digimakelaars
de makelaar van Nederland

Nieuwstraat 9
5396 PL LITHOIJEN

https://youtu.be/dsXOdzNQZDo

funda NVM

Omschrijving

Jouw ideale thuis, veilig voor kinderen, geschikt voor senioren en met alle ruimte voor hobby én beroep!

Wonen in een karaktervol vrijstaand herenhuis uit 1956, aan een rustige straat met volop ruimte, luxe en comfort. Dat is Nieuwstraat 9 in Lithoijen! Deze toffe woning biedt niet alleen héél veel leefruimte met maar liefst 7 kamers en 2 badkamers, maar ook volop mogelijkheden voor hobby's, thuiswerken of een eigen praktijk aan huis. Wat dacht je van een verwarmbaar zwembad in je eigen achtertuin?

Thuiswerken in dit huis is super relaxt
Dankzij de ruime indeling heb je hier écht plek om je dromen waar te maken. Thuiswerken, praktijkruimte, hobbykamer of atelier: alles kan hier moeiteloos. De praktische bijkeuken, ruime provisie- en bergruimtes zorgen ervoor dat je aan opbergruimte nooit tekort komt.

Comfortabel wonen met karakter
Binnen vind je nog de authentieke charme, gecombineerd met modern gemak. Denk aan rolluiken, zonnepanelen én natuurlijk het zwembad dat verwarmd kan worden voor ultiem genieten in eigen tuin. Dankzij de ruime slaapkamers en twee complete badkamers is deze woning ideaal voor een gezin of om gasten te ontvangen.

Alles op de begane grond
Ideaal voor senioren: Wonen, slapen en baden, alles is op de begane grond aanwezig.

Buiten genieten
De riante tuin ligt heerlijk op het zuiden, dus zon gegarandeerd! Daarnaast is er meer dan genoeg ruimte om gezellig te barbecueën, kinderen te laten spelen of gewoon even helemaal zen te worden. De royale veranda geeft het hele jaar door fijne beschutting terwijl je toch lekker buiten bent. Vanuit de douche binnen op de begane grond loop je zo het zwembad. in.

Unieke locatie vlak bij de Maas
Met de Maas én de gezellige jachthaven van Lithoijen op loopafstand leef je hier het ultieme buitenleven. Even lekker varen, vissen of wandelen langs het water? Je bent er zó! Ook het dorp Lith en de stad Oss liggen om de hoek, dus alle gewenste voorzieningen op fietsafstand. Handig voor jonge gezinnen: Lithoijen heeft ook een eigen basisschool, BS Sint Jozef.

Praktisch op een rijtje:
Indeling begane grond:
Entree/hal met toilet. Ruime woonkamer met volop lichtinval. Moderne keuken met aangrenzende bijkeuken. Praktische provisieruimte, wasruimte, royale badkamer met dubbele inloopdouche en dubbele wastafel in meubel. Slaapkamer. Extra kamer geschikt als slaapkamer, kantoor of hobbyruimte. "Mancave"/feestruimte. Stookruimte en bergruimte.

Indeling eerste verdieping:
Royale overloop met veel ruimte. 3 Comfortabele slaapkamers. Bergkamer/waskamer met toilet en wastafelmeubel.

Vliering:
2 Vlieringen toegankelijk met losse trap en schuiftrap.

Buiten:
Chalet en houten tuinberging. Verwarmbaar zwembad.

* Woonoppervlakte 163 m²
* Perceeloppervlakte 650 m²
* 7 kamers, 2 badkamers
* Verwarmbaar zwembad
* Rolluiken en zonnepanelen
* Energiezuinig wonen met energielabel C
* Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

Kortom, Nieuwstraat 9 is dé ideale woning als je ruimte, comfort én mogelijkheden zoekt. Klaar om je woondroom waar te maken? Let's go!
Interesse? Plan dan snel een bezichtiging en ervaar zelf hoe prettig je hier kunt wonen!

OVER DEZE VERKOOP
Nieuwsgierig geworden? Plan dan een bezichtiging in! Wij leiden je graag rond. Een bezichtiging kan worden aangevraagd via Funda.

Kun je niet wachten en wil je nu al meer weten van dit mooie huis? Bekijk dan even op ons Youtubekanaal @digimakelaars de woningvideo die we hebben opgenomen.

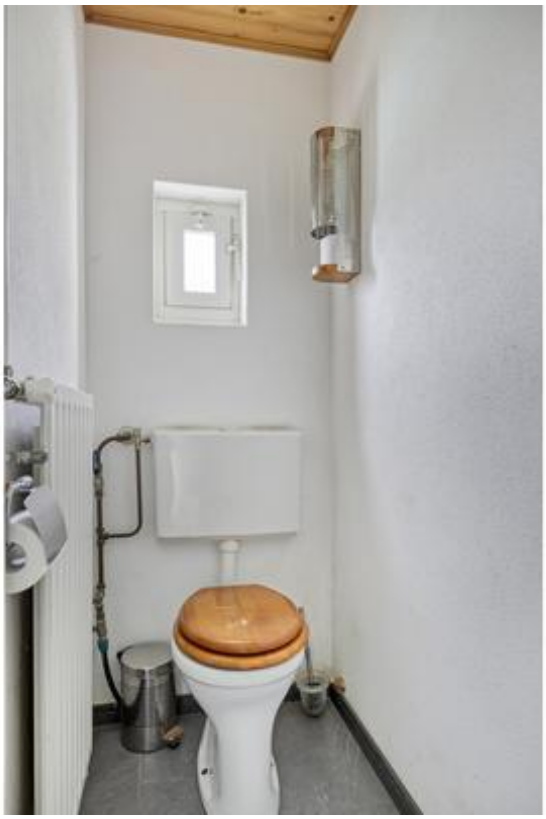
De Meetinstructie voor woningen is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

Soort	herenhuis
Type	Vrijstaande woning
Aantal kamers	7 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	606 m³
Perceeloppervlakte	650 m²
Woonoppervlakte	163 m²
Bouwjaar	1956
Ligging	Aan rustige weg
Hoofdtuin	Zijtuin
Afmeting hoofdtuin	1.000 x 1.700 cm
Garage	Parkeerplaats, Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel d.d. 2010
Isolatie	Energielabel C

Kadastrale gegevens	
Nieuwstraat 9 5396 PL LITHOIJEN	
Gemeente	Lithoijen
Sectie	A
Perceelnummer	2152
Grootte	650 m²
Soort eigendom	Volle eigendom

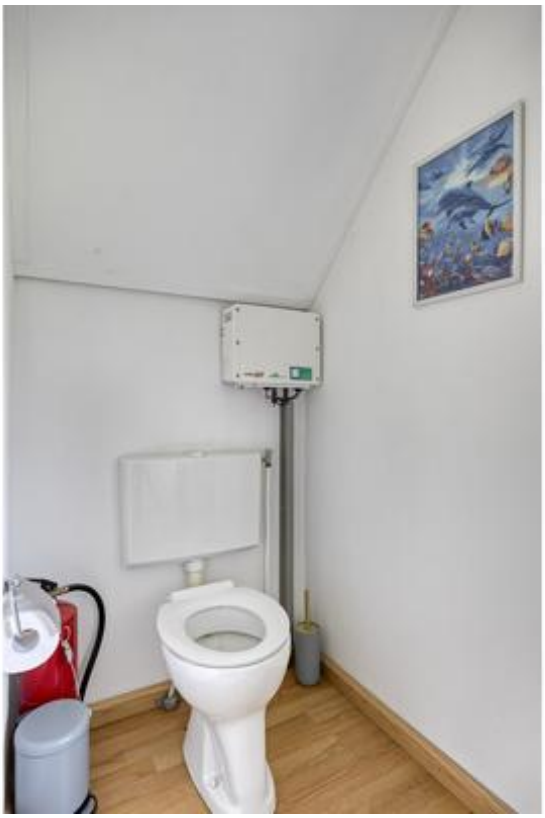
Toilet



Bavaria
KAMPIOEN 25
GAKPO
BULMERS
BACARDI

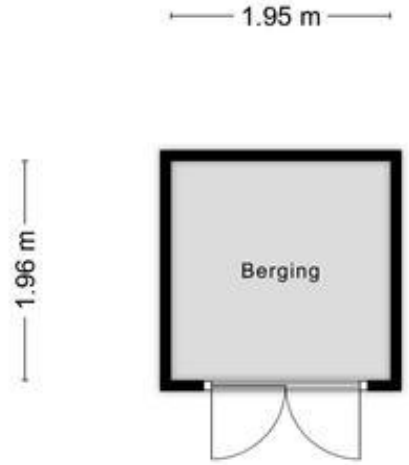
BACARDI

KAMPIOEN
GAKPO
26

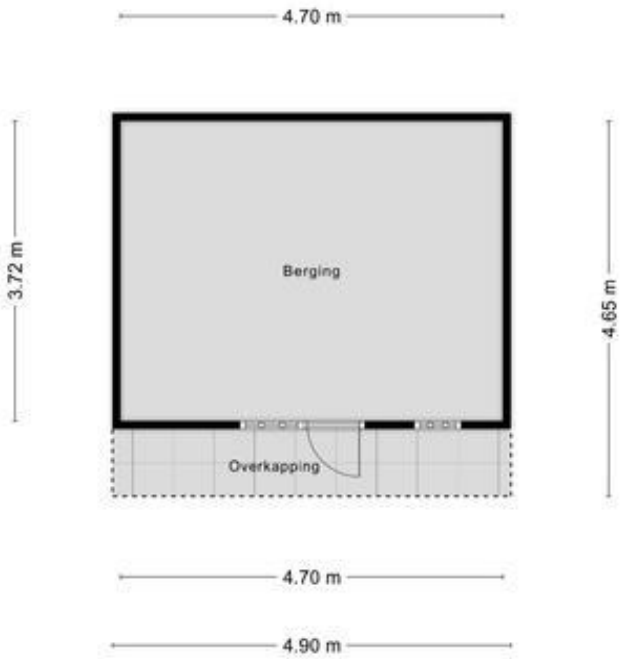


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
In Delux www.delux.nl

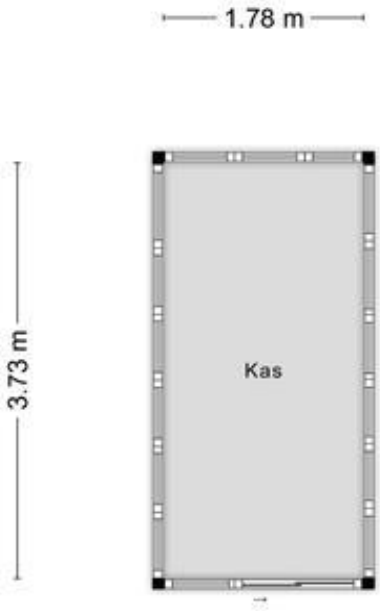
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Belangrijke informatie

Woning bezichtigen:
Via Digimakelaars.nl maak je zelf de afspraak voor een bezichtiging. Je gaat naar de woning en klikt naast de hoofdfoto op de knop “bezichtiging”. Daarna vul je de gegevens in en klik op “Verstuur”.
Onze verkopers hebben ervoor gekozen de potentiële kopers zelf rond te leiden. De verkoper neemt zelf contact met je op voor het maken van een afspraak. De verkoper kan op jouw verzoek de vragenlijst NVM tonen, waarin alle relevante zaken met betrekking tot deze woning staan opgenomen.
Bij het kopen van een woning heb je zelf ook een onderzoeksplicht. Wij raden kopers daarom aan een eigen (NVM-)makelaar in de arm te nemen.

Biedingen:
Via Move.nl kun je zelf een bod uitbrengen op deze woning. Vraag na je bezichtiging een move.nl bezichtigersaccount aan! Dan kun je het biedingsformulier invullen. Geef behalve de prijs ook de voorwaarden op. Wij zorgen ervoor dat het bod wordt voorgelegd aan de verkopers. Je ontvangt van ons bericht op jouw bieding in het algemeen binnen 2 werkdagen.

De koop wordt gesloten:
Wij zorgen voor de bevestiging van alle afspraken en voor de benodigde gegevens zodat het concept van de koopovereenkomst kan worden opgesteld. Pas na ondertekening zijn partijen gebonden. Zodra je een kopie ontvangt van de door alle partijen getekende akte gaat de wettelijke bedenktijd van 3 dagen in, waarin je nog van de koop af kunt door dit binnen deze termijn aan ons of aan de notaris mede te delen.

Je eigen woning met succes verkopen via Digimakelaars.nl:
Digimakelaars.nl is lid van de NVM. Onze organisatie staat borg voor kwaliteit en service. Onze verkoopformule geeft jou als verkoper het heft in handen, waarbij de juridische en financiële kant door ons kantoor wordt bewaakt. Wíj taxeren en presenteren de woning, jij verzorgt de bezichtigingen en sámen verkopen we tegen de beste prijs. Jouw woning komt uitgebreid op Funda.nl en Digimakelaars.nl.

Je verkoopt je huis samen met Digimakelaars.nl al vanaf 1875,- incl. BTW, gratis startpakket, uitgebreide Funda plaatsing met statistieken, digitale brochure, te koop-bord en onderhandelingen (klik hier).
Op een woning van € 450.000,- bespaar je op de goedkoopste (vaak niet-NVM) standaardmakelaar al meer dan € 4.000,-!

Voorbehoud voor onjuiste gegevens:
Alle gegevens in deze brochure zijn, alhoewel zorgvuldig samengesteld, indicatief. Verkopers kunnen tussentijds wijzigingen aan de woning hebben aangebracht die niet bij ons bekend zijn. Wij wijzen iedere aansprakelijkheid voor onjuist vermelde gegevens af.

digimakelaars
de makelaar van Nederland

Je huis zelf verkopen zonder makelaar

funda

NVM