



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Ganzepeppel 31,
7041 HE 's-Heerenberg
Vraagprijs € 265.000,- k.k.



Omschrijving

Gelegen aan de Ganzepeppel in 's-Heerenberg, biedt deze eindwoning een ruime leefomgeving van 114 m² woonoppervlakte met 4 slaapkamers en een inpandige berging. Met een ruime parkeergelegenheid naast de deur en een diepe achtertuin op het oosten, is dit huis perfect voor starters of gezinnen die op zoek zijn naar een woning met veel binnen- en buitenruimte.

Alle benodigde voorzieningen bevinden zich in de buurt: een gezellig centrum met diverse winkels, scholen, sportvoorzieningen, volop speelgelegenheid voor kinderen en de Montferlandse bossen om heerlijk te fietsen en te wandelen.

GEPLANDE VERDUURZAMINGSWERKZAAMHEDEN:

Binnenkort wordt de woning voorzien van nieuwe HR++ beglazing op de begane grond en 1e verdieping, ventilatieroosters en een nieuwe voordeur. Ook zal het gehele buitenschilderwerk van de woning onder handen genomen worden.

Het energielabel van de woning is momenteel een D label, maar zal na de verduurzamingswerkzaamheden vermoedelijk verbeteren naar een C label. Verwacht wordt dat de werkzaamheden eind mei 2024 afgerond zullen zijn en deze werkzaamheden zijn reeds bij de prijs inbegrepen.

INDELING:

Begane grond: entree, hal met meterkast en toegang tot de inpandige berging en de woonkamer. De moderne, open keuken is voorzien van een koelkast, vriezer, inductiekookplaat, oven en vaatwasser. Via de woonkamer kom je in de tweede hal met moderne toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers, bergkast en een keurige badkamer voorzien van een inloopdouche, wastafel en tweede toilet.

Tweede verdieping: via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier bevindt zich de 4e, ruime slaapkamer met dakraam. Op de voorzolder bevindt zich de cv-ketel (Intergas, 2013).

Buiten: De diepe achtertuin is ruim 15 meter diep en gelegen op het oosten. Hier kun je op zonnige dagen genieten van de ochtendzon tot aan de middagzon. Door de ligging van de woning is er aan de zij- en achterkant weinig inkijk in de tuin.

IN HET KORT:

- verduurzamingswerkzaamheden gepland;
- bouwjaar 1976;
- 114 m² woonoppervlakte;
- 161 m² perceeloppervlakte;
- 4 slaapkamers;
- inpandige berging;
- cv-ketel uit 2013;
- nette badkamer en keuken;
- diepe tuin op het oosten;
- ligging aan een rustig hofje zonder doorgaand verkeer.

Ganzepeppel 31 's-Heerenberg



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Eindwoning
Bouwjaar	1976

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	161 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	114 m ²
Inhoud woning	432 m ³

Details

Ligging	In woonwijk
Schuur / berging	Inpandig

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Intergas
Bouwjaar C.V.-ketel	2013
Eigendom	eigendom

Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint
Tuin diepte (cm)	1.580
Tuin breedte (cm)	550
Tuin oppervlakte (m ²)	87
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Normaal

Locatie



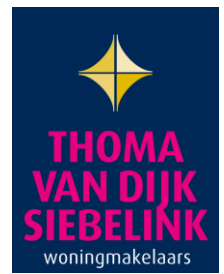
Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



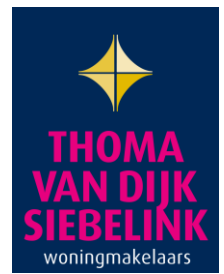
Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



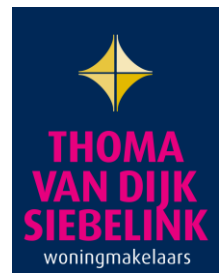
Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



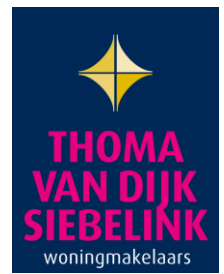
Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



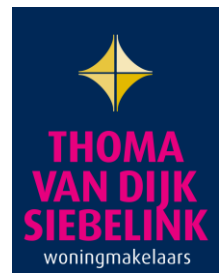
Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



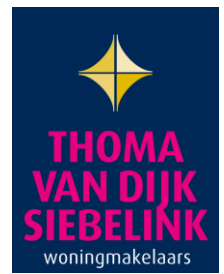
Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



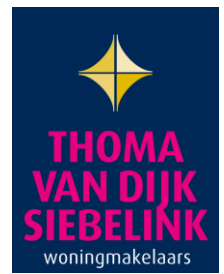
Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



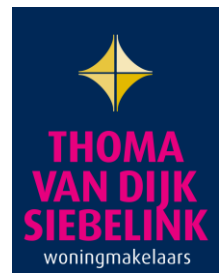
Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



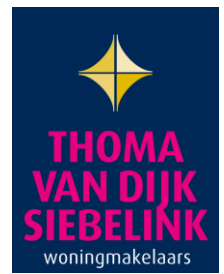
Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



Ganzepeppel 31 's-Heerenberg



Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



Ganzepeppel 31
's-Heerenberg



**Vergroot je
kans op succes!**

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



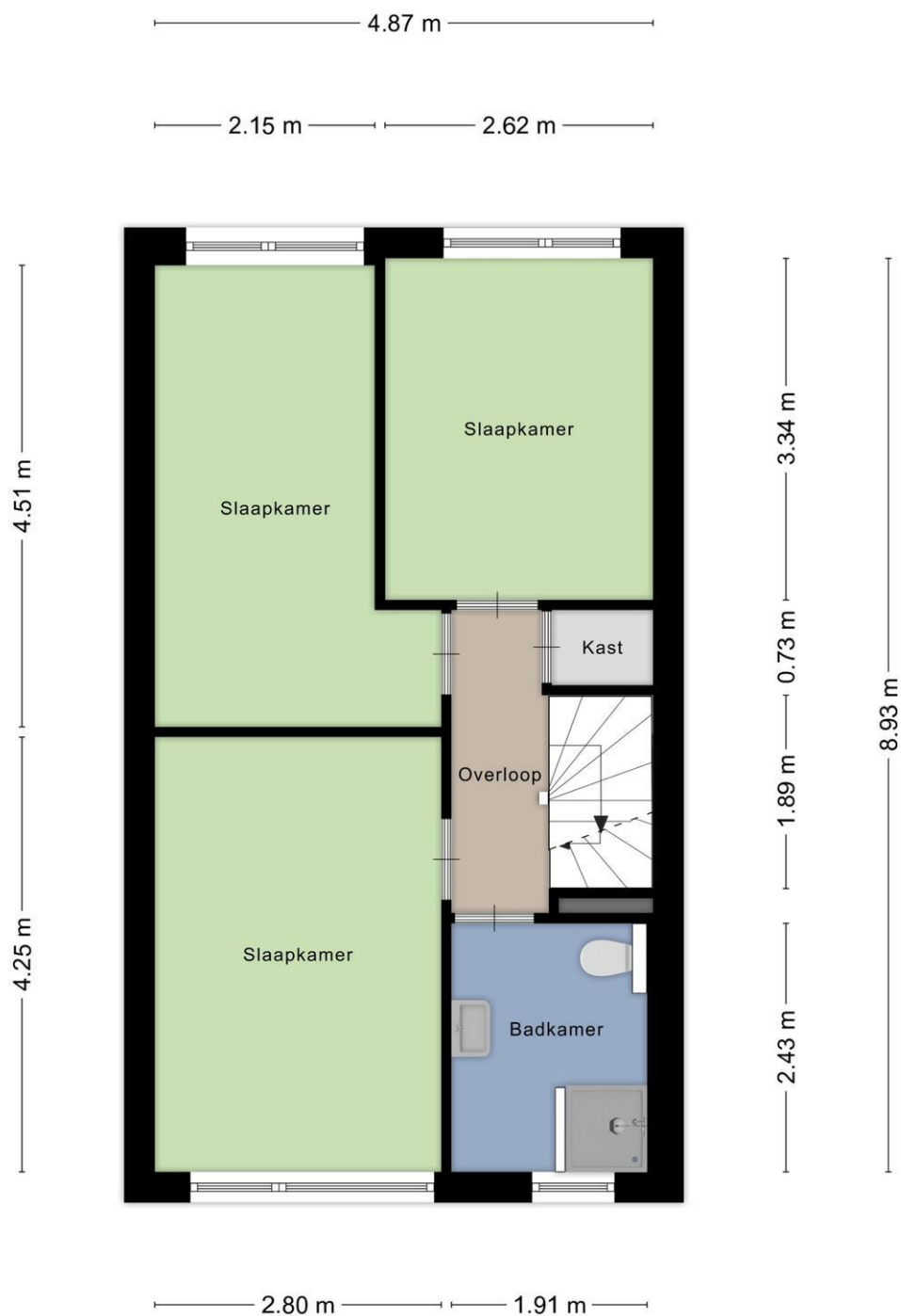
makelaars met meer...

Ganzepeppel 31 's-Heerenberg



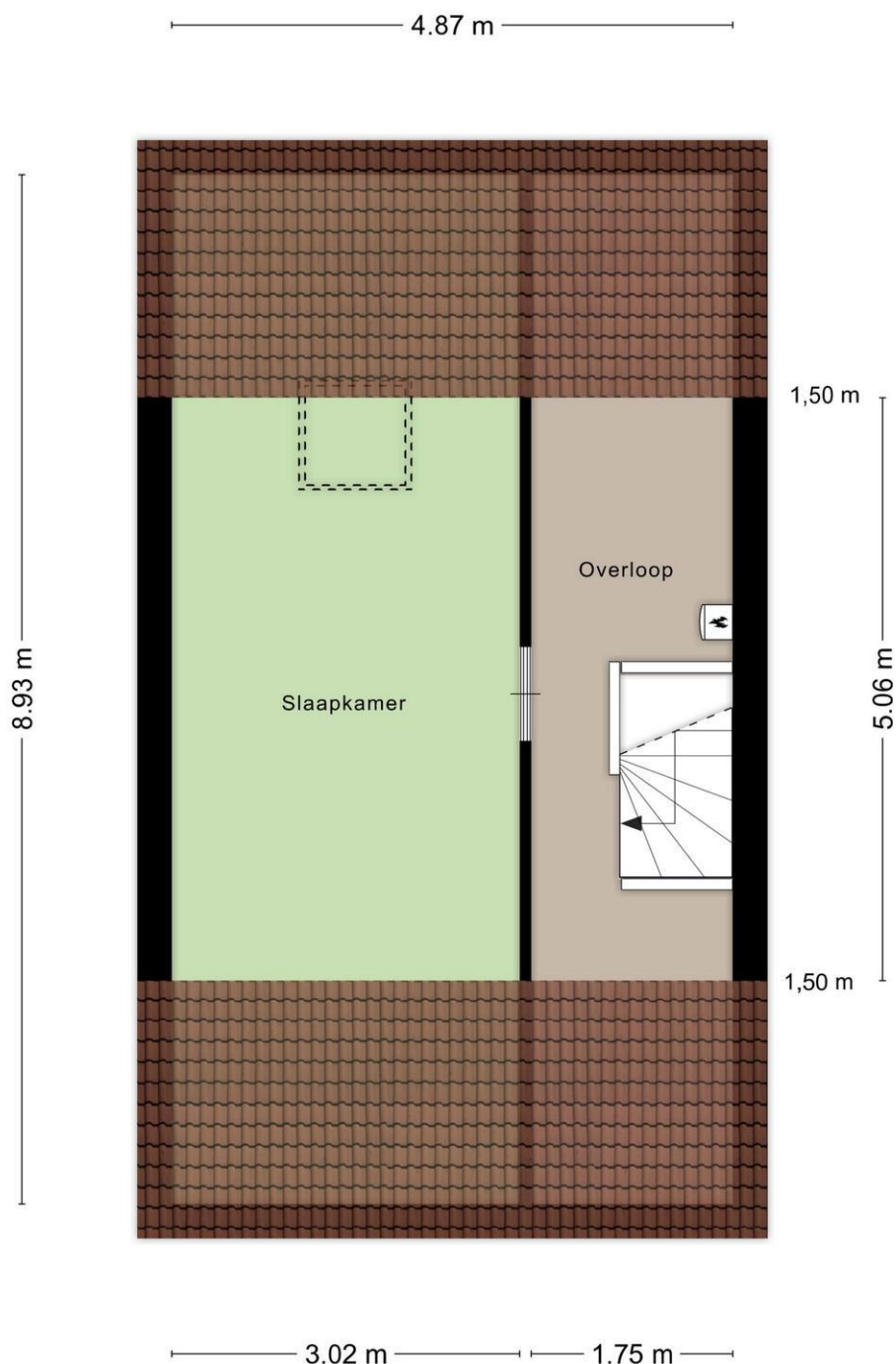
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Ganzepeppel 31 's-Heerenberg



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

Ganzepeppel 31 's-Heerenberg



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

Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen.

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Aanvraag gratis hypotheekgesprek



Wist u dat huizenkopers gemiddeld twee tot drie hypotheekoffertes aanvragen voordat zij een definitieve keuze maken? Vraag via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars dus altijd een gratis en vrijblijvend hypotheek gesprek aan. Wij hebben goede ervaringen met diverse hypotheekaanbieders. Maak slim gebruik van ons netwerk en doe er uw voordeel mee. Vul uw gegevens in en wij nemen contact met u op om snel een vrijblijvende afspraak in te plannen. Uw keuze voor een type hypotheek kan grote gevolgen hebben voor uw financiële toekomst. Hebt u al een hypotheekberekening laten maken, vraag dan een onafhankelijke second opinion aan via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars. Dit kost u niets, maar geeft u wel de zekerheid van de beste beslissing. Door dit aanvraagformulier in te vullen weet u binnenkort helemaal zeker wat in uw specifieke situatie de beste keus is.

Naam: dhr / mevr.:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon (privé)

(mobiel)

E-mail:

Dit aanvraagformulier kunt u sturen naar

Thoma van Dijk Siebelink Makelaars
Keppelseweg 15
7001 CE DOETINCHEM
Mailen kan ook:
welkom@tvdsmakelaars.nl

Van 'te koop' naar 'verkocht' in acht stappen Het Thoma Post Verkoopplan

Een huis verkopen is een belangrijke gebeurtenis in het leven. Het is financieel én emotioneel gezien namelijk best een grote stap. Daarom is het van belang om de juiste beslissingen te nemen, zodat je de woning zo snel mogelijk en tegen de beste prijs kan verkopen.

Stappenplan

Om het huis goed te verkopen, doorlopen we samen de volgende acht stappen:

Vorbereiden

1. Kennismakingsgesprek & inventarisatie
2. Marktanalyse & waardebeoordeling

Uitvoeren

3. Persoonlijk verkoopplan
4. Verkoopactiviteiten
5. Perfecte bezichtiging

Verkopen

6. Regelmatige voortgangsrapportage
7. Professionele onderhandelingsondersteuning
8. Koopovereenkomst & transport

We hebben het Thoma Post Verkoopplan opgesteld om het verkoopproces makkelijk te laten verlopen. Op deze manier ervaar je gelijk vanaf het begin meer zekerheid, rust en overzicht. Met dit verkoopplan en de bijbehorende verkoopactiviteiten gaan wij ervoor zorgen dat de woning heel gemakkelijk verkocht gaat worden. 'Makelaars met meer' staat namelijk voor meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.



"Inzicht in de lokale markt maakte voor ons het verschil."

"Zo snel mogelijk, tegen de beste prijs!"

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...



Thoma van Dijk Siebelink Makelaars

Keppelseweg 15

7001 CE DOETINCHEM

0314-36 62 62

welkom@tvdsmakelaars.nl

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...

