Burg Herckenrathlaan 41, AMMERZODEN



MAKELAARSOORD

Opent nieuwe deuren...


Weth. van Berkelstraat



Omschrijving

Wonen op een unieke plek waar rust, ruimte en luxe samenkomen? Deze subliem afgewerkte tweekapper ligt in een rustige straat, op korte afstand van de dorpskern, en biedt een zeldzame combinatie van privacy en vrije ligging doordat de tuin direct aan de dijk grenst. Deze woning is grondig gerenoveerd, uitstekend onderhouden en volledig instapklaar. Zodra je binnenkomt, voel je het direct: dit is zo'n huis waar je op slag verliefd op wordt.

De royale woonkeuken – deels gerealiseerd in de voormalige garage – is ruim opgezet en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Hier is volop plek voor een grote eettafel en er is directe toegang tot de tuin. Aansluitend bevindt zich de zeer ruime living, die dankzij de uitbouw aan de achterzijde heerlijk licht en ruim aanvoelt. Aan de voorzijde is ruimte voor een comfortabele hoekbank, terwijl aan de achterzijde met gemak een riante eethoek kan worden geplaatst. Sfeervolle sierlijsten, veel bergruimte en een perfecte indeling maken het geheel compleet. Airconditioning zorgt bovendien voor extra comfort. Daarnaast is er nog een bijkeuken welke praktisch is ingericht en verrassend veel extra (kast)ruimte biedt. Dankzij de lichtkoepel is deze ruimte aangenaam licht, wat het een zeer functionele en prettige aanvulling op de woning maakt.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette, complete badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar dankzij de dakkapel een volwaardige vierde slaapkamer is gerealiseerd, eveneens voorzien van airco en praktische bergruimte achter de knieschotten.

De tuin is een absoluut hoogtepunt en perfect in lijn met de woning: een sfeervolle veranda direct aan huis, een diepe zonnige tuin op het zuiden met volop privacy en vrij uitzicht tot aan de dijk. Hier genieten kinderen van alle ruimte om te spelen en kun je zelf heerlijk ontspannen op het terras. De ligging nabij de Maas en de uiterwaarden maakt dit bovendien een ideale plek voor wandel- en natuurliefhebbers.

Uitgelicht
- Volledig instapklaar
- Keuken & badkamer vernieuwd in 2025
- Airco aanwezig woonkamer (2025), ouderslaapkamer & tweede verdieping
- Luxe, subliem afgewerkt & goed onderhouden
- Hybride pomp Atlantic (2025)
- 10 zonnepanelen
- HR++ glas

Kortom: een luxe, ruime en instapklare woning op een unieke locatie waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Woonoppervlakte
156 m²

Energielabel
C

Bouwvorm
2-onder-1-kapwoning

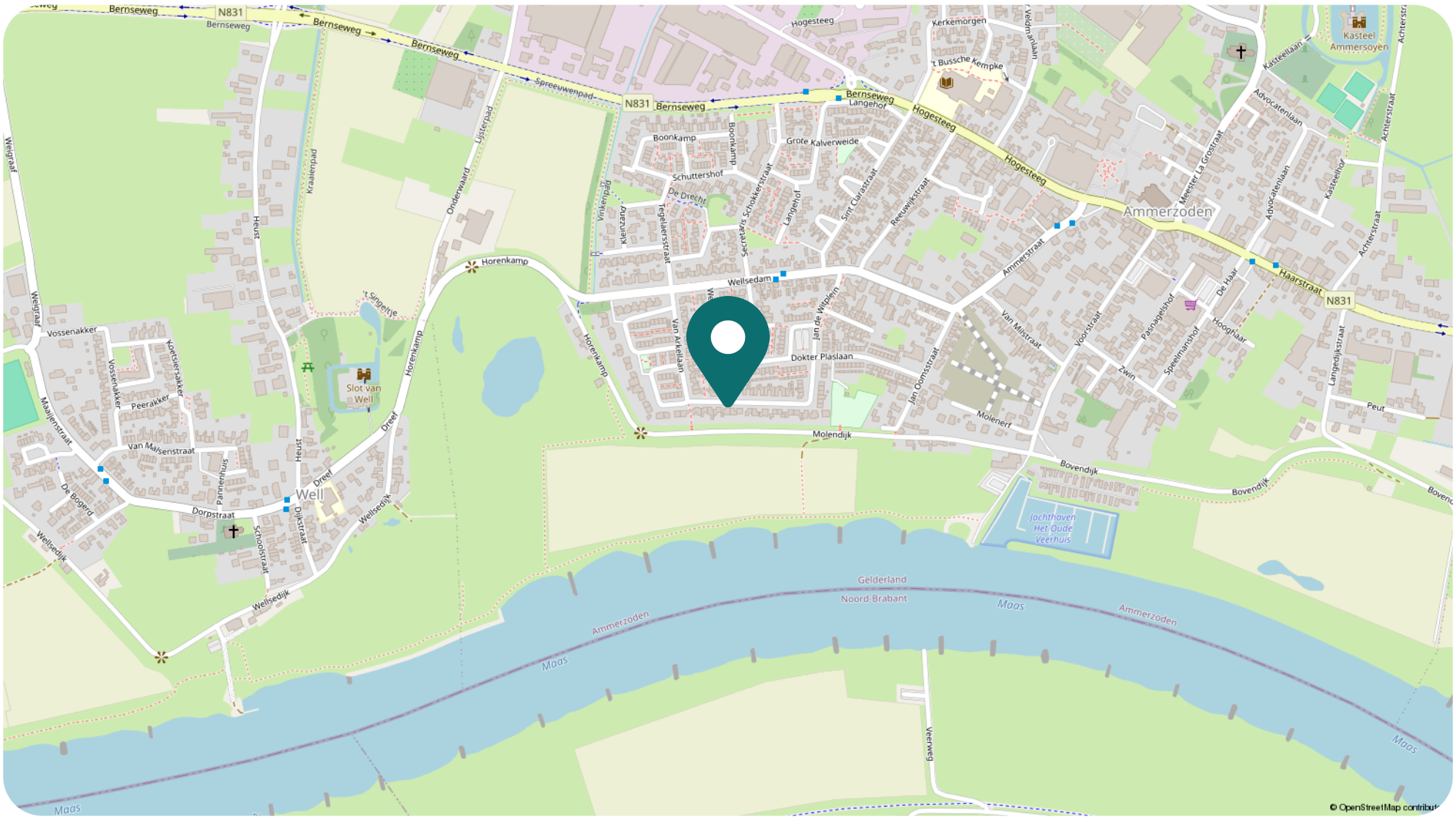
Perceeloppervlakte
248 m²

Berging/Bijkeuken
Inpandig

Bouwjaar
1967

Inhoud
546 m³

Tuinligging
Zuid



Burg Herckenrathlaan 41
AMMERZODEN





De woonkamer is groot en biedt veel ruimte en licht





Burg Herckenrathlaan 41
AMMERZODEN













De keuken is een aparte ruimte met toegang naar de veranda

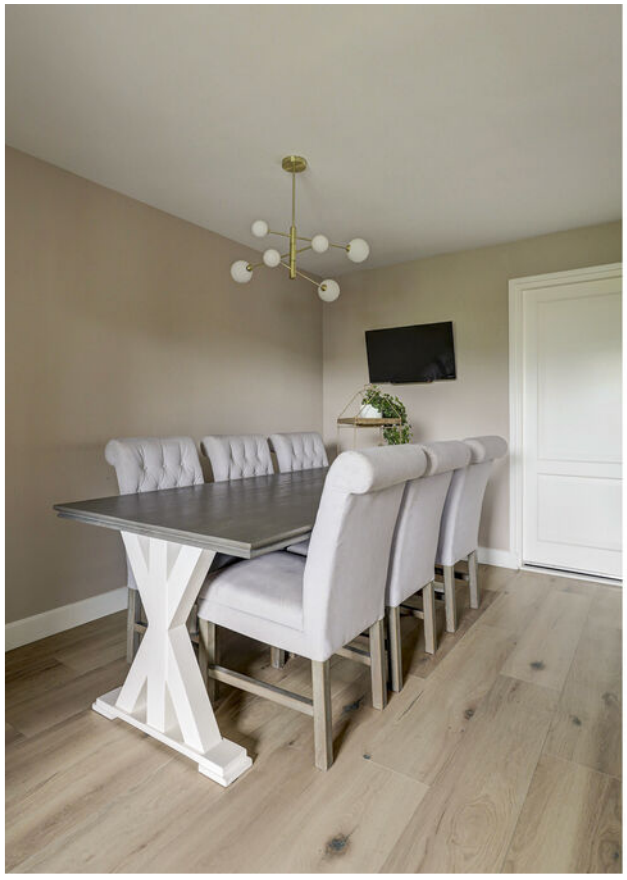















De eerste verdieping
telt 3 slaapkamers,
de master is
voorzien van airco
















De badkamer, vernieuwd in 2025, is compleet en modern

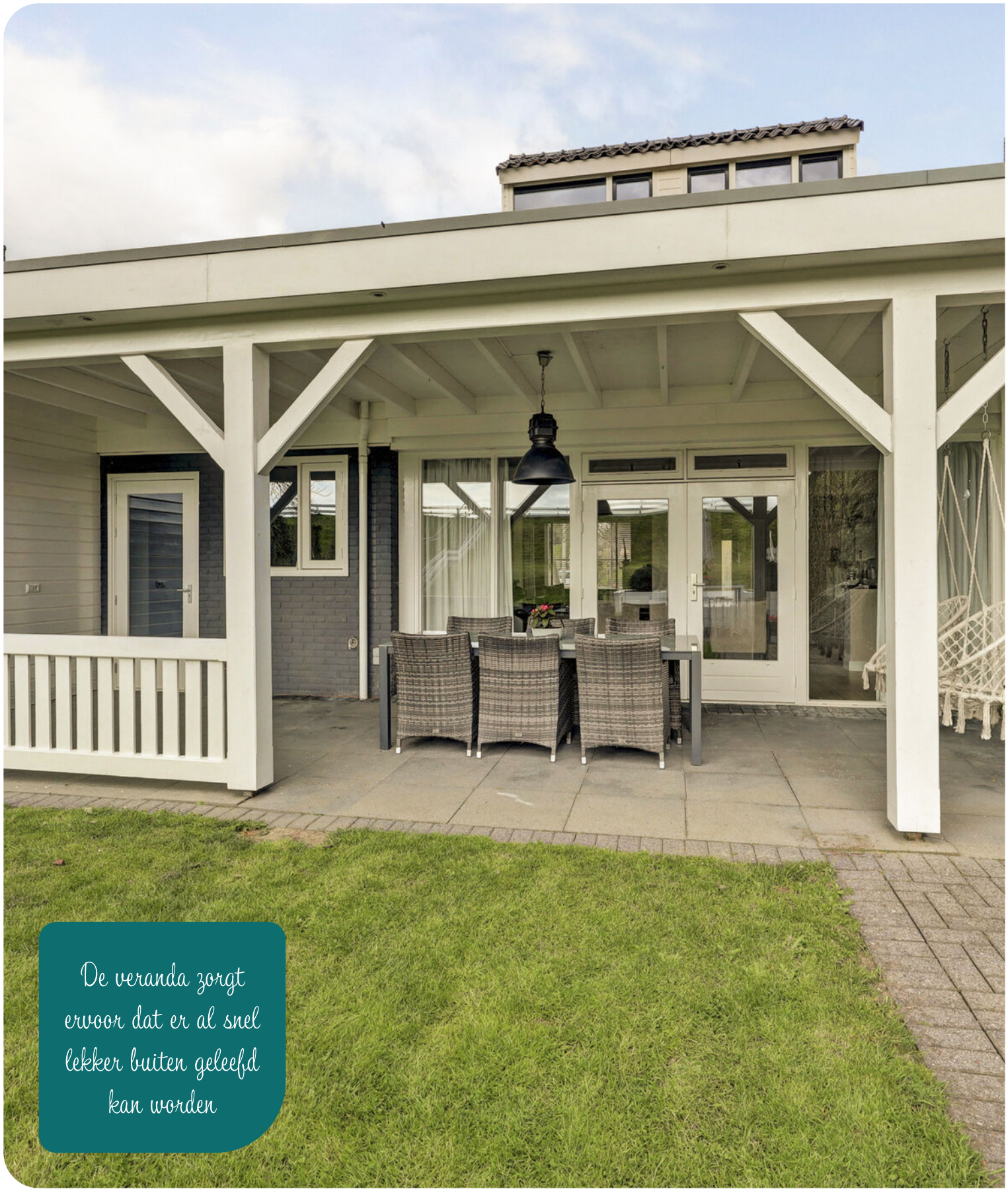
Burg Herckenrathlaan 41
AMMERZODEN








De 2e verdieping
heeft de
4e slaapkamer en
veel bergruimte



De veranda zorgt ervoor dat er al snel lekker buiten geleefd kan worden














De tuin is riant,
sfeervol en geeft
veel rust en privacy
door de ligging

Burg Herckenrathlaan 41
AMMERZODEN

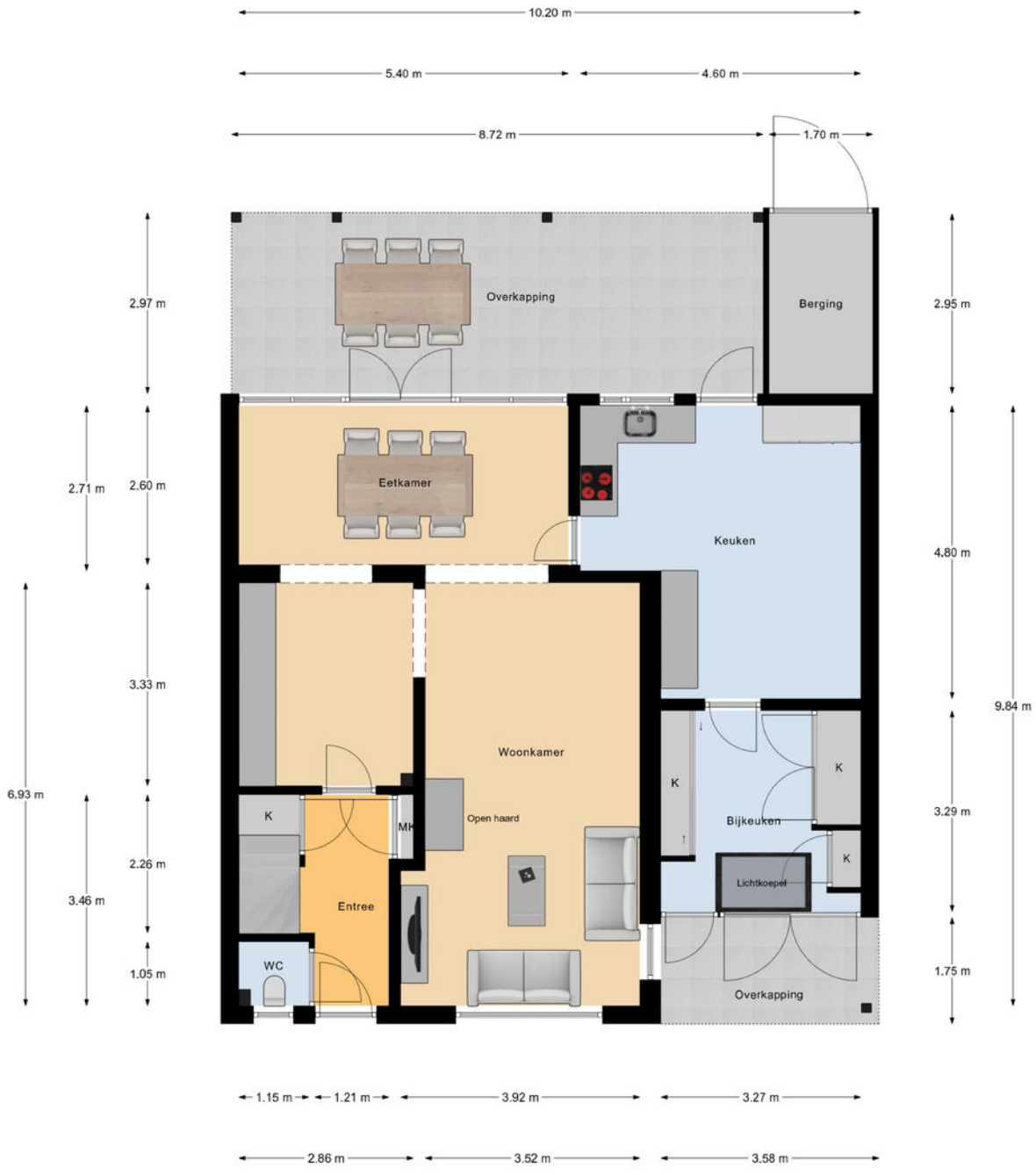




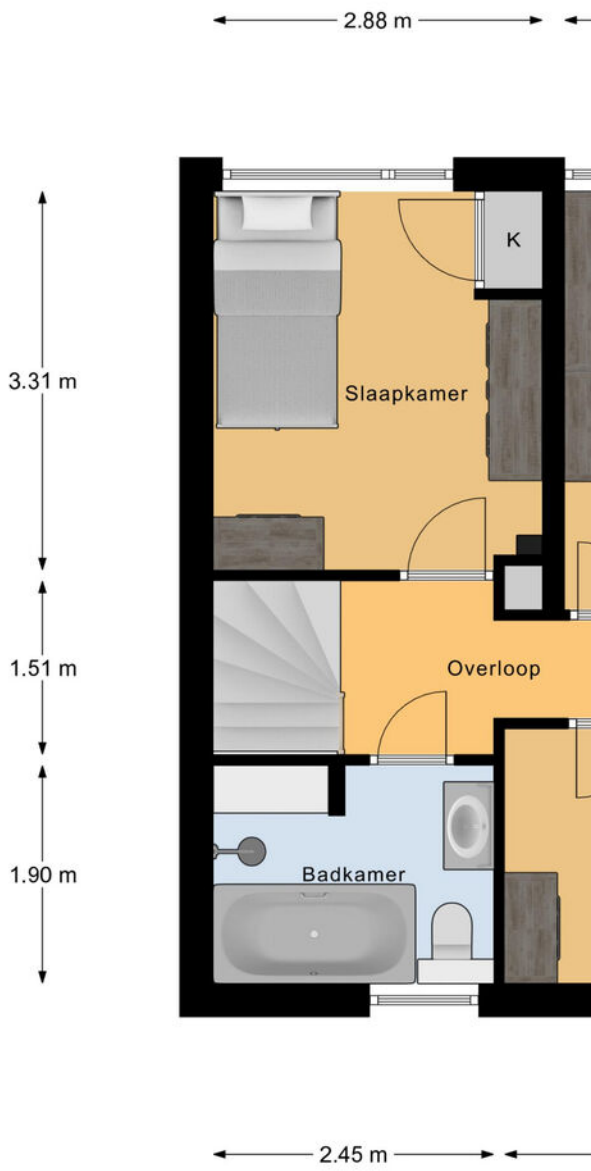




Plattegronden



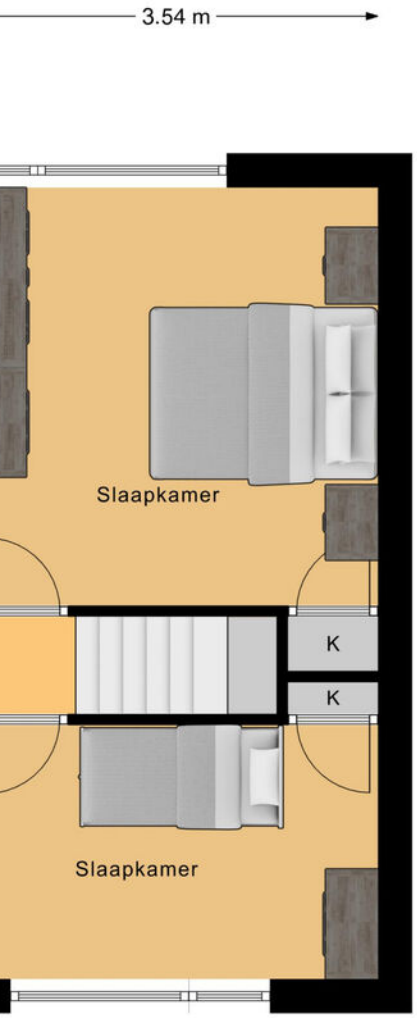
Begane Grond



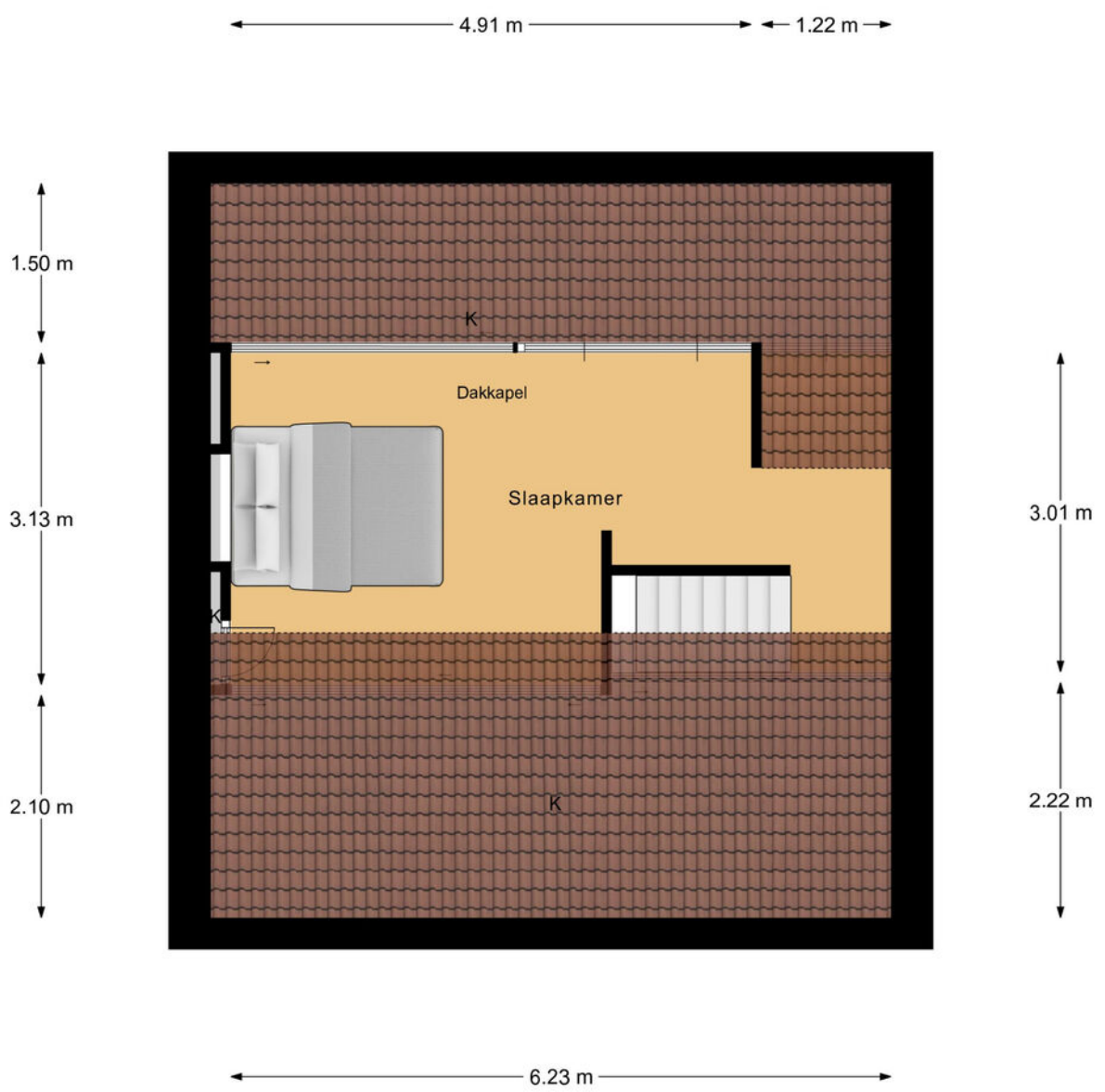
1e Verdi

Burg Herckenrathlaan 41

AMMERZODEN



eping



2e 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 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.