



BLEEKWEIDE 2 - KELDONK

In fraaie en kindvriendelijk woonomgeving in Keldonk gelegen vrijstaande woning met woonkeuken, sfeervolle woonkamer, werk-/speelkamer, bijkeuken, keurig sanitair en keukeninrichting, 15 zonnepanelen, twee ruime opritten aan beide zijden van de woning en in de achtertuin voorzien van twee terrasoverkappingen, zwembad, opslagberging en ruime vrijstaande garage met verdieping. Geheel keurig onderhouden en afgewerkt.

Indeling en afwerking:

Begane grond: hal met vaste hard houten trap naar 1^e verdieping, meterkast en tegelvloer, trapkast met tegelvloer, ruime woonkeuken met tegelvloer en keurige L-vormige keukeninrichting met uitzicht op de achtertuin, de keuken bestaat verder uit diverse kasten, laden, composiet werkblad met rvs spoelbak en de navolgende inbouwapparatuur: 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasmachine (2025) en combioven-/magnetron (2023), werk-/speelkamer met vloerbedekking en vaste kastruimte, sfeervolle woonkamer met houten vloer, schuifpui naar achtertuin, convectorput en moderne luxe gashaard, bijkeuken met tegelvloer, deur naar achtertuin, uitstortgootsteen en wasmachine aansluiting, bergekast met tegelvloer, keurig toilet bestaande uit een vrijhangend toilet met fonteintje en tegelvloer.

Achtertuin: de ruime achtertuin is voorzien van een overkapping aan de woning, een groot opgezette overkapping in de tuin met opslagberging, een verwarmd zwembad (middels

solarmat) en een vrijstaande ruime garage met verdieping, omvormer, gaskachel, krachtstroom en houten openslaande deuren naar oprit.

1^e verdieping: overloop met pvc vloer, luik naar bergzolder en dakkapel, "ouder" slaapkamer met vloerbedekking, vaste kastruimte, dakkapel en bergruimte in kapschuimte, slaapkamer midden met pvc vloer en dakkapel, moderne badkamer voorzien van bad-/douchecombinatie met thermostaatkraan, wastafel in meubel, vrijhangend toilet, designradiator en tegelvloer, slaapkamer links met pvc vloer.

Vliering: middels vlioztrap te bereiken ruime bergzolder met vloerbedekking, mechanische ventilatie-unit, omvormer en cv-combiketel.

Voorzieningen:

- Gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie met radiatoren, een convectorput en gashaard in de woonkamer. Vloerverwarming in de hal, woonkeuken, bijkeuken, toilet en badkamer. Bouwjaar Intergas HRE cv-combiketel, 2022.
- Warmwatervoorziening geschiedt middels de cv-combiketel en een close-in-boiler in de keuken.
- Mechanische ventilatie aanwezig voor de badkamer.
- Isolatie: vloerisolatie, spouwmuurisolatie, dakisolatie en dubbelglas m.u.v. de voordeur en toiletruimte.
- Totaal 15 zonnepanelen. Ligging: dakvlak woonhuis voorzijde; 9 stuks. Garage, 6 stuks. Installatiejaar: 2023. Omvormer op de vliering en in de garage.
- Gashaard in de woonkamer.
- Diverse horren aanwezig.
- Zonneluifel aan de achtergevel.
- Terrasoverkapping aan de woning en een ruim opgezette terrasoverkapping in de achtertuin.
- Verwarmd (middels solarmat) zwembad in de achtertuin.
- Ruime vrijstaande garage in de achtertuin.
- Carport aan de woning en garage.
- Twee ruime opritten voor meerdere auto's of aanhanger of tijdelijk plaatsen van een camper of caravan.
- Glasvezel aansluiting aanwezig in de meterkast.

Bouw:

Het woonhuis is gebouwd in 1990, betonnen strokenfundering, opgetrokken uit gebakken steen in spouwuitvoering, betonnen begane grond en 1e verdiepingsvloer, houten 2^e verdiepingsvloer, houten schilddakconstructie en gedekt met pannen. De garage is opgetrokken in spouwuitvoering, houten verdiepingsvloer, houten zadeldakconstructie en gedekt met pannen.

Het woonhuis heeft een bruto inhoud van ca. 519,00 m³, de gebruiksoppervlakte wonen bedraagt ca. 131,60 m², de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte bedraagt ca. 14,50 m², de gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte bedraagt ca. 24,90 m² en de gebruiksoppervlakte externe bergruimte bedraagt ca. 41,30 m².

Voor deze woning is een meetrapport opgemaakt conform branche-brede meetinstructie.

Energielabel:

De woning heeft een Energielabel C, geldig tot 08 december 2030.

Na het opstellen van het Energielabel is de cv-combiketel vervangen en zijn er 15 zonnepanelen gelegd.

Perceel:

- Kadastraal bekend als gemeente Erp, sectie P, nummers 1435, 1227 en 1226, respectievelijk groot 1 are en 62 centiare (162 m²), 34 centiare (34 m²), 4 are en 21 centiare (421 m²), zie bijgesloten kadastrale situatietekening.
- De ligging van de achtertuin t.o.v. de zon is noordoost en de diepte bedraagt ca. 28½ meter en de breedte bedraagt ca. 15 meter.
- De achtertuin is voorzien van twee terrasoverkappingen, zonneluifel, vrijstaande garage, verwarmd zwembad (middels solarmat), houten opslagberging onder overkapping, gazon, vaste planten, sierbestrating, elektra aansluitingen, buitenkraan en verlichting.
- De voortuin is voorzien van twee ruime opritten voor meerdere auto's, bergruimte naast de garage, sierbestrating, siergrind, verlichting, brievenbus, overdekte entree en vaste planten.
- Achterom mogelijk via beide opritten.

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.

Aanvaarding:

In overleg met verkoper te bepalen.

Vraagprijs:

€ 715.000,-- kosten koper.

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 bidder 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

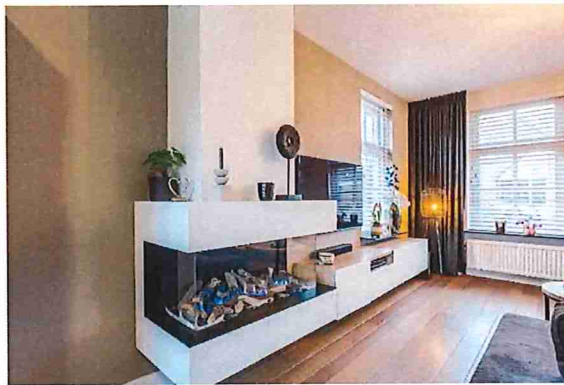
Met ingang van 1 september 2003 kunnen koopovereenkomsten bij het kadaster worden ingeschreven. Gedurende de drie dagen bedenktijd kan de inschrijving echter alleen plaatsvinden als de koopakte is opgesteld en mede is ondertekend door een notaris. Het voordeel is dat de koper beschermd wordt tegen calamiteiten 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.

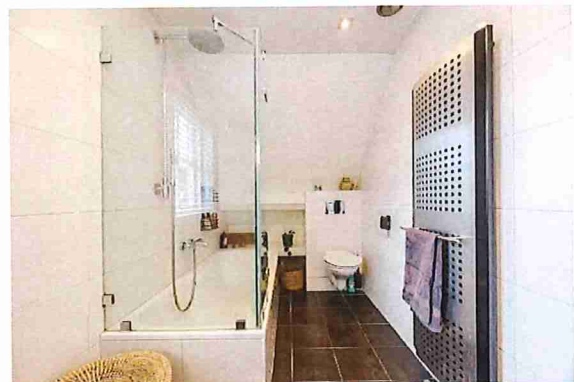
De kadastrale inschrijving geschiedt door middel van een notariële akte waaraan de koopovereenkomst wordt vastgehecht.

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.

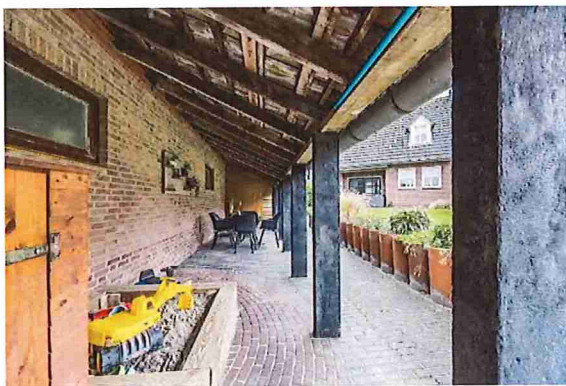
Bij de samenstelling van deze informatie-brochure is alle zorgvuldigheid en nauwkeurigheid betracht. Echter geen rechten kunnen worden ontleend aan onjuistheden in de omschrijvingen of tekeningen.









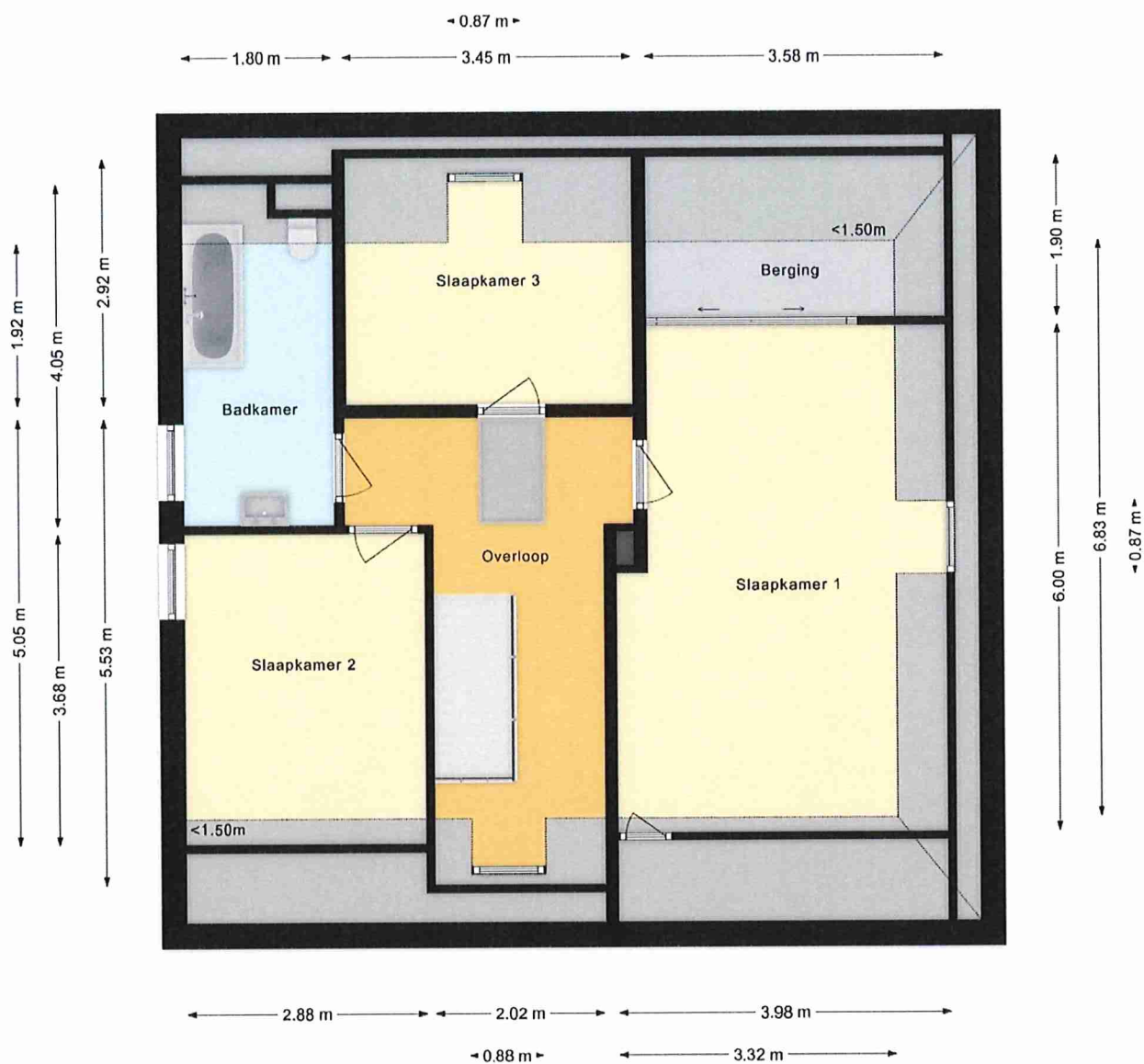




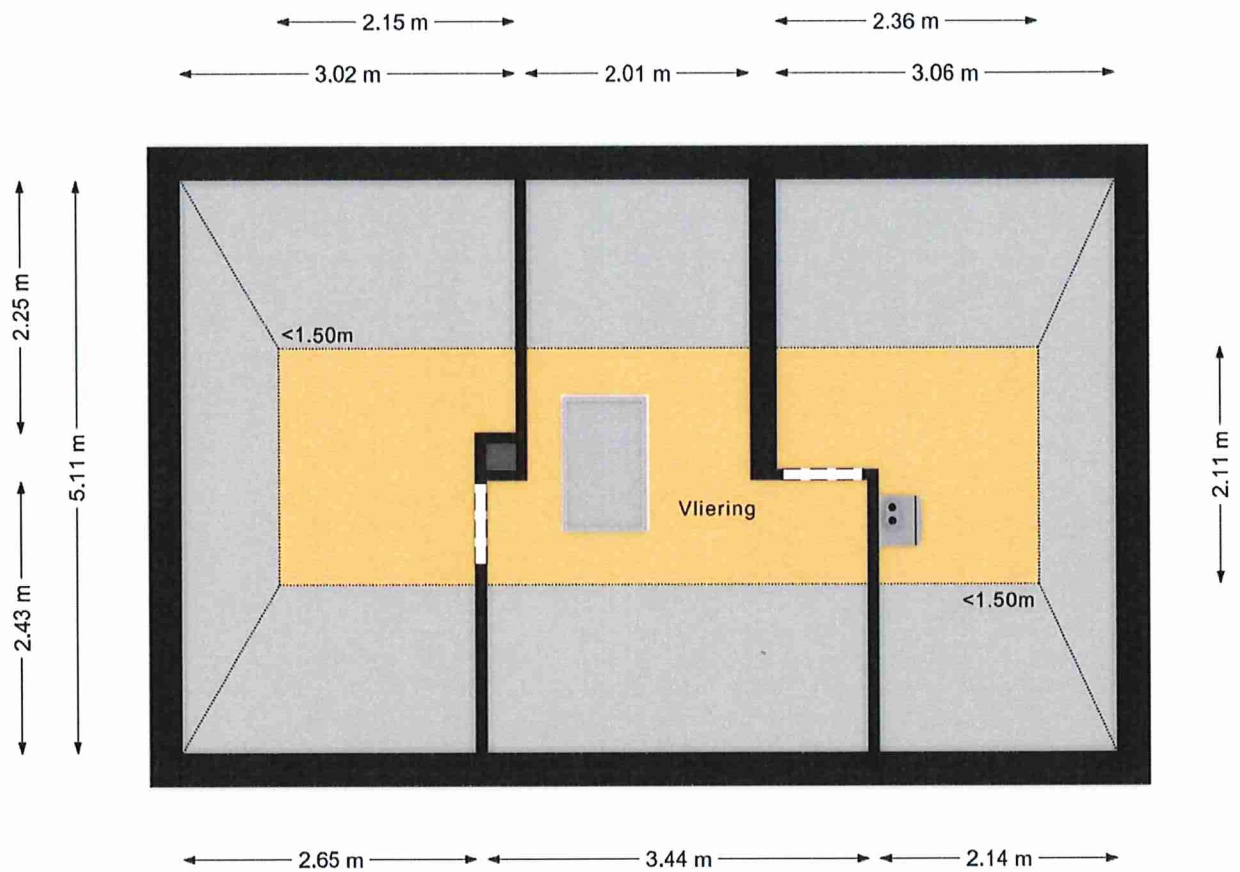
Begane grond



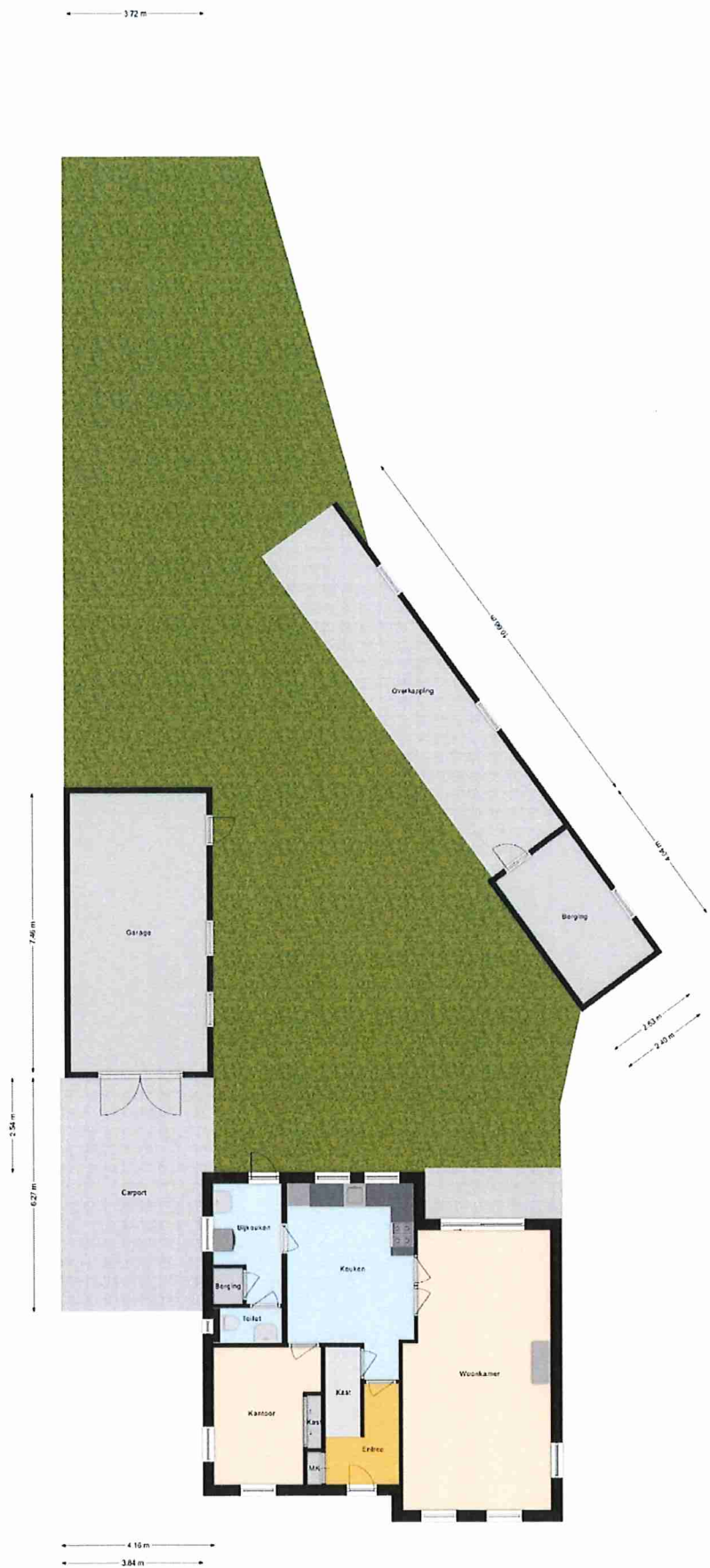
1^e verdieping



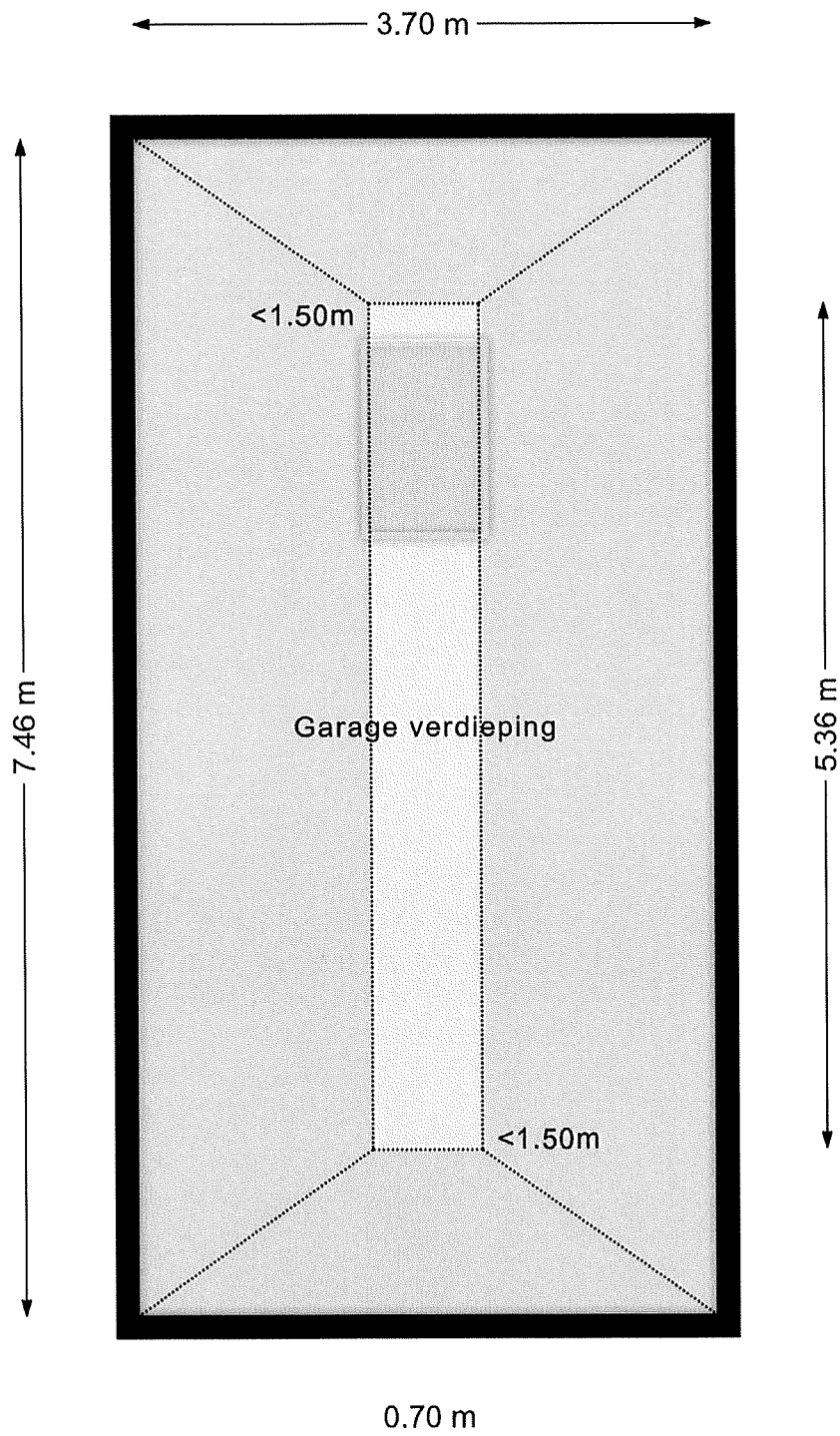
Vliering



Situatie



Garage verdieping





0 5 10 15 20 25m

12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Erp
Sectie	P
Perceel	1226

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 december 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.