



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Maasdijk 2 d
Heerewaarden**

Vraagprijs € 385.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
tussenwoning

WOONOPPERVLAKTE:
104 m²

INHOUD:
365 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
104 m²

AANTAL KAMERS:
3

SLAAPKAMERS:
2



BOUWVORM

TYPE WONING

ENERGIELABEL

BOUWJAAR

WARM WATER

bestaande bouw

tussenwoning

A+++

2021

elektrische boiler
eigendom

LIGGING

TUIN

BERGING

VERWARMING

ISOLATIE

aan rustige weg, in
woonwijk

zuidoosten

vrijstaand hout

warmtepomp

volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Gasloze en instapklare jonge tussenwoning met zonnige tuin

Deze moderne en energiezuinige tussenwoning uit 2021 is helemaal klaar voor de toekomst. Met een uitstekend **energielabel A+++** woon je hier comfortabel én duurzaam. Ben je op zoek naar een compact huis op een rustige locatie? Dan is dit sfeervolle woonhuis aan de Maasdijk 2D zeker een bezichtiging waard!

Achter de woning vind je een zonnige tuin op het zuidoosten, compleet met vrijstaande houten berging en achterom. Direct achter het huis ligt bovendien een parkeerpleintje, maar ook aan de voorzijde is parkeergelegenheid beschikbaar.

Binnen tref je een moderne afwerking met een hoogglans witte keuken, een nette PVC-vloer en strak gestuukte wanden in neutrale tinten. De begane grond beschikt over een tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin en een open keuken aan de voorzijde.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. De tweede verdieping biedt een open zolder met aansluitingen voor witgoed. Hier is eenvoudig een extra kamer te realiseren.





De woning ligt aan de voorzijde iets verhoogd ten opzichte van de straat, waardoor de entree bereikbaar is via een fraaie bordestrap.



Deze moderne woning maakt deel uit van het kleinschalige nieuwbouwproject 'De Vrije Heeren' en is in 2021 opgeleverd. De woning is uitgerust met een warmtepomp, vier zonnepanelen en een elektrische boiler voor de warmwatervoorziening. Daarmee is het huis niet alleen comfortabel, maar ook duurzaam en toekomstbestendig.



In de hal bevinden zich de meterkast en een toilet met fonteintje. Vanuit hier heb je toegang tot de open keuken aan de voorzijde en de ruime, tuingerichte woonkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar de tuin.

Dankzij de gunstige zonligging valt er veel daglicht binnen via de grote raampartijen.

Tegenover de trapopgang bevindt zich de technische ruimte met de warmtepomp.







1e Verdieping:

Vanaf de overloop zijn twee ruime slaapkamers bereikbaar, gesitueerd aan weerszijden van de woning. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel en een dakraam, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van twee dakramen. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking.

Tussen beide kamers in ligt de badkamer, uitgerust met een inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel.



*'Ruim en
comfortabel'*



ZOLDERVERDIEPING



Tweede Verdieping:

Via een vaste trap kom je op de open zolderverdieping. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur. Dankzij de ruimte is het mogelijk om op eenvoudige wijze een extra slaapkamer of werkruimte te realiseren.



Deze moderne woning maakte deel uit van het kleinschalige nieuwbouwproject 'De Vrije Heeren' en is in 2021 opgeleverd. De woning is uitgerust met een warmtepomp, vier zonnepanelen en een elektrische boiler voor de warmwatervoorziening. Daarmee is het huis niet alleen comfortabel, maar ook duurzaam en toekomstbestendig.

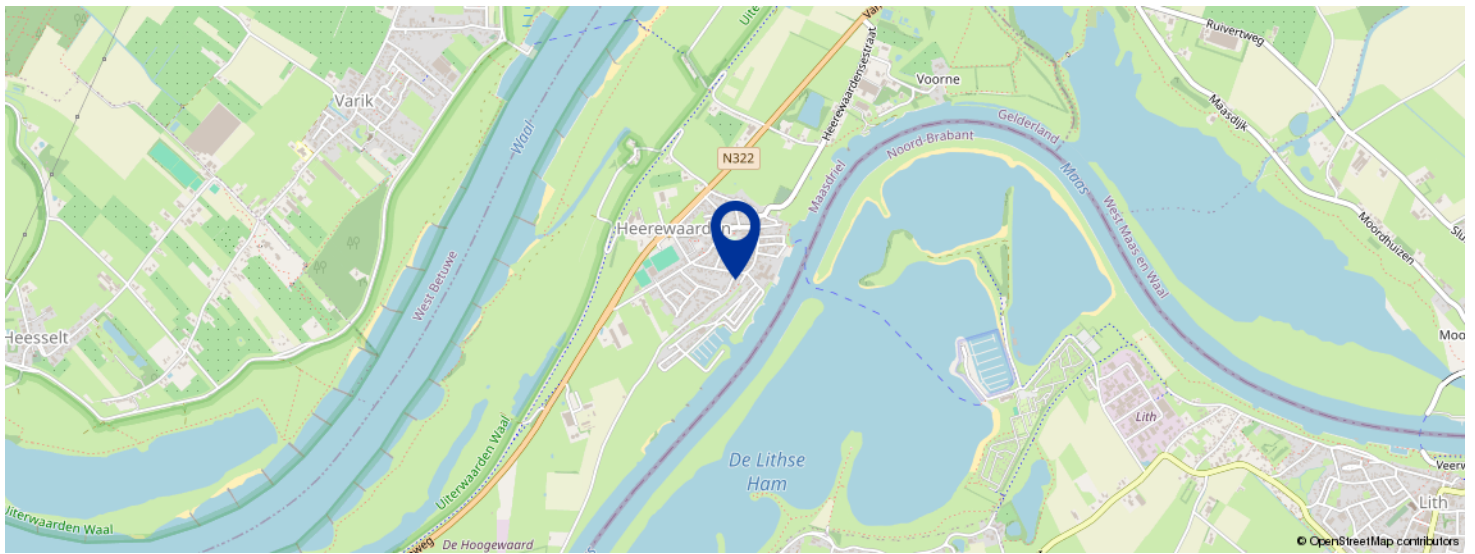
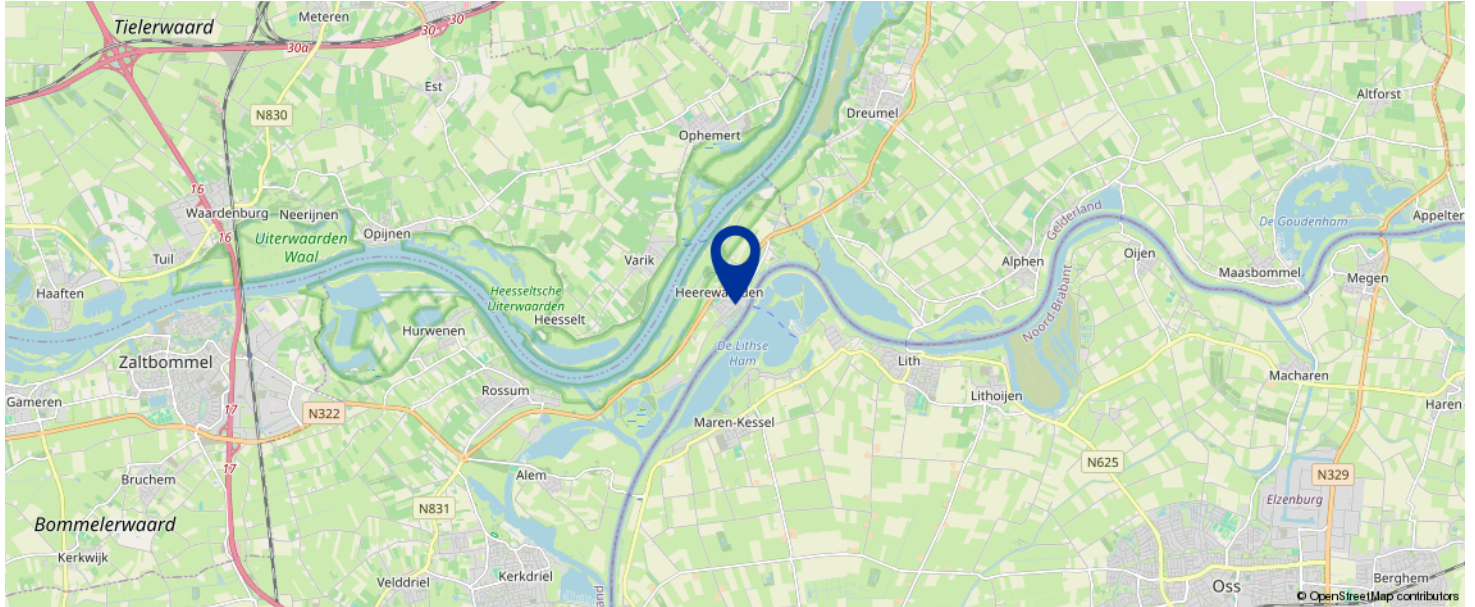




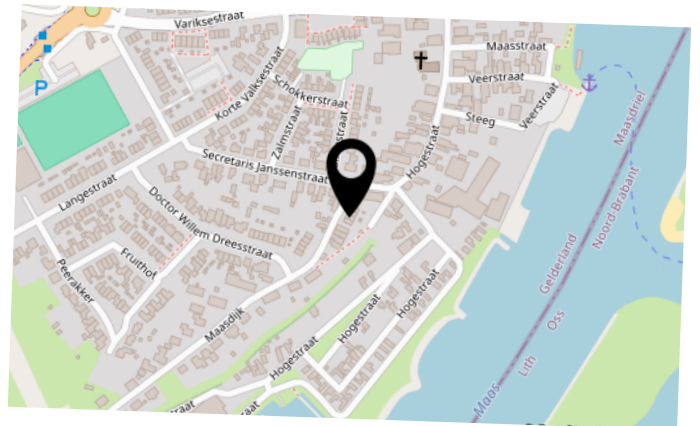
Het dorp Heerewaarden ligt uniek tussen de rivieren: de Waal in het noorden en de Maas in het zuiden. In Heerewaarden woon je in alle vrijheid, omgeven door natuur. De omgeving biedt volop mogelijkheden om te struinen, wandelen, fietsen, varen en recreëren. Met een haven, diverse strandjes en groene uiterwaarden direct in de buurt is het heel fijn wonen voor buitenliefhebbers.

Tegelijkertijd is Heerewaarden gunstig gelegen in het hart van Nederland, met plaatsen als Kerkdriel, Zaltbommel, Tiel, Nijmegen en 's-Hertogenbosch op korte afstand bereikbaar.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?

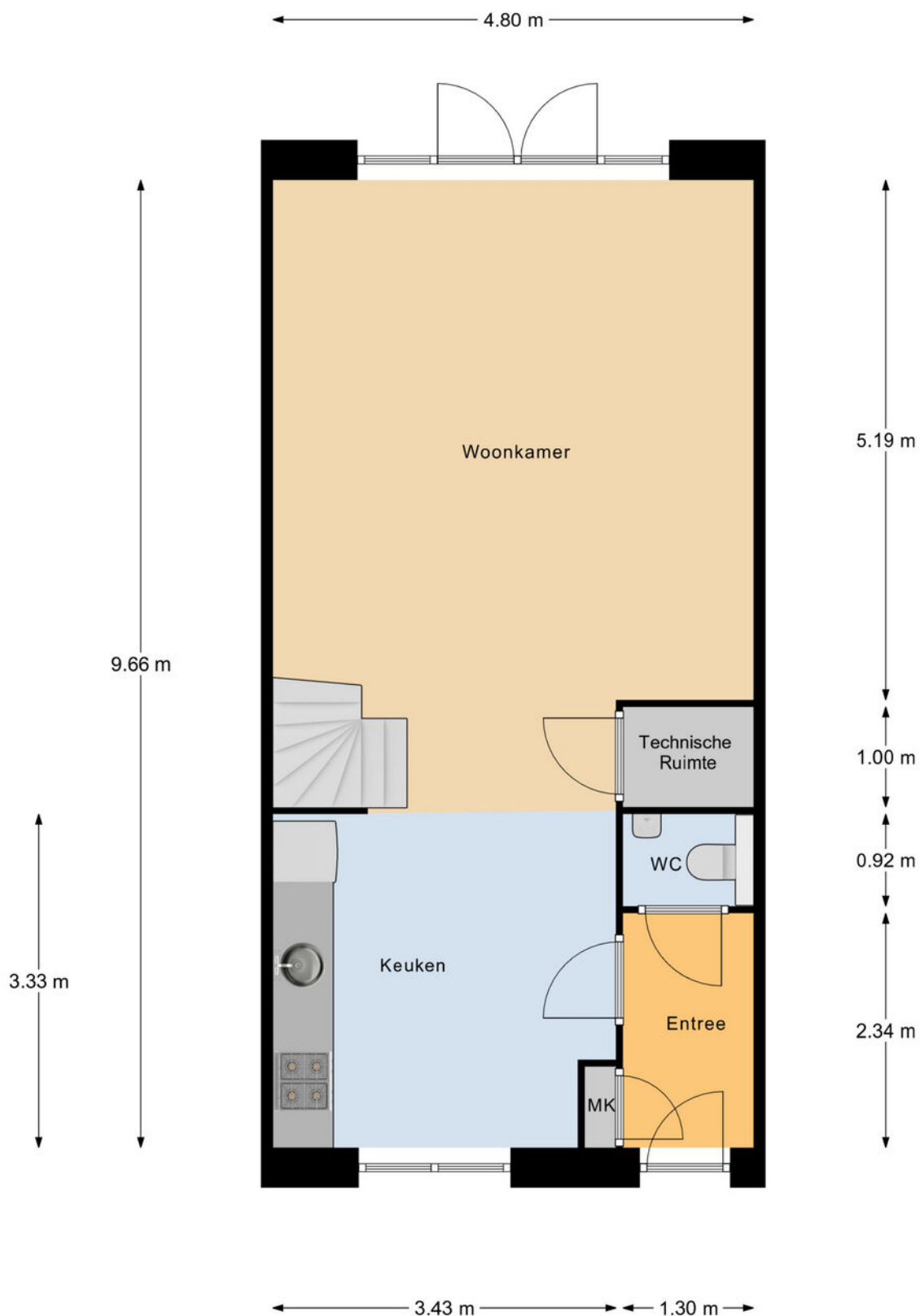


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Heerewaarden Sectie C Perceel 2663	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

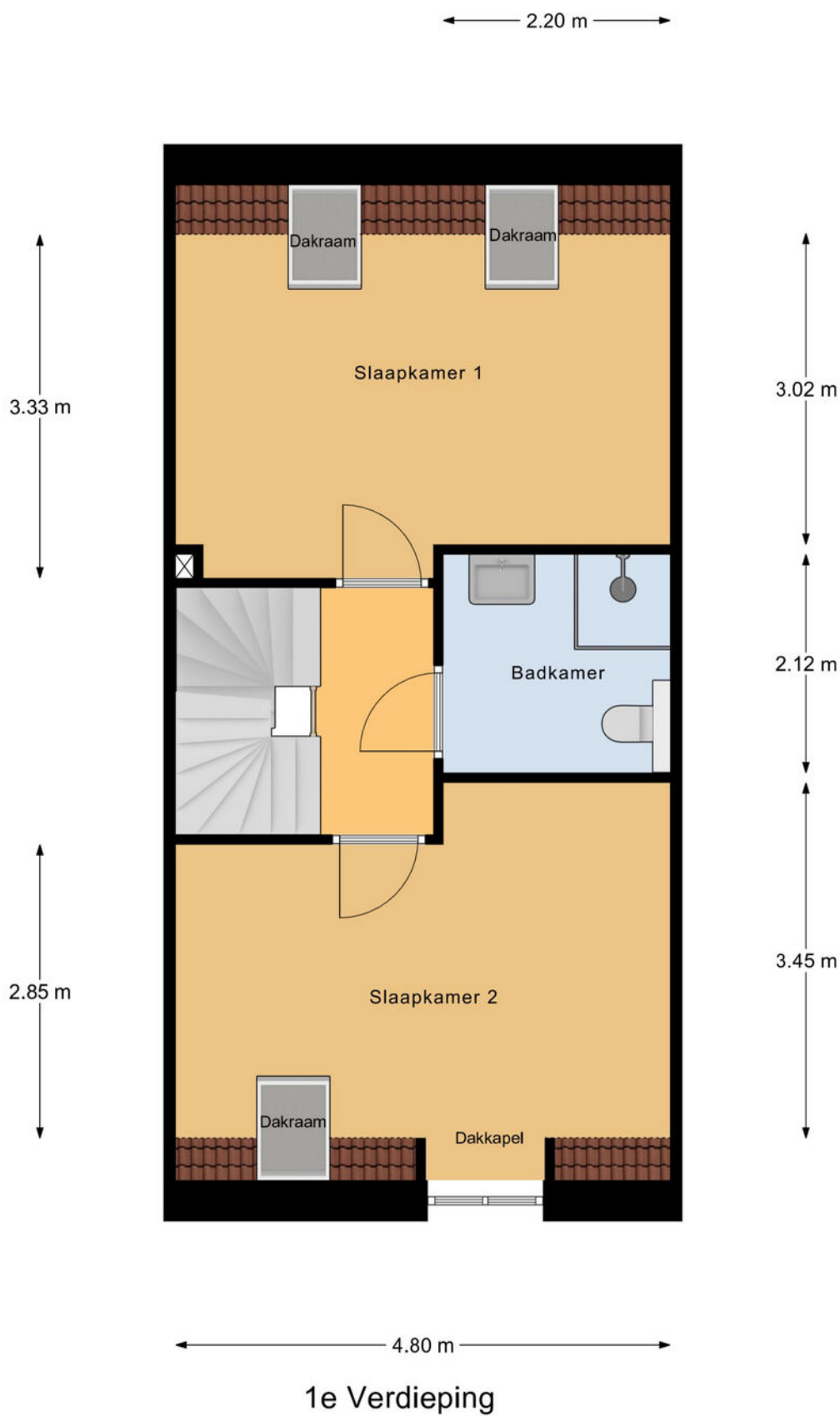
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BEGANE GROND

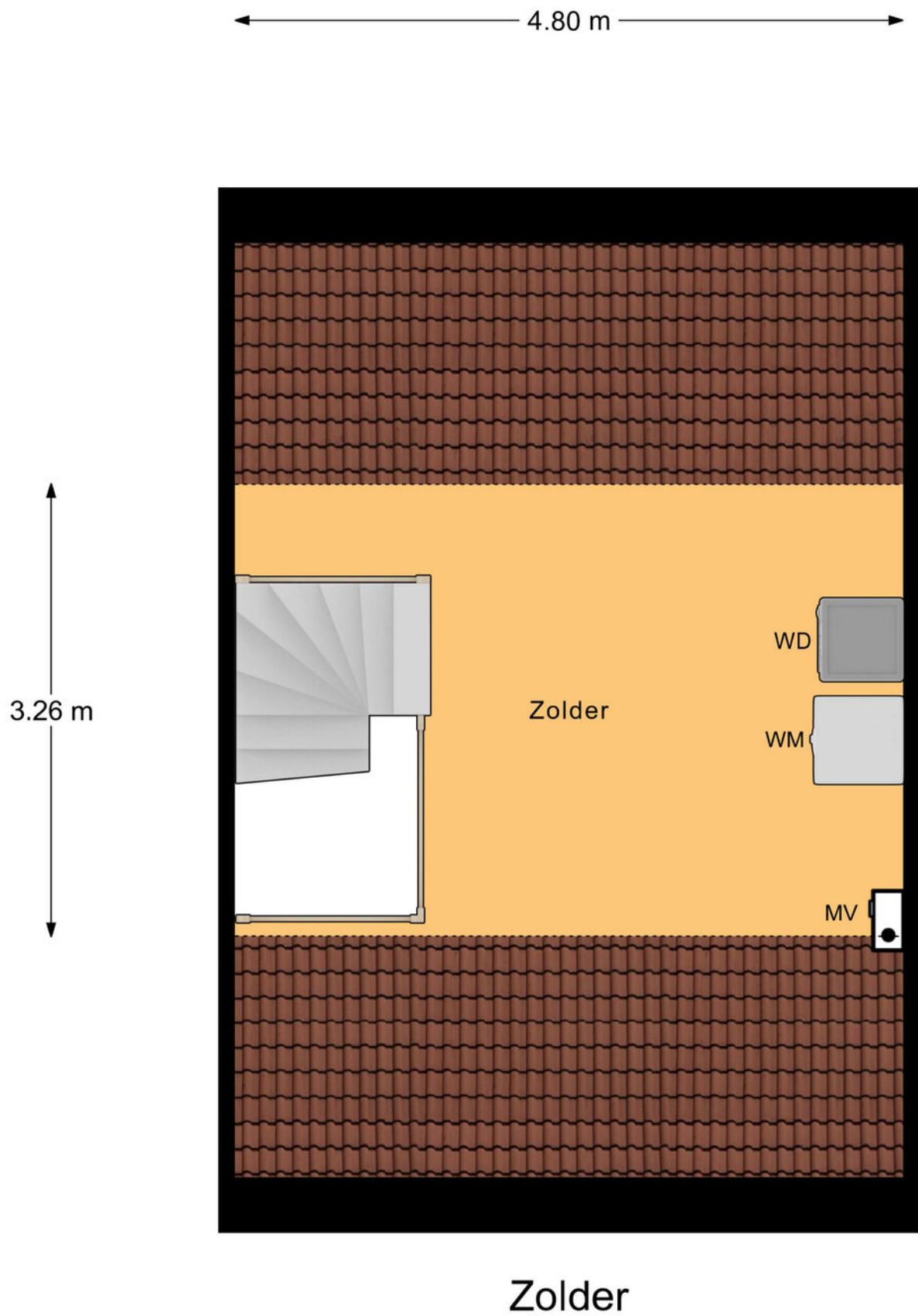


Begane Grond

1E VERDIEPING



ZOLDER



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Maasdijk 2 d, Heerewaarden



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



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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 —