

Geelrijs 25, Ammerzoden





Omschrijving

Deze fraaie vrijstaande woning met zwembad staat op een ruim perceel en biedt veel leefruimte, zowel binnen als buiten. Gelegen aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer woon je hier in een prettige en groene omgeving met veel privacy. De woning is goed onderhouden en instapklaar.

Via de entree aan de zijkant van de woning bereik je de hal met meterkast, trapopgang en een extra kamer die geschikt is als slaap-, werk- of hobbykamer. Vanuit hier kom je in de ruime woonkamer. De erker aan de voorzijde zorgt voor veel daglicht en uitzicht op de straat, terwijl de grote raampartijen en openslaande tuindeuren aan de achterzijde een fijne verbinding met de tuin creëren.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. De keuken is in 2020 vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij de open opstelling blijf je tijdens het koken betrokken bij het gezinsleven of bezoek. De begane grond is voorzien van vloerverwarming met visgraatvloer.

Verder bevinden zich op de begane grond een praktische provisiekast, een toiletruimte, toegang tot de tuin en de garage.

Op de eerste verdieping zijn vijf slaapkamers aanwezig. De ruime slaapkamer boven de garage biedt extra mogelijkheden door het royale formaat. De badkamer beschikt over een ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel.

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier zijn nog twee extra kamers aanwezig die gebruikt kunnen worden als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Daarnaast is er veel bergruimte achter de knieschotten.

De tuin is een van de grote pluspunten van deze woning. Het perceel biedt veel ruimte, privacy en verschillende plekken om te zitten en te ontspannen. Direct aan de woning bevindt zich een ruime veranda waar je in de avond heerlijk kunt genieten.

Het zwembad vormt het middelpunt van de achtertuin en maakt deze woning bijzonder geschikt voor liefhebbers van het buitenleven. Rondom het zwembad is voldoende ruimte om te genieten van zonnige dagen, terwijl de tweede veranda een fijne plek biedt om beschermd te zitten. Door de combinatie van het zwembad, de veranda's en de groene omgeving ontstaat een aantrekkelijke buitenruimte waar je een groot deel van het jaar van kunt genieten. Een heerlijke plek om op warme dagen een verfrissende duik te nemen en op lange zomeravonden buiten te genieten.



Kenmerken



Soort woning
Herenhuis



Woonoppervlakte
180 m²



Energielabel
A



Bouwworm
Vrijstaande woning



Perceeloppervlakte
502 m²



Garage
Aangebouwd steen, inpandig



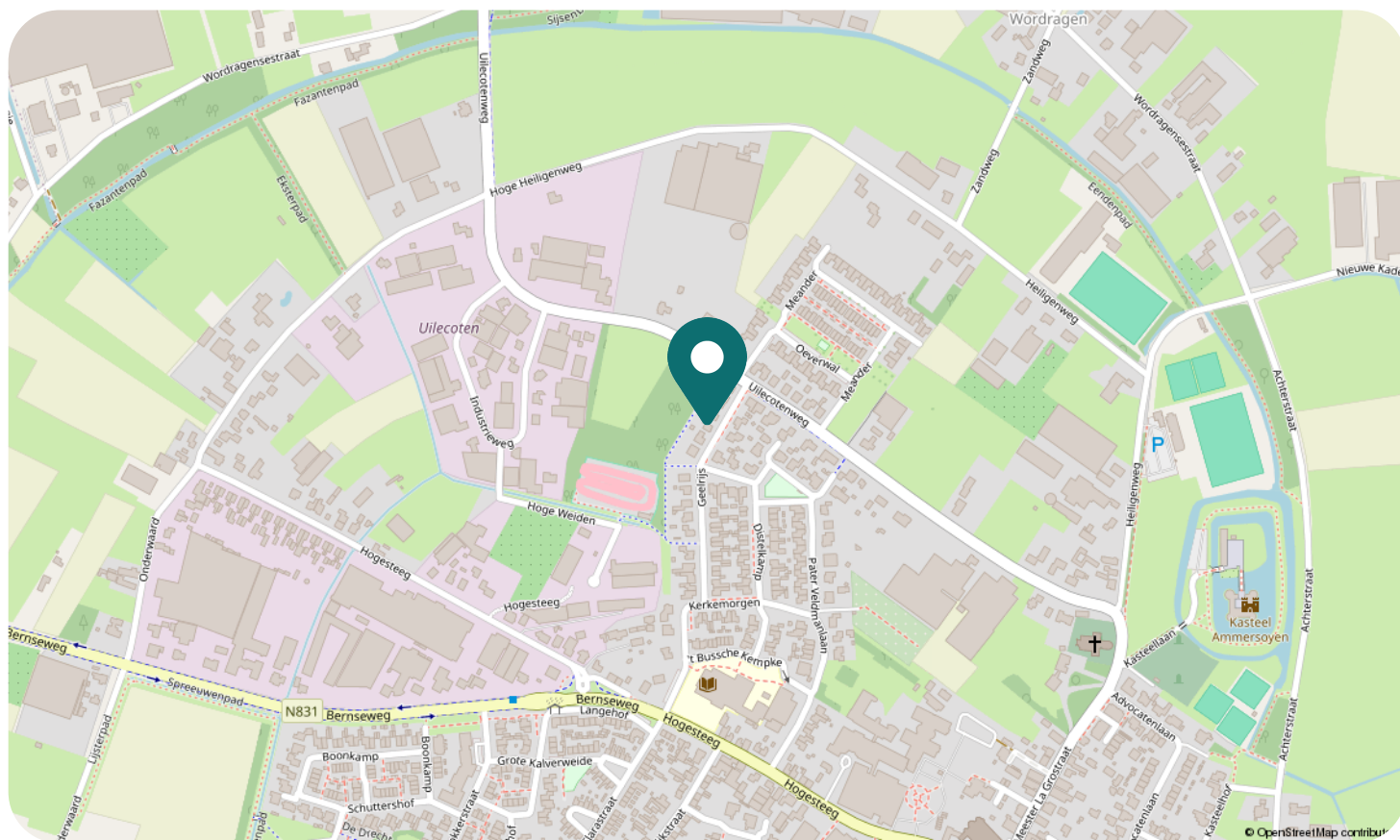
Bouwjaar
1992



Inhoud
732 m³



Tuinligging
West



Geelrijs 25

Ammerzoden





*De royale woonkamer
is aangenaam licht,
mede door de speelse
erker aan de voorzijde.*





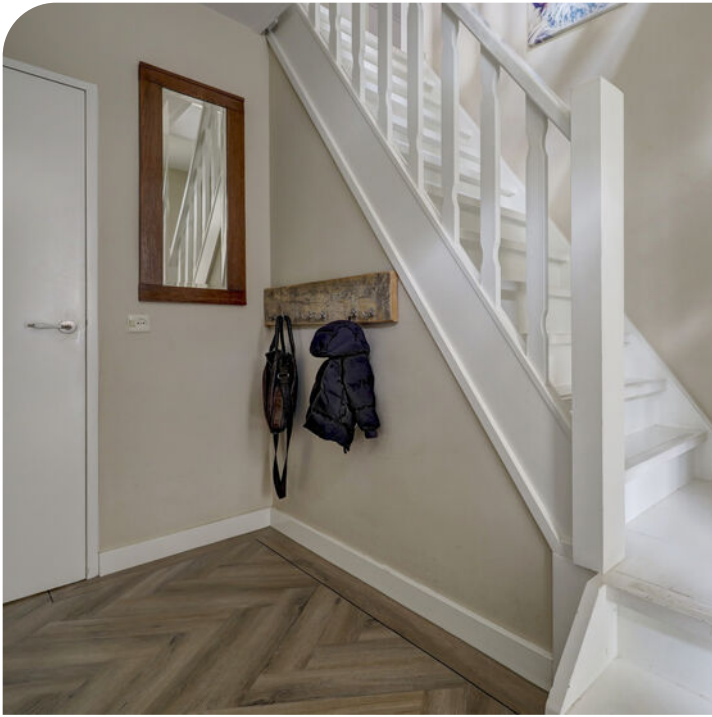




Geelrijs 25

Ammerzoden

























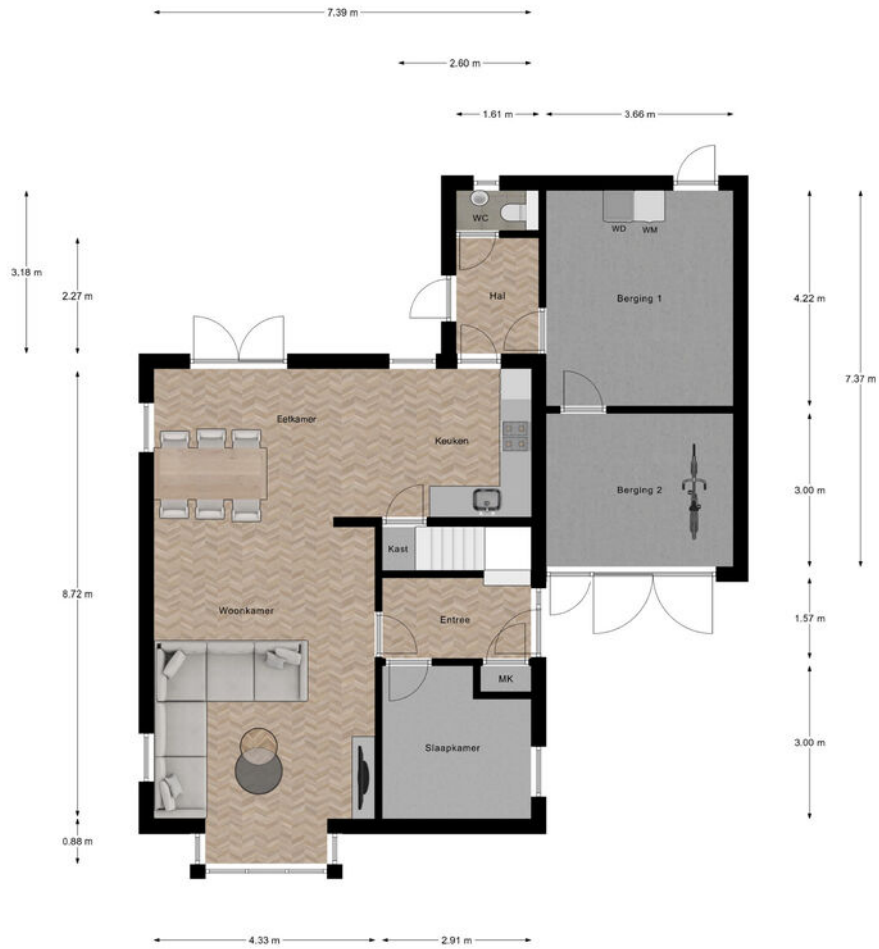




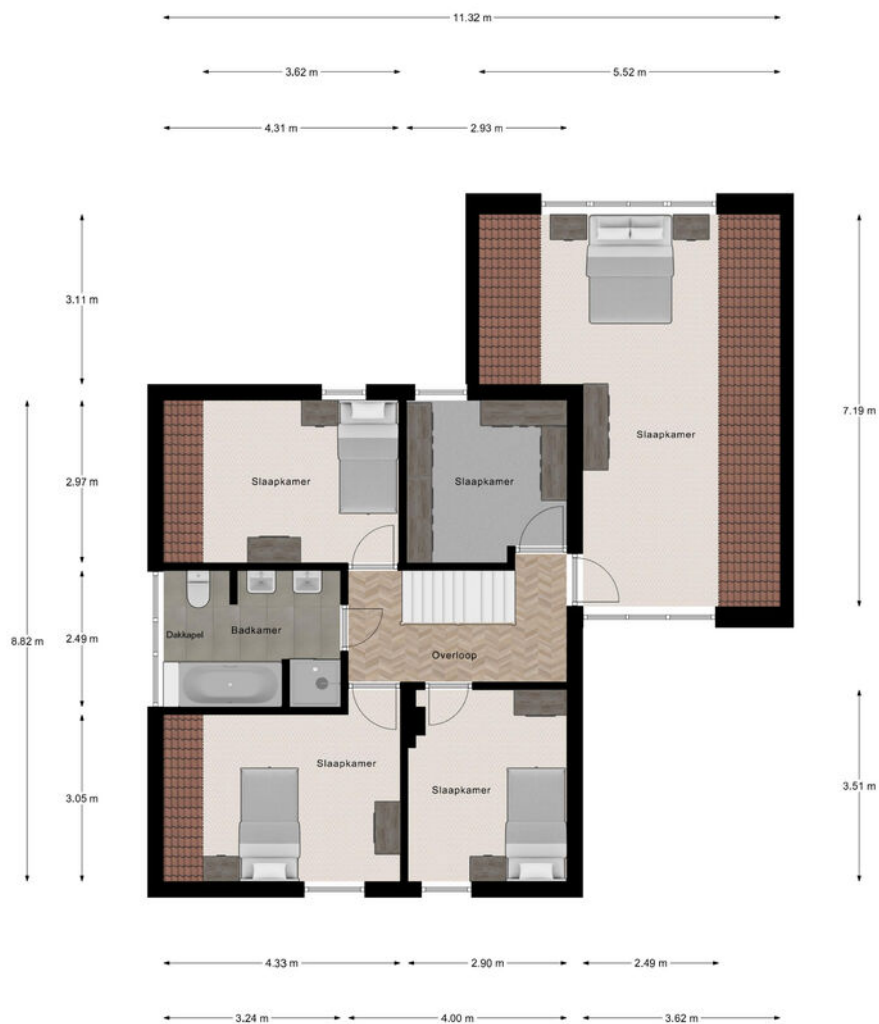




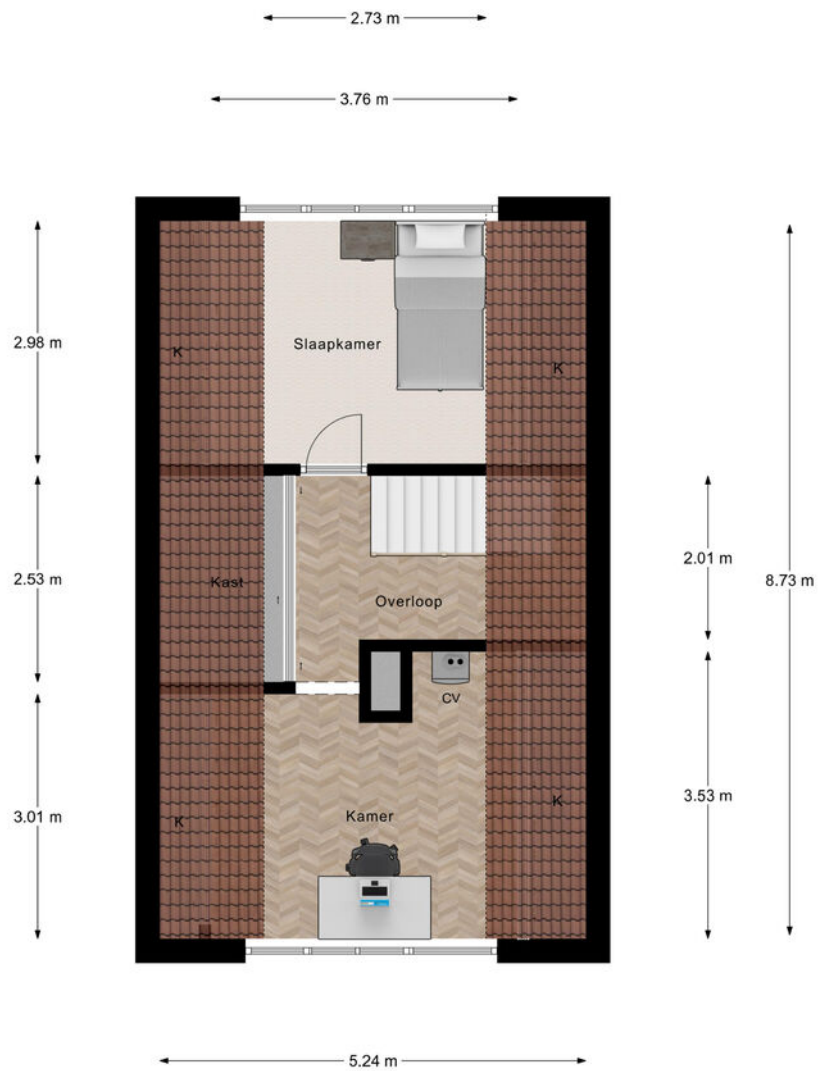
Plattegronden



Begane Grond

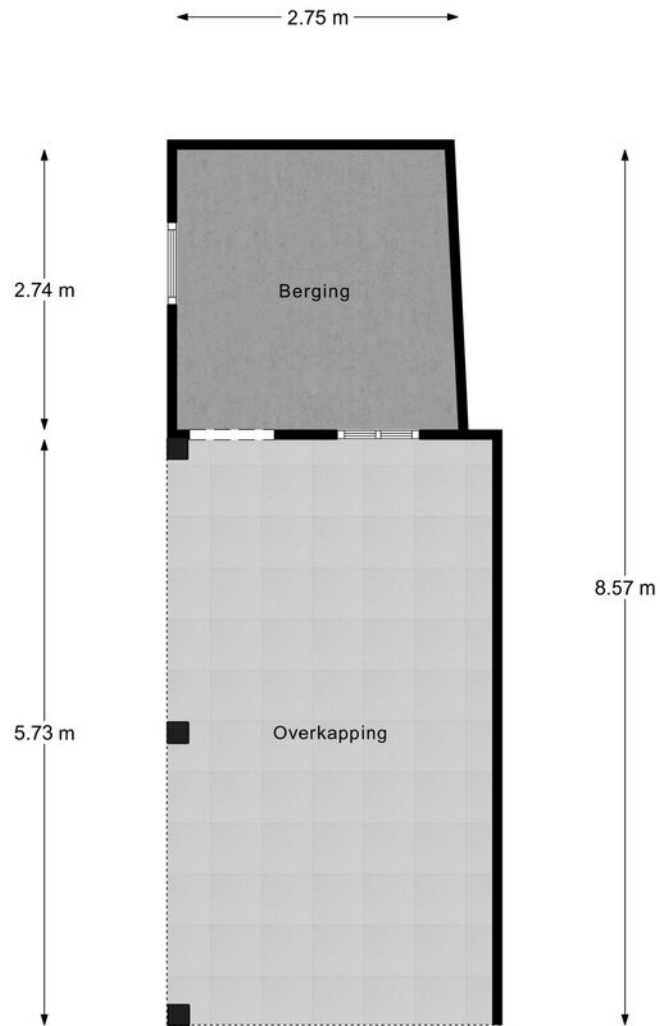


1e Verdieping



2e Verdieping

Plattegronden



Berging

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



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.

