



Tolschestraat 11 a, 5363 TB Velp

Vraagprijs € 780.000,00 kosten koper



Welkom in deze woning!

Tijdens de bezichtiging zullen wij u de eigenschappen van dit woonhuis laten zien. Wij hopen en vertrouwen erop dat hetgeen u ziet aansluit bij uw verwachtingen. Zo niet, wees niet bang dat aan ons mede te delen.

Wij vinden het ook leuk om ons voor te stellen. Van Dinther hypotheke en makelaardij staat voor verantwoord woongenot, zowel op het gebied van financiën als uw (t)huis. De kleur groen in ons logo staat voor duurzaamheid, zoals een samenwerking tussen medewerkers van ons kantoor en relatie behoort te zijn. Weten waar je aan toe bent uit zich in onze ogen vooral in een heldere en eerlijke communicatie naar elkaar toe. Noodzakelijk om het gewenste resultaat te halen!

Makelaardij

Wij zijn uw regionale makelaar. Van Dinther hypotheke en makelaardij kent zijn werkgebied als geen ander, de makelaar is er geboren en getogen. De regio heeft geen geheimen meer, of het nu de gemeente land van Cuijk is of de gemeente Maashorst.

Uiteraard is het van belang dat uw makelaar ook van alles omtrent makelen op de hoogte is. Om deze kwaliteitswaarborg te garanderen zijn wij aangesloten bij branchevereniging VBO.

Wij kunnen u van dienst zijn op het gebied van verkoop, aankoop en taxaties voor onroerend goed.

Financieel advies

De hypotheekadviseur van Van Dinther hypotheke en makelaardij voorziet u écht van een objectief hypotheekadvies over alle mogelijke hypotheekvormen. Daarom werken wij samen met tientallen banken en verzekeringmaatschappijen. Bij ons weet u zeker dat u een helder en passend advies op maat krijgt.

Door de werkwijze van hypotheekadviseur Van Dinther hypotheke en makelaardij bent u bovendien altijd voordelig uit! U bepaalt samen met onze Erkend Financieel Adviseur welke hypotheekvorm(en) het beste bij uw situatie past.

Nu, maar ook rekening houdend met uw toekomstwensen. Daar zoeken wij de beste rente en voorwaarden bij, want uw belang staat bij ons voorop! Informeer ook eens naar onze gereduceerde tarieven als u uw hypotheekadvies én aankoopbegeleiding via ons kantoor wil regelen.

Afspraak?

U bent welkom bij ons kantoor in Gassel, maar uiteraard komen wij ook graag bij u thuis!

Omschrijving

Tolschestraat 11 a, 5363 TB Velp

Vrijstaande woning met energielabel A+, comfortabel wonen in Velp (NB)

Deze woning voelt vanaf de eerste stap verrassend ruim en prettig aan.

De lichte woonkamer met erker, de royale leefkeuken en het ruime woonoppervlak zorgen samen voor een open, ontspannen sfeer. De indeling is logisch, de ruimtes vloeien mooi in elkaar over en overal is plek om fijn te leven, te eten, te spelen of juist tot rust te komen. Aan de achterzijde geniet u bovendien van volledige privacy, doordat er geen bebouwing achter de woning staat. Dankzij het A+ energielabel en moderne voorzieningen zoals zonnepanelen en een hybride warmtepomp is het hier niet alleen ruim en sfeervol, maar ook nog eens energiezuinig en comfortabel wonen.

BEGANE GROND;

De entree geeft toegang tot de hal met meterkast en trapopgang. Vanuit hier bereikt u de woonkamer: een lichte, ruime leefruimte met een erker aan de voorzijde en prettig zicht op de voortuin. De verzorgde afwerking en de hoeveelheid daglicht geven de ruimte een warme, uitnodigende sfeer.

Aan de achterzijde ligt de tuingerichte leefkeuken, voorzien van diverse inbouwapparaten en een schuifpui die het contact met buiten versterkt. Het is een fijne plek om samen aan tafel te zitten, terwijl u uitkijkt op het groen achter de woning. Tijdens het koken blijft u betrokken bij wat er in huis én in de tuin gebeurt.

De begane grond is uitgerust met vloerverwarming, wat bijdraagt aan een behaaglijk woonklimaat en ervoor zorgt dat de ruimtes comfortabel aanvoelen, zeker op koudere dagen.

Aangrenzend ligt de bijkeuken, praktisch ingericht voor extra apparatuur en de wasmachine en -droger. Hier bevindt zich ook het toilet. Vanuit de bijkeuken is de garage bereikbaar, die dankzij de nette afwerking uitstekend te gebruiken is als hobbyruimte of werkplaats.

EERSTE VERDIEPING;

De eerste verdieping biedt drie volwaardige slaapkamers met een rustige uitstraling.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en een tweede toilet. De combinatie van licht, ruimte en nette afwerking maakt het een prettige plek om de dag te starten of ontspannen af te sluiten.

Daarnaast is er een extra kamer die uitstekend geschikt is als werkplek, chillplek, logeer- of slaapkamer. In deze ruimte bevinden zich tevens de cv-ketel en de binnenunit van de warmtepomp.

Op warme zomerdagen zet u eenvoudig de airco aan voor een prettig, koel binnenklimaat.

TWEEDE VERDIEPING;

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale slaapkamer met natuurlijk daglicht en praktische bergruimte.

De ruime walk-in-closet en opbergmogelijkheden achter de knieschotten maken deze verdieping bijzonder functioneel.

TUIN;

De tuin is verzorgd aangelegd en biedt meerdere fijne zitplekken. Direct achter de woning ligt een ruim terras waar u 's ochtends in alle rust kunt ontbijten of later op de dag even kunt neerstrijken met iets te drinken.

Verderop in de tuin vindt u een tweede terras bij het tuinhuis – een sfeervolle plek om samen te borrelen of juist in stilte van het groen te genieten.

Dankzij de achterom is de tuin praktisch bereikbaar.

Achter de woning is geen bebouwing, waardoor u optimale privacy heeft zonder inkijk. De tuin grenst aan een groene zone waar regelmatig vogels en eekhoorns te zien zijn.

Het is een plek die uitnodigt tot ontspannen buiten leven, of dat nu een barbecue met vrienden is, een rustige middag in de zon of een momentje voor uzelf in het groen.

LIGGING – VELP EN OMGEVING;

Velp is een gemoedelijk kerkdorp binnen het Land van Cuijk, met een prettige woonomgeving en diverse voorzieningen. U vindt er onder andere een ambachtelijke bakker, restaurants, sportfaciliteiten, kinderopvang en een basisschool. Voor voortgezet onderwijs bent u binnen enkele minuten in Grave.

Het belevingsbos en de kinderboerderij, beide op loopafstand, zijn populaire plekken om even buiten te zijn. Ook de omliggende bossen bereikt u binnen enkele minuten – ideaal voor wandelen, hardlopen of ontspannen in de natuur.

Markante gebouwen zoals Residentie Mariëndaal, het Kapucijnenklooster en het voormalige nonnenklooster dragen bij aan de karakteristieke uitstraling van het dorp. De omgeving staat bekend om prachtige fiets- en wandelroutes langs natuurgebieden en de rivieren de Hertogwetering, de Raam en de Maas. Voor winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen bent u zo in het historische vestingstadje Grave.

Uitvalswegen richting Nijmegen, Uden en Den Bosch zijn uitstekend bereikbaar via de N324, ook via het openbaar vervoer.

HIGHLIGHTS;

- Energiezuinig wonen met A+ energielabel
- Zonnepanelen en hybride warmtepomp voor duurzaam en comfortabel wooncomfort
- Lichte woonkamer met erker en royaal woonoppervlak
- Prettige leefkeuken met directe verbinding met de tuin
- Vier à vijf slaapkamers
- Complete badkamer met o.a. ligbad, inloopdouche en vloerverwarming
- Verzorgde tuin met meerdere zitplekken en achterom
- Geen achterburen – privacy en vrij zicht op groen
- Garage en praktische bijkeuken
- Prettig wonen in een geliefde woonomgeving

Vraagprijs € 780.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1988

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	764 m ³
Perceel oppervlakte	558 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	185 m ²

Details	
Ligging	In centrum, beschutte ligging
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

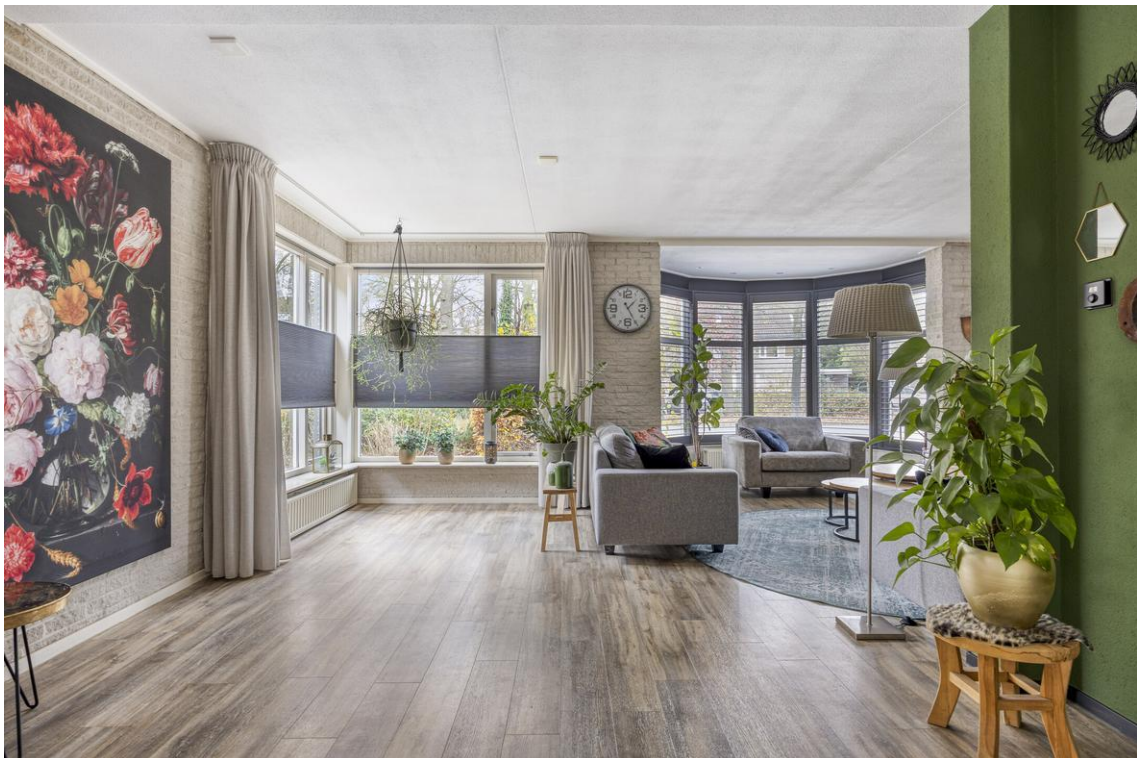
Energie	
Energielabel	A+
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Warmtepomp lucht
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	2.227
Tuin breedte (cm)	1.348
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Oost
Kwaliteit	Normaal



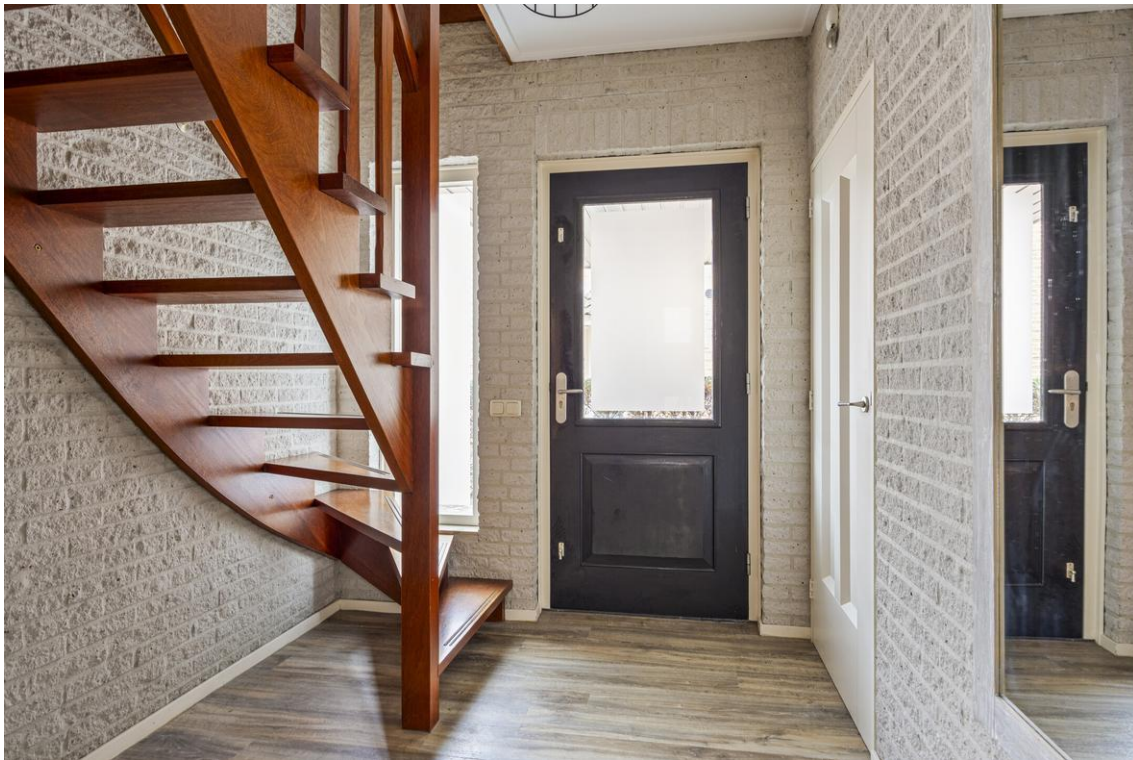




















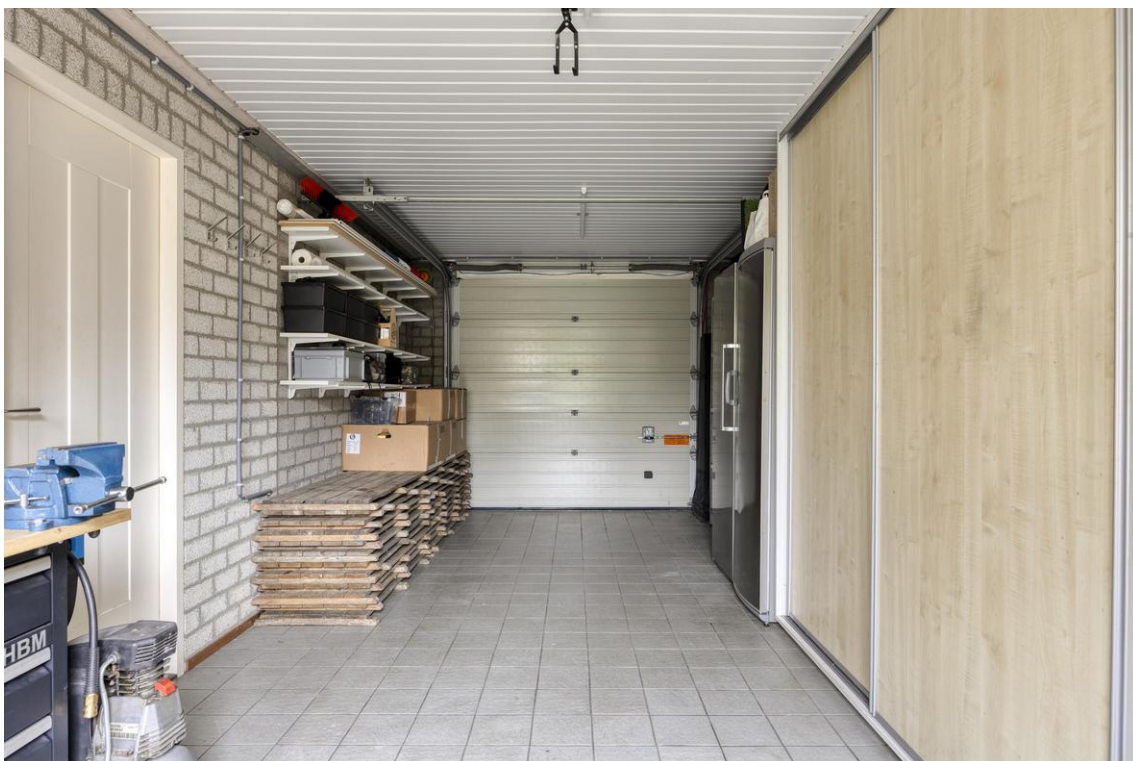




























Plattegrond



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

Plattegrond



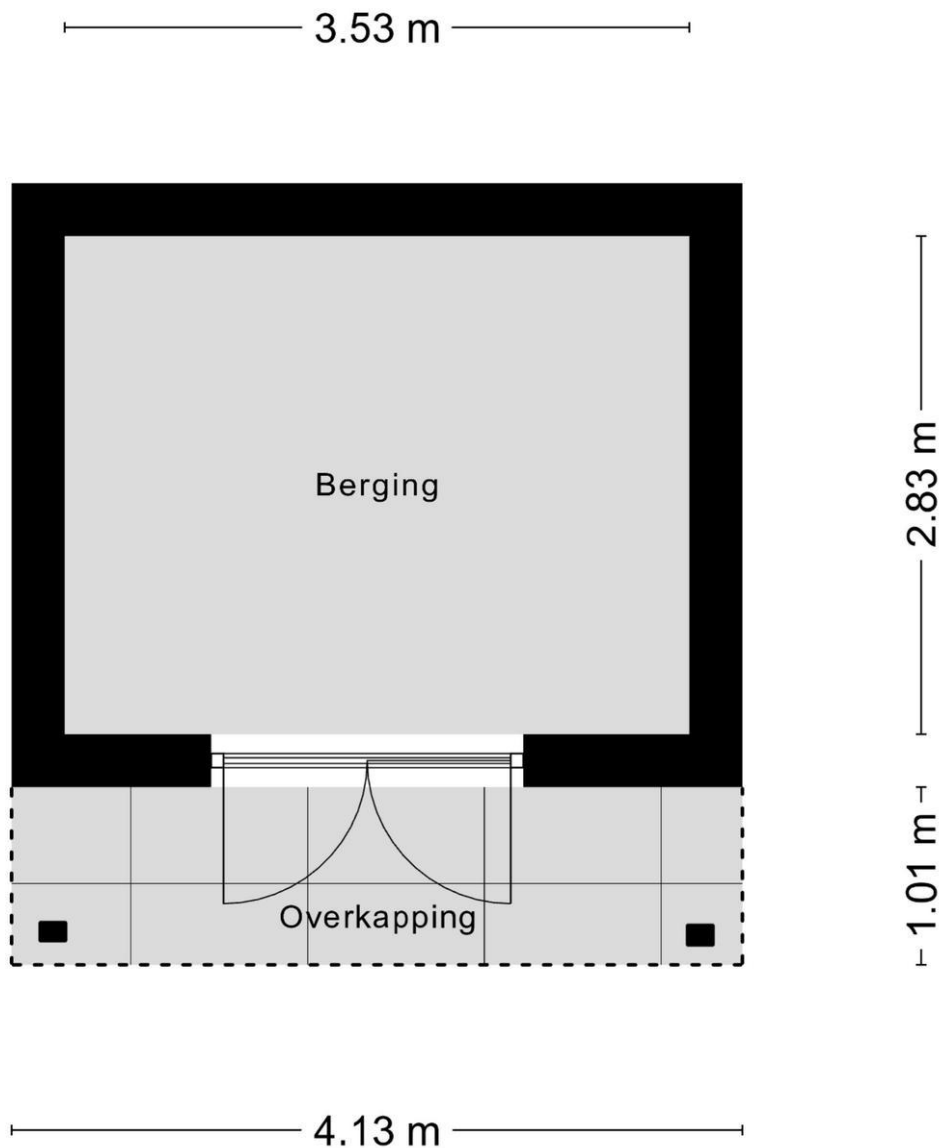
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

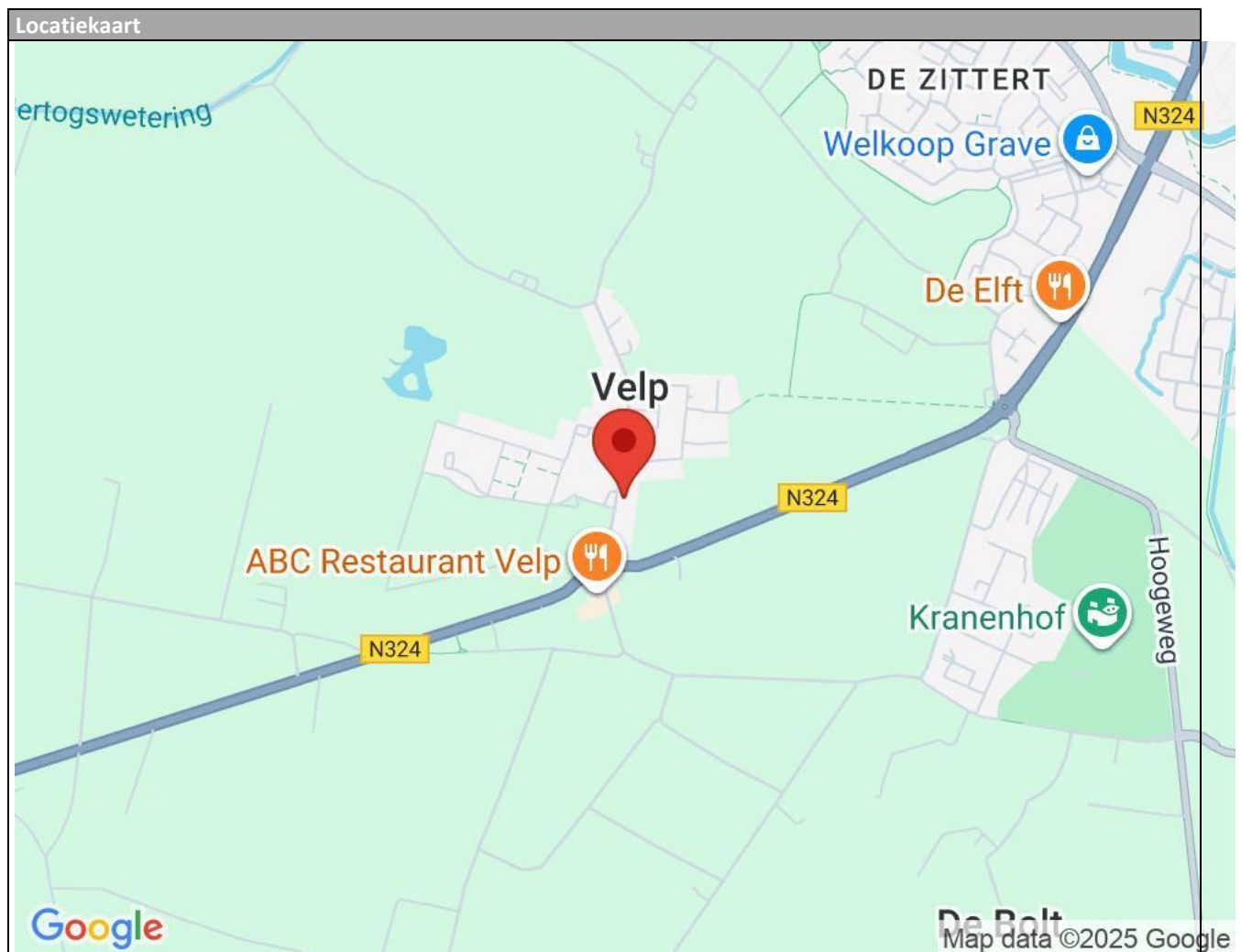
Plattegrond



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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Tolschestraat 11 a
Postcode / plaats	5363 TB Velp
Provincie	Noord-Brabant



Algemene informatie

BROCHURE

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontlenen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

MEETINSTRUCTIES

De verkochte woning is gemeten volgens de meetinstructie NEN2580. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben gemeten c.q. laten opmeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Verkoper en/of verkopend makelaar accepteert geen enkele aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

INTERESSE EN ONDERHANDELING

Graag horen wij op niet al te lange termijn of u in deze woning geïnteresseerd bent.

De verkopend makelaar zal aan u mededelen welke spelregels de verkopende partij hanteert om onderhandelingen op te starten. Dit kan namelijk per woning anders zijn. Wij geven u dus duidelijk aan of u al dan niet met ons in onderhandeling bent. Een voorstel betekend dus niet automatisch dat wij met u in onderhandeling zijn.

KOOPOVEREENKOMST

Als we een mondelinge overeenkomst hebben, wordt dit vastgelegd in een schriftelijke koopakte volgens het door VBO voorgeschreven model. Hierin wordt de overeenkomst inclusief bijbehorende voorwaarden vastgelegd. Als vanzelfsprekend zal zowel de verkoper als u hiervan eerst een concept ter beoordeling ontvangen.

WAARBORG SOM

Op verzoek van verkoper zal bij een overeenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

ONDERZOEK

Koper wordt de mogelijkheid geboden de woning voor het sluiten van een koopovereenkomst te laten keuren door een bouwtechnisch bureau om de bouwkundige staat vast te stellen. U mag de woning uiteraard ook controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze onderzoeken komen voor rekening van de koper.

NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Indien de notariskeuze valt op een notariskantoor buiten een straal van 20 kilometer gemeten vanaf onroerende zaak, zal koper de kosten voor een volmacht ten behoeve van de verkoper dragen indien verkoper niet bij de levering aanwezig is/wenst te zijn.