

Welkom bij

Abraham Kuyperhof 11 DRUNEN



Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Unieke kans!

Deze ruime twee-onder-één kapwoning met garage is gelegen aan een fijn en kindvriendelijk plantsoen.

De woning is in 1970 degelijk gebouwd en prima onderhouden. Met een woonoppervlakte van maar liefst 143 m² en zijn 4 ruime slaapkamers is deze woning een perfecte gezinswoning!

Het huis heeft een prachtige L-vormige woonkamer annex eetkamer, de keuken is voorzien van de benodigde inbouwapparatuur, een bijkeuken en op de eerste verdieping een ruime, gemoderniseerde badkamer.

Zowel de voor- als achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd. Met verschillende zonneterrassen, diverse beplanting en een mooi gazon. Gelegen op het noorden met een diepte van 14 meter, kun je op ieder moment van de dag op verschillende plekken in de tuin genieten van de zon en privacy.

Ook de hobbyist kan hier zijn hart ophalen: de ruime, inpandig te bereiken garage geeft veel ruimte voor diverse doeleinden. De oprit met garage aan de voorzijde biedt parkeerruimte voor 2 auto's.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis 2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar 1970

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte ca. 143 m²

Inhoud woonhuis ca. 570 m³

Perceeloppervlakte 303 m²

Vertrekken

Aantal kamers 5

Aantal slaapkamers 4

Badkamervoorzieningen Inloopdouche, wastafelmeubel, dubbel-wandcloset en designradiator.

Buitenruimte

Ligging Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk nabij het centrum van Drunen.

Tuin Verzorgde voor en achtertuin, voorzien van gazon, zonneterassen en diverse beplanting.

Garage

Soort garage Aangebouwde stenen garage, inpandig te bereiken.

Parkeren Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen oprit, of langs de openbare weg.

Energie

Energieprestatiecertificaat Definitief energielabel E!

Isolatie De woning is grotendeels voorzien van HR glas, m.u.v. de voordeur.

Verwarming C.v.-ketel HR intergas (bj. 2017), de woning wordt verwarmd middels radiator.



Begane grond



Begane grond







ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Eerste verdieping



Eerste verdieping



Eerste verdieping



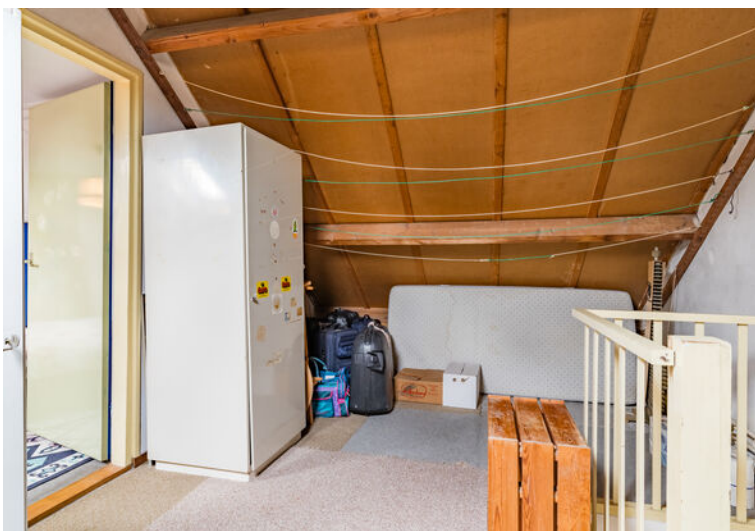
Eerste verdieping



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Tweede verdieping



Bijzonderheden

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

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

- Aan de achterzijde van de woning is een kleine strook grond van de achterburen in gebruik bij Abraham Kuiperhof 11.
- Het houtwerk van de kozijnen aan de buitenzijde is in 2022 voor het laatst geschilderd.
- De woning is voorzien van een huur cv-ketel, de kosten hiervan bedragen € 36,20 per maand.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel b.



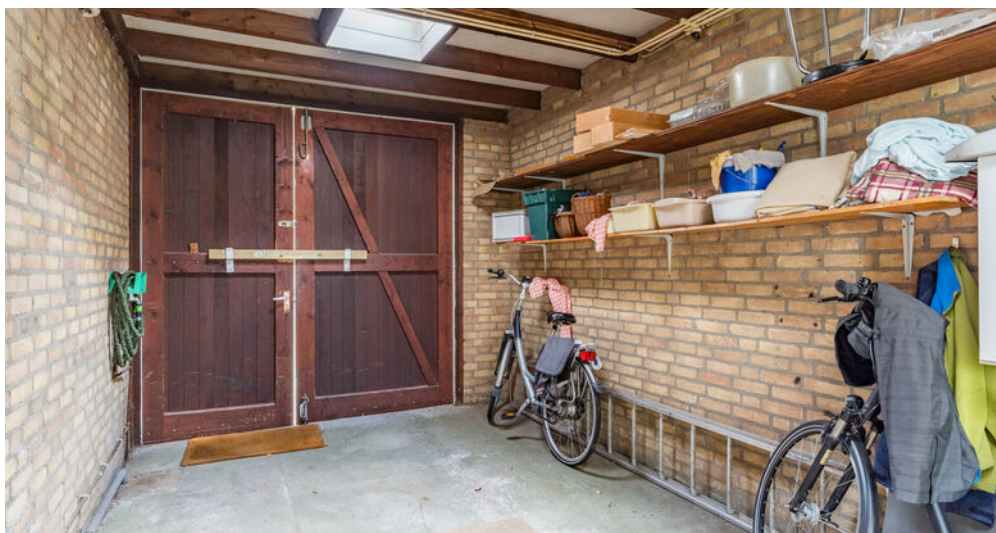
Wonen in Drunen

Drunen (ruim 18.000 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!







ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Abraham Kuiperhof



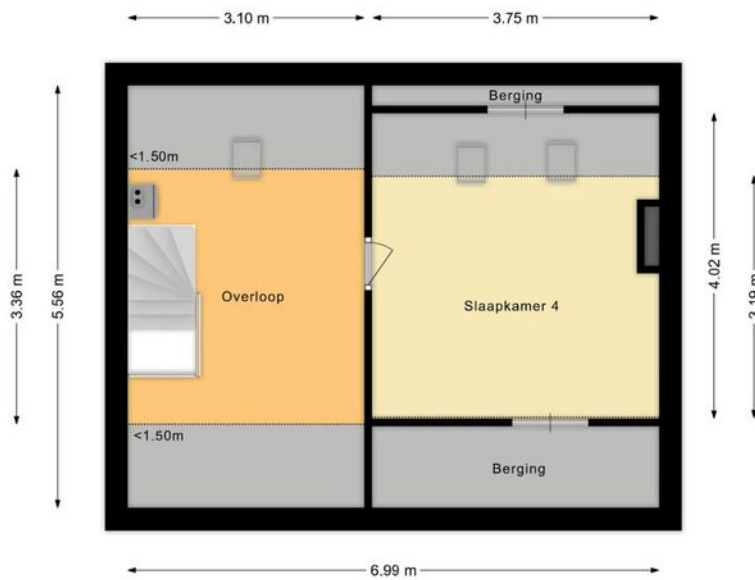
Plattegrond begane grond



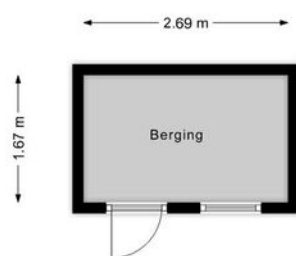
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond berging



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen			X
- vitrages		X	
- Luxeflex	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Cd rek	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Kast in de hal		X	
- Lamp aan de muur in de hal	X		
- Planken + kasten garage + kasten zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiator foil waar van toepassing	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			



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 hypotheek, 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 5 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



Nico van Vliet

Kantoor Waalwijk

Molenvlietstraat 1 - 5142 EL Waalwijk

T 0416-745310

E waalwijk@hofstedemakelaardij.nl



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



De makelaar die werkt

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9!
- Al meer dan 31 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