

# Neptunushof 11, Kerkdriel



*Opent nieuwe deuren...*



Vrijstaand &  
gelijkvloers wonen met  
een sfeervolle tuin op  
een prachtige locatie

## Omschrijving

Wonen zoals wonen bedoeld is...

Aan een rustige doodlopende straat, op loopafstand van het gezellige centrum van Kerkdriel, staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden semi-bungalow met sfeervolle tuin en veranda. Een woning waar comfort, sfeer en toekomstbestendig wonen moeiteloos samenkomen. Vanaf het eerste moment voel je het: hier is met liefde gewoond. De woning is in 2018 volledig gerenoveerd, tot in de puntjes verzorgd en direct te betrekken. Dankzij de zonnepanelen en airconditioning ben je bovendien klaar voor de toekomst.

De royale woonkamer met houthaard vormt het warme hart van het huis. Grote raampartijen en openslaande deuren halen het buitenleven naar binnen en bieden een prachtig uitzicht op de sfeervolle, groene achtertuin. Hier geniet je ieder seizoen van rust, licht en ruimte. De fijne indeling maakt dit een heerlijke plek om samen te komen met familie en vrienden. De moderne keuken is uitgevoerd in een tijdloze stijl en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker. Een fijne plek waar koken en gezelligheid vanzelf samenkomen. Hier is tevens plaats voor een fijne eetkamertafel en ook de verbinding met de tuin is er vanwege de openslaande deuren.

Gelijkvloers wonen krijgt hier een luxe invulling. De ruime slaapkamer op de begane grond beschikt over een stijlvolle badkamer en-suite met inloopdouche, dubbele wastafel en modern tegelwerk. Daarnaast biedt de woning op de eerste verdieping nog twee slaapkamers en een tweede complete badkamer, met inloopdouche, wastafel en toilet, ideaal voor logés, kinderen of hobbyruimte. Tevens is er op één van de slaapkamers een vlizotrap aanwezig die toegang biedt tot de praktische bergzolder. Een handige ruimte voor het opbergen van de (seizoens)spullen.

Ook aan praktische zaken is gedacht. De inpandige garage biedt volop ruimte voor opslag, witgoed en hobby's en staat in directe verbinding met zowel de woning als de tuin.

Buiten wacht een heerlijke verrassing. De fraai aangelegde tuin voelt als een eigen groene oase. Volwassen beplanting, kleurrijke borders, meerdere terrassen en een sfeervolle veranda zorgen voor een plek waar je ieder moment van de dag kunt genieten van rust, privacy en het buitenleven. De berging maakt het tot een aangenaam geheel.

Een woning als deze komt niet vaak beschikbaar: gelijkvloers wonen op een centrale locatie, volledig gerenoveerd, uitstekend onderhouden én voorzien van een prachtige tuin. Een plek waar je direct verliefd op wordt.



# Kenmerken



**Soort woning**  
Bungalow



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



**Energielabel**  
C



**Bouwworm**  
Vrijstaande woning



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



**Garage/Berging**  
Berging inpandig & vrijstaand



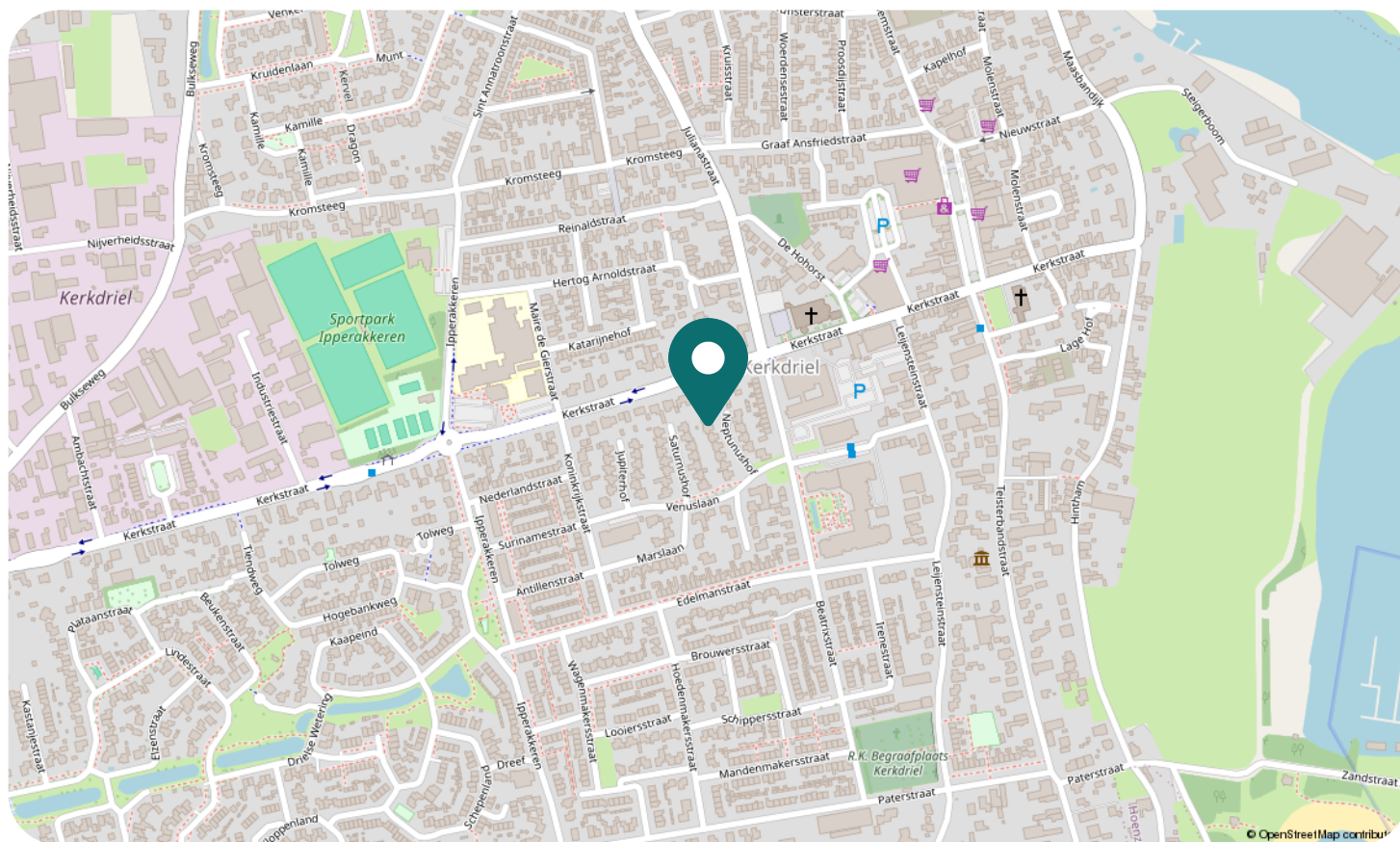
**Bouwjaar**  
1977



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



**Tuinligging**  
West





Woonkamer is lekker  
licht, ruim en voorzien  
van een houthaard en  
openslaande deuren  
naar de tuin



# Neptunushof 11

Kerkdriel











De begane grond heeft  
een slaapkamer en  
badkamer en-suite met  
inloopdouche en  
dubbele wastafel







# Neptunushof 11

Kerkdriel



# Neptunushof 11

Kerkdriel





De tuin is sfeerwol  
aangelegd met een  
fijn veranda, berging  
en veel groen



# Neptunushof 11

Kerkdriel





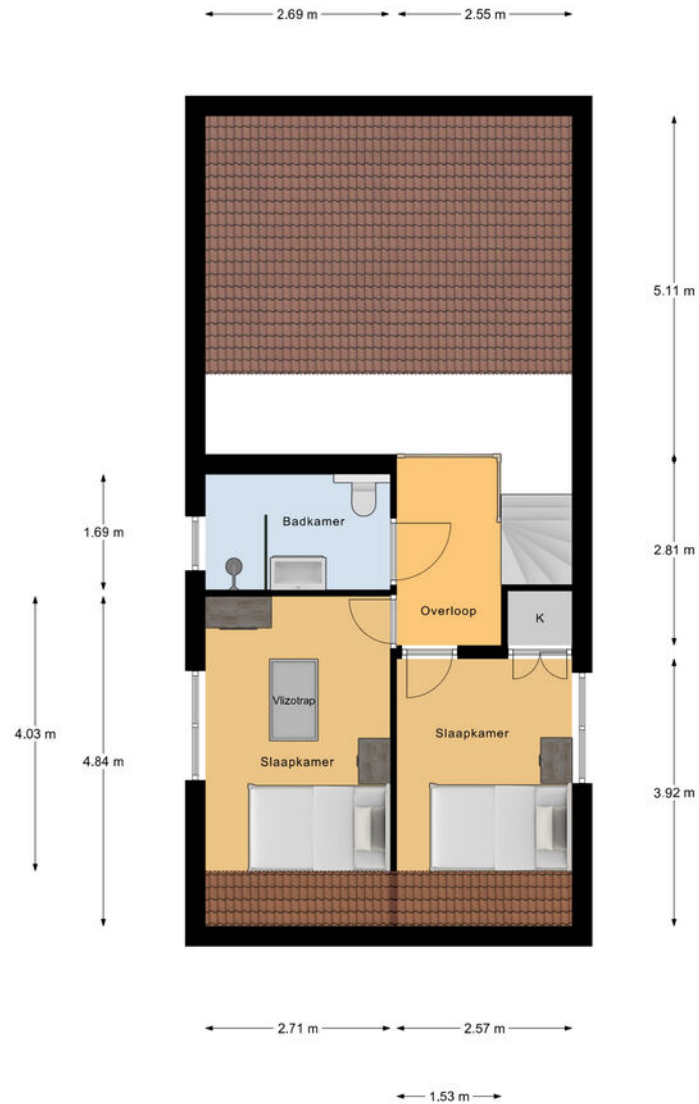




# Plattegronden

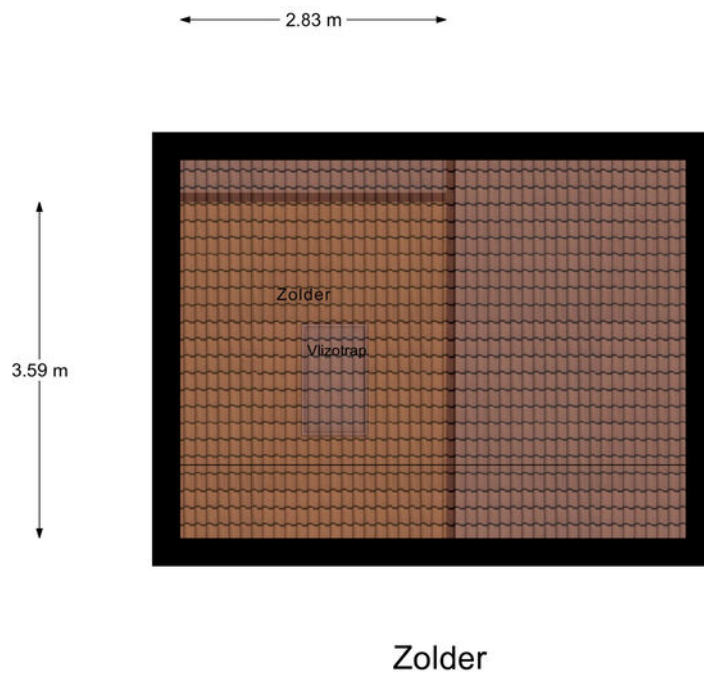


Begane Grond



1e Verdieping

# Plattegronden



# 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](mailto:info@makelaarsoord.nl)

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

