



sinds 1997
van den Hurk
makelaars
verkoop • taxatie • aankoop



Hertog Janstraat 1 Lieshout

**Twee-onder-één kapwoning met
doorzonwoonkamer, 4 slaapkamers,
vaste trap naar 2^e verdieping, royale
tuin met berging en garage.
De woning is gelegen nabij de
dorpskern van Lieshout.**

Vraagprijs € 370.000,- k.k.

Van den Hurk makelaars
www.vandenhurkmakelaars.nl

Heuvelplein 55A
info@vandenhurkmakelaars.nl

5741 JJ Beek en Donk
0492 45 01 51

Deze 2/1 kapwoning heeft een doorzonwoonkamer, 3 ruime slaapkamers op de verdieping en vaste trap naar de bergzolder met 4^e slaapkamer. De woning is gelegen op een royaal perceel met vrijstaande berging en ruime oprit naar vrijstaande houten garage.

De woning is gelegen nabij een speelweide en de dorpskern van Lieshout.



Inhoud	381 m³	Bouwjaar	1964
Gebruiksoppervlakte wonen	108 m²	Energie label	D
Perceeloppervlakte	295 m²	Aanvaarding	in overleg

BELANGRIJK

Deze woning wordt verkocht door woningcorporatie woCom. Zij zijn verplicht om bij verkoop van een woning de eerste 4 weken voorrang te verlenen aan zittende huurders. Ook huurders van een andere woningcorporatie hebben voorrang. Het moet gaan om een sociale huurwoning. Je dient te allen tijde zelf contractant te zijn en een huurwoning leeg achter te laten, derhalve niet zijnde sloop.

Ben je geen huurder zoals hierboven benoemd? Ook dan komen we graag met je in contact want er bestaat een kans dat het huis niet verkocht wordt aan een huurder en het dus beschikbaar komt op de vrije markt. Als binnen 4 weken na plaatsing op Funda geen overeenkomst is gesloten met een bestaande huurder, kan de woning worden verkocht aan niet huurders.

BIJZONDERHEDEN

- De woning is voorzien van spouwmuurisolatie.
- De gehele woning heeft kunststof kozijnen met isolerende beglazing HR+++.
- Begane grondvloer, 1^e en 2^e verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in beton.
- De achtergevel heeft een rolluik op de begane grond.
- Er zijn asbesthoudende eternietplaten aanwezig in het dakbeschot van de woning.
- De woning is prachtig gelegen nabij een speelweide en nabij de dorpskern van Lieshout.
- Het betreft een verkoop door woningcorporatie woCom waarbij de volgende verplichtingen zijn gesteld:
 - De kosten voor splitsing van het kadastrale perceel van € 495,-, komen voor rekening van koper.
 - De overdracht dient plaats te vinden bij Van Thiel & Van Rooij notariaat in Beek en Donk.
 - Verplichting voor het stellen van een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10 % van de koopsom.
 - In een koopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht voor 3 jaar, een asbest- en een ouderdomsclausule opgenomen.
 - In een koopovereenkomst wordt vermeld dat de verkopende partij de woning nooit zelf heeft bewoond.



BEGANE GROND

Middels entree toegang tot de hal.

De hal heeft een vernieuwde meterkast met 4 groepen + 2 aardlekschakelaars.

Toiletruimte met fonteintje.

Dichte trap naar verdieping en verdiepte trapkast.





Doorzonwoonkamer met tegelvloer, houten schroten plafond, granol wanden en deels steen strips wanden. De grote raampartijen geven veel daglicht.







Eenvoudige keuken in wandopstelling is voorzien van een kunststof werkblad, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, RVS spoelbak, koelkast, diverse lades, onder- en bovenkasten.





1^E VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers met radiatoren, behangwanden en grote raampartijen met draai-kiepramen.



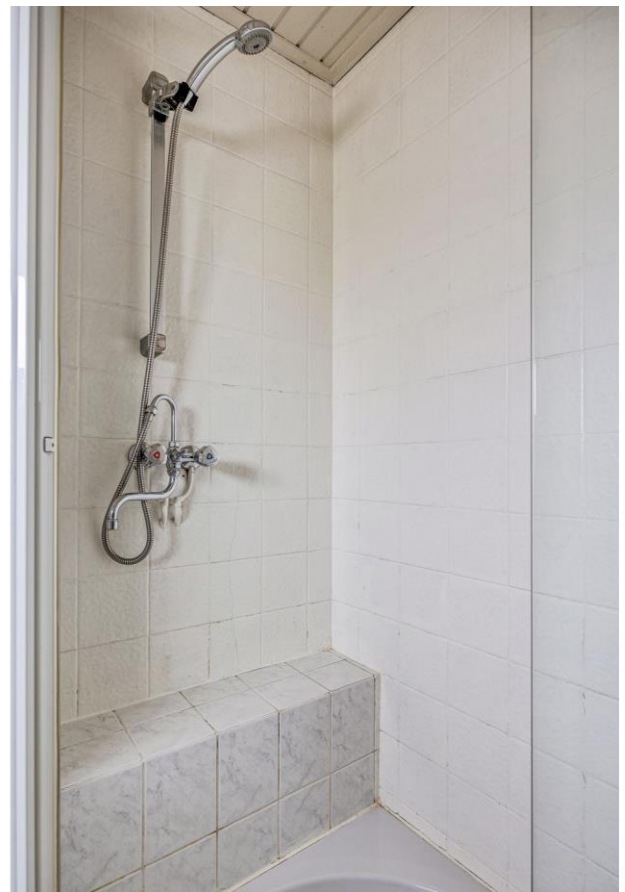
3 SLAAPKAMERS







Badkamer met douchecabine en mengkraan, wastafel en radiator. Een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie. Tevens zijn de aansluitingen aanwezig voor de wasapparatuur.



2^E VERDIEPING

Middels een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar. Voorzolder met opstelling cv-combiketel merk AWB bouwjaar 2023, en een dakraam.

De zolderkamer heeft een radiator en Velux dakraam.



RUIME ZOLDERKAMER

TUIN + BERGING

De brede achtertuin is gericht op het westen en voorzien van een terras, bestrating, royaal gazon en buitenkraan. De tuin is bereikbaar middels een zijpoort.

In de tuin is een dubbele berging geplaatst met golfplaten dak.



GARAGE + OPRIT

Ruime houten garage met pannen dak, stalen kanteldeur en zijdeur.

De oprit geeft de mogelijkheid voor het parkeren van meerdere auto's.

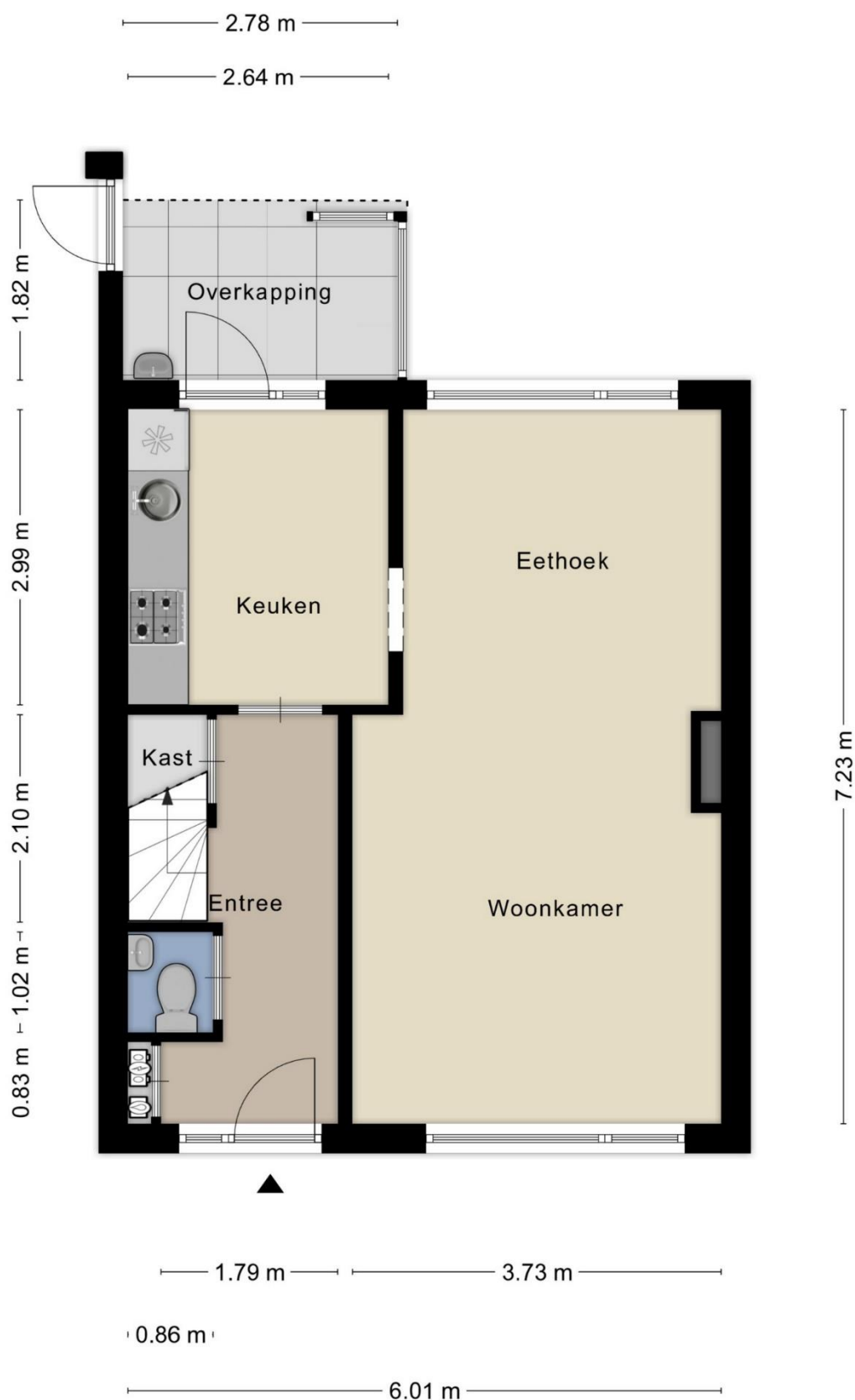








BEGANE GROND



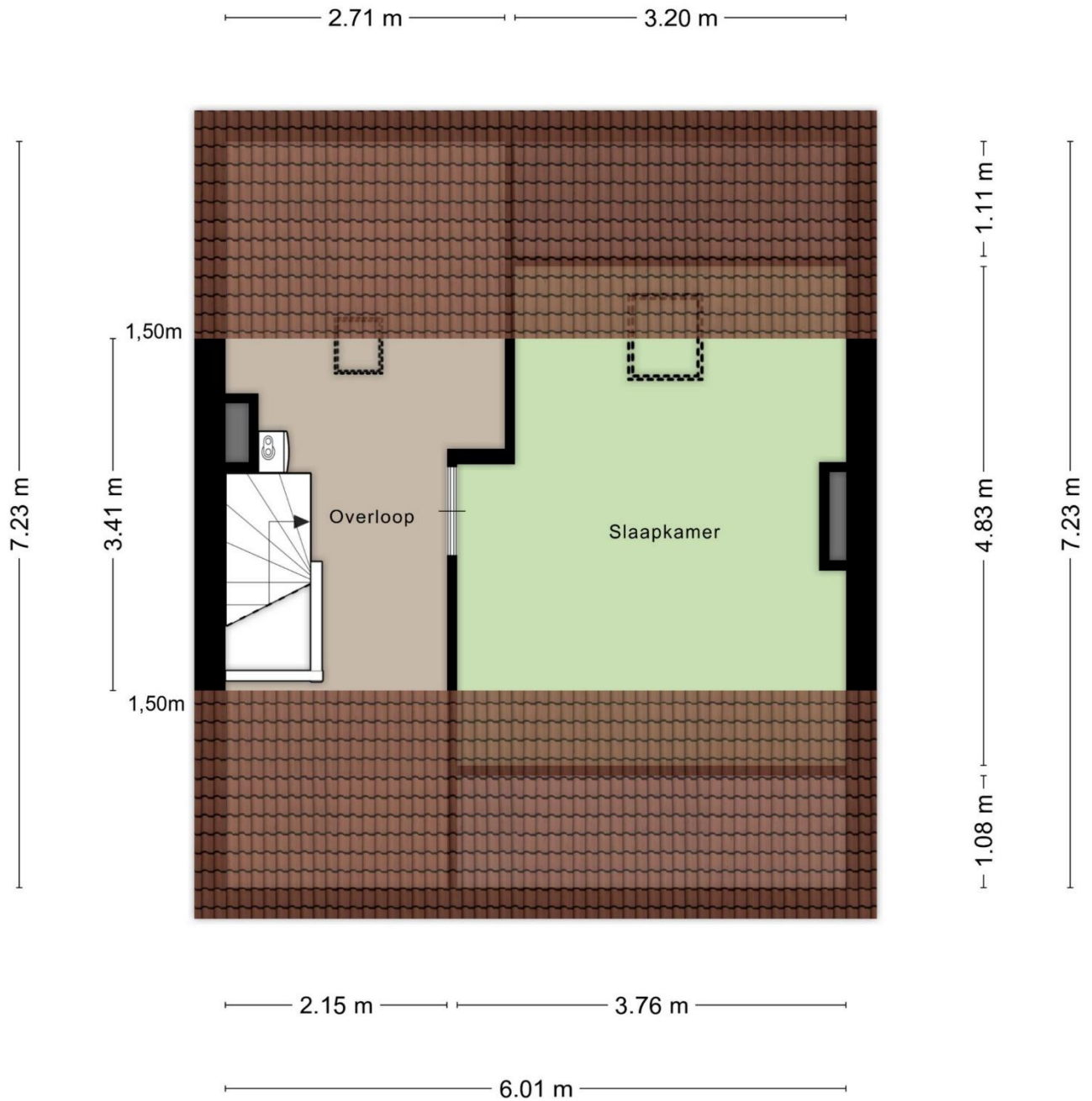
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1^E VERDIEPING



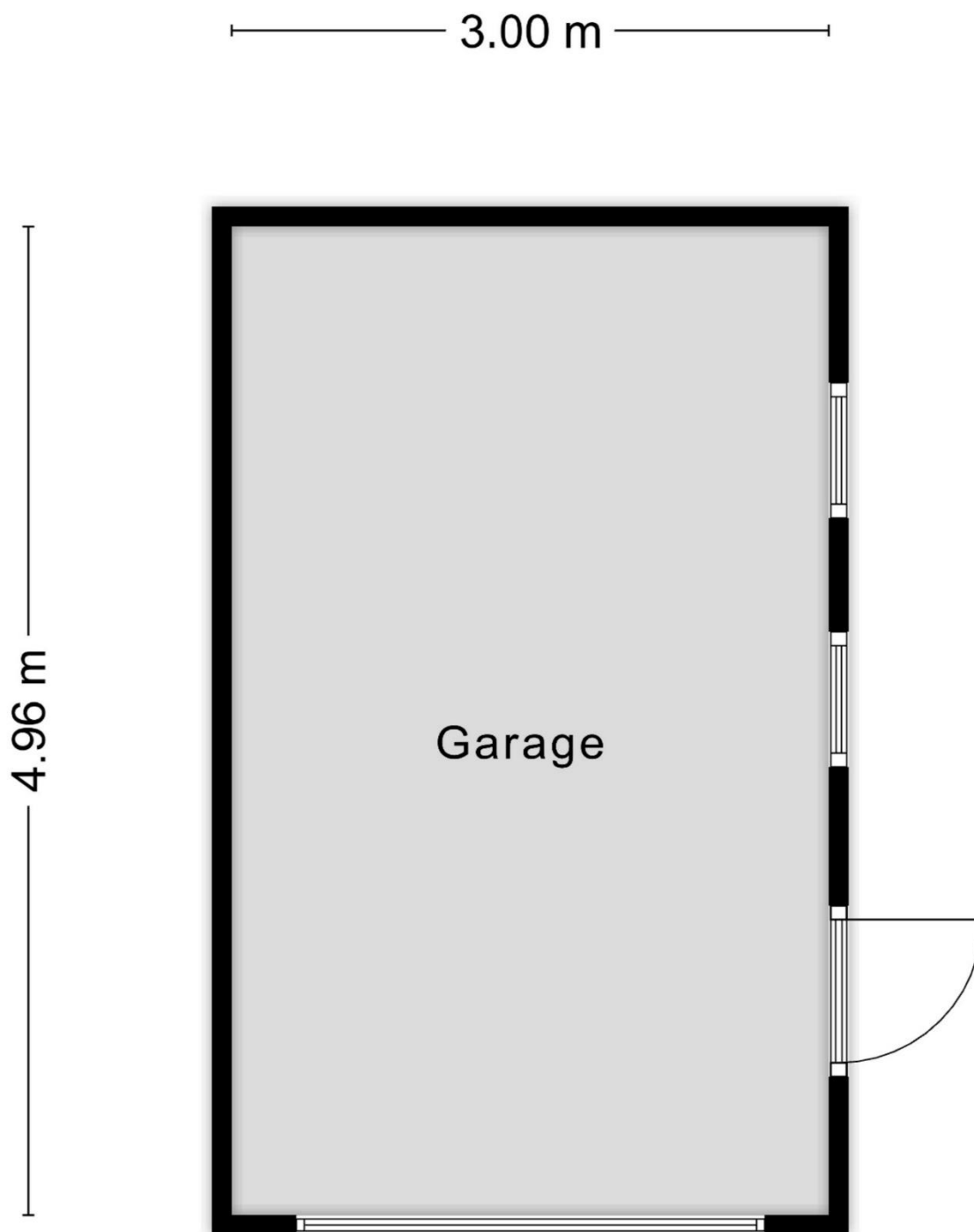
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2^E VERDIEPING



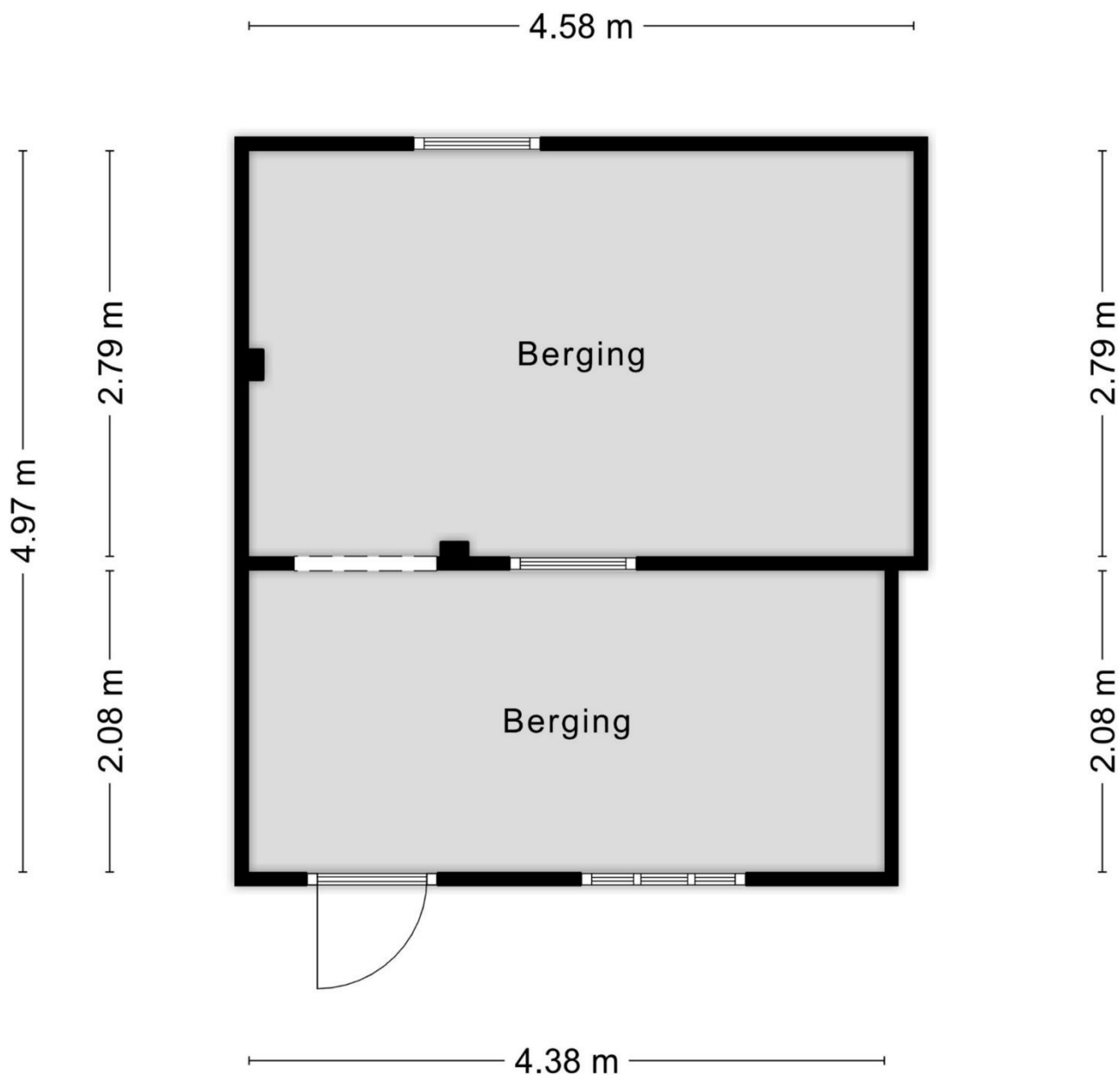
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

GARAGE



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

BERGING



KADASTRALE KAART



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Lieshout

Sectie

I

Perceel

2400

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 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.

kadaster

VOORWAARDEN

Informatie

Deze brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijvingen en tekeningen zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden en zijn wij afhankelijk van derden. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicaties, wij, noch de verkoper, aanvaarden dien aangaande enige aansprakelijkheid. Wij adviseren u uitdrukkelijk enkel en alleen de gegevens te gebruiken voor de oriëntatiefase en niet bedoeld als een aanbod. Uw aankoopbeslissing dient af te hangen van uw eigen waarneming alsmede uw eigen (eventueel door derden uit te voeren) onderzoek.

Onderhandelingen

Deze informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen. Een eventuele koopovereenkomst komt alleen tot stand door ondertekening van een schriftelijke koopakte door zowel koper als verkoper.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, conform model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Bij verkoop door woningcorporatie woCom zal er niet-zelfbewoningsclausule en een ouderdomsclausule opgenomen worden in de koopovereenkomst.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Drie dagen bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat tenminste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1993 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. Sedert 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden.

Maatvoering

De woning is ingemeten volgens de regels van de branchebrede meetinstructie (BBMI). De BBMI is een set van regels die bepalen hoe de gebruiksoppervlakte van een woning moet worden gemeten. De branchebrede meetinstructie is echter niet perfect en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Dit komt bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bewoningsplicht

De Koper is verplicht het Registergoed gedurende drie jaar na datum van eigendomsoverdracht daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen. De koper is in deze periode niet bevoegd het Registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. De verkoper kan de koper schriftelijk toestaan dat van het in de vorige zin bepaalde wordt afgeweken. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. Bij overtreding van hetgeen in dit artikel omschreven is de koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van 10% van de in deze koopovereenkomst vermelde koopprijs verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.