

TE KOOP



Maria Lécinastraat 8, Oosterhout

Vraagprijs € 390.000 K.K.

Zopfi Makelaardij
Antwerpsestraat 9e
4921 DC Made

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





> Kenmerken

Woonoppervlakte
102m²

Perceeloppervlakte
135m²

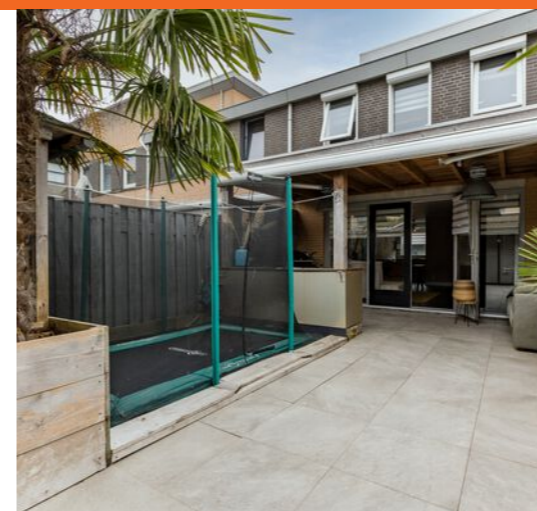
Inhoud
321m³

Energie label
B

> Omschrijving

Mooie en sfeervolle gezinswoning (type tussenwoning) met overkapping, berging en achterom in de super gewilde woonwijk Vrachelen II, nabij het Wilhelminakanaal. De woning heeft naast een fraai aangelegde voortuin een zonnige achtertuin op het zuidwesten. De woning is voorzien spouwmuur en dakisolatie, alle kozijnen hebben HR++ beglazing en zijn uitgevoerd in hardhout m.u.v. de dakkapel, deze is van kunststof. Bij de woningen hebben meerdere ramen rolluiken. De rolluiken aan de voorzijde zijn elektrisch bedienbaar (zijn van 2024, er zit nog garantie op). Indeling begane grond o.a.: hal, toiletruimte, meterkast, royale woonkamer met open keuken en aansluitend een overkapping met buitenkeuken. Indeling eerste verdieping o.a.: overloop met cv-kast, een 3-tal speelse slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer met inloopkast en een mooie badkamer. In de slaapkamer aan de voorzijde is de vaste trap naar de tweede verdieping. Tweede verdieping; aparte ruimte voor het witgoed en aansluitend een ruime 4e slaapkamer met toiletruimte. De voortuin (ca. 5,50m x 3,50m) is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd met in het midden een verhoogde border met siergrassen. De achtertuin (zuidwest, ca. 5,50 x 11,50m) is eveneens onderhoudsvriendelijk aangelegd met o.a. een ruim terras met zonnescherm, trampoline en een overkapping met ruimte voor een jacuzzi (ter overname). Geheel achter in de tuin een ruime berging over de volle breedte van de tuin. De woning ligt op geringe afstand van supermarkt Coop, basisschool 'De Meander', het overdekte winkelcentrum Arendshof en op autominuten afstand van uitvalsweg A59 met verbinding naar A27 en A16. Zoek jij een (gezins)woning in een kindvriendelijke en erg gewilde woonwijk, maak dan een afspraak voor een bezichtiging. Bouwjaar woning 1997, inhoud ca. 321m³, gebruiksoppervlakte wonen 102m² en perceel groot 135m². (Pand nr. 05559)

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

Indeling begane grond:

- Entree: aan voorzijde met hierachter de ontvangsthal. In de hal een fraaie keramisch vloertegel die doorloopt over de gehele begane grond
- Meterkast: 6 groepen en 2x aardlek en krachtsstroom
- Toiletruimte: wandcloset met fonteintje
- Trapopgang naar eerste verdieping
- Woonkamer: living met zithoek tuingericht en openslaande tuindeuren.
- Open keuken: in de keuken een keukenblok in hoekopstelling met combimagnetron, keramische kookplaat met afzuigkap, vaatwasser en een koelkast. De keuken biedt uitzicht op de straat
- Overkapping: Sfeervolle en ruime overkapping (ca. 5,10 x 2,91m) achter woonkamer met buitenkeuken incl. BBQ. Aan de voorzijde van de overkapping is nog een zonnescherf

Eerste verdieping

Indeling eerste verdieping:

- Overloop: op de overloop is ook de cv-kast (HR-combi cv Remeha, bouwjaar ca. 2011 en cw4)
- Slaapkamers: een 2-tal slaapkamers liggen aan de tuin zijde en 1 slaapkamer aan de straatzijde. De ouderslaapkamer heeft een inloopkast (ca. 2,03 x 1,14m). Vloeren zijn hoofdzakelijk afgewerkt met laminaat
- Badkamer: mooie en complete badkamer, volledig betegeld en voorzien van wandcloset, wastafel met wastafelmeubel en spiegel, ligbad en douche

Tweede verdieping

Indeling tweede verdieping:

- Overloop: overloop met toegang tot de natte ruimte.
- 4e Slaapkamer: deze kamer heeft meerdere vaste kasten, een eigen toiletruimte en een dakkapel over nagenoeg de hele breedte

Tuin

Voor-achtertuin, berging:

- De voortuin: deze tuin zorgt voor de privacy vanaf de straatzijde
- De achtertuin: gezellig ingericht, zowel voor de ouders als de kinderen.
- De berging (ca. 2,16 x 2,38m en 2,27 x 2,94m): deze is verdeeld in 2 delen met aan de voorzijde van de berging een kleine overkapping.

Bijzonderheden

Bouwtechnisch-overig: begane vloer en verdiepingvloeren zijn van beton. Er is geen kruipruimte. Plat dak van de dakkapel is in 2024 vervangen. Schilderwerk buiten: achterzijde in 2022 en voorzijde in 2023. Buitenkraantje bij voor- en achtergevel. Verdeler vloerverwarming begane grond in de trapkast. De overkapping is van ca. 2016.

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.

Een inmeetrapport volgens de NEN-norm is verplicht bij vastgoed. 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 de inhoud van de woning is en de daadwerkelijke woonoppervlakte. 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.

> Vrachelen II

Zeer gewilde en kindvriendelijke locatie!





Ruime living met open keuken en tuinkamer.



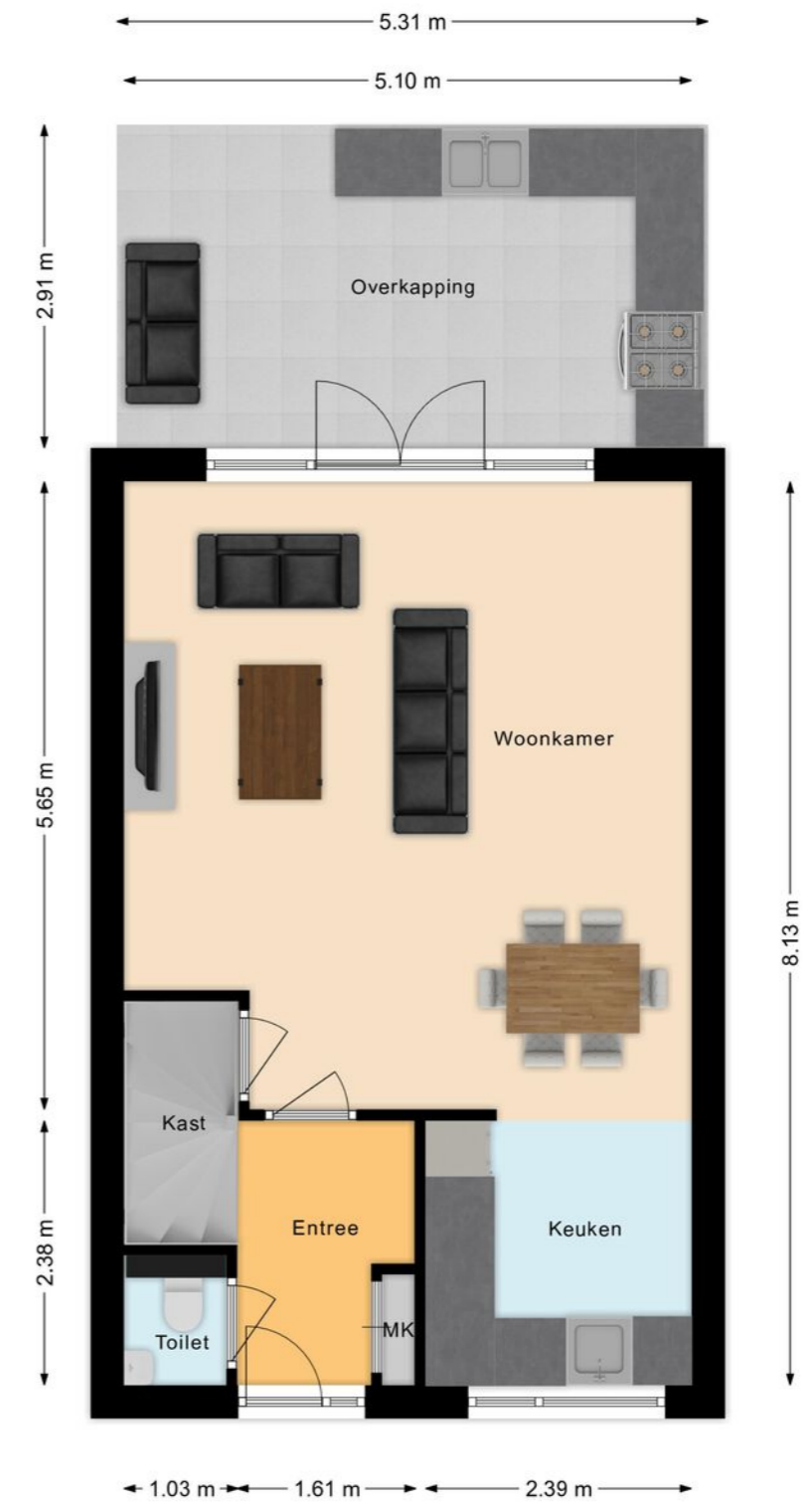
Prima starterswoning!





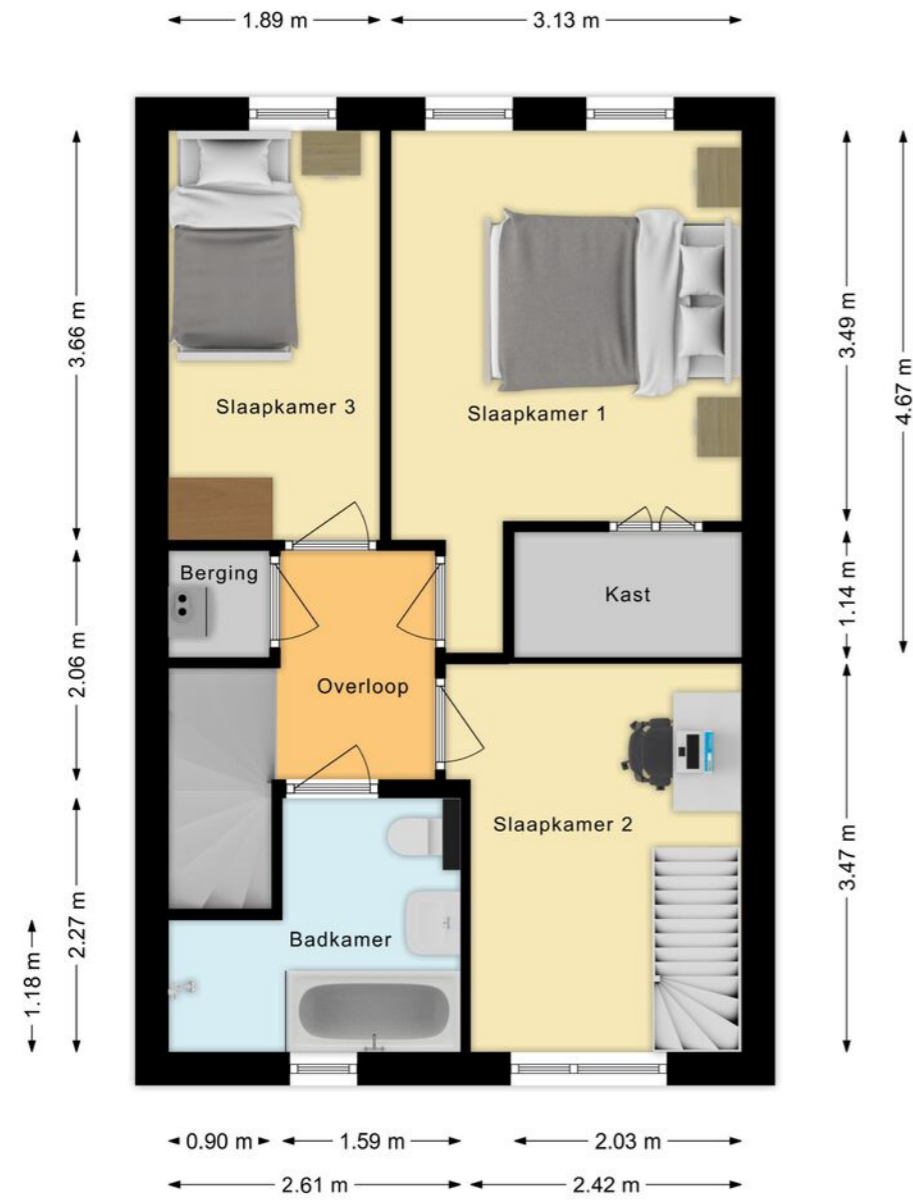
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



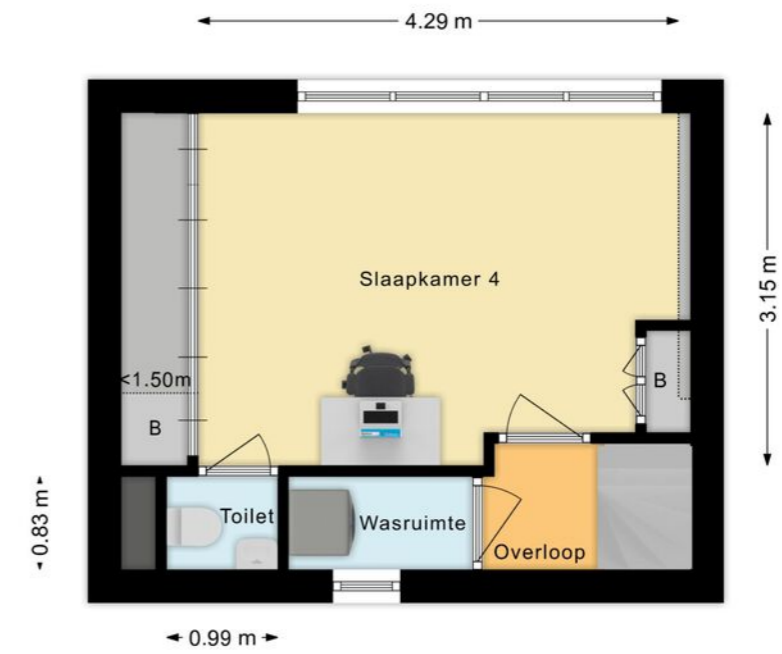
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



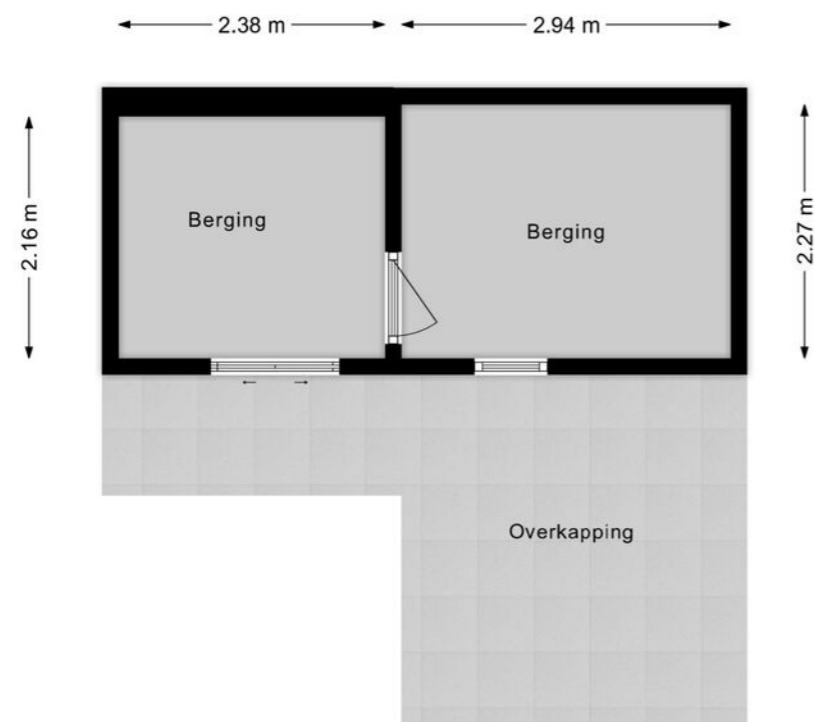
> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



> Plattegrond

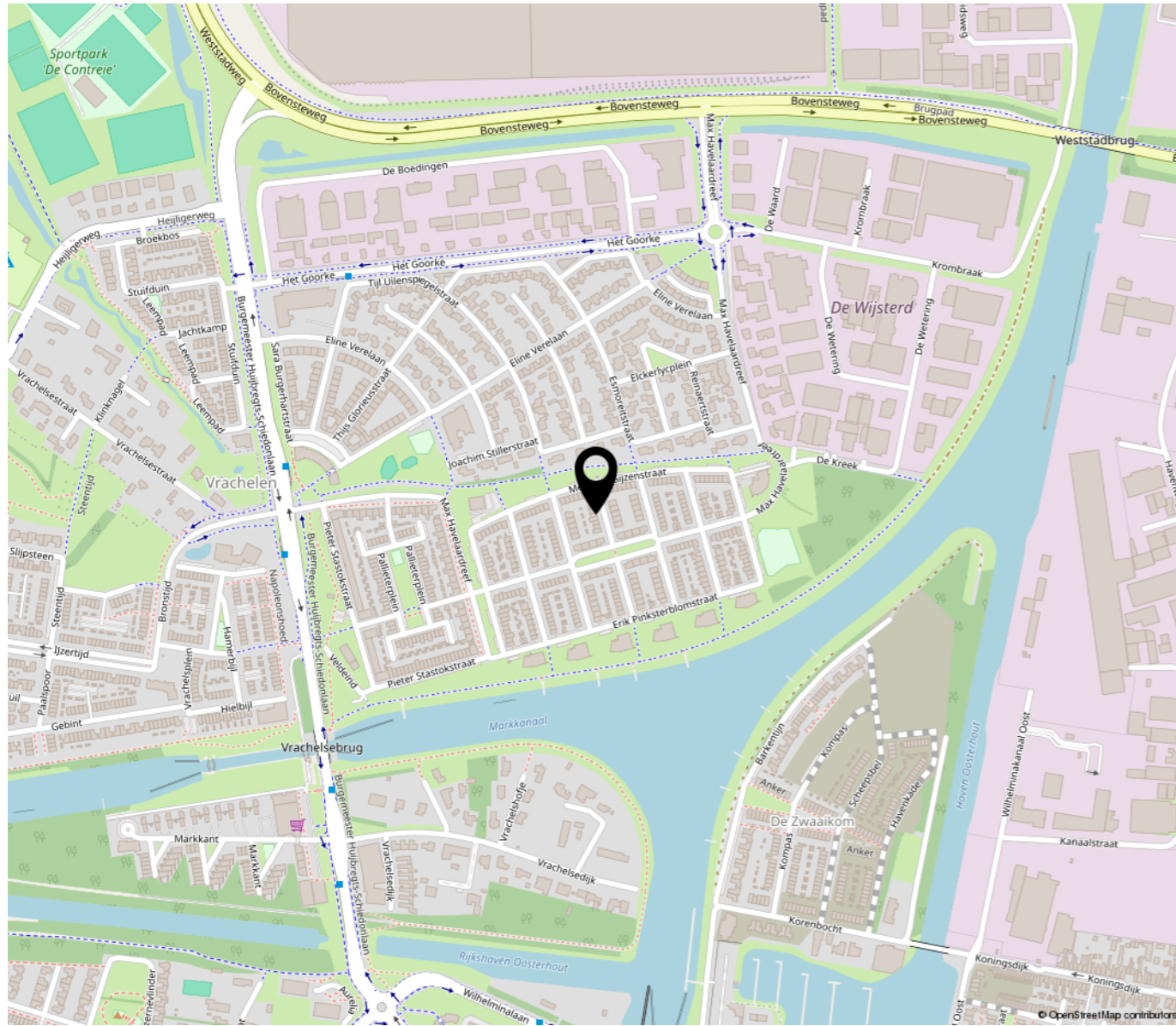
Ontdek de berging en overkapping



> Kadaster

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			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging/overkapping	X			
Zonnepanelen				X
Planten in pot en beelden in tuin		X		
buitenkeuken in overkapping (incl. BBQ)	X			
Woning				
Alarminstallatie				X
Brievenbus (in voordeur)	X			
(Voordeur)bel (defect)	X			
Roommelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken (voor en achter 1e verdieping /begane grond voorzijde en bij dakkapel zolder)	X			
Vliegenhorren (ouder slaapkamer)	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Jaloezieën/lamellen/ vitrages				X
Vloerdecoratie, te weten				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerbedekking/linoleum				X
Laminaatvloeren (1e en 2e verdieping)	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Open haard, houtkachel				
Allesbrander				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Keramische kookplaat met afzuigkap	X			
Vaatwasser	X			
Koelkast	X			
Amerikaanse koel-vriezer			X	
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting (lampen aan plafonds en wanden)		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Boeken/legplanken (daar waar aanwezig, bijvoorbeeld bij keukenblok)	X			
Werkbank in schuur		X		
Vast bureau (kinderslaapkamer voorzijde)	X			
Sanitaire voorzieningen				
Wastafel(s)	X			
Badkamer en toilet begane grond (compleet)	X			
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				
Jacuzzi buiten			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

