



VELDDRIEL  
Voorstraat 113

Vraagprijs  
€ 1.050.000,- K.K.

# Vrijstaande villa

Met zwembad

**B**  
BIGHELAARDIJ  
makelaars

073-6330600 | [info@bighelaardij.nl](mailto:info@bighelaardij.nl)  
[bighelaardij.nl](http://bighelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1991

Soort:  
VILLA

kamers:  
6

Inhoud:  
911.30m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
216.40m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
1040m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
29,30

Gebouwgebonden buitenruimte:  
35,30

Externe bergruimte:  
7.40m<sup>2</sup>

Energie label  
C

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Vraagprijs  | € 1.050.000,- k.k. |
| Elektra     | € 126,04           |
| Gas         | € 203,95           |
| Water       | € 18,-             |
| Aanvaarding | In overleg         |

## Bouw

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Type object  | Woonhuis, villa, vrijstaande woning |
| Soort bouw   | Bestaande bouw                      |
| Bouwperiode  | 1991                                |
| Dakbedekking | Dakpannen                           |
| Type dak     | Zadeldak                            |
| Keurmerken   | Energie prestatie advies            |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 1.040 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 216,4 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                  | 911 m <sup>3</sup>   |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten   | 29,3 m <sup>2</sup>  |
| Oppervlakte externe bergruimte          | 7,4 m <sup>2</sup>   |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 35,3 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 2                         |
| Aantal kamers    | 6 (waarvan 4 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |

## Locatie

|         |                                                                         |
|---------|-------------------------------------------------------------------------|
| Ligging | Nabij openbaar vervoer<br>Nabij school<br>Nabij snelweg<br>Open ligging |
|---------|-------------------------------------------------------------------------|

## Energieverbruik

# Kenmerken & specificaties

Energie label

C

## CV ketel

CV ketel

Brink

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2021

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

4

Aantal overdekte parkeerplaatsen

2

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming  
Gashaard  
Hete luchtverwarming

Parkeergelegenheid

Garage met carport

Heeft kabel-tv

Ja

Heeft een rookkanaal

Ja

Glasvezelaansluiting aanwezig

Ja

Heeft een garage

Ja

Telefoonaansluiting aanwezig

Ja

Beschikt over een internetverbinding

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Heeft een schuifpui

Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond



# Omschrijving:

Een elegante vrijstaande villa (217 m<sup>2</sup>) met zwembad en privacy, harmonieus wonen op een riant perceel

Bij binnenkomst ervaart u direct een geraffineerde ambiance: een brede oprit, omringd door groen, leidt naar een stijlvolle, overdekte entree die uitnodigt tot binnenkomst. De royale hal straalt rust en ruimte uit, een fijn welkom.

## *Indeling:*

De living is stijlvol ingericht met een zitkuil met een comfortabele zithoek. Ideaal voor intieme momenten met familie. Grenzend daaraan vindt u een extra zitruimte, ideaal als leeshoek. Grote glazen puien verbinden binnen en buiten, en onthullen de tuin én het riante zwembad.

De open keuken met aangrenzende eetkamer is een mooie plek voor culinaire momenten en samen zijn. Moderne apparatuur, rustgevende lijnen en een uitzicht op het zwembad alles komt samen in één heerlijke leefomgeving.

Op de begane grond profiteert u via de keuken ook van de handige inpandige garage.

## *Eerste verdieping:*

Op de eerste verdieping bevindt zich een sfeervolle overloop die toegang biedt tot drie lichte en charmante slaapkamers. En een inloop kast, die eventueel als extra slaapkamer kan dienen. De volledig uitgeruste badkamer straalt rust uit en beschikt over een ligbad, een aparte douche, een dubbele wastafel en een toilet. Hier geniet u van comfort en ontspanning in een serene ambiance.

*Tuin:*

Zomerse tuin als ode aan het buitenleven

De ruime tuin is een ware zomerse oase, omringd door privacy biedende hagen die het perceel prachtig omlijsten. Het absolute hoogtepunt is het verwarmde zwembad van 10 bij 4 meter ideaal voor lange, verfrissende zwempartijen in het voorjaar, de zomer en het najaar. Rondom het zwembad en verspreid over de tuin bevinden zich meerdere sfeervolle terrassen, waar u heerlijk kunt ontspannen of gezellig kunt samenkomen. Strakke borders met groen en bloemen zorgen voor een stijlvolle, onderhoudsvriendelijke uitstraling. Deze buitenruimte biedt de perfecte combinatie van rust, privacy en comfort, waardoor tijd hier echt even stil lijkt te staan.

*Bijzonderheden:*

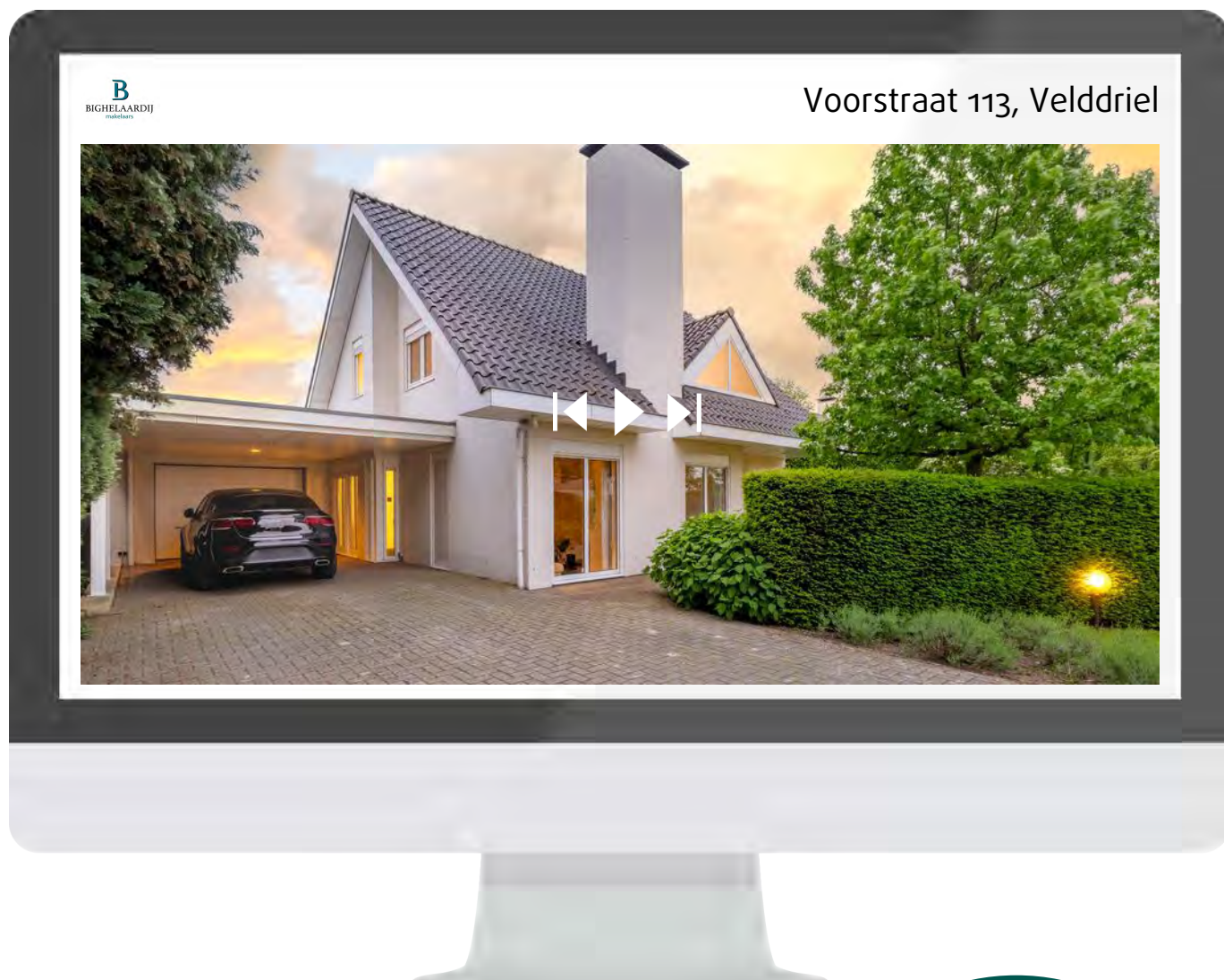
Wonen in Velddriel betekent genieten van het beste van twee werelden: de rust en ruimte van het landelijke leven, gecombineerd met de nabijheid van bruisende steden als 's-Hertogenbosch en Zaltbommel.

Dit gezellige dorp omringd door groene natuur biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en ontspanning in de buitenlucht. Velddriel kenmerkt zich door een hechte gemeenschap, waar samenkomen en betrokkenheid centraal staan. Met goede basisschool op ca. 200 meter afstand van de woning, sportvoorzieningen in de buurt, is het een ideale plek voor gezinnen, die op zoek zijn naar een veilige en kindvriendelijke woonomgeving.

Bovendien bent u snel onderweg dankzij de goede bereikbaarheid. Kortom, wonen in Velddriel is wonen in een warm, groen en verbonden dorp waar rust en leef-kwaliteit samenkomen.

# Bekijk deze woning online!

voorstraat113.nl



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



























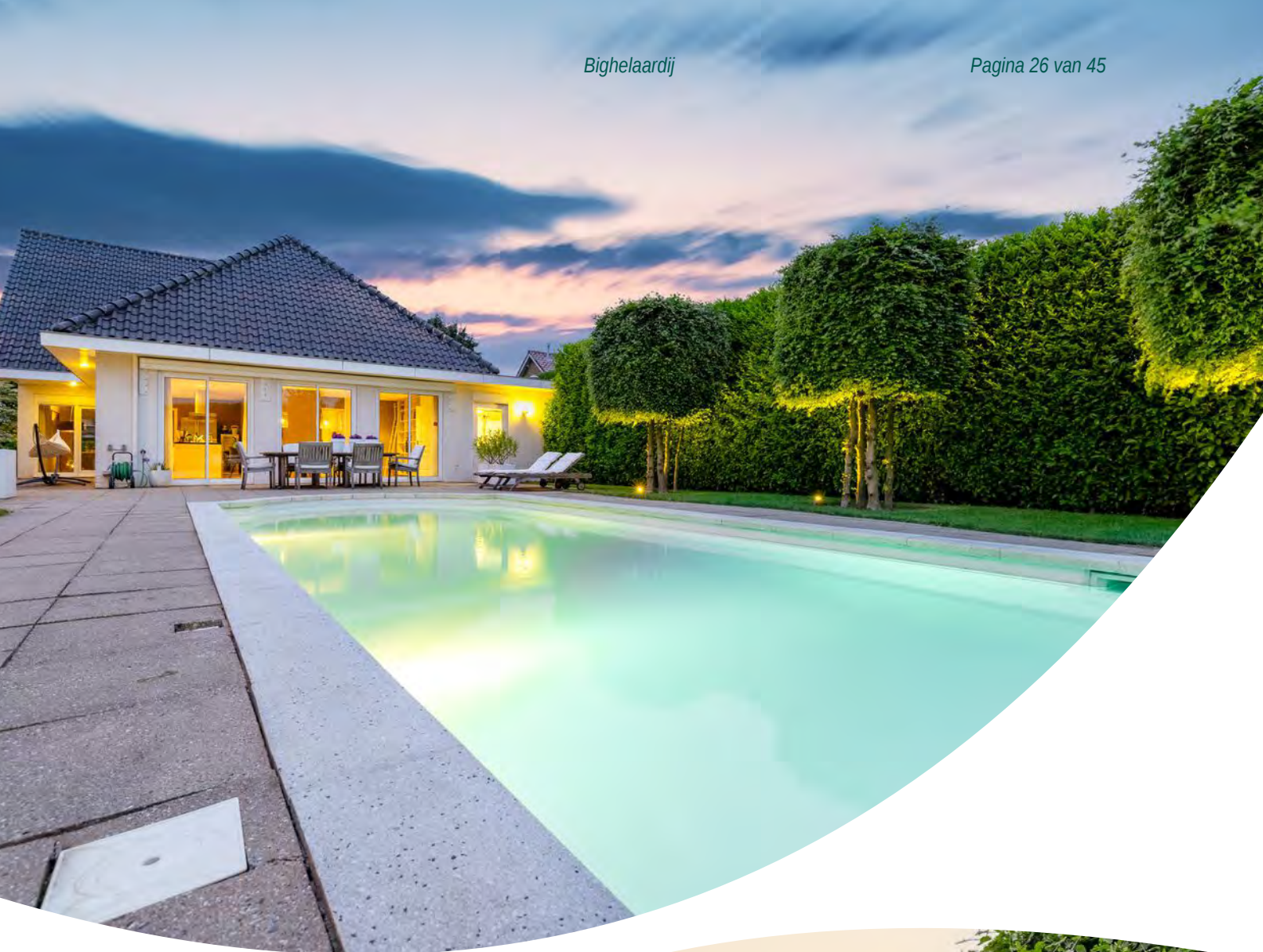








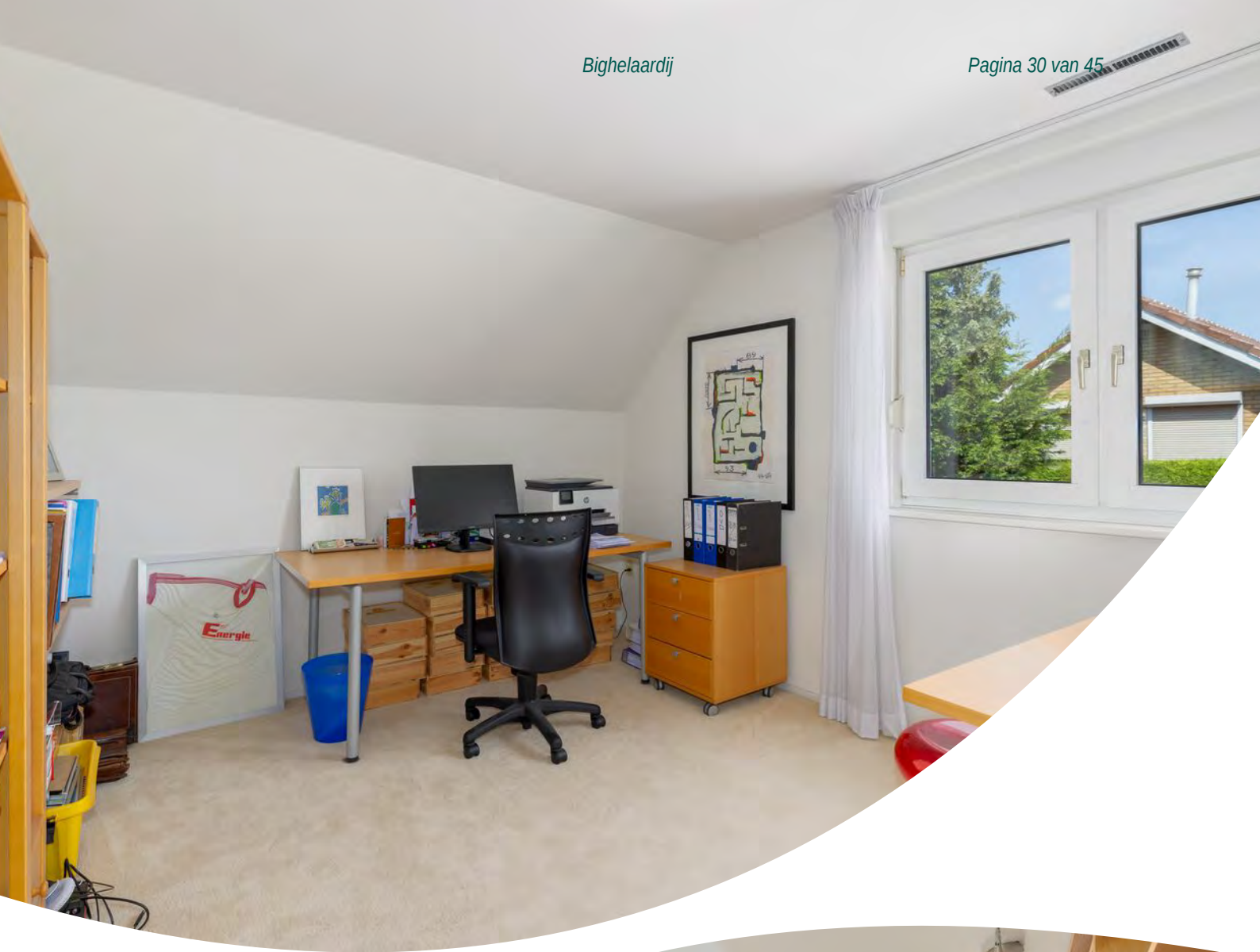


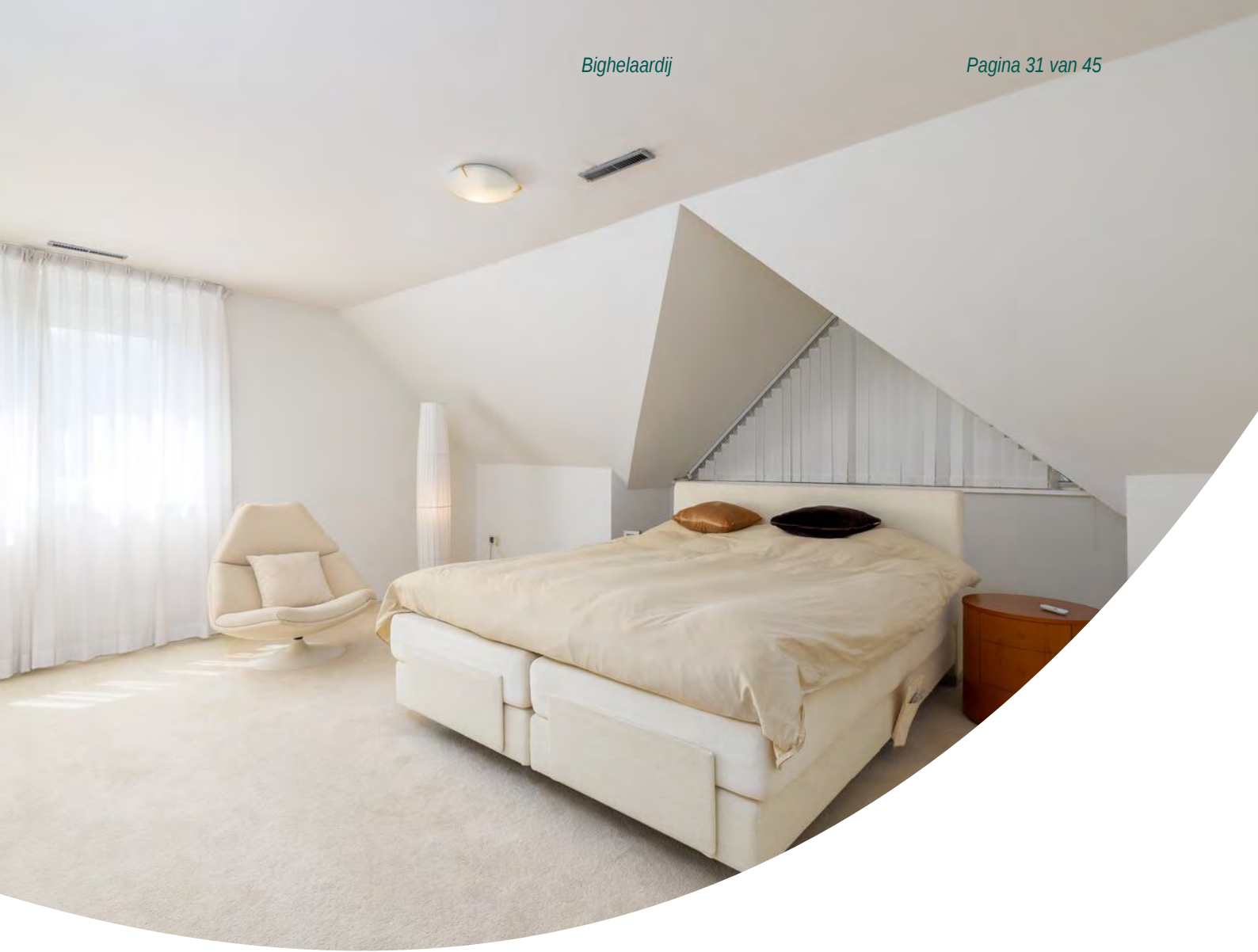












# Kadastrale kaart

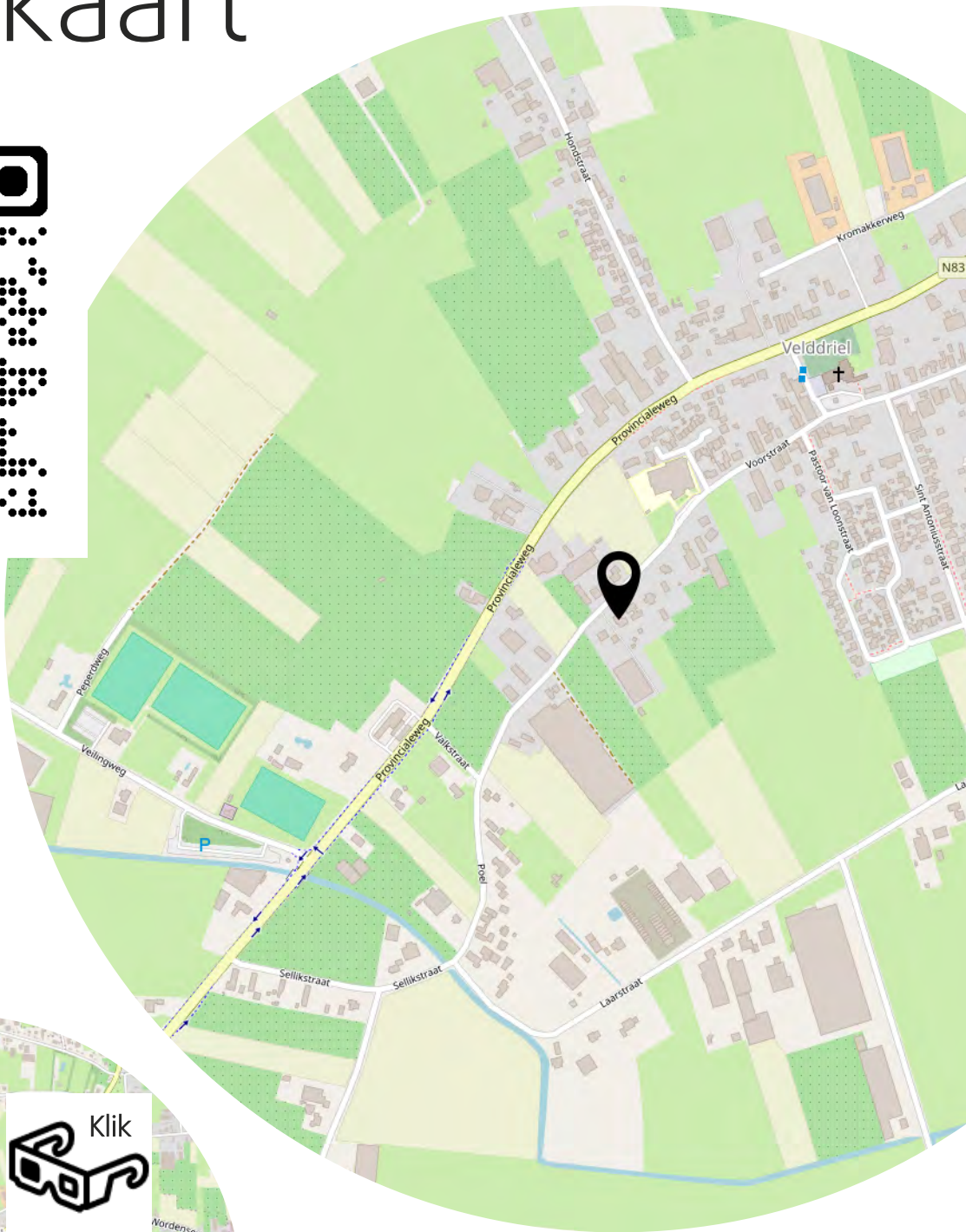
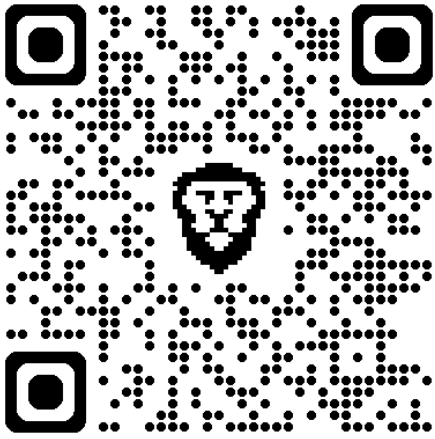
Kadastrale kaart

Uw referentie: Voorstraat 113 Veld



|                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345<br>25                                                                                                         | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>— Vastgestelde kadastrale grens<br>— Voorlopige kadastrale grens<br>— Administratieve kadastrale grens<br>— Bebouwing | Schaal 1: 500<br><br>Kadastrale gemeente Maasdriel<br>Sectie M<br>Perceel 1393                                                                                                                                                       |  |
| Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juli 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |                                                                                                                                                                                    | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                                                                       |

# Locatie op de kaart



# Plattegrond



This architectural floor plan shows a house with a swimming pool and a garden. The house is oriented horizontally. The left side of the house features a large living area with a fireplace, a dining area, and a kitchen. The right side includes a bedroom, a bathroom, and a terrace. The swimming pool is located in the center of the house, with a patio area and a garden surrounding it. The garden is divided into several sections, including a lawn, a flower bed, and a path. The house is surrounded by a fence, and there are trees and shrubs in the garden.

Architectural floor plan of a house with a swimming pool and garden. The plan shows the layout of the house, including the living area, dining area, kitchen, bedrooms, bathrooms, and the swimming pool. The garden is also depicted, showing the pool area, lawn, and surrounding landscaping. Dimensions are provided for the overall plot (10.52 m x 15.13 m) and the house footprint (10.52 m x 15.13 m).

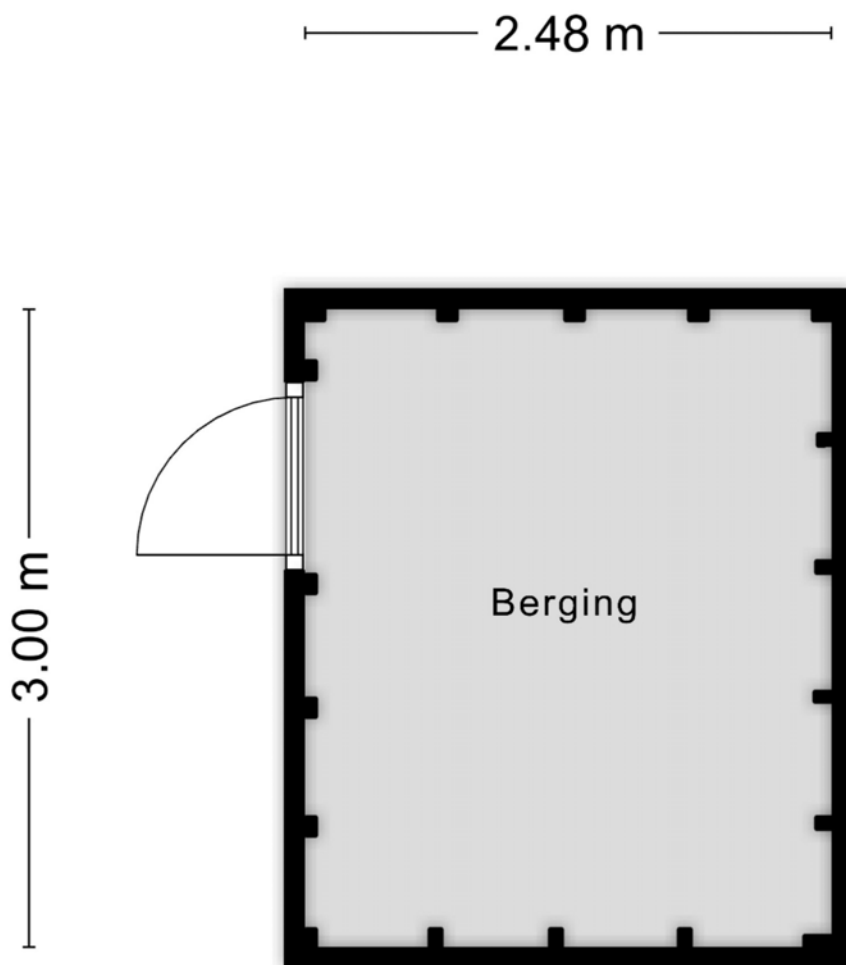
# Plattegrond



# Plattegrond



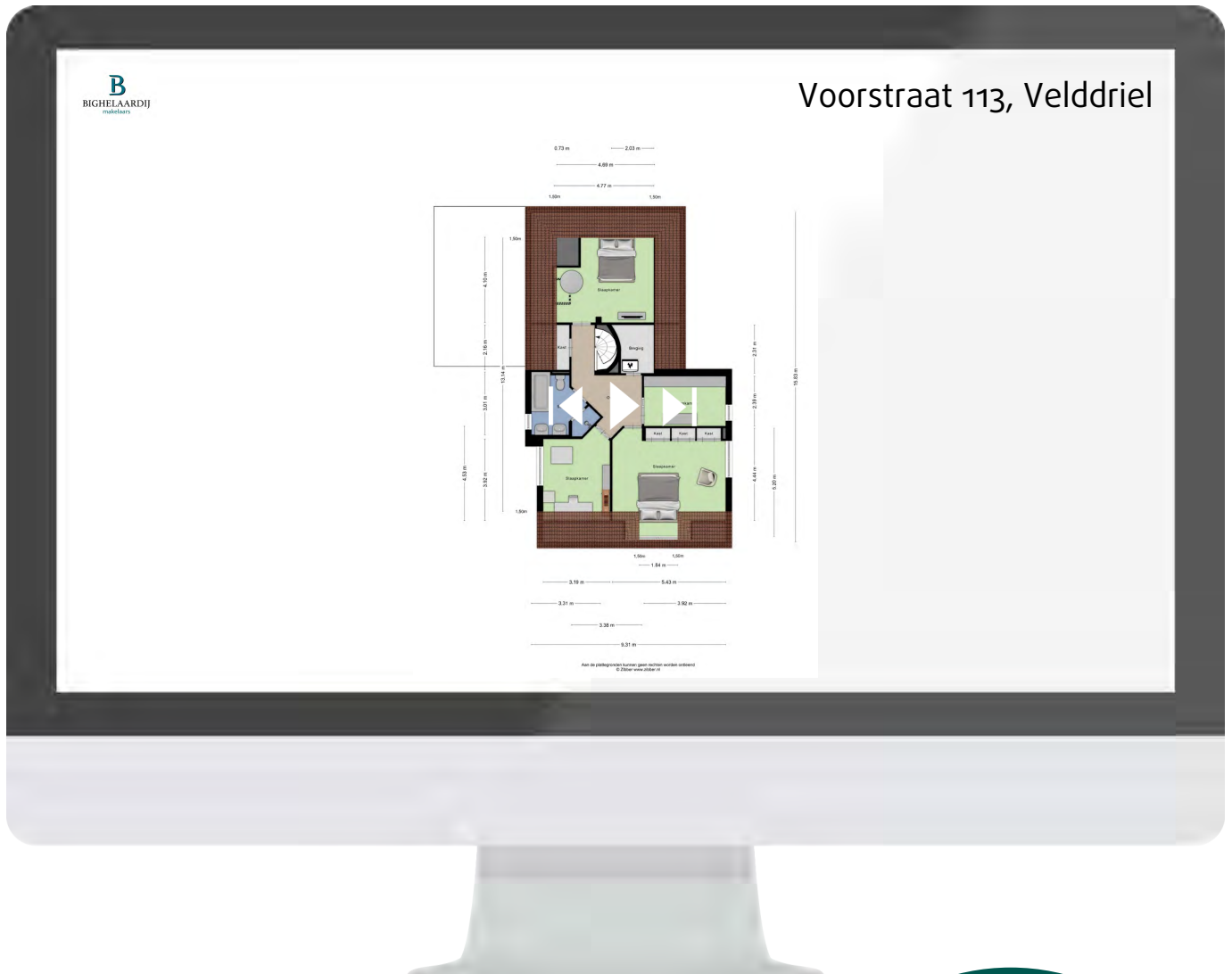
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Bekijk de plattegrond in 3D

<https://floorplanner.com/projects/174938500/viewer>



Scan deze code en  
bekijk de  
plattegronden  
op je mobiel!



# Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

## Wat is het adres van de te verkopen woning?

Voorstraat 113

### Roerende zaken - Buiten:

|                                            |               |
|--------------------------------------------|---------------|
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting           | Blijft achter |
| Buitenverlichting                          | Blijft achter |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | Blijft achter |
| Tuinhuis/buitenberging                     | Blijft achter |
| Vijver                                     | N.v.t.        |
| Broeikas                                   | N.v.t.        |
| Vlaggenmast                                | N.v.t.        |
| Zonnepanelen                               | N.v.t.        |

### Roerende zaken - Woning:

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Alarminstallatie            | Blijft achter |
| Schotel/antenne             | Blijft achter |
| Brievenbus                  | Blijft achter |
| (Voordeur)bel               | Blijft achter |
| Rookmelders                 | Blijft achter |
| Veiligheidssloten           | N.v.t.        |
| Vliegenhorren               | Blijft achter |
| Schilderijophangstelsysteem | N.v.t.        |

**Zonwering:**

| Type                | Locatie | Etage | Keuze         |
|---------------------|---------|-------|---------------|
| Rolluiken/zonwering | achter  | 1     | Blijft achter |

**Raamdecoraties, te weten:**

| Type     | Etage | Keuze         |
|----------|-------|---------------|
| Vitrages | 0     | Blijft achter |
| Vitrages | 1     | Blijft achter |

**Vloerdecoratie, te weten:**

| Type                    | Etage | Keuze         |
|-------------------------|-------|---------------|
| Vloerbedekking/linoleum | 1     | Blijft achter |
| Parketvloer/laminaat    | 1     | Blijft achter |

**Warmwatervoorziening/ CV:**

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| CV met toebehoren      | Blijft achter |
| Close-in boiler        | Blijft achter |
| Geiser                 | Blijft achter |
| Thermostaat            | Blijft achter |
| Mechanische ventilatie | N.v.t.        |
| Air conditioning       | N.v.t.        |
| Kokend waterkraan      | Blijft achter |

**Open haard, houtkachel:**

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| (Voorzet) open haard | Blijft achter |
| Allesbrander         | N.v.t.        |
| Kachels              | N.v.t.        |

**Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:**

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Keukenmeubel                                   | Blijft achter |
| (Combi)magnetron                               | Blijft achter |
| Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis | Blijft achter |
| Oven                                           | Blijft achter |
| Vaatwasser                                     | Blijft achter |
| Afzuigkap/schouw                               | Blijft achter |

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Koelkast/vrieskast | Blijft achter |
| Wasmachine         | Gaat mee      |
| Wasdroger          | Gaat mee      |

**Verlichting, te weten:**

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Inbouwverlichting/dimmers | Blijft achter          |
| Opbouwverlichting         | Kan worden overgenomen |

**Losse kasten, legplanken, te weten:**

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Losse kast(en)            | Kan worden overgenomen |
| Boeken/legplanken         | Kan worden overgenomen |
| Werkbank in schuur/garage | N.v.t.                 |
| Vast bureau               | N.v.t.                 |
| Spiegelwanden             | N.v.t.                 |

**Sanitaire voorzieningen:**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Badkameraccessoires               | Blijft achter |
| Wastafel(s)                       | Blijft achter |
| Toiletaccessoires                 | Blijft achter |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | N.v.t.        |
| Waterslot wasautomaat             | N.v.t.        |
| Sauna                             | N.v.t.        |

**Telefoontoestel/-installatie:**

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Telefoontoestellen  | N.v.t. |
| Telefooninstallatie | N.v.t. |

**Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:**

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Radiatorafwerking     | N.v.t. |
| Voorzetramen          | N.v.t. |
| Isolatievoorzieningen | N.v.t. |

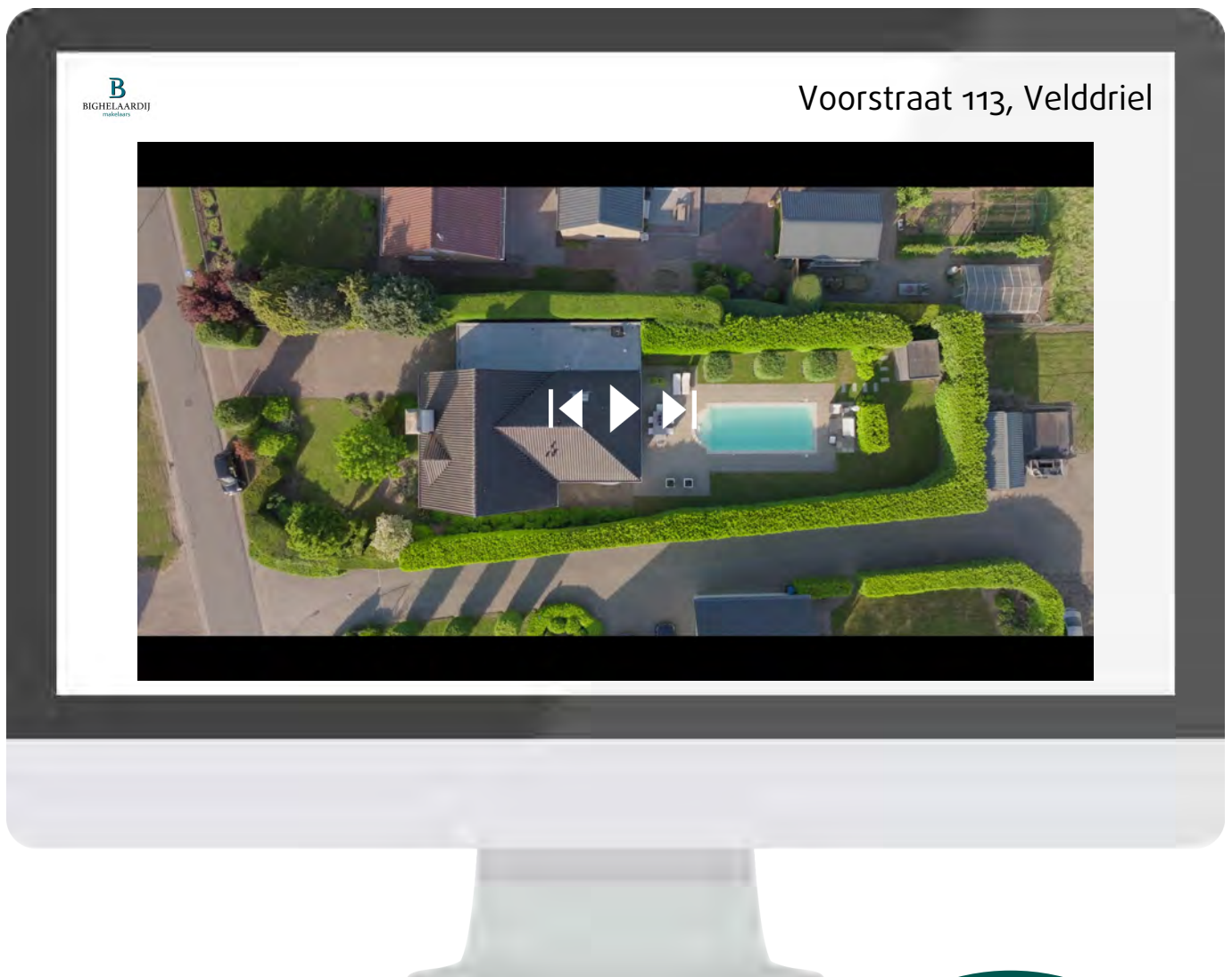
# Dataroom

Voordat u gaat bieden, kunt u alle belangrijke informatie terugvinden in de Dataroom. Het is raadzaam om de stukken goed door te nemen als onderdeel van uw onderzoeksplicht.

[Bekijk documenten](#)

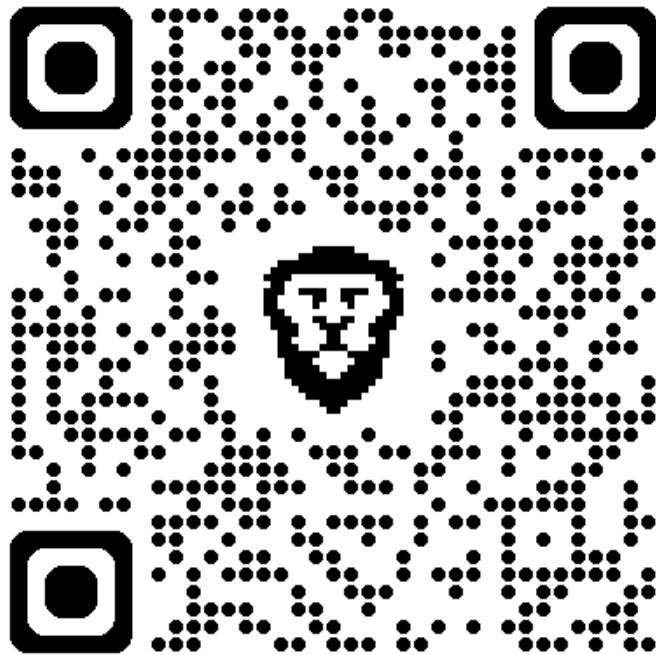
# Bekijk de video

<https://www.youtube.com/embed/NKxt7elQU2Y>



Scan deze code en  
bekijk de video  
op je mobiel!





Heeft u  
interesse?



073-6330600  
info@bighelaardij.nl  
bighelaardij.nl