



## *Burg. van de Venstraat 6, Haaren*

In een rustige woonstraat in het groene dorp Haaren ligt deze fijne gezinswoning met vier slaapkamers, een ruime garage en een zonnige, privacy rijke achtertuin. De woning is goed onderhouden en biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren en verder te verduurzamen.

De lichte woonkamer met gezellige houthaard vormt het hart van het huis, terwijl de praktische keuken met tuindeur direct toegang biedt tot de achtertuin. Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers en een complete badkamer aanwezig. De tweede verdieping – bereikbaar via een vlizotrap – biedt extra bergruimte en de mogelijkheid om, met een vaste trap, een extra kamer te realiseren.

Buiten geniet je van een onderhoudsvriendelijke tuin met achterom en een royale garage van bijna 30 m<sup>2</sup>, ideaal voor hobby of opslag. De oprit biedt daarnaast ruimte voor twee auto's.

De woning beschikt over dakisolatie, deels dubbele beglazing en een energielabel C. Dankzij de rustige ligging, het groene karakter van de omgeving en de vele voorzieningen van Haaren op korte afstand, is dit een ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte, rust en potentie.

Een heerlijke gezinswoning met karakter én toekomst, op een fijne plek in het hart van Haaren. De Burg. van de Venstraat ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk in het hart van Haaren. Hier woon je in een groene en gemoedelijke omgeving waar kinderen veilig kunnen spelen en voorzieningen zoals scholen, sportclubs en winkels dichtbij zijn. De wijk heeft een prettige dorpsfeer met veel saamhorigheid en ruime woningen met tuinen – perfect voor gezinnen die graag de rust opzoeken maar toch centraal willen wonen.

*Shirley Kneepkens Makelaardij*  
*Raadhuisstraat 44*  
*5056 HD Berkel-Enschot*

*Telefoon 013 533 5655*  
*[www.shirleykneepkens.nl](http://www.shirleykneepkens.nl)*  
*[info@shirleykneepkens.nl](mailto:info@shirleykneepkens.nl)*

*- Burg. van de Venstraat 6, Haaren -*



Shirley Kneepkens  
Makelaardij



## Kenmerken

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar                  | ca. 1975.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Inhoud                    | ca. 404 m <sup>3</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Woonoppervlakte           | ca. 99 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Overige in pandige ruimte | ca. 5,5 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Externe bergruimte        | ca. 28,5 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Perceeloppervlakte        | ca. 240 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Isolatie                  | <ul style="list-style-type: none"><li>- de woning is gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing</li><li>- de woning is voorzien van dakisolatie (conform bouwjaar).</li></ul>                                                                                                           |
| Overige                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- een asbestclausule wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst bij iedere woning met een bouwjaar voor 1993</li><li>- een ouderdomsclausule wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst bij iedere woning ouder dan 25 jaar.</li></ul> |
| Energie label             | C.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Aanvaarding               | in overleg.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Vraagprijs                | € 399.000,- k.k.                                                                                                                                                                                                                                                                         |



- *Burg. van de Venstraat 6, Haaren* -



**Begane grond** (beton)

**Hal**

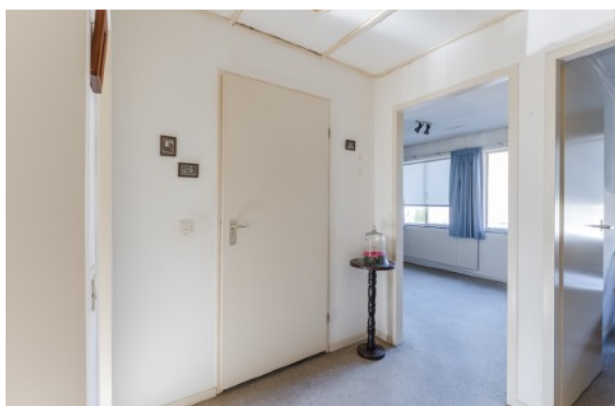
ca. 5 m<sup>2</sup> met vloerbedekking, stucwerk wanden, balkenplafond en voorzien van een inbouwkast meterkast met 7 groepen en 1 aardlekschakelaar  
toiletruimte gedeeltelijk betegelde wanden met toilet en fontein.

**Woonkamer**

ca. 35 m<sup>2</sup> met vloerbedekking, spachelputz wanden, balkenplafond en voorzien van dichte houthaard.



Shirley Kneepkens  
Makelaardij



#### Keuken

ca. 8 m<sup>2</sup> met vinylvloer, stucwerk wanden, balkenplafond, tuindeur, elektrische zonwering en L-vormige keukenopstelling voorzien van kunststof aanrechtblad, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, koelkast, oven en vaatwasser.

#### **1e Verdieping** (beton)

##### Overloop

ca. 6,5 m<sup>2</sup> met vloerbedekking, behangwanden, gipsplaten plafond en met toegang tot 4 slaapkamers, badkamer en de bergzolder via een vlizotrap (er zijn mogelijkheden om een vaste trap te plaatsen).

Slaapkamer 1  
ca. 6,5 m<sup>2</sup> met vloerbedekking, behangwanden en gipsplaten plafond.



Slaapkamer 2  
ca. 12,5 m<sup>2</sup> met vloerbedekking, behangwanden en gipsplaten plafond.



Slaapkamer 3  
ca. 11 m<sup>2</sup> met vloerbedekking, behangwanden, gipsplaten plafond en voorzien van een wastafel.



Slaapkamer 4  
ca. 6 m<sup>2</sup> met vloerbedekking, behangwanden, gipsplaten plafond en voorzien van aansluiting droger.





#### Badkamer

ca. 5 m<sup>2</sup> met tegelvloer, gedeeltelijk betegelde wanden, stucwerk plafond en voorzien van douche met thermostatische kraan, wastafel, toilet en aansluiting wasmachine.

#### 2e Verdieping (hout)

Via vlizotrap te bereiken vanaf de overloop.

#### Zolder

ca. 19 m<sup>2</sup> met plankenvloer, metselwerk wanden, dakplaten plafond en voorzien van een dakraam en opstelling c.v. installatie Remeha, bouwjaar 2019. Door een vaste trap te plaatsen zijn er zeker mogelijkheden om hier nog een extra kamer te realiseren.



#### Buiten

#### Tuin

omsloten achtertuin (ca. 12,5 m diep en ca. 6 m breed) gelegen op het noordwesten en voorzien van tuinstopcontacten, buitenkraan en een eigen achterom.



#### Garage

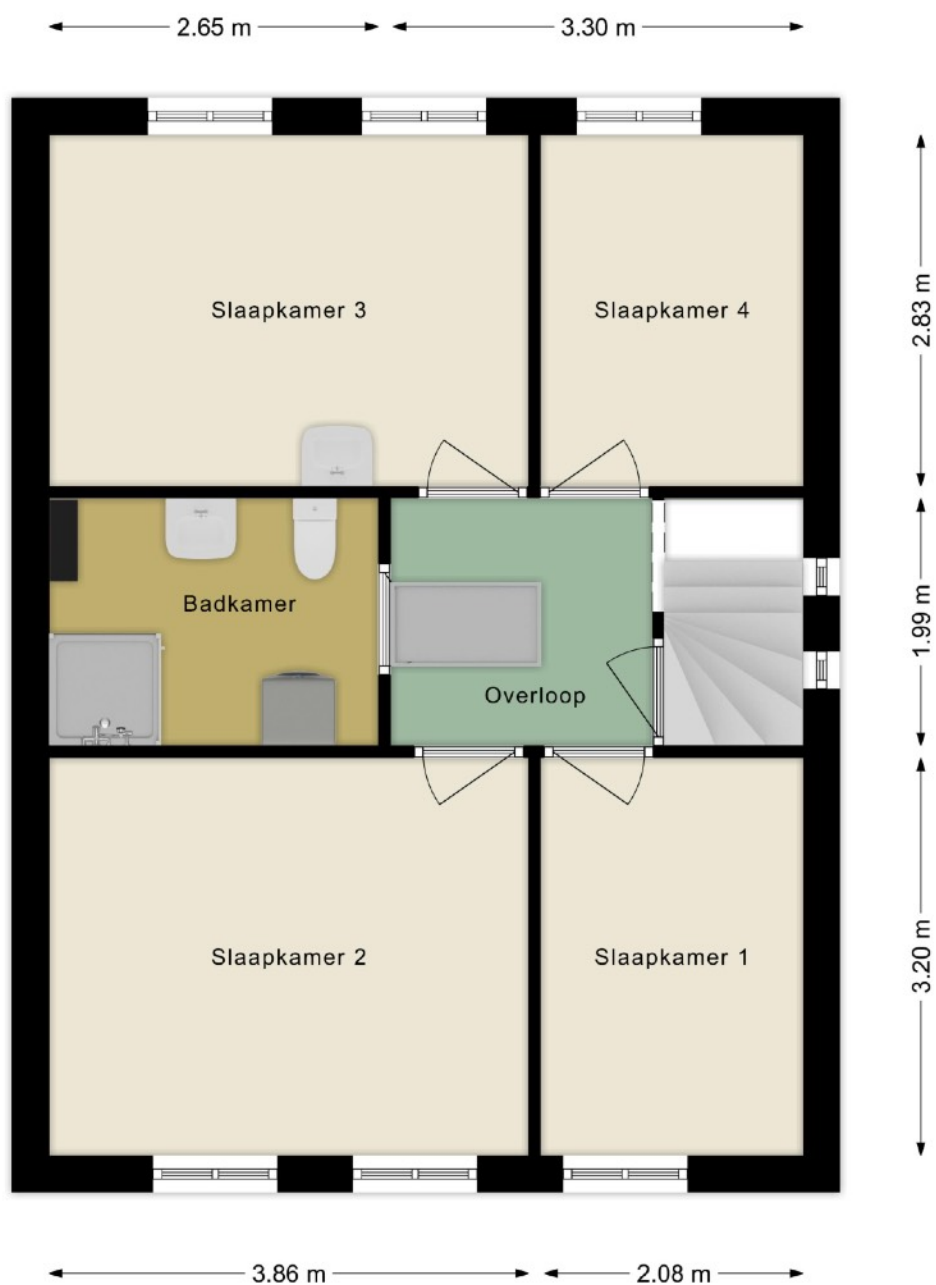
ca. 28,5 m<sup>2</sup> in spouw gebouwde garage, voorzien van een tegelvloer, elektriciteit en handmatig bedienbare kanteldeur.

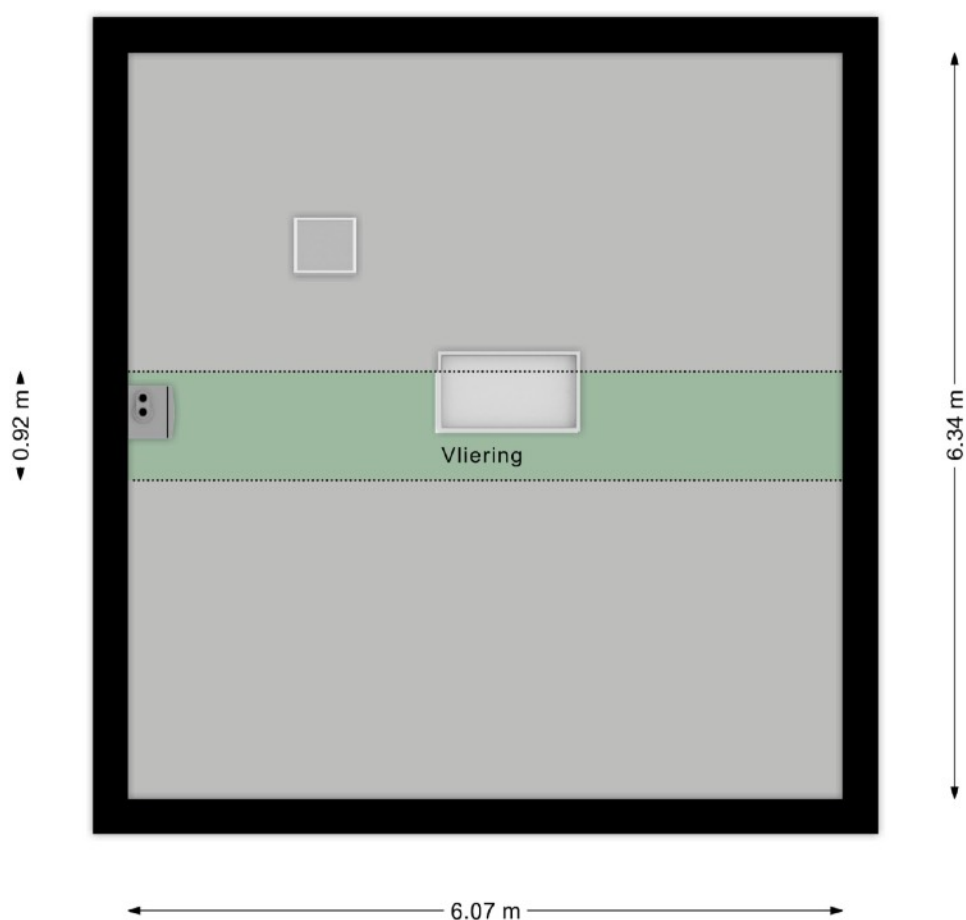
#### Oprit

Biedt plaats voor 2 auto's.











# Kadaster kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burg. vld Venstr. 6



|                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                            |                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b></p> <p><b>25</b></p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</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 Haaren</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 4542</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 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 databankrecht.

## Bezichtiging

Bezichtiging vindt uitsluitend plaats na afspraak. U kunt telefonisch een afspraak maken via nummer 013 533 56 55. Het kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 17.00 uur, maar voor dringende zaken mag u altijd bellen.

Een bezichtiging is mogelijk tijdens kantooruren, in de avonduren en op zaterdag.

## Vragenlijst

In het dossier van de woning is altijd een door de opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze vragenlijst ter inzage krijgen.

## Lijst van zaken

Bij de koopovereenkomst behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst van zaken bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud en kan nog gewijzigd worden.

## Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Het wordt daarom op prijs gesteld indien u na de bezichtiging uw bevindingen binnen enkele dagen aan het kantoor kenbaar maakt. Ook indien u geen interesse heeft vernemen wij dit graag.

## Documentatie

Deze documentatie is met grote zorg samengesteld, teneinde u zo goed mogelijk te informeren. Aan de inhoud van de documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

- bouwjaar, inhoud, perceel oppervlakte, isolatie, verwarming en overig is naar beste kunnen benoemd en omschreven.
- plattegronden, afmetingen en foto's zijn indicatief.

Voor de juistheid van de verstrekte informatie is het kantoor in grote mate afhankelijk van gegevens verkregen van derden. Het kantoor noch de verkoper aanvaarden dienaangaande enige vorm van aansprakelijkheid.

Wij bieden u altijd de mogelijkheid om aan uw onderzoeksplicht m.b.t. de woning te voldoen.

## Algemeen

- Bij zeer grote belangstelling houdt het kantoor zich het recht voor om over te gaan tot verkoop bij inschrijving.
- Bij aankoop stelt het kantoor de eis dat binnen 7 (zeven) weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom, danwel bankgarantie van 10% van de koopsom wordt gedeponeed bij de notaris.
- Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop, is deze aanbieding niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel.