

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

Voorbolst 3a Erp



**Ketelaars
Van Zutphen**
Makelaardij



vastgoedcert
gecertificeerd





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



Voorbolst 3a Erp

Vraagprijs: € 1.325.000,- k.k.

Ketelaars van Zutphen Makelaardij BV | Plein 1969 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



gecertificeerd



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

Ketelaars Van Zutphen Makelaardij



Woning omschrijving

Locatie Voorbolst 3a, 5469 SE in Erp

Korte omschrijving

Prachtige, kwalitatief hoogwaardig gebouwde vrijstaand landhuis met een woonoppervlakte van ca. 405 m² gelegen op zeer ruim perceel van 2.444 m² in Erp.

De woning is geheel onderkelderd met daarin fraaie feestruimte / bedrijf aan huis mogelijk met aparte entree.

Begane grond ruime leefruimte, echte woonkeuken met prachtige tuinbinding en gelijkvloers wonen met slaapkamer en badkamer.

Op de 1^e verdieping 4 ruime slaapkamers, badkamer en toilet.

De zolder is een open vrij indeelbare ruimte.

Via de eigen oprijlaan bereikt u de tuin, die fraai is aangelegd en rondom de woning is gesitueerd.

Hierbij is de indeling flexibel, mogelijkheden voor genieten op elke moment van de dag.

Aan de achterzijde is een overkapping en het zwembad aanwezig.

Aan de rechterzijde groot bijgebouw ingedeeld in 2 gedeeltes met mogelijkheid voor bedrijf aan huis en erboven ruime bergzolder.

Gebruiksoppervlakte wonen: 405 m²

Overig in pandig: 30 m²

Externe bergruimte: 131 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 17 m²

Perceel: 2.444 m²

Inhoud woning: 1.614 m³



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

Centrale entree met meterkast en trapopgang naar de 1^e verdieping.

De zeer ruime woonkamer is ingedeeld met veel raampartijen, speelse erkers aan alle zijden met daarbij directe verbinding met de tuin.

Aan de achterzijde openslaande tuindeuren.

Er is een gashaard en airco aanwezig.

Trap met toegang naar de kelder.

Vanuit de woonkamer is de slaapkamer, bijkeuken en woonkeuken bereikbaar.

De slaapkamer is aan de linkerzijde gelegen met daarin diverse vaste kasten en direct verbinding met de badkamer.

Ideale ruimte voor gelijkvloers wonen, maar kantoor / speelkamer is ook zeker mogelijk.

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

- Inloopdouche
- Wastafel
- Hangende wc-pot

De verwarming is via de designradiator en vloerverwarming.

Praktisch is de opbergkast.

Er is een raam aanwezig.

Aparte bijkeuken met vaste kast, wastafel, witgoed aansluitingen en apart toilet.

Toilet met hangende wc-pot, urinoir en wastafel.

Loopdeur naar de achtertuin, woonkamer en woonkeuken.



De woonkeuken is de centrale ruimte van de woning, is ook weer ruim uitgevoerd en veel lichtinval door de grote raampartijen met zicht op de fraaie achtertuin.
Extra ruimtelijk door de hoogte en de vorm van het dak.

De inbouwkeuken is ruim opgezet en in lichte kleurstelling uitgevoerd.

De volgende inbouwapparatuur is geplaatst:

- 5-pits gaskookplaat
- afzuigkap
- combimagnetron
- koelkast
- vaatwasser

Afwerking:

De vloer op de begane grond is betegeld (met vloerverwarming) en de slaapkamer met laminaatvloer.

De wanden en plafonds zijn voorzien van stucwerk.

In de bijkeuken, toilet en badkamer wanden betegeld.

Eerste verdieping

Via de hardhouten trap in de hal bereik je de eerste verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich aan de overloop 4 ruime slaapkamers, toilet en de badkamer.

De 2 slaapkamers aan de voorzijde hebben een balkon.

Alle slaapkamers zijn voorzien van wastafel en airconditioning met thermostaat.

Toilet met hagende wc-pot, urinoir en wastafel.

De geheel betegelde en luxe badkamer (2024) is afgewerkt met het volgende sanitair:

- ligbad
- inloofdouche
- wastafel met badkamermeubel

De verwarming is via de designradiator en vloerverwarming.

Praktisch is de opbergkast.

Voldoende licht door het raam in de dakkapel.

Afwerking:

De vloeren van de slaapkamers zijn afgewerkt met laminaatvloer en op de overloop vloerbedekking.

De badkamer en toilet zijn betegeld.

De wanden en plafonds zijn voorzien van stucwerk.



Tweede verdieping

Vaste trap naar de tweede verdieping met overloop, daaraan grenzend 2 aparte berg- / zolderruimtes.

Opstelling van het WTW-systeem en combi cv-ketel van bouwjaar 2025.

Kelder

De woning is geheel onderkelderd, betreft een grote ruimte die naar eigen wens ingedeeld / gebruikt kan gaan worden.

Nu is het een feestzaal / chillruimte met daarin een eigen bar en toilet.

Aparte ruimte met daarin opslagruimte en keukenblok met vaatwasser.

Aan de buitenzijde is er ook een aparte trapopgang naar buiten, daardoor is deze ruimte ook separaat van de woning bereikbaar.

Buiten

De zeer fraai aangelegde tuin is rondom de woning gesitueerd.

Hierdoor kunt u op elke moment van de dag hiervan genieten en ook keuzes maken voor de zon.

Grotendeels omzoomd met hekwerk.

Er is een infiltratiesysteem voor het regenwater dat van de rieten kap afkomt, deze is ook direct te gebruiken voor besproeiing van de tuin.

Aan de achterzijde is een buitenberging met overkapping / prieel aanwezig.
Deze ruimte is ook volledig geïsoleerd, voorzien van tegelvloer en keukenblok.

Het zwembad met een afmeting van 4 bij 10 meter is daarvoor gelegen, deze is te verwarmen met de warmtepomp.
Ideaal om in de warme zomers af te koelen.

Aan de rechterzijde is het bijgebouw met een afmeting van 7,35 bij 11,34 meter aanwezig.
Momenteel ingedeeld in 2 gedeeltes.

Aan de voorzijde zijn 2 elektrische overheaddeuren aanwezig voor het stallen van beide auto's.
Aan de achterzijde is een grote deur voor opslag van uw spullen of plaatsing van andere voertuigen.

Het is volledig geïsoleerd, met krachtstroom en verwarming,
Apart toilet aanwezig.
Vaste trap naar de bergzolder.

Aan de achterzijde is een carport / overkapping aan het bijgebouw geplaatst.



Bijzonderheden

-  Volledig geïsoleerd
-  Geheel met aluminium kozijnen met dubbel glas
-  Begane grond grotendeels en badkamer 1^e verdieping met vloerverwarming
-  Gelijkvloers wonen met slaapkamer en badkamer op de begane grond
-  Begane grond en 1^e verdieping met airco
-  16 zonnepanelen aanwezig
-  Centraal stofzuigsysteem
-  Er is een laadpaal voor het opladen van de elektrische auto aanwezig
-  Ruim perceel van 2.444 m² en toch centraal in Erp gelegen
-  Geheel onderkelderd, deze ruimte is multifunctioneel te gebruiken
-  Ruim vrijstaand bijgebouw
-  Op korte afstand grenzend aan het buitengebied



Foto bijlage

































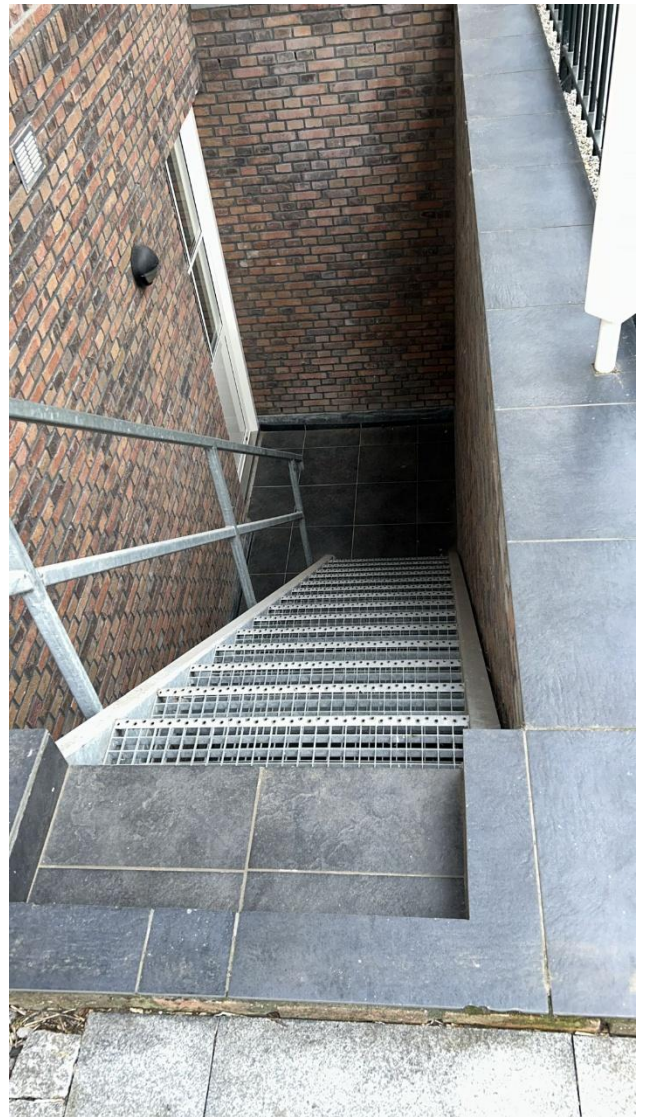
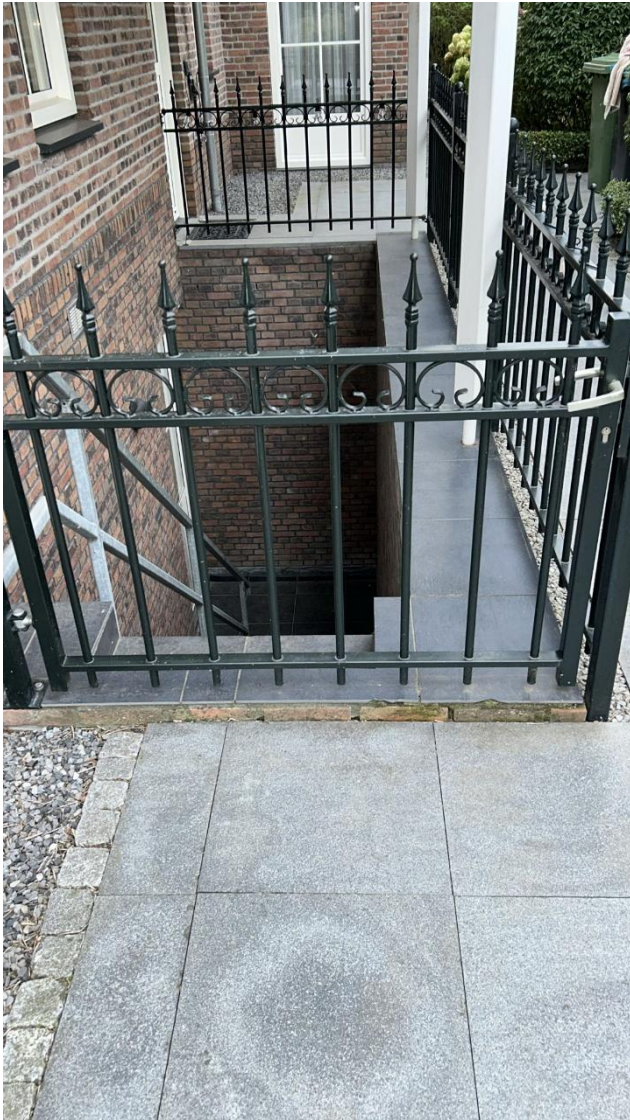






































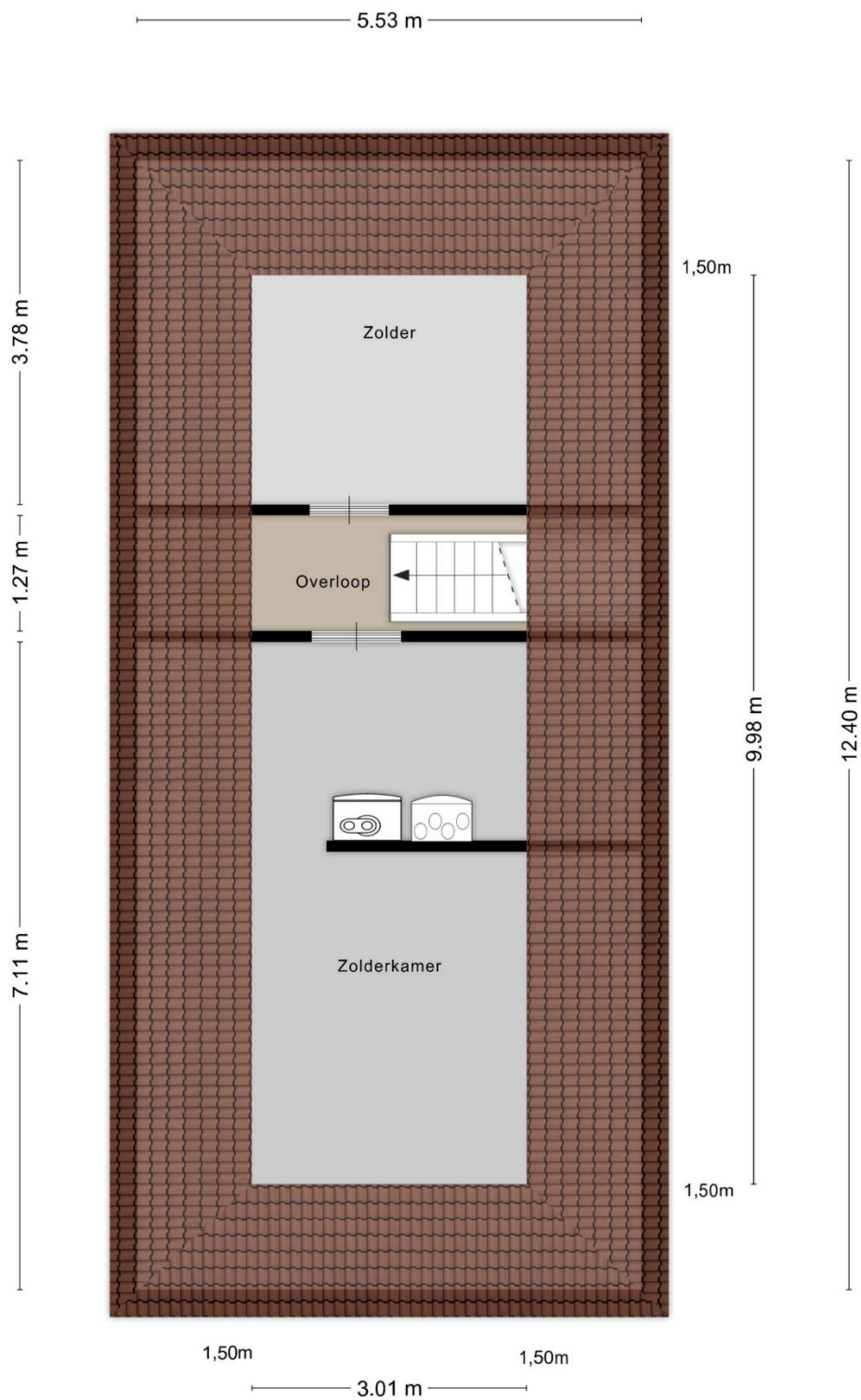
Plattegrond



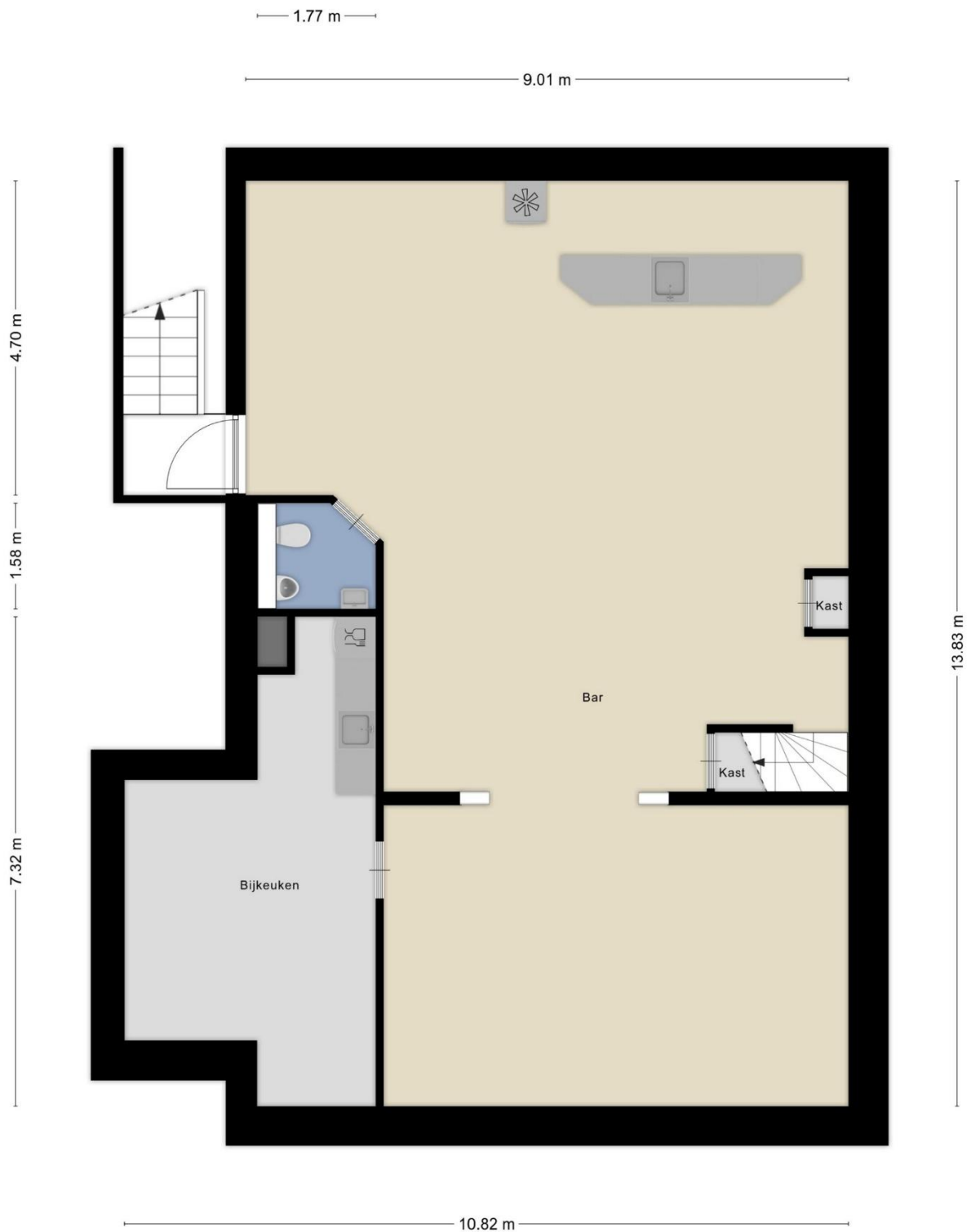
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



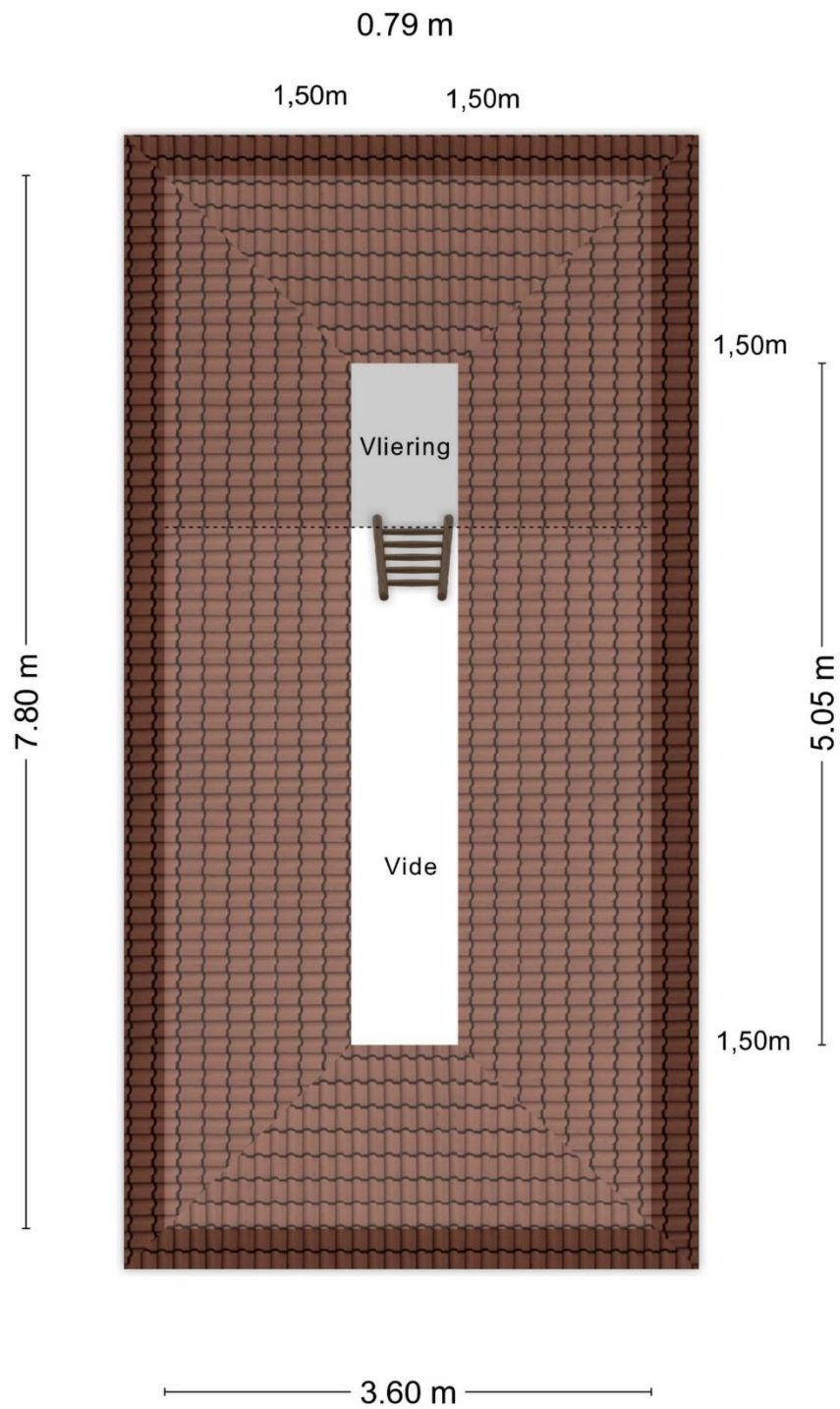
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



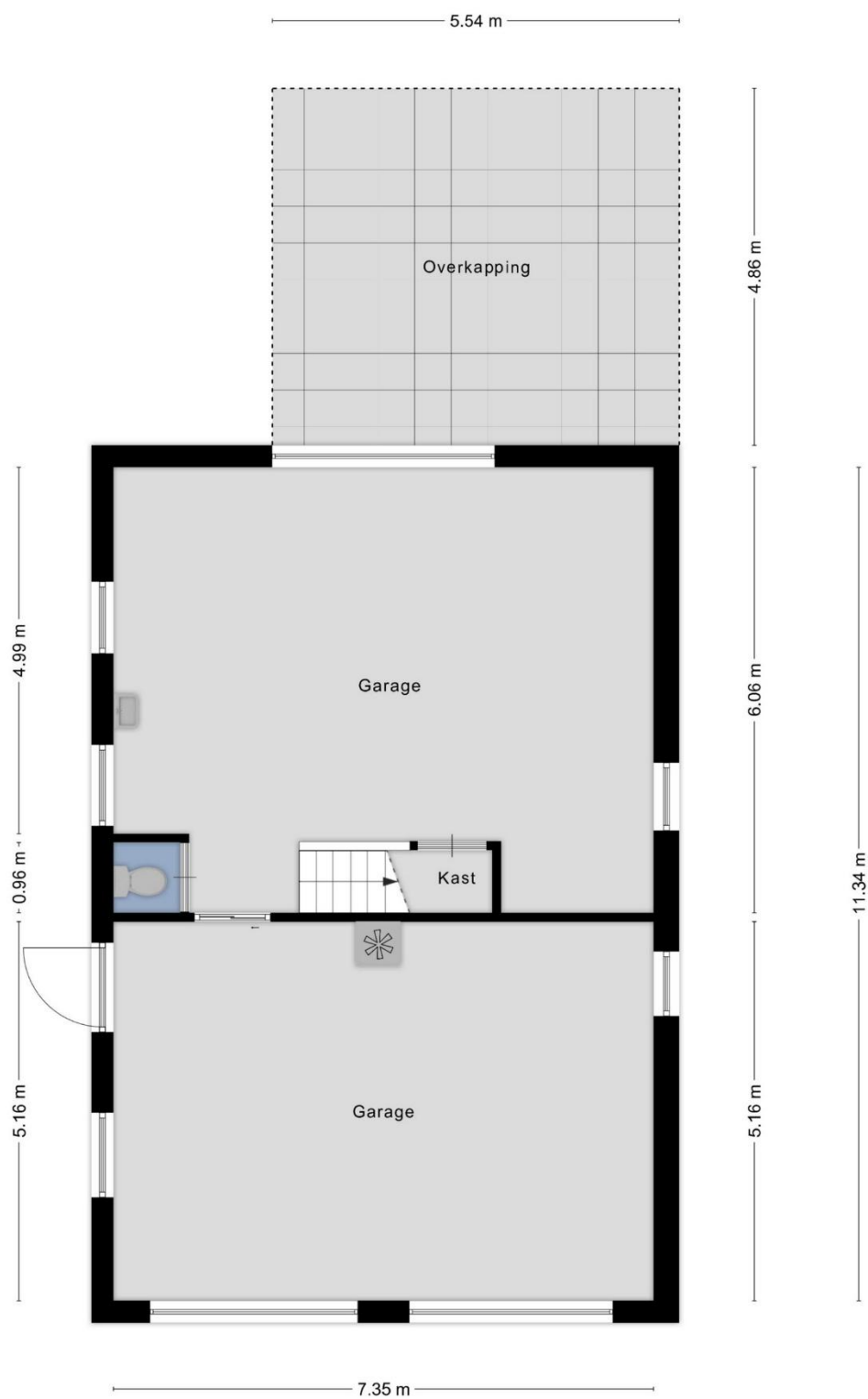
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



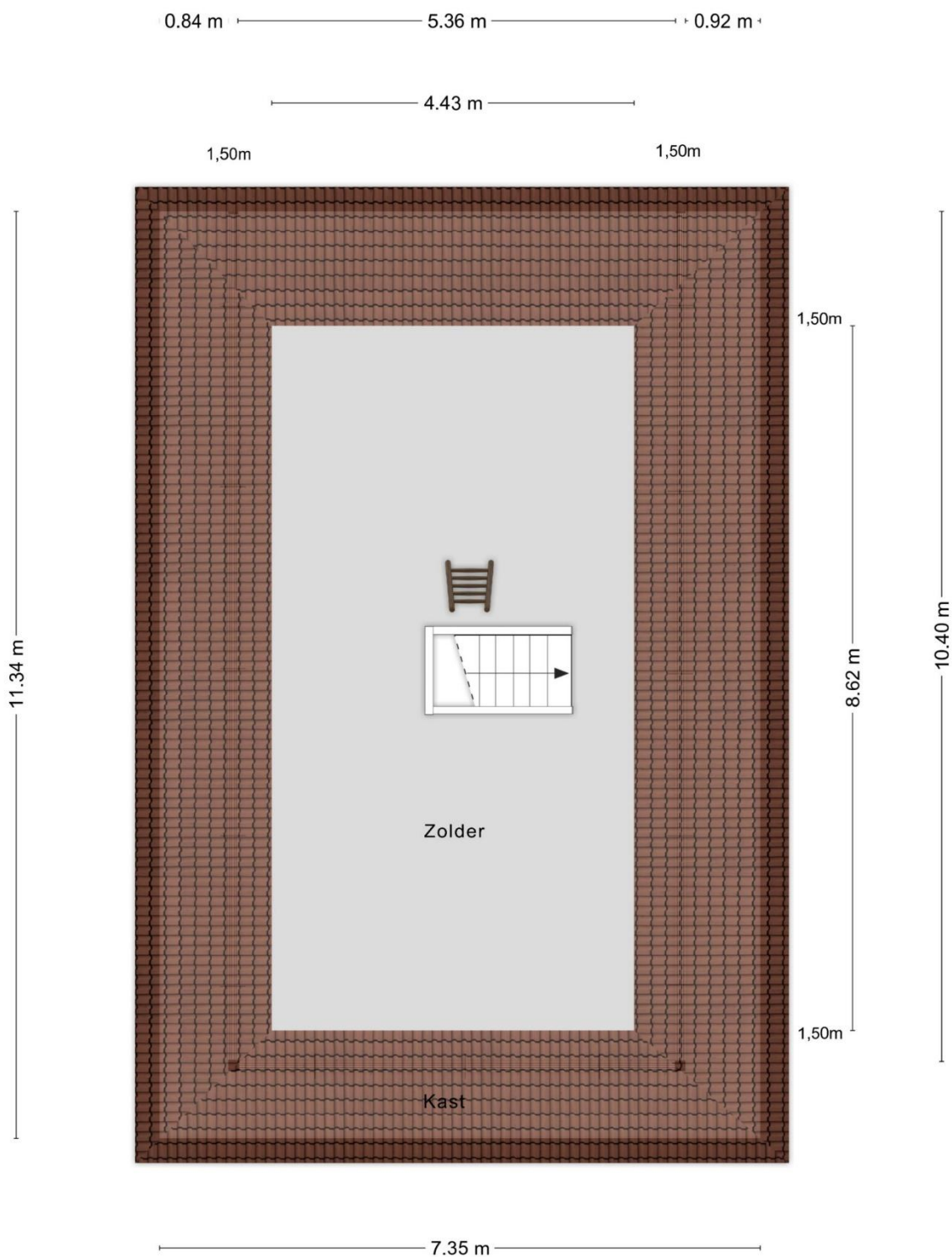
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Voorbolst



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Erp

R

1644

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 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.

Het totale actuele aanbod van ons kantoor kunt u raadplegen via onze website 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 dorpsfeer 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 196g 11, 5473 CA Heeswijk-Dinther
0413 291523 | info@ketelaarsvanzutphen.nl | www.ketelaarsvanzutphen.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

