



## Koetsiersakker 7 - Well



# Wij zijn Makelaarsoord.

Wij zijn de makelaar nieuwe stijl. Met een jong, gepassioneerd team en kantoren in Rosmalen, Kerkdriel en Ammerzoden. Bij ons draait het om jou. Onze drive is ervoor te zorgen dat er voor jou nieuwe deuren opengaan.

We willen je verrassen. Dan zijn wij ook gelukkig! Met onze jarenlange ervaring in de regio 's-Hertogenbosch, Rosmalen, Empel en Bommelerwaard weten wij wat er reilt en zeilt in de huizenbranche in deze omgeving. Deze kennis gecombineerd met onze unieke aanpak maakt ons Makelaarsoord!





# Koetsiersakker 7

## Well

Zeer nette tweekapper op fraai hoek in de straat gesitueerd. De woning is jarenlang met zorg bewoont en beschikt over een drietal slaapkamers, bijkeuken en inpandig bereikbare garage met vliering. De woning beschikt over een energielabel A wat gunstig is ten aanzien verbruik maar ook bij het aanvragen van de financiering. Interesse gewekt? Maak dan snel een afspraak om de woning te bezichtigen voordat het te laat is.



# Algemene informatie

<b>SOORT WONING:</b>	eengezinswoning
<b>BOUWVORM:</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>WOONOPPERVLAKTE:</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>AANTAL SLAAPKAMERS:</b>	3
<b>BOUWJAAR:</b>	1995
<b>INHOUD:</b>	424 m <sup>3</sup>
<b>PERCEEL:</b>	225 m <sup>2</sup>
<b>GARAGE:</b>	aangebouwd steen
<b>TUINLIGGING:</b>	west
<b>BIJZONDERHEDEN:</b>	21 stuks zonnepanelen, ruime oprit, kindvriendelijke buurt en mooie uiterwaarden langs de Maas.



# Begane grond

Bij Binnenkomst in de hal is er een toilet, meterkast, garderobe en trapopgang naar de verdieping. De hal geeft toegang aan de living en de bijkeuken. De living aan de voorzijde heeft fijn zicht op de straat en een ruime zit. Aan de achterzijde is de nette keuken in rechte opstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, vaatwasser en combioven. De bijkeuken verbindt de living met de inpandig bereikbare garage. De garage heeft onder andere een vliering welke toegankelijk is middels vlizotrap, witgoedaansluitingen en loopdeur naar de tuin.



















# Eerste verdieping

Bij bovenkomst is er een overloop, drie slaapkamers en badkamer. De ouderslaapkamer en naastgelegen slaapkamer zijn aan de voorzijde. Aan de achterkant is er een derde slaapkamer en de badkamer. De badkamer heeft een douchecabine, wastafel met meubel en een tweede toilet. Verder is er op de overloop nog een airco welke zorgt voor zowel verkoeling als warmte.















# Tweede verdieping

De royale open zolder kan prima worden uitgebreid worden met een dakkapel, denkt u eens in wat de mogelijkheden zijn. Hier zijn verder de cv-opstelling en is er een groot dakraam wat zorgt voor de nodige lichtinval.





# Exterieur

Zowel de voor als achtertuin zijn verzorgd. De voortuin heeft een ruime oprit welke plaats biedt aan meerdere personenauto's. De achtertuin is heerlijk op het westen gesitueerd en voorzien van straatwerk en borders. Verder is er nog een houten tuinhuis welke de nodige extra bergruimte verschaft.













# Omgeving

Well ligt in het prachtige rivierenlandschap van de Bommelerwaard tussen de Maas en de Waal. De historische centra van 's-Hertogenbosch en Zaltbommel bevinden zich op geringe afstand en ook de A2 en A59 liggen nabij. Rustig wandelen over de dijk of shoppen in bourgondisch 's-Hertogenbosch ligt allemaal binnen handbereik. Diverse dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik zoals een winkelcentrum, een basisschool en diverse sportmogelijkheden. Ook de Maas biedt u volop vertier. Zo kunt u heerlijk door de uiterwaarden struinen maar ook heerlijk van het water genieten in de warme maanden van het jaar.














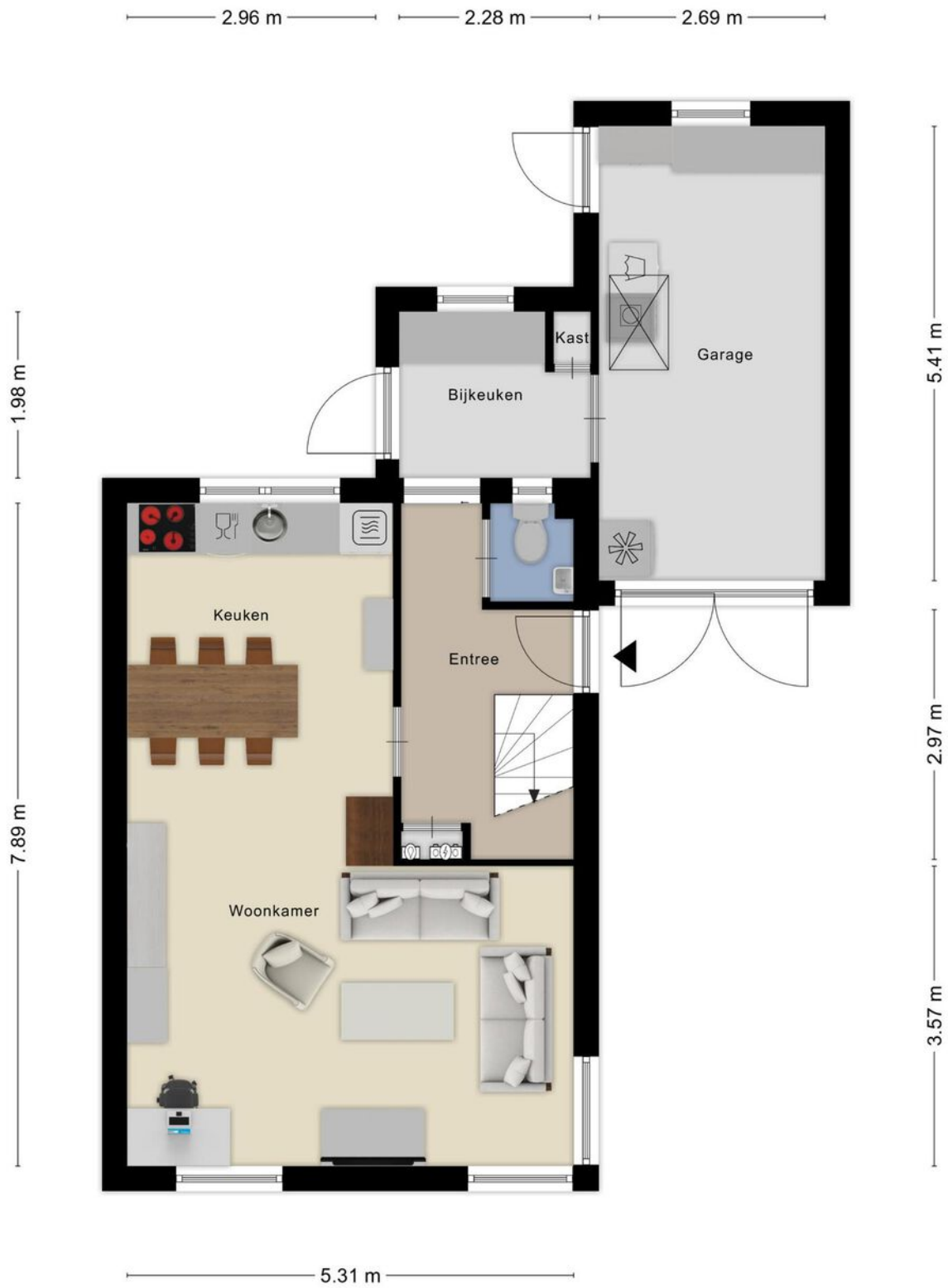




<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 januari 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ammerzoden</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1016</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p>	
--	---	---

## Kadasterkaart





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

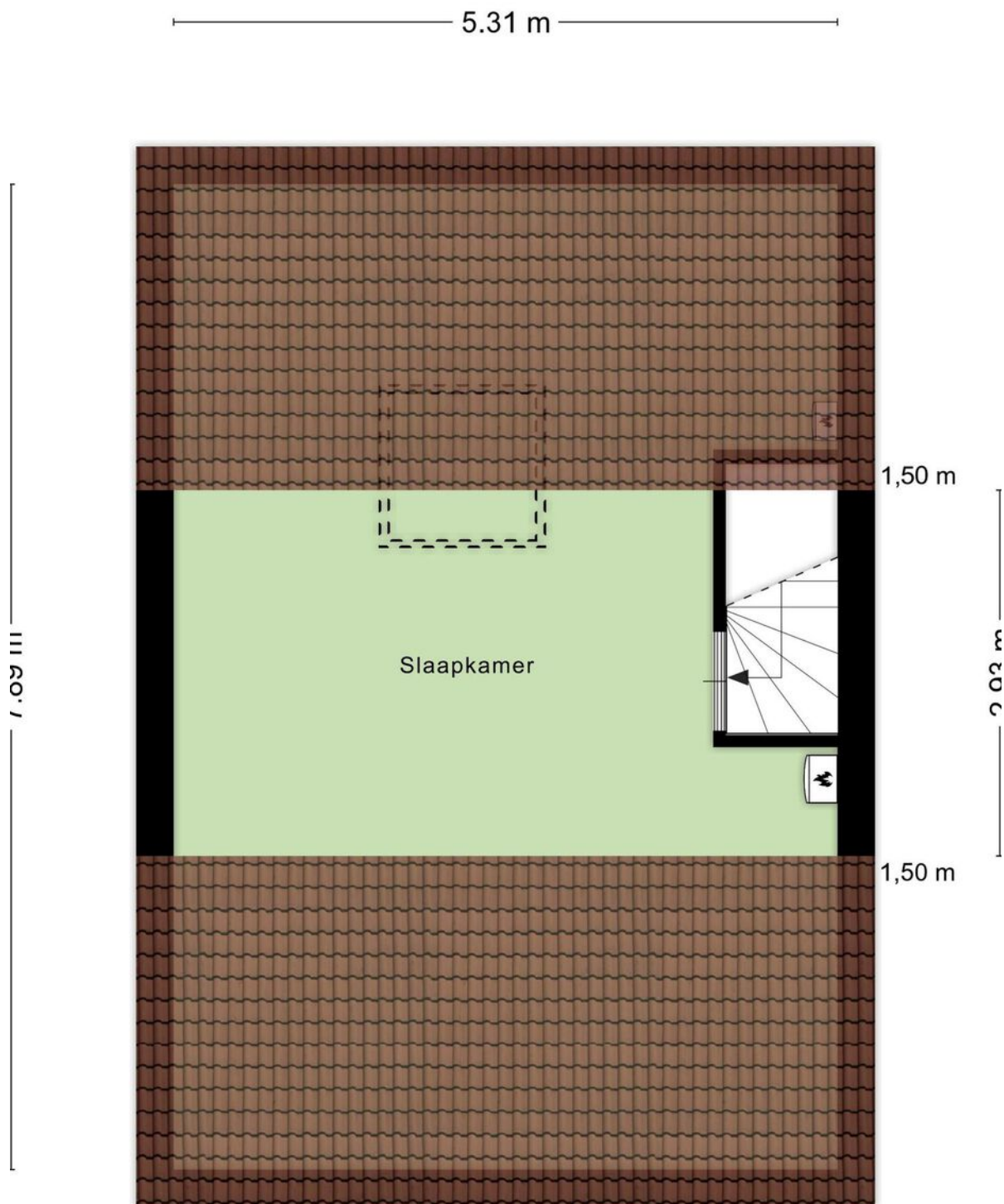
## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

## Eerste verdieping

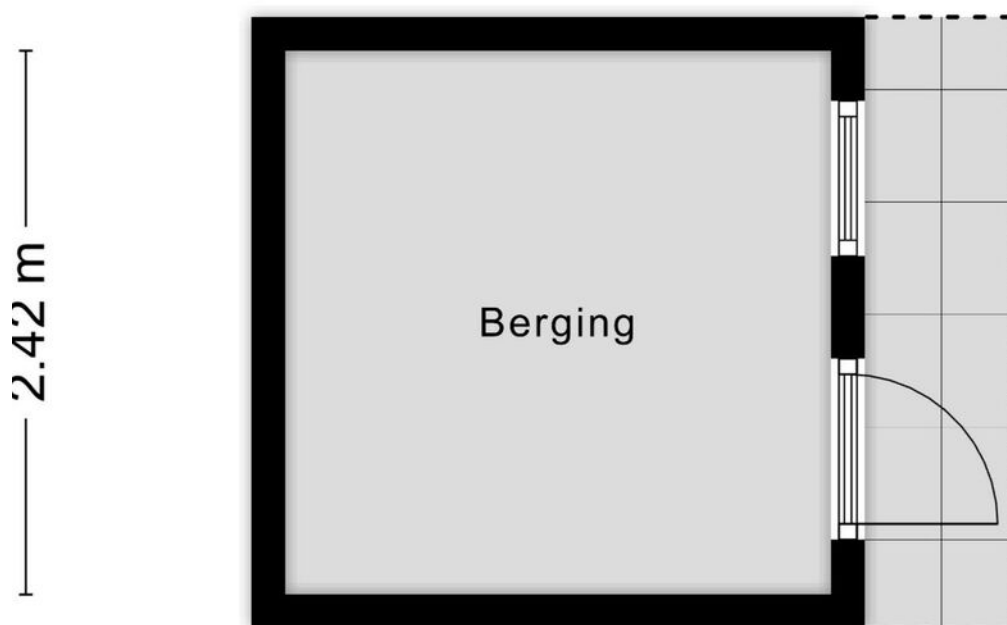




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Tweede verdieping

2.42 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Berging





## Heb je interesse?

Een huis kopen doe je niet ieder jaar. Heb je nog vragen? Schroom niet om ons tekst en uitleg te vragen over deze woning en de te volgen (aankoop)procedure. Neem geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars. We helpen je graag!

### Vestiging Rosmalen

Tuinstraat 6  
5241 AA Rosmalen  
T - 073 612 55 15

### Vestiging Kerkdriel

Kerkstraat 22a  
5331 CE Kerkdriel  
T - 0418 21 90 00

info@makelaarsoord.nl  
www.makelaarsoord.nl  
 /makelaarsoord