

TE KOOP



Merelhof 38, Made

Vraagprijs € 334.000 K.K.

Zopfi Makelaardij
Antwerpsestraat 9e
4921 DC Made

0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl





> Kenmerken

Woonoppervlakte
132.80m²

Perceeloppervlakte
130m²

Inhoud
470.34m³

Energielabel
B

> Omschrijving

Riante en goed onderhouden gezinswoning (type tussenwoning) met stenen berging, tuinhuis (mancave) en een ca 12m diepe achtertuin op zuid. De woning staat in een gezellige woonwijk met aan de achterzijde een groene locatie met veel privacy en voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde bij de woning. Alle kozijnen van de woning zijn vervangen door degelijke en mooie kunststof kozijnen (voorzijde in 2007, achterzijde in 2005) en voorzien van HR++ beglazing. De kozijnen zijn van het type draaikiep systeem en voorzien van horren. Deze woningen staan bekend om de vele ruimte en de 4 grote slaapkamers. Aan de achterzijde is veel privacy. Indeling begane grond o.a.: L-vormige hal (ca. 11,15 x 4,26m), toiletruimte, voorraadkast, meterkast, woonkamer met openslaande tuindeuren en open keuken (totaal ca. 37,5m²). Indeling eerste verdieping o.a.: royale overloop (ca. 8m²) met trapkast en trapgang naar tweede verdieping, een 2-tal zeer ruime slaapkamers van respectievelijk groot ca. 16,8m² en 16,5m². Tot slot nog een ruime badkamer van ca. 5,4m². Indeling tweede verdieping o.a.: overloop met bergkast, een 2-tal royale slaapkamers beide met dakkapel en groot ca. 9,7m² en 12m². Een van de slaapkamer heeft nog een ruime berging. Alle muren in de woning zijn afgewerkt met stucwerk. De stenen berging aan de voorzijde is halfsteens uitgevoerd en de voortuin is volledig bestraat. De achtertuin ligt op zuid en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. In de achtertuin een houten tuinhuis. Deze echte riante gezinswoning staat op geringe loopafstand van een basisschool, een school voor voortgezet onderwijs, sportverenigingen en een openluchtzwembad. Nieuwsgierig? Bel voor een bezichtiging. Bouwjaar woning 1976, inhoud ca. 470,34m³, gebruiksoppervlakte wonen 132,80m² en perceel groot 130m². (Pand nr. 05532)

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.



“Kom binnenkijken!”



Begane grond

- Entree: aan voorzijde met hierachter een L-vormige ontvangsthal. Op de vloer een natuurstenen vloertegel (leisteen) die doorloopt over de gehele begane grond. Wanden afgewerkt met stucwerk. In de hal nog een vaste voorraadkast.
- Toiletruimte: deels betegelde toiletruimte met staand closet met uitzetraampje (dit is het enige raam met enkel glas).
- Meterkast: 7 groepen en 1x aardlek. Tegenover de meterkast de trapopgang naar de eerste verdieping.
- Keuken: de (open) keuken ligt aan de voorzijde van de woning met hier een mooi keukenblok in hoekopstelling met bovenkastjes, kunststof werkblad en inbouwapparatuur zoals: keramische kookplaat, afzuigkap, spoelbak en koelkast. Wanden bij keukenblok betegeld.
- Woonkamer: ruim opgezette living, tuingericht, met grote raam en tuindeuren met toegang naar de achtertuin. Bij de achtergevel een zonnenscherm over de volle breedte (handmatig). Het plafond is net als in de keuken afgewerkt met spuitwerk en de wanden met stucwerk.

Eerste verdieping

- Overloop met vaste kast onder de trapopgang naar de tweede verdieping. Op de vloer laminaat dat doorloopt in de slaapkamers.
- 2-Tal slaapkamers: grote raampartijen zorgen voor extra veel lichtinval. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een elektrisch rolluik. Wanden afgewerkt met stucwerk en plafond met spuitwerk.
- Badkamer: De volledig betegelde en ruime badkamer is voorzien van een hoekbad, wastafel met ombouw en spiegel, designradiator en een staand closet. In de badkamer mechanische ventilatie.

Tweede verdieping

- Overloop: Op de overloop is de aansluiting voor het witgoed en de VHR-combi-cv Vaillant bouwjaar ca. 2016. Wanden van stucwerk en plafond van gipsplaten. Op de overloop is nog een ruime kast.
- 2-Tal slaapkamers: Ruime slaapkamers met dakkapel, vloer afgewerkt met laminaat, systeemplafond en aan achterzijde dakkapel met elektrisch rolluik.

Tuin

- De voortuin: deze tuin ligt op noord en is volledig bestraat met grote terrastegels. Bij de voorzijde van de woning is een praktische stenen berging (ca. 3,25 x 3,02m) met kunststof toegangsdeur. Handig bijvoorbeeld voor het stallen van fietsen.
- De achtertuin: de achtertuin ligt zongunstig op zuid en heeft terrastegels gelijk aan die van de voortuin. De tuin is lekker diep en heeft nagenoeg geen inkijk. Achter de tuin veel groen en een speelveldje voor de kinderen.
- Tuinhuis: over de volle breedte van de tuin een houten tuinhuis (4,74 x 2,81m), nu in gebruik als "mancave".

Bijzonderheden

Bouwtechnisch en overig: Label B. De begane grond en verdiepingvloeren: beton. Er is geen kruipruimte onder de woning. Plat dak berging vervangen in ca. 2008.

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. Eventuele clausules treft u aan in de Vragenlijst.

Zopfi Makelaardij is een betrouwbare en sterke partner. Bij ons voelt jij je thuis.

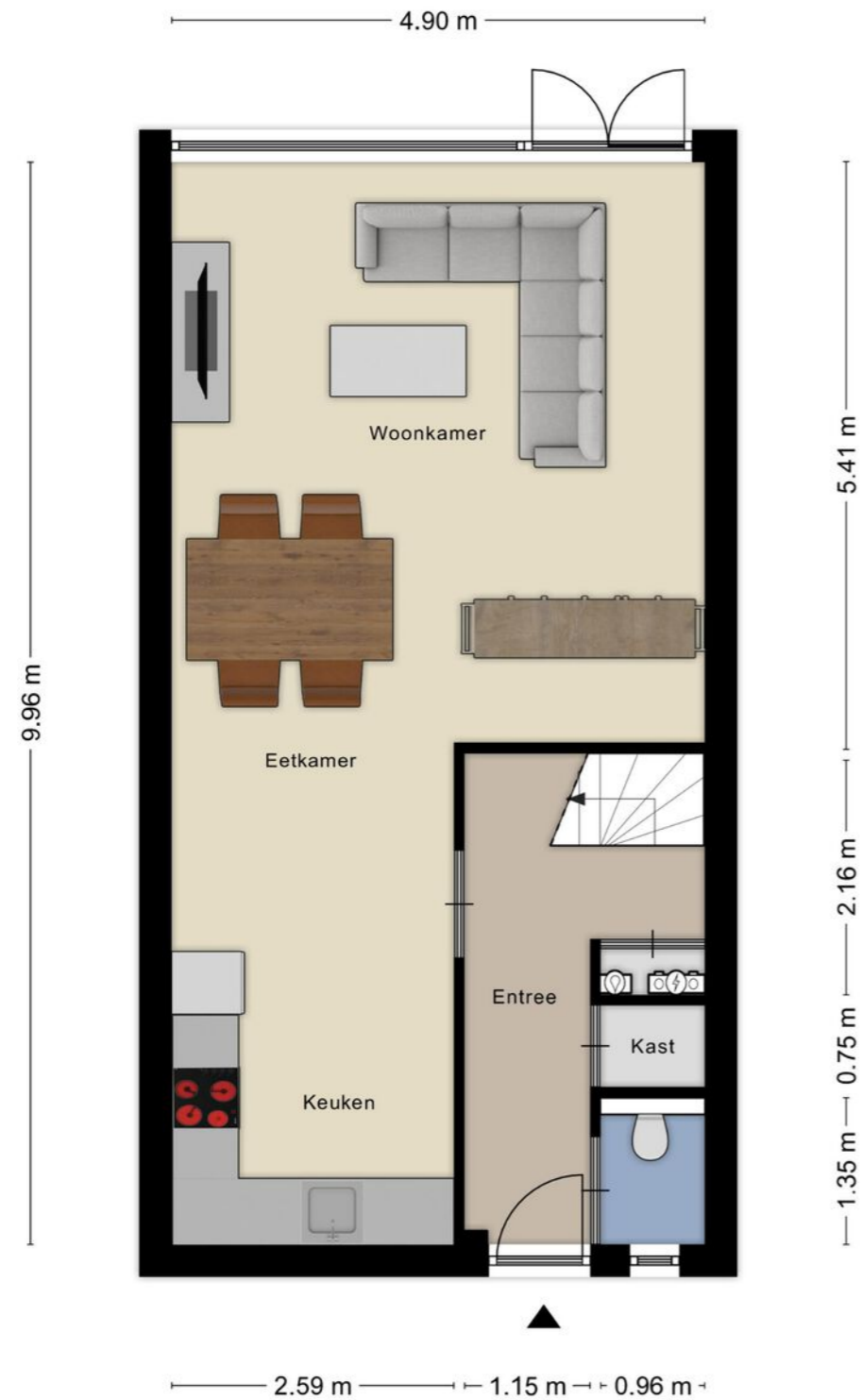






> Plattegrond

Ontdek de begane grond



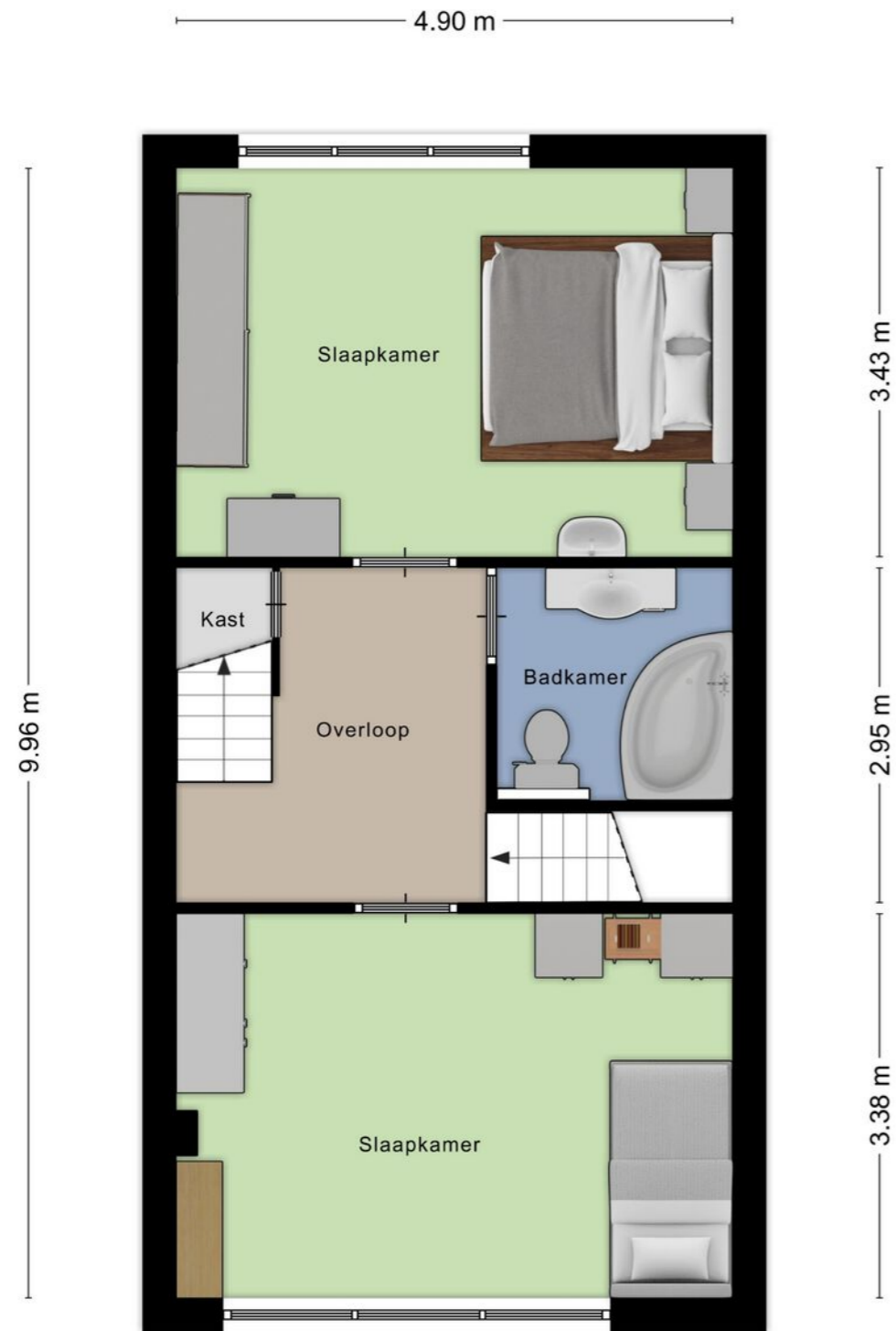
> 3D

Ontdek de begane grond



> **Plattegrond**

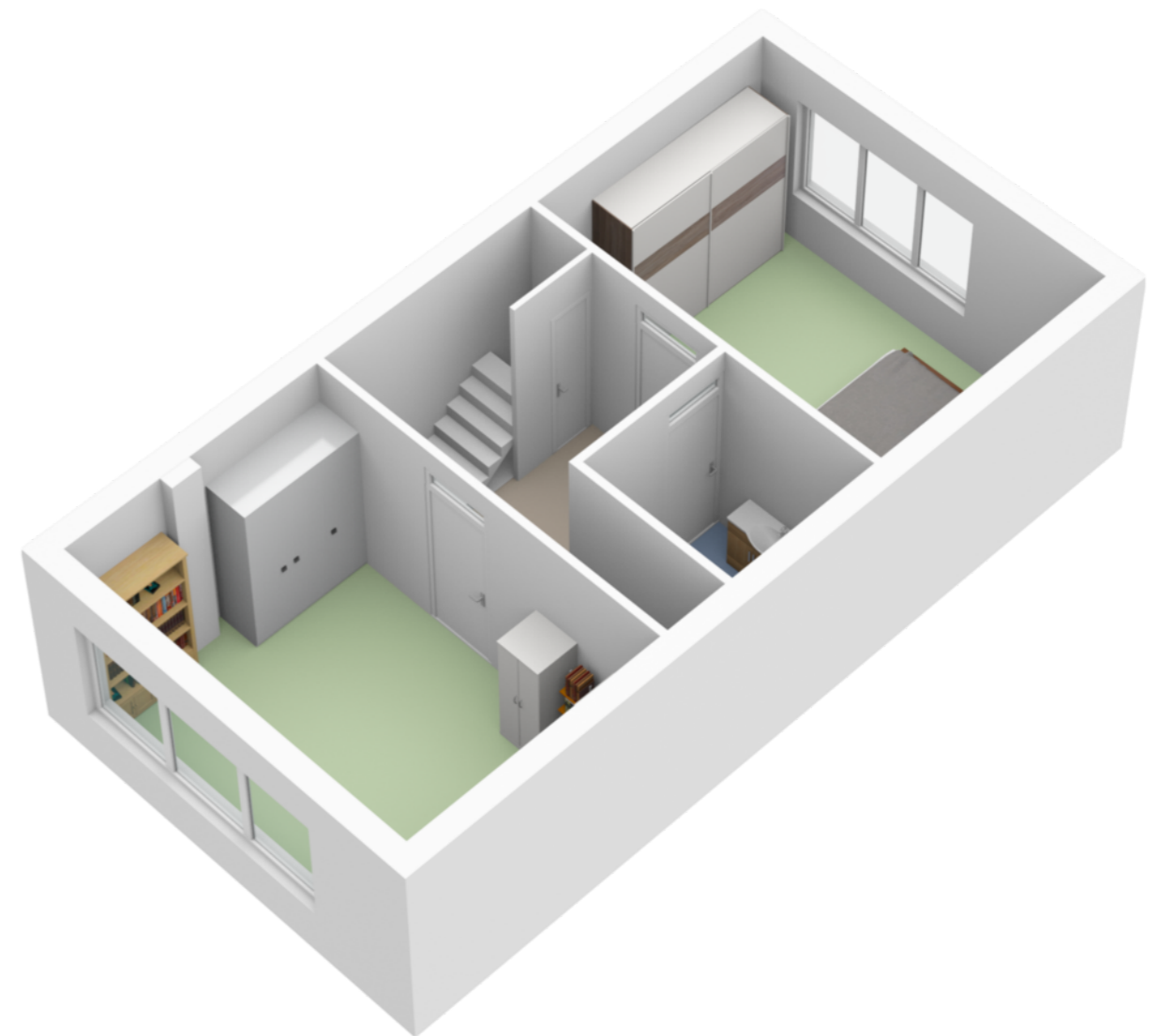
Ontdek de eerste verdieping



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

> **3D**

Ontdek de eerste verdieping



> **Plattegrond**

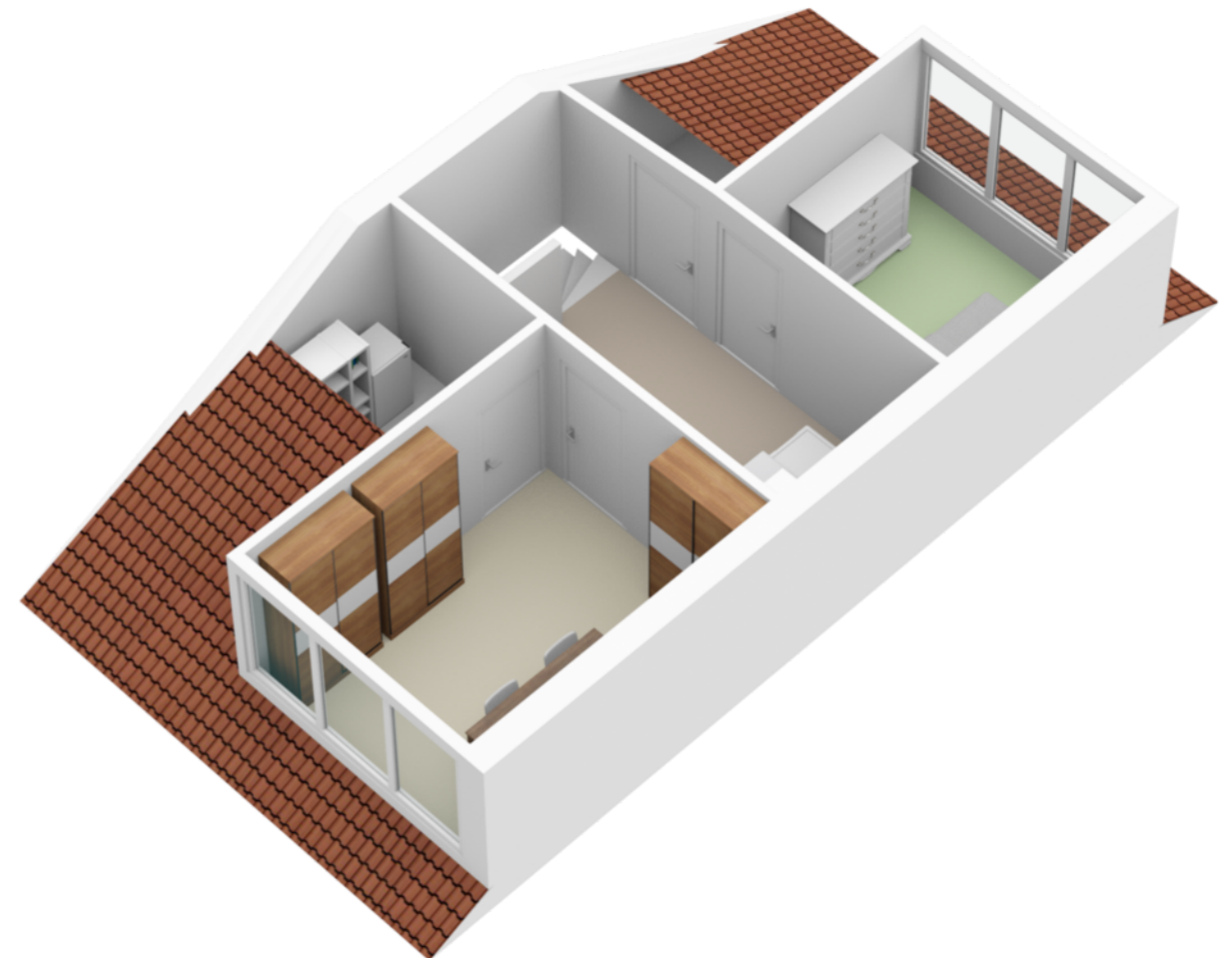
Ontdek de tweede verdieping

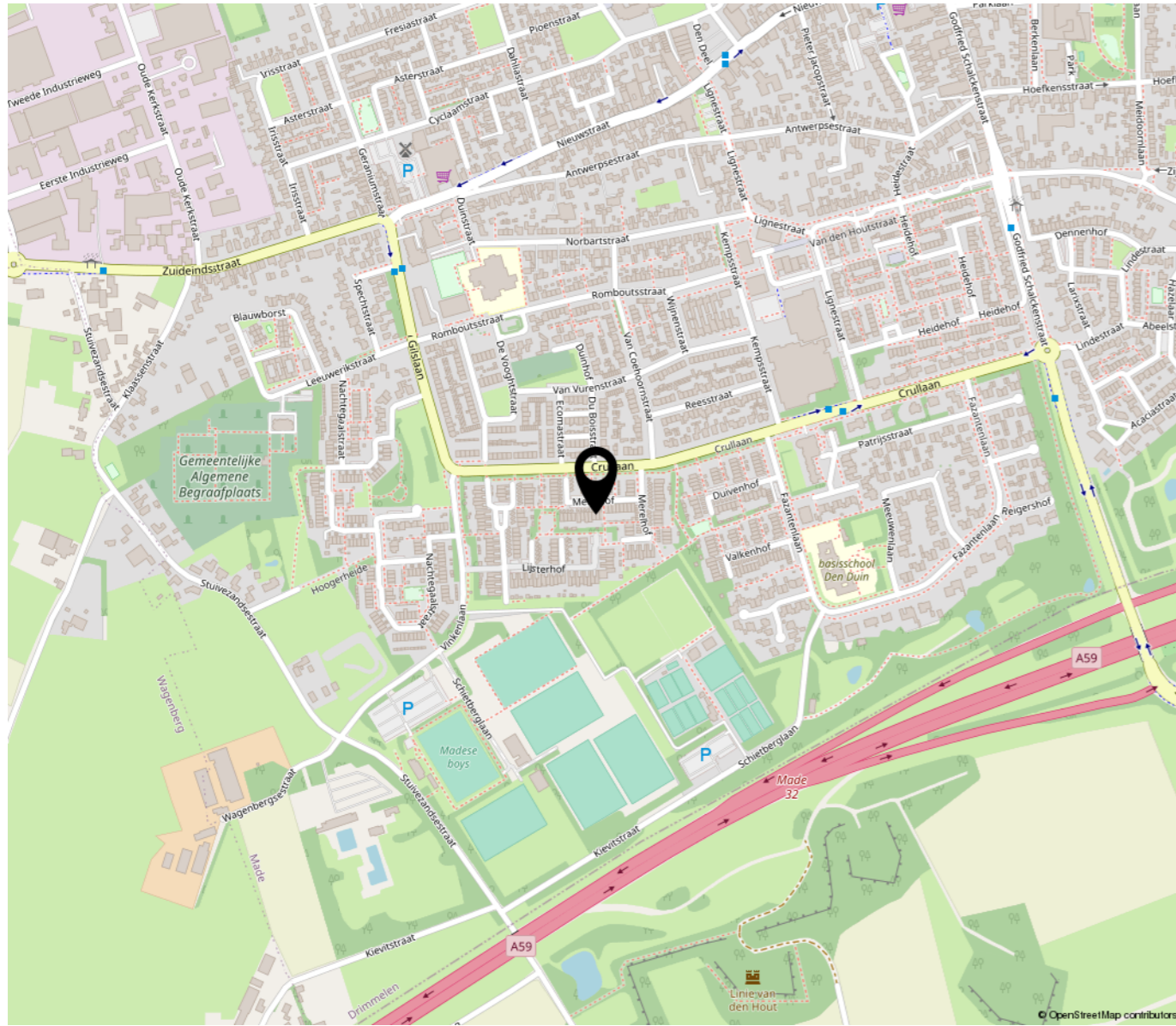


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> **3D**

Ontdek de tweede verdieping





“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.



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/berging (hout)	X			
Barmeubel in tuinhuis	X			
Woning				
Alarminstallatie				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Zonnescherm (achterzijde)	X			
Rolluiken (achterzijde slaapkamer en dakkapel)	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen			X	
Rolgordijnen			X	
Vitrages			X	
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking (op zolder achter bergruimte)	X			
Laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Inductie/ keramische kookplaat (1 pit doet het niet)	X			
Vaatwasser				X
Afzuigkap	X			
Koelkast(/vrieskast)	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting (lampen aan plafonds/wanden) Boven blijft	X			
Opbouwverlichting (lampen aan plafonds/wanden) beneden in overleg				
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)			X	
Werkbank in schuur	X			
Sanitaire voorzieningen				
Wastafel(s)	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toiletrolhouder(s) en toiletbril(len)	X			
Badkamer compleet als op foto incl. spiegel	X			
Telefoon toestel/-installatie				
Telefoon toestellen		X		
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X
PS. Meubels in woning kunnen worden overgenomen (in overleg met verkopers)			X	



“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 bedrijfstvastgoed (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
info@zopfi-makelaardij.nl

