



**Variksestraat 16 - Heerewaarden**

# Wij zijn Makelaarsoord.

Wij zijn de makelaar nieuwe stijl. Met een jong, gepassioneerd team en kantoren in Rosmalen, Kerkdriel en Ammerzoden. Bij ons draait het om jou. Onze drive is ervoor te zorgen dat er voor jou nieuwe deuren opengaan.

We willen je verrassen. Dan zijn wij ook gelukkig! Met onze jarenlange ervaring in de regio 's-Hertogenbosch, Rosmalen, Empel en Bommelerwaard weten wij wat er reilt en zeilt in de huizenbranche in deze omgeving. Deze kennis gecombineerd met onze unieke aanpak maakt ons Makelaarsoord!



# Variksestraat 16

## Heerewaarden

Aan de Variksestraat in Heerewaarden staat deze unieke vrijstaande woning met 4 slaapkamers en 3 badkamers! Het betreft hier een voormalige 2-onder-één-kap woning die omgebouwd is tot één vrijstaande woning. Hierdoor zijn er 4 ruime slaapkamers gerealiseerd, er zijn 3 badkamers waarvan één op de begane grond. En er zijn 2 woonkamers op de begane grond. Hierdoor zijn er tal van mogelijkheden met deze woning. Denk aan dubbele bewoning, kantoor of praktijk aan huis en ook levensloopbestendig woning behoort tot de opties.



# Algemene informatie

<b>SOORT WONING:</b>	eengezinswoning
<b>BOUWVORM:</b>	vrijstaande woning
<b>AANTAL SLAAPKAMERS:</b>	4
<b>AANVAARDING:</b>	in overleg
<b>BOUWJAAR:</b>	1960
<b>INHOUD:</b>	751 m <sup>3</sup>
<b>PERCEEL:</b>	770 m <sup>2</sup>
<b>GARAGE:</b>	vrijstaand steen
<b>TUINLIGGING:</b>	rondom
<b>BIJZONDERHEDEN:</b>	Ruime vrijstaande woning 3 badkamers 2 woonkamers Ideaal voor dubbele bewoning of praktijk aan huis

# Begane grond

Bij binnenkomst via de voordeur treft u een ruime hal met statige trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit deze ruime hal zijn woonkamer, eetkamer en keuken te bereiken.

De woonkamer aan de rechterzijde is in gebruik als gezellige zitkamer met ruimte voor een groot bankstel, schuifpui naar de tuin en een gezellige gashaard. Met een massief houten vloer en neutrale kleurstelling is dit een heerlijke plek om de komende winter door te brengen.

Aan de linkerzijde van de woning, de voormalige woonkamer die nu dienst doet als eetkamer/hobbykamer. Hier is met gemak een praktijkruimte, kantoor aan huis of extra slaapkamer te creëren. Ook hier de houten vloer en grote ramen.











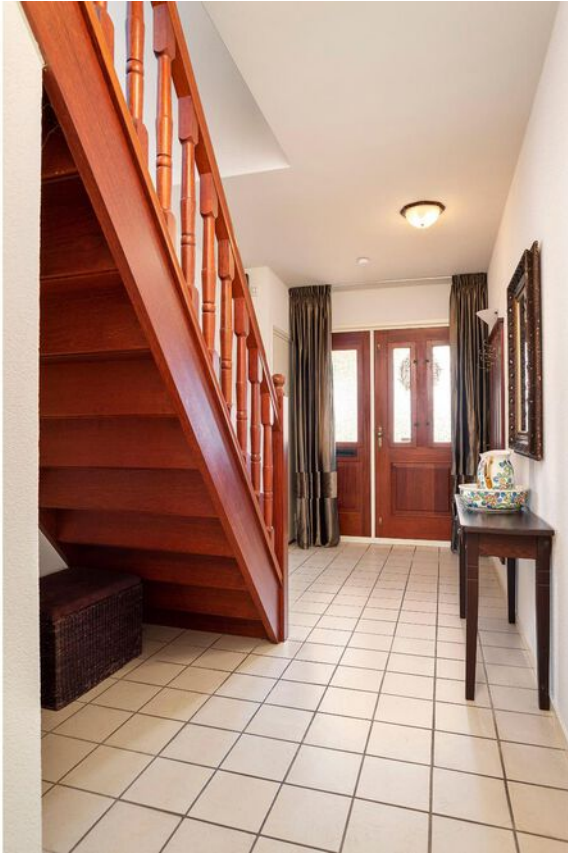












# Eerste verdieping

Terug naar de statige trap die leidt tot de eerste verdieping. Op deze verdieping vinden we 2 prima slaapkamers aan de linkerkant, beiden voorzien van een keurige laminaatvloer en praktische inbouwkasten. Naast deze 2 slaapkamers is de eerste badkamer van deze verdieping. Deze bevat een douche en een wastafel en is netjes schoon en onderhouden. Tegenover de trap, boven de keuken, vinden we de ouderslaapkamer. Meer dan groot genoeg voor een kingsize bed, mooi zicht op de ruime achtertuin en een op maat gemaakte kastenwand met een verrassing.

Aan de rechterzijde van de woning een al even grote slaapkamer die de hele lengte van het huis beslaat. Ramen aan voor en achterkant dus heerlijk licht. En net als de rest van de verdieping ligt hier een nette laminaatvloer. Tussen al deze slaapkamers vinden we badkamer nummer 3, de grootste van het stel. Een dubbele wastafel met kastuimte, een douchecabine en een ruim ligbad maken deze badkamer zeker compleet. Het toilet is apart van de badkamer geplaatst.















# Exterieur

Aan de linkerkzijde van de woning is een oprit waar tenminste 4 auto's op kunnen. Aan het einde van de oprit zelfs een carport, zodat de auto droog kan staan. Vanaf deze oprit is de garage te bereiken. Deze garage is misschien wel zo uniek als de woning zelf. De garage is groot (ca. 60 vierkante meter), voorzien van vloerverwarming, wateraansluiting en gas/elektra.

Bovendien is de hele garage, net als de woning, voorzien van dubbele beglazing.

Boven de garage is een ruime zolder welke met een vaste trap te bereiken is. Deze zolder biedt ook tal van mogelijkheden voor opslag en/of werk aan huis. Het gehele perceel is 770 vierkante meter, hiervan is ca. 350 meter in gebruik als achtertuin en tuin aan de rechterzijde van de woning. Deze ruime en fraai aangelegde tuin biedt ruime aan meerdere zitjes, geeft de mogelijkheid tot een plekje in of uit de zon op elk moment van de dag. En door het type woningen aan de achterkant is er voldoende privacy voor u en uw gezin.


















# Omgeving

Heerewaarden is een gezellig dorp langs de Maas met een basisschool, diverse sportclubs, een haven, een paar restaurantjes en een weekmarkt. Rondom Heerewaarden zijn schitterende wandelroutes door de uiterwaarden en ook voor (race)fietsers is het een mooi vertrekpunt. Watersporters kunnen hun hart ophalen op de Maas en in recreatiegebied De Lithse Ham. In de zomerdag vaart er vanuit Heerewaarden een fiets- en voetveer naartoe evenals over de Waal naar Varik. Voor de grote boodschappen liggen de naastgelegen dorpen Rossum en Dreumel op 5 autominuten of 15 fietsminuten. Het vestingstadje Zaltbommel is 10 minuten rijden, Utrecht ligt op een half uur rijden, het bourgondische centrum van Den Bosch bevindt zich op slechts 20 kilometer en Nijmegen op 40 kilometer afstand. Middelbare scholen in de buurt bevinden zich in Zaltbommel, Den Bosch, Beneden-Leeuwen en Tiel. Er is een directe busverbinding met Zaltbommel, Den Bosch en Nijmegen.

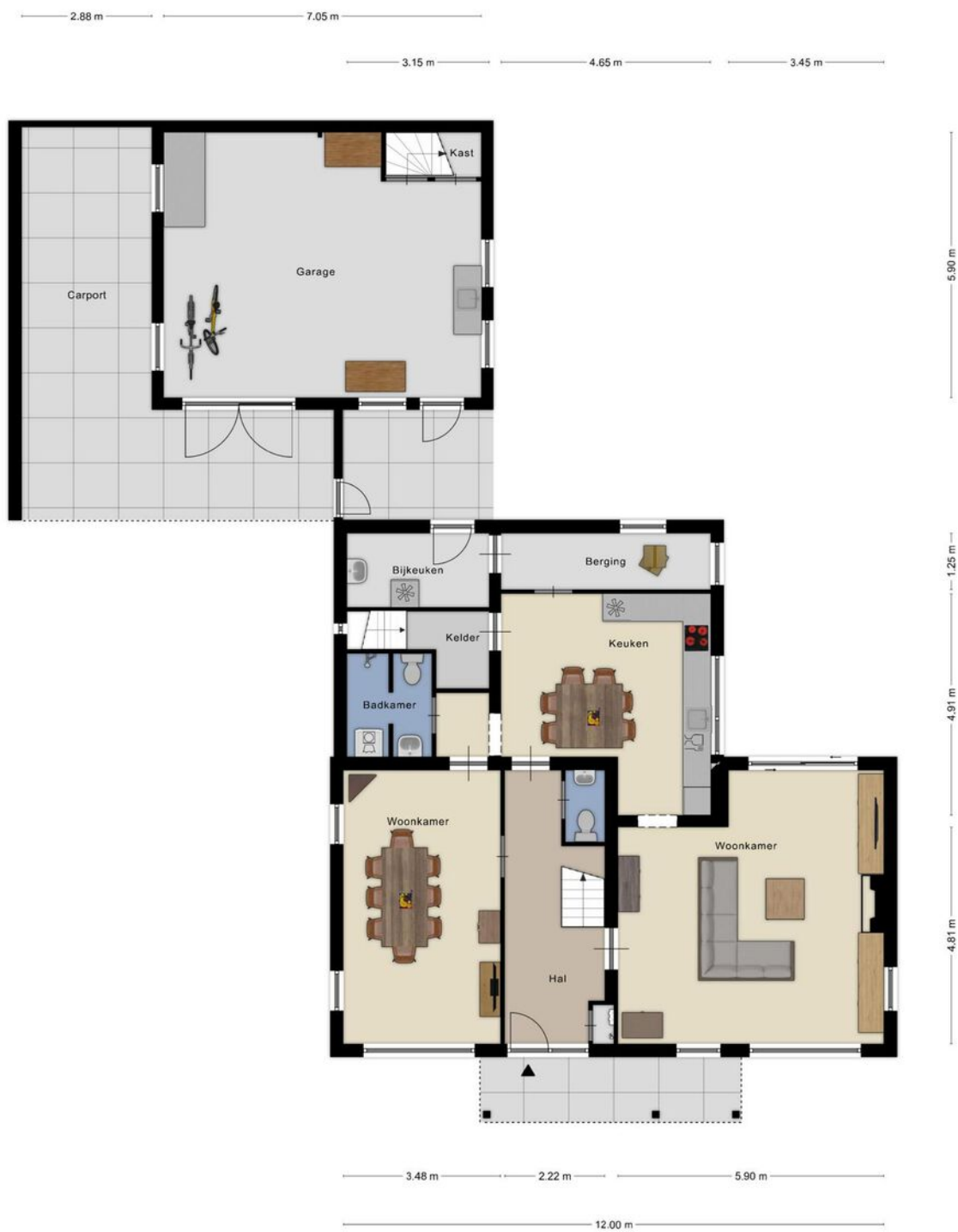






<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 augustus 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerewaarden</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1669</p> <p>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.</p>	
--	--	---

## Kadasterkaart



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

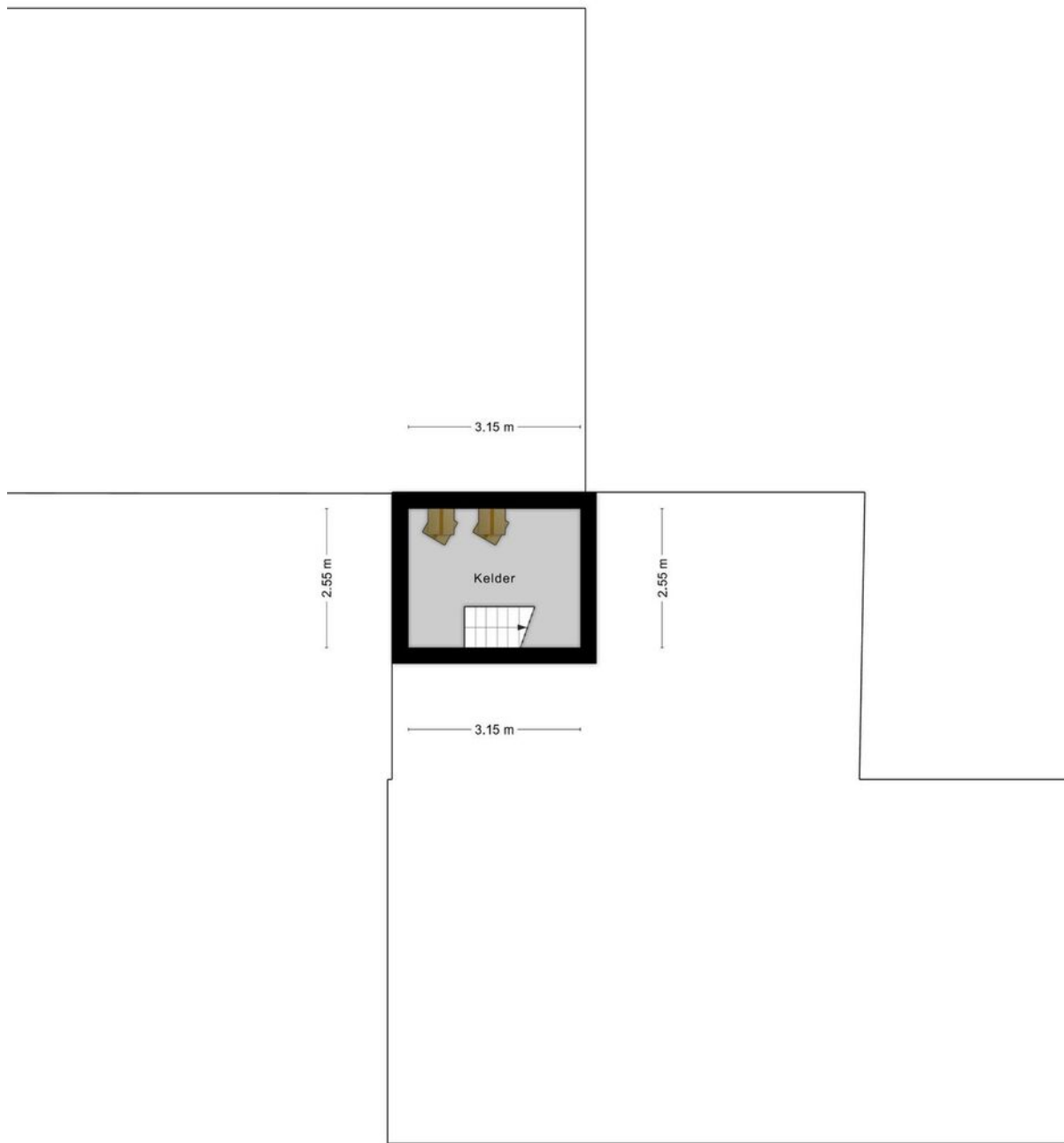
## Begane grond



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

## Tweede verdieping



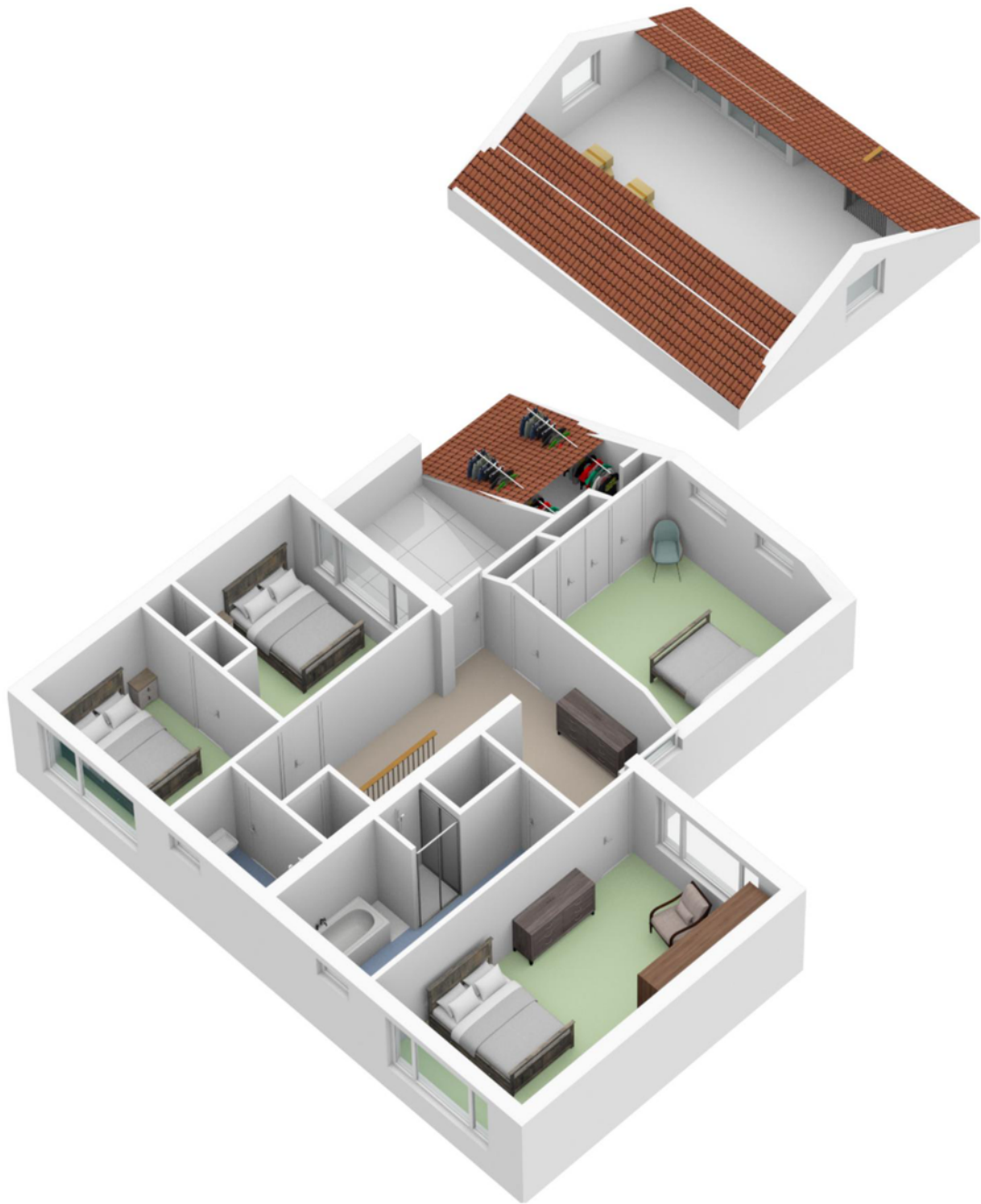


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Kelder



Begane grond 3d



Eerste verdieping 3d



## Heb je interesse?

Een huis kopen doe je niet ieder jaar. Heb je nog vragen? Schroom niet om ons tekst en uitleg te vragen over deze woning en de te volgen (aankoop)procedure. Neem geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars. We helpen je graag!

### Vestiging Rosmalen


Tuinstraat 6  
5241 AA Rosmalen  
T - 073 612 55 15

### Vestiging Ammerzoden

Voorstraat 7  
5324 AT Ammerzoden  
T - 073 611 23 56

### Vestiging Kerkdriel

Kerkstraat 22a  
5331 CE Kerkdriel  
T - 0418 21 90 00

info@makelaarsoord.nl  
www.makelaarsoord.nl  
 /makelaarsoord