

TE KOOP



Kapitein Postmalaan 7, Heumen

Vraagprijs € 398.000 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	€ 398.000,- k.k.
Verwarming	€ 218,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1942
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	673 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	97 m ²
Inhoud	442 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	28 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	25 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

> Kenmerken

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan vaarwater Buiten bebouwde kom Nabij openbaar vervoer
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Normaal
Tuin 3 - Type	Voortuin
Tuin 3 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 3 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	E
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Tzerra Ace 39c CW5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

> Kenmerken

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande houten garage
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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



“Kom binnenkijken!”



> Omschrijving

Bent u op zoek naar een karakteristieke hoekwoning op een unieke locatie aan het water gelegen aan de rand van het dorp Heumen waar gezelligheid en rust hand in hand gaan?

Dan is dit de plek voor u! Hier voelt u zich thuis.

Daarnaast is er volop gelegenheid om de woning naar eigen wens te moderniseren en verbeteringen aan te brengen. U mag hier gerust de handen uit de mouwen steken!

Vul snel het contactformulier in en plan een afspraak voor een bezichtiging. Ervaar zelf deze leuke woning op een bijzondere locatie en ontdek de mogelijkheden om er uw droomhuis van te maken!

Indeling:

Deze woning zal gemoderniseerd gaan worden, dat is te verwachten, maar met een woonoppervlak van 97 m² zijn er nog veel mogelijkheden om er uw eigen (t)huis van te maken. Dat het een fijne woning is bemerkt u direct als u de entree/hal (9 m²) binnenkomt. Hier bevinden zich het toilet, de opgang naar de eerste verdieping en doorgangen naar de woonkamer, keuken en kelder (11m²). De lichte woonkamer (32,5 m²) heeft een houtkachel voor de gezellige warmte en openslaande terrasdeuren naar de achtertuin. De keuken met een woonoppervlak van 7 m² is een ideale ruimte om een royale eetkeuken met eventueel kookeiland te gaan realiseren, door uit te bouwen en/of een doorbraak te creëren naar de woonkamer.

Op de eerste verdieping 4 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn respectievelijk 14m², 11m², 6m² en 5m² allen voorzien van houten kozijnen met enkel glas en een radiator. De badkamer is 3m² voorzien van een douche en een wastafel. De vloering is te bereiken d.m.v. een vlizotrap, heel veel bergruimte maar ook zeker nog mogelijkheden voor het realiseren van een vaste trap naar deze 2de verdieping.





Tuin:

De voortuin is gelegen op het noordoosten en beschikt over diverse planten en struiken. Er is voldoende parkeergelegenheid voor de deur. En vanuit de voortuin heeft u een mooi uitzicht over de Sluis van Heumen, waar de boten en schepen voorbij varen.

De riante achtertuin gelegen aan de wetering ligt op het zuidwesten, waardoor u de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin biedt volop mogelijkheden voor zowel ontspanning als activiteiten, zoals een speelplek voor de kinderen, een moestuin of gewoon een rustige plek om tot rust te komen. Er is altijd wel een plekje in de zon te vinden om lekker van het vrije uitzicht te kunnen genieten.

Daarnaast beschikt de zijtuin over een vervallen houten vrijstaande garage voorzien van een smeerpuit en een stenen berging, wat zeer functioneel is voor het opbergen van onder andere fietsen en tuingereedschap.

Kortom, een unieke kans met tal aan mogelijkheden !

Bijzonderheden:

Woning met nog veel mogelijkheden/potentie

Gelegen aan een autoluwe straat, enkel bestemmingsverkeer.

Zeer riante tuin, gelegen aan het water

Voldoende parkeer mogelijkheid openbaar en op eigen terrein

Cv- combiketel Remeha Tzerra Ace 39c CW5 bouwjaar 2022

Recent bouwkundig rapport aanwezig februari 2026

Energie label E geldig tm maart 2036

Bij deze verkoop zijn de volgende clausules van toepassing:

- ouderdomsclausule

- asbestclausule

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, 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 Dorpstraat 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.



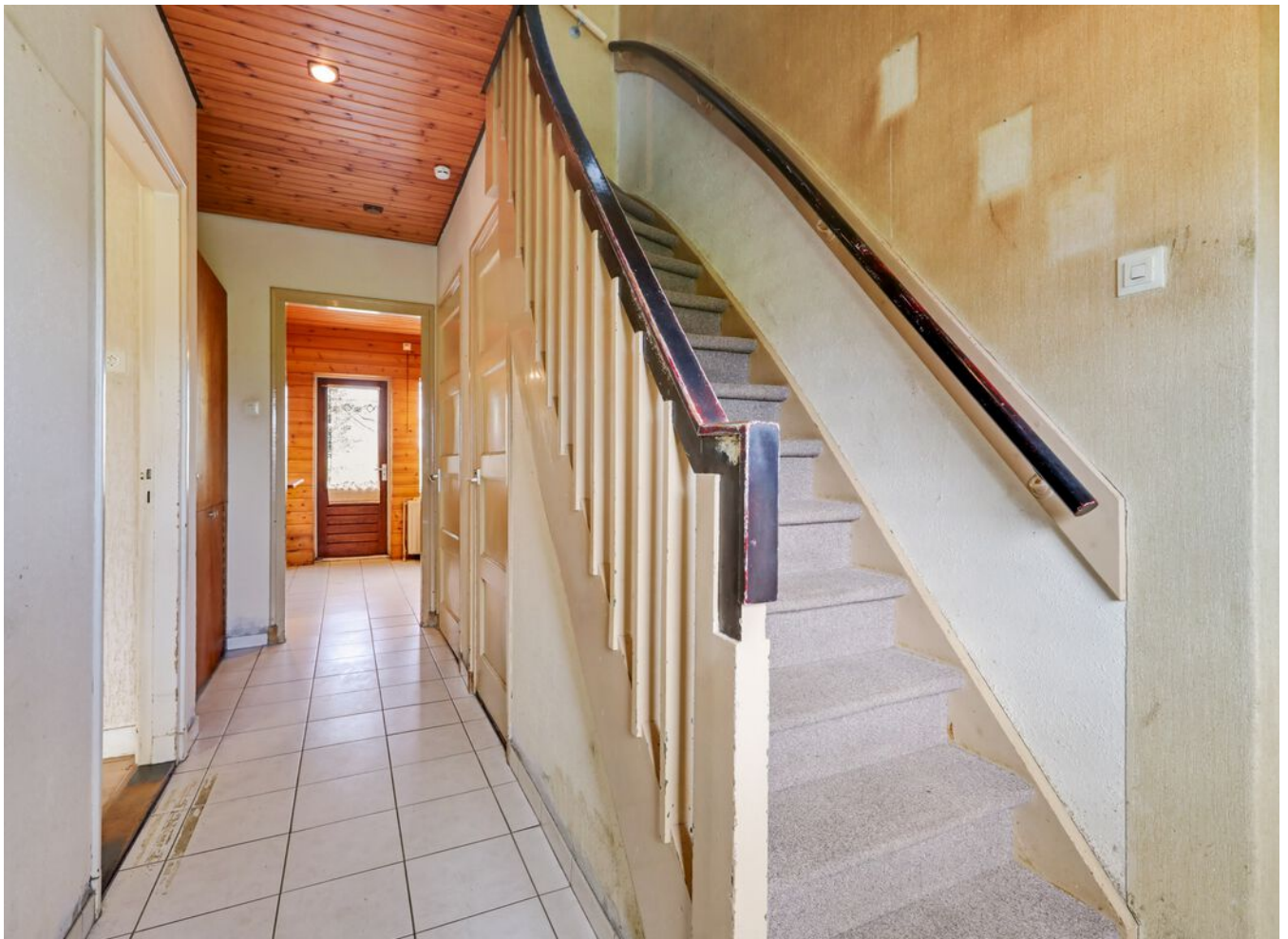


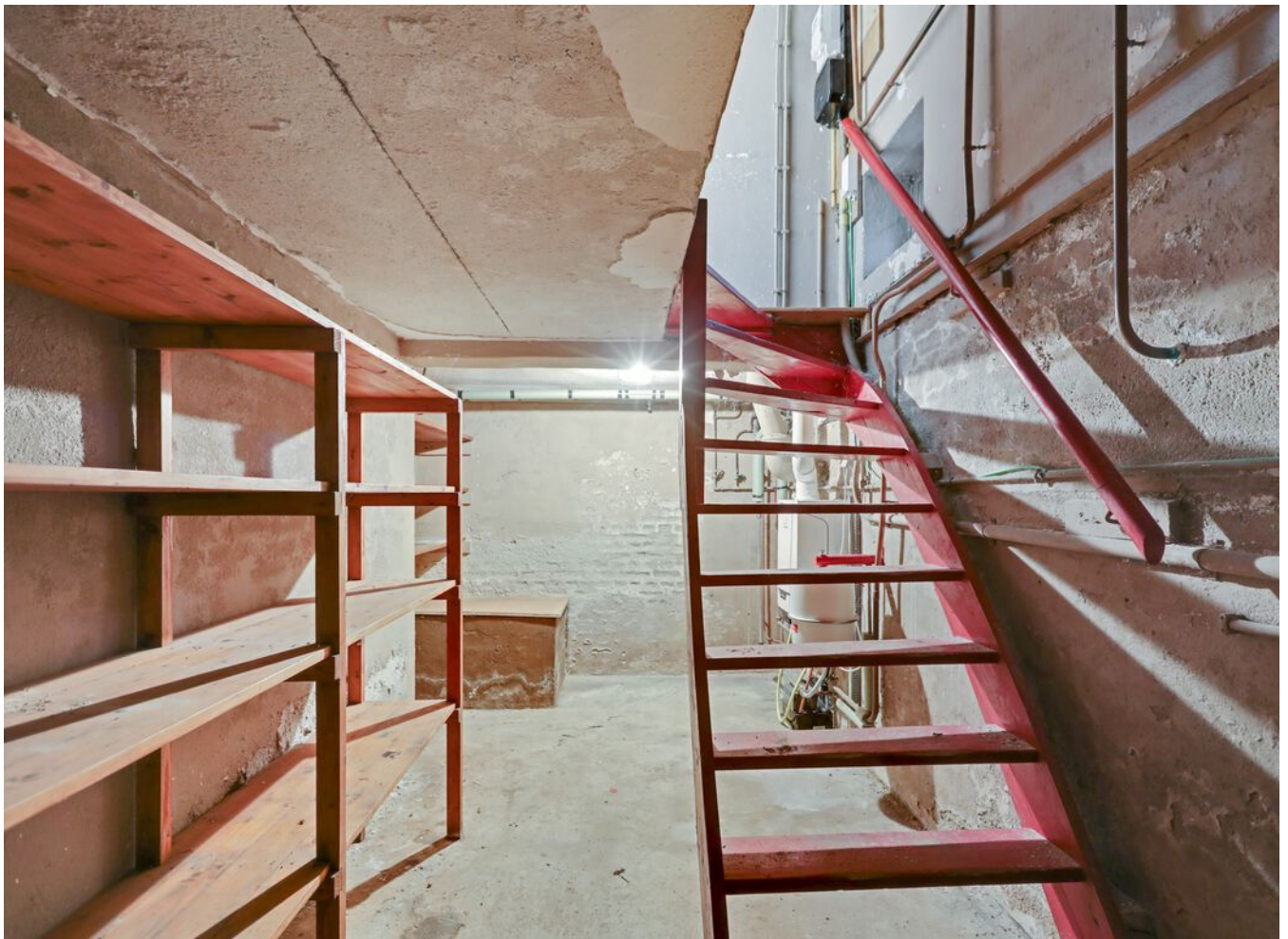


artist impression













artist impression

























> Plattegrond

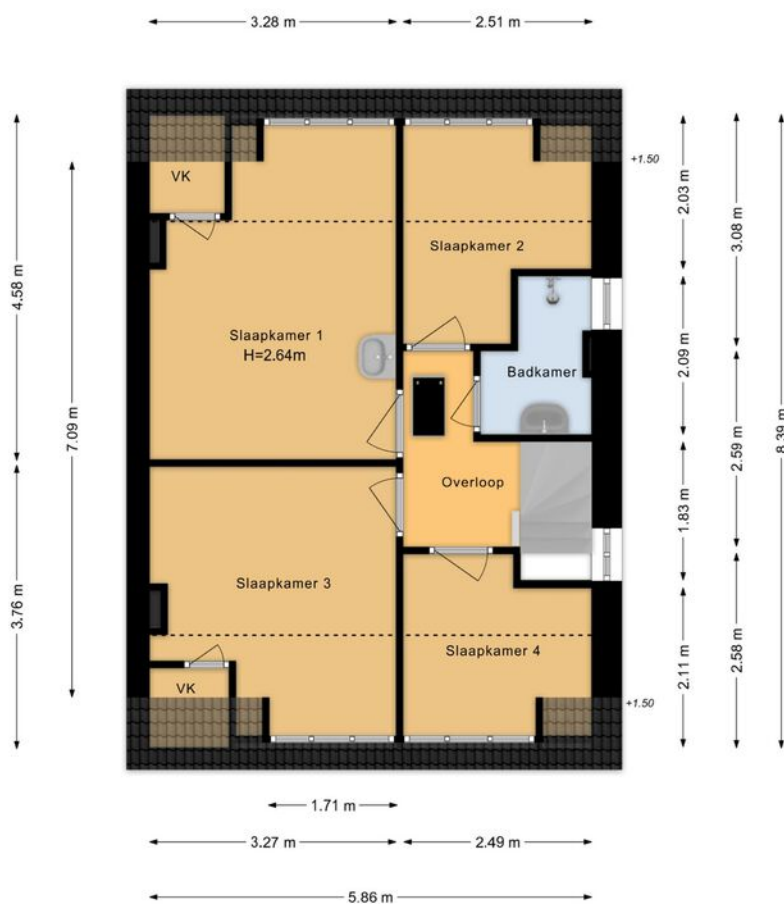
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief
en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

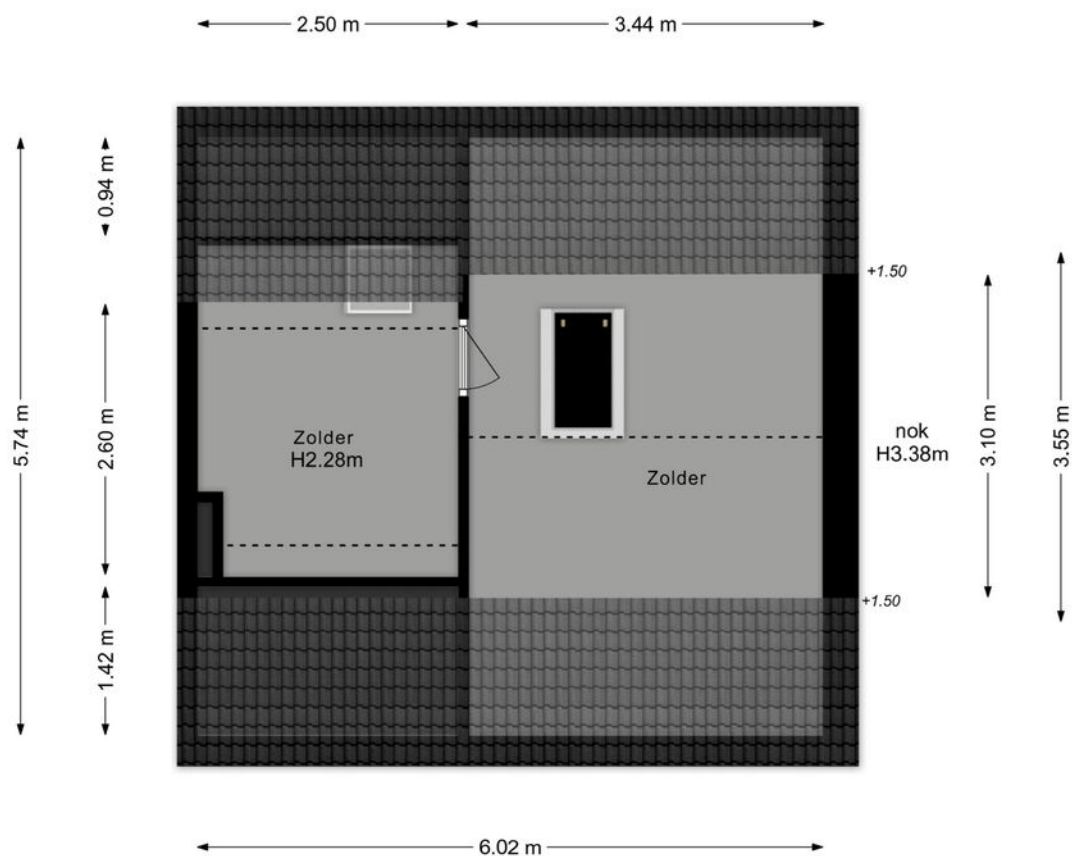
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief
en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

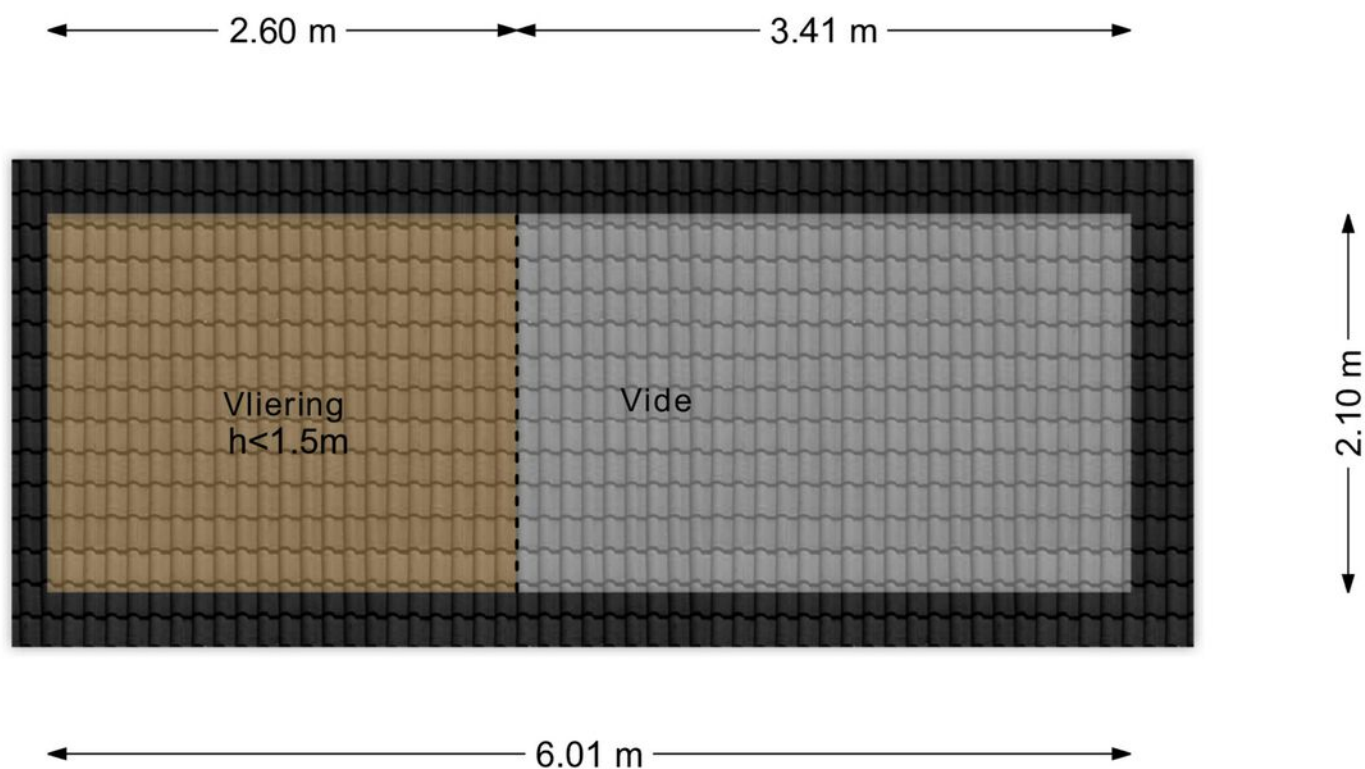
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief
en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

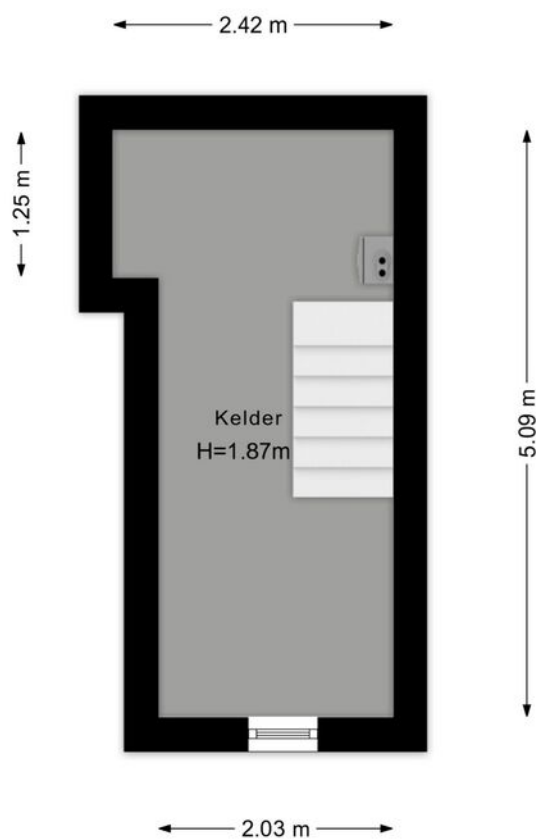
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief
en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

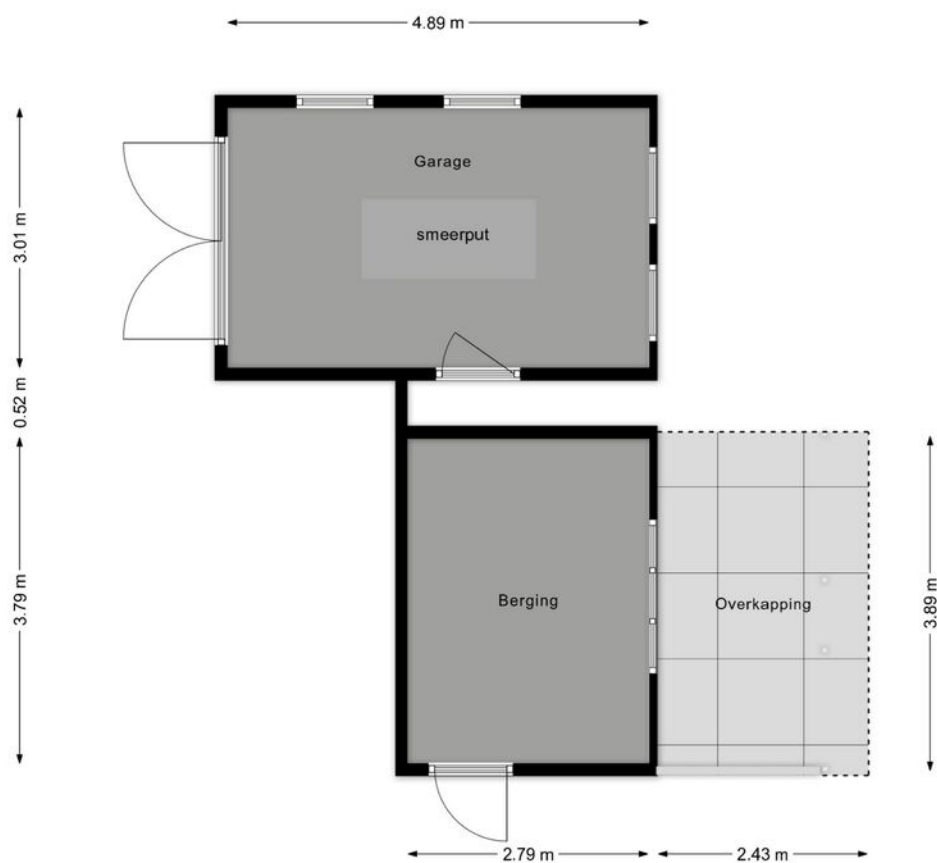
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief
en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

> Plattegrond

Ontdek de...



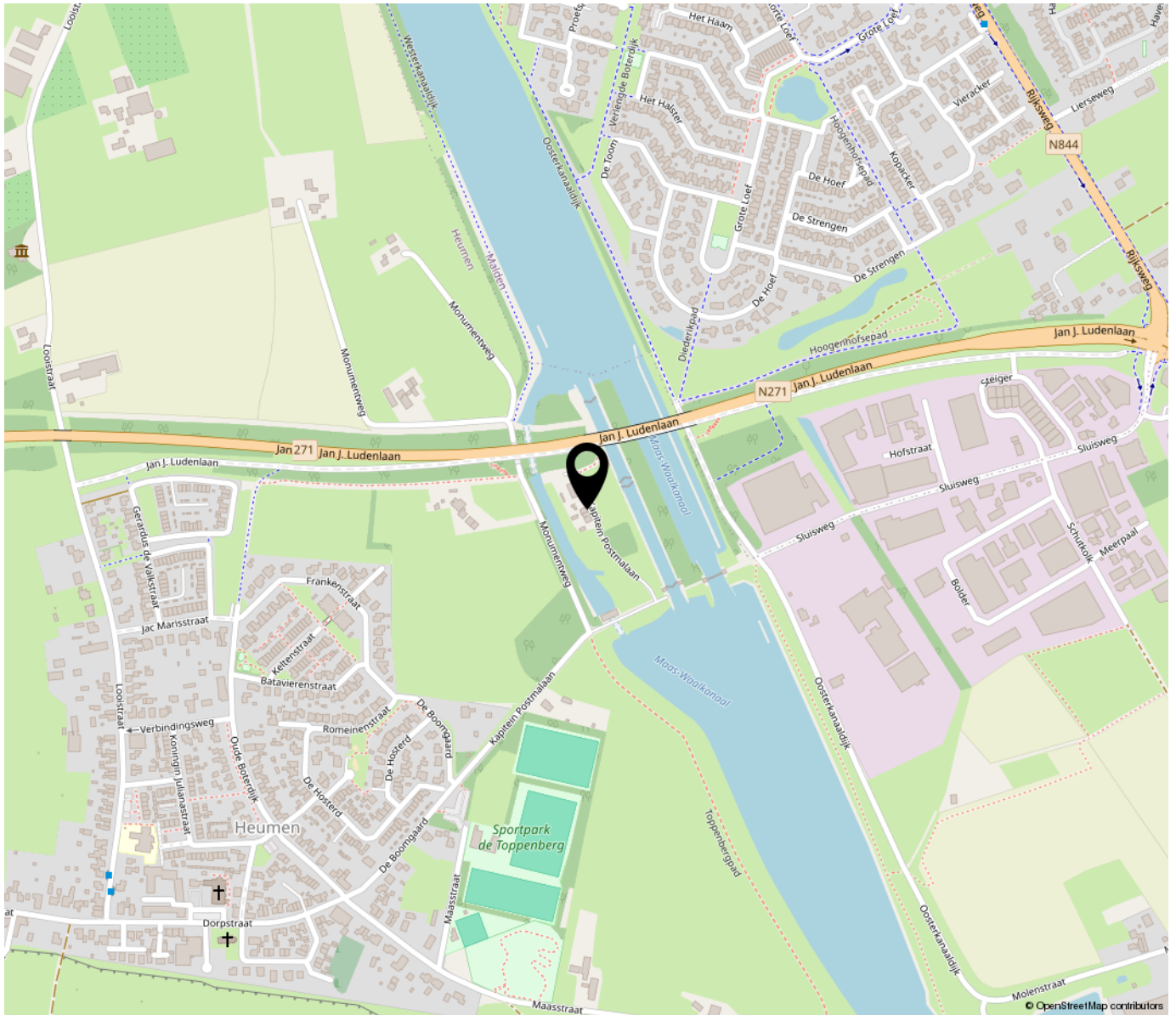
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kapt. Postmalaan 7

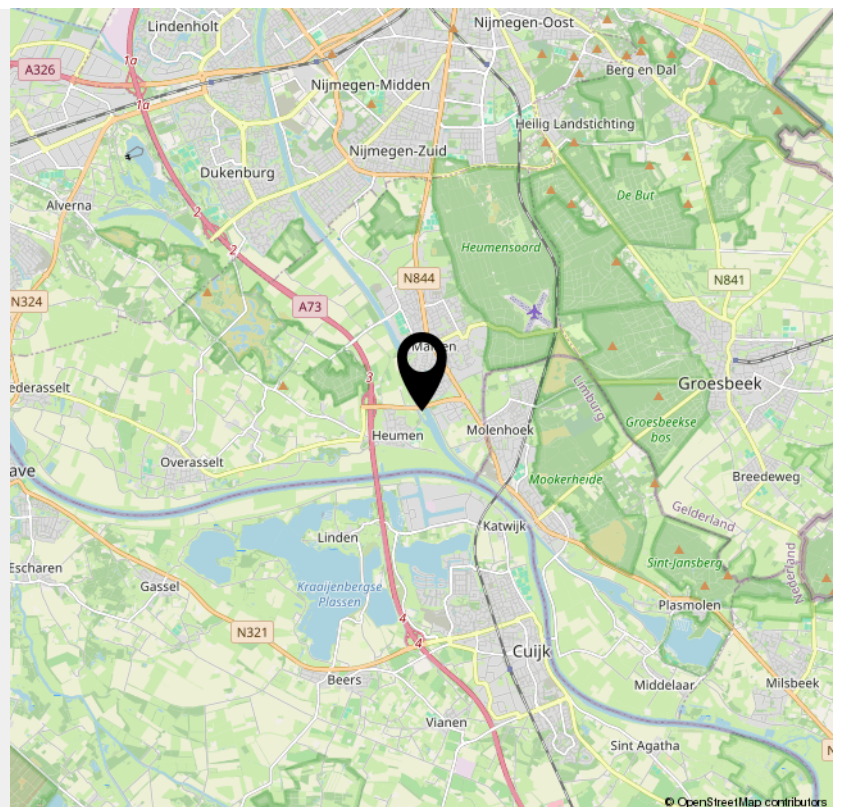


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heumen	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2116	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 januari 2026 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.



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*

UNIEK!



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.