

Te Koop



Ammerzoden Burg. Herckenrathlaan 22

Deze keurig onderhouden, praktische twee onder één kapwoning met overkapping, garage, carport, oprit en sfeervol aangelegde tuin, bevindt zich op een mooie, rustige locatie, op korte afstand van de uiterwaarden en de Maas, aan de rand van het dorp Ammerzoden.

Vraagprijs	: € 449.000,- k.k
Perceel	: 232 m²
Woonopp	: 120 m²
Inhoud	: 403 m³
Bouwjaar	: 1969
Aanvaarding	: in overleg

Inleiding object

Deze keurig onderhouden, praktische twee onder één kapwoning met overkapping, garage, carport, oprit en sfeervolle voor- en achtertuin, ligt op een mooie, rustige locatie op korte afstand van de uiterwaarden en de Maas, aan de rand van het dorp Ammerzoden. De woning bevindt zich op korte afstand van winkelcentrum “De Haar” met een aantal winkels voor de dagelijkse boodschappen, zoals een bakker, slager en een supermarkt. Ook de basisschool bevindt zich op korte afstand en er zijn ook allerlei eetgelegenheden in Ammerzoden te vinden. Ammerzoden is een dorp in de Bommelerwaard, in de gemeente Maasdriel met ongeveer 3615 inwoners. Ammerzoden ligt centraal tussen de snelwegen A2, A59 en iets verder weg de A15, zodat grote steden zoals 's-Hertogenbosch, Gorinchem, Tilburg en Breda snel te bereiken zijn.



Staat van onderhoud

De woning is in 1969 gebouwd en is keurig onderhouden. Het is een ideale woning om naar eigen smaak te moderniseren. Het is een praktische woning, tussen de woonkamer en keuken bevinden zich schuifdeuren met glas-in-lood ramen. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Er is een vaste trapopgang naar de bergzolder op de tweede verdieping, waar eventueel ook een extra slaapkamer gerealiseerd kan worden. De ramen zijn voorzien van rolluiken. Op het dak van de woning bevinden zich 10 zonnepanelen, wat zorgt voor een energiezuinige woning. De garage heeft openslaande deuren aan de voorzijde en veel bergruimte. De tuin is sfeervol aangelegd met verschillende vaste planten en leuke zithoekjes en is geheel omzoomd, zodat er veel privacy is. Kortom, een mooie, praktische woning op een rustige locatie, aan de rand van het dorp en toch dichtbij alle voorzieningen in het centrum.



Constructief

De woning is traditioneel gebouwd, de gevels zijn uitgevoerd in metselwerk met spouwmuurconstructie, betonnen eerste verdiepingvloer, de tweede verdiepingvloer is van hout. Houten kozijnen met geïsoleerde beglazing en een zadeldakconstructie met betonpannen gedekt. De garage is van metselwerk en heeft een platdakconstructie met kunststof dakbedekking, openslaande deuren aan de voorzijde en een loopdeur aan de zijkant naar de achtertuin. De afmeting van de garage is 6 m x 3 m. De afmeting van de carport is 9 m x 2.50 m. De overkapping achter de woning is voorzien van een screen. Afmeting 5 m x 2 m.



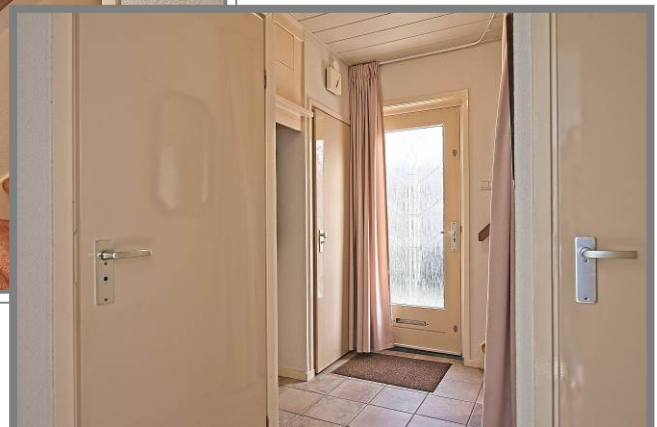
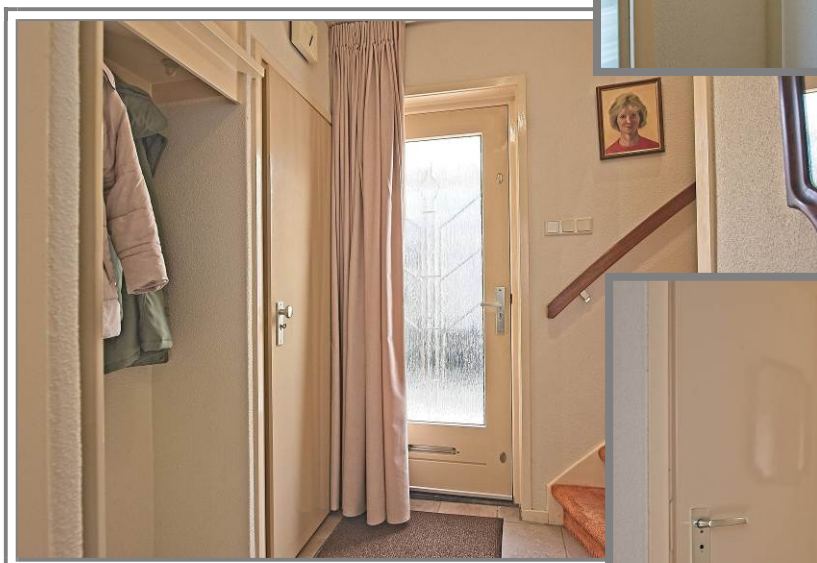
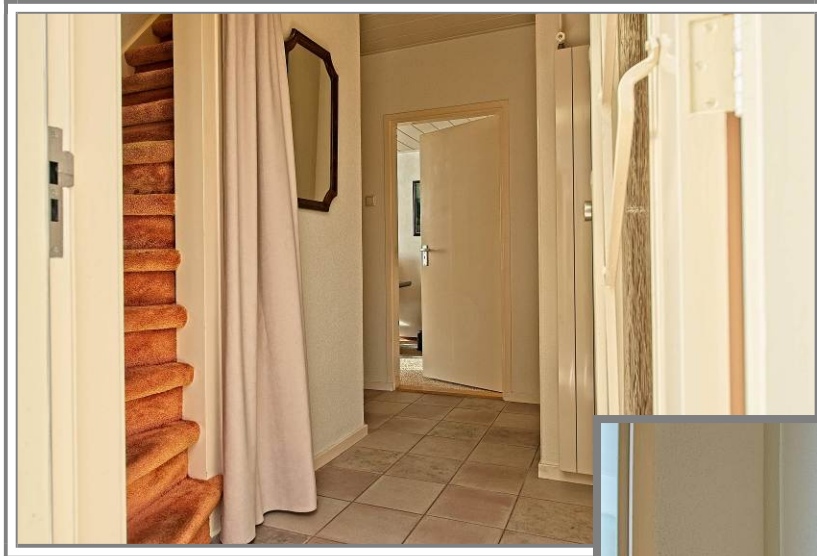
Indeling begane grond

De entree is aan de zijkant van de woning, hal met meterkast, toilet en trapopgang, geeft toegang tot de woonkamer. De toilet-ruimte heeft een hangtoilet en een fonteintje. De meterkast is voorzien van 10 groepen en 2 aardlekschakelaars.

Vloerafwerking: vloertegels.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: systeemplafond.



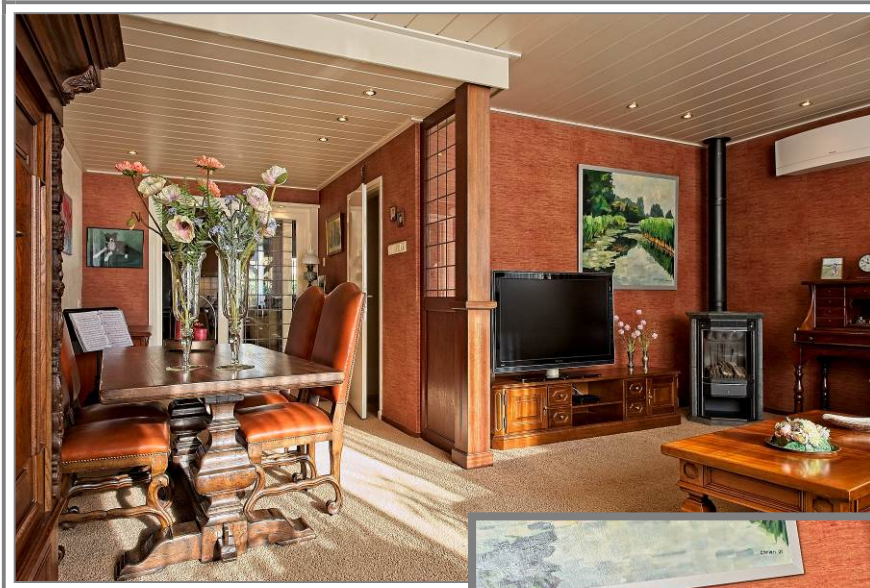
Woonkamer

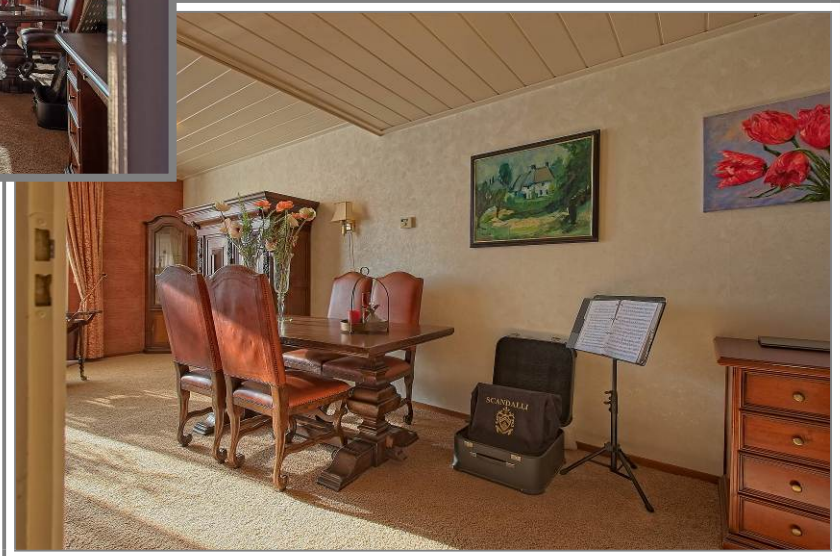
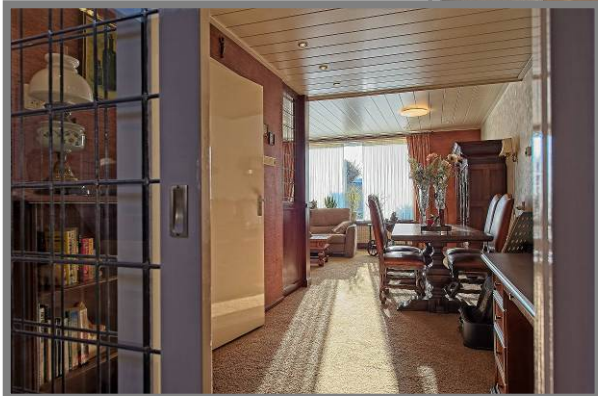
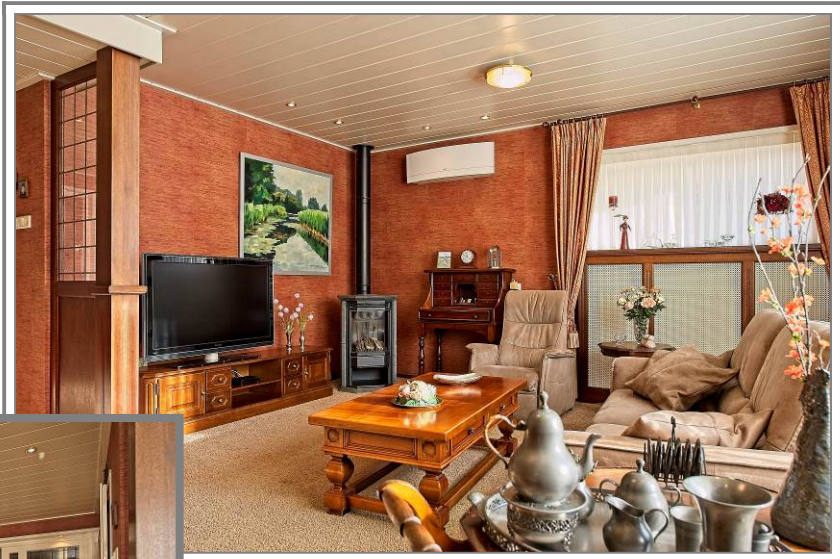
De L-vormige woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een gezellige gashaard. D.m.v. schuifdeuren met glas-in-lood ramen is de keuken te bereiken.

Vloerafwerking: tapijt.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: systeemplafond met inbouwspots.





Keuken

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een L-vormig keukenblok (± 2000) met granieten aanrechtblad, 4-pits inductiekookplaat met heteluchtoven, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, magnetron en bergruimte. Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken.

Vloerafwerking: vloertegels.

Wandafwerking: wandtegels en behang.

Plafondafwerking: systeemplafond met een lichtkoepel.



Bijkeuken

De bijkeuken geeft toegang tot de aangebouwde garage met witgoedaansluitingen en bergruimte, ook is er een loopdeur naar de oprit en een loopdeur naar de achtertuin.

Vloerafwerking: vloertegels.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk.



Indeling eerste verdieping

D.m.v. de trapopgang in de hal is de overloop te bereiken met een vaste trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot drie slaapkamers en een badkamer.

Vloerafwerking: tapijt.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: systeemplafond.



Badkamer

De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, badmeubel met spiegel en wastafel, toilet en een designradiator.

Vloerafwerking: vloertegels.

Wandafwerking: wandtegels.

Plafondafwerking: systeemplafond.



Slaapkamer 1

Deze slaapkamer is aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een dubbele inbouwkast.

Vloerafwerking: tapijt.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: gipsplaten gesausd met inbouwspots.



Slaapkamer 2

Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

Vloerafwerking: tapijt.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: gipsplaten gesausd.



Slaapkamer 3

Deze slaapkamer is ook aan de achterzijde van de woning.

Vloerafwerking: tapijt.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: gipsplaten gesausd met inbouwspots.



Indeling tweede verdieping

D.m.v. een vaste trapopgang is de tweede verdieping te bereiken met cv-installatie en berg/hobbyruimte en een dakraam.

Vloerafwerking: tapijt.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: dakplaten.

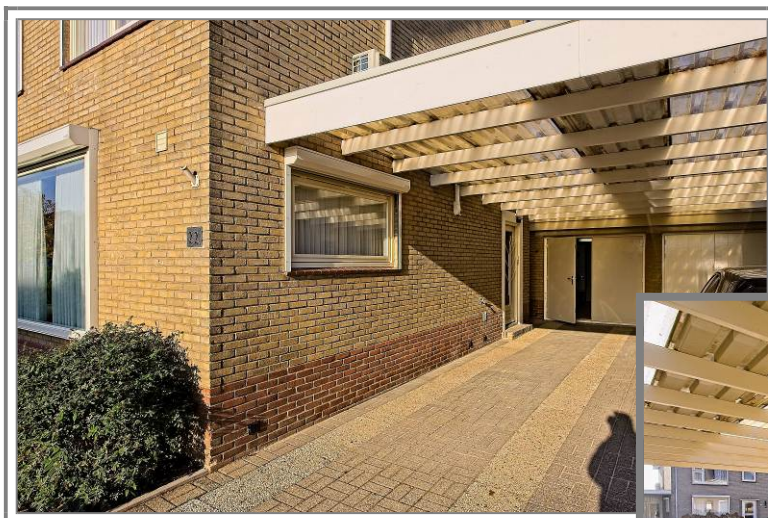


Garage

De garage heeft openslaande deuren aan de voorzijde, een loopdeur aan de zijkant naar de achtertuin en veel bergruimte.

De carport voor de garage is voorzien van lichtdoorlatende platen.

Afmeting garage: 3 m x 6 m. Afmeting carport: 9 m x 2,50 m.



Tuin

De tuin is sfeervol aangelegd en keurig onderhouden. De woning heeft aan de achterzijde een soort veranda, een terras met een overkapping. Verder is de tuin aangelegd met mooie borders voorzien van verschillende soorten vaste planten en leuke zithoekjes. De tuin is rondom omzoomd zodat er veel privacy is.





Parkeergelegenheid

Er is parkeergelegenheid op de oprit en op de parkeerplaatsen voor de woning.

Kadastrale gegevens

Gemeente Ammerzoden, sectie K, nummer 1249, groot 2 are en 32 ca.

Bijzonderheden

Deze praktische twee onder één kapwoning, bevindt zich op een prachtige locatie aan de rand van het dorp Ammerzoden, maar toch dichtbij alle voorzieningen in het centrum.

Algemeen

Deze informatie treft u ook aan op:

- www.gerardvosmakelaardij.nl
- www.funda.nl
- www.huislijn.nl
- www.jaap.nl

Brochure

De in deze brochure verstrekte informatie dient gezien te worden als een vrijblijvende aanbieding en een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bezichtiging

Als na het bekijken van de brochure uw interesse is gewekt, zijn wij uiteraard bereid een afspraak met u te maken om het desbetreffende pand uitgebreid te bezichtigen.

Een bezichtiging is eveneens voor de verkoper een enerverende aangelegenheid.

Wij stellen het dan ook zeer op prijs wanneer u uw bevindingen, dus ook als die negatief zijn, binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kantoor kenbaar wilt maken.

Samenstelling van de gegevens

Ondanks dat deze brochure met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolkomenheden in de omschrijving, bijlagen en/of tekeningen aanwezig zijn.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Opdracht

De eigenaar van dit pand heeft ons de opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning, hetgeen voor de koper geen financiële consequentie inhoudt.

Bijlagen

In de bijlagen treft u aan:

- Kadastrale kaart
- Omgevingskaart
- Plattegrond van de woning
- Lijst roerende zaken

Verkopen makelaar

Gerard Vos Makelaardij & Taxaties

Maasdijk 2a

5317 KR Nederhemert

Telefoon: 0418-551992

Mobiel: 06-53468059

Fax: 0418-551909

E-mail: info@gerardvosmakelaardij.nl

Internet: www.gerardvosmakelaardij.nl

Openingstijden kantoor

Maandag tot en met vrijdag: van 9.00 tot 18.00 uur

’s avonds: van 19.00 tot 21.00 uur

Buiten onze openingstijden zijn wij u van dienst op afspraak.

Geheel vrijblijvend kunnen wij u uitvoerig informeren over de mogelijkheid tot verkoop van uw eigen onroerend goed, etc.

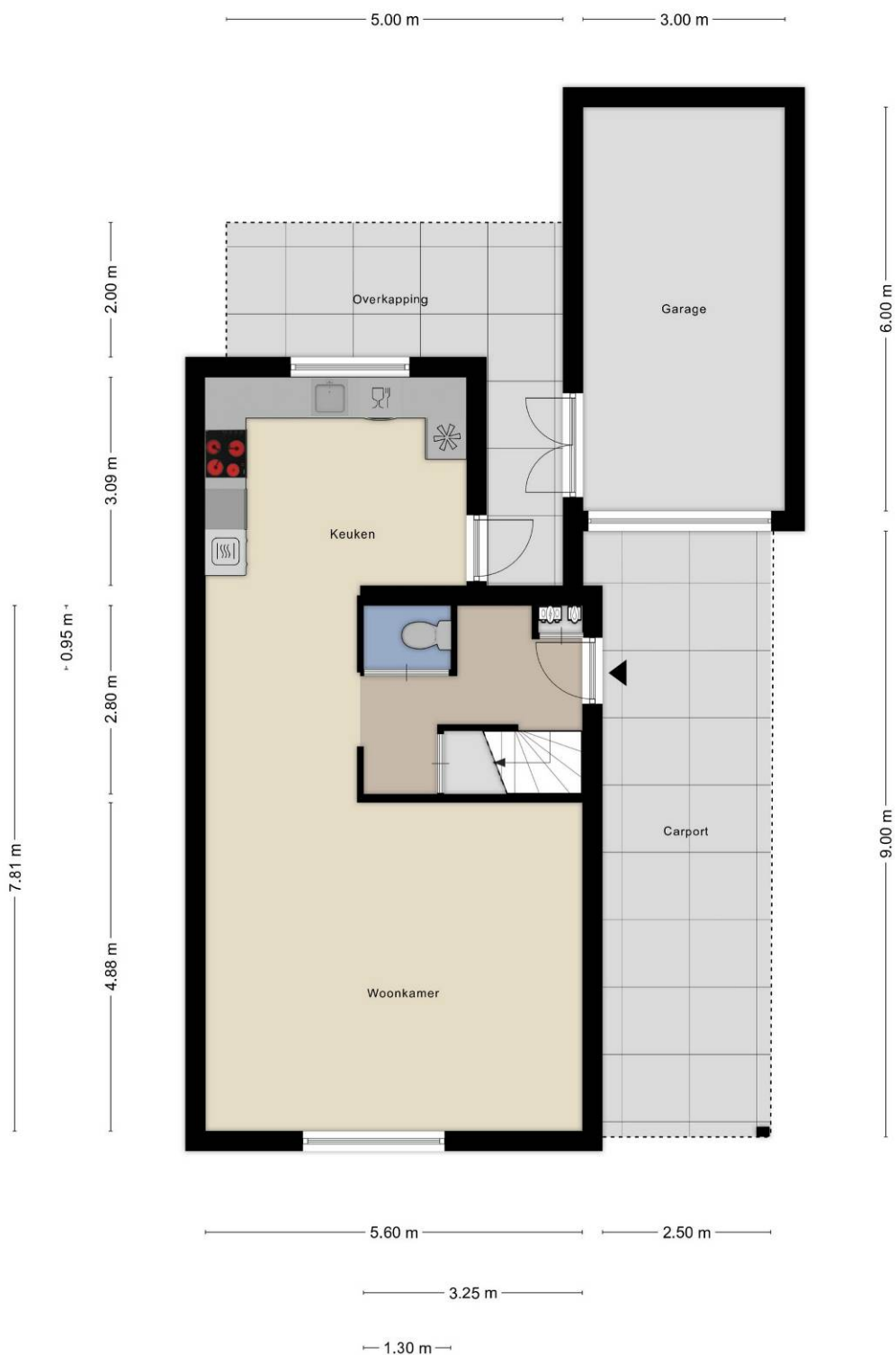
Uiteraard kunt u bij aankoop van deze woning u laten bijstaan door uw eigen makelaar die uw belangen optimaal kan behartigen.

Voor onderstaande zaken, ongeacht of deze roerend dan wel onroerend zijn, is bij het verlenen van de verkoopopdracht het volgend afgesproken :

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Niet aanwezig	Ter overname
Tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheidingsen / tuinpoorten	*			
Beelden/potten		*		
Vijver met toebehoren; vissen en pomp			*	
Buitenverlichting	*			
Houten buitenberging / tuinhuisje	*			
GFT container / Restafvalcontainer / gifbak (eigendom gemeente)	*			
Bloemenkas			*	
Vlaggenmast	*			
Voet droogmolen			*	
Antenne / Schotelantenne met receiver/decoder			*	
Brievenbus / groene PTT-bus	*			
Voordeurbel / belinstallatie / gong	*			
Veiligheidssloten / veiligheidsbeslag / bijzetsloten	*			
Alarminstallatie met/zonder abonnement op meldkamer			*	
Rolluiken	*			
Zonwering buiten (luifel)	*			
Zonwering binnen				
Gordijnrails	*			
Overgordijnen	*			
Vitrages / valletjes	*			
Rolgordijnen			*	
Losse horren / rolhorren			*	
Vloerbedekking	*			
Parketvloer(en) / Laminaatvloer(en)			*	
C.V. installatie met toebehoren	*			
Gaskachel	*			
(Klok) Thermostaat	*			
Houtkachel	*			
Nadien aangebrachte isolatievoorzieningen zoals voorzetramen, radiatorfolie e.d.			*	
Vuurplaat en accessoires open haard			*	

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Niet aanwezig	Ter overname
Keukeninrichting met bovenkasten, indirecte werkverlichting indien aanwezig	*			
Ingebouwde of losstaande Keukenapparatuur;				
▪ Kookplaat	*			
▪ Afzuigkap	*			
▪ Koelkast	*			
▪ Diepvrieskast		*		
▪ Vaatwasser	*			
▪ Oven	*			
▪ Magnetron	*			
▪ Combi-oven		*		
▪ Geïntegreerd koffieapparaat			*	
Inbouwverlichting, spots, dimmers	*			
Opbouwverlichting, te weten;				
Hanglampen	*			
Plafonnières	*			
Kasten/ Spiegelwanden				
Boekenplanken / legplanken				
Legplanken in trapkast / kelderkast / vaste kasten	*			
Losse kasten				
Wastafels met bijbehorende accessoires zoals spiegel, planchet, bekerhouders, handdoekdragers	*			
Toiletaccessoires zoals toilethouder, toiletbril, spiegel	*			
Badkameraccessoires zoals spiegel, planchet, kranen, zeepbakje, douchescherm.	*			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		*		
Telefooncentrale met telefoontoestellen		*		
Losse telefoontoestellen		*		
Internet – Kabelmodem,	*			
Zaken die geen eigendom zijn van verkoper maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten, huur-koopcontracten over te nemen zijn (bijv. keuken, open haard, boiler geiser, kunststof kozijnen etc.		*		
Overige; Zonnepanelen 10 stuks 2021	*			
Fontein in steen	*			
Stenen tuintafel	*			

Begane grond

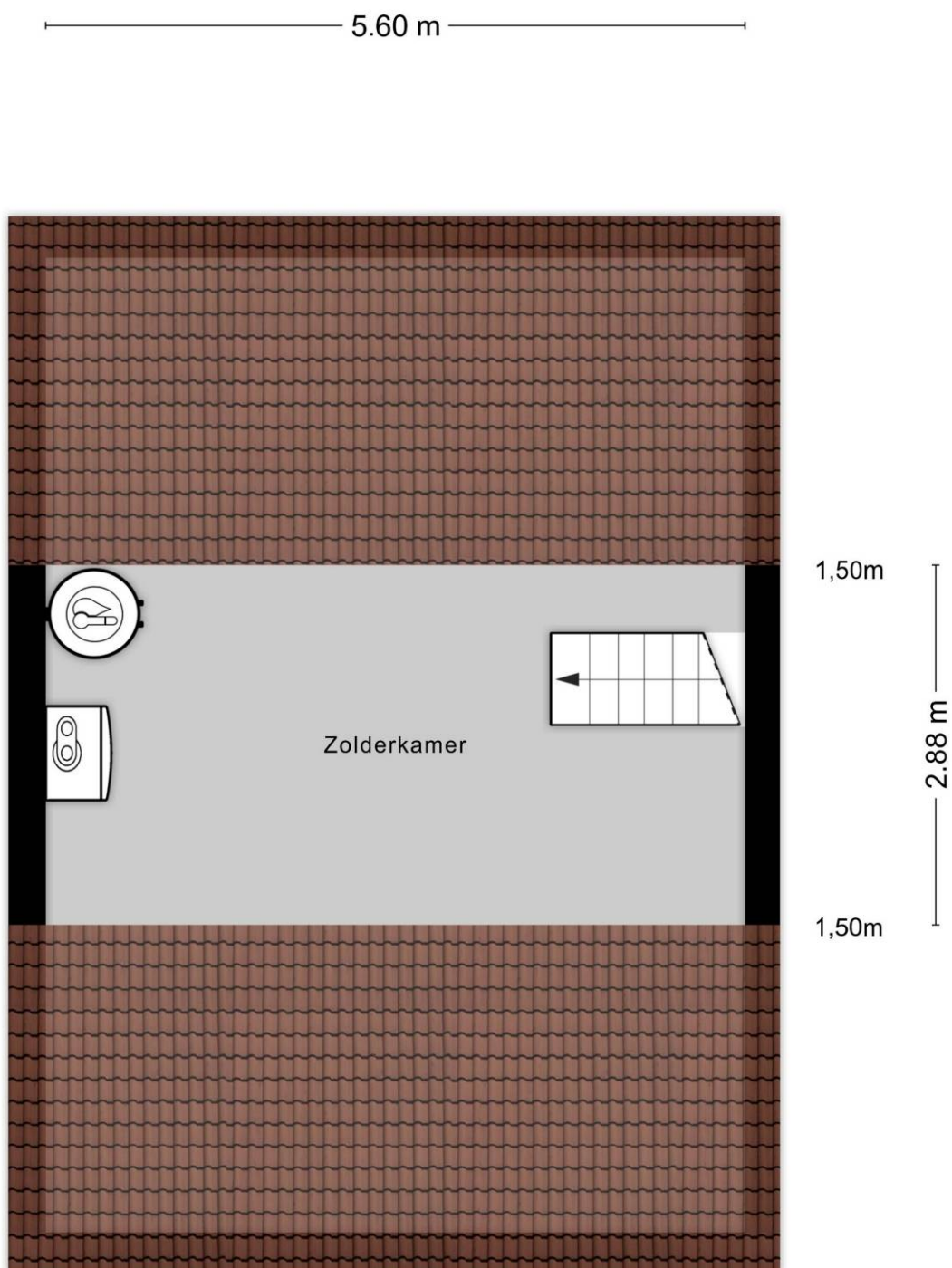


1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ammerzoden	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1249	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 november 2025			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			