

TE KOOP



Ranonkelstraat 40, Oosterhout

Vraagprijs € 460.000 K.K.

Zopfi Makelaardij
Marktstraat 25b,
4921 BE Made

0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl





> Kenmerken

Woonoppervlakte
140m²

Perceeloppervlakte
189m²

Inhoud
487m³

Energie label
A



> Omschrijving

Zeer goed onderhouden, instap klare en zeer fraaie hoekwoning met aanbouw, serre en garage op een royaal perceel. Bij de woning een onderhoudsvriendelijk voor-/ en achtertuin die heerlijk op west ligt. Bijzonder aan de woning: alle kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof, alle ramen hebben rolluiken, de woning heeft een 12-tal zonnepanelen en een 4-tal airco's. Indeling begane grond o.a.: hal (ca. 6,9m²), toilet, super sfeervolle en riante L-vormige woonkamer (ca. 34m²), een halfopen keuken (ca. 8,4m²) en een serre (ca. 12,9m²). Indeling eerste verdieping o.a.: overloop, een 2-tal royale slaapkamers (ca. 14,7m² en 9,9m²), ruime badkamer (2010/ ca. 8,1m²) en een speciale natte ruime (ca. 4,5m²). Tweede verdieping: voorzolder (ca. 13,2m²) ingericht als kantoorje en aansluitend een derde riante slaapkamer met dakkapel (ca. 16,6m²). De ruime voortuin is ca. 6,50m breed en ca. 5m diep. De achtertuin ligt op west en is ca. 6,5m breed en ca. 8,50m diep. In de achtertuin over de volle breedte een garage/berging van ca. 20m² en een poort met achterom. De woning heeft overal HR++ beglazing, de begane grond en de muren zijn na-geïsoleerd en het dak is van binnenuit geïsoleerd. Vandaar een uitstekend A-label. De woning heeft vrij uitzicht en staat in een woonwijk op geringe afstand van winkelcentrum Zuiderhout met o.a. de Lidl en Jumbo en op enkele autominuten vanaf de A27 en A59. Zoek jij een echte gezinswoning, dan moet je zeker komen kijken. Deze woning kan je in principe zo betrekken. Bouwjaar ca 1971, woonoppervlak 140m², inhoud ca 487m³ en perceel 189m². (Pand nr. 05441)

Van de woning is een officieel inmeetrapport aanwezig. Tevens kan je hier van alle ruimtes de afmetingen terugvinden (zie floorplanners).

Ben je geïnteresseerd in de woning en wil je een bod uitbrengen? Dan kan dat direct via onze site met de knop "Eerlijk bieden". Onze site is voorzien van een online Biedlogboek (*). Hier kunnen kandidaten ook alle info van de woning direct downloaden.

(*) Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. Alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht kunnen achteraf inzien welke biedingen er ingezonden zijn.



“Kom binnenkijken!”



Begane grond

- Entree: aan voorzijde van de woning met een kleine overkapping. Hierachter de ontvangsthal met meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en een vaste voorraadkast. In de hal een leisteenvloertegel. Trap is bekleed met eikenhouten delen.
- Meterkast: 12 groepen en 3x aardlek.
- Toilet: Volledig betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje.
- Woonkamer: prachtig, ruime woonkamer van maar liefst ca. 34 m². Aan de voorzijde van de woning het zitgedeelte, aan de achterzijde dubbele tuindeur die toegang geeft tot de serre. Door de grote raampartijen is het een heerlijk lichte woonkamer. In de woonkamer een duurzame korreltapijtvloer die doorloopt in de keuken. Wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.
- Keuken: In de aanbouw een mooi en moderne keuken, bestaande uit 2 keukenblokken met veel bergruimte. De keuken (bj. 2017) heeft o.a. een inductiekookplaat, koel- vrieskast, combimagnetron, inbouw koffiezetapparaat, afzuigkap, vaatwasser en een 3-in-1 kokend waterkraan van het merk Franke.
- Serre: Een fijne serre aan de achterzijde van de woning welke volledig af te sluiten is met een glazen schuifwand. Hier kan je het hele jaar door heerlijk verblijven.

Eerste verdieping

- Overloop: De overloop geeft toegang tot de 2 slaapkamers, badkamer en wasruimte op de eerste verdieping. Daarnaast is er een vaste trap aanwezig naar de tweede verdieping. Op overloop een massief eikenvloer.
- Slaapkamers: 2 royale slaapkamers op de eerste verdieping. Beide voorzien van airco. Ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning, kinderkamer aan de voorzijde. In de slaapkamers ligt een laminaatvloer en zijn de wanden afgewerkt met stucwerk.
- Badkamer: Oorspronkelijke slaapkamer is omgebouwd tot een riante badkamer voorzien van een dubbele wastafel, hangcloset en een jacuzzi shower combinatie geschikt voor 2 personen. De badkamer is volledig betegeld.
- Wasruimte: Een praktische ruimte met aansluiting voor het witgoed en wastafel met ombouw. Hier heeft oorspronkelijk de badkamer gezeten en is nu omgebouwd tot wasruimte. De aansluitingen van de badkamer (douche en toilet) zijn nog aanwezig. De ruimte is volledig

betegeld.

Tweede verdieping

- Overloop/ voorzolder: Op de voorzolder met dakraam is een kantoortje gemaakt, ideaal voor het aan huis werken. Daarnaast zit er op de voorzolder ook cv-ketel en is er bergruimte achter het knieschot. Op de voorzolder ligt een houten vloer.
- Slaapkamer: Op de tweede verdieping is een 3e slaapkamer gerealiseerd. Door de dakkapel is de slaapkamer maar liefst 16.6 m² groot en is het voorzien van een airco. Het complete dak is vanuit binnen na-geïsoleerd. In de slaapkamer een laminaatvloer.

Tuin & garage

- De voortuin: Een ruime voortuin die privacy biedt aan de voorzijde van de woning.
- De achtertuin: Een mooie, onderhoudsvriendelijke achtertuin. Zongunstig gelegen op het westen.
- Garage: Een riante garage van ca. 20 m2 aan de achterzijde van de tuin, voorzien va elektrische deur. Praktisch om je auto te parkeren of te gebruiken als hobby/klusruimte.

Bijzonderheden

Bouwtechnisch-overig:
Begane vloer en verdiepingsvloeren zijn van beton, kunststof kozijnen zijn in 2007 geplaatst en een buitenkraantje bij achtergevel. Kruipruimte aanwezig, mangat in de trapkast. Na-isolatie van de spouwmuur en de vloer is uitgevoerd in 2022, factuur aanwezig. Dak is van binnenuit na-geïsoleerd. Iedere slaapkamer en de woonkamer voorzien van airco. Overal rolluiken aanwezig, ook bij achterdeur en tuindeuren (alleen niet bij het raam van de wasruimte).

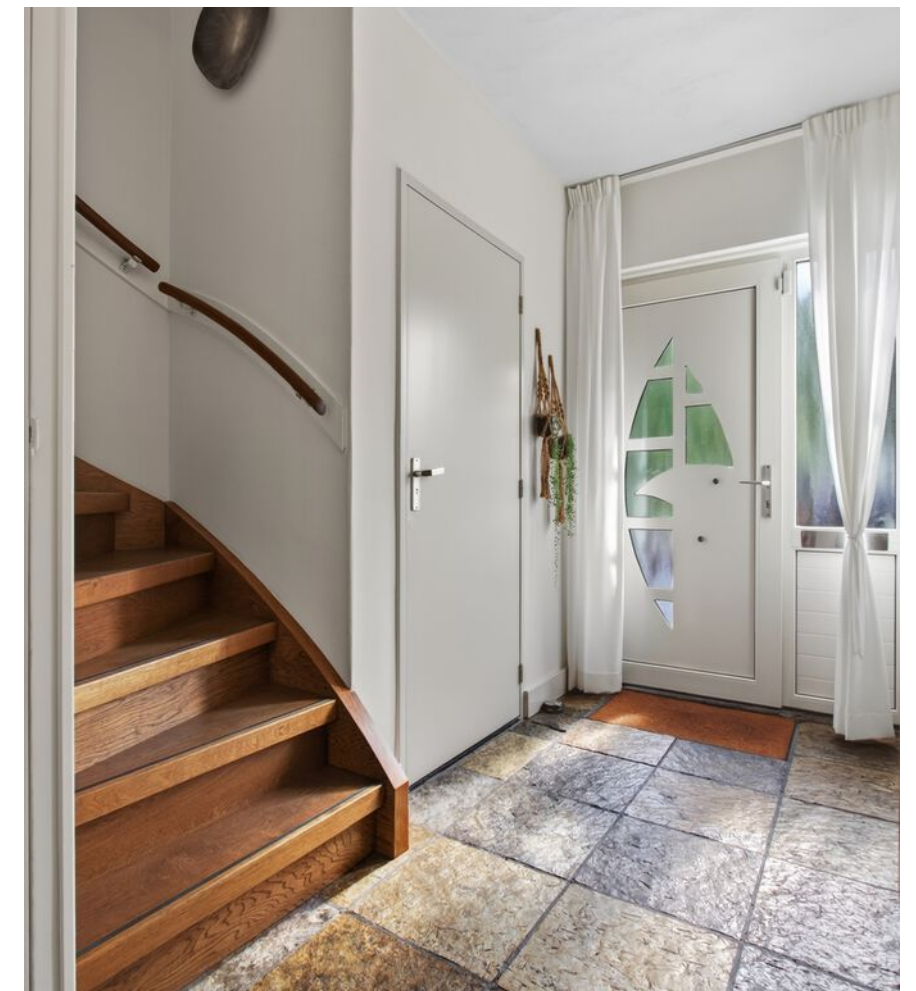
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend.

> **Gezinswoning**

Instapklare gezinswoning met uitbouw, serre en garage!













> Plattegrond

Ontdek de begane grond

Begane grond

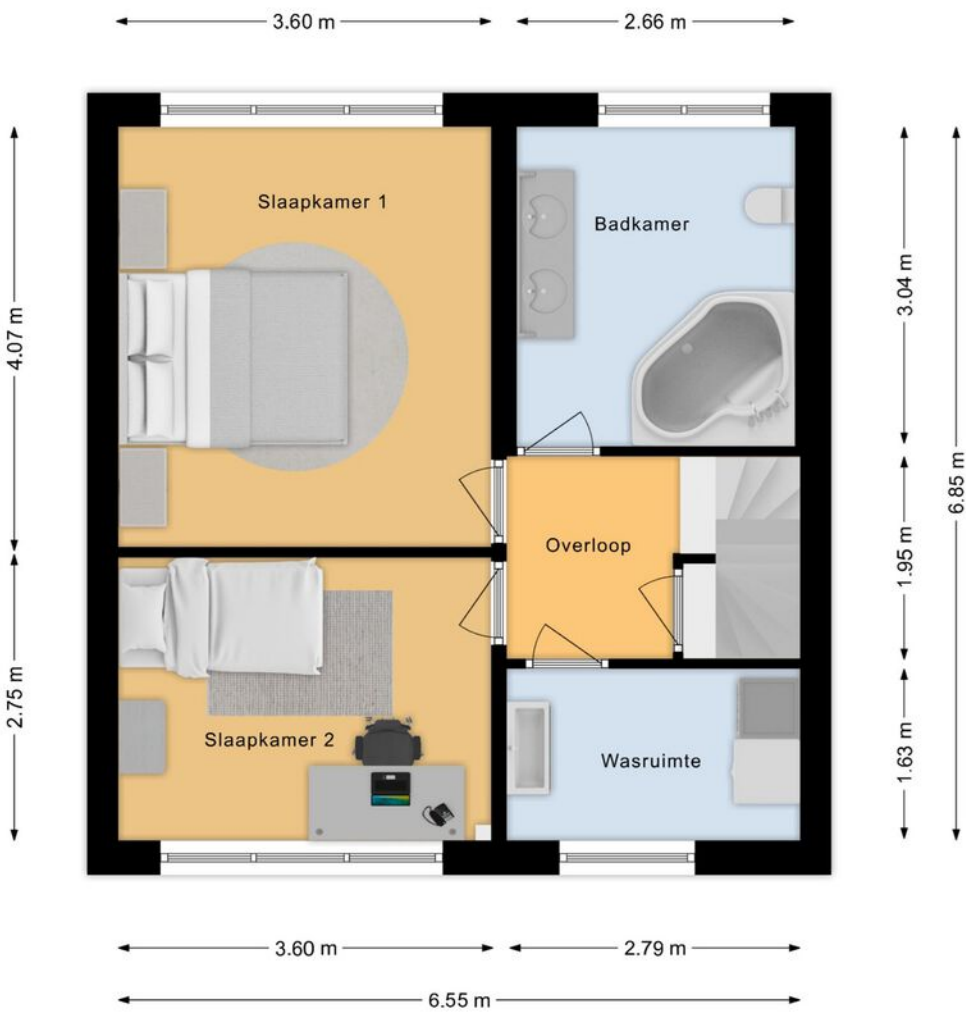


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping

Eerste verdieping

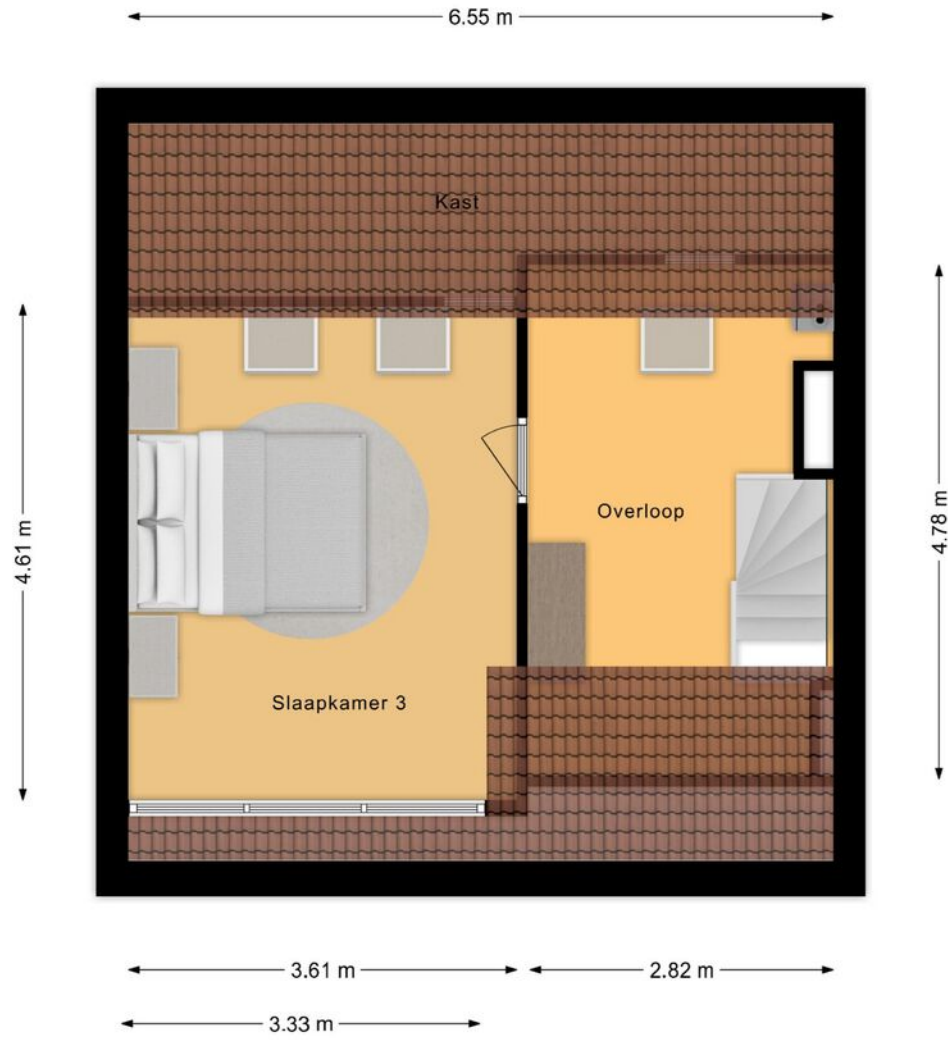


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> **Plattegrond**

Ontdek de tweede verdieping

Tweede verdieping

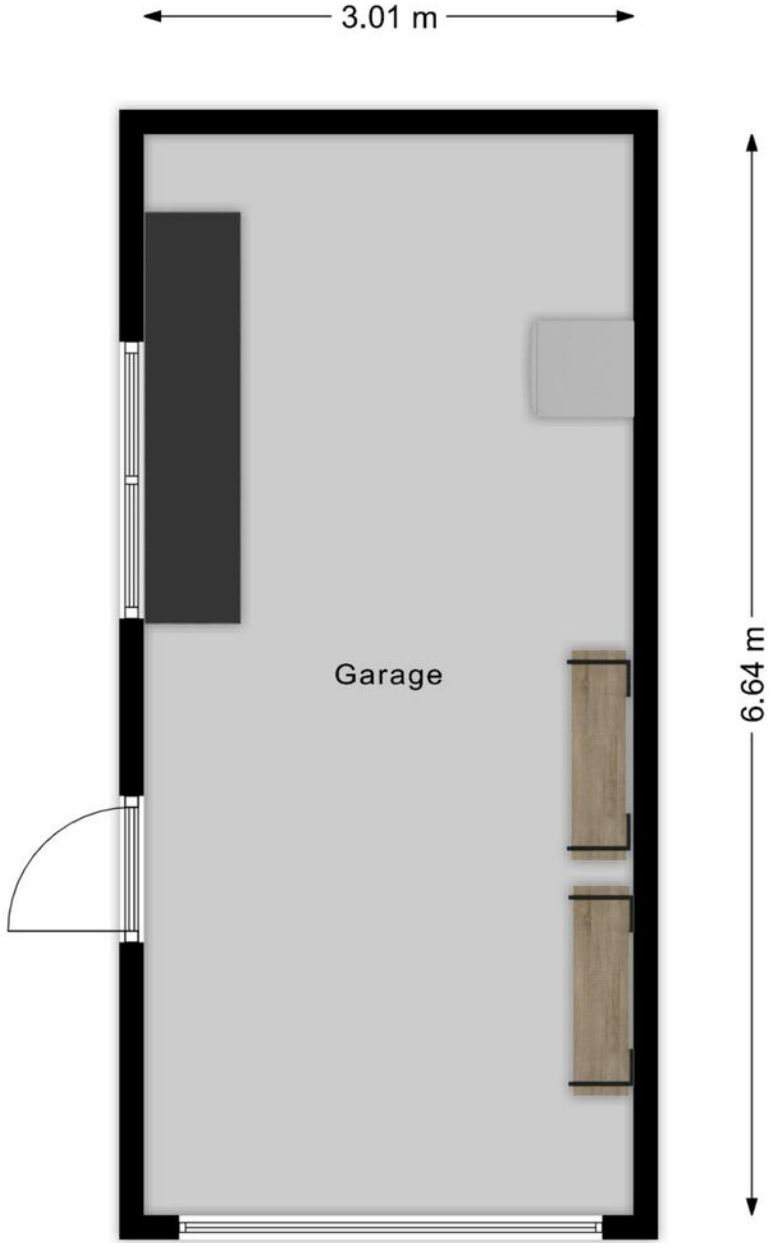


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

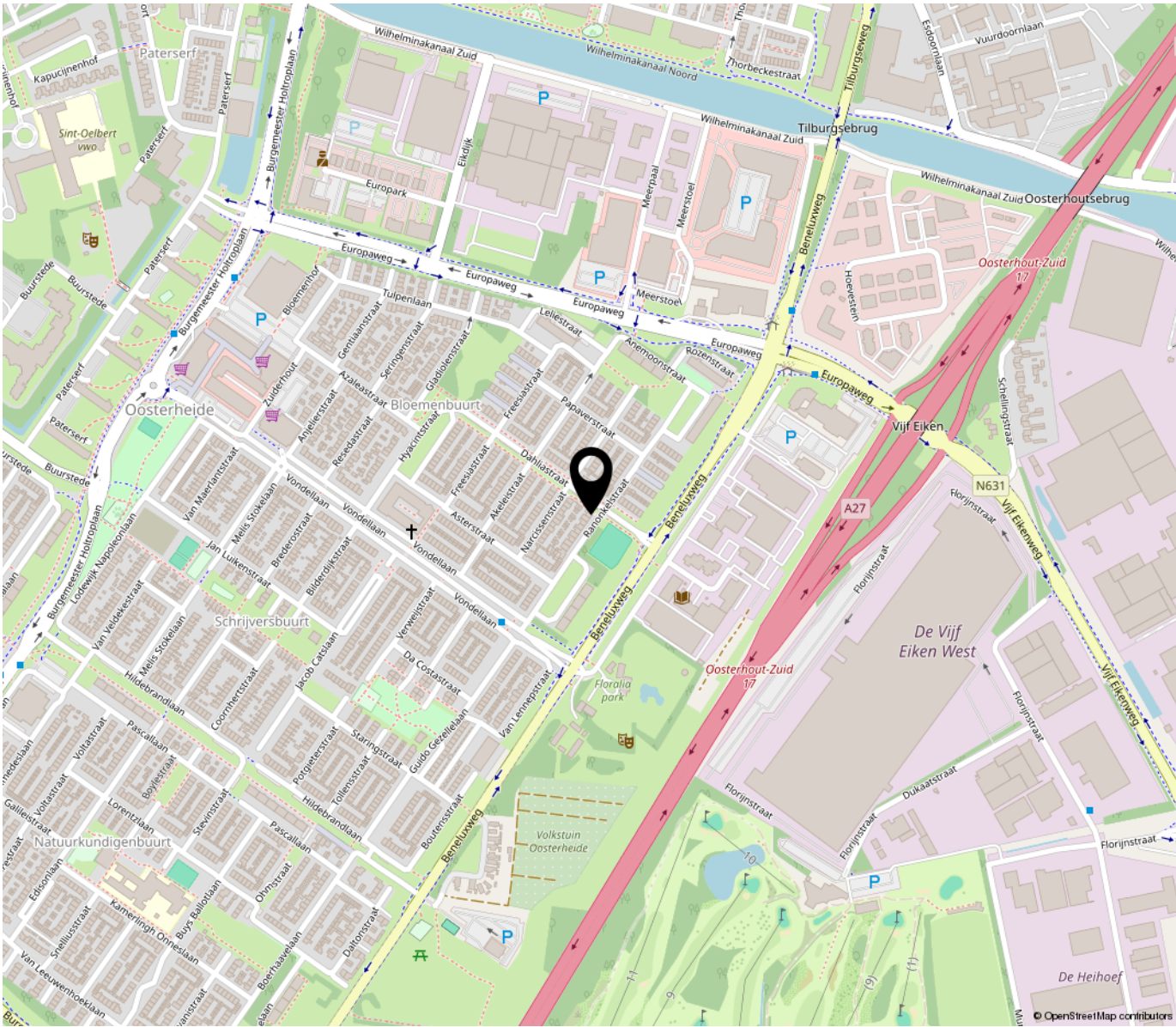
> **Plattegrond**

Ontdek de garage

Garage



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Ben je op zoek naar een passende woning. Dan is dit mogelijk de locatie (én woning) die absoluut tot een van jouw favorieten behoort.



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder (bij voorzijde woning)	X			
Tuinhuis/buitenberging				X
Zonnepanelen	X			
Woning				
Alarminstallatie				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen			X	
Rolgordijnen			X	
Vitrages			X	
Lamellen			X	
Vloerdecoratie, te weten				
Korreltapijt	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning (4 aanwezig)	X			
Kokend waterkraan (3 in 1 kraan)	X			
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Inductiekookplaat	X			
Inbouw koffiezetapparaat	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap	X			
Koelkast	X			
Vriezer	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting (lampen aan plafonds of wanden)		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Losse kast(en) (behalve rolkasten op zolder, die blijven achter)		X		
Werkbank in schuur/garage		X		
Vast bureau (tweede verdieping)		X		
Losse kast in hal			X	
Sanitaire voorzieningen				
Wastafel(s)	X			
Badkamer en toilet: compleet zoals getoond)	X			
Telefoon toestel/-installatie				
Telefoon toestellen				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Overige zaken, te weten:				
Meubels in de serre			X	



*“Een goede
makelaar krijg
je meestal op
advies van
anderen.”*

> Verkoopstrategie

Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk. Daarom starten wij samen met jou het verkooptraject. Dat begint met het bepalen van de juiste vraagprijs. Wij hebben ruime ervaring, kennen de markt en weten waar we op moeten letten. Wij controleren de ligging, de omgeving (buurt), en het afwerkingsniveau. Aanvullend beoordelen wij de vraag naar dit specifieke type woning, verkochte referentiepanelen en de juridische aspecten. Dit alles leidt tot een onderbouwd advies en een realistische, marktconforme vraagprijs.

Het is niet even “Een te koop bord & enkele foto's op internet plaatsen.” Te koop zetten is geen kunst, maar verkopen wel. Ons team zorgt voor de hoogste opbrengst onderaan de streep, deelt jouw visie op de vastgoedmarkt en werkt met een duidelijke verkoopstrategie. Of het nu gaat om jouw woning, winkel of bedrijfspand! Makelen is voor ons een kwestie van vooral mensenwerk. Onze makelaars maken het verschil bij verkoop.

Heldere afspraken betreffende de kosten: jij houdt niet van verrassingen, wij ook niet. Dus maken wij heldere afspraken met jou.



> Het geheim achter ons succes

Wij hebben geen geheimen. Wij zijn gewoon hardwerkende makelaars met een no-nonsense cultuur. Wij hebben een breed netwerk, denken altijd vooruit en hebben een ruime ervaring. Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk.



> Onze diensten

Wij zijn actief in de verkoop/verhuur van woningen en bedrijfspand (BOG). Maar ook nieuwbouw en projectontwikkeling behoort tot ons specialisme.

Onze relaties beoordelen ons op Funda met een dikke 9! Tevreden opdrachtgevers daar worden wij erg blij van en daar zijn wij ook trots op.

ENTHOUSIAST

over deze woning?



Neem dan contact op met ons team!
Wij staan jou graag te woord.

Natuurlijk mag je ook gezellig langskomen, je bent van harte welkom.

Zopfi Makelaardij
Marktstraat 25b,
4921 BE Made

0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl

