

Tegelaersstraat 3, Ammerzoden





Vrijstaand wonen op
een fraaie locatie met
een fijne tuin en veel
ruimte

Omschrijving

Vrijstaand wonen op een royaal perceel, met volop ruimte in én om het huis! Deze verrassend ruime vrijstaande woning biedt maar liefst circa 214 m² woonoppervlakte en staat op een mooi perceel van 465 m². De woning is gelegen in een fijne woonwijk aan een rustige straat en biedt veel privacy. Met meerdere extra kamers, vier slaapkamers en een heerlijke tuin zijn de mogelijkheden hier bijzonder uitgebreid. De woning kan op onderdelen worden gemoderniseerd, waardoor je deze helemaal naar eigen smaak en woonwensen kunt maken.

Via de voorzijde bereik je de royale entree. De vide zorgt direct bij binnenkomst voor een prettig gevoel van ruimte en licht. Vanuit de hal zijn het toilet, de meterkast en de woonkamer bereikbaar. De woonkamer strekt zich uit over vrijwel de volledige lengte van de woning en biedt volop ruimte voor een royale zit- en eethoek. Grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval en vanuit de woonkamer is er direct toegang tot de tuin. Aansluitend bevindt zich de separate keuken. Ook hier valt direct de hoeveelheid daglicht op dankzij de grote raampartijen. De keuken biedt voldoende ruimte voor een complete keukenopstelling en kan naar eigen smaak worden gemoderniseerd. Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken, voorzien van de aansluitingen voor het witgoed en een loopdeur naar de tuin. Aansluitend bevindt zich nog een handige extra kamer. Een ideale ruimte voor bijvoorbeeld een kantoor, praktijk aan huis, hobbyruimte of

speelkamer. Daarnaast is er nog een praktische bergruimte aanwezig.

Een groot pluspunt van de begane grond is de aanwezigheid van nóg een extra kamer. Ook deze ruimte is voor verschillende doeleinden geschikt en maakt de woning bijzonder flexibel in gebruik. Denk bijvoorbeeld aan thuiswerken, een speelkamer of een extra slaap-/werkkamer.

De ruime overloop op de eerste verdieping, met vide, vormt het centrale punt van de eerste verdieping en geeft toegang tot vier slaapkamers. Dankzij het aantal kamers is er volop ruimte voor een groter gezin, thuiswerkplekken of logees. Op deze verdieping bevindt zich tevens de complete badkamer. Daarnaast is er een separate ruimte aanwezig die dienst doet als bergruimte en waar ook de cv-ketel is opgesteld.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime bergzolder, waardoor ook aan praktische opbergruimte geen gebrek is.

Rondom de woning ligt een heerlijk ruime tuin met veel privacy. De achtertuin is op het oosten gelegen en beschikt over een fijn terras en groene borders. Dankzij de royale omvang van het perceel is er gedurende de dag altijd wel een prettig plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden. Een heerlijke tuin met volop mogelijkheden voor meerdere zitplekken, spelen en ontspannen.



Kenmerken

 **Soort woning**
Eengezinswoning

 **Bouwworm**
Vrijstaande woning

 **Bouwjaar**
1977

 **Woonoppervlakte**
214 m²

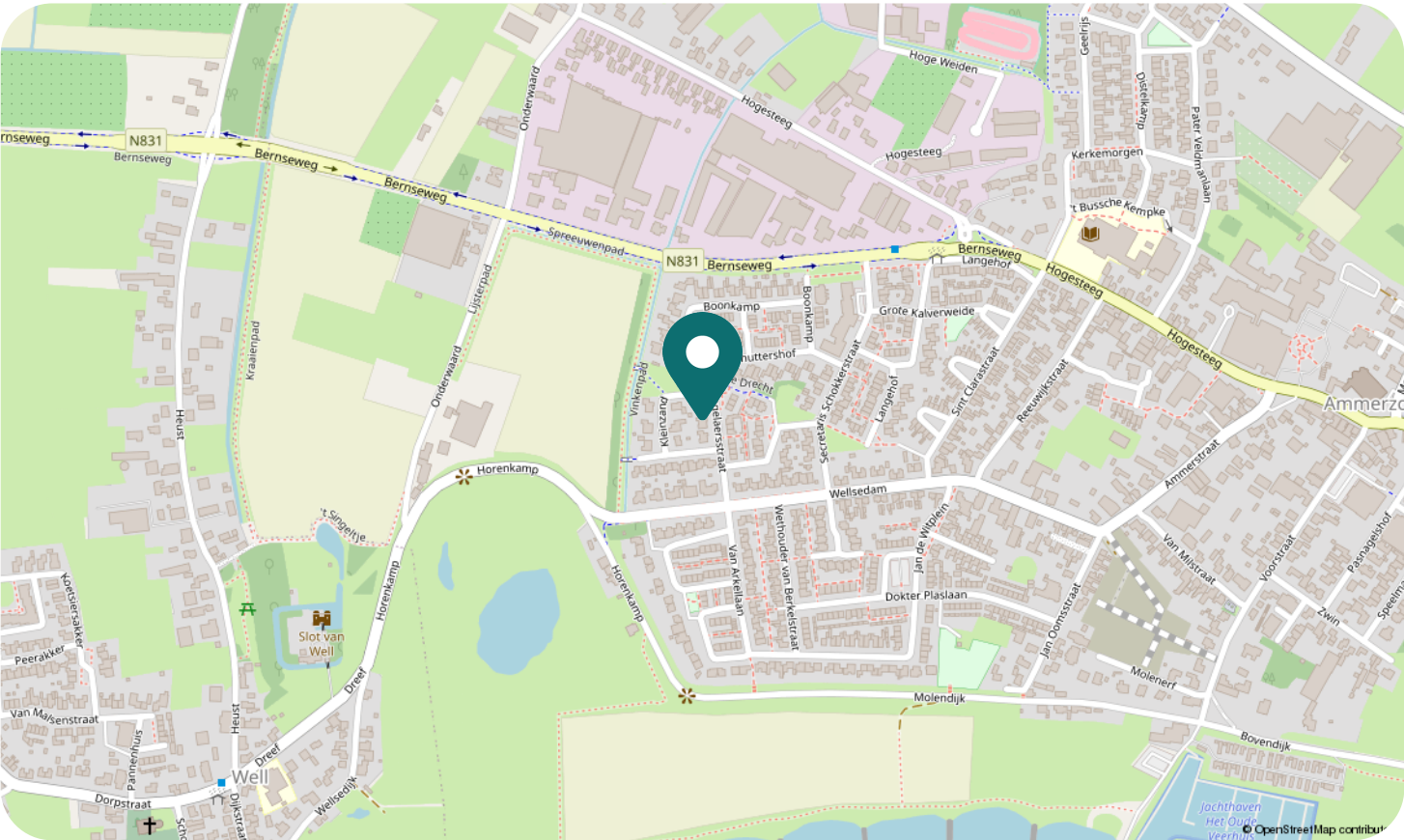
 **Perceeloppervlakte**
465 m²

 **Inhoud**
807 m³

 **Energielabel**
C

 **Garage**
Vrijstaand steen, inpandig

 **Tuinligging**
Oost





De woonkamer is ruim
en licht en biedt veel
potentie.
Deze foto betreft een
impressie.



Tegelaersstraat 3

Ammerzoden







Tegelaersstraat 3

Ammerzoden





De verdieping telt
vier riante
slaapkamers









AI IMPRESSIE







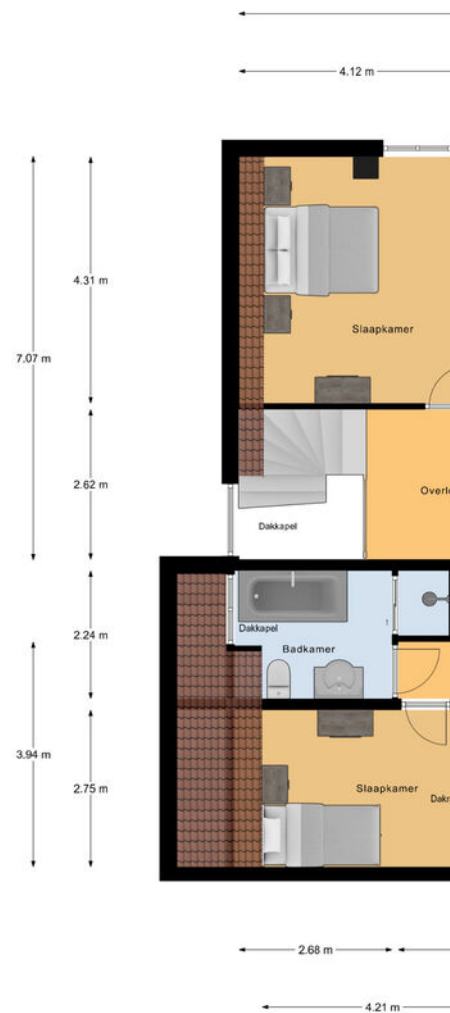




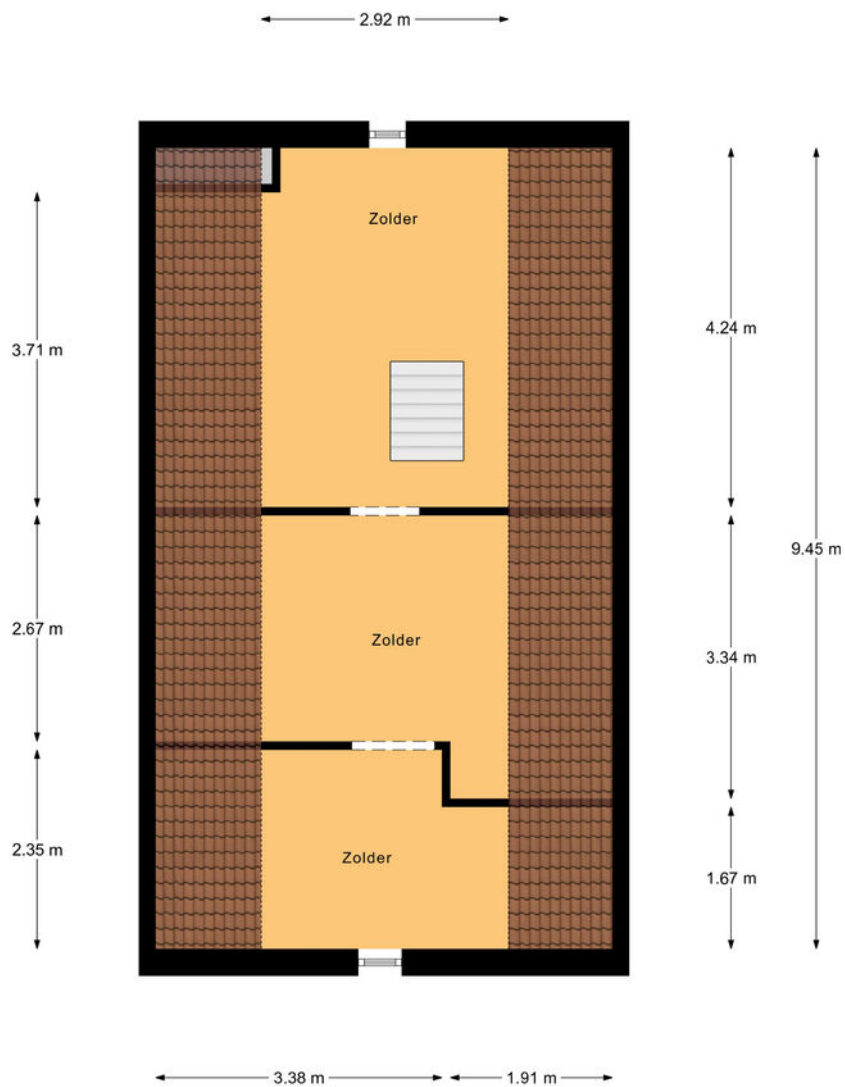
Plattegronden



Begane Grond



1e Verdieping



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 Pfeffer

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.

