

Megen

Graaf Alardstraat 36



heuvel

MAKELAARS REGIO OSS

Oostwal 241, 5341 KN Oss

T: 0412-405022

www.heuvelmakelaars.nl

OBJECTGEGEVENS

Bouwjaar	: 1969	Verwarming	: C.v.-ketel
Inhoud woning	: 393 m³	Energie label	: C (2036-07-22)
Perceeloppervlak	: 205 m²	Gas en elektra	: € 130,-- per maand
Woonoppervlak	: 112 m²	Water	: € 12,-- per maand
Aantal slaapkamers	: 4		
Tuin	: West		



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een ruime 2-onder-1-kapwoning met een eigen oprit, carport, garage, vier slaapkamers én een verzorgde tuin? Dan is Graaf Alardstraat 36 in Megen absoluut een bezichtiging waard! Deze nette gezinswoning biedt je ca. 112 m² woonplezier, verdeeld over een lichte woonkamer met airconditioning, een moderne keuken uit 2020, drie slaapkamers op de eerste verdieping, een complete badkamer en een royale vierde slaapkamer op de tweede verdieping met dakkapel en een prachtig uitzicht over de uiterwaarden. Daarnaast beschik je over een garage, een berging, een overkapping, parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein én 7 zonnepanelen. Kortom: een complete gezinswoning op een leuke plek in Megen!

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in het gezellige vestingstadje Megen. Tegenover de woning ligt een groot groen speelveld met speeltoestellen en voldoende ruimte voor kinderen om lekker buiten te spelen. Op korte afstand bevinden zich een basisschool, kinderopvang en sportvoorzieningen. Ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver, zo kun je dit gemakkelijk doen in naburige kernen zoals Haren of Berghem. Bovendien woon je hier op steenworp afstand van de Maas en de uiterwaarden, waardoor je heerlijk kunt wandelen en fietsen.

Indeling
Begane grond: Entree, hal, toiletruimte, trapkast, woonkamer, keuken en trap naar de eerste verdieping.
Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers en badkamer.
Tweede verdieping: Overloop en vierde slaapkamer.



Via de voortuin kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, de toiletruimte, de praktische trapkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer en keuken.

De woonkamer is een heerlijke leefruimte met veel daglicht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek. De airconditioning (2021) zorgt ervoor dat het hier ook tijdens warme zomerdagen aangenaam blijft.

De moderne keuken is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd in een tijdloze stijl. Je beschikt hier over een afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken loop je direct de achtertuin in.



"Een complete woning op een heerlijke plek."



Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Ideaal voor een gezin, maar natuurlijk ook geschikt als werk-, hobby- of logeerkamer.



De grootste slaapkamer is heerlijk ruim, voorzien van airconditioning en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Dankzij het rolluik geniet je hier van een prettige nachtrust.



"Word iedere dag wakker met uitzicht over de uiterwaarden."



De badkamer is compleet ingericht met een inloopdouche, een toilet, een wastafelmeubel en een radiator. Een praktische ruimte waar je van alle gemakken bent voorzien.



Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop is praktische bergruimte aanwezig en heb je toegang tot de vierde slaapkamer.





Deze royale slaapkamer is een echte verrassing. Dankzij de dakkapel voelt de ruimte extra groot aan en valt er veel daglicht naar binnen. Vanuit het raam geniet je bovendien van een prachtig uitzicht over de uiterwaarden.



De verzorgde achtertuin biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Over de gehele breedte van de woning is een zonnesherm geplaatst, waardoor je ook op zonnige dagen heerlijk buiten kunt zitten. De overkapping naast de garage maakt het plaatje compleet en is een fijne plek om ook met minder weer heerlijk buiten te zitten.



Aan bergruimte geen gebrek. De woning beschikt over een ruime garage, een separate berging én een carport. Daarnaast is er een brede oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. Ideaal voor het stallen van auto's, fietsen en tuingereedschap of voor wie graag een hobbyruimte aan huis heeft.



"Ruimte, rust en uitzicht... hier klopt het plaatje."



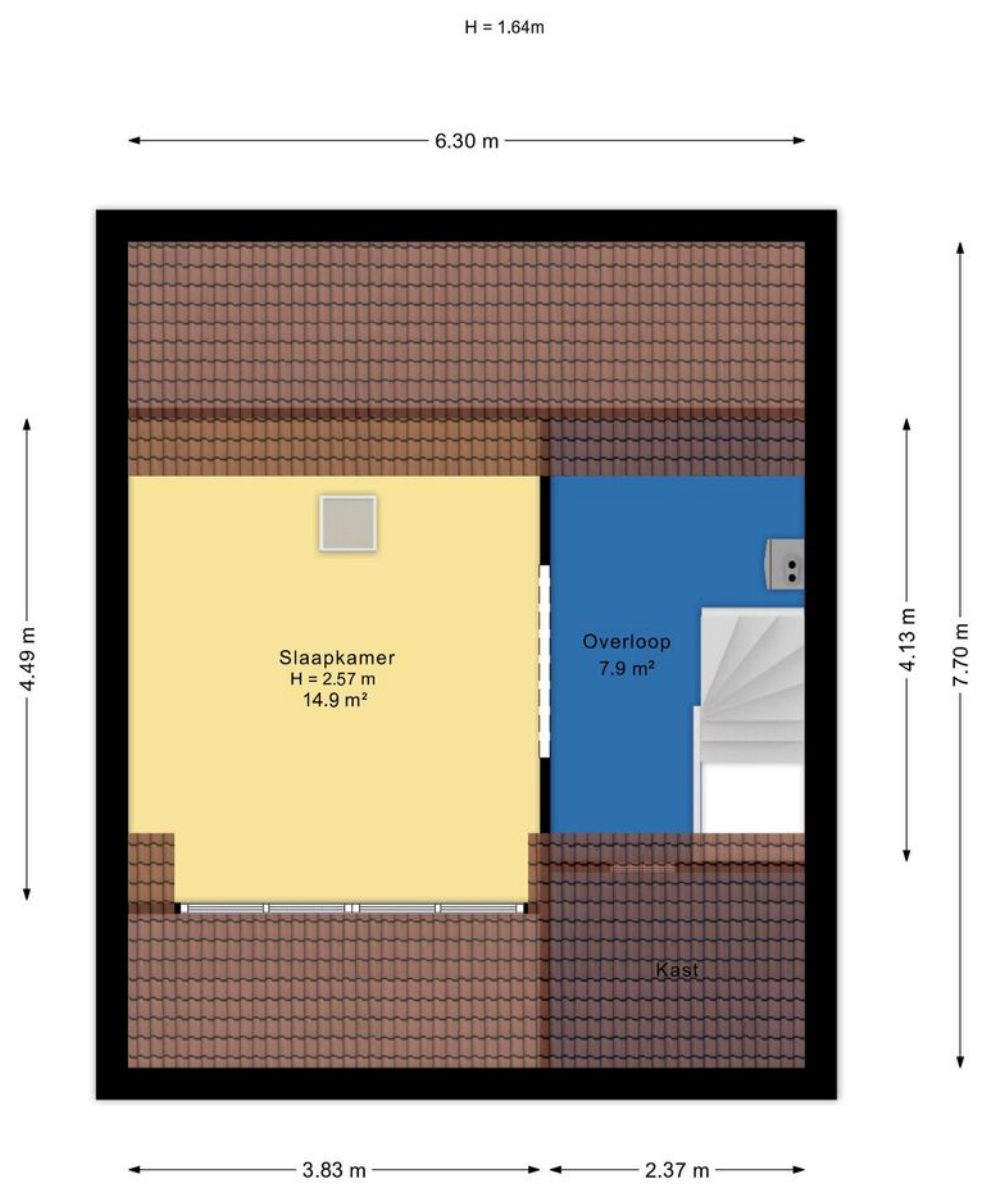
PLATTEGROND



PLATTEGROND



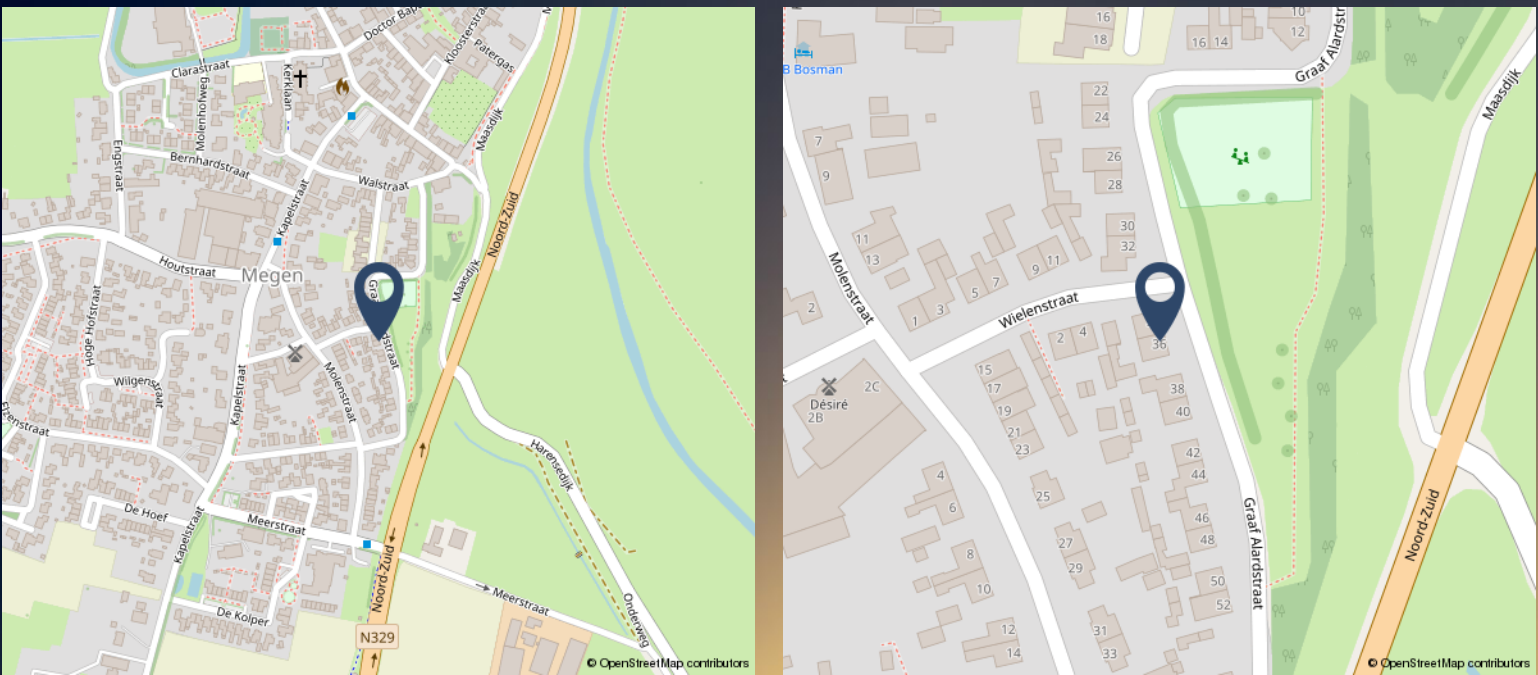
PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



"Wonen tussen historie en uiterwaarden."



BELANGRIJKE INFORMATIE

Brochure

Deze objectinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en / of onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend en noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Wij attenderen u er uitdrukkelijk op dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn mogelijk gebreken, die de eigenaar en/of verkoopmakelaar niet kent c.q. niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Onderzoeksplicht

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onder-zoeksplicht heeft met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten een eigen adviseur/deskundige in te schakelen (b.v. een eigen NVM-makelaar of bouwkundige).

Vrijblijvende aanbieding / biedingen

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod en om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als een vrijblijvende aanbieding. Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dit bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt. In geval verkoper op enig moment wordt geconfronteerd met meer dan één bieding, zal verkoper beslissen op basis van het voor hem beste voorstel. Dit betekent niet dat het hoogste bod ook automatisch het beste voorstel hoeft te zijn. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet automatisch een koopovereenkomst tot stand komen. Pas als partijen over alles overeenstemming bereikt hebben (o.a. prijs, aanvaarding, eventueel het voorbehoud van financiering en dergelijke) is er sprake van een overeenkomst.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Koopovereenkomst

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt zal de mondeling bereikte koopovereenkomst door ons worden vastgelegd in een koopakte. De koopakte zal opgemaakt worden overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging Eigen Huis". In de koopakte zal in elk geval de door koper te stellen standaard waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom worden opgenomen alsmede de voor beide partijen geldende boeteclausule, eveneens ter grootte van 10% van de koopsom. Indien de koopovereenkomst betrekking heeft op een object waarvan het bouwjaar is gelegen 20 jaar voor het jaar waarin de overeenkomst is bereikt wordt in de koopakte de "ouderdomsclausule" opgenomen. Deze clausule houdt in dat de ouderdom van het verkochte met zich mee brengt dat men als koper niet mag verwachten dat het verkochte (bv. technische installaties) aan de huidige maatstaven en voorschriften voldoet en dat het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen voor normaal en bijzonder gebruik voor rekening en risico van koper is.

Notariskeuze

Als koper is de notariskeuze in principe aan u voorbehouden. Daar de notaris tijdig over de getekende koopakte dient te beschikken moet de notariskeuze binnen 2 weken na ondertekenen door koper kenbaar worden gemaakt. Na deze termijn mag de verkoper de notariskeuze bepalen. Tevens zullen, indien de notaris kosten aan verkoper berekend die hoger zijn dan algemeen en redelijkerwijs gebruikelijk, deze extra kosten voor rekening van koper zijn. De gebruikelijke kosten worden in de koopakte vermeld.

Algemeen

De verkoper van dit object heeft Heuvel Makelaars ingeschakeld om namens hem te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u geen enkele financiële consequenties heeft. Het verkopen of kopen van een woning gaat over grote bedragen en is voor u meestal een beslissing voor jaren. Reden te meer om u bij te laten staan door een deskundige.

Tot slot danken wij u voor de getoonde interesse naar deze woning en het contact met Heuvel Makelaars. Wij zijn u graag van dienst.

