

# Advocatenlaan 2 a, Ammerzoden



*Opent nieuwe deuren...*



## Omschrijving

Vrijstaand wonen op een fijne locatie, op korte afstand van het centrum van Ammerzoden – met volop ruimte, comfort én privacy.

Deze instapklare woning staat op een ruim perceel van 608 m<sup>2</sup> en beschikt over maar liefst 278 m<sup>2</sup> woonoppervlak. De woning is duurzaam uitgevoerd en biedt een hoog wooncomfort. Via de royale oprijlaan met toegangshek bereik je de woning, waar direct het gevoel van vrijheid en privacy opvalt.

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime entree met openslaande deuren naar de moderne keuken. De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling, heeft een eigentijdse uitstraling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De plavuizen vloer met vloerverwarming zorgt voor extra comfort en via de deur heb je direct toegang tot de tuin. De woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en staat in open verbinding met de keuken. Dankzij de grote raampartijen is het een lichte en ruimtelijke leefruimte. De houten vloer en de sfeervolle houtkachel maken het geheel compleet. Op de begane grond bevindt zich daarnaast een moderne badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel. Het toilet is separaat. Beide zijn toegankelijk via de entree, waar ook de meterkast aanwezig is. Tevens is de extra (slaap)kamer bereikbaar vanuit de entree. Dit maakt de woning uniek, want

levensloopbestendig wonen is hierdoor mogelijk.

De eerste verdieping biedt twee zeer ruime slaapkamers en een tweede, nette badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. De masterbedroom beschikt bovendien over een praktische inloopkast.

Een absoluut uniek aspect van deze woning is het volledige souterrain, bereikbaar via een vaste trap. Deze extra verdieping biedt verrassend veel ruimte met drie (slaap)kamers, een ruime hal met witgoedaansluitingen en een technische ruimte. Ideaal voor werken aan huis, hobby's of als je extra ruimte zoekt voor je gezin.


De tuin ligt rondom de woning en biedt veel groen en optimale privacy. Dankzij de zuidwestelijke ligging geniet je hier volop van de zon. Er is een groot terras, een verzorgd gazon en een sfeervolle veranda waar je heerlijk kunt ontspannen. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een praktische berging.

Kortom: een verrassend ruime, comfortabele en veelzijdige woning op een uitstekende locatie.



# Kenmerken

 **Soort woning**  
Eengezinswoning

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

 **Energielabel**  
A

 **Bouwworm**  
Vrijstaande woning

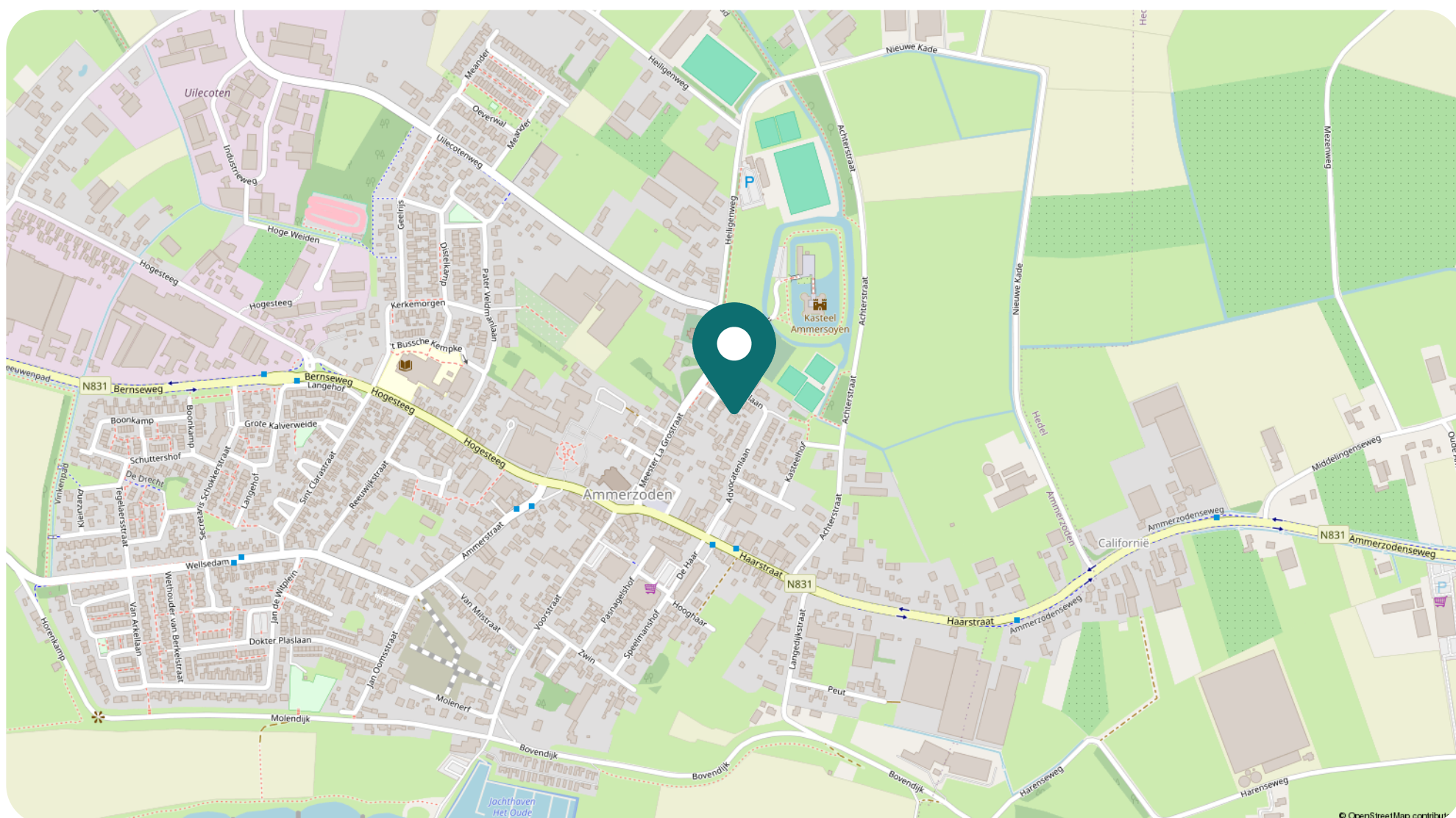
 **Perceeloppervlakte**  
608 m<sup>2</sup>

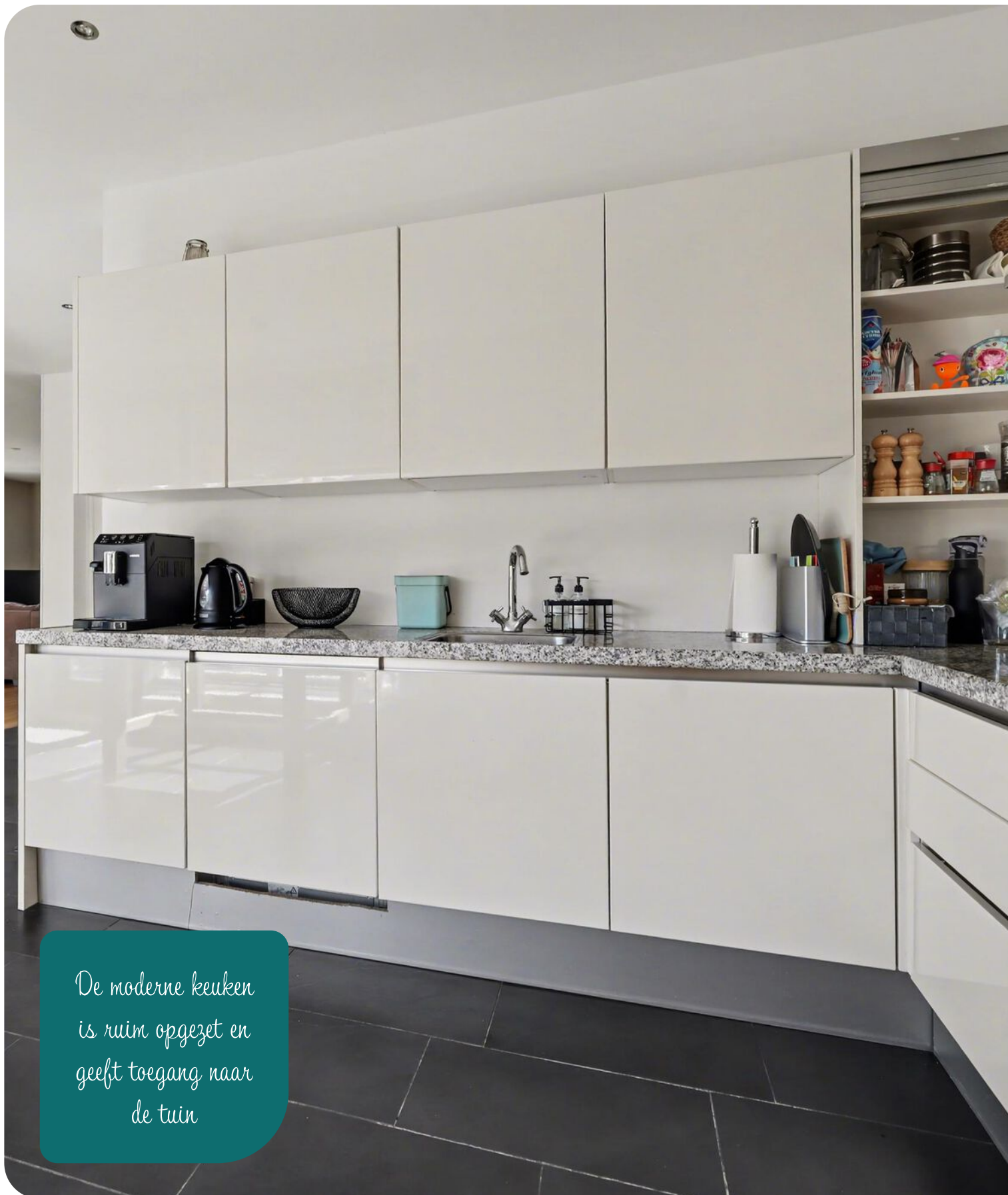
 **Berging**  
vrijstaand

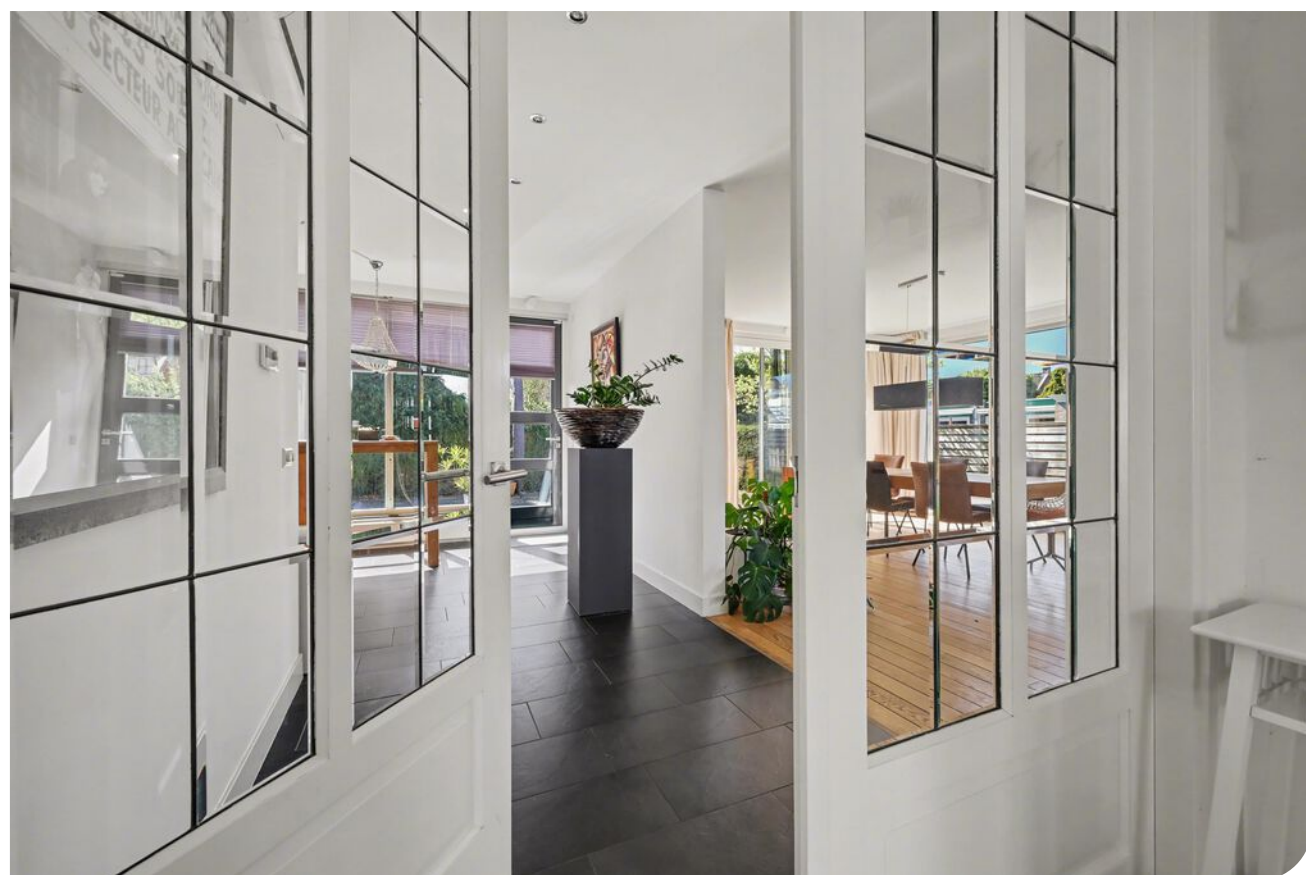
 **Bouwjaar**  
2008

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

 **Tuinligging**  
Zuidwest









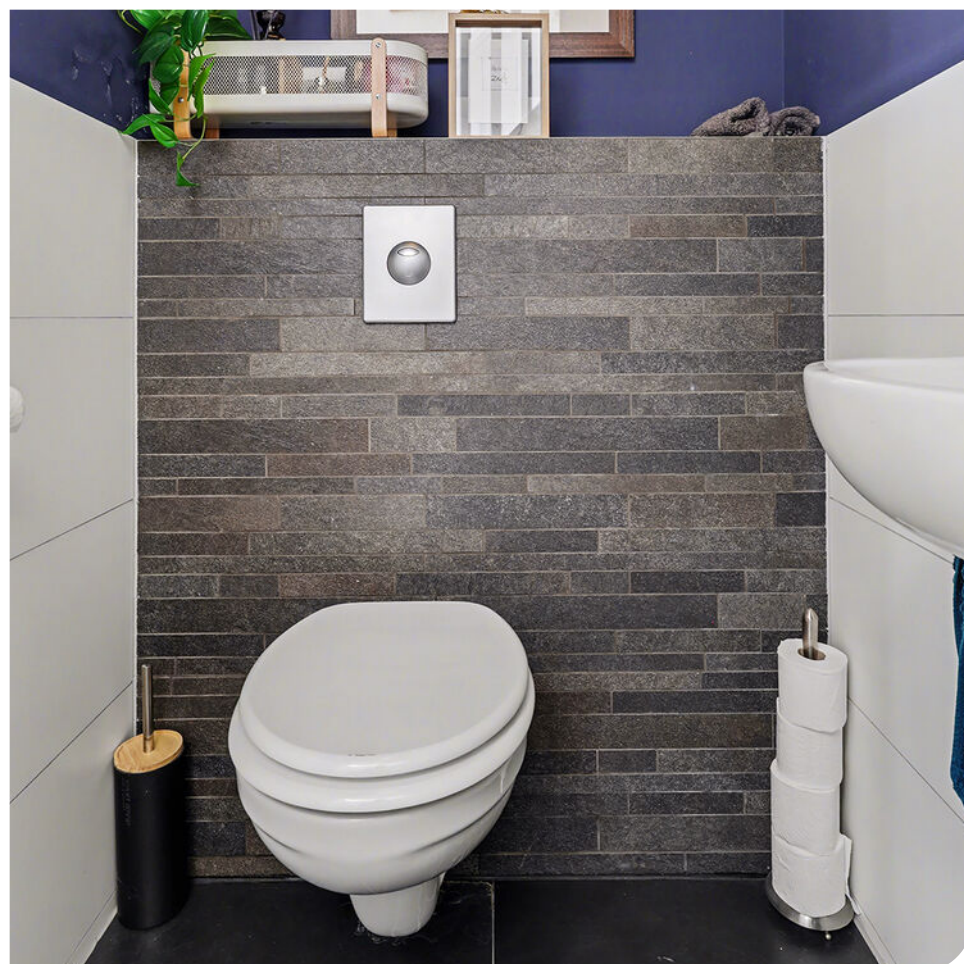
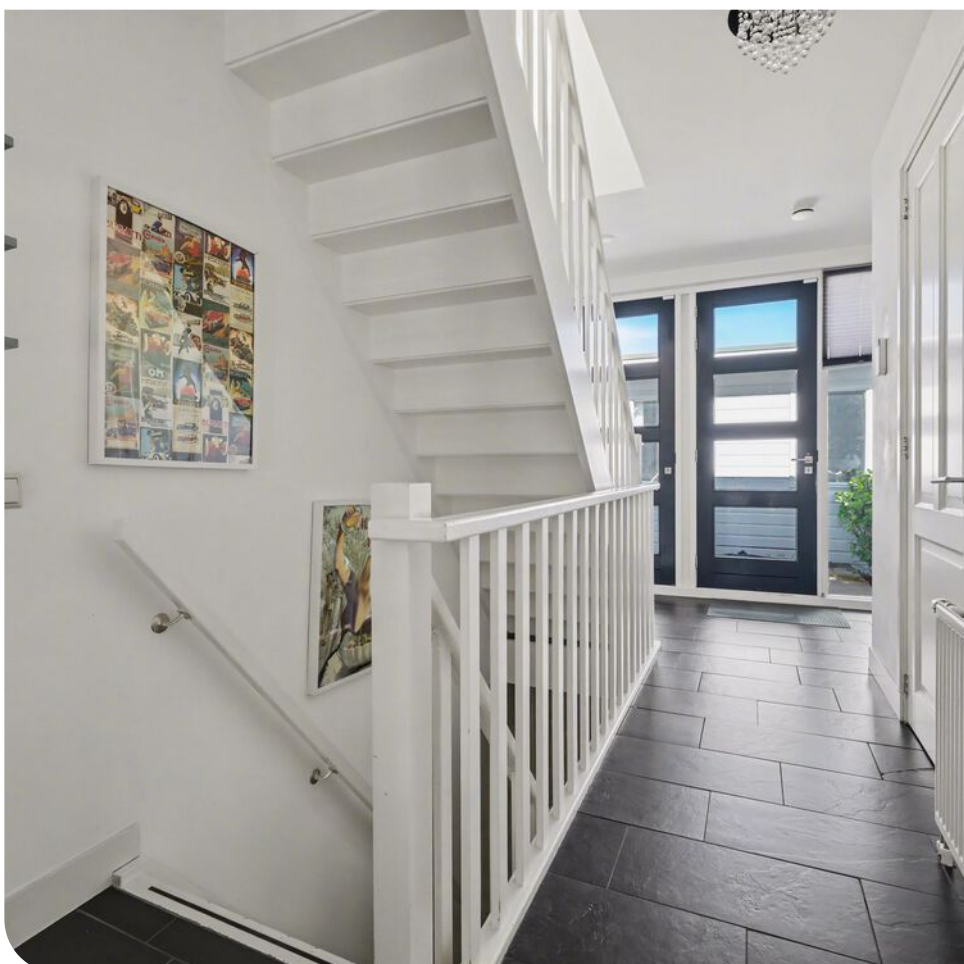
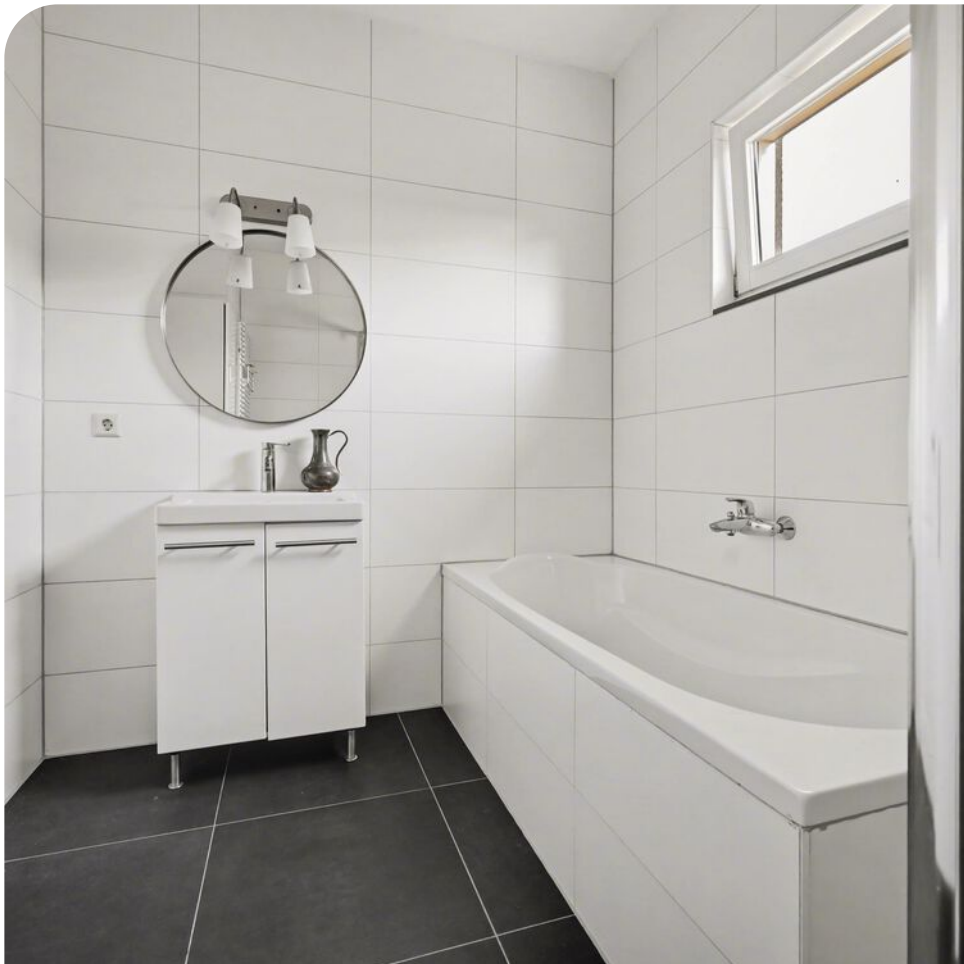


De woonkamer is  
ruim met een houten  
vloer en houtkachel



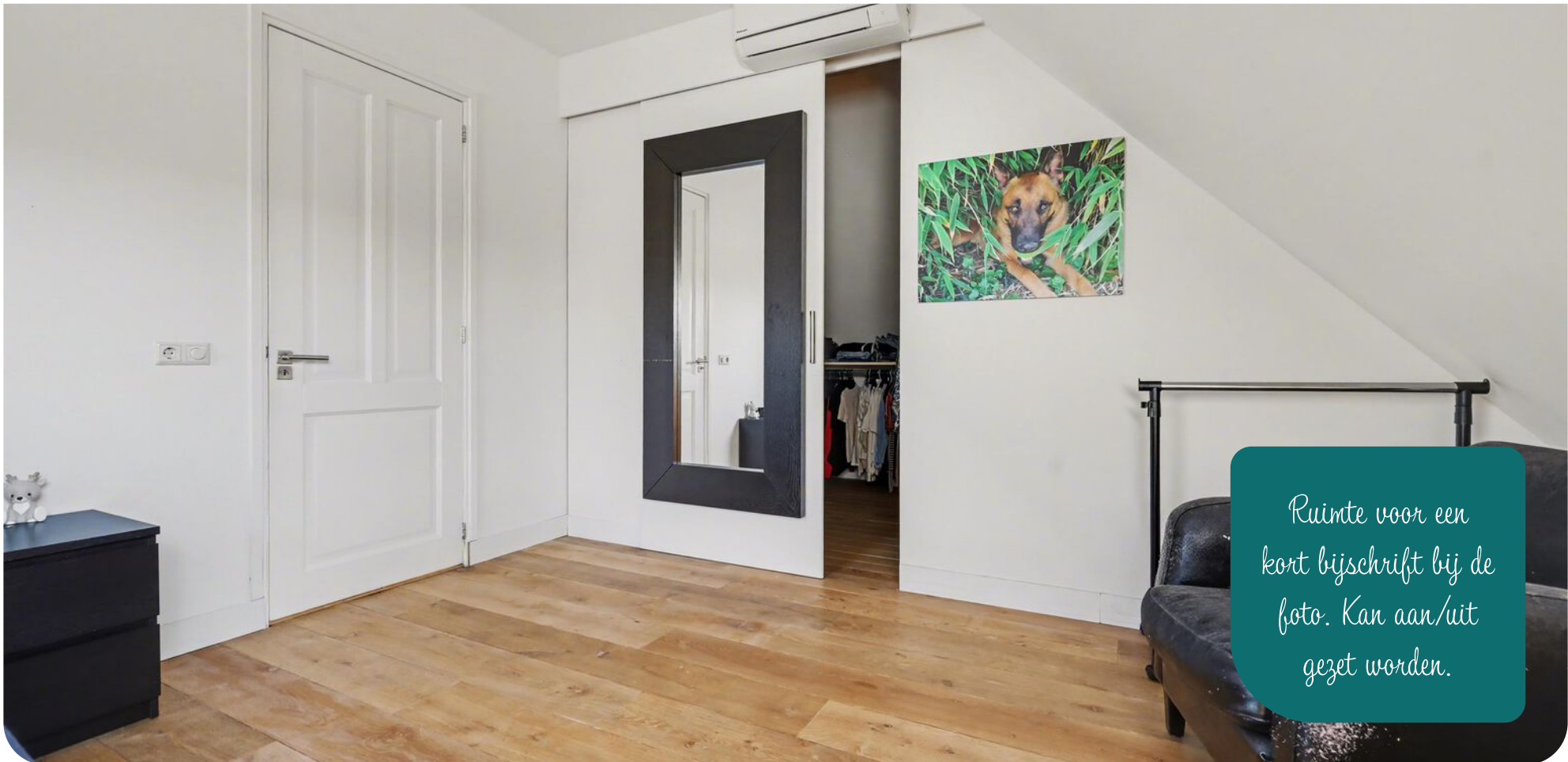
Advocatenlaan 2 a  
Ammerzoden







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



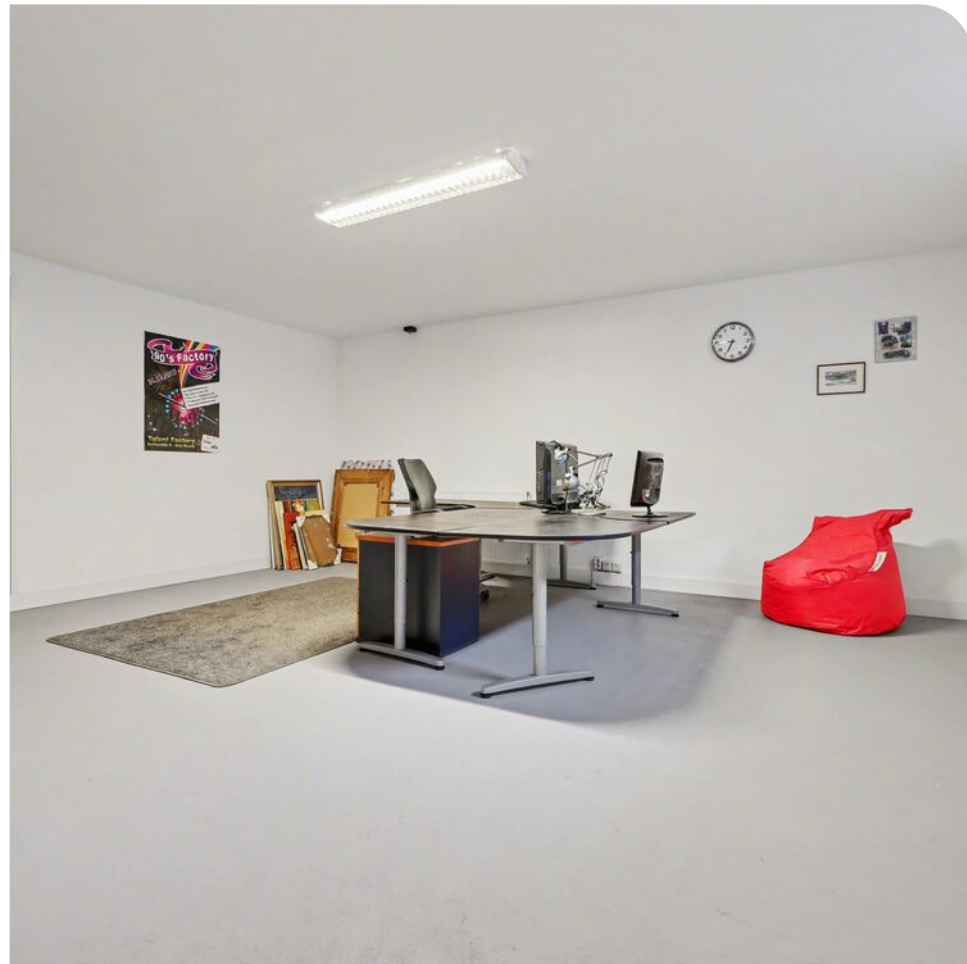
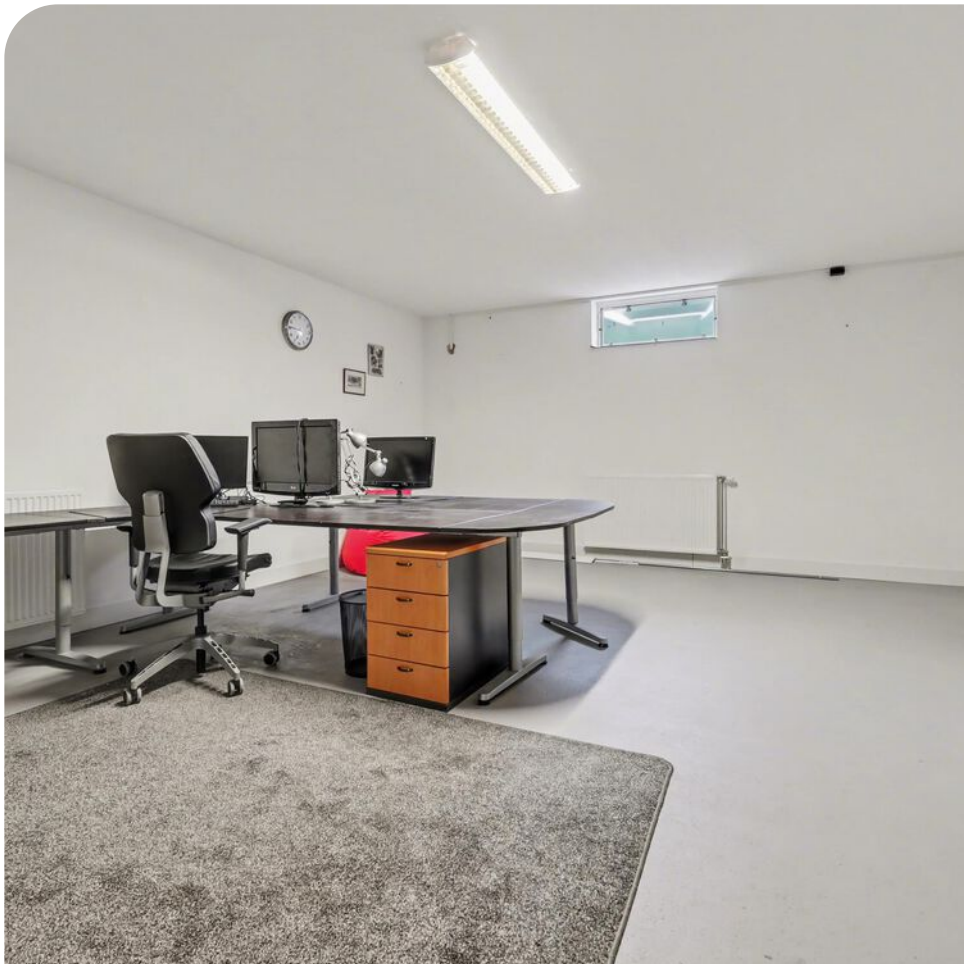
Ruimte voor een kort bijschrift bij de foto. Kan aan/uit gezet worden.



De badkamer is voorzien van modern tegelwerk en helemaal compleet

Advocatenlaan 2 a  
Ammerzoden







Buiten is het heerlijk vertoeven met een fijne tuin

Advocatenlaan 2 a  
Ammerzoden







# Plattegronden



Begane Grond

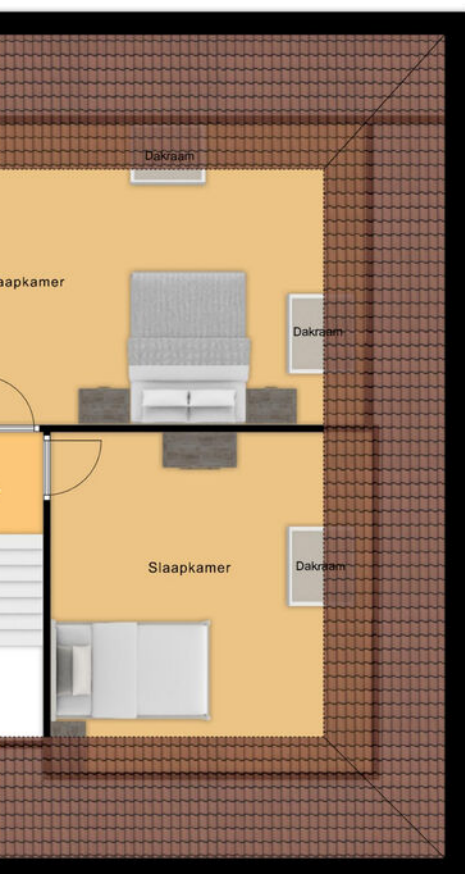


1e Verdieping

# Advocatenlaan 2 a

Ammerzoden

5.88 m



6.26 m

4.19 m

1e verdieping

5.27 m 5.13 m



4.15 m

2.37 m

0.89 m

0.90 m

1.78 m

4.15 m

10.49 m

6.24 m

2.14 m 2.48 m 5.13 m

7.74 m

Souterrain

# 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 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](mailto:info@makelaarsoord.nl)

 [www.makelaarsoord.nl](http://www.makelaarsoord.nl)



**Vastgoed**  
**Ned.**

**NWWI**  
Nederlands Woning Waarde Instituut

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.