

Graaf Ansfriedstraat 1 a – 3 | Kerkdriel

Graaf Ansfriedstraat 1 a

Kerkdriel

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** tussenwoning
- **Bouwjaar** 1948
- **Woonoppervlakte** ca. 195 m²
- **Inhoud** ca. 820 m³
- **Perceeloppervlakte** 271 m²
- **Aantal kamers** 5
- **Achtertuint** onderhoudsvriendelijke zonnige tuin
- **Overkapping/berging** vrijstaand (afm. 6.64 x 3.00m) en berging aangebouwd steen (48 m²)
- **Garage** A
- **Energie label** dak-, muur- en vloerisolatie alsmede
- **Isolatie** isoglas (HR)
- centrale verwarming middels radiatoren
- **Verwarming** (bouwjaar c.v.-ketel: 2015).





Plek zat!

Deze riante middenwoning (195 m²) met ruime garage ligt in het centrum van het dorp, op loopafstand van het karakteristieke Mgr. Zwijsenplein, waar elke vrijdag een markt gehouden wordt. Ook treft u hier verscheidene winkels en horecagelegenheden aan. Achter de robuuste voorgevel dient zich een verrassend ruim woonhuis aan, wat 'van top tot teen' is geupdated.

Tijdens de renovatie is alles aangepakt; denk aan het leidingwerk, elektra, vloeren, wanden, plafonds en daken. Het woonhuis is goed geïsoleerd, label A, en is energiezuinig bovendien, mede vanwege de zonnepaneelinstallatie. De garage (48 m²) heeft een EIGEN HUISNUMMER 3. Highlights zijn de giga woonkamer/keukencombinatie (65 m²) met kookeiland, de vier ruime slaapkamers, de mooie compleet uitgeruste badkamer en niet te vergeten de prachtige overkapping met berging in de achtertuin.





Indeling en tuin

Begane grond:

vestibule, meterkast met bergruimte, riante sfeervolle woonkamer en keuken met een modern eiland, van alle gemakken voorzien, waaronder een quooker en handige ladekasten. Twee rustieke houten draagbalken sieren het plafond, met tuindeuren naar het zonneterras en trap naar de verdieping. De tussenhaltussenhal met c.v.-opstelling, aansluiting voor witgoed, geeft toegang tot de toiletruimte en de garage.

Eerste verdieping:

de overloop biedt toegang tot drie royale slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de zolderverdieping. Vanuit de ouderslaapkamer bereik je een grote en handige garderoberuimte. De royale badkamer is uitgerust met een een flinke inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en een ligbad.

Tweede verdieping:

een vaste trap geeft toegang naar de zolderverdieping. Op deze verdieping vind je een grote bergzolder en een zolderkamer.

Garage:

de inpandig bereikbare garage biedt u een verschillende mogelijkheden, waaronder mantelzorg, B. & B., handige klusruimte of gewoon voor het parkeren van je auto. Aan de voorkant bereik je de garage middels een elektrisch bedienbare sectionaaldeur.

Tuin:

de onderhoudsvriendelijke achtertuin gesitueerd op het zonnige zuiden. Deze tuin is kindvriendelijk aangelegd met kunstgras, keramische plavuizen en leuke paadjes, bedekt met split. Eyecatcher is hier de ruime houten gepotdekselde overkapping, waaronder je fijn in de schaduw kunt zitten als het buiten warm is. Houten schuttingen waarborgen je privacy. De tuin is ook achterom te bereiken.

Begane grond





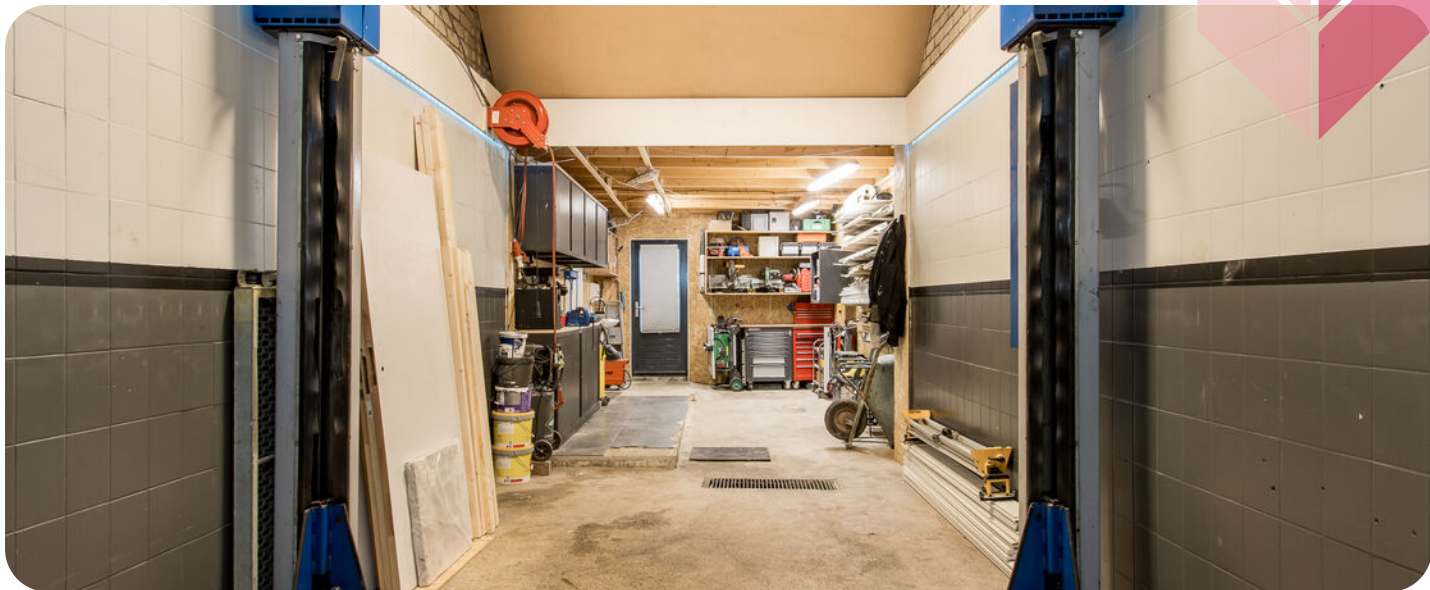












Eerste verdieping





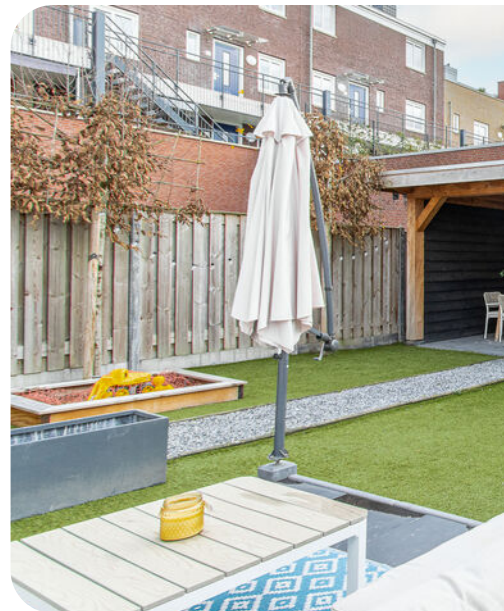


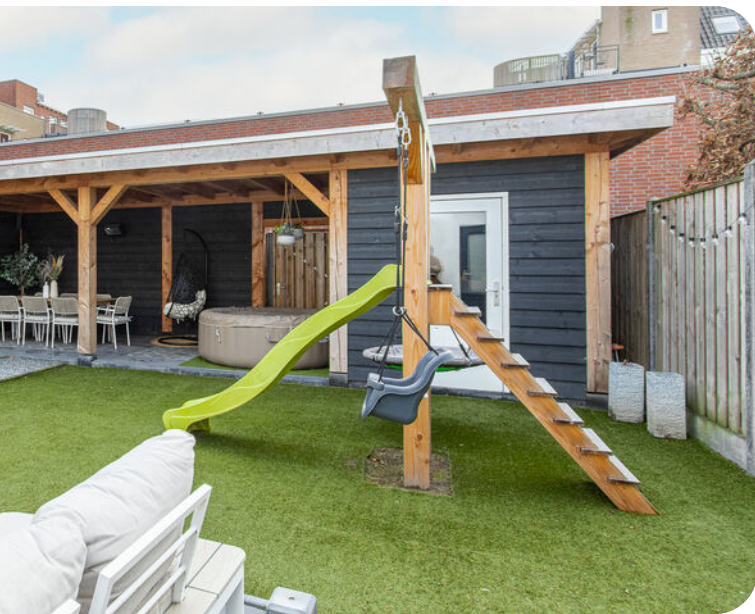




Tweede verdieping







► Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen richen worden ontleend.
© Tekeningen Vanliggendpresentatie



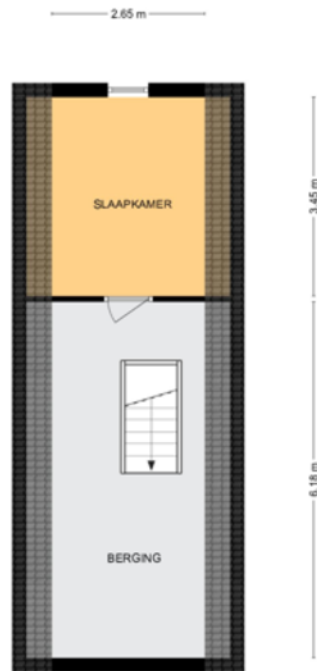
► Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening: Vastgoedpresentatie



► Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekerplan Vastgoedpresentatie



Kadastrale kaart

- Perceel gelegen aan:
Graaf Ansfriedstraat 1 a en 3
- Kerkdriel
- Kadastrale gemeente:
Maasdriel,
- Sectie:
K,
- Nummer(s):
3326, 4427, 3432 en 1651

Documentatie

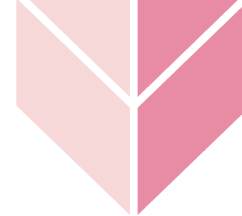
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	X		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
– losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	X		
– gordijnen			X
– overgordijnen			X
– vitrages			X
– rolgordijnen			X
– lamellen			X
– jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
– parketvloer	X		
– laminaat	X		
– plavuizen	X		
Woning – Keuken			

► Lijst van zaken



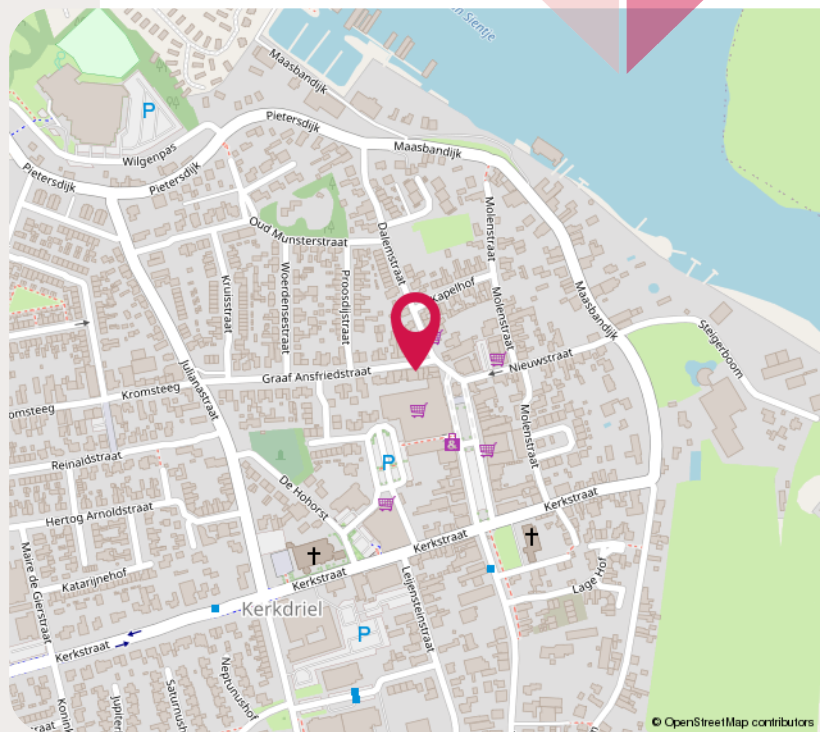
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
– CV-installatie	X		
– boiler	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Wonen in Kerkdriel

Kerkdriel is het grootste dorp van de gemeente Maasdriel, met ruim 7.000 inwoners. Gelegen aan de Maas combineert het een dorps karakter met volop voorzieningen. Je vindt er basisscholen, supermarkten, winkels, horeca en sportverenigingen. De ligging aan waterplas De Zandmeren en de levendige hoofdstraat met het plein maken het extra aantrekkelijk. Dankzij de nabijheid van 's-Hertogenbosch, Zaltbommel en de A2 is de bereikbaarheid uitstekend. Kerkdriel biedt ruimte, natuur en levendigheid op één plek.



Bijzonderheden

- De zonnepaneelinstallatie (2021) bestaat uit 12 panelen a 370 WP..
- Gelet op het bouwjaar van de woning wordt er in de koopakte een zogeheten "ouderdoms-clausule" opgenomen.
- Glasvezelkabel ligt in meterkast (is niet aangesloten).
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in move.



Meer weten? Ik help je graag!



Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energielabel

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

**Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.**



zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0418 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl





► Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

