



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Ganzepeppel 40,
7041 HE 's-Heerenberg
Vraagprijs € 265.000,- k.k.



Omschrijving

Gelegen aan de Ganzepeppel in 's-Heerenberg, biedt deze tussenwoning een ruime leefomgeving van 108 m² woonoppervlakte met 4 slaapkamers en een inpandige garage. Met een nette keuken en badkamer én een diepe achtertuin op het oosten, is dit huis een perfecte match voor starters of gezinnen.

De eigenaar heeft recent verduurzamingswerkzaamheden bij deze woning laten uitvoeren. Hierbij is de woning voorzien van nieuwe HR++ beglazing en ventilatieroosters op de begane grond en 1e verdieping en een nieuwe voor- en achterdeur. Ook is het gehele buitenschilderwerk van de woning onder handen genomen. De woning heeft thans een energielabel D, maar zal na de uitgevoerde verduurzamingswerkzaamheden bij het opnieuw opstellen van een energielabel mogelijk verbeteren naar een C.

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.

INDELING:

Begane grond: entree, hal met meterkast en toegang tot de inpandige garage met kanteldeur en de woonkamer met open keuken. De in hoek opgestelde inbouwkeuken (2021) beschikt, naast veel werk- en opbergruimte, over een compleet pakket aan inbouwapparatuur, namelijk een koelkast, vriezer, combi-oven, inductiekookplaat met afzuiging en een 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 ruime slaapkamers, bergkast en de badkamer. Deze badkamer (2021) is volledig betegeld in een lichte en neutrale kleurstelling en voorzien van een inloopdouche, wastafel en tweede toilet.

Zolderverdieping: 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 (Vaillant, 2006) en de witgoed aansluiting.

Buiten: De diepe achtertuin is ruim 12,5 meter diep en gelegen op het oosten. Hier kun je op zonnige dagen genieten van de ochtendzon tot aan de middagzon.

IN HET KORT:

- bouwjaar 1976;
- 108 m² woonoppervlakte;
- 164 m² perceeloppervlakte;
- verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd;
- volledig voorzien van HR++ beglazing (m.u.v. garage en dakraam zolder)
- moderne keuken en badkamer (2021);
- 4 slaapkamers;
- inpandige garage;
- diepe tuin op het oosten;
- ligging aan een rustig hofje zonder doorgaand verkeer.

Ganzepeppel 40 's-Heerenberg



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1976

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	164 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	108 m ²
Inhoud woning	449 m ³

Details

Ligging	In woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Kabel	Ja

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Vaillant
Bouwjaar C.V.-ketel	2006
Eigendom	eigendom

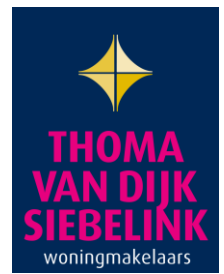
Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint
Tuin diepte (cm)	1.250
Tuin breedte (cm)	500
Tuin oppervlakte (m ²)	63
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Normaal

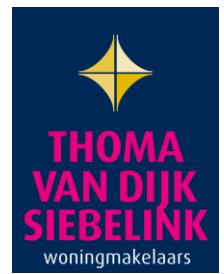
Locatie



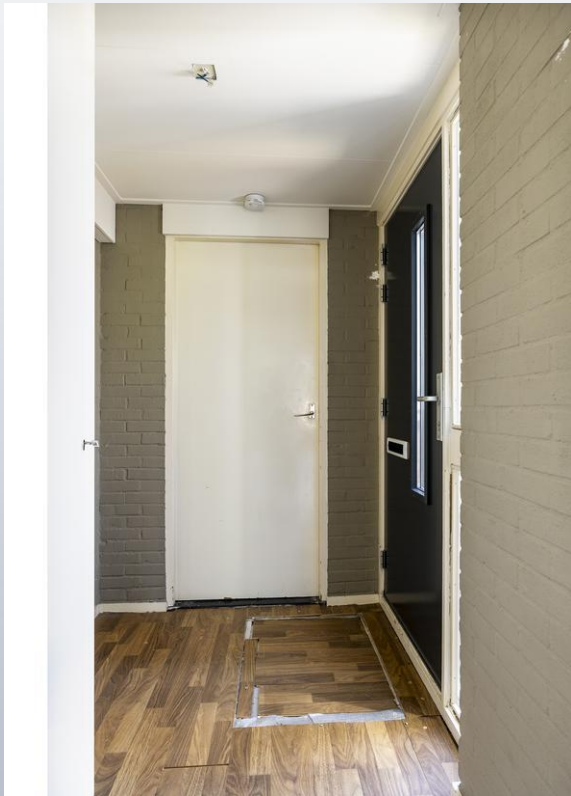
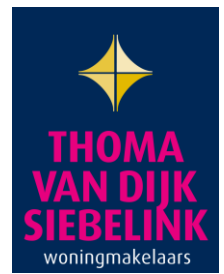
Ganzepeppel 40
's-Heerenberg



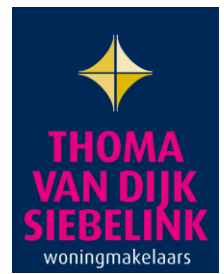
Ganzepeppel 40
's-Heerenberg



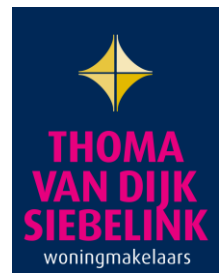
Ganzepeppel 40
's-Heerenberg



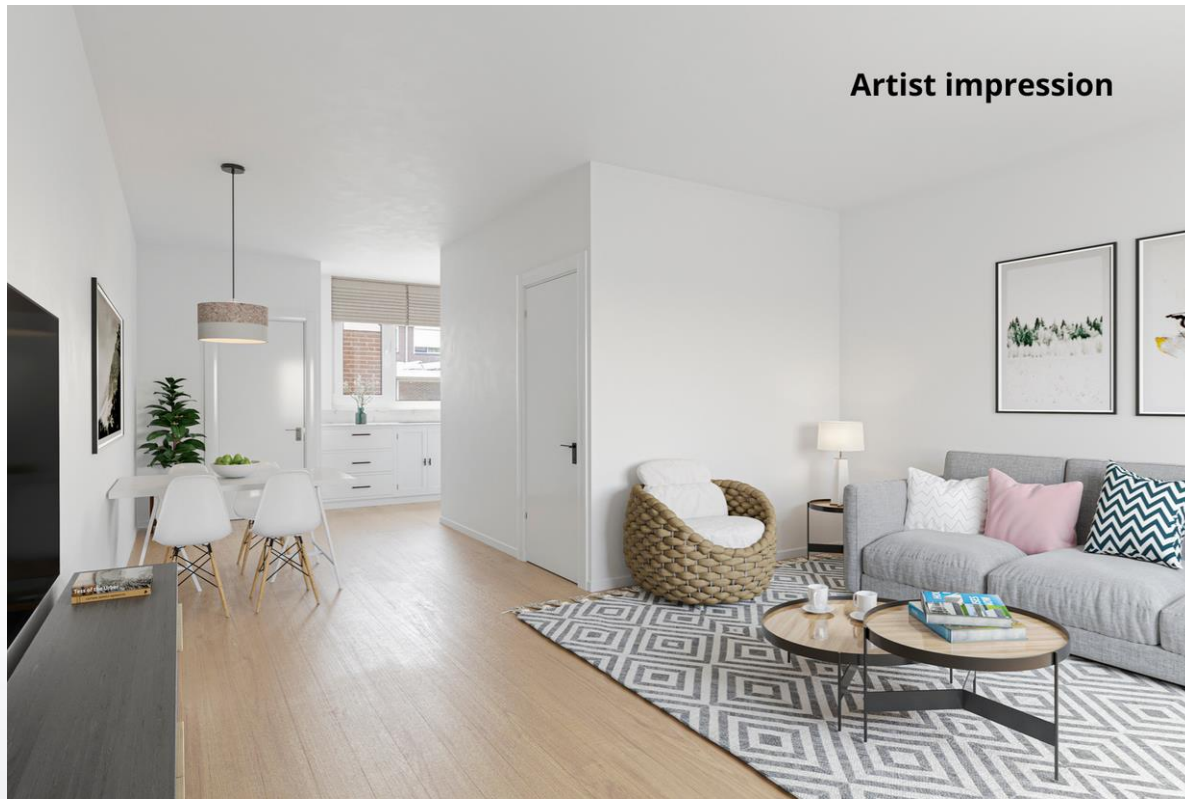
Ganzepeppel 40
's-Heerenberg



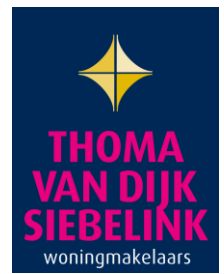
Ganzepeppel 40
's-Heerenberg



Ganzepeppel 40 's-Heerenberg



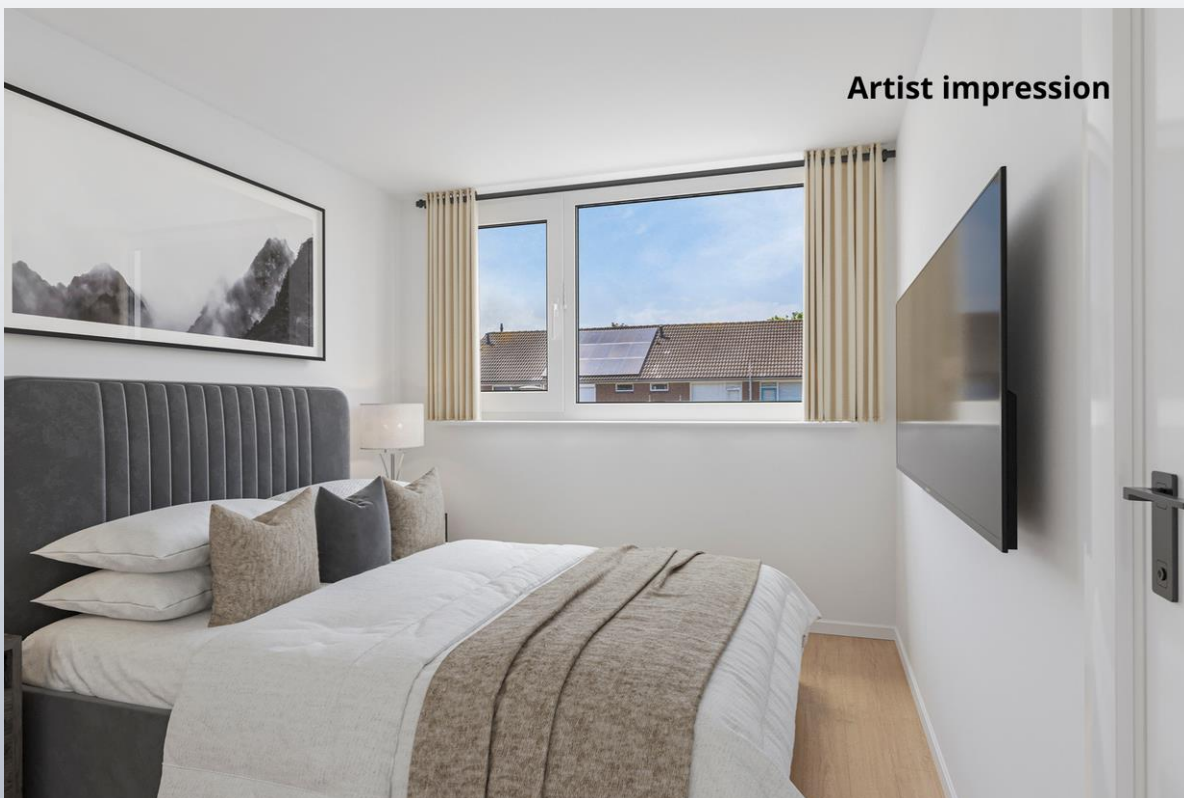
Ganzepeppel 40
's-Heerenberg



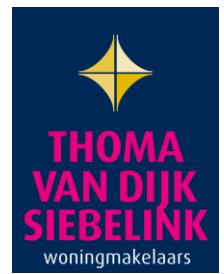
Ganzepeppel 40
's-Heerenberg



Ganzepeppel 40
's-Heerenberg



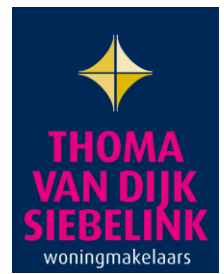
Ganzepeppel 40
's-Heerenberg



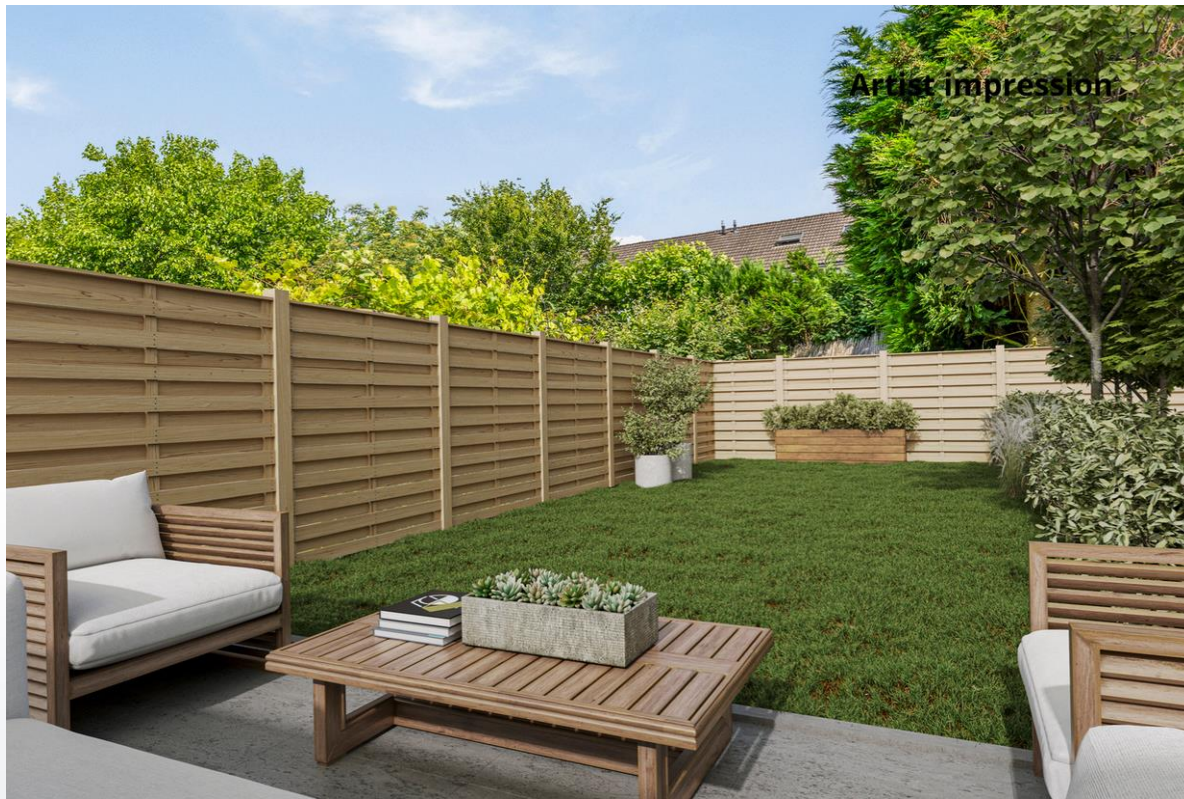
Ganzepeppel 40
's-Heerenberg



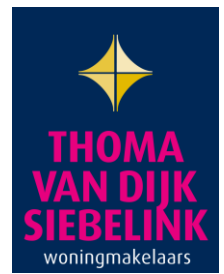
Ganzepeppel 40
's-Heerenberg



Ganzepeppel 40 's-Heerenberg



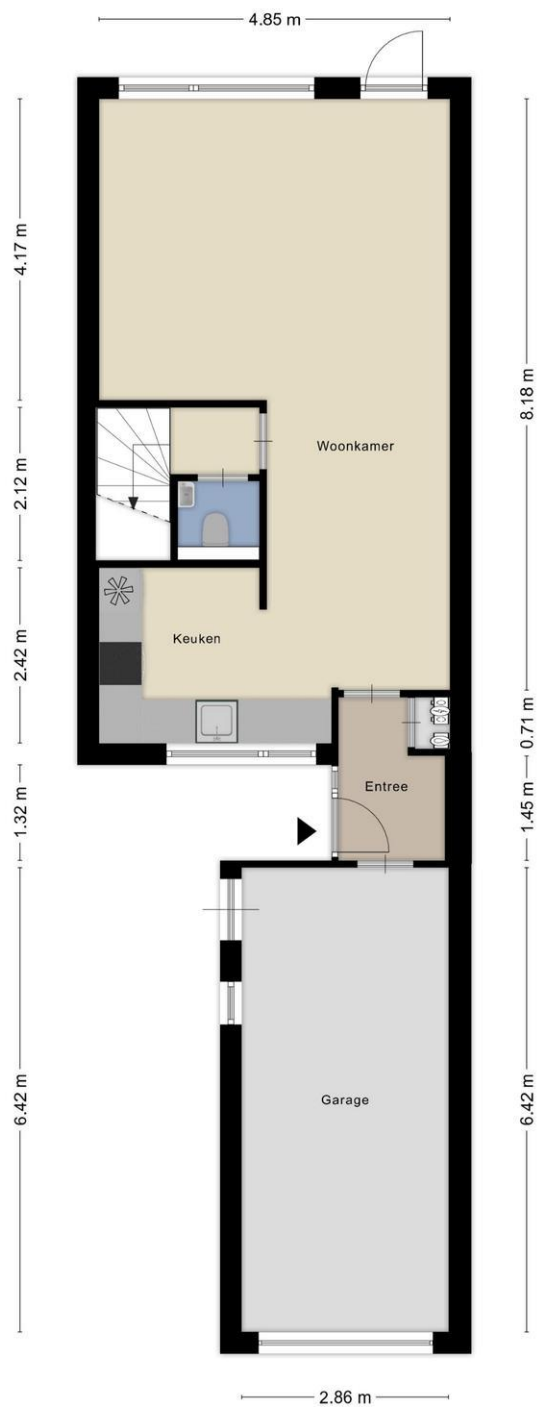
Ganzepeppel 40
's-Heerenberg



Ganzepeppel 40 's-Heerenberg



Ganzepeppel 40 's-Heerenberg



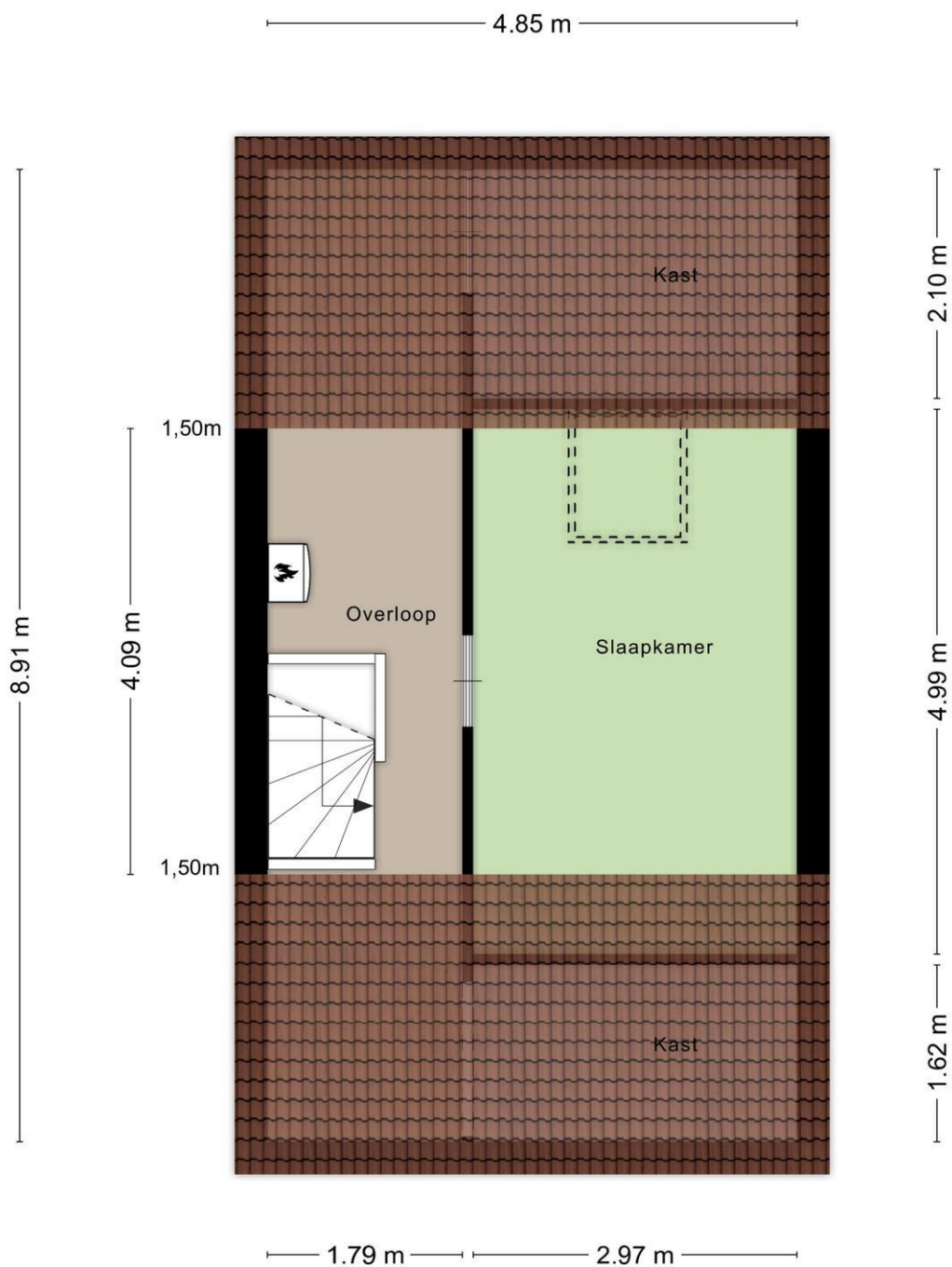
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Ganzepeppel 40 's-Heerenberg



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

Ganzepeppel 40 '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 & waardebepaling

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.



"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...

