

TE KOOP

Gerardus Majellastraat 10, Hulten

Vraagprijs € 775.000,- k.k.



In een landelijke omgeving, aan een rustige straat, staat deze instapklare, vrijstaande woning die comfort, ruimte en duurzaamheid perfect combineert. Hier woont u omringd door rust, met alle gemakken van een moderne, energiezuinige woning. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over een energielabel A (vóór plaatsing van 18 zonnepanelen in 2023) – klaar voor de toekomst! De begane grond is uitgerust met vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat, het hele jaar door.

Binnen treft u een ruime en lichte woonkamer, een moderne keuken, een praktische bijkeuken én een extra kamer die uitstekend dienst kan doen als kantoorruimte of speelkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een extra kamer (bijvoorbeeld als inloopkast of werkkamer) en een moderne, royale badkamer. De tweede verdieping biedt nog eens twee volwaardige slaapkamers, ideaal voor een groot gezin of logees. Deze woning is perfect voor wie ruim, comfortabel én duurzaam wil wonen, in een groene en rustige omgeving.

○ Bouwjaar	1998
○ Woonoppervlak	201 m ²
○ Gebouw gebonden buitenruimte	34 m ²
○ Externe buitenruimte	84 m ²
○ Inhoud	681 m ³
○ Perceel	505 m ²
○ Aanvaarding	in overleg





INDELING:

Begane grond:

In de entree vindt u de garderobe, de uitgebreide meterkast (15 groepen, groep zonnepanelen, 4 aardlekschakelaars), het zwevend toilet met fonteintje, de deur naar de woonkamer en de trapopgang. De gehele begane grond is grotendeels voorzien van een lestenen vloer v.v. vloerverwarming.





De woonkamer

Stap binnen in een heerlijke woonkamer (9,88 m. x 5,08 m. / 3,77 m.) waar ruimte, licht en uitzicht samenkomen. Aan de voorzijde zorgt een charmante erker voor karakter én extra lichtinval vanuit het zuiden. Twee zijramen én dubbele openslaande deuren aan de achterzijde bieden niet alleen een prachtig uitzicht op het omringende groen, maar u heeft ook direct toegang tot de achtertuin.

De strak afgewerkte wanden en plafonds geven de ruimte een moderne uitstraling, terwijl de stijlvolle binnendeuren en kozijnen met roedes het landelijke gevoel versterken. Vanuit de woonkamer bereikt u, via een kleine hal met eigen opgang, een extra (werk-/slaap-/speel)kamer – ideaal voor wie flexibel wil wonen of werken aan huis. Vanuit de woonkamer kunt u ook naar de keuken.









Extra entree voorzijde

Aan de linker voorzijde van de woning is een extra loopdeur die toegang geeft tot een kleine hal, waardoor de extra kamer als werkkamer of salon zou kunnen fungeren (met eigen ingang).



De extra werk-/speel-/slaapkamer

Deze ruimte (3 m. x 2,89 m.) is voor meer doeleinden te gebruiken en is momenteel in gebruik als kantoor. Deze kamer is v.v. een klein keukenblok met koud/warm water airconditioning.





De keuken

De woning (3,98 m. x 3,56 m.) beschikt over een moderne keuken in hoekopstelling. U vindt hier een gasfornuis met 5-pits gaskookplaat en oven. Een strakke RVS afzuigkap en een vaatwasser maken de keuken compleet – ideaal voor dagelijks gebruik én lekker koken. De keuken heeft een lichtgrijs composiet werkblad dat perfect combineert met de strak afgewerkte wanden en plafonds, wat zorgt voor een moderne en frisse uitstraling. Via de keuken is er directe toegang tot de praktische bijkeuken, handig voor extra bergruimte en huishoudelijke taken.





De bijkeuken

De bijkeuken (2,22 m. x 2,10 m.) is geheel betegeld. U vindt hier de wasaansluitingen en een handige afstortgoot. De verdeler van de vloerverwarming is netjes uit het zicht gebracht.



Eerste verdieping:

De ruime hal geeft toegang tot drie slaapkamers, een extra kamer, een trapkast en de ruime badkamer. Achter een deur vindt u de trap naar de tweede verdieping. De hal en slaapkamers hebben een doorgelegde laminaatvloer en de wanden zijn glad afgewerkt.



Slaapkamer 1

Deze slaapkamer (4,27 m. x 3,85 m.) ligt aan de voorzijde. Hier vindt u achter 3 deuren vaste kasten. Het raam is v.v. een hor.





Slaapkamer 2

Deze slaapkamer (4,80 m. x 4,15 m.) ligt aan de achterzijde. Het raam is weer v.v. een hor en een rolluik.





Slaapkamer 3

Deze slaapkamer (3,79 m. x 3,47 m.) ligt aan de achterzijde. Het raam is weer v.v. een hor en een rolluik.







Extra kamer

Deze ruimte (2,37 m. x 2,29 m.) kan als walk-in-closet of bergruimte ingericht worden.



De badkamer

De ruime badkamer (3,63 m. x 2,87 m.), gelegen aan de voorzijde van de woning, biedt alles voor een ontspannen start én afsluiting van de dag. De ruimte is stijlvol afgewerkt met een moderne tegelvloer voorzien van vloerverwarming en een extra designradiator voor extra comfort.

De wanden zijn deels betegeld en deels voorzien van strak stucwerk, wat zorgt voor een frisse en eigentijdse uitstraling. De badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, een dubbele wastafel en een zwevend toilet.





De tweede verdieping

Op de overloop vindt u de cv-ketel (Remeha 2020 geplaatst) en bergruimte. U heeft toegang tot twee slaapkamers. Deze verdieping is v.v. een laminaatvloer.

Slaapkamer 4

Deze kamer (3,85 m. x 3,30 m.) ligt aan de achterzijde. Aan twee zijden vindt u knieschotten voor extra bergruimte. Het Velux dakraam is v.v. een verduisterend gordijn.



Slaapkamer 5

Deze kamer (3,86 m. x 3,33 m.) ligt aan de voorzijde. Aan twee zijden vindt u knieschotten voor extra bergruimte. Er is een Velux dakraam.



De tuin

De ruime achtertuin (16 m. x 9,48 m.) is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. De tuin is fraai aangelegd met sierbestrating, vaste beplanting, een vijver en een kunstgras gazon, waardoor hij zowel groen als onderhoudsvriendelijk is.

Direct achter de woning bevindt zich een brede overkapping (11,15 m. x 3,03 m.) met glazen dak compleet met buitenkeuken en v.v. elektra – perfect voor gezellige zomeravonden en de ideale plek om beschut te zitten, ongeacht het weer. Achterin de tuin staat een tweede, royale houten overkapping (6,08 m. x 3,87 m.). Daarnaast is er een houten berging (3,87 m. x 2,92 m.) aanwezig voor extra opslagruimte. De tuin is verder uitgerust met een buitenkraan en tuinverlichting, wat het geheel praktisch én sfeervol maakt.













De garage

De ruime garage is momenteel praktisch opgedeeld in twee afzonderlijke ruimtes en biedt volop mogelijkheden voor hobby, werk of ontspanning. De gehele garage is volledig geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas.

De stijlvolle zwarte tegelvloer loopt door in de volledige ruimte en zorgt voor een moderne uitstraling. Aan de voorzijde (4,92 m. x 4,15 m.) vindt u een elektrische sectionaaldeur én een aparte loopdeur naar de tuin – ideaal voor zowel praktisch gebruik als privacy.

De garage beschikt over een eigen cv-ketel (Intergas, 2017), een eigen meterkast, een toiletruimte en een klein keukenblok met warm en koud water. Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar voor extra bergruimte, en via een binnenliggende deur betreedt u het tweede deel van de garage.

Het achterste gedeelte (7,11 m. x 4,92 m.) is sfeervol ingericht met een bar en een SMEG-koelkast, en voorzien van verwarming. Een heerlijke plek voor gezellige avonden, maar ook uitstekend geschikt als kantoor, atelier of toekomstig gastenverblijf.











Bijzonderheden:

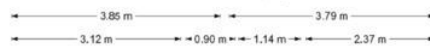
- aan een rustige straat in landelijke omgeving
- veel privacy
- energielabel A
- 18 zonnepanelen (430 Wp; 2023)
- begane grond grotendeels v.v. vloerverwarming
- extra kamer begane rond met eigen opgang
- 5 slaapkamers en extra kamer over 2 verdiepingen verdeeld
- een ruime badkamer v.v. vloerverwarming en met mogelijkheid plaatsing bad
- ruime tuin met 2x overkapping
- ruime garage met alle woonvoorzieningen: geïsoleerd, cv-ketel (Intergas 2017), eigen meterkast, toilet en warm/koud water
- eigen oprit
- volledig v.v. hardhouten kozijnen met dubbel glas
- schilderwerk buitenzijde 2022
- cv-ketel woning 2020 Remeha

Gerardus Majellastraat 10 - Hulten
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.obyeclerco.nl

Gerardus Majellastraat 10 - Hulten
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenro.nl

Algemene informatie voor de aspirant koper

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft, wendt u zich dan tot ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

Onderzoeksplicht van de koper

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 een aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bevestiging geaccepteerd bod

In een eventueel bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- geboden koopsom
- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarden

Let op: als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde van financiering. U dient dit bij uw bod te vermelden.

Een verkoop komt alleen tot stand indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

Waarborgsom/bankgarantie

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door Roland Jansen Makelaars volgens de modelkoopakte die is opgesteld door de V.B.O.. De koopakte zal binnen 5 werkdagen door partijen ondertekend worden.

Drie dagen bedenktijd

Per 1 september 2003 is de nieuwe wet “koop onroerende zaken” in werking getreden. In het kort betekent dit het volgende:

- Een consument die een woning koopt krijgt 3 dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koop uit te komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende overeenkomst wordt overhandigd aan de koper. Deze moet hiervoor een ontvangstbevestiging tekenen.
- In tegenstelling tot eerst zal de koop pas gesloten zijn als deze schriftelijk is vastgelegd.

Voor meer informatie kunt u tijdens kantooruren contact met ons opnemen.

Roland Jansen Makelaars
Hoofdstraat 97
5121 JC Rijen
Tel: (0161) 224618

Voor rechtstreeks contact met de makelaar kunt u bellen met 06-46191633