



MARGRIETSTRAAT 28 - ERP

Tussenwoning met tuinberging, tuin op het zuidwesten, keurig sanitair en keukeninrichting. Gelegen in kindvriendelijke woonwijk nabij speeltuin en basisschool op loopafstand.

Indeling en afwerking:

Begane grond: hal met vloerbedekking, vaste dichte trap naar 1^e verdieping en meterkast (voorzien van nieuwe groepenkast), toilet met fonteintje en tegelvloer, trapkast met vloerbedekking, dichte keuken met loopdeur naar achtertuin, gaskachel, vloerbedekking en eenvoudige keurig keukeninrichting voorzien van diverse kasten, laden en kunststof werkblad met rvs spoelbak, verder is de keuken voorzien van een afzuigkap, doorzon woonkamer met vloerbedekking en aansluiting voor gaskachel.

Achtertuin: diepe achtertuin op het zuidwesten met achterom en stenen tuinberging.

1^e verdieping: overloop met vloerbedekking en luik met vlizotrap naar zolder, slaapkamer voorzijde met vloerbedekking en vaste kastruimte, ruime badkamer met douchehoek, wastafel, wasmachine aansluiting, Heather en tegelvloer, slaapkamer rechtsachter met vloerbedekking en vaste kastruimte, slaapkamer linksachter met vloerbedekking en vaste kastruimte.

Zolder: middels vlizotrap te bereiken ruime zolder met dakraam en cv-combiketel, mogelijkheid voor het creëren van een vaste trap en extra slaapkamer.

Voorzieningen:

- Verwarming middels gaskachel in de keuken, aansluiting voor gaskachel in de woonkamer en elektrische Heater in de badkamer.
- Warmwatervoorziening geschiedt middels de cv-ketel. Bouwjaar Vaillant HR cv-ketel, 2016.
- Isolatie: dubbelglas (m.u.v. de hal, keuken en deels woonkamer) en dakisolatie.
- Glasvezel voorbereiding in de woonkamer.

Bouw:

Het woonhuis is gebouwd in 1971, betonnen strokenfundering, opgetrokken van gebakken steen in spouwuitvoering, betonnen begane grond en 1^e en 2^e verdiepingsvloer, houten zadeldakconstructie en gedekt met pannen. De berging is opgetrokken van metselwerk in halfsteens uitvoering, houten schuindakconstructie en gedekt met golfplaten.

Het woonhuis heeft een bruto inhoud van 380 m³, de gebruiksoppervlakte wonen bedraagt ca. 88,80 m², de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte bedraagt ca. 19,20 m² en de gebruiksoppervlakte externe bergruimte bedraagt ca. 9,20 m².

Voor deze woning is een meetrapport opgemaakt conform Branchebrede Meetinstructie - gebaseerd op NEN 2580.

Milieu:

Gezien het bouwjaar van het woonhuis is het niet uitgesloten dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt op (on)-zichtbare plaatsen. Ingevolge het "Asbest-verwijderingsbesluit" en het "Besluit tot wijziging van het Asbest-verwijderingsbesluit" is verwijdering in de meeste gevallen niet verplicht. In geval van verwijdering geldt een meldingsplicht aan de gemeente waarna een sloopvergunning kan worden verlangd of een mededeling onder voorwaarden wordt afgegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de uitgave van het Ministerie van VROM: "Asbest in en om het Huis".

Energielabel:

De woning heeft een Energielabel D, geldig tot 02 juni 2031.

Perceel:

- Kadastraal bekend als gemeente Erp, sectie M, nummer 2614, groot 1 are en 73 centiare (173 m²), zie bijgesloten kadastrale situatietekening.
- De ligging van de achtertuin t.o.v. de zon is zuidwest en de diepte bedraagt ca. 14 meter en de breedte ca. 6,30 meter.
- De achtertuin is voorzien van bestrating, buitenkraan, verlichting, gazon, vaste planten en tuinberging.
- De voortuin is voorzien van bestrating, vaste planten en gazon.
- Achterom mogelijk via houten poort en achter de woning gelegen brandgang.

Bijkomende kosten:

- De wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting: percentage kan variëren wij adviseren uw belastingadviseur te raadplegen.
- De kosten welke de notaris rekent voor het opmaken van de akte van levering.
- Financieringskosten (afsluitprovisie, taxatiekosten, notariskosten) welke afhankelijk zijn van de hoogte van de benodigde hypotheek en de keuze van de geldverstrekker.
- Verrekening van de eigenaarslasten (onroerende zaakbelasting, rioolrecht en waterschapslasten) over het lopende jaar: de hoogte van de kosten is afhankelijk van de datum waarop de notariële overdracht plaatsvindt.

Notaris:

In verband met de door verkoper afgegeven volmacht dient de akte van levering te worden verleden ten overstaan van:

- SVN Notarissen, N.C.B.-laan 1 in Veghel.

Aanvaarding:

In overleg met verkoper te bepalen, per direct mogelijk.

Vraagprijs:

€ 370.000,-- kosten koper.

Stichting Area biedt diverse woningen te koop aan:

Wij zullen namens de verkoper, Stichting Area, de navolgende artikelen opnemen in de koopovereenkomst;

- Verplichting tot zelfbewoning en verhuurverbod.
- Niet zelf-bewoningsclausule.

Makelaar van de verkoper:

DRAGT MAKELAARS O.G.

Poort van Veghel 4931 A

5466 SB VEGHEL

e-mail: info@dragtmakelaars.nl

website: www.dragtmakelaars.nl & www.funda.nl

telefoon:

0413-363850 (Kantoor)

06-53186220 (Marcel van den Hurk)

06-44656210 (Rob Zwartjes)

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop hetgeen betekent dat wij de belangen van de verkoper zullen behartigen. Wilt u ook dat uw belangen bij de aankoop worden behartigd door een "professional" dan adviseren wij u naar

een NVM-makelaar te stappen en te informeren wat deze voor u kan betekenen bij de aankoopbemiddeling.

Indien u geïnteresseerd bent in deze woning is het aan te bevelen om uw financiële situatie te laten bekijken. Indien u dit nog niet heeft gedaan of u wilt een "second opinion" dan adviseren wij u contact met ons op te nemen:

Tel. 0413-363850

e-mail: info@dragtmakelaars.nl

Nadat u uw financiële mogelijkheden heeft laten bekijken, kunt u met ons contact opnemen voor het uitbrengen van een bieding. Een bieding houdt in dat u een voorstel doet over de prijs, de termijn van aanvaarding, de ontbindende voorwaarde welke u aan de koop verbindt en de eventueel over te nemen roerende zaken. Wij zullen uw bieding met verkoper bespreken en u zo spoedig mogelijk berichten over de reactie van de verkoper. Nadat met verkoper mondeling overeenstemming is bereikt, zullen wij de afspraken vastleggen in de koopovereenkomst.

Indien u niet geïnteresseerd bent in deze woning dan stellen wij het toch zeer op prijs zo spoedig mogelijk na de bezichtiging uw reactie te mogen ontvangen zodat wij de verkoper over het resultaat van uw bezichtiging kunnen informeren. Een telefoontje lijkt ons een kleine moeite.

INFORMATIE VOOR DE ASPIRANTKOPER

De informatie die is opgenomen in deze brochure is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

AANSPRAKELIJKHEID

De verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld, hierbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Voor het verzamelen hiervan zijn wij echter in belangrijke mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden enige aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de verstrekte gegevens.

OPGEGEVEN MATEN

De opgegeven maten zijn circa maten.

ONDERZOEKSP LICHT KOPER(S)

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing.

OP ONS KANTOOR LIGT DE VOLGENDE INFORMATIE TER INZAGE:

- Eigendomsbewijs van de woning
- Lijst van roerende zaken

- Kadastraal uittreksel

HET DOEN VAN EEN BOD:

Bij het doen van een bod dienen de volgende zaken worden aangegeven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden. NB: Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit bij uw bod te bedingen. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Wij werken standaard met een bankgarantie. Bij het tot stand komen van een overeenkomst wordt koper geacht 10% van de koopsom als waarborg te storten bij de notaris binnen de afgesproken termijn. Een en ander wordt hieronder nader toegelicht.

In de koopakte wordt opgenomen dat koper binnen twee weken na het totstandkomen van koopovereenkomst een gedeelte van de koopsom voldoet. Dit bedraagt 10% van de koopsom. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Het is gebruikelijk en verstandig deze waarborgsom te storten bij een derde (bijvoorbeeld de notaris). De waarborgsom kan eventueel worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling. De bank geeft dan een garantieverklaring af, die binnen de termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris.

NIEUWE WETTELIJKE BEPALINGEN VOOR PARTICULIERE KOPERS VAN WONINGEN

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

De koopovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan. Een mondelinge koopovereenkomst is niet langer geldig.

DRIE DAGEN BEDENKTIJD

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen van de koop af te zien. De drie dagen bedenktijd gaat pas in, nadat een getekend exemplaar van de koopovereenkomst met de ontvangstbevestiging aan de koper is overhandigd. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. De ontbinding van de koopovereenkomst door de koper geschiedt door een mededeling van de koper aan de verkoper. Het is aan te raden dit bij aangetekende brief te doen.

Op de termijn van drie dagen is de Algemene termijnenwet van toepassing, waardoor de termijn wordt verlengd als twee of meer van de dagen een zaterdag, zondag of feestdag zijn. De feestdagen buiten beschouwing gelaten werkt dit als volgt:

Dag van ontvangst:	Bedenktijd eindigt op:	Aantal kalenderdagen:
Maandag	Donderdag	3

Dinsdag	Vrijdag	3
Woensdag	Maandag	5
Donderdag	Maandag	4
Vrijdag	Dinsdag	4
Zaterdag	Dinsdag	3

KADASTRALE INSCHRIJVING VAN KOOPOVEREENKOMST

Met ingang van 1 september 2003 kunnen koopovereenkomsten bij het kadaster worden ingeschreven. Gedurende de drie dagen bedenktijd kan de inschrijving echter alleen plaatsvinden als de koopakte is opgesteld en mede is ondertekend door een notaris. Het voordeel is dat de koper beschermd wordt tegen calamiteiten van de kant van de verkoper, zoals levering van de woning aan een hogere bidder, faillissement van de verkoper, schuldsanering of dreigende beslagen.

Nadat de koopovereenkomst is ingeschreven moet de levering binnen zes maanden plaatsvinden, anders verliest de inschrijving met terugwerkende kracht haar werking. De koopovereenkomst blijft dan wel geldig, maar de voordelen van inschrijving vervallen.

De kadastrale inschrijving geschiedt door middel van een notariële akte waaraan de koopovereenkomst wordt vastgehecht.

Heeft u na het lezen van deze tekst nog vragen of wilt u een toelichting? Kijk dan eens op de NVM site www.nvm.nl of loop eens binnen op ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

Bij de samenstelling van deze informatie-brochure is alle zorgvuldigheid en nauwkeurigheid betracht. Echter geen rechten kunnen worden ontleend aan onjuistheden in de omschrijvingen of tekeningen.





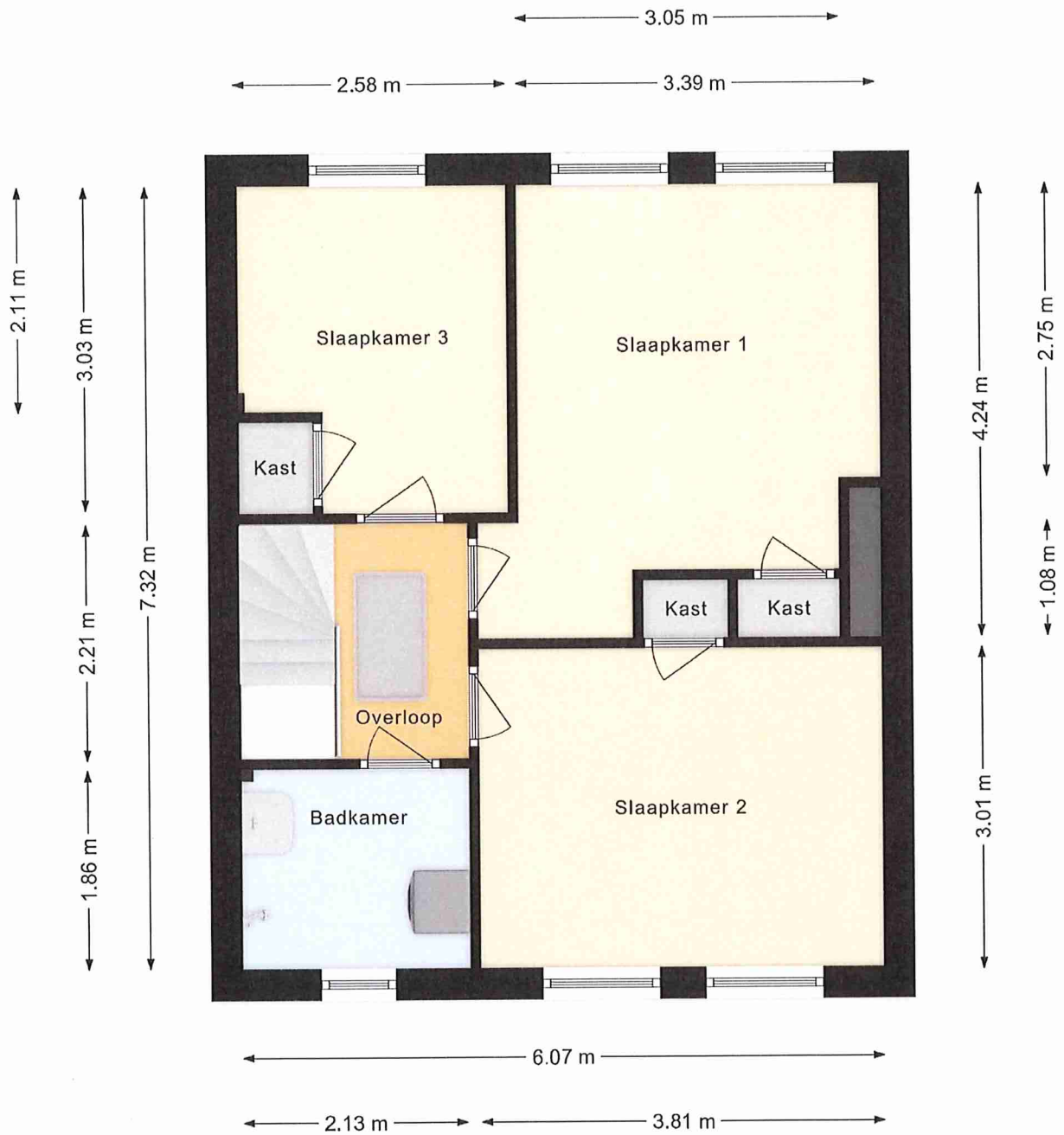




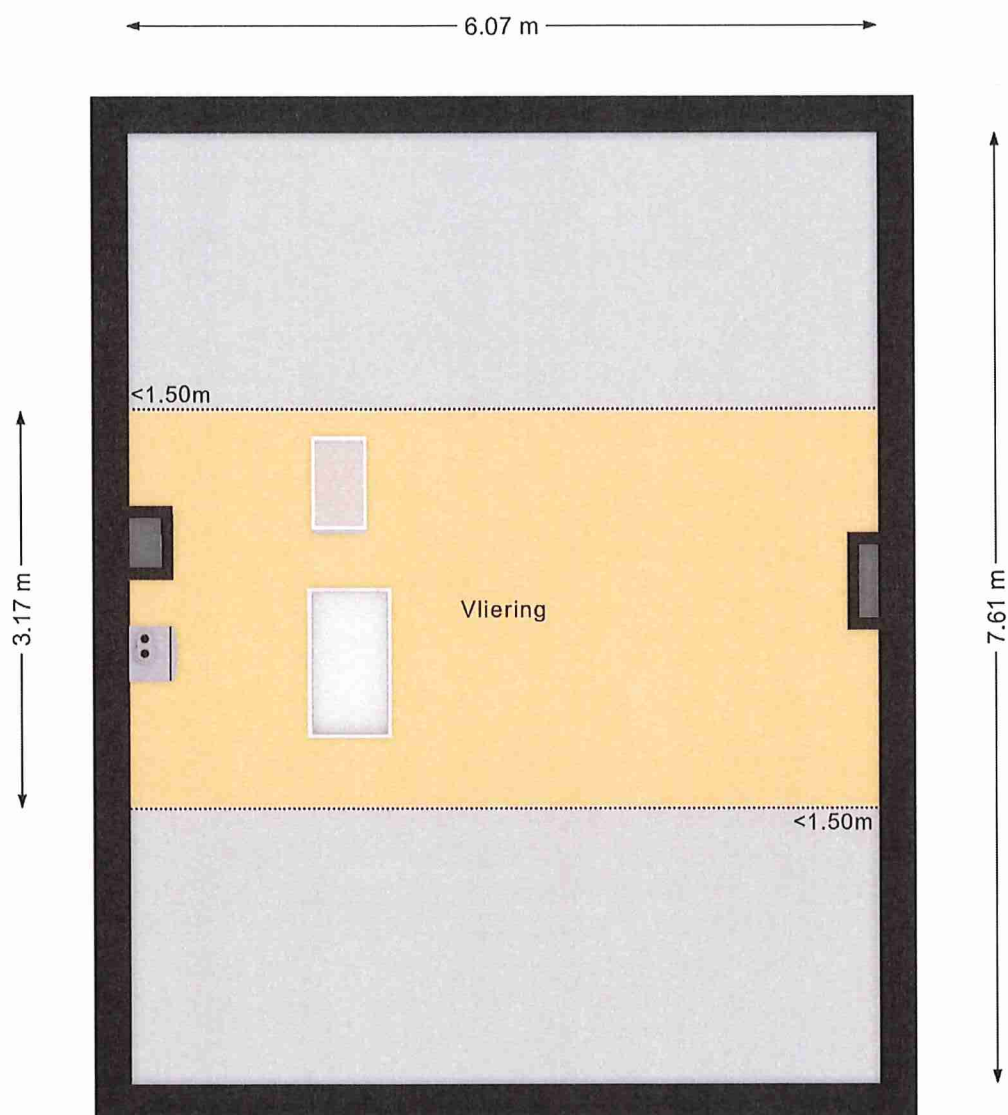
Begane grond



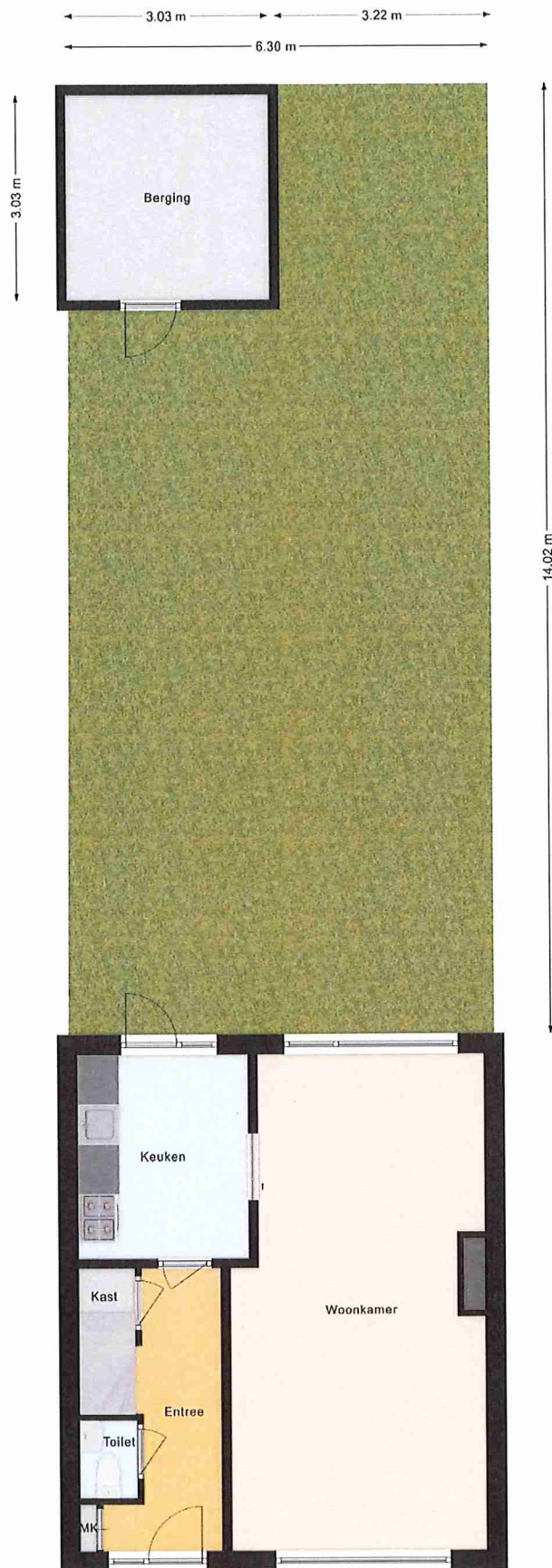
1^e verdieping

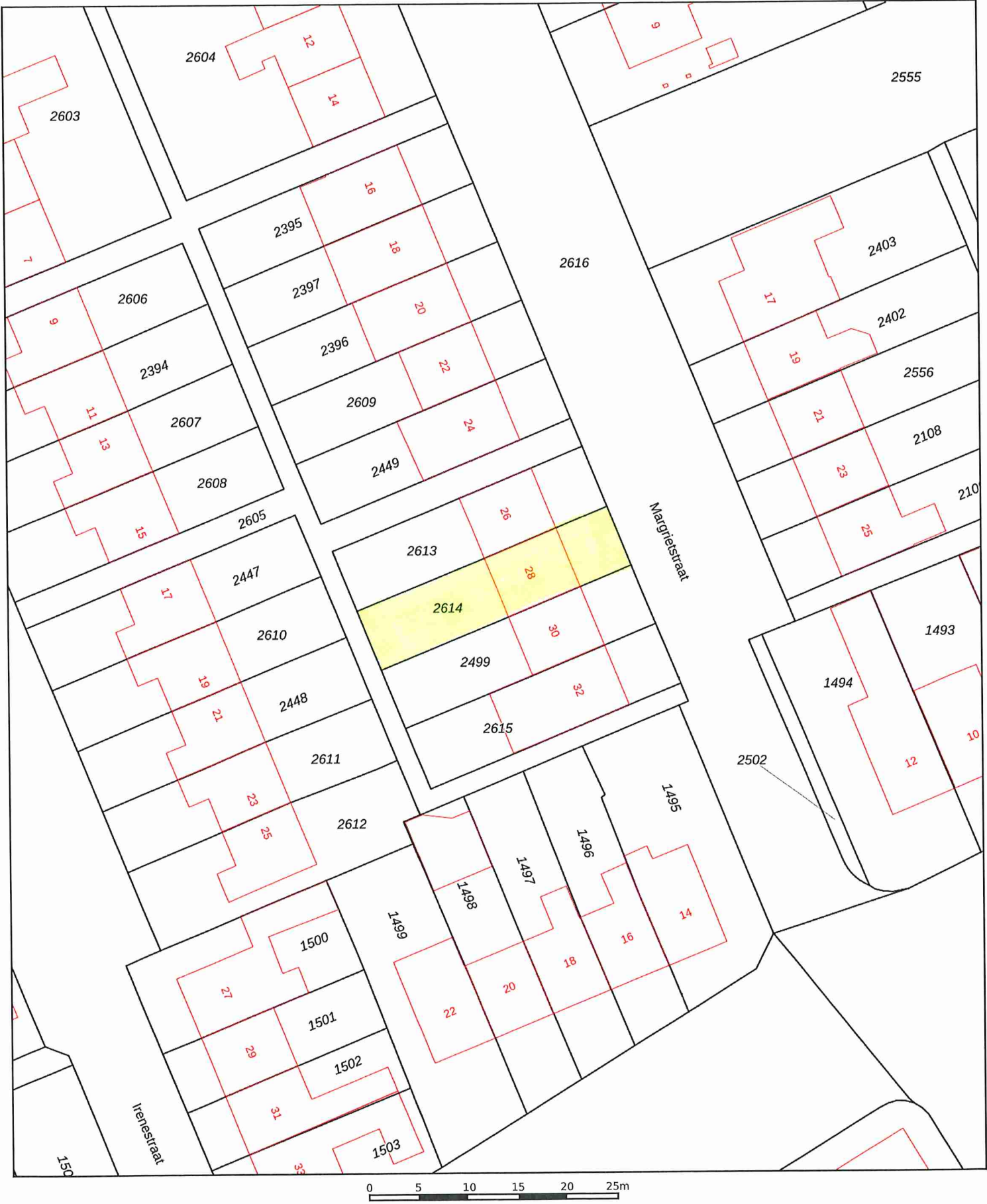


2^e verdieping



Situatie





12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Erp

M

2614

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers