

TE KOOP



Dorpstraat 20, Heumen

Vraagprijs € 469.000 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	€ 469.000,- k.k.
------------	------------------

Aanvaarding	In overleg
-------------	------------

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
-------------	---------------------------------------

Soort bouw	Bestaande bouw
------------	----------------

Bouwperiode	2010
-------------	------

Dakbedekking	Dakpannen
--------------	-----------

Type dak	Schilddak
----------	-----------

Isolatievormen	Volledig geïsoleerd
----------------	---------------------

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	189 m ²
--------------------	--------------------

Gebruiksoppervlakte wonen	109 m ²
---------------------------	--------------------

Inhoud	474 m ³
--------	--------------------

Oppervlakte overige inpandige ruimten	19 m ²
---------------------------------------	-------------------

Indeling

Aantal bouwlagen	3
------------------	---

Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
---------------	---------------------------

Aantal badkamers	1
------------------	---

Locatie

> Kenmerken

Ligging	In centrum Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Noorden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Tzerra
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1

> Kenmerken

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

Instapklare hoekwoning op een ideale locatie in Heumen!

Welkom bij deze prachtige hoekwoning met garage aan de Dorpstraat 20 in Heumen. Deze moderne woning, gebouwd in 2010, biedt alles wat u zoekt in een prettig (t)huis. Of u nu een jong gezin bent dat op zoek is naar een fijne plek om te groeien, of iemand die klein wil wonen in een instap klaar huis, deze woning is ideaal voor u.

Maak snel een afspraak en ontdek zelf wat deze woning u te bieden heeft!

Indeling:

Bij binnenkomst in deze recent gemoderniseerde woning maak je entree d.m.v. de hal, waar je de meterkast en de toiletruimte met vrijdragend toilet vindt. Tevens bevindt zich hier naar de trap naar de 1ste verdieping.

De woonkamer/keuken van 34 m² is voorzien van nieuwe visgraat PVC-vloer en biedt via de tuindeuren toegang naar op het noorden gelegen achtertuin. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de luxe, halfopen keuken (bouwjaar 2025), 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 slaapkamers van respectievelijk 15 m², 10 m² en 6 m². Deze slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer houten kozijnen (geschilderd in 2025) met HR beglazing en radiatoren. De reeds gemoderniseerde badkamer (5 m²) is uitgerust met een wastafelmeubel, 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 Remeha Tzerra bouwjaar 2010.





De woning beschikt over een voortuin die nu dient als parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een achtertuin. De achtertuin is nu voorzien van een terras, gazon en nette erfafscheiding. Parkeren is eenvoudig, 1 of zelfs 2 auto's op eigen terrein. De ligging van deze hoekwoning is ideaal; op loopafstand van een basisschool, perfect voor 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!

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, carnavaal, 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, BSO, 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:

Instapklare hoekwoning, ideaal voor bijvoorbeeld jonge gezinnen
Luxe keuken 2025 volledig vernieuwd met Bosch inbouwapparatuur (5jaar garantie)

Glasvezelnet aansluiting

Woning is volledig geïsoleerd en voorzien van een energielabel A
cv-combiketel Nefit bouwjaar 2010

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 !

























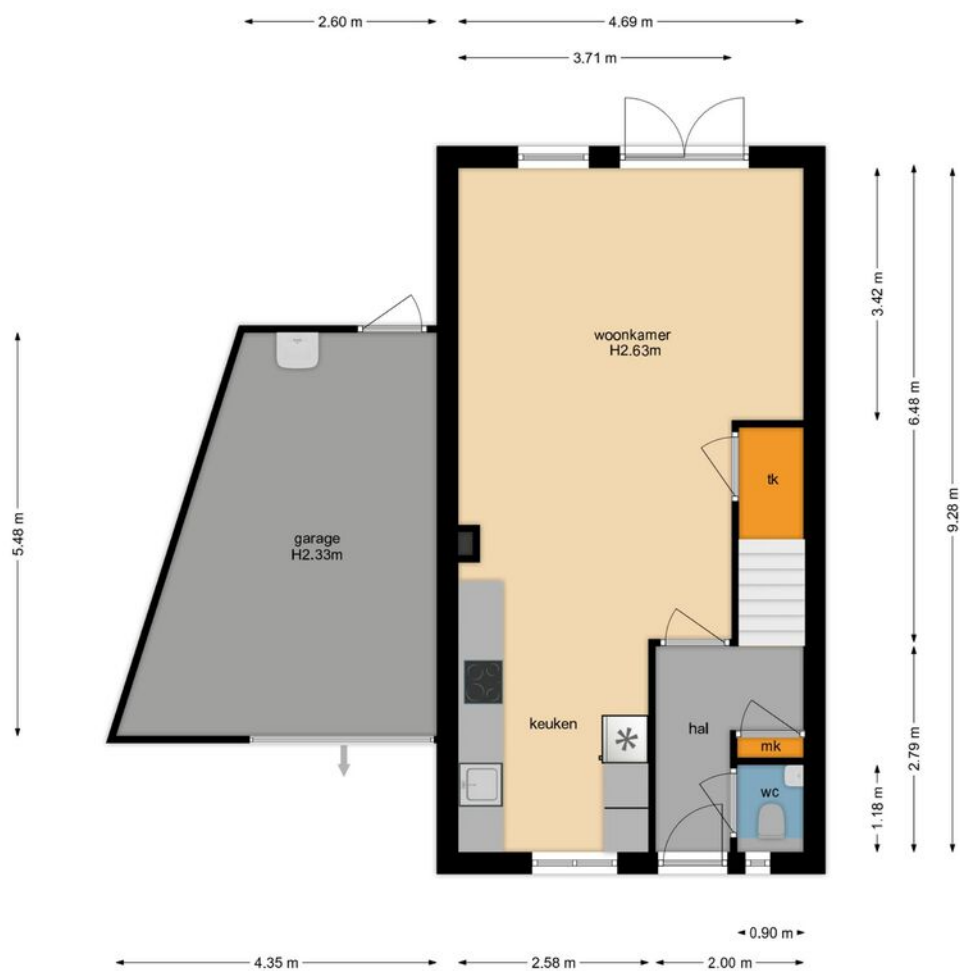






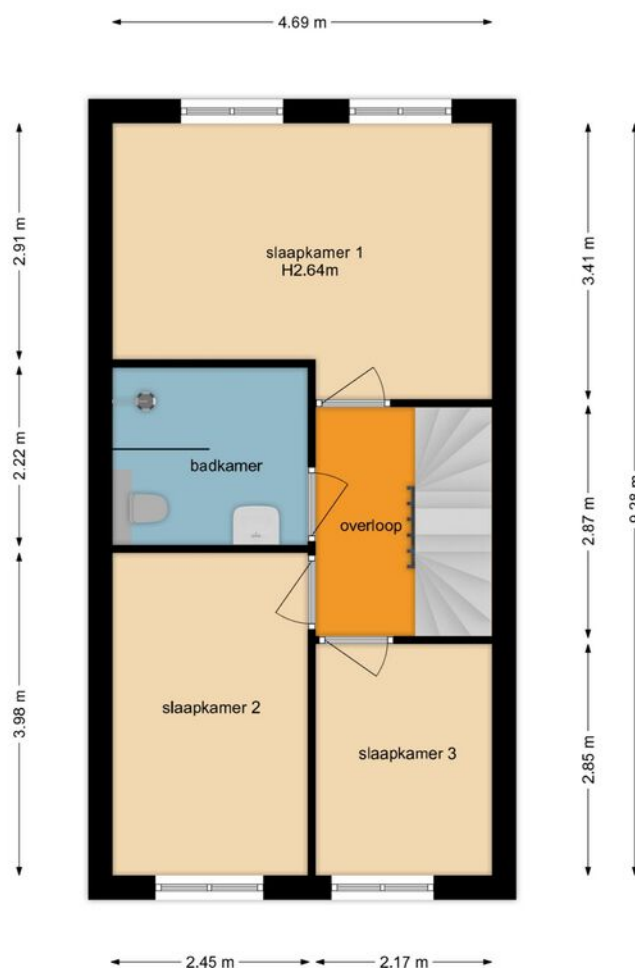
> Plattegrond

Ontdek de...



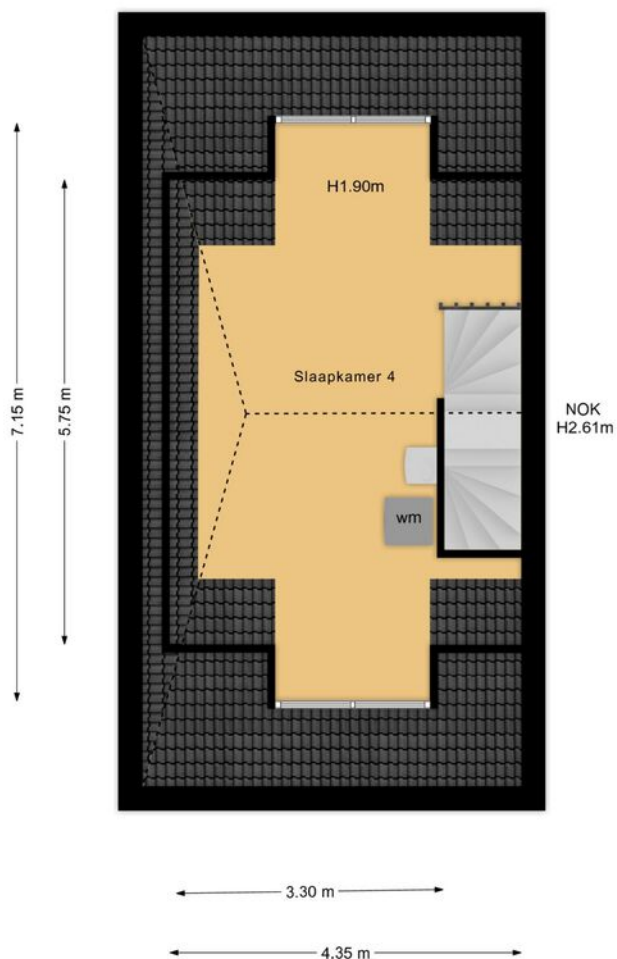
> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...

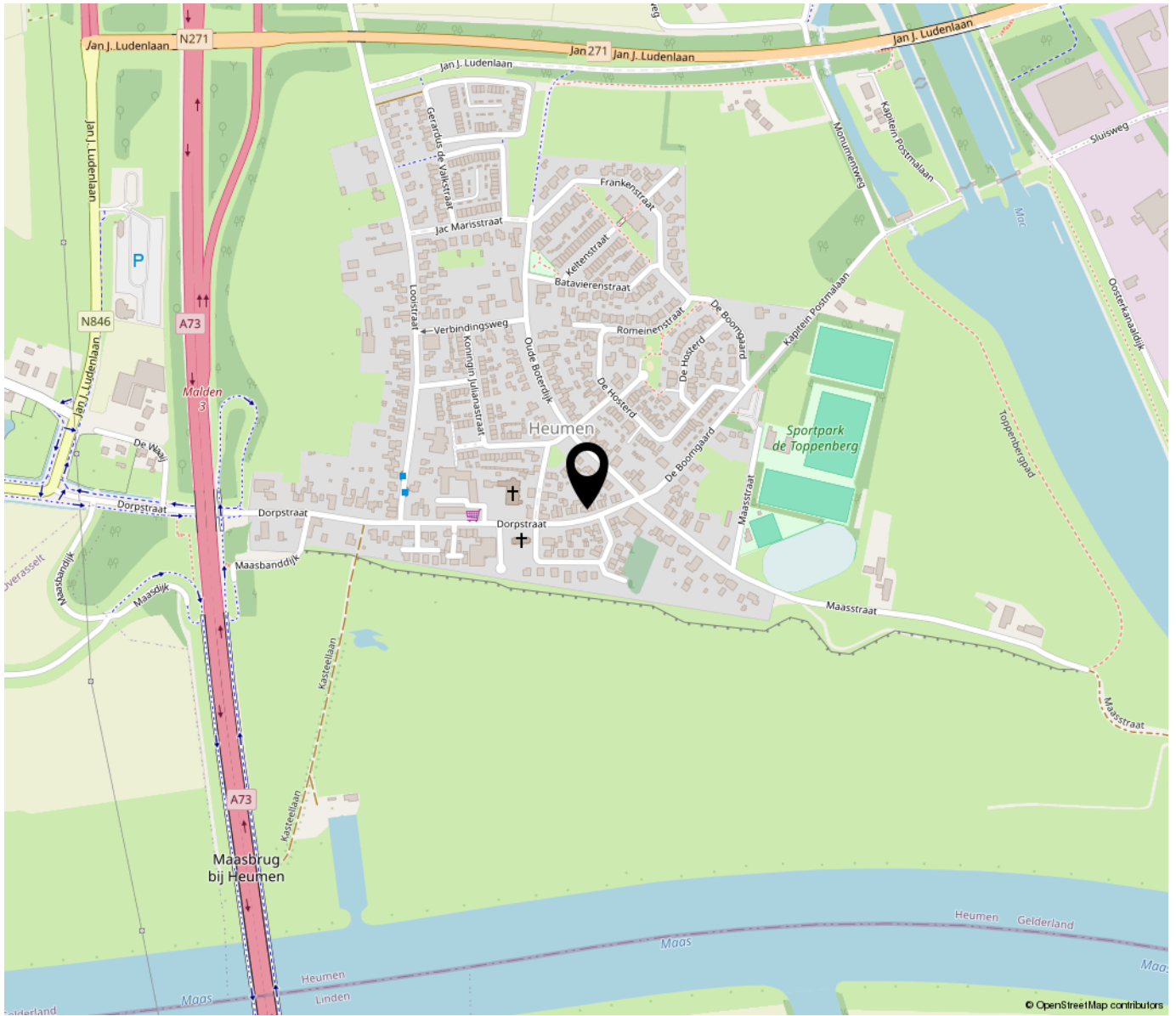


Kadastrale kaart

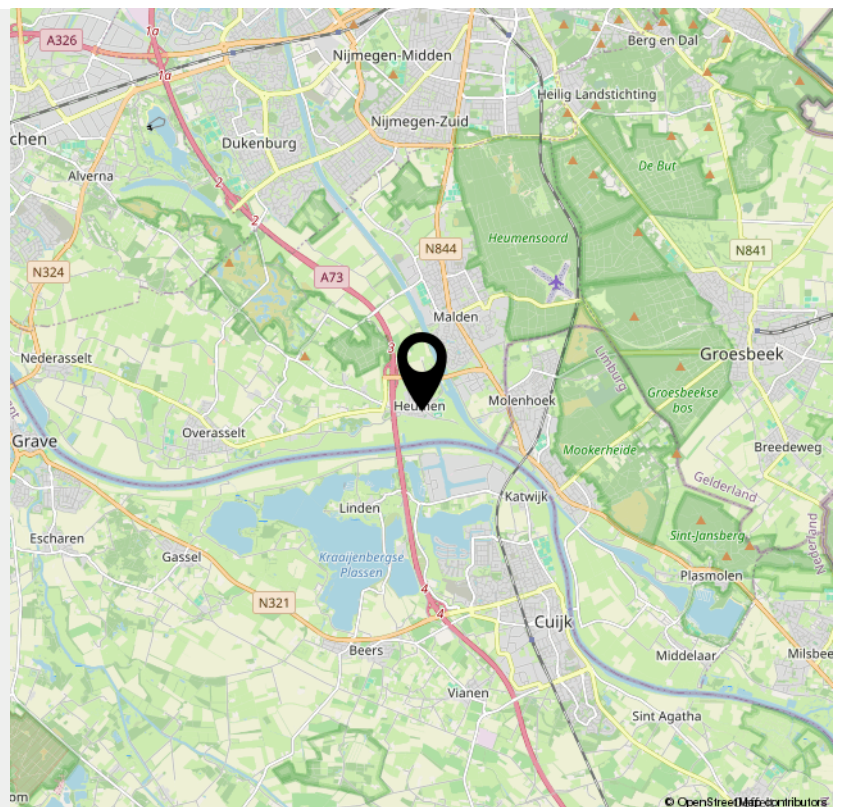
Uw referentie: Dorpstraat 20 Heumen



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Heumen Sectie C Perceel 3136 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.	kadaster 
---	---	--



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



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

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Onderzoeksplicht koper

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht.

Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn.

Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Bij het eventueel vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze.

Bodemverontreiniging

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Bouwkundige risico's/asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode van ca. 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kunnen aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode 1963 tot januari 1994 zijn er mogelijkserwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en het Bouwbesluit 2012 speciale maatregelen genomen, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

De koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk (01-09-2003)

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop zonder opgaaf van redenen te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving/registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandelingen en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling van de verkoper. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden.

Onderhandeling

Mocht u belangstelling hebben voor de woning, dan kunt u naar aanleiding van de bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen. De makelaar zal tijdens de bezichtiging aangeven of deze vrij is om met u in onderhandeling te treden. Indien de makelaar voor de verkoper reeds in onderhandeling is dient men eerst met de betreffende partij overeenstemming te bereiken. Wordt deze overeenstemming niet bereikt dan is de makelaar weer vrij om in onderhandeling te treden met derden. Aan een bieding kunt u als koper een aantal ontbindende voorwaarden koppelen zoals: financiering, bouwkundige keuring, enz. Bij uw bod moet u daarvan wel direct melding maken.

Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom worden opgenomen. In plaats van de waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of de bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.