Gratenbogerd 22, Gameren

MAKELAARSOORD

Opent nieuwe deuren...

Omschrijving

Deze sfeervolle woning valt direct op door de speelse, maar tegelijkertijd strakke architectuur en is gelegen op een ruim hoekperceel. Dankzij deze ligging geniet je hier van privacy en een vrij gevoel. De woning bevindt zich aan een rustige straat, wat het geheel zeer geschikt maakt voor gezinnen.

Bij binnenkomst ervaar je direct de ruimte en het licht. De royale living is een absolute blikvanger: grote raampartijen en gashaard zorgen voor veel daglicht en creëren een prettige, open sfeer. Aan de voorzijde bevindt zich een fijn zitgedeelte met airco, terwijl de eethoek aan de achterzijde is gesitueerd met zicht op de tuin. Uniek aan deze woning is de prachtige serre en glazen pui aan de achterzijde. Deze zorgen voor een naadloze verbindingen tussen binnen en buitenbuiten De openslaande deuren geven direct toegang tot de veranda.

De halfopen handgemaakte keuken sluit mooi aan op het woongedeelte en is voorzien van inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de hal met toegang tot de bijkeuken met witgoed aansluitingen. Vanuit deze hal bereik je tevens de ruime garage met vliering, de tuin en de oprit aan de zijkant van de woning.
Aan de voorzijde van de begane grond bevindt zich nog een extra kamer. Deze ruimte is multifunctioneel en kan uitstekend worden ingericht als kantoor aan huis, praktijkruimte of speelkamer, afhankelijk van jouw woonwensen.

Op de eerste etage beschikt de woning over drie nette slaapkamers, de master bedroom en de twee andere zijn voorzien van een vaste kast. De kamers zijn stuk voor stuk goed van formaat. De complete badkamer aan de achterzijde is uitgerust met een ligbad, douche, dubbele wastafel en een toilet. Daarnaast is er nog een strijkkamer welke ook prima te gebruiken is als babykamer.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze verdieping biedt veel praktische bergruimte en kan desgewenst verder worden ingericht naar eigen inzicht.

Ook buiten biedt deze woning alles wat je mag verwachten. De tuin is meer dan riant en sfeervol aangelegd met veel groen, verzorgde borders en meerdere terrassen. Hier vind je altijd wel een plekje in de zon of juist de schaduw. De veranda, voorzien van screens, maakt het mogelijk om al vroeg in het seizoen en tot laat in het najaar comfortabel buiten te zitten. Verder is er nog een vrijstaande houten berging aanwezig voor extra opslag.

De oprit aan de voorzijde biedt ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's, wat het wooncomfort verder vergroot.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Woonoppervlakte
142 m²

Energielabel
A

Bouwvorm
Vrijstaande woning

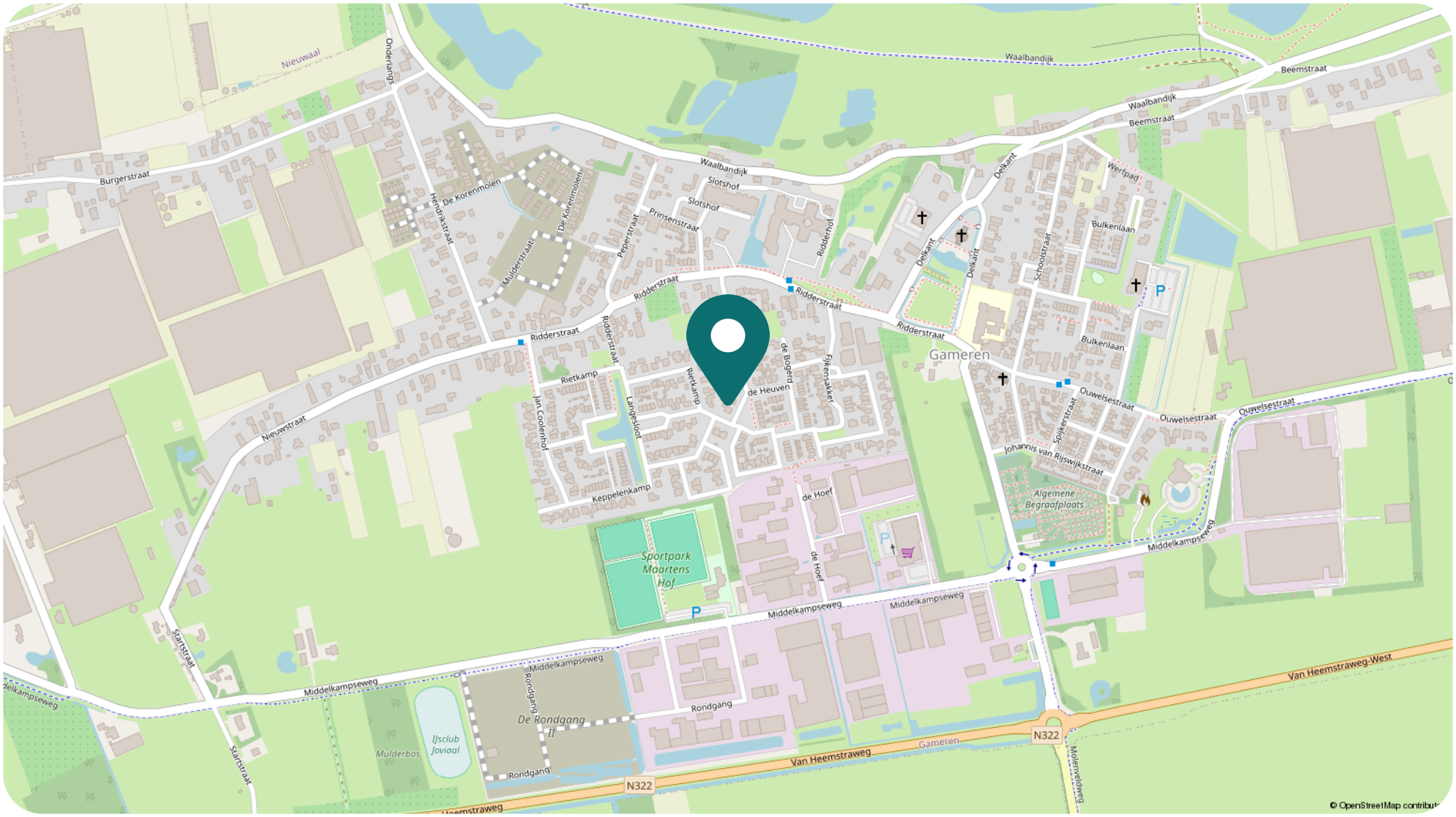
Perceeloppervlakte
545 m²

Garage & berging
Aangebouwd & vrijstaand

Bouwjaar
1989

Inhoud
738 m³

Tuinligging
Zuid



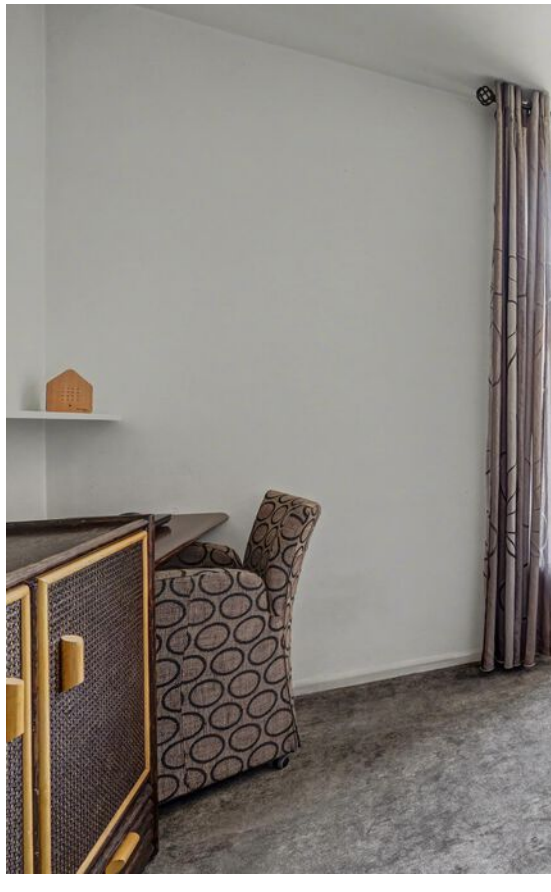
AI IMPRESSIE

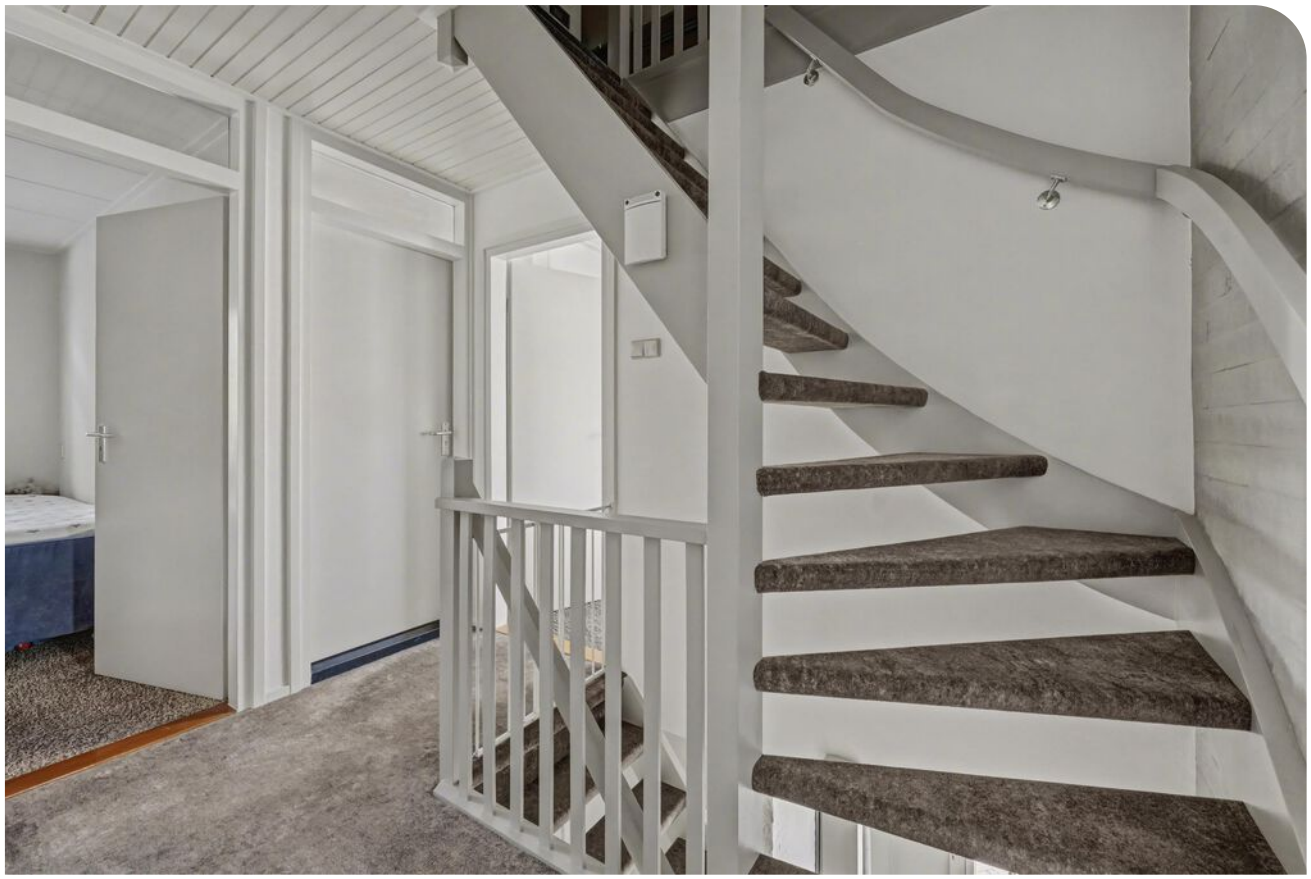
De living is ruim van opzet met open haard en veel licht

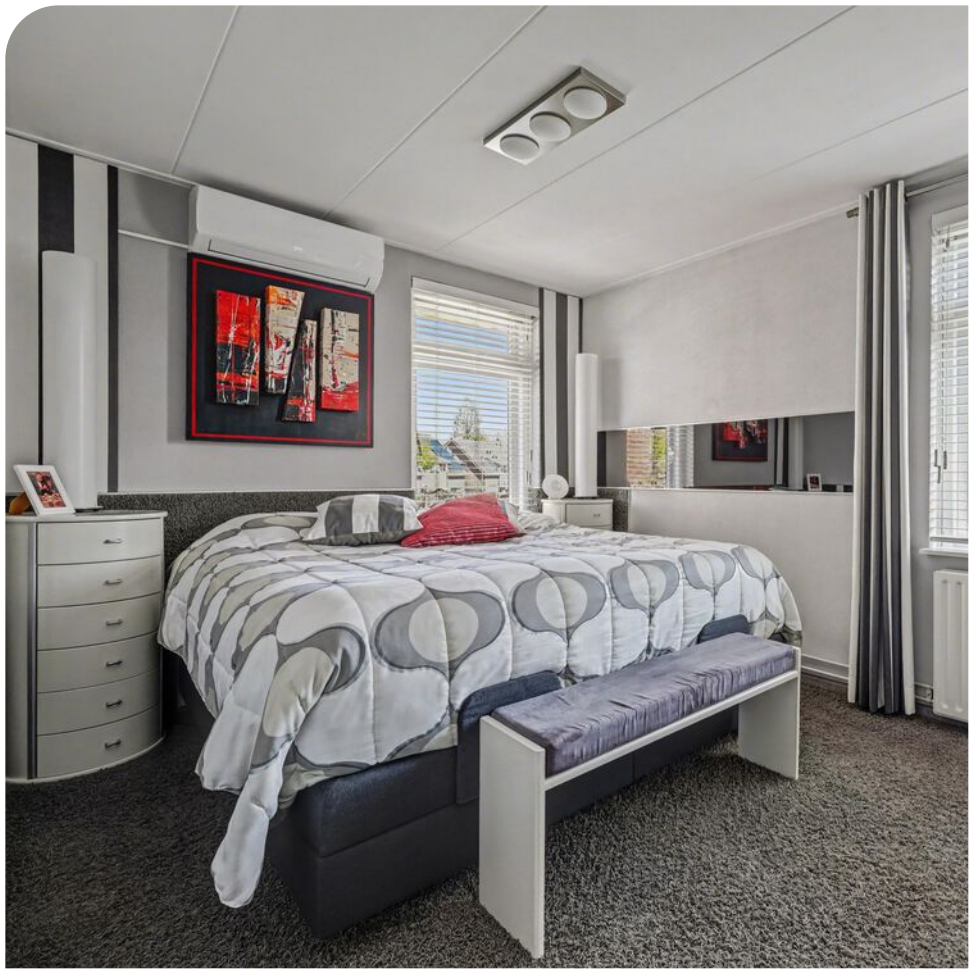
De serre zorgt voor veel licht en is een heerlijk plek om te ontspannen

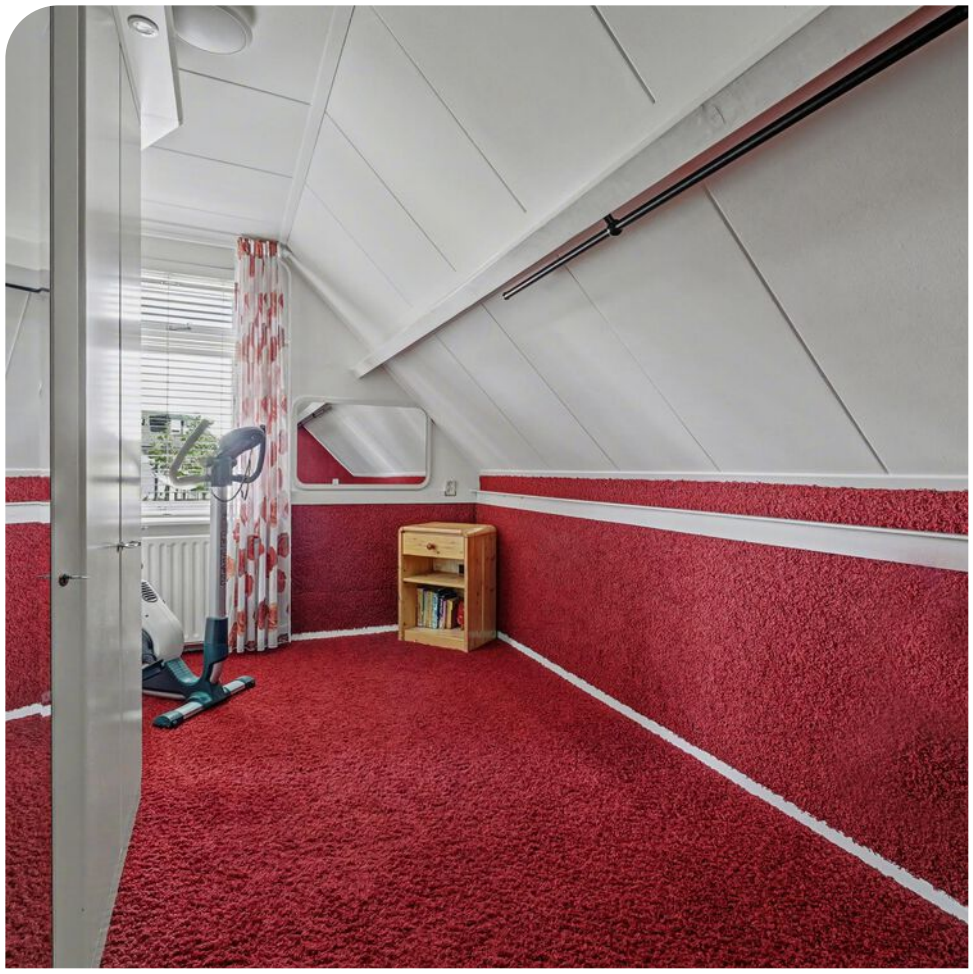
De keuken is aan de achterzijde en voorzien van inbouwapparatuur

De entree is ook royaal met toegang naar de extra (slaap)kamer





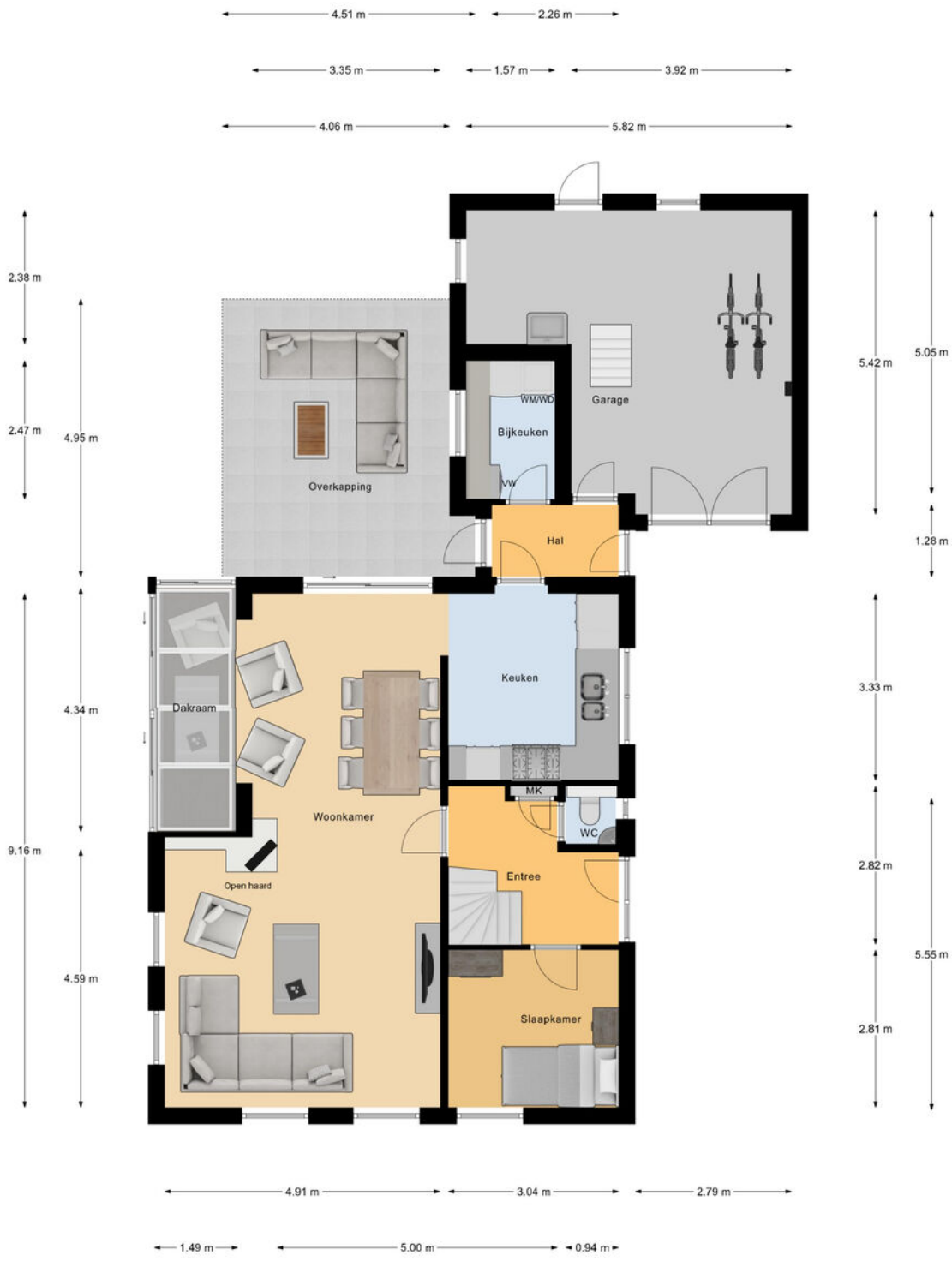




De badkamer is ruim en compleet en voorzien van een lichte tegel

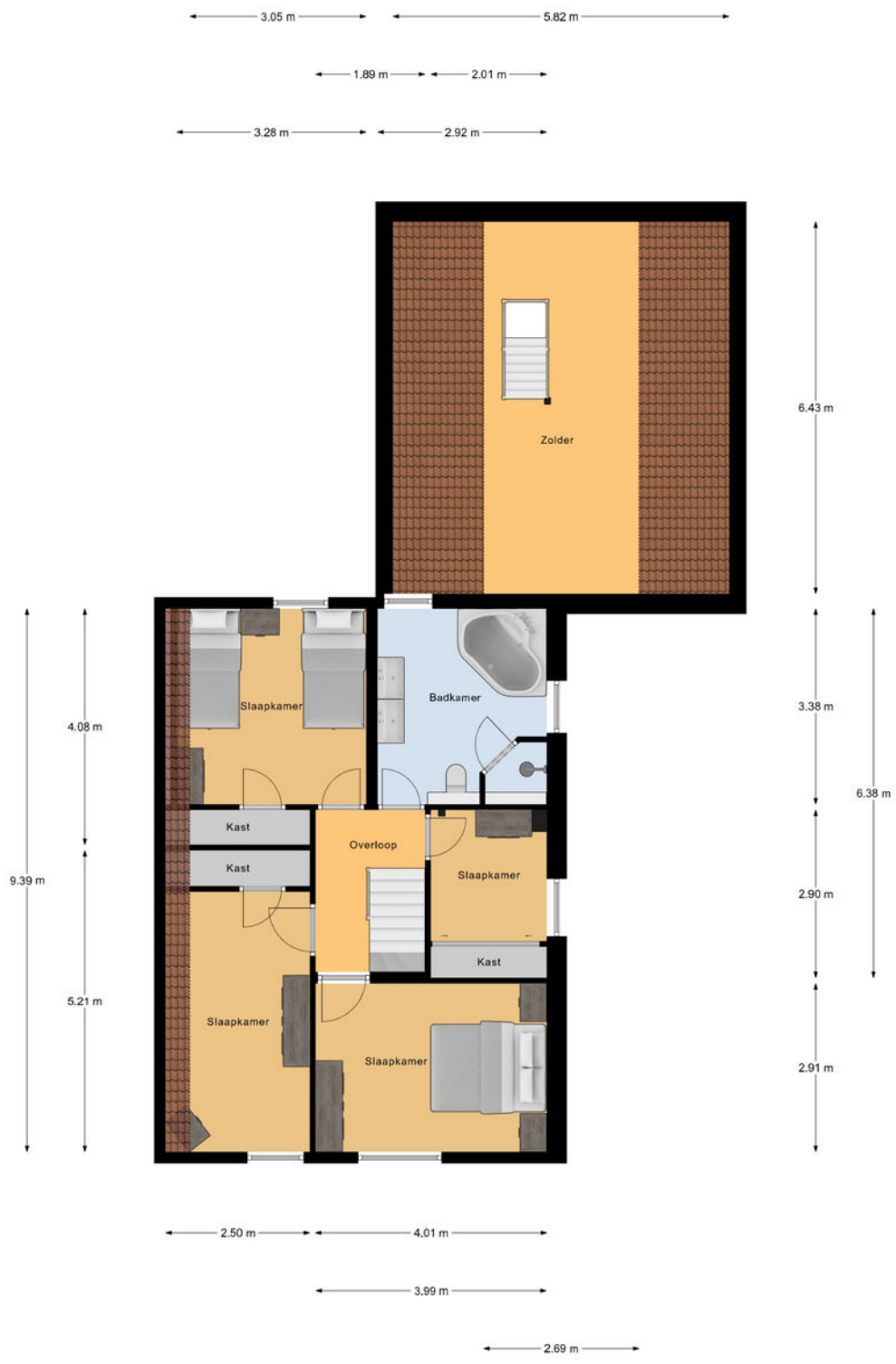
De tuin; een oase aan rust met veel ruimte, privacy & zon

Plattegronden



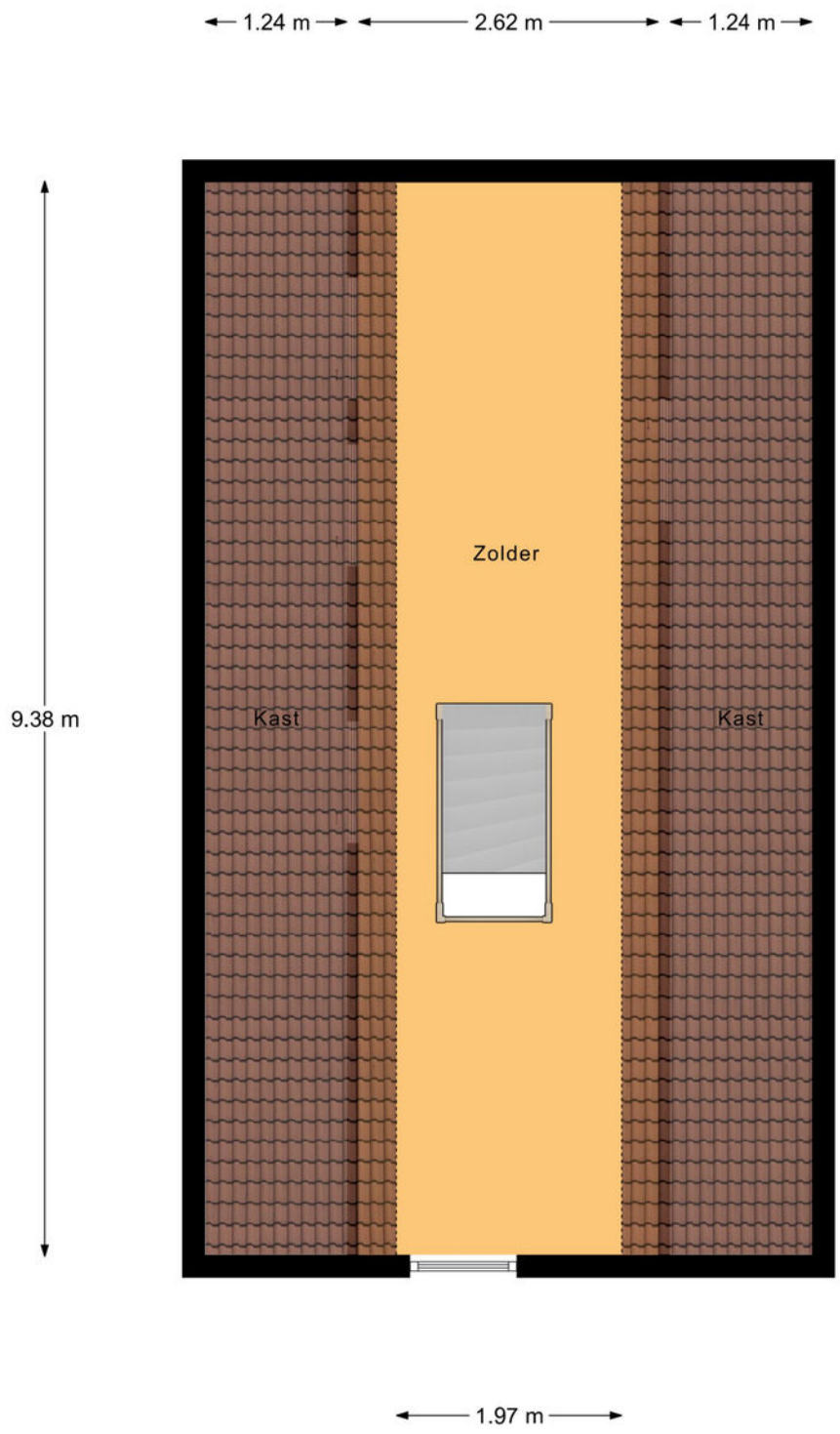
Begane Grond

Gratenbogerd 22
Gameren

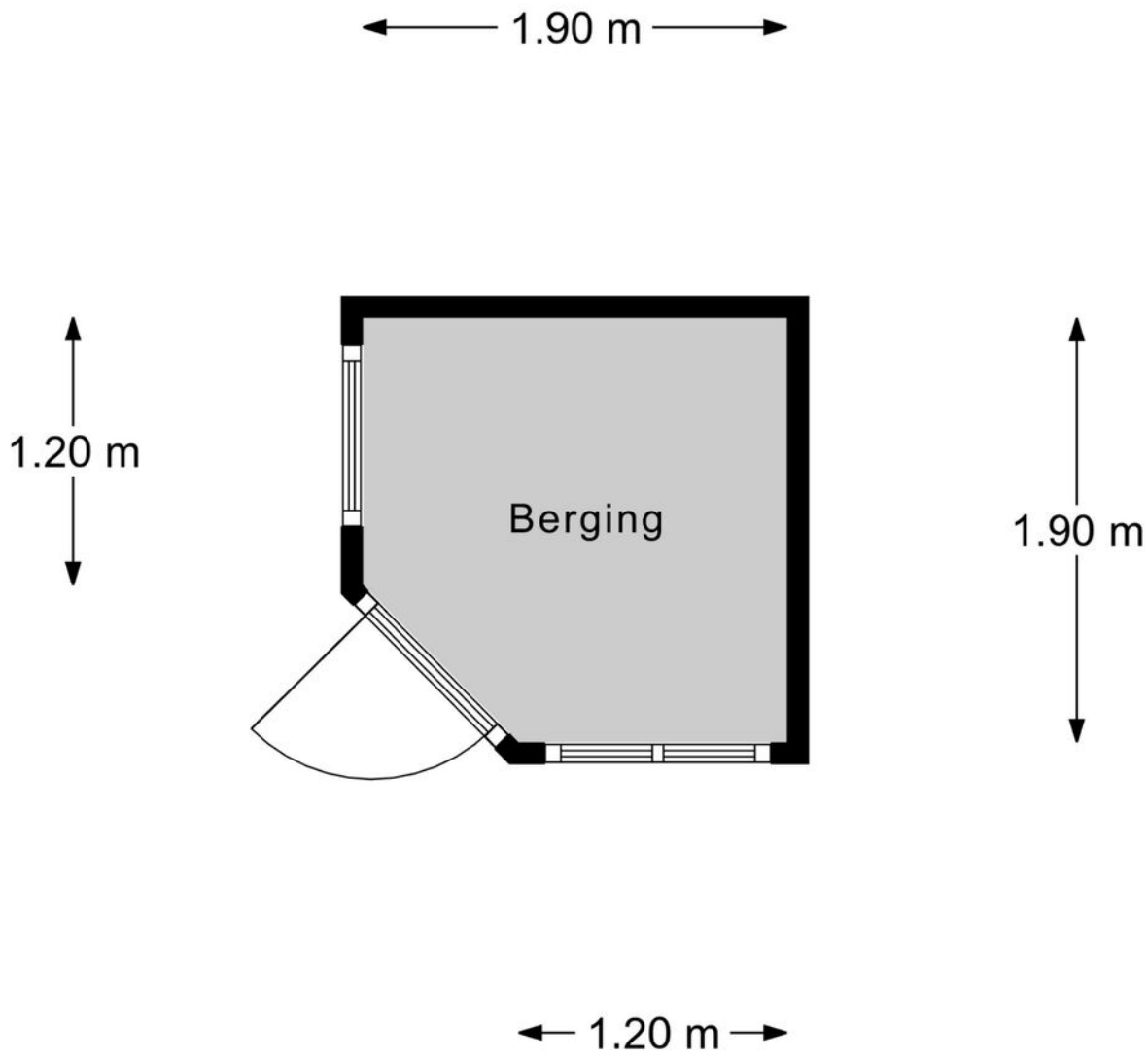


1e Verdieping

Plattegronden



2e Verdieping



Berging

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 meetcertificaat 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 meetinstructie 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 waarborgsom 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 óp 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 Peffer

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

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.

funda

Vastgoed Ned.

NWWI
Nederlands Woning Waarde Instituut