

Uilecotenweg 12 | Ammerzoden

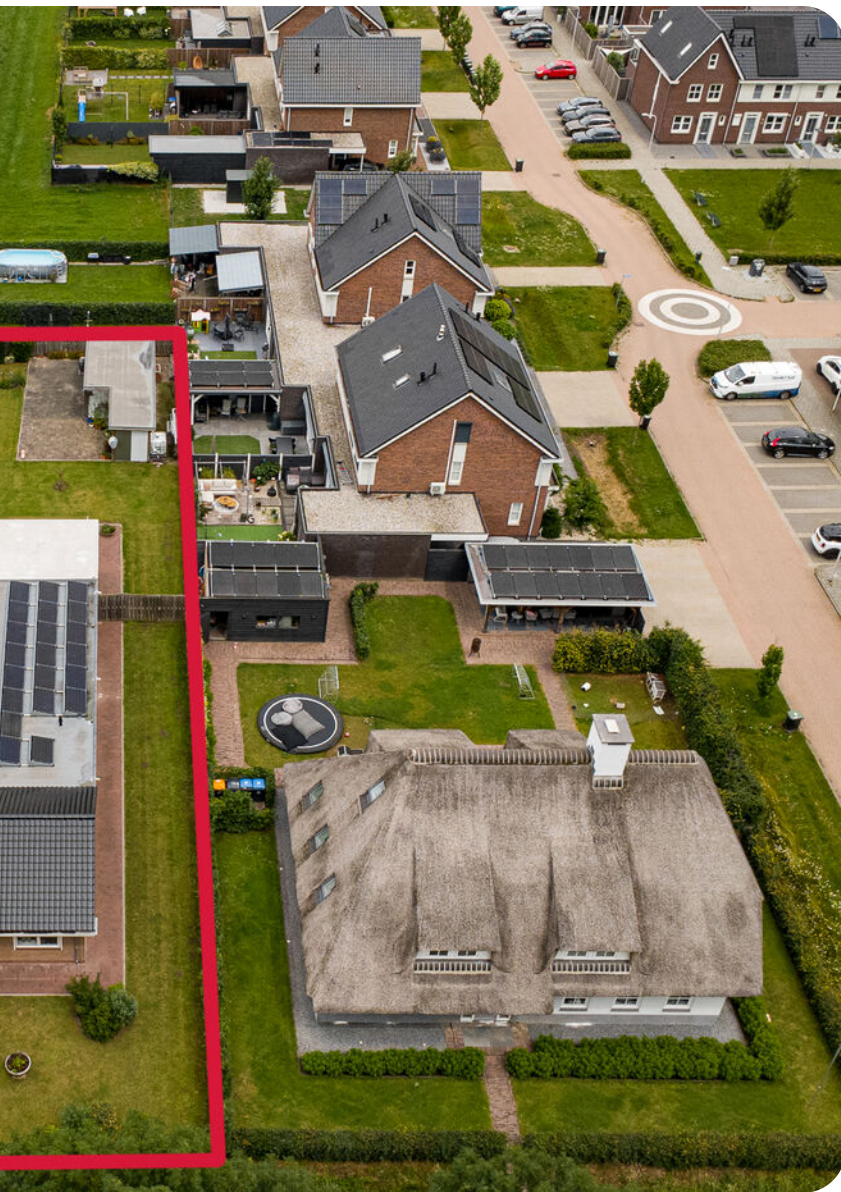
Uilecotenweg 12

Ammerzoden

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** vrijstaande woning
- **Bouwjaar** 1964
- **Woonoppervlakte** ca. 237 m²
- **Inhoud** ca. 1047 m³
- **Perceeloppervlakte** 1331 m²
- **Aantal kamers** 5
- **Tuin** voor- en achtertuin
- **Garage** aangebouwd, afm. 6.59 x 4.61 m
- **Tuinhuis met berging** afm. 6.38 x 3.93 m en 4.64 x 2.02 m,
- **Energielabel** B
- **Isolatie** dak-, muur- en vloerisolatie alsmede dubbel glas, grotendeels HR++.
- **Verwarming** centrale verwarming middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming (grotendeels). Bouwjr. cv-ketel: 2014.





Omschrijving

"Comfortabel wonen"

Zoekt u een mooie bungalow waar comfort, ruimte en privacy samenkomen? Dan is deze royale woning zeker een bezichtiging waard.

Deze bungalow (1964) is aan de achterkant uitgebouwd en in 2021-2023 ingrijpend verbouwd en gemoderniseerd. Met een woonoppervlakte van maar liefst 237 m², een perceel van 1.331 m², een ruime garage en een prachtig tuinhuis biedt deze woning alles voor wie gelijkvloers wil wonen.

Ook voor dubbele bewoning is dit huis geschikt. Energiezuinig bovendien (label B) mede vanwege de zonnepaneelinstallatie en het HR++glas.





Indeling en tuin

Begane grond:

de entree geeft toegang tot de woonkamer en de bergzolder. De gezellige woonkamer/keuken combinatie is erg ruim (62 m²) en vormt een fijne leefruimte. De halfopen keuken is praktisch ingericht met een flinke tweedelige keukenunit met hardstenen werkbladen en een bijbehorende wandkast, dit alles voorzien van de gebruikelijke inbouwapparatuur, waaronder een Quooker. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een prachtige royale tuinkamer, lekker licht dankzij de lichtstraat en grote raampartijen en vormt een prachtige verlenging van de woonkamer. Vanuit de tuinkamer geniet u van een fraai uitzicht op de tuin en ontstaat een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Er zijn twee ruime slaapkamers (de berging kan ook worden gebruikt als derde slaapkamer). De hoofdslaapkamer is en-suite verbonden met de ruime badkamer, voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet en wastafelmeubel. Daarnaast is er een tweede badkamer, waardoor het huis zich uitstekend leent voor gasten. Verder zijn er een separate toiletruimte, een praktische walk-in closet en bergkasten. De indeling past bij een levensloopbestendige woning.

Eerste verdieping:

via een hardhouten trap, vanuit de entree, is de bergzolder bereikbaar.

Garage:

Een groot pluspunt is de brede garage, met elektrische deur, die ook binnendoor te bereiken is. In combinatie met de berging kan hiervan een nevenwoning van ca. 53 m² worden gemaakt.

Tuin:

Rondom de woning ligt een riante tuin met privacy. Hier vind u altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw om van het buitenleven te genieten. Volop mogelijkheden dus voor tuinliefhebbers, een achtertuin waar kinderen naar hartenlust kunnen spelen en ravotten. In de tuin staat een prachtig rustiek houten tuinhuis (6.40 x 3.90 m) met glazen schuifwanden. Dit is een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar buiten te zitten. Met handige houten opslagruimte voor uw tuinset of tuingereedschap. Er is ruime parkeergelegenheid op de brede oprit.





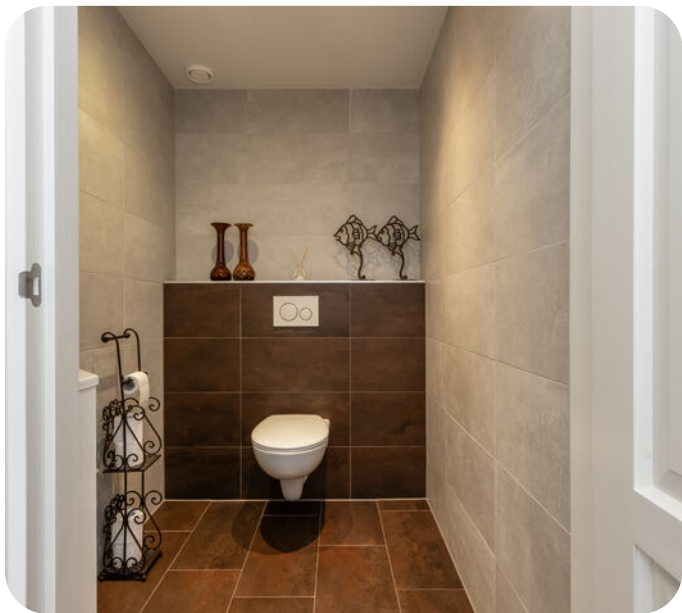




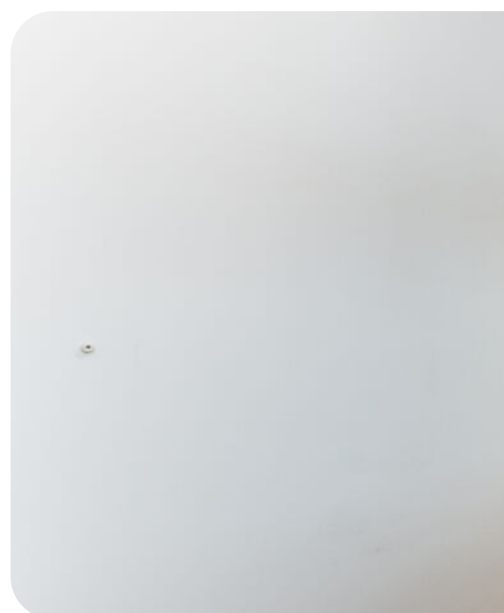
















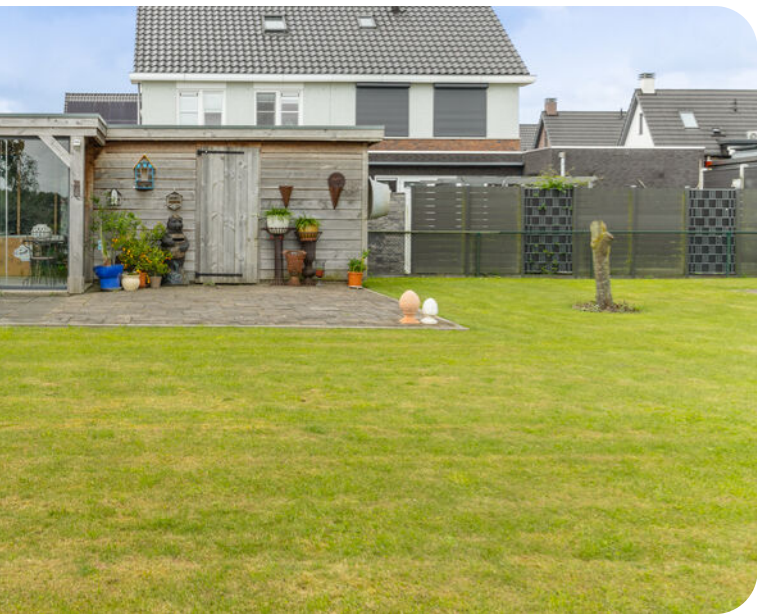




Vliering



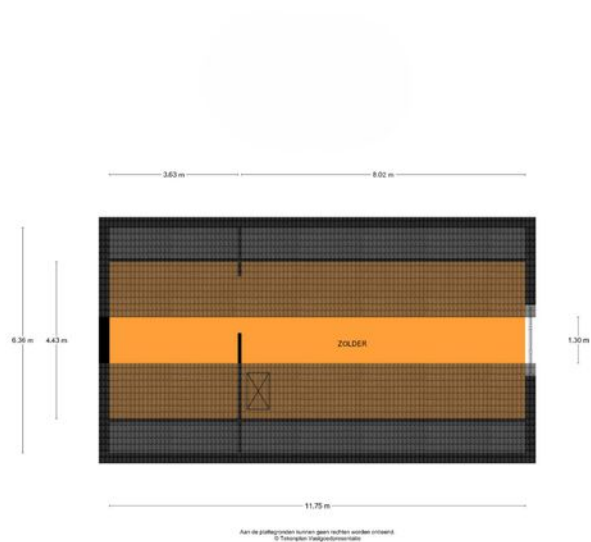
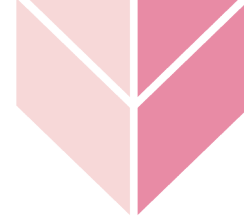




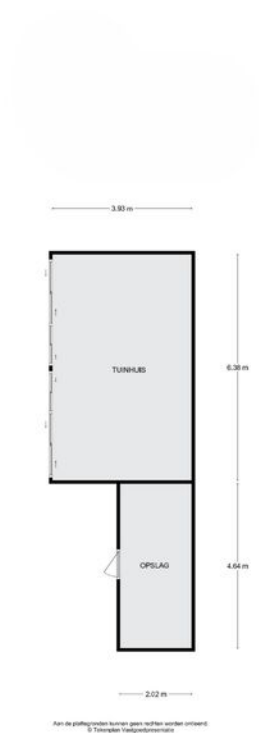
► Begane grond



► Eerste verdieping



► Tuinhuis en berging



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Uilecotenweg 12, Ammerzoden
- **Kadastrale gemeente:**
Ammerzoden
- **Sectie:**
M
- **Nummer(s):**
1490

Documentatie

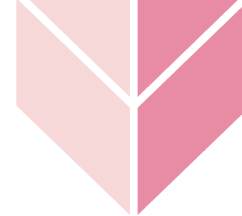
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	X		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
– losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– vitrages			X
– rolgordijnen			X
– (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
– parketvloer	X		
– plavuizen	X		
Overig, te weten			
– spiegelwanden		X	
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder		X	
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin – Verlichting/installaties			



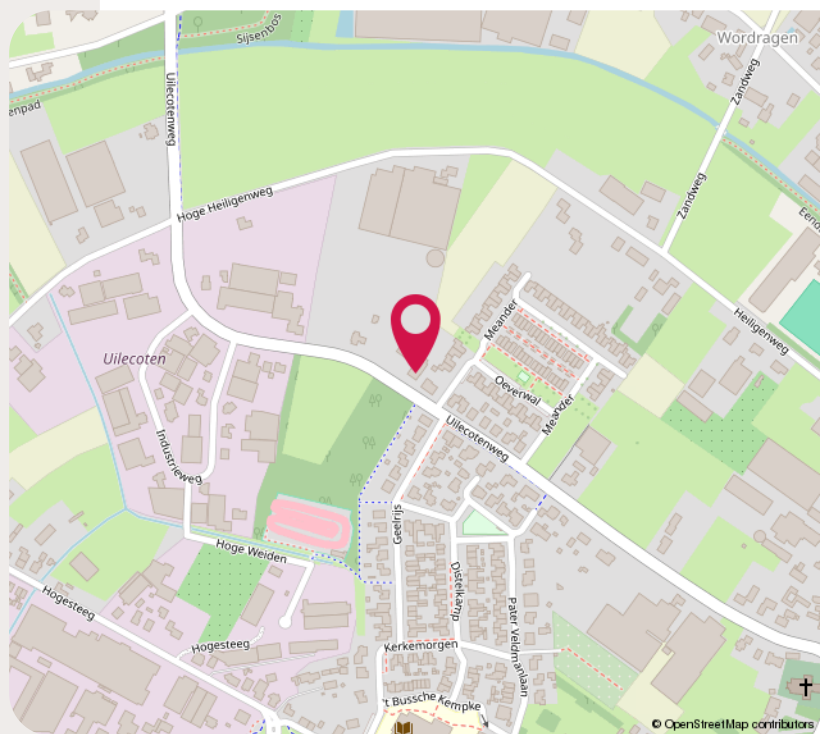
Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Wonen in Ammerzoden

Ammerzoden (3.700 inwoners) is een mooi, bruisend dorp in de Bommelerwaard, aan de Maas (goed zwem, vis- en vaarwater). Het dorp heeft een eigen jachthaven en er is volop natuur om te wandelen, fietsen of te varen. Ammerzoden heeft winkels in winkelcentrum "De Haar". Verder is er een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf en de brede basisschool "de Schakel". Ook op het gebied van gezelligheid en vermaak scoort Ammerzoden goed. Er is voldoende gelegenheid om een cafeetje of restaurant te bezoeken. Voor sportactiviteiten kunt u terecht bij sporthal "De Treffer", de tennisbanen en de manege. Blikvanger is het middeleeuwse kasteel Ammersoyen dat open is voor publiek. In het nabijgelegen Zaltbommel is een treinstation en Ammerzoden zelf is gelegen op korte afstand van de A2 (ca. 10 autominuten).



Bijzonderheden

- In de koopakte wordt een ouderdomsclausule opgenomen;
- De zonnepaneelinstallatie (2017) bestaat uit 21 zonnepanelen die jaarlijks ca. 6000 kWh opwekken;
- De woning is voorzien van rolluiken;
- Er is krachtstroomaansluiting in tuinkamer en in de garage;
- Voor meer informatie verwijzen wij naar vragenlijst deel B in move.



Meer weten? Ik help je graag!



Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energielabel

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

**Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.**



► Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

