sectie C, nummer 1884, groot 1.090 m².



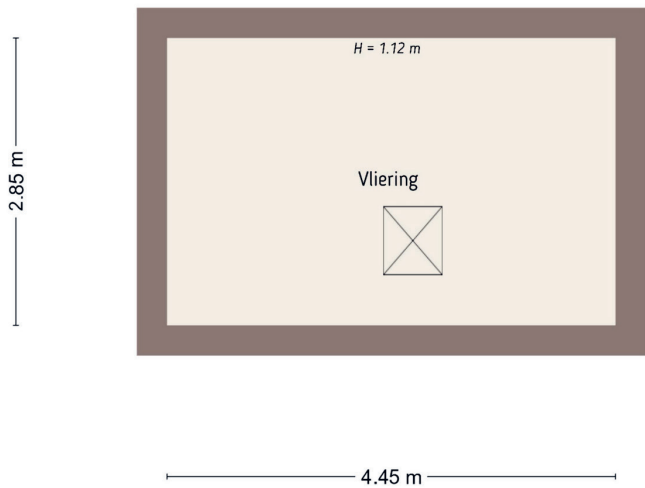
Plattegronden

Begane grond



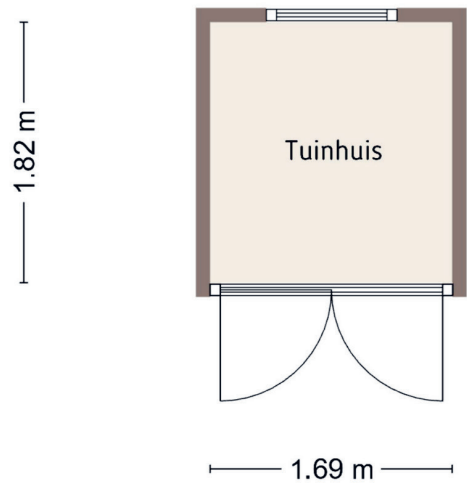
Plattegronden

Vliering



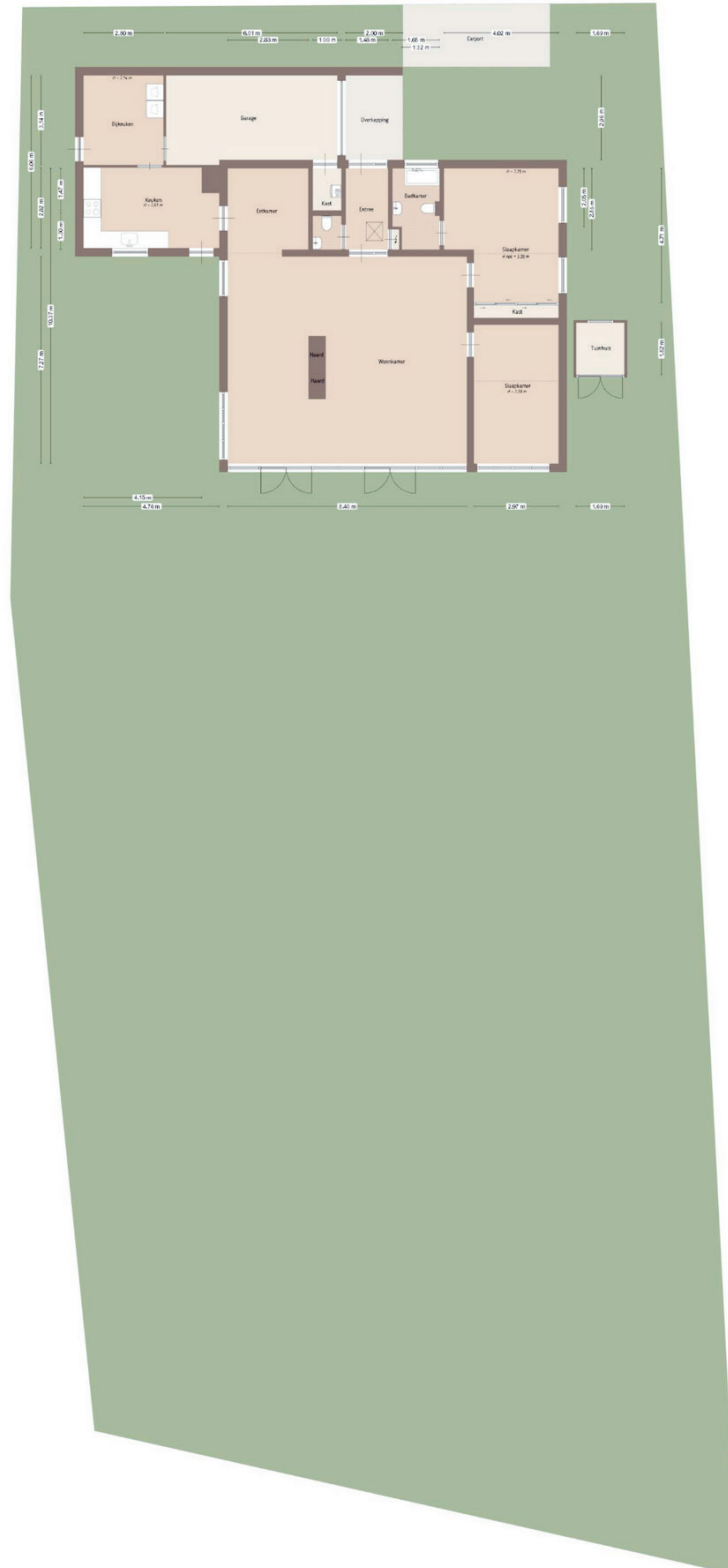
Plattegronden

Tuinhuis



Plattegronden

Situatie



Interesse? Neem contact op met:

Hilde Kuus
NVM Register Makelaar Taxateur

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Maasdriel, tel. 14 0418, www.maasdriel.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
© De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Heerewardenstraat 34A
6624 KK Heerewarden

088 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540
BTW NL001929266B67