

# Welkom bij

Grotestraat 220 DRUNEN



Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

# Prinsheerlijk wonen

Deze karakteristieke jaren-50 woning met garage/schuur staat aan de hoofdweg van het dorp, richting het centrum. Het is een breed opgezette straat met een gevarieerde bebouwing.

Dit vrijstaande woonhuis is aan de achterkant uitgebouwd, waardoor een riante woonkamer (51 m<sup>2</sup>) is ontstaan met een gezellige zit- en eethoek. In de achtertuin staat een grote garage/schuur (35 m<sup>2</sup>) met overkapping. De badkamer is dit jaar vernieuwd. De open keuken heeft een luxe keukenunit (2021) en is uitgerust met een kookeiland. Zonnepanelen besparen je elektriciteitskosten en ook de pelletkachel is goed voor je portemonnee.

Zowel de voor- als achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd met mooie gemetselde borders, een jonge gevarieerde beplanting, gazon en strakke plavuizen. De achtertuin biedt privacy en je geniet er heerlijk van de zon op een van de terrassen om daarna lekker af te koelen in de schaduw onder de rustiek houten overkapping.

De oprit deel je met de burens op nummer 218. Een schuifpoort in de achtertuin biedt toegang tot de garage/schuur. Dit ruime bijgebouw is opgedeeld in twee delen.



# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

vrijstaande woning

Bouwjaar

1958

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

ca. 134 m<sup>2</sup>

Inhoud woonhuis

ca. 474 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

344 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Badkamervoorzieningen

nieuwe badkamer met ligbad, douchecabine, toilet en wastafelmeubel.

## Buitenruimte

Ligging

nabij het gezellige- en levendige centrum.

Tuin

onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin, aangelegd met mooie gemetselde borders, een jonge beplanting, gazon en zonneterras.

## Bijgebouw

Soort bijgebouw

vrijstaand stenen garage/schuur (35 m<sup>2</sup>) met fijne overkapping.

Parkeren

in garage of langs de openbare weg.

## Energie

Energieprestatiecertificaat

energielabel C.

Isolatie

dak- en muurisolatie, vloerisolatie in de aanbouw en overwegend HR+ en HR++glas.

Verwarming

centrale verwarming op 1e en 2e verdieping middels radiatoren, vloerverwarming in aanbouw woonkamer, in combinatie met een pelletkachel. Bouwjaar ketel: 2018.



---

# Begane grond

---



---

# Begane grond

---







ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Begane grond

---

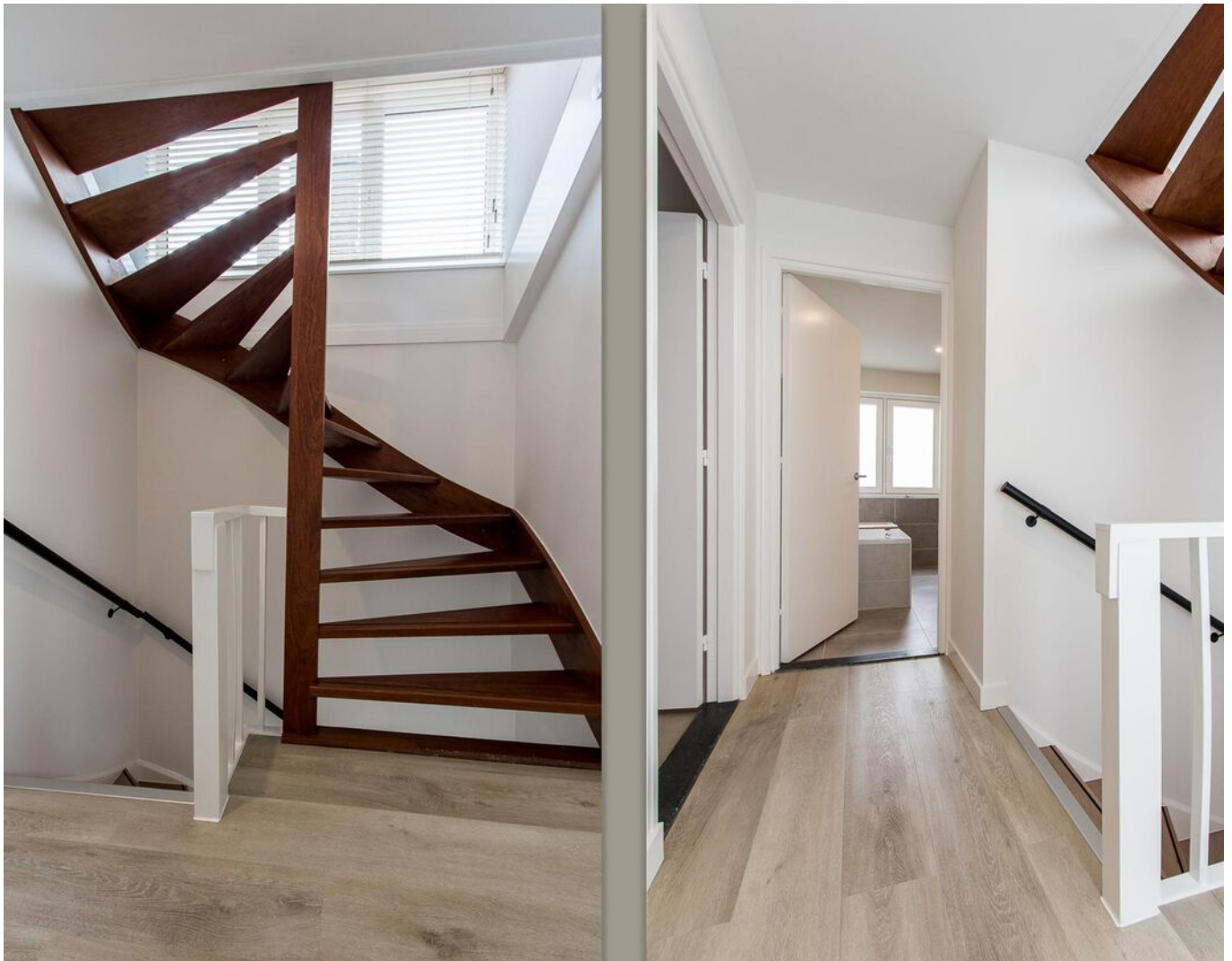




---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---





---

# Tweede verdieping

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

# Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar van de woning wordt een zogeheten ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte.

Aan aspirant koper wordt gelegenheid geboden om zelf bouwkundig onderzoek te (laten) doen.

- Er is een recht van overpad gevestigd op de oprit aan de linkerkant van de woning, om te komen en te gaan van- en naar de Grotestraat.
- De zonnepaneelinstallatie (2014) bestaat uit 9 panelen en leveren ca. 1250 kWh per jaar op.
- Er ligt een glasvezelkabel binnen, is echter niet aangesloten.
- Het perceel heeft een "gemengde" bestemming, d.w.z er mag zowel gewoond worden als zakelijke activiteiten worden uitgeoefend.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B.



## Wonen in Drunen

Drunen (ruim 18000 inwoners) is een aantrekkelijk dorp om in te wonen. Het levendige centrum heeft een mooi winkelbestand en je kunt er lekker eten in een van de restaurantjes. Er zijn meerdere basisscholen en ook een school voor voortgezet onderwijs (d'Oultremont College).

Er zijn verschillende sportverenigingen; vervelen is hier echt geen optie. Bijzonder is ook natuurgebied de Drunense duinen, waar je heerlijk kunt wandelen of fietsen. Er is een actief verenigingsleven en de ligging van Drunen aan de A59 is natuurlijk top!



---

# Overkapping

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER







ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---


Perceel gelegen aan  
**Grotestraat 220**  
**Drunen**

Kadastrale gemeente:  
**Drunen**

Sectie: **L**

Nummer:  
**1708**



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>ZS</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente <b>Drunen</b>	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie <b>L</b>	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel <b>1708</b>	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Tekening begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

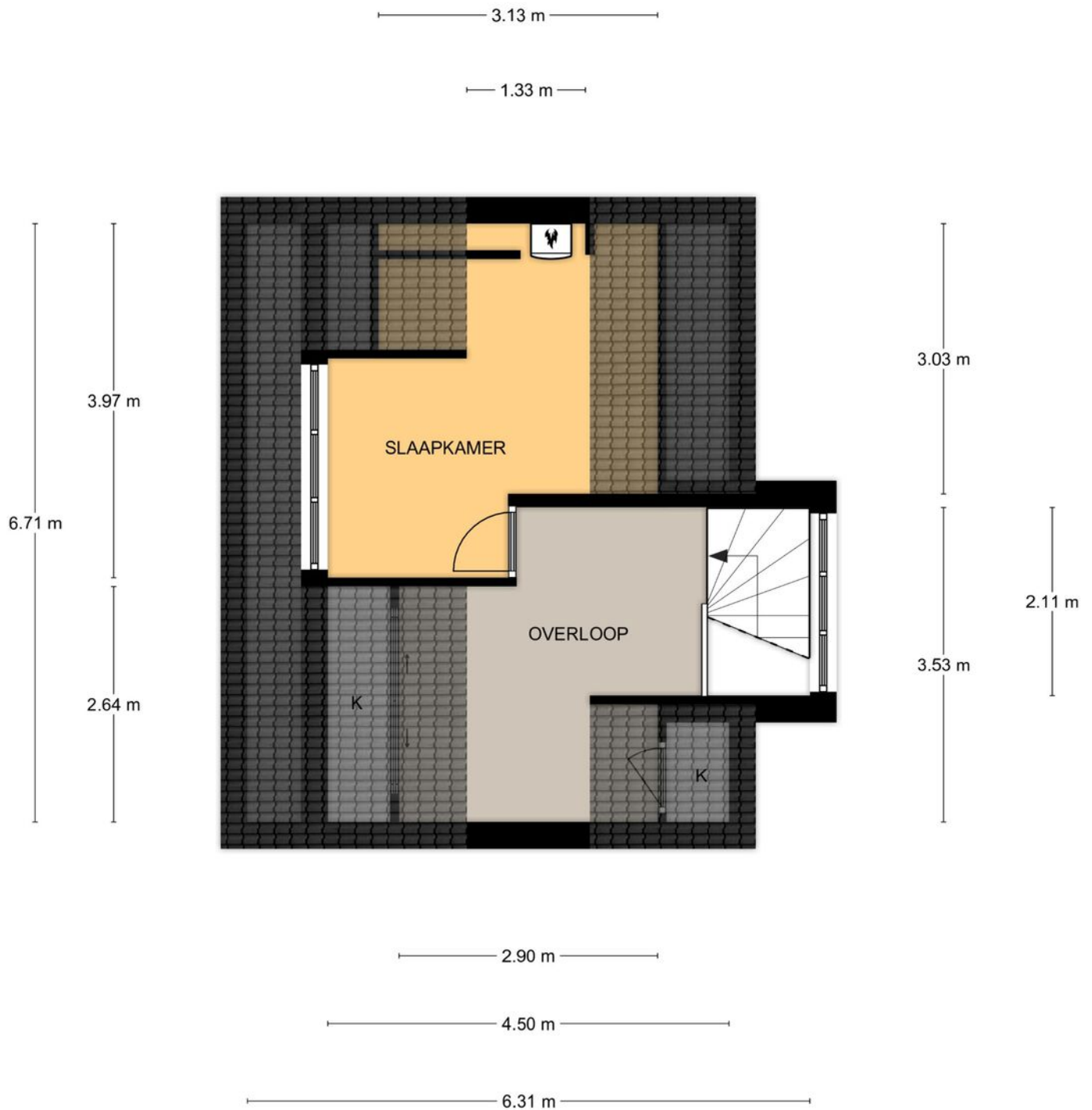
# Tekening eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



# Tekening tweede verdieping

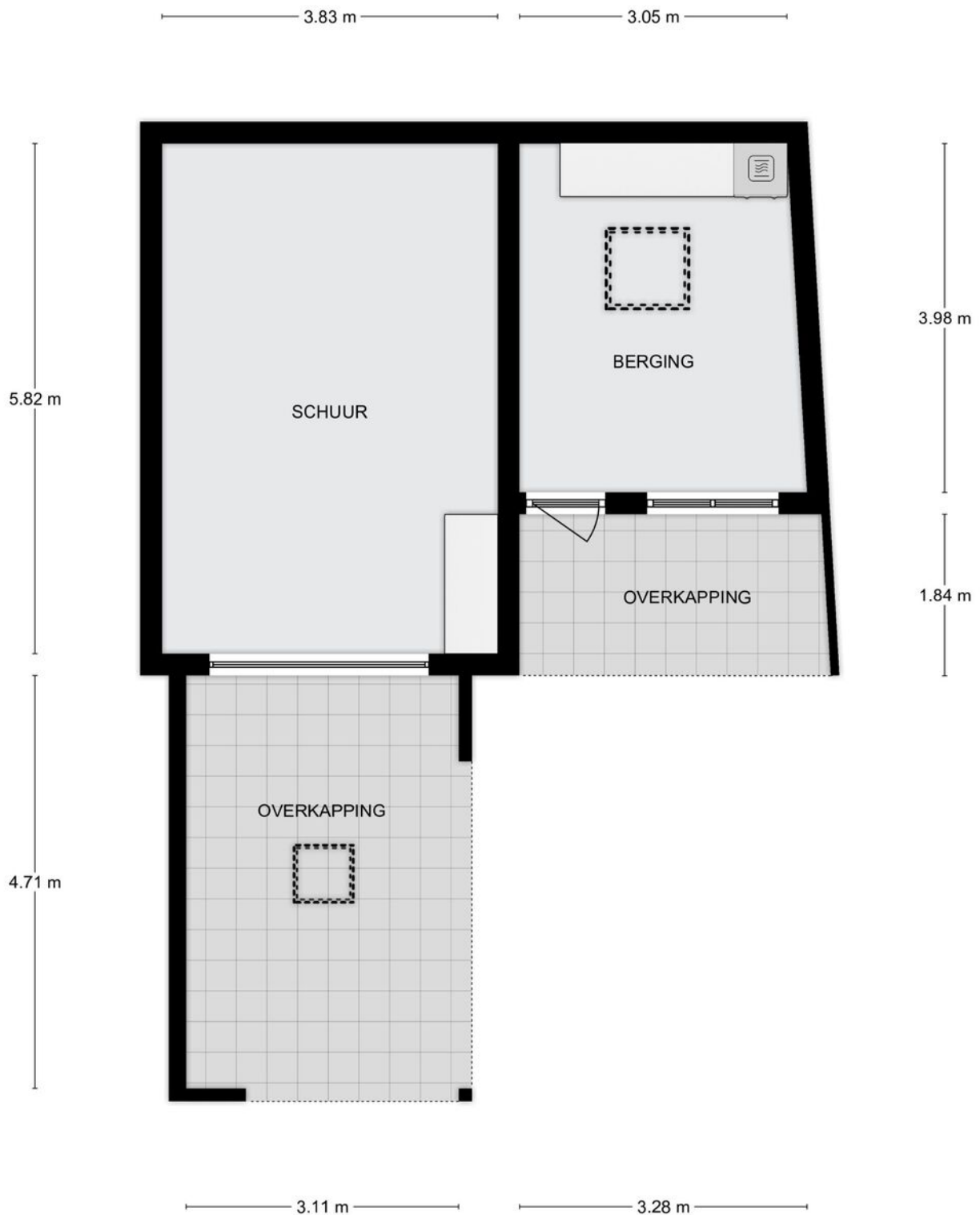


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

# Tekening bijgebouw



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hangkasten wasmachine ruimte blijven achter.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- lamellen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		





---

# Voor alle duidelijkheid

---

**Documentatie:**

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

**Koopakte:**

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de vereniging Eigen Huis.

**Kosten koper:**

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

**Notaris:**

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

**Onderzoeksplicht koper:**

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

**Oplevering:**

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Overeenkomst:**

een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terugtrekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook. Een pre-contractuele fase ontstaat niet.

**Waarborgsom:**

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

**NVM:**

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Op onze dienstverlening zijn de actuele consumentenvoorwaarden NVM van toepassing.





## Binnen kijken zonder afspraak?

Op Funda kun je zo naar binnen wanneer je wilt. Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.



*Like ons en  
mis niks*

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

## Jouw makelaar

Ik ben Nico en draai alweer ruim 30 jaar mee in dit vak. Ik kan je zeggen: nog steeds met heel veel plezier! Vooral de mensen die ik ontmoet in mijn werk vind ik ontzettend leuk. Iedereen is anders, reageert anders en handelt anders. Het leuke van mijn vak is dat je soms kunt zien dat tijdens een bezichtiging bij de kijker het vonkje overslaat. Dat gebeurt meestal snel na binnenkomst. Dan besef je: ik verkoop geen huis maar een thuis.

Daar doe ik het voor!

AANKOOP, TAXATIE of WAARDEBEPALING NODIG?

Misschien is het huis in deze brochure toch niet jouw droomhuis... Ik help je graag bij de zoektocht en aankoop van het huis dat wel als een warme jas past. Ook kan ik je van dienst zijn met een taxatie van de woning wanneer je die nodig hebt.

En natuurlijk kun je bij mij terecht voor een waarde-bepaling van je eigen huis.

Wil je meer weten over mij? Kijk dan ook eens op mijn website [www.nicovanvliet.com](http://www.nicovanvliet.com)



**Nico van Vliet**

**Kantoor Waalwijk**

Molenvlietstraat 1 - 5142 EL Waalwijk

T 0416-745310

E [waalwijk@hofstedemakelaardij.nl](mailto:waalwijk@hofstedemakelaardij.nl)





## *De makelaar die werkt*

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9!
- Al meer dan 32 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel