



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Geerhofstraat 1
Hurwenen

Vraagprijs: € 820.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
woonboerderij

WOONOPPERVLAKTE:
207 m²

INHOUD:
814 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
1370 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM

TYPE WONING

ENERGIELABEL

BOUWJAAR

WARM WATER

bestaande bouw
vrijstaande woonboerderij
D
1941
badgeiser en close-in
boiler

TUIN

VERWARMING

ISOLATIE

zuidwesten
HR c.v.-ketel
grotendeels v.v. dubbel
glas, dak-, vloer- en
gevelisolatie

OMSCHRIJVING

Karaktervolle vrijstaande woning op royaal perceel in het hart van Hurwenen.

Wonen met sfeer, ruimte en historie – welkom bij 'De Driesprong'

Op een markante plek in de dorpskern van het landelijke Hurwenen, op de kruising van de Geerhofstraat en de H.W. van Heelstraat, staat deze unieke vrijstaande woning met karakter: 'De Driesprong'. Een huis waar sfeer en authenticiteit samenkomen met ruimte én een groenrijk, zonnig perceel van maar liefst 1.370 m².

De woning uit 1941 ademt historie. Authentieke details zoals balkenplafonds, antieke Franse plavuizen en witjes, muren met decoratieve Hollandse tegeltjes en een echte voorraadkelder geven het huis een warme, tijdloze uitstraling. De verzorgde tuin met diverse fruitbomen en een

walnotenboom is een waar paradijs voor tuinliefhebbers én fijnproevers. De vrijstaande dubbele garage/schuur en royale overkapping aan de zij- en achterzijde maken het buitenleven hier compleet – beschut genieten van de eerste lentezon tot aan een warme nazomerdag in de herfst.

'De Driesprong' een bijzonder huis op een bijzondere plek – perfect voor wie landelijk, ruim en karaktervol wil wonen.





Binnen biedt de woning verrassend veel leefruimte. De royale woonkamer met openslaande deuren naar het overdekte terras vormt het warme hart van het huis. Aangrenzend is een berging aanwezig welke momenteel in gebruik is als een werk-/studeerkamer.

Aan de voorzijde ligt de riante woonkeuken, waar koken en gezelligheid hand in hand gaan.

Daarnaast is er op de begane grond nog een slaap-/werkkamer aanwezig.

Op de verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een compleet uitgeruste badkamer, een aparte wasruimte en bergruimte. Extra opbergruimte is er volop dankzij de twee bergzolders.



De woning is grotendeels v.v. dubbele beglazing en grotendeels van dak-, vloer-, en gevelisolatie. Het grootste deel van de rondom gelegen tuin is gesitueerd op het zuidwesten. De tuin is v.v. een eigen oprit vanaf de H.W. van Heelstraat met toegang tot een vrijstaande, dubbele garage/schuur. Aansluitend bevindt zich een royaal gazon met diverse beplantingen en sier- en fruitbomen (o.a. perenbomen, vijgen,- pruimen,- en walnotenboom). Een groene oase om na een lange dag tot rust te komen. Onder de overkapping aan het huis kun je heerlijk beschut buiten zitten, zelfs op koelere avonden. Deze sfeervolle plek is voorzien van een open haard, waardoor je extra lang van het buitenleven kunt genieten.



TUIN RONDOM







De voordeur van de woning ligt aan de straatzijde van de Geerhofstraat en is te bereiken via een charmant grindpad. Bij binnenkomst leidt de hal, met trapopgang en meterkast, je allereerst naar de sfeervolle en ruime woonkeuken aan de voorzijde van het huis. Deze keuken ademt de sfeer van weleer, met karakteristieke balkenplafonds en roederamen rondom die zorgen voor een mooie lichtinval en een fraai uitzicht op de straat en de groene tuin. De keuken beschikt daarnaast over een voorraadkast en een eenvoudig keukenblok.



Grenzend aan de keuken bevindt zich een multifunctionele slaap- of werkkamer, met daarnaast toegang tot de kelder onder de trap. Verder zijn er een garderobe en een ruime toiletruimte met fonteintje aanwezig.





*'Royale woonkamer
met fraai zicht op
de groene tuin'*

Aansluitend kom je in de royale woonkamer, voorzien van een comfortabele zithoek met houtkachel, airconditioning (2024) en openslaande tuindeuren naar het overdekte terras. Hier heb je een fraai uitzicht op de omliggende, groene tuin. Vanuit de woonkamer is bovendien een extra werk- of studeerkamer bereikbaar.









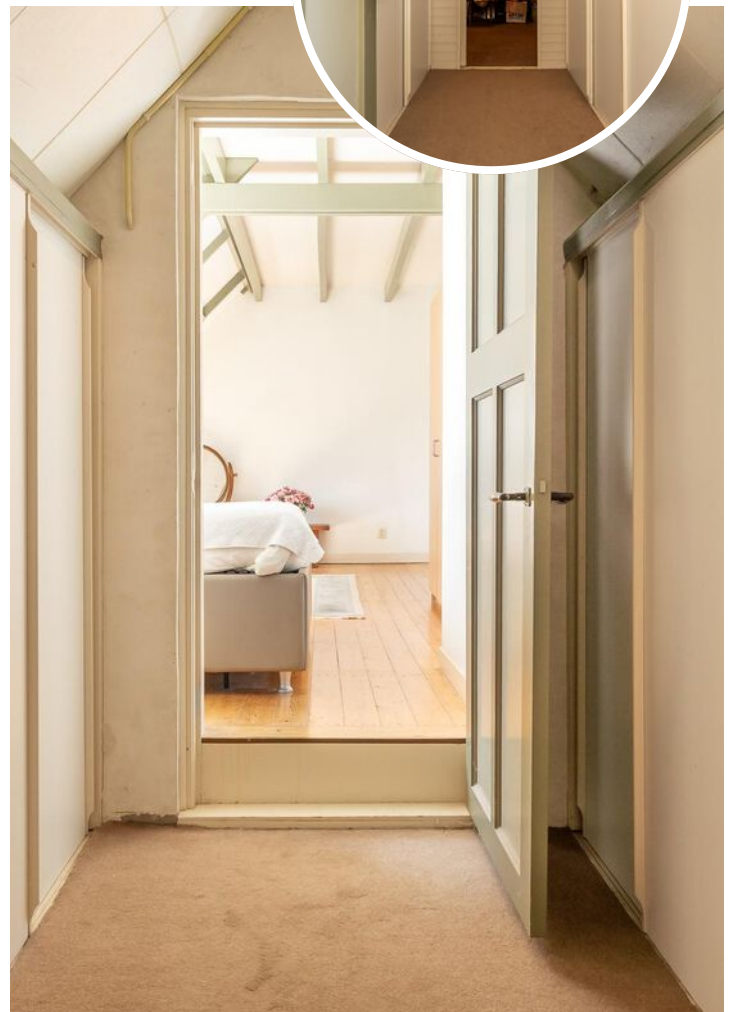
Op de eerste verdieping geeft de ruime overloop met dakraam toegang tot twee slaapkamers aan de voorzijde, waarvan één is voorzien van een dakraam en een vlizotrap naar een bergzolder. Via een tweede vlizotrap op de overloop is ook een bergzolder aan de achterzijde van het huis bereikbaar voorzien van HR c.v.- ketel (1989).

Aan de achterzijde bevindt zich de royale master bedroom, uitgerust met een dakkapel, dakraam

en een walk-in-closet, waarachter zich nog een verrassend ruime bergruimte bevindt. Ook op deze verdieping komt het karakter van de woning duidelijk naar voren, met zichtbare spanten en houten vloeren die zorgen voor een warme en authentieke sfeer.

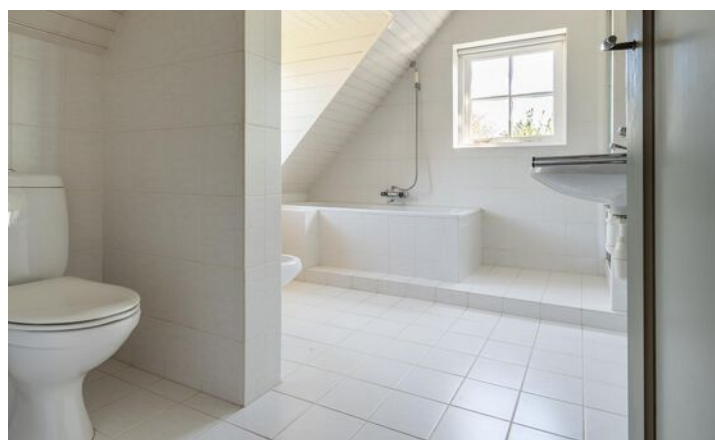
Tegenover de master bedroom ligt een praktische wasruimte, die desgewenst kan worden afgesloten met Louvre vouwdeuren.







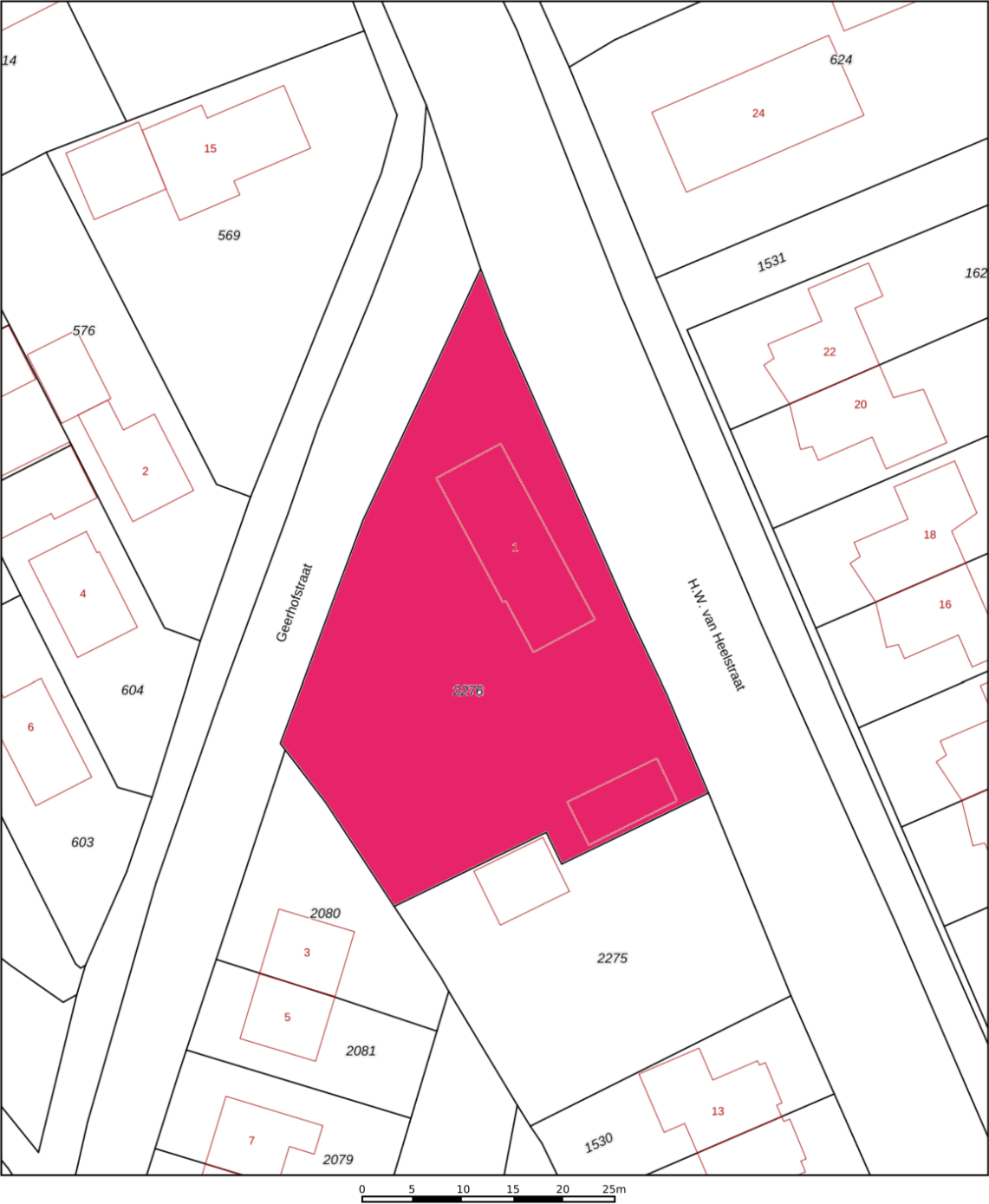
Tot slot is er de complete badkamer, eveneens met dakkapel, ingericht met een toilet, bidet, twee vaste wastafels, een ligbad en een douche.



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geerhofstraat 1



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rossum
Sectie D
Perceel 2276

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



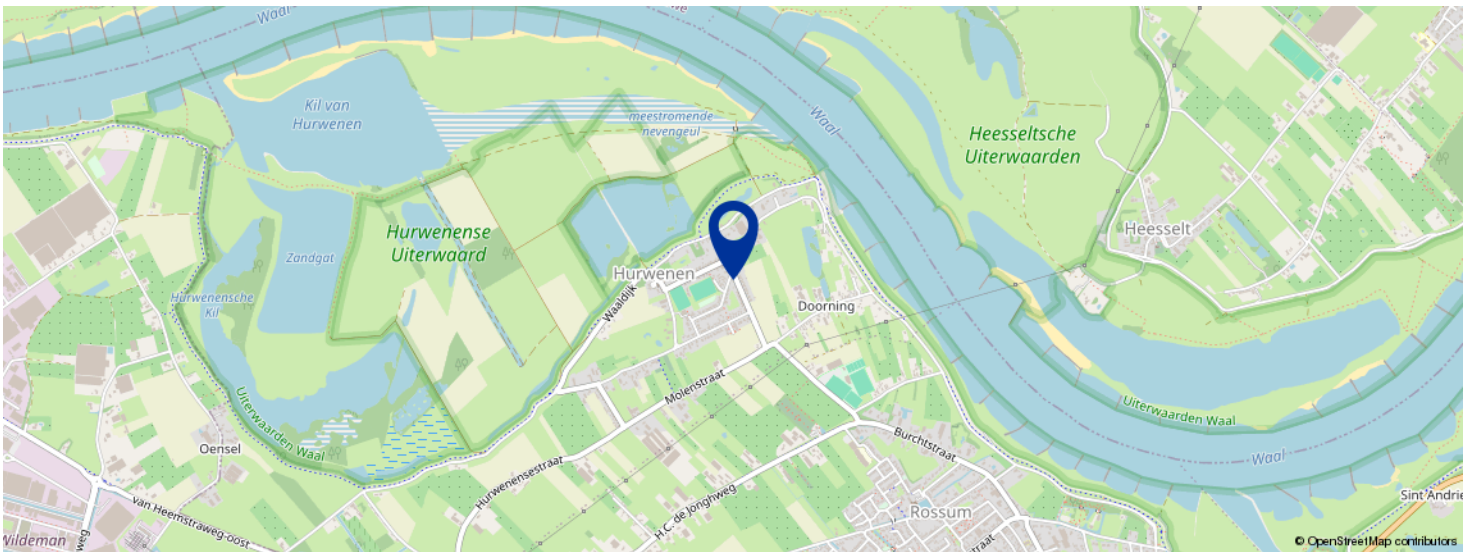
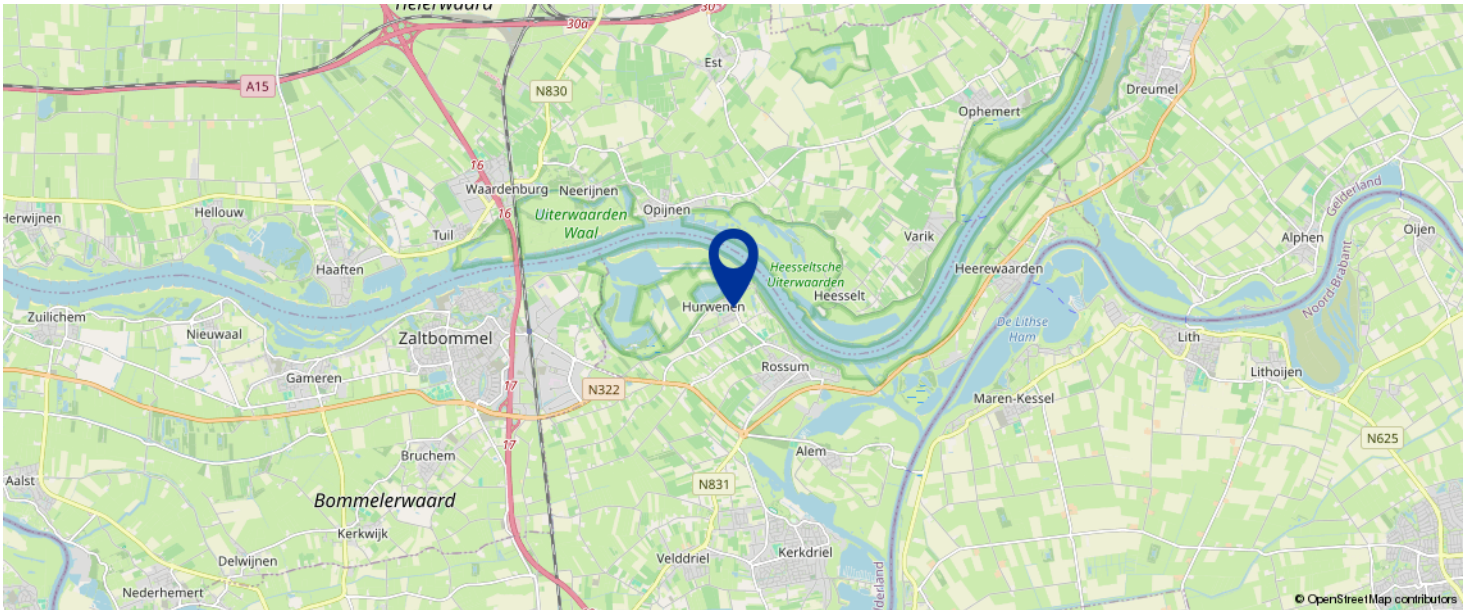
Geerhofstraat 1, Hurwenen



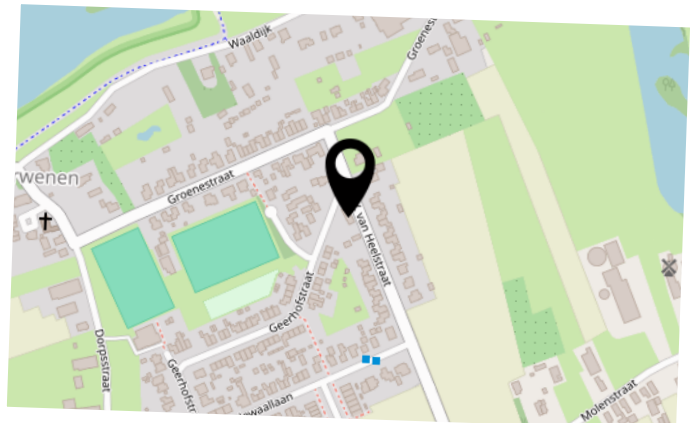
*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?





Hurwenen is een gemoedelijk dorp in de gemeente Maasdriel met circa 865 inwoners. De woning is gelegen op loopafstand van de dijk, waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen en genieten van natuurgebied de Hurnse Kil, met prachtig uitzicht over de rivier de Waal. Op slechts enkele minuten fietsen ligt het pittoreske Rossum, ook wel bekend als de Parel van de Bommelerwaard. Dit levendige dorp beschikt over diverse voorzieningen, waaronder

een openbare basisschool, kinderopvang, supermarkt en gezellige restaurants met terrassen aan de dijk.

De historische binnenstad van Zaltbommel, met een ruim aanbod aan winkels en horecagelegenheden, is binnen 10 autominuten bereikbaar. Ook de aansluiting met de A2 en het NS-station van Zaltbommel bevinden zich op slechts 10 minuten rijden, waardoor je uitstekend verbonden bent met de rest van Nederland.

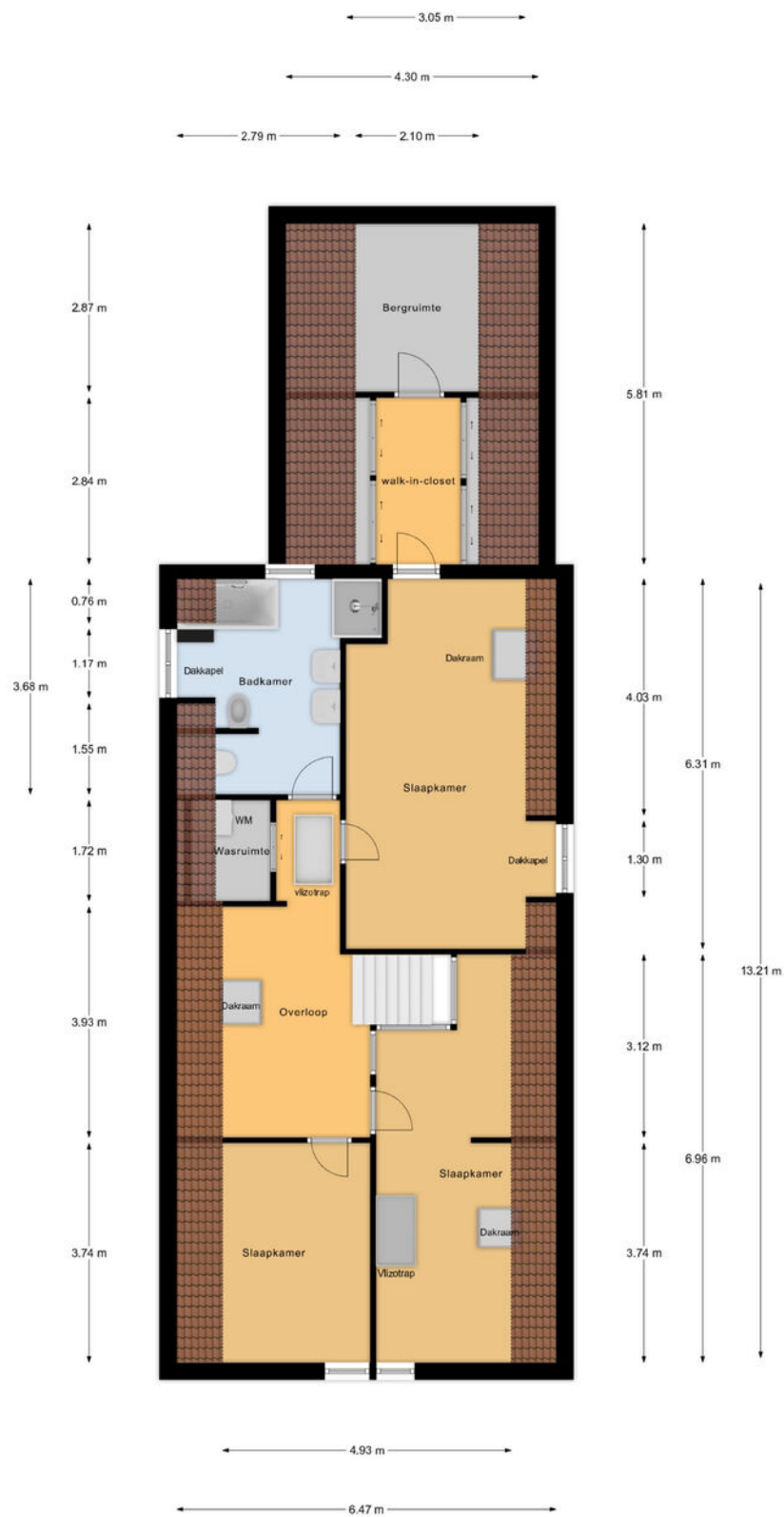


BEGANE GROND



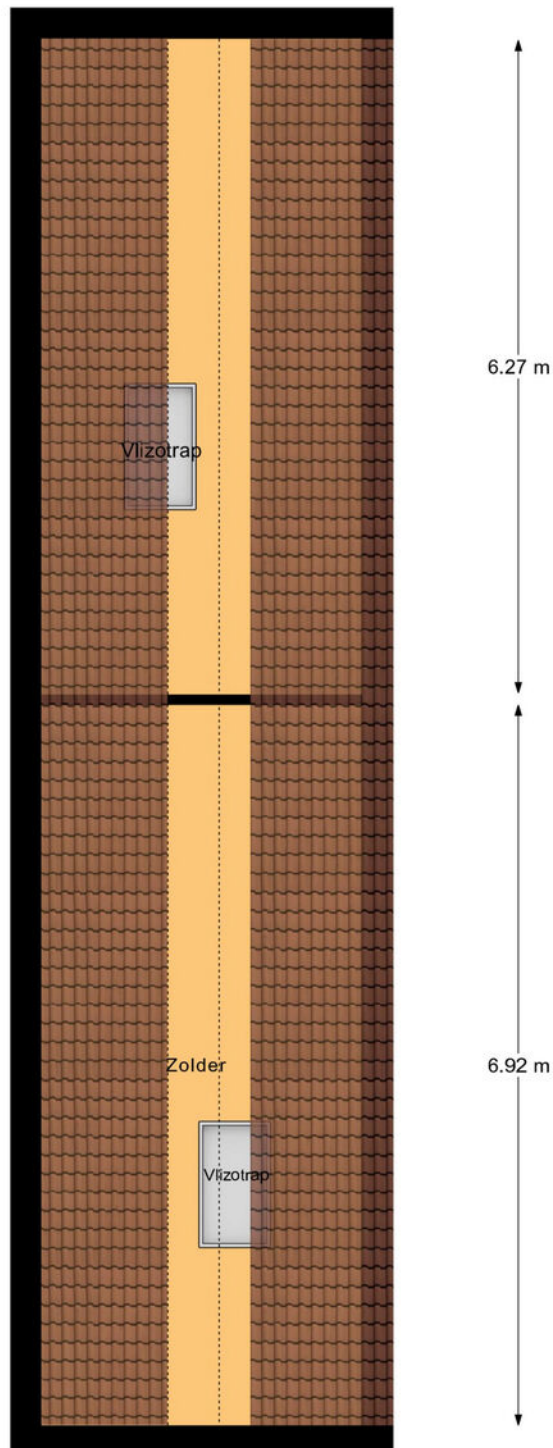
Begane Grond

1E VERDIEPING



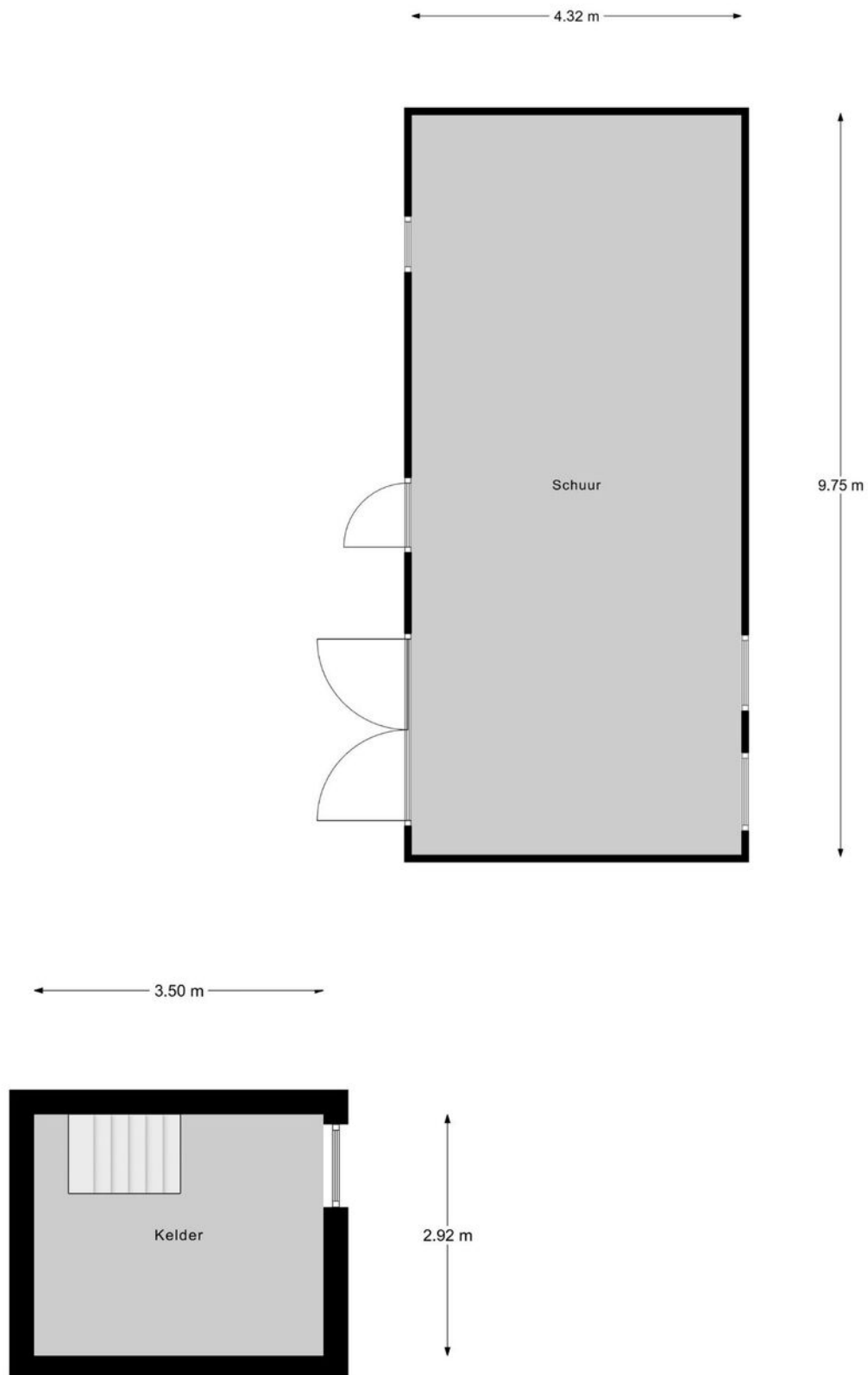
1e Verdieping

ZOLDER



Zolder

GARAGE & KELDER



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 2025 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 525.000. 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://rijksoverheid.nl) of [Belastingdienst.nl](https://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.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle losse kasten gaan mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- losse vloerkleden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- losse oven en magnetron		X	
- 2 hoekkasten in kleuren van de keuken	X		
Keukenaccessories, te weten			
- tafel en stoelen en lage kast		X	
- gordijnen en ophangstelsel	X		
- losse decoratieve spullen		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- bidet en rolgordijnen	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
- close in boiler in keuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
alles in de garage, behalve de auto	X		
robot maaier (moet wel verplaatst worden ! ligt buiten perceel)	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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 hypotheken, 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**

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 waardebepaling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopssnelheid 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