

Met **dé experts op de lokale  
woningmarkt** sta je sterk.



Morgenstraat 46  
Erp



**Ketelaars  
Van Zutphen**  
Makelaardij



vastgoedcert  
gecertificeerd





Met **dé experts op de lokale  
woningmarkt** sta je sterk.



# Morgenstraat 46 Erp

**Vraagprijs: € 565.000,- k.k.**

**Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV** | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther  
0413 291523 | [info@ketelaarsvanzutphen.nl](mailto:info@ketelaarsvanzutphen.nl) | [www.ketelaarsvanzutphen.nl](http://www.ketelaarsvanzutphen.nl)



Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.





# Woning omschrijving

**Locatie** Morgenstraat 46 5469 GD Erp

## Korte omschrijving

Welkom bij deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met grote vrijstaande garage en geheel omsloten achtertuin.

Het bouwjaar van de woning is 1932, door de jaren heen is de woning aangepast en is goed onderhouden.

De woning is gelegen in het centrum van Keldonk.

Beneden heb je een ruime woonkamer, landelijke keuken en de bijkeuken.

In 2016 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd met een serre en kantoorruimte.

Boven heb je de beschikking over drie slaapkamers, de badkamer en een bergzolder.

Een zonnige verzorgd aangelegde achtertuin met mooie veranda maken het plaatje compleet,

**Gebruiksoppervlakte wonen:** 128m<sup>2</sup>

**Perceel:** 425m<sup>2</sup>

**Externe bergruimte:** 71m<sup>2</sup>

**Inhoud woning:** 452m<sup>3</sup>



## AANVAARDING IN OVERLEG

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van door eigenaar/verkoper en/of andere instanties aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Voor de inhoud van deze brochure en de daarbij opgenomen gegevens en tekeningen kunnen wij echter geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze een eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

# Woning informatie

Heeft u vragen?

Bel dan naar 0413 291523

## Indeling woning

### Begane grond

Vanuit de entree/hal met meterkast (12 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting), praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping kun je enerzijds naar de woonkamer en anderzijds heb je toegang tot de keuken.

De woonkamer heeft drie grote ramen waardoor het een fijne ruimte is met veel natuurlijke lichtinval. Vervolgens kun je vanuit de woonkamer ook naar de keuken.

De keuken is uitgevoerd in landelijke stijl, in een lichte kleurstelling met bovenkastjes, een granieten werkblad en betegelde achterwand.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- 5-pits gasfornuis
- afzuigkap
- oven
- koelkast
- vaatwasser
- spoelbak

De keuken biedt ruimte om een eettafel te plaatsen.

Een lichtkoepel zorgt voor daglicht in de keuken.

Aansluitend aan de keuken bevinden zich het achterportaal en de serre.

Het achterportaal geeft toegang tot de toiletruimte en de bijkeuken (met de witgoedaansluitingen en de cv-combiketel Nefit 2016) en heeft een loopdeur naar de achtertuin.

De serre heeft een lichtstraat en een grote raampartij aan de zijkant, dus ook hier heel veel lichtinval.

In 2016 is aansluitend aan de serre een kantoorruimte gebouwd.

De kantoorruimte heeft openslaande deuren naar de achtertuin.

### Afwerking:

In de woonkamer en de serre ligt een mooie houten vloer, in de kantoorruimte ligt een donkere tegelvloer en in de overige ruimtes ligt een mooie combinatie van zwart-witte tegels.

Het achterportaal, de toiletruimte en de bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming.

Het onderste gedeelte van de wanden van de toiletruimte zijn betegeld, de keuken en hal hebben een lambrisering, de overige wanden zijn gestuukt, met uitzondering van de serre, deze wanden bestaan uit geschilderd schoonmetselwerk. De plafonds zijn strak gestuukt en voorzien van inbouwspots.

In de woonkamer en de keuken zijn de plafonds afgewerkt met een sierlijst.



## Eerste verdieping

Via de trapopgang in de hal bereik je de eerste verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop drie slaapkamers en de badkamer.

Een van de slaapkamers heeft drie inbouwkasten.

### Afwerking:

Op de overloop en de drie slaapkamers ligt een planken vloer, de wanden en plafonds zijn gestuukt.

De geheel betegelde en complete badkamer (2012) is afgewerkt met het volgende sanitair:

- ligbad met handdouche
- inloopdouche met thermostaatkraan
- meubel met wastafel en spiegel
- zwevend toilet

De badkamer wordt verwarmd middels vloerverwarming en een designradiator.

Deze ruimte kan via een dakraam en een ventilatiekanaal worden geventileerd.

De zolder is middels een vlizotrap bereikbaar en is in gebruik als opslagruimte.

Handig voor spullen welke je niet dagelijks nodig hebt.

## Tuin, garage, berging en veranda

Rechts naast de woning ligt de afsluitbare oprit, deze biedt plaats aan meerdere auto's.

De garage is vanuit deze oprit bereikbaar middels een loopdeur en een elektrische roldeur.

En aan de tuinzijde heb je ook nog twee openslaande deuren.

De ruimte geeft diverse gebruiksmogelijkheden. Je kunt hierbij denken aan: opslag, stalling, klussen maar ook het realiseren van een kantoor of praktijk aan huis valt binnen de mogelijkheden.

De garage is volledig geïsoleerd en er is elektra, krachtstroom, verlichting en water aanwezig.

De bergzolder is bereikbaar middels een losse trap.

Een poort tussen de woning en de garage geeft je toegang tot de achtertuin.

De zonnige achtertuin ligt op het zuiden, is verzorgd aangelegd met een terras, gebakken sierbestrating, waterornament, gras en diverse groenborders en heeft veel privacy.

Bovendien is er buitenverlichting, waterkraantje en elektra aanwezig.

Achterin de tuin staat een berging met de gezellige veranda (met internetaansluiting en houtkachel).

Een fijne plek om te kunnen ontspannen – van een kop koffie in de ochtendzon tot lange zomeravonden met vrienden.

Regen of zon, hier zit je altijd goed.



## Wat kun je verwachten

-  Karakteristieke woning
-  Goed onderhouden
-  Deels voorzien van vloerverwarming
-  Vrijstaande garage (42m<sup>2</sup>)
-  16 Zonnepanelen
-  Airco in ouderslaapkamer
-  Privacy-biedende achtertuin
-  Royale afgesloten oprit



# Foto bijlage























































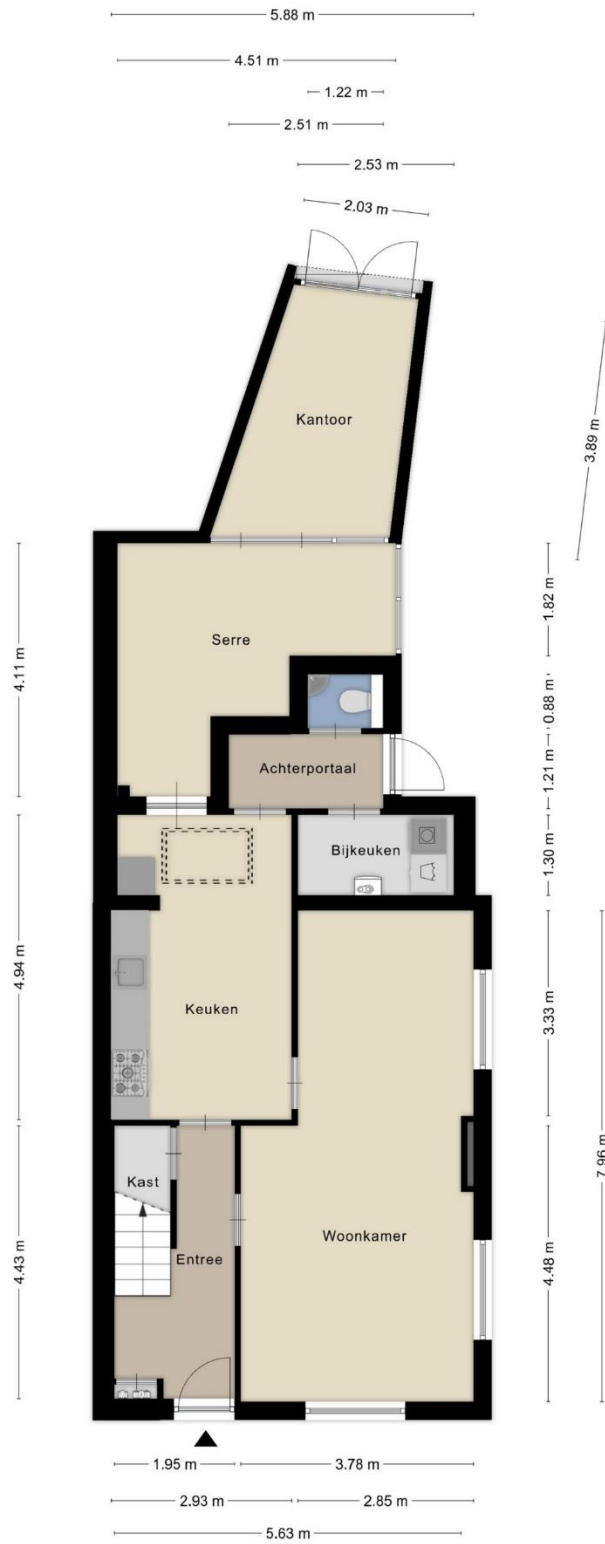


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zieker www.zieker.nl





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

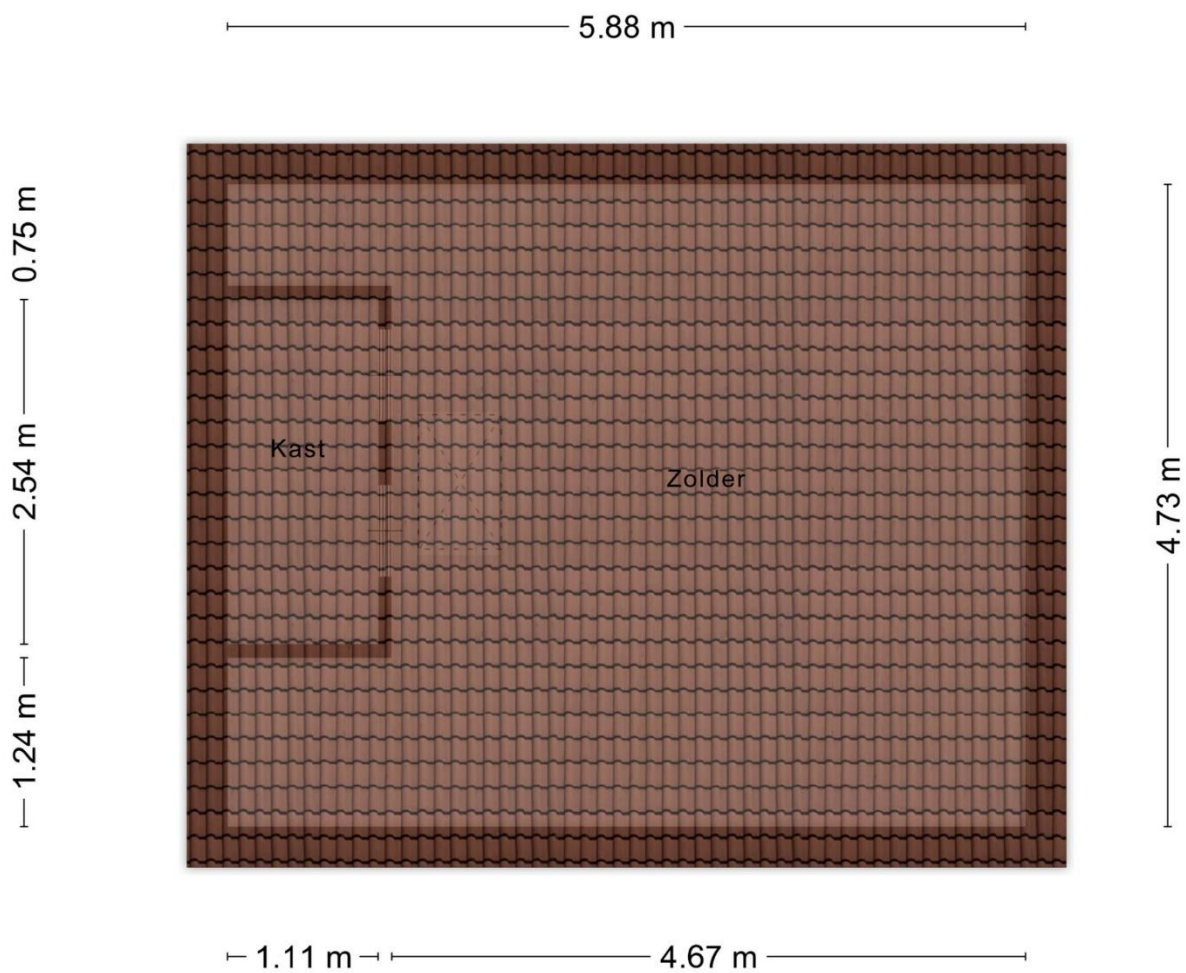






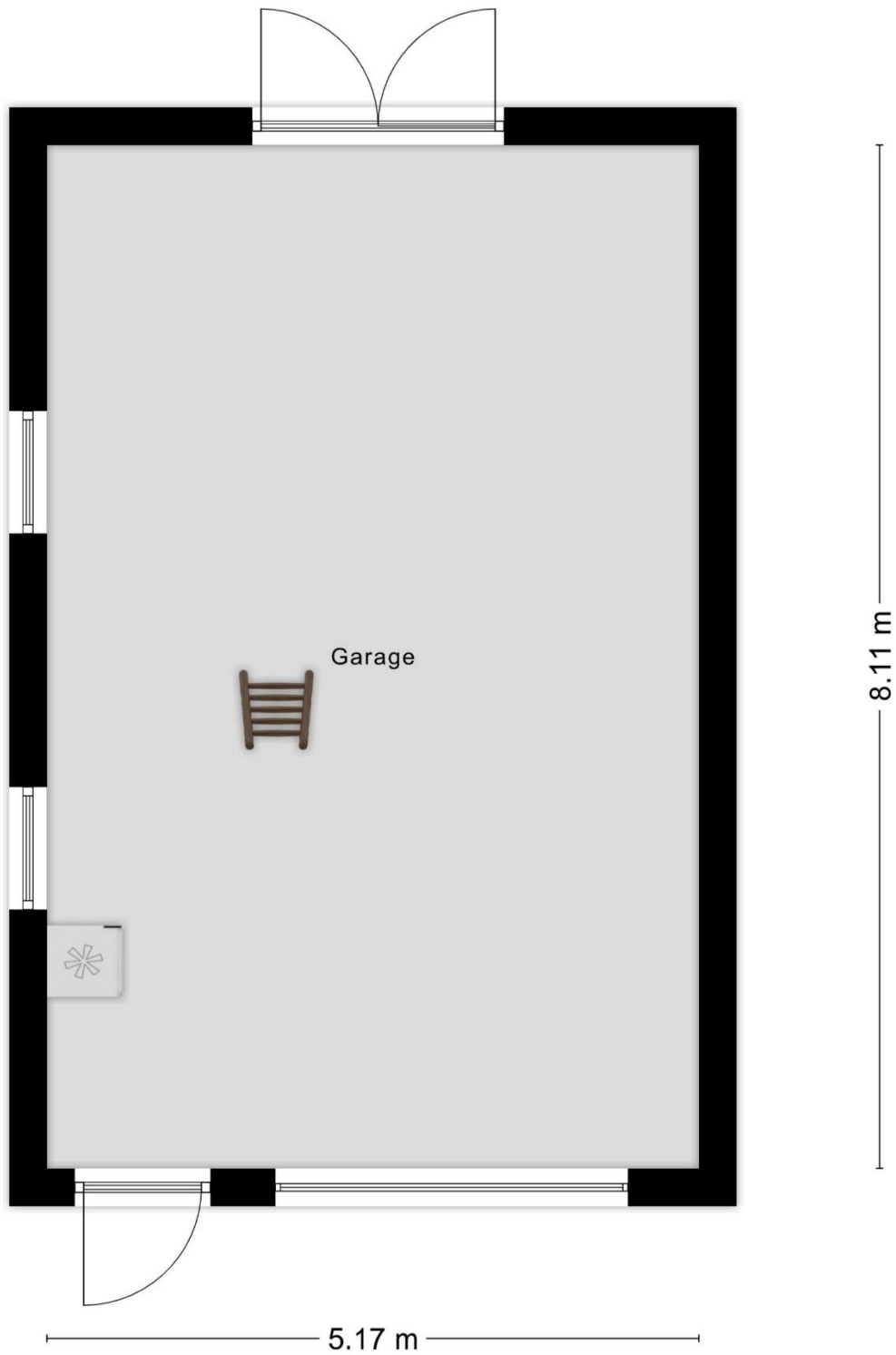
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





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

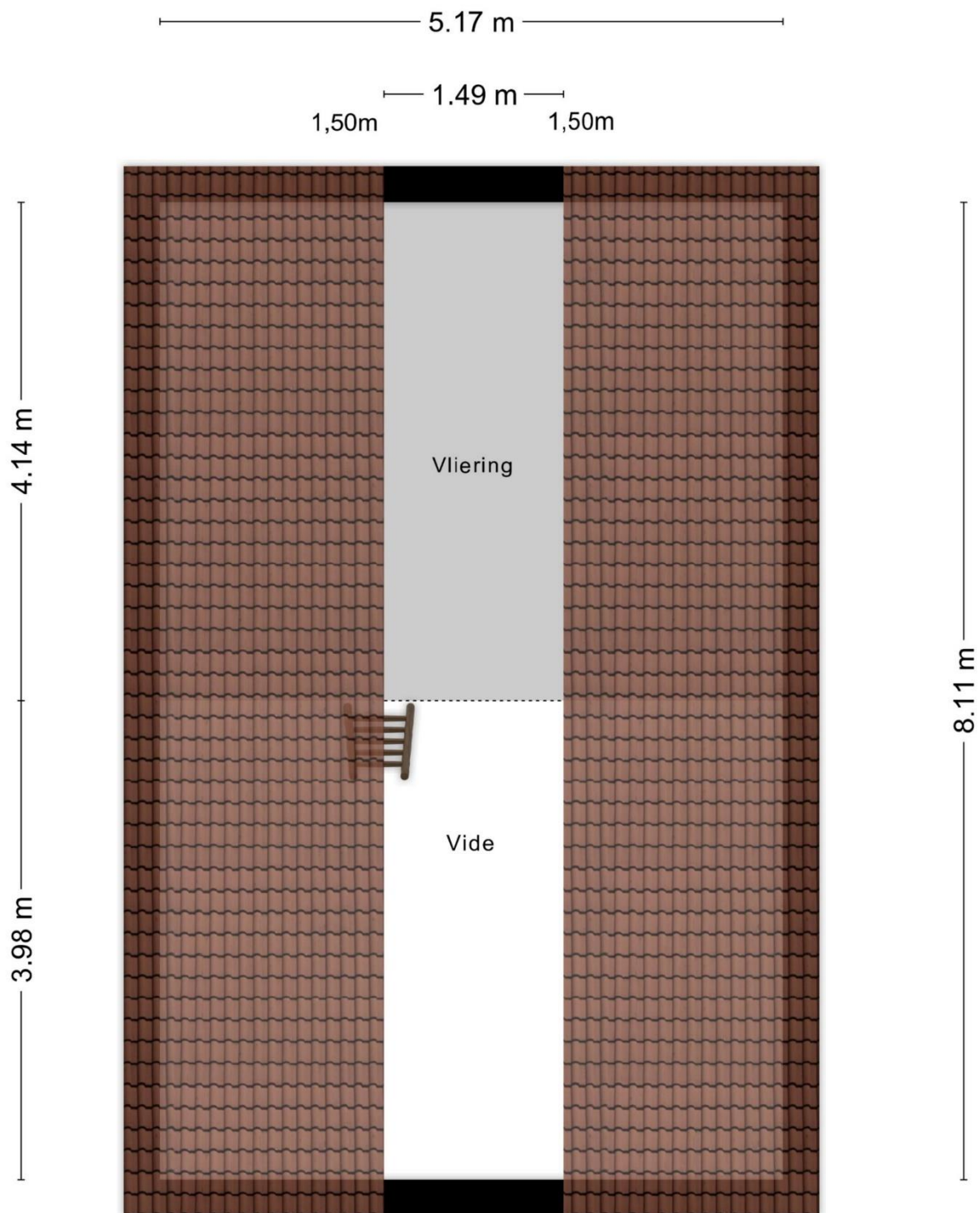




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

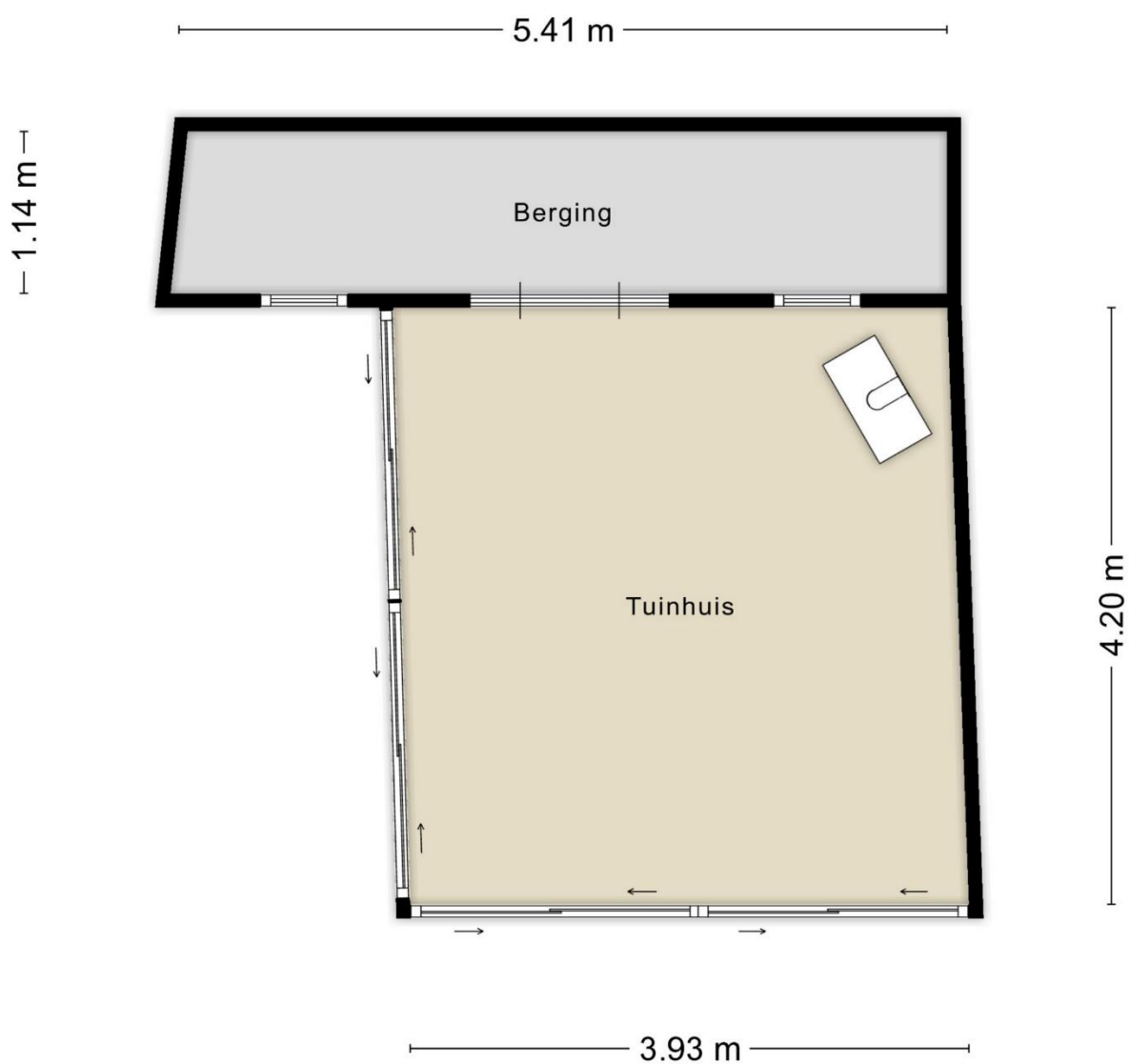






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



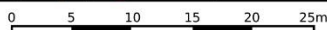


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Morgenstraat 46



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 Erp</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 968</p>	<p><b>kadaster</b></p>
---	--	------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2025  
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.





# Algemene kopersinformatie



## De NVM makelaar

De eigenaar van dit pand heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt.

Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de mogelijkheden van verkoop van uw eigen woning, bestemmingsplanbepalingen e.d.. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-Makelaar te vragen. U kunt dan uw eigen makelaar kiezen die uw belangen optimaal zal behartigen. Voor uitvoerige vrijblijvende informatie kunt u steeds contact opnemen met ons. (Zo werkt dat bij een NVM-Makelaar).



## Onderzoeksplicht door de koper

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop.



## Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen dient koper binnen drie weken nadat overeenstemming is bereikt een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te storten c.q. te deponeren ter grootte van 10% van de koopsom of binnen één week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden.



## Identificatie

In het kader van de WWFT (Wet ter voorkoming van Witwassen en Fraudebestrijding) is identificatie, verificatie en cliëntenonderzoek naar de koper verplicht voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.



## Rechtsgeldigheid koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particulier koper is niet rechtsgeldig. De koop is pas definitief wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. (art. 7:2 Burgerlijk Wetboek).

## Bent u geïnteresseerd in een vrijblijvende bezichtiging?

Bel dan 0413 291523 of mail naar [info@ketelaarsvanzutphen.nl](mailto:info@ketelaarsvanzutphen.nl).

Het totale actuele aanbod van ons kantoor kunt u raadplegen via onze website [www.ketelaarsvanzutphen.nl](http://www.ketelaarsvanzutphen.nl)



# Dorp en omgeving

Op 1 januari 2017 zijn de gemeenten Veghel (met de kerkdorpen Zijtaart, Eerde, Mariaheide, Keldonk, Boerdonk en Erp), Schijndel en Sint-Oedenrode samengevoegd tot één nieuwe gemeente: Meierijstad.

Erp combineert een typerende dorps sfeer met een eigentijdse uitstraling, in Erp tref je alle noodzakelijke dagelijkse voorzieningen aan zoals supermarkten, slager, baker, drogist, bank, kappers, etc.

Erp kent een actief en betrokken sport- en verenigingsleven en is centraal gelegen met diverse uitvalswegen zoals de A50 en de N279 langs het kanaal.

De omgeving van Erp is met o.a. het bosgebied 't Hurkske bijzonder groen waardoor het heerlijk is om lange wandel- en fietstochten te maken.



Met dé experts op de lokale  
woningmarkt sta je sterk.



**Ketelaars  
Van Zutphen**  
Makelaardij

Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther  
0413 291523 | [info@ketelaarsvanzutphen.nl](mailto:info@ketelaarsvanzutphen.nl) | [www.ketelaarsvanzutphen.nl](http://www.ketelaarsvanzutphen.nl)



**vastgoedcert  
gecertificeerd**

