

TE KOOP



Valkenhof 5, Made

Vraagprijs € 360.000 K.K.

Zopfi Makelaardij
Antwerpsestraat 9e
4921 DC Made

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





> Kenmerken

Woonoppervlakte
113.10m²

Perceeloppervlakte
135m²

Inhoud
418m³

Energielabel
C

> Omschrijving

Mooie, instap klare en riante gezinswoning (type: tussenwoning), met achterom, voor- achtertuin en houten berging met overkapping. Deze woning is in 2022-2023 gemoderniseerd. Zo zijn o.a.: alle draaiende delen in de kozijnen vernieuwd, alle ramen voorzien van HR++ beglazing, er is een nieuwe moderne keuken geplaatst, de schuifpui in de woonkamer vervangen door een groot raam met toegangsdeur naar de achtertuin en is de begane grond en eerste verdieping afgewerkt met duurzaam laminaat met v-groef. De meterkast is volledig vervangen en uitgebreid. Binnen zijn nagenoeg alle muren gesausd en de deuren e.d. geschilderd en is er achter in de tuin een nieuwe houten berging geplaatst met overkapping. Tot slot is de berging aan de voorzijde verlengd naar de hal en is de voormalige berging intern bereikbaar en gewijzigd naar bijkeuken. Indeling woning begane grond o.a.: hal met garderobe, tussenportaal, bijkeuken voor witgoed, meterkast, toiletruimte en woonkamer met semi open keuken. Indeling eerste verdieping o.a.: L-vormige overloop met dichte trapgang naar tweede verdieping een 2-tal riante slaapkamers waarvan één met walk-in-closet en een ruime badkamer. Tweede verdieping o.a.: royale open zolder met ruimte voor creëren van een extra slaapkamer met overloop. De voortuin is volledig bestraat en ligt op noordoost en de diepe achtertuin ligt heerlijk op zuidwest. Om de hoek is het mooie wandel-/ en natuurpark de Liniehof, een basisschool, een steenworp verder een school voor voortgezet onderwijs en meerdere sportverenigingen. Deze voorzieningen maken het wonen in deze wijk wel extra aantrekkelijk. Zoek jij een woning die je zo kan gaan bewonen? Dan is een bezichtiging zeker de moeite waard! Bouwjaar woning 1979, inhoud ca. 418m³, gebruiksoppervlakte wonen 113,1m² en perceel groot 135m². (Pand nr. 05548)

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.



“Kom binnenkijken!”



Begane grond

- Entree: aan voorzijde van de woning met hierachter een L-vormige ontvangsthall met garderobe. In de hal strak stucwerk en een mooie en duurzame laminaatvloer die doorloopt over de gehele begane grond m.u.v. bijkeuken en toiletruimte.
- Meterkast (Nieuw): 9 groepen, 2x groep voor inductiekookplaat en 3x aardlek
- Toiletruimte: deels betegelde ruimte met staand closet en fonteintje.
- Tussenportaal: ruimte naar bijkeuken (voormalige berging)
- Bijkeuken: Tussen het portaal en de bijkeuken een loftdeur met toegang tot de volledig geïsoleerde bijkeuken met aansluiting voor het witgoed.
- Keuken: aan de straatzijde van de woning is de semi-open keuken met modern en compleet keukenblok in hoekopstelling met geïntegreerde apparatuur zoals: koelkast, vriezer, inductiekookplaat met afzuigkap, kastje met draaiplateau en een vaatwasser. In de keuken zijn alle wanden afgewerkt met strak stucwerk.
- Woonkamer: sfeervolle, ruime woonkamer met strak afgewerkte wanden, hoge plint afwerking en de toegangsdeur naar de achtertuin. Nabij de eethoek een nis voor het plaatsen van leuke foto's e.d. In de woonkamer is ook de trapgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

- Overloop: L-vormige overloop met hier de vaste (dichte) trapgang naar de tweede verdieping. Deze is afsluitbaar met een toegangsdeur. Op de overloop een frisse laminaatvloer die doorloopt over de gehele eerste verdieping.
- Slaapkamers: Een 2-tal zeer royale slaapkamers met strak stucwerk. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een fraai inloopkast (waren voorheen 2 slaapkamers en is eenvoudig terug te brengen in deze staat).
- Badkamer: volledig betegelde en ruime badkamer met staand closet, douche, en wastafel met wastafelmeubel en spiegel.

Tweede verdieping

- Zolderverdieping: De zolder is verdeeld in een slaapkamer aan de achterzijde en aan de straatzijde functioneel als bergzolder. Op de zolder is een tweede aansluiting voor het witgoed. Hier is ook de

combi-cv Nefit (bj. 2005). Bij sommige van dit type woningen is de zolder verdeeld in 3 ruimtes: midden overloop en aan de beide zijden een slaapkamer en knieschotten voor opbergruimte. Dit is uiteraard een optie voor dit pand.

Tuin

Voor-achtertuintuin, houten berging met overkapping:

- De voortuin (ca. 2,68 x 4,00m) met pergola, ligt op zuidoost en is volledig bestraat. Via de voortuin een toegangsdeur naar de bijkeuken en de voordeur.
- De achtertuin (ca. 5,00 x 12,00m) ligt zongunstig op zuidwest. Deze tuin is nagenoeg volledig bestraat met aan de zijanten een smalle plantenborder. Geheel achter in de tuin, over de volle breedte, een houten berging met overkapping. In de berging een toegangsdeur met achterom.

Bijzonderheden

Bouwtechnisch-overig: begane vloer en verdiepingvloeren zijn van beton. Onder de begane vloer een kruipruimte met mangat bij de garderobe. Schilderwerk buitenzijde ca. 2023. Buitenkraantje bij achtergevel. Energielabel is C (is van 2021, en dus voor de periode dat er overal HR++ glas is geplaatst). In de badkamer zit mechanische ventilatie.

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.

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.









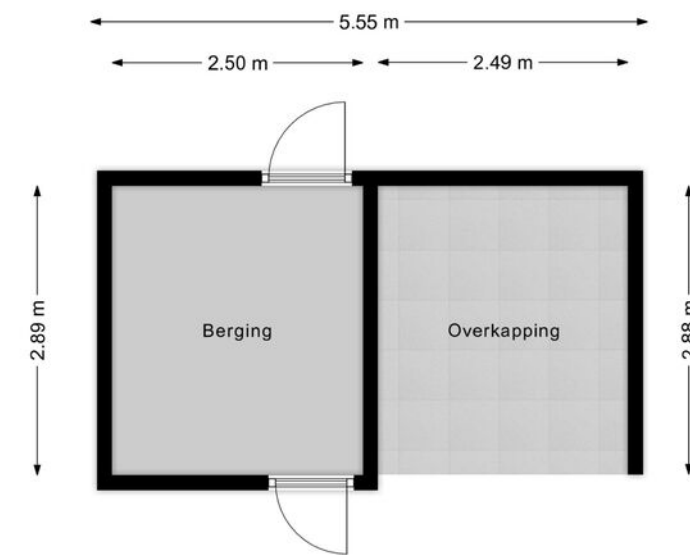
> **Plattegrond**

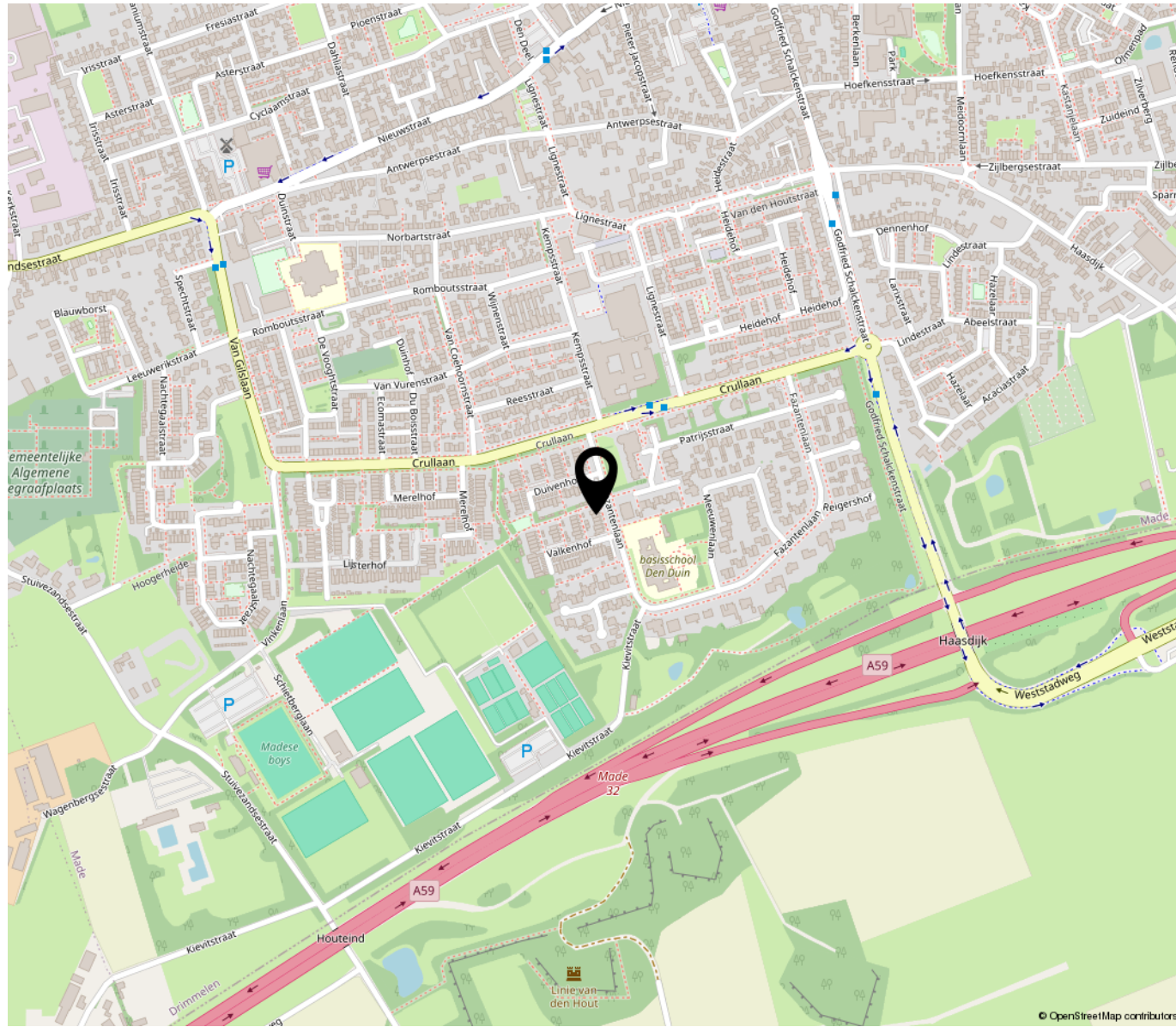
Ontdek de tweede verdieping



> **Plattegrond**

Ontdek de berging met overkapping





“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			
Tuinberging met overkapping	X			
Zonnepanelen				X
Planten in pot in tuin, tuinmeubilair		X		
Woning				
Alarminstallatie				X
Brievenbus (aan muur bij voordeur)	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen (achterzijde woonkamer)	X			
Jaloezieën (bij heel veel ramen in de woning / zo goed als nieuw)			X	
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum				X
Laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling (badkamer)	X			
Airconditioning				X
Open haard, houtkachel				
Haard / allesbrander				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				
Inductiekookplaat	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers				X
Opbouwverlichting (lampen aan plafonds)	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en) in overleg met verkoopster / anders gaan ze mee			X	
Boeken/legplanken bijv. nis woonkamer)	X			
Vast bureau				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires				X
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires				X
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Overige zaken, te weten:				
Meubilair in woning is in overleg met verkoopster ook ter overname				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

