

# Paterstraat 106, Kerkdriel





Ruime tweekapper met  
een heerlijk diepe  
achtertuintje gelegen op  
een centrale plek

## Omschrijving

Aan een fijne straat, op korte afstand van recreatiegebied De Zandmeren, ligt deze ruime twee-onder-een-kapwoning met uitgebouwde berging, garage en diepe achtertuin. Een heerlijke plek voor wie houdt van ontspanning, wandelen en genieten van de natuur, terwijl ook het centrum van Kerkdriel met winkels, dagelijkse voorzieningen en gezellige terrasjes dichtbij ligt.

De woning biedt verrassend veel ruimte en comfort. Hoewel modernisering wenselijk is, is de woning altijd goed bewoonbaar geweest en biedt het volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te worden ingericht.

De entree is speels van opzet en beschikt over de trapopgang, toiletruimte en meterkast. Vanuit hier is de woonkamer bereikbaar. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met een prettige blik op de straat. De achterzijde van de woonkamer is eveneens heerlijk licht en biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel. Daarnaast is er een praktische provisiekast aanwezig. De dichte keuken is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van inbouwapparatuur. Dankzij de grote raampartijen is ook deze ruimte aangenaam licht. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met de witgoedaansluitingen en toegang tot de achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De ruime badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een ligbad, toilet en wastafel. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bestaat

volop mogelijkheid voor het realiseren van een vierde slaapkamer of extra hobby-/werkkamer.

De achtertuin is lekker diep en dankzij de gunstige ligging is er vrijwel altijd een fijne plek in de zon te vinden. Achterin de tuin staat een vrijstaande berging. Daarnaast beschikt de woning over een garage, ideaal voor extra bergruimte of het stallen van fietsen en gereedschap.

Een woning met veel potentie op een fijne locatie nabij natuur, recreatie en voorzieningen.

### Omgeving

Tussen de Maas en de Waal, in het zuiden van Gelderland, ligt de Bommelerwaard: een uniek en waterrijk gebied. De rivieren en talrijke plassen trekken veel liefhebbers van watersport. Verspreid door de regio vind je diverse jachthavens en strandlocaties. De Zandmeren bij Kerkdriel vormen in de zomer een populaire plek om te zwemmen, terwijl je in de omliggende jachthavens ook kunt genieten van een hapje en een drankje met uitzicht over het water. Ook voor wandelaars en fietsers heeft de Bommelerwaard veel te bieden, met een uitgebreid netwerk aan aantrekkelijke routes door het landschap. Voor dagelijkse voorzieningen kun je in de meeste dorpen terecht, terwijl grotere plaatsen zoals Zaltbommel en Kerkdriel een breder aanbod bieden, waaronder sportfaciliteiten, culturele voorzieningen en horeca.



# Kenmerken



**Soort woning**  
Eengezinswoning



**Woonoppervlakte**  
118 m<sup>2</sup>



**Energielabel**  
C



**Bouwworm**  
2-onder-1-kapwoning



**Perceeloppervlakte**  
276 m<sup>2</sup>



**Garage & berging**  
Aangebouwd steen & vrijstaand hout



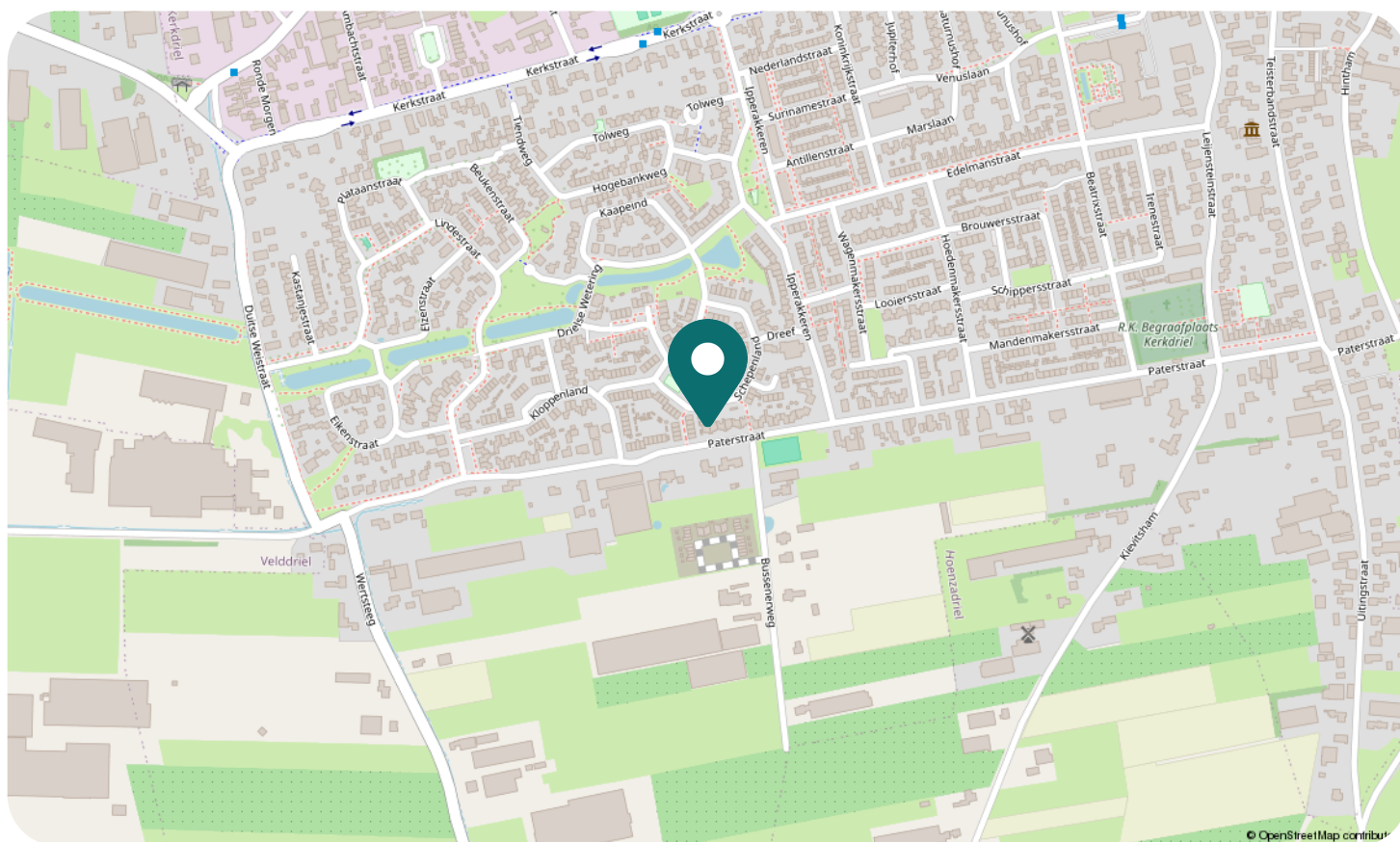
**Bouwjaar**  
1982



**Inhoud**  
528 m<sup>3</sup>



**Tuinligging**  
Noord































# Paterstraat 106

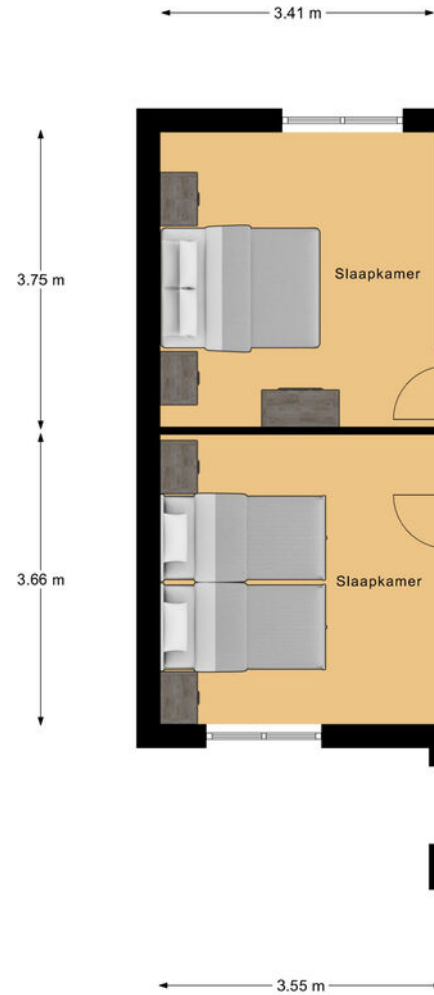
Kerkdriel



# Plattegronden

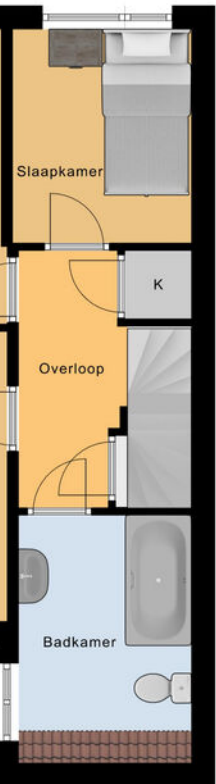


Begane Grond



1e Ver

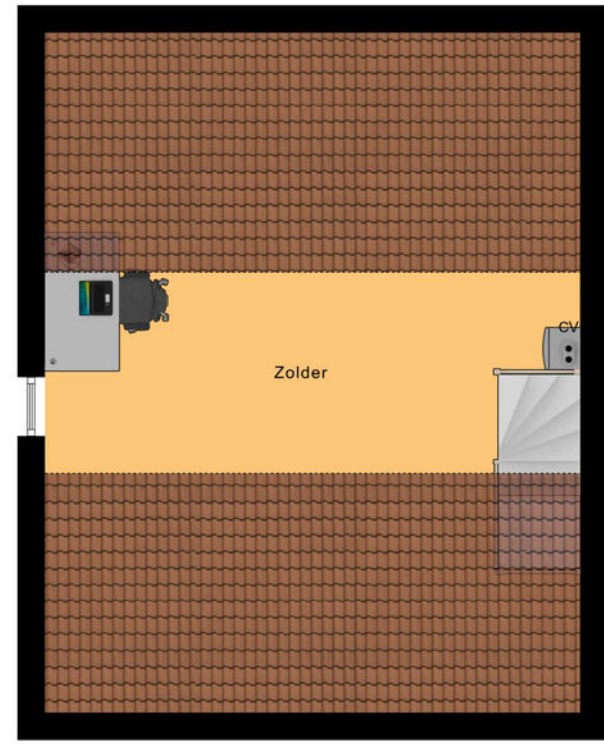
2.11 m  
2.26 m



2.09 m

1e verdieping

5.80 m



2.70 m  
0.92 m  
2.27 m  
3.07 m

3.29 m  
2.70 m

2.18 m

7.41 m

2e Verdieping

# 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 meet-certificaat 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 meet-instructie 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 waarborg-som 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 op 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 aankoopmakelaar 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



Corné de Leeuw

*Opent nieuwe deuren...*



## MAKELAARSOORD

*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.

