

DE VENAKKER 11

ESCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ



Algemene informatie:

Soort: vrijstaande woning
Kamers: 6 (waaronder 3 slaapkamers)
Woonoppervlakte: ca. 191 m²
Inhoud: ca. 778 m³
Perceeloppervlakte: 639 m²
Bouwjaar: 1992

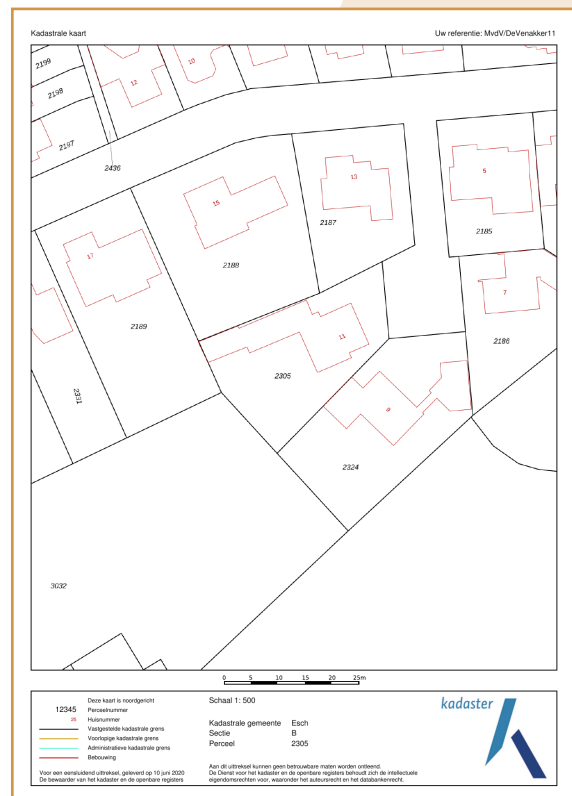
Esch / Gelegen op een prachtige locatie

De ligging van deze vrijstaande woning is formidabel en het huis zelf laat niets te wensen over. Het ligt aan een rustig hofje vlakbij het centrum van Esch met direct achter de woning een grote speeltuin. De woning is royaal, is zeer netjes onderhouden en biedt voldoende ruimte voor degene die een aan huis verbonden beroep ambieert. De ruimte op de begane grond leent zich ook uitstekend als bijvoorbeeld slaapkamer of atelier.

De woning is gebouwd in 1992 en in de loop der tijd gemoderniseerd en perfect onderhouden. Zo zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd, te weten een vernieuwde badkamer (ca. 2016), toiletruimte (2017), een nieuwe Nefit c.v.-ketel (2020), een waterontharder (2010), HR++ beglazing inclusief alle binnen en buitenschilderwerk (2019), complete tuinaanleg met nieuwe erfafscheiding (ca. 2017), maar liefst 28 zonnepanelen (ca. 2007) en een airconditioning in nagenoeg alle vertrekken (2007).

De woning is optimaal geïsoleerd en heeft dan ook energielabel A. De prachtige tuin ligt op het zuidwesten en biedt volledige privacy. Er is een fijne overkapping bij het huis, maar ook achterin de tuin bevindt zich een houten overkapping met berging. Aan de voorzijde treft u de voortuin, een ruime oprit en een overdekte entree.

Dit is een woning waar het telkens weer heerlijk thuiskomen is!



Begane grond

ROYALE HAL

Via de overdekte entree bereikt u de royale hal met de meterkast, de moderne toiletruimte met zwevend closet en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. In de hal, maar ook in de woonkamer en keuken ligt een onderhoudsvriendelijke en duurzame leistenen vloer met vloerverwarming. De vloer is weinig gevoelig voor krassen en vlekken en is daarmee een ideale vloer voor een gezin met kinderen of een enthousiaste hond. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer en de kantoorkamer met vaste kast.

LICHTE WOONKAMER & WOONKEUKEN

De woonkamer van ca. 36m² heeft grote ramen aan de voor- zij- en achterkant die veel daglicht binnenlaten. Hier bevindt zich ook een gaskachel en een airconditioning unit. Via de schuifpui is de overkapping aan de achterzijde bereikbaar.

De woonkeuken in hoekopstelling is voorzien van een granieten werkblad en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, te weten een 5-pits keramische kookplaat, een Itho afzuigkap, een Siemens oven en combi-oven, een vaatwasmachine en een koelkast. Via de deur in de keuken is de bijkeuken toegankelijk. Hier bevindt zich een aanrechtblok met spoelbak en een vaste kast met schuideuren waarachter zich de opstelling van de c.v.-ketel bevindt (Nefit / bouwjaar: 2020).









Begane grond

TWEEDE ENTREE / BIJKEUKEN

Via de tweede entree is een portaal bereikbaar. Een fijne ruimte met een afmeting van ca. 4,40 x 2,57 meter. Via deze ruimte bereikt u de bijkeuken, de achtertuin of de (zit)kamer beneden. In het portaal bevindt zich een vaste kast, de aansluiting van de wasapparatuur en een toiletruimte met hangend closet.

Deze ideale ruimte is voor meerdere doeleinden geschikt, zoals een bijkeuken of voor degene met een aan huis verbonden beroep of kantoor aan huis. Zo zou deze ruimte bijvoorbeeld dienst kunnen doen als ontvangstruimte en vormt een natuurlijke scheiding tussen het woonhuis en de (kantoor)kamer.

(KANTOOR)KAMER / ATELIER

Zo is ook de huidige zitkamer geschikt voor meerdere doeleinden, bijvoorbeeld als kantoorkamer, behandelruimte, speelkamer of slaapkamer op de begane grond. De ruimte is voorzien van een tegelvloer, een systeemplafond met tl-verlichting en een meterkast. De loopdeur geeft rechtstreeks toegang tot de achtertuin. Er is daarnaast ook meer dan voldoende bergruimte. Via de vlizotrap in het portaal en in de kamer zijn namelijk de daarboven gelegen vlieringen bereikbaar. Tevens bevindt zich achter de kantoorkamer nog een bergruimte.





Eerste & tweede verdieping

OVERLOOP & DRIE SLAAPKAMERS

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een moderne badkamer. De eerste verdieping heeft qua formaat drie mooie slaapkamers. De grootste slaapkamer is voorzien van vloerbedekking, glad gestucte wanden en een eveneens glad gestuct plafond. De andere twee slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en deels MDF wand- en plafonddelen. De kamers zijn allen voorzien airconditioning zodat de temperatuur op elke kamer afzonderlijk geregeld kan worden. De kozijnen zijn van hout en zijn voorzien van dubbele beglazing (HR ++). De grote slaapkamer is voorzien van een praktische inbouwkast en een vaste trap naar de tweede verdieping.

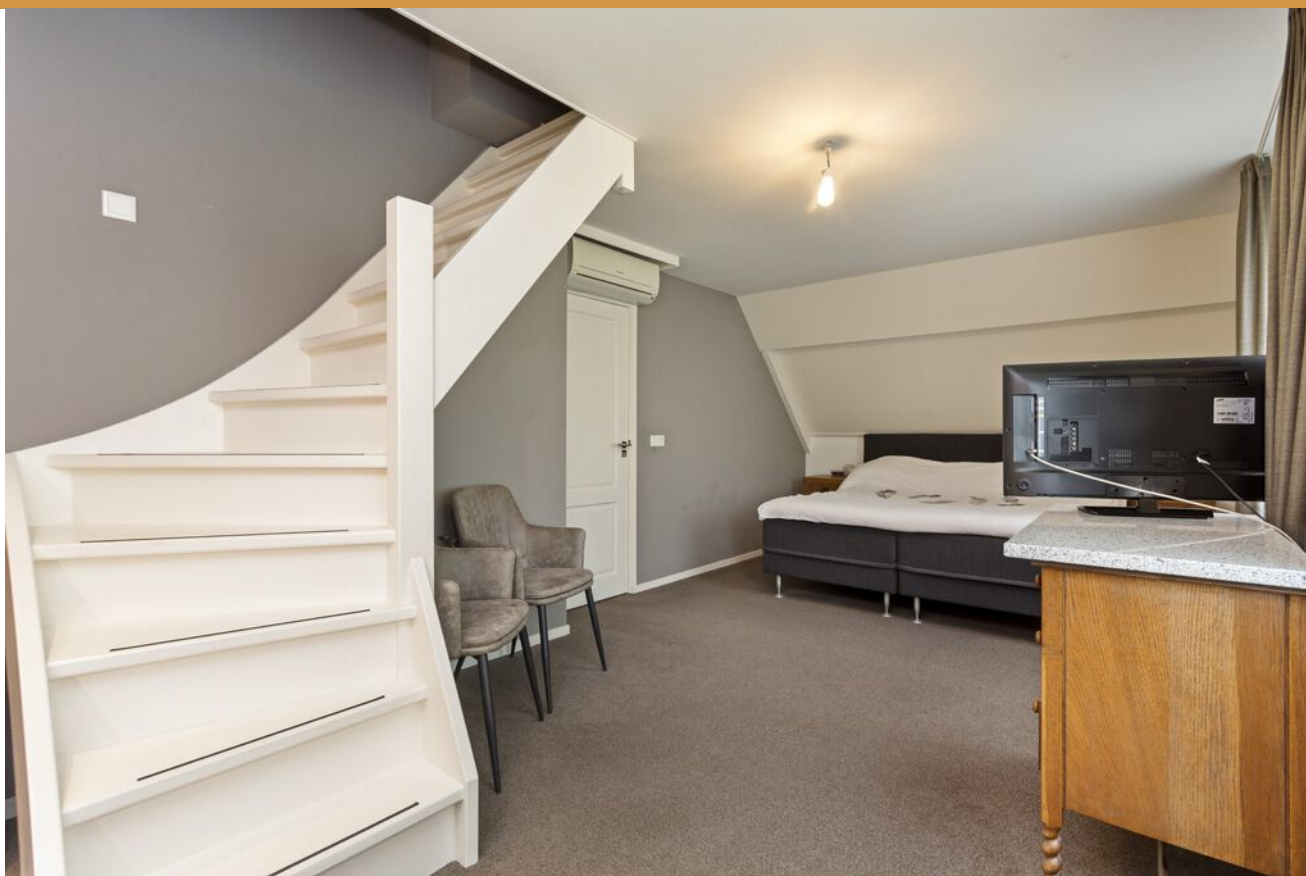
MODERNE BADKAMER

De badkamer is geheel vernieuwd in 2016, is geheel betegeld en beschikt over een ligbad, een douchecabine met regendouche en handdouche, een wasmeubel, een hangend closet en een designradiator.

BERGZOLDER

De zolder is een praktische ruimte met een houten verdieplingslaag die uitermate geschikt is voor opbergruimte. De hoogte tot de nokbalk bedraagt ca. 2,60 meter.







Tuin en garage

VOORTUIN MET OPRIT & OVERKAPPING

Voor de woning ligt een fraai aangelegde tuin met vaste beplanting, bomen en bestrating. Aan de rechterzijde treft u een oprit voor het plaatsen van meerdere auto's, maar ook aan de linkerzijde is een oprit voor bijvoorbeeld fietsen aanwezig en via deze poort bereikt u rechtstreeks de achtertuin.

ACHTERTUIN MET OVERKAPPING

De tuin achter het huis is gelegen op het zongunstige zuidwesten en is opnieuw aangelegd in 2017 en is al net zo verzorgd en sfeervol als de woning. In de tuin heeft u alle privacy en rust. Direct achter het huis bevindt zich een overdekt terras met zonnesherm, maar er is ook een heerlijk zitgedeelte bij de overkapping achterin de tuin. Hier geniet u van het zicht op een fraai ingerichte tuin met een gazon, borders, bomen en een vijver.

TWEEDE OVERKAPPING

Direct achter de (kantoor)kamer bevindt zich een tweede praktische overkapping voor bijvoorbeeld het droog stallen van tuinmeubilair, fietsen of tuingereedschap.



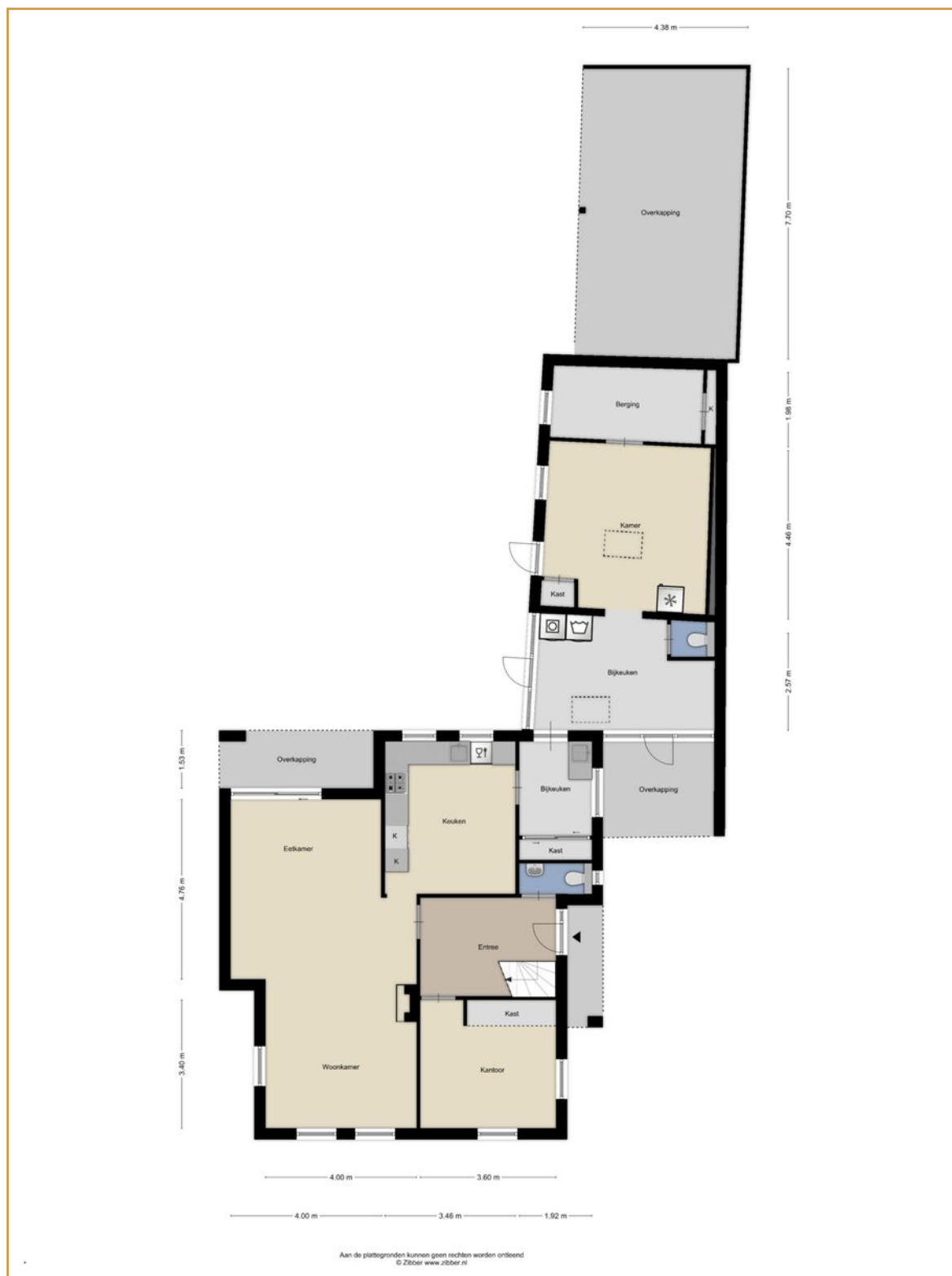








Plattegrond

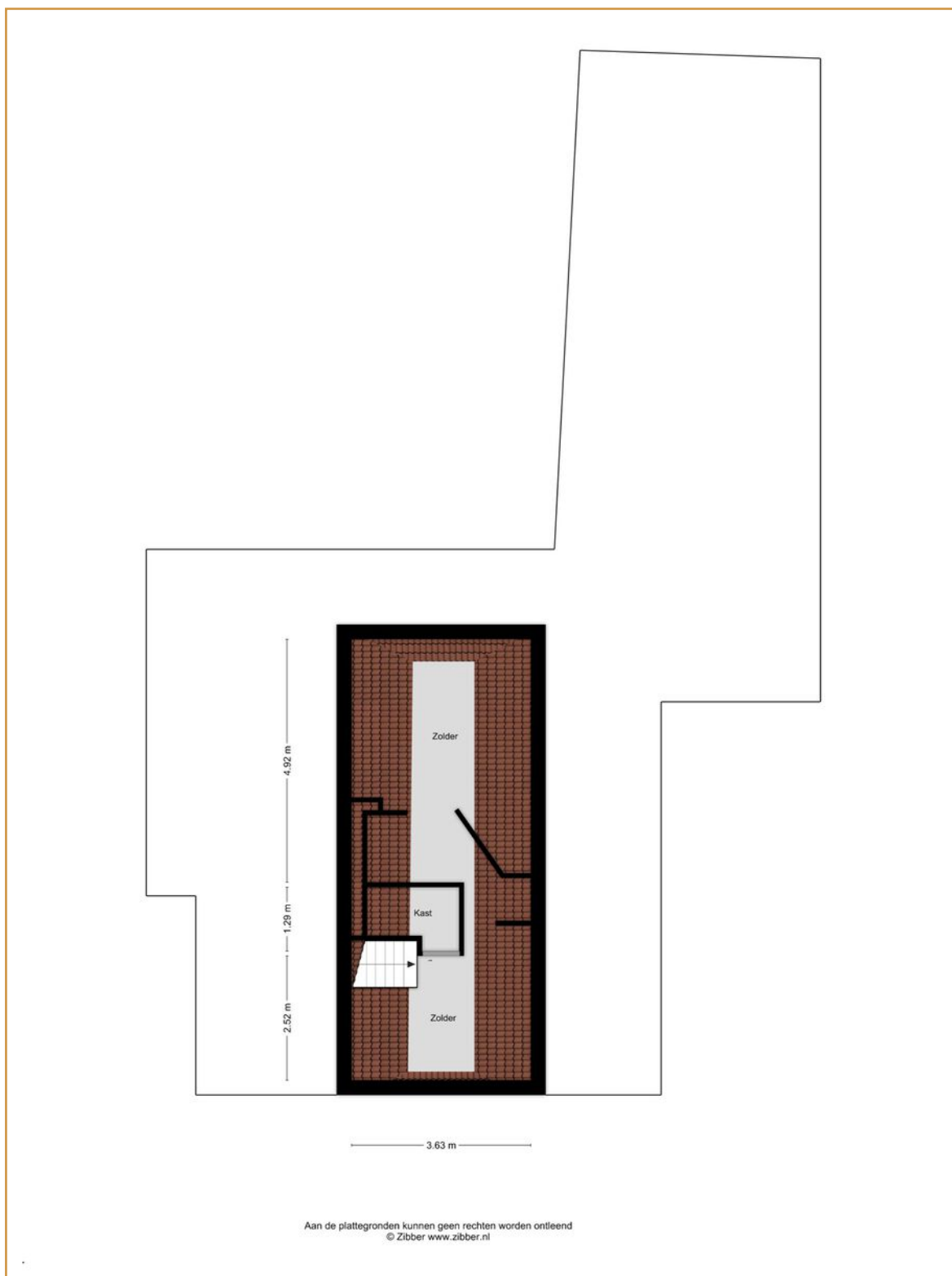


Plattegrond



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

Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens/rolluiken	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Airconditioning met toebehoren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Algemene informatie

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor.

REACTIE

Zowel voor de koper als voor de verkoper is het een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Wilt u zo vriendelijk zijn ons iets te laten weten? Ook indien u geen verdere interesse heeft. Bij voorbaat dank.

BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg cq tot het uitbrengen van een bod.

VOORBEHOUDEN

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat voorgaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Ten aanzien van tekeningen bestaat de mogelijkheid dat er tijdens de bouw is afgeweken van de aan ons verstrekte bouwtekeningen. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een kandidaat-koper is vrij om zijn eigen makelaar c.q. deskundige in te schakelen.

FINANCIERING

Om teleurstelling te voorkomen is het raadzaam om uw financiële situatie in kaart te brengen voordat u overgaat tot het doen van een bod. Desgewenst kunnen we u in contact brengen met een financiële dienstverlener die bij u past.

NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de algemene consumentenvoorwaarden van de NVM.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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.

Algemene informatie

WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper dient na afloop van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te worden gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

BOD EN SLUITEN KOOP

In een bod dienen tenminste de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken. Een koop kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen volledige overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is aangegaan.

VRAGEN?

Mocht u naar aanleiding van deze brochure of de rondgang nog vragen hebben, dan vernemen we dat graag van u. We zijn u graag van dienst!



Lierenbout 10
5283 AT Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

