

# Paterstraat 51, Kerkdriel



*Opent nieuwe deuren...*



De ruime woonkamer  
met grote raampartijen  
zorgen voor  
aangenaam veel  
lichtinval

## Omschrijving

Op een fraaie locatie tussen Maas en Waal, bevindt zich deze volledig gerenoveerde en stijlvol afgewerkte karakteristieke vrijstaande woning met maar liefst 236 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Met veel gevoel voor detail, sfeer en hoogwaardige materialen is hier een bijzonder comfortabel familiehuis gerealiseerd met diverse gebruiksmogelijkheden, waaronder dubbele bewoning, praktijk aan huis of gelijkvloers wonen. Het royale perceel beschikt over ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, een groot verhard buitenterrein en een fraai aangelegde zonnige tuin met overdekt terras. Via de entree betreed je deze verrassend ruime woning. In de hal bevinden zich de meterkast, garderobe is en het stijlvolle gastentoilet. Aan de voorzijde bevindt zich een multifunctionele ruimte die uitstekend geschikt is als praktijkruimte, atelier, kantoor of separate woonruimte. Een slaapkamer realiseren is ook zeker mogelijk. Via een vaste trap bereik je de bovenliggende royale (slaap-/werk)kamer met maatwerkkasten aan weerszijden, een authentiek rond raam en een indrukwekkende kapconstructie tot in de nok. Aangrenzend bevindt zich de ruime bijkeuken/berging met eigen entree. Hier is volop plaats voor fietsen, wasapparatuur en extra bergruimte. Aan de andere zijde van de hal geeft een schuifdeur toegang tot de woonkeuken en woonkamer. De moderne zwarte keuken in U-opstelling vormt het hart van het huis en biedt een prachtig vrij uitzicht over de weilanden. De keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur,

waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. De woonkamer ademt warmte en sfeer dankzij het hoge balkenplafond met authentieke houten balken. De ruimte biedt volop plaats aan een royale zithoek zonder in te leveren op ruimtelijkheid. Grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en versterken het open karakter van de woning. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast. Gelijkvloers wonen behoort eveneens tot de mogelijkheden dankzij de royale slaapkamer met walk-in closet en luxe en-suite badkamer op de begane grond. De slaapkamer heeft een stijlvolle hotel-chique uitstraling met subtiële verwijzingen naar het verleden. De badkamer is bijzonder ruim en hoogwaardig afgewerkt, voorzien van een ligbad, dubbele inloopdouche, toilet en een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast. Daarnaast beschikt de woning over een tweede luxe badkamer op de begane grond met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Via een tweede vaste trap bereik je de eerste verdieping met overloop en twee sfeervolle slaapkamers. Ook hier zijn diverse maatwerkkasten gerealiseerd. Fraai aangelegde achter- en zijtuin met overdekt terras op het zuiden en westen. Dankzij meerdere terrassen is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw. Royale oprit met ruimte voor meerdere auto's, een aanhanger of paardentrailer. Het terrein heeft een eigen toegang vanaf de openbare weg en beschikt over een houten tuinhuis.



# Kenmerken

 **Soort woning**  
Eengezinswoning

 **Bouwworm**  
Vrijstaande woning

 **Bouwjaar**  
1948

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

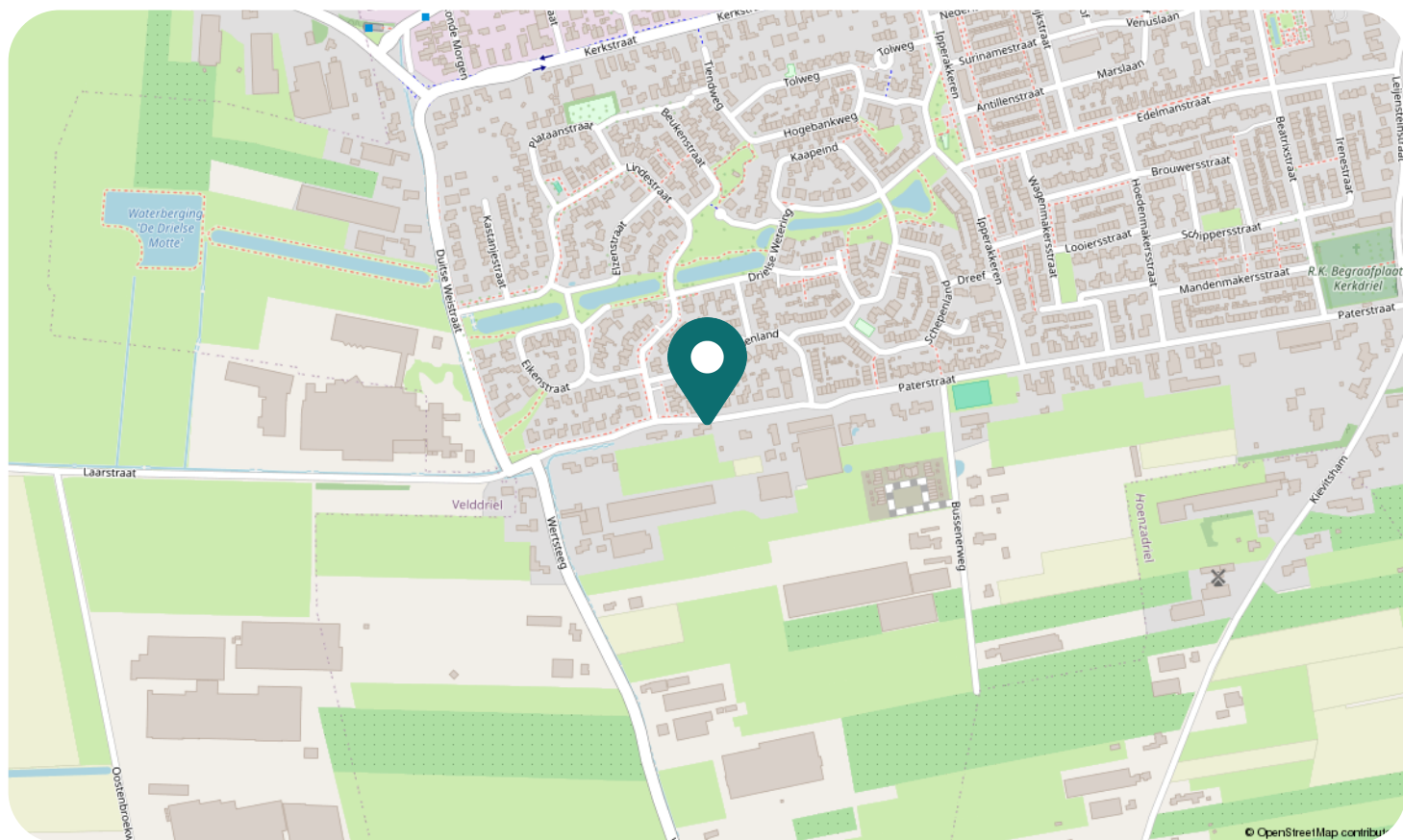
 **Perceeloppervlakte**  
0 m<sup>2</sup>

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

 **Energielabel**  
C

 **Garage**  
Geen garage

 **Tuinligging**



# Paterstraat 51

Kerkdriel





# Paterstraat 51

Kerkdriel



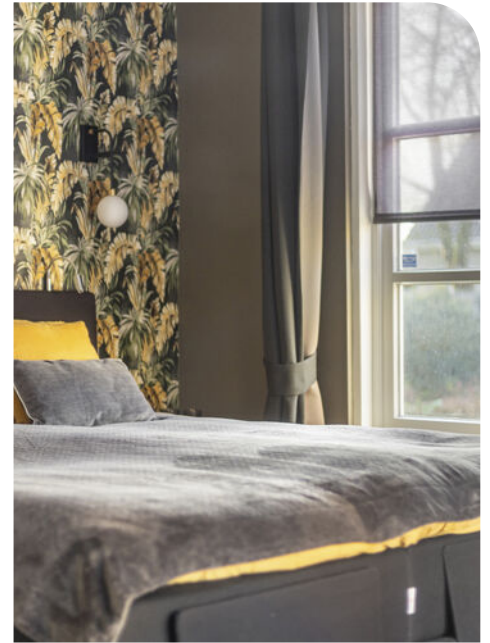


Via de schuifdeur heeft u toegang tot de ruime woonkeuken die in verbinding staat met de woonkamer



# Paterstraat 51

Kerkdriel





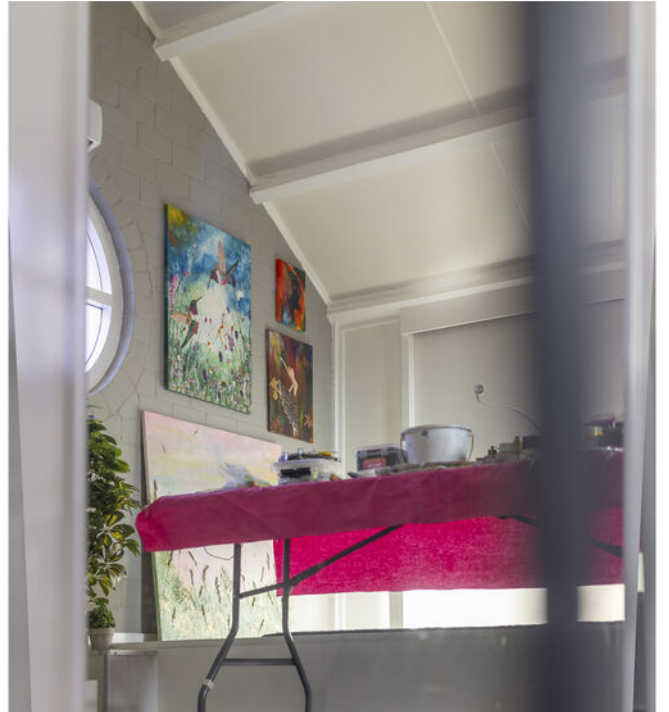


























# Plattegronden

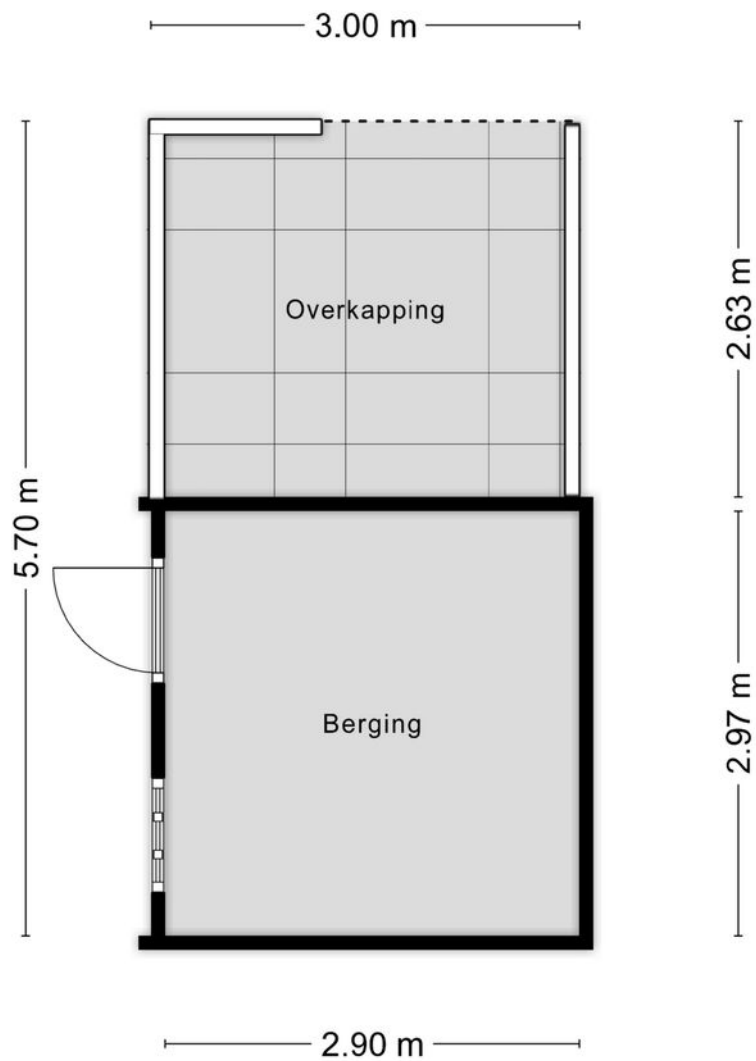




rechten worden ontleend  
over.nl

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

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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 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.

