

TE KOOP



Keltenstraat 9, Heumen

Vraagprijs € 389.000 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 € 389.000,- k.k.

Verwarming € 100,-

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2008

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 140 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 102 m²

Inhoud 369 m³

Oppervlakte externe bergruimte 10 m²

Oppervlakte gebouwgebonden
buitenruimte 14 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

> Kenmerken

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2008
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja

> Kenmerken

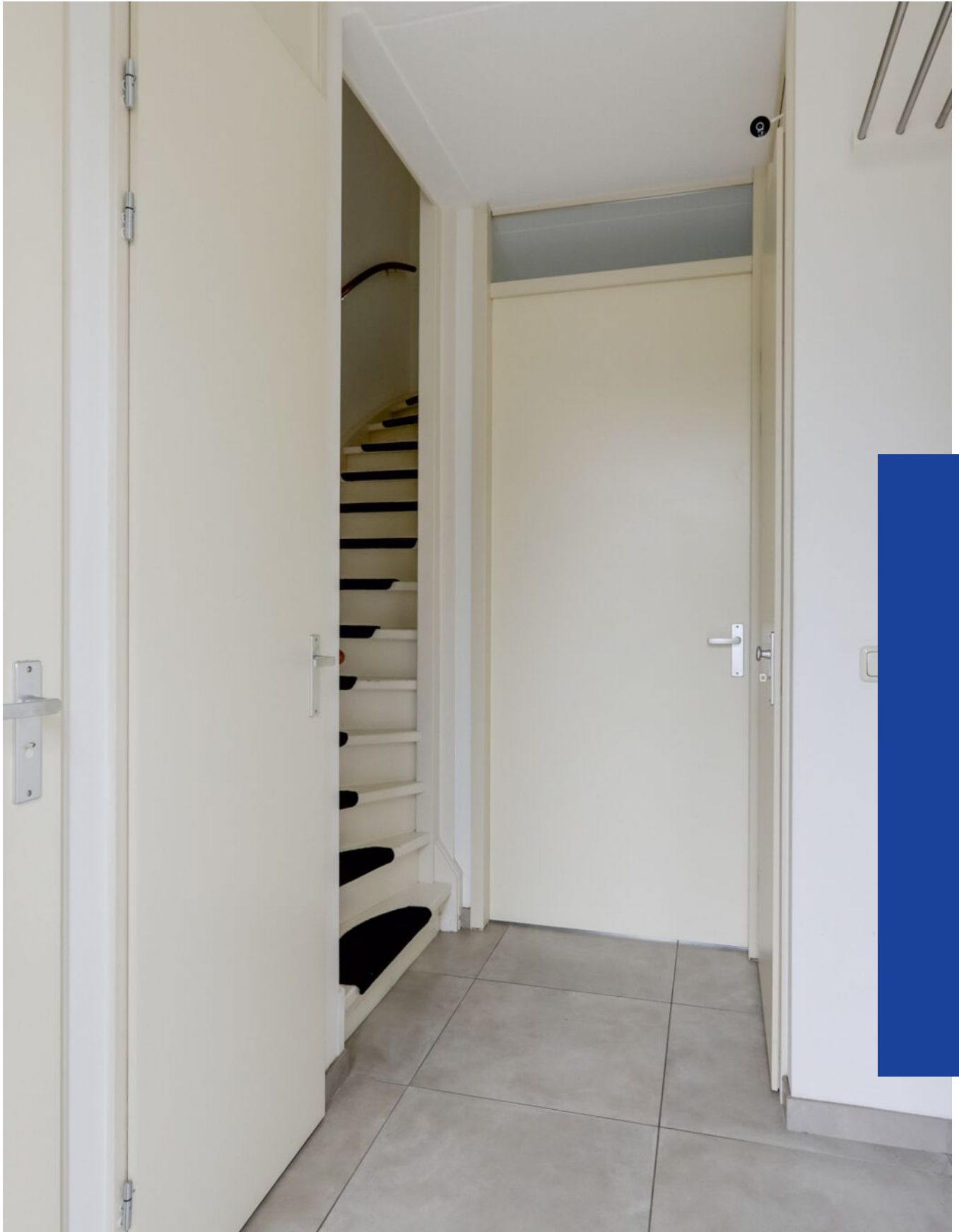
Heeft rolluiken	Ja
-----------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Heeft ventilatie	Ja
------------------	----

Kadastrale gegevens

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



“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

Starters, opletten!

Ben je op zoek naar een fijne (gezins)woning?

Dan is de woning aan de Keltenstraat 9 in Heumen precies wat je zoekt.

Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk, biedt deze woning alles wat je nodig hebt.

De buurt is ideaal voor starters, jonge gezinnen en mensen die kleiner willen wonen. Kortom, Keltenstraat 9 is de perfecte plek om aan je nieuwe avontuur te beginnen!

Indeling:

De toegang tot deze woning begint in de entreehal, waar je de meterkast, de cv-ruimte of kast, en het toilet met vrijdragend toilet aantreft. Ook bevindt zich hier de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer inclusief keuken, met een oppervlakte van 29 m², is afgewerkt met een plavuizenvloer en geeft via de loopdeur toegang tot de achtertuin, gelegen op het noordwesten. Aangrenzend aan de woonkamer is de halfopen keuken, uitgerust met moderne apparaten zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, Amerikaanse koelkast, combi-oven en vaatwasser.

Op de eerste verdieping van het huis bevinden zich twee slaapkamers, van respectievelijk 16,5 m² en 11 m². De grootste slaapkamer biedt ruim voldoende plaats voor een comfortabel tweepersoonsbed en een grote kledingkast, terwijl de tweede slaapkamer ideaal is voor kinderen, als logeerkamer of werkruimte. Oorspronkelijk waren er drie slaapkamers op deze verdieping; de grootste kamer kan weer worden opgesplitst tot twee aparte slaapkamers, zodat je de oorspronkelijke indeling kunt herstellen. Alle kamers zijn voorzien van een laminaatvloer, houten kozijnen met HR-glas, radiatoren, elektrische rolлууken aan de achterzijde en airconditioning.

Deze bovenverdieping beschikt over een reeds gemoderniseerde badkamer, uitgerust met een wastafelmeubel, een grote spiegel, een douche, een tweede toilet en mechanische ventilatie.





Op de tweede verdieping een ruime slaapkamer van 23 m². Naast deze kamer is er ook een praktische aansluiting voor de wasmachine en beschikt deze ruimte over veel opbergruimte.

Deze zolder biedt bovendien diverse uitbreidingsmogelijkheden. Door bijvoorbeeld het plaatsen van een dakkapel kan deze ruimte worden vergroot en kan er een extra slaapkamer worden gerealiseerd, waardoor het huis nog meer flexibiliteit en ruimte krijgt.

De woning heeft een voortuin en een knusse sfeervolle achtertuin op het noordwesten die onderhoudsarm aangelegd d.m.v. een groot terras, met een heerlijke overkapping aan de woonkamer. In de achtertuin staat een houten tuinhuis (10m²) voorzien van voldoende ruimte voor diverse rijwielen.

Openbare parkeergelegenheid bevindt zich voor de woning.

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 van waar 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 tussenwoning, ideaal voor bijvoorbeeld starters en jonge gezinnen
- Buitenschilderwerk 2023
- Glasvezelnet aansluiting
- Woning is volledig geïsoleerd en voorzien van een energielabel A
- cv-combiketel Intergas bouwjaar 2008
- woning beschikt over een eigen achterom
- Basisschool in de nabijheid.
- alle voorzieningen in de nabijheid o.a. Malden en Overasselt op 3 km. met winkelcentra, openbaar vervoer, gezondheidscentrum, 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 !

























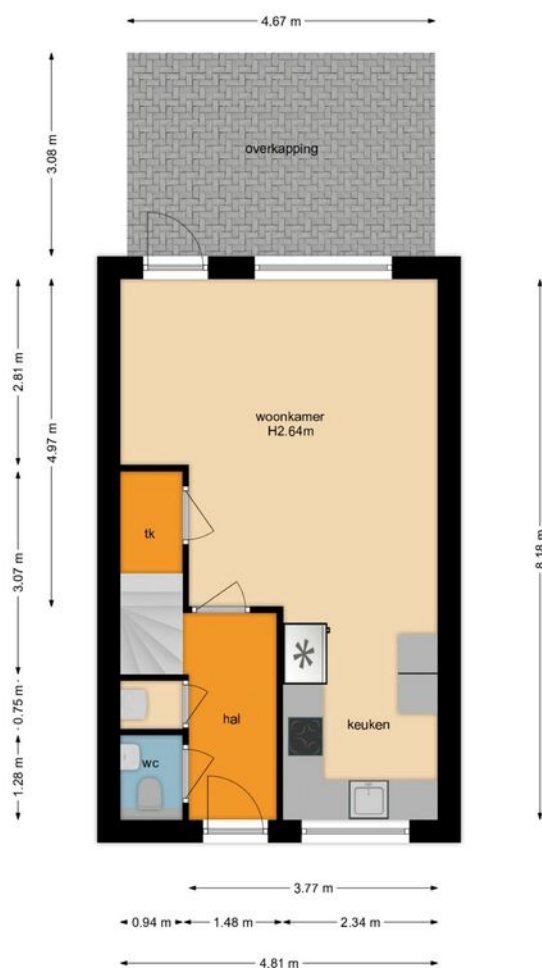






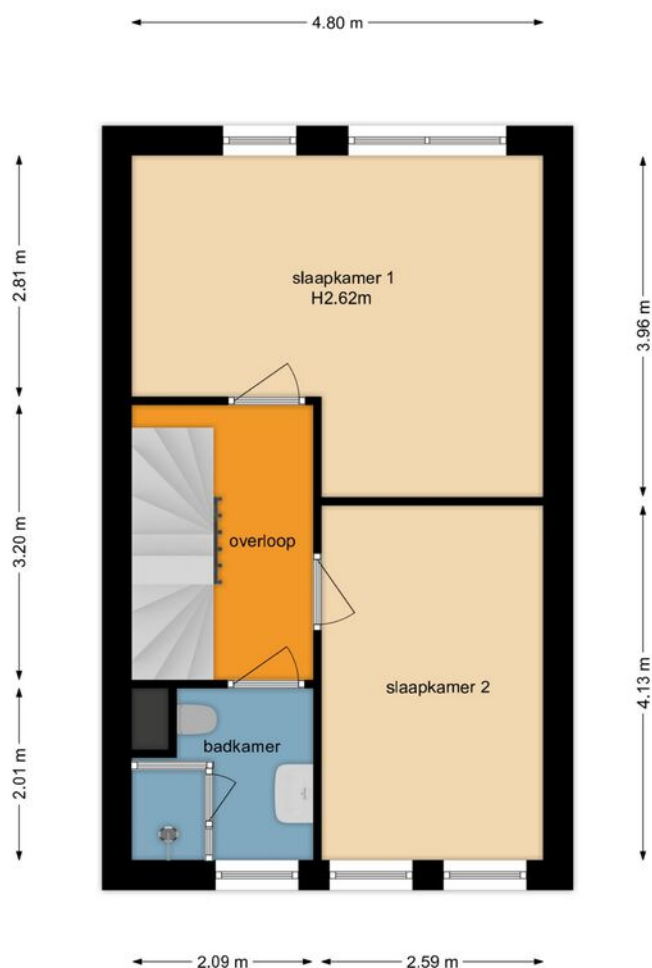
> Plattegrond

Ontdek de...



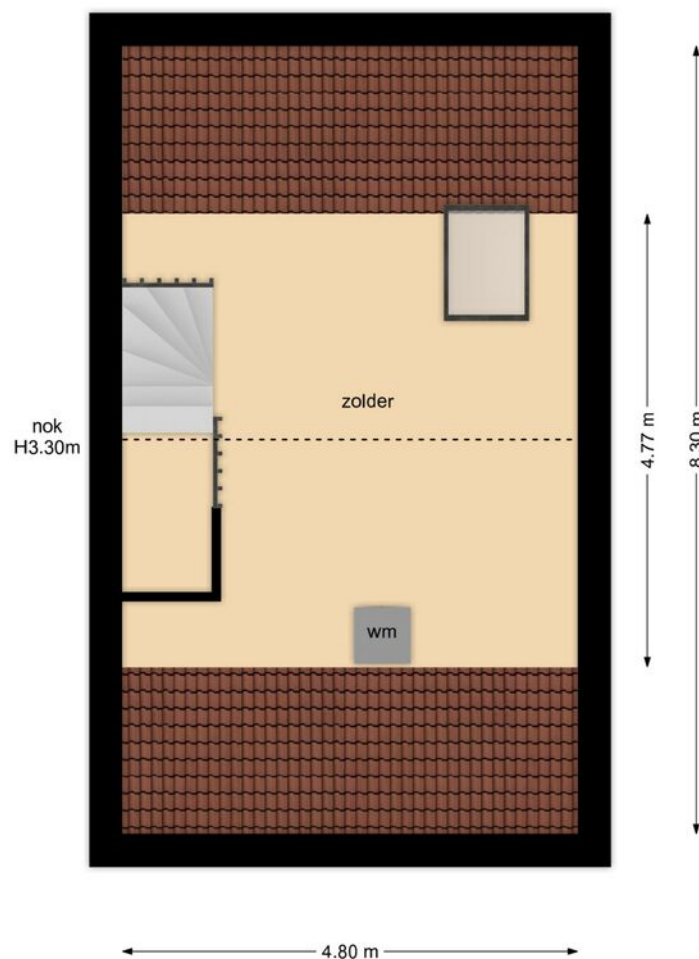
> Plattegrond

Ontdek de...



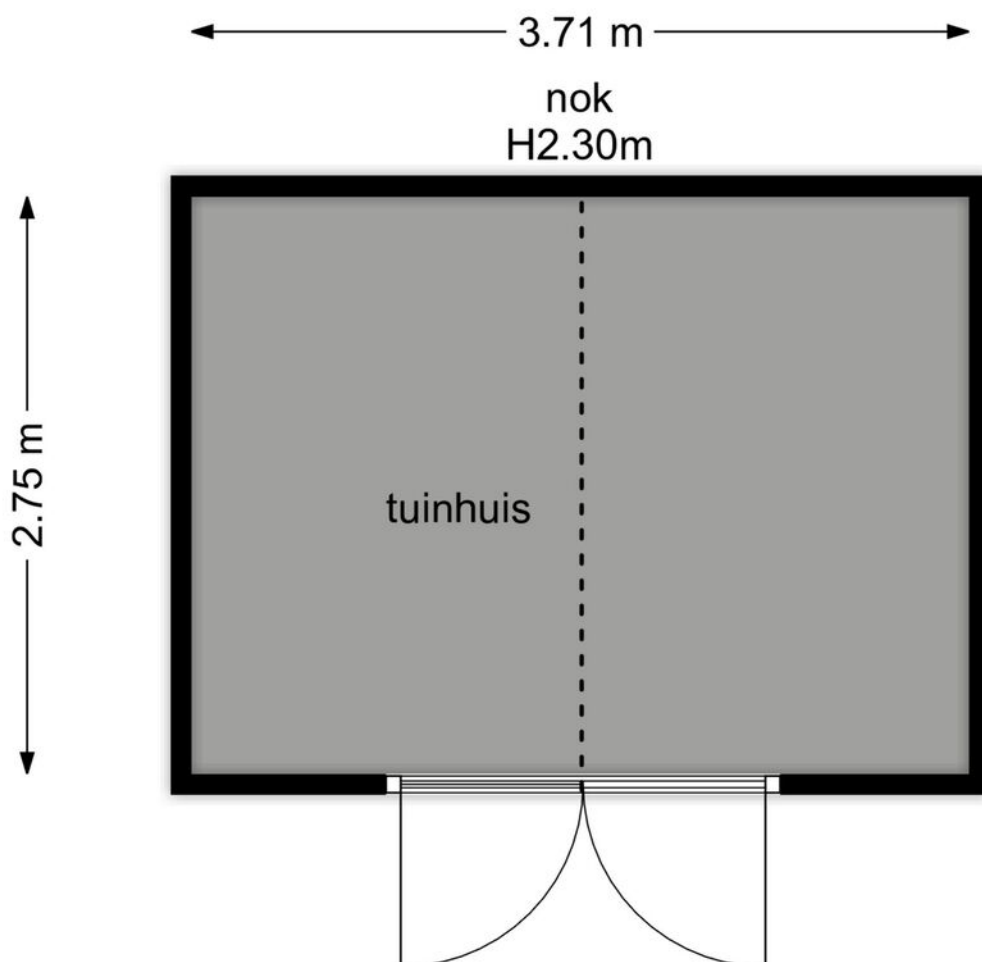
> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Keltenstraat 9

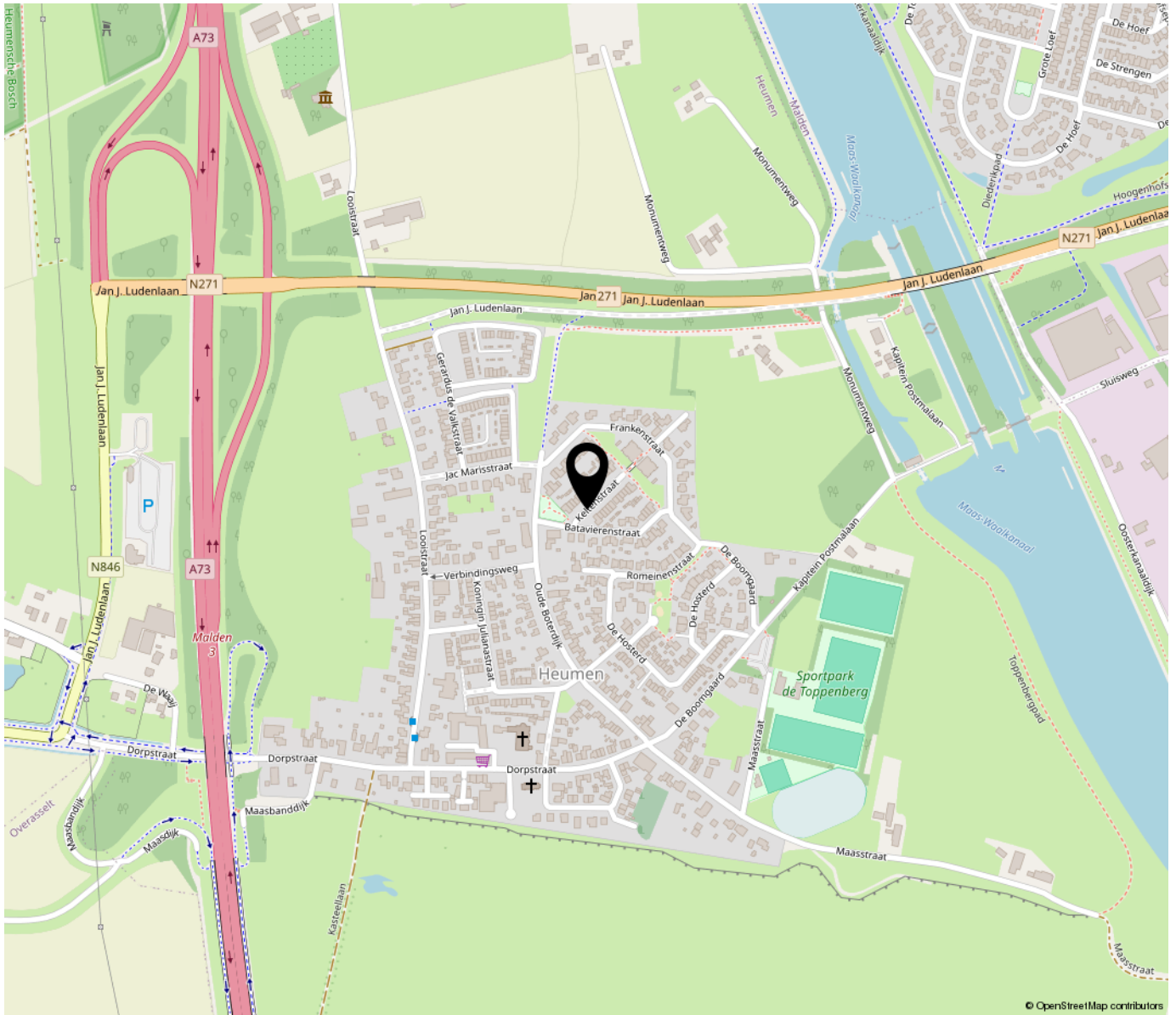
Kadastrale kaart

Uw referentie: Keltenstraat 9



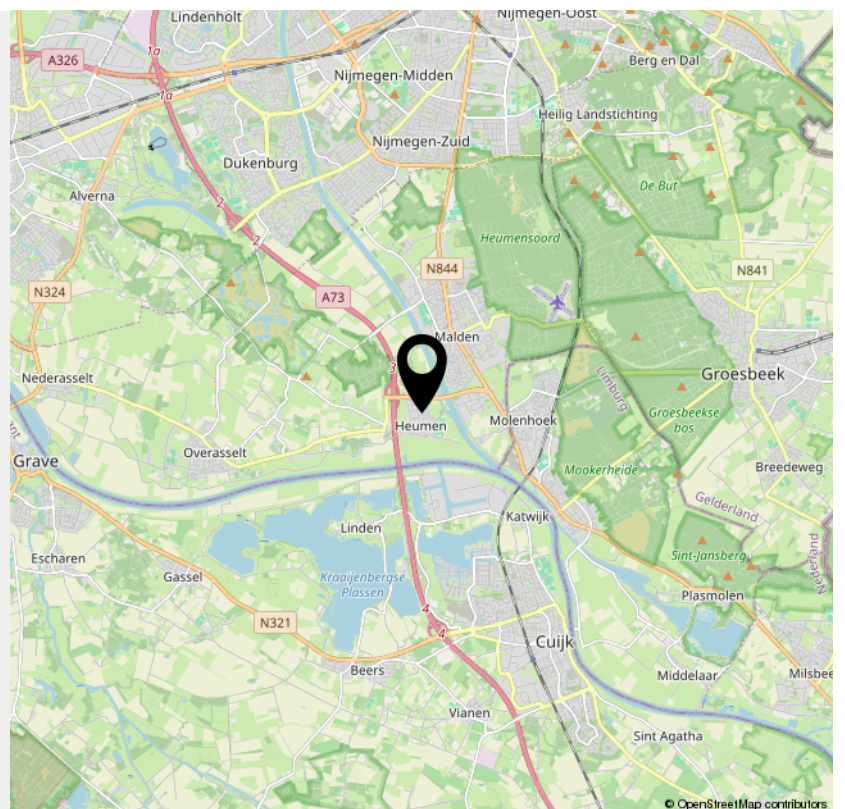
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Heumen
	Huisnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	740
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*

Wie weet !



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:
Keltenstraat 9 Heumen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☐
- rolgordijnen, ook van dakraam	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking Badkamer	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- AEG kookplaat	☒	☐	☐	☐
- Bauknecht combi oven	☒	☐	☐	☐
- Bauknecht afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Amerikaanse koelkast	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Schappen	☒	☐	☐	☐
- haken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☒	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting bakken Cortenstaal	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

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 blijvende 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 mogelijkerwijs 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.