



**NIEUWDORP**

makelaardij



**TE KOOP**

**Hogestraat 6  
Heerewaarden**

Vraagprijs € 539.000 k.k.

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**WOONOPPERVLAKTE:**  
120 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
430 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
590 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
4

**SLAAPKAMERS:**  
3



**BOUWVORM** Bestaande bouw  
**TYPE WONING** vrijstaande woning  
**ENERGIELABEL** D  
**BOUWJAAR** 1990  
**WARM WATER** c.v.-combiketel (Remeha)

**LIGGING:** aan rustige weg  
**TUIN:** west  
**GARAGE:** vrijstaande garage en vrijstaande berging  
**VERWARMING:** centrale verwarming, gaskachel en gedeeltelijk vloerverwarming  
**ISOLATIE** dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

# OMSCHRIJVING

Aan een rustige straat in het beschermde dorpsgezicht van Heerewaarden, op korte afstand van de rivier de Maas, staat deze degelijk gebouwde vrijstaande woning met dubbele garage, eigen oprit en een opvallend diepe, zonnige achtertuin.

De woning is gebouwd in 1990 met hoogwaardige materialen en combineert een landelijke, traditionele uitstraling met comfortabel wonen en veel ruimte, zowel binnen als buiten.

**Kortom een solide en sfeervolle vrijstaande woning met veel ruimte, privacy en een unieke ligging tussen de rivieren, waar binnen en buitenleven op natuurlijke wijze samenkomen!**





Buiten is het volop genieten. Direct achter de woning ligt een perceelbreed terras, waarna de circa dertig meter diepe achtertuin zich verder uitstrekt.

De tuin is gelegen op het westen en biedt veel privacy. Het geheel is ingericht met meerdere terrassen, paden, een verzorgd gazon met fruitbomen, een vijver en gevarieerde borders met vaste planten en heesters.

Naast de vrijstaande stenen dubbele garage met elektra en bergzolder, bevindt zich op het perceel bovendien nog een vrijstaande houten berging, voorzien van een overkapping. Deze extra ruimte is ideaal voor fietsen, opslag, hobby's of het creëren van een beschutte zithoek in de tuin.







Via de karakteristieke voordeur met smeedwerk komt u binnen in de ruime hal met vide, toilet, meterkast en hardhouten trapopgang.

Vanuit de hal bereikt u de L vormige woonkamer van circa 35 m<sup>2</sup>, waar de klassieke schouw met rookkanaal direct in het oog springt.

Openslaande tuindeuren verbinden de woonkamer met het op het westen gelegen terras, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en u hier tot in de avond van de zon kunt genieten.





De begane grond is afgewerkt met handgevormde plavuizen voorzien van vloerverwarming, balkenplafonds en wanden die deels zijn gestuct en deels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk, wat bijdraagt aan de warme en authentieke sfeer van de woning.



Aan de voorzijde van de woning ligt de gezellige woonkeuken, uitgevoerd in landelijke stijl met een vanillekleurige L opstelling, een Granito werkblad, schouw en hoogwaardige Neff inbouwapparatuur. De aangrenzende bijkeuken biedt plaats aan de witgoed aansluitingen en de opstelling van de Remeha HR combiketel.





Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allen voorzien van vaste kastruimte onder de knieschotten.

De ouderslaapkamer beschikt over een vaste kastenwand.

De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een eiken laminaatvloer.



De badkamer is licht en netjes uitgevoerd en voorzien van een ligbad, aparte douche, wastafel, tweede toilet en praktische kastruimte.

Aan de voorzijde zorgen drie dakkapellen voor extra ruimte en een prettige lichtinval.



# DUBBELE GARAGE



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: Hogestraat 6



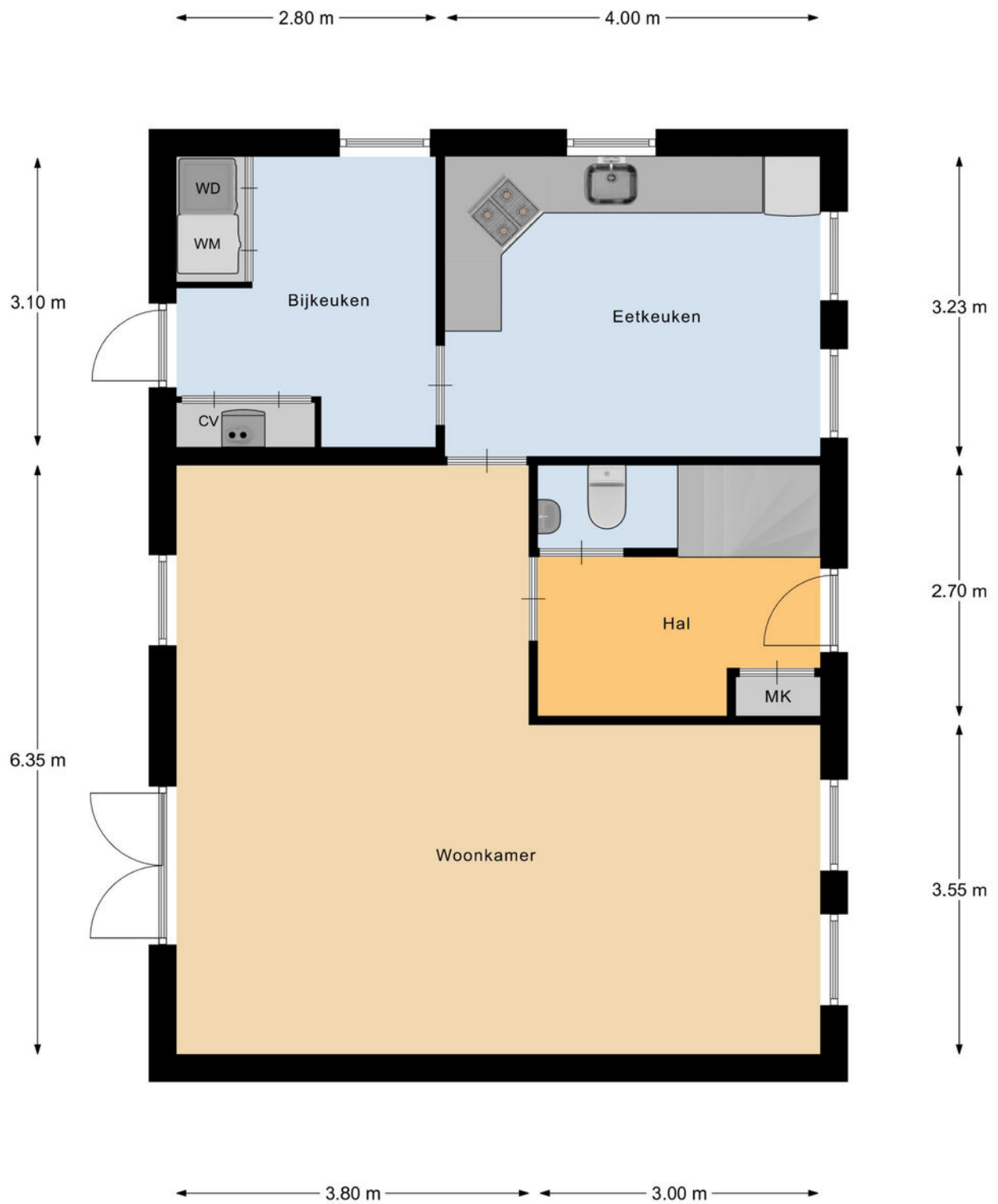
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Heerewaarden
<b>25</b> Huisnummer			
— Vastgestelde kadastrale grens			Perceel 1573
— Voorlopige kadastrale grens			
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 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.

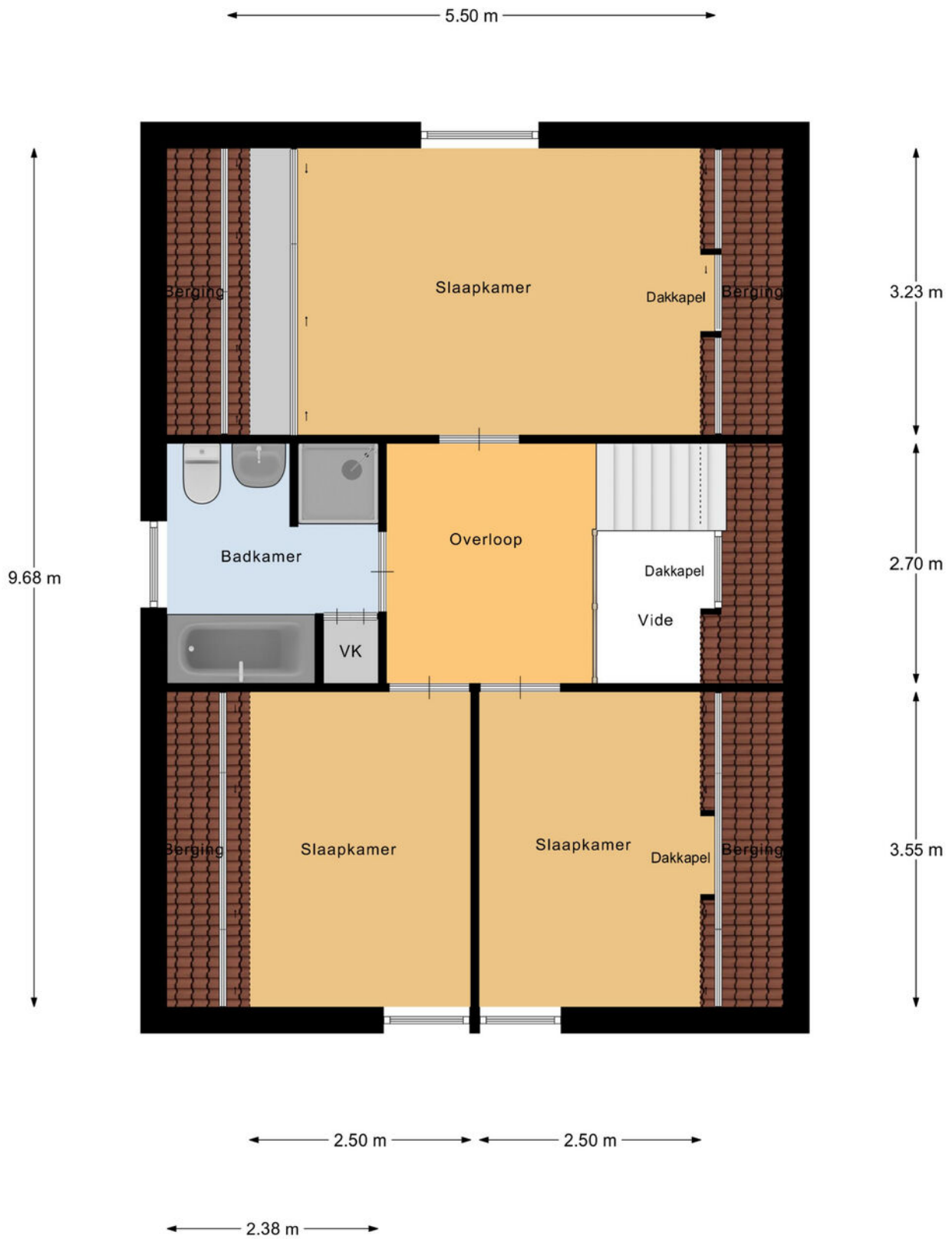


# BEGANE GROND



Begane Grond

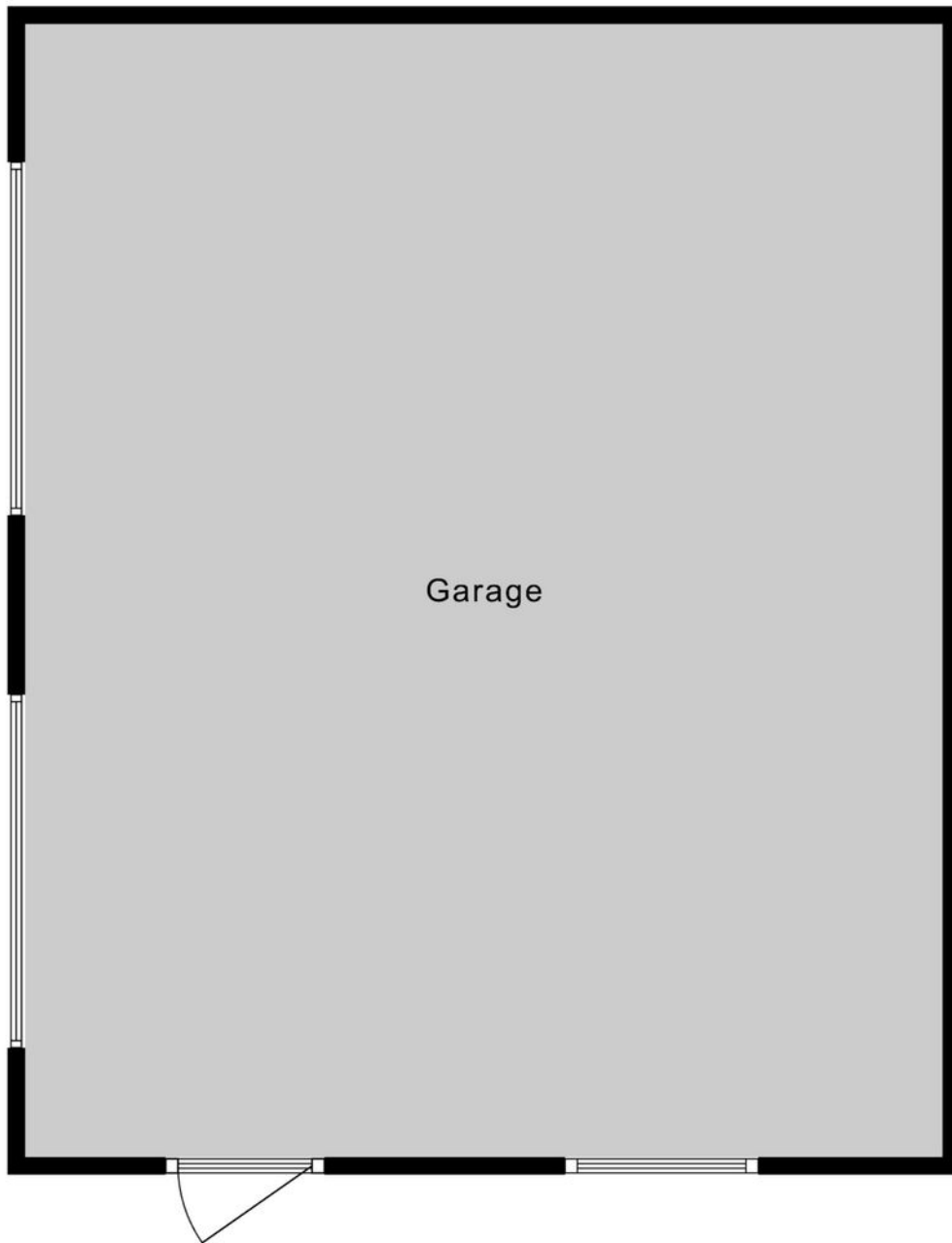
# 1E VERDIEPING



1e Verdieping



# GARAGE

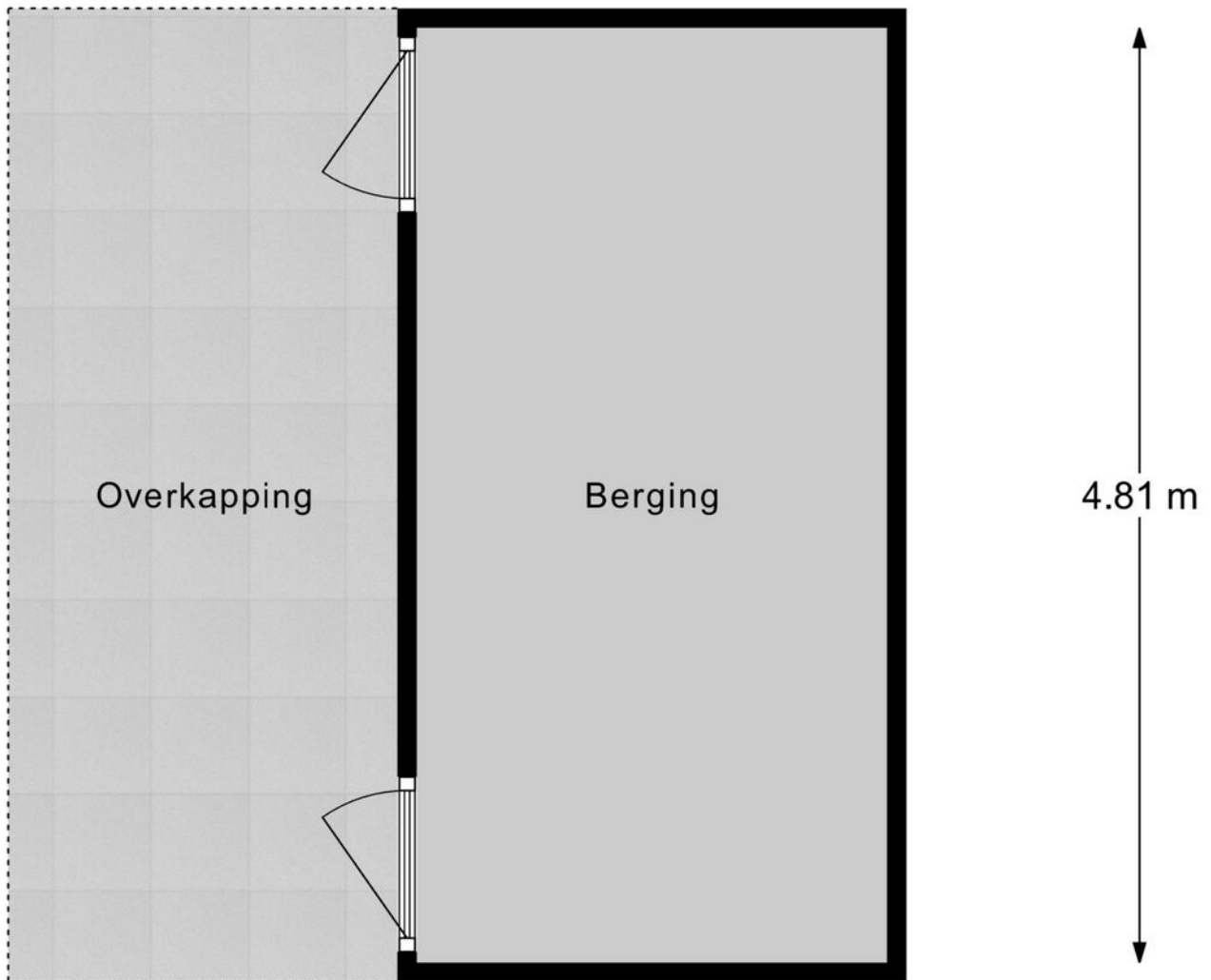


6.42 m

5.20 m

Garage

# BERGING



Berging





De ligging van deze woning is ronduit bijzonder. Heerewaarden is een karakteristiek dijkdorp, gelegen op de plek waar Maas en Waal samenkomen. Voor liefhebbers van natuur, water en rust is dit een unieke woonomgeving.

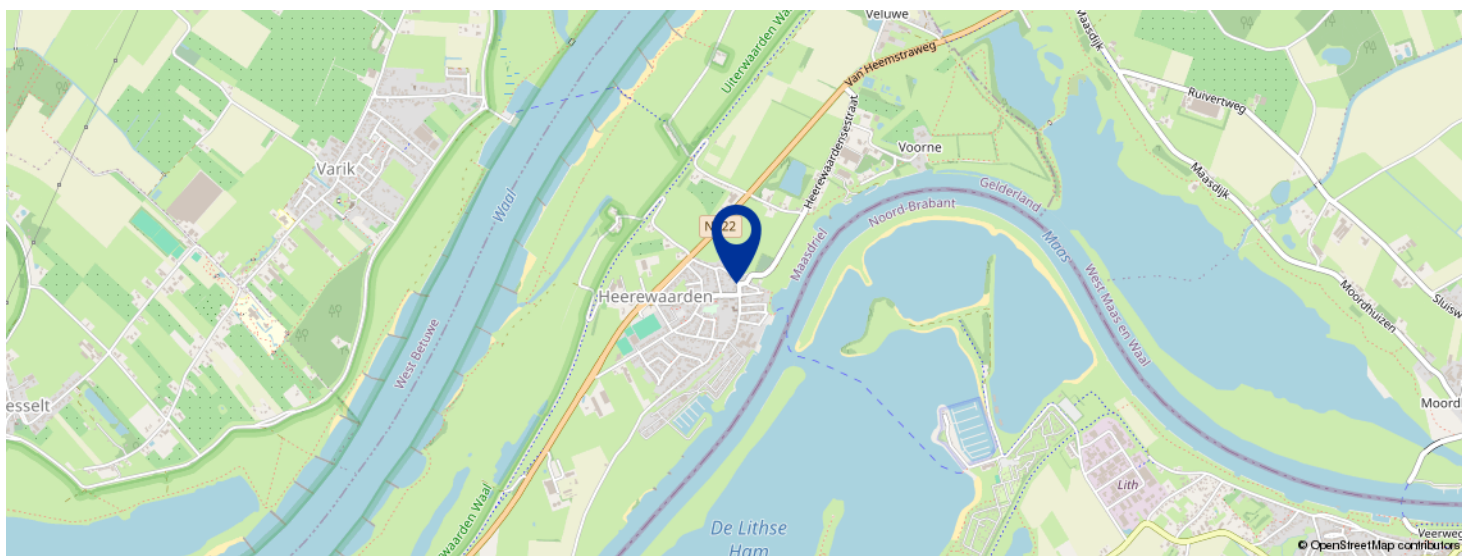
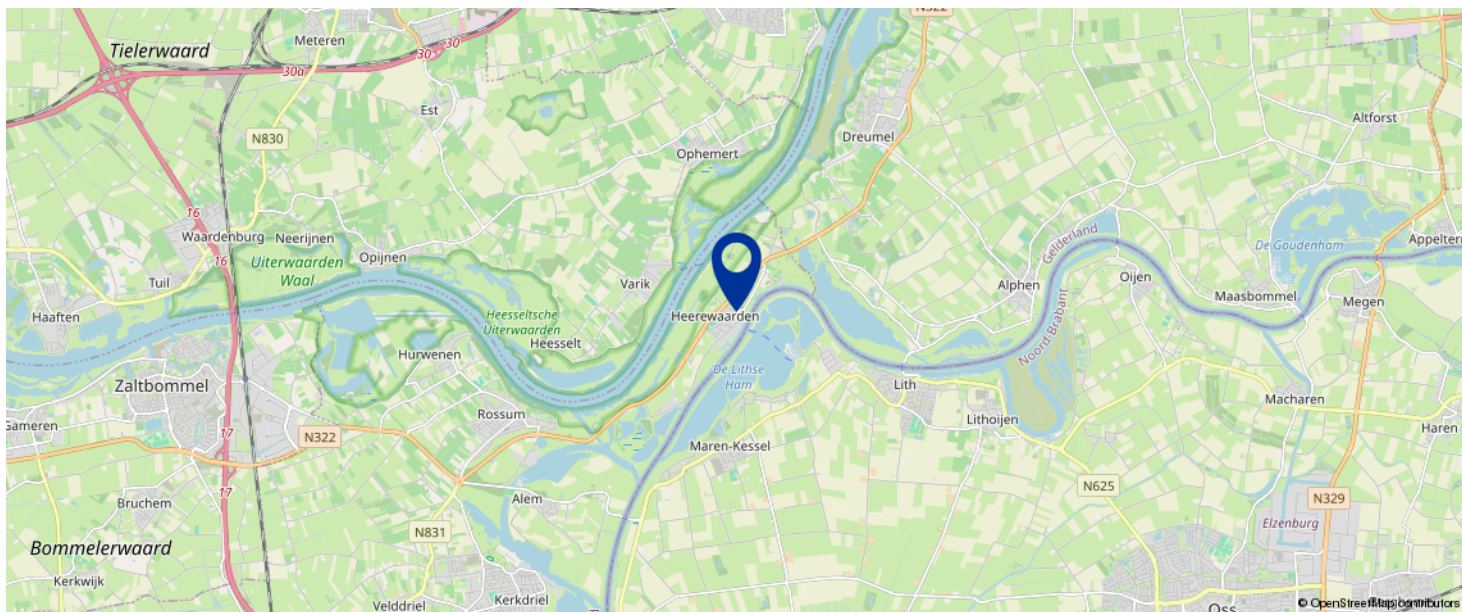
Het dorp beschikt over een jachthaven en biedt uitstekende mogelijkheden voor wandelen, fietsen en watersporten in het omliggende rivierenlandschap. Tegelijkertijd is Heerewaarden

verrassend centraal gelegen; de snelwegen A2 en A15 zijn binnen ongeveer tien autominuten bereikbaar, waardoor steden als 's Hertogenbosch, Utrecht en Nijmegen goed toegankelijk zijn.

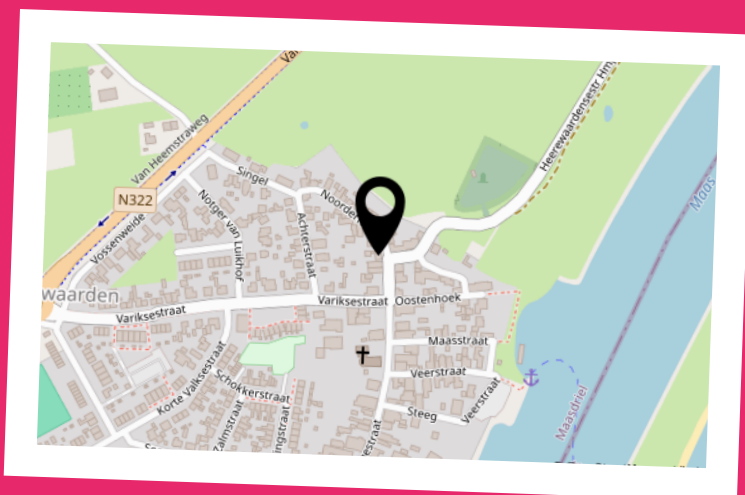
De combinatie van landelijke rust, historische uitstraling en een gunstige bereikbaarheid maakt deze locatie zeer aantrekkelijk voor wie comfortabel wil wonen in een bijzondere omgeving.



# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?



# BEGRIPPENLIJST

**Kosten Koper** onder de kosten koper verstaan we de kosten voor:

- overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster;
- notariskosten voor het passeren van de akte van levering c.q. leveringsakte;
- overdrachtsbelasting (kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning die zij zelf gaan bewonen. Vanaf 2026 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 555.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%.

Kopers betalen sinds 1 januari 2026 8% overdrachtsbelasting als ze niet zelf in de woning gaan wonen. Bijvoorbeeld als ze de woning: verhuren, als vakantiewoning gebruiken of voor een kind kopen.

Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspand te kopen? Of belegt u in vastgoed? Dan moet u vanaf 1 januari 2023 10,4% overdrachtsbelasting betalen. Zie verdere informatie en voorwaarden: [Rijksoverheid.nl](http://Rijksoverheid.nl) of [Belastingdienst.nl](http://Belastingdienst.nl)).

**Bankgarantie** een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

**Waarborgsom** een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

**Overdrachtsbelasting** een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/ recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin een uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken). Zie verdere informatie hierboven bij 'kosten koper'.

**Vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod.**

**Bod** een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren.

**Koopakte** in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

**Levering** de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

**Ontbindende voorwaarden** dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een voorwaarde kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

**Onder bod** zijn een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met andere gegadigden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



# 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			
-		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		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# VOORWAARDEN

## Koopakte

Conform NVM model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenkomst.

## Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

## Notaris

Door koper aan te wijzen (tenzij anders vermeld).

## Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na mondelinge overeenstemming of 6 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

## Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

**Alle in deze documentatie verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.**

**Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid en wij stellen het daarom zeer op prijs als u/je uw/jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar zou willen maken.**

**Bij het samenstellen van deze documentatie is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht, echter is het altijd mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen enz. niet (meer) correct zijn. Nieuwdorp Makelaardij noch de verkoper aanvaardt daarvoor enige aansprakelijkheid.**

**Nieuwdorp Makelaardij is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM. De NVM voorwaarden zijn derhalve van toepassing.**

**Gamerschstraat 35 - 5301 AP Zaltbommel  
Tel. (0418) 512474  
Email: [info@nieuwdorp.nl](mailto:info@nieuwdorp.nl)  
[www.nieuwdorp.nl](http://www.nieuwdorp.nl)**

# OVER ONS



Wanneer je alle woningen bij elkaar zou optellen die we als Nieuwdorp Makelaardij hebben begeleid in de aan- of verkoop zou je daar een stad zo groot als Zaltbommel van kunnen bouwen. Met onze oorsprong in 1972 waren wij dan ook een van de eerste kantoren van Zaltbommel. Ons kantoor is gevestigd in het centrum. Daar proberen wij, te midden van de hectiek die de woningmarkt met zich meebrengt, de rust te bewaren. Want dat is wat je mag verwachten van jouw makelaar: dat hij rustig en weloverwogen jou het juiste advies geeft. Niet alleen ons kantoor heeft jarenlange ervaring, ook onze assistenten draaien al heel wat jaartjes mee op de lokale woningmarkt. Dat is ze niet aan te zien, maar twintig jaar ervaring in de makelaardij maakt zeker het verschil! Zowel Carolien als Jolanda hebben inzage in alle dossiers en zijn de rechterhand van Michaël. Zij kunnen je altijd een actuele update geven en regelen alles wat er komt kijken bij de verkoop, aankoop of taxatie van jouw woning

Bij Nieuwdorp snappen we precies hoe de huizenmarkt werkt. En dat merk jij als klant.

Overweeg je te gaan verhuizen en je woning te koop te gaan zetten? Uiteraard wil je weten hoeveel je woning daadwerkelijk waard is. Een reële waardebeoordeling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopbaarheid en verkoopbaarheid van je woning.

Wij komen graag langs om je woning te bekijken, de waarde vast te stellen en kennis te maken met elkaar! Wie weet worden wij binnenkort jouw verkoopmakelaar!

**Nieuwdorp Makelaardij; niet voor niets de meest gekozen makelaar van de Bommelerwaard.**

Volg je ons al op onze sociale media kanalen? Hier houden we je op de hoogte van het nieuwste woningaanbod!



+31 (0)418 512 474  
info@nieuwdorp.nl  
www.nieuwdorp.nl



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Hogestraat 6, Heerewaarden



*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE  
WONINGCLIP OP JE MOBIEL!*



# AANTEKENINGEN





# INTERESSE?

Neem contact op met ons kantoor.

Gamerschestraat 35  
5301 AP Zaltbommel  
+31 (0)418 512 474

info@nieuwdorp.nl  
www.nieuwdorp.nl

  
**NIEUWDORP**  
makelaardij