

TE KOOP



De Hosterd 3, Heumen

Vraagprijs € 569.000 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	€ 569.000,- k.k.
Verwarming	€ 186,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1984
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	439 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	192 m ²
Inhoud	963 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	103 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

> Kenmerken

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij school
---------	-----------------------------

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

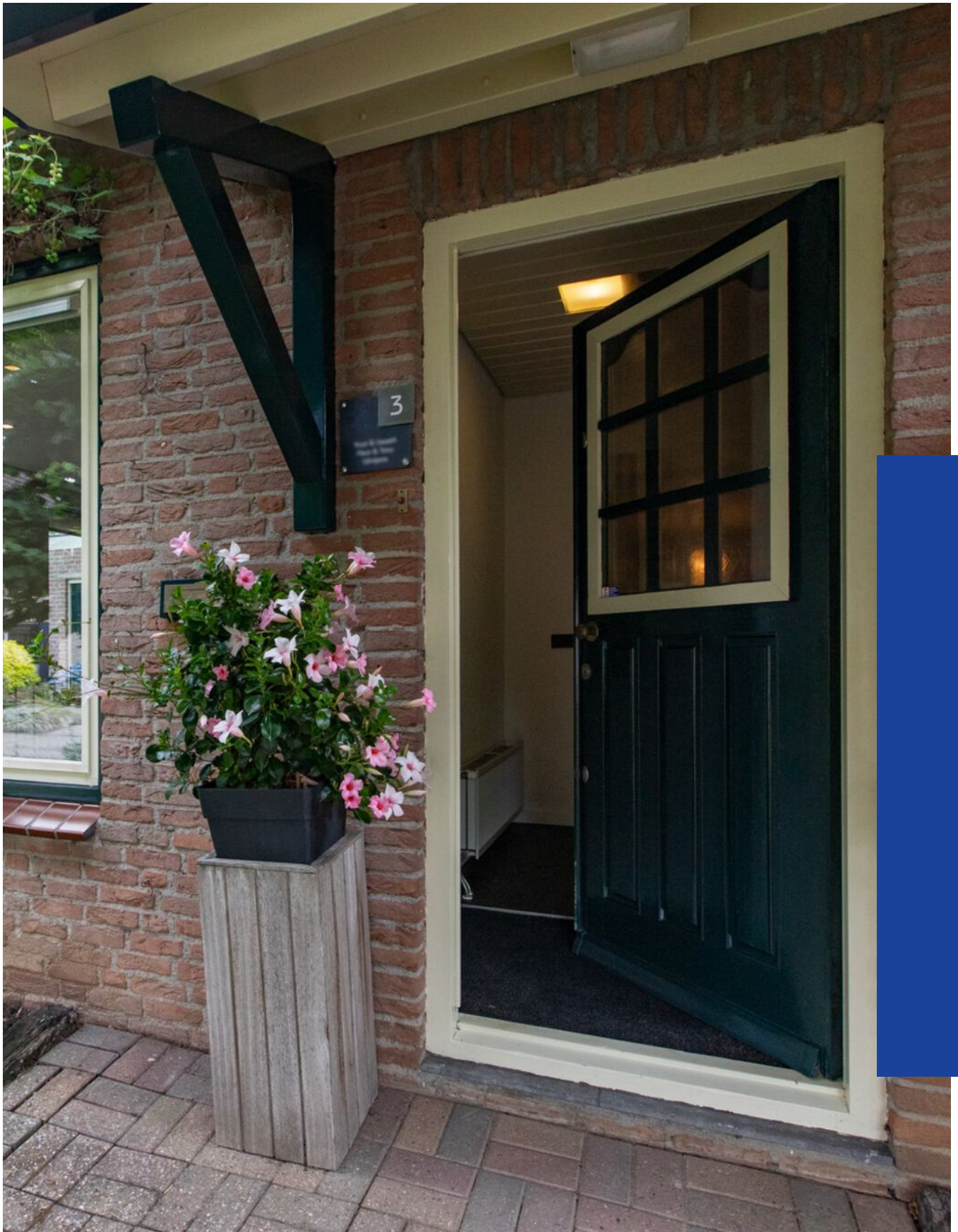
Aantal parkeerplaatsen	3
------------------------	---

> Kenmerken

Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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



“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

Bent u op zoek naar een verrassend ruime gezinswoning? Zoek dan niet verder!

Deze twee-onder-een-kapwoning voelt bij binnenkomst meteen als thuiskomen. Uniek aan deze woning zijn het souterrain onder de gehele woning (109,5 m²) en het schitterende tuinhuis. De woning biedt alles wat u zoekt — zeker een must-see van binnen!

Maak snel een afspraak met de makelaar en wie weet wordt dit uw nieuwe (t)huis!

Indeling:

Welkom bij deze fijne woning waar met name de praktische indeling centraal staat. Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een lichte entreehal. Vanuit hier heeft u toegang tot de gezellige woonkamer (46 m²) voorzien van een houtkachel die voor extra warmte en sfeer zorgt. De woonkamer grenst aan de keuken die van alle benodigde inbouwapparatuur is voorzien zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser.

Aan de woonkamer grenst een praktische kantoorruimte, ideaal voor thuiswerken of als speelruimte voor de kinderen, met zicht op de eigen achtertuin. De tuin biedt rust en privacy en is gemakkelijk te bereiken via de bijkeuken.

De bijkeuken zelf is zeer functioneel met voldoende opbergmogelijkheden, een toilet en ruimte voor een extra koelkast of vriezer. Vanuit hier heeft u direct toegang tot de achtertuin.

De ruime garage (21 m²) is vanuit de bijkeuken bereikbaar, evenals via de garagedeur aan de voorzijde van de woning en een loopdeur vanuit de achtertuin. De garage is voorzien van aansluitingen voor witgoed en biedt daarnaast toegang tot de kelder, die extra opbergruimte biedt.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van respectievelijk 13 m², 13 m² en 11 m². Eén slaapkamer heeft een eigen wastafel. Daarnaast is er een in pandige betegelde badkamer voorzien van een douche, wastafel, mechanische ventilatie en een radiator. Separaat het 2e toilet. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar zich de vierde slaapkamer met wastafel bevindt. Deze verdieping beschikt ook over een ruime voorzolder, die ideaal is voor extra opbergruimte of bijvoorbeeld een werkplek of hobbyruimte.





Het souterrain kan perfect inspelen op al uw wensen. Vanuit de entreehal bereikt u het souterrain eenvoudig via een vaste trap. Een ladder vanuit de garage biedt ook toegang tot deze ruimtes. Het souterrain is verdeeld in meerdere ruimtes waardoor u volop ruimte heeft voor diverse doeleinden. De voorste kamer is momenteel ingericht als logeerkamer voor gasten of familie. De overige drie ruimtes bieden volop mogelijkheden. Gebruik ze bijvoorbeeld als praktische opslag, klusruimte, sportruimte, chill-ruimte voor tieners, thuisbioscoop, bar of mancave.

Deze multifunctionele indeling maakt het souterrain niet alleen functioneel maar ook een prettige aanvulling op uw wooncomfort.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is keurig aangelegd. De tuin beschikt over een gezellig terras, gazon en een border met diverse beplanting. De absolute eye-catcher is het fantastische tuinhuis met glaswand die u het hele jaar door het buitenleven laat ervaren. U kunt de wand eenvoudig openen of sluiten met een schuifdeur, afhankelijk van het seizoen en uw wensen. De voortuin is keurig verzorgd en zorgt voor een groene sfeer. Daarnaast is er op de eigen oprit ruim parkeergelegenheid voor uw auto's, waardoor u altijd gemakkelijk toegang hebt tot uw 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 1900 inwoners. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven. Er zijn verenigingen voor: voetbal, korfbal, dans, 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.

Bijzonderheden:

Verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning in een woonerf gelegen.

Voorzien van een riant kelderverdieping.

Definitief energielabel C.

Woning is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming op de begane grond.

Houten kozijnen met isolerende beglazing.

Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Woning beschikt over een eigen achterom.

Basisschool op loopafstand.

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.

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!























































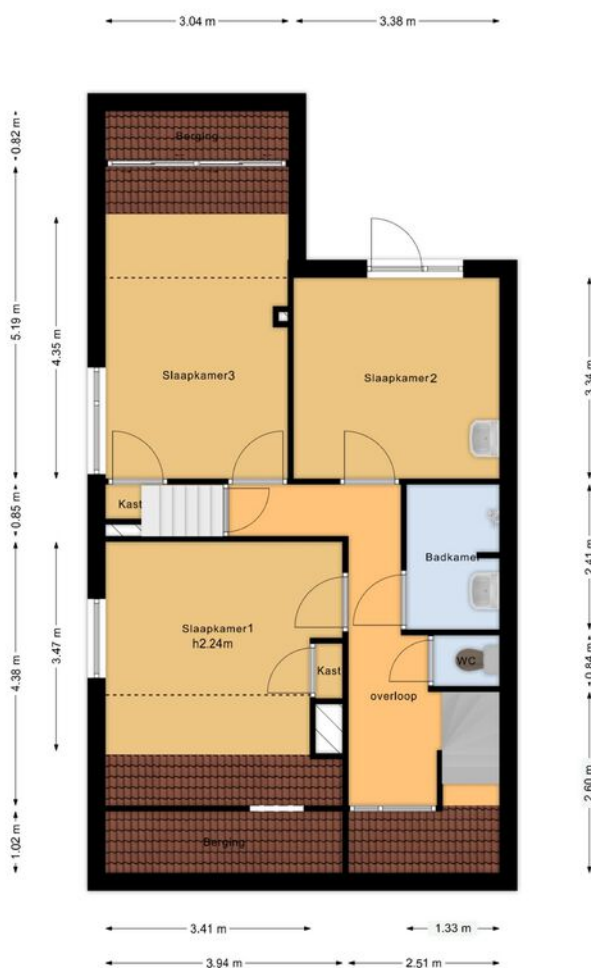
> Plattegrond

Ontdek de...



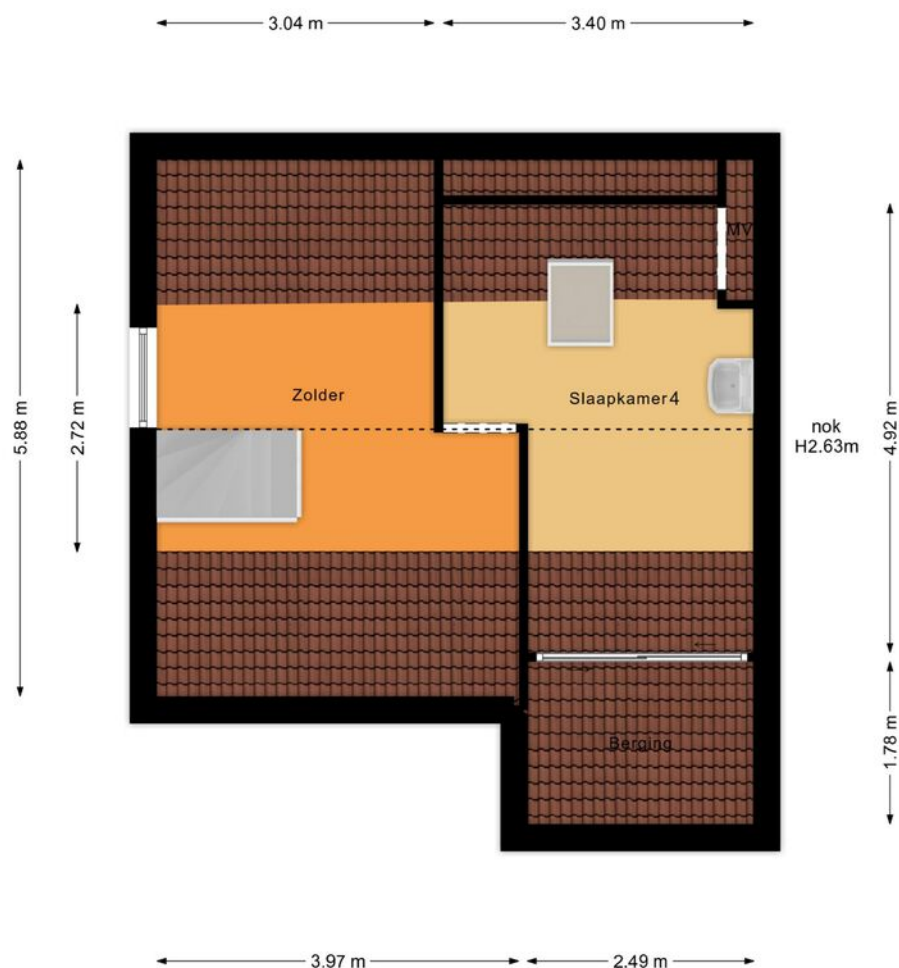
> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...



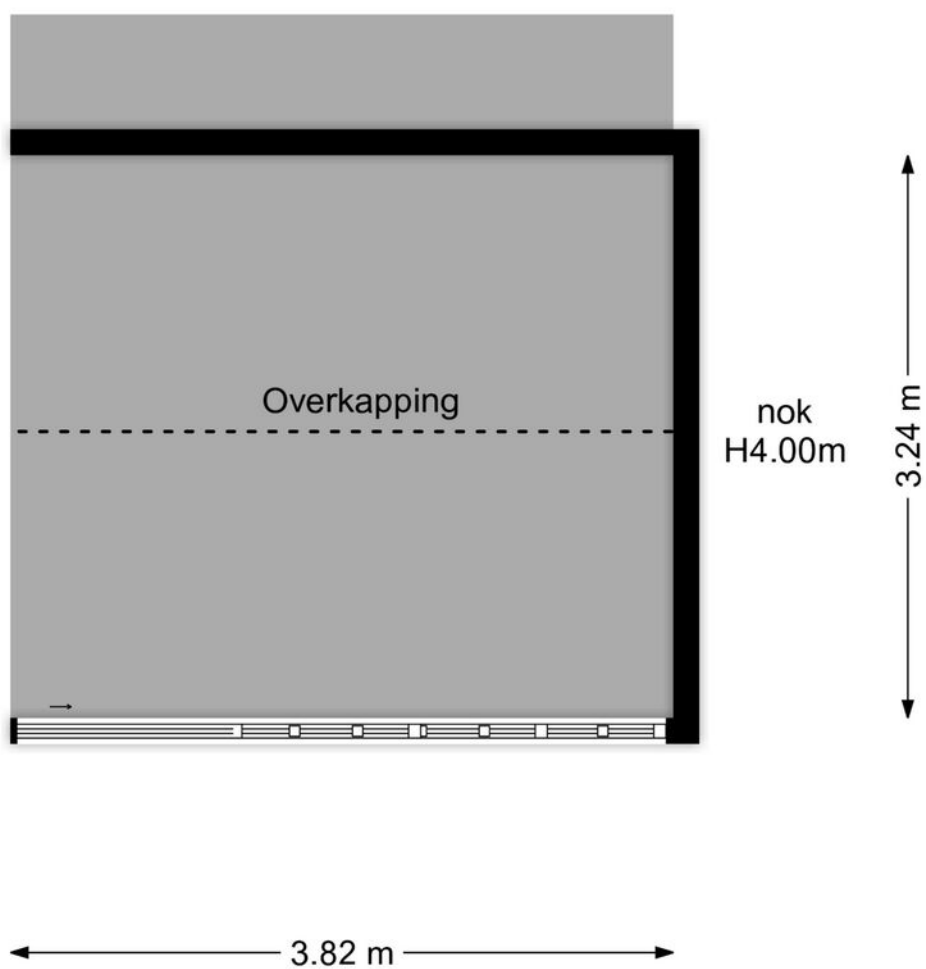
> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...



Kadastrale kaart

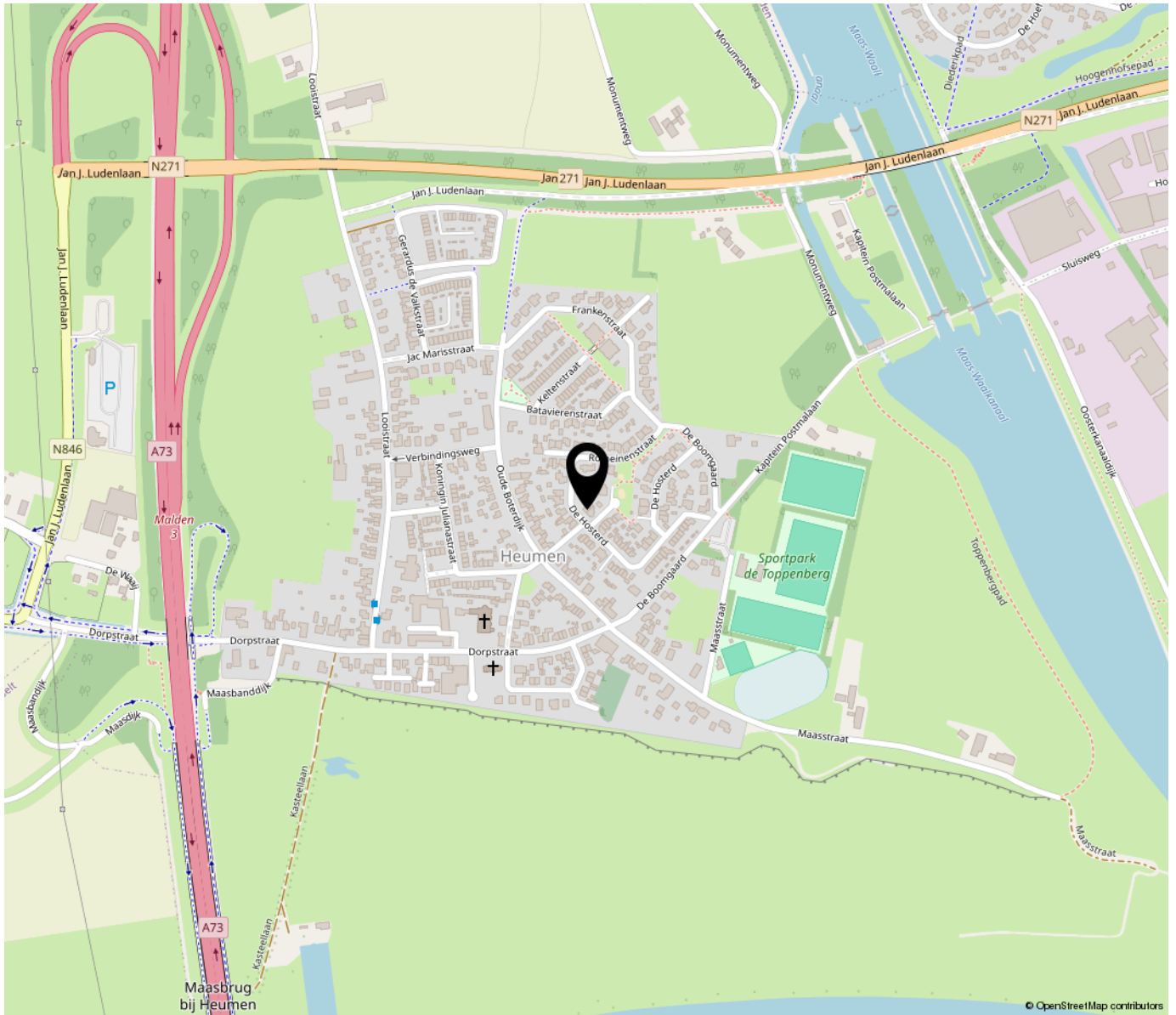
Uw referentie: De Hosterd 3



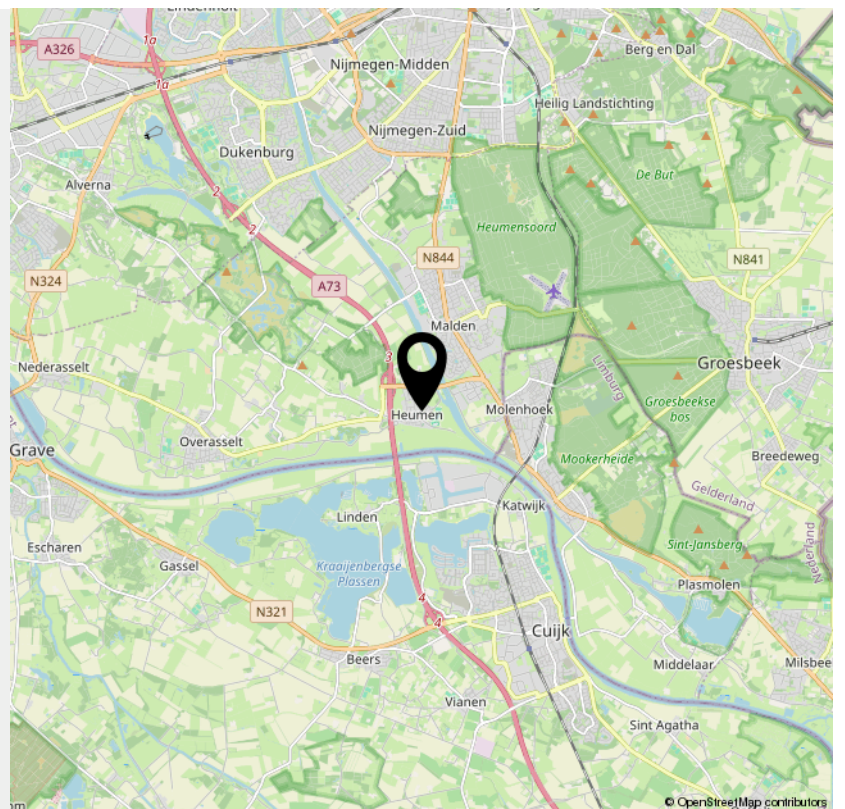
12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Heumen Sectie C Perceel 1846	kadaster 
---	--	---

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 23 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

De Hosterd 3

6582 CA 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:				
- Alle witte kasten in de kelder	☒	☐	☐	☐
- Werkbank in de kelder	☒	☐	☐	☐
- Houten stellages in de kelder	☒	☐	☐	☐
- Kledingkast kastenkamer 1 ^e verdieping	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

-	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- spiegels op slaapkamers	☒	☐	☐	☐
- kapstokken garage en berging	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Inductieplaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Houten wandplanken aan touwen (in keuken en woonkamer)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Wc-rolhouders beneden en boven	☒	☐	☐	☐
- Wc-borstel en houder beneden	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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

	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Voorzetraam zolder	☒	☐	☐	☐
- radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Lampen in tuinhuis (€100)	☐	☐	☒	☐
Heater in tuinhuis (€130)	☐	☐	☒	☐
Houthok in voortuin (€200)	☐	☐	☒	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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 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.