

# Welkom bij

**Delwijnsestraat 50 DELWIJNEN**



**Hof**  **stede**  
makelaardij



**ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER**

# "Landelijk gelegen"

Deze karakteristieke vrijstaande woning, met Franse kap, is een "droomhuis" voor degenen die landelijk wil wonen en daarnaast ook flinke ruimte kan gebruiken voor opslag, hobby of voor het houden van dieren. Het is gelegen aan een straat met een kenmerkende lintbebouwing. Alles is hier ruim bemeten en het perceel grond meet maar liefst 3340 m<sup>2</sup>. Hier ervaart u ruimte en rust!

## Opstallen:

het huis vormt met 5 slaapkamers een echt familie-huis. De woning is in 1933 gebouwd en is daarna goed geïsoleerd (label C) en opnieuw afgewerkt met veel aandacht voor klassieke detailleringen. Het afwerkingsniveau is hoog en het huis ademt een prettige en aangename sfeer.

## Met riante vrijstaande werkplaats (162 m<sup>2</sup>)

opgedeeld in twee compartimenten annex een flinke kaploods (33 m<sup>2</sup>).

De voormalige kippenschuur meet 76 m<sup>2</sup> annex een hobbykas (29 m<sup>2</sup>).

## Tuin:

rondom de woning ligt een prachtige tuin met veel (hoogstam) fruitbomen, een groot grinderf en een dierenweide met een leuk houten dierenverblijf.



# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

vrijstaande woning

Bouwjaar

1933

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

ca. 266 m<sup>2</sup>

werkplaats

ca. 162 m<sup>2</sup>

Inhoud woonhuis

ca. 1565 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

3340 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

7

Aantal slaapkamers

5

Badkamer I

ligbad, wastafelmeubel, inloopdouche en toilet.

Badkamer II

douche, wastafel.

## Buitenruimte

Ligging

landelijk gelegen aan een straat met lintbebouwing.

Tuin

prachtige tuin rondom de woning met boomgaard, dierenweide en een groot ouderwets grinderf.

## Bijgebouwen

Soort bijgebouwen

werkplaats met kaploods, schuur annex hobbykas en een houten dierenverblijf.

Parkeren

er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

## Energie

Energieprestatiecertificaat

definitief energielabel C.

Isolatie

dak-, muur- en vloerisolatie en grotendeels HR ++ glas.

Verwarming

centrale verwarming middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming op groot gedeelte van de begane grond. Bouwjaar c.v. ketel met doorstroomboiler: 2015. Gashaard in woonkamer.

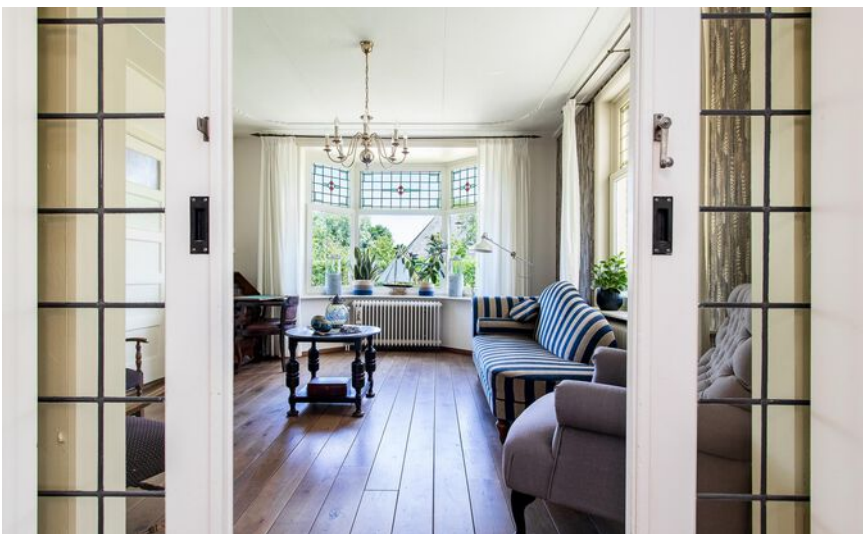
Aansluiting op luchtwarmtepomp is voorbereid.



---

# Begane grond

---



---

# Begane grond

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Begane grond

---





ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Begane grond

---





---

# Begane grond

---





---

# Begane grond

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Begane grond

---



---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---





---

# Eerste verdieping

---







ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



[www.hofstedemakelaardij.nl](http://www.hofstedemakelaardij.nl)



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



# Bijzonderheden

- Gelet op het oorspronkelijke bouwjaar van het huis wordt in de koopakte een zogeheten ouderdomsclausule opgenomen. Aan koper wordt gelegenheid geboden om zelf onderzoek naar de bouwtechnische staat te (laten) doen.
- De kelder meet: 3.96 x 1.92 x 1.65 H.
- De zonnepaneelinstallatie (2017) heeft een capaciteit van 28 panelen x 290 = 8120. WP.
- Er is glasvezelkabel aangelegd (echter nog niet aangesloten).
- Met krachtstroomaansluiting, airco-unit en rookmelders.
- Watertappunten in de tuin voor bevoeiing.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B via Move.



## Wonen in Delwijnen

Delwijnen is een leuk klein plaatsje op zo'n 10 km van Zaltbommel. Het is heerlijk landelijk gelegen en u kunt er genieten van vergezichten. Een plek om lekker je zelf te zijn en tot rust te komen, weg van alle hectiek. In de omgeving is veel natuur te vinden waar u fijn kunt wandelen, fietsen of kunt varen, vissen en zwemmen in het water van de Afgedamde Maas. IJclub "De Del" organiseert schaatswedstrijden op de ijsbaan, waar gezelligheid "troef" is. Daarnaast is er een visvijver, een voetbalveld en een leuk speeltuintje. In het naastgelegen Kerkwijk en Nederhemert (2km) is een basisschool.



# Kadastrale kaart

Perceel gelegen aan  
**DelwijNSEstraat 50**  
**Delwijnen**

Kadastrale gemeente:  
**Kerkwijk**

Sectie: **T**

Nummer:  
**1784**





# Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekegân Vastgoedpresentatie



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

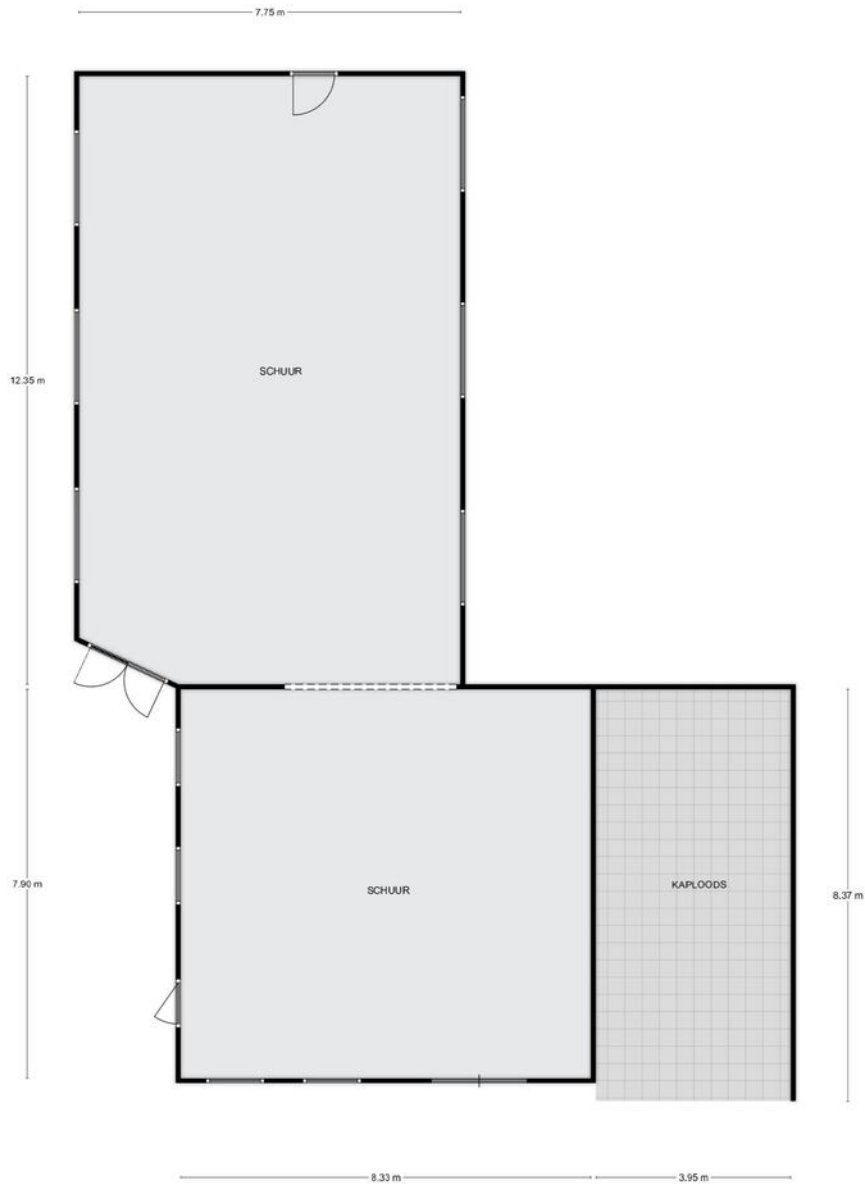
# Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekengen Vastgoedpresentatie



# Plattegrond werkplaats



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Teknplot Vastgoedpresentatie



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Tapboiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
(Broei)kas	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			X



---

# Voor alle duidelijkheid

---

**Documentatie:**

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

**Koopakte:**

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de vereniging Eigen Huis.

**Kosten koper:**

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

**Notaris:**

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

**Onderzoeksplicht koper:**

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

**Oplevering:**

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Overeenkomst:**

een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terugtrekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook. Een pre-contractuele fase ontstaat niet.

**Waarborgsom:**

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

**NVM:**

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Op onze dienstverlening zijn de actuele consumentenvoorwaarden NVM van toepassing.





## Binnen kijken zonder afspraak?

Op Funda kun je zo naar binnen wanneer je wilt. Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.



*Like ons en  
mis niks*

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

## Jouw makelaar

Ik ben Nico en draai alweer ruim 30 jaar mee in dit vak. Ik kan je zeggen: nog steeds met heel veel plezier! Vooral de mensen die ik ontmoet in mijn werk vind ik ontzettend leuk. Iedereen is anders, reageert anders en handelt anders. Het leuke van mijn vak is dat je soms kunt zien dat tijdens een bezichtiging bij de kijker het vonkje overslaat. Dat gebeurt meestal snel na binnenkomst. Dan besef je: ik verkoop geen huis maar een thuis.

Daar doe ik het voor!

AANKOOP, TAXATIE of WAARDEBEPALING NODIG?

Misschien is het huis in deze brochure toch niet jouw droomhuis... Ik help je graag bij de zoektocht en aankoop van het huis dat wel als een warme jas past. Ook kan ik je van dienst zijn met een taxatie van de woning wanneer je die nodig hebt.

En natuurlijk kun je bij mij terecht voor een waarde-bepaling van je eigen huis.

Wil je meer weten over mij?  
Kijk dan ook eens op mijn  
website [www.nicovanvliet.com](http://www.nicovanvliet.com)



**Nico van Vliet**

**Kantoor Waalwijk**

Molenvlietstraat 1 - 5142 EL Waalwijk

T 0416-745310

E [waalwijk@hofstedemakelaardij.nl](mailto:waalwijk@hofstedemakelaardij.nl)



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



## *De makelaar die werkt*

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9!
- Al meer dan 32 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel