

# TE KOOP



## Gomarusstraat 27, Wagenberg

Vraagprijs € 575.000 K.K.

Zopfi Makelaardij  
Marktstraat 25b,  
4921 BE Made

0162687470  
[www.zopfi-makelaardij.nl](http://www.zopfi-makelaardij.nl)  
[info@zopfi-makelaardij.nl](mailto:info@zopfi-makelaardij.nl)





## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**113.80m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**330m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**422.08m<sup>3</sup>**

Energie label  
**B**



## > Omschrijving

Zeer courante en instapklare, modern afgewerkte woning met royale aanbouw en vrijstaande garage. De woning staat op een riant perceel van 330 m<sup>2</sup>. Bijzonder aan de woning is dat de woning recent voorzien is van o.a.: een nieuwe en moderne keukeninrichting met kookeiland, complete badkamer, een nieuwe cv-ketel en de buitengevels zijn na-geïsoleerd. Ook zijn er 10 zonnepanelen geplaatst waardoor de woning een prima energielabel B heeft. Indeling begane grond o.a.: aan de voorzijde van de woning de entree met toiletruimte, meterkast, kelderkast, woonkamer met open keuken (totaal ca. 41,5 m<sup>2</sup>) en de bijkeuken (ca. 4,7 m<sup>2</sup>). Indeling eerste verdieping o.a.: overloop, 3 mooie slaapkamers (resp. groot ca.: 12,3 m<sup>2</sup>, 9,9 m<sup>2</sup> en 6,3 m<sup>2</sup>), een recent vernieuwde badkamer (bj 2022) en een vaste trapopgang naar de tweede verdieping. Indeling tweede verdieping o.a.: voorzolder met de cv-ketel (Nefit pro line CW5 uit 2025) en een riante 4e slaapkamer van maar liefst 15,5 m<sup>2</sup>! De ligging is ideaal voor gezinnen door de korte afstand van een basisschool en sportverenigingen. Wil jij geen kluswoning maar een instapklare, sfeervolle en modern ingerichte vrijstaande woning? Dan is dit zeker wel de juiste woning voor jou! Neem contact met ons op voor een bezichtiging, wij laten je de woning graag zien. Bouwjaar 1970, perceel groot 330 m<sup>2</sup>, woonoppervlak ca 113,8 m<sup>2</sup> en de inhoud is 422,08 m<sup>3</sup>. (Pand nr. 05595)

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!”**



## > Vrijstaand

Instapklare woning met aanbouw en vrijstaande garage!

### Begane grond

- Entree: Aan de voorzijde van de woning met hierachter de ontvangthal. In de hal een mooie tegelvloer die doorloopt in de keuken en bijkeuken. In de hal de meterkast, deels betegeld toiletruimte met hangcloset en fonteintje en onder de trap een kelderkast.
- Woonkamer: Een gezellige woonkamer met veel lichtinval door de grote raampartijen en de openslaande (tuin)deuren. Aan de voorzijde het zitgedeelte en aan de achterzijde, nabij de tuindeuren, het eetgedeelte. In de woonkamer een duurzame eikenhouten vloerafwerking.
- Keuken: een prachtige, complete en moderne keukeninrichting met kookeiland. De keuken is recent geplaatst (in 2023) en voorzien van geïntegreerde apparatuur zoals o.a.: een wijnklimaatkast, kokend waterkraan van Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, (stoom)oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie.
- Bijkeuken: In de aanbouw is ook een ruimte voor de aansluiting van het witgoed.

### Eerste verdieping

- Overloop: Op de eerste verdieping ligt een laminaatvloer welke doorloopt in de slaapkamers. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar.
- Slaapkamers: 3 mooie slaapkamers. De ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en heeft toegang tot het dakterras/plat dak.
- Badkamer: Prachtig, volledig betegeld, recent vernieuwde badkamer met een royale inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en hangcloset.

### Tweede verdieping

- Tweede verdieping: Een voorzolder waar de cv-ketel geplaatst is en een ruime 4e slaapkamer met een dakkapel aan de achterzijde van de woning.

### Tuin

- De voortuin: een fijne, onderhoudsvriendelijke voortuin op het noordwesten. Links van de tuin is er extra grond (30m<sup>2</sup>) via de gemeente gekocht waar nu een extra speelruimte is gecreëerd voor

de kinderen.

- Achtertuin: Een onderhoudsvriendelijk en ruim aangelegde achtertuin, zongunstig op het zuidoosten. Direct achter de woning een terras en achter in de tuin een riante garage met zadeldak. Aan de linkerkant van de woning een extra achterom waarbij je uitkomt bij het perceel wat later aangekocht is. Aan de zijkant van de tuin een toegang via dubbele deuren richting de garage.

### Bijzonderheden

Bouwtechnisch-overig: begane grond is van beton, verdiepingvloeren zijn houtenbalklaag. Spouwmuur van de woning is in 2023 na-geïsoleerd, in 2022 voorzien van 10 zonnepanelen en de cv-ketel is in 2025 vervangen. Riolering aan de voorzijde van de woning is in 2025 vervangen. Er is geen kruipruimte. Kraantje bij de achtergevel van de woning.

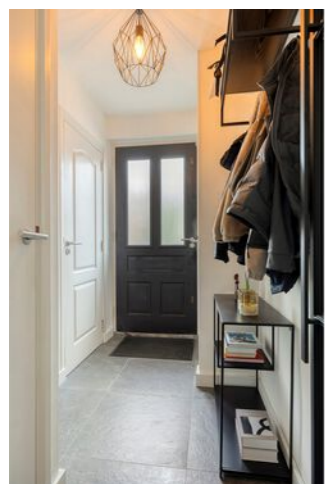
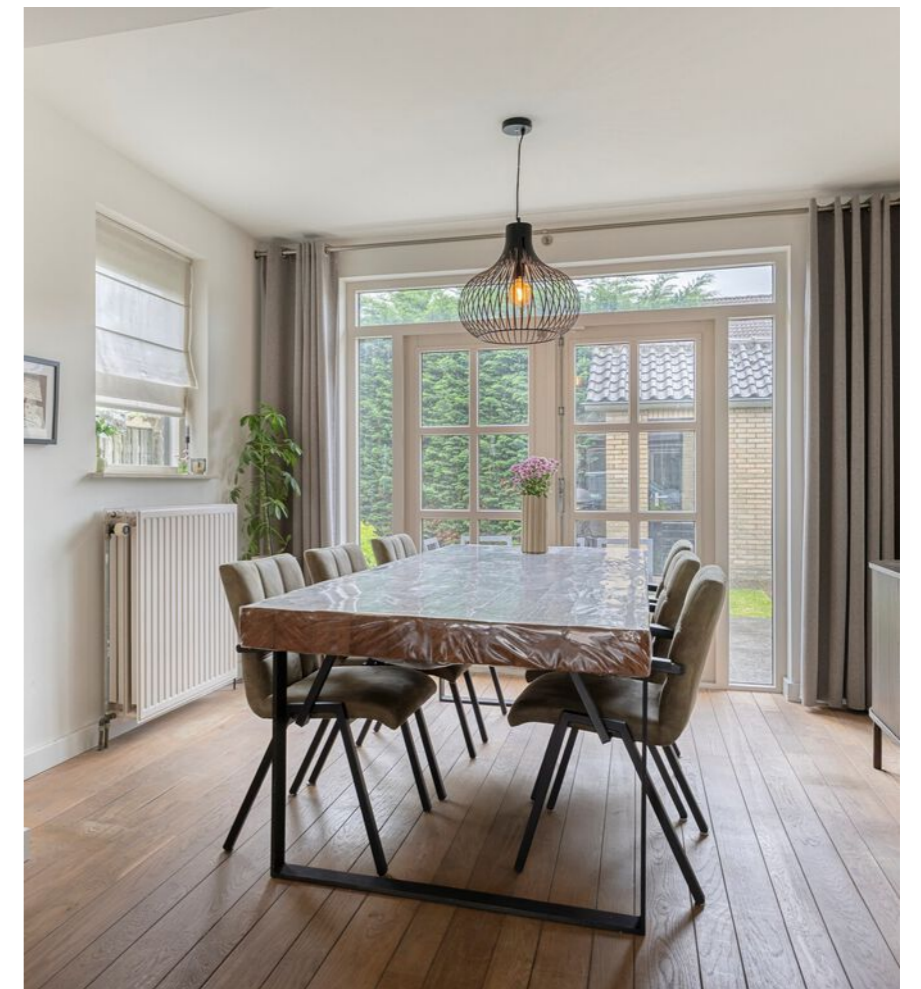
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

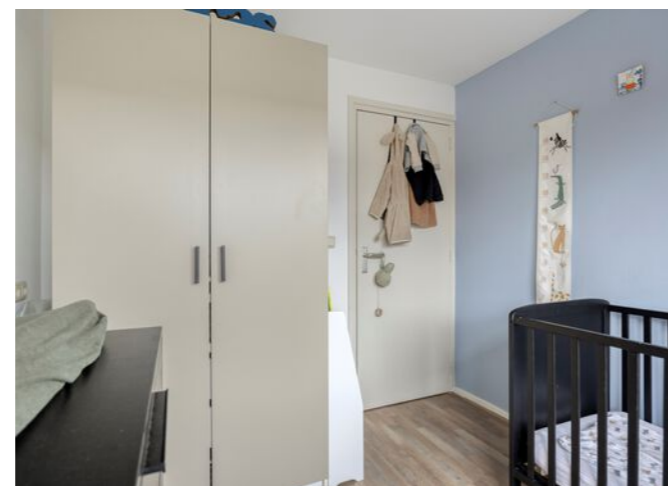
Een inmeetrapport volgens de NEN-norm is verplicht bij vastgoed. Zopfi Makelaardij levert standaard bij al zijn vastgoed een inmeetrapport dat door een erkend bedrijf wordt opgesteld. U hoort als kandidaat-koper immers te weten hoe groot de inhoud van de woning is en de daadwerkelijke woonoppervlakte. 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.









## > Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

## > Plattegrond

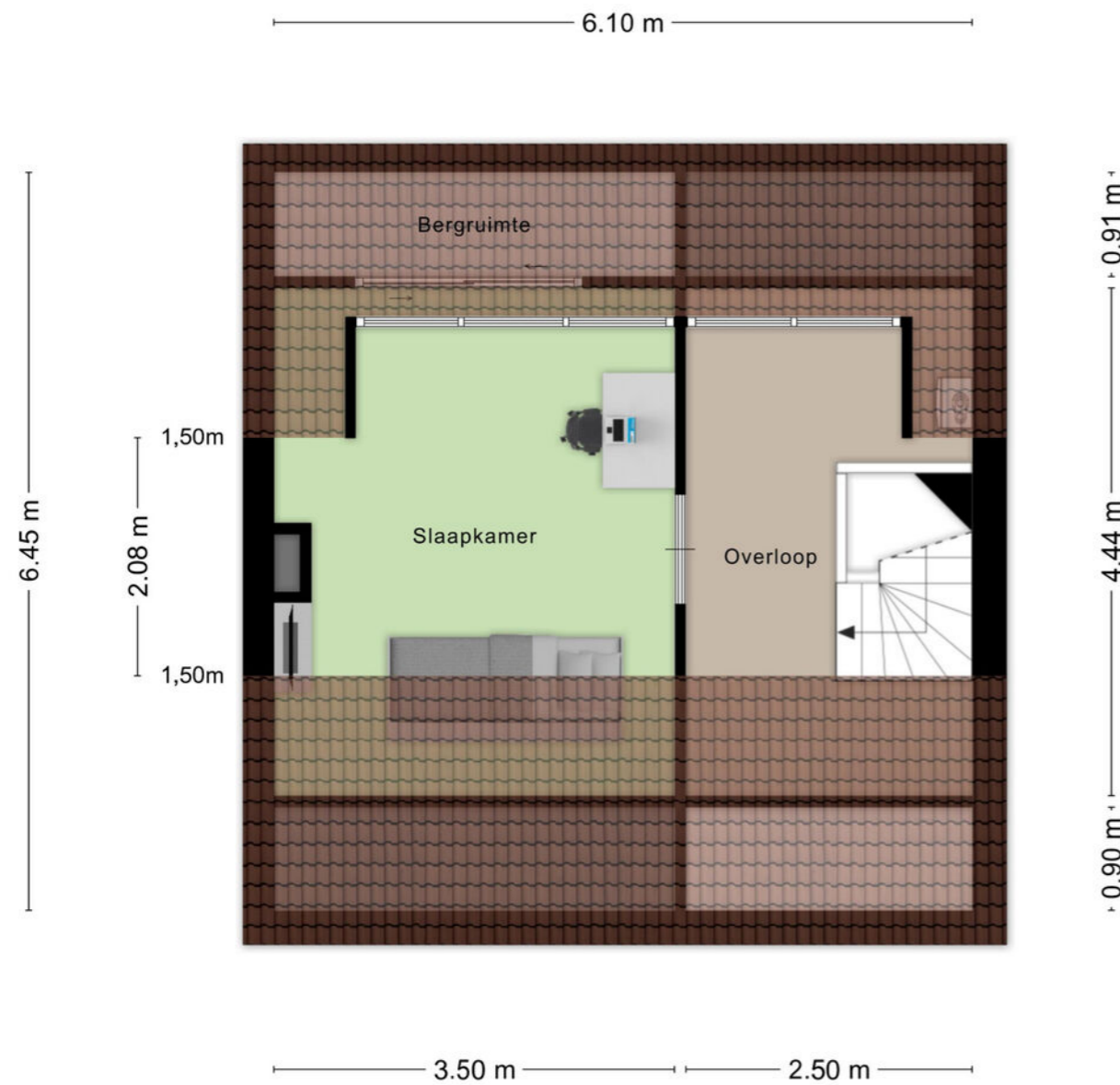
Ontdek de eerste verdieping



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

## > Plattegrond

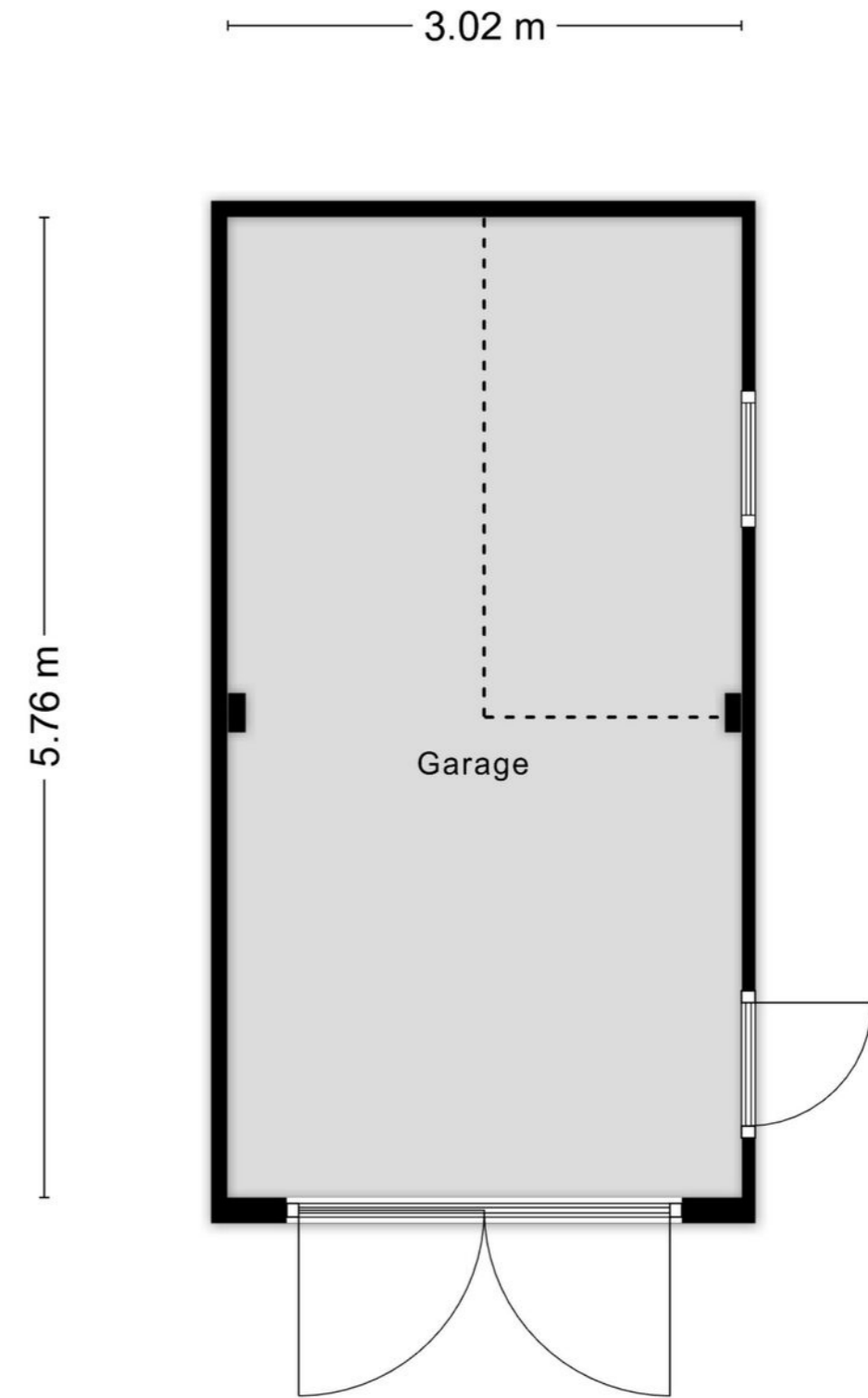
Ontdek de tweede verdieping



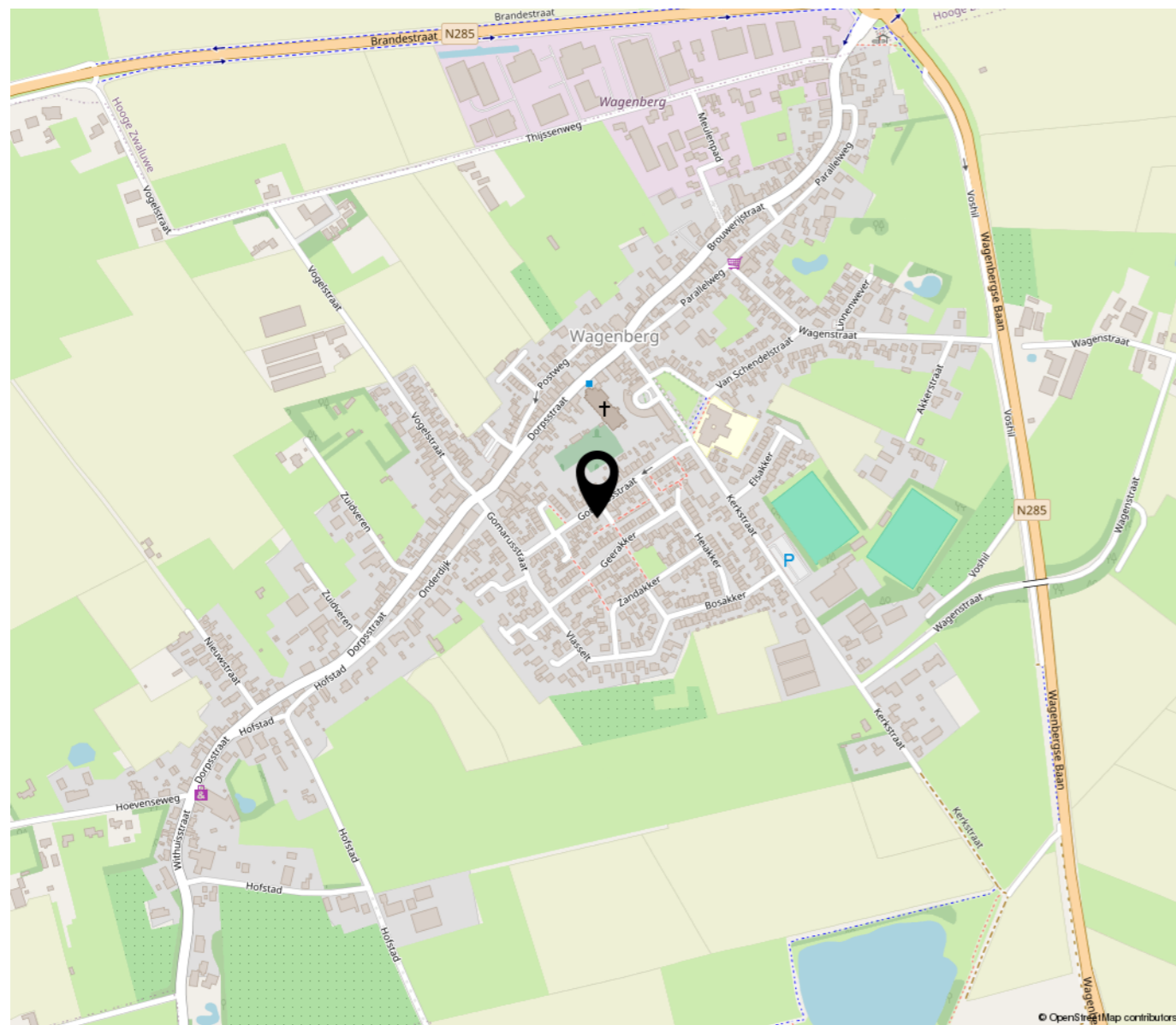
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

Ontdek de garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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 |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Buiten</b>                                  |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting               | X             |          |              |     |
| Buitenverlichting                              | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder     |               |          |              | X   |
| Tuinhuis/buitenberging                         |               |          |              | X   |
| Vlaggenmast                                    |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen                                   | X             |          |              |     |
| <b>Woning</b>                                  |               |          |              |     |
| Alarminstallatie                               | X             |          |              |     |
| Schotel/antenne                                |               |          |              | X   |
| Brievenbus                                     | X             |          |              |     |
| (Voordeur)bel                                  | X             |          |              |     |
| Roommelders                                    | X             |          |              |     |
| Veiligheidsslotsen en overige inbraakpreventie | X             |          |              |     |
| Screens  |               |          |              | X   |
| Rolluiken                                      | X             |          |              |     |
| Zonwering buiten (zonnescerm)                  | X             |          |              |     |
| Vliegenhorren                                  | X             |          |              |     |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                 |               |          |              |     |
| Gordijnrails                                   |               |          | X            |     |
| Gordijnen                                      |               |          | X            |     |
| Rolgordijnen                                   |               |          | X            |     |
| Vitrages                                       |               |          | X            |     |
| Jaloezieën/lamellen                            |               |          | X            |     |
| Gordijnen kinderkamer                          |               | X        |              |     |

## > Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>            |               |          |              |     |
| Tegelvloer                                 | X             |          |              |     |
| Parketvloer/laminaat                       | X             |          |              |     |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>           |               |          |              |     |
| CV met toebehoren                          | X             |          |              |     |
| Close-in boiler                            |               |          |              | X   |
| Geiser                                     |               |          |              | X   |
| Thermostaat                                | X             |          |              |     |
| Mechanische ventilatie                     | X             |          |              |     |
| Airconditioning                            |               |          |              | X   |
| Kokend waterkraan                          | X             |          |              |     |
| <b>Open haard, houtkachel</b>              |               |          |              |     |
| (Voorzet) open haard                       |               |          |              | X   |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b> |               |          |              |     |
| Keukenmeubel                               | X             |          |              |     |
| (Combi)magnetron                           |               |          |              | X   |
| Inductiekookplaat met afzuiging            | X             |          |              |     |
| Stoomoven                                  | X             |          |              |     |
| Vaatwasser                                 | X             |          |              |     |
| Afzuigkap/schouw                           |               |          |              | X   |
| Koelkast/vrieskast                         | X             |          |              |     |
| Wasmachine                                 |               | X        |              |     |
| Wasdroger                                  |               | X        |              |     |

## > Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Verlichting, te weten</b>                       |               |          |              |     |
| Inbouwverlichting / dimmers                        | X             |          |              |     |
| Opbouwverlichting                                  |               | X        |              |     |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>        |               |          |              |     |
| Losse kast(en)                                     |               | X        |              |     |
| Boeken/legplanken                                  |               |          |              | X   |
| Stellingkasten in garage                           | X             |          |              |     |
| Vast bureau  |               |          |              | X   |
| Spiegelwanden                                      |               |          |              | X   |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>                     |               |          |              |     |
| Badkameraccessoires                                | X             |          |              |     |
| Wastafel(s)  | X             |          |              |     |
| Toiletaccessoires                                  | X             |          |              |     |
| <b>Telefoontoestel/-installatie</b>                |               |          |              |     |
| Telefoontoestellen                                 |               |          |              | X   |
| <b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b> |               |          |              |     |
| Radiatorafwerking                                  |               |          |              | X   |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>                    |               |          |              |     |
| 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  
Marktstraat 25b,  
4921 BE Made

0162687470  
[www.zopfi-makelaardij.nl](http://www.zopfi-makelaardij.nl)  
[info@zopfi-makelaardij.nl](mailto:info@zopfi-makelaardij.nl)

