

TE KOOP

Vrouwkespad 8

Geffen



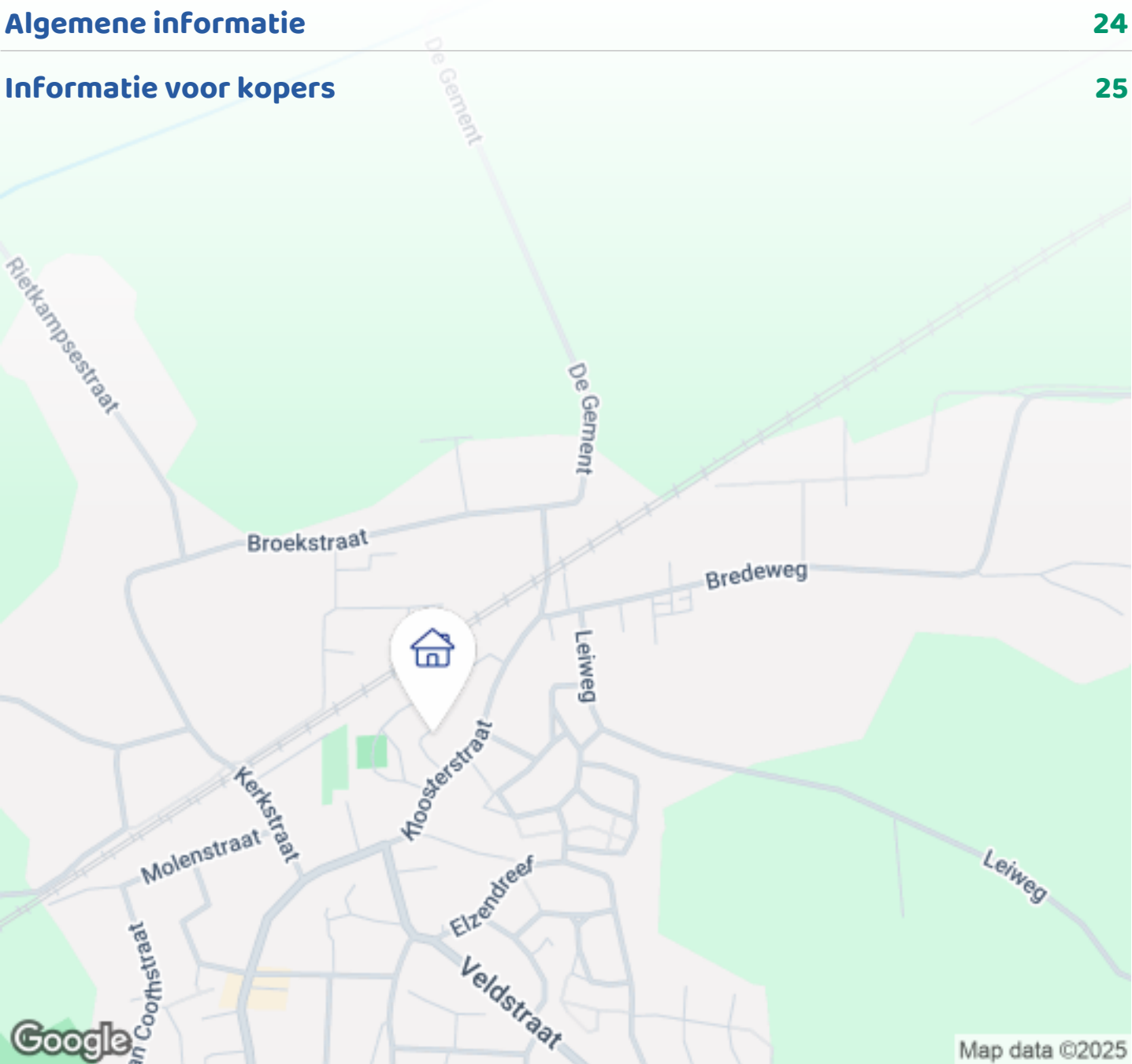
Vraagprijs

€ 620.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	15
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Vrouwkespad 8, Geffen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Verlies je in de elegantie en functionaliteit van deze schitterende woning, perfect gelegen in het gezellige centrum van Geffen.

Omschrijving

In de nieuw en kindvriendelijke woonwijk De Oorsprong in Geffen is deze royale, energiezuinige en markante twee-onder één-kap woning met moderne architectuur gesitueerd. De woning bevindt zich in het centrum van Geffen. De woning is zeer smaakvol afgewerkt en instap klaar. De achtertuin is voorzien van een prachtige, perceelbrede patio met verlichting. De woning beschikt over een zeer mooie leefkeuken, magnifieke living met sfeerhaard en tv wand, luxe badkamer, 4 slaapkamers, zolder met een walk in closet en aparte wasruimte, uitbreiding op de begane grond (bedrijfsruimte, kantoorruimte en berging) en een eigen oprit.

Ligging

Deze nieuwe woning (gereed medio 2021), met zijn



Woningbrochure: Vrouwkespad 8, Geffen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

eigen unieke karakter en een charmante bouwstijl, biedt een perfecte combinatie van rust en comfort. Gelegen in het gezellige centrum van Geffen, geniet je hier van een uitstekend niveau van voorzieningen zoals een basisschool, kinderopvang, medische faciliteiten (huis- en tandarts, apotheek) en diverse winkels zoals de lokale bakker, slager en supermarkt. Ook sportliefhebbers komen ruimschoots aan hun trekken met talloze sportaccommodaties in de buurt. Voor de zomerpret hoef je niet ver te zoeken: recreatiegebied De Geffense Plas biedt volop zwemmogelijkheden en vermaak. Met de A59 op slechts enkele minuten afstand ben je snel op weg naar de steden 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen.

Begane grond

Entree in de hal met de toiletruimte voorzien van een granieten fontein, meterkast met 3-fasenaansluiting en een doorgang naar de living. Aan de voorzijde van de living is het royale zitgedeelte gelegen met een sfeervolle haard en tv wand gehele living is met superstrak stucwerk afgewerkt.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de luxe, open keuken, met een hoge kastenwand met daarin een Miele oven, koffiehoek en met verlaagd plafond aan de ene zijde. Waardoor de meubels en de muur een geheel vormen. Aan de andere zijde bevindt zich een brede Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiger, Miele vaatwasser en Qooker om u van alle gemakken te voorzien.

Met dubbele openslaande deuren wordt de toegang naar de patio verschaft. In het midden van de living zijn de trapgang naar de 1e verdieping en een praktische trapkast gesitueerd. De gehele living is keurig afgewerkt met speelse design tegelvloeren met vloerverwarming en strak afgewerkte wanden en plafond.

Via de patio kom je in de berging, hier zijn aansluitingen, aan- en afvoer aangebracht om naar eigen smaak in te richten voor een doel van ontspanning (denk aan: jacuzzi/sauna/douche bijkeuken). Daarnaast is er bij deze overcomplete

woning nog een bedrijfsruimte met een aparte WC, wasbak met zwarte granieten blad, 3d wandtegels en vaste meubilair.

1e Verdieping

Overloop met aansluitend een master slaapkamer en twee kinderslaapkamers. De slaapkamers en overloop zijn afgewerkt met een lichte laminaatvloer en de gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming.

De badkamer is perfect afgewerkt en ingericht met een groot wastafelmeubel met ca 5 cm dikke granieten blad, wasbak is ook van graniet, inloopdouche met regen- en handdouche, tweede hangtoilet (Villeroy & Boch) net als op de eerste verdieping. Zowel de overloop als alle slaapkamers hebben een verlaagd plafond met LED spotjes en indirecte sfeerlicht om ook 's-avonds ideale verlichting te beleven. Alle muren zijn rondom subliem gestuct waardoor de vlakke en rechte vormen de ogen strelen.

2e Verdieping

Op deze verrassend mooie ingerichte verdieping is een riante, open (4e) slaapkamer met verlaagde plafond met LED spotjes en indirecte sfeerlicht, een dakraam met hor. Ook deze verdieping is volledig voorzien van vloerverwarming.

De ruime walk in closet is de plek waar comfortabel om kunt kleden. In de berging bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de standplaats van de CV-ketel, de omvormer voor de zonnepanelen. en de mechanische ventilatie-unit.

Bijzonderheden

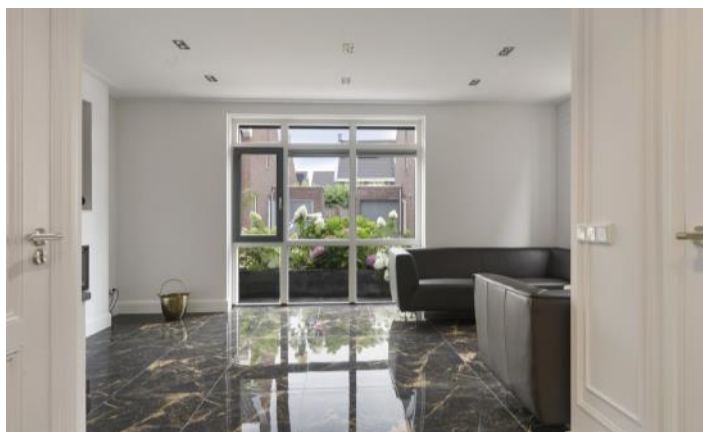
- + Energielabel A;
- + Tuin gericht op het zuiden;
- + Rolluiken rondom het huis, elektrisch te bedienen;
- + Magnifieke LED verlichting op prachtige vormgegeven plafonds;
- + Hardhouten hoge paneeldeuren, worden mooi aangevuld met sierlijke architraven op de deurkozijnen en hoge (14 cm) hardhouten plinten;
- + Living rijkelijk uitgerust met LED spotjes;
- + Keukenwanden voorzien van chique zwarte graniet;

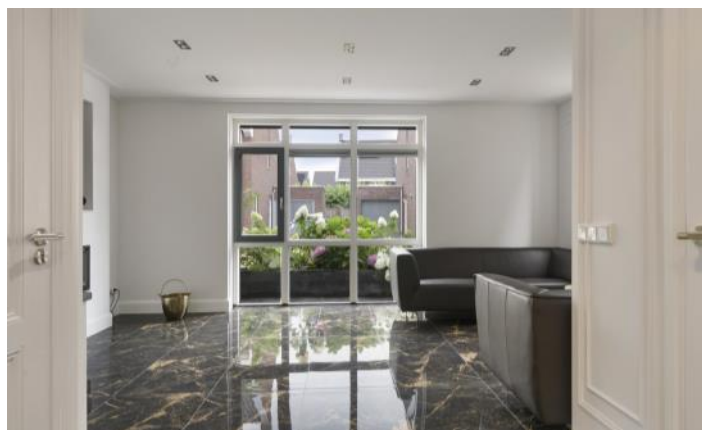
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

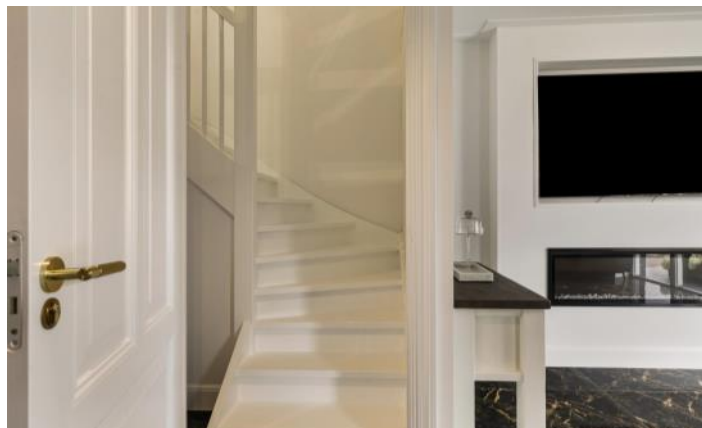
- + Vloerverwarming op alle verdiepingen van het huis;
- + Eerste en tweede verdieping kunnen gemakkelijk en separaat bediend worden door een draadloos thermostaat voor de vloerverwarming;
- + Mechanische ventilatie is aanwezig in zowel de badkamer als de keuken en de toiletten, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

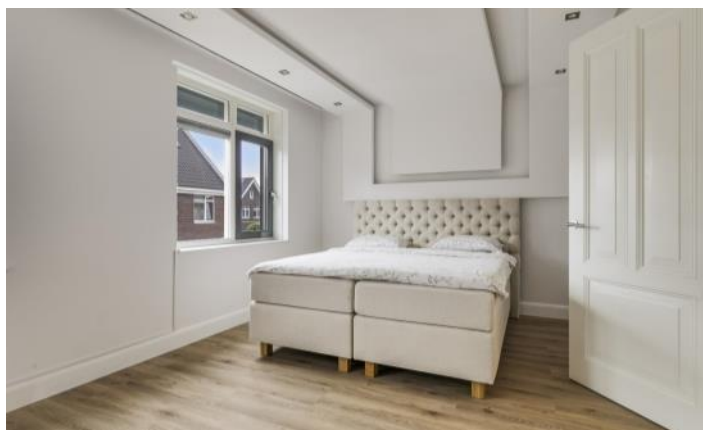
Dit is een woning die niet alleen uitblinkt in stijl en comfort, maar ook in functionaliteit en gebruiksgemak. Een ideale keuze voor gezinnen die op zoek zijn naar een duurzaam en luxe thuis in een levendige omgeving.

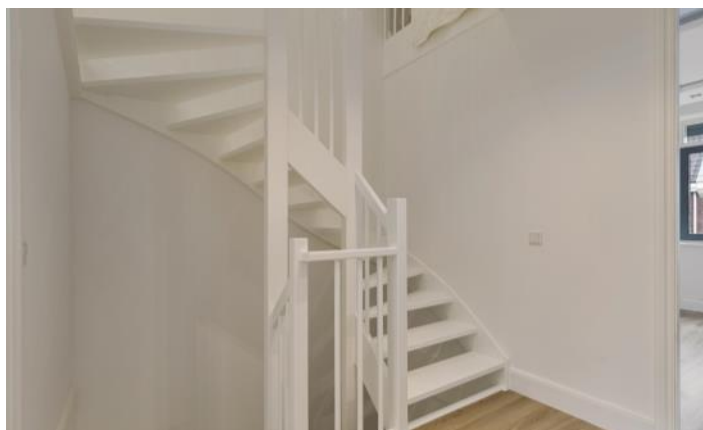






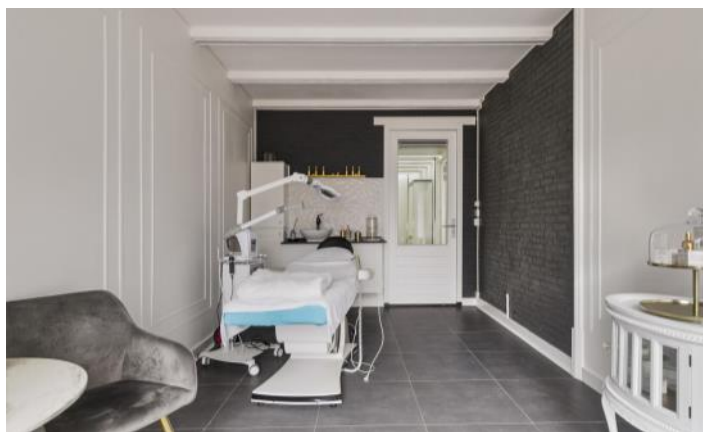














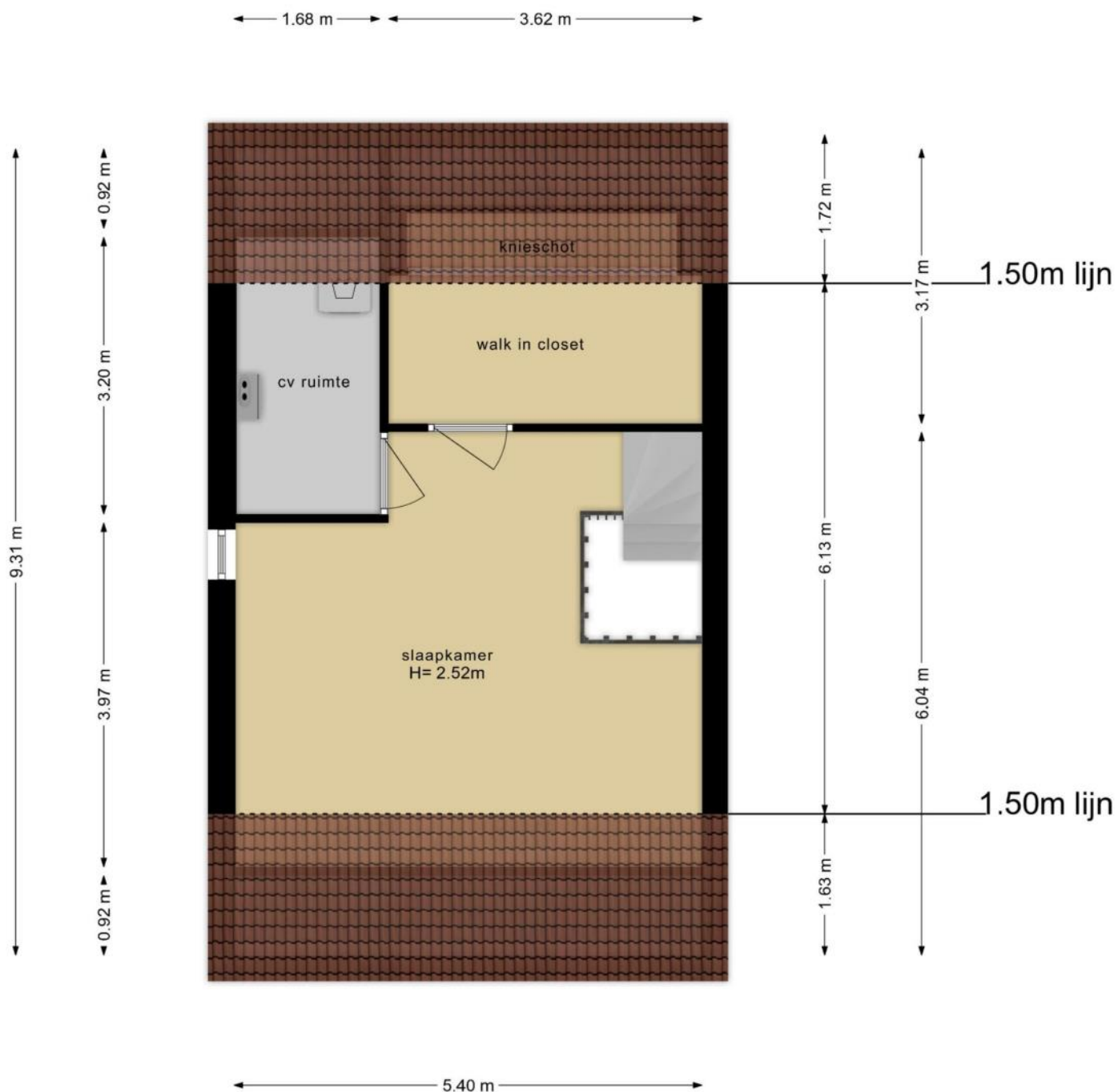
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2021
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	185 m ²
Inhoud	645 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	165 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming geheel, Elektrische verwarming
Warm water	Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	intergas hr eco
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Patio/atrium
Patio/atrium	25 m ² (5m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Geffen C 6289

Oppervlakte	185 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



A horizontal scale bar with markings at 0, 5, 10, 15, 20, and 25m.

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

———— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

Administrat

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Geffen

C

6289

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.

kadaster



ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.