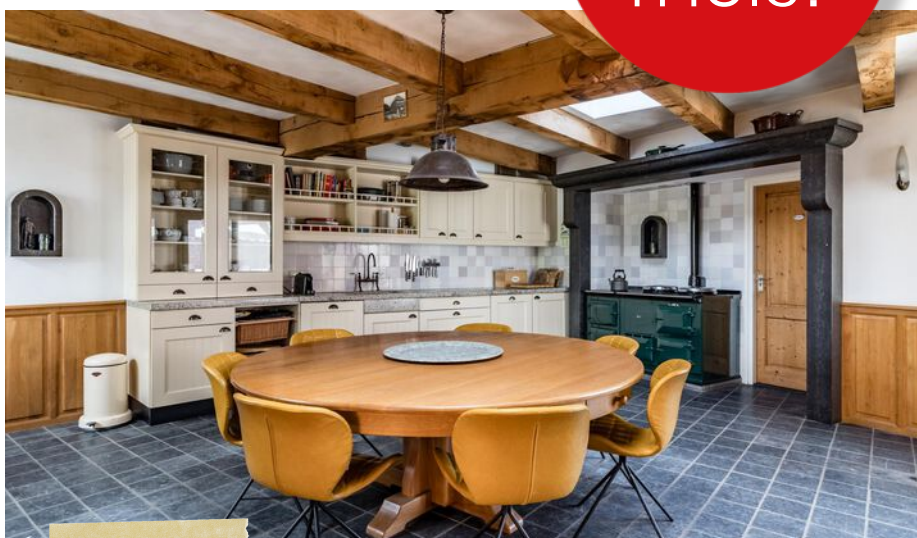




Wordt dit je
NIEUWE
THUIS?



Vraagprijs:

€ 779.000,- k.k.

*Zeer grote vrijstaande
woning met maar liefst
320 m² gebruiks-
oppervlakte*

*Vier slaapkamers,
mancave in het
souterrain en zonnige
achtertuin*

*Uitstekende locatie aan
een mooie brede straat
met gevarieerde
bebouwing*



Stap
binnen
bij deze
prettige
woning

Bouwjaar	1984
Type woning	vrijstaande woning
Perceeloppervlakte	666 m ²
Woning inhoud	1.134 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	320 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	67 m ²

B

Energie label

Overige kenmerken

Isolatie	de woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie.
Kozijnen	de woning is voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende en HR++ beglazing.
C.V. en warm water	- door middel van 2 Rehema c.v. combi-ketels (bouwjaar 2010). - woonkamer, kantoor, keuken alsmede badkamer op de 1e verdieping zijn voorzien van vloerverwarming.
Overige	- de woning is voorzien van 24 zonnepanelen (400 Wp per stuk). - het buitenschilderwerk wordt doorlopend onderhouden, voor het laatst in 2023. - natuurlijk lees je vaker bij woningpresentaties: "deze woning dien je beslist van binnen te zien om een juiste indruk te krijgen". Als deze tekst nou ergens van toepassing is dan is dat wel bij deze woning aan de Ganzestraat 30 in Hapert!
Locatie	prettige ligging aan een mooie brede straat aan de rand van het dorp waarbij je direct het buitengebied in wandelt, maar aan de andere kant ook op fietsafstand van centrumvoorzieningen.

Welkom!

Aan een mooie brede straat met gevarieerde bebouwing op een fraai perceel van zo'n 650 m² ligt deze uitermate verrassende vrijstaande woning met maar liefst 320 m² gebruiksoppervlakte. Deze degelijk gebouwde woning is in de loop der jaren diverse malen uitgebouwd en grotendeels gemoderniseerd. Met het complete isolatiepakket en 24 zonnepanelen heeft de woning energielabel B. Door de vele verschillende vertrekken is de woning geschikt voor grote gezinnen en horen bijvoorbeeld ook kantoor/praktijk aan huis en mantelzorg tot de mogelijkheden. Bovendien beschikt de woning over een mooi souterrain wat momenteel is ingericht als mancave en een riante, op het zonnige zuid-westen gesitueerde achtertuin met terrasoverkapping.

Kijk snel verder! ►



Begane grond

Entreehal

Entreehal met tegelvloer, meterkast (8 groepen, onderdeelgroep en 2 aardlekschakelaars), garderobenis, toegang tot een volledig betegelde manshoge kelder en hardhouten trapopgang naar de 1e verdieping.

Woonkamer

Riante woonkamer voorzien van een tegelvloer, wanden met grof stucwerk en schoonmetselwerk, robuust balkenplafond en vrij uitzicht over de straat Neptunus aan de voorzijde van de woning.

Tuinkamer

Middels een harmonicadeur is er vanuit de woonkamer toegang tot de aangebouwde tuinkamer met een eikenhouten vloer, lichte schoonmetselwerkwanden, stucwerkplafond met sierlijst en openslaande tuindeuren met toegang tot de achtertuin.



Woonkamer met
robuust balkenplafond







Tuin- kamer





Kantoor/speelkamer

De woonkamer biedt eveneens toegang tot een kantoor/speelkamer met tegelvloer, grof stucwerkwallen en een kraaldelenplafond.

Portaal met toilet

Portaal met tegelvloer, deur met toegang tot de carport en een volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Leefkeuken

Schitterende riante leefkeuken met een tegelvloer, stucwerkwallen, robuust balkenplafond met stucwerk en 2 lichtkoepels en openslaande deuren met toegang tot de achtertuin. De in landelijke stijl uitgevoerde keukeninrichting in wandopstelling is voorzien van een koelkast, vaatwasser, terrazzo aanrechtblad, close-in boiler en een hardstenen schouw met afzuigkap.



Kantoor/speelkamer en
portaal met toilet







Leef-
keuken





Bijkeuken

Volledig betegelde bijkeuken met wasmachine-aansluiting, uitstortgootsteen en deur met toegang tot het souterrain.

Berging

Inpandige berging met een tegelvloer, uitstortgootsteen, deur met toegang tot de achtertuin, toiletruimte en vaste trapopgang met toegang tot de 1e verdieping boven de aanbouw.

Portaal met badkamer

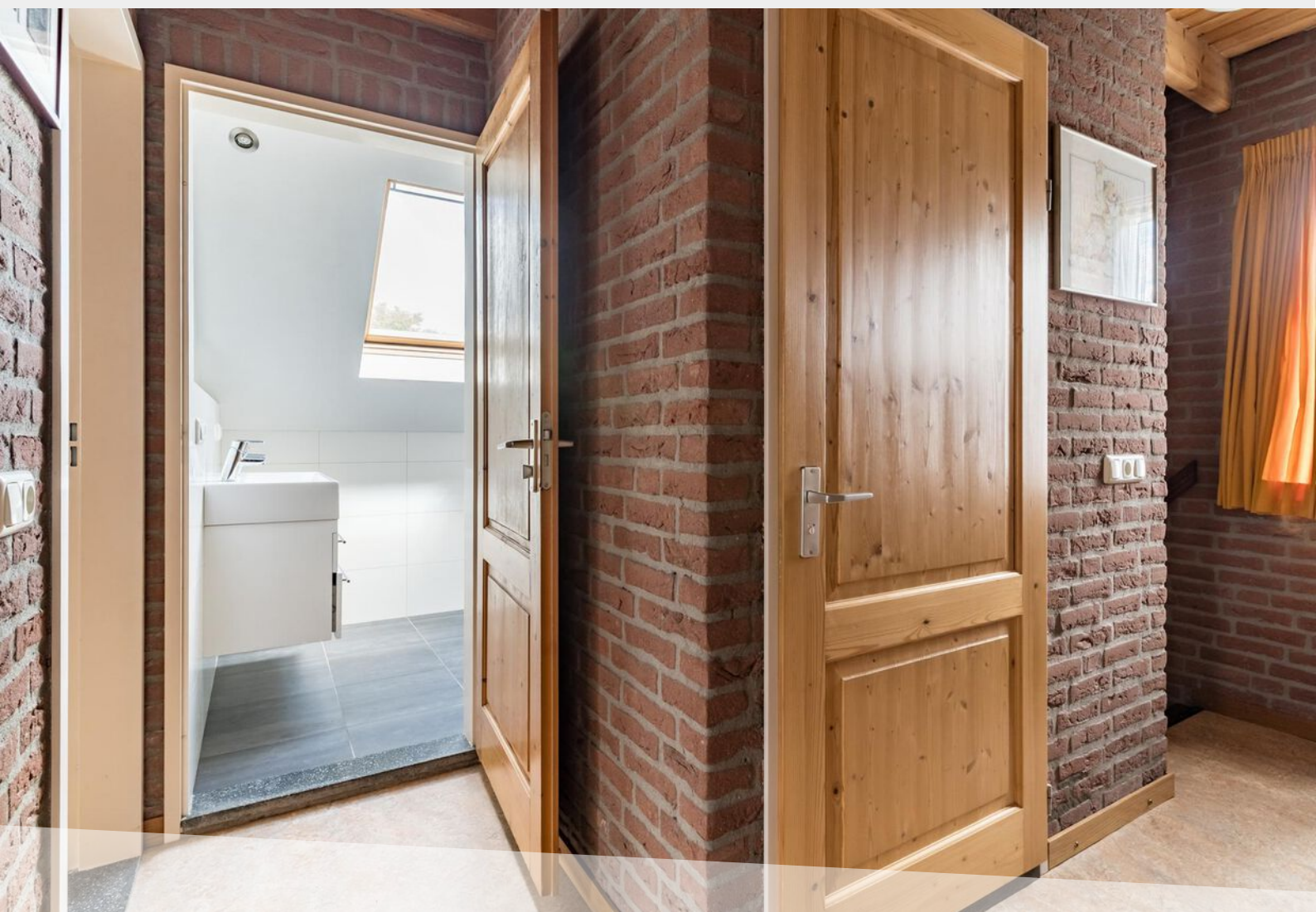
Portaal met tegelvloer, deur met toegang tot het souterrain en een volledig betegelde badkamer met douche en wastafel.



Bijkeuken en inpandige
berging







Eerste verdieping hoofdbouw

Overloop met toilet

Overloop met een marmoleumvloer, volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

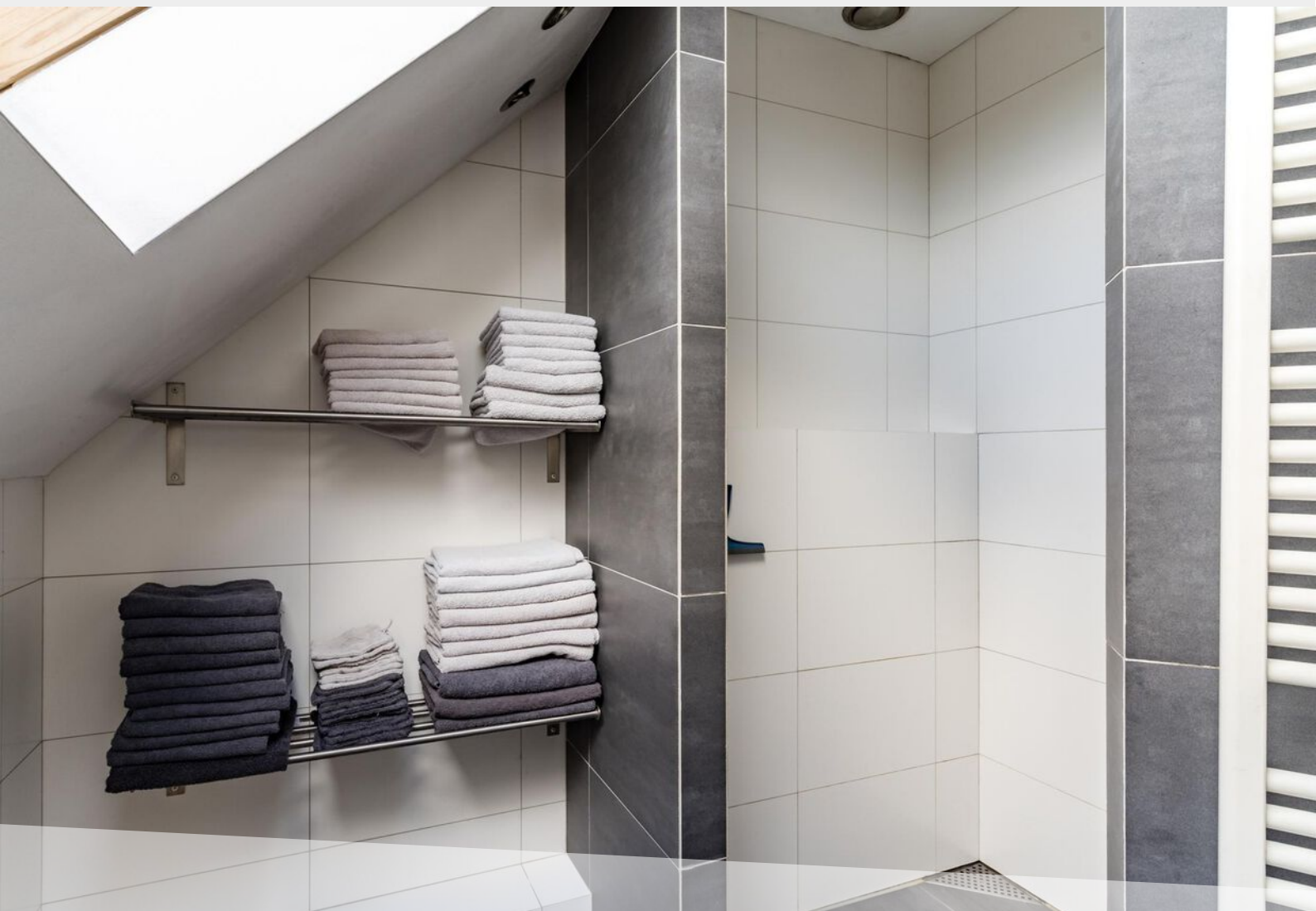
Moderne badkamer

Volledig betegelde gemoderniseerde badkamer voorzien van een inloofdouche, badmeubel met wastafel, designradiator, stucwerkplafond met inbouwspots en een Velux dakvenster.

Drie slaapkamers

Zeer grote masterbedroom met vloerbedekking, stucwerkwallen, balkenplafond met kraaldelen, dakkapel, 3-deurs kastenwand en een vaste trapopgang naar de 2e verdieping. De locatie van deze trapopgang kan eventueel worden afgescheiden van de rest van de slaapkamer waardoor men niet via deze slaapkamer naar de zolderverdieping hoeft te gaan. Slaapkamer 2 en 3 zijn beiden ruim van opzet en voorzien van een marmoleumvloer, stucwerkwallen en balkenplafond met kraaldelen.













Eerste verdieping aanbouw

Hobbyruimte

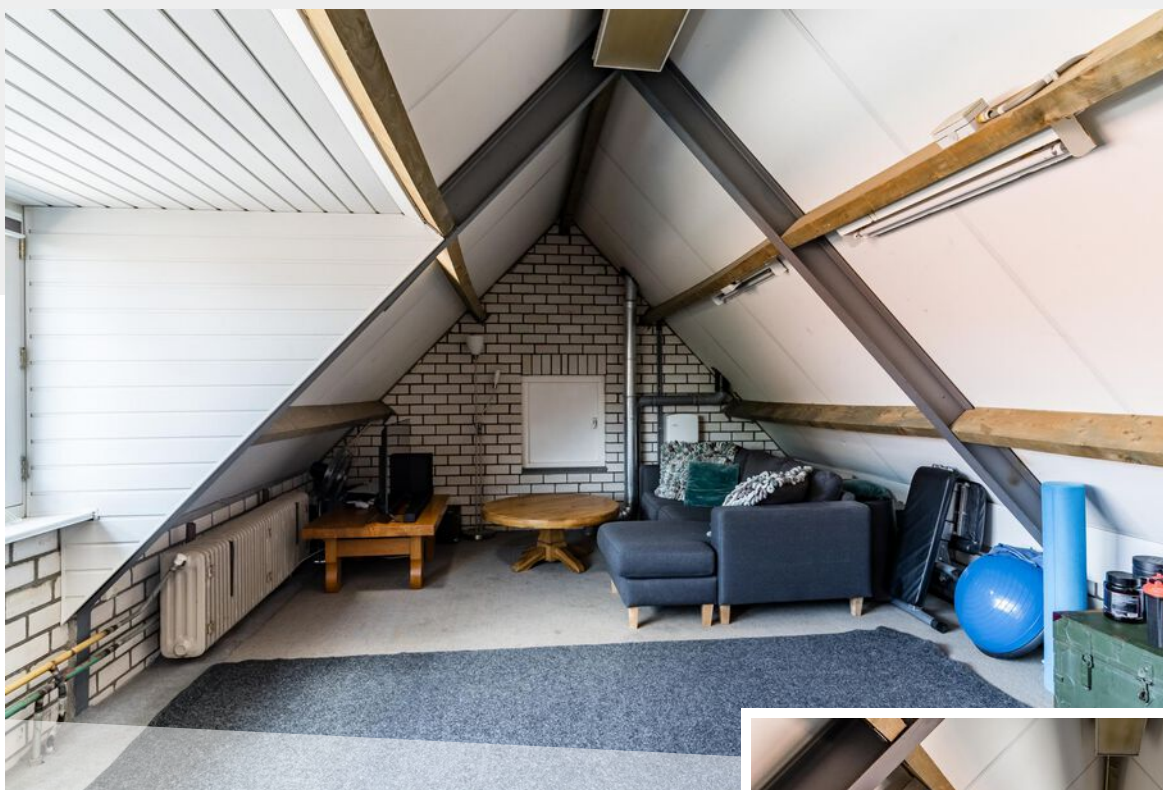
Middels een vaste trapopgang vanuit het portaal op de begane grond bereik je aan riante hobbyruimte met vloerbedekking, dakkapel en luik met toegang tot het platte dak boven de keuken.

Bergruimte

Bergruimte met opstelling van de c.v.-installatie ten behoeve van de aanbouw en het souterrain.

Slaapkamer 4

Slaapkamer 4 met een grenenhouten plankenvloer en een deur met toegang tot het balkon aan de achterzijde van de woning.



Riante hobbyruimte







Tweede verdieping

Zolderruimte

Middels een vaste trapopgang bereikbare zolderruimte (sta-hoogte) met opstelling van de c.v.-installatie ten behoeve van de hoofdbouw.



Zolderruimte





Souterrain

Mancave

Het royale souterrain (9,41 x 4,39 meter) onder de aanbouw in thans in gebruik als mancave compleet met bar, biljart en 2 trapkasten (voorheen bedstee). Uiteraard biedt deze ruimte ook volop mogelijkheden voor andere gebruiksfuncties.





Exterieur

Voortuin

Ruime voortuin met diverse beplanting en toegang tot een riante oprit met carport en parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Achtertuin

Op het zonnige zuid-westen gesitueerde royale achtertuin met een gazon, bestrating, diverse beplanting, fraaie terrasoverkapping en een achterom met poort.













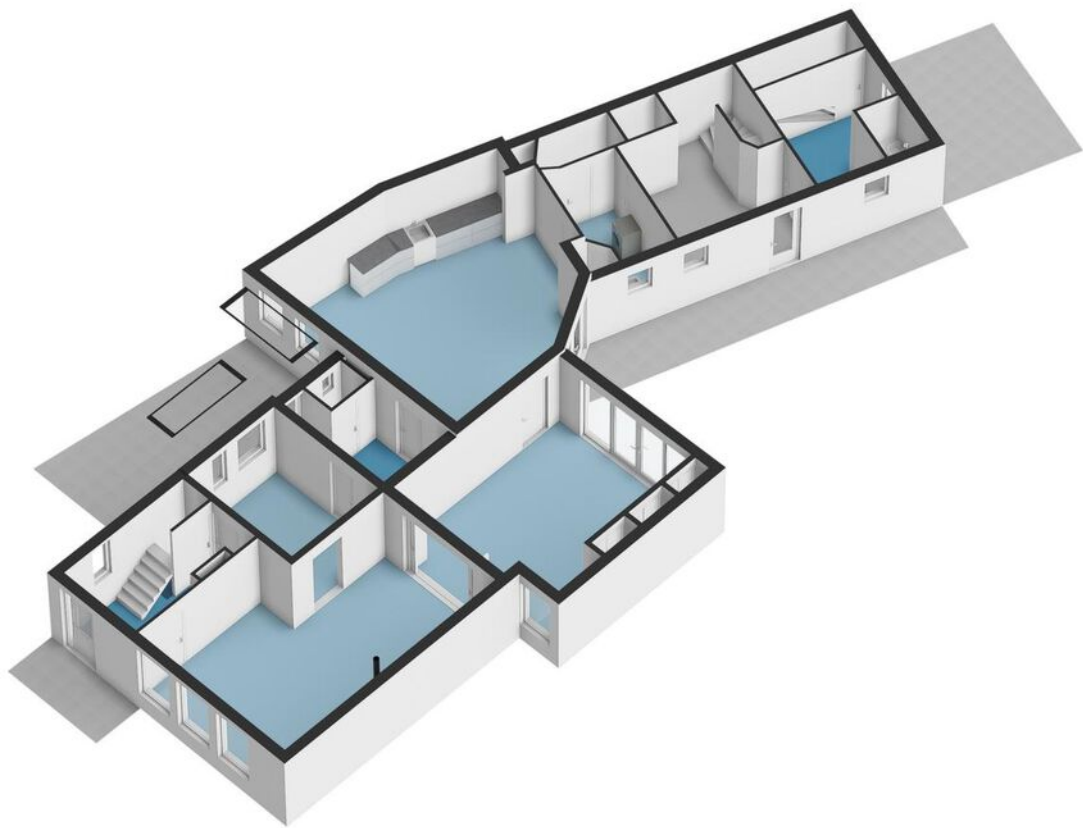


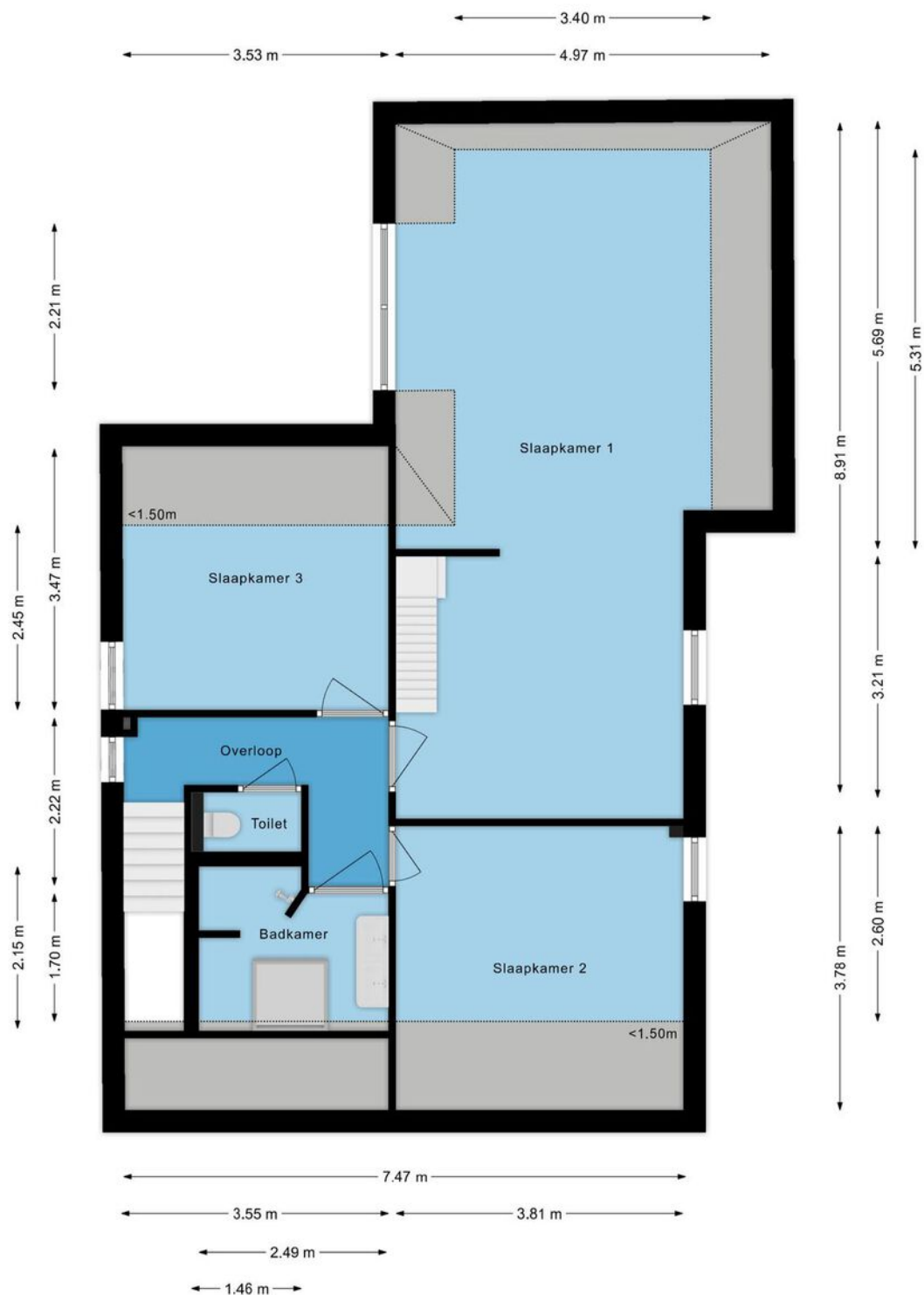


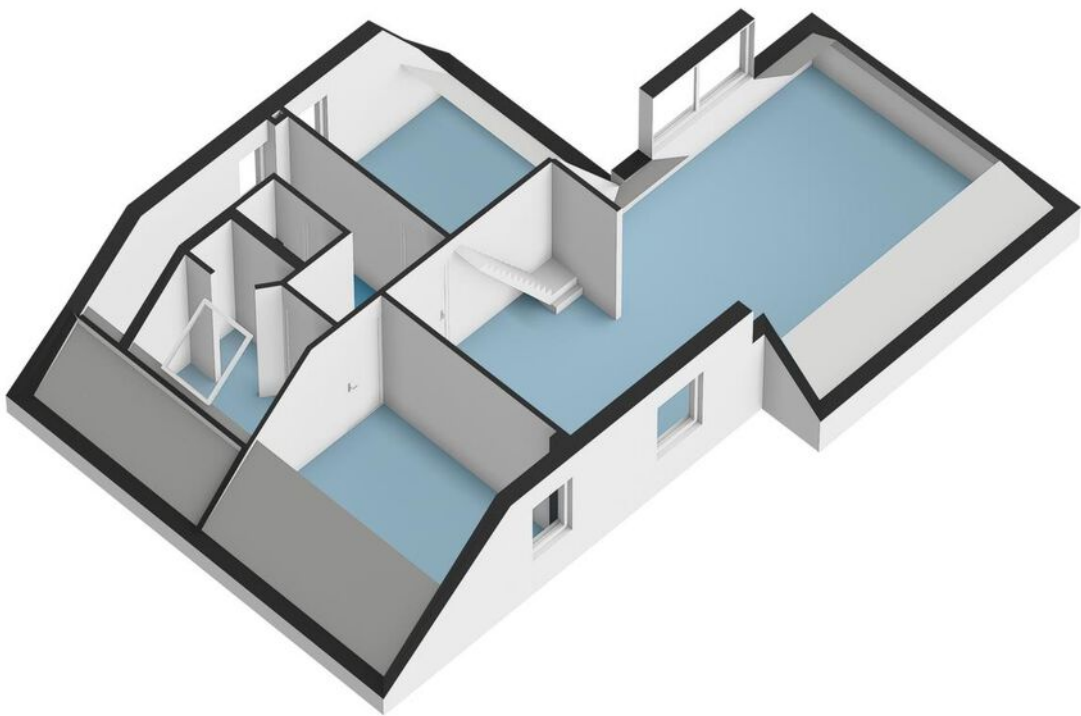




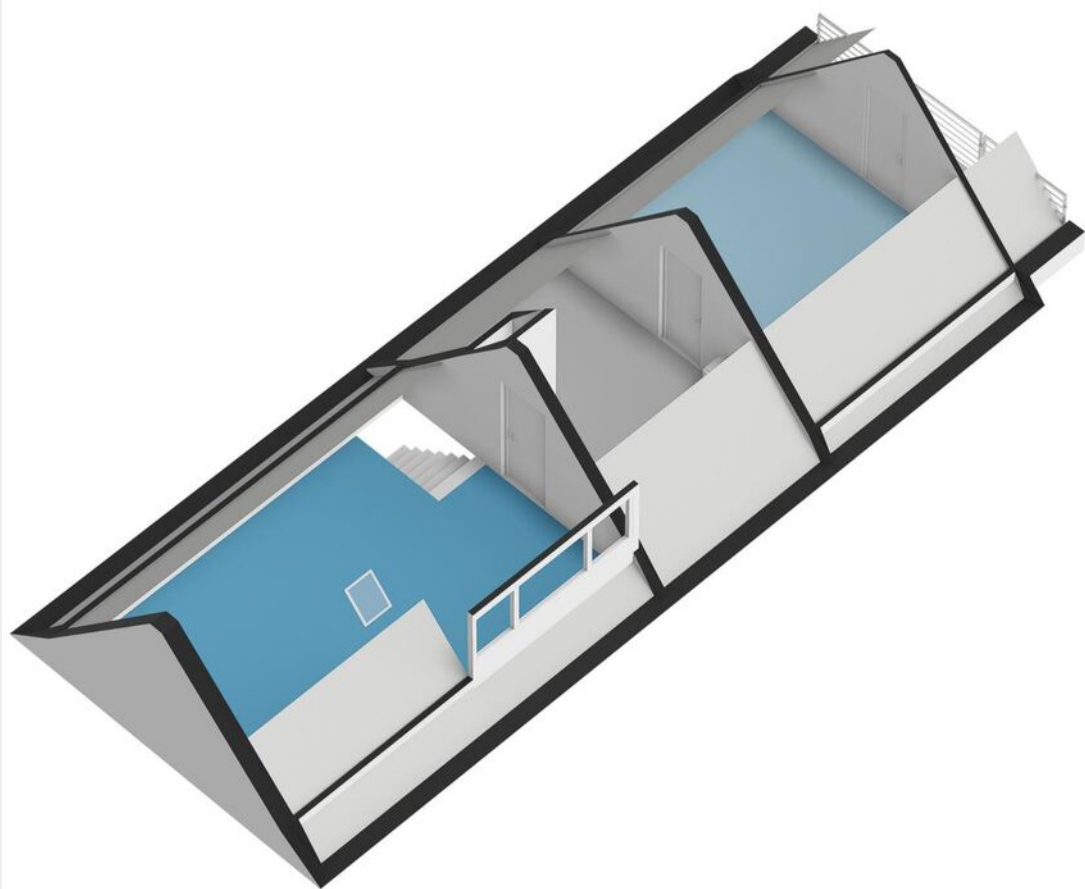


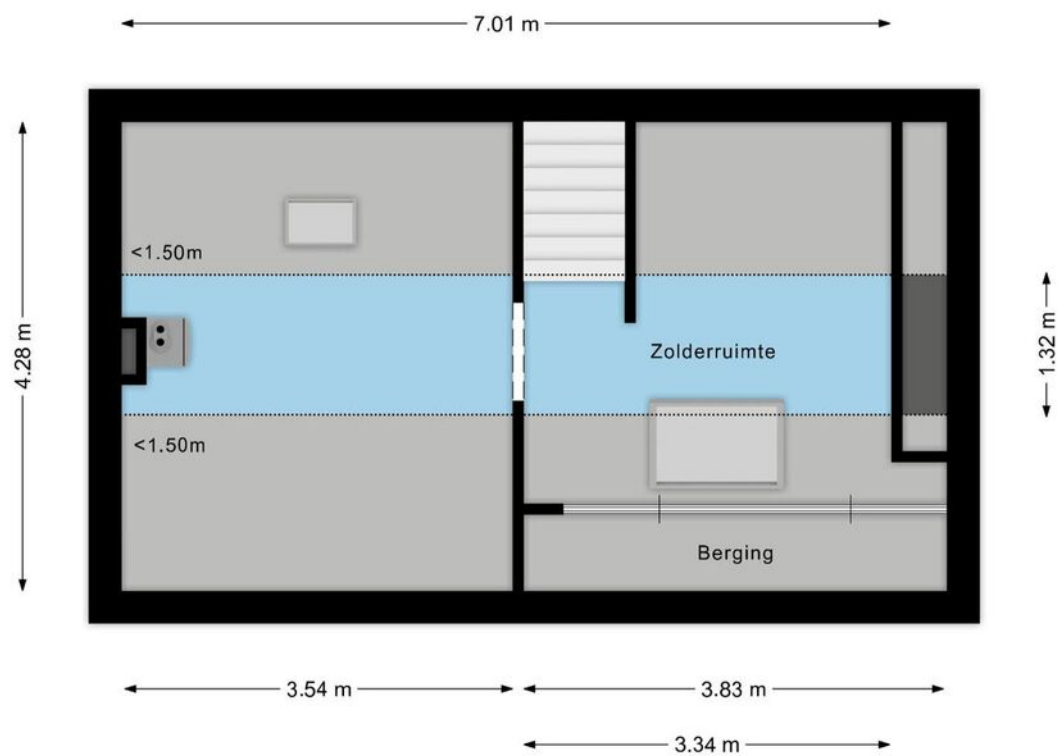


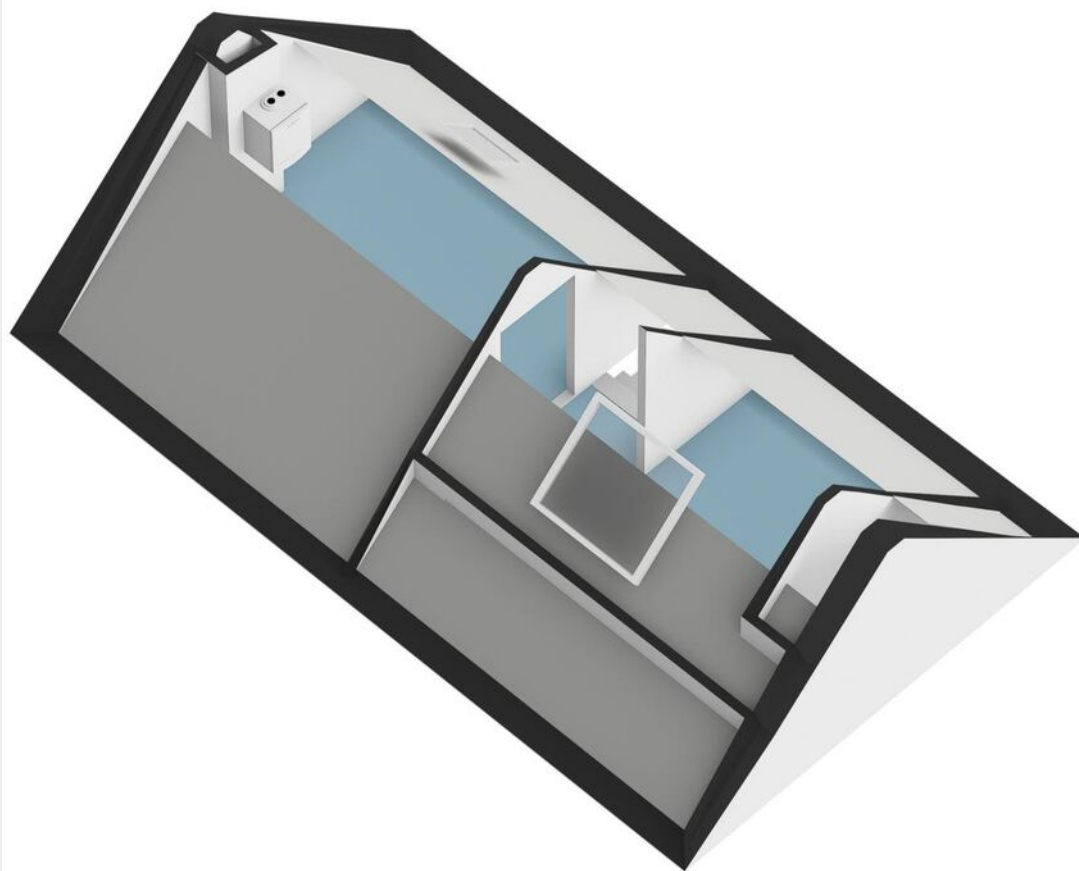






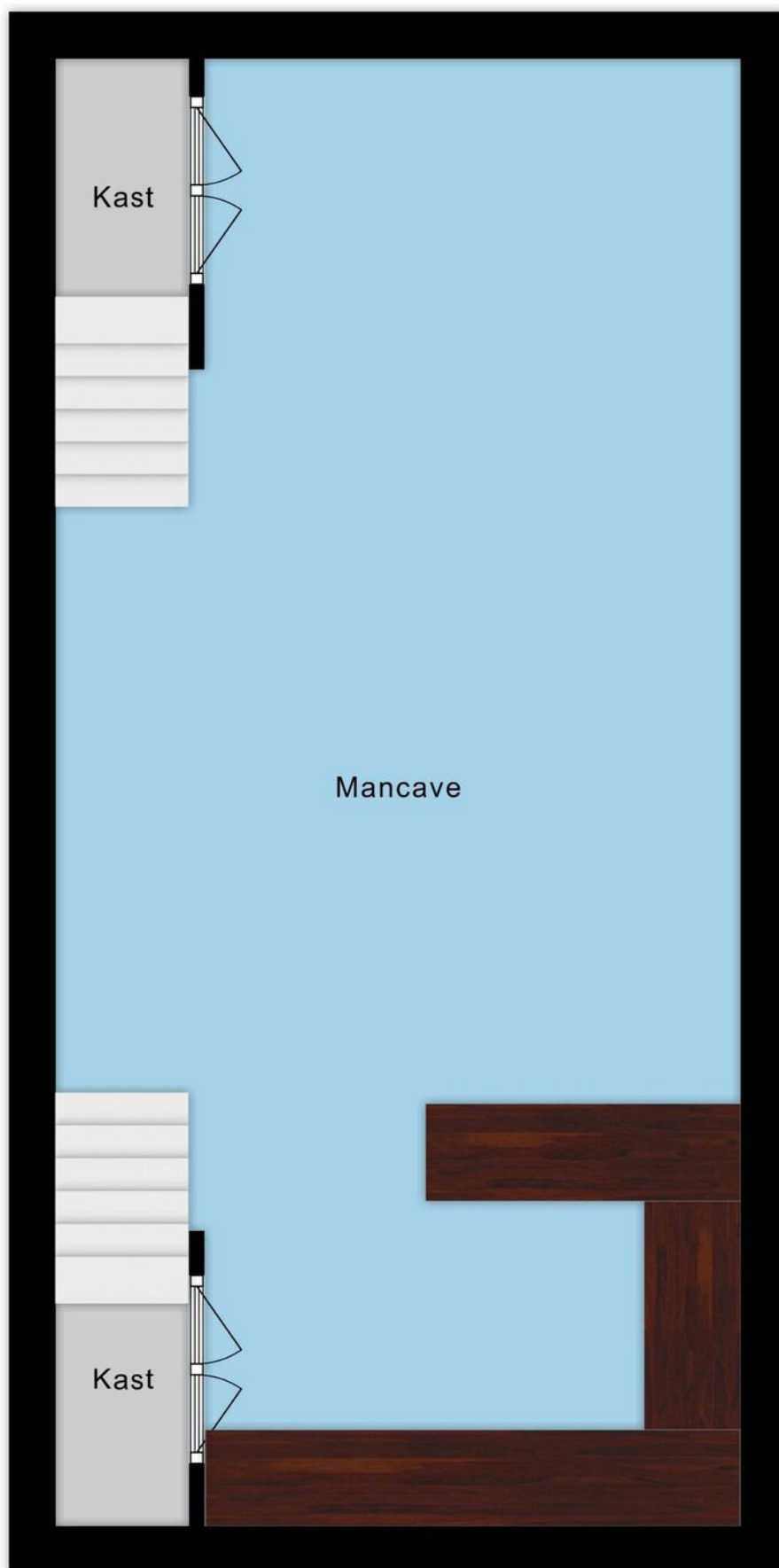


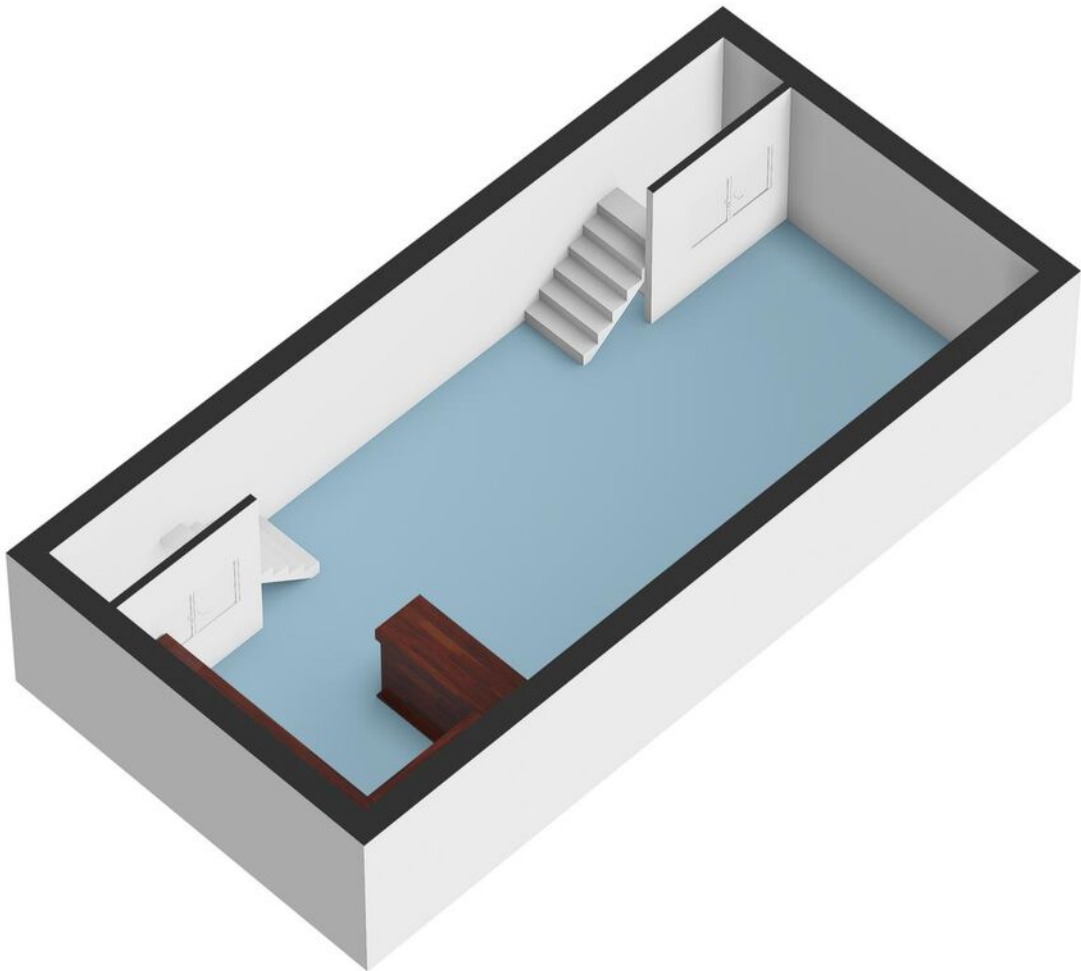




9.41 m

4.39 m



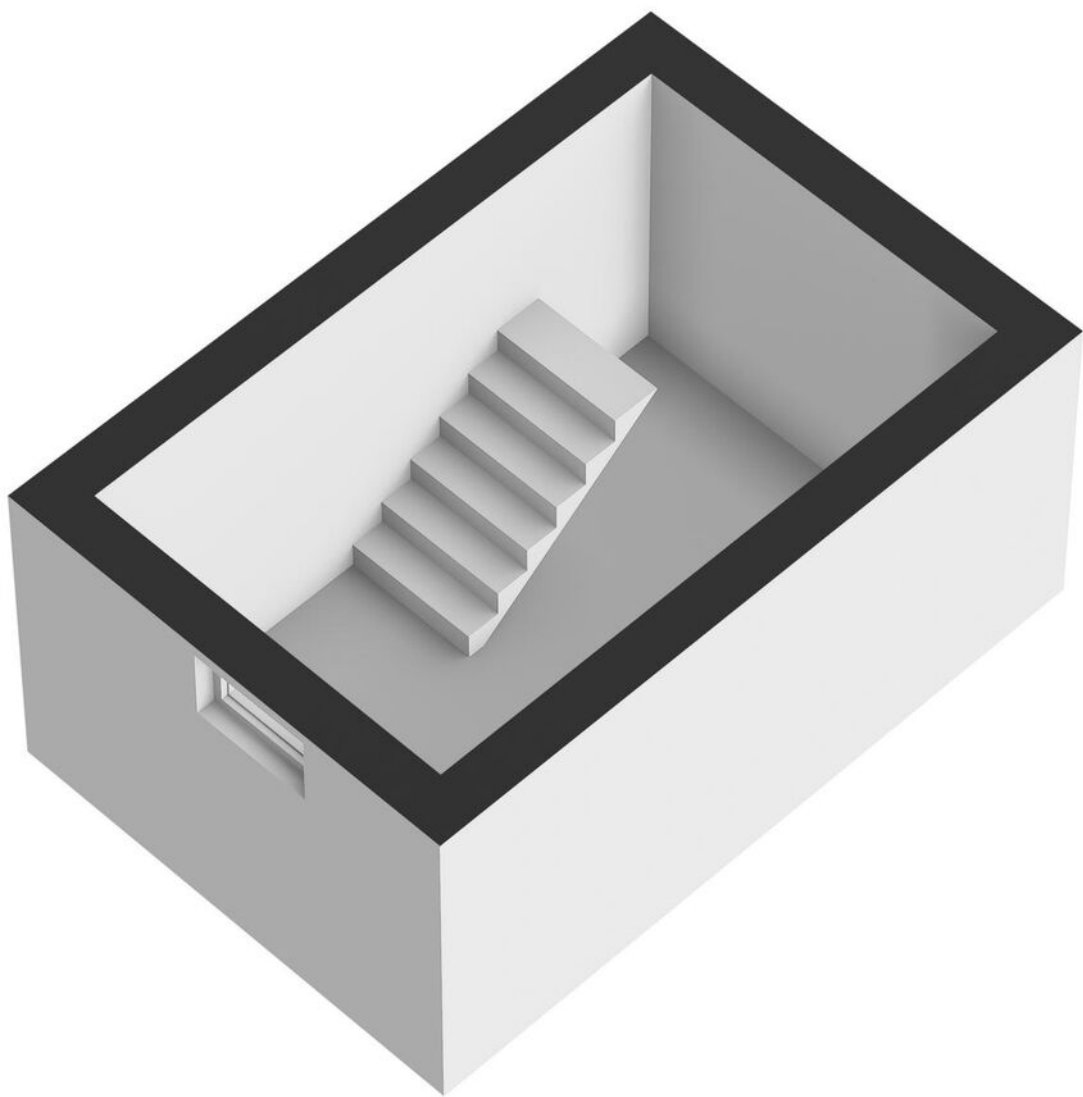




← 2.39 m →

↑ 3.86 m ↓





Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies – Gebaseerd op de NEN2580

Boykeys heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Ganzestraat 30
Plaats	Hapert
Opdrachtgever	Box Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	27-05-2025

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	320,0
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	18,5
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	66,7
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	0,0
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	1134

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Boykeys verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Boykeys binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Boykeys

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen	+	+	++
6 Buitendeuren	+	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combi ketel	Verbeteradvies
9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	9594 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

22,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Ganzestraat 30

5527CB Hapert

BAG-ID: 1728010000082773

Detailaanduiding

Bouwjaar 1985
Compactheid 2,21
Vloeroppervlakte 222m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

F El Hajjoul

Examennummer

4040.7957.1604

Certificaathouder

Renewable Partners B.V.

Inschrijfnnummer

K-0216338

KvK-nummer

88424537

Certificerende instelling

Kiwa N.V.

Soort opname

Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



12345
25

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoogeloorn
Sectie F
Perceel 1558

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.



Uw droomwoning vinden of uw huidige woning zo snel mogelijk verkopen voor een ideale prijs.

Dat is al ruim 20 jaar de essentie van ons vak. De manier waarop we dat doen is de laatste jaren behoorlijk veranderd. Vandaag zorgen we ervoor dat uw woning maximaal opvalt zowel online als offline. Tegelijkertijd zijn we met onze vestiging in Bladel altijd dichtbij en hechten we veel waarde aan persoonlijk contact.

Box Makelaardij gelooft niet alleen in hits, maar ook in een persoonlijke klik. Bij ons vindt u altijd een makelaar die bij u past. Iemand die uw regio kent, er vaak zelf ook woont en precies weet wat er speelt. U loopt makkelijk even binnen bij ons kantoor en uw eigen makelaar belt u gewoon op z'n 06-nummer. Dat werkt prettig en persoonlijk.

Een woning kopen met de zekerheid van Box Makelaardij?

Informeer ook eens naar onze dienstverlening als aankoopmakelaar.



Bel **0497-369193** voor het maken van een afspraak.



Benieuwd naar ons overige aanbod?

Scan de QR code of ga naar boxmakelaardij.nl



Maak kennis met ons team



Kees Box



Ronald Geraerts



Marloes Box

Marly Peperkamp



Collin van Heeswijk

Wij zijn een jong en enthousiast team, gedreven door passie voor de woningmarkt.

Iedereen binnen ons team heeft zijn eigen kracht, gezamenlijk dragen wij dit uit naar de klant. Geen enkele vraag is raar en geen enkel verzoek is ons te gek!

www.boxmakelaardij.nl



Markt 33
5531 BC
BLADEL