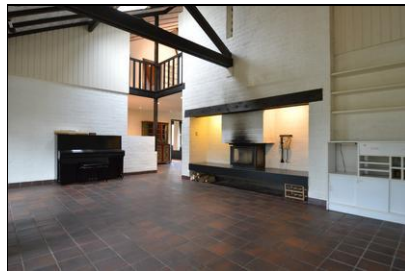


Warande 13 te Deurne



Vraagprijs € 725.000,- k.k.

Te midden van het groene decor van de bosrijke woonwijk Walsberg staat dit vrijstaande landhuis met vrijstaande garage op een royaal perceel van 1.668 m², waar rust, privacy en natuur de hoofdrol spelen. Het in 1973 gebouwde huis heeft een speelse indeling met zowel op de begane grond als de eerste verdieping slaapkamers en badkamers, wat zorgt voor veelzijdige gebruiksmogelijkheden. Hoewel modernisering en verduurzaming gewenst zijn, biedt deze locatie een uitzonderlijke kans om een woning helemaal naar eigen inzicht te transformeren. Een plek van deze omvang en kwaliteit komt zelden beschikbaar. Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging.

Omschrijving

Indeling en afwerking

Begane grond:

Hal

U betreedt de woning via een ruime hal met garderobenis, meterkast en houten spiltrap. Vanuit deze centrale ontvangstruimte heeft u toegang tot de toiletruimte, woonkamer, badkamer en de ouderslaapkamer.

Toiletruimte

Tot 1.80 m betegeld gastentoilet die is ingericht met een staand toilet en een fonteinset. Er is een raampartij aanwezig.

Woonkamer

De Z-vormige woonkamer vormt een ruim leefgebied waarin het zit- en eetgedeelte in een open verbinding met elkaar staan. Aan de achterzijde bevindt zich het royale zitgedeelte met houtkachel in een schouw. De grote schuifpui in de achtergevel zorgt voor een directe verbinding met de natuurrijke tuin en laat veel daglicht binnen. In dit gedeelte bevindt zich tevens de vide met dakraam, die het vertrek een bijzonder ruimtelijk en open karakter geeft. Aan de voorzijde sluit het eetgedeelte naadloos aan op de keuken, waarbij twee raampartijen een prettig uitzicht op het rustige straatbeeld bieden. De afwerking bestaat uit plavuizen, geschilderde wanden en een plafond met een combinatie van HWC-platen en stucwerk.

Keuken

Open keuken in praktische U-opstelling, aangevuld met een hoge ingebouwde wandopstelling, waardoor werk- en bergruimte ruimschoots voorhanden zijn. Het granieten aanrechtblad met bijpassende achterwand zorgt voor een duurzame uitstraling. De inrichting omvat een geïntegreerde 1,5 RVS-spoelunit, diverse opbergkasten en lades, evenals een koelkast, oven, vaatwasser, 3-pits gaskookplaat gecombineerd met een 2-pits keramische kookplaat en een vlakschermafzuigkap. Vanuit de keuken is er rechtstreeks toegang tot de bijkeuken, wat de functionaliteit verder versterkt.

Bijkeuken

Praktische bijkeuken die is ingericht met aansluitingen voor het witgoed en daarmee perfect dienstdoet als functionele werk- en bergruimte. Een grote vaste kastenwand biedt volop opbergmogelijkheden voor huishoudelijke artikelen en voorraad. Via de aanwezige buitendeur is er direct toegang tot de achtertuin.

Slaapkamer I

Afmetingen: ca. 2.97 m x 4.66 m. Afwerking: laminaatvloer, geschilderde wanden, stucwerk plafond. Vaste kastenwand aanwezig. Indien gewenst kan deze ruimte ook gebruikt worden voor andere doeleinden, bijvoorbeeld als speelkamer voor de kinderen of als kantoor voor een beroep aan huis. Dit vertrek is gelegen aan de voorzijde van de woning en hier bevond zich in het verleden de inpandige garage.

Slaapkamer II

Afmetingen: ca. 4.21 m x 3.40 m. Afwerking: plavuizen vloer, structuurwerk wanden, houten schroten plafond. Vaste kastenwand en een buitendeur naar de zijtuin.

Badkamer

Geheel betegelde badkamer die is ingericht met een ligbad, inloopdouche en een vaste wastafel met spiegelkast en een designradiator. Er is een raampartij aanwezig.

Kantoor

Afmetingen: ca. 2.88 m x 3.40 m. Afwerking: plavuizen vloer, gesausde wanden, HWC platen plafond. Er is een vaste boekenkast aanwezig. Ideaal te gebruiken als kantoor of studeerkamer. Via de raampartijen heeft u een mooi uitzicht over de achtertuin.

Eerste verdieping:

Via de houten spiltrap bereikt u de overloop met vide. Via deze overloop heeft u toegang tot de badkamer, slaapkamer en het kantoor/hobbyruimte.

Badkamer

Geheel betegelde badkamer die is ingericht met een douche, wandcloset en een vaste wastafel. De mechanische ventilatie zit aangesloten op het lichtnet.

Slaapkamer III

Afmetingen: ca. 4.40 m x 3.10 m. Afwerking: vloerbedekkingstegels, gesausde wanden, houten schroten plafond. Vaste kastenwand met bureau. Toegangsdeur naar de technische ruimte.

Technische ruimte

Hier bevinden zich de opstelling van de hete lucht verwarming (merk: Brink) en de boiler voor het warmwater (merk: Smith). Daarnaast treft u hier nog extra opbergruimte aan.

Kantoor

Ruim kantoor dat in open verbinding staat met de vide boven de woonkamer, waardoor een prettig gevoel van licht en openheid ontstaat. Het vertrek is voorzien van vloerbedekking, een Velux dakraam dat voor natuurlijke daglichtinval zorgt, een vast bureau en een praktische vaste kast met schuifdeuren. Een ideale plek voor het uitoefenen van een hobby of om te werken/studeren.

Slaapkamer IV

Afmetingen: ca. 5.35 m x 3.08 m. Afwerking: zeilvloer, geschilderde wanden, houten schroten plafond. Vaste kastenwand en een vast bureau aanwezig.

Tuin:

Rondom de woning ligt een weelderig aangelegde tuin die rust en groen combineert. Een verhard looppad leidt naar de voordeur, terwijl een ruim gazon in de achtertuin volop speel- en ontspanningsmogelijkheden biedt. Tegen de achtergevel is een verhard terras gerealiseerd, ideaal om te genieten van de buitenlucht en het uitzicht op de fraaie, natuurlijke omgeving.

Vrijstaande garage:

In spouw opgetrokken garage met een dak dat is bedekt met golfplaten. Afmetingen: ca. 8.96 m x 4.30 m.

Algemeen:

- bouwjaar 1973;
- dakisolatie;
- met hout beslagen topgevel v.v. isolatie;
- grootste gedeelte van de woning is v.v. kunststof kozijnen met HR beglazing, geplaatst in 2008/2009;
- 2 houten tuimelramen op de eerste verdieping v.v. enkele beglazing;
- houten schuifpui in woonkamer met dubbele beglazing;
- velux dakramen met dubbele beglazing;
- hetelucht verwarming: Brink, bouwjaar onbekend;
- houtkachel in de woonkamer;
- boiler: Smith, 2014;
- asymmetrisch dak dat is beslagen met dakpanplaten;
- houten verdiepingsvloer op de eerste verdieping;
- 2 slaapkamers + badkamer op de begane grond;
- 2 slaapkamers + badkamer op de eerste verdieping;
- royaal perceel van 1.668 m²;
- geregistreerd energielabel E;
- aanvaarding in overleg, maar deze kan op korte termijn plaatsvinden;
- dit royale landhuis met vrijstaande garage is prachtig gesitueerd in een groene en bosrijke omgeving met zeer veel privacy! Op loopafstand is de Gerardusschool (basisschool) bereikbaar. Deurne centrum met al haar voorzieningen zijn snel en eenvoudig te bereiken. Deurne kent een actief verenigingsleven en een bruisend centrum. Daarnaast vindt u hier o.a. het Willibrord Gymnasium en het Peelland College.

Heeft deze woning uw interesse gewekt? Bel dan even naar ons kantoor en dan maken we samen een afspraak voor een bezichtiging. Bent u verder benieuwd naar de waarde van uw eigen woning of naar de verkoopmogelijkheden daarvan? Wij maken graag tijd voor u vrij, voor een vrijblijvend verkoopadvies. U kunt ons kantoor bereiken via telefoonnummer: 0493-354478.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Landhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1973

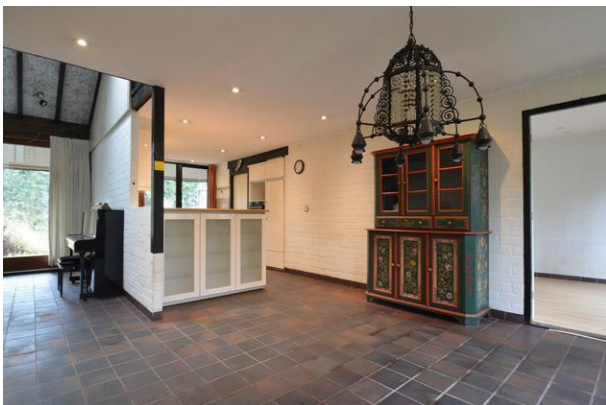
Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	Ca. 659 m ³
Perceel oppervlakte	1.668 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	Ca. 201 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk, in bosrijke omgeving
Bijzonderheden	Kluswoning
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
Garage	Vrijstaande garage (ca. 8.96 m x 4.30 m.)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

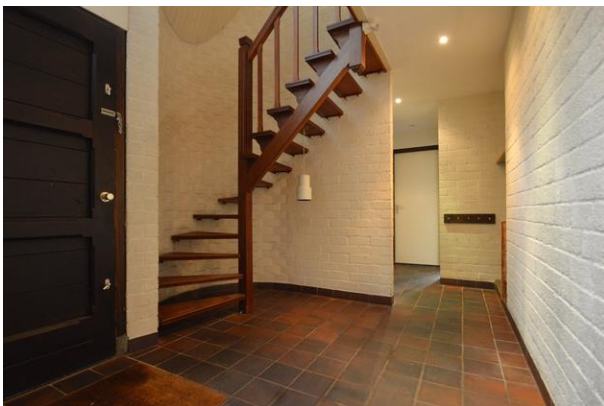
Energie	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas, Enkel glas
Energielabel	E
Verwarming	Hete lucht verwarming, Houtkachel
Warmwater	Gasboiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal

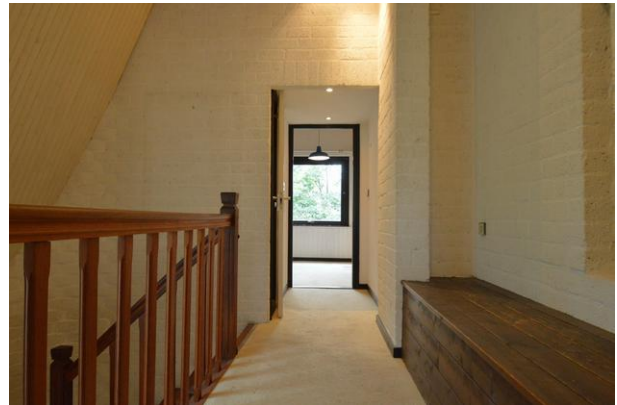
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kadastrale gegevens

Adres
Postcode / Plaats
Gemeente
Sectie / Perceel
Oppervlakte
Soort

Warande 13
5752 AE Deurne
Deurne
C / 3318
1.668 m²
Volle eigendom

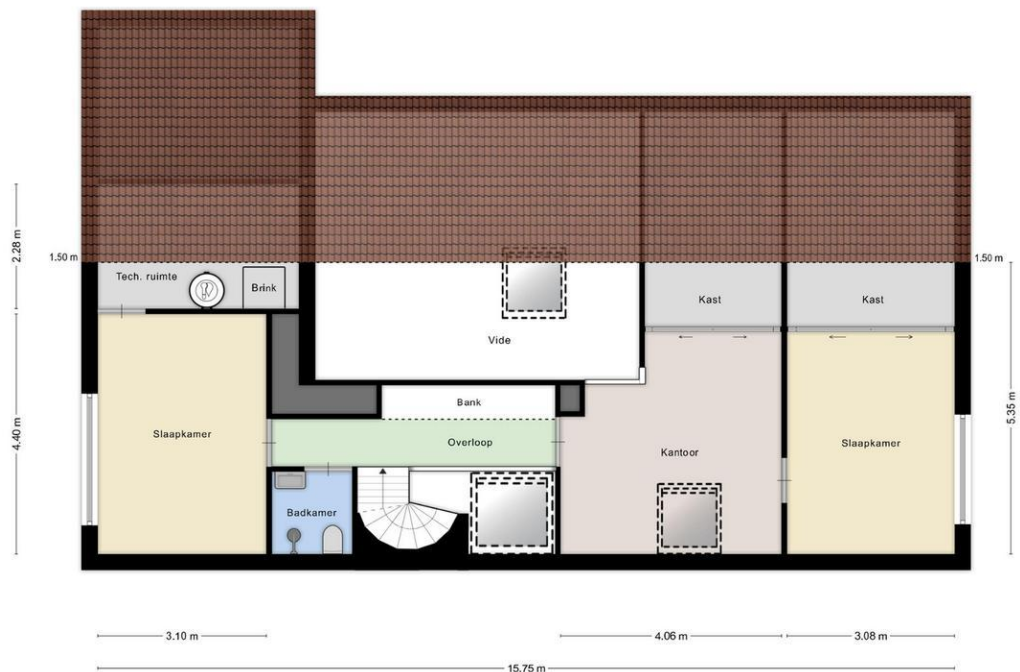


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

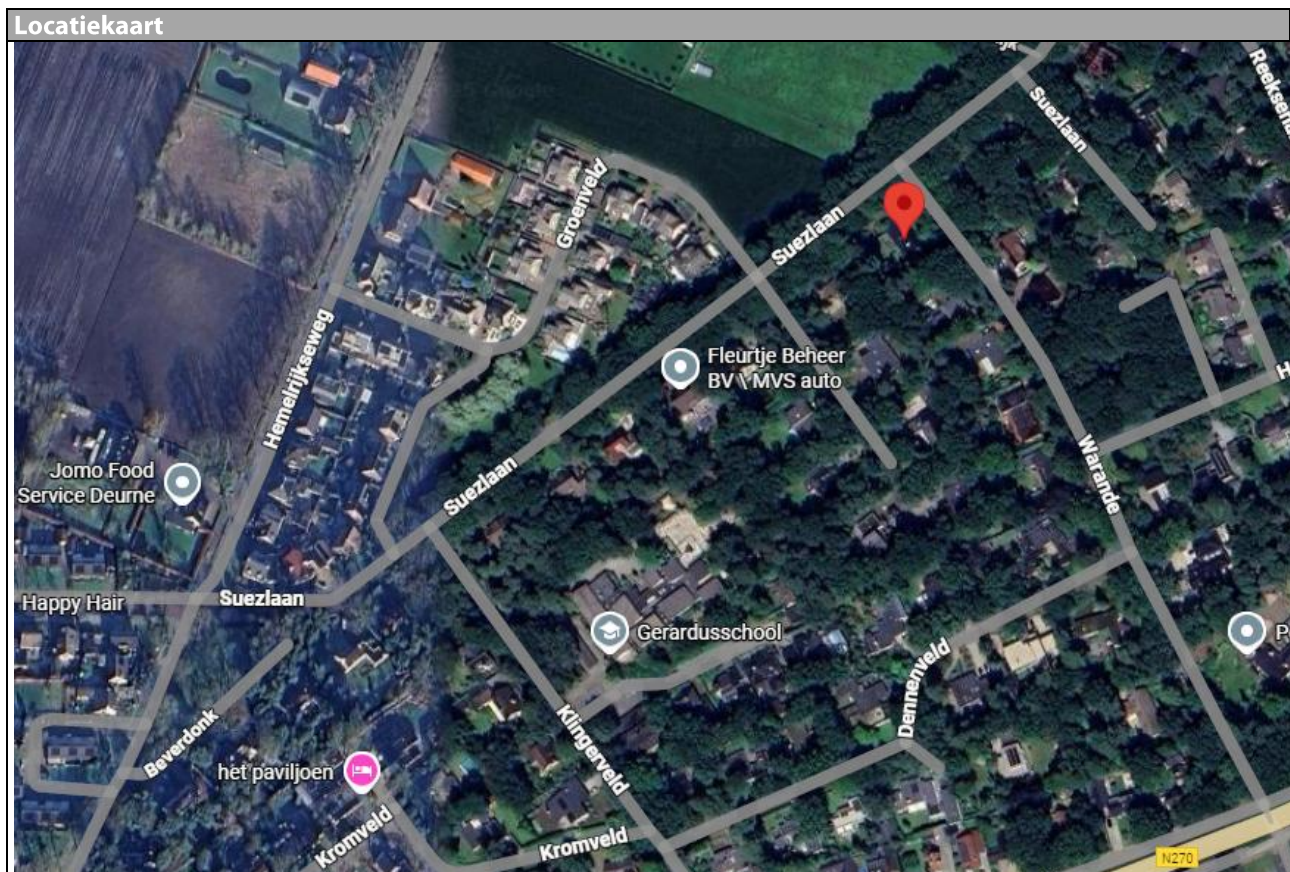
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Warande 13
Postcode / plaats	5752 AE Deurne
Provincie	Noord-Brabant



Informatie

Afspraak voor een bezichtiging:

Als u geïnteresseerd bent in deze woning, neemt u dan zo spoedig mogelijk contact op met één van onze medewerk(st)ers om een afspraak voor een bezichtiging te maken.

Informatie:

Tijdens de bezichtiging krijgt u van ons de bij ons bekende en relevante informatie aangaande de woning. Daarnaast heeft u zelf gelegenheid tot het stellen van vragen. Als potentiële koper heeft u een onderzoeksplicht. Dit houdt in, dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en bij twijfel zelf nader onderzoek dient te verrichten. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten een eigen adviseur/deskundige in te schakelen, bijvoorbeeld uw eigen NVM makelaar en/of bouwkundige.

Biedingen/onderhandelingen:

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs is dus geen garantie dat u de koper bent. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van "gunning" gemaakt. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is, informeert u desgevraagd naar de te volgen procedure. Uw bieding wordt vertrouwelijk behandeld. Iedere stap in de onderhandeling wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere punten van belang, zoals: opleveringsdatum, waarborgsom/bankgarantie en de lijst van zaken. Ook de door u gemaakte voorbehouden zoals "financiering" worden meegewogen.

Bankgarantie/waarborgsom:

De mogelijkheid bestaat dat onze opdrachtgever een bankgarantie/waarborgsom verlangt. Deze bankgarantie/waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom.

De koop gesloten:

Als de woning is gekocht, worden de gemaakte afspraken door ons vastgelegd in de koopovereenkomst overeenkomstig het 'model koopovereenkomst voor een bestaande ééngezinswoning', vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de "Vereniging Eigen Huis". U krijgt hiervan een concept met een toelichting thuisgestuurd/gemailed. Vervolgens wordt er een afspraak gemaakt om de overeenkomst door te nemen en te ondertekenen, waarna u één exemplaar ontvangt. De makelaar zal voor verdere afwikkeling zorgen en de, met de eigendomsoverdracht belaste, notaris op de hoogte stellen.

De eigendomsoverdracht:

Op de dag waarop de eigendom van de woning wordt overgedragen, heeft u de gelegenheid om de woning te inspecteren. Wij adviseren u hiervan zeker gebruik te maken, zodat u kunt constateren of de gemaakte afspraken zijn nagekomen. Wij zullen te zijner tijd contact met u opnemen voor deze inspectie-afspraak. Tijdens deze inspectie krijgt u de gelegenheid de meterstanden op te nemen.

Hoe gaat het met uw hypotheekadvies?:

Uiteraard is het mogelijk om via ons kantoor een hypotheekadvies aan te vragen. Wij werken hierbij samen met onafhankelijke hypotheekadviseurs, die voor u de beste hypotheek gaan uitzoeken en daarbij niet afhankelijk zijn van een bepaalde bank of geldverstrekker. Na inventarisatie van uw persoonlijke situatie zal de hypotheekadviseur u van een deskundig advies voorzien. Maakt u gerust een afspraak voor een vrijblijvend gesprek!

Uw eigen woning?:

Nu u de aankoop van een nieuwe woning overweegt, is het uiteraard van belang te weten wat de waarde is van uw huidige woning. Graag maken wij een afspraak met u voor een vrijblijvende waardebepaling, waarin tevens onze diensten bij verkoopbemiddeling aan u worden toegelicht.

U bent niet geïnteresseerd en dan?:

Heeft u geen interesse in deze woning, dan stellen wij het tóch op prijs dit van u te vernemen. Een verkoper is immers benieuwd wat uw indruk was van zijn/haar woning. Bovendien hebben wij wellicht een andere aantrekkelijke woning voor u. Mocht dit op dat moment niet het geval zijn, dan adviseren wij u zich bij ons aan te melden. U kunt uw woonwensen doorgeven, waarna u per email regelmatig door ons wordt geïnformeerd over het woningaanbod. Informeer u ook eens naar onze aankoopmogelijkheden!

**** Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. ****