

Speelmanshof 1, Ammerzoden



Opent nieuwe deuren...



Royaal, vrijstaand
wonen in hartje
Ammerzoden

Omschrijving

Zelden komt er een woning op de markt die zoveel ruimte, comfort en mogelijkheden samenbrengt als deze indrukwekkende vrijstaande woning in het centrum van Ammerzoden. Gelegen op een royaal hoekperceel en omringd door alle dagelijkse voorzieningen, geniet je hier van een unieke combinatie van rust, privacy en levendigheid. Met een dubbele garage, een ruime oprit, een fraai aangelegde tuin en een woonoppervlakte die verrassend veel mogelijkheden biedt, is dit een woning die zich onderscheidt in elk opzicht.

Eenmaal binnen ervaar je direct de verrassende ruimte die deze woning te bieden heeft. De woonkamer vormt het hart van het huis en is centraal in de woning gesitueerd. Dankzij de royale afmetingen is hier meer dan voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek & eethoek. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en een aangename woonbeleving. De open keuken is op de tuin gericht. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. De openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de tuin, waardoor je op mooie dagen eenvoudig binnen en buiten met elkaar verbindt. Een heerlijke plek om te koken, te eten en samen te genieten.

De begane grond biedt bovendien de mogelijkheid voor levensloopbestendig wonen. Hier bevinden zich namelijk een ruime slaapkamer en een complete badkamer. De entreehal vormt een praktische scheiding tussen het woon- en

slaapgedeelte en beschikt daarnaast over een toiletruimte en een vaste kast. Vanuit de hal bereik je tevens de verdieping en een praktische berging met aansluitingen voor witgoed en extra opslagruimte.








Op de eerste verdieping word je opnieuw verrast door de royale afmetingen. Hier bevinden zich vier ruime slaapkamers. Twee slaapkamers liggen centraal op de verdieping, terwijl de andere twee slaapkamers zijn gesitueerd in de linker- en rechtervleugel van de woning. Hierdoor heeft iedere kamer een eigen karakter en volop privacy. Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede badkamer, voorzien van een douche, wastafel en toilet. Ideaal voor grotere gezinnen of wanneer je regelmatig gasten ontvangt.

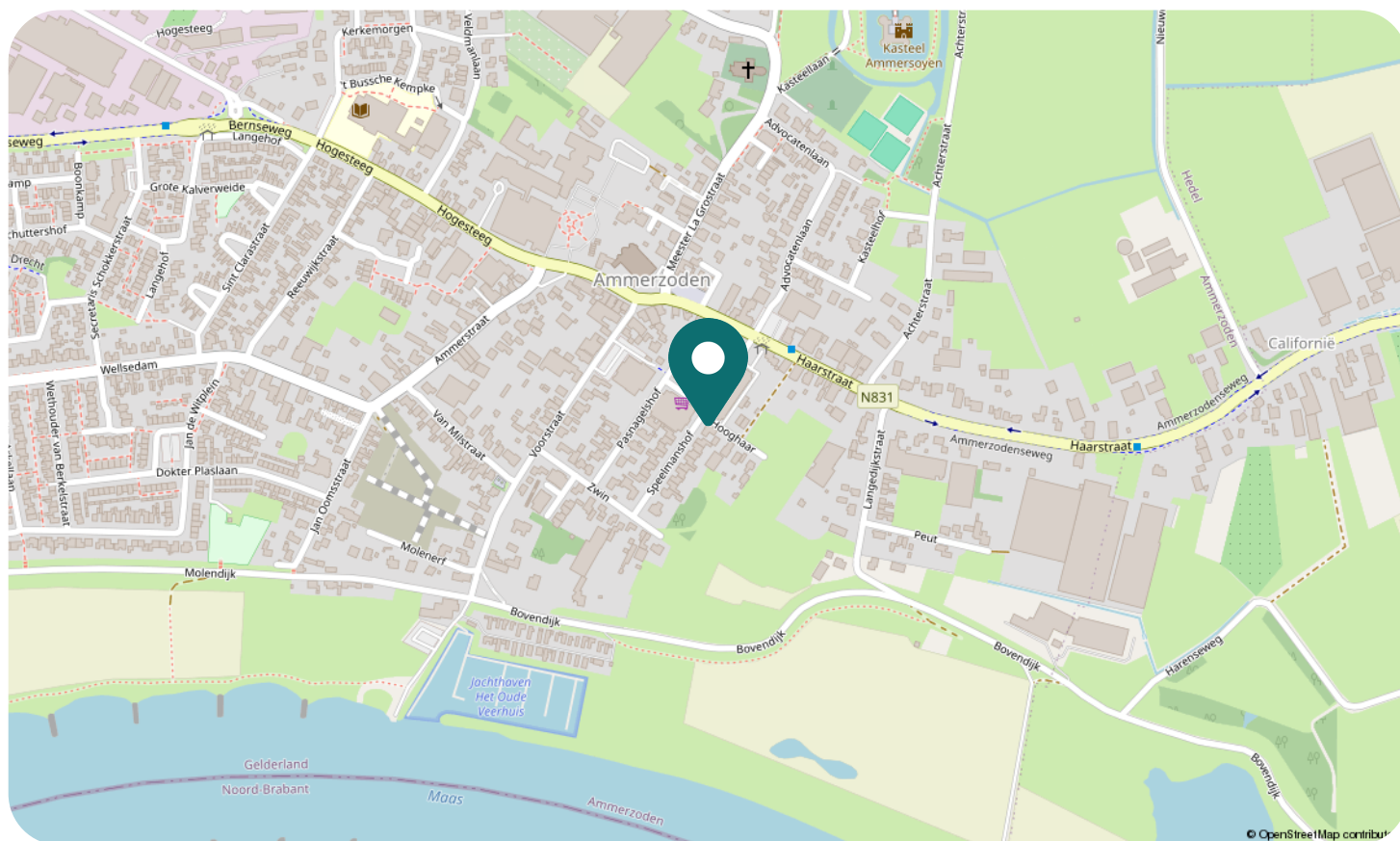
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze grote open ruimte biedt talloze mogelijkheden. Denk aan een extra slaapkamer, een thuiswerkplek, hobbyruimte, speelkamer of fitnessruimte. Dankzij de beschikbare ruimte kun je deze verdieping volledig naar eigen wens indelen.

Ook buiten is het genieten. De tuin biedt een fijne combinatie van groen, privacy en gebruiksgemak. Hier kun je in alle rust ontspannen, terwijl je tegelijkertijd profiteert van de levendige ligging in het centrum van Ammerzoden. Een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven, te tuinieren of gezellig samen te komen met familie en vrienden.



Kenmerken

- | | | |
|--|---|---|
|  Soort woning
Herenhuis |  Woonoppervlakte
218 m ² |  Energielabel
B |
|  Bouwworm
Vrijstaande woning |  Perceeloppervlakte
584 m ² |  Garage
Vrijstaand steen |
|  Bouwjaar
2003 |  Inhoud
893 m ³ |  Tuinligging
Zuid |



Speelmanshof 1

Ammerzoden



De woonkamer is lekker ruim van opzet en door de vele ramen ook ontzettend licht.



Speelmanshof 1

Ammerzoden





De open keuken is voorzien van inbouwapparatuur en biedt veel ruimte aan een eetkamertafel



Speelmanshof 1

Ammerzoden



Speelmanshof 1

Ammerzoden

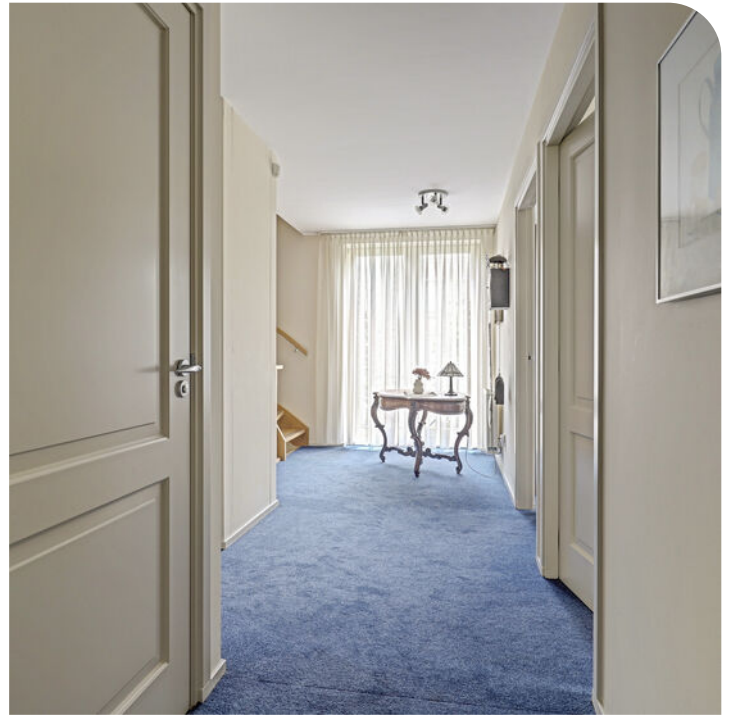




Levensloopbestendig;
slapen en baden kan
op de begane grond



De verdieping telt 4
royale slaapkamers en
een nette, tweede
badkamer



Speelmanshof 1

Ammerzoden



Speelmanshof 1

Ammerzoden







Speelmanshof 1

Ammerzoden







Plattegronden

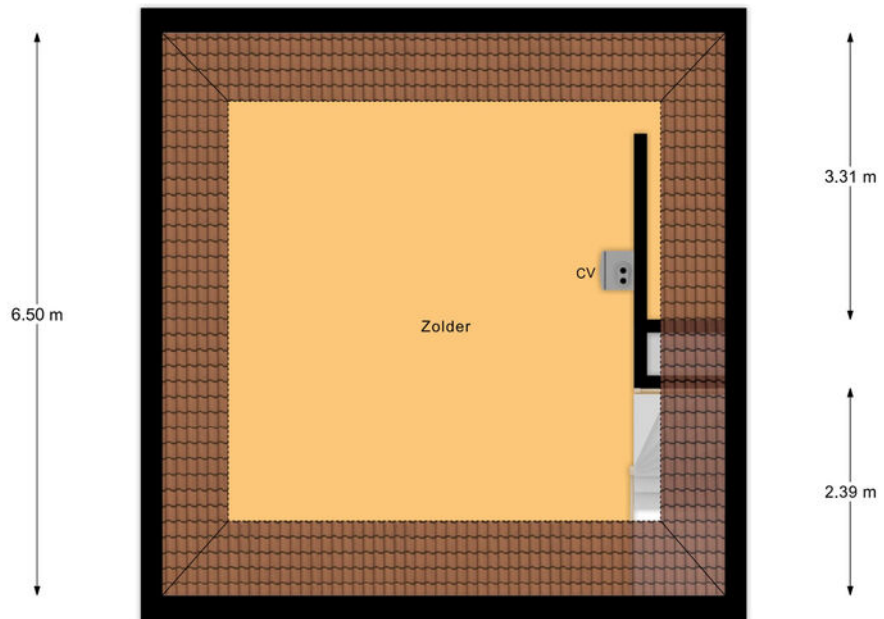


Begane Grond



1e Verdieping

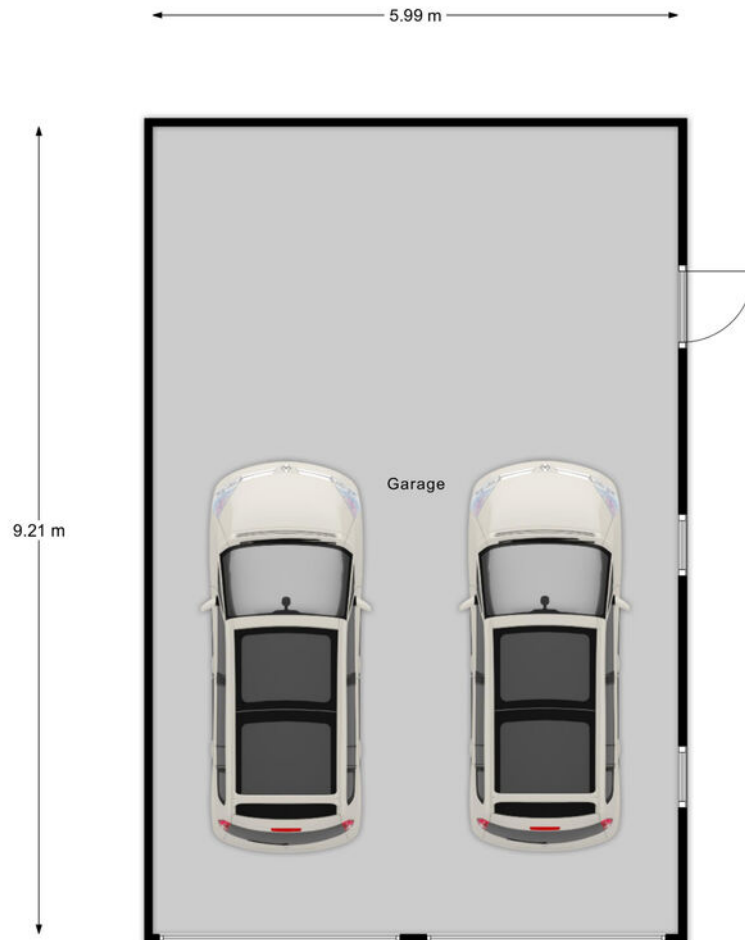
Plattegronden



Zolder

Speelmanshof 1

Ammerzoden



Garage

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 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 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.

