

Kaapeind 9, Kerkdriel





Omschrijving

Gelegen op een royaal perceel en tot in perfectie gemoderniseerd, biedt deze woning een ongekend hoog wooncomfort. Met onder meer 26 zonnepanelen, airco, vloerverwarming en energielabel A is hij instapklaar.

De woning staat op een royaal perceel en beschikt over een brede oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Via de entree kom je binnen in een ruime hal met meterkast, trapopgang, bergkast en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is royaal uitgevoerd en voelt dankzij de vele grote raampartijen heerlijk licht en ruim aan. De strakke wandafwerking, de fraaie plavuizenvloer met vloerverwarming zorgen direct voor een luxe uitstraling. Er is volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel, waardoor dit een heerlijke leefruimte is.

Aan de achterzijde bevindt zich de leefkeuken. Dit is zonder twijfel één van de blikvangers van de woning. De keuken is door het betrekken van de voormalige bijkeuken uitzonderlijk ruim geworden en biedt alles wat je mag verwachten van een moderne woonkeuken. Een groot kookeiland vormt het centrale middelpunt, aangevuld met een imposante kastenwand, compleet met inbouwapparatuur, een gezellige bar en een sfeervol koffiehokje. Via de openslaande deuren loopt de keuken naadloos over in de tuin, waardoor binnen en

buiten prachtig met elkaar verbonden zijn.

Aansluitend bevindt zich een praktische ruimte met de witgoedaansluitingen. Vanuit hier bereik je zowel de berging aan de voorzijde als de absolute eyecatcher van deze woning: de schitterende tuinkamer.

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 royale slaapkamers en een complete badkamer. Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers, terwijl de royale master aan de achterzijde is gesitueerd. Ook de badkamer bevindt zich aan de achterzijde en is modern uitgevoerd.

Via een vaste trap bereik je de 2e verdieping. Hier vind je een 4e slaapkamer en een royale voorzolder met bergruimte. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor een werkplek, hobbyruimte of extra slaapkamer.

Ook buiten is het genieten. De achtertuin is met veel zorg aangelegd en voelt als een eigen groene oase. Rust, privacy en een verzorgde uitstraling vormen hier de perfecte combinatie. De absolute blikvanger is de tuinkamer. Deze stijlvolle veranda is volledig afsluitbaar, waardoor je vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten. Er is meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel en een sfeervolle loungeset. Aansluitend bevindt zich nog een praktische berging voor het opbergen van tuinmeubilair en gereedschap.



Kenmerken

 **Soort woning**
Eengezinswoning

 **Bouwvorm**
2-onder-1-kapwoning

 **Bouwjaar**
1981

 **Woonoppervlakte**
165 m²

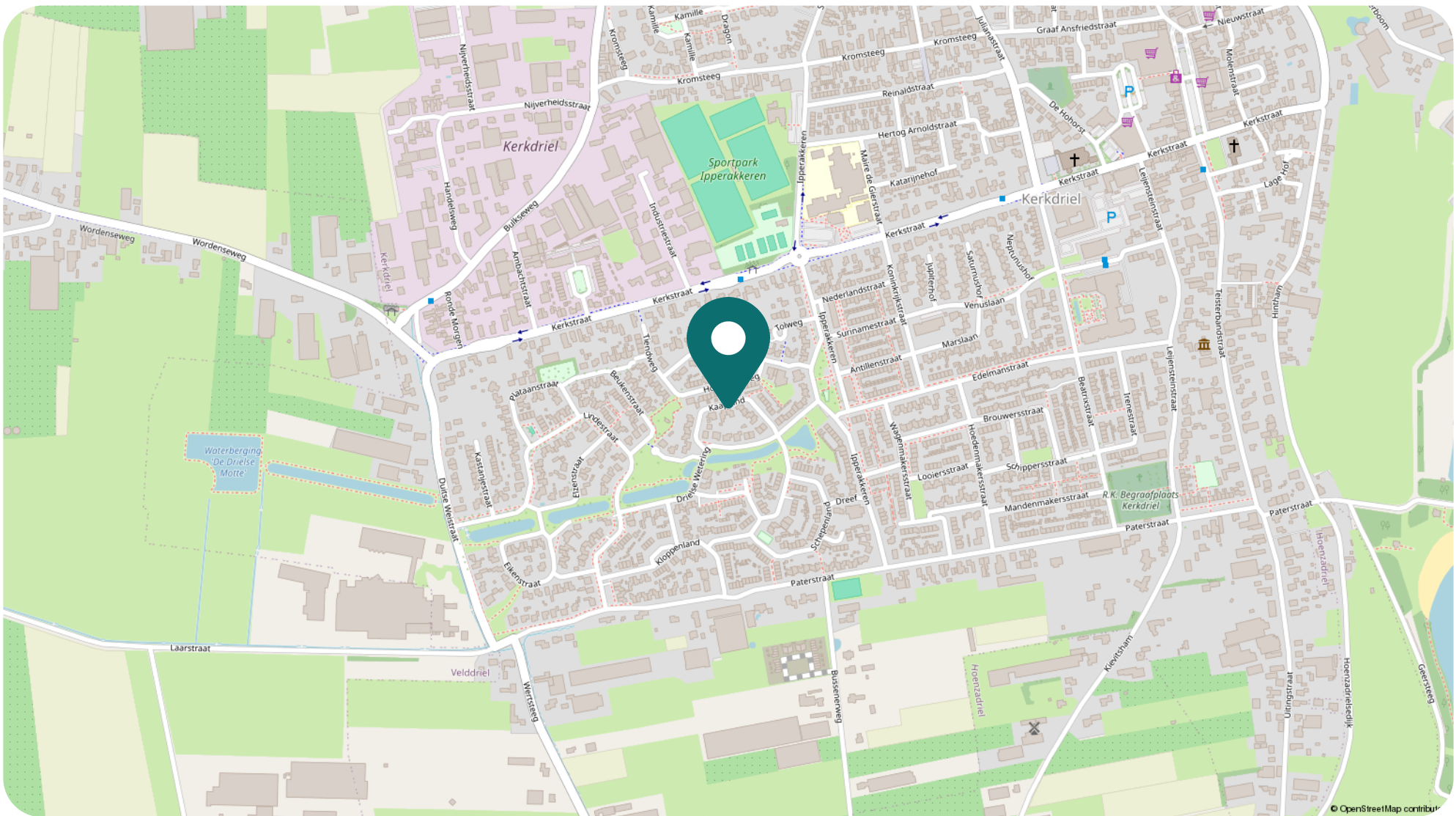
 **Perceeloppervlakte**
330 m²

 **Inhoud**
624 m³

 **Energielabel**
A

 **Berging**
Inpandig

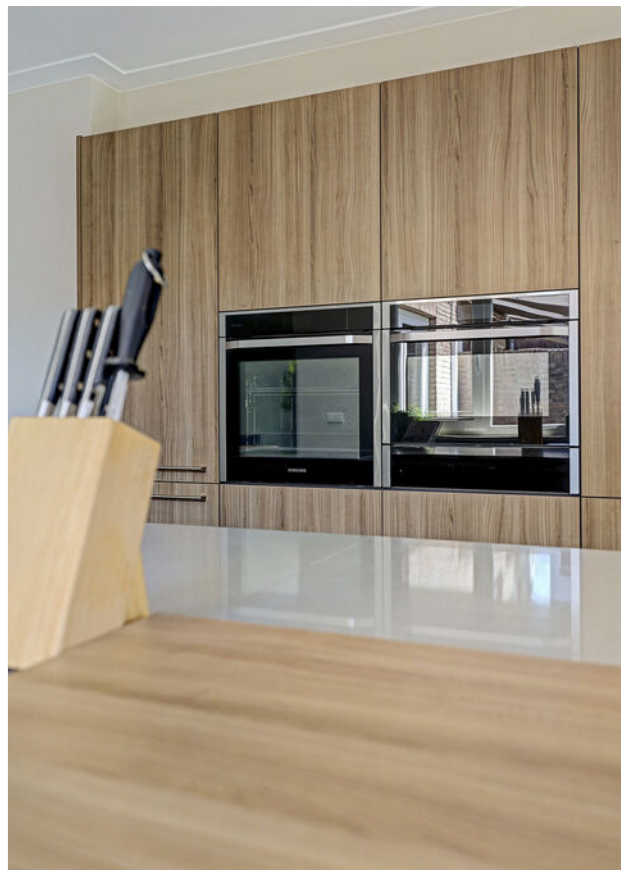
 **Tuinligging**
Zuid





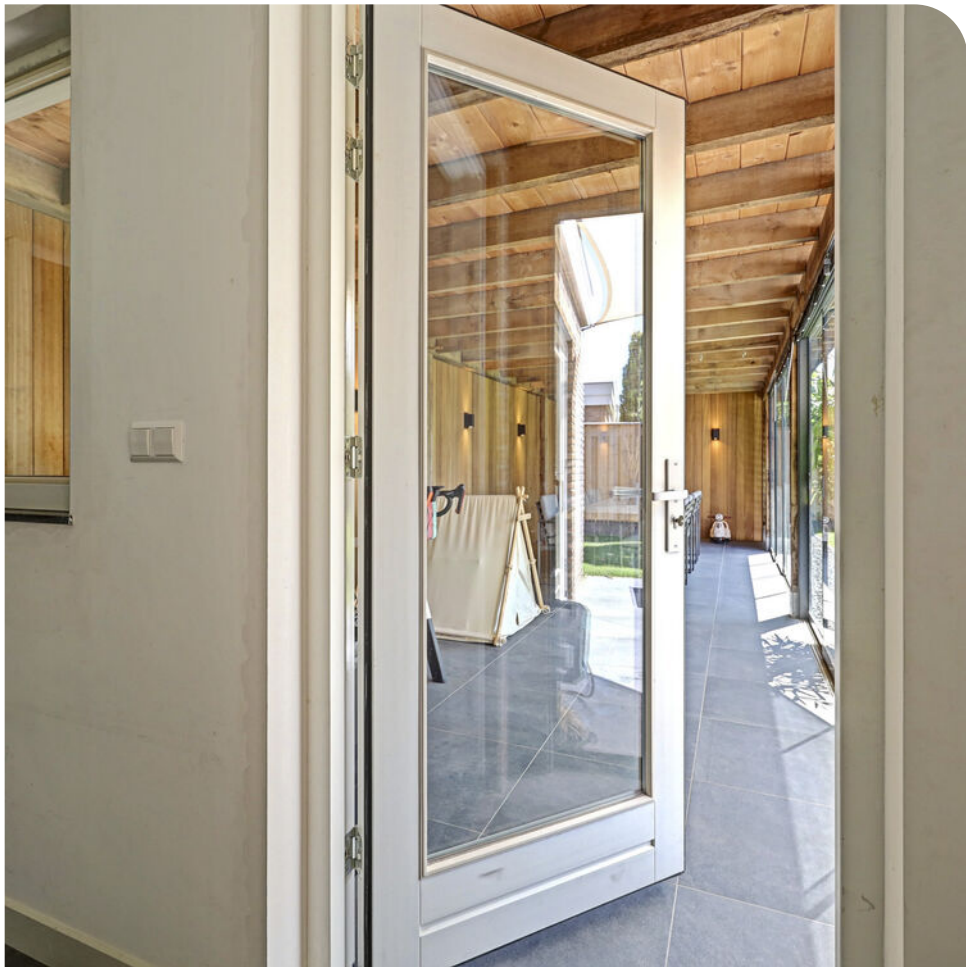
Een prachtige plek
is deze gave
keuken met bar en
openslaande deuren



















De moderne
badkamer is compleet
en voorzien van een
whirlpool





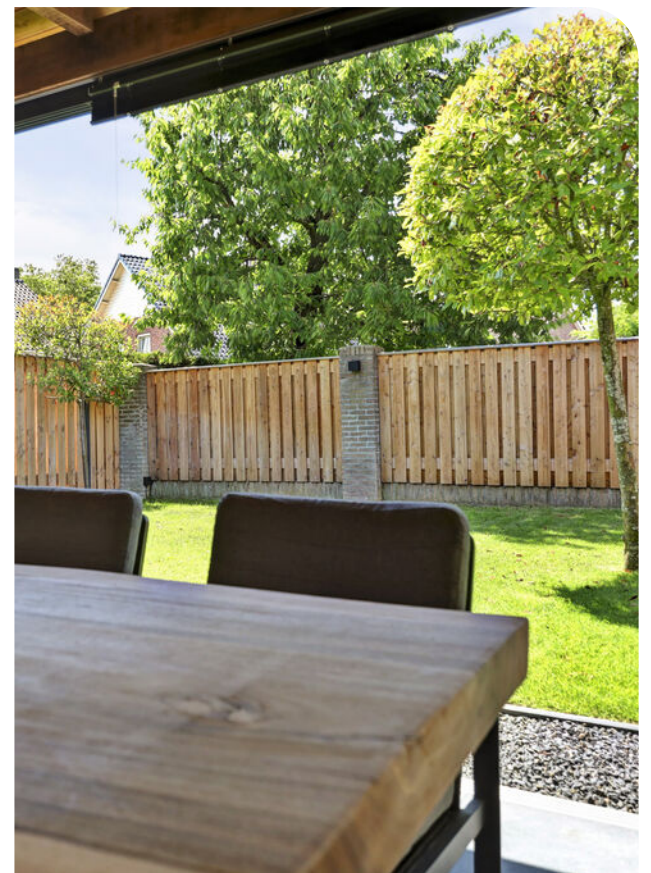
De 2e verdieping
heeft de 4e
slaapkamer en een
ruime voorzolder



De tuin; een oase
aan rust, privacy en
groen met prachtige
tuinkamer





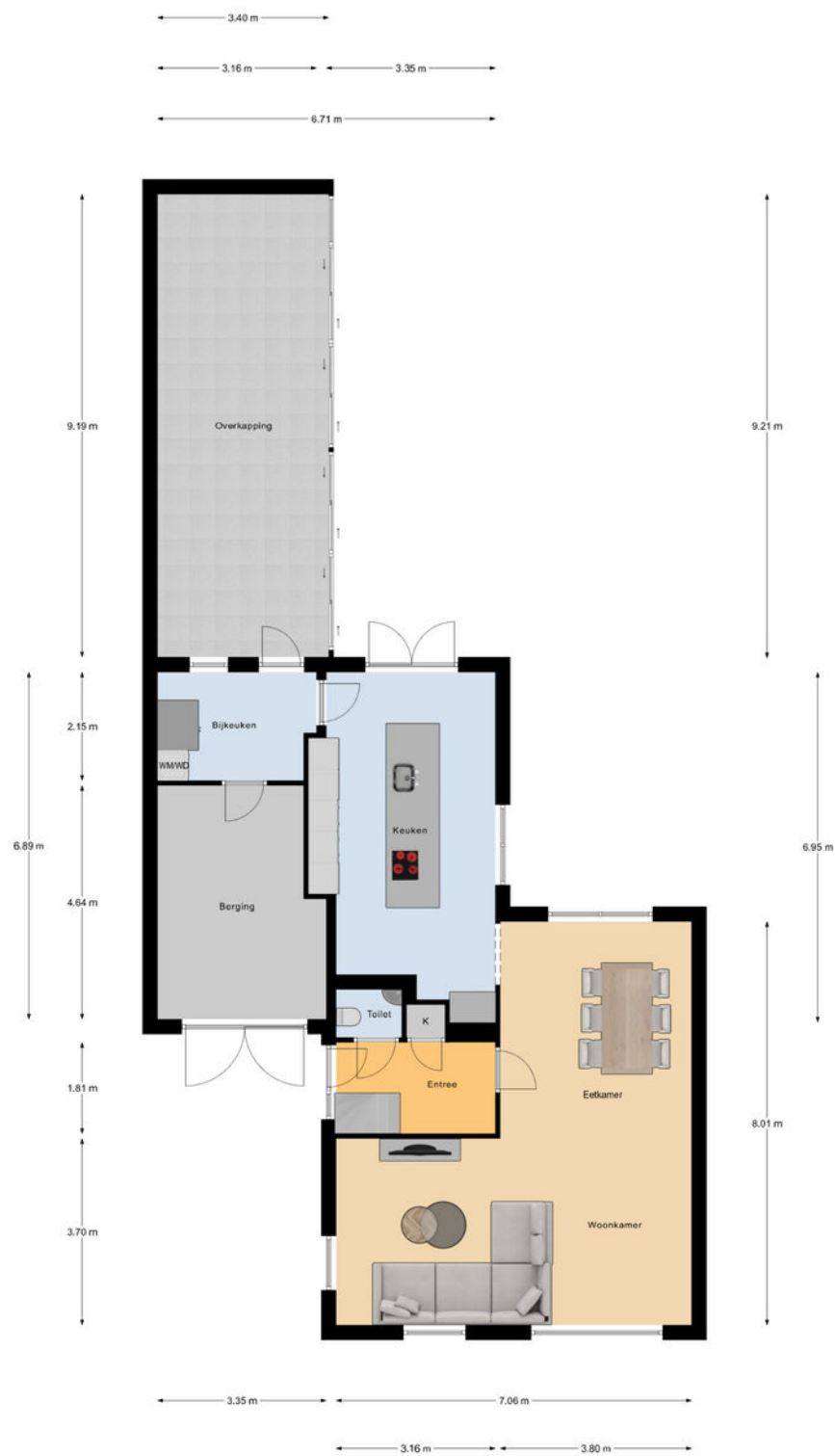




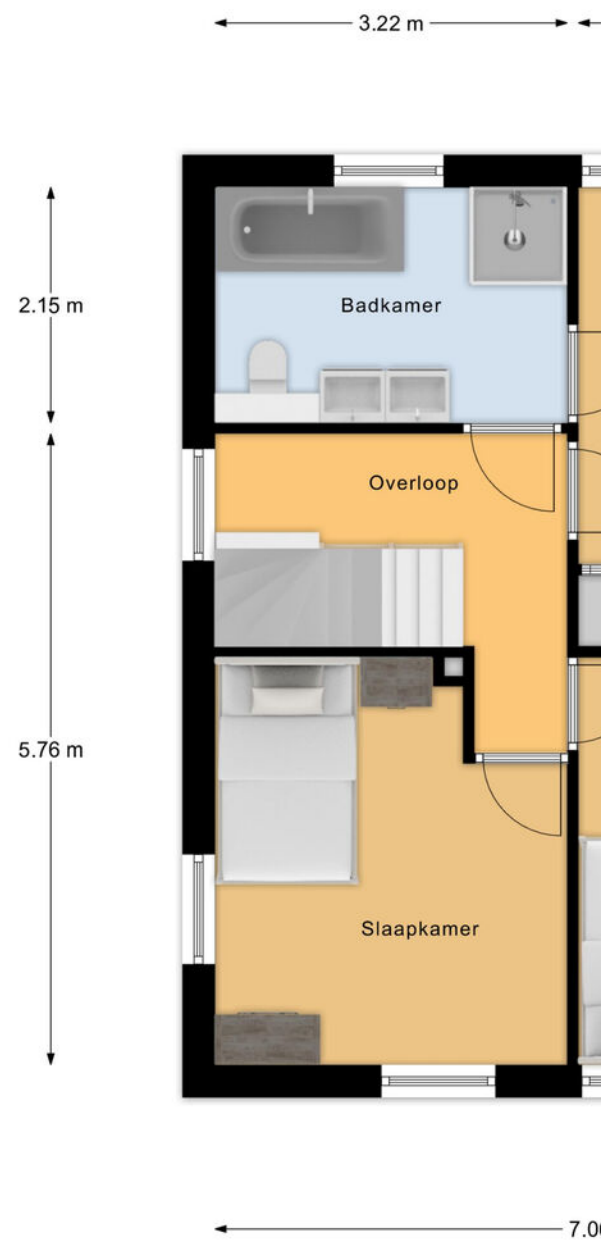




Plattegronden

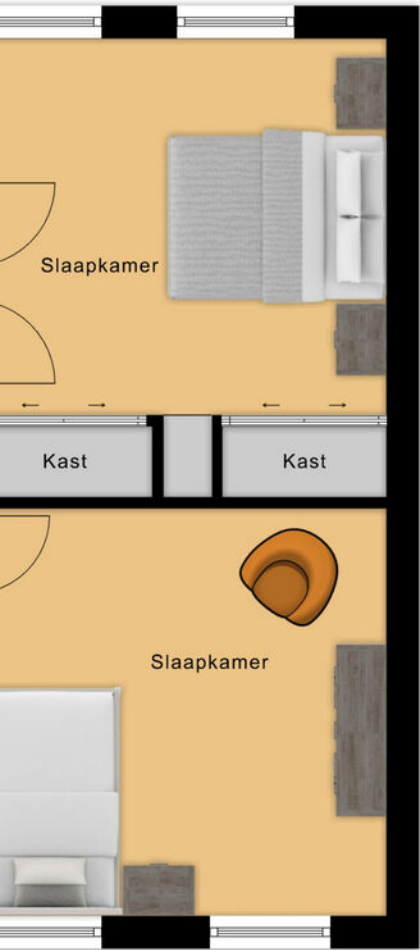


Begane Grond



1e Verdieping

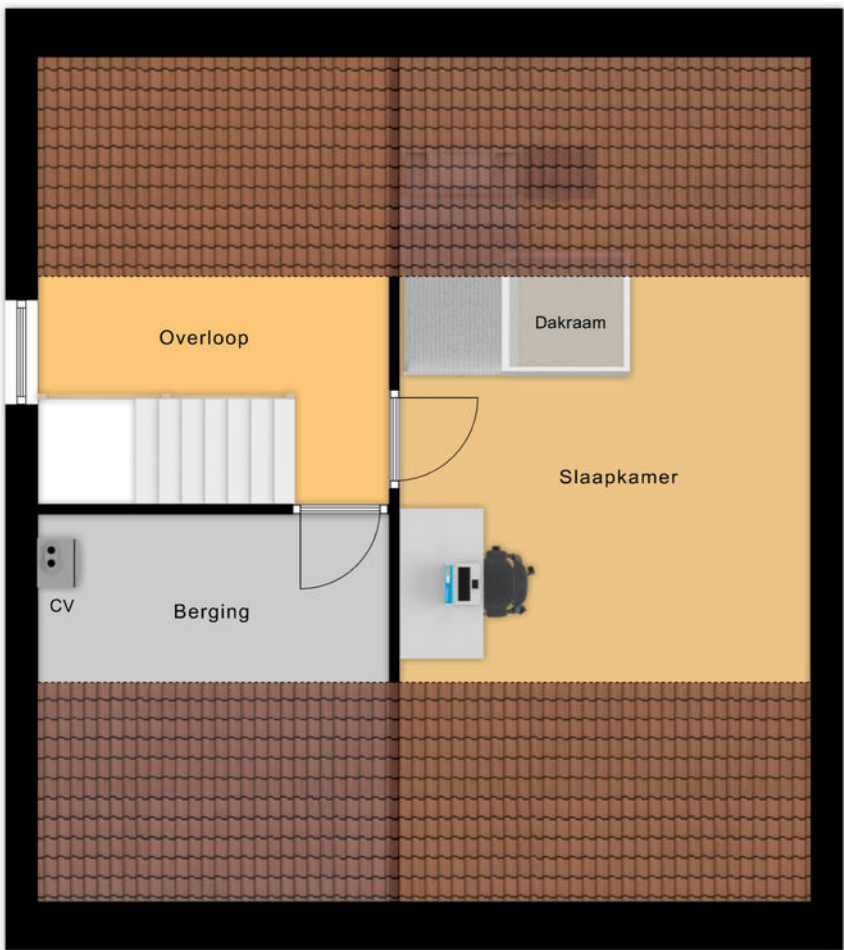
3.74 m



6 m

1e verdieping

3.21 m 3.75 m



7.06 m

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



Corné de Leeuw

Opent nieuwe deuren...



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.