

Waalbandijk 32, Gameren





Karaktervolle
dijkwoning met een
prachtig uitzicht,
groot perceel en veel
ruimte

Omschrijving

De Waal als achterbuur, de uiterwaarden vlakbij en alle ruimte om thuis van de rust te genieten. Deze karaktervolle dijkwoning ligt op een prachtige plek aan de dijk. Met een living op dijkniveau, een souterrain dat aansluit op de tuin en een groot groen perceel is dit een huis dat je blijft verrassen.

Via de speelse entree, met toilet en trap naar het souterrain, kom je in de L-vormige living. De houten vloer geeft de ruimte warmte en past mooi bij het authentieke karakter van de woning. Tegelijkertijd voelt het huis prettig en eigentijds aan. Openslaande deuren verbinden de living met de keuken, die helemaal in stijl is met het huis. Het prachtige uitzicht vanuit je keukenraam is uniek. Tevens vind je hier volop inbouwapparatuur, een fraai fornuis en een sfeervolle vloer. Vanuit de keuken stap je zo het zonnige terras op: een heerlijke plek om te zitten en te genieten van de rust en de ligging. Op deze verdieping bevindt zich bovendien een extra slaapkamer. Een fijne ruimte die je ook kunt gebruiken als speelkamer, studeerkamer of chillroom.

De statige overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers. De ruime master bedroom, gelegen aan de rechterzijde van de woning, beschikt over veel bergruimte. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet. Verder is er op de overloop nog een fijne ruimte welke kan dienen als inloopkast.

Een ware verrassing is het souterrain. Deze verdieping biedt verrassend veel ruimte. Deze verdieping ligt op tuinniveau en beschikt over handige (slaap/studeer/speel)kamer, volop bergruimte, een tweede badkamer met douche, een separaat toilet en een plek voor het witgoed. Vanuit hier bereik je het overdekte terras en de tuin.

Buiten ervaar je pas echt hoe bijzonder deze plek is. De grote, groene tuin biedt volop ruimte om te ontspannen, te spelen of samen van het buitenleven te genieten. Het ruime gazon geeft de tuin een open karakter, terwijl het groen rondom zorgt voor een rustige sfeer. Op het zonnige terras bij de keuken zit je heerlijk met uitzicht op de omgeving. Het overdekte terras op tuinniveau biedt juist een fijne plek om beschut buiten te zitten.

Ook de berging heeft een verrassende invulling gekregen: deze is momenteel ingericht als bar met airco. Een gezellige plek voor een borrel of een avond met vrienden en familie. Via de poort bereik je de oprit, waar je op eigen terrein kunt parkeren. Met de dijk, de uiterwaarden en de Waal zo dichtbij is dit een plek waar je iedere dag opnieuw van de omgeving geniet.

Een dijkwoning vol sfeer en ruimte, op een plek waar de Waal altijd dichtbij is.



Kenmerken

 **Soort woning**
Eengezinswoning

 **Bouwvorm**
Vrijstaande woning

 **Bouwjaar**
1970

 **Woonoppervlakte**
183 m²

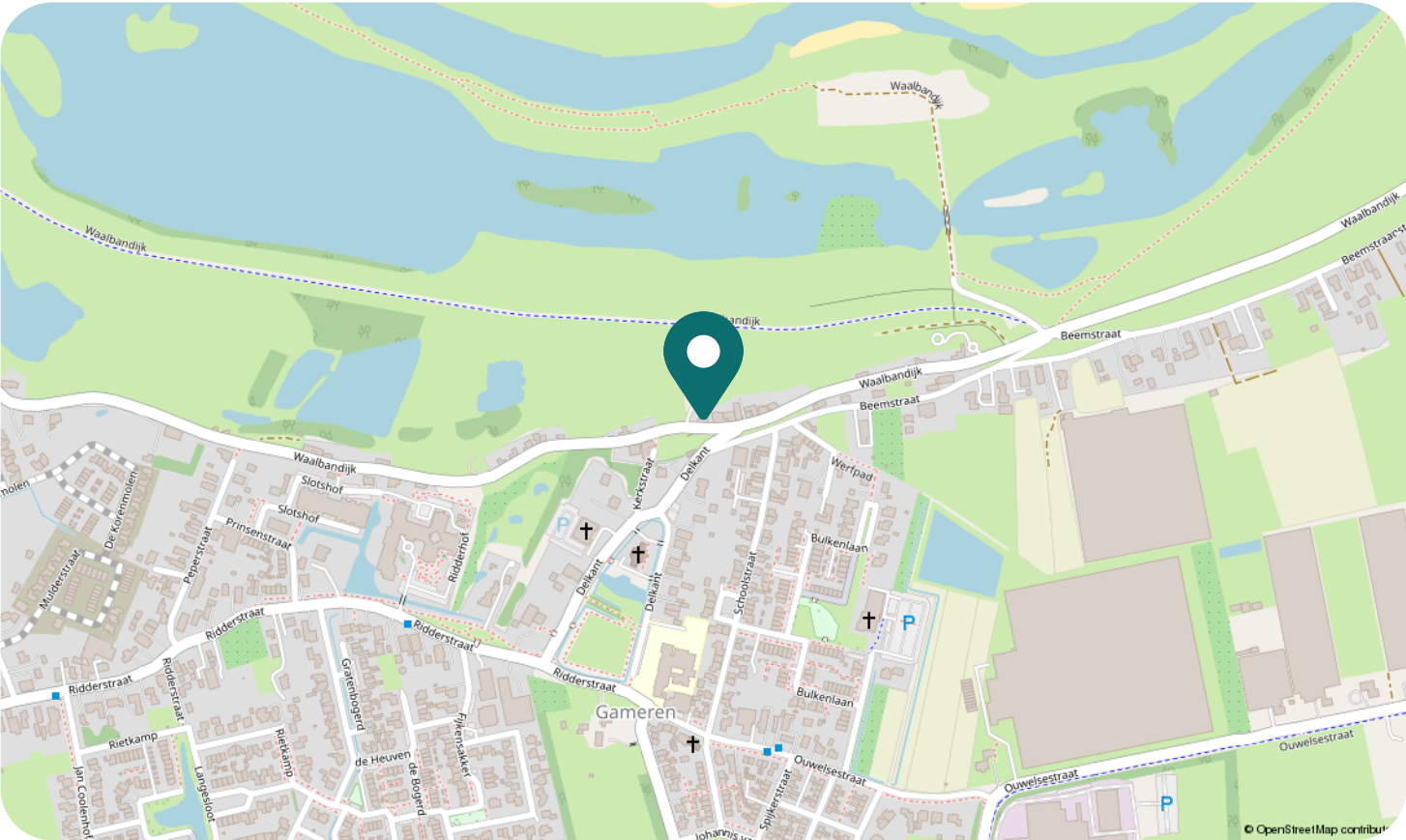
 **Perceeloppervlakte**
1954 m²

 **Inhoud**
683 m³

 **Energielabel**
C

 **Garage**
Carport, parkeerplaats

 **Tuinligging**
Tuin rondom



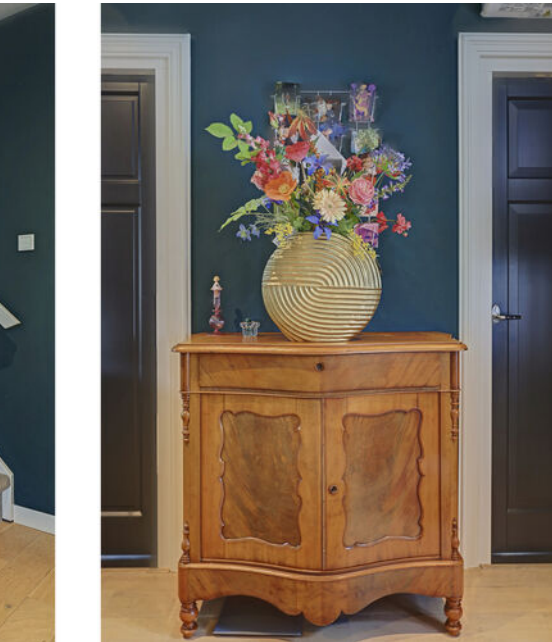


Op dijkeniveau is er een riante woonkamer met veel licht, airoo en de trap naar de verdieping

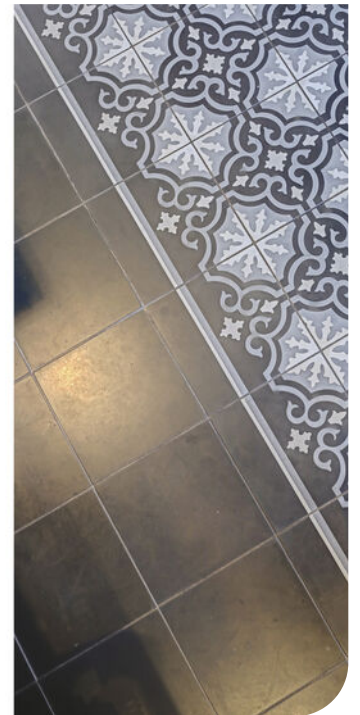














De verdieping heeft
een fijne (slaap)kamer
met veel ramen en kan
worden ingezet voor
meerdere doeleind







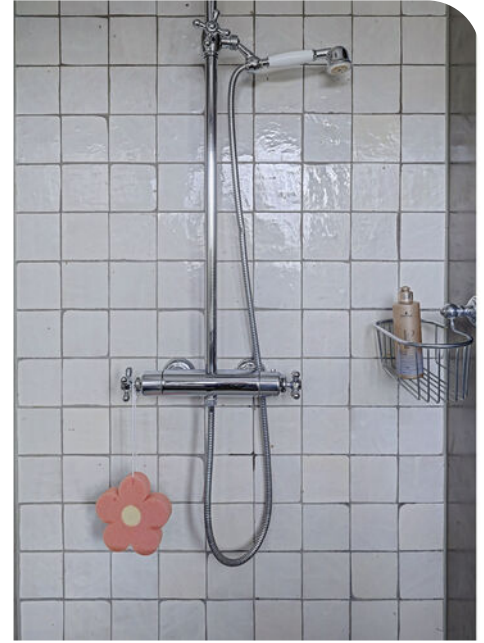


De eerste verdieping
telt 3 fijne
slaapkamers





De badkamer is ruim
en voorzien van een
ligbad, douche







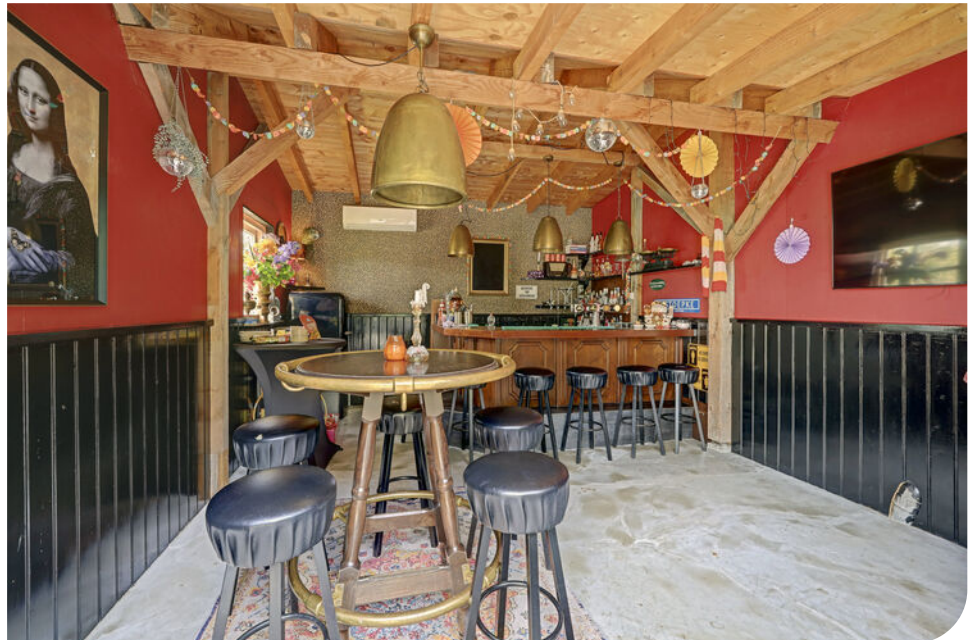






Waalbandijk 32

Gameren











Plattegronden



Begane Grond

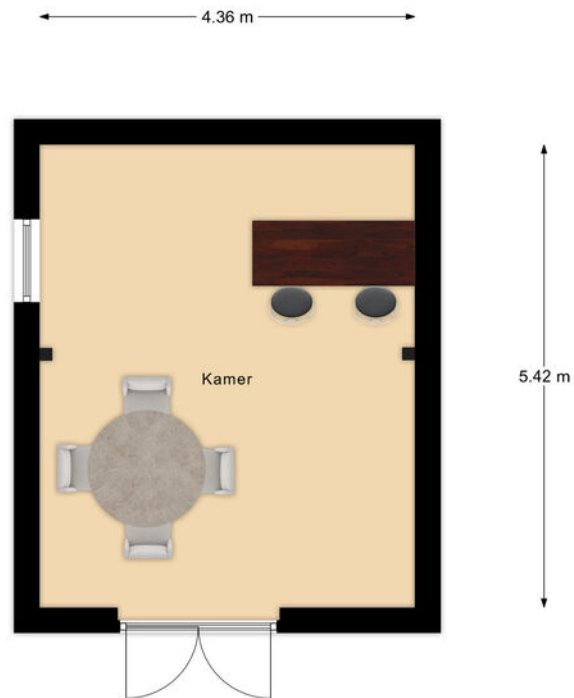


1e Verdieping

Plattegronden



Souterrain



Bijgebouw

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 Pepper

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.

