

# TE KOOP



## Lignestraat 31, Made

Vraagprijs € 299.000 K.K.

Zopfi Makelaardij  
Antwerpsestraat 9e  
4921 DC Made

0162687470  
[www.zopfi-makelaardij.nl](http://www.zopfi-makelaardij.nl)  
[info@zopfi-makelaardij.nl](mailto:info@zopfi-makelaardij.nl)





## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**110.20m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**155m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**395.43m<sup>3</sup>**

Energie label  
**C**

## > Omschrijving

Courante en royale gezinswoning (type hoekwoning) met garage/berging, een achtertuin (zuid-oost) en een poort met achterom. Het pand staat op een zeer aantrekkelijke locatie in het centrum van Made. De woning heeft o.a. een 4-tal slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer met dakkapel op de zolderverdieping en een ruime voortuin die zorgt voor de privacy. Indeling begane grond o.a.: ontvangthal, toiletruimte, gesloten keuken (ca. 7m<sup>2</sup>) en een doorzon woonkamer (ca. 27m<sup>2</sup>). Indeling eerste verdieping o.a.: overloop, badkamer (ca. 3,6m<sup>2</sup>), een 3-tal ruime slaapkamers van ca. 11,8m<sup>2</sup>, 11,2m<sup>2</sup> en 6,5m<sup>2</sup>. Tweede verdieping voorzolder met hier de aansluiting voor het witgoed, de Nefit combi-cv (bj. 2006) en een 4e slaapkamer (ca. 11,3m<sup>2</sup>) met dakkapel. De garage (ca. 6,11 x 3,80m) met zadeldak heeft een kiepdeur aan de straatzijde en een inloopdeur bij de achtertuin. De voorgevel van de woning is in ca. 2006 gestraald, nieuw gevoegd en geïmpregneerd, de dakgoten zijn vervangen en de zijgevel is geheel na-geïsoleerd. De woning ligt in een kindvriendelijke wijk, met voldoende parkeerplaatsen en nabij de woning een tweetal speelveldjes. Op loopafstand is een basisschool en een school voor voortgezet onderwijs. Het sfeervolle centrum met een gevarieerd winkelaanbod ligt eveneens op loopafstand. Zin in een wandeling? Natuurpark "de Liniehof" ligt zelfs om de hoek. Zoek jij een ruime gezinswoning op een leuke locatie, maak dan een afspraak met een van onze makelaars. Ben je zelf handig, steek dan de handen uit de mouwen en kan je van deze woning je eigen paleisje maken. Bouwjaar ca 1971, inhoud ca. 395,43m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen 110,20m<sup>2</sup> en perceel 155m<sup>2</sup>. (Pand nr. 05518)

Van de woning is een officieel inmeetrapport aanwezig. Alle afmetingen kan je terugvinden in de floorplanners die zijn toegevoegd bij de documentatie op onze internetsite en Funda.

Ben je geïnteresseerd in de woning en wil je een bod uitbrengen? Dan kan dat direct via onze site met de knop "Breng een bod uit". Onze site is voorzien van een online Biedlogboek. Vanaf 1 januari 2023 is het verplicht dat alle makelaars gebruik maken van een gecertificeerd Biedlogboek.



**“Kom binnenkijken!”**



#### Indeling begane grond:

- Entree: aan voorzijde woning met hierachter de hal, de meterkast (4 groepen en 2x aardlek), garderobekast en de trapopgang eerste verdieping met hieronder een kleine bergruimte die toegang geeft tot de kruipruimte. In de hal een travertinvloer en bij de trapopgang een lambrisering met daarboven granolafwerking.
- Toilet: volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en natuurlijke ventilatie.
- Woonkamer: ruime doorzonwoonkamer met houthaard, een parketvloer en wanden afgewerkt met granol. Het voor- en achterraam hebben elektrisch bedienbare screens.
- Keuken: in de keuken een recht keukenblok met 4-pits gaskookplaat en een koelkast (overige apparatuur defect). Wand is hier deels betegeld en het plafond is afgewerkt met schrootjes. In de keuken de toegangsdeur naar de achtertuin. Ps. in sommige woningen in de buurt is de keuken open gemaakt met de woonkamer.

#### Indeling eerste verdieping:

- Overloop: overloop met toegang tot een 3-tal slaapkamers en de badkamer. Op de overloop een kurkvloer. Deze vloerafwerking ligt ook in alle slaapkamers. Op de overloop is de vaste trap naar de tweede verdieping.
- Slaapkamers (3x): 2 ruime slaapkamers waarvan 1 aan de straatzijde en 1 aan de tuinzijde, beide met vaste (houten)kastenwand. Een 3e slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een vaste kast. Alle plafonds zijn afgewerkt met gipsplaten en de wanden hoofdzakelijk met behang.
- Badkamer: de volledig betegelde badkamer (ca. 2004) is voorzien van een douchecabine, wandcloset, designradiator en een wastafel met wastafelmeubel en spiegel. De badkamer heeft mechanische- en natuurlijke ventilatie.

#### Indeling tweede verdieping:

- Voorzolder: op de voorzolder is de HR-combi cv Nefit Smartline Basic en de aansluiting voor het witgoed. Op de voorzolder extra bergruimte en een klein dakraam.
- (Zolder)slaapkamer: deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan de straatzijde en heeft aan de zijkant en achterzijde ruime opbergkasten. Plafond is afgewerkt met schrootjes (nok ca. 3,10m).

#### Voor-achtertuin en garage:

- De voortuin (ca. 6 x 3,50m/ zuidwest) heeft een pad naar de voordeur met aan beide zijden een plantenborder.
- De achtertuin (ca. 6 x 10m) ligt heerlijk op zuidoost en is nagenoeg volledig bestraat met aan een zijde een plantenborder met vaste planten/ struiken.
- De ruime garage met zadeldak (dak van asbestvrije golfplaten) is halfsteens uitgevoerd en is voorzien van elektra en een aardappelder/ smeerput.

#### Bijzonderheden

Bouwtechnisch/overig: begane grond beton, verdiepingvloeren houten balklagen. In ca. 1974 is de berging uitgebreid en gewijzigd naar garage en de dakkapel is geplaatst in 1988 (beide met omgevingsvergunning). Dak dakkapel: nieuw bitumen in ca. 2020 met 10 jaar garantie. Schilderwerk buiten ca. 2018 (schilder). Dubbelglas in de woonkamer, bij dakkapel en loopdeur bij garage. Buitenkraantje bij achter- en voorgevel met afvoerputje.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

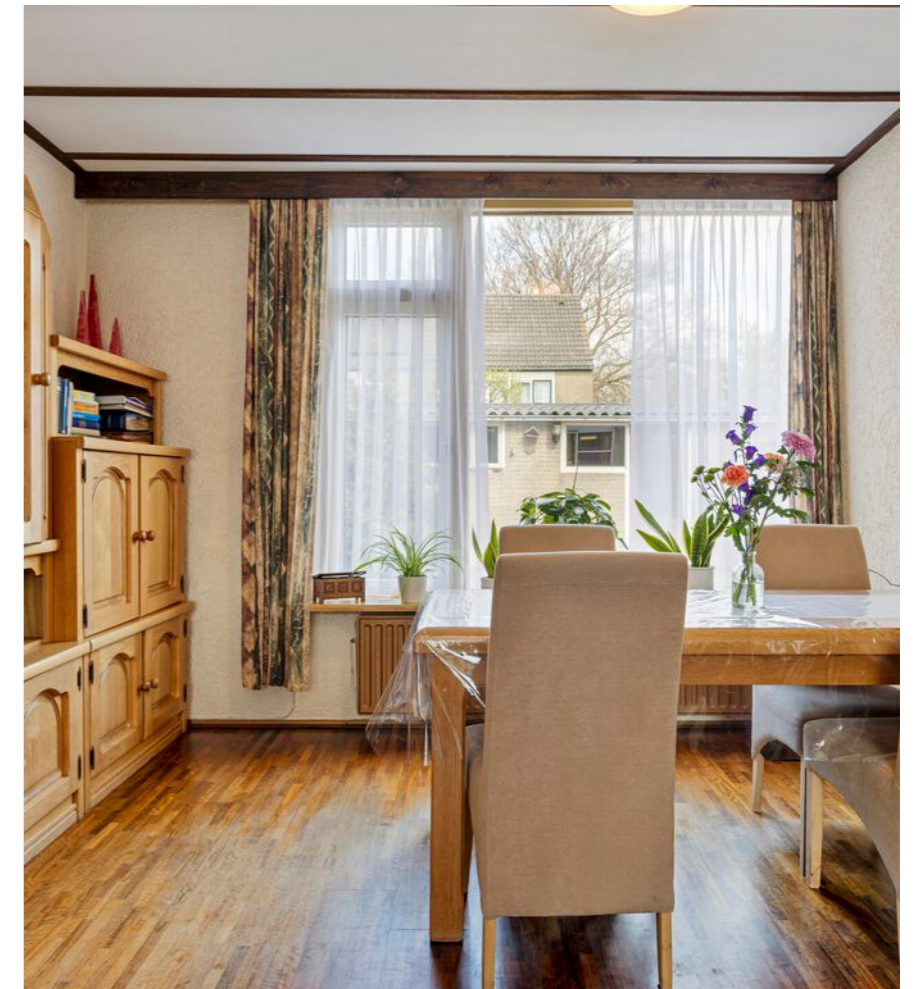
Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is bij vastgoed, hanteren niet alle makelaars consequent de NEN-norm. Zopfi Makelaardij levert standaard bij al zijn vastgoed een inmeetrapport dat door een erkend bedrijf wordt opgesteld. U hoort als kandidaat-koper immers te weten hoe groot het daadwerkelijke woonoppervlakte en de vloeroppervlakte is. Dat mag zeker geen inschatting zijn.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. De informatie is slechts als informatief bedoeld. Het deponeren van een bankgarantie door koper is een vereiste. Indien het object ca. 20 jaar oud is kan de ouderdomsclausule worden opgenomen.

## > Hoekwoning

Zeer leuke en aantrekkelijk locatie in centrum nabij scholen.







Totaal een 4-tal  
ruime  
slaapkamers



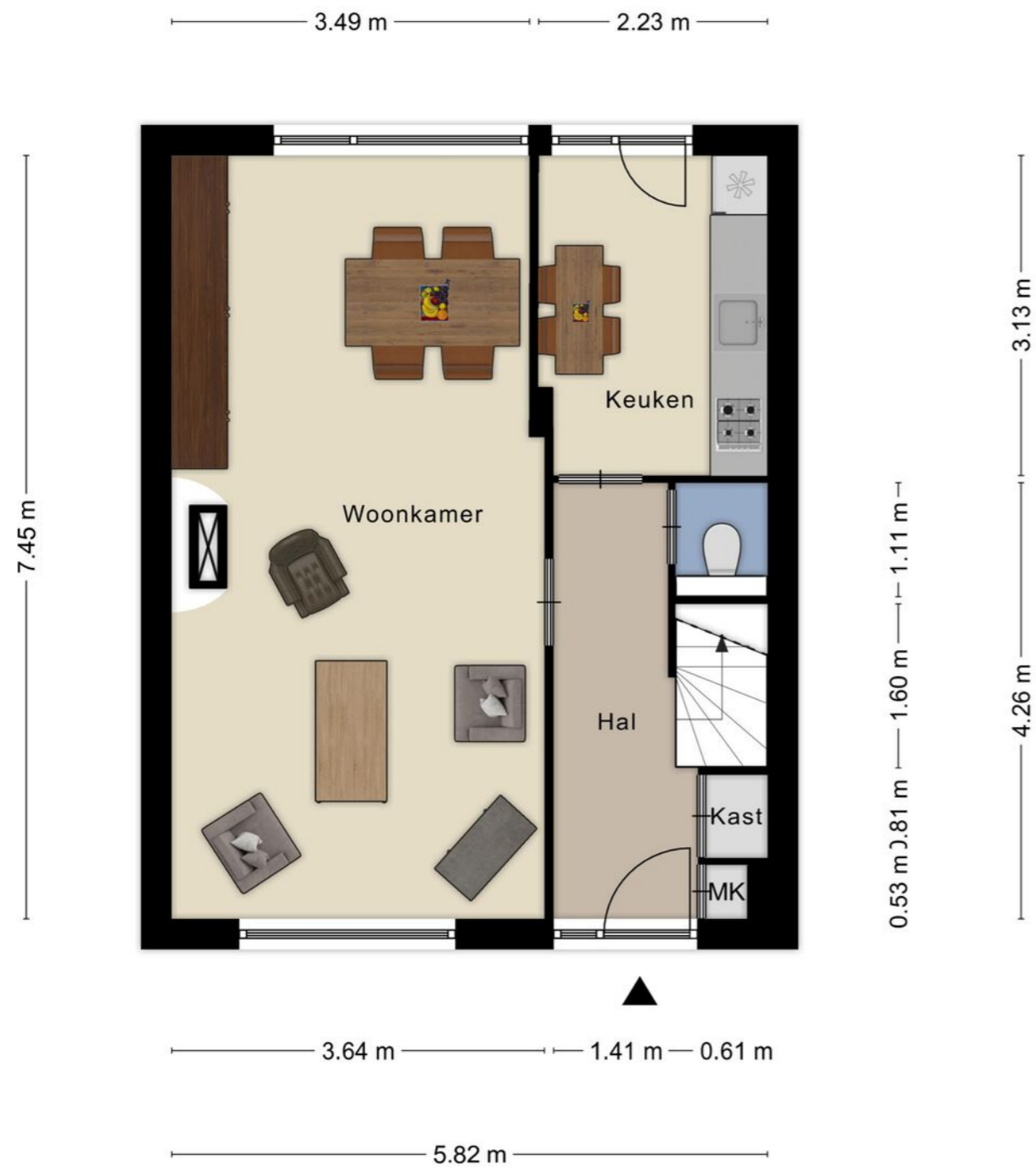
Een echte  
gezinswoning

## > Plattegrond

Ontdek de begane grond

## > Plattegrond

3-D begane grond



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

## > Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping

## > Plattegrond

3-D eerste verdieping



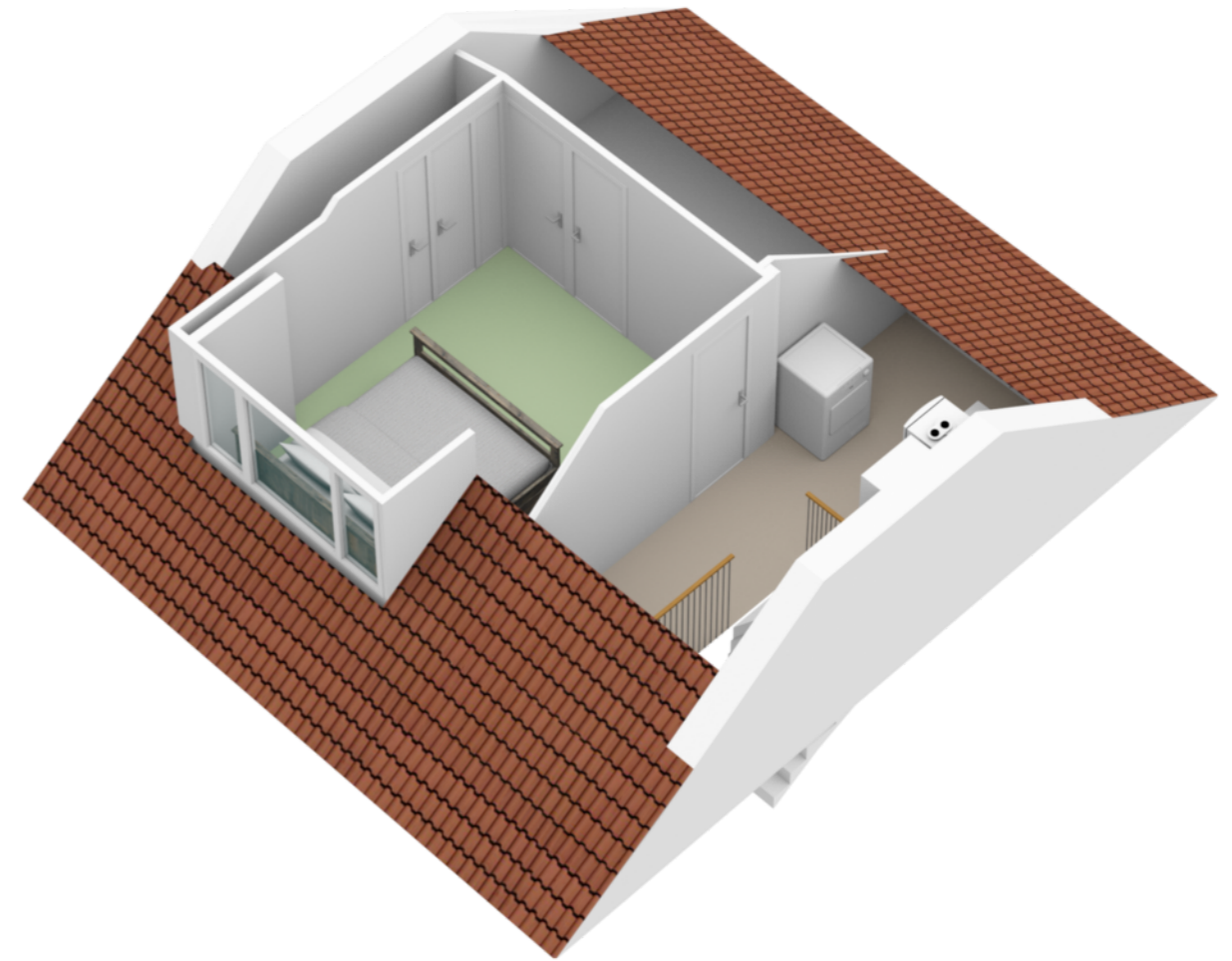
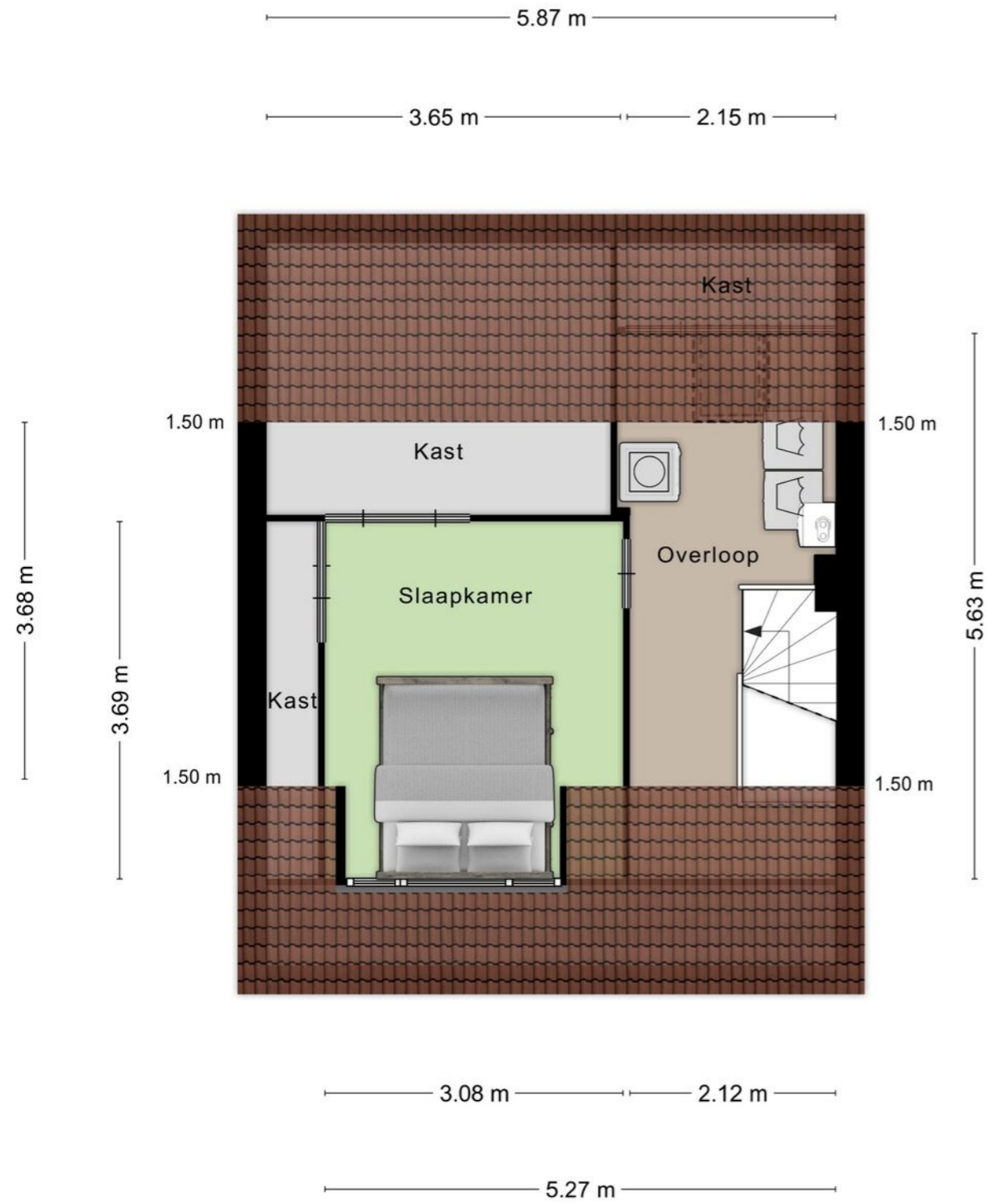
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping

## > Plattegrond

3-D tweede verdieping

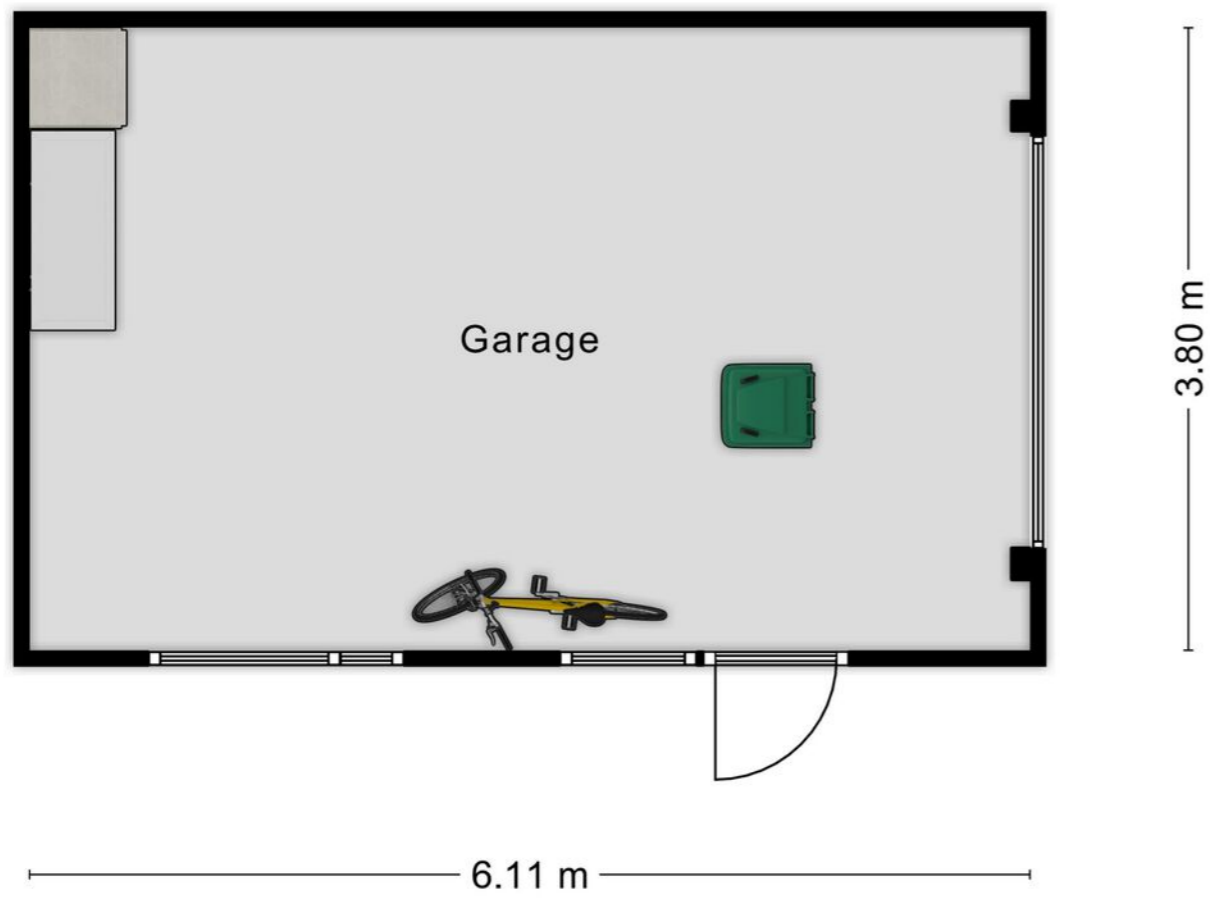


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



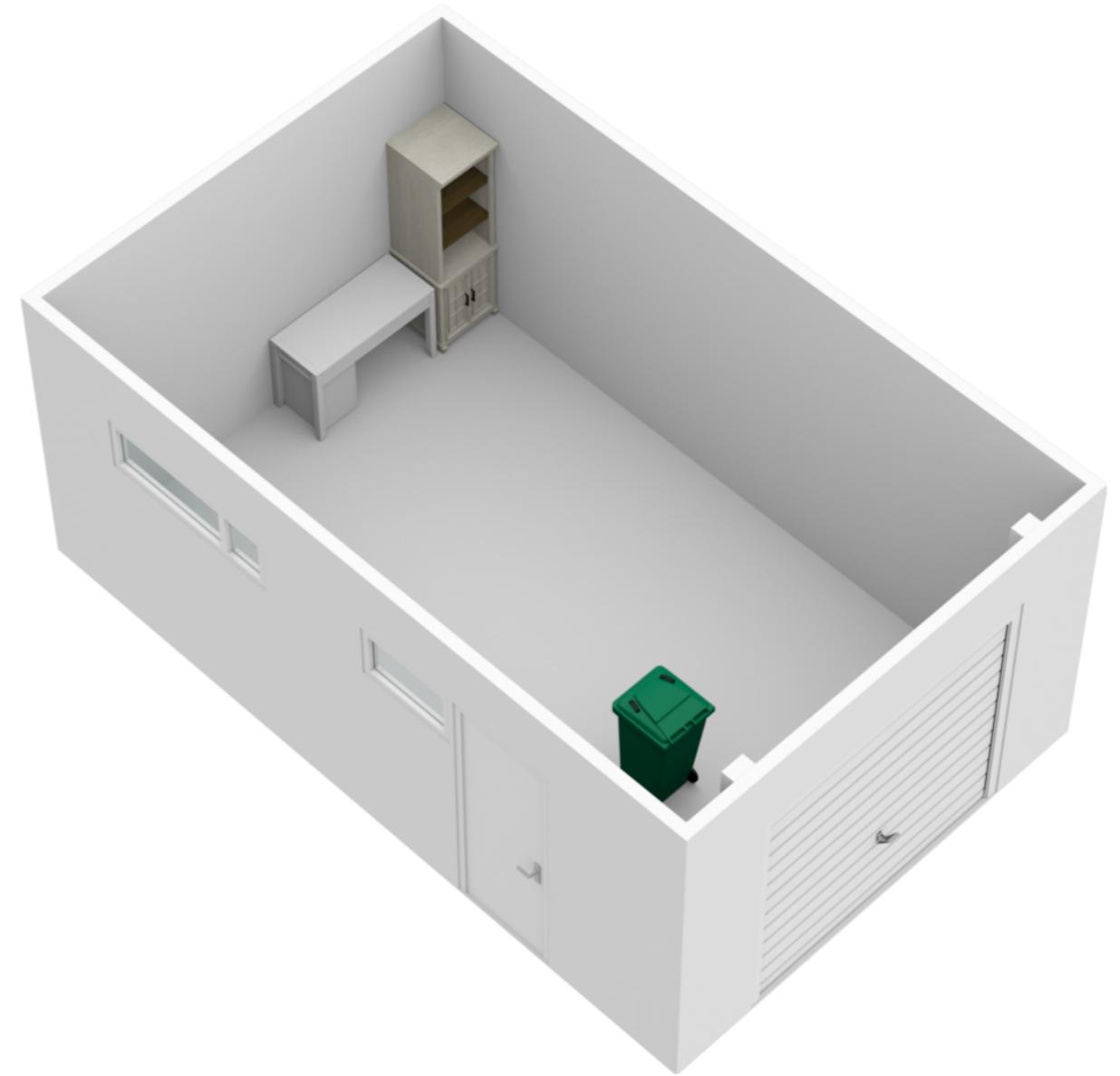
> **Plattegrond**

Ontdek de garage



> **Plattegrond**

Ontdek de 3-D garage





**Ben je zelf handig, steek dan de handen uit de mouwen en kan je van deze woning je eigen paleisje maken.**



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder (lamp tuinzijde garage)	X			
Vlaghouder	X			
Zonnepanelen				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Brievenbus (in muur naast voordeur)	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders (3x)	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Screens (elektrisch: woonkamer voor-/ en achterzijde)	X			
Rolluiken/zonwering buiten				X
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen, rolgordijnen, vitrages	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Parketvloer (wk), kurkvloer (1e verd.) en zeil zolderverdieping	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Close-in boiler	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie (badkamer, knop op overloop)	X			
Airconditioning				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
Houthaard met asla	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
Gaskookplaat 4 pits met afzuigkap (deze is defect)	X			
Oven (is defect)	X			
Koelkast (zit geen deurtje aan)	X			
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers				X
Opbouwverlichting (lampen daar waar aanwezig aan plafonds m.u.v. lamp in hal)	X			
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en) (alle)			X	
Werkbank in garage	X			
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Wastafel(s) met ombouw (badkamer)	X			
Toiletbril(len) en Toiletrolhouder(s)	X			
<b>Telefoonstelsel/-installatie</b>				

## > Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname NVT

Telefoontoestel X

Overige zaken, te weten:  
Schilderijophangstelsysteem



*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

Ben je op zoek naar een passende woning. Dan is dit mogelijk de locatie (én woning) die absoluut tot een van jouw favorieten behoort.





*“Een goede makelaar krijg je meestal op advies van anderen.”*



## > Verkoopstrategie

Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk. Daarom starten wij samen met jou het verkooptraject. Dat begint met het bepalen van de juiste vraagprijs. Wij hebben ruime ervaring, kennen de markt en weten waar we op moeten letten. Wij controleren de ligging, de omgeving (buurt), en het afwerkingsniveau. Aanvullend beoordelen wij de vraag naar dit specifieke type woning, verkochte referentiepanden en de juridische aspecten. Dit alles leidt tot een onderbouwd advies en een realistische, marktconforme vraagprijs.

Het is niet even “Een te koop bord & enkele foto’s op internet plaatsen.” Te koop zetten is geen kunst, maar verkopen wel. Ons team zorgt voor de hoogste opbrengst onderaan de streep, deelt jou visie op de vastgoedmarkt en werkt met een duidelijke verkoopstrategie. Of het nu gaat om jouw woning, winkel of bedrijfspand! Makelen is voor ons een kwestie van vooral mensenwerk. Onze makelaars maken het verschil bij verkoop.

**Heldere afspraken betreffende de kosten: jij houdt niet van verrassingen, wij ook niet. Dus maken wij heldere afspraken met jou.**



## > Onze diensten

Wij zijn actief in de verkoop/verhuur van woningen en bedrijfspand (BOG). Maar ook nieuwbouw en projectontwikkeling behoort tot ons specialisme.

Onze relaties beoordelen ons op Funda met een dikke 9! Tevreden opdrachtgevers daar worden wij erg blij van en daar zijn wij ook trots op.

## > Het geheim achter ons succes

Wij hebben geen geheimen. Wij zijn gewoon hardwerkende makelaars met een no-nonsense cultuur. Wij hebben een breed netwerk, denken altijd vooruit en hebben een ruime ervaring. Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk.





# ENTHOUSIAST

over deze woning?



**Neem dan contact op met ons team!  
Wij staan jou graag te woord.**

Natuurlijk mag je ook gezellig langskomen, je bent van harte welkom.

Zopfi Makelaardij  
Antwerpsestraat 9e  
4921 DC Made

0162687470  
[www.zopfi-makelaardij.nl](http://www.zopfi-makelaardij.nl)  
[info@zopfi-makelaardij.nl](mailto:info@zopfi-makelaardij.nl)

