

TE KOOP



Noordenbos 27, Geertruidenberg

Vraagprijs € 415.000 K.K.

Zopfi Makelaardij
Antwerpsestraat 9e
4921 DC Made

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





> Kenmerken

Woonoppervlakte
114.70m²

Perceeloppervlakte
243m²

Inhoud
406.23m³

Energie label
C

> Omschrijving

Fraaie hoekwoning (type gezinswoning) met garage, berging en een ruime voor- en achtertuin. De woning staat op een gewilde locatie met ruim voldoende parkeergelegenheid nabij het gezellige centrum van Geertruidenberg. Bijzonder aan de woning is een dat het perceel maar liefst 243 m² groot is en als extra de garage naast de woning. De voortuin is onderhoudsvriendelijk, fraai aangelegd en biedt ruim voldoende ruimte bijvoorbeeld je aanhanger te parkeren op eigen terrein. De eveneens fraai aangelegde achtertuin ligt heerlijk op het westen en is ca. 6 meter breed en ca. 12,5 meter diep.

Indeling woning begane grond o.a.: hal met meterkast, toilet, voorraadmast en woonkamer met open keuken. Indeling eerste verdieping o.a.: overloop, een 3-tal slaapkamers badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping met voorzolder met de cv-ketel en de aansluiting voor het witgoed zit. Daarnaast zit er op deze verdieping een 4e slaapkamer welke aan de achterzijde voorzien is van een dakkapel.

Kozijnen zijn van kunststof en voorzien van HR beglazing en zowel de kruipruimte als de spouwmuur zijn na-geïsoleerd. De woning beschikt op de begane grond en op de eerste verdieping over rolluiken. Wil jij wonen op deze fijne locatie? Maak dan een afspraak en wij laten je graag de woning zien! Energielabel: C. Bouwjaar woning 1972, inhoud ca. 406,23 m³, gebruiksoppervlakte wonen 114,70 m² en perceel groot ca. 243m². (Pand nr. 05580)

Van de woning is een officieel inmeetrapport aanwezig. Tevens kan je hier van alle ruimtes de afmetingen terugvinden (zie floorplanners).

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. Alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht kunnen achteraf inzien welke biedingen er ingezonden zijn.



“Kom binnenkijken!”



Begane grond

Indeling begane grond:

- Entree: aan voorzijde met hierachter de hal en meterkast (7 groepen/ 1x aardlek). Op de vloer keramische tegels die doorlopen naar de woonkamer en keuken.
- Toiletruimte: In de hal een deels betegelde toiletruimte voorzien van een hangcloset.
- Woonkamer met open keuken: Aan de voorzijde van de woning een gezellige zithoek en het eetgedeelte aan de achterzijde van de woning. De hoekkeuken is geplaatst in 2023 en voorzien van een inductiekookplaat met afzuiging in de kookplaat, koelkast, combimagnetron en vaatwasser. Op de gehele begane grond ligt vloerverwarming als hoofdverwarming. De woonkamer inclusief open keuken is maar liefst ca. 35,1 m² groot.

Eerste verdieping

Indeling eerste verdieping:

- Overloop: de overloop geeft toegang tot de 3 slaapkamers (resp. 16,4 m², 10,2 m² en 7,8 m² groot) en de badkamer (ca. 4 m² groot). Daarnaast de vaste trap naar de tweede verdieping.
- Badkamer: Volledig betegelde badkamer met hoekbad, hangcloset en wastafel met wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Indeling tweede verdieping:

- Voorzolder: Voorzolder waar de aansluiting voor het witgoed zit. Hier ook de CV-ketel Nefit Exoline HR Excellent (bj. 2005). Bij de knieschotten extra bergruimte.
- Slaapkamer: riante 4e slaapkamer gelegen op de tweede verdieping van maar liefst 20,6 m² groot!

Tuin

Voor-achtertuin, garage:

- De voortuin: in de voortuin is nagenoeg volledig bestraat. Naast de woning is een stuk grond bijgekocht van de gemeente, waardoor je extra veel ruimte hebt om bijvoorbeeld een aanhanger op te zetten.
- De garage en berging: Aan de linker zijde van de woning een garagebox met elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Achterin de tuin is nog een losse, in steen uitgevoerde, berging te vinden.

- Achtertuin: Een onderhoudsvriendelijke achtertuin op het westen met direct achter de woning een terrasgedeelte. Hier heb je in de middag en namiddag heerlijk de zon in de tuin. Bij de woonkamer / keuken een zonnenscherm over de volledige breedte van de woning.

Bijzonderheden

Bouwtechnisch-overig: begane vloer beton, verdiepingsvloer houten balklaag. Onder de woning (gedeeltelijk toegankelijke) kruipruimte. Luik naar kruipruimte zit in de trapkast. Verdeler vloerverwarming zit bij de keuken.

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.

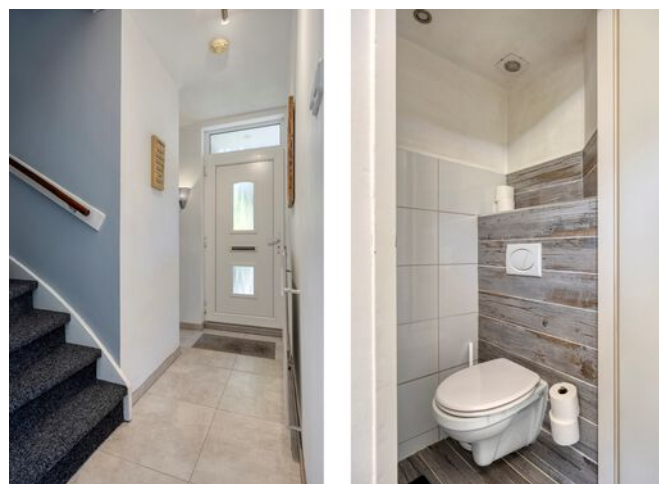
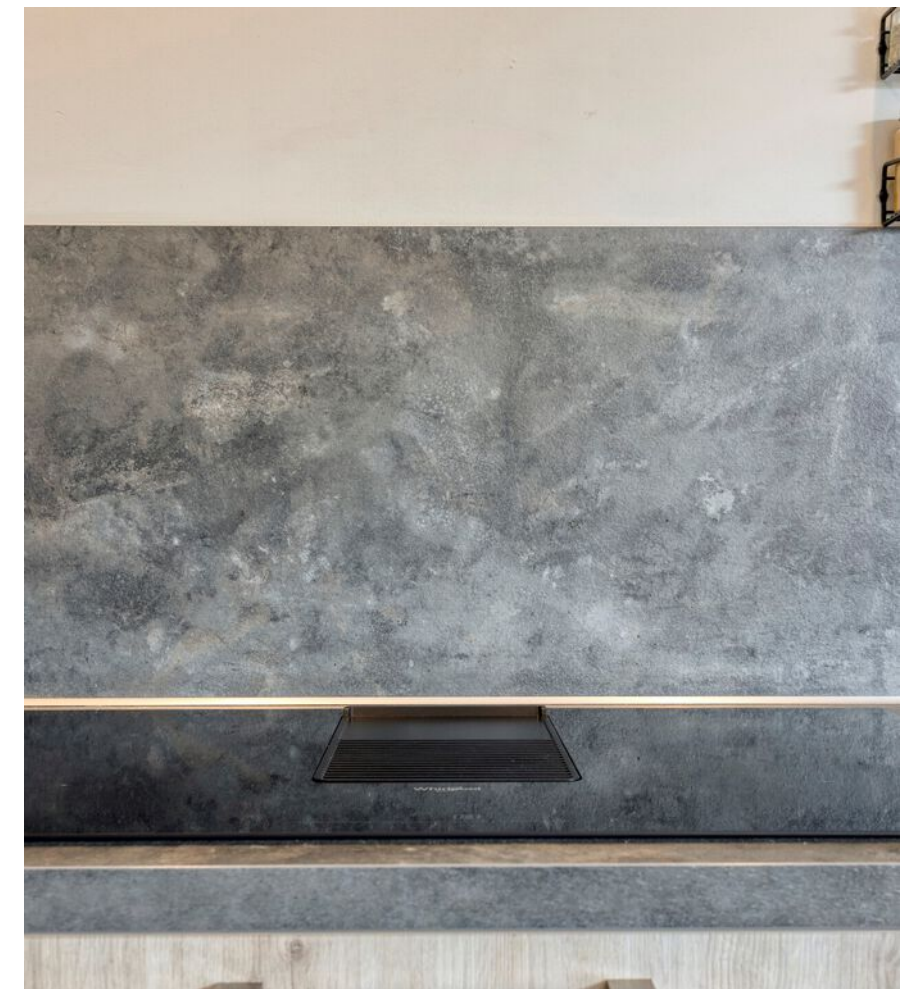
De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. De informatie is slechts als informatief bedoeld. Het deponeren van een bankgarantie door koper is een vereiste. Als het object ca. 20 jaar oud is kan de ouderdomsclausule worden opgenomen.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

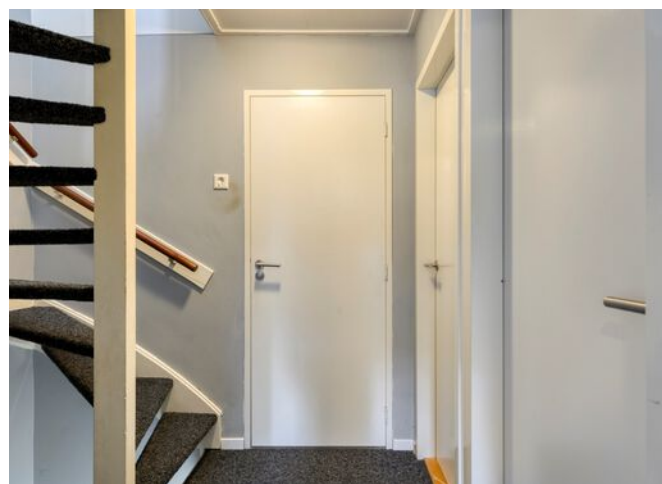
Zopfi Makelaardij is een betrouwbare en sterke partner. Bij ons voelt jij je thuis.

> Gezinswoning

Fraaie hoekwoning met garage, berging en een ruime voor- en achtertuin.









> Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

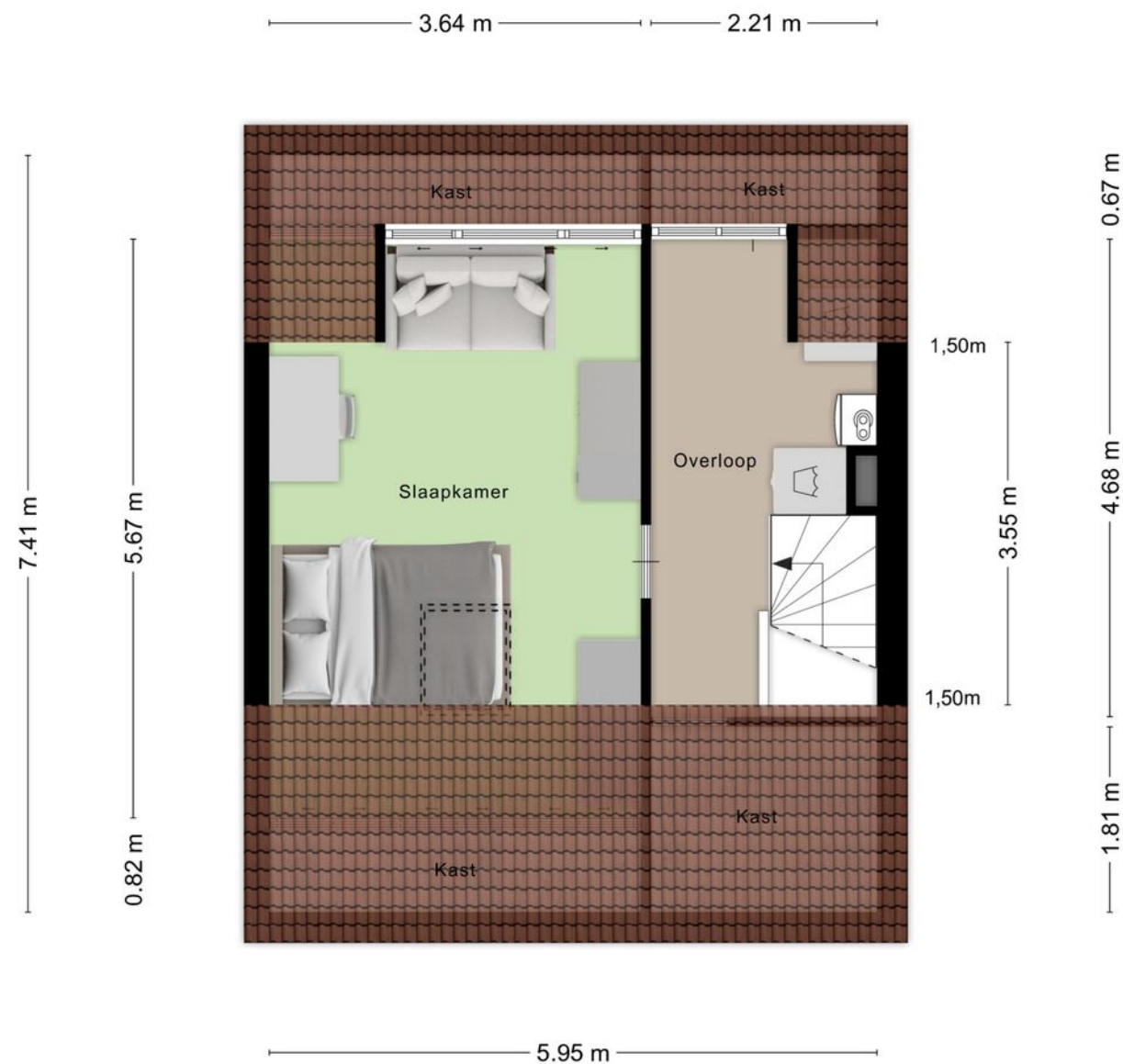
Ontdek de eerste verdieping

> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



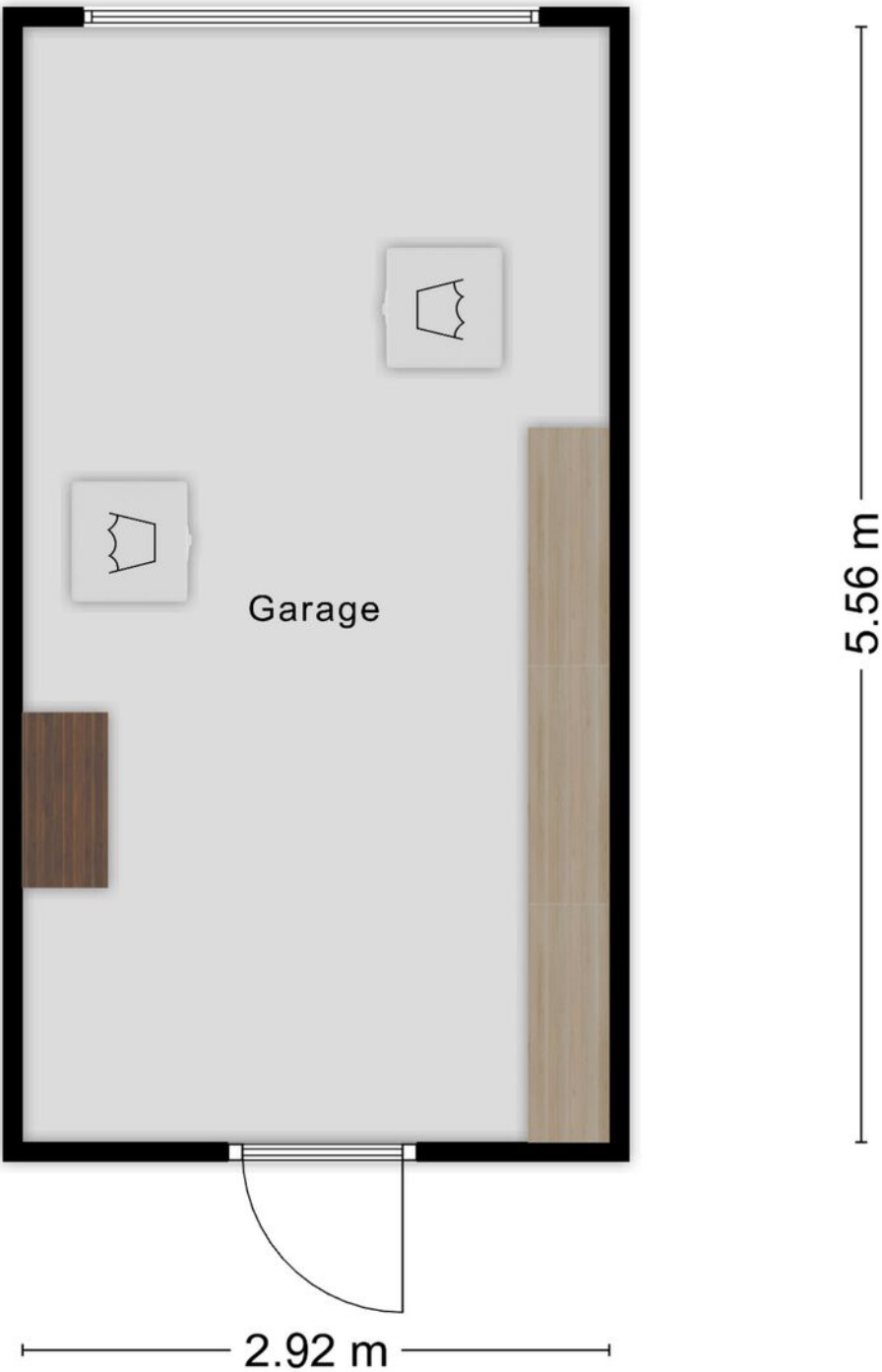
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



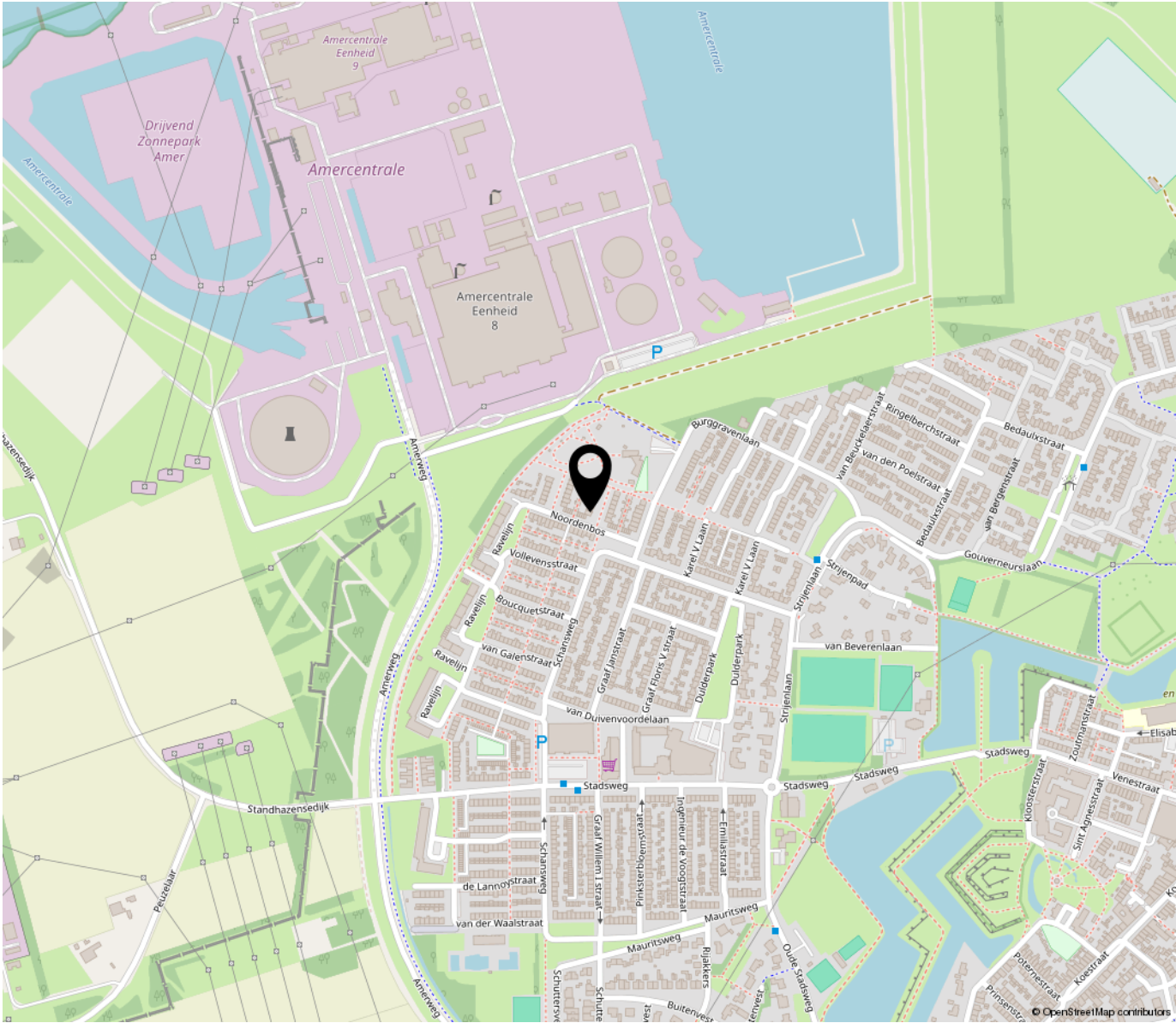
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de garage



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



“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			
Bewegingsmelder verlichting achter	X			
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Vlaggenmasthouder	X			
Zonnepanelen				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens	X			
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overgordijnen slaapkamers				
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie (badkamer en toilet)	X			
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Oven				X
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine			X	
Wasdroger		X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
Werkbank in schuur/garage		X		
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen		X		
Telefooninstallatie	X			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstysteem				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 referentiepanelen 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 jouw 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.



> 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.



> 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.

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

