



De Waaij 1

Heumen



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerken en verdere gegevens



Aan de rand van het gezellige dorp Heumen, ligt strategisch en goed bereikbaar dit vrijstaande woonhuis met vrijstaande garage en grote berging/dierenverblijf op een prachtig kavel van 2.290 m². De woning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd waarbij niet alleen de voorzieningen als keuken en badkamer naar een luxe niveau zijn getild, maar de woning ook cosmetisch helemaal "strak" is afgewerkt. Dit terwijl ook het installatiewerk (leidingen etc.) is aangepakt/vervangen.

Op dit erf heb je alle rust, ruimte en privacy en kun je zelf invulling geven aan de combinatie van wonen, werken en hobby. Speciaal voor dierenliefhebbers biedt deze woning diverse mogelijkheden vanwege de grootte van het perceel dat deels is ingericht met weidegrond. Een ideaal uitgangspunt om bijvoorbeeld je hobbydieren bij huis te houden.

De vrijstaande garage van bijna 40 m² (excl. de aanwezige vloering) is in spouw gebouwd. Zolang wet- en regelgeving het toelaat, een ideaal bijgebouw om bijvoorbeeld een kantoor, gastenverblijf of mantelzorgwoning van te maken. Of je gebruikt de garage als stalling, loods of berging. Aan de deze garage zit nog eens een berging/dierenverblijf van circa 30 m² mét overkapping van 7 m² vast.

Heumen ligt centraal en makkelijk bereikbaar aan een oprit van de A73. Deze zorgt voor een perfecte aansluiting op het landelijk wegennet waarbij steden als Nijmegen en Cuijk met al hun regionale voorzieningen binnen 10 minuten bereikbaar zijn. Maar ook per fiets ben je vlot en snel bij bijvoorbeeld het Radboud- en CWZ-ziekenhuis. Voor de dagelijkse boodschappen rij je binnendoor naar Malden, Molenhoek of Overasselt voor een keur aan winkelvezorgingen. Terwijl je aan de andere kant hier nog kunt genieten van het rustige buitenleven midden in de natuur die vorm krijgt door rivier de Maas, watersportgebied Kraaijenbergse plassen, bossen en vennen.



Kenmerken en verder gegevens

Indeling:

Kelder: vanuit de hal bereikbare berg- en provisiekelder.

Begane grond: entree; hal met toegang tot de woonkamer. Deze L-vormige living heeft een ruime zithoek en een eetgedeelte dat aansluit op de open keuken. De woonkamer biedt tevens toegang tot de serre en vanuit de open keuken bereik je de grote bijkeuken.

De open keuken is voorzien van een moderne U-opstelling en heeft een ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap en combioven. Voorts een koelkast, vriezer, natuurlijk een vaatwasser en als kers op de taart een Quooker.

De riante bijkeuken van ruim 20 m² is voorzien van een tweede keukenblok met spoelbak, vaste kast met daarin de opstelling van de cv-ketel en er is een separaat toilet.

Moderne badkamer met ligbad en dubbel wastafelmeubel.

Ook vanuit de bijkeuken kun je de serre bereiken. Deze riante serre van bijna 25 m² biedt je van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar de mogelijkheid om overdekt "buiten" te zitten. Met z'n grote schuifpui naar de (sier)tuin lopen op de mooie dagen binnen en buiten naadloos in elkaar over.

Eerste verdieping: overloop met vaste kastenwand en separaat toilet. Vier slaapkamers van respectievelijk 13, 13, 10 en 10 m² waarbij twee voorzien zijn van een vaste inbouwkast.





Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1973

Woonoppervlakte: 140 m²

Perceeloppervlakte: 2290 m²

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via combiketel uit 2019.
- De woning is voorzien van dak- en muurisolatie en dubbele beglazing.
- Energielabel C (nieuw model, recent vastgesteld).
- De woning is geheel (begane grond én verdieping) voorzien van massief houten vloerdelen en laminaat in de serre.
- Fraai strak stucwerk met in de woonkamer prachtig sierlijstwerk.
- De bijkeuken is ook in te richten als werkkamer of bijvoorbeeld als slaapkamer waardoor het een levensloopbestendige woning is.
- Goede bereikbaarheid; ligging nabij oprit A73. Tevens prima fietsverbinding richting Nijmegen, Cuijk en Malden.
- Landelijk maar niet afgelegen.
- Diverse gebruiksmogelijkheden door groot erf en bijgebouwen.





Foto's





Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Foto's





Plattegrond

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Foto's



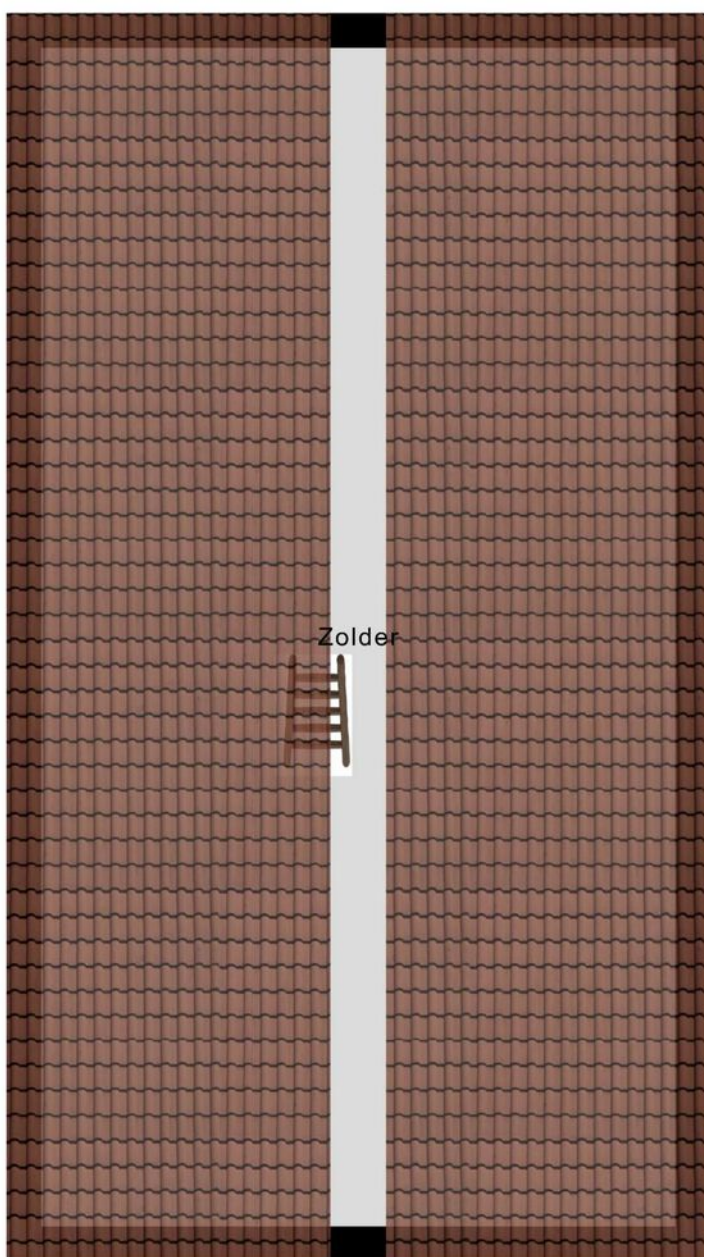


Plattegrond

Zolder

4.56 m

1,50m 1,50m



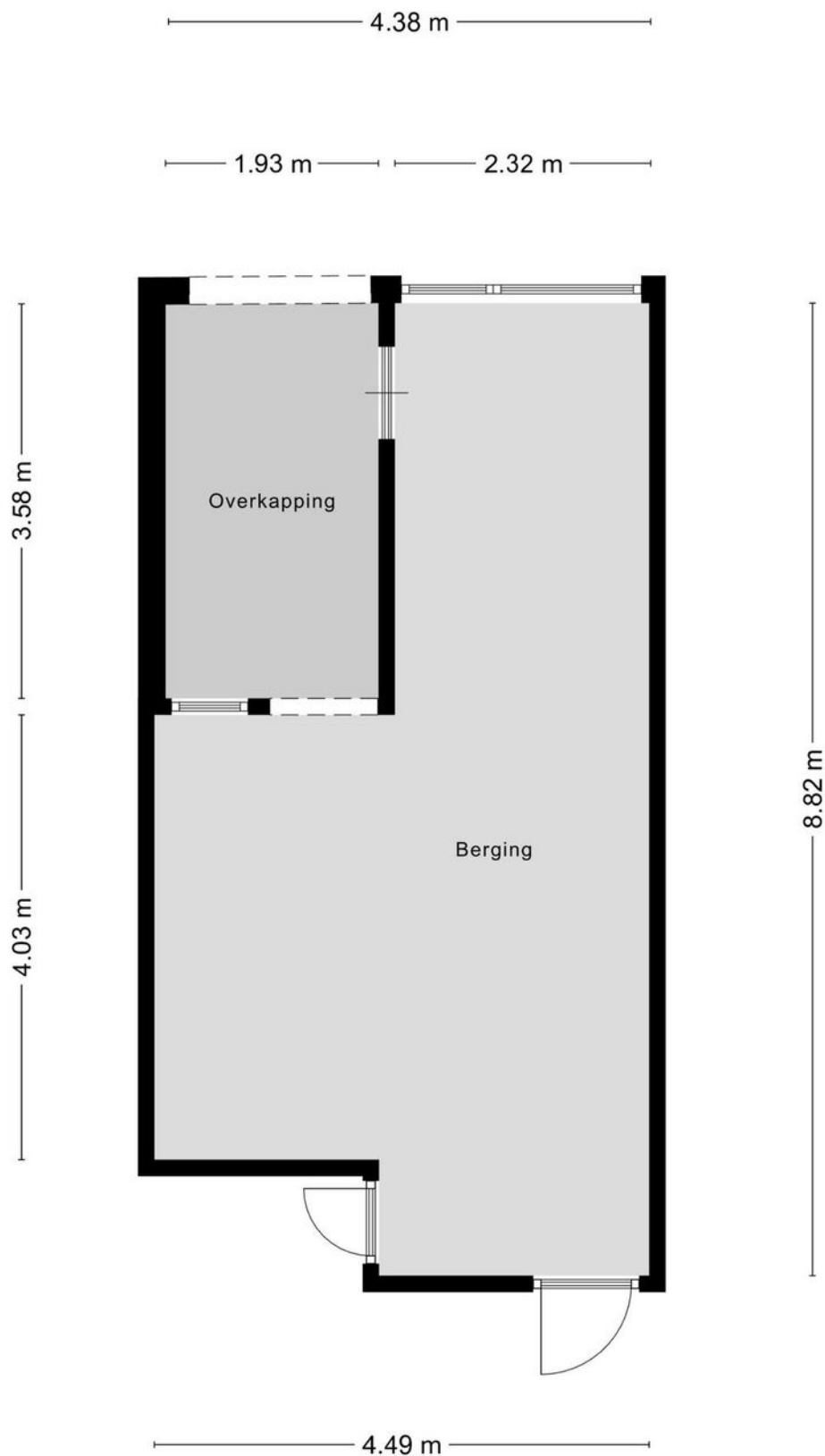
8.47 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond

Berging en overkapping

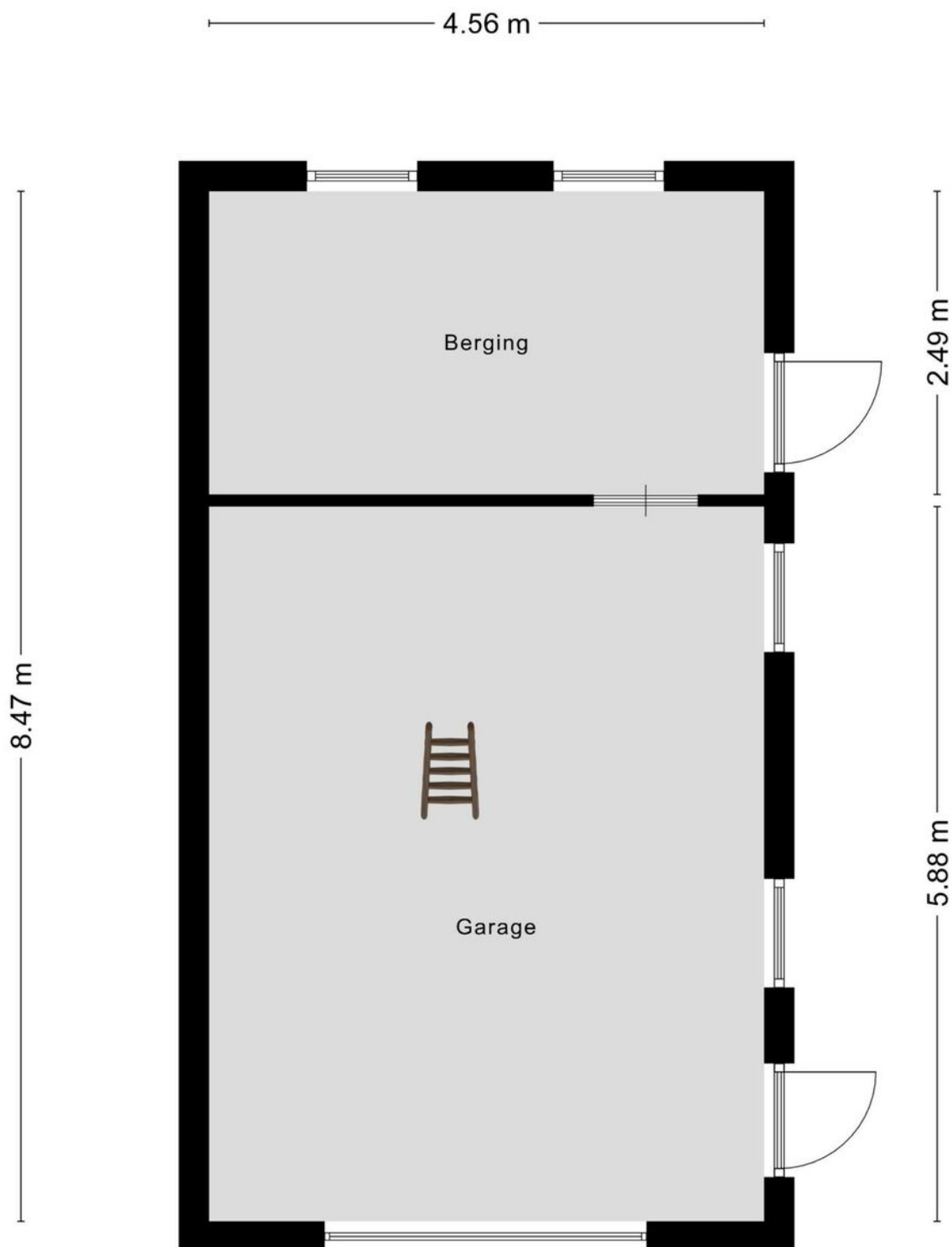


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



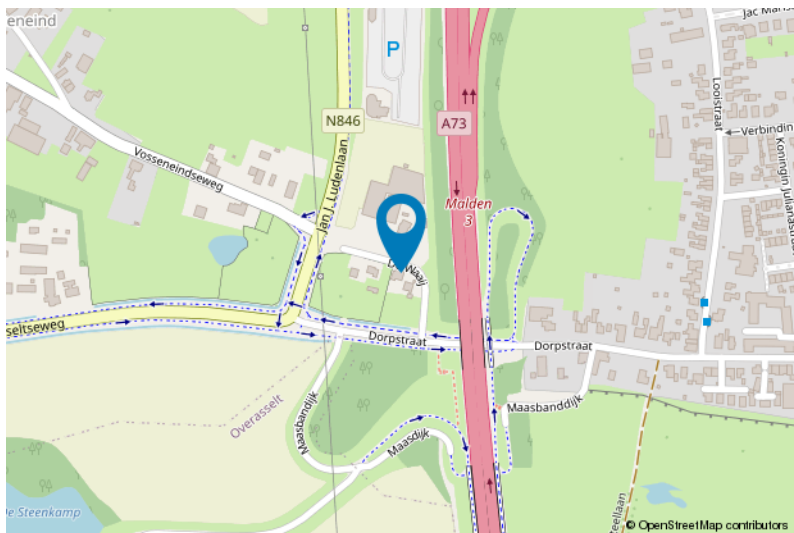
Plattegrond

Garage en berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- Toebehoren open haard		X	
- Open haard	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DE HYPOTHEEK SHOP

Altijd dichtbij met financieel totaal 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 Nijmegen. Neem vrijblijvend contact op met De Hypotheekshop Nijmegen, telefoon (024) 3999933.



Het eerste
gesprek is
kosteloos!