

TE KOOP



Vlasselt 70, Wagenberg

Vraagprijs € 849.000 k.k.

Van Tetering Makelaardij
Parallelweg 40
4845 CR Wagenberg

076 8503961
www.vanteteringmakelaardij.nl
info@vanteteringmakelaardij.nl


Van Tetering Makelaardij
De makelaar waar je op kunt bouwen!



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
261 m²

Perceeloppervlakte
571 m²

Inhoud
990 m³

Energie label
A

> Omschrijving

Royale, volledig geïsoleerde vrijstaande woning met een ruime aanbouw, een eigen oprit met carport en een onder architectuur aangelegde zonnige achtertuin op het zuidoosten met een overkapping, veranda en twee vijvers. De woning is zeer gunstig gelegen op een perceel van ca. 571 m² in rustige en kindvriendelijke woonwijk.

De ruime aanbouw met woon-, slaap- en badkamer is uitermate geschikt als mantelzorg-/aanleunwoning.

De woning is gebouwd omstreeks 1989 en heeft een inhoud van ca. 990 m³ en een woonoppervlakte van ca. 261 m². De woning is opgetrokken in een traditionele bouwconstructie bestaande uit geïsoleerde metselwerk spouwmuur, een geïsoleerde betonnen begane grondvloer, betonnen verdiepingvloeren, gedeeltelijk houten en gedeeltelijk kunststof kozijnen met HR++ beglazing en het geïsoleerde zadeldak is met pannen gedekt. De topgevels zijn bekleed met aluminium gevelbekleding. De woning wordt verwarmd middels een cv-ketel Remeha Quinta, bouwjaar 2011 en is tevens voorzien van een warmwater boiler Remeha Aqua, bouwjaar 2011. Op het dak van de woning bevinden zich 24 zonnepanelen. De woning heeft energielabel A. Tevens beschikt de gehele woning over een centraal stofzuigersysteem.

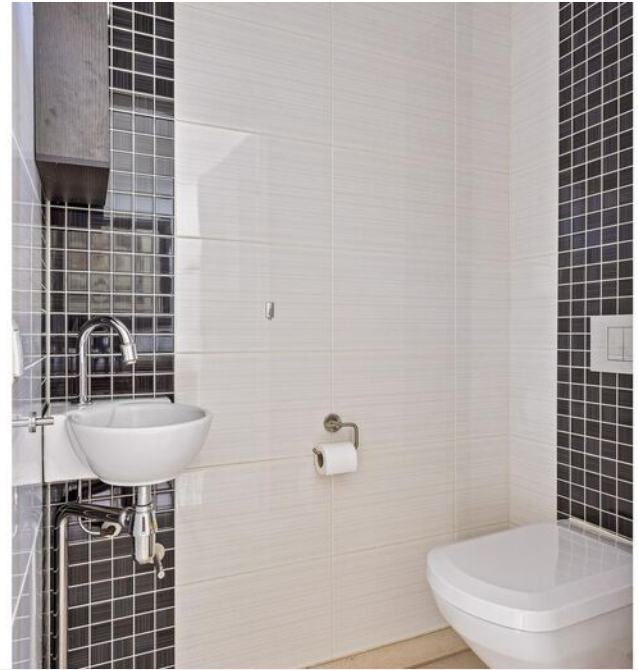
Begane grond

De begane grond is grotendeels afgewerkt met een travertinvloer met vloerverwarming en spuitwerk wanden en -plafonds.

De ruime, lichte hal is voorzien van een garderobenis en een trapopgang naar de eerste verdieping en biedt toegang tot een tussenportaal, een toiletruimte, de woonkamer, de bijkeuken en de uitbouw.

De geheel betegelde ruime toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.





De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een Faber gashaard en een schuifpui welke toegang geeft tot de achtertuin. De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en bieden een prachtig uitzicht over de achtertuin. De keuken bevindt zich in het midden van de woon- en eetkamer en staat in semi-open verbinding met de eetkamer. De royale keukeninrichting bestaat uit diverse onder- en bovenkasten, terrazzo aanrechtblad, dubbele rvs spoelbak, inductie kookplaat, rvs afzuigkap, oven, combi-oven, vaatwasser (bouwjaar 2020) en een koelkast (bouwjaar 2023). De eetkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning, heeft eveneens grote raampartijen en is voorzien van een werk-/studeerplek. Vanuit de eetkamer is het portaal bereikbaar. In het portaal bevindt zich de meterkast (9x220 V + 3x380 V + 3 aardlekschakelaars), de opstelplaats van de cv combiketel en de warmwaterboiler en de wasmachine- en drogeropstelling. In de grotendeels betegelde berging bevindt zich een kleine uitstortbak. De berging is bereikbaar vanuit de hal en via de carport.

De hal biedt toegang tot de aanbouw/ mantelzorgwoning/ kantoorruimte aan huis. De woonkamer heeft een dakkapel voor extra lichtinval en is afgewerkt met een travertinvloer, stucwerkwallen en een stucwerkplafond met inbouwspots. Vanuit de woonkamer is de slaapkamer bereikbaar en de achtertuin bereikbaar.

De slaapkamer is afgewerkt met vloerbedekking en eveneens stucwerkwallen en -plafonds met inbouwspots. Aansluitend aan de slaapkamer bevindt zich de badkamer.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een inlooptdouche, wandcloset, wastafelmeubel, designradiator en mechanische ventilatie.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot 4 slaapkamers en een badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking, spuitwerkwallen en -plafonds en zijn voorzien van inbouwkasten en kunststofkozijnen met horren.

De luxe, geheel betegelde badkamer heeft een systeemplafond, mechanische ventilatie en is voorzien van een ligbad, douchecabine met stort- en handdouche, wandcloset, royaal wastafelmeubel met twee waskommen, designradiator en een Velux dakraam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar door middel van een vaste trap. De ruime voorzolder is afgewerkt met vloerbedekking, dakplaten, een kunststof schrootjes plafond met inbouwspots en is voorzien van vaste kasten, de opstelplaats van de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen, berging achter knieschotten, een rond gevelraam en een Velux dakraam. De slaapkamer heeft dezelfde afwerking als de voorzolder en is momenteel in gebruik als fitnessruimte.

Tuin

Zowel de voor- als de achtertuin van de woning zijn onder architectuur aangelegd.

De voortuin is omheind met een laag metalen hekwerk en is o.a. voorzien van sierbestrating, enkele borders en leibomen. De oprit met carport biedt ruime parkeergelegenheid en is voorzien van een elektrische laadpaal.

De riant, zonnige achtertuin is gelegen op het zuidoosten, biedt een vrij uitzicht over landerijen en is voorzien van meerjarige beplanting, diverse borders, 2 vijvers, meerdere terrassen, een aanpandige berging met overkapping en een veranda. De veranda beschikt over een kantelbaar lamellendak. De achtertuin is aan de zijkant te ontsluiten via een overdekte fietsenstalling met aluminium licht doorlatende platen en is afsluitbaar door middel van een spijlenpoort.



Situering

Wagenberg is een gezellig dorp gelegen in de gemeente Drimmelen. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen zoals een basisschool en een bakker. De uitgebreide voorzieningen van Made en Terheijden zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Wagenberg heeft een uitstekende bereikbaarheid, de A59 is op korte afstand gelegen en ook de A16 en A 27 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Door de centrale ligging zijn o.a. de steden Breda, Rotterdam, Antwerpen, Utrecht en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.

Algemeen

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.
- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontlelen.
- Afhankelijk van het bouwjaar is een koopovereenkomst welke gehanteerd wordt ten kantore van 'Van Tetering Makelaardij' standaard voorzien van een asbestclausule en ouderdomsclausule.
- Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling.



























































> Plattegrond

Ontdek de...



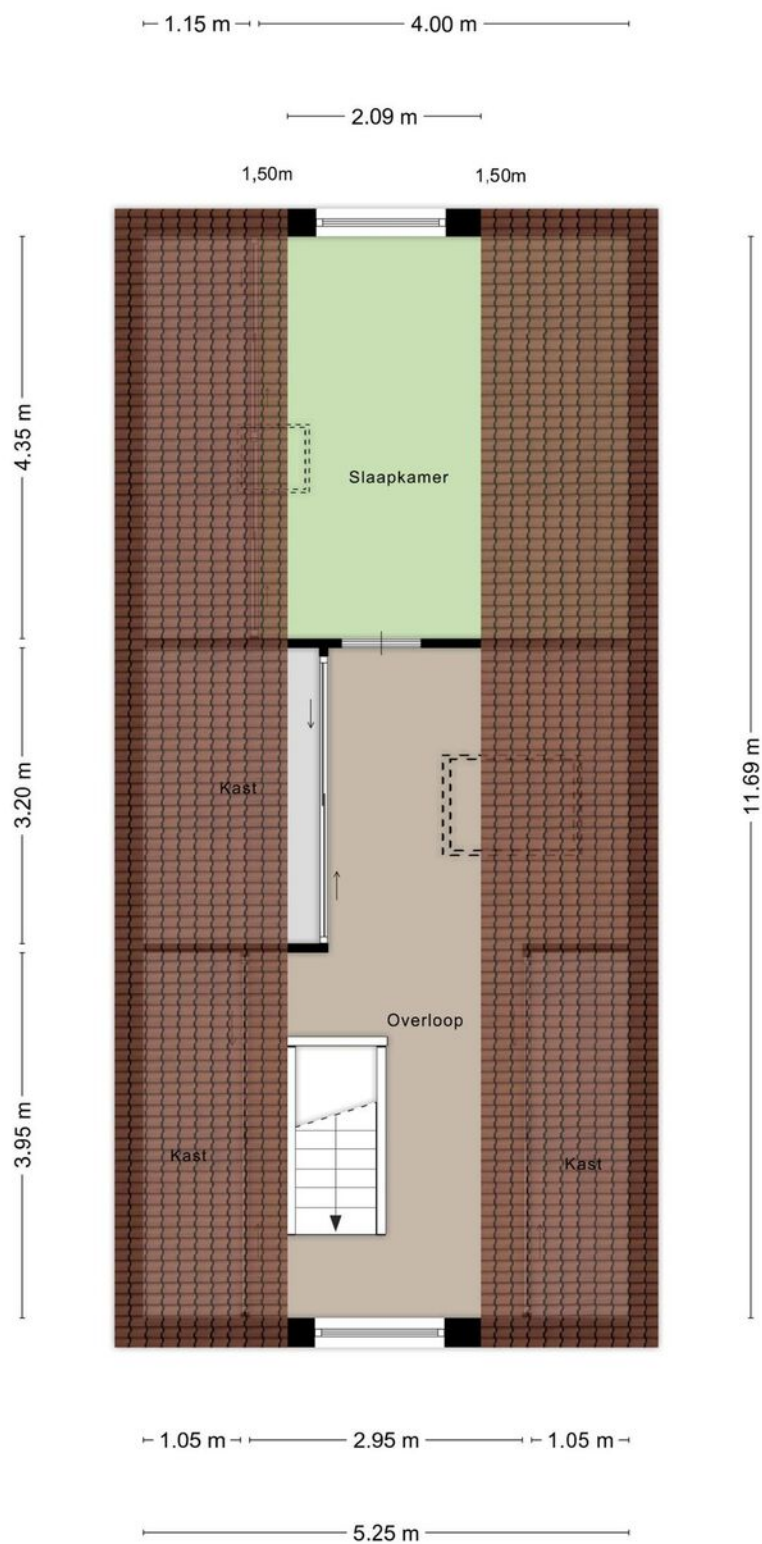
> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...

3.50 m



4.90 m

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

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Van Tetering Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Vlasselt 70
Postcode/plaats	4845ew, Wagenberg
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	436926
Status	Definitief
Datum meetopname	14-05-2024
Datum meetrapport	16-05-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	260.50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	6.50	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	63.80	M ²
Externe bergruimte	0.00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	424.90	M ²
Bruto inhoud woning	990.30	M ³

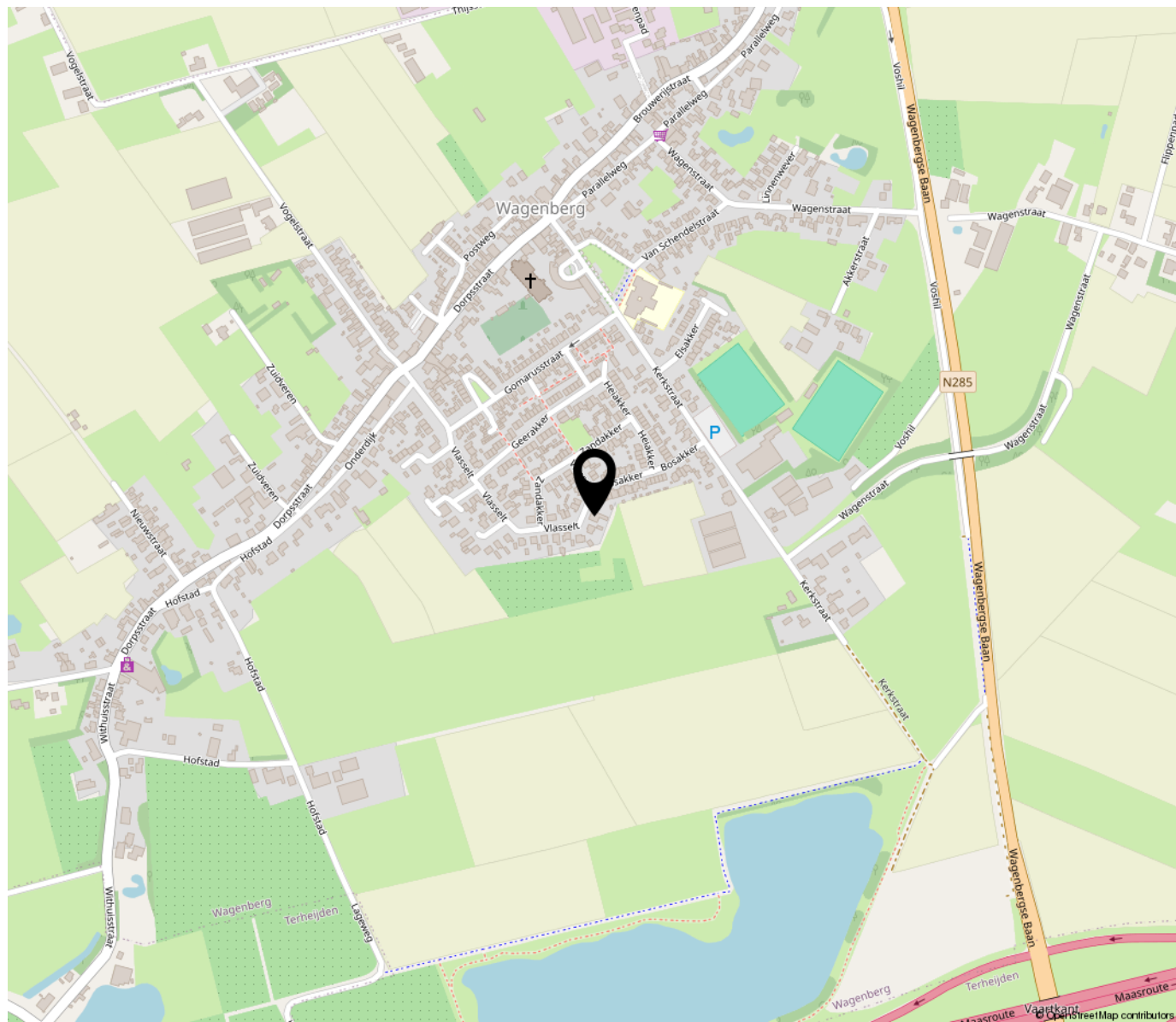
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

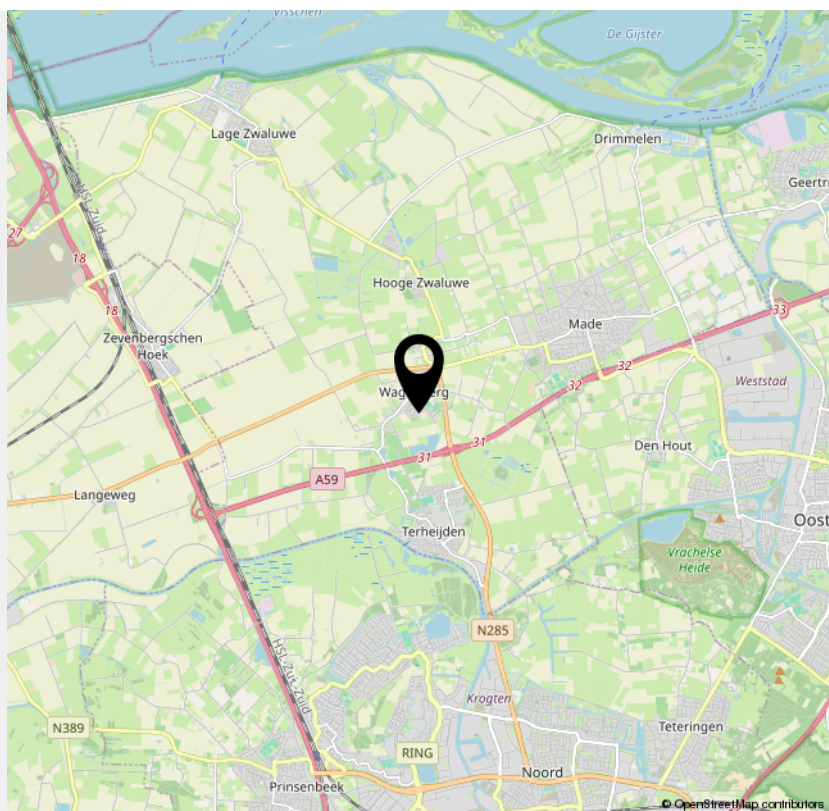
> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Vlasselt 70





***“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”***



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inbouwkasten slaapkamers en zolder	X			
- Schuifdeurkast slaapkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Hor schuifpui	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Plisse gordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- Koelkast in bijkeuken		X		
-				X
Keukenaccessories, te weten				
- Kasten bijkeuken	X			
- Kasten berging	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder			X	
- toiletborstel(houder)			X	
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Toiletkast			X	
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toilethouder			X	
- toiletborstel(houder)			X	
- Zeepdispenser			X	
- Douchkorf			X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders			X	
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Pioenroos & Japanse Esdoorn		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Lamellendak overkapping	X			
Heater	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Van Tetering Makelaardij
Parallelweg 40
4845 CR Wageningen

076 8503961
www.vanteteringmakelaardij.nl
info@vanteteringmakelaardij.nl


Van Tetering Makelaardij
De makelaar waar je op kunt bouwen!