

## Varik

Mr. Heblystraat ongenummerd



*Een unieke kans: een nieuw te bouwen VRIJSTAANDE WONING met aangebouwde geïsoleerde berging en bijkeuken. Deze energiezuinige woning ligt in de bebouwde kom van Varik aan de Meester Heblystraat op een perceel van circa 652 m<sup>2</sup>.*

*Zie jij jezelf tweede helft 2022 in deze prachtig vormgegeven woning wonen? Het kan! De bouw kan op korte termijn van start gaan. Het is een woning met nog veel inspraak mogelijkheden over de indeling en het afwerkingsniveau. Neem snel contact met ons op en we zorgen dat je snel aan tafel zit om deze woning tot je droomwoning te maken! Mogelijkheden te over om de berging te vergroten of wat te denken van een KANTOOR aan huis. En de plattegrond is dusdanig flexibel dat een LEVENSLLOOPBESTENDIGE woning ook tot de mogelijkheden behoort.*

# Varik

## Mr. Heblystraat ongenummerd

### Omschrijving:

De woning is ruim van opzet, praktisch ingedeeld met een ruime living aan de voorzijde en de keuken aan de achterzijde. De erker aan de voorzijde zorgt voor een landelijke uitstraling en zorgt voor extra ruimte en een mooie lichtinval in de woonkamer. De keuken is door zijn afmeting uitermate geschikt om er een kookeiland in te plaatsen, waarmee dit het hart van het huis wordt. Zie jij jezelf daar al koken, je partner gezellig aan het kookeiland nog even de laatste e-mails wegwerken, de openslaande tuindeuren naar de achtertuin open met de vogels fluitend op de achtergrond? Wonen op deze plek is volop genieten!

Tussen de woonkamer en de keuken is voldoende plek voor een grote tafel waaraan je met familie of vrienden lekker lang kunt tafelen. Een andere optie is om er een echte woonkeuken van te maken door tussen de woonkamer en de keuken een stalen kozijn met deur te plaatsen, dan klopt jouw woonplaatje helemaal! De grote bijkeuken op de begane grond is circa 19 m<sup>2</sup>, hier vind je de witgoedaansluitingen en is er genoeg ruimte voor kasten. Is daarnaast je wens om de berging te verbouwen naar een werkkamer of een speelkamer voor de kids? Dit is het grote voordeel van een nieuwbouw huis; de berging is volledig geïsoleerd en kan anders worden ingedeeld.

De tuin is grotendeels gelegen op het zuidwesten. Dit betekent dat er rondom de vrijstaande woning in de zomerdag altijd wel een schaduw of zonplekje te vinden is. De tuin kan helemaal naar eigen smaak worden ingericht. Na een drukke dag is het in de zomerdag heerlijk om de dag af te sluiten met een lekker drankje genietend van het avondzonnetje in de royale tuin rondom. Het bouwplan biedt de mogelijkheid om grenzend aan de keuken een veranda mee te laten bouwen. Dit wordt een heerlijke plek waar je op een warme zomerse of winterse dag heerlijk buiten kunt genieten! Naast de woning is er een ruime oprit gepland, waarop twee auto's op eigen terrein geparkeerd kunnen worden. Aan de voorzijde van het huis ligt nog een voortuin, zodat je meer privacy in je woning krijgt

De eerste verdieping is praktisch ingedeeld met drie ruime slaapkamers. De slaapkamers zijn heerlijke licht en doordat het dak hier al schuin begint weg te lopen zijn het sfeervolle kamers. De grote dakkapel aan de zij-zijde zorgt voor een royale badkamer die ruimte biedt aan een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

De tweede verdieping is bereikbaar vanaf de overloop met een vlizotrap. De tweede verdieping kan worden gebruikt als bergzolder. Zo handig, hier kun je alles bewaren wat je maar zelden gebruikt.

De architect heeft een woning ontworpen met een fraaie uitstraling en vele mooie details. Zo worden de gevels uitgevoerd in traditioneel metselwerk in een sprekende steen, antraciet geschilderde hardhouten kozijnen afgewerkt met prachtige Belgisch hardstenen raamdorpels. Het dak wordt voorzien van antracietkleurige keramische dakpannen en zinken hemelwaterafvoeren. De gekozen materialen zorgen voor een woning met een chique maar ook degelijke uitstraling.

En in deze tijd is een energiezuinige woning belangrijk! In het woonhuis wordt een warmtepomp geïnstalleerd. Met extra aanpassingen aan de warmtepomp is het zelfs mogelijk om de woning energieneutraal te krijgen. Dit betekent lage tot geen energielasten.

Ook kun je mogelijk meer lenen of kom je in aanmerking voor een lagere hypotheekrente, omdat de woning energiezuinig is, je hypotheekadviseur vertelt je hier graag meer over.

De woning wordt casco opgeleverd. Dit betekent dat de keuken, badkamer en het toilet niet in de prijs zijn inbegrepen. Hiermee ben je vrij om de indeling van de keuken, badkamer en toilet naar eigen smaak en wens in te richten en te kopen waar jij wenst. De begane grond met uitzondering van de zolder wordt voorzien van vloerverwarming met een cementdekvloer. De wanden worden behang klaar opgeleverd. Het plafond wordt afgewerkt middels spack spuitwerk.

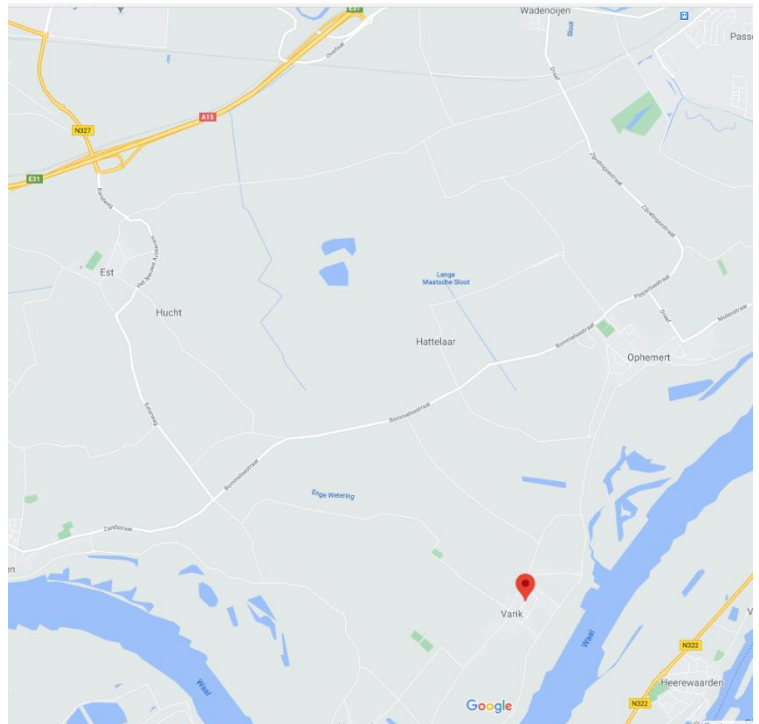
De ligging in het dorpje Varik is goed. Voorzieningen als basisschool, verenigingen en de kerken RK en Hervormd, zijn te voet of met de fiets goed bereikbaar. Vind je het heerlijk om in je vrije tijd te fietsen of te wandelen? Dan woon je hier ook echt goed. Wandelen kan schitterend over de dijk en in de uiterwaarden.

Dit is in het kort hetgeen je van deze woning kan verwachten. Heb jij nu hele andere woonwensen of ideeën die hier niet in terug komen en die je juist wel graag zou willen terug zien? Geen probleem, de architect en aannemer bespreken dit graag met je en gaan samen op zoek naar de mogelijkheden, zodat jij hier fijn en met veel plezier kunt gaan wonen!

**Prijsindicatie** : € 565.500,-- v.o.n.  
Voorstellen worden voorgelegd aan opdrachtgever.

**Kadastrale gegevens** : Gemeente Varik, sectie B no. 2629 groot 652 m<sup>2</sup>

**Bouwjaar** : Uitgaande van 2021



**Aanvaarding** : Bouwtijd uitgaande van 8 maanden, start bouw medio december 2021

### **Bouwkundige staat**

**Structuur** : Geïsoleerde spouwmuren

**Vloeren** : Beton met als afwerking een cementdekvloer, zoldervloer is van hout

**Gevels en binnenmuren** : Kalkzandsteen en ytong separatiepanelen

**Kap** : Keramische dakpannen

**Ramen, deuren en kozijnen** : Hardhout

**Installaties en voorzieningen** : Gasloze installatie, koken op elektra.  
Vloerverwarming middels warmtepomp, is een lucht-water installatie.  
11 zonnepanelen t.b.v. opwekken elektra.

## Resumé

Woningtype	:	Vrijstaand		
Soort bouw	:	Traditioneel		
Ligging	:	Aan rustige weg in woonwijk		
Extra's	:	-Aangebouwde volledig geïsoleerde berging		
		-Woning gebouwd volgens BENG normering		
Garage	:	Nee		
Tuin	:	Zuidwesten		
Perceel	:	652 m <sup>2</sup>		
Bouwjaar	:	Nog te bouwen		
Inhoud	:	691 m <sup>3</sup>		
Woonoppervlak	:	164 m <sup>2</sup>		
Aantal woonlagen	:	2		
Aantal kamers	:	4		
Aantal slaapkamers	:	3		
Geïsoleerd	:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> gedeeltelijk
Dubbel glas	:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> gedeeltelijk
Bestemming	:	Wonen		

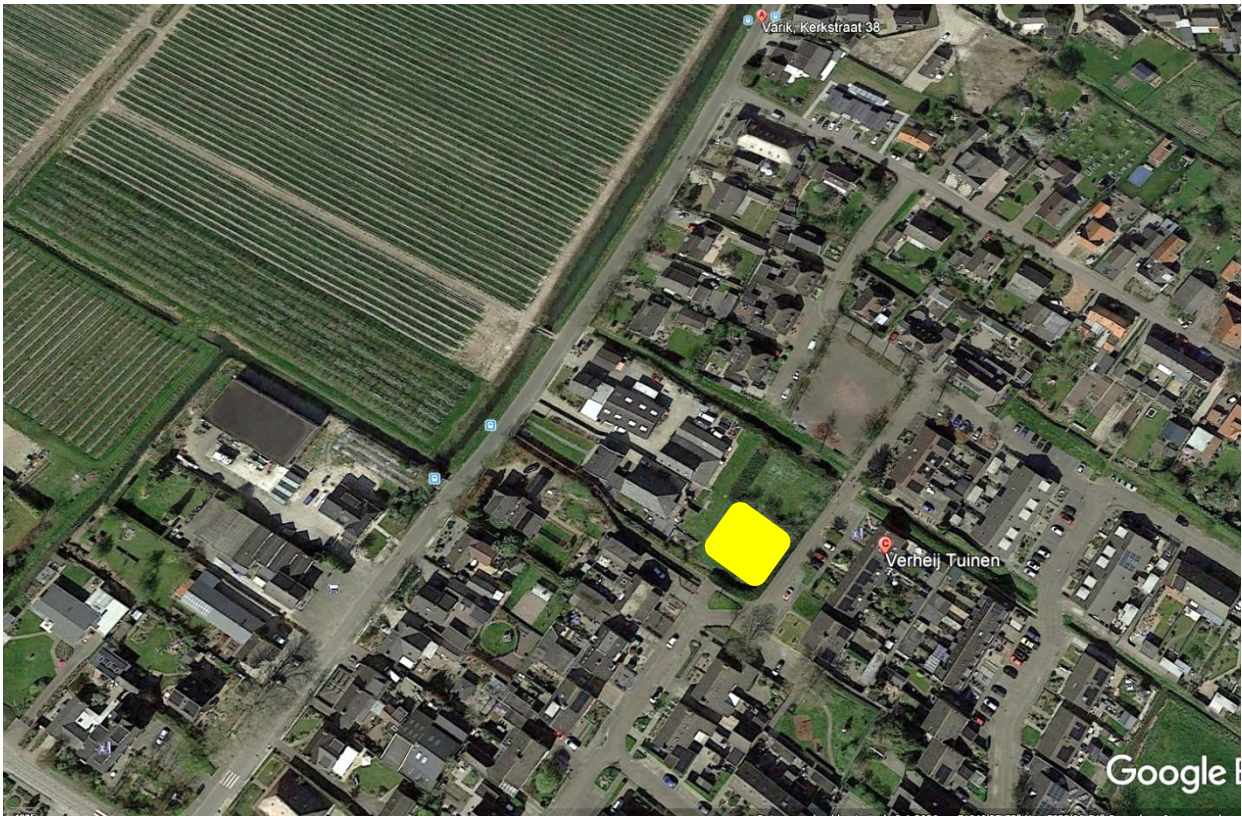
Disclaimer : De hiervoor genoemde gegevens dient koper zelf op eigen wijze te controleren.

## Gegevens gemeente

Plaats	:	<p>Varik is een dorp in de Betuwse gemeente West Betuwe in de Nederlandse provincie Gelderland en is gelegen aan de Waalbandijk. Het dorp heeft 1.045 inwoners (per 1 januari 2019, bron: CBS) Op 1 januari 1812 werd Ophemert bij de gemeente Varik gevoegd, om daar op 1 januari 1818 alweer van te worden losgemaakt. Op 1 januari 1978 vond een gemeentelijke herindeling plaats, waarbij Varik samen met de gemeentes Est en Opijnen, Ophemert, Haaften en Waardenburg de nieuwe gemeente Neerijnen vormden. Op 1 januari 2019 gingen de gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal samen in de gemeente West Betuwe. Varik heeft een 15e-eeuwse kerktoeren. Deze "Dikke Toren" is het enige restant van de middeleeuwse dorpskerk. In het dorp staat de korenmolen De Bol. Tot 1963 stond in het dorp een Betuwse boerderij. Na de sloop is het gebouw overgebracht naar het Nederlands Openluchtmuseum in Arnhem.</p> <p>Vanaf Varik kan Heerewaarden op de zuidoever van de Waal met een fiets-en-voetveer worden bereikt.</p> <p>Varik heeft ook een eigen website <a href="http://www.varik.nl">www.varik.nl</a> met informatie over de verenigingen, bedrijven, dorps huis, de geschiedenis, diverse foto's en actuele informatie.</p>
Winkels	:	<p>Rijwielservice W.P. van Zuidam Loodgietersbedrijf J.J. van Londen Badkamerstudio Tom Willekes Kapsalon "Studio One" Wilma's Bloemenschuurtje Vrijdagochtend groente/fruit- en kaaskraam op dorpsplein</p>
Horeca	:	<p>Dorps huis "Toevershof" Herberg "Het Veerhuis" Cafétaria "Anders nog iets"</p>
Basisscholen	:	<p>Openbare basisschool "Burgemeester Westerbeek van Eerten"</p>
Peuterspeelzalen	:	<p>"Het Olifantje", gelegen achter de basisschool</p>
Diverse (sport)verenigingen	:	<p>Gymnastiekvereniging "Silvia" Volleybalvereniging "Waalkanters" Manege "de Sjerstinhoeve" Accordeonvereniging "Accordeonette" Wandelsportvereniging Varik-Heesselt Voetbalvereniging "DSS14" Tennisvereniging "TCVH" Sportschool Si-Jak (Hapkido en Taekwondo) Toneelvereniging "De Gulle Lach" Zangvereniging "Zanglust" Postduivenvereniging "De Verwachting" Plattelandsvrouwenvereniging</p>
Huisarts	:	<p>Huisartsenpraktijk Ophemert</p>
Tandarts	:	<p>Diverse tandartsenpraktijken te Tiel Groepspraktijk te Zaltbommel</p>
Kerken	:	<p>Nederlands Hervormde kerk R.K. Kerk Petrus en Paulus</p>

## Extra informatie

- Onderhoud : De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).
- Aansprakelijkheid : Het bovenstaande geeft slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie samengesteld, toch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
- Koopakte : De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de gezamenlijke organisaties c.q. onze akte voor woningen of onze gebruikelijke akte voor agrarische zaken.
- Ontbinding : De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) kan overeengekomen worden mits verkoper hiermede instemt, in de regel circa 3 à 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.
- Zekerheidsstelling : De waarborg/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze bij de desbetreffende notaris te deponeren op het overeengekomen tijdstip.
- Bedenktijd : Als een consument een woning of appartement koopt, heeft de koper drie werkdagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan na het ondertekenen van de koopovereenkomst.
- Onderzoeksplicht van de koper : Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat van het onroerend goed. Tevens dient koper zich te informeren bij de bevoegde instanties inzake bestemmingsplannen, archeologie e.d. en overige bezitbeperkende omstandigheden.
- Disclaimer : Brochure is met zorg samengesteld door ons kantoor F. Verburg Makelaardij o.g. & Taxaties. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuistheid en onvolledigheid van de opgenomen informatie noch kan aan vermelde informatie enig recht worden ontleend.







## *Uiterwaarden rondom Varik*





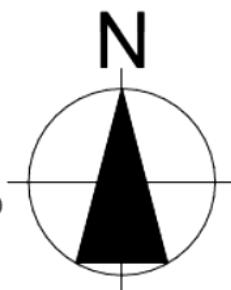
**Situatie: Meester Heblystraat te Varik**

Gem: Varik

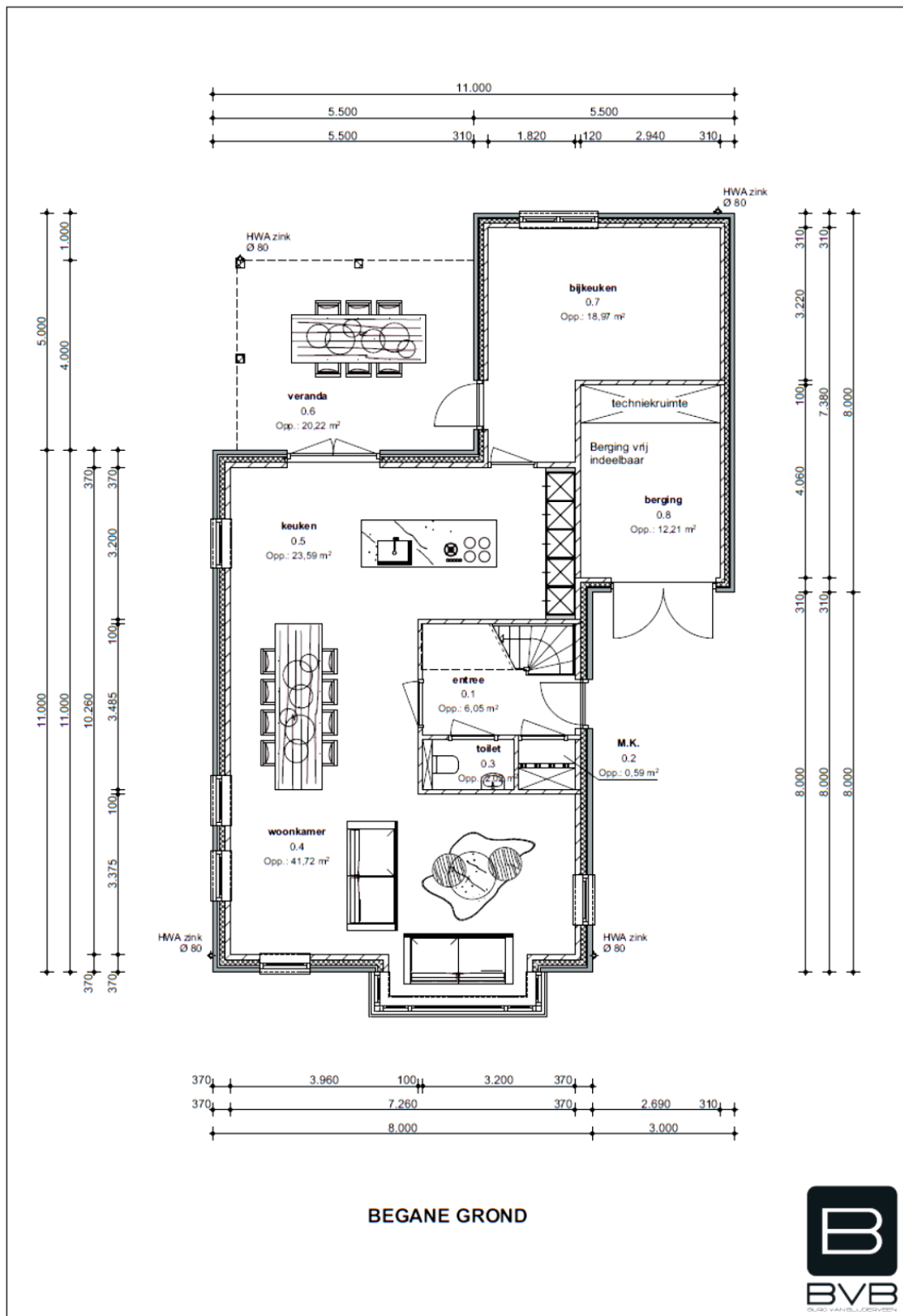
Sectie: B

NR : 2629

Schaal : 1 : 500

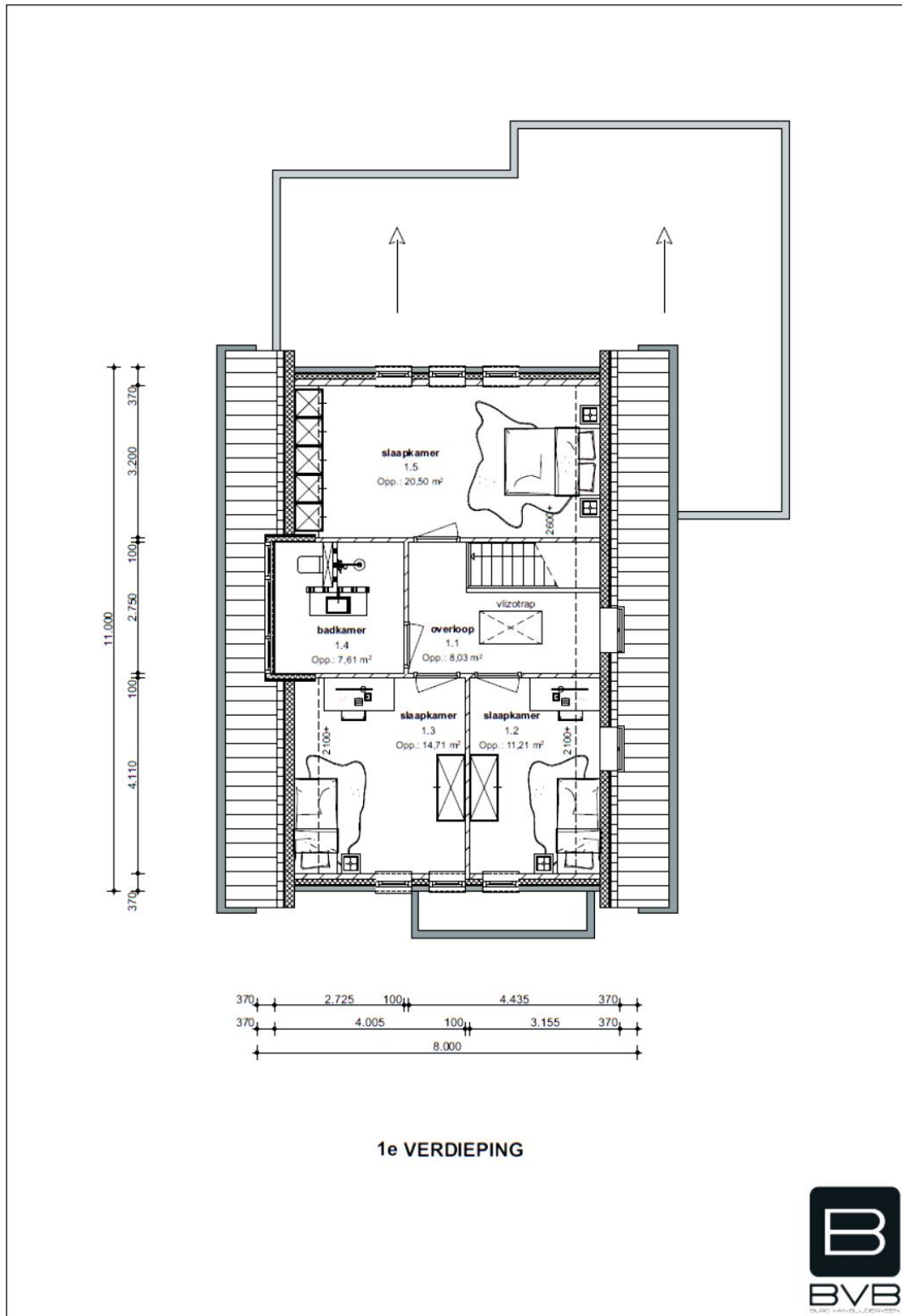


# Plattegrond

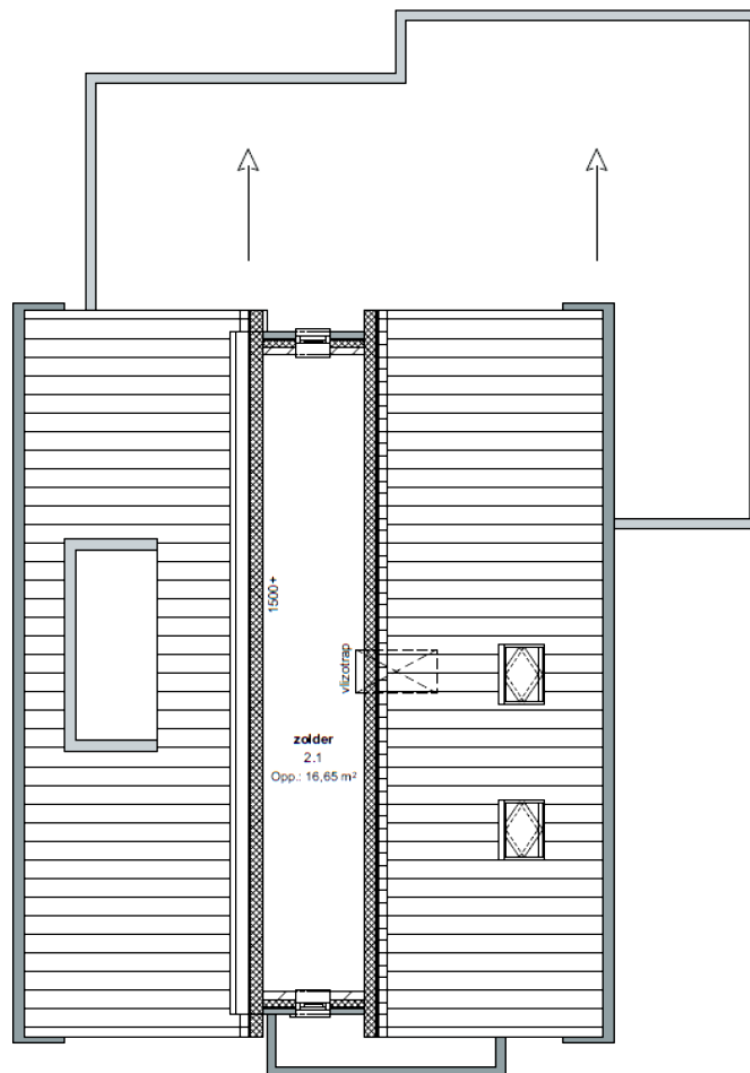


**Globale indeling**  
 Maten zijn slechts indicatief.  
 Aan de opgegeven maten  
 kunnen geen rechten worden  
 ontleend.

# Plattegrond



**Globale indeling**  
*Maten zijn slechts indicatief.  
Aan de opgegeven maten  
kunnen geen rechten worden  
ontleend.*



## ZOLDER



**Globale indeling**  
*Maten zijn slechts indicatief.  
 Aan de opgegeven maten  
 kunnen geen rechten worden  
 ontleend.*