

Burg Herckenrathlaan 31, Ammerzoden





Omschrijving

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning met veel ruimte, privacy en een prachtig uitzicht? Gelegen aan een rustige straat, op loopafstand van het centrum en aan de dijk, geniet je hier dagelijks van een vrije ligging en een schitterend uitzicht over de Maas en het omliggende landschap.

De royale woonkamer vormt samen met de serre aan de achterzijde een heerlijke leefruimte met veel lichtinval. Dankzij de grote schuifpui sta je in direct contact met de tuin en geniet je optimaal van het weidse uitzicht. De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een praktische provisiekast. Aangrenzend bevindt zich een berging met de witgoedaansluitingen, cv-installatie en een loopdeur naar de tuin. Vanuit deze ruimte heb je tevens toegang tot de voorzijde van de woning. Een groot pluspunt is de extra kamer aan de voorzijde van de woning, ideaal als thuiswerkplek, speelkamer, hobbyruimte of slaapkamer op de begane grond. De sfeervolle entree maakt direct indruk dankzij het fraaie en ruim opgezette trappenhuis. Hier bevinden zich ook de meterkast en het nette toilet.

Op de eerste verdieping kom je uit op een royale overloop met toegang tot vier slaapkamers. Drie slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning. De ruime masterbedroom geeft toegang tot het balkon over de volledige breedte van de woning, waar je iedere dag kunt genieten van een prachtig uitzicht over het water. De

recent gerenoveerde badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een hoekligbad, douche, toilet en een wastafelmeubel.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze ruime open verdieping biedt volop mogelijkheden. Het realiseren van een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer behoort hier zeker tot de mogelijkheden.

Ook buiten ontbreekt het je aan niets. De riante achtertuin biedt veel groen, privacy en diverse fijne plekken om van het buitenleven te genieten. Daarnaast beschik je over een vrijstaande houten berging en een eigen trap die direct toegang geeft tot de dijk. De garage is bereikbaar vanaf de voorzijde van de woning.

Omgeving

Ammerzoden ligt in het groene landschap van de Bommelerwaard, tussen de Maas en de Waal. Hier woon je rustig, terwijl voorzieningen en uitvalswegen goed bereikbaar zijn. De binnensteden van 's-Hertogenbosch en Zaltbommel liggen op korte afstand. Ook de snelwegen A2 en A59 zorgen voor goede verbindingen richting onder andere Utrecht, Eindhoven en Nijmegen. In de omgeving zijn volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren. Voor dagelijkse boodschappen zijn diverse voorzieningen aanwezig in het dorp en gezinnen profiteren van de aanwezigheid van een basisschool en verschillende sportverenigingen in de directe omgeving.



Kenmerken

 **Soort woning**
Eengezinswoning

 **Bouwworm**
Vrijstaande woning

 **Bouwjaar**
1969

 **Woonoppervlakte**
174 m²

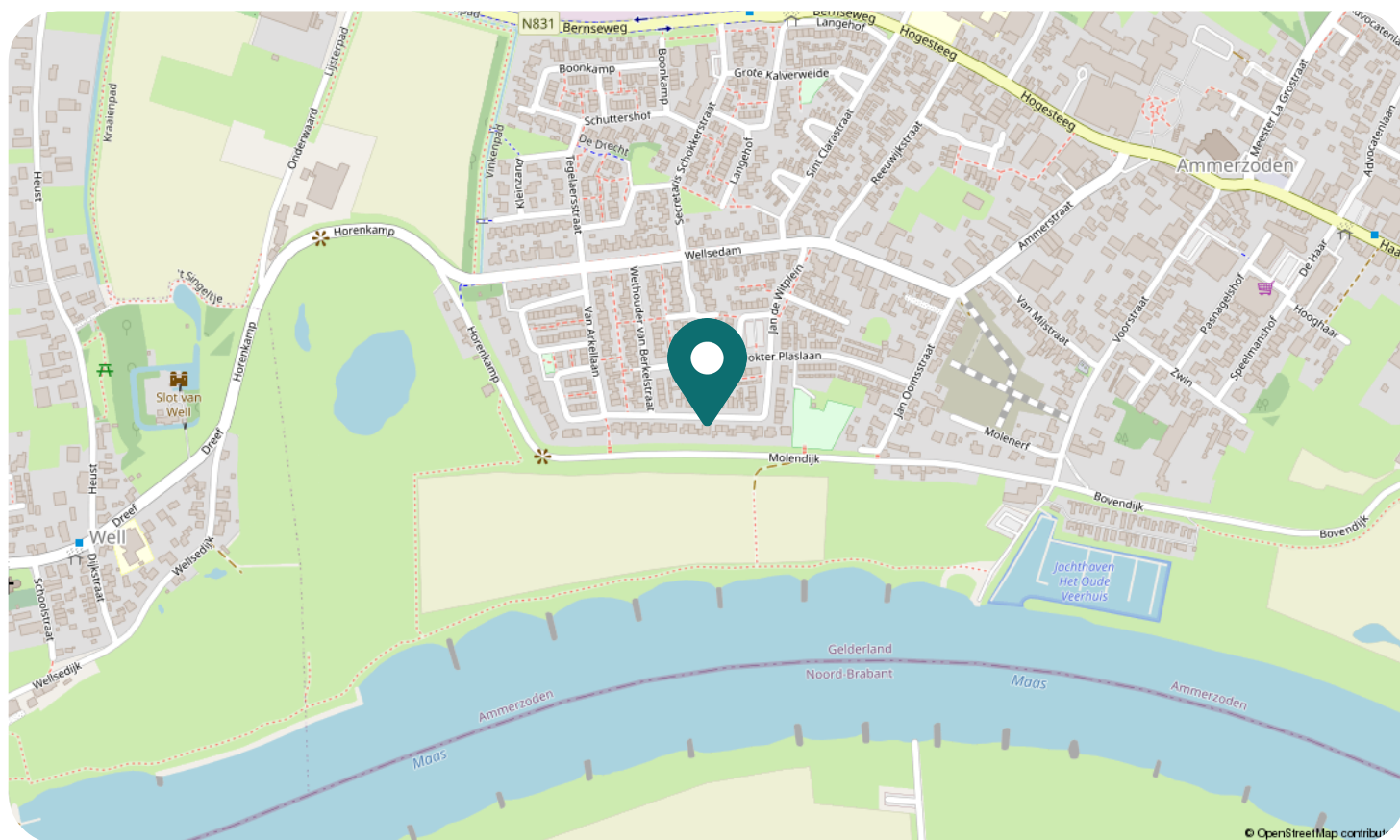
 **Perceeloppervlakte**
349 m²

 **Inhoud**
743 m³

 **Energielabel**
D

 **Garage**
Aangebouwd steen

 **Tuinligging**
Zuid





De woonkamer
is riant, lekker
licht en biedt veel
volop potentie.



Burg Herckenrathlaan 31

Ammerzoden

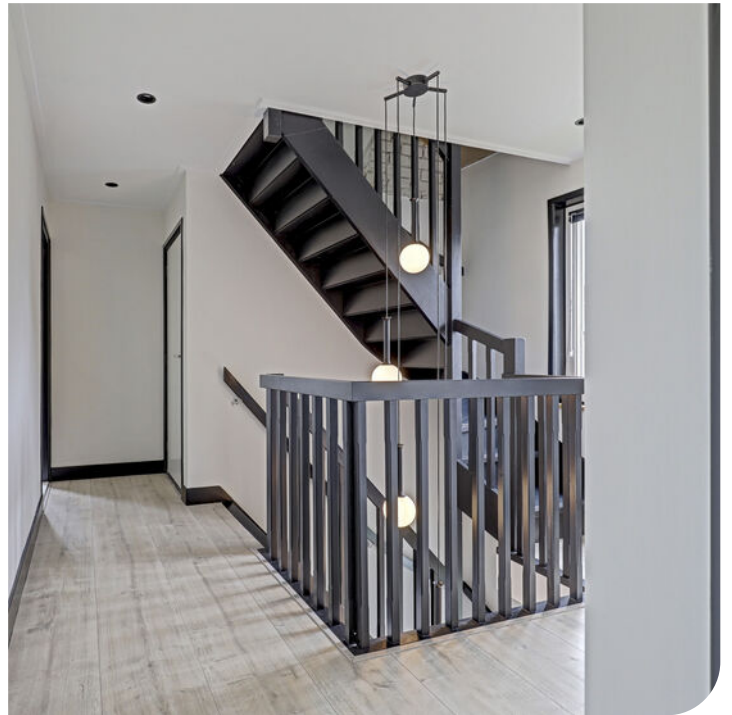




Burg Herckenrathlaan 31

Ammerzoden







Op de 1e verdieping
zijn 4 nette
slaapkamers aanwezig
waarvan een met
balkon









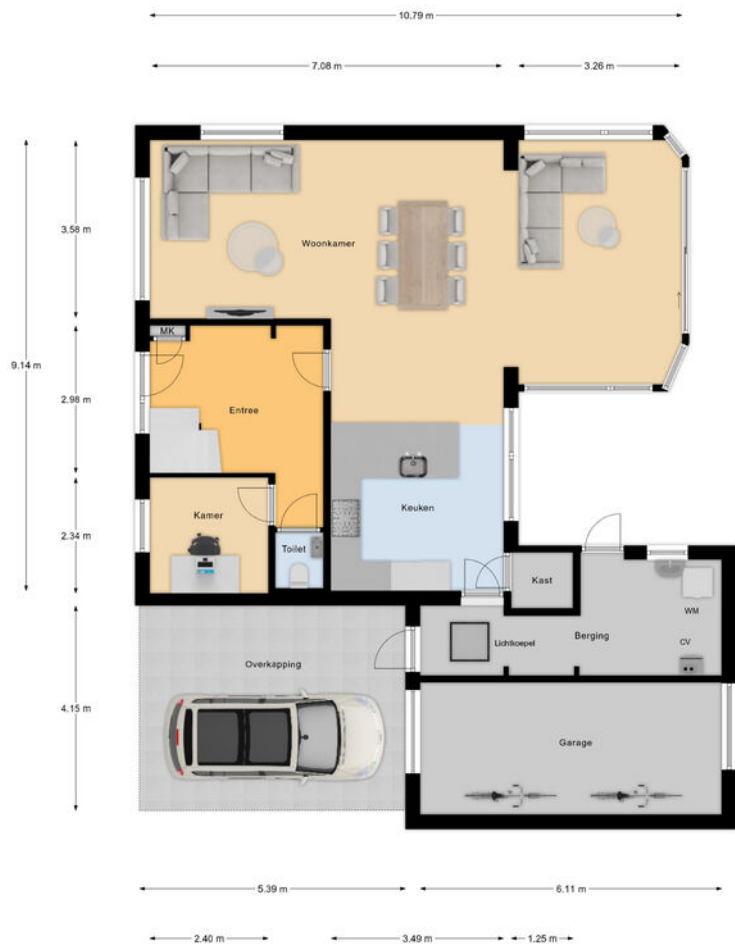




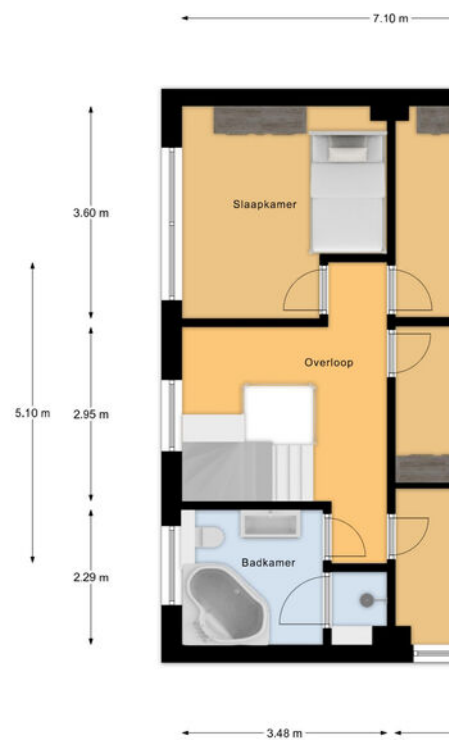




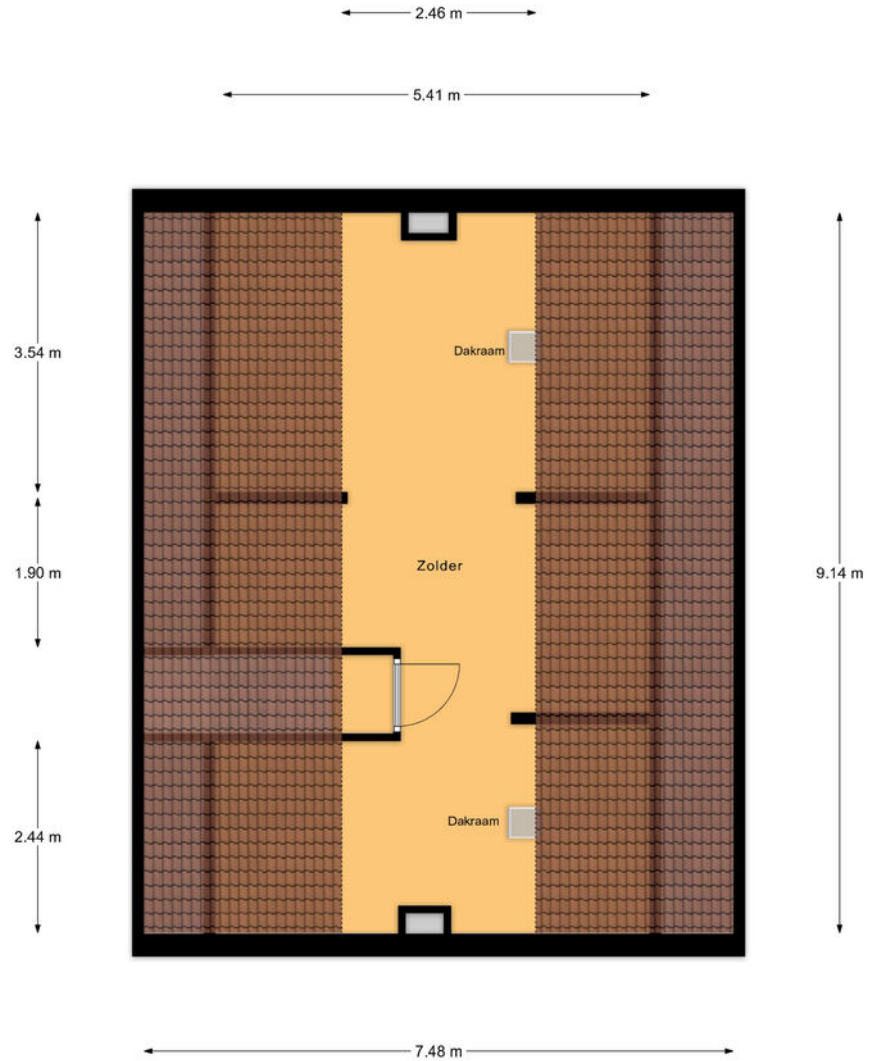
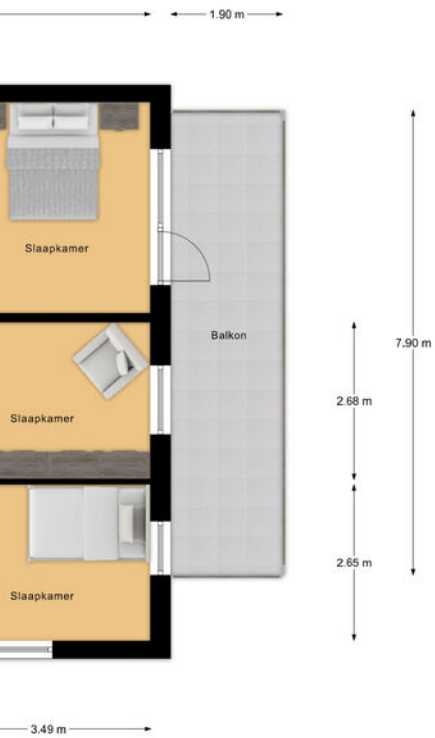
Plattegronden



Begane Grond



1e Verdieping



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.

