



Kloosterstraat 20





▲ SFEERVOLLE, INSTAPKLARE TWEEEKAPPER MET TUIN (NW) MET OVERKAPPING!

Centraal gelegen in Geffen, in de jonge en kindvriendelijke wijk De Oorsprong, sfeervolle twee-onder-één kap woning met 4 (slaap)kamers, garage, parkeergelegenheid op eigen terrein en zonnige achtertuin met grote overkapping. Gelegen op een mooi perceel van 237m²!

Deze instapklare, bijzonder goed onderhouden, tweekapper is gebouwd in 2021 en is voorzien van alle luxe en gemakken. Zo is de woning voorzien van vloerverwarming op de begane grond en hoge plafonds op alle verdiepingen. Ook aan de duurzaamheid is gedacht, zo is de woning goed geïsoleerd en zijn er 6 zonnepanelen geplaatst. De woning heeft een energielabel A! Op de begane grond is de woning voorzien van een L-vormige woonkamer met zitgedeelte aan de voorzijde en een woonkeuken aan de achterzijde met openslaande deuren naar de achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. De verrassend ruime tweede verdieping is een grote open ruimte met vierde slaapkamer en bergruimte. Deze verdieping biedt voldoende mogelijkheden om eenvoudig een extra kamer te creëren. De privacyvolle achtertuin met grote overkapping en achterom is gelegen op het zonnige noordwesten. Een fijne tuin waar je heerlijk in kunt vertoeven!

Er valt nog veel te vertellen over deze instapklare woning en de centrale woonomgeving, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Je bent bij deze van harte uitgenodigd!

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220

Geffen biedt een ruim en landelijk karakter, waarbij alle voorzieningen voor wonen, werken, cultuur en recreatie binnen handbereik zijn. Je kunt er genieten van rijke cultuur en afwisselende natuur, o.a. wandelgebied de Geffense Bosjes en recreatieplas de Geffense Plas. Alle winkels voor de dagelijkse levensbehoeften zijn aanwezig. Het relatief nieuwe multifunctioneel centrum 'De Koppellinck' huisvest een brede school, een peuterspeelzaal en een verenigingsgebouw. Er is veel speelgelegenheid, een sportveldencomplex, een sporthal en een jeugdhuis.





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de zijkant van de woning komen we in de hal met meterkast, verdeler van de vloerverwarming, toiletruimte (met wandcloset en fonteintje) en toegang tot de woonkamer.

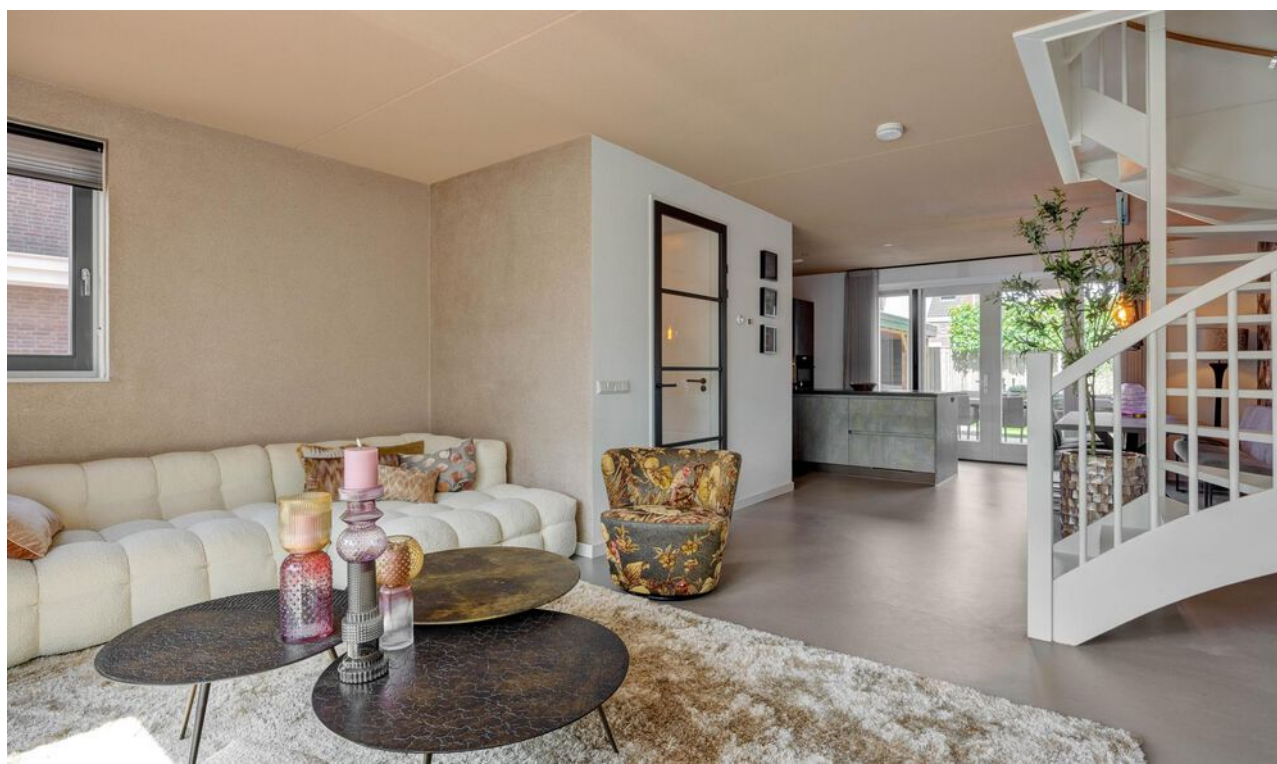
Bij binnenkomst in de L-vormige woonkamer vallen direct de grote raampartijen op die zorgen voor een heerlijke lichtinval. Ook de moderne afwerking en de hoge plafonds spreken direct aan, een instapklare woning! Het zitgedeelte is gesitueerd aan de voorzijde van de woning.

Als we doorlopen komen we in de luxe woonkeuken met voldoende ruimte voor een royale eettafel. De open keuken is geplaatst in een T-vorm en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: koelkast, vaatwasmachine, spoelbak, heetwaterkraan, inductiekookplaat met afzuiging, combimagnetron en veel bergruimte in de kastjes en lades. Vanuit de woonkeuken hebben we via openslaande deuren, met plissehor, toegang tot de achtertuin.

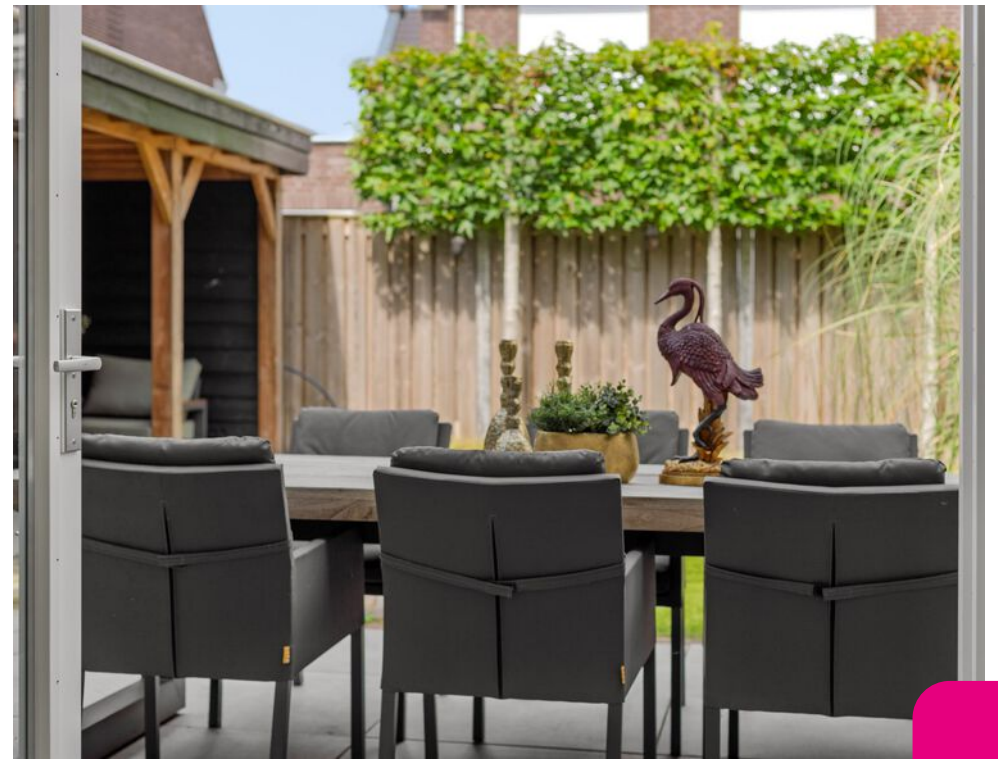
Vanuit de woonkamer gaan we via de vaste trapopgang naar de eerste verdieping.



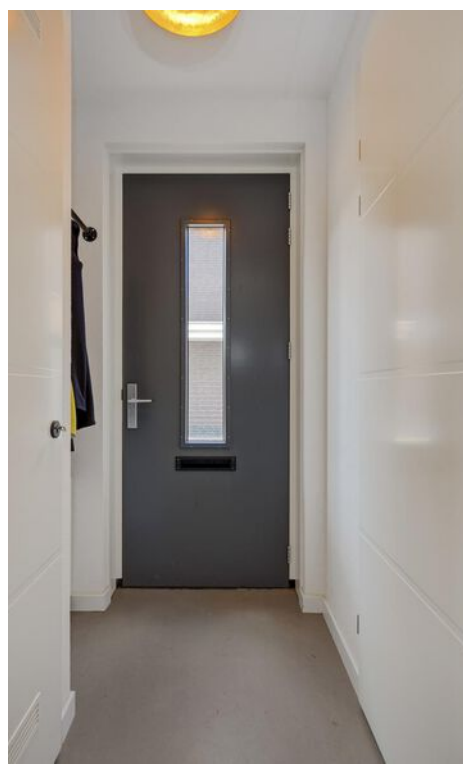














INDELING VAN DE WONING

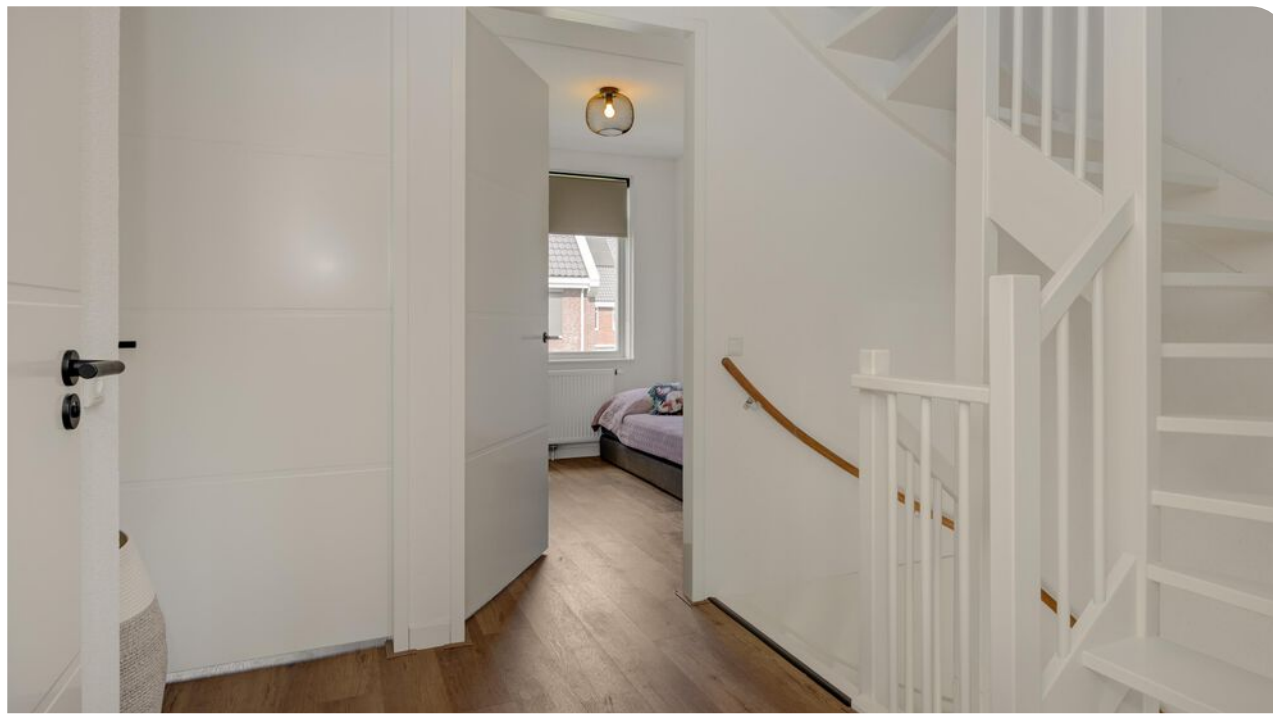
Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Deze verdieping is afgewerkt met een PVC-vloer.

Als eerste betreden we de masterbedroom, welke aan de voorzijde, over de gehele breedte van de woning is gesitueerd. Aan de achterzijde zijn de tweede en derde slaapkamer gelegen.

Tenslotte bereiken we de moderne badkamer met zijraam. De badkamer is betegeld met een grijze vloer-/wandtegels en een visgraat tegel in de douche én voorzien van een royale douche met sunshower en nis, wandcloset, groot wastafelmeubel met 2 waskommen en een designradiator.

Terug op de overloop gaan we via de vaste trap naar de tweede verdieping.













INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Via de vaste trap is de tweede, grote open verdieping met hoog plafond en vierde (slaap)kamer te bereiken. Deze verdieping is verrassend ruim en voorzien van een zijraam, dakraam (Falkro), bergruimte, aansluitpunten voor de wasmachine en droger, mechanische ventilatie, opstelplaats van de c.v.-ketel (Intergas) en de omvormer van de zonnepanelen.

Deze verdieping is mooi groot en biedt voldoende mogelijkheden om eenvoudig een extra kamer te creëren.







INDELING VAN DE WONING

Garage:

De ruime garage is voorzien van een kanteldeur aan de voorzijde en een loopdeur naar de achtertuin. De garage heeft voldoende opbergruimte en is voorzien van elektra. Voor de garage is er parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein.





INDELING VAN DE TUIN

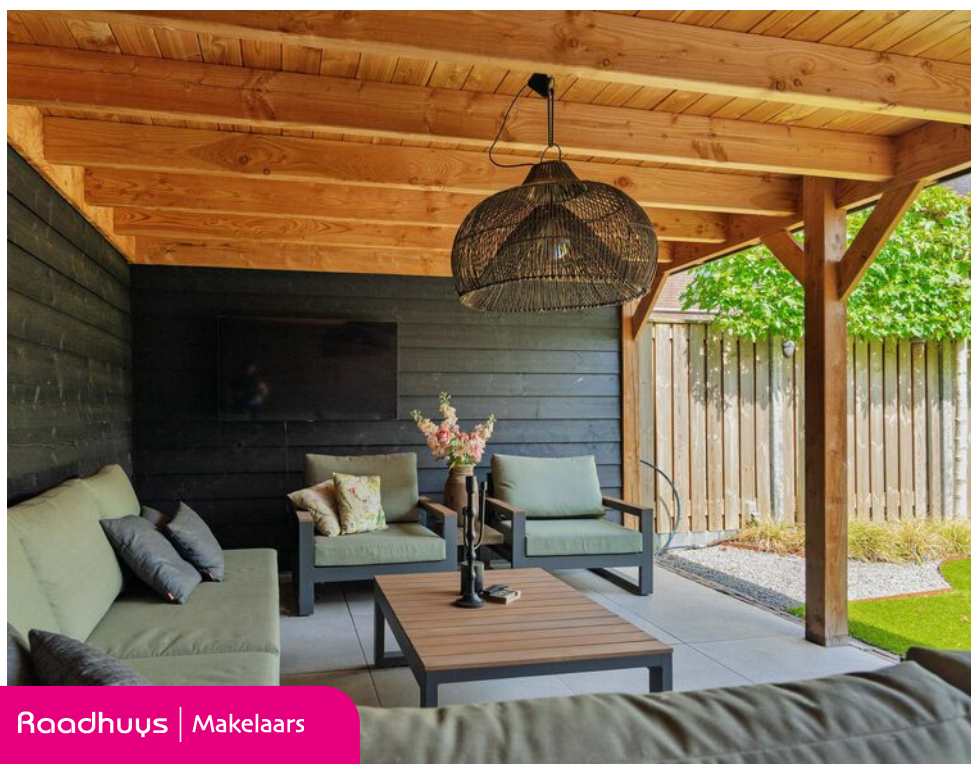
Tuin:

Vanuit de woonkeuken is de zonnige en sfeervolle achtertuin met achterom te bereiken. De heerlijk zonnige tuin is op het noordwesten gelegen en is voorzien van sierbestrating, klinkers, kunstgras, groenborders, leibomen, elektra en een druppelsysteem. Als kers op de taart bevindt zich achterin de tuin een mooie royale overkapping met elektra. Een fijne, zonnige tuin!

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden)









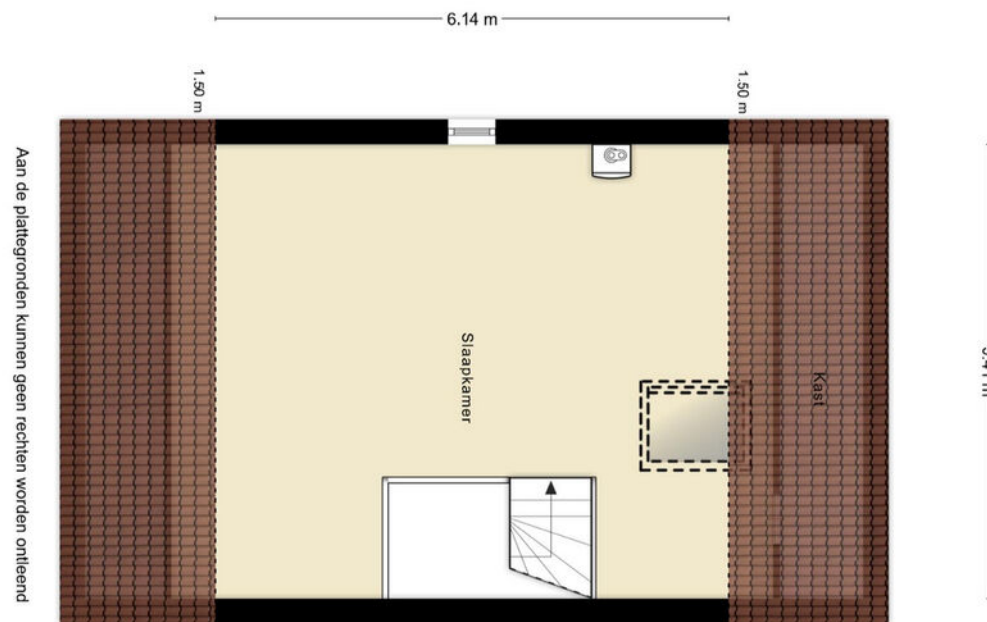
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



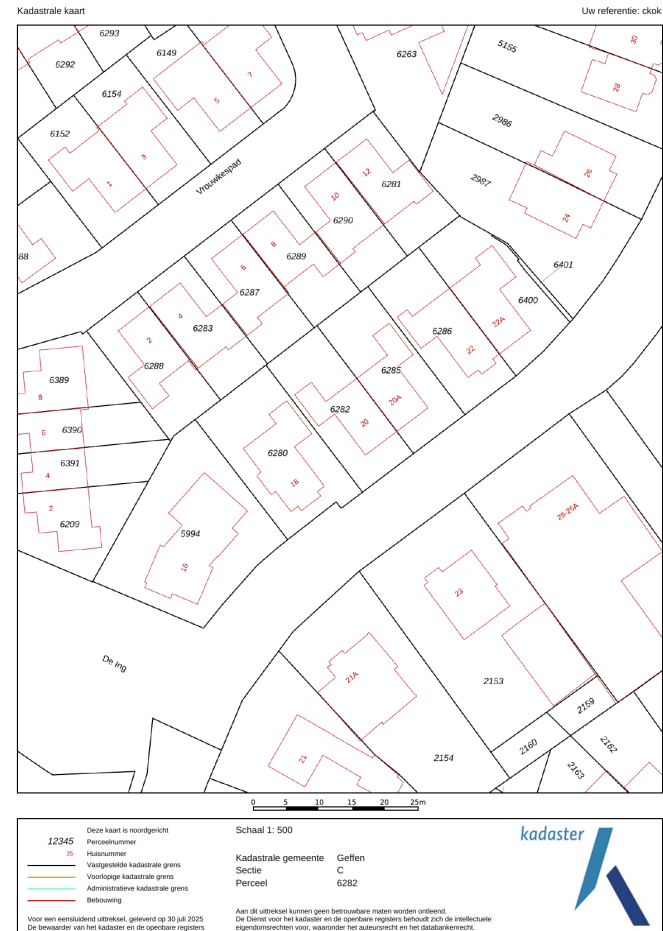
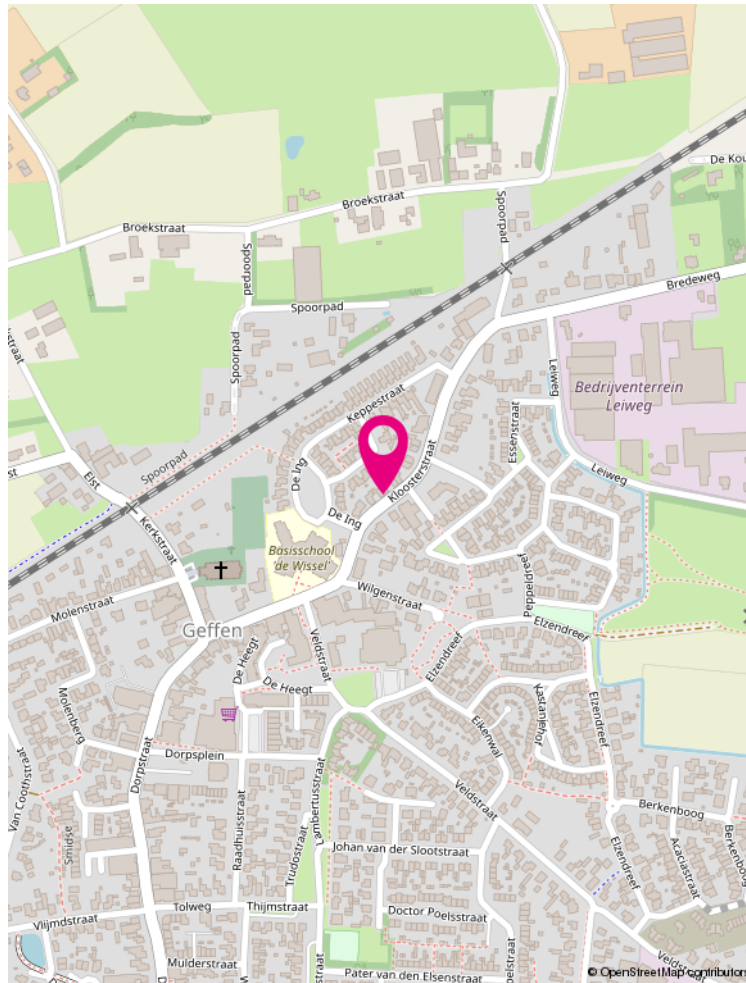
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



LOCATIE **KADASTRALE KAART**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden



KLOOSTERSTRAAT 20

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 569.000 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	563 m ³
Perceeloppervlakte:	237 m ²
Woonoppervlakte:	134 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2021
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	aangebouwd steen
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Kloosterstraat 20
Postcode:	5386 AT
Plaats:	Geffen
Gemeente:	Geffen
Sectie / Perceel:	C / 6282
Oppervlakte:	237 m ²
Soort:	Volle eigendom

raadhuysmakelaars.nl





LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen			✓
- alle plafondlampen			✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast slaapkamer		✓	
- witte spiegelkast zolder	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen			✓
- overgordijnen			✓
- vitrages			✓
- rolgordijnen			✓
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- Sunshower	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
watersystemen, tuinslang installatie incl. alle benodigdheden	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			✓



ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoortijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet! Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.



Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220

Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

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 het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats 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.

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiks-belemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars

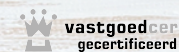


RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl

raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.