



Maasbandijk 55

Niftrik

G



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Unieke woning in het pittoreske Niftrik



Ben je op zoek naar een unieke woning met een fantastisch uitzicht over de Maas? Dan is dit je kans! Gelegen aan de Maasbandijk 55, buiten de dorpskern van Niftrik, bieden wij het voormalig Niftriks Veerhuis, een vrijstaande woning van 250 m², aan met een riant perceel van maar liefst 2080 m².

Ruimte en Potentie

Met een woonoppervlakte van 250 m² is deze woning ideaal voor zowel grote gezinnen als voor degenen die op zoek zijn naar de perfecte plek voor een kantoor aan huis. Ook als je op zoek bent naar ruimte en rust in combinatie met een uniek uitzicht is dit de ideale plek. De royale indeling biedt volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen wens in te richten en te moderniseren. Let op: de woning is nog niet gemoderniseerd, dus bereid je voor om de handen uit de mouwen te steken!

Unieke Ligging

Niftrik is een charmant dorpje, prachtig gelegen aan de Maas en bekend om zijn rustige, landelijke omgeving. Ondanks de serene ligging ben je binnen enkele minuten in Wijchen, waar je terecht kunt voor al je dagelijkse behoeften. Daarnaast zijn de uitvalswegen naar steden zoals Nijmegen en 's-Hertogenbosch snel en gemakkelijk bereikbaar, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met de rest van het land.

Uw Droomhuis Wacht

Zie jij de potentie van deze bijzondere woning en ben je niet bang om een uitdaging aan te gaan? Dan nodigen wij je van harte uit om deze unieke kans met eigen ogen te komen bekijken. Met wat liefde en aandacht kun je hier jouw droomhuis realiseren, genietend van het adembenemende uitzicht over de Maas en de rust van het landelijke leven.



Vrijstaand met fantastisch uitzicht over de Maas

Bouwjaar: 1940

Woonoppervlak: 250 m²

Perceeloppervlak: 2080 m²

Bijzonderheden:

- uniek object met een fantastisch uitzicht en veel mogelijkheden
- diverse gebruiksopties (wonen, werken of een combinatie daarvan)
- beneden rondom voorzien van rolluiken
- riolering via een septic tank
- c.v.-ketel op olie
- ouderdomsclausule van toepassing op deze koopakte

Algemeen:

Bouwjaar: 1940

Woonoppervlakte: 250 m², overig inpandige ruimte 52 m²

Inhoud: 1067 m³





Gelegen op riant perceel van maar liefst 2080 m²

Indeling:

Via de voordeur kom je binnen in de royale hal, die het centrale punt vormt van de begane grond. Je vindt hier een trap naar de bovenverdieping, een deur naar de woonkamer, toilet en een garderobe. Een deur aan de rechterzijde geeft toegang tot de bibliotheek/kantoorruimte.

De ruime (± 60 m²) woonkamer ligt aan de voorkant van de woning en heeft veel raampartijen en een schuifpui, die zorgen voor een mooie lichtinval. Vanuit de woonkamer kom je het op terras met een fantastisch uitzicht over de Maas. Vanaf het terras ga je via twee trappen naar de lager gelegen tuin. Vanuit de woonkamer is een doorloop naar de ruime woonkeuken, die eveneens toegang geeft tot het terras. De woonkeuken is voorzien van een keramische kookplaat, combi-oven, vaatwasser en afzuigschouw. Vanuit de keuken bereik je de (voorraad)kelder waarin de meterkast is gesitueerd. Tevens bevindt zich in de kelder de pomp voor de tuinsproeier. De keuken geeft toegang tot de biljartkamer met een gezellig barretje. De aangrenzende bijkeuken is voorzien van de witgoedopstelling, een tegelvloer en geeft toegang tot de inpandige garage.

1e verdieping:

We bereiken de ruime overloop die toegang geeft tot de 3 slaapkamers en de kastenkamer met keukenblokje. De slaapkamers zijn ruim (de grootste meet 30 m²) en voorzien van veel bergruimte en gedeeltelijk van inbouwkasten.

De badkamer is eenvoudig en voorzien van een douche, toilet en vaste wastafel.

Er is een vliering aanwezig, echter deze is op dit moment nog niet beplankt.

De tuin omringt de woning aan alle kanten. Er komt de hele dag zon. De tuin wordt omringd door veel groen, een groot grasveld met veel bomen en planten.





Volop mogelijkheden om woning naar wens te maken





Perfekte plek voor grote gezinnen of kantoor aan huis





Plattegrond

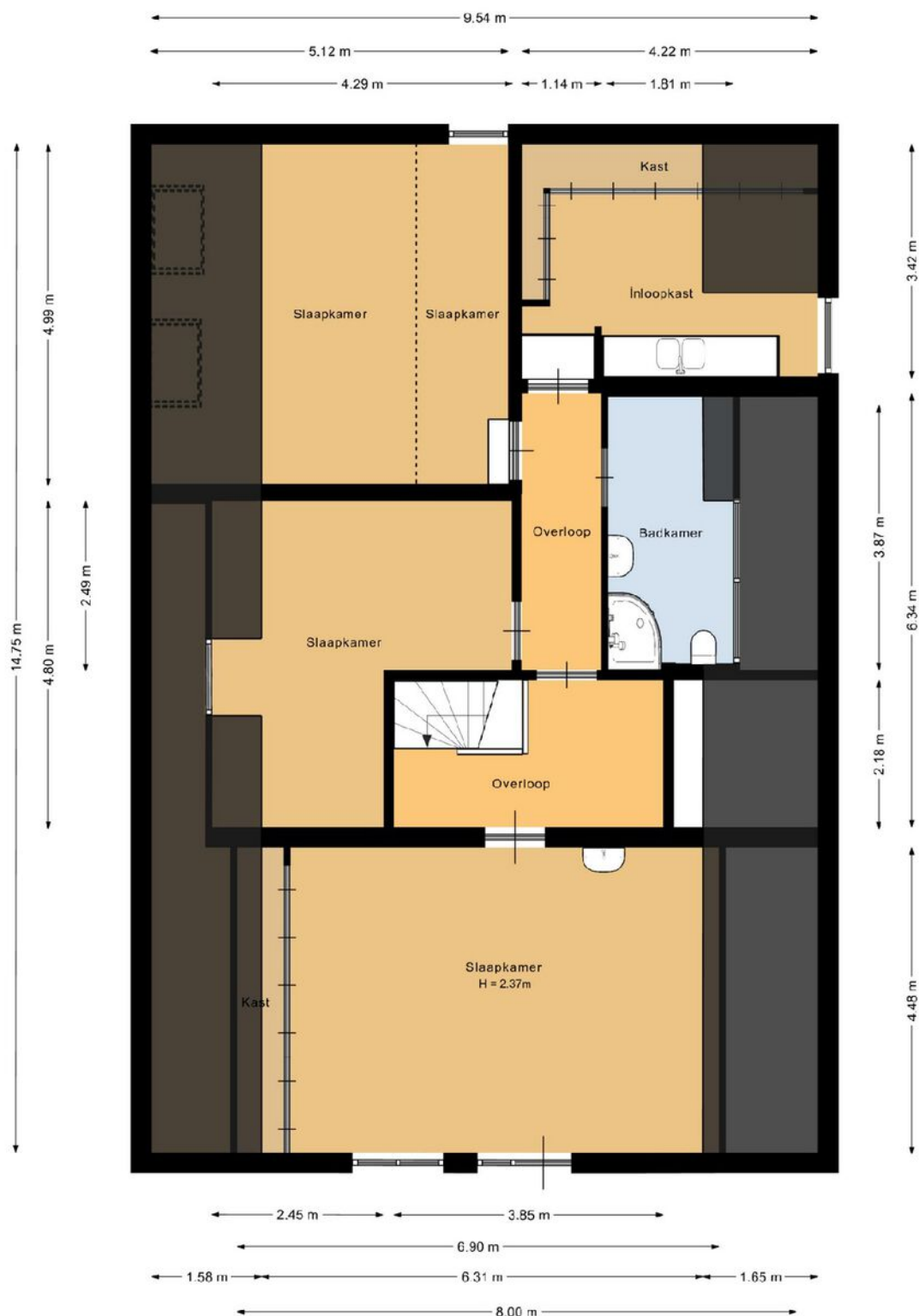
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping





3 ruime slaapkamers voorzien van veel bergruimte





Aparte kastenkamer met eigen keukenblokje





Badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel



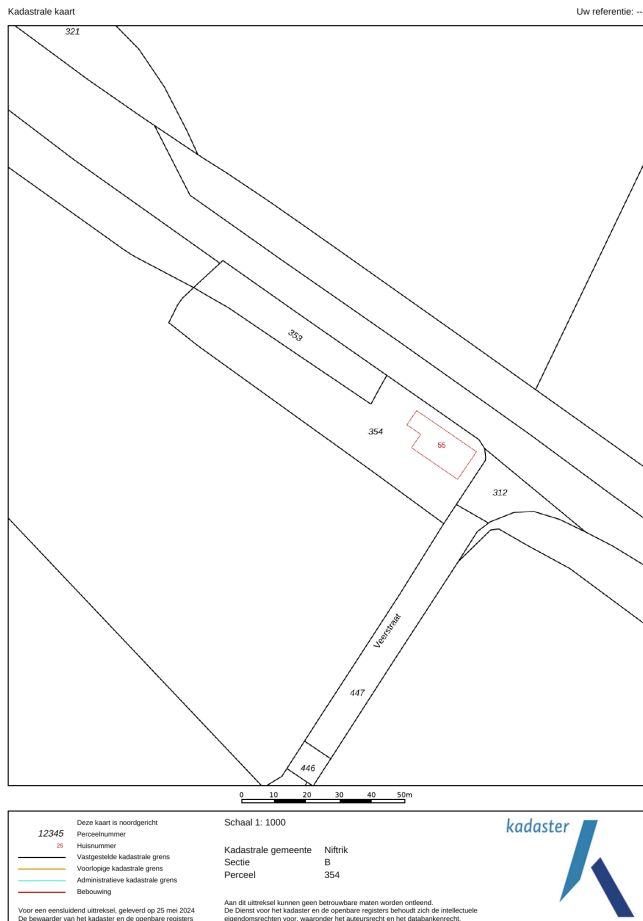


Tuin rondom en omringt door groen



Kadastrale kaart

Niftrik



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

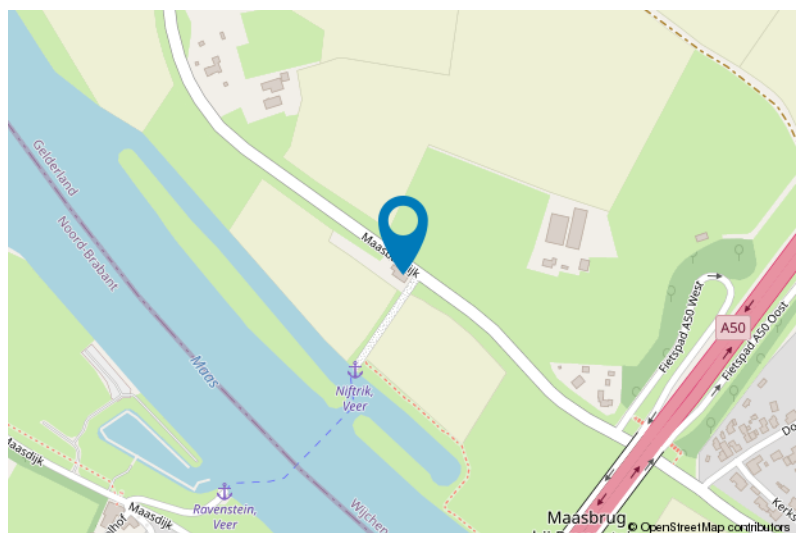
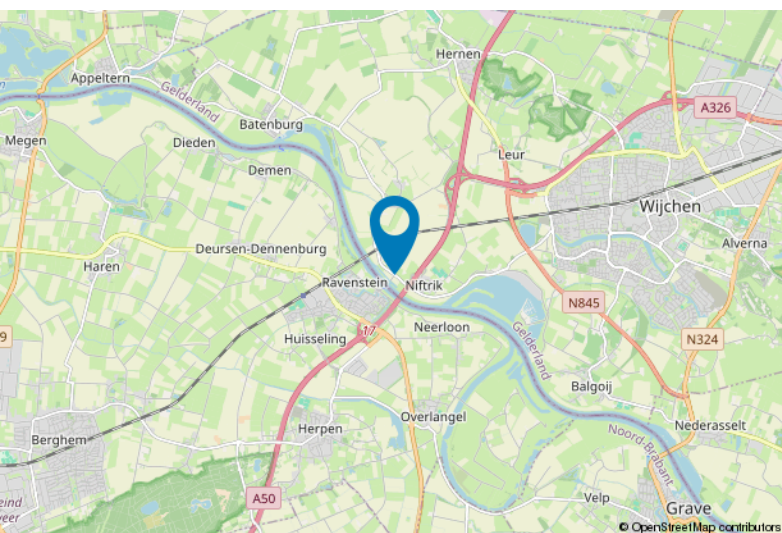
Kadastrale gemeente: Niftrik
Sectie: B
Perceelnummer: 354
Perceeloppervlakte: 2080 m2

Van toepassing:
- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Locatie kaart





Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - lamellen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - parketvloer | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - schilderij ophangstelsel | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherf) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - planchet | X | | |
| - toiletkast | | X | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Schotel/antenne | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Terras/balkon | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen
T (024) 649 01 00
E-mail: info@driessenmakelaardij.nl

De Hypotheekshop Wijchen

Altijd dichtbij met financieel advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

**Maak ook gebruik van het beste financiële advies in
Wijchen. Neem vrijblijvend contact op met
De Hypotheekshop Wijchen, telefoon (024) 6490101.**



Duidelijk verhaal



*Het eerste
gesprek is
kosteloos!*