

Te koop



Koningsveld 39

Erp

Vraagprijs € 850.000 k.k.



\\ Stationsstraat 20, 5461 JV Veghel \\ 0413-378921 \\ info@raadhage.nl \\ www.raadhage.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
257 m²

PERCEELOPPERVLAKE
510 m²

INHOUD
1041 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
6

BOUWJAAR
2003

ENERGIELABEL
A



Omschrijving

Vrijstaand wonen met luxe, ruimte en uitzicht!

Droom je van **vrijstaand wonen met een gevoel van ruimte en rust**, maar met alle moderne gemakken binnen handbereik? Dan is **Koningsveld 39 in Erp** de woning die je moet ontdekken. Deze royale, moderne villa uit 2003 biedt **257 m² woonoppervlak** een **perceel van 510 m² en vijf ruime slaapkamers** met de mogelijkheid een extra slaapkamer op de begane grond te realiseren.

Hier woon je comfortabel, stijlvol en duurzaam, met een tuin die voelt als een verlengstuk van het huis en een vrij uitzicht over de landerijen dat een ultiem gevoel van privacy en vrijheid geeft. Perfect voor gezinnen, mensen die thuis willen werken of iedereen die royaal wil wonen in een rustige, groene omgeving.

Indeling & wonen

Bij binnenkomst stap je in een **lichte en verzorgde hal** met tegelvloer, toilet en trap naar de eerste verdieping. De woonkamer is royaal en vol licht, met een karakteristieke erker aan de voorzijde en een sfeervolle gashaard die warmte en gezelligheid uitstraalt. Grote schuifpuien aan de achterzijde verbinden de woonkamer met de tuin en benadrukken het vrije uitzicht.

De **leefkeuken** is ontworpen voor comfort en gemak: een U-vormig hardstenen werkblad, hoogwaardige inbouwapparatuur (gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser) en veel daglicht door grote ramen met zicht op het groen. Aangrenzend vind je een **praktische bijkeuken** momenteel ingericht als loungehoek, en een achterhal met een ingebouwd wasmeubel – ideaal voor binnenkomst op regenachtige dagen.

Daarnaast is er een **multifunctionele ruimte** aan de achterzijde, uitstekend geschikt als kantoor, hobbyruimte of extra slaapkamer, compleet met voorzieningen voor het realiseren van een douche.

De **in pandige garage** is keurig afgewerkt met tegelvloer, keukenblok en elektrische overheaddeur. Hier bevindt zich ook de omvormer van de zonnepanelen.

Slaapkamers & badkamers

Eerste verdieping:

Vier ruime slaapkamers met pvc-vloeren en strak stucwerk. Eén kamer wordt nu als wasruimte gebruikt, maar kan eenvoudig worden ingericht als slaapkamer. De moderne badkamer beschikt over een bubbelbad, inloopdouche, dubbele wastafel, vloerverwarming, raam voor daglicht en ventilatie en inbouwspots. Het toilet is apart uitgevoerd in dezelfde stijl.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je twee extra kamers met dakramen voor volop lichtinval. Ideaal als slaapkamers, werk- of hobbyruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een charmant dakkapel met half rond raam. Daarnaast is er een tweede badkamer met douche, toilet en wastafel, en een aparte stookruimte met CV-opstelling (Ecomline HR).

Buitenleven

De tuin is een echte oase van rust en comfort. Strak aangelegd met gazon, borders en volwassen beplanting, met palmbomen die een subtiel vakantiegevoel geven. **Een royale overkapping met inbouwspots en eigen toilet** maakt het mogelijk om tot laat buiten te zitten, ongeacht het weer.

Dankzij de vrije ligging geniet je hier van **geen directe achterburen**, volledige privacy en een adembenemend uitzicht over de landerijen. Beregening in de border is vanuit het tuinhuis eenvoudig te bedienen.

Duurzaam en comfortabel wonen

- Energielabel A
- 12 zonnepanelen
- Volledige vloerverwarming (behalve in garage)
- Kunststof kozijnen
- Centraal stofzuigsysteem
- Alarminstallatie per verdieping afzonderlijk in te schakelen

Deze woning combineert **comfort, luxe en duurzaamheid** in een perfect onderhouden, instapklare setting.

Locatie

Erp is een gemoedelijk dorp in de gemeente Meierijstad, waar je landelijk woont, maar toch alle benodigde voorzieningen binnen handbereik hebt: winkels, basisscholen, sportfaciliteiten en horeca. Via goede uitvalswegen ben je bovendien snel in Veghel, Uden en Eindhoven.

Samenvatting

Koningsveld 39 is meer dan een woning – het is een plek om te leven, te ontspannen en te genieten van ruimte, licht en comfort. Met royale leefruimtes, moderne afwerking, een perfect onderhouden tuin en een vrij uitzicht, biedt deze villa alles wat je zoekt in een thuis.

Ervaar het zelf – een bezichtiging zegt meer dan duizend woorden!









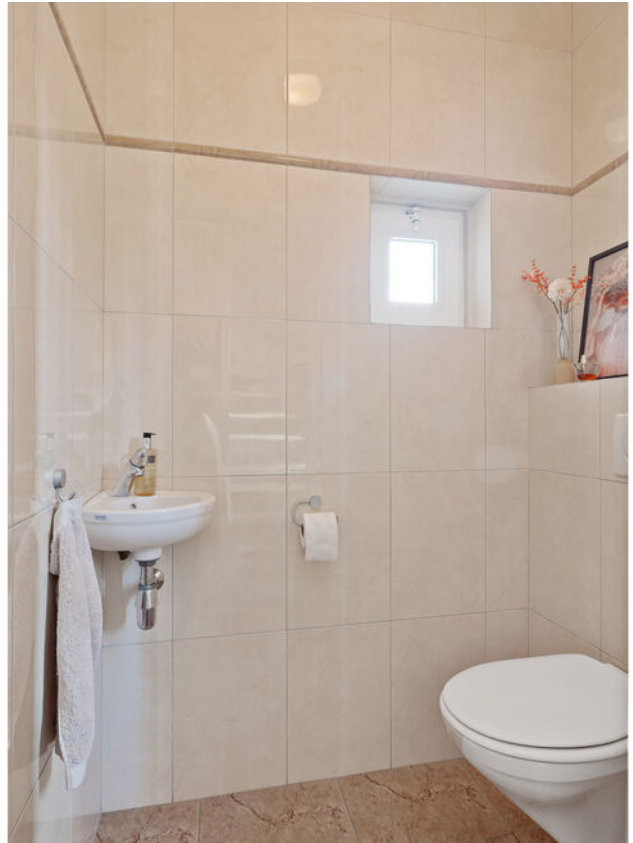
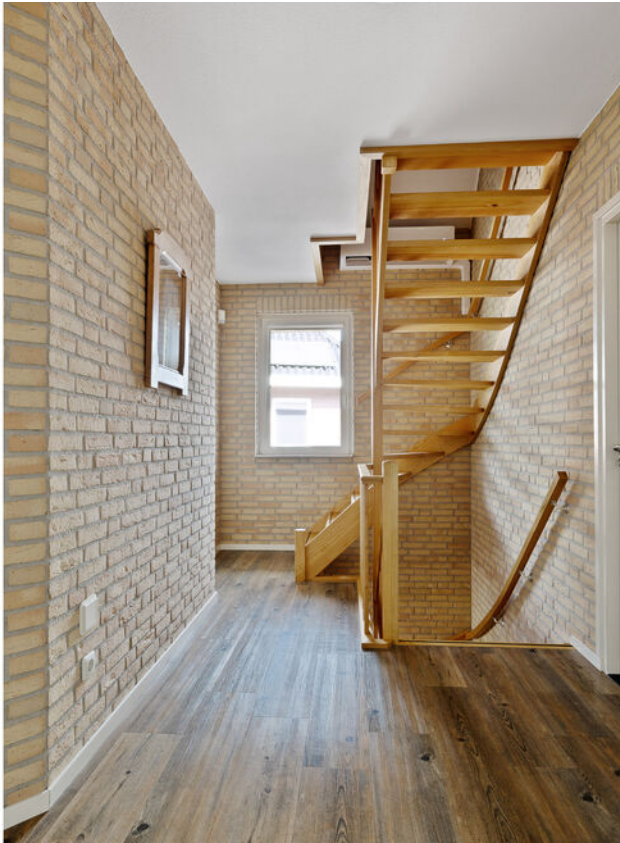




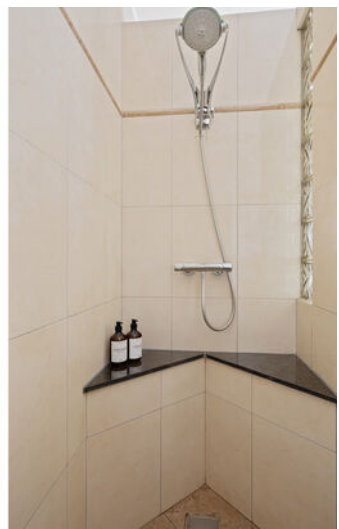














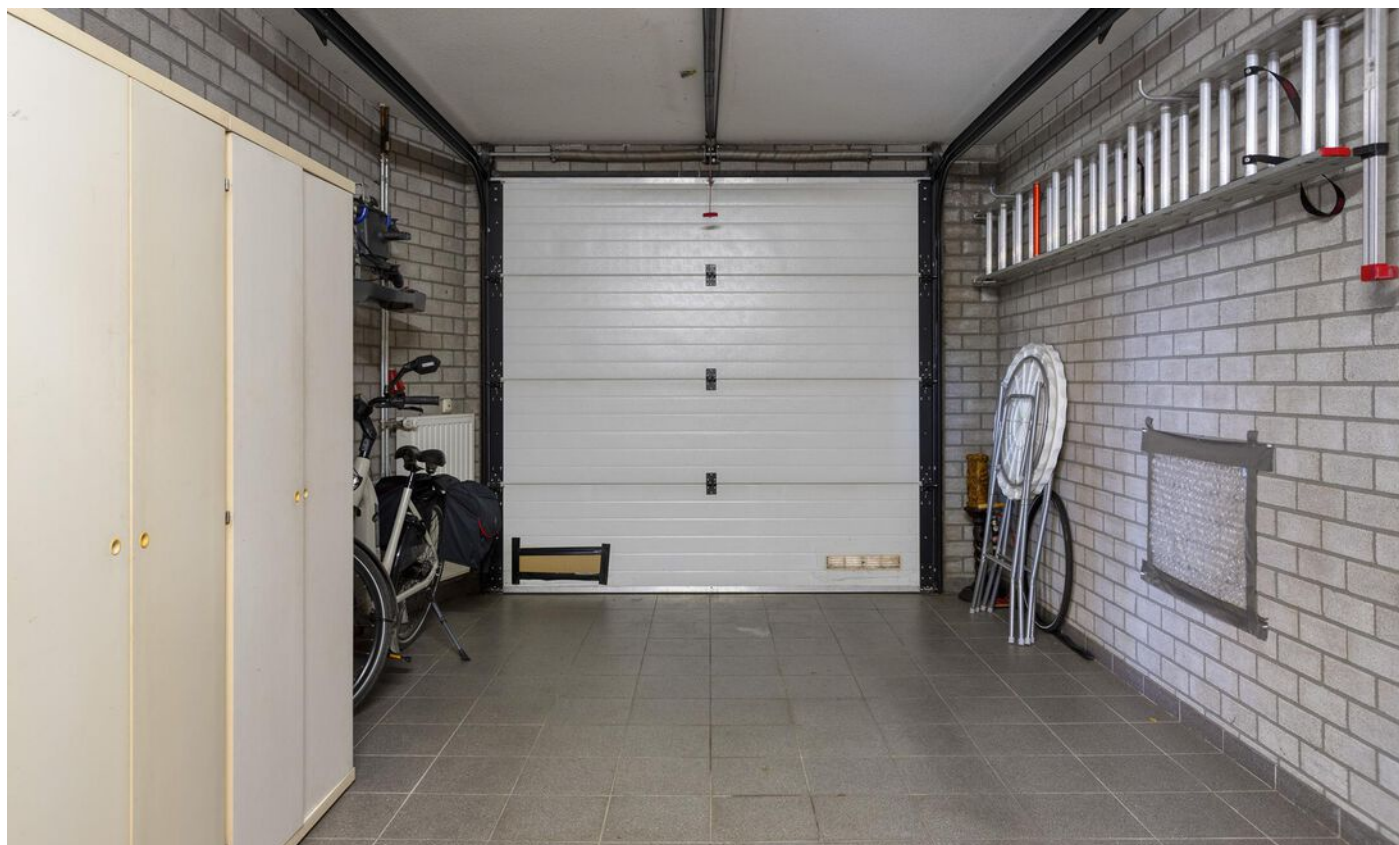




























Plattegrond perceel



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

Plattegrond begane grond



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

Plattegrond eerste verdieping



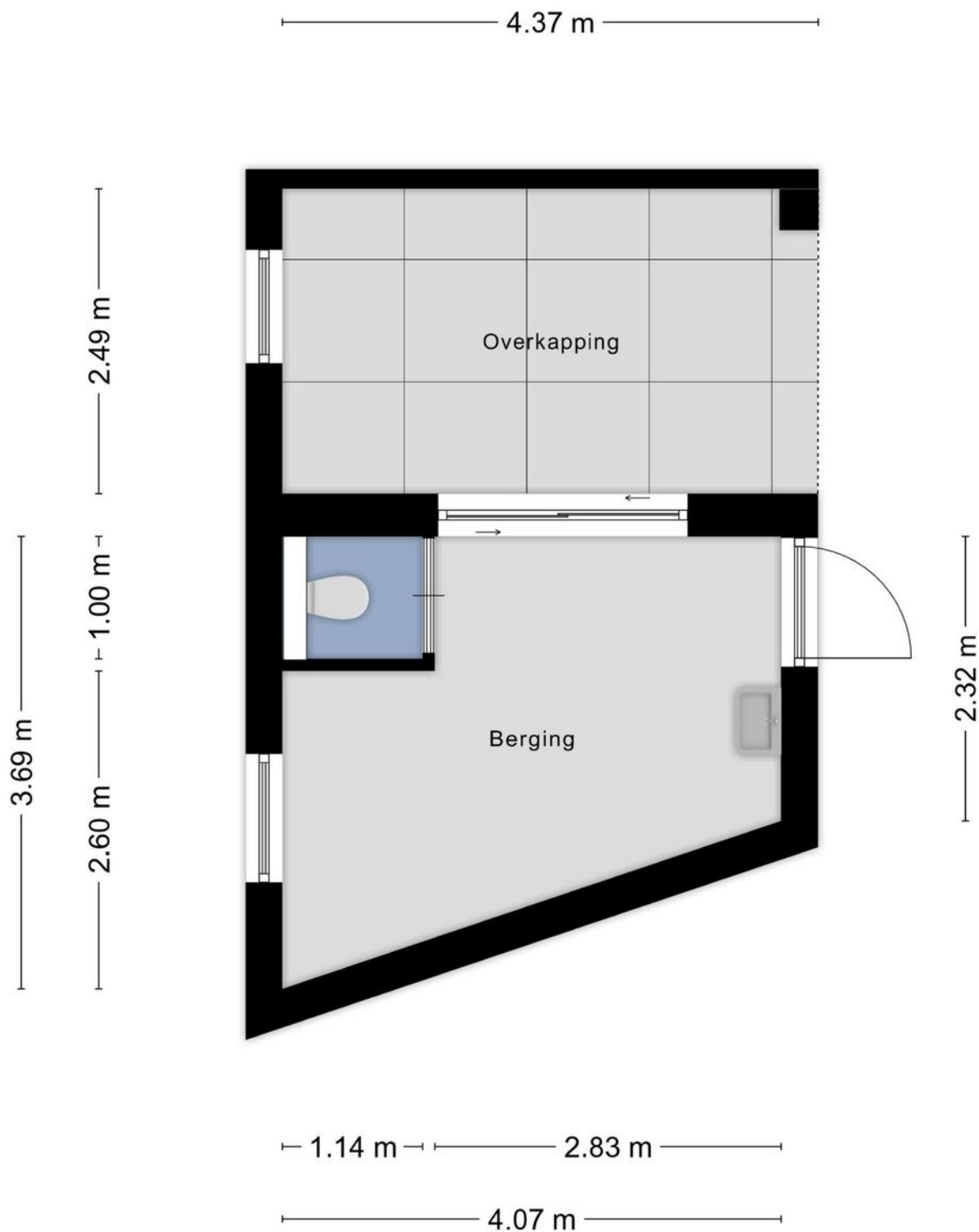
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede verdieping



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

Plattegrond berging/overkapping



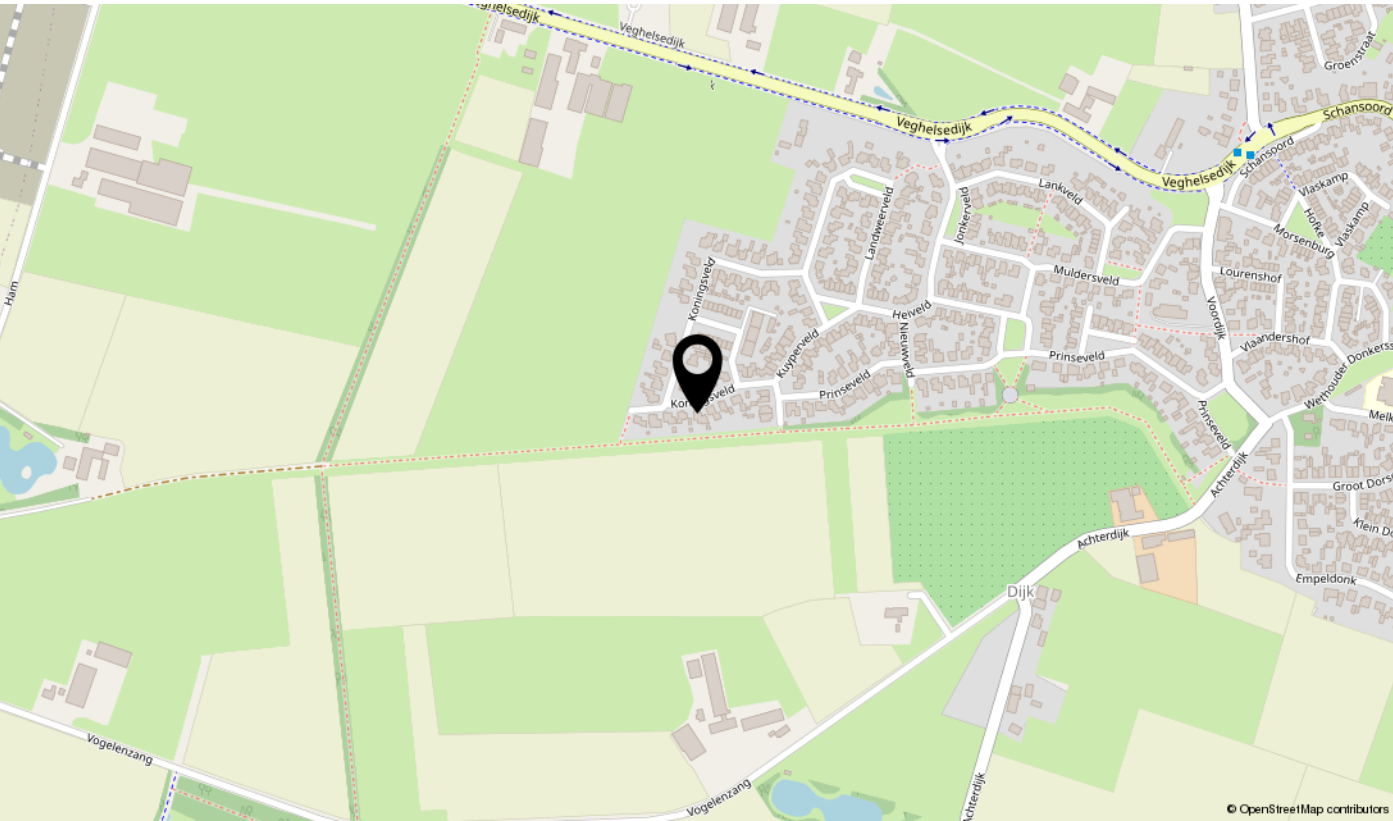
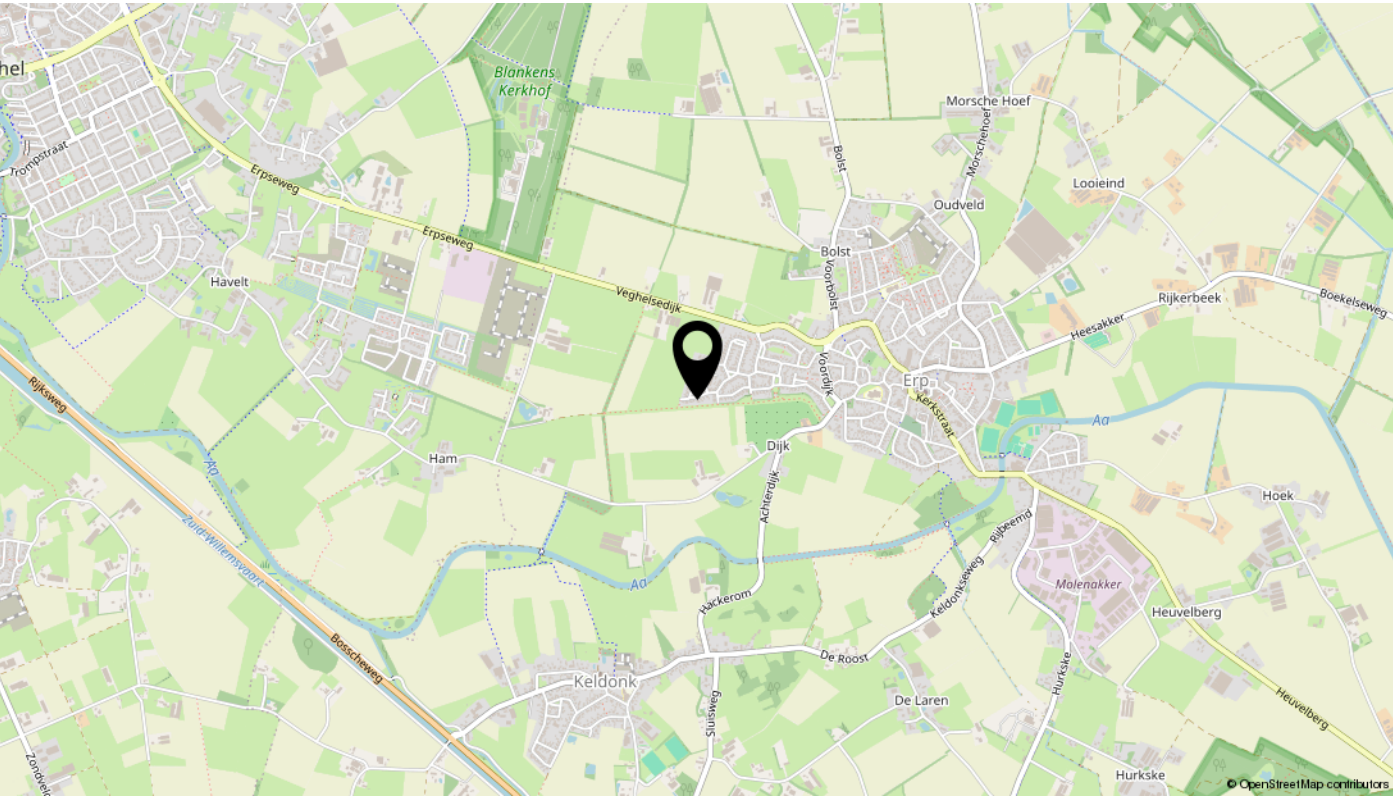
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Erp Sectie P Perceel 1829 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 databankrecht.	kadaster 
--	---	---

Locatie



Uw huis verkopen? Plan een vrijblijvende afspraak!



Algemene informatie bij deze brochure

Deze brochure bevat meer uitgebreide informatie over het pand waarvoor u belangstelling heeft getoond.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld. Mochten er desondanks toch onvolkomenheden in voorkomen dan kan de koper daaraan geen rechten ontlenen. Deze informatie is geen aanbieding, maar slechts een uitnodiging om in onderhandeling te gaan.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het nalaten van dit onderzoek komt geheel voor eigen risico van de koper. Daarom adviseren wij kandidaten om een (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen makelaar), ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is.

Bouwkundige risico's en asbesthoudende materialen

Indien de woning is gebouwd in de periode 1965/1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in een periode voor 1993, zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistoffen) in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Roerende goederen

Wanneer u als koper een waarde toekent aan de roerende goederen, dient u dit tijdens de onderhandelingen kenbaar te maken.

interesse?

