

TE KOOP



Romboutsstraat 17, Made

Vraagprijs € 265.000 K.K.

Zopfi Makelaardij
Antwerpsestraat 9e
4921 DC Made

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





> Kenmerken

Woonoppervlakte
75.60m²

Perceeloppervlakte
170m²

Inhoud
313m³

Energie label
C

> Omschrijving

Gezinswoning (type tussenwoning) met berging, achterom, een ca. 15m diepe achtertuin op zuid en een ruime voortuin. Het perceel is totaal 170m² groot! Ligging in centrum van Made op zeer geringe loopafstand van scholen. Nagenoeg alle kozijnen zijn in ca. 1992 vervangen door hardhouten kozijnen en alle voorzien van dubbele beglazing. Indeling begane grond o.a.: hal, meterkast, toiletruimte, kelder, gesloten keuken, doorzonwoonkamer. Indeling eerste verdieping o.a.: overloop, badkamer en een 3-tal slaapkamers. Tweede verdieping: deels beplankte bergzolder bereikbaar via vlizotrap. Door de hoogte van de nok is deze wel geschikt om een 4e slaapkamer te creëren met voorzolder. De woning is lekker ruim en de spouwmuren zijn in 2023 na-geïsoleerd. Het betreft een opknapwoning die gemoderniseerd moet worden. Voordeel hiervan is, dat je de woning naar eigen smaak kan afwerken en inrichten. De woning ligt nabij een bushalte en uitvalswegen als A59/ A16 en A27 liggen op slechts enkele autominuten. Ben jij op zoek naar een gezinswoning met een extra diepe en zongunstige achtertuin, die je zelf wilt moderniseren, dan is dit mogelijk de woning die je zoekt. Bouwjaar woning 1967, inhoud ca. 313 m³, gebruiksoppervlakte wonen 75,6m² en perceel groot 170m². (Pand nr. 05544).

Van de woning is een officieel inmeetrapport aanwezig. Tevens kun je alle afmetingen terugvinden in de floorplanners die zijn toegevoegd op onze internetsite en op Funda.

Ben je geïnteresseerd in de woning en wil je een bod uitbrengen? Dan kan dat direct via onze site met de knop "Eerlijk bieden". Onze site is voorzien van een online Biedlogboek(*). Hier kunnen kandidaten ook alle info van de woning direct downloaden. Vanaf 1 januari 2023 is het verplicht dat alle makelaars gebruik maken van een gecertificeerd Biedlogboek.

(*) Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. Met behulp van dit logboek kunnen alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht, achteraf inzien welke biedingen er ingezonden zijn voor een woning en zo nodig het verkoopproces controleren. Ten behoeve van de privacy zijn alle persoonsgegevens geanonimiseerd.



“Kom binnenkijken!”



Begane grond

- Entree: aan voorzijde met hierachter de ontvangsthal. In de hal een zachtboard plafond, op de vloer zeil en wanden afgewerkt met schrootjes. Bij de trapgang naar de eerste verdieping lambrisering en stucwerk.
- Toiletruimte (bj. ca. 2021: deze is bijna volledig betegeld en heeft een staand closet en natuurlijke ventilatie. Meterkast: 2 groepen, geen aardlek.
- Kelder: in de hal een voorraadkelder.
- Woonkamer: doorzon woonkamer met tuindeur bij achterraam. In de woonkamer een zachtboard plafond, behang wanden en tapijt als vloerafwerking. Het rookkanaal is al jaren niet meer in gebruik. Aan de achterzijde een rolluik (bj. ca. 2023).
- Gesloten keuken: in de keuken een recht keukenblok met gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak en bovenkastjes. In de keuken is tevens een toegangsdeur naar de achtertuin.

Eerste verdieping

- Overloop: Stucwerk wanden, vloerafwerking zeil en een plafond met zgn. Agnesplaatjes. Op de overloop een vlizotrap naar de tweede verdieping.
- Slaapkamers: een 3-tal ruime slaapkamers met grote ramen die zorgen voor meer dan voldoende lichtinval. Afwerking: alle wanden hoofdzakelijk afgewerkt met behang, plafonds met zachtboard tegels of pvc-schrootjes. Alle vloeren hebben zeil als vloerafwerking.
- Badkamer: Volledig betegelde badkamer met een inloopdouche en een wastafel met planchet. Plafond afgewerkt met gipsplaten en natuurlijke ventilatie via uitzetraam.

Tweede verdieping

- Bergzolder: deels beplante zolderverdieping. Hier is ook de VHR-combi cv Vaillant, cw waarde 4, bj. ca. 2015.

Tuin

Voor- achtertuin, overkapping en houten tuinhuisje:

- De voortuin (ca. 5m diep en 5,50m breed): ruim van opzet, border geschikt voor planten of bijv. split. Ligging noord
- De achtertuin (ca. 15m diep en 5,50m breed): ligging heerlijk zongunstig op zuid. De achtertuin is bijna volledig voorzien van stoepstegels met een 2-tal borders. In de achtertuin een stenen berging met poort met achterom.

Bijzonderheden

Bouwtechnisch-overig: begane vloer en verdiepingvloeren zijn van hout. Kruipruimte onder de woning. Goten voor- achterzijde zijn al eens vervangen.

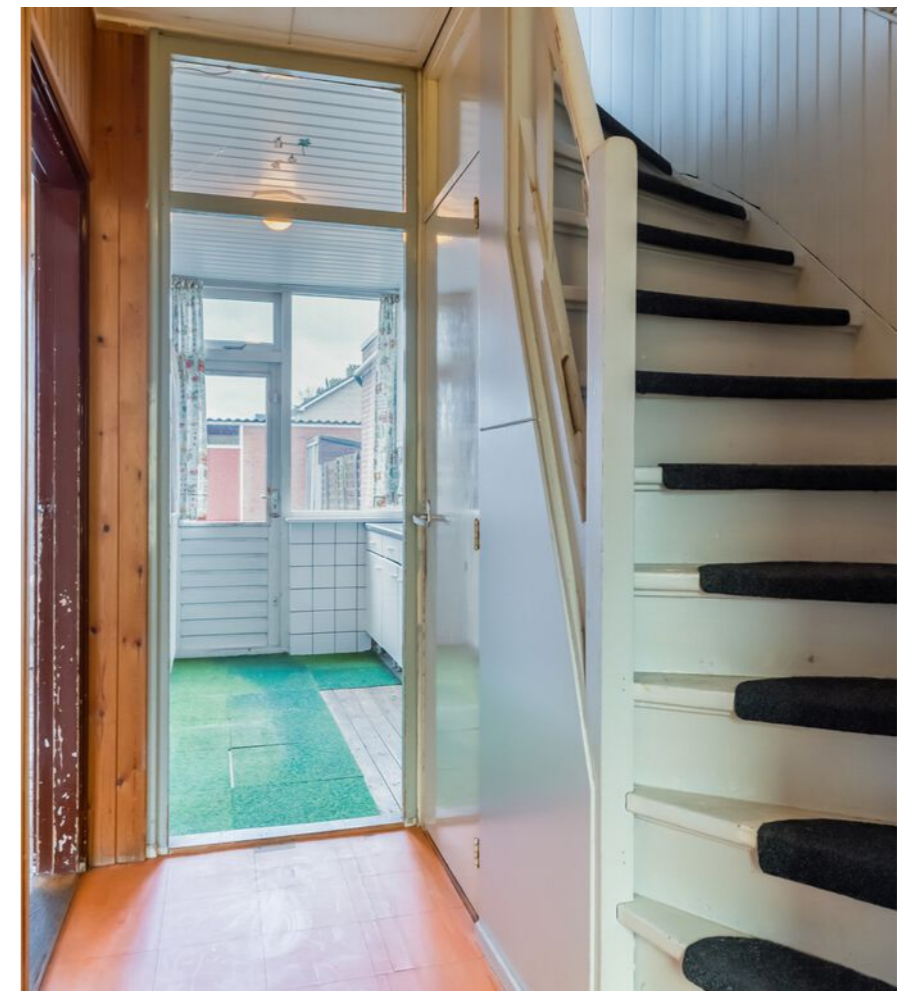
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

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. Eventuele clausules treft u aan in de Vragenlijst.

Zopfi Makelaardij is een betrouwbare en sterke partner. Bij ons voelt u zich thuis.



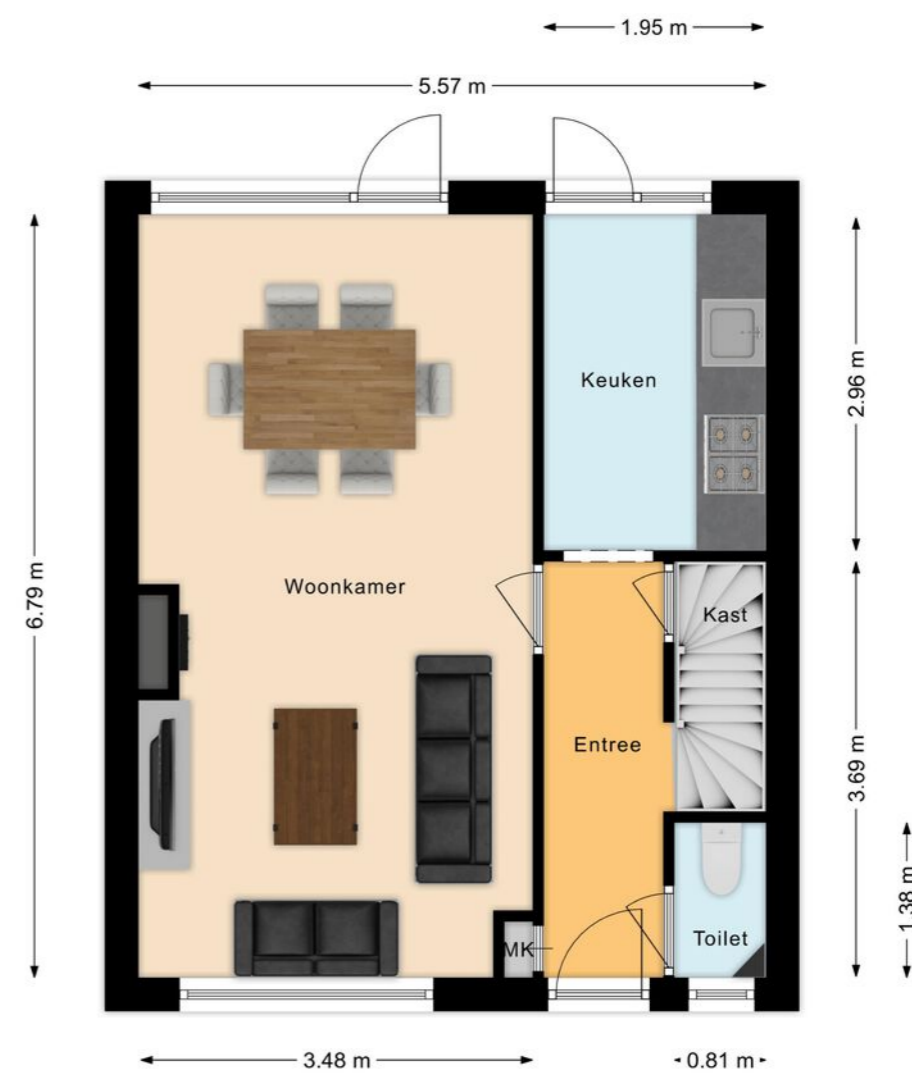






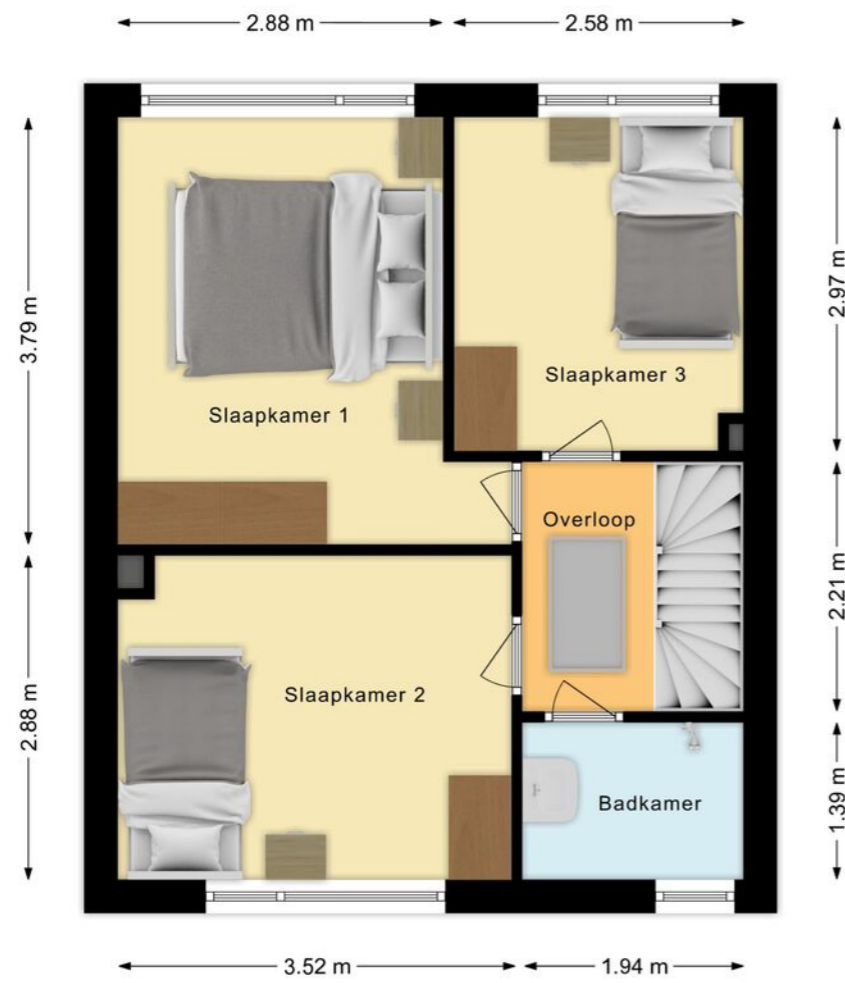
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



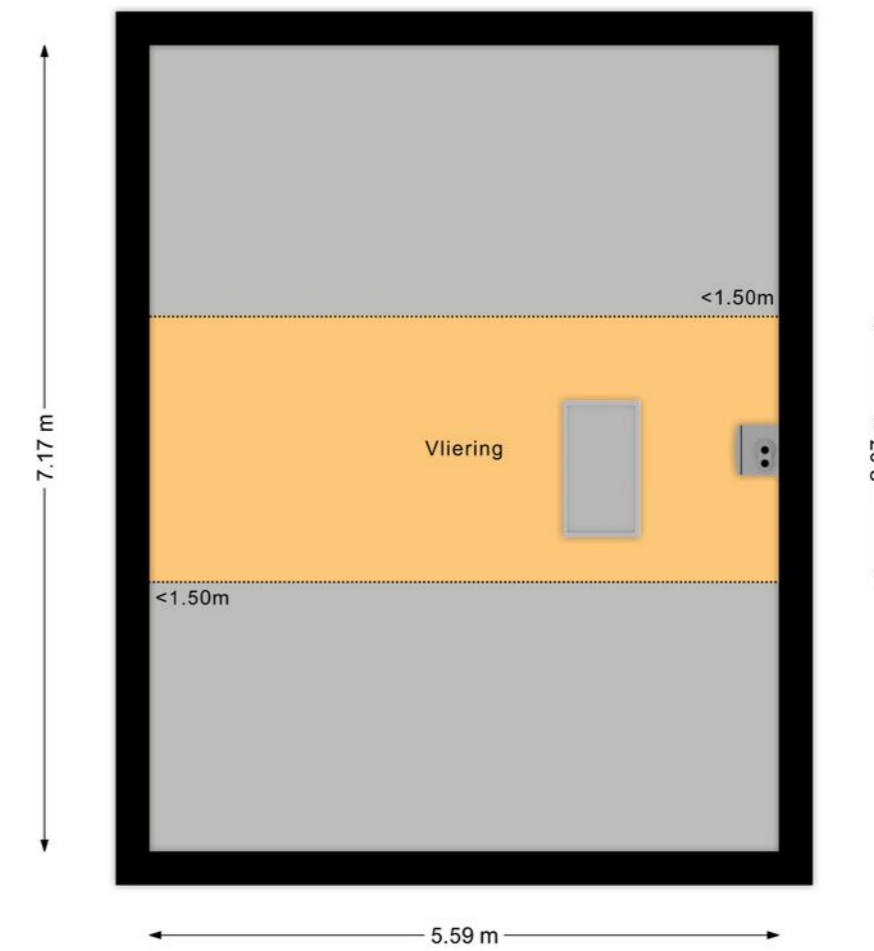
> **Plattegrond**

Ontdek de eerste verdieping



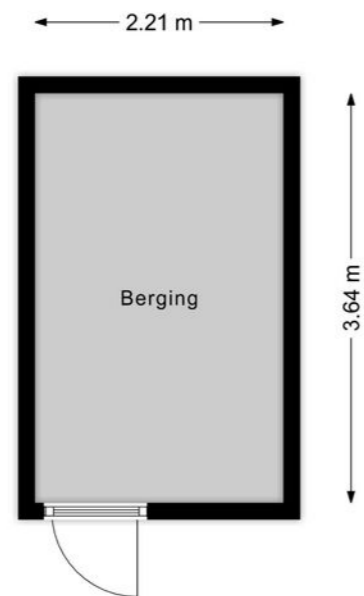
> **Plattegrond**

Ontdek de zolder



> Plattegrond

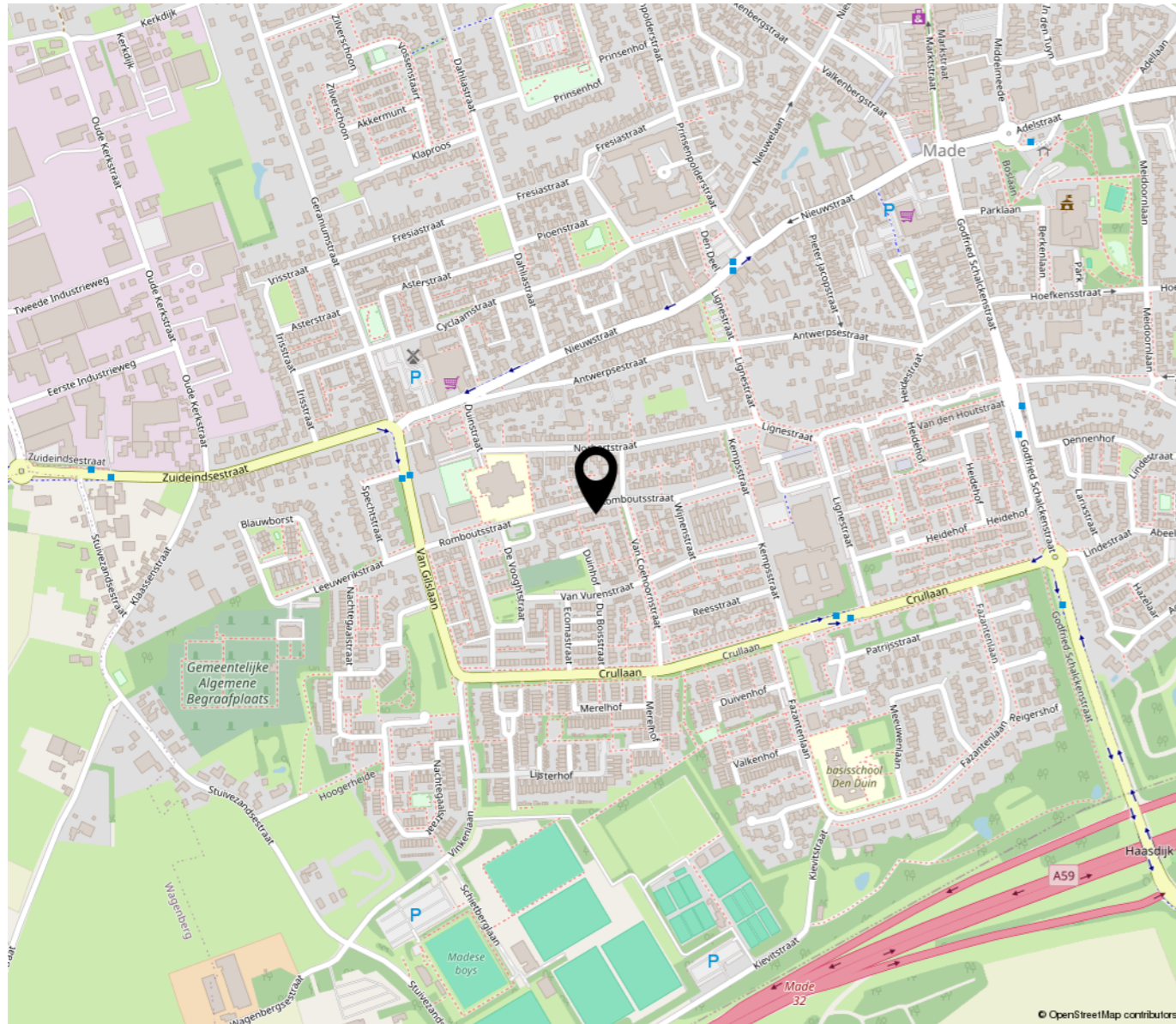
Ontdek de berging



> Plattegrond

Ontdek de kadastrale kaart





“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			
Berging	X			
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
Tuinmeubilair en of planten in pot in tuin				X
Woning				
Schotel/antenne				X
Brievenbus (zit in voordeur)	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders				
Veiligheidsslots en overige inbraakpreventie (bijzetslots)	X			
Screens				X
Rolluik woonkamer achterzijde (nieuw 2023)	X			
Zonwering binnen				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen				X
Vitrages	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/zeil	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Parketvloer/laminaat				X
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard (let op: in woonkamer zit haard/schoorsteen, maar die is niet in gebruik)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
Gaskookplaat met afzuigkap	X			
Vaatwasser				X
Koelkast/vriezer				X
Wasdroger / wasmachine				X
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers				X
Opbouwverlichting (lampen aan plafonds: daar waar nog aanwezig)	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken (in trapkast)	X			
Werkbank in schuur/garage				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Sanitaire voorzieningen				
Wastafel(s)	X			
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoon toestellen		X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				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

