



**THOMA  
VAN DIJK  
SIEBELINK**  
woningmakelaars

# TE KOOP



Ganzepeppel 42  
7041 HE 's-Heerenberg  
Vraagprijs € 275.000,- k.k.



# Ganzepeppel 42 's-Heerenberg



## Omschrijving

Welkom aan de Ganzepeppel 42 in 's-Heerenberg!

Deze verrassend ruime hoekwoning combineert een praktische indeling, ruime leefvertrekken en een goed bemeten achtertuin, ideaal voor gezinnen of samenwoners. Met een woonoppervlakte van 113 m<sup>2</sup>, verdeeld over een royale woonkamer, halfopen keuken, vier slaapkamers en een inpandig bereikbare garage, biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor een comfortabel leven.

Binnen en buiten optimaal genieten

De tuingerichte woonkamer is een heerlijke plek om tot rust te komen en biedt directe toegang tot de onderhoudsvriendelijke, betegelde achtertuin op het oosten. Hier kun je genieten van een kop koffie in de ochtendzon, met voldoende ruimte voor een loungeset of eettafel. De tuin biedt veel privacy en heeft een handige poort aan de zijkant, ideaal voor fietsen of tuinonderhoud. Naast de woning zijn extra openbare parkeerplekken te vinden voor gasten.

De woning is recentelijk voorzien van verduurzamingsmaatregelen. Denk hierbij aan nieuwe HR++ beglazing en ventilatioeroosters op zowel de begane grond als de eerste verdieping en een nieuwe voor- en achterdeur. Bovendien is het buitenschilderwerk grondig aangepakt, waardoor de woning fris en verzorgd oogt.

Rustige ligging met alle voorzieningen dichtbij

Deze woning ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt zonder doorgaand verkeer, met alle belangrijke voorzieningen in de directe omgeving. Je vindt hier een gezellig centrum met diverse winkels en horeca, scholen, sportvoorzieningen en volop speelgelegenheid voor kinderen. Voor natuurliefhebbers liggen de prachtige Montferlandse bossen op korte afstand, perfect voor een wandeling, fietstocht of sportactiviteit. Kortom, een ideale locatie voor zowel jong als oud!

## INDELING

Begane grond:

Entree met hal, meterkast en toegang tot de inpandige garage. De lichte woonkamer is tuingericht en de keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen. De halfopen keuken beschikt over een keukenblok met dubbele spoelbak, vaatwasser, afzuigschouw en voldoende kastruimte. Via de tussenhal, met modern betegelde toiletruimte voorzien van closet en fontein, bereik je de trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Overloop met bergkast en toegang tot drie ruime slaapkamers. De badkamer is volledig betegeld in een moderne, neutrale kleurstelling en uitgevoerd met een inloopdouche, wastafel met planchet en spiegelkast, tweede toilet en een designradiator.

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap bereik je de zolderverdieping, waar zich de vierde, ruime slaapkamer met dakraam bevindt. Op de voorzolder is plaats voor de cv-ketel (Vaillant, 2008), mechanische ventilatie unit en een aansluiting voor de wasmachine.

Buiten:

De achtertuin van ruim 12 meter diep is gelegen op het oosten en biedt, met name door de vrije ligging, het grootste deel van de dag zon. Door de bestrating is de tuin onderhoudsvriendelijk en de poort aan de zijkant zorgt voor extra gemak. Daarnaast heb je de luxe van een oprit voor één auto én zijn er volop openbare parkeerplekken naast de woning.

# Ganzepeppel 42 's-Heerenberg



## IN HET KORT:

- Ruime hoekwoning met inpandige garage en oprit
- Verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd
- Bouwjaar 1976
- 113 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, 173 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte
- Vier slaapkamers
- Diepe, onderhoudsvriendelijke tuin op het oosten
- Gelegen in een rustig hofje

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning te bieden heeft!



# Ganzepeppel 42 '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	173 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	113 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	464 m <sup>3</sup>

### Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Kabel	Nee

### Energie

Energielabel	C
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Vaillant
Bouwjaar C.V.-ketel	2008
Eigendom	eigendom

### Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.250
Tuin breedte (cm)	530
Tuin oppervlakte (m <sup>2</sup> )	66
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Normaal

## Locatie



Ganzepeppel 42  
's-Heerenberg





Ganzepeppel 42  
's-Heerenberg



Ganzepeppel 42  
's-Heerenberg





Ganzepeppel 42  
's-Heerenberg





Ganzepeppel 42  
's-Heerenberg





Ganzepeppel 42  
's-Heerenberg





Ganzepeppel 42  
's-Heerenberg



Ganzepeppel 42  
's-Heerenberg





Ganzepeppel 42  
's-Heerenberg



Ganzepeppel 42  
's-Heerenberg





Ganzepeppel 42  
's-Heerenberg





Ganzepeppel 42  
's-Heerenberg





Ganzepeppel 42  
's-Heerenberg





Ganzepeppel 42  
's-Heerenberg



## Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.






# Ganzepeppel 42 's-Heerenberg



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

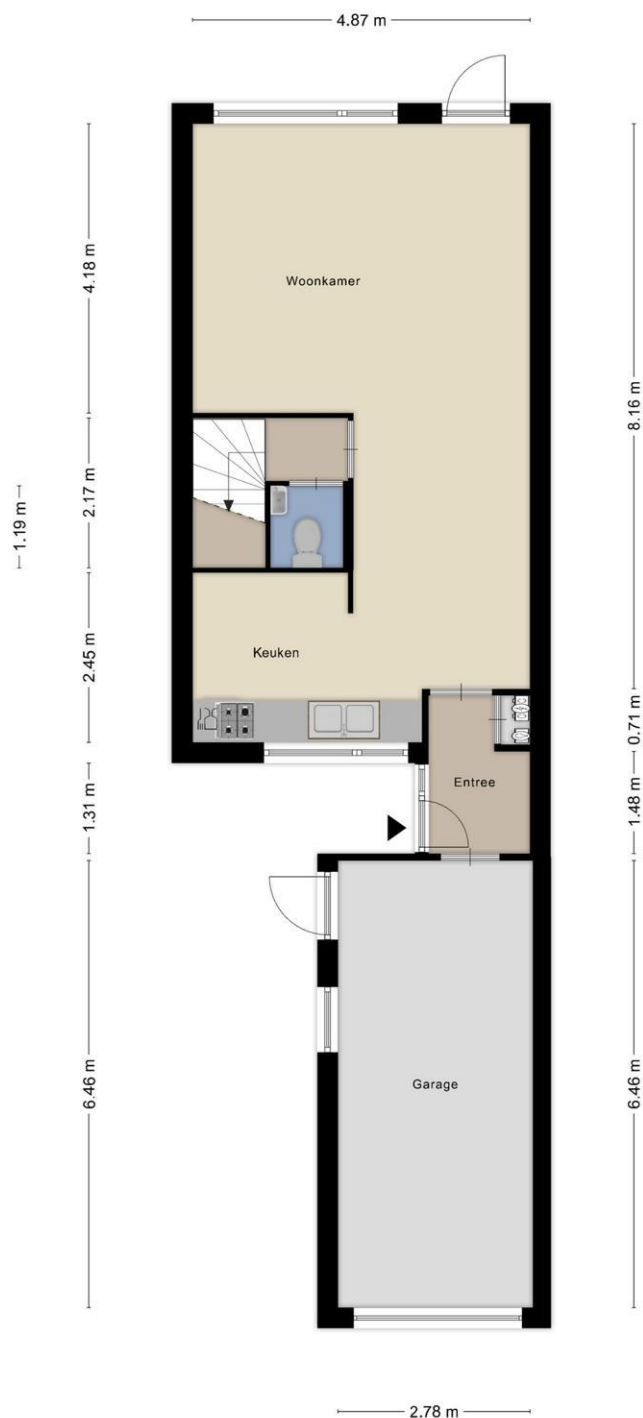


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergh</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1889</p>	
--	---	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Ganzepeppel 42 's-Heerenberg



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

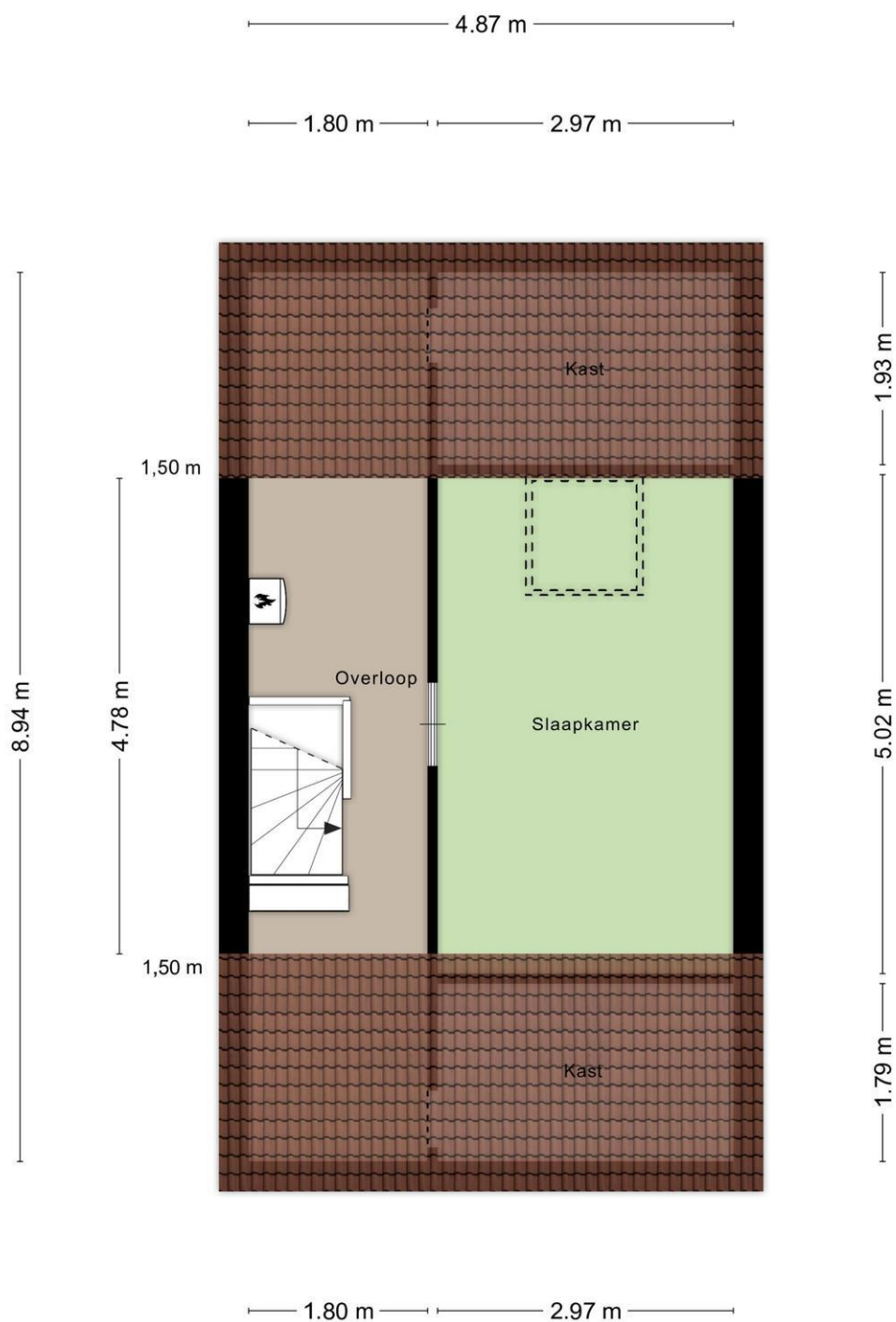


# Ganzepeppel 42 's-Heerenberg



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

# Ganzepeppel 42 's-Heerenberg



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

