

# TE KOOP



## Oude Boterdijk 1 B, Heumen

Vraagprijs € 429.000 K.K.

*Twan Kessler Makelaar-  
Taxateur  
Dorpstraat 23  
6582 AL Heumen*

*024-3880804  
twankessler.nl  
info@twankessler.nl*

**Twan Kessler**  
Makelaar - Taxateur

## > Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 429.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

### Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2017

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Volledig geïsoleerd

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 121 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 112 m<sup>2</sup>

Inhoud 393 m<sup>3</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

### Locatie

Ligging In centrum  
Nabij school

## > Kenmerken

### Tuin

Type Achtertuin

Oriëntering Zuid-west

Heeft een achterom Ja

Staat Normaal

Tuin 2 - Type Voortuin

Tuin 2 - Oriëntering Noord-oost

Tuin 2 - Staat Normaal

### Energieverbruik

Energie label A

### CV ketel

CV ketel Nefit

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2017

Combiketel Ja

Eigendom Eigendom

### Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 1

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming

Glasvezelaansluiting aanwezig Ja

Tuin aanwezig Ja

---

## > Kenmerken

Heeft ventilatie

Ja

### **Kadastrale gegevens**

Eigendom

Eigen grond







***“Kom binnenkijken!”***



## > Omschrijving

Prachtige tussenwoning op een ideale locatie in Heumen!

Welkom bij deze mooie eengezinswoning gelegen aan Oude Boterdijk 1B in Heumen. Deze woning, gebouwd in 2017, is perfect voor starters en jonge gezinnen die op zoek zijn naar een (t)huis.

Indeling:

Bij binnenkomst in deze sfeervolle en recent gemoderniseerde woning word je verwelkomd in de entreehal, waar je de meterkast en de eigentijdse toiletruimte met vrijdragend toilet vindt. Tevens bevindt zich hier naar de trap naar de 1ste verdieping.

De woonkamer van 26,5 m<sup>2</sup> is voorzien van een visgraat PVC-vloer en biedt via de tuindeuren toegang naar op het zuidwesten gelegen achtertuin. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de luxe, halfopen keuken (bouwjaar 2024), uitgerust met moderne apparatuur van het merk Bosch zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, grote oven en een vaatwasser.

Op de eerste verdieping zijn er 3 comfortabele slaapkamers van respectievelijk 15 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>. Deze slaapkamers zijn voorzien van een nieuwe visgraat vloer van project kwaliteit vinyl, kunststof kozijnen met HR beglazing en radiatoren. De reeds gemoderniseerde badkamer (5 m<sup>2</sup>) is uitgerust met een wastafelmeubel met twee kranen, anti condens spiegel, designradiator, mechanische ventilatie, inloopdouche en een toilet.

De tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap, zolderverdieping of riante 4de slaapkamer met een dakkapel aan de voor- en achterzijde die zorgen voor meer dan voldoende natuurlijk licht. Deze ruimte beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en bevindt zich de cv-combiketel Nefit bouwjaar 2017.

De woning beschikt over een voortuin en een achtertuin. De achtertuin is nu voorzien van een terras en gazon, deze zou je nog helemaal naar eigen wens kunnen aanpassen/aanleggen. Parkeren is eenvoudig, 1 auto op eigen oprit en parkeergelegenheid achter de woning.







De ligging van deze tussenwoning is ideaal; op loopafstand van een basisschool, perfect voor starters en gezinnen met jonge kinderen.

Laat deze unieke kans om deze prachtige eengezinswoning in Heumen te bezichtigen niet aan je voorbijgaan! Vul snel het contactformulier in en plan een afspraak voor een bezichtiging. Dit is jouw kans om jouw droomhuis te vinden!

#### LIGGING:

Heumen is één van de vier kerkdorpen van de Gemeente Heumen. Prachtig gelegen tussen de rivier de Maas, het Maas-Waalkanaal, natuurgebied de Erpenwaai en de Heumense Bossen.

In het dorp wonen ongeveer 1700 inwoners. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven. Er zijn verenigingen voor: voetbal, korfbal, skate-/skeeler- & natuurijs, tennis, judo, toneel, carnaval, biljart, vogelliefhebbers en er is een jeugdvereniging, muziekvereniging en niet te vergeten het St. Georgiusgilde één van de oudste gilden van Nederland. Aanwezige voorzieningen in het dorp zijn o.a. de basisschool St. Joris, crèche, café/cafetaria, skate-skeeler-schaatsshop, jachthaven, manege en een verenigingsgebouw. Bezienswaardigheden zijn o.a. het gedenkteken bij de sluis dat herinnert aan de meidagen van 1940 toen hier kort maar fel werd gestreden tegen de Duitse invallers.

Het fraaie 16e- eeuwse gotische kerkje van Heumen met een reliëfsteen die ons herinnert aan de slag op de Mookerheide in 1574. Het atelier(museum) van Jac Maris aan de Looistraat te Heumen en het rentmeestershuis aan de Dorpsstraat zijn eveneens prachtige bezienswaardigheden. Via een pad langs het rentmeestershuis komt u op de Maasdijk vanwaar u een prachtig uitzicht heeft over de uiterwaarden. Als u de Maasdijk volgt komt u langs een aantal dijkdoorbraken de zogenaamde "kolken". Een stuk ongerepte natuur waar u heerlijk kunt wandelen en/of vissen

Op slechts 3 kilometer van Malden met een uitgebreid winkelcentrum, gezondheidscentrum, restaurants, bioscoop etc. etc.

#### BIJZONDERHEDEN:

-Gedeeltelijk perceel van C 3097

Het kavel dient nog kadastraal ingemeten te worden voor levering, dit zal naar schatting op circa 121 m<sup>2</sup> uitkomen.

-Instapklare tussenwoning, ideaal voor bijvoorbeeld starters en jonge gezinnen

-Luxe keuken 2024 volledig vernieuwd met Bosch inbouwapparatuur.

-Alle verdiepingen voorzien van nieuwe vloeren (2024)

-Glasvezelmetaansluiting

-Woning is volledig geïsoleerd en voorzien van een energielabel A

-cv-combiketel Nefit bouwjaar 2017

-woning beschikt over een achterom

-Basisschool in de nabijheid.

-alle voorzieningen in de nabijheid o.a. Malden en Overasselt op 3 km. met winkelcentra, openbaar vervoer, gezondheidscentrum en bosrijke omgeving.

-Op slechts 8 kilometer afstand van Nijmegen met al haar voorzieningen en Malden

Openbaar vervoer (bus) richting Nijmegen op 5 minuten fietsafstand en treinstation Molenhoek op ca. 10 minuten fietsafstand.

-Goede bereikbaarheid aansluitingen A73 en A50.

-Nijmegen/ziekenhuizen/universiteit op ca 35 minuten fietsafstand !









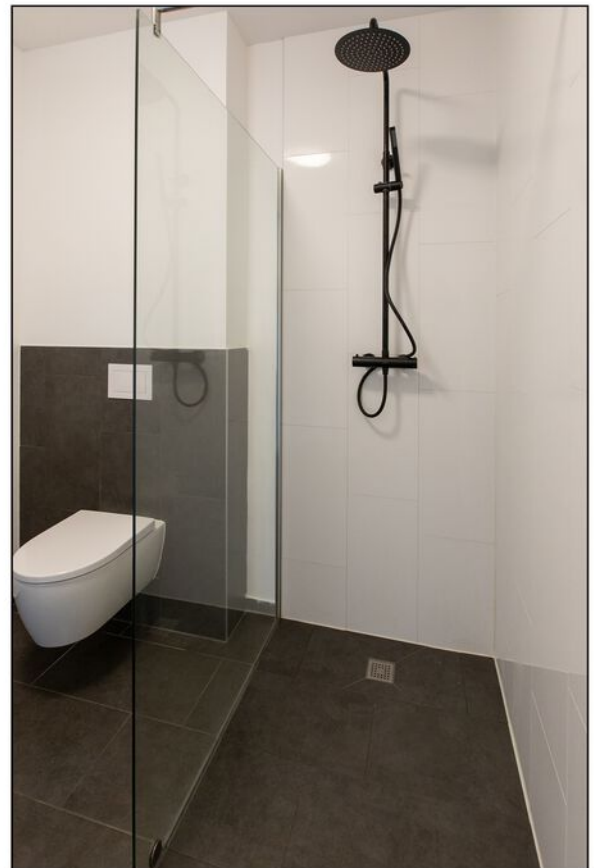


























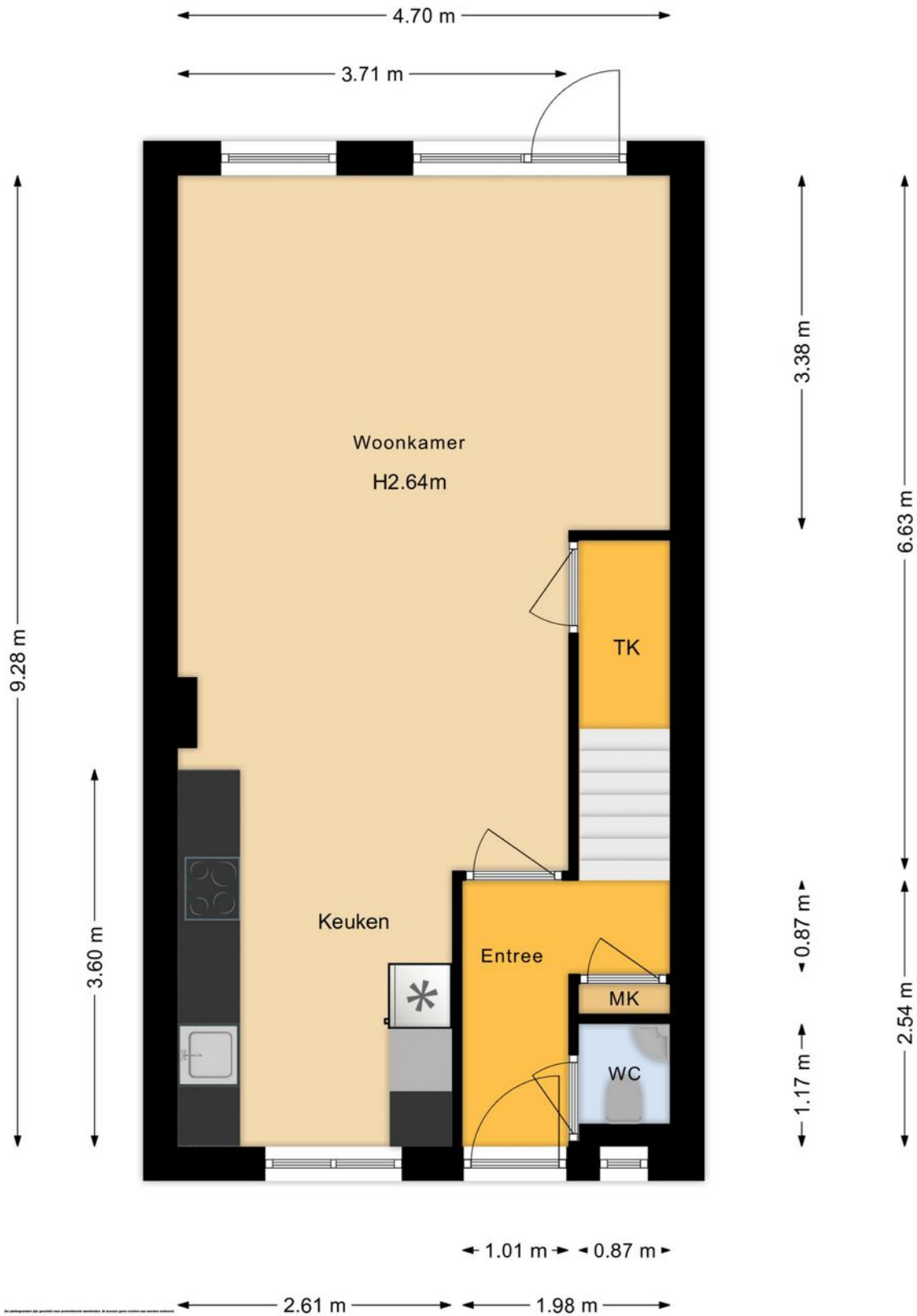






# > Plattegrond

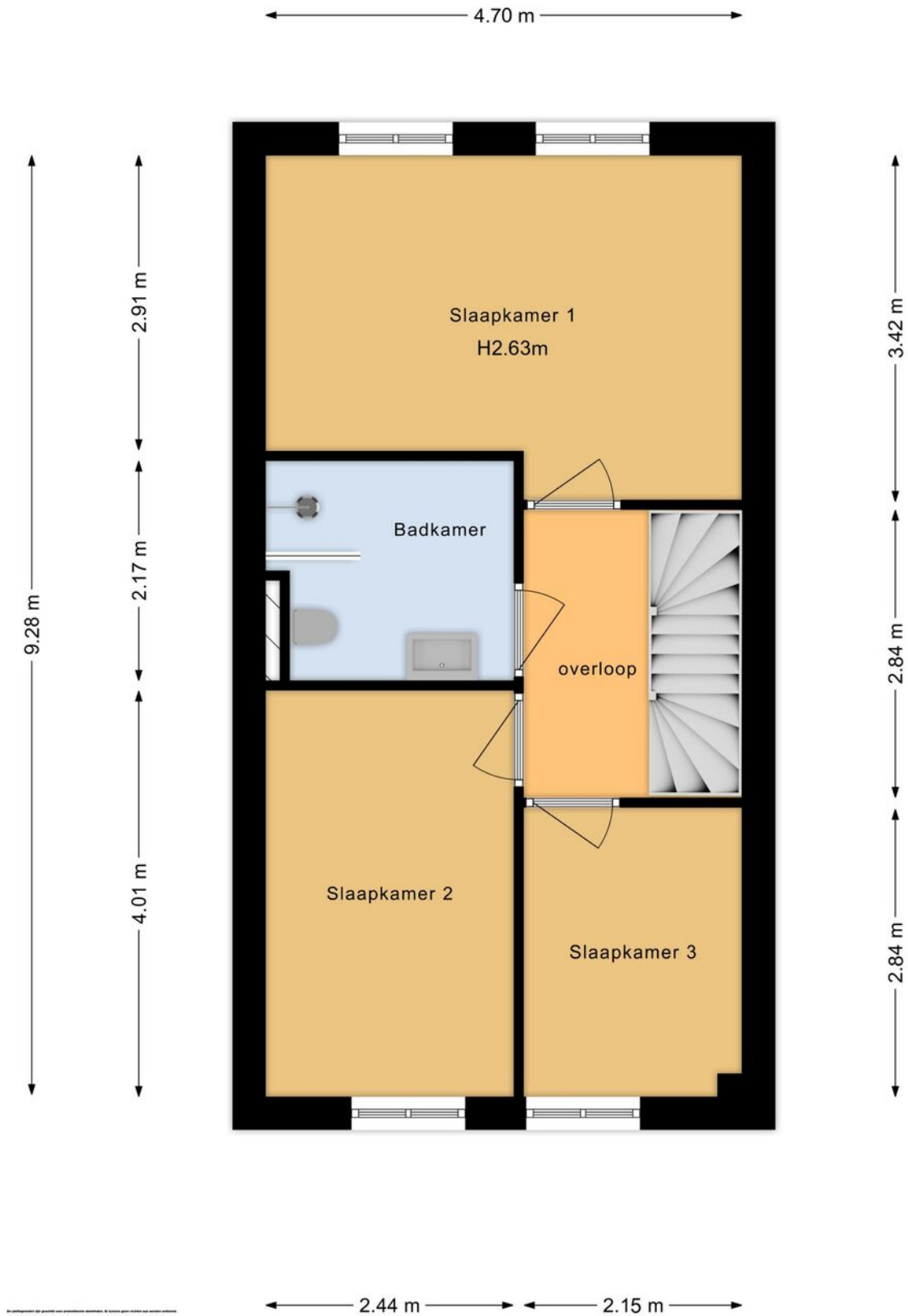
Ontdek de...





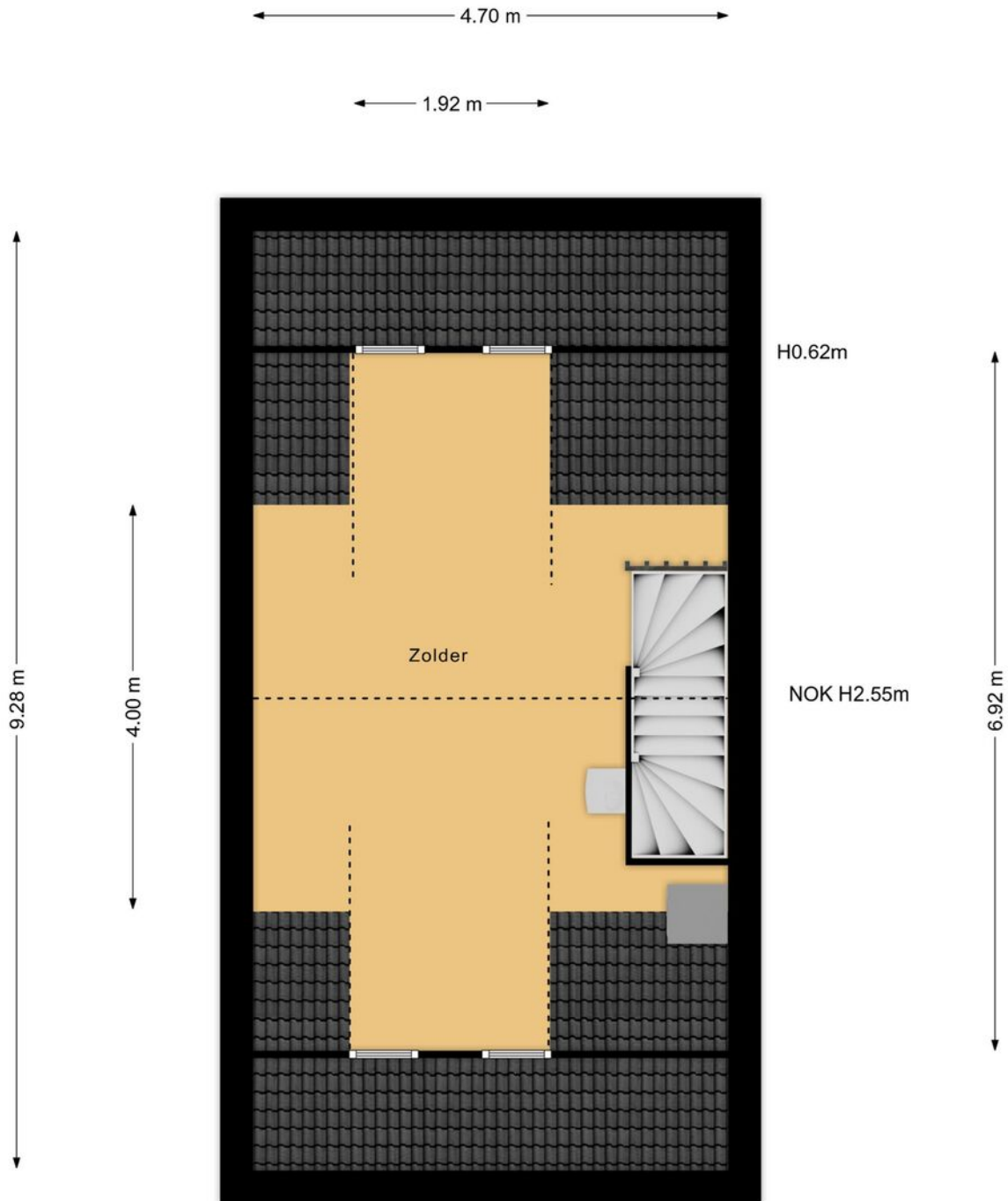
# > Plattegrond

Ontdek de...



# > Plattegrond

Ontdek de...




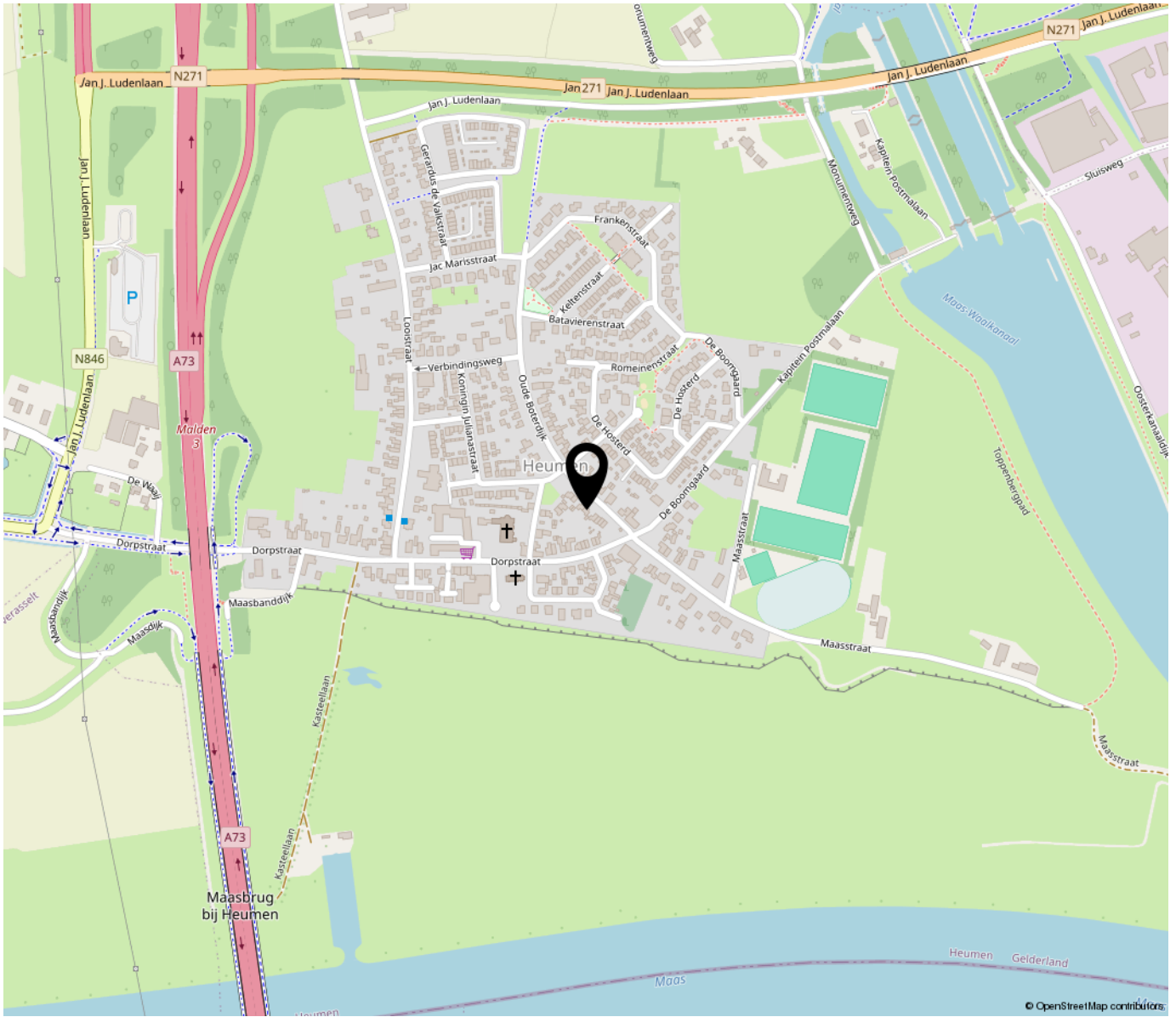


Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude Boterdijk 1b

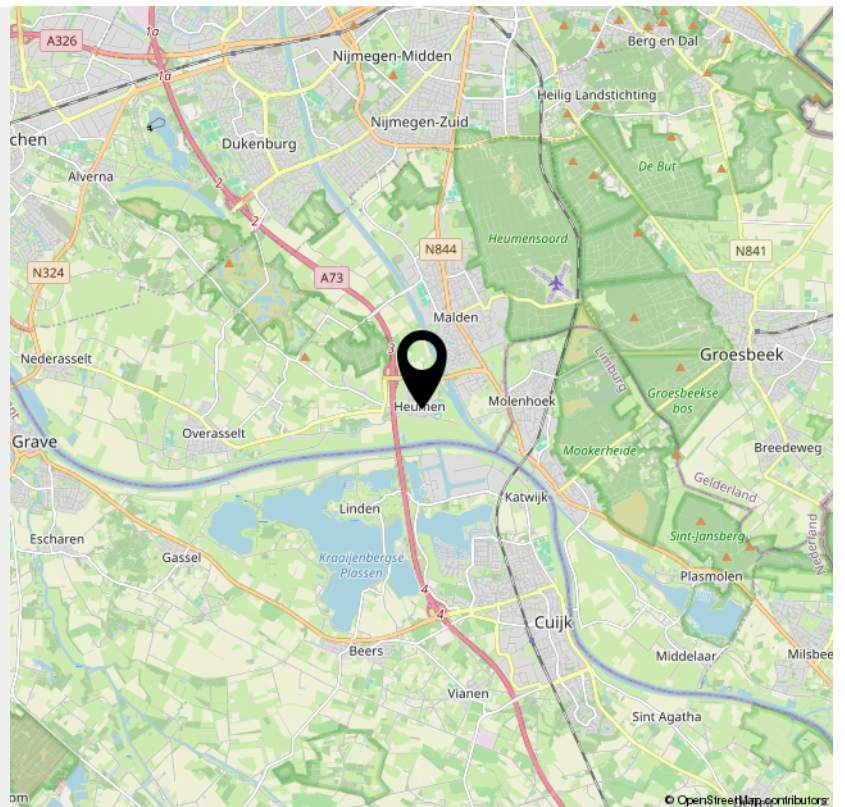


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heumen Sectie C Perceel 3107</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	---



**“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”**

Dat zou zomaar eens kunnen!





# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

*Twan Kessler Makelaar-  
Taxateur  
Dorpstraat 23  
6582 AL Heumen*

*024-3880804  
twankessler.nl  
info@twankessler.nl*

**Twan Kessler**  
Makelaar - Taxateur