

H.W. van Heelstraat 3, Hurwenen



Opent nieuwe deuren...



Riante tweekapper met
garage en fijne,
privacy biedende tuin
gelegen op fijne locatie

Omschrijving

Op een mooie en rustige locatie in Hurwenen staat deze verrassend ruime en goed verzorgde twee-onder-een-kapwoning aan de H.W. van Heelstraat 3. Een heerlijke gezinswoning met volop ruimte, een prettige lichtinval, vier slaapkamers én een praktische garage. De woning combineert comfort en functionaliteit en biedt zowel binnen als buiten volop mogelijkheden om fijn te wonen.

Bij binnenkomst valt direct de ruime en lichte woonkamer op. De grote raampartijen en de sfeervolle erker zorgen voor een aangename lichtinval en een fijne, uitnodigende sfeer. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, uitgevoerd met een praktisch schiereiland en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken geven de tuindeuren direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, een ideale praktische ruimte met plaats voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is de garage bereikbaar. Deze ruime garage beschikt over een vliering, automatische roldeur, omvormer en een loopdeur naar de tuin. Een veelzijdige ruimte die niet alleen geschikt is voor het stallen van een auto, maar ook volop bergruimte en mogelijkheden biedt voor hobby, kluswerk of andere doeleinden.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waardoor er volop ruimte is

voor een gezin, thuiswerkplek of logeerkamer. De badkamer is keurig verzorgd en beschikt over een douche, wastafel en toilet. De overloop vormt een prettige verbinding tussen de verschillende vertrekken.

De tweede verdieping bevindt zich een ruime voorzolder met netjes afgetimmerde bergkasten, ideaal voor het opbergen van allerhande spullen. Daarnaast is er een vierde slaapkamer, voorzien van twee dakramen. Een heerlijke extra kamer die bijvoorbeeld uitstekend dienst kan doen als tienerkamer, werkkamer of logeerkamer. Heerlijke tuin op het zuidwesten

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De behapbare en sfeervolle tuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier volop kunt genieten van de zon. De tuin is groen en verzorgd aangelegd en beschikt over een fijn terras, een gazon, diverse beplanting en een sfeervolle vijver. Een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten van een kop koffie of gezellig met familie en vrienden buiten te zitten.

Voor extra bergruimte is er een houten berging aanwezig. Daarnaast beschikt de woning over 10 zonnepanelen uit 2021, een mooie en praktische aanvulling met het oog op energiezuinig wonen.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime oprit met plaats voor twee personenauto's, waardoor parkeren op eigen terrein uitstekend mogelijk is.



Kenmerken

 **Soort woning**
Eengezinswoning

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

 **Bouwjaar**
1997

 **Woonoppervlakte**
122 m²

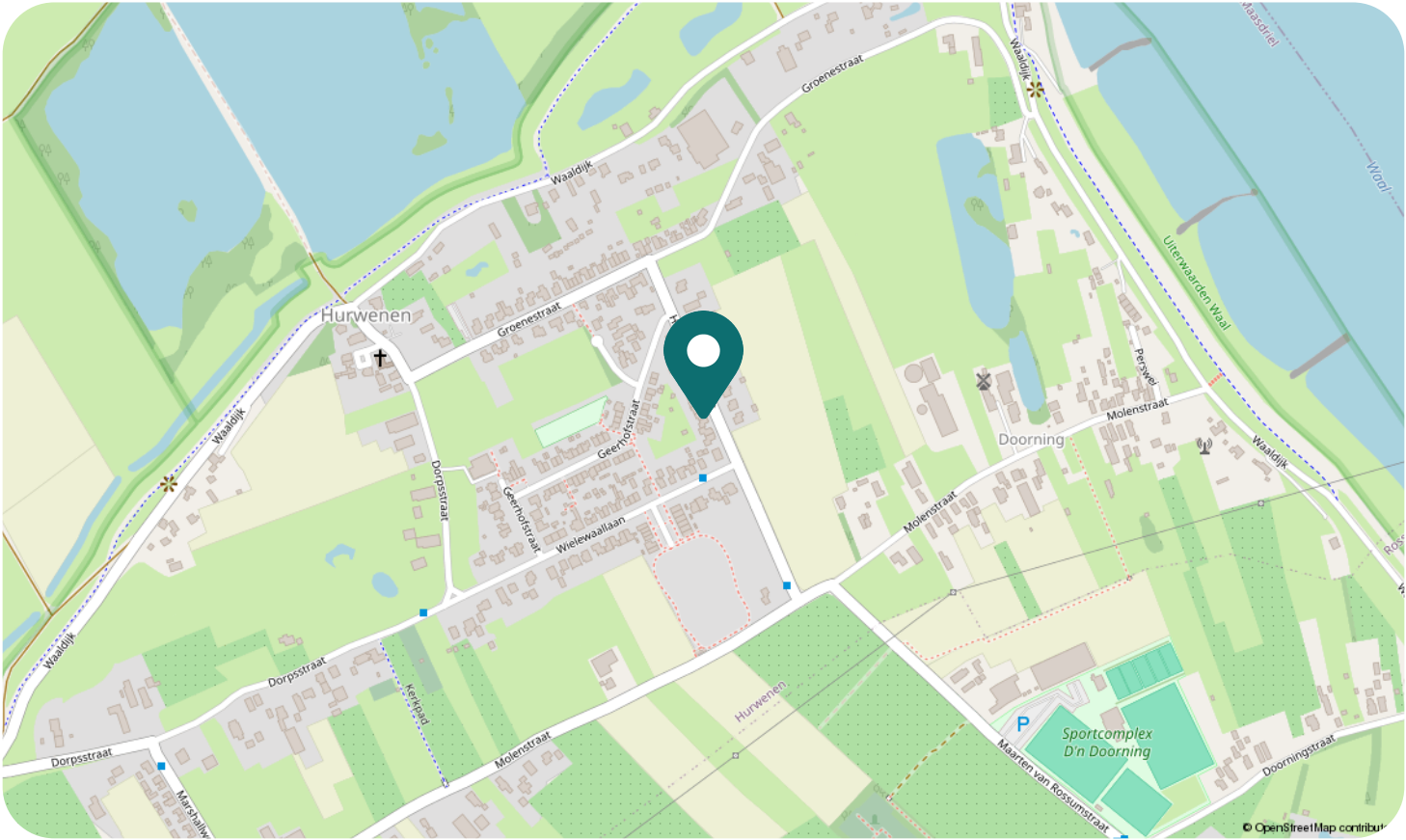
 **Perceeloppervlakte**
238 m²

 **Inhoud**
527 m³

 **Energielabel**
A

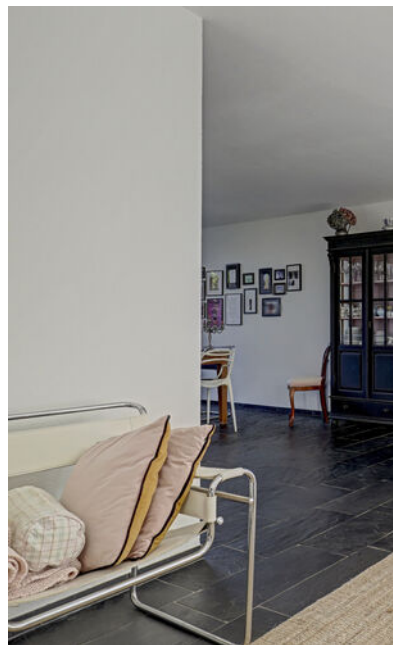
 **Garage**
Aangebouwd steen

 **Tuinligging**
Zuidwest



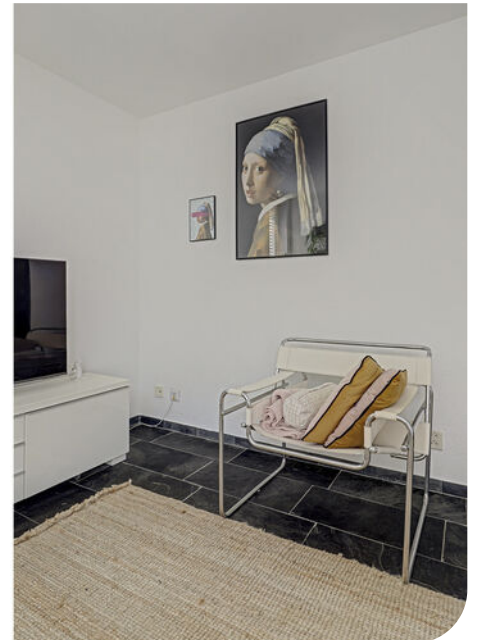


De woonkamer is
riante met een speelse
erker en veel
lichtinval, daarnaast
is er vloerverwarming



H.W. van Heelstraat 3

Hurwenen









H.W. van Heelstraat 3

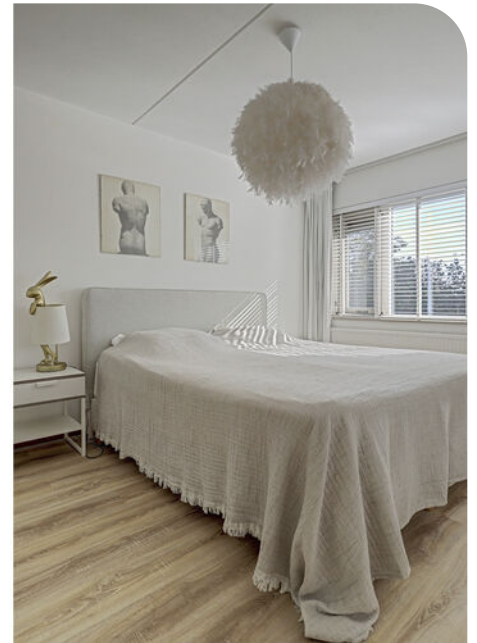
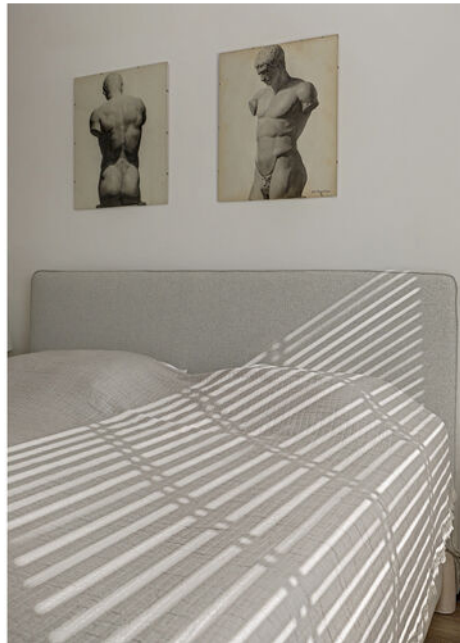
Hurwenen





H.W. van Heelstraat 3

Hurwenen





De eerste verdieping
telt drie nette en
riante slaapkamers
met veel licht







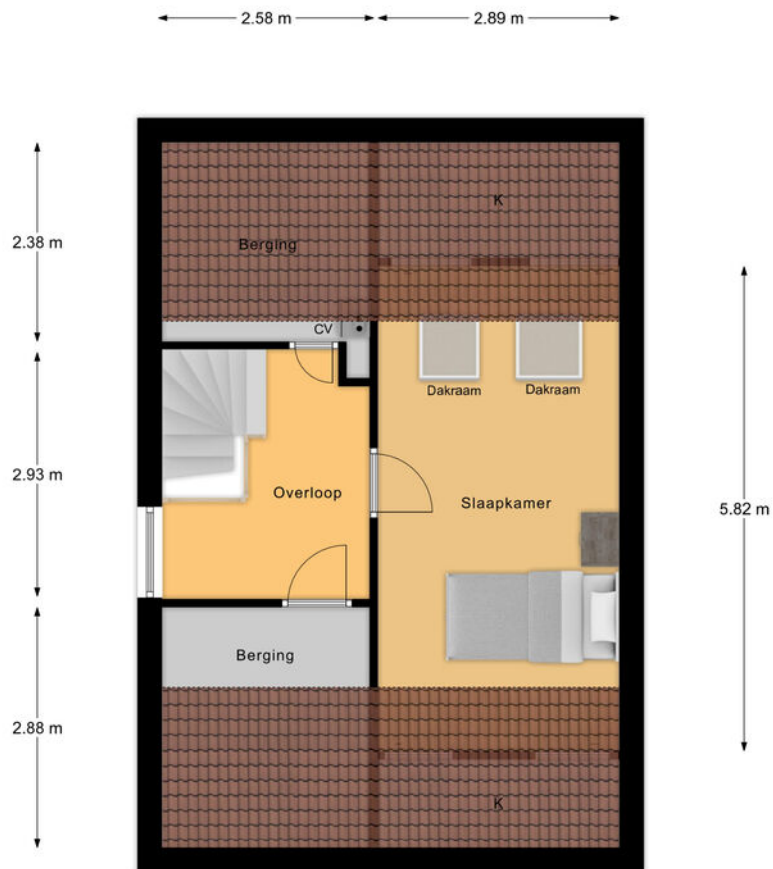




Plattegronden



Begane Grond



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.