

Paterstraat 66 - Kerkdriel





Uniek, vrijstaand
wonen met een
verhaal

Omschrijving

Op een mooie locatie staat dit vrijstaande huis met een verhaal. Vroeger bekend als het kruidenierswinkeltje van "Toontje de Melkboer" – een begrip in de omgeving – ademt dit pand nog altijd karakter. Vandaag de dag is dit vrijstaande object volledig getransformeerd naar comfortabel wonen, met behoud van sfeer en uitstraling. Met een royaal perceel van ruim 1.000 m², een grote oprit en een riante tuin biedt deze woning volop vrijheid en privacy. De indrukwekkende schuur zorgt daarnaast voor tal van mogelijkheden. Binnen beschikt de woning over verrassend veel woonoppervlakte en een flexibele indeling. Vrijstaand wonen in een woonwijk, met dit formaat én deze historie, is een zeldzame combinatie. De keuken vormt zonder twijfel het hart van de woning. De moderne leefkeuken is royaal opgezet en voorzien van een stijlvol kookeiland met inbouwapparatuur. Terwijl je kookt, geniet je van een mooi uitzicht en een fijne verbinding met de rest van de leefruimte. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, maar wordt op elegante wijze gescheiden door een fraaie gashaard. De woonkamer biedt volop plaats voor een riante (hoek)bank en dankzij de vele ramen stroomt het daglicht hier naar binnen. Op deze verdieping vind je daarnaast een ruime entree met toegang tot een kamer aan de voorzijde. Via de hal, met praktische achterom, bereik je de provisieruimte met opstelling van de cv. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken. Een bijzonder pluspunt is het

kantoor toegankelijk vanuit de bijkeuken: een unieke ruimte voor meerdere doeleinden. Bovendien is er nog een multifunctionele schuur van maar liefs 100 m². Deze ruimte biedt ongekennde mogelijkheden voor hobby, opslag of bedrijfsmatig gebruik. De verdieping telt 2 zeer riante slaapkamers. De master is voorzien van vaste inloopkasten. De badkamer is eveneens zeer royaal opgezet en compleet uitgevoerd. Het toilet bevindt zich separaat, wat extra comfort biedt. De overloop is opvallend groot en biedt volop mogelijkheden. De tweede verdieping bereik je via een vlizotrap. Momenteel is deze ruimte in gebruik als bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en extra voorraad. De ruimte biedt echter volop potentie. Met het realiseren van een vaste trap creëer je hier eenvoudig een volwaardige verdieping met twee (slaap)kamers en een overloop. De tuin is gelegen op een royaal perceel en biedt je een oase van rust en privacy. Hier geniet je volop van het buitenleven, midden in het groen. De volledig afsluitbare veranda zorgt ervoor dat al vroeg in het seizoen comfortabel buiten kunt zitten. Het riante gazon biedt alle ruimte voor spelende kinderen, huisdieren of het realiseren van een zwembad of extra tuinvoorzieningen. Het terras, sfeervol bedekt met platanen, vormt een prachtige plek om lange zomeravonden door te brengen in de schaduw. De combinatie van groen, ruimte en beschutting zorgt voor een bijzonder prettige en vrije ligging.



Kenmerken



Soort woning
Villa



Woonoppervlakte
223 m²



Energie label
A



Bouwvorm
Vrijstaande woning



Perceeloppervlakte
1061 m²



Garage
Aangebouwd steen



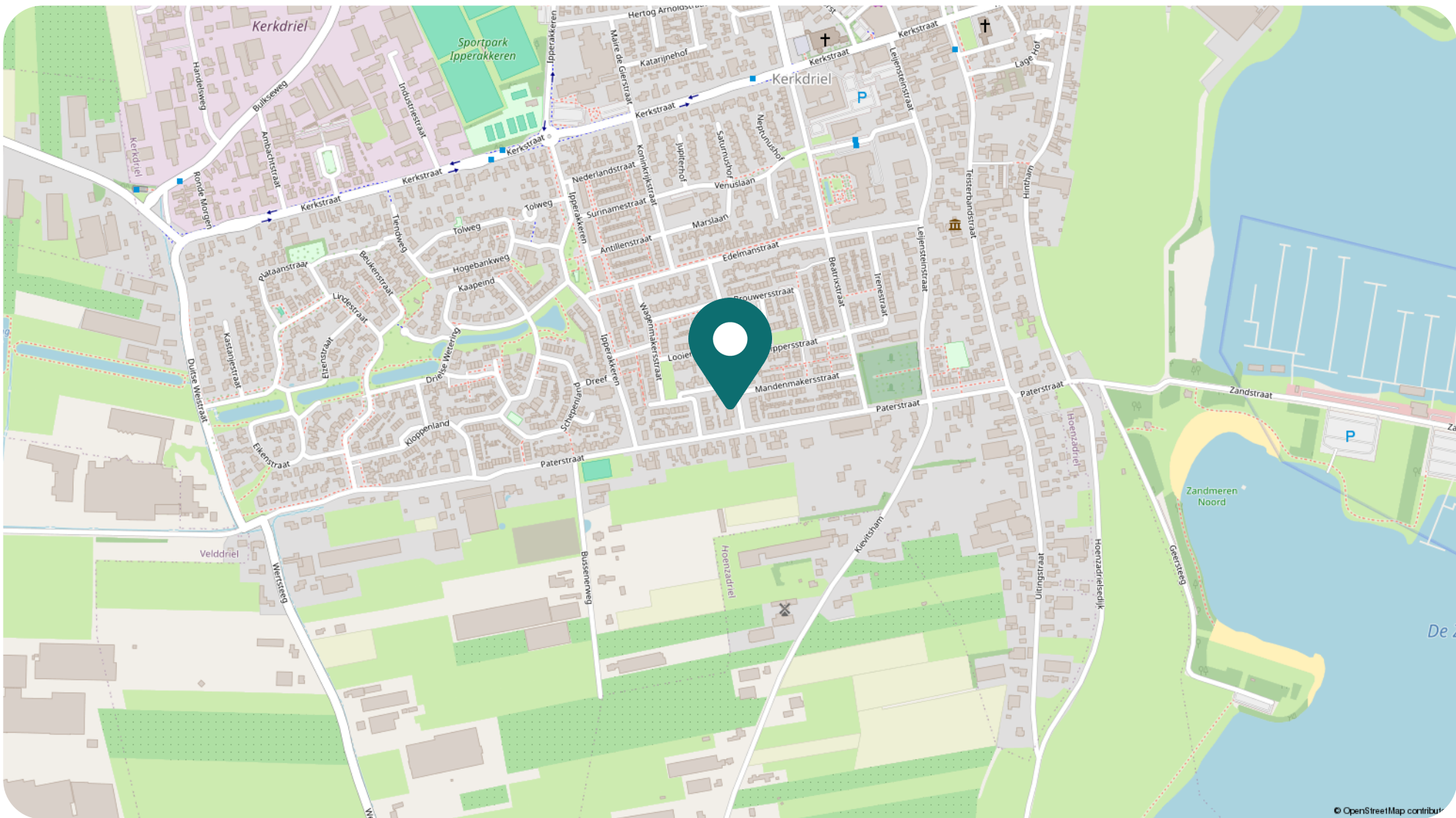
Bouwjaar
1970



Inhoud
1272 m³

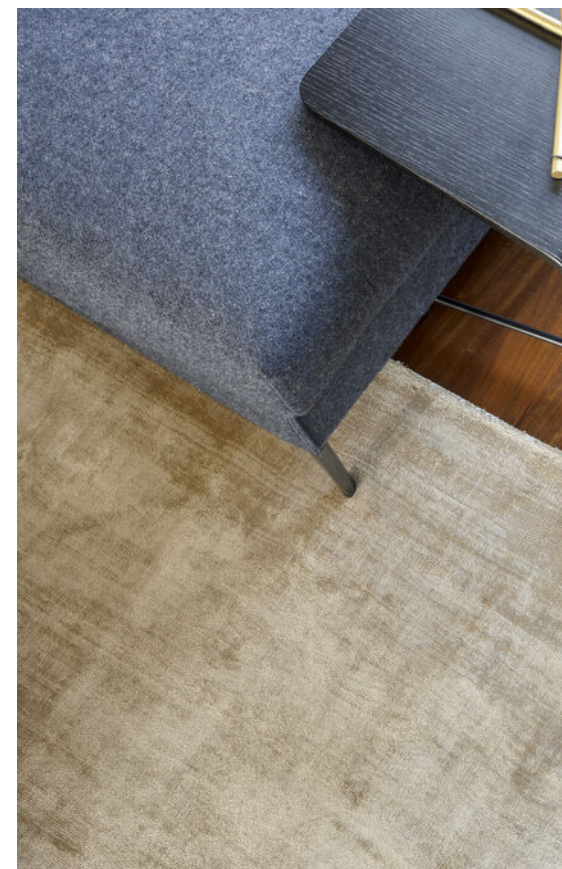


Tuinligging
Noordwest





Een riante
woonkamer met veel
lichtinval en een
prachtige vloer



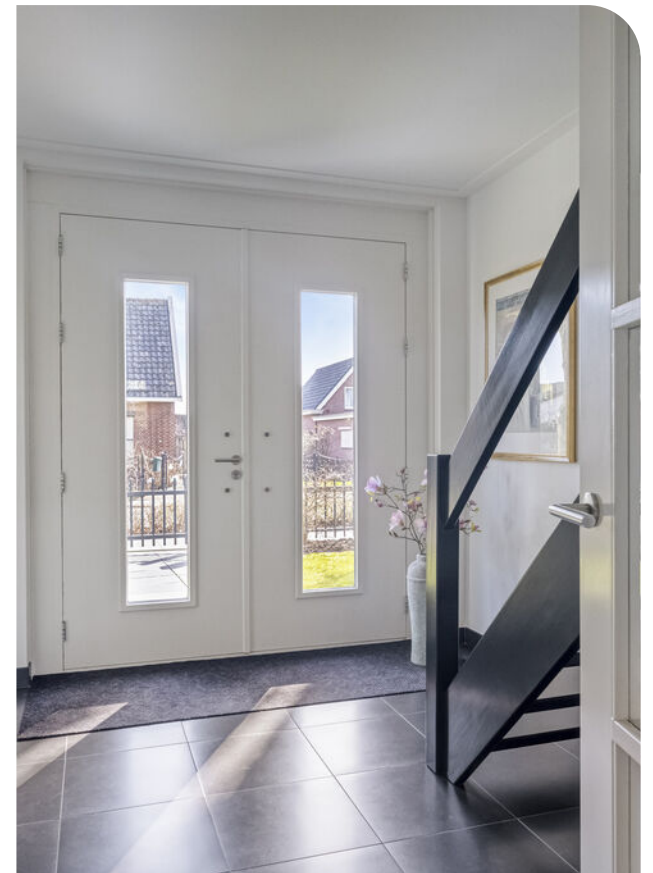






De moderne keuken
is ruim van opzet en
heeft ook veel
lichtinval

























A photograph of a wooden playhouse with a slide, situated in a grassy garden. The playhouse is made of light-colored wood and has a small roof. A slide is attached to the left side. In the background, there is a white brick house with a dark roof and a glass-enclosed porch. Several trees, some without leaves, are scattered around the garden. The sky is blue with some white clouds. A teal-colored text box is in the bottom left corner.

De tuin is groot met
twee terrassen, een
gazon en fijn
veranda

Paterstraat 66
Kerkdriel







Ruimte voor een
kort bijschrift bij de
foto. Kan aan/uit
gezet worden.

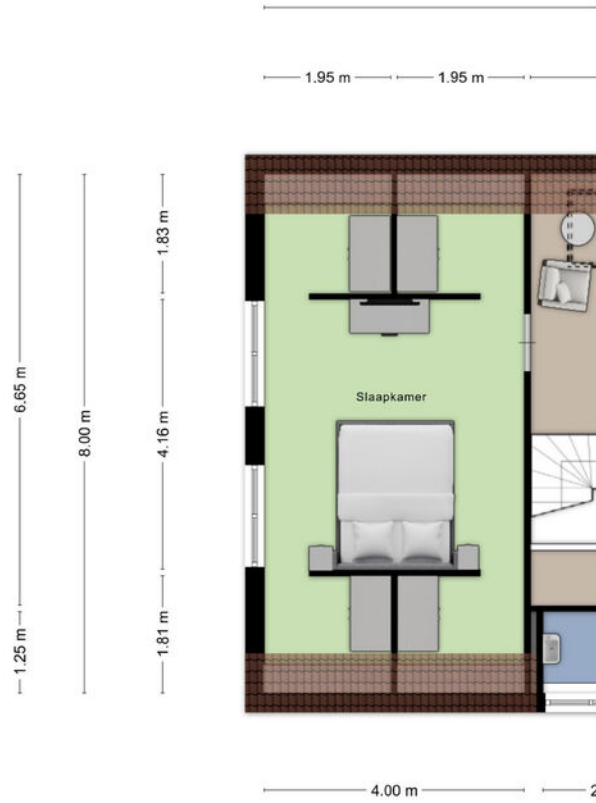




Plattegronden



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber v

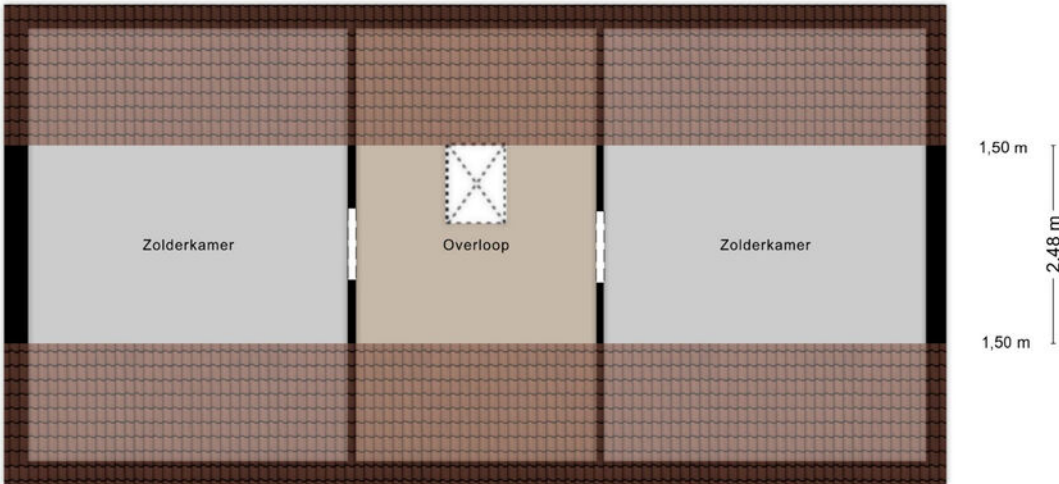
11.24 m
3.00 m 4.04 m



2.18 m 4.00 m

in geen rechten worden ontleend
www.zibber.nl

11.25 m
4.01 m 3.01 m 4.03 m



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

Goed om te weten

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.

Meetcertificatie

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de vastgoedbranche. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Vragenlijst & lijst van zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen. Daarnaast is er een lijst van zaken welke aangeeft wat er achterblijft en meegaat.

Vraagprijs

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Koopakte

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt Makelaarsoord conform de modelkoopakte, opgesteld door de Vastgoed Nederland.

Financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode welke voorafgaand met elkaar overeenkomen. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Bankgarantie of waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

Wettelijke bedenktijd

Als koper heb je drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt óp de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure. Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

Overige

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Thuis in 's-Hertogenbosch en de Bommelerwaard

Wij zijn de makelaar nieuwe stijl.

Maak kennis met ons jonge en gepassioneerde team, want wij staan voor je klaar. Wij werken vanuit onze kantoren in 's-Hertogenbosch en Kerkdriel. Bij ons draait het om jou. Onze drive is ervoor te zorgen dat er voor jou nieuwe deuren opengaan. We willen je verrassen, als jij gelukkig bent dan zijn wij dat ook! Met onze jarenlange ervaring in de regio Den Bosch en de Bommelerwaard kennen wij het reilen en zeilen van de huizenbranche in deze omgeving. Deze kennis gecombineerd met onze persoonlijke aanpak maakt ons Makelaarsoord!

De basis: communicatie

Het lijkt vanzelfsprekend, maar communicatie vormt de basis van onze werkwijze. Luisteren naar de wensen van de klant, advies tijdens de verkoop van je woning en een terugkoppeling op maat. Allemaal zaken die van belang zijn voor de uiteindelijke verkoop- of aankoop van je woning. Wij zijn de betrokken makelaar die communiceert.

Full-service

Wij bieden je full-service. En dat houdt meer in dan alleen de woning op Funda plaatsen; adviseren, inventariseren en een netwerk van professionals onderhouden maakt ons tot de veelzijdige partner tijdens de verkoop of aankoop van je woning. Daarnaast taxeren wij, adviseren, treden op als aankoopmakelaar en staan je bij tijdens de hypotheekverstrekking. Makelaarsoord is de maatwerk-makelaar die het optimale haalt uit de verkoop van je woning, maar des te meer nog: je wensen en toekomst!



Joost van den Oord



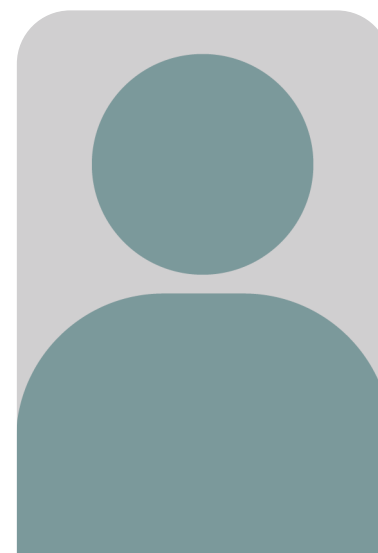
Richan Kreling



Iris van den Oord



Joske Peffer



Nieuwe collega?

Opent nieuwe deuren...



Opent nieuwe deuren...

 **Kantoor 's-Hertogenbosch**
Maastrichtseweg 88
5215 AE 's-Hertogenbosch
 T - 073 – 612 55 15

 **Kantoor Kerkdriel**
Kerkstraat 22a
5331 CE Kerkdriel
 T - 0418 – 21 90 00

 info@makelaarsoord.nl
 www.makelaarsoord.nl
 



Vastgoed
 **Ned.**



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.