

Kromsteeg 82, Kerkdriel





Verrassend ruimte
vrijstaande woning
op fijn perceel



Omschrijving

Aan een rustige, doodlopende straat, tegen de kindvriendelijke woonwijk De Bulk, bevindt zich deze bijzondere vrijstaande woning met een indrukwekkend woonoppervlakte van 213 m². De woning is uniek in zijn soort en toegankelijk middels de dubbele deuren. Achter de ingetogen voorgevel schuilt een woning die in alle opzichten verrast.. Een plek waar elke vierkante meter met zorg is benut. De tuin is royaal en rijk aan groen, waardoor er volop privacy en een gevoel van rust en vrijheid heerst. De verschillende terrassen en zitplekken maken het een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Een woning die van buiten bescheiden oogt, maar binnen een oase van ruimte, comfort en stijl onthult. Een zeldzame kans voor wie royaal en rustig wil wonen op een unieke plek!

De entree biedt toegang tot de ruime woonkamer voorzien van een gashaard en airconditioning. Dankzij de grote raampartijen is de ruimte heerlijk licht, terwijl de indeling volop mogelijkheden biedt voor zowel een zithoek als een eettafel.

De woonkeuken vormt het hart van het huis en is een echte eyecatcher. Deze is in 2022 vernieuwd en uitgerust met moderne inbouwapparatuur en een Quooker. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, voorzien van een extra keukenblok, witgoed en een doorloop naar de garage.

Een aparte hal in de woonkamer biedt toegang tot het ruime toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De begane grond is voorzien van een mooie plavuizen vloer met vloerverwarming, met uitzondering van de garage.

De bovenverdieping beschikt over vijf royale slaapkamers, een aparte ruimte met toilet en wastafel, én een moderne, complete badkamer (vernieuwd in 2021). De badkamer is voorzien van modern tegelwerken en een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel met meubel en een waskoker die direct uitkomt in de berging beneden – een slimme en praktische toevoeging. Verder is de badkamer voorzien van vloerverwarming.

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, die extra opbergruimte biedt.

De tuin is ruim opgezet en biedt volop privacy dankzij het vele groen en de fraaie beplanting. Het grote gazon en de diverse borders zorgen voor een verzorgde en natuurlijke uitstraling. Er is sierstraatwerk en verschillende zithoekjes die altijd zorgen voor een plekje in de zon of schaduw. Een absolute blikvanger is de volledig afsluitbare veranda, waar het dankzij de beschutte ligging het hele jaar door heerlijk vertoeven is – of het nu gaat om een ontspannen zomeravond of een knusse winterdag.

Kenmerken



Soort woning
Eengezinswoning



Woonoppervlakte
213 m²



Energielabel

D



Bouwvorm
Vrijstaande woning



Perceeloppervlakte
370 m²



Garage
Aangebouwd steen



Bouwjaar
1931-1944

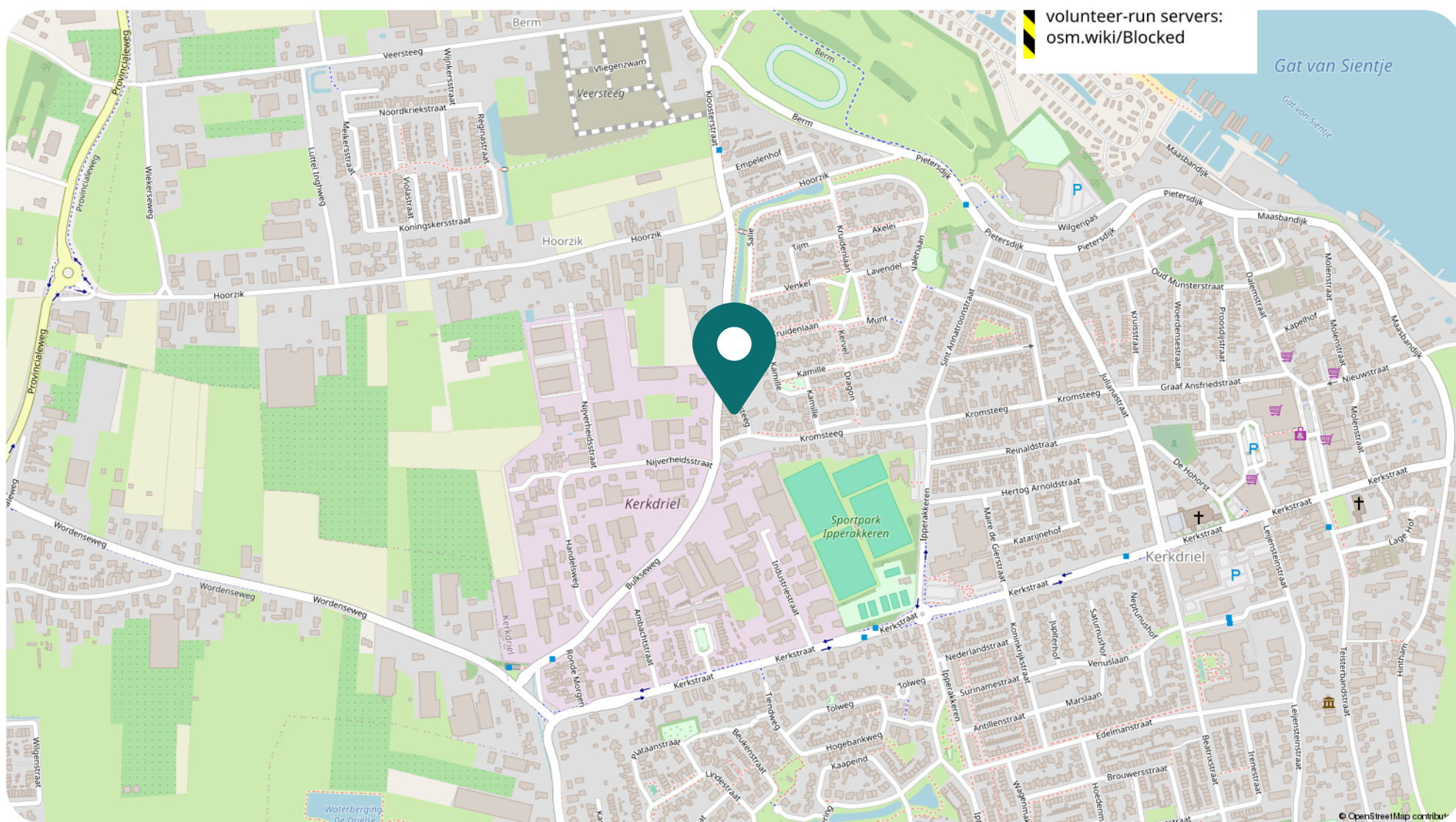


Inhoud
793 m³



Tuinligging

Oost





De ruime leefkeuken
vormt het hart van
de woning







De woonkamer is ruim van opzet en lekker licht door de grote raampartijen











De badkamer is
ruim en voorzien van
modern tegelwerk &
airco













De tuin - een waar
paradijs - met
gezellige terrassaen,
borders en een gazon











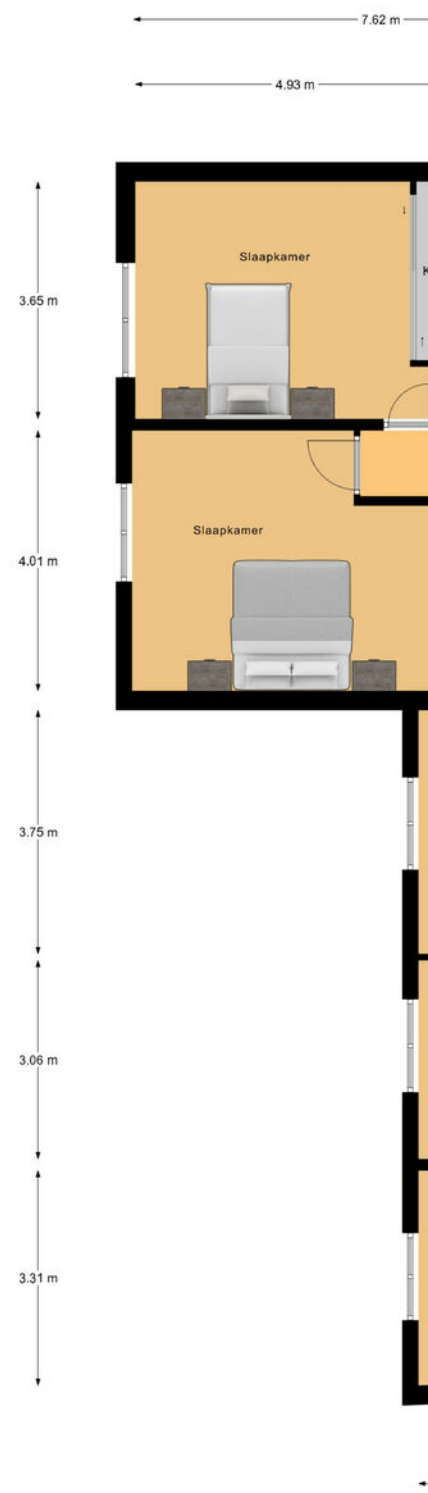




Plattegronden

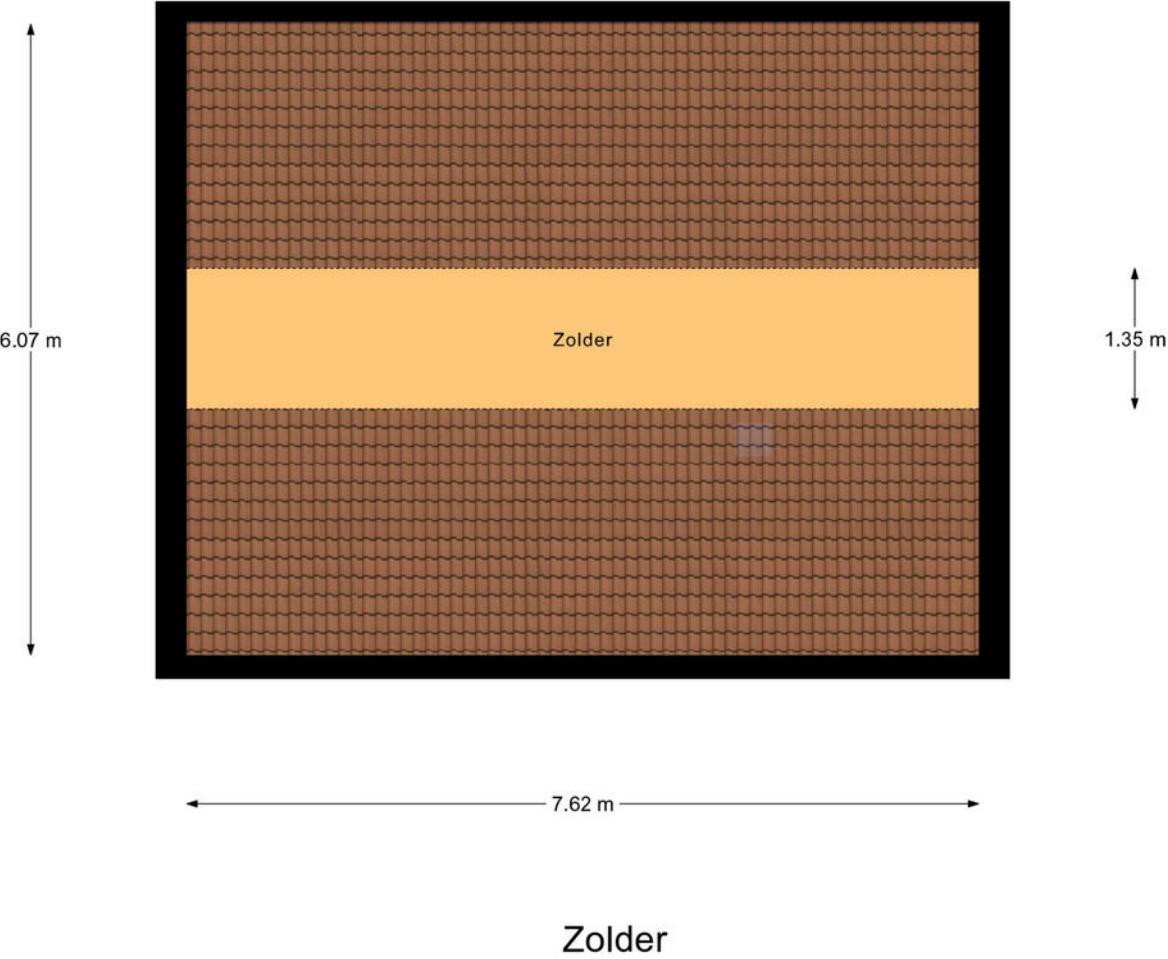


Begane Grond





1e Verdieping



Zolder

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 meetcertificaat 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 meetinstructie 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 óp 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 NVM Makelaar 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



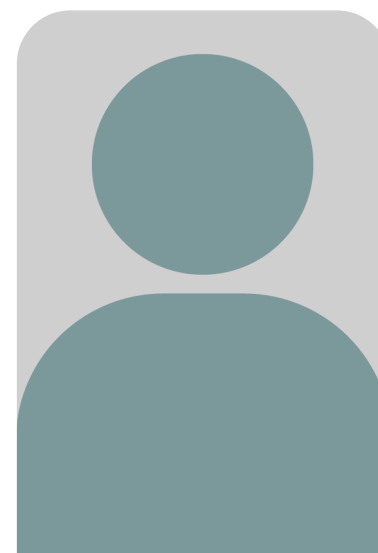
Richan Kreling



Iris van den Oord



Joske Peffer



Nieuwe collega?

Opent nieuwe deuren...



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.